

---

# **Hamburg braucht familienfreundliche und bezahlbare Wohnungen**

**Ein Wandel der Stadtentwicklungspolitik ist dringend erforderlich**



**Verfasser:  
Brigitte Brockmüller  
Wolfgang Karsties  
Jörn Köster  
Frauke Meyburg  
Michael Wernecke**

**Hamburg, Januar 2006**

---

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
<b>1. Vorwort</b>	3
<b>2. Eckpunkte für die künftige Wohnungspolitik</b>	3
2.1 Entwicklung des Wohnungsmarktes	3
2.2 Bevölkerungsentwicklung und Entwicklung der privaten Haushalte bis 2020	3
2.3 Wohnungsnachfrage steigt	4
2.4 Baulandbedarf wächst	5
2.5 Soziale Wohnungspolitik	5
2.6 Soziale und räumliche Integration	7
2.7 Kein Verkauf der städtischen Wohnungsunternehmen	7
<b>3. Perspektiven für Familien</b>	8
3.1 Abwanderung von Familien ins Umland stoppen	8
3.1.A Wanderungsverluste Hamburgs an das Umland	8
3.1.B Ursachen und Beweggründe für die Abwanderung ins Umland	9
3.1.C Auswirkungen	9
3.1.D Wohnen von Familien in Hamburg fördern	10
3.2 Wohngebiete der 20er und 50er Jahre	12
3.2.A Wohnungsbestand	12
3.2.B Bestand aufwerten – Handlungsansätze	13
3.3 Leben in den Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre	14
3.3.A Nutzungsmischung zulassen	14
3.3.B Bildung als Schlüssel zur Teilhabe und Chancengleichheit	16
3.4 Wohnungsbau und Flächenaktivierung	18
<b>4. Baugemeinschaften</b>	21
<b>5. Resümee</b>	24

## 1. Vorwort

Stadtentwicklung und Wohnungsbau waren immer ein Thema der Hamburger Sozialdemokraten. Sie haben die großen Phasen städtebaulicher Entwicklung bestimmt. Hierzu zählen:

- der Wiederaufbau Hamburgs nach dem 2. Weltkrieg,
- die Stadterweiterungen der 60er und 70er Jahre,
- die Stadterneuerung seit den 70er Jahren sowie
- das Wohnungsprogramm der 90er Jahre.

Die großen Aufgaben der Stadtentwicklung sind durchgeführt. Aber die Stadt ist auch nie fertig, eine Stadt lebt und ändert sich fortlaufend – ohne Steuerung und Eingriffe nicht nur vorteilhaft. Lenkend eingzugreifen kann jedoch nur dann erfolgreich sein, wenn man weiß, welches Ziel angesteuert werden soll und welche Möglichkeiten, Mittel und Instrumente für den Weg dahin zur Verfügung stehen.

Wir, eine Gruppe von Sozialdemokraten und Vertreter der Wohnungswirtschaft, die beruflich und politisch in der Stadtentwicklung und im Wohnungsbau tätig waren und sind, haben uns mit den aktuellen und für die kommenden 10 bis 15 Jahre wichtigsten Fragen der Stadtentwicklung Hamburgs auseinandergesetzt. Das Ergebnis unserer Diskussion legen wir hiermit vor. Unser Beitrag beschreibt diejenigen Handlungsfelder, auf denen in der nächsten Zeit verstärkt gehandelt werden sollte.

## 2. Eckpunkte für die künftige Wohnungspolitik

### 2.1 Entwicklung des Wohnungsmarktes

Die Entwicklung des deutschen Wohnungsmarktes verlief in den letzten 15 Jahren in extremen Zyklen. Davon konnte sich auch der Hamburger Wohnungsmarkt nicht abkoppeln. Ende der 80er Jahre bis Anfang der 90er Jahre stieg die Nachfrage nach Wohnraum angesichts hoher Zuwanderung aus dem Ausland und den neuen Bundesländern stark an. Die Wohnungsfertigstellungen fielen im gleichen Zeitpunkt auf einen Tiefpunkt. Nachfrageüberhang und steigende Preise veranlassten die Bundespolitik zu einer starken Anhebung der Abschreibungssätze und die Länder zu einer Ausweitung der öffentlichen Förderungsprogramme. Beides führte zu einer Erhöhung der Fertigstellungen. 1995 wurden in Hamburg fast 10.000 Wohnungen fertig gestellt. Bis 1998 blieben die Fertigstellungen auf hohem Niveau und wurden anschließend 2001 mit 5.000 Fertigstellungen gegenüber 1995 halbiert. Die Baugenehmigungen sind seit Mitte der 90er Jahre kontinuierlich zurückgegangen. 2002 und 2003 erreichten sie nur noch ein gutes Drittel der Baugenehmigungen des Jahres 1995.

### 2.2 Bevölkerungsentwicklung und Entwicklung der privaten Haushalte bis 2020

Auf der Basis der 10. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Bundes und der Länder (KBV) von 2002 sind für Hamburg drei Varianten gerechnet worden, die sich hauptsächlich im Niveau der Wanderungssalden der Ausländer unterscheiden.

Als Grundlage für wohnungspolitische Entscheidungen wird zur Zeit die mittlere Variante herangezogen. Sie gilt in der Fachdiskussion jedoch als zu optimistisch, weil ihr Eintreffen eine schrittweise Reduzierung des jährlichen Umlandwanderungssaldos von derzeit – 6.000 bis – 7.000 auf – 4.500 und einen Außenwanderungssaldo von jährlich + 6.000 voraussetzt. Nach der mittleren Variante würde die Bevölkerung bis zum Jahr 2020 um rd. 68.500 Personen ansteigen. Aus unserer Sicht zeichnet sich ab, dass eher die untere Variante mit einer noch bis 2010 ansteigenden und danach sinkenden Bevölkerungszahl eintreffen wird. 2004 wurde die prognostizierte Einwohnerzahl der mittleren Variante bereits um 10.570 Einwohner unterschritten (2004: 1.734.830 Einwohner).

Jahr	untere Variante	<b>mittlere Variante</b>	obere Variante
2004	1.738.200	<b>1.745.400</b>	1.745.400
2010	1.753.400	<b>1.788.200</b>	1.788.200
2015	1.750.100	<b>1.805.500</b>	1.821.500
2020	1.737.700	<b>1.813.900</b>	1.847.400

Die Wohnungsnachfrage wird jedoch von der Entwicklung der privaten Haushalte bestimmt. Auf Basis der mittleren Variante der Bevölkerungsvorausberechnung käme es in Hamburg bis 2020 zu einem Plus von rd. 60.500 Haushalten.

Jahr	<b>Private Haushalte</b>	Einpersonen-Haushalte	Mehrpersonen-Haushalte
2004	<b>929.600</b>	443.900	485.700
2010	<b>964.500</b>	458.700	505.900
2015	<b>980.700</b>	465.200	515.600
2020	<b>990.100</b>	468.100	521.900

### 2.3 Wohnungsnachfrage steigt

Zusätzliche Wohnungen werden nicht nur proportional zur Bevölkerungs- und Haushaltszunahme benötigt. Die Nachfrage speist sich auch aus der Verkleinerung der Haushalte. Darüber hinaus ist die Wohnfläche je Haushalt erheblich gestiegen. Auf der anderen Seite verringert sich das Angebot durch Wohnungsabriss, Umnutzungen und durch Anpassungsmaßnahmen im Bestand, z.B. durch Zusammenlegung von kleinen zu größeren Wohnungen.

Die Angebotsseite orientiert sich aber nicht ausschließlich an der quantitativen Nachfrageentwicklung. Selbst eine Stagnation des quantitativen Wohnungsbedarfs bedeutet noch keine Stagnation der Wohnungsnachfrage. Es werden ständig neue und größere, vor allem aber qualitativ bessere Wohnungen nachgefragt. Die Wohnungen aus dem vorhandenen Bestand werden den steigenden Ansprüchen vieler Bewohner zunehmend nicht mehr genügen.

Insgesamt speist sich der künftige Neubau in einer Stadt, in der die Zahl der Einwohner und privaten Haushalte noch wächst, aus vier Quellen:

- Zusätzliche Nachfrage von Selbstnutzern
- Zusätzliche Nachfrage von Mieterhaushalten
- Ersatzbedarf an bewohnten Wohnungen durch Zusammenlegung, Abriss und Umwidmung
- Wachsende Diskrepanz zwischen alten überkommenen Beständen und der zukünftigen Nachfrage (autonomer Wohnungsbau).

Werden die jüngste Haushaltsvorausschätzung ernst genommen und die o.g. Nachfragekomponenten akzeptiert, müsste die jährliche Neubautätigkeit in Hamburg 5.500 bis 6.500 Wohneinheiten umfassen. Derzeit werden aber nur rund 3.800 Wohnungen gebaut. Eine Untersuchung des Pestel-Instituts aus 2004 errechnet für eine wachsende Bevölkerung einen Wohnungsbedarf bis 2020 von jährlich rund 6.800 Wohnungen, darunter Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäuser mit einem Anteil von rund 22%. Die LBS kommt in ihrer Studie „Metropole Hamburg – Wohnungsbau für eine wachsende Stadt“ auf ein jährliches Neubauvolumen von ca. 5.600 Miet- und Eigentumsobjekten. Angesichts der gegenwärtig geringen Bautätigkeit (2004: Baugenehmigungen und Fertigstellungen von jeweils knapp 3.900) stehen die künftige Wohnungspolitik und auch die Wohnungswirtschaft vor großen Aufgaben.

## **2.4 Baulandbedarf wächst**

Einigkeit besteht darüber, dass Hamburg vor allem großzügig Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Reihenhäuser ausweisen muss. Für eine Befriedigung der Nachfrage nach selbst genutztem Wohneigentum innerhalb Hamburgs ist die Ausgangslage nicht sehr ermutigend: Mit den in Vergangenheit und Gegenwart kalkulierten Baulandreserven für den Wohnungsneubau ist die Stadt nur unzureichend vorbereitet auf die steigende Zahl der Selbstnutzerhaushalte. Zudem ist ein Teil der „Baulandreserven“ nicht marktgängig, d.h. einige baureife Flächen für Wohneigentum werden lagebedingt von den Hamburgern nicht nachgefragt werden.

Es fehlt Bauland. Selbst in einem stagnierenden Hamburg kann mit den Flächenreserven für den Eigenheimbau noch nicht einmal die Nachfrage der Hamburger Haushalte befriedigt werden. Die Erfüllung des Wunsches nach Wohneigentum in kleinen Häusern in mäßiger Dichte wird für viele Hamburger Haushalte am Baulandmangel scheitern. Das Baulandangebot bietet leider keine ausreichenden Spielräume zur Steuerung der Stadt-Umland-Wanderungen.

Auch der höhere Grundstückspreis ist einer der Gründe, weshalb Familien sich entscheiden, ins Umland abzuwandern. Aktuell liegen die Kosten für ein neues Einfamilienhaus oder eine neue Eigentumswohnung in Hamburg im Schnitt um etwa 30 % über denen des Umlandes. Ein wesentlicher Grund dafür ist die „künstliche“ Verteuerung kleiner städtischer Grundstücke in Hamburg. Gegenwärtig wird der Bodenwert städtischer Grundstücks auf der Grundlage eines 1.000 qm großen Grundstücks bemessen. Für kleinere Grundstücke verteuert sich der Kaufpreis, weil der Preis pro qm mit einem Steigerungsfaktor versehen ist, der in der Berechnung dazu führt, dass der Quadratmeter-Preis höher ausfällt je kleiner das Grundstück ist. Deshalb wird empfohlen, kleinere Grundstücke nicht künstlich zu verteuern, um bezahlbaren Wohnraum insbesondere für Familien mit Kindern zu schaffen.

## **2.5 Soziale Wohnungspolitik**

Hamburg hat in den vergangenen Jahrzehnten im Segment „Sozialer Wohnungsbau“ Spitzenleistungen erbracht, von denen die Hamburger Bevölkerung heute noch profitiert. Im Jahr 2020 werden von den seit 1948 insgesamt rund 350.000 geförderten Sozialwohnungen allerdings nur noch etwa 78.000 Wohnungen gebunden sein.

Förderleistungen wie in der Vergangenheit lassen sich jedoch nicht wiederholen, zumal die Genossenschaften und andere ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen inzwischen zumindest bei dem gegenwärtigen niedrigen Zinsniveau bestrebt sind, ohne Fördermittel zu bauen.

Hierdurch lösen sie sich aus der staatlichen Reglementierung, wie z.B. der Verpflichtung zur Wohnraumbindung.

Der Bestand an Sozialwohnungen wird also zwangsläufig weiter zurückgehen. Allerdings bleiben die aus der Bindung gelaufenen Mietwohnungen auch weiterhin Teil des Wohnungsangebots in Hamburg.

Es gibt gute Gründe dafür, dass die einkommensschwächeren Haushalte von einem Abschmelzen des Sozialwohnungsbestandes nicht signifikant berührt werden:

- Die städtischen Wohnungsunternehmen SAGA/GWG verfügen gegenwärtig über rund 132.000 Wohnungen, von denen etwa die Hälfte bereits ungebunden ist. Alle SAGA- und GWG-Wohnungen – ob gebunden oder ungebunden – können auch in Zukunft als Verfügungsmasse für die Wohnraumversorgung angesehen werden. Welchen Sinn sollte städtisches Wohneigentum sonst machen?
- Wohnungsgenossenschaften verfügen innerhalb Hamburgs über rund 126.000 Wohnungen. Lediglich ein Drittel dieser Wohnungen befindet sich noch in der Bindung. Aufgrund der moderaten Mietpreispolitik der Genossenschaften wird auch künftig ein Großteil der nicht mehr gebundenen Genossenschaftswohnungen für die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte zur Verfügung stehen.
- Das Hamburger Mietniveau der freifinanzierten Mietwohnungen ist bezogen auf die Zahlungsfähigkeit der breiten Schichten der Bevölkerung recht günstig. So liegen beispielsweise die Wiedervermietungsmieten bei den ab 1949 fertig gestellten freifinanzierten Mietwohnungen im Vergleich mit anderen westlichen Großstädten am unteren Ende.

Die Hamburgische Wohnungspolitik wird sich daher auch mit Blick auf die knappen öffentlichen Mittel mehr und mehr von der bisherigen Objektförderung verabschieden müssen. Dafür wird eine subjektbezogene Versorgungspolitik an Gewicht gewinnen, die stärker auf die tatsächlichen Bedürfnisse der privaten Haushalte eingeht. Übrigens: Bei knappen Haushaltsmitteln bringt eine solche Förderung sozial gerechtere Ergebnisse als die Objektförderung. Zugleich kann hierdurch eine Ballung von Sozialwohnungen an wenigen Standorten vermieden werden.

Nach allem, was gegenwärtig absehbar ist, sollte sich die soziale Wohnungspolitik künftig an folgenden Schwerpunkten orientieren:

- eine Grundstückspolitik, die die Wohnbedürfnisse der Hamburger Bevölkerung (nicht nur der einkommensschwachen Haushalte) stärker als bisher berücksichtigt,
- eine Hamburger Wohneigentumspolitik, die insbesondere aktive, steuerzahlende Familien mit Kindern fördert,
- die Sicherung bezahlbarer Wohnungen für kinderreiche Familien durch mehr individuelle Förderung und
- die Erleichterung des Wohnungszugangs für Haushalte, die schwer in Wohnungen zu vermitteln sind, wenngleich Kooperationen mit der Wohnungswirtschaft nicht selbstverständlich sind.

## 2.6 Soziale und räumliche Integration

Ein Nettozugang von jährlich 6.000 Ausländern der mittleren Variante der 10. KBW entsprechend würde den Ausländeranteil an der hamburgischen Bevölkerung zwangsläufig erhöhen. Gerechnet werden müsste - ausgehend von einem Anteil von 14,7% im Jahr 2004 - mit einer Steigerung um rund zwei Prozentpunkte bis 2020: 2010: 15,3 %, 2015: 16% und 2020; 16,6%.

Der Einwohneranteil mit Migrationshintergrund liegt noch darüber, weil nach den bisherigen Erfahrungen mit einem jährlichen Staatsangehörigkeitswechsel von 5.200 bis 5.500 Personen gerechnet werden kann. Durch diese Entwicklung wird die Integration von Zuwanderern – sowohl der bereits in der Stadt lebenden als auch der neu hinzukommenden – nicht leichter werden.

Integration ist eine Sache auf Gegenseitigkeit. Wohnung und Wohnumfeld bilden zum einen den sozialräumlichen Hintergrund für unterschiedliche Integrationsprozesse wie Spracherwerb, Bildung, Ausbildung und Beruf, Sozialkontakte und Teilhabe am kommunalen Leben. Dies vor Ort zu sichern verlangt neue Konzepte wie etwa die Einrichtung von heimat Sprachlichen Ausländer-Klassen. Denkbar wären homogene Klassen mit einem zweiten Lehrer, in denen z.B. in deutsch und türkisch unterrichtet wird und stärker als bisher auf Berufsbildung Wert gelegt wird. Enge Kooperation zwischen Schulverwaltung, sozialen Diensten der Stadt und Wohnungsunternehmen reicht nicht. Zum anderen sind Wohnung, Schule und Wohnumfeld selbst Integrationsfaktoren von erheblichem Gewicht, da sie Chancen eröffnen, aber auch begrenzen.

Angesichts der knappen Haushaltsmittel sollte die Wohnungs- und Stadtentwicklung räumliche Prioritäten setzen. Erfolg versprechend wäre z.B. eine räumliche Konzentration der knappen Mittel auf die am Wasser gelegenen und von vielen Ausländern bewohnten Quartiere Rothenburgsort, Wilhelmsburg und Veddel. Hier kann in Verbindung mit den Vorbereitungsarbeiten an der Gartenbauausstellung Identifikation durch Arbeit für deutsche und ausländische Bewohnerinnen und Bewohner der Elbinseln gestiftet werden.

## 2.7 Kein Verkauf der städtischen Wohnungsunternehmen

Aus der gegenwärtig schwachen Bautätigkeit könnte man den Schluss ziehen, dass die Wohnungswirtschaft vom Leitbild der wachsenden Stadt bislang nicht überzeugt ist. Die Wohnungsbauinvestoren nehmen sehr genau wahr, dass die restriktive Schulentwicklungsplanung, die Vergrößerung von Klassenfrequenzen und die Kita-Sparmaßnahmen nicht in Einklang mit der Bevölkerungsentwicklung und den Integrationsansätzen vor Ort stehen. Sie sind daher in erster Linie auf die Minimierung des Vermietungsrisikos und die langfristige Sicherung ihres Vermögens durch Modernisierung ihrer Wohnungsbestände bedacht. Bei den privaten Haushalten als potentielle Nachfrager nach Wohneigentum steht die Frage der Wertbeständigkeit ihrer Altersvorsorge im Vordergrund.

