



Diakonie
Hamburg



Caritas
im Norden Behrens-Stiftung

Wohnungspolitische Forderungen für vordringlich Wohnungssuchende des Bündnisses für eine neue Soziale Wohnungspolitik anlässlich der Wahl zur Hamburgischen Bürgerschaft im März 2025

Seit 2016 tritt das Bündnis für eine neue Soziale Wohnungspolitik dafür ein, mehr Wohnraum für am Wohnungsmarkt besonders benachteiligte Personengruppen wie obdach- und wohnungslose Personen u.a.m. zu schaffen. Diese Gruppen haben in der Regel den anerkannten Status als vordringlich Wohnungssuchende.

Die Versorgungslage ist dramatisch schlecht. Allein in den öffentlichen Unterkünften sind mehr als 32.000 wohnungslose Personen untergebracht. Die Statistik der Stadt weist noch in 2022 knapp 13.000 unversorgte vordringlich wohnungssuchende Haushalte auf.

Die bisherigen Maßnahmen haben der Problemlage nie abhelfen können. In den neun Jahren von 2015 – 2023 sind z. B. nur 878 WA-gebundene Wohnungen gebaut worden, geplant waren 2.700 Wohnungen. (Wohnungen mit WA-Bindung sind für anerkannt vordringlich wohnungssuchende Haushalte vorgesehen). SAGA und Genossenschaften erfüllen zwar ihre Verpflichtungen, indem sie 2023 knapp 2.500 Haushalte vordringlich Wohnungssuchender versorgten. Gleichzeitig zeigt sich, dass die Zielzahlen schon viel zu niedrig sind, so dass die Unterversorgung weiter zunimmt. Es braucht daher weitere und umfangreichere Schritte, dieser zunehmenden Spaltung auf dem Wohnungsmarkt zu Lasten der schwächsten Zielgruppen der Wohnraumversorgung entgegen zu wirken.

Das Bündnis stellt daher den nachfolgenden Forderungskatalog, der wegweisende und effektive Maßnahmen enthält, diese Unterversorgung zumindest stark abzumildern:

1. MINDESTENS 50% SOZIALER WOHNUNGSBAU!

Erhöhung des Anteils des sozialen Wohnungsbaus auf mindestens 50 % (statt Drittel-Mix). Davon ist die Hälfte, insgesamt also 25 % mit WA-Bindung vorzusehen.

Bei Konzeptausschreibungen und bei jedem Grundstücksverkauf der Stadt sollten für Geschosswohnungsbauten ab 20 Wohneinheiten mindestens 50 % geförderte Wohnungen und davon die Hälfte für vordringlich Wohnungssuchende vorgesehen werden.

2. 200 WA WOHNUNGEN MIT 100-JÄHRIGER BINDUNG PRO JAHR - FÖRDERBAUSTEIN IFB FÜR GEMEINWOHLORIENTIERTE BAUHERREN

*Umsetzung der Vereinbarungen mit der „Mieten-Volksinitiative“ (Drucksache 22/9845)
Ab 30.9.2024 gelten die Vereinbarungen mit der Volksinitiative, infolgedessen unter*

anderem auch die Errichtung von jährlich 1.000 Sozialwohnungen mit einer 100jährigen Bindung die von der Bürgerschaft beschlossen wurde, von denen jeweils 200 WA-Wohnungen sein sollen (zusätzlich zu der vom Senat gesetzten jährlichen Zielzahl von 300 neuen WA-Wohnungen pro Jahr).

Zur Erreichung dieses Zieles sollte geprüft werden, ob ein besonderes Hamburger Förderprogramm aufgelegt werden kann, das gemeinwohlorientierte Unternehmen, die sich zur dauerhaften Vermietung von preiswertem Wohnraum - über die IFB Förderlaufzeiten hinaus - verpflichten, besonders fördert. Hamburg könnte hier, nachdem die neue Wohngemeinnützigkeit auf Bundesebene nur eine Änderung der Abgabenordnung gebracht hat, die vermutlich wenig Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben wird, mit einem eigenen Programm Hamburger Wohngemeinnützigkeit vorgehen, um einen neuen Sektor von dauerhaft günstigen Mietwohnungen aufzubauen. Hierbei wären dann Eigenkapital ergänzende Zuschüsse ein wichtiger Baustein.

