

Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft

Gesamtkonzept zur besseren Versorgung von anerkannt vordringlich Wohnungsuchenden mit Wohnraum, zugleich Stellungnahme des Senats zu dem Ersuchen der Bürgerschaft vom 11. Juni 2015 „Sofortprogramm zur Versorgung von vordringlich Wohnungsuchenden“ (Drucksache 21/620)

Gliederungsübersicht

- | | |
|--|---|
| I. Ausgangslage und Auftrag | V. Ausrichtung der Instrumente zur Wohnraumversorgung |
| II. Zielgruppe der anerkannt vordringlich Wohnungsuchenden (Dringlichkeitsfälle) | VI. Auswirkungen auf den Haushalt |
| III. Bestandsaufnahme | VII. Sonstige Maßnahmen |
| IV. Zielsetzung | VIII. Petitum |

I.

Ausgangslage und Auftrag

Die Versorgungssituation der anerkannt vordringlich Wohnungsuchenden (unversorgte Haushalte zum Stichtag 31. Dezember 2014: 7.795) hat sich in den vergangenen Jahren immer weiter zugespitzt. Hinzu kommt, dass die öffentliche Unterbringung in den Einrichtungen von fördern und wohnen (f&w) an ihre Kapazitätsgrenzen stößt, sodass eine geeignete öffentliche Unterbringung nicht in allen Fällen möglich und auch die erweiterte Unterbringung in Hotels erforderlich ist. Ein Grund dafür ist die stark angestiegene Zuwanderung nach Hamburg z.B. durch Flüchtlinge, die im Rahmen des Asylverfahrens in Hamburg verblieben sind (2.124 Personen [2012], 4.029 Personen [2013] und 6.970 Personen [2014] und 22.299 [2015]). Diese Haushalte sind aber nicht alle wohnberechtigt.¹⁾

Eine Integration der wohnberechtigten Haushalte in Wohnraum sowohl aus der öffentlichen Unterbringung als auch den übrigen stationären Hilfesystemen

¹⁾ Wohnberechtigt im Sozialwohnungsbestand und damit antragsberechtigt für die Erteilung eines Dringlichkeitsscheins oder einer Dringlichkeitsbestätigung sind nach § 16 Absatz 2 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes (HmbWoFG) nur Wohnungsuchende, die sich nicht nur vorübergehend im Bundesgebiet aufhalten und rechtlich und tatsächlich in der Lage sind, für ihren Haushalt auf längere Dauer einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu begründen und dabei einen selbständigen Haushalt zu führen. Die Fachanweisung der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) zur Durchführung des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes (HmbWoFG) und des Hamburgischen Wohnungsbindungsgesetzes (HmbWoBindG) vom 30. März 2012 konkretisiert diese gesetzliche Vorgabe dahingehend, dass ausländische Wohnungsuchende im Grundsatz einen mindestens ein Jahr gültigen Aufenthaltstitel haben müssen. Eine Aufenthaltserlaubnis aus humanitären Gründen (§ 25 Absatz 4 des Aufenthaltsgesetzes), eine Aufenthaltsgestattung (laufendes Asylverfahren) oder eine Duldung reichen in aller Regel nicht aus – Ausnahmen in Härtefällen sind möglich.

findet nur unzulänglich statt, unter anderem da der für die Zielgruppe der vordringlich Wohnungsuchenden reservierte WA-gebundene Sozialwohnungsbestand²⁾ in den vergangenen Jahren stetig abgenommen hat und so gut wie keine neuen WA-Wohnungen hinzu gekommen sind (siehe dazu im Einzelnen unten III.1.a) und 2.a)). Zurzeit sind rund 6.423 Personen (Stand 30. November 2015), die für den Sozialwohnungsbestand wohnberechtigt sind, öffentlich-rechtlich untergebracht³⁾. Angesichts der hohen Zahl an unversorgten vordringlich wohnungsuchenden Haushalten und des hohen Unterbringungsbedarfs in der öffentlichen Unterbringung auf Grund der in 2015 nochmals stark gestiegenen Zahl an zugewanderten Flüchtlingen besteht dringender Handlungsbedarf, die Wohnraumversorgung vordringlich wohnungsuchender Haushalte zu verbessern und damit auch zu einer Entlastung der Hilfesysteme beizutragen.

Im Anschluss an mehrere Gespräche haben die Staatsräte der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) und der Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration (BASFI) unter Beteiligung der Wohnungswirtschaft, freier Träger und des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) im April 2014 u.a. beschlossen, gemeinsam mit den interessierten Partnern des Bündnisses für das Wohnen in Hamburg sowie mit den interessierten Vertretern freier Träger einen Maßnahmenplan zur besseren Wohnraumversorgung von anerkannt vordringlich Wohnungsuchenden zu erarbeiten, der insbesondere folgende Punkte enthalten sollte:

- Förderbedingungen, insbesondere Förderrichtlinie „Besondere Wohnformen“,
- Grundstücksfragen einschließlich spezifischer Konzeptausschreibungen,
- gegebenenfalls und bei Bedarf die Klärung des Eigenkapitalanteils.

Der Senat hat diesen Ansatz aufgenommen, die Idee vertieft und sie in dieser Legislaturperiode in ein konkretes, wirksames und ganzheitlich orientiertes Gesamtkonzept einfließen lassen. Dies ist zugleich ein Sofortprogramm zur Versorgung von vordringlich Wohnungsuchenden in öffentlicher Unterbringung. Das Gesamtkonzept enthält geeignete Maßnahmen, um dem sich abzeichnenden Trend entgegenzuwirken und die Versorgungssituation der anerkannt vordringlich wohnungsuchenden Haushalte insgesamt zu verbessern. Die Umsetzung des Gesamtkonzepts wird im Rahmen des Bündnisses für das Wohnen in Hamburg beraten werden. Soweit sinnvoll, wird auch das Bündnis für Quartiere in geeigneter Weise beteiligt werden.

In ihrer Sitzung am 11. Juni 2015 hat die Hamburgische Bürgerschaft beschlossen, den Senat zu ersuchen:

- „1. den oben genannten Runden Tisch umgehend zu bilden und einzuberufen,
2. noch im Sommer 2015 den Entwurf eines Sofortprogramms zur Versorgung von vordringlich Wohnungsuchenden vorzulegen.“

Diesem Ersuchen wird mit dieser Drucksache nachgekommen.

II.

Zielgruppe der anerkannt vordringlich Wohnungsuchenden (Dringlichkeitsfälle)

Zur Zielgruppe bzw. zu den Bedarfsgruppen dieses Konzepts zählen alle anerkannt vordringlich wohnungsuchenden Haushalte (Dringlichkeitsfälle), d.h. alle Haushalte, die die Voraussetzungen für die Erteilung einer Dringlichkeitsbestätigung (Gültigkeitsdauer: 2 Jahre) oder eines Dringlichkeitsscheins (Gültigkeitsdauer: 1 Jahr) erfüllen bzw. eine dieser Wohnberechtigungsbescheinigungen erhalten haben, nicht aber Inhaber von einfachen Wohnberechtigungs-scheinen (§5-Schein). Für Dringlichkeitsfälle ist der sog. WA-gebundene Sozialwohnungsbestand reserviert.

Der besondere Schwerpunkt dieses Wohnraumversorgungskonzepts liegt aus den eingangs genannten Gründen – Entlastung der öffentlichen Unterbringung und den übrigen stationären Hilfesystemen – bei den wohnungslosen Haushalten.

Voraussetzung für eine Anerkennung als vordringlich wohnungsuchend ist die Zugehörigkeit des wohnungsuchenden Haushaltes zu einer der folgenden Bedarfsgruppen⁴⁾:

1. Von Wohnungslosigkeit Betroffene (Dringlichkeitsbestätigung)

Eine Dringlichkeitsbestätigung erhalten ohne Antrag von Amts wegen und gebührenfrei Wohnungsnotfälle, also Personen, die obdachlos oder in Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe untergebracht sind.

²⁾ WA-Bindung = Wohnungsamtsbindung. Demgegenüber sind WS-Wohnungen Sozialwohnungen, für deren Bezug bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschritten werden dürfen.

³⁾ Insgesamt befinden sich 15.511 Bewohner in der öffentlichen Unterbringung (Stand: 30. November 2015), darunter 2.791 Wohnungslose und 3.632 wohnberechtigte Zuwanderer (= 6.423). Hinzu kommen 9.088 im Sozialwohnungsbestand nicht wohnberechtigte Zuwanderer.

⁴⁾ Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der Fachanweisung der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) über die Versorgung von vordringlich Wohnungsuchenden mit Wohnraum vom 1. Juli 2014 sowie aus der Fachanweisung der BSU zur Durchführung des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes (HmbWoFG) und des Hamburgischen Wohnungsbindungsgesetzes (HmbWoBinG) vom 30. März 2012.

a) Von Wohnungslosigkeit betroffen sind:

- obdachlose Personen. Obdachlos ist, wer „ohne Obdach“ auf der Straße lebt oder ohne Meldeadresse für eine kurze Zeit eine Unterbringung in einer Notübernachtungsstätte oder im Winternotprogramm in Anspruch nimmt und die Voraussetzungen für die öffentlich-rechtliche Unterbringung erfüllt;
- wohnungslose Personen mit Meldeadresse in öffentlich-rechtlicher Unterbringung und besonderen Wohn- bzw. Unterbringungsprojekten (siehe Fachanweisung der Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration (BASFI) für die Fachstellen für Wohnungsnotfälle für das Aufgabenfeld „Vermittlung in Wohnraum“), ausgenommen besondere Wohnprojekte mit eigener Betreuung, wie z.B. das Frauenhaus;
- Personen, die von den bezirklichen Fachstellen für Wohnungsnotfälle (Fachstellen) bewilligte und aus öffentlichen Mitteln finanzierte Übernachtungsmöglichkeiten in Anspruch nehmen;
- bleibeberechtigte Zuwanderer in öffentlich-rechtlicher Unterbringung;
- Haushalte, deren Wohnraum durch die zuständige Fachstelle im Rahmen der Wohnungssicherung nicht gesichert werden konnte, unter der Voraussetzung, dass eine Räumung der Wohnung nicht mehr zu verhindern ist und anderenfalls nur die öffentliche Unterbringung in Frage kommt.

Personen, denen es auf dem derzeit engen Hamburger Wohnungsmarkt nicht gelingt, im Niedrigpreissegment geeigneten Wohnraum zu finden, werden zur Vermeidung von Obdachlosigkeit von den Fachstellen in einer öffentlichen Unterkunft oder anderen Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe untergebracht.