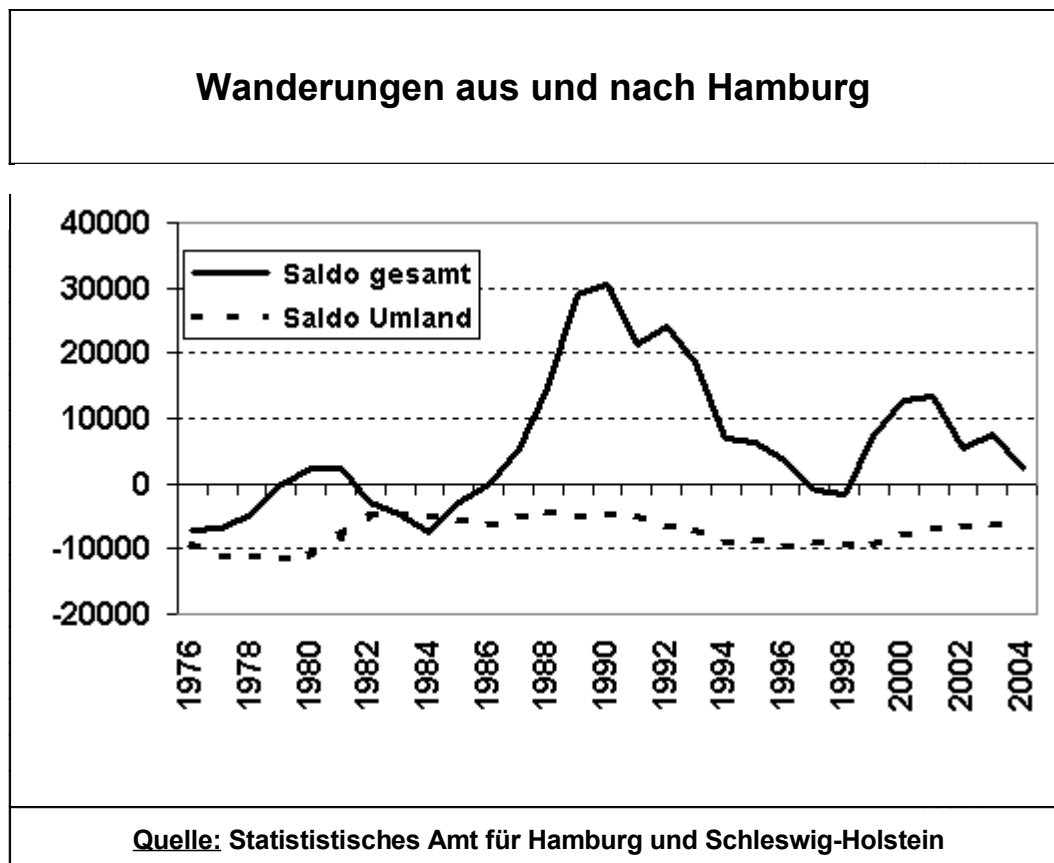
In dieser für die Neubautätigkeit unübersichtlichen Gemengelage muss für die Hamburgische Wohnungspolitik gelten: Kein Verkauf der städtischen Wohnungsunternehmen! Bei einem weiteren Rückgang des Wohnungsbaus und insbesondere des Sozialwohnungsbestandes werden die städtischen Bestände von SAGA und GWG in den kommenden Jahren für die Wohnraumversorgung breiter Schichten der Bevölkerung zunehmend gebraucht.

### 3. Perspektiven für Familien

#### 3.1 Abwanderung von Familien ins Umland stoppen

Jedes Jahr verliert Hamburg Tausende von Einwohnern an das Umland. Zwar hat die Einwohnerzahl Hamburgs in den Jahren 1984 bis 1990 deutlich zugenommen, per Saldo aber in den letzten 30 Jahren rund 280.000 deutsche Einwohner an das Umland verloren. Dieser Trend hält trotz des Leitbildes der wachsenden Stadt des CDU-Senats unverändert an. Der Umlandwanderungssaldo der ausländischen Bevölkerung lag im gleichen Zeitraum dagegen nahezu bei Null. Dies führte keineswegs zu entsprechenden Entlastungen bei den städtischen Ausgaben. Die in das Umland abgewanderten Hamburger Haushalte nutzen weiterhin die zentralörtlichen Sozial-, Bildungs- und Kultureinrichtungen sowie Leistungen der Kernstadt Hamburg, was durch die geltenden Regeln der Lohnsteuerzerlegung nicht honoriert wird.

##### 3.1.1 Wanderungsverluste Hamburgs an das Umland



Nettoverluste aus der Umlandwanderung erleidet Hamburg bei der deutschen Bevölkerung mit einem mittleren bis gehobenen Einkommen. Bei den Abwandernden handelt es sich überwiegend um Personen in der Familiengründung bzw. um Haushalte in der „Erweiterungsphase“. Hinzu kommt eine in der Vergangenheit weniger ausgeprägte Umlandorientierung der Älteren.

##### 3.1.2 Ursachen und Beweggründe für die Abwanderung ins Umland

Die Ursachen und Hintergründe der Umlandwanderung sind komplex:

- Wohneigentum für die eigene Nutzung zu erwerben, steht bei vielen Haushalten an erster Stelle ihrer Wunschliste. Die Schwierigkeit, in Hamburg ein geeignetes und auch für junge Familien bezahlbares Grundstück zu finden, „zwingt“ eine große Zahl von Haushalten Jahr für Jahr in das Umland abzuwandern.
- Nahezu die Hälfte der ins Umland abwandernden Familien fragt dort aber kein Wohneigentum, sondern eine Mietwohnung nach. Sie ziehen ins Umland, weil sie sich hier den Wunsch nach einer größeren und bezahlbaren Wohnung erfüllen können. Auch in diesem Segment ist das Wohnangebot Hamburgs dem des Umlandes unterlegen.
- Viele Abwanderungen in das Umland sind Ausdruck einer Bewertung des städtischen Wohnumfeldes durch ihre Bewohner und damit eine Abstimmung mit den Füßen. Gerade Familien mit mehreren und kleinen Kindern fragen speziell ländliche Lebensqualität nach, die sie motivieren, auf Zeit im Umland zu wohnen.
- Kleinere Umlandgemeinden weisen Attraktivitäten auf wie mehr Grünanteil im Wohngebiet, besseres Schulangebot, weniger Lärm, weniger Kriminalität, kleinstädtisches, dörfliches Umfeld, Sauberkeit usw.
- Darüber hinaus begründet sich die Abwanderung Hamburger Haushalte in das Umland auch aus einer Arbeitsplatz-Suburbanisierung. Inzwischen verfügen viele Umlandgemeinden über eine moderne Wirtschaftsstruktur nach dem Muster süddeutscher Ballungsräume. Es kann daher nicht verwundern, dass Hamburger Bürger ihren Wohnstandort in der Nähe der neuen Arbeitsplätze im Umland wählen.

### 3.1.3 Auswirkungen

Der permanente Umlandwanderungsverlust bringt im Wesentlichen drei Probleme mit sich: Zum einen die finanziellen Verluste der Kernstadt, zum anderen die fortschreitende Polarisierung der Stadtbevölkerung sowie darüber hinaus steigenden Pendlerverkehr.

#### - **Finanzielle Auswirkungen des Umlandwanderungsverlustes**

Die Kernstadt verliert durch den Wegzug von Hamburger Haushalten einen Teil ihrer Steuereinnahmen. Je abwandernden Hamburger – ob Kind, Erwerbstätiger oder Ruheständler – gingen Ende der 90er Jahre durchschnittlich rund 3.000 Euro an Steuereinnahmen pro Jahr verloren. Das führt bei einem saldierten Wanderungsverlust von 7.000 Personen zu Mindereinnahmen von rund 21 Mio. Euro pro Jahr, die sich in den Folgejahren zu beträchtlichen Einnahmeverlusten kumulieren.

#### - **Veränderung der Sozialstruktur**

Durch die zunehmende Abwanderung ökonomisch leistungsfähiger junger Familien in das Umland und durch Zuwanderung aus dem Ausland hat sich die Sozialstruktur in Hamburg verschlechtert. Menschen mit niedrigen Bildungsabschlüssen, An- und Ungelernte sowie Zuwanderer mit mangelnden Deutschkenntnissen sind nachweislich häufiger auf staatliche Unterstützung angewiesen.

### - **Pendlerverflechtung**

Die räumlichen Distanzen zwischen Wohnungen, Arbeitsplätzen, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen steigen und erzeugen erhebliche Verkehrsprobleme. Der Berufspendlersaldo hat sich seit den 70er Jahren ständig zu Ungunsten der Kernstadt erhöht, während die

Gesamtzahl der Erwerbstätigen in Hamburg zurückgegangen ist. 2001 belief sich der Tagespendlersaldo auf über 200.000 Personen. Das starke Anwachsen der Pendlerströme aus dem Umland als Ergebnis des Umlandwanderungsverlustes führt zu höheren Ausgaben beim Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und bei der Infrastruktur für den Individualverkehr, von höheren Belastungen der Umwelt ganz zu schweigen.

### **3.1.4 Wohnen von Familien in Hamburg fördern**

#### - **Leitbild: „Hamburg - Familien- und kinderfreundliche Stadt“**

Erforderlich ist eine vertrauensbildende konkrete Ausrichtung des Hamburger Haushalts zugunsten von Familien und Kindern, wie die Ausweisung von Eigenheimbauplätzen, stärkere Förderung von Mietreihenhäusern und großen Wohnungen, Bedarfsdeckung bei den Kita-Plätzen, kindgemäße Grundschulentwicklungsplanung, Ganztagschulen, verbesserte Sprachförderung für Zuwanderer, Verbreiterung der Jugendfreizeitangebote, Sport u.ä.

#### - **Strategien der Innenentwicklung zur Verhinderung der Umlandwanderung**

Maßnahmen zur Innenentwicklung sind Maßnahmen zur Qualifizierung des städtischen Wohnens und haben damit unmittelbar Einfluss auf die Umlandabwanderung. Sie sollten den Wohnungsbau, die Wohnumfeldverbesserung, die Infrastrukturausstattung, die Lärmbekämpfung, die Sicherheitsverbesserung und die Gewerbeförderung umfassen.

Leitlinien müssen sein:

- Erhöhung des Angebots an großen Wohnungen für junge Familien mit Kindern,
- Schaffung attraktiver Grünflächen im unmittelbaren Wohnumfeld,
- Sauberhaltung von Grünflächen und Häuserwänden, Patenschaften allein reichen nicht aus,
- Rückgewinnung von Teilen des Straßenraums als Kommunikations- und Erlebnisraum für die Bewohner,
- Erhalt bzw. Schaffung wohnungsnaher Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen,
- (Teil)-Aufhebung der Zweckentfremdung zur Schaffung von belebten Erdgeschosszonen (Ansiedlung von Läden, handwerklichen Dienstleistungen u.ä.),
- Verbesserung der Bildungsangebote vor allem in Großsiedlungen.