Die Förderbedingungen der IFB verlangen den Einsatz von Eigenkapital. Eigengeld ist bei sozialen Trägern im geforderten Umfang jedoch selten vorhanden. Um diesen Bauherren den Bau von Wohnungen zu ermöglichen, bedarf es geeigneter Instrumente, um auf den Einsatz von Eigenkapital verzichten oder ihn zumindest reduzieren zu können.

3. GEWERBEFLÄCHEN NUTZEN - WOHNPOENTIALE HEBEN

Ermöglichung von Wohnungsbau auch in noch nicht für den Wohnungsbau ausgewiesenen Gebieten, zum Beispiel auf für Gewerbe ausgewiesenen Flächen.

Die zusätzlichen Wohnungsbaupotentiale könnten dann insbesondere auch für vordringlich Wohnungssuchende genutzt werden. Aktuell leben viele Personen in stationären Einrichtungen oder in Unterkünften, die sich teilweise bereits in Gewerbegebieten befinden.

Ende 2023 standen in Hamburg zudem 657.000 qm Büroflächen leer. Zumindest ein Teil davon könnte in Wohnraum umgewandelt werden, wenn langfristig keine Vermietung als Gewerbefläche mehr erfolgen wird.

4. MEHR ALS 30 WA-WOHNUNGEN JE BAUVORHABEN ERMÖGLICHEN

Der IFB-Wohnungsschlüssel ist zu flexibilisieren, um den Anteil von Haushalten mit WA-Bindung erhöhen zu können.

Bisher sehen die Förderbedingungen für WA-gebundenen Wohnraum vor, bei Bauvorhaben die Anzahl von Haushalten auf 30 zu limitieren.

5. 3.000 SAGA WOHNUNGEN FÜR VORDRINGLICH WOHNUNGSSUCHENDE

Stärkere Heranziehung der SAGA bei der Versorgung wohnungsloser Haushalte:

Neben fördern und wohnen, die explizit für die Erstellung und Bewirtschaftung von WA-Wohnraum als Anstalt des öffentlichen Rechts der FHH aufgebaut wurde, sind deutlich größere Potentiale bei dem anderen kommunalen Wohnungsunternehmen

der SAGA zu heben. Die SAGA als kommunales Wohnungsunternehmen erhält daher einen deutlich stärkeren sozialen Versorgungsauftrag. Jährlich sollen 3.000 Wohnungen an wohnungslose Haushalte gehen.

6. AUFHEBUNG DER FREISTELLUNGSGEBIETE

Konsequente Nutzung vorhandener WA-Bindungen zur Versorgung wohnungsloser Haushalte.

Die bestehenden Freistellungsgebiete laufen zum 31.12.2025 aus. Bis dahin sind weiter mehr als 5.700 Wohnungen der eigentlichen Bindung als WA-Wohnung entzogen. Die Freistellung sollte nicht wieder verlängert werden.

7. HEMMSCHWELLEN ABBAUEN - SOZIALE VERMIETER STÄRKEN

Genossenschaftliche und private Wohnungsunternehmen müssen ermutigt und unterstützt werden, damit diese bei der Versorgung wohnungsloser Haushalte einen größeren Anteil übernehmen können. Anreize sollten erhöht und Risiken und Vorbehalte reduziert werden:

- ➔ Angebot wohnbegleitender Hilfen: Angebote der nachgehenden Wohnbegleitung ausdehnen: Wohnbegleitung ermöglicht in der Regel das Gelingen des Mietverhältnisses und kann bei Vermietenden die Bereitschaft erhöhen, Wohnraum an vordringlich Wohnungssuchende zu vermieten. Grundsätzlich verzeichnen solche begleitenden Mietverhältnisse kein größeres Risiko als Mietverhältnisse bei sonstigen anderen Mietergruppen.
- ➔ Angebot der Unterstützung bei der Hausverwaltung bei kleineren Vermietern und Privatvermietern.
- ➔ Schließen von (weiteren) Kooperationsverträgen, die u. a. letztgenannte Angebote sowie Kontingente abbilden.
- ➔ Es fehlt bei interessierten sozialen Trägern und Investoren zudem das Wissen, die Förderbedingungen der IFB z. B. für den Neubau von WA-Wohnungen zu nutzen und in konkrete Bauprojekte umzusetzen. Es bedarf daher einer besseren Aufklärung zum Beispiel durch eine Art „Agentur“, die gebündelt Informationen zur Verfügung stellt. Alternativ ist ein Budget bei den Trägern vorzusehen, um sich diese Informationen zu verschaffen.

8. SOZIALE WOHNRAUMAGENTUREN AUFBAUEN UND STÄRKEN

Förderung sozialer Wohnraumagenturen (gemeinnützige Organisationen, die Normalwohnraum akquirieren, bauen, verwalten und dauerhaft an wohnungslose Menschen vermieten und belegen).

Soziale Wohnraumagenturen können Kompetenzen und Ressourcen bündeln und zielgerichtet für die Wohnraumversorgung von vordringlich Wohnungssuchenden einsetzen. Durch die Kombination von Kooperationsverträgen, Angeboten nachgehender

Wohnbegleitung und sozialer Hausverwaltung sowie durch die Auswahl und Vermittlung von Haushalten aus einer Hand kann die soziale Wohnraumversorgung optimiert werden.

Beispiele zeigen, dass eine Wohnraumagentur umso handlungsmächtiger ist, je mehr sie selber auch aktiv werden kann, also z. B. Wohnraum (zumindest temporär oder in Akutfällen) anzumieten und weiterzugeben oder Soforthilfen zu initiieren.

9. REGELN FÜR DIE VERGABE VON DRINGLICHKEITSWOHNUNGEN

Weiterentwicklung der Vergaberegeln für Wohnraum, nach denen Personen mit der höchsten Bedürftigkeit und Dringlichkeit zuerst versorgt werden.

Die Dringlichkeit ergibt sich dabei vor allem aus der Dauer der Wohnungslosigkeit und der sozialen, familiären bzw. gesundheitlichen Situation. Langjährig wohnungslose und obdachlose Personen sind bei der Wohnungsversorgung besonders stark benachteiligt, deshalb sollten Wohnungskontingente exklusiv für diesen Personenkreis reserviert werden.

10. WOHNUNGSNOTFÄLLE VERSORGEN - SOZIALWOHNUNGEN BEVORZUGT AN DRINGLICH BEDÜRFTIGE VERGEBEN

Zur Versorgung von Wohnungsnotfällen sollten die Möglichkeiten des § 4 Hamb-WoBindG genutzt werden.

Mit diesem Instrument wäre es möglich, freiwerdende Sozialwohnungen vorrangig an besonders bedürftige, also anerkannt vordringlich wohnungssuchende Haushalte zu vermieten. Auch wenn nur jede zweite oder dritte freiwerdende Sozialwohnung an anerkannt vordringlich wohnungssuchende Haushalte vermietet würde, könnte die Versorgung von Wohnungsnotfällen, insbesondere wohnungslosen Haushalten, stark verbessert werden. Voraussetzung ist die Feststellung einer besonderen Notlage auf Basis einer Verordnung.

Hamburg, den 26.09.2024

Bündnis für eine neue Soziale Wohnungspolitik:

Benno und Inge Behrens-Stiftung
Caritasverband für das Erzbistum Hamburg e. V.
Diakonisches Werk Hamburg e. V.
Mieter Helfen Mieter e.V.
STATTB AU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH