



14.11.2017

„Bündnis für eine neue soziale Wohnungspolitik“ zieht Zwischenbilanz des Senatsprogramms zur besseren Versorgung von anerkannt vordringlich wohnungssuchenden Haushalten und stellt Forderungen

Kernaussagen im Überblick

Im Januar 2016 legte der Senat ein „Gesamtkonzept zur Verbesserung der Versorgung anerkannt vordringlich Wohnungssuchender“ vor.

Nach einem Jahr ist die Zahl der unversorgt gebliebenen anerkannten Wohnungsnotfälle nicht gesunken, sondern um 1.502 Haushalte auf nun 9.359 Haushalte gestiegen.

Verantwortlich hierfür sind das von vorneherein völlig unzureichende Gesamtkonzept des Senats und die sich verschlechternden Rahmenbedingungen.

Es ist ein tiefgreifender Neuansatz zur Versorgung der anerkannt vordringlich Wohnungssuchenden dringend notwendig.

Die neuen Maßnahmen müssen geeignet sein, die Zahl der unversorgten anerkannt vordringlich Wohnungssuchenden deutlich zu reduzieren.

Aufgrund einer groben Schätzung gehen wir davon aus, dass dazu die in 2016 erreichte Versorgung von anerkannt vordringlich wohnungssuchenden Haushalten (3.168 Haushalte) in den nächsten Jahren jeweils auf mehr als 6.000 Haushalte erhöht werden muss. Der Senat muss also seine Anstrengungen zur besseren Versorgung mindestens verdoppeln.

Das Bündnis für eine neue soziale Wohnungspolitik analysiert die aktuelle Situation und beschreibt Maßnahmen, die große Schritte hin zu diesem Ziel bedeuten.

Zwischenbilanz des Senatsprogramms für vordringlich wohnungssuchende Haushalte¹

- Die Ergebnisse des Senatsprogramms zur Verbesserung der Versorgung anerkannt wohnungssuchender Haushalte (Januar 2016) sind völlig unzureichend, die Zahl der unversorgten vordringlich wohnungssuchenden Haushalte nimmt stark zu. Zwischen Jahresende 2015 und 2016 stieg sie um 1.502 Haushalte auf 9.359 Haushalte an. Durch die weitere Zunahme der wohnberechtigten Zuwanderer in öffentlicher Unterbringung wird die

¹ Quellen: Drs 21/2905, Drs 21/9012, Drs 21/9607 IFB Jahresberichte 2014 – 2016

Zu den anerkannt vordringlich wohnungssuchenden Haushalten gehören:

- + Personen, die eine barrierefreie Wohnung benötigen,
- + Haushalte (insbesondere mit Kindern) in sehr beengten Wohnverhältnissen,
- + von Gewalt betroffene Personen,
- + Personen, die aus sozialen und / oder therapeutischen Einrichtungen der Eingliederungs-, Behinderten- oder Jugendhilfe entlassen werden sollen, oder
- + von Wohnungslosigkeit bedrohte oder von Wohnungslosigkeit betroffene Personen.

Zahl der unversorgten anerkannt vordringlich wohnungssuchenden Haushalte weiter stark ansteigen. Eine Auswertung im Juni 2017 ergab, dass in der öffentlich rechtlichen Unterbringung und in der Erstaufnahme zusammen bereits 18.132 Personen (in 8.887 Haushalten) wohnberechtigt und damit anerkannte Wohnungsnotfälle sind (inkl. wohnungsloser Personen) (Drs 21/9607: S. 4).

- Für diese besorgniserregende Bilanz ist der Senat verantwortlich. Er hat im „Gesamtkonzept zur besseren Versorgung von anerkannt vordringlich Wohnungssuchenden mit Wohnraum“ ([Drs. 21/2905](#) Januar 2016) projektierte Maßnahmen nur zum Teil umgesetzt und weitere notwendige Maßnahmen sich erst gar nicht vorgenommen.
Zwei Beispiele (eine umfassende Bilanz im Hintergrund):
 - + im Programm ist das Ziel formuliert, jährlich 300 Wohnungen neu zu bauen, die für vordringlich wohnungssuchende Haushalte gebunden sind – tatsächlich wurde keine einzige entsprechende Wohnung 2016 fertig gestellt,
 - + statt wie geplant 200 wurden in 2016 nur 79 neue Bindungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte angekauft.
- Das „Bündnis für eine neue soziale Wohnungspolitik“ hatte im Juni 2016 das Programm bereits als unzureichend bewertet – inzwischen haben sich durch Zuwanderung und den sich ausweitenden Mangel an erschwinglichen Wohnungen überhaupt die Rahmenbedingungen weiter verschlechtert. Auch deshalb müssen die Anstrengungen des Senats zur Verbesserung der Versorgung anerkannt vordringlich wohnungssuchender Haushalte sehr stark ausgeweitet werden.

Ziele für eine neue soziale Wohnungspolitik

- In einem neuen Ansatz für eine soziale Wohnungspolitik muss der Senat
 - + die Wohnungsbestandpolitik nach sozialen Kriterien neu ausrichten, sodass benachteiligte Haushalte wieder besser und schneller versorgt werden können,
 - + den Wohnungsneubau vorrangig sozial und nachhaltig gestalten – auch im Neubau müssen deutlich mehr Wohnungen für arme und benachteiligte Haushalte entstehen,
 - + zeitlich und inhaltlich klar definierte und überprüfbare Ziele festlegen.
- Trotz schwieriger werdender Rahmenbedingungen fordern wir vom Senat eine lösungsorientierte Politik. Das heißt: Art und Umfang der Maßnahmen sind an dem Ziel einer Reduzierung der Zahl der unversorgten anerkannt wohnungssuchenden Haushalte und der Reduzierung der Zahl wohnungsloser Haushalte in einem überschaubaren Zeitraum auszurichten.
- Das Bündnis für eine neue soziale Wohnungspolitik fordert die Umsetzung von Maßnahmen, die innerhalb der nächsten Jahre die Zahl der unversorgten anerkannt vordringlich wohnungssuchenden und die Zahl der wohnungslosen Haushalte deutlich reduziert.

Bedarfe

- Nach unseren groben Schätzungen muss die Zahl der jährlich versorgten vordringlich Wohnungssuchenden gemessen an der Versorgungsleistung des Jahres 2016 (3.168 Haushalte) auf mehr als 6.000 Haushalte verdoppelt werden, um die neu hinzukommenden anerkannt vordringlich Wohnungssuchenden zu versorgen und die Zahl der unversorgten innerhalb der nächsten Jahre deutlich zu reduzieren. Je nach Entwicklung der Zuwanderung und der Asylanerkennungszahlen kann der von uns grob geschätzte Mindestbedarf von jährlich mehr als 6.000 WA-Wohnungen sich noch weiter erhöhen.

Maßnahmen und Lösungsansätze

Die vom Senat im Gesamtkonzept projektierten aber nur teilweise umgesetzten Maßnahmen müssen mit mehr Nachdruck und Entschiedenheit umgesetzt werden. Zusätzlich fordert das Bündnis für eine neue soziale Wohnungspolitik die Umsetzung folgender Maßnahmen:

... in der Bestandspolitik²:

- **Konsequente Ausrichtung des bereits vorhandenen Sozialwohnungsbestands auf die Versorgung von Menschen, die in besonderer Not sind.** Hierfür sind die Möglichkeiten der §§ 5a WoBindG und § 4 HambWoBindG zu nutzen. Mit den Instrumenten des § 5a WoBindG und § 4 HambWoBindG kann jede frei werdende Sozialwohnung an anerkannt vordringlich wohnungssuchende Haushalte vermietet werden. Wenn nur jede zweite frei werdende Sozialwohnung an vordringlich wohnungssuchende Haushalte vergeben würde, könnten mit diesem Instrument jährlich zusätzlich 1.251 anerkannt vordringlich wohnungssuchende Haushalte versorgt werden.
- **SAGA konsequent sozial ausrichten: Jede zweite Neuvermietung (= ca. 4.500) unseres kommunalen Wohnungsunternehmens SAGA muss an vordringlich Wohnungssuchende erfolgen, davon 2.000 an wohnungslose Haushalte.** Mit diesem Instrument können jährlich zusätzlich bis zu 2.500 anerkannt vordringlich wohnungssuchende Haushalte versorgt werden. Falls notwendig ist dafür die Rechtsform der SAGA zu ändern.
- **Aufhebung aller Freistellungsgebiete.** Damit könnten jährlich im Rahmen der normalen Fluktuation zusätzlich etwa 600 anerkannt vordringlich wohnungssuchende Haushalte versorgt werden. Bis zum Jahr 2030 schmilzt wegen auslaufender Bindungen dieser Wert auf 221 Wohnungen pro Jahr ab.
- **Mietpreisentwicklung bremsen.** Eine zukunftsfähige Wohnungspolitik sollte dafür Sorge tragen, dass auch die Mieten im freifinanzierten Wohnungsbestand für Menschen mit wenig und normalem Einkommen erschwinglich bleiben. Deshalb sollte sich der Senat für eine funktionierende Mietpreisbremse und für die noch ausstehende Mietrechtsreform Teil 2 einsetzen: für eine Beschränkung von Modernisierungsmieterhöhungen und preissenkende Veränderungen bei der Mietenspiegelerhebung. In den Mietspiegel sollten zukünftig alle, auch die unverändert gebliebenen Mieten einfließen. Damit steigen die Chancen für Mieterhaushalte, in ihren Wohnungen bleiben zu können bzw. auch auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt, eine neue Wohnung zu finden.
- **KdU – Moratorium.** Aussetzen der Aufforderungen an Sozialleistungsbezieher/innen, die Kosten für ihre Unterkunft zu senken. Dies würde die Zahl der Nachfrager auf dem engen und preisgünstigen Marktsegment reduzieren und auch die Zahl der anerkannten Wohnungsnotfälle vorübergehend reduzieren. In den Jahren 2014 – 2016 wurden 4.282 Haushalte aufgefordert, ihre KdU zu senken.
- **Ausweitung der Kooperationsverträge mit der Wohnungswirtschaft zur Versorgung wohnungsloser Haushalte.** Kooperationsverträge sind ein geeignetes Instrument, die wohnungspolitischen Bedarfe der Stadt und die betriebswirtschaftlichen Wünsche der Wohnungswirtschaft aufeinander abzustimmen. Die Zahl der Unternehmen, die solche Verträge mit der Stadt abgeschlossen haben, ist allerdings seit Jahren gering und vergrößert sich kaum. Deshalb sollte die Stadt diejenigen Unternehmen, die Kooperationsverträge abgeschlossen haben, bevorzugt behandeln. Dies sollte vordringlich über der Vergabe von

² Die im Folgenden genannten zusätzlichen Versorgungszahlen können bei kombinierter Nutzung für ein Gesamtergebnis nicht einfach addiert werden, weil es teilweise Überschneidungen im Bestand gibt.

Grundstücken geschehen, da viele Unternehmen gern mehr Wohnungen bauen würden wenn sie entsprechende Grundstücke bekämen.

- **Stärkere Heranziehung von genossenschaftlichen und privaten Wohnungsunternehmen zur Versorgung vordringlich Wohnungssuchender.** Die SAGA hat zu zwei Dritteln und alle anderen Wohnungsunternehmen zusammen haben nur zu einem Drittel zur Versorgung vordringlich Wohnungssuchender beigetragen. Genossenschaftliche und private Wohnungsunternehmen sollten in Zukunft mehr zur Versorgung vordringlich Wohnungssuchender beitragen.