## - **Schwerpunkte in der Hamburgischen Wohnraumförderung**

Viele Eigenheimbauherren/-erwerber sind wegen der gegenüber dem Umland knappheitsbedingt höheren Grundstückspreise auf eine Hamburger Förderung mit folgenden Schwerpunkten angewiesen:

- Beibehaltung der öffentlichen Förderung von selbst genutztem Wohneigentum im Neubau und Bestand,
- stärkere Ausrichtung der Hamburgischen Eigentumsförderung auf Familien mit Kindern,
- Förderung der Projekte von Baugemeinschaften im individuellen und genossenschaftlichen Eigentum,
- stärkere Förderung von Mietreihenhäusern und großen Wohnungen für Familien,
- Modernisierungsförderung mit Gebietsbezug (Innenentwicklung, Schaffung großer Mietwohnungen in den guten Wohnlagen der 50er Jahre - Bestände).

## - **Eigentumsstrategien zur Steuerung der Umlandwanderung**

Der Engpass bei der Bekämpfung des Umlandwanderungsverlustes liegt im nicht ausreichenden Angebot baureifer Grundstücke.

Im Vordergrund sollten folgende Maßnahmen stehen:

- Nachverdichtung in Streulagen und die Reaktivierung von Brachen und Konversionsflächen. Die Stadt sollte sich wesentlich intensiver um den Ankauf von Flächen in Streulagen bemühen.
- Eine sinnvolle Reaktion auf die Flächenknappheit innerhalb Hamburgs ist die Ausweisung zusätzlicher Flächen in der äußeren Stadt für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern.
- Ansätze für neuartige eigentumsorientierte städtische Wohnformen müssen von Politik und Verwaltung unterstützt werden. Gegenüber den Umlandgemeinden kann sich die Kernstadt so mit eigenen baulichen Angeboten profilieren.
- Hamburg sollte den direkten Preiskampf mit dem Umland um das preiswerteste Eigenheim vermeiden und Angebote entwickeln, die sich vor allem qualitativ von denjenigen des Umlandes unterscheiden. Ein Versuch, die Grundstückspreise des Umlandes zu unterbieten, wäre eine Illusion.
- Hamburg ist eine Mieterstadt und wird es auch weiterhin bleiben. Dennoch muss die Eigentumsbildung im Bestand verbessert werden, um breiten Schichten der Bevölkerung ein reelles Angebot für die Altersversorgung innerhalb der Kernstadt unterbreiten zu können.

Die empirica-Untersuchung aus dem Jahr 2000 hat ergeben, dass umzugsbereite Haushalte sich zunächst in der Kernstadt umschaute, dann aber mangels Angebot doch in das Umland abge-

wandert sind. Daraus den Schluss zu ziehen, dass Hamburgs Baulandpolitik sich stärker an den Wünschen seiner Bewohner orientieren sollte, ist sicherlich nicht von der Hand zu weisen.

## 3.2 Wohngebiete der 20er und 50er Jahre

### 3.2.1 Wohnungsbestand

In den 20er Jahren wurde in Hamburg unter dem damaligen Oberbaudirektor Fritz Schumacher – im Wesentlichen in der kurzen Zeit zwischen Inflation und Weltwirtschaftskrise – umfangreicher Wohnungsbau errichtet. Ganze Stadtteile wie Hamm, Dulsberg, Barmbek-Nord, Jarrestadt oder Veddel mit heute ca. 75.000 Wohnungen sind nach neuen städtebaulichen Vorstellungen entstanden. Hier sollten sich die Fehler der Vergangenheit nicht fortsetzen, die insbesondere beim Kleinwohnungsbau zu ungesunden Wohnverhältnissen geführt hatten. Dieser neue Städtebau war von drei Grundsätzen geprägt:

- Baublöcke und Gebäude wurden so gestaltet, dass sie Belichtung und Querlüftung auch der kleinen Wohnungen zuließen.
- Gebäudehöhe und Geschosszahl wurden begrenzt, um Kleinwohnungen ab dem 6. Geschoss zu vermeiden.
- Insbesondere aber wurden öffentliche Grünflächen, Spiel- und Sportplätze innerhalb der Wohnquartiere angeordnet.

Schumacher selbst beschreibt die neue Bauweise als "dynamisch bewegt, die auf kubisch geformte Massen bedacht war und mit betonten Dominanten gegenüber ruhigen Begeleitkörpern arbeitete." (Fritz Schumacher: Das Werden einer Wohnstadt" Hamburg 1932)

Im zweiten Weltkrieg brannten auch in diesen Stadtteilen die meisten Häuser aus. Es blieb jedoch so viel von der alten Gebäudesubstanz erhalten, dass die Häuser sehr bald nach Kriegsende unter Verwendung der alten Außenmauern wieder aufgebaut werden konnten. In vielen Fällen wurden wegen des akuten Wohnungsmangels in ursprünglichen Zweispännern drei Wohnungen je Geschoss untergebracht. Total zerstörte Stadtteile wie Rothenburgsort wurden entsprechend dem städtebaulichen Leitbild der 20er Jahre neu aufgebaut.

So entstand in einem immer noch modernen Städtebau ein Wohnungsstandard der 50er Jahre, der den heutigen Standards nicht mehr gerecht wird. Die Wohnungsgröße weicht erheblich – bis zu 25% im Stadtteildurchschnitt – vom Hamburger Durchschnitt von 71,1 qm ab. Dementsprechend gering ist die Wohnfläche pro Person bei darüber hinaus sehr kleinen Haushalten. Für Familien mit Kindern sind die im Stadtteildurchschnitt nur etwa 50 bis 60 qm kleinen Wohnungen nicht geeignet.

Diese Messgrößen allein sind noch kein negatives Kriterium. Im Zusammenhang mit den Daten zur Bevölkerungsstruktur

- mehr als 60% 1-Personen-Haushalte in einem Stadtteil
- erst in jedem 10. Haushalt eines Stadtteils leben Kinder
- mehr als ein Viertel der Bevölkerung in einem Stadtteil sind Ausländer gegenüber 15,7% in Hamburg insgesamt
- und den Einkommensverhältnissen mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil an Arbeitslosen und Sozialhilfeempfängern

wird deutlich, dass das in diesen Stadtteilen vorhandene Wohnungsangebot schon heute nur noch beschränkt nachgefragt wird.

Andererseits liegen diese Wohngebiete innenstadtnah, vom ÖPNV gut erschlossen und mit Infrastruktureinrichtungen gut ausgestattet. Daher sollte der Wohnungsbestand in diesen Stadtteilen so aufgewertet werden, dass er auch langfristig attraktiv und vor auch für die Zielgruppe der jüngeren Familien mit Kindern, die in Hamburg gehalten werden soll, ein Angebot darstellt.

Dazu sind nicht nur die Wohnungsgrößen heutigen Standards anzupassen, sondern es ist die Wohnqualität insgesamt auch im Hinblick auf Lärm- und Wärmeschutz zu verbessern. Das kann bei einer Bausubstanz, die unmittelbar nach dem Krieg in Zeiten äußerster Wohnungsnot und geringer Materialauswahl errichtet und ausgebaut wurde, auch stärkere Eingriffe erfordern. Eine schlechte Bausubstanz wird durch Modernisierung nicht wirklich gut. Darüber hinaus sind gerade die Wohngebiete der 50er Jahre so gelegen, dass sie vom Durchgangsverkehr in besonderem Maße betroffen sind. Bei allem Respekt für die ältere Bausubstanz dürfte es daher nicht möglich sein, alle Wohngebäude zu erhalten. Um auch künftigen Anforderungen gerecht zu werden, darf neben der Modernisierung der Abriss von Gebäuden kein Tabu sein.

### **3.2.2 Bestand aufwerten - Handlungsansätze**

Zur Aufwertung dieser Wohnstandorte sind

- Umweltbelastungen – vorrangig verursacht durch übergeordnete Verkehrsstraßen, die diese innenstadtnah gelegenen Stadtteile durchschneiden – abzubauen,
- größere Wohneinheiten – insbesondere für Familien, deren Abwanderung ins Umland gestoppt werden soll – durch Wohnungszusammenlegungen zu schaffen,
- einzelne Gebäude, bei denen die Modernisierung nicht mehr wirtschaftlich ist, abzureißen und durch den Neubau familiengerechter Wohnungen zu ersetzen, sowie
- das unmittelbare Wohnumfeld so zu gestalten, dass es eine urbane und attraktive Alternative - auch für Familien mit Kindern – zu Umlandangeboten darstellt, wie es Quartiere wie Ottensen oder das „Kampnagel-Viertel“ bieten.

Hauptansprechpartner sind die Eigentümer des Wohnungsbestandes, die ihre Mieter zur Mitwirkung und Zusammenarbeit überzeugen müssen. Doch bevor über einzelne Gebäude entschieden wird, ist ein Gebiet insgesamt zu überprüfen. Es macht keinen Sinn, Wohnungen an

einer Hauptverkehrsstraße zu modernisieren, deren Verkehrsmengen nicht umgeleitet werden können, wo also aktiver Lärmschutz nicht möglich ist und auch passiver Lärmschutz an den Gebäuden nur zu unbefriedigenden Ergebnissen führt. Hier könnte durch Abbruch und Neubau, der durch Stellung des Baukörpers, Grundrissgestaltung und Materialwahl den lärmbelasteten Standort berücksichtigt, langfristiges Wohnen besser gesichert werden. Dies bietet sich insbesondere dann an, wenn durch diese Maßnahme Lärmschutz für das übrige Quartier verbessert werden könnte. Sollte es sich aber gerade bei diesem Gebäude von der Bausubstanz her um modernisierungsfähige Wohnungen handeln, so wird der Interessenkonflikt deutlich und zeigt, in welchem Umfang nicht nur die Interessen der Mieter, sondern auch die der Eigentümer und der Stadt, die einen Wohnstandort nachhaltig fördern will, auszugleichen sind.

Das ist nur möglich in einem Moderationsprozess, in dem nicht nur zu Beginn des Verfahrens alle Betroffenen ihre Probleme und Interessen darlegen und an der Lösung der Probleme – sicherlich unterschiedlich intensiv je nach Grad der Betroffenheit – mitarbeiten. Um einen derartigen Moderationsprozess bewältigen zu können, darf das Gebiet nicht zu groß sein. Daher sollte die richtige Abgrenzung eines Modernisierungsgebietes der erste Arbeitsschritt im Moderationsprozess sein.

