



Diakonie 
Hamburg

Caritasverband
für Hamburg e.V.



Zahlen, Fakten und Erläuterungen: Für eine neue soziale Wohnungspolitik in Hamburg

6/2016

I Anerkannt vordringlich Wohnungssuchende / „WA-Fälle“

Haushalte, die die Voraussetzungen für die Erteilung einer Dringlichkeitsbestätigung (öffentlich-rechtlich Untergebrachte, Gültigkeitsdauer 2 Jahre) oder Dringlichkeitsschein (Bedarfsgruppen siehe unten, Gültigkeit 1 Jahr) erfüllen, sofern diese dringend auf angemessenen Wohnraum angewiesen und allein nicht in der Lage sind, eine Wohnung zu finden

- a) **von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen** (vollstreckbarer Räumungstitel, Entlassung aus Heim oder Anstalt steht bevor, gesundheitsgefährdende Wohnung, prekäre, ungesicherte und ständig wechselnde Wohnverhältnisse)
- b) von **Wohnungslosigkeit betroffene Personen** (v. a. Obdachlose, öffentlich-rechtlich Untergebrachte, bleibeberechtigte Zuwanderer)
- c) in die **Gesellschaft einzugliedernde Personen (Jugendliche, junge Volljährige**, die Leistungen nach SGB VIII erhalten, Entlassung aus **Heil-, Therapieeinrichtungen**, Einrichtungen der Jugendhilfe)
- d) auf den **Rollstuhl** angewiesene Personen, die auf eine barrierefreie Wohnung angewiesen sind
- e) Personen, die aus Gründen einer **sonstigen Behinderung, wegen Krankheit oder Alter** ihre bisherige Wohnung nicht mehr bewohnen können (z. B. bei hohem Alter Wohnung ohne Aufzug bzw. barrierefreie Wohnung nötig)
- f) Personen mit **geistigen oder psychischen Behinderungen**, die noch stationäre Hilfe erhalten, aber **ambulante Hilfe im eigenen Wohnraum** erhalten sollen
- g) **Gewaltbetroffene** oder von Misshandlung bedrohte Personen
- h) **Schutz von Kindern** bei instabilen Familienverhältnissen (untragbare Wohnsituation nach Trennung oder Scheidung)
- i) **unzureichende Unterbringung** – insbesondere von Haushalten mit Kindern (zwei Personen weniger als 35 qm, jede weitere Person plus 10 qm)
- j) Räumungsfälle, Unterbringungsfälle, Notfälle (aus Untermietverhältnissen, **Modernisierung, Feuer, Wasser, Sturmopfer** u. ä.)
- k) **Haftentlassene**, Haftentlassung steht bevor
- l) **zum Wohnungswechsel aufgeforderte Leistungsberechtigte nach SGB II und XII**, deren Kosten der Unterkunft als unangemessen hoch eingestuft wurden

(aus Drs 21/2905 S. 2ff)



Caritasverband
für Hamburg e.V.



Die Zahl der anerkannt vordringlich wohnungssuchenden Haushalte steigt stark an, insbesondere durch die Zunahme der bleibeberechtigten Zuwanderer, die aus eigener Kraft keine Wohnung finden und in öffentlich-rechtlicher Unterbringung verbleiben. Aber auch die Zahl der „klassischen“ Wohnungslosen in öffentlich-rechtlicher Unterbringung steigt.

II Entwicklung öffentlich-rechtliche Unterbringung (ohne nichtbleibeberechtigte Zuwanderer)

	12/2014 (Drs 20/14625:6)	11/2015 (Drs 21/2905:2)	5/2016 (BASFI)
Wohnungslose	2.583	2.791	3.114
wohnberechtigte Zuwanderer	2.722	3.632	4.499

Nicht wohnberechtigte Zuwanderer 11.952 Personen, insgesamt in öffentlich-rechtlicher Unterbringung in Hamburg = 19.565 (BASFI)

Die Zahl der wohnberechtigten Zuwanderer wird in den nächsten Monaten und Jahren noch stark zunehmen, in dem Maße wie Flüchtlinge eine Bleibeperspektive erhalten.

