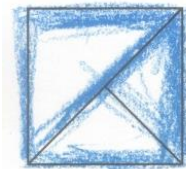




Diakonie 
Hamburg

Caritasverband
für Hamburg e.V.



STATTBAU
HAMBURG

14.11.2017

Bündnis für eine soziale Wohnungspolitik

Hintergrund:

Daten, Fakten, Argumente und Lösungsansätze des „Bündnis für eine neue soziale Wohnungspolitik“

Einführung:

Der stark ausgeweitete Neubau von Wohnungen in Hamburg ist sehr zu begrüßen. Zur Beseitigung der großen Wohnungsnot in Hamburg reicht er aber nicht aus. Im Neubauprogramm muss der Anteil an erschwinglichen Wohnungen einen viel größeren Anteil erhalten. Auch der Bau eines höheren Anteils an Sozialwohnungen ist notwendig. Aber auch bei einer Umsetzung dieser Orientierungen wird sich die Versorgungssituation der besonders benachteiligten Haushalte auf dem Wohnungsmarkt nur wenig verbessern.

Hinzukommen müssen eine konsequente soziale Neuausrichtung der Bestandspolitik und gezielte Maßnahmen, die die Zahl der für anerkannt vordringlich wohnungssuchende Haushalte gebundenen Wohnungen sehr stark erhöhen.

Im Januar 2016 hat der Senat ein Gesamtkonzept für die bessere Versorgung anerkannt vordringlich wohnungssuchender Haushalte vorgelegt – die darin vorgesehenen Maßnahmen reichen bei Weitem nicht aus, um den Bedarf zu decken – das hat das „Bündnis für eine neue soziale Wohnungspolitik“ bereits auf seiner Pressekonferenz im Juni 2016 erläutert. Inzwischen ist die Wohnungsnot und Wohnungslosigkeit in Hamburg stark angestiegen und wird, wenn keine massiven Gegenmaßnahmen ergriffen werden, sehr stark weiter ansteigen. Die fluchtbedingte Zuwanderung nach Hamburg ist dafür ein wichtiger, aber nicht der einzige Grund.

Das Bündnis für eine neue soziale Wohnungspolitik, ein Zusammenschluss von Caritas, Diakonie, Mieter helfen Mietern und Stattbau, zieht mit diesem ausführlich argumentierendem Papier eine Zwischenbilanz der vom Senat auf den Weg gebrachten Maßnahmen, misst diese an den Zielen, bewertet den Erfolg dieser Maßnahmen und begründet, warum und mit welchen Maßnahmen eine durchgreifende Neuorientierung hin zu einer neuen sozialen Wohnungspolitik in Hamburg umgesetzt werden muss.

Anerkannt vordringlich Wohnungssuchende

Menschen, die dringend auf eine angemessene Wohnung angewiesen sind und allein nicht in der Lage sind, eine Wohnung zu finden, werden durch die Bezirke als „vordringlich Wohnungssuchende“ anerkannt (Dringlichkeitsscheine / Dringlichkeitsbestätigungen).

Dies können

- Personen sein, 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 Personen¹.

Zwischenbilanz: Bisherige Ergebnisse des „Gesamtkonzept zur besseren Versorgung von anerkannt vordringlich Wohnungssuchenden mit Wohnraum“ ([Drs. 21/2905](#))

Einige Vorhaben des Senats waren erfolgreich, viele Vorhaben haben keine oder nur eine viel zu geringe Wirkung gezeigt. In der Konsequenz hat die Zahl der unversorgten vordringlich wohnungssuchenden Haushalte nicht ab, sondern weiter zugenommen – und zwar um 1.502 Haushalte zwischen 31.12.2015 und 31.12.2016.

Gleichzeitig sehen wir, dass die Zahl der wohnungslosen Personen und die Zahl der wohnberechtigten Zuwanderer in öffentlich-rechtlicher Unterbringung immens zunimmt und in den nächsten Jahren weiter zunehmen wird. Jetzt muss schnell und entschieden gegengesteuert werden.

Hinter jedem unversorgten Wohnungsnotfall verbirgt sich eine Situation der Wohnungsnot und des sozialen Leids. Besonders hart sind wohnungslose Personen und die Zuwanderer in der öffentlich-rechtlichen Unterbringung betroffen: Unter den gegebenen Bedingungen haben diese Unterkünfte in der Regel sozial zerstörerische Auswirkungen auf die dort untergebrachten Menschen und ihre Familien. Insbesondere, wenn diese Unterbringung länger andauert.

Es bedarf also einer politischen Kraftanstrengung neuer Art, um die bestehenden Instrumente zu ertüchtigen und eine Reihe weiterer und neuer Instrumente zu schaffen.

Ergebnis versorgte vs. unversorgte anerkannt vordringlich wohnungssuchende Haushalte

versorgte anerkannt vordringlich wohnungssuchende Haushalte in 2016

→ 3.168

anerkannt vordringlich wohnungssuchende Haushalte denen keine Wohnung vermittelt werden konnte am 31.12.2016

→ 9.359

Anstieg der unversorgten anerkannt vordringlich wohnungssuchenden Haushalte vom 31.12.2015 zum 31.12.2016 um

→ **1.502** (7.857 in 2015 und 9.359 in 2016)².

¹ Differenzierte Auflistung der Personengruppe in Drs. 21/2905 S. 2ff

² Drs. 21/9012: S. 8

Zwischenbilanz der Umsetzung der projektierten Maßnahmen im Detail:

Ankauf von WA-Bindungen 200 pro Jahr³

Ziel:

200 jährlich

Ist:

2014: 58

2015: 64

2016: 79

Versorgungsverpflichtung SAGA für vordringlich wohnungssuchende Haushalte

Ziel:

2.000 vordringlich wohnungssuchende Haushalte davon 1.000 wohnungslose Haushalte (21/9012 : S. 2)

Ist:

2016: 2.077 ⁴

Kooperationsvertrag mit Wohnungsunternehmen SAGA und Genossenschaften zur Versorgung wohnungsloser Haushalte

13 Kooperationsverträge insgesamt

seit 2012 erfüllt die SAGA, die Genossenschaften erfüllen seit 2015 ihre Verpflichtungen

	Versorgungsverpflichtung:	Ist-Versorgung wohnungsloser Haushalte ⁵
	Ziel	IST
2015	1.029	1.177
2016	1.164	1.254

Gewinnung neuer Kooperationsvertragspartner:

Ziel:

nicht quantifiziert

Ist:

1 In 2016 ist eine neue Genossenschaft gewonnen worden, die jährlich 25,5 wohnungslose Haushalte versorgen soll S. 9 / „persönliche Gespräche mit mehreren Wohnungsunternehmen“ – zur Gewinnung weiterer sind geführt worden...

Neubau von 300 Wohnungen jährlich für vordringlich wohnungssuchende Haushalte (Laufzeit 15Jahre)⁶

Ziel:

300 jährlich

Ist:

2015: 26 Wohnungen fertiggestellt⁷

2016: 0 Wohnungen fertiggestellt⁸ (15 Wohnungen bewilligt)

³ IFB Hamburg Jahresberichte 2014 -2016 und Drs 21/2905: S. 11

⁴ Drs 21/9012: S. 8 / in 2015: 1.700

⁵ Drs. 21/9012 S. 9 Frage 16.1.

⁶ 21/2905: S. 16

⁷ Drs. 21/9012: S. 5f

⁸ Drs. 21/9012: S. 5

Anteil von WA-gebundenem Sozialwohnungen bei Konzeptausschreibungen bis zu 10%⁹

Ziel:

bis zu 10%

Ist:

2,9%

Im Jahr 2016 wurden im Rahmen von Grundstücksgeschäften insgesamt 1.964 Wohneinheiten beurkundet, davon 57 mit WA-Bindung¹⁰.

Programm besondere Wohnformen Bewilligungen erhöhen¹¹

Ziel:

erhöhen:

Ist: 2015: 30 Bewilligungen

Ist: 2016: 2 Bewilligungen (73 Wohnungen fertiggestellt)¹²

Wohnungsneubau für vordringlich wohnungssuchende Haushalte durch eigens damit betraute Gesellschaft¹³

Ziel:

Beauftragung einer Gesellschaft

IST:

Beauftragung von f&w:

Mit dem Anstaltserrichtungsgesetz (Drucksache 21/6471 Gesetz verkündet 7.3.2017) wurde diese Aufgabe fördern&wohnen übertragen. Jährlich soll f&w mindestens 200 Wohnungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte errichten.

Ziel in den Folgejahren: Neubau von 200 Wohnungen jährlich

Neubau von Sozialwohnungen

Ziel:

3.000 jährlich ab 2017

IST:

2016: 2.433 (davon 2127 im 1. und 306 im 2. Förderweg). Insgesamt wurden 7.722

Wohnungen in 2016 erstellt (Ziel: 10.000 ab 2017)

Zukünftige Bedarfe zur Versorgung vordringlich wohnungssuchender Haushalte

Aufgrund der zunehmenden Wohnungsnot, Wohnungslosigkeit und der stark ansteigenden Zahl der wohnberechtigten Zuwanderer in den Unterkünften steigt der Bedarf in diesem und in den Folgejahren stark an. So nahm die Zahl der unversorgten anerkannt vordringlich wohnungssuchenden Haushalte allein zwischen 2015 und 2016 um 19% zu (von 7.857 auf 9.359)¹⁴. Die Zahl der wohnungslosen Personen und der wohnberechtigten Zuwanderer (D-Bestätigung) in der öffentlich-rechtlichen Unterbringung stieg von etwa 13.600 Personen im April 2017 auf 15.591 Personen im Juni 2017 an.

⁹ Drs 21/2905: S. 11

¹⁰ Drs 21/9012: S. 10

¹¹ Drs. 21/2905: S. 11

¹² Drs. 21/9012: S. 10. Frage 19 und IFB Jahresbericht 2015 und 2016

¹³ Drs. 21/2905 : S. 15

¹⁴ Drs 21/9012: S. 13

Eine Auswertung im Juni 2017 ergab, dass inzwischen 2.514 Personen in der Erstaufnahme wohnberechtigt sind. Damit ist die Zahl der wohnberechtigten Personen in öffentlich-rechtlicher Unterbringung im Juni 2017 auf 18.105 Personen in 8.887 Haushalten angewachsen (inkl. Wohnungsloser)¹⁵.

Um zu einer Verbesserung der Situation zu kommen, müssen die jeweils neu in einem Jahr anerkannten vordringlich wohnungssuchenden Haushalte versorgt werden und der Überhang an unversorgten Haushalten aus den Vorjahren abgebaut werden. Das Bündnis hält eine deutliche Reduzierung der unversorgten anerkannt vordringlich wohnungssuchenden Haushalte in den nächsten Jahren für nötig und möglich. Um die ungefähre Menge der dafür benötigten Wohnungen zu bestimmen ist es erforderlich, eine Bedarfsprognose für die kommenden Jahre zu erstellen. Der Senat meint in der Antwort auf eine Große Anfrage, dass eine seriöse Schätzung der in den nächsten Jahren wohnberechtigten aber wohnungslos in den Unterkünften verbleibenden Haushalte nicht möglich sei¹⁶. Um aber der Verpflichtung zur Planung und Daseinsvorsorge nachzukommen, müssen Maßnahmen ergriffen werden, diese können nur realitätstauglich sein, wenn sie sich auf Bedarfsprognosen stützen, auch wenn diese Prognosen einer mehr oder weniger großen Unsicherheit unterliegen. Die Verwaltung sollte eine entsprechende Prognose erstellen, auch wenn sie mit Unsicherheiten behaftet ist.

Ohne über die nötigen Ressourcen und Datenquellen für eine qualifizierte Prognose zu verfügen, kann das Bündnis für eine neue soziale Wohnungspolitik den zukünftigen Bedarf nur sehr grob schätzen. Im Rahmen dieser groben Schätzung gehen wir davon aus, dass die Versorgungsleistung gemessen am 2016 erreichten Wert in den nächsten Jahres auf mehr als 6.000 verdoppelt werden muss.

→ Mindestbedarf von jährlich mehr als 6.000 Wohnungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte.

Maßnahmen zur Verbesserung der Versorgung vordringlich wohnungssuchender Haushalte¹⁷

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:

Konsequente Ausrichtung des bereits vorhandenen Sozialwohnungsbestands auf die Versorgung von Menschen, die in besonderer Not sind. Dazu sind die Möglichkeiten des § 5a WoBindG und § 4 HambWoBindG zu nutzen. Mit diesem Instrument wäre es möglich, jede frei werdende Sozialwohnung an anerkannt vordringlich wohnungssuchende Haushalte zu vermieten¹⁸. Wenn jedoch nur jede zweite frei werdende Sozialwohnung an anerkannt

¹⁵ Drs. 21/9607 S. 4 Separate Auswertung zum 15.6.2017

¹⁶ Drs. 21/9012 S. 11

¹⁷ Die im Folgenden genannten zusätzlichen Versorgungszahlen können bei kombinierter Nutzung nicht einfach addiert werden, weil es teilweise Überschneidungen im Bestand gibt.

¹⁸ Das Wohnungsbindungsgesetz sieht ausdrücklich eine Möglichkeit vor, den Sozialwohnungsbestand in einem Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf sehr gezielt für die Versorgung von Wohnungssuchenden zu nutzen, die in besonderer Not sind (§ 5a WoBindG). Das Gesetz ermächtigt die Länder für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf Rechtsverordnungen zu erlassen, in denen freiwerdende Sozialwohnungen nur Wohnungssuchenden überlassen werden dürfen, die von der zuständigen kommunalen Stelle benannt werden (Dreier-Vorschlag). Dabei sind schwangere Frauen, Familien, Haushalte mit Kindern, ältere und

vordringlich wohnungssuchende Haushalte vermietet würde, könnten mit diesem Instrument jährlich zusätzlich 1.251 dieser Haushalte versorgt werden.

→ **1.251 zusätzliche Versorgungsleistung jährlich durch Anwendung § 5a WoBindG und § 4 HambWoBindG**

Wenn der Senat ein vom Gesetzgeber vorgesehenes Instrument, das zu einer erheblichen Verbesserung der Versorgung vordringlich Wohnungssuchender führen würde, wegen des befürchteten Widerstandes der Wohnungswirtschaft oder aus anderen Gründen nicht nutzen will, hat er aber im Gegenzug die politische und moralische Pflicht, andere Instrumente zu finden und einzusetzen, die eine im Umfang mindestens so hohe Verbesserung der Lage erreichen, wie das vorhandene, aber aus politischen Opportunitätsgründen nicht genutzte Instrument.

SAGA konsequent sozial ausrichten, notfalls Rechtsform ändern. Das kommunale Wohnungsunternehmen SAGA GWG muss konsequent auf eine soziale Wohnungspolitik ausgerichtet werden. Frei werdende Wohnungen müssen vorrangig an Haushalte vermietet werden, die auf dem Markt keine Chance haben. Mindestens jede zweite Neuvermietung (ca. 4.500) muss an vordringlich Wohnungssuchende erfolgen, davon 2.000 an wohnungslose Haushalte. Aktuell werden jährlich 2.000 Wohnungen von der SAGA an vordringlich wohnungssuchende Haushalte vermietet (davon 1.000 an wohnungslose Haushalte). Verfahren und Dienstleistungen des Unternehmens sind an den Erfordernissen einer sozialen Wohnungsverwaltung auszurichten. Falls der Umsetzung dieser Aufgaben die Rechtsform der Aktiengesellschaft entgegensteht, ist die SAGA in eine andere Rechtsform (Stiftung, Genossenschaft) zu überführen.

→ **2.500 jährlich zusätzliche Versorgungsleistung durch SAGA**

Aufhebung aller Freistellungsgebiete. Alle Freistellungsgebiete in Hamburg müssen aufgehoben werden, damit sozial gebundene und für vordringlich Wohnungssuchende gebundene Wohnungen auch tatsächlich dem bedürftigen Personenkreis zur Verfügung stehen. Eine Aufhebung der Freistellungsgebiete in Mümmelmannsberg, Neuallermöhe-West, Steilshoop und Wilhelmsburg (zusammen 9.165 freigestellte WA-Wohnungen) würde pro Jahr im Rahmen der normalen Fluktuation (7%) etwa 600 gebundene Wohnungen zum Bezug für anerkannt vordringlich Wohnungssuchende frei machen. Dieser Wert sinkt durch Auslaufen von Bindungen bis zum Jahr 2030 auf 221 Wohnungen pro Jahr¹⁹. Die Zahl der zur Belegung frei werdenden einfachen Sozialwohnungen ist etwa noch einmal so groß.

→ **600 jährlich zusätzliche Versorgungsleistung (mit abnehmender Tendenz)**

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. Hohe Neuvermietungspreise, teure Modernisierungen und die derzeitigen Mieterhöhungsmöglichkeiten nach §§ 558 ff. BGB (Mietenspiegel) sind Mietpreistreiber. Sie führen zu Verdrängung und Zerstörung intakter Nachbarschaften. Aus diesem Grund sollte sich Hamburg/der Senat für eine funktionierende Mietpreisbremse und für die noch ausstehende Mietrechtsreform Teil 2 einsetzen: für eine

schwerbehinderte Menschen vorrangig zu berücksichtigen. Das Benennungsrecht nach § 5a WoBindG erstreckt sich „grundsätzlich auf alle Sozialwohnungen in den bestimmten Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf“ erläutert Bellinger (Bellinger, 2006: Kommentar zu § 5a WoBindG, in: Dyong, Hartmut; Heix, Gerhard (Hrsg.): Wohnungsbaurecht. Kommentare zum Wohnungsbaurecht, Wohnungsrecht und Mietrecht, Essen).

Hamburg hat eine entsprechende Regelung (§ 4) in das HambWoBindG aufgenommen.

¹⁹ Drs. 21/9012, S. 5

Beschränkung von Modernisierungsmieterhöhungen und preissenkende Veränderungen bei der Mietenspiegelerhebung. Statt wie bisher nur neue Mieten der letzten vier Jahre zu berücksichtigen, sollten alle Mieten in die Erhebung einfließen, nicht nur erhöhte, sondern auch unverändert gebliebenen Mieten. Damit steigen die Chancen für Mieterhaushalte, in ihren Wohnungen bleiben zu können bzw. auch auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt eine neue Wohnung zu finden.

→ Reduktion der in Not geratenen und anspruchsberechtigten Haushalte in unbekannter Höhe

Moratorium KDU: Aufforderungen an Sozialleistungsbezieher/innen, die Kosten für ihre Unterkunft zu senken, müssen ausgesetzt werden.

Hierdurch wird die Zahl der Haushalte, die einen D-Schein (Fallgruppe 1.9.) erhalten können und versorgt werden müssen, vorübergehend reduziert. Allein 2016 wurden 1.126 Haushalte, die Regelleistungsempfänger gem. SGB II oder XII sind, aufgefordert ihre Kosten der Unterkunft zu senken. In den Jahren 2014 – 2016 wurden 4.282 Haushalte aufgefordert, ihre KDU zu senken²⁰. Der Druck auf den preisgünstigen Wohnungsmarktsektor wird durch ein Moratorium reduziert. Es wird viel Druck von Hilfeberechtigten genommen, die nun noch auf eine weitgehend aussichtslose Wohnungssuche geschickt werden.

→ Reduktion der in Not geratenen und anspruchsberechtigten Haushalte in unbekannter Höhe

Kooperationsvertrag mit der Wohnungswirtschaft zur Versorgung wohnungsloser Haushalte ausweiten.

Die Verpflichtungen zur Versorgung wohnungsloser Haushalte, die sich aus den Kooperationsverträgen mit Unternehmen der Wohnungswirtschaft ergeben, müssen von den beteiligten Unternehmen erfüllt und weitere Kooperationsvertragspartner gewonnen werden. In 2016 bestand mit 13 Unternehmen ein Kooperationsvertrag, der zur Wohnungsversorgung von 1.254 wohnungslosen Haushalten führte (Soll 1.164). Ebenso sollten die Zielzahlen zur Versorgung wohnungsloser Haushalte erhöht werden. Grundsätzlich sollten die Kooperationsvereinbarungen zu langfristigen Partnerschaftsverträgen zwischen Stadt und Wohnungsunternehmen ausgebaut werden, bei denen Verpflichtungen zur langfristigen sozialen Wohnraumversorgung mit der Bevorzugung bei Grundstücks- und Fördermittelvergabe honoriert werden können.

→ unbekannt zusätzliche Versorgungsleistung

Stärkere Heranziehung von genossenschaftlichen und privaten Wohnungsunternehmen zur Versorgung vordringlich Wohnungssuchender

Im Jahr 2016 wurden insgesamt 3.168 vordringlich wohnungssuchende Haushalte mit Wohnraum versorgt. Die SAGA hat ihr vertragliches Soll von 2.000 Wohnungen mit 2.077 Wohnungen²¹ tatsächlich überfüllt, alle anderen Wohnungsunternehmen in 2016 zusammen nur 1.091 Wohnungsnotfälle versorgt. Neben der SAGA müssen auch die anderen genossenschaftlichen und privaten Wohnungsunternehmen stärker zur Versorgung vordringlich Wohnungssuchender beitragen, hierzu können Kooperationsverträge abgeschlossen werden.

→ zusätzliche Versorgungsleistung in unbekannter Höhe

²⁰ Drs. 21/9072: S. 3 (in den Rechtskreisen SGB II und XII)

²¹ Drs 21/9012: S. 8 / in 2015: 1.700 Da war die Zielzahl noch niedriger.

Weitere notwendige unterstützende wohnungspolitische Maßnahmen

Wohnungsneubau

Anteil sozialen Wohnungsbaus erhöhen auf mindestens 50%. 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. "Drittmix", 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.

Sozial gebundenen Wohnraum auf Dauer sichern. Wie schon oben beschrieben hat die Stadt zwei wesentliche Instrumente in der Hand, um langfristig die Wohnungspolitik zu gestalten und sie nicht dem freien Spiel der Kräfte zu überlassen: es sind die Grundstücksvergaben und Wohnungsbaufördermittel.

Diese beiden Instrumente sollten grundsätzlich so eingesetzt werden, dass sie einen Nutzen für die Stadt so lange wie möglich erbringen können. Deshalb sollten Modelle entwickelt werden, wie das Prinzip "Einmal gefördert - immer gebunden" umgesetzt wird, 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 Armuts- und Demographie Entwicklung in dieser Stadt ist erkennbar, dass man langfristig preiswerten Wohnraum in großem Umfang brauchen wird und hierfür schon heute die Weichen gestellt werden müssen.