Es wird keine förmliche Festlegung nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs geben müssen, es muss aber Einvernehmen darüber bestehen, welche Bereiche in einen Investitions- und Kostenausgleich einzubeziehen sind. Ebenso werden frühzeitig grundsätzliche Ziele für das Gebiet zu vereinbaren sein, wie Veränderungen im Verkehrsnetz, Erhaltung und Veränderung des Stadtbildes sowie die angestrebte Wohnungsmischung, z.B. Anteil an Wohneigentum oder Erhalt von Kleinwohnungen. Auf dieser Grundlage – einer Art Rahmenvertrag – können die Einzelvorhaben zur Modernisierung, zum Umbau, Abbruch und Neubau entwickelt werden.

### **3.3 Leben in den Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre**

#### **3.3.1 Nutzungsmischung zulassen**

Die Kluft zwischen armen und reichen Stadtteilen ist in Hamburg in den vergangenen Jahren immer größer geworden. Vor allem in den Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre leben besonders viele Menschen, die arm und deshalb auf Sozialleistungen angewiesen sind. So lebte noch vor kurzem jeder 6. Bewohner in Jenfeld von Sozialhilfe, in Hamburg insgesamt hingegen „nur“ jeder 13. Darunter befinden sich immer mehr Kinder und Jugendliche, die z.T. bereits in der 2. und 3. Generation von Sozialhilfe leben.

Bei den Bewohnern der Großsiedlungen handelt es sich überwiegend um junge Menschen. Der Anteil der unter 18-Jährigen sowie der Haushalte mit Kindern liegt z.T. weit über dem Hamburger Durchschnitt. Auch der Anteil der nicht-deutschen Bevölkerung liegt mit 20-25% deutlich über dem Hamburger Durchschnitt von knapp 16 %. In diesen Zahlen ist die Gruppe der Aussiedler, die vor allem in den 90er Jahren aus Osteuropa zugewandert ist und vielfach eine Wohnung in den Großsiedlungen bezogen hat, noch nicht berücksichtigt.

Alle Bemühungen, diese Konzentration von sozial und bildungsmäßig benachteiligten Bewohnern aufzulösen, blieben bislang weitgehend erfolglos. Im Gegenteil: das Problem wird immer drängender. Familien mit mittlerem Einkommen, die es sich leisten können, wandern

zunehmend in bessere Wohngegenden oder ins Umland ab, um dort ihre Kinder unter günstigeren Bedingungen aufwachsen zu lassen. Bei unverändertem Trend ist damit zu rechnen, dass die Quote der Bewohner mit geringem Bildungsniveau, mangelnden Deutschkenntnissen und geringen Arbeitsmarktchancen dort noch erheblich zunehmen wird.

Die Großsiedlungen waren geplant als ein Ort zum Wohnen innerhalb einer regional organisierten Lebensweise, in der zu verschiedenen Zeiten an verschiedenen Orten in der Region unterschiedliche Funktionen wahrgenommen werden: Arbeiten im Betrieb, Konsum im Einkaufszentrum, Freizeitaktivitäten an spezialisierten Freizeitorten.

Für große Teile der Bewohner dieser Siedlungen ist ihr Wohngebiet nicht mehr nur ‚reine‘ Wohn- und Schlafstadt, sondern sie ist zu ihrem Lebensmittelpunkt geworden.

Dafür waren diese Großsiedlungen nicht gedacht. Eine "nachholende" Quartiersentwicklung wird zum Ziel haben müssen, dieses Manko auszugleichen und Großsiedlungen funktional so

zu ergänzen, dass die dort lebende Bevölkerung nicht nur gute Wohnungen hat, sondern sich auch für ihr Wohnumfeld engagiert und auch wieder Arbeit findet. Hierfür kommen bauliche Veränderungen in Betracht, auch der Abriss von Gebäudeteilen oder Stockwerken, um diese Siedlungen aufzuwerten und familienfreundlicher zu gestalten.

Für diese Anpassungen der Großsiedlungen an heutige Lebensumstände sind folgende städtebauliche Voraussetzungen zu schaffen:

- es müssen Flächen für ergänzende Nutzungen zur Verfügung stehen, und
- es müssen rechtliche Festsetzungen, die die Nutzung von Gebäuden und Flächen auf das Wohnen beschränken, gelockert werden.

Im Ergebnis bedeutet dies: Der städtebauliche Rahmen muss Nutzungsmischung zulassen.

Bedingt durch die isolierte Lage der Quartiere und ihre mangelhafte Einbindung und Verflechtung mit dem Stadtgefüge, sind diese Wohnsiedlungen der 60er und 70er Jahre bisher auf das Wohnen beschränkt. Hier müssen weitere städtische Funktionen entwickelt werden. Dazu ist anzustreben, dass in bisher reinen Wohnquartieren auch gearbeitet werden darf. Durch die Einführung der Ich-AGs, die Abschaffung des Meisterzwangs in zahlreichen Berufszweigen sowie die Verbesserungen bei der Vergabe von Kleinkrediten der Deutschen Ausgleichsbank sind günstige Voraussetzungen geschaffen worden, damit sich vor allem auch in diesen Wohngebieten Kleingewerbe und Dienstleistungsbetriebe für die Nahversorgung ansiedeln können. Die Entwicklung der lokalen Wirtschaft ist eine ganz wesentliche Voraussetzung für die positive und nachhaltige Entwicklung in diesen Gebieten.

Dafür ist es erforderlich, das geltende Planungsrecht zu ändern und Regeln aufzustellen, z.B. wie mit der "Zweckentfremdungsverordnung von Wohnraum", der Zulassung nicht-störenden Kleingewerbes im Wohnungsbestand oder den Stellplatzregeln flexibel umzugehen ist. Ggf.

müssen außerdem Flächen für ergänzende Nutzungen verfügbar gemacht werden. Das alles sollte pragmatisch, doch zugleich rechtssicher geschehen.

### **3.3.2 Bildung als Schlüssel zur Teilhabe und Chancengleichheit**

Allerdings werden mit diesen Maßnahmen nur die städtebaulichen Voraussetzungen für die Aufwertung und Entwicklung der Großsiedlungen geschaffen. Mehr denn je kommt es jedoch darauf an, die Fähigkeiten jedes einzelnen Bewohners zu fördern und dessen individuelle Handlungskompetenz zu stärken. Hierzu reicht es nicht aus, diese Menschen lediglich finanziell zu unterstützen und sie in öffentlich geförderten Maßnahmen zu beschäftigen, ohne dass Aussicht besteht, anschließend reguläre Arbeit zu finden. Auch die Bemühungen, im Rahmen öffentlich geförderter Beschäftigungsmaßnahmen neue Dienstleistungsprodukte und Low-Tech-Güter zu entwickeln und damit neue Arbeitsplätze in diesen Wohnsiedlungen zu schaffen, wie z.B. Mietercafés, Mittagstisch für Schulkinder und Rentner oder das Aufarbeiten gebrauchter Möbel, hat sich im Alltag als wenig Erfolg versprechend und marktfähig erwiesen. Bislang waren diese Projekte überwiegend auf eine dauerhaft staatliche Unterstützung angewiesen.

Deshalb ist im Bereich der Beschäftigung, Qualifizierung und Bildung eine neue Handlungsstrategie insbesondere für Großsiedlungen notwendig. Angesichts der Globalisierung der Wirtschaft und des Übergangs zur Wissensgesellschaft, die vor allem durch beschleunigte Wissens-

produktion und durch steigende Bildungsanforderungen gekennzeichnet ist, kommt es mehr denn je darauf an, die individuelle Lern- und Handlungskompetenz jedes Einzelnen zu fördern.

Die Verbesserung der Bildungschancen ist der zentrale Schlüssel, um vor allem benachteiligten Menschen gleiche Berufschancen zu ermöglichen. Aber nicht nur aus sozial- und bildungspolitischen, sondern auch aus wirtschaftlichen Gründen sind alle Begabungspotenziale zu erschließen und zu fördern. Nur so wird es gelingen, Wohlstand zu sichern und verlässliche Zukunftsperspektiven für die Menschen zu schaffen. Deutschland ist ein rohstoffarmes Land, das sich künftig noch mehr auf die Qualität und Quantität seiner Arbeitskräfte stützen muss. Sollten die bisherigen Qualifizierungstrends jedoch anhalten, ist mittelfristig mit einem Mangel an Fachkräften zu rechnen.

Hierbei sollten die Maßnahmen zuallererst auf die Großsiedlungen konzentriert werden, weil dort die meisten jungen Menschen leben und der Entwicklungsbedarf am größten ist. Viele Begabungen verkümmern, weil junge Menschen dort nicht hinreichend gefördert werden. Zugleich würden diese Maßnahmen dazu beitragen, dass Großsiedlungen vor allem für Familien wieder attraktiver werden.

Deshalb sollten die Großsiedlungen mit der besten Infrastruktur ausgestattet werden. Sie sollten über ein vorbildliches ganztägiges Kindertagesbetreuungsangebot und über eine integrierte Sprachförderung für Kinder aus Zuwandererfamilien verfügen, die so früh wie möglich einsetzt und verbindlich ist. Darüber hinaus sollte mit dem Ausbau der Ganztagschulen vorrangig in diesen Gebieten begonnen werden.

Zur Anpassung der Großsiedlungen an den Entwicklungsbedarf sind insbesondere folgende Voraussetzungen zu schaffen:

### **Ausbau des Kinderbetreuungsangebots**

Die Schaffung eines ganztägigen Kinderbetreuungsangebotes ist ein wichtiger Schritt zur Verbesserung der Chancengleichheit und zur Förderung aller Begabungspotentiale unserer Gesellschaft. Zugleich ist die ausreichende Versorgung mit Kindertagesheimplätzen eine wichtige Voraussetzung dafür, Arbeit statt Sozialleistungen möglich zu machen und insbesondere allein erziehende Frauen zu fördern.

### **Verbesserung der vorschulischen Erziehung**

Die Kindertagesstätten sollten in das allgemeine Bildungssystem integriert werden. Hierzu gehört auch eine entsprechende personelle Ausstattung der Kindertagesstätten. Angesichts des hohen Anteils von Zuwanderern kommt es hierbei insbesondere darauf an, dass alle Kinder die deutsche Sprache noch vor Schulbeginn erlernen und hinreichend beherrschen, damit sie später in der Schule mithalten können. Deshalb sollte künftig kein Kind mehr die Schule besuchen, das nicht hinreichend deutsch spricht. Die Teilnahme am Sprachkurs sollte nicht auf freiwilliger Basis, sondern „Pflicht“ sein. Welche Chancen Kinder später in der Schule und Beruf haben, hängt entscheidend davon ab, wie gut sie die deutsche Sprache beherrschen.

### **KiTa-Bonus für Kinder**

Für Familien, die in Großsiedlungen leben, sollte die Stadt bei Anmeldung eines Kindes für mindestens ein halbes Jahr die KiTa-Gebühren übernehmen, um Familien einen Anreiz zu geben, ihr Kind dort anzumelden. Zugleich wird es damit auch für andere Famili-

en attraktiver, in eine Großsiedlung zu ziehen, weil sie dort ein qualitativ gutes und preiswertes Betreuungsangebot für ihre Kinder vorfinden. Ähnliches wird zurzeit auch in anderen Städten, wie z.B. in Berlin-Hellersdorf, praktiziert.

### **Ausbau von Ganztagschulen sowie Einführung des 10. Schuljahres auch an Hauptschulen**

Niemand sollte ausgesondert, sondern alle Begabungspotentiale sollen erschlossen und gefördert werden. Zugleich müssen klare Maßstäbe für ein leistungsstarkes Bildungssystem geschaffen werden, das Standards setzt und überprüft und das sowohl in der Breite als auch hoch Begabte fördert. Ziel muss es sein, dass alle Schülerinnen und Schüler ihre Schulausbildung mindestens mit einem Hauptschulabschluss beenden und dass die Bildungswege durchlässig sind.

## **Ausbildungsangebote für alle Jugendlichen**

Für lernschwache Jugendliche sollte ein Ausbildungsabschluss auch unterhalb des Gesellenabschlusses in den bisherigen Ausbildungsgängen ermöglicht werden, damit auch lernschwache Jugendliche eine Chance auf einen Ausbildungsabschluss erhalten. Zugleich müssen Ausbildungswege offen gehalten und Übergänge in weiterführende Bildungsabschlüsse ermöglicht werden. Insbesondere sozial benachteiligten Jugendlichen sollte hierdurch die Chance zu höheren Ausbildungsabschlüssen und der Zugang zu qualifizierten Berufen eröffnet werden. Unsere Gesellschaft braucht kluge Köpfe, es müssen aber auch alle die bestmöglichen Chancen bekommen, damit die Stadt nicht noch weiter in arm und reich, in Modernisierungsgewinner und -verlierer auseinander driftet.

## **Förderung von Langzeitarbeitslosen**

Vor allem in Großsiedlungen leben viele Langzeitarbeitslose, die den Anschluss an den Arbeitsmarkt weitgehend verloren und ohne gezielte Förderung kaum noch Chancen haben, wieder Arbeit zu finden. Auch wenn man es sich heute bei rd. 104.000 registrierten Arbeitslosen in Hamburg kaum vorstellen kann, dass Erwerbslose noch eine Chance auf dem Arbeitsmarkt haben, so kann man dennoch nicht von einem geschlossenen Arbeitsmarkt ausgehen. Im Jahr 2004 sind der Hamburger Agentur für Arbeit insgesamt rund 57.000 offene Stellen gemeldet worden. Das waren 7 Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Darüber hinaus wird – so eine Studie des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung – ein Fachkräftemangel bundesweit bereits auf mittlere Sicht immer wahrscheinlicher. Dies ist nicht nur zurückzuführen auf die demographische Entwicklung, sondern auch auf die bestehenden Qualifizierungstrends der Bevölkerung. Diese weisen derzeit nämlich in Richtung Stagnation. Der Bedarf an gut qualifizierten Arbeitskräften wird jedoch nicht nur relativ, sondern auch in absoluten Zahlen weiter steigen. Dem ist am besten dadurch zu entsprechen, indem die Bildungs- und Begabungspotenziale jedes Einzelnen so weit wie irgend möglich gefördert und ausgeschöpft werden. Vor allem Langzeitarbeitslose aus sozial benachteiligten Stadtteilen sollten individuell durch maßgeschneiderte Eingliederungspläne gefördert werden. Dabei sollten insbesondere für Großsiedlungen quantitative und qualitative Entwicklungsziele für die Integration in Arbeit festgelegt werden.

## **Eigenverantwortung stärken**

Staatliche Förderung ist vorrangig Hilfe zur Selbsthilfe für Menschen, die in Not geraten sind. Aufgabe des Staates sollte daher sein, die Eigenverantwortung der Betroffenen zu stärken und dazu beizutragen, dass sie ihren Lebensunterhalt aus eigenen Mitteln und Kräften bestreiten können. Dieser Förderung steht gleichgewichtig die Verpflichtung jedes Einzelnen gegenüber, Angebote auch wahrzunehmen und sich aktiv daran zu beteiligen.

## **3.4 Wohnungsbau und Flächenaktivierung**

Gewiss wird ein Teil der künftigen Wohnungsnachfrage nach geeigneten Wohnungen insbesondere für Familien mit Kindern durch die unter Ziffer 3.2 und 3.3 beschriebenen Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnungsbestandes befriedigt werden können. Die Zahl der Wohnungen wird dadurch jedoch nicht erhöht. Eher wird sie verringert, wenn durch Wohnungszusammenlegung die Wünsche nach größeren und auch bezahlbaren Wohnungen erfüllt werden sollen. Dadurch entsteht Ersatzbedarf. Darüber hinaus gibt es – wie zuvor dargestellt – eine Vielzahl weiterer Nachfragekomponenten, die den Neubau von jährlich 5.000 bis 6.500 neuen Wohnungen emp-

fehlen, um Engpässe auf dem Wohnungsmarkt zu vermeiden. Selbst, wenn die Bevölkerung in Hamburg nicht wächst, wird zusätzliches Bauland bereit zu stellen sein.

Um eine Größenvorstellung für diese Baulandnachfrage zu gewinnen, seien nur einige neue Baugebiete aus den vergangenen Jahren genannt:

- **Allermöhe-West** umfasst 5.600 Wohnungen, davon sind 15 % (850 Wohnungen) Einfamilienhäuser.
- Die Bebauung der **Trabrennbahn Farmsen** mit 1.138 Wohnungen, der **Scharnhorst-Kaserne** in Heimfeld mit 603 Wohnungen sowie der **Bönn-Kaserne** in Rahlstedt mit 1.727 Wohnungen führte zu insgesamt knapp 3.500 neue Wohnungen.

Ein Teil der neu zu bauenden Wohnungen, insbesondere der Einfamilien- und Reihenhäuser, wird – wie in der Vergangenheit – auch künftig durch viele kleine Einzelmaßnahmen in Streulage errichtet werden können, ohne dass dafür die Grundstücke im Einzelnen vorab nachgewiesen werden müssen. Es gibt auch heute noch zahlreiche alte Wohngebiete mit Einfamilienhäusern auf großen Grundstücken, wo vorhandene Verdichtungsmöglichkeiten, also Baulandreserven, nicht genutzt werden.

Um diese Baulandpotenziale für die Befriedigung der Nachfrage einsetzen zu können, sind durch geeignete Instrumente und Förderungsmaßnahmen Anreize zu schaffen, die die Grundeigentümer dazu veranlassen, Verdichtung zuzulassen. Darüber hinaus wird für einzelne Gebiete ein städtebauliches Konzept für Art und Umfang einer möglichen Verdichtung zu vereinbaren sein, um den Charakter eines Wohngebietes zu sichern bzw. städtebauliche Unzulänglichkeiten zu verhindern.

Mit Hilfe dieser Maßnahmen wird es möglich sein, einen kleineren Teil der Baulandnachfrage überwiegend für Einfamilienhäuser und Reihenhäuser zu befriedigen.

Doch wenn Jahr für Jahr Bauland für eine so große Anzahl von Wohnungen, wie sie in Allermöhe-West errichtet wurde, verfügbar sein soll, dürften viele unauffällige kleine Einzelmaßnahmen allein nicht ausreichen, um das Ziel von 5.000 bis 6.500 neuen Wohnungen pro Jahr zu erreichen. Andererseits entspricht die Konzentration des Wohnungsneubaus auf wenige große Standorte weder der Wohnungsnachfrage noch den Vorstellungen einer Stadtentwicklung in behutsamen Schritten. Kleinere Baugebietserweiterungen, die das vorhandene Wohngebiet maßvoll ergänzen, können leichter integriert und akzeptiert werden.

Dementsprechend sind geeignete Einzelflächen in der gesamten Stadt für den Wohnungsbau zu aktivieren. Dabei sollte der gewünschte Anteil der Einfamilienhäuser bzw. Wohneigentum am Gesamtvolumen beachtet werden. In den 90er Jahren ist dieses sowohl durch Stadtumbau als auch durch die Inanspruchnahme bisheriger Freiflächen gelungen.

Zahlreiche Beispiele in der jüngeren Vergangenheit entstanden auf Flächen, deren bisherige überwiegend bauliche Nutzung aufgegeben wurde, wie an der **Steinbeker Straße** in Hamm-Süd (318 Wohneinheiten), auf der **Zeisewiese** in Ottensen (189 Wohneinheiten), am **Turmweg** in Rotherbaum (195 Wohneinheiten), am **Falkenried** in Hoheluft-Ost (384 Wohneinheiten) oder am **Trittaufer Amtsweg** in Bramfeld (238 Wohneinheiten), aber auch auf bisher nicht bebauten Flächen, wie **Haferblöcken** in Billstedt (1.026 Wohneinheiten), an der **Sibeliusstraße** in Bahrenfeld (82 Wohneinheiten), an der **Emil-Andresen-Straße** in Lokstedt (465 Wohneinheiten), am **Maienweg** in Alsterdorf (151 Wohneinheiten), am **Jenfelder Moor** in Jenfeld (189

Wohneinheiten), der **Dorfanger Boberg** in Lohbrügge (851 Wohneinheiten) oder an der **Zeidlerstraße** in Wilhelmsburg (79 Wohneinheiten).