Wie stark sich die weiter angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt aktuell auf die Zahl der anderen Fallgruppen der anerkannt vordringlich Wohnungssuchenden auswirkt, ist uns nicht bekannt.

III Wohnungslosigkeit in Hamburg

3.114 Personen in Unterkünften (f&w) (BASFI)

360 Personen in Übernachtungsstätten (ca. Pik As 330 Plätze; Frauenzimmer
Übernachtung 30 Plätze)

255 Personen in Einrichtungen der Freien Wohlfahrtspflege

200 Hotels; Schätzung: aktuelle Zahl unbekannt

2.000 obdachlos auf der Straße Lebende Schätzung
(Zählung 2009 = 1.029 obdachlos auf der Straße)

4.499 wohnberechtigte Zuwanderer (5/2016) Quelle: BASFI, insgesamt örU =
19.565 (5/2016)

**= 10.428 plus X wohnungslose Menschen in Hamburg, die dringend auf
Wohnungen angewiesen sind**



Caritasverband
für Hamburg e.V.



IV Sozial gebundener Wohnraum in Hamburg

Insgesamt gibt es in Hamburg 923.840 Wohnungen (2014 Stat. Berichte Nord 5.10.2015) bei 956.000 Haushalten (51,2% Singlehaushalte) und 1,8 Mio. Einwohnern (31.12.2012). Knapp die Hälfte der Bevölkerung Hamburgs wäre vom Einkommen her grundsätzlich berechtigt, eine Sozialwohnung anzumieten; im Bestand sind jedoch weniger als 10% der Wohnungen sozial gebunden.

Die Zahl der Sozialwohnungen sinkt rapide; der Bedarf kann immer weniger befriedigt werden.

Sozialwohnungsbestand in Hamburg

Mitte 70er Jahre: ca. 400.000 Sozialwohnungen

2000: 167.000 Sozialwohnungen

2012: 110.000 Sozialwohnungen

2014: 87.000 Sozialwohnungen

2020: 60.000 Sozialwohnungen

(Drs 19/ 5838 sowie Drs 20/4588 S.1, Drs 21/2905 S. 8)

V Neubauwohnungen Wohnungen in Hamburg im Jahr 2015

8.521 Wohnungen (wieviel davon Mietwohnungen sind, ist unbekannt)

davon 2.185 Sozialwohnungen (2.143 Wohnungen im ersten Förderweg und 42 Wohnungen im zweiten Förderweg) (Drs 21/4767)

davon 26 Einheiten mit Bindungen für anerkannt vordringlich Wohnungssuchende („WA-Fälle“) (mit 15-jähriger Laufzeit)

Laufzeiten der sozialen Bindung der im Jahr 2015 gebauten Sozialwohnungen:

	15-jährige Bindung	20-jährige Bindung	30-jährige Bindung
Erster Förderweg	1.931	100	112
Zweiter Förderweg	42	0	0

Während **in 2015 insgesamt 2.185 Sozialwohnungen neu gebaut** wurden, fielen im gleichen Zeitraum gut **8.000 Sozialwohnungen aus der Bindung heraus**.

VI Freistellungen von der Sozialbindung

Viele Sozialwohnungen liegen in Freistellungsgebieten, d. h. die Eigentümer können diese Wohnungen auch an Haushalte vermieten, die die Einkommensgrenzen überschreiten. Dies ist teilweise seit Jahrzehnten der Fall (Mümmelmannsberg seit 1977, Neuallermöhe-West 1997 – 2000 nur Erstbezug, seit 2001 auch Folgebezüge, Steilshoop seit ca. 1977, Wilhelmsburg seit 1.8.1997) (Drs. 20/10649 S. 6).