Diese Situation trifft Familien (in erster Linie Zuwanderer, aber auch wohnungslose Familien ohne Migrationshintergrund). Hinzu kommen Alleinstehende mit Kindern und Familien, die die Fachstellen übergangsweise in Hotels vermitteln, da auch die Kapazitäten der Unterkünfte zeitweise an ihre Grenzen stoßen. Sie sind in erster Linie im Wettbewerb mit anderen Wohnungssuchenden unterlegen. Die Gründe hierfür sind vielfältig.

b) Verfahren der Integration in Wohnraum

Die Fachstellen sind für die Wohnungsvermittlung dieser Zielgruppe zuständig. Sie stellen auch die Dringlichkeitsbestätigung – gebührenfrei und ohne gesonderten Antrag – aus, die die Funktion eines Dringlichkeitsscheins erfüllt. Die

Wohnraumversorgung wird durch die Kooperationsbeziehungen mit der Wohnungswirtschaft unterstützt. 2004 haben die zuständigen Fachbehörden mit zehn Wohnungsbaugenossenschaften (im Folgenden: Genossenschaften) und SAGA GWG Kooperationsverträge abgeschlossen. Die Kooperationsverträge von 2004 regeln die Versorgung mit Wohnraum von Haushalten der Zielgruppe dieses Konzepts. Die Anzahl der jährlich zu versorgenden Haushalte bemisst sich in Abhängigkeit vom vorhandenen WA-gebundenen Sozialwohnungsbestand und der Fluktuation im jeweiligen Wohnungsunternehmen. Mit SAGA GWG besteht seit 2010 (und modifiziert seit 2013) ein Kooperationsvertrag, in dem SAGA GWG sich verpflichtet hat, jährlich 1.700 vordringlich Wohnungssuchende mit Wohnraum zu versorgen, davon 50 % wohnungslose Haushalte. Diese Zielzahl besteht unabhängig davon, wie viele WA-gebundene Sozialwohnungen SAGA GWG im Bestand hat. Zu einer solchen festen Versorgung haben sich inzwischen auch fünf Genossenschaften vertraglich verpflichtet (zu den Kooperationsverträgen siehe im Übrigen unten III.3.a). Vier dieser fünf Genossenschaften gehören zu den zehn Wohnungsbaugenossenschaften, mit denen bereits zuvor Kooperationsbeziehungen bestanden.

Die Benennung von Haushalten mit Dringlichkeitsbestätigung bei den Wohnungsunternehmen, die den Kooperationsvertrag abgeschlossen haben, erfolgt durch die Fachstellen auf der Grundlage eines Stufen-Konzeptes zur Wohnungsversorgung. Die Fachstelle klärt die Zuordnung der Haushalte zu den einzelnen Stufen auf der Grundlage individueller Hilfepläne. Die Stufen sind davon abhängig, ob gesonderte Angebote und eine zusätzliche Betreuung benötigt werden. Die Benennung dieser Haushalte kann in Listenform oder auf andere individuell mit dem Wohnungsunternehmen vereinbarte Weise erfolgen.

Die Benennung von Haushalten mit Dringlichkeitsbestätigung bei den Wohnungsunternehmen, die keinen Kooperationsvertrag abgeschlossen haben, erfolgt individuell über den sogenannten „Dreiervorschlag“ durch das Fachamt Grundsicherung und Soziales (Wohnungsabteilung bzw. Fachstelle für Wohnungsnotfälle) des örtlich zuständigen Bezirksamtes im Anschluss an die Freimeldung einer WA-gebundenen Sozialwohnung (zum Verfahren im Einzelnen siehe unten II.2.b). 2014 haben diese Wohnungsunternehmen ohne Kooperationsvertrag insgesamt rund 690 vordringlich woh-

nungsuchende Haushalte mit Wohnraum versorgt. Bezogen auf ihren WA-gebundenen Sozialwohnungsbestand (außerhalb von Freistellungsgebieten) entsprach dies einer Vermietungsquote⁵⁾ von rund 5%. Zum Vergleich: Bei SAGA GWG lag die rechnerische Vermietungsquote bezogen auf ihren WA-gebundenen Sozialwohnungsbestand bei rund 10%, und bei den anderen Kooperationspartnern lag sie im Durchschnitt bei 6%. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass auch Wohnungsunternehmen ohne Kooperationsvertrag einen wesentlichen Versorgungsbeitrag auf der Grundlage ihrer Sozialwohnungen leisten.

2. Andere Bedarfsgruppen (Dringlichkeitsschein)

Wohnungsuchende, die unter Berücksichtigung der wohnlichen, gesundheitlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse dringend auf eine angemessene Wohnung angewiesen und allein nicht in der Lage sind, eine Wohnung zu finden, erhalten auf Antrag gegen Zahlung einer Gebühr in Höhe von 17 Euro (bzw. 8,50 Euro bei Bezug von Transferleistungen) einen Dringlichkeitsschein von den Wohnungsabteilungen der örtlich zuständigen Bezirksämter, sofern sie nachweislich seit mehr als drei Jahren ununterbrochen mit alleiniger bzw. Hauptwohnung in Hamburg gemeldet sind. In Abgrenzung zu der unter 1. genannten Bedarfsgruppe (Dringlichkeitsbestätigung) handelt es sich bei der Bedarfsgruppe, die einen Dringlichkeitsschein erhält, um Personen, die aus prekären Wohnverhältnissen kommen und aus dieser Situation heraus auf eine Wohnung zu angemessenen Bedingungen angewiesen sind. Eine Schnittmenge zwischen beiden Bedarfsgruppen existiert nicht.

a) Fallgruppen⁶⁾

(1) Von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen
Von Wohnungslosigkeit bedroht sind Wohnungsuchende,

- deren Verlust ihrer Wohnung als Hauptmieter(in) unmittelbar bevorsteht. Dies ist der Fall, wenn ein vollstreckbarer Räumungstitel vorliegt, im Zwangsversteigerungsverfahren der Zuschlag erteilt ist oder aus dem Mietvertrag kündigungsrechtliche Maßnahmen wirksam geworden sind oder
- deren Entlassung aus einem Heim, einer Anstalt oder einer ähnlichen Einrichtung bevorsteht und die über keine eigene Wohnung verfügen oder
- die zur Beseitigung von gesundheitlichen Gefahrezuständen ihre Wohnung auf Grund einer behördlichen Entscheidung räu-

men müssen (z.B. Katastrophen wie Feuer, Überflutung) oder

- die in prekären, ungesicherten, ständig wechselnden Wohnverhältnissen leben.

Drohende Wohnungslosigkeit ist auch gegeben, wenn das Bezirksamt eine Wohnung zur Verhinderung unmittelbarer gesundheitlicher Schäden für deren Bewohner für unbewohnbar erklärt hat und die Verfügungsberechtigten nachweislich außerstande sind, in angemessener Frist Ersatzwohnraum zur Verfügung zu stellen.

(2) In die Gesellschaft einzugliedernde Personen einschließlich Jugendlicher und junger Volljähriger, die Leistungen nach dem SGB VIII⁷⁾ erhalten haben

Dieser Personenkreis umfasst insbesondere die Wohnungsuchenden, bei denen die Lösung des Wohnungsproblems wesentliche Voraussetzung zur Verbesserung ihrer sozialen Situation ist, z.B. bei Entlassung aus Heil-, Therapie- oder sonstigen Einrichtungen sowie Jugendliche und junge Volljährige (unter 25 Jahre), die aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden können, sofern sie Leistungen nach dem SGB XII oder SGB II erhalten.

(3) Auf den Rollstuhl angewiesene sowie sonstige Personen mit Behinderungen, Kranke und ältere Personen

Zu dieser Gruppe gehören:

- auf den Rollstuhl angewiesene Personen bzw. Haushalte, zu denen solche Personen gehören, die auf eine barrierefreie Wohnung für Rollstuhlbewohner gemäß DIN 18040-2R (WA-BG-Wohnungen) angewiesen sind.
- Personen bzw. Haushalte, die aus Gründen einer sonstigen Behinderung, wegen Krankheit oder Alter ihre bisherige Wohnung nicht mehr bewohnen können oder auf eine barrierefreie Wohnung für ältere Menschen und

⁵⁾ Als Vermietungsquote wird hier das Verhältnis der 2014 mit Wohnraum versorgten vordringlich wohnungsuchenden Haushalte zum jeweiligen WA-gebundenen Sozialwohnungsbestand definiert. Da die Fluktuationsrate im WA-gebundenen Sozialwohnungsbestand erfahrungsgemäß niedriger ist als im Gesamtbestand (hier derzeit ca. 6–7% p.a.), bedeutet eine der Fluktuation entsprechende Vermietungsquote eine Erfüllung der Bindungen. Liegt die Vermietungsquote über der Fluktuation, hat das Wohnungsunternehmen – gemessen an den Bindungen – seine Verpflichtung übererfüllt.

⁶⁾ Gemäß der Fachanweisung der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) über die Versorgung von vordringlich Wohnungsuchenden mit Wohnraum vom 1. Juli 2014.

⁷⁾ Achstes Buch Sozialgesetzbuch, Kinder- und Jugendhilfe in der Fassung vom 8. Dezember 1998 (BGBl. I S. 3547), zuletzt geändert am 6. Juli 2009 (BGBl. I S. 1696).

Menschen mit sonstigen Behinderungen gemäß DIN 18040-2 (barrierefreie WA- oder WS-Wohnungen) angewiesen sind. Ältere Menschen in diesem Sinne sind Personen, die in der Regel älter als 60 Jahre und nicht mehr erwerbstätig sind. Bei Paaren muss mindestens eine Person diese Bedingungen erfüllen.

Zur Umsetzung des gesetzlichen Vorrangs ambulanter Hilfen vor einer stationären Betreuung nach §9 Absatz 2 SGB XII bzw. §19 Absatz 2 SGB IX können außerdem Personen mit geistigen oder psychischen Behinderungen gemäß §53 SGB XII anerkannt werden, für die im Rahmen der individuellen Hilfeplanung nach §58 SGB XII eine Betreuung durch ambulante Hilfen im eigenen Wohnraum vom Fachamt Eingliederungshilfe beim Bezirksamt Wandsbek bzw. von der zuständigen bezirklichen Sozialdienststelle schriftlich befürwortet wird.

(4) Misshandelte und von Misshandlungen bedrohte Personen

Zu dieser Fallgruppe gehören insbesondere Frauen, die in Frauenhäusern Zuflucht gefunden haben, sowie Personen, die Belästigungen, Bedrohungen sowie körperlichen oder seelischen Gewaltanwendungen ausgesetzt sind. Eingeschlossen ist auch die Anerkennung und Versorgung von Personen mit anderweitigem Wohnraum, die in Folge einer nach dem Gewaltschutzgesetz von der Lebenspartnerin oder von dem Lebenspartner beantragten alleinigen Überlassung einer bisher gemeinsam genutzten Wohnung ihr Nutzungsrecht daran verloren haben.

(5) Schutz von Kindern bei instabilen Familienverhältnissen

Der Berechtigtenkreis dieser Fallgruppe umfasst Personen, deren Wohnverhältnisse z.B. wegen Ehescheidung/Trennung im Hinblick auf das Kindeswohl untragbar geworden sind.

(6) Unzureichende Unterbringung – insbesondere von Haushalten mit Kindern

Wohnungsuchende können auf Grund einer geltend gemachten unzureichenden Unterbringung berücksichtigt werden, wenn für zwei Personen nicht mindestens 35 m² und für jede weitere Person nicht jeweils 10 m² anteilige Wohnfläche mehr zur Verfügung stehen. Dabei soll den Besonderheiten einer Wohnung hinsichtlich des baulichen Zu-

schnitts der Wohnung Rechnung getragen werden.