... in der Neubaupolitik

- **Erhöhung des Anteils des sozialen Wohnungsbaus auf mindestens 50% (statt Drittel-Mix).** Zurzeit sind in Hamburg auf Grund ihres Einkommens ca. 52% der gesamten Bevölkerung berechtigt, eine geförderte Mietwohnung im 1. oder 2. Förderweg zu beziehen. Insofern zielt der sog. "Drittelmix", der vorschreibt, nur 30% aller neuen Wohnungen gefördert zu bauen, an der wohnungspolitischen Wirklichkeit vorbei. Deshalb sollte der Anteil der geförderten Wohnungen auf mindestens 50% angehoben werden. Davon wiederum sollte ein Viertel für vordringlich Wohnungssuchende errichtet werden.
- **Liegenschaftspolitik und Grundstücksverkäufe sozial ausrichten.** Bei Konzeptausschreibungen und bei jedem Grundstücksverkauf der Stadt sollten bei jedem Geschosswohnungsbau ab 20 Wohneinheiten mindestens 50% geförderte Wohnungen und davon ein Viertel für vordringlich Wohnungssuchende vorgesehen werden. Die Stadt hat glücklicherweise noch einen Bestand an Grundstücken bzw. Flächen, die für den Wohnungsbau zukünftig bereitgestellt werden können. Allerdings werden diese Flächen immer knapper und damit kostbarer. Deshalb sollte die Stadt diese Grundstücke nur mit einem möglichst hohen Nutzen für die Stadt vergeben. Dieser Nutzen kann nicht nur Höchstpreis heißen, sondern muss auch andere Werte berücksichtigen. Im Rahmen der europarechtlich konformen Vergabe von Grundstücken nach Konzeptqualität sollten zusätzliche wohnungspolitische Leistungen, wie z.B. längere Bindungszeiten, Unterbringung von vordringlich Wohnungssuchenden, Umwandlungsverbote, langfristige Orientierung auf den Mittelwert Mietenspiegel, o.ä. den entscheidenden Ausschlag für die Grundstücksvergabe darstellen.
- **Baumaßnahmen ohne vorhandenes Baurecht.** Aktuell werden in Hamburg viele Grundstücke dichter oder höher bebaut als dies die bestehenden Bebauungspläne vorsehen. Dies ist grundsätzlich auch zu begrüßen, da die Pläne vielfach veraltet sind und über das Instrument der Befreiungen zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird. Doch auch hier sollte die Stadt ihre Potenziale voll ausschöpfen und den Bauherren, die auf ihren Grundstücken mehr Baumasse errichten wollen, zu wohnungspolitischen Leistungen verpflichten. Auch hier sollte die Forderung sein, mindestens 50% der gesamten neu errichteten Wohnungen gefördert zu bauen, davon ein Viertel für vordringlich Wohnungssuchende.
- **Dauerhafte Sicherung sozial gebundenen Wohnraums.** Wie schon oben beschrieben hat die Stadt mit den Grundstücksvergaben und den Wohnungsbaufördermitteln zwei wesentliche Instrumente in der Hand, um langfristig die Wohnungspolitik zu gestalten und sie nicht dem freien Spiel der Kräfte zu überlassen. Diese beiden Instrumente sollten grundsätzlich so eingesetzt werden, dass sie einen Nutzen für die Stadt so lange wie möglich erbringen können. Deshalb sollten neue Modelle entwickelt werden, wie das Prinzip "Einmal gefördert - immer gebunden", welches z.B. in Wien seit Jahrzehnten dafür sorgt, dass preiswerter Wohnraum in wesentlich größerem Umfang zur Verfügung gestellt werden kann. Bei der Betrachtung der langfristigen Einkommens- und Armut- und Demographieentwicklung in dieser Stadt ist erkennbar, dass man langfristig preiswerten Wohnraum in großem Umfang brauchen wird und hierfür schon heute die Weichen gestellt werden müssen.