Freistellungen Sozialbindung und WA-Bindung (Drs 20/10649 21.2.2014)

Gebiet	Anzahl WE	darunter		Eigentümer
		WA-Wohnungen	WS-Wohnungen	
Mümmelmannsberg	4.184	2.560	1.624	SAGA GWG
	1.258	645	613	Genossenschaften
	164	85	79	sonstige
mit ≤50 m² Wfl.	362	337	25	
Neuallermöhe-West	148	75	73	SAGA GWG
	518	259	259	Genossenschaften
	1.708	860	848	sonstige
mit ≤50 m² Wfl.	209	107	102	
Steilshoop	1.113	984	223	SAGA GWG
	943	593	283	Genossenschaften
	2.337	1.384	705	sonstige
mit ≤50 m² Wfl.	319	272	32	
Wilhelmsburg	4.034	2.616	1.418	SAGA GWG
	1.680	886	794	Genossenschaften
	903	518	385	sonstige
mit ≤50 m² Wfl.	856	669	187	

VII Bindungen für anerkannt vordringlich Wohnungssuchende / WA-Bindungen

Ende 2014 gab es in Hamburg unter den Sozialwohnungen noch 45.500 Wohnungen, die zusätzlich gebunden sind für anerkannt vordringlich Wohnungssuchende (Drs 21/2905 S. 8).

Unter den 8.521 neugebauten Wohnungen in Hamburg im Jahr 2015 befanden sich ganze 26 Wohnungen mit Bindungen für anerkannt vordringlich Wohnungssuchende („WA-Fälle“).

Freistellungsgebiete Etwa 9.000 der ca. 45.000 WA-Bindungen liegen jedoch in „Freistellungsgebieten“, d. h. sie wurden durch politische Entscheidungen, dem Zweck für den die öffentlichen Subventionen geflossen sind, entzogen. Aktuell stehen deshalb nur noch etwa **36.500 WA-Bindungen** zur Verfügung und können, wenn eine Wohnung durch Fluktuation frei wird, an vordringlich wohnungssuchende Haushalte vermietet werden (Drs. 21/2905 S. 8).

Im Rahmen der normalen Mieterfluktuation können mit den nichtfreigestellten WA-Bindungen (auf Grundlage einer Fluktuationsquote von 7%) in Hamburg aktuell pro Jahr ca. 3.100 WA-Haushalte mit Wohnraum versorgt werden (Drs 21/2905 S. 8). Durch Auslaufen von Bindungen reduziert sich die Zahl in den nächsten Jahren.



Diakonie 
Hamburg

Caritasverband
für Hamburg e.V.



Die im „Gesamtkonzept zur besseren Versorgung von anerkannt vordringlich Wohnungssuchenden mit Wohnraum“ projektierten Maßnahmen reichen bei Weitem nicht aus, die Zahl der unversorgten vordringlich Wohnungssuchenden tatsächlich deutlich zu reduzieren.

VIII Aufhebung der Freistellungsgebiete

Eine **Aufhebung aller Freistellungsgebiete (ca. 9.000 WA-Bindungen)** würde erheblich mehr Entlastung bringen, als wenn nur die bislang ergriffenen und angekündigten Maßnahmen umgesetzt werden.

Bei einer Aufhebung der Freistellungsgebiete würden durch die normale Fluktuation (Fluktuationsquote von 7%) sofort und **ohne Kosten jährlich 630 Wohnungen zusätzlich für vordringlich Wohnungssuchende** zu Verfügung stehen. Die Fördermittel für diese Wohnungen sind bereits bezahlt.

Gegen eine Aufhebung der Freistellungsgebiete wird häufig eingewandt, dass eine Aufhebung nicht mit den Zielen der Stadtentwicklung zu vereinbaren sei und die Gestaltung stabiler Nachbarschaften bei einer Aufhebung gefährdet sei, wenn sich soziale Probleme in Stadtquartieren „ballen“.

Diese Auffassung übersieht jedoch, dass eine Freistellung offenbar kein geeignetes Instrument zur Erreichung der stadtpolitischen Ziele ist, denn die Freistellungen bestehen teils seit Jahrzehnten und immer wieder wird das gleiche Argument vorgebracht.

Weiterhin geht die Position fälschlich davon aus, dass die Menschen, die zur ärmeren Hälfte der Bevölkerung in Hamburg zählen, zu Problemen in Stadtquartieren führen. Auch die anerkannt vordringlich Wohnungssuchenden haben diesen Status, weil der Wohnungsmarkt sie nicht mit erschwinglichen und/oder baulich angemessenen Wohnungen versorgt und nicht weil sie besonders „schwierig“ oder „problematisch“ sind. Auch wenn eine, eher kleine Minderheit von ihnen vielleicht soziale, pädagogische, medizinische oder pflegerische Hilfen unterschiedlicher Art benötigt.

Selbst wenn dieses Argument nicht alle überzeugt, so müssen die Gegner einer Aufhebung der Freistellungsgebiete doch zur Kenntnis nehmen, dass durch eine Aufhebung der Freistellung nur im Rahmen der normalen Fluktuation, mal hier, mal dort verstreut im Bestand, also räumlich und zeitlich gestreut, zusätzlich vordringlich Wohnungssuchende in die entsprechenden Stadtviertel zögen. Bei einer anzunehmenden Fluktuationsquote von 7% würden zum Beispiel im Stadtteil Steilshoop (19.273 EinwohnerInnen in 9.633 Haushalten) (HHer Stadtteilprofile 2015) im Rahmen der normalen Fluktuation jährlich 207 Wohnungen für die anerkannt vordringlich Wohnungssuchenden frei.

Es gibt kein vernünftiges Argument, das plausibel machen könnte, wie der zusätzliche Zuzug von jährlich ca. 207 Haushalten in Wohnungsnot (vordringlich Wohnungssuchende Personengruppen siehe Kap. I) in einem Stadtteil mit 19.273 EinwohnerInnen zu einer Gefährdung einer guten Stadtteilentwicklung führen könnte.

Tatsächlich könnte die Zahl der zusätzlich zuziehenden WA-Fälle jedoch noch viel kleiner sein, denn: Ein Großteil der (eigentlich) sozialgebundenen Wohnungen in den Freistellungsgebieten sind im Eigentum der SAGA GWG und der Genossenschaften, die den



Diakonie 
Hamburg

Caritasverband
für Hamburg e.V.



sogenannten Kooperationsvertrag mit der Wohnungswirtschaft unterschrieben haben. In diesem Vertrag ist den beteiligten Wohnungsunternehmen das Recht zugesprochen einen unternehmensinternen Belegungstausch vorzunehmen. Das heißt, wenn eine gebundene Wohnung frei wird, können die Unternehmen irgendwo anders in ihrem Bestand eine Wohnung an einen berechtigten Haushalt vermieten. Wenn sie Einfluss auf die Belegungsstruktur nehmen wollen, müssen sie also nicht die tatsächlich geförderte Wohnung entsprechend belegen, sondern können eine in einem anderen Stadtteil nehmen. Auf der Basis der Zahlen von 2014 gehörten (ohne Genossenschaften) allein der SAGA GWG etwa die Hälfte der WA-gebundenen Wohnungen in den Freistellungsgebieten.

Berlin hat Anfang des Jahres Konsequenzen aus der zunehmenden Wohnungsnot und dem Mangel an erschwinglichen Wohnungen gezogen und bisherige Praxis der Gebietsfreistellung für belegungsgebundene Wohnungen aufgehoben. Freistellungen sind zukünftig nur noch im Einzelfall möglich. [Pressemitteilung vom 02.02.2016 Presse- und Informationsamt des Landes Berlin](#)