So sehr es wünschenswert ist, durch Stadtumbau Flächen für Wohnungsneubau zu gewinnen, wird es dennoch auch künftig nicht gelingen, den erforderlichen Wohnungsneubau ohne Baugebietserweiterungen zu realisieren.

Im Flächennutzungsplan sind noch nicht genutzte Wohnbaulandreserven, wie z.B. in Neugraben-Fischbek, Kirchdorf oder in Billwerder vorhanden. Diese Flächen dürften nur dann die Baulandnachfrage befriedigen, wenn sie schrittweise einer Bebauung zugeführt werden.

Parallel dazu werden die sich durch Stadtumbau ergebenden Möglichkeiten zu nutzen sein. Die Flächen des Güterbahnhofs Barmbek werden bereits überplant, Teile der Bahnanlagen in Altona sind heute schon geräumt. Der Stadtteil Bahrenfeld ist im Umbruch. In der Hafencity und im Harburger Binnenhafen ist der Stadtumbau in vollem Gange. So, wie sich die Hafennutzungen weiter nach Westen verlagern und damit auf frei werdenden Hafenflächen andere Nutzungen möglich werden, wird auch zu prüfen sein, ob und welche Kleingartenflächen verlagert, verdichtet und einer Wohnnutzung zugeführt werden können.

Bei der planerischen Vorbereitung neuer Wohngebiete sowohl durch den Stadtumbau als auch durch Baugebietserweiterungen sind ausreichende Zeiträume zu berücksichtigen. Bei den genannten Beispielen betrug der Zeitraum vom Projektbeginn bis zum Baubeginn mehrere Jahre, im günstigen Fall zwei bis drei Jahre, wenn Baurecht vorhanden war und Wohnungsnutzung zuließ. Es konnte aber auch die doppelte oder dreifache Zeit kosten, bis der Grundstein für ein Wohnungsbauvorhaben gelegt werden konnte.

Zur Realisierung künftigen Wohnungsbaus werden in allen Bezirken in möglichst vielen Stadtteilen Flächen bereitgestellt werden müssen. Ihre Vorbereitung, d.h. eine Zieldiskussion über die künftige Wohnnutzung auf der Fläche, ihre planrechtliche Sicherung und Herrichtung, wird genauso viel oder mehr Zeit als in der Vergangenheit in Anspruch nehmen. Denn jede zusätzliche Bebauung führt zur Auseinandersetzung mit der vorhandenen Nachbarschaft. Wie nahe darf die neue Bebauung heranrücken, ist sie überhaupt erforderlich oder müsste der Erhalt von Freiflächen oder die Herrichtung dringend erforderlicher neuer Freiflächen nicht Vorrang haben. Deshalb sind alle Möglichkeiten auszuschöpfen, kostengünstigen Wohnungsbau schnell zu verwirklichen. Dafür ist möglichst einfach umsetzbares Planrecht zu schaffen. Im Zweifel ist der sinnfälligen Auslegung geltenden Planrechts der Vorzug vor der Schaffung neuen Planrechts zu geben.

Wenn aber die Abwanderung von Familien begrenzt und darüber hinaus der Zuzug von Familien gefördert werden soll, sind die Voraussetzungen für den Neubau von Wohnungen zu schaffen. Dafür wird zusätzliches Bauland benötigt.

## 4. Baugemeinschaften

Ein nicht zu vernachlässigendes Element in der Vielzahl von notwendigen Wohnungsangeboten sind gemeinschaftliche Wohnprojekte und Baugemeinschaften. Hierbei schließen sich mehrere Haushalte zusammen, um ihre Wohnsituation gemeinschaftlich zu verbessern. Das kann bedeuten, dass die Gruppe gemeinsam den Bau neuer Wohnungen plant und durchführt, ein bestehendes Gebäude zwecks Umnutzung zu Wohnzwecken erwirbt oder auch den Erwerb von Mietwohnungen bei Verkaufsabsichten des eigenen Vermieters betreibt.

Diese Anliegen erfordern Organisationsgeschick und verbindliche rechtliche Vereinbarungen untereinander. Vor allem die Gesellschaft bürgerlichen Recht (GbR), die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) und die Genossenschaft (eG) sind Organisations- und Rechtsformen, die sich für die Planungs- und Bauphase bzw. die spätere „Wohnphase“ bewährt haben. Baugemeinschaften geht es um eigenverantwortliches Handeln und Gestalten der Wohnräume und des Umfeldes. Sie nutzen die Wohnungen selbst und orientieren sich nicht an einem kurzfristigen Kapitalumschlag. Insbesondere in einer genossenschaftlichen Ausprägung erweisen sie sich als ein generationsübergreifendes, spekulationsfreies, nachbarschaftliches Miteinander.

### - **Kostengünstiger attraktiver Neubau mit individueller Gestaltung als Alternative zur Abwanderung ins Umland**

Baugemeinschaften sind ein wichtiges und zu stärkendes Element eines nachfragegerechten Wohnungsneubaus. Sie haben in den vergangenen Jahren im Neubau hervorragende kostengünstige Bauten realisiert, die bundesweit ausgezeichnet worden sind. Sie eröffnen besonders für junge Familien attraktive und günstige Möglichkeiten individuell zugeschnittenen Wohnraum innerhalb Hamburgs insbesondere im Geschosswohnungsbau zu schaffen und leisten damit einen Beitrag, um die Abwanderung von Familien ins Umland einzudämmen.

Die bisher gebauten Beispiele zeichnen sich durch folgende Gemeinsamkeiten aus:

- Familiengerechtes Wohnen,
- Zusammenleben von Jung und Alt, generationsübergreifendes Zusammenleben,
- Integration von Menschen mit Behinderungen,
- Aktive, sozial aufmerksame Nachbarschaft,
- Interesse an und Einfluss auf Umfeld und Umwelt,
- Selbsthilfe und Selbstverantwortung, gekoppelt mit gemeinsamem solidarischen Handeln.

Die durch Baugemeinschaften erstellten Eigentumswohnungen sind im Vergleich mit Bauträgerangeboten häufig 10 bis 15 v.H. preiswerter, da Vermarktungs- und Zwischenfinanzierungskosten sowie z.T. Grunderwerbssteuern gespart werden können. Genossenschaftliche Baugemeinschaften zeichnen sich durch günstige und langfristig kalkulierbare Wohnbelastungen aus.

Bei größeren Neubauvorhaben z.B. auf Konversionsflächen (LBK-, p&w-, Bahn-, Post- und ehemals gewerblich genutzte Flächen) sind Baugemeinschaften bei der Flächenvergabe stärker zu berücksichtigen.

### - **Baugemeinschaften als Aktivposten der Stadtteilentwicklung**

Ein immer größer werdender Kreis von Bürgern sucht den sozialen Zusammenhalt in Baugemeinschaften, vor allem junge Familien und ältere Menschen. Sie entwickeln Beteiligungsformen und übertragen Verantwortung an Menschen und Gruppen, die sie sonst üblicherweise nicht erhalten, sei es als Partizipation an der Planung, Selbsthilfe beim Bauen oder Selbstverwaltung während der Nutzung.

Baugemeinschaften leisten somit einen wichtigen Beitrag zur stärkeren Identifikation der Bewohner mit ihrer Wohnung und zur Stabilisierung von Nachbarschaften. Sie eröffnen auch Chancen, „überforderte Nachbarschaften“ zu „aktiven Nachbarschaften“ zu entwickeln. Quartiersentwickler bestätigen, dass diese Strukturen unschätzbare Hilfen und Multiplikatoren darstellen und mit ihrem Wissen und Kontakten viel zum Wohlbefinden in Wohngebieten beitragen.

Baugemeinschaften sind deshalb ein Gewinn für die Stadt. Sie bieten Bürgern neue Lebensqualitäten und binden sozial aktive Menschen. Unter dem Stichwort „Soziale Stadt“ kann mit Baugemeinschaften ein Weg gefunden werden, Wohnungsbauförderung und Förderung der Stadteilerneuerung unter dem Aspekt der Quartiersentwicklung miteinander zu verknüpfen.

Baugemeinschaften sollten insbesondere stärker zu Partnern, Nutzern und Stabilitätsfaktoren in der Stadtteilentwicklung werden. Durch Planungsbeteiligung und Selbsthilfe, Kostenvorteile sowie Gestaltungs- und Verfügungsrechte im Wohnbereich können aktive Bürger in belasteten Stadtteilen gehalten und in eine aktive Stadtteilentwicklung eingebunden werden.

### - **Potenziale aktivieren, Beratung und wirtschaftliche solide Strukturen anbieten und gezielt fördern**

Hamburg - seit den 90er Jahren Vorreiter für Baugemeinschaften - kann inzwischen viele positive Beispiele vorweisen und belegen, dass gemeinschaftliche Projekte ein wichtiger Baustein in der Stadt- und Quartiersentwicklung sind. Es bestehen Beratungs- und Betreuungsstrukturen insbesondere durch mehrere erfahrene Sanierungsträger und Baubetreuer. Wenn Baugemeinschaften quantitativ eine größere Rolle spielen sollen als bisher (50 - 70 Wohneinheiten p.a.), bedarf es professioneller Unterstützung. Diese bezieht sich auf Beratungs- und Moderationsleistungen durch Baubetreuer für so genannte freie, d.h. rein selbst organisierte private Baugemeinschaften, die ihr Bauvorhaben selbst entwickeln wollen.

Darüber hinaus könnten professionelle Entwickler, Bauträger und Genossenschaften das gemeinsame Bauen insbesondere für bauwillige Familien durch Vorplanung, Finanzdienstleistungen und Risikoabsicherung wesentlich erleichtern und verkürzen. Außerdem sollten Baugemeinschaften, die besondere soziale Ziele verfolgen, unter dem Dach von Genossenschaften und Stiftungen gefördert werden.

Insbesondere die Hamburger Genossenschaften können hier ein neues Arbeitsfeld finden, das mit ihrer Selbsthilfe- und Selbstverwaltungstradition gut zusammenpasst und ihr innovatives Potenzial wieder deutlich ins öffentliche Bewusstsein rücken würde. Die Aufgaben könnten abgestimmt auf die jeweiligen Unternehmensziele umfassen:

- die Aktivierung der Bewohner zur Beteiligung im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen,
- die Ergänzung des Bestandes durch Erweiterungs- und Neubauten mit Planungsbeteiligung,
- spezielle Vertragsausgestaltungen für die (Selbst-)Verwaltung der Wohnungen,
- Patenschaften für Kleingenossenschaft,
- Übernahme von wirtschaftlichen und technischen Aufgaben für ein Netz / einen Verbund von kleinen selbständigen Haus- und Quartiersgenossenschaften.

Baugemeinschaften aufzunehmen oder im preisgünstigen genossenschaftlichen Mietwohnungsbau zu initiieren, ist sowohl für Genossenschaften als auch für die Stadt ein Gewinn.

Vorteile sind insbesondere:

- Neuen und insbesondere jungen Mitgliedern, die sich wieder aktiv mit Solidarität, Selbsthilfe und Selbstverantwortung auseinandersetzen, einen Platz in der sicheren Solidargemeinschaft einer Genossenschaft zu geben, bedeutet eine Verjüngung und Belebung genossenschaftlicher Selbstverwaltungskultur.
- Aktive und solidarische Nachbarschaften stärken das genossenschaftliche Wohnungsunternehmen und stabilisieren darüber hinaus Quartiere im Interesse der Stadt.

Um die Innovationskraft von größeren Genossenschaften für Baugemeinschaften stärker zu nutzen, ist vor allem ein aktives, unterstützendes Handeln der Verwaltung hilfreich: Dies betrifft die Reduzierung von Auflagen im Planungs- und Baugenehmigungsverfahren, Dienstleistungsangebote der Verwaltung oder die Transparenz von Vergabeverfahren z.B. bei Grundstücken und Förderangeboten. Förderprogramme sollten flexibel, überschaubar und kalkulierbar sein.

Baugemeinschaften setzen sich aus Angehörigen unterschiedlicher Einkommens- und Altersschichten zusammen, die sich gegenseitig unterstützen und durch ihr gemeinsames Handeln hohe soziale Kompetenz entwickeln. Die sozialen Aktivitäten und die Integration von einkommensschwächeren Menschen legitimiert eine Förderung. Die derzeitigen Einkommensgrenzen sind so neu zu gestalten, dass Höhe und Art der Förderung die sozialen und stadtteilbezogenen Vorteile einer gemischten und aktiven Bewohnerschaft angemessen berücksichtigen. Eine soziale Politik braucht in der Zukunft verstärkt soziale Netze vor Ort, die bei einem weiteren Auseinanderdriften der Einkommen dem Einzelnen persönliche und materielle Sicherheit bieten.

Durch Pilot- und Forschungsprojekte sollte untersucht werden, wann Baugemeinschaften einen nachhaltigen Beitrag für die Stadtentwicklung leisten, wo ihre besonderen Stärken aber auch wo ihre Grenzen liegen und welchen qualitativen und quantitativen Stellenwert dieses Wohnen unter veränderten Bedingungen in Hamburg in der Zukunft einnehmen kann.

Die Aktivierung städtischer aber auch privater Grundstücke für Baugemeinschaften bleibt eine bedeutende Aufgabe der Stadt Hamburg, wenn die Potenziale des gemeinschaftlichen Bauens aktiviert werden sollen. Dabei geht es besonders um die zügige Entwicklung der vielfältigen

Konversionsflächen und die Berücksichtigung von Baugemeinschaften bei der städtebaulichen Planung und der Vergabe der Grundstücke.

Die Agentur für Baugemeinschaften ist weiter auszubauen, um diesem Personenkreis sozusagen als „Lotse“ im komplizierten Behörden- und Ämtergeflecht mit Rat und Tat zur Seite zu stehen.

Baugemeinschaften sind nicht das Allheilmittel in der dauerhaften wohnlichen Versorgung. Ein gutes Quartier lebt von verschiedenen Strukturen und Nutzungsmischungen. Aber sie sind ein wertvoller Baustein und sollten deshalb bei der Vergabe städtischer Grundstücke und wohnungspolitischer Fördermittel einen festen Platz eingeräumt bekommen.

Sie bieten soziale Perspektiven in einer Zeit in der der Anteil älterer Menschen wächst und der der Familien mit Kindern schrumpft. Die Älteren wie die Jungen brauchen angesichts verringerter familiärer Hilfe- und Pflegemöglichkeiten, soziale und finanzielle Sicherheiten. Selbst gewählte Wohn- und Hausgemeinschaften schaffen Zusammenhalt und bilden neue soziale Netze.

## 5. Resümee

### Herausforderungen

Stadtentwicklung kann sich nicht nur auf Leuchtturmprojekte beschränken. Sie muss sich den neuen Herausforderungen stellen.

Diese sind:

- Abwanderung von Familien ins Umland stoppen,
- wachsender Polarisierung zwischen armen und reichen Stadtteilen entgegenwirken,
- Integration von Zuwanderern erleichtern und hierbei
- die knappen öffentlichen Mittel zielgerichtet, wirksam und effizient einsetzen.

## Was ist zu tun?

- Wenn Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft die jüngste Haushaltsvorausschätzung (mittlere Variante) ernst nehmen, müssten jährlich 5.000 bis 6.500 neue Wohnungen in Hamburg gebaut werden.
- Die Hamburgische Wohnungspolitik wird sich mehr und mehr von der bisherigen Objektförderung verabschieden müssen. Dafür wird eine subjektbezogene Versorgungspolitik an Gewicht gewinnen, die stärker auf die tatsächlichen Bedürfnisse der Haushalte eingeht.
- Im Vordergrund einer sozial verpflichteten Wohnungspolitik sollten folgende Schwerpunkte stehen:
  - eine Grundstückspolitik, die die Wohnbedürfnisse der gesamten Hamburger Bevölkerung, nicht nur der einkommensschwachen Haushalte, berücksichtigt,
  - eine Wohneigentumspolitik, die auch aktive, steuerzahlende Familien mit Kindern fördert,
  - die Sicherung bezahlbarer Wohnungen für kinderreiche Familien durch die Subjektförderung.
- Der hohe Einwohneranteil mit Migrationshintergrund erfordert es zudem, die Integration zu intensivieren. Spracherwerb, Bildung, Ausbildung und Beruf, Sozialkontakte und soziale Integration sind vor Ort zu fördern.
- Die Abwanderung von Familien ins Umland muss gestoppt werden, um die Sozialstruktur zu stabilisieren, die Pendlerströme zu begrenzen und die Steuereinnahmen zu erhöhen. Hierfür sind neben entsprechenden Handlungskonzepten zur Wohnraumförderung sowie zur Wohneigentumsbildung, auch neue Strategien zur Innenentwicklung erforderlich.
- Kein Verkauf der städtischen Wohnungsunternehmen, denn bei einem weiteren Rückgang des Sozialwohnungsbestandes werden die städtischen Bestände von SAGA und GWG in den kommenden Jahren für die Wohnraumversorgung breiter Schichten der Bevölkerung gebraucht.
- Die Wohnungsbestände der 50er Jahre, die in innenstadtnah liegen, vom öffentlichen Personennahverkehr gut erschlossen und mit Infrastruktureinrichtungen gut ausgestattet sind, sollten aufgewertet und zu einem Wohnangebot für Familien mit Kindern weiterentwickelt werden. Da es sich hierbei nicht nur um Modernisierung der Wohnungen handelt, sondern der gesamte Wohnstandort aufgewertet werden soll, sind hierfür geeignete Verfahren zu entwickeln Auch der Abriss darf kein Tabu sein.
- In den Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre leben besonders viele einkommensschwache Familien mit mehreren Kindern und Jugendlichen. Hier muss insbesondere Bildung Vorrang haben. Sie ist der Schlüssel für Teilhabe und Chancengleichheit. Deshalb muss hier vorrangig das Angebot für Kinderbetreuung optimal ausgebaut, die Ganztagschule zur Regelschule und allen Jugendlichen ein Ausbildungsplatz angeboten werden. Darüber hinaus ist gerade hier Langzeitarbeitslosen die Rückkehr ins Arbeitsleben durch gezielte Maßnahmen zu ermöglichen, indem die staatliche Förderung als Hil-

fe zur Selbsthilfe eingesetzt wird. Hierfür sind auch die städtebaulichen und räumlichen Voraussetzungen zu schaffen, indem z.B. Nutzungsmischung zugelassen wird.

- In Hamburg fehlt Bauland. Die Konzentration des Neubaus von jährlich mindestens 5.000 Wohnungen auf wenige große Standorte entspricht weder der Wohnungsnachfrage noch den heutigen Vorstellungen von behutsamer Stadtentwicklung. Daher sind Einzelflächen in der gesamten Stadt für den Wohnungsneubau zu aktivieren sowohl durch Verdichtung als auch durch maßvolle Baugebietserweiterungen.
- Gemeinschaftliche Wohnprojekte und Baugemeinschaften haben in den vergangenen Jahren nachfragegerechten Wohnungsneubau in hervorragenden und kostengünstigen Bauten geschaffen. Dieses günstige und auf die individuellen Bedürfnisse zugeschnittene Wohnangebot trägt dazu bei, die Abwanderung ins Umland einzudämmen. Darüber hinaus tragen gemeinschaftlich entwickelte Wohnprojekte zur Stabilisierung von Nachbarschaften bei. Baugenossenschaften sollen Anreize gegeben werden, Baugemeinschaften aufzunehmen. Insbesondere sollten städtische und private Grundstücke für Baugemeinschaften aktiviert werden.