Ferner liegt eine unzureichende Unterbringung vor, wenn zwei Wohnräume von mehr als drei, drei Wohnräume von mehr als fünf und vier Wohnräume von mehr als sechs Personen bewohnt werden. Wohnräume über 20 m² Wohnfläche sind dabei jeweils doppelt, also mit zwei Wohnräumen anzusetzen. Als Wohnraum in diesem Sinne gelten Räume von mindestens 8 m².

(7) Räumungsfälle, Unterbringungsfälle und Notfälle

Dazu gehören Räumungsfälle bei Untervermietungen, bei denen das Wohnrecht durch Auflösung des Hauptmietverhältnisses beendet ist, Haushalte, die ihre Wohnung im öffentlichen Interesse im Zuge von Stadterneuerungsmaßnahmen sowie von öffentlich geförderten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen räumen müssen – unabhängig davon, ob die betroffenen Mieterinnen und Mieter in ihre Wohnungen zurückkehren wollen oder nicht, Haushalte, die auf Grund von Notfällen, z.B. durch Feuer, Wasser oder Sturm oder andere Formen von höherer Gewalt, ihre Wohnung verloren haben oder räumen müssen, sowie Personen, die nach den Bestimmungen des Dienst-/Arbeitsvertrages ihre nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zweckgebundene Dienst-/Werkdienstwohnung z.B. wegen Erreichens der Altersgrenze, Eintritts der Arbeitsunfähigkeit oder eines Arbeitsplatzwechsels räumen müssen.

(8) Haftentlassene und Personen, deren Entlassung aus einer hamburgischen Justizvollzugsanstalt bevorsteht

Dieser Personenkreis umfasst Wohnungsuchende, bei denen die Integration in Wohnraum wesentliche Voraussetzung für ihre Resozialisierung nach der Haftentlassung aus einer hamburgischen Justizvollzugsanstalt ist.

(9) Leistungsberechtigte nach SGB II oder SGB XII mit Verpflichtung zum Wohnungswechsel

Hierzu gehören Leistungsberechtigte nach SGB II oder SGB XII, die eine leistungsrechtlich unangemessene Unterkunft (Wohnungsgröße und/oder Höchstwerte Bruttokaltmiete) bewohnen und von der zuständigen Stelle schriftlich aufgefordert worden sind, die Aufwendungen durch einen Wohnungswechsel

auf das leistungsrechtlich anzuerkennende Maß zu senken.

b) Verfahren der Integration in Wohnraum

Die Wohnungsabteilungen der örtlich zuständigen Bezirksämter erkennen Wohnungssuchende dieser Bedarfsgruppen als sogenannte vordringlich Wohnungssuchende auf Antrag mit einem Dringlichkeitsschein an und vermitteln sie im Rahmen der Möglichkeiten in Wohnraum. Verfügungsberechtigte von öffentlich geförderten Wohnungen, die sich noch in der Bindung befinden, sind verpflichtet, WA-gebundene Sozialwohnungen gegenüber dem Bezirksamt frei zu melden, sobald ein Mieter/eine Mieterin auszieht. Das Bezirksamt gibt dem Verfügungsberechtigten daraufhin zur gleichen Zeit drei Haushalte zur Versorgung mit Wohnraum auf (Dreiervorschlag). Die Benennung der vordringlich wohnungssuchenden Haushalte erfolgt im Regelfall nach der angemessenen Größe der Wohnung sowie nach der zeitlichen Reihenfolge der Anerkennung. Der Verfügungsberechtigte entscheidet, mit welchem der drei Bewerber er den Mietvertrag abschließt. Bei Wohnungsunternehmen, die mit der Stadt einen Kooperationsvertrag abgeschlossen haben, erfolgt die Benennung regelmäßig in Listenform (siehe dazu oben II.1.b)).

III.

Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme gibt einen Überblick über die derzeitige Versorgungssituation der Dringlichkeitsfälle (einschließlich Bedarf und Nachfrage), das Angebot an bezahlbarem Wohnraum am Wohnungsmarkt sowie die bestehenden Instrumente zur Wohnraumversorgung vordringlich Wohnungssuchender.

1. Versorgungssituation der Dringlichkeitsfälle, Bedarf und Nachfrage

a) Versorgungssituation der Dringlichkeitsfälle

Aus den Statistiken der zuständigen Fachbehörden (siehe Anlage 1) über die Versorgung der anerkannten vordringlich wohnungssuchenden Haushalte ergibt sich, dass bei einer reinen Jahresbetrachtung am Beispiel des Jahres 2014 von den 8.470 anerkannten vordringlich Wohnungssuchenden insgesamt 2.908 Haushalte (34,3%) mit Wohnraum versorgt worden sind. Bei den Inhabern von Dringlichkeitsbestätigungen waren es – die Jahresbetrachtung 2014 zugrunde gelegt – 1.143 versorgte Haushalte (65,1%) von 1.757 im selben Jahr anerkannten vordringlich wohnungsu-

chenden Haushalten, bei den Inhabern von Dringlichkeitsscheinen waren es 1.765 versorgte Haushalte (26,3%) von 6.713 anerkannten vordringlich wohnungssuchenden Haushalten (1.143 + 1.765 = 2.908). Die Versorgungsquote bei Obdachlosen und Haushalten aus öffentlicher Unterbringung mit Dringlichkeitsbestätigung fällt dabei auch durch statistische Effekte infolge der zweijährigen Gültigkeit von Dringlichkeitsbestätigungen deutlich besser aus als bei den übrigen Dringlichkeitsbewerbern mit Dringlichkeitsschein. Die besonderen Anstrengungen in diesem Bereich, die seit Einrichtung der Fachstellen im Juli 2005 unternommen wurden, haben Wirkung gezeigt. Die vormals nur bei Antragstellung berücksichtigten Wohnungsnotfälle werden nun auf Grund der von Amts wegen zu erteilenden Dringlichkeitsbestätigung umfassend bei der unternehmensbezogenen Versorgung mit Wohnraum durch die Fachstellen im Rahmen der Kooperationsverträge mit der Wohnungswirtschaft berücksichtigt. Insgesamt dürfen die Versorgungsquoten, denen eine Jahresbetrachtung zugrunde liegt, aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Zahl der insgesamt unversorgten Haushalte über die Jahre stetig angestiegen ist und 7.795 Haushalte zum Stichtag 31. Dezember 2014 unversorgt waren.

Ursache ist einerseits das Auslaufen der WA-Bindungen, ohne dass – anders als bei den WS-Bindungen – dies durch Neubautätigkeit abgemildert worden ist. Zum anderen ist auf Grund der rückläufigen Fluktuationsrate⁷⁾ auch die Zahl der jährlich freiwerdenden Wohnungen im Sozialwohnungsbestand gesunken.

Die Zahl der jährlich anerkannten vordringlich wohnungssuchenden Haushalte ist dagegen auch im Betrachtungszeitraum 2014 mit 8.470 Haushalten nahezu unverändert hoch (2013: 8.590, 2012: 8.079). Die Hauptursache dafür dürfte die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt sein, die es für Haushalte mit niedrigen Einkommen und besonderen Problemlagen erschwert, auf dem freien Mietwohnungsmarkt aus eigener Kraft eine Wohnung zu finden. Die rückläufige Fluktuationsrate verschlechtert die Position der ohnehin im Wettbewerb mit anderen Wohnungssuchenden unterlegenen Haushalte.

Die Entwicklung der Zahl der unversorgten Haushalte (7.795 Haushalte zum Stichtag 31. Dezember 2014) im Zeitablauf zeigt einen sich verstetigenden Zuwachs an unversorgten Fällen. Offen

⁷⁾ Zurzeit beträgt die Fluktuationsrate im Sozialwohnungsbestand ca. 6 bis 7% p.a. In Zeiten eines entspannten Wohnungsmarkts bewegt sie sich in einer Größenordnung von 9 bis 10%.

bleibt dabei mangels statistischer Erfassung, erstens wie viele der am Jahresende unversorgten Fälle nach Ablauf ihres Dringlichkeitsscheins (Gültigkeitsdauer 1 Jahr) im Folgejahr einen neuen Schein beantragen und zweitens wie viele sich außerhalb des Sozialwohnungsbestands mit Wohnraum versorgen konnten. Diejenigen, welche im Folgejahr erneut einen Schein beantragen, werden von der Statistik doppelt erfasst: als unversorgte Fälle im Vorjahr sowie als Anerkennungsfälle im Folgejahr. Diejenigen, die sich außerhalb des Sozialwohnungsbestands selbst mit Wohnraum versorgt haben, werden statistisch bei noch gültigem Dringlichkeitsschein zum Stichtag 31. Dezember als unversorgte Fälle erfasst.

Schließlich gibt es eine Gruppe in nicht bezifferbarer Größenordnung, die das staatliche Hilfesystem nicht in Anspruch nimmt und aus diesem Grund in keiner Statistik erfasst ist. Die Diakonie vermutet auf der Basis einer Zählung aus dem Jahr 2009, dass diese Gruppe in etwa 2.000 Menschen in Hamburg umfassen könnte.

Zu der Versorgungssituation im Einzelnen siehe auch Anlage 1.

b) Ermittlung des Bedarfs

Eine Bedarfsgröße lässt sich nur näherungsweise beschreiben. Ausgehend von den anerkannten Fällen 2014 und den zum Stichtag 31. Dezember 2013 unversorgten Fällen lässt sich rein rechnerisch und bei unbefangener Betrachtung für 2014 ein Bedarf von rund 16.500 WA-gebundenen Sozialwohnungen annehmen (anerkannte Fälle im Jahr 2014 = 8.470 + unversorgte Fälle im Jahr 2013 = 8.054). Bei praxisnaher Betrachtung müssen jedoch – wie oben bereits dargelegt – von den unversorgten Fällen 2013 zwei Gruppen abgezogen werden: diejenigen, die sich außerhalb des WA-gebundenen Sozialwohnungsbestandes selbst mit Wohnraum versorgt haben, sowie diejenigen, die 2014 einen neuen Dringlichkeitsschein beantragt und erhalten haben. Der quantitative Umfang dieser Gruppen kann mangels Statistik nur geschätzt werden und dürfte in einer Größenordnung von ca. 3.000 bis 5.000 Haushalten liegen. Damit ergäbe sich ein rechnerischer Bedarf von insgesamt 11.500–13.500 WA-gebundenen Sozialwohnungen im Jahr 2014. Auf Grund der nicht vom Hilfesystem erfassten Personen ist bei der Ermittlung des Bedarfs im Zweifel eher von annähernd 13.500 Haushalten bzw. Wohnungen insgesamt auszugehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Bedarfsgröße den in den letzten Jahren aufge-

bauten Überhang an unversorgten Haushalten mitumfasst. Mit zunehmendem Abbau dieses Überhangs reduziert sich der jährliche Bedarf.

c) Nachfragesituation

Ausgehend von dieser Rechengröße stellt sich die Frage, welcher Bedarf in Form einer konkreten Nachfrage tatsächlich bei der Wohnungswirtschaft ankommt und wie sich Nachfrage und Angebot qualitativ zueinander verhalten. Nach Darstellung der Kooperationsvertragspartner, denen vordringlich wohnungsuchende Haushalte im Rahmen des Kooperationsvertrags in Listenform benannt werden, reagieren viele der angeschriebenen Haushalte nicht auf ihre Wohnungsangebote. Aus Sicht der zuständigen Fachbehörden sind insbesondere nachfolgend aufgezählte Gründe ursächlich für einen mangelnden Abfluss der wohnberechtigten Haushalte aus der öffentlichen Unterbringung in Wohnraum. Nicht immer passt die an die Wohnungswirtschaft gerichtete Nachfrage mit dem Angebot der Wohnungswirtschaft zusammen. Insbesondere müssen Haushalts- und Wohnungsgröße zueinander passen, und die Miete mit den Vorgaben der zuständigen Fachbehörde über die Kosten der Unterkunft kompatibel sein. Auch ist zu berücksichtigen, dass für manche Wohnungsuchenden die öffentliche Unterkunft insbesondere nach langfristigen Aufenthalt eine Alternative zur eigenen Wohnung darstellt, soweit Infrastruktur und Wohnsituation der öffentlichen Unterkunft für sie annehmbar sind. Hinzu kommt, dass bei einigen Wohnungsuchenden nach längerem Aufenthalt in der öffentlichen Unterkunft eine Scheu entsteht, sich der Auszugssituation zu stellen und plötzlich für bestimmte mit dem eigenständigen Wohnen verbundene Dinge wie z.B. dem Abschluss eines Stromlieferungsvertrages und den regelmäßigen Abschlagszahlungen selbst verantwortlich zu sein. Nicht nur wegen der aktuellen Belegungssituation soll darauf hingewirkt werden, in engerer Kooperation zwischen f&w, der Wohnungswirtschaft und den bezirklichen Fachstellen für Wohnungsnotfälle den Auszug aus der öffentlichen Unterbringung stärker zu befördern und so die Ablehnung von Wohnungsangeboten zu verringern. Ziel ist dabei auch, die bei der Wohnungswirtschaft gegebenenfalls bestehende Besorgnis vor einer Überforderung von Nachbarschaften und eine gewisse Scheu gegenüber der Zielgruppe dieses Konzepts zu reduzieren. Der Bedarf schlägt sich bei umfassender Betrachtung somit nicht 1:1 in einer konkreten Nachfrage nieder. Dieser Umstand ist zu berücksichtigen, wenn dem

rechnerischen Bedarf das am Wohnungsmarkt vorhandene Angebot gegenübergestellt wird.

2. Angebot an bezahlbarem Wohnraum auf dem Hamburger Wohnungsmarkt

a) Wohnungsangebot für Dringlichkeitsfälle im Sozialwohnungsbestand

2014 befanden sich noch rund 87.000 Sozialwohnungen in der Mietpreis- und Belegungsbindung, davon hatten rund 45.500 Wohnungen eine WA-Bindung⁸⁾. Von diesen Wohnungen wiederum befanden sich 36.500 außerhalb von Freistellungsgebieten. Davon gehörten rund 16.500 SAGA GWG und rund 20.000 allen anderen Vermietern. Legt man eine Fluktuationsrate von rund 7% p.a. zugrunde, könnten von den rund 20.000 Wohnungen anderer Vermieter als SAGA GWG rein rechnerisch 1.400 Dringlichkeitsfälle jährlich in diesen Beständen versorgt werden. Hinzu kommen jährlich aus dem Bestand von SAGA GWG auf Grundlage des Kooperationsvertrags 1.700 Wohnungen. Insgesamt könnten somit rund 3.100 WA-Haushalte im Jahr versorgt werden.

In den kommenden Jahren wird auf Grund der Bindungsausläufe die Zahl der WA-gebundenen Sozialwohnungen weiter sinken. Bis 2020 wird die Zahl der WA-Wohnungen außerhalb des SAGA GWG-Bestandes (und der freigestellten Gebiete) auf rund 15.000 und bis 2030 auf rund 10.000 sinken. Unter unveränderten Rahmenbedingungen (Freistellungen/Fluktuationsrate/Versorgungszahlen von SAGA GWG) wird sich das Potenzial der jährlich zur Verfügung stehenden freien WA-gebundenen Sozialwohnungen damit 2020 auf ca. 2.750 (1.700 (SAGA GWG) + 1.050) bzw. 2030 auf ca. 2.400 (1.700 (SAGA GWG) + 700) verringern. Zu den Bindungsausläufen der Sozialwohnungen im Einzelnen siehe Anlage 2. Der Senat steuert bereits auf vielfältige Weise gegen: Im Rahmen der Wohnraumförderung werden neben den jährlich 2.000 geförderten Mietwohnungsneubauten mit Mietpreis- und Belegungsbindungen weitere Sozialbindungen gewonnen. Durch die Förderung von umfassenden Modernisierungen werden 10-jährige Mietpreis- und Belegungsbindungen gewonnen (Programmzahl 2015 und 2016 jeweils 600 Wohneinheiten). Durch den barrierefreien Umbau können jährlich etwa bis zu 230 weitere Wohnungen mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung von 10 bis 15 Jahren gefördert werden. Darüber hinaus können mit dem Programm zum Ankauf von Belegungsbindungen jährlich bis zu 200 Wohnungen neu gebunden werden. Im Rahmen der Förderung von energetischen Moder-

nisierungen kann vom Bauherren optional eine Mietpreisbindung eingegangen werden (jährliche Programmmzahl 1.000 WE). Insgesamt können im Rahmen des Wohnraumförderprogramms 2015/2016 jährlich mindestens 3.030 Wohnungen mit einer Sozialbindung versehen werden (plus 1.000 WE mit einer Mietpreisbindung).

b) Wohnungsangebot für Dringlichkeitsfälle im freifinanzierten Bestand

Auf dem Hamburger Wohnungsmarkt sind insgesamt schätzungsweise ca. 620.000 freifinanzierte Mietwohnungen⁹⁾ (Stand 31. Dezember 2014) vorhanden, davon jeweils rund 95.000 der städtischen Gesellschaft SAGA GWG und rund 100.000 der rund 30 Hamburger Genossenschaften. Die anderen Wohnungen befinden sich im Eigentum von Wohnungsunternehmen, privaten Vermietern sowie sonstigen Vermietern (z.B. Stiftungen u.ä.).

Die durchschnittlichen Neuvertragsmieten der beiden großen Anbietergruppen (SAGA GWG und Genossenschaften) liegen mit rund 6,62 Euro/m² monatlich¹⁰⁾ deutlich unter den Neuvertragsmieten der sonstigen Anbieter. Für Haushalte mit niedrigem Einkommen sind damit auch Wohnungsgrößen finanzierbar, die den Flächenvorgaben des Sozialwohnungsbestandes entsprechen. Bei den anderen Anbietern sind die Neuvertragsmieten in der Regel deutlich höher.

Als bezahlbar für vordringlich wohnungssuchende Haushalte sind alle freifinanzierten Wohnungen einzustufen, die innerhalb der geltenden Höchstwerte der Kosten der Unterkunft (KdU)¹¹⁾ liegen. Auf Basis der für den Mieterspiegel 2013 erhobenen Mietendaten hat die zuständige Fachbehörde den Anteil der Wohnungen geschätzt, deren Mieten bei einer Neu-

⁸⁾ Zum 1. Januar 2015 sind es 86.231 Sozialwohnungen, die eine Mietpreis- und Belegungsbindung haben, davon wiederum haben rund 45.000 Wohnungen eine WA-Bindung.

⁹⁾ Schätzung auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung (Vollerhebung) 2011 und des Neubaus im Zeitraum von 2011 bis 2014. Die Zahl umfasst alle vermieteten Wohneinheiten (einschließlich Wohneinheiten in Wohnheimen, Nichtwohngebäuden und vermieteten 1- und 2-Familienhäusern).

¹⁰⁾ Quelle: Cres-Studie 2013.

¹¹⁾ Die für die unterschiedlichen Haushaltsgrößen geltenden KdU-Höchstwerte werden errechnet mit den im Sozialwohnungsbestand geltenden Wohnflächenoberwerten und den errechneten durchschnittlichen m²-Mieten aus dem Mieterspiegel (normale Wohnlage). Für Ein-Personen-Haushalte errechnet sich z.B. eine übernahmefähige Miete (netto-kalt) von 348,50 Euro (50 m² * 6,97 Euro). Soweit die m²-Mietwerte für die Berechnungen der Höchstwerte an die aktuellen Mieterspiegel jeweils angepasst werden, bleiben auch die errechneten Anteile der KdU-fähigen Mieten annähernd gleich.

vermietung unter den derzeit geltenden KdU-Höchstwerten liegen dürften. Bezogen auf Ein- und Zwei-Personen-Haushalte lag der Anteil der KdU-fähigen Wohnungen bei schätzungsweise rund 58 % bzw. 59 %.

Soweit die KdU-Höchstwerte im Zeitablauf weiterhin jeweils an die gestiegenen Mieten angepasst werden, kann davon ausgegangen werden, dass auch in Zukunft mehr als die Hälfte aller zur Vermietung anstehenden frei finanzierten Wohnungen für Haushalte mit Transfer-einkommen grundsätzlich bezahlbar sind. Da vordringlich wohnungsuchende Haushalte mit anderen Haushalten konkurrieren, kann dennoch nicht abgeschätzt werden, in welchem Umfang sich diese Haushalte im freifinanzierten Mietwohnungsbestand auch mit Wohnraum versorgen können. Im Zweifel ist davon auszugehen, dass vordringlich Wohnungsuchende derzeit eher das Nachsehen haben, da Vermieter bei frei finanzierten Wohnungen und entsprechendem Nachfrageüberhang die freie Wahl haben.

- c) **Ausblick:** Die weitere Entwicklung des Wohnungsmarktes – die demographische Perspektive für Hamburg und ihre möglichen Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung von Dringlichkeitsfällen

Auf Basis der derzeit vorliegenden Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen für Hamburg ist auch im kommenden Jahrzehnt mit einem Anstieg der Zahl der Einwohner und der Zahl der Haushalte zu rechnen. Damit werden auch der Wohnungsbedarf und die Wohnungsnachfrage in Hamburg insgesamt weiter steigen. Insbesondere wird Hamburg weiterhin erhebliche Zuwanderungsgewinne aus dem Ausland und dem restlichen Bundesgebiet (Ausnahme: Umlandkreise) realisieren können.

Im Vergleich zu den Flächenländern ist für Hamburg davon auszugehen, dass bei der ansässigen Wohnbevölkerung und auch bei den zuwandernden Haushalten sowohl der Anteil der einkommensstarken Haushalte als auch der Anteil der einkommensschwachen Haushalte überdurchschnittlich hoch bleiben wird¹²⁾. Eine positive Zuwanderungsentwicklung Hamburgs bedeutet i.d.R. auch eine Zunahme der Zahl von Haushalten mit Versorgungsschwierigkeiten bzw. von anerkannt vordringlich wohnungsuchenden Haushalten. Auch wenn nicht alle Zuwanderer sofort wohnberechtigt (bzw. anspruchsberechtigt für einen Dringlichkeitschein oder eine Dringlichkeitsbestätigung) sind, ist doch zumindest mittelfristig damit zu rechnen, dass das Potenzial der vordringlich

wohnungsuchenden Haushalte eher größer werden wird. Insbesondere dürfte das Ausmaß der Auslandszuwanderung und der Rechtsstatus der zuwandernden Haushalte eine nicht unerhebliche Rolle spielen.

Eine Quantifizierung der zukünftig anerkannten vordringlich wohnungsuchenden Haushalte ist nur schwer möglich. Auf Grund der dargestellten demographischen Entwicklungen und der rückläufigen Zahl der WA-gebundenen Sozialwohnungen kann aber davon ausgegangen werden, dass (bei einer unveränderten Anerkennungspraxis) die Zahl der anerkannten vordringlich wohnungsuchenden Haushalte die gegenwärtige Größenordnung (des Jahres 2014) von knapp 8.500 Haushalten nicht unterschreiten dürfte. Im Übrigen ist die Höhe der Anerkennungszahlen auch von der wirtschaftlichen Entwicklung und deren Einfluss auf die Situation am Wohnungsmarkt abhängig. Eine schwache wirtschaftliche Entwicklung verbunden mit steigenden Arbeitslosenzahlen führt in der Regel dazu, dass die Wohnraumversorgung insgesamt schwieriger wird, die Hilfebedürftigkeit steigt und mehr Haushalte als vordringlich wohnungsuchend anerkannt werden. Im Ergebnis ist daher bei einer schwachen wirtschaftlichen Entwicklung mit höheren Anerkennungszahlen zu rechnen.

Da sich die Zahl der jährlich zur Verfügung stehenden WA-gebundenen Sozialwohnungen in den nächsten Jahren wie dargestellt rückläufig entwickeln dürfte (nur bei SAGA GWG stehen jährlich mindestens 1.700 Wohnungen zur Verfügung¹³⁾), ist davon auszugehen, dass ohne politische Intervention die Zahl der mit Wohnraum versorgten Dringlichkeitsfälle in den nächsten Jahren sinken und die Zahl der am Ende des Jahres als unversorgt erfassten Haushalte somit weiter ansteigen würde. Zur Vermeidung einer weiteren Zuspitzung der Versorgungssituation besteht daher dringender Handlungsbedarf.

3. **Bestehende Instrumente zur Wohnraumversorgung von vordringlich wohnungsuchenden Haushalten**

Die nachfolgende Darstellung zeigt auf, welchen Beitrag die Stadt in Zusammenarbeit mit der Woh-

¹²⁾ Im Vergleich liegen sowohl die Erwerbseinkommen als auch der Anteil der Transferleistungsempfänger deutlich höher als im Bundesdurchschnitt. Hamburg verfügt über überdurchschnittlich viele einkommensstarke Haushalte wie auch über überdurchschnittlich viele Haushalte mit sehr geringen Einkommen bzw. mit Transferleistungseinkommen.

¹³⁾ Hinzu kommen rund 170 Wohnungen jährlich der fünf weiteren Vertragspartner mit neuem Kooperationsvertrag.

nungswirtschaft zur Wohnraumversorgung der Dringlichkeitsfälle bereits erbringt, und gibt einen Überblick über die aktuell bestehenden Instrumente zur Wohnraumversorgung der anerkannt vordringlich Wohnungsuchenden.

a) Kooperationsvertrag mit SAGA GWG und zehn Genossenschaften

Ein Instrument sind die Kooperationsbeziehungen mit der Wohnungswirtschaft. 2004 haben die zuständigen Fachbehörden mit SAGA GWG und zehn Genossenschaften Kooperationsverträge über die Versorgung der Zielgruppe dieses Konzepts mit Wohnraum abgeschlossen. Die vom jeweiligen Unternehmen zu erbringende Versorgungsleistung wird abhängig vom WA-gebundenen Sozialwohnungsbestand des Unternehmens und der Fluktuation in seinem Bestand jährlich neu einvernehmlich bemessen.

Mit SAGA GWG besteht seit 2010 ein Kooperationsvertrag, der den Kooperationsvertrag von 2004 ersetzt hat. In diesem Vertrag hat SAGA GWG sich verpflichtet, jährlich 1.700 vordringlich Wohnungsuchende mit Wohnraum zu versorgen, davon die Hälfte wohnungslose Haushalte. Diese Versorgungsverpflichtung besteht unabhängig davon, wie viele WA-gebundene Sozialwohnungen SAGA GWG im Bestand hat. Dieser Kooperationsvertrag wurde 2013 in modifizierter Form neu abgeschlossen.

Die zuständige Fachbehörde hat der gesamten im Bündnis vertretenen Wohnungswirtschaft Anfang September 2013 ein um die mit SAGA GWG ausgehandelten Konditionen verbessertes Angebot zum Abschluss eines neuen Kooperationsvertrages unterbreitet, um weitere Vertragspartner zu gewinnen. Dieser beinhaltet eine feste Versorgungsverpflichtung in Bezug auf sozialwohnungsberechtigte Haushalte insgesamt, vordringlich Wohnungsuchende insgesamt und wohnungs-/obdachlose Haushalte. Im Gegenzug gestattet der Kooperationsvertrag die flexible Belegung aller geförderten Wohnungen.

Bisher haben neben SAGA GWG fünf Genossenschaften den neuen Kooperationsvertrag unterzeichnet. Vier dieser fünf Genossenschaften gehören zu den zehn Wohnungsbaugenossenschaften, mit denen bereits seit 2004 Kooperationsbeziehungen bestanden. Aktuell laufen Vertragsverhandlungen zum Abschluss eines Neuvertrages mit zwei weiteren Genossenschaften, die beide bereits Kooperationsvertragspartner sind.

Der Fokus wird kurz- und mittelfristig darauf liegen, weitere Vertragspartner zu akquirieren

und die Einhaltung der Versorgungsverpflichtungen sicherzustellen. Der Senat wird seine Bemühungen zum Abschluss weiterer Kooperationsverträge intensiv fortsetzen.

b) Kooperationen zwischen Wohnungsunternehmen und sozialen Trägern

Einige Wohnungsunternehmen pflegen Kooperationsbeziehungen mit sozialen Trägern. Im Rahmen dieser Kooperationen vermitteln soziale Träger den Wohnungsunternehmen Haushalte aus dem Kreis der vordringlich Wohnungsuchenden zur Wohnraumversorgung. Die Vermittlung der Wohnungen erfolgt außerhalb des im Kooperationsvertrag geregelten Benennungsverfahrens, unabhängig davon hilft die Pflege dieser Kooperationsbeziehungen den Wohnungsunternehmen ihre im Kooperationsvertrag vereinbarte Versorgungsleistung besser zu erfüllen.

c) Wohnen Plus und privatrechtliche Vermietung (PRV) bei f&w

Wohnen Plus ist eine Maßnahme von f&w, die in ihren ehemaligen Unterkünften, die saniert und in sozialen Wohnungsbau umgewandelt worden sind, ehemals öffentlich untergebrachte Haushalte mit Wohnraum versorgt. Hierbei muss es sich zusätzlich um solche Haushalte handeln, die besondere Zugangsschwierigkeiten bei der Versorgung mit normalem Wohnraum hätten. Infolgedessen gehört zur Wohnraumversorgung ein rudimentärer Anteil an sozialer Beratung. Dieser Anteil steht für die betroffenen Haushalte nur befristet (auf max. drei Jahre) zur Verfügung. Er wird über einen Kostensatz finanziert, der in voller Höhe durch die zuständige Fachbehörde getragen wird.

d) Programm Ankauf von Belegungsbindungen

Seit 2009 gibt es das Förderprogramm zum Ankauf von Belegungsbindungen im Bestand. Danach wird die einmalige Vermietung einer Wohnung an vordringlich Wohnungsuchende, die zugleich dem in der Förderrichtlinie genannten Personenkreis angehören, mit 15.000,- Euro gefördert (Programm A). Dadurch wird ein einmaliges Belegungsrecht der zuständigen Behörde zugunsten des in der Förderrichtlinie genannten Personenkreises begründet und für mindestens ein Jahr und höchstens zehn Jahre eine Mietpreisbindung festgelegt, die eine Orientierung an der einschlägigen Grenze für die Kosten der Unterkunft vorsieht. Der Erwerb von langfristigen 20-jährigen Belegungsrechten zugunsten der Zielgruppe wird mit einem Zuschuss von 25.000,- Euro je Wohnung gefördert (Programm B).

Nach Auskunft der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) und der Bezirke wird das Programm A zunehmend besser angenommen (Programm B dagegen so gut wie gar nicht). Dennoch konnte die Zielzahl von 200 Bindungsankäufen mit 58 angekauften Bindungen in 2014 im Programm A nicht annähernd erreicht werden. Die Lawaetz-Service GmbH hat beispielsweise über ihren Arbeitsbereich „Jugend & Wohnen“ seit 2010 insgesamt ca. 40 Wohnungen für junge Erwachsene aus Hilfen zur Erziehung über das Programm vermittelt; es waren insgesamt 13 Eigentümer hieran beteiligt. Von der seit 2012 möglichen Zwischenvermietung über einen anerkannten sozialen Träger verspricht sich die zuständige Fachbehörde eine bessere Akzeptanz und Auslastung des Programms.

Zudem hat die zuständige Fachbehörde das Programm in Zusammenarbeit mit Wohnungswirtschaft, IFB und sozialen Trägern gezielt beworben. Diese Anstrengungen gilt es, mit Nachdruck fortzuführen.

e) Zusätzlicher Aufwendungszuschuss für WA-Bindungen in der Wohnungsbauförderung

Die IFB fördert den Bau von WA-gebundenen Sozialwohnungen mit einem zusätzlichen Zuschuss. Werden geförderte Wohnungen über einen Förderzeitraum von 15, 20 oder 30 Jahren an vordringlich wohnungsuchende Haushalte vermietet, wird ein zusätzlicher laufender Zuschuss in Höhe von 0,50 Euro/m² Wohnfläche und Monat über den gesamten Förderzeitraum gezahlt. Diese Fördervariante, die seit 2003 besteht, wird von den Investoren so gut wie gar nicht angenommen (2014 nur drei geförderte Mietwohnungen mit WA-Bindung). Bis 2003 war im Rahmen der Mietwohnungsneubauförderung regelhaft ein Anteil von 40–50% WA-gebundener Sozialwohnungen obligatorisch. Daher fordert die Stadt im Rahmen von Konzeptausschreibungen zunehmend WA-Bindungen (siehe dazu sogleich unten f)).

f) Anteil WA-gebundener Sozialwohnungen von bis zu 10% bei Konzeptausschreibungen

Bei Konzeptausschreibungen für die Vergabe von städtischen Grundstücken richtet sich die Konzeptqualität insbesondere auch nach wohnungspolitischen Kriterien. Dabei ist ein wichtiges wohnungspolitisches Kriterium die Zusage des Investors, Integrationsleistungen für Zielgruppen mit besonderen Integrationsbedarfen zu erbringen. Dies wird u.a. anhand der Frage beurteilt, ob WA-Bindungen Konzeptbestandteil sind. Grundsätzlich soll ein Drittel der Wohneinheiten öffentlich gefördert sein, davon

ein Drittel als WA-gebundene Sozialwohnungen, höchstens jedoch 10% vom Gesamtvolumen. Insgesamt wird die Höhe der WA-Quote standortabhängig flexibel gehandhabt.

g) Programm Besondere Wohnformen

In der Hamburger Wohnraumförderung gibt es im Rahmen der Mietwohnungsneubauförderung ein gesondertes Programm, das den Neubau von Mietwohnungen für besondere Wohnformen unterstützt. Gefördert wird der Bau von Wohnungen, die besonderen sozialen Zielsetzungen entsprechen und Nutzergruppen erreichen, deren Bedarfe am Wohnungsmarkt nicht ausreichend gedeckt werden können. Zielgruppen sind Haushalte mit besonderen Marktzugangsproblemen, die auf Grund ihrer individuellen Problemlage besonderer Wohnformen bedürfen, die in Größe, Grundriss und/oder Ausstattung vom Normalstandard des geförderten Mietwohnungsbaus abweichen.

Das Ziel dieser Förderrichtlinie ist insbesondere die Ausweitung des Angebots für das gemeinsame Wohnen und Leben von Menschen mit körperlichen, geistigen und/oder psychischen Einschränkungen, die zusätzlich zur Versorgung mit Wohnraum besondere ambulante Betreuungsleistungen benötigen, sowie Menschen mit anderen individuellen Problemlagen.

Da Soziale Träger in der Vergangenheit Schwierigkeiten hatten, die erforderliche Eigenkapitalquote als Teil der Finanzierung zu mobilisieren, die Bonität der Investoren (oft kleinere Stiftungen) in diesem Fördersegment geringer ist als bei großen Wohnungsbauunternehmen und der Beleihungswert der geförderten Objekte im Vergleich zu Objekten im regulären ersten Förderweg niedriger ist, hat die zuständige Fachbehörde Mitte 2014 Anpassungen vorgenommen, um das Programm wieder attraktiver zu machen. Insbesondere wurde durch die Einführung eines IFB-Darlehens zu einem anfänglichen Zinssatz von 0% die Finanzierung von Bauvorhaben erleichtert und der erforderliche Eigenkapitaleinsatz deutlich reduziert. Ergänzt werden die Darlehen durch laufende und gegebenenfalls einmalige Zuschüsse. Die Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindung sowie der Förderung beträgt 30 Jahre. Die Anpassungen hatten Erfolg: Wurden im Jahr 2013 keine Bewilligungen in dem Programm ausgesprochen, konnten 2014 vier Anträge mit insgesamt 59 Wohneinheiten bewilligt werden. Auch in 2015 werden weitere neue Wohnungen gefördert. Mit dem Programm steht in der Hamburger Wohnraumförderung ein geeignetes und leistungsfähiges Förderinstrument für den Bau

von Wohnungen für besondere soziale Zielsetzungen zur Verfügung.

- h) Konzeptausschreibungen für spezielle Bedarfsgruppen, hier speziell für wohnungslose Haushalte

In Ergänzung zu den soeben unter f) skizzierten Konzeptausschreibungen sind Konzeptausschreibungen von Grundstücken für spezielle Bedarfsgruppen beabsichtigt, insbesondere für wohnungslose Haushalte. Jeder Bezirk soll zunächst mindestens ein geeignetes städtisches Grundstück für die o.g. Bedarfsgruppen reservieren. Die zuständige Fachbehörde hat ein vereinfachtes Konzeptausschreibungsverfahren in Form einer Musterausschreibung vorbereitet und mit anderen betroffenen Fachbehörden sowie den Bezirksamtären abgestimmt. Auch andere Vergabeverfahren, z.B. Direktvergaben, sind möglich.

In einem ersten Schritt werden hierfür neun städtische Grundstücke vermarktet, davon sechs über eine Konzeptausschreibung und drei per Direktvergabe.

Im Interesse einer besseren Zielerreichung erscheint es hier grundsätzlich erforderlich, die energetischen Anforderungen sowie die städtebaulichen Vorgaben auf ein notwendiges Minimum zu beschränken und den wohnungs- und sozialpolitischen Kriterien mehr Gewicht zu geben. Im Abstimmungsverfahren hat sich gezeigt, dass es schwierig ist, die genauen Rahmenbedingungen auf abstrakter Ebene vorzudefinieren. Die Einzelheiten sollten deshalb durch die zuständigen Stellen jeweils einzelfallbezogen beurteilt werden. Hierfür ist die Dispositionsrunde Wohnungsbau in der Federführung des LIG der geeignete Rahmen. Der LIG wird Grundstücksvorschläge in der Dispositionsrunde vorlegen. Die Wohnungen sollen nicht als Schlichtbauten, sondern hinsichtlich der baulichen Qualität als normale Wohnungen errichtet werden.

Die Bezirke wurden gemäß Beschluss der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau (Senko) am 5. November 2014 gebeten:

- das skizzierte Verfahren zu unterstützen mit dem Ziel, zeitnah mit ersten Grundstücksausschreibungen zu starten,
- den LIG bei der Suche geeigneter Grundstücke zu unterstützen,
- auf hochbauliche Wettbewerbe/Gutachten weitestgehend zu verzichten (ohne dass dabei die städtebauliche und architektonische Qualität leiden muss). Bereichsspezifische

Abstimmungsrunden des Bezirksamtes mit den Bauherren oder auch mit dem Oberbaudirektor (OD) sind jederzeit möglich.

Die Bezirke haben aktuell neun Grundstücke benannt, die sich in der Vermarktung befinden. Damit der Wohnungsbau für vordringlich Wohnungsuchende nachhaltig angekurbelt wird, sollten diesen Grundstücken weitere folgen.

Der Senat hat daher die zuständigen Fachbehörden beauftragt, im Einvernehmen mit den Bezirken kontinuierlich die Voraussetzungen zu schaffen, städtische Grundstücke über besondere Konzeptausschreibungen bereitstellen zu können, auf denen ausschließlich Wohnungsbau für vordringlich Wohnungsuchende erfolgt.

- i) Direktvergabe von städtischen Grundstücken

Ergänzend hat der Senat am 23. September 2014 für bestimmte Konstellationen eine Direktvergabe¹⁴⁾ von städtischen Grundstücken beschlossen. Die Direktvergabe ermöglicht Genossenschaften und größeren Bestandshaltern in beihilferechtlich zulässiger Weise, Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau von der Freien und Hansestadt Hamburg zum Verkehrswert (auf Basis eines Sachverständigen-gutachtens) zu erwerben. Im Gegenzug muss sich der Investor verpflichten, innerhalb eines Zeitraums von vier bis fünf Monaten nach Unterzeichnung eines Vertrages mit der Freien und Hansestadt Hamburg der zuständigen Fachbehörde freie Wohnungen in anderen Gebäuden des Investors zur Verfügung zu stellen, die diese für die dauerhafte Integration in Wohnraum an Haushalte mit besonders dringendem Unterbringungsbedarf und einem gesicherten Aufenthaltsstatus vermittelt. Dadurch soll im Bereich der öffentlichen Unterbringung eine zusätzliche Entlastung kurz- bis mittelfristig erreicht werden. Die Anzahl der vom Investor bereitzustellenden freien Wohnungen soll mindestens einen Anteil von 33 % der Anzahl der neu zu schaffenden Wohnungen bilden.

Beispiel:

Genossenschaft/Bestandshalter X erwirbt ein städtisches Grundstück zum Verkehrswert zur Errichtung von 90 Wohneinheiten (WE), dann muss die Genossenschaft/Bestandshalter innerhalb von vier max. fünf Monaten wenigstens 30 WE zur Unterbringung des o.a. Personenkreises der zuständigen Fachbehörde benennen. Diese WE müssen den Vorgaben der zuständigen Fachbehörde entsprechend tatsächlich geeignet sein, den o.a. Personenkreis dau-

¹⁴⁾ Die im Folgenden dargestellte Direktvergabe ist eine zusätzliche Vergabeform zu der unter 3. h) beschriebenen Direktvergabe.

erhaft unterzubringen, und mit Personen aus dem genannten Personenkreis belegt werden.

Voraussetzung für diese Regelung des Grundstücksverkaufs ist, dass die Unternehmen ihre Versorgungsverpflichtungen auf Grund ihrer Inanspruchnahme von Förderungen durch die IFB erfüllen. Gleiches gilt für Unternehmen, für die eine entsprechende Versorgungsverpflichtung aus einem gleichgerichteten Kooperationsvertrag mit der Stadt besteht. Im Ergebnis ist zu vermeiden, dass bereits bestehende Verpflichtungen zusätzlich honoriert werden.

Die Finanzbehörde/LIG ist beauftragt, entsprechende Flächen zu sichten und zur Verfügung zu stellen, sofern trotz der angespannten Marktlage (niedrige Leerstandsquote) Nachfrage nach diesem Angebot besteht.

Der Senatsbeschluss vom 23. September 2014 wird durch die Drucksache 20/14365 dahingehend ergänzt, dass der Grundstückspreis auf 600 Euro/m² Wohnfläche begrenzt wird, wenn der Investor auf dem erworbenen Grundstück ausschließlich geförderten Mietwohnungsbau realisiert.

j) KdU-Höchstsätze

Mit der regelmäßigen Anpassung der Höchstsätze für die Kosten der Unterkunft nach SGB II und XII an den Hamburger Mietenspiegel leistet die zuständige Fachbehörde einen gewichtigen Beitrag, um Transferleistungsempfänger im gesamten Stadtgebiet in Wohnraum zu integrieren.

4. Zwischenergebnis

Die Wohnraumperspektive vordringlich Wohnungsuchender muss angesichts des aufgezeigten Versorgungsdeltas – annäherungsweise errechneter Bedarf von derzeit ca. 11.500–13.500 WA-Wohnungen (siehe oben III.1.b)) gegenüber einem Wohnungsangebot von 3.100 Wohnungen (siehe oben III.2.a)) für Dringlichkeitsfälle bei einer angenommenen Fluktuation von 7 % p.a. – deutlich verbessert werden. Dies gilt ausdrücklich auch dann, wenn die wirtschaftliche Entwicklung und eine weiter zunehmende Zuwanderung die Bemühungen erschweren sollten.

Grund für die große Gruppe unversorgter Fälle ist zum einen die seit 2006 kontinuierlich gestiegene Anzahl an anerkannt vordringlich Wohnungsuchenden. Hauptursache für den Anstieg dürfte – wie dargestellt – die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt und die zunehmende Zuwanderung sein. Zum anderen liegt die unzureichende Versorgung – wie oben ausgeführt – am Auslaufen der WA-Bindungen, ohne dass – anders als bei

den WS-Bindungen – dies durch Neubautätigkeit abgemildert wird.

Trotz bestehender und kürzlich verbesserter Instrumente zur Wohnraumversorgung von anerkannt vordringlich Wohnungsuchenden besteht ein Versorgungsdelta und dringender Handlungsbedarf, da sich die Situation bei unveränderten Rahmenbedingungen perspektivisch weiter zuspitzt.

IV.

Zielsetzung

Grundsätzlich verfolgt der Senat das Ziel, in dieser Legislaturperiode die Zahl der unversorgten Dringlichkeitsfälle im Hinblick auf die oben unter I. genannte Zahl von 7.795 unversorgten Haushalten maßgeblich zu reduzieren. Das Gesamtkonzept zeigt Wege und Möglichkeiten auf, wie dieses Ziel erreicht und die Versorgungssituation der anerkannt vordringlich wohnungsuchenden Haushalte insgesamt verbessert werden könnte. Der Senat geht dabei nicht davon aus, dass die Verbesserung der Versorgung in der Weise gleichförmig erfolgen kann, dass jedes Jahr eine Steigerung in gleicher Höhe möglich ist, weil die Verbesserung der Versorgung teilweise durch Neubaumaßnahmen erreicht werden soll und diese naturgemäß erst mit zeitlicher Verzögerung wirken können. Die Umsetzung des Gesamtkonzepts wird gleichzeitig einen Beitrag zur Entlastung der Hilfesysteme leisten und kann zu einer Kostenersparnis für den öffentlichen Haushalt beitragen in dem Maße, in dem ein Abfluss aus teuren stationären Hilfesystemen stattfindet. Der Senat ist sich bewusst, dass der Erfolg des Gesamtkonzepts auch von der wirtschaftlichen Entwicklung und dem Ausmaß der Zuwanderung abhängt.

V.

Ausrichtung der Instrumente zur Wohnraumversorgung

Angesichts der derzeit nicht zufrieden stellenden Versorgungszahlen und mit dem Ziel, die Versorgungssituation der vordringlich Wohnungsuchenden nachhaltig zu verbessern, hat der Senat entschieden, die aktuell bestehenden Instrumente zu optimieren und neue Instrumente einzuführen.

Für den Erfolg wird eine einzige Maßnahme nicht ausreichen, sondern nur ein Bündel verschiedener Maßnahmen und Anstrengungen. Daher werden nachfolgend verschiedene Instrumente aufgezeigt, die neben den unter III. 3. aufgelisteten bereits in Praxis befindlichen Instrumenten zur Anwendung kommen sollen.

Jede der nachfolgend vorgeschlagenen Einzelmaßnahmen erbringt einen Beitrag zur besseren Versorgung der Dringlichkeitsfälle. Eine allgemein sicht-

bare Verbesserung der Versorgung und damit perspektivisch eine spürbare Entlastung der öffentlichen Unterbringung ist jedoch in erster Linie von zwei Maßnahmen zu erwarten:

- dem Wohnungsneubau für vordringlich Wohnungsuchende (dazu siehe 2.a)) und/oder
- der Erhöhung der Versorgungsverpflichtung von SAGA GWG (dazu siehe 1.b)).

1. Optimierungen bestehender Instrumente

- a) Mobilisierung von WA-Bindungen in den Freistellungsgebieten Mümmelmannsberg, Neuallermöhe-West und Steilshoop

Die zuständige Fachbehörde hat nach gründlicher Abwägung mit Rücksicht auf die Quartiersentwicklung die für die Gebiete Mümmelmannsberg (seit 1977), Neuallermöhe-West (seit 1997 für den Erstbezug und seit 1. Januar 2001 auch für Folgebezüge) und Steilshoop (1977) bestehende Freistellung von den Einkommensgrenzen, die auch die Aussetzung aller WA-Bindungen in diesen Gebieten beinhaltet, mit Auslaufen zum 31. Dezember 2015, um fünf Jahre bis Ende 2020 verlängert. Die Freistellung dient dem Ziel, eine einseitige soziale Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu vermeiden.

- b) Erhöhung der Versorgungsverpflichtung von SAGA GWG

Mit einem Bestand von knapp 130.000 Wohnungen ist SAGA GWG das größte Wohnungsunternehmen in Hamburg. Das Unternehmen verfügt etwa über ein Fünftel aller Mietwohnungen in der Stadt und befindet sich zu 100 % in städtischem Besitz.

Die wohnungspolitische Bedeutung von SAGA GWG liegt insbesondere in dem großen Bestand an preisgünstigem Wohnraum (mit Mieten von durchschnittlich weniger als 6,00 Euro/m² monatlich nettokalt im gesamten freifinanzierten und geförderten Bestand), der sich über fast das gesamte Stadtgebiet verteilt.

Dieser Wohnungsbestand von insgesamt rd. 130.000 Wohnungen bietet gerade für Haushalte mit geringeren Einkommen attraktiven und bezahlbaren Wohnraum. Die hohe Wohnzufriedenheit der Mieter/innen (die regelmäßig bei Mieterbefragungen ermittelt wird) und die geleisteten Beiträge zur Entwicklung der Quartiere zeigen, dass SAGA GWG für die Freie und Hansestadt Hamburg jenseits einer rein wirtschaftlichen Betrachtung auch eine erhebliche soziale Stadttrendite erwirtschaftet. Die hohe Ertragskraft des Unternehmens stellt sicher, dass auch in Zukunft die erforderlichen Instand-

haltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Weiterentwicklung der Bestände und die wohnungspolitischen Ziele des Senats im Wohnungsneubau umgesetzt werden können.

Im „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ hat SAGA GWG zugesagt, jährlich mit dem Bau von 1.000 neuen Wohnungen zu beginnen. Diese Zusage hat SAGA GWG 2013 und 2014 eingehalten (Baubeginn von jeweils rund 1.000 Neubauwohnungen). 2012 hat SAGA GWG bereits mit dem Bau von 762 Wohnungen begonnen. 2014 hat SAGA GWG insgesamt 1.009 Neubauwohnungen fertig gestellt (davon 97 % geförderte Mietwohnungen). Für die kommenden Jahre dürfte sich dieses Fertigstellungsniveau verstetigen beziehungsweise steigen, da SAGA GWG perspektivisch eine deutliche Erhöhung der Baubeginne von Neubauwohnungen über die bislang zugesagten 1000 Baubeginne jährlich hinaus beabsichtigt. Damit leistet das Unternehmen einen erheblichen Beitrag zur Realisierung des Wohnungsbauprogramms des Senats.

SAGA GWG trägt entscheidend zur Wohnraumversorgung von Hamburger Haushalten mit mittleren und niedrigeren Einkommen bei. Im aktuell gültigen Kooperationsvertrag hat SAGA GWG sich verpflichtet, bei der Neuvermietung 3.000 sozialwohnungsberechtigte Haushalte, davon 1.700 vordringlich wohnungsuchende Haushalte und davon wiederum 850 wohnungslose Haushalte jährlich mit Wohnraum zu versorgen. Im Ergebnis haben die zuständigen Fachbehörden und SAGA GWG eine Verstetigung der Versorgungsleistung unabhängig vom Bindungsauslauf der nächsten Jahre vereinbart. Diese Vereinbarung bedeutet, dass SAGA GWG seither jährlich etwa 19 % ihrer knapp 9.000 jährlich neu vermieteten Wohnungen an vordringlich Wohnungsuchende vergeben muss.

SAGA GWG hat sowohl 2012 als auch 2013 und 2014 mehr Haushalte als vereinbart in Wohnraum integriert und ihre Versorgungsverpflichtungen übertroffen:

- 2012: 3.762 sozialwohnungsberechtigte Haushalt insgesamt, davon 1.858 vordringlich Wohnungsuchende,
- 2013: 3.615 sozialwohnungsberechtigte Haushalte, davon 1.718 vordringlich Wohnungsuchende und
- 2014: 4.084 sozialwohnungsberechtigte Haushalte, davon 1.827 vordringlich Wohnungsuchende.

Grundsätzliches Ziel von SAGA GWG im Prozess der Neuvermietung ist insbesondere auch die soziale Stabilisierung der Nachbarschaft. Die zuständigen Fachbehörden haben den Kooperationsvertrag auch zur Erreichung dieses Ziels mit SAGA GWG geschlossen. Zum Erhalt beziehungsweise zur Herbeiführung stabiler und sozial ausgewogener Nachbarschaften ist es erforderlich, die Integrationsfähigkeit des möglichen Mieters/der möglichen Mieterin in das zukünftige Umfeld individuell für jede einzelne Wohnung einzuschätzen (vgl. Drucksache 20/12041).

Gleichwohl ist der Senat angesichts der schlechten Versorgungslage der vordringlich wohnungsuchenden Haushalte der Auffassung, dass auch der Wohnungsbestand von SAGA GWG noch stärker für die Zielgruppe mobilisiert und zu diesem Zweck die Höhe der Versorgungsverpflichtung mit SAGA GWG neu verhandelt werden sollte. Angesichts der bereits bestehenden Versorgungsverpflichtung in Höhe von 1.700 Haushalten jährlich und im Hinblick auf die Erhaltung eines Belegungsspielraums zur Schaffung und Erhaltung guter Nachbarschaften sollte eine Erhöhung der Versorgungsverpflichtung um 300 Haushalte angestrebt werden. Die Erhaltung eines ausreichenden Belegungsspielraums erscheint auch im Hinblick darauf notwendig, dass bei einer einsetzenden Entspannung am Wohnungsmarkt erfahrungsgemäß überwiegend stabilisierende Haushalte aus ihrem Umfeld wegziehen und die Gestaltung stabiler Nachbarschaften durch SAGA GWG zusätzlich erschweren.

Der Senat hat die zuständigen Fachbehörden daher beauftragt, mit SAGA GWG die bestehende Versorgungsverpflichtung in Bezug auf die vordringlich wohnungsuchenden Haushalte mit dem Ergebnis einer signifikanten Erhöhung neu zu verhandeln.

- c) Inanspruchnahme des Programms „Ankauf von Belegungsbindungen“ verbessern

Das Programm „Ankauf von Belegungsbindungen“ wurde 2009 neu aufgelegt und stellt jährlich Mittel für den Ankauf von 200 Belegungsbindungen bereit. Diese Mittel werden bislang nur unzureichend genutzt, 2014 waren es 58 Belegungsankäufe im Programm A. Daher hat die zuständige Fachbehörde in der Vergangenheit das Programm u.a. bei den sozialen Trägern und dem Grundeigentümerverband wiederholt beworben. Im Jahr 2012 hat die zuständige Fachbehörde das Programm dahingehend modifiziert, dass nunmehr eine einjährige Zwischenvermietung über einen anerkannten sozi-

alen Träger möglich ist. Zu den Einzelheiten des Programms siehe auch III.3.d).

Das Programm „Ankauf von Belegungsbindungen“ ist aus Sicht des Senats neben dem Neubau von WA-Wohnungen ein wichtiges Instrument, um dem Auslaufen der Belegungsbindungen entgegen zu wirken und die Zielgruppe dieses Konzepts insbesondere im vorhandenen, ungebundenen Wohnungsbestand kleinerer Wohnungsunternehmen bzw. privater Kleingewerbetreibender mit Wohnraum zu versorgen. Der Senat hält es daher für sinnvoll, das Programm zu evaluieren, gegebenenfalls anzupassen und (noch) gezielter zu bewerben. Es sollten alle Informationswege genutzt werden, um insbesondere soziale Träger und mit Unterstützung des Immobilienverbands Deutschland (IVD) auch kleine Wohnungsunternehmen und Verwalter gezielt auf das Programm aufmerksam zu machen.

Der Senat hat die zuständige Fachbehörde beauftragt, im Rahmen des Wohnungsbauprogramms das Programm „Ankauf von Belegungsbindungen“ zu evaluieren und gegebenenfalls haushaltsneutral anzupassen sowie das Programm ebenfalls haushaltsneutral regelmäßig und noch gezielter zu bewerben.

2. Neue Instrumente

- a) Wohnungsneubau für vordringlich Wohnungsuchende durch eine eigens mit dieser Aufgabe betraute Gesellschaft

Eine bessere Versorgung vordringlich wohnungsuchender Haushalte kann im Wesentlichen auch dadurch erreicht werden, dass neue Wohnungen mit langfristigen Belegungsbindungen für die Zielgruppe gebaut werden. Ziel ist der Neubau von jährlich mindestens 200 WA-gebundenen Wohnungen.

Der Senat hat die zuständigen Fachbehörden mit der Prüfung beauftragt, unter Beachtung von Vergabe- und beihilferechtlichen Vorgaben eine geeignete Gesellschaft zu identifizieren oder neu zu gründen, die mit der Aufgabe betraut wird, für vordringlich Wohnungsuchende neue Wohnungen zu bauen und in ihrem Bestand zu halten, sowie Senat und Bürgerschaft bei positivem Prüfergebnis mit gesonderter Drucksache zu befassen.

- b) Auflage eines neuen Förderprogramms „Wohnungsneubau für vordringlich Wohnungsuchende“

Zur zielgerichteten Förderung des Wohnungsneubaus für vordringlich Wohnungsuchende könnte die IFB ein neues Förderprogramm

„Wohnungsneubau für vordringlich Wohnungssuchende“ auflegen. Dadurch könnten kapital-schwächere Investoren dabei unterstützt werden, den für eine Finanzierung durch die IFB notwendigen Eigenkapitalanteil zu erbringen, um sich auf Flächen zu bewerben, die über Konzeptausschreibungen für spezielle Bedarfsgruppen vergeben werden. Die Förderung sozialer Träger, die sich spezialisiert um die Bedarfsgruppe der vordringlich Wohnungssuchenden kümmern, ist ein wichtiger Baustein, um den Wohnungsneubau für die Zielgruppe zu ermöglichen. Soziale Träger können auf städtischen, aber auch auf privaten Flächen geeigneten Wohnraum realisieren und die Betreuung übernehmen. Das Programm könnte passgenau auf Träger mit entsprechendem Know-how zugeschnitten werden, indem z.B. Erfahrungen in der Betreuung der Zielgruppe und Unterstützungsangebote für die Integration in Wohnraum vorausgesetzt werden. In Anlehnung an das Programm Besondere Wohnformen könnte eine 0%-Finanzierung, unter Umständen kombiniert mit Zuschüssen, angeboten werden, um den Eigenkapitalanteil zu senken. Eine weitere Unterstützung könnte über Bürgschaften der zuständigen Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration erfolgen, die es den Investoren ebenfalls erleichtern, die Wohnungsbauförderung der IFB in Anspruch zu nehmen. Die bestehende WA-Zuschussförderung im 1. Förderweg soll davon unabhängig erhalten bleiben.

Der Senat hat die zuständigen Fachbehörden beauftragt, die Auflage eines neuen Förderprogramms „Wohnungsneubau für vordringlich Wohnungssuchende“ und eine (weitere) Absicherung durch Bürgschaften, damit soziale Träger das o.g. Programm in Anspruch nehmen können, zu prüfen sowie bei positivem Ergebnis Senat und Bürgerschaft mit gesonderter Drucksache zu befassen.

- c) Erhöhung der Programmzahl zur Mietwohnungsneubauförderung um 300 Wohneinheiten mit WA-Bindung

Die derzeitige Programmzahl von Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen in der Wohnraumförderung des Senats wird ab 2017 um weitere 300 Wohneinheiten angehoben. Die Aufstockung der Programmzahl ab 2017 erfolgt im 1. Förderweg mit einer zusätzlichen WA-Bindung für 15 bis 30 Jahre.

Zu den finanziellen Rahmenbedingungen im Einzelnen wird auf die Ausführungen unter VI. verwiesen.

Eine Aufstockung der Programmzahl für den 1. Förderweg wirkt vor allem in Kombination mit anderen Maßnahmen. Eine Generierung von WA-Bindungen über die Konzeptvergaben städtischer Flächen ist hier ein geeignetes Mittel (siehe oben III.3.f)).

Des Weiteren ist die Bereitstellung von Grundstücken für den Wohnungsbau für spezielle Bedarfsgruppen eine weitere ergänzende Maßnahme, zu den Einzelheiten siehe oben III.3.h). Und schließlich soll der Wohnungsneubau für vordringlich Wohnungssuchende konkret vorangebracht werden, indem eine bestehende oder noch zu gründende Gesellschaft mit dieser Aufgabe eigens betraut wird (siehe oben unter V.2.a)).

Im Ergebnis sollen die unter III.3.h) und i) beschriebenen grundstückspolitischen Maßnahmen, die Einführung einer verbesserten Förderung für soziale Träger (siehe dazu V.2.b)), die Betrauung einer bestehenden oder noch zu gründenden Gesellschaft mit dem Wohnungsbau für vordringlich Wohnungssuchende (siehe oben unter V.2.a)), und die soeben skizzierte Erhöhung des Wohnungsbauprogramms zusammenwirken, um jährlich 300 neue WA-Bindungen zu schaffen.

Der Senat hat die zuständige Fachbehörde daher beauftragt, ab 2017 die Programmzahl von Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen in der Wohnraumförderung des Senats haushaltsneutral um weitere 300 Wohneinheiten anzuheben und diese zusätzlichen Wohneinheiten mit WA-Bindungen auszuweisen, sowie zu prüfen, durch welche Leistungsverzichte an anderen Stellen des Wohnraumförderprogramms eine Gegenfinanzierung erfolgen kann, und Senat und Bürgerschaft mit dem Ergebnis dieser Prüfung im Rahmen der Haushaltsaufstellung 2017/2018 zu befassen sowie schließlich im Rahmen des Wohnraumförderprogramms darauf hinzuwirken, dass bereits 2016 im ersten Förderweg mehr Wohnungen mit WA-Bindung gefördert werden.

VI.

Auswirkungen auf den Haushalt

Mit dieser Drucksache ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt.

Die haushaltsneutrale Programmzahl-Erhöhung ab 2017 um jährlich 300 Wohneinheiten in der Neubau-Mietwohnungsförderung erfordert eine Neujustierung der Programmzahlen in den Eckpunkten der Wohnraumförderung ab 2017 in einem Umfang von jährlich rund 28,6 Mio. Euro Subventionsbarwert. Hierzu werden Programmzahlen (förderbare Wohn-

einheiten) und Subventionsbarwerte anderer Förderprogramme in der Wohnraumförderung angepasst, sodass im Rahmen des Zins- und Verlustausgleichs aus dem Haushalt keine der IFB zu erstattenden Mehrbedarfe in den jeweiligen Jahren entstehen. Die Neujustierung soll so erfolgen, dass die einzelnen Programme nachfragegerecht ausgestattet sind; eine Neujustierung zu Lasten der energetischen Programme ist möglichst zu vermeiden.

Durch die Anpassung der Programmstruktur können sich auch Änderungen bei den Kennzahlenwerten der Produktgruppe Wohnen (Produktgruppe 261.01, ab 2016 Produktgruppe 287.11) in den kommenden Haushalten 2017/2018ff. ergeben. Die Planungen hierzu sind noch nicht abgeschlossen. Eine Befassung der Bürgerschaft mit den Änderungen in der dann regulären Programmdisposition ist im Rahmen der Haushaltsaufstellung 2017/2018 vorgesehen.

Gegebenenfalls können 2016 die Kennzahlenwerte im laufenden Haushalt zu der Anzahl geförderter Mietwohnungsneubauten mit Mietpreis- und Belegungsbindung (B_261_01_001 und B_261_01_001) bereits in 2016 geringfügig gegenüber der Planung übertroffen werden. Eine Änderung des Leistungszweckes der Produktgruppe 261.01 Wohnen (bzw. ab 2016 287.11 Wohnen) ist damit nicht verbunden.

VII.

Sonstige Maßnahmen

1. Abbau von Vorbehalten/Vernetzung

In vorbereitenden Gesprächen mit Vertretern der Wohnungswirtschaft und der freien Träger deutete sich an, dass seitens der Vermieter/Investoren möglicherweise Unsicherheiten und auch Vorbehalte in Bezug auf die Zielgruppe dieses Gesamtkonzepts bestehen. Aus Sicht des Senats kann es einer besseren Wohnraumversorgung von vordringlich Wohnungsuchenden daher dienlich sein, wenn es gelingt, diese möglicherweise bestehenden Unsicherheiten/Vorbehalte abzubauen und die in Praxis befindlichen Hilfesysteme bekannter zu machen. Hierzu erscheint eine weitere Vernetzung zwischen Wohnungsbauunternehmen/Vermietern und deren Geschäftsstellen mit den sozialen Trägern im Quartier sinnvoll. Eine solche Vernetzung kann darüber hinaus auch im Hinblick auf die Realisierung gemeinsamer Projekte, z.B. im Rahmen von Konzeptausschreibungen, hilfreich sein.

Die zuständigen Fachbehörden werden daher unter Einbeziehung der bezirklichen Dienststellen kontinuierlich und noch gezielter für eine Vernetzung zwischen Wohnungsbauunternehmen/Vermietern und deren Geschäftsstellen mit den sozialen Einrichtungen im Quartier sorgen, mit dem Ziel

mögliche Vorbehalte gegenüber der Zielgruppe abzubauen und die in Praxis befindlichen Hilfesysteme bekannt zu machen.

2. Fachliche Beratung mit Verbänden und anderen Partnern

Im Rahmen der Erarbeitung dieses Gesamtkonzepts hat ein intensiver fachlicher Austausch mit verschiedenen internen und externen Institutionen stattgefunden. Im Anschluss an den Beschluss der Staatsräte vom April 2014 (siehe dazu unter I.) haben die zuständigen Fachbehörden mit den interessierten Partnern des Bündnisses für das Wohnen in Hamburg sowie mit den interessierten Vertretern freier Träger die verschiedenen Maßnahmen erörtert. Ein Runder Tisch mit Vertretern der Sozialverbände, der zuständigen Fachbehörden, der Senatskanzlei und ausgewählten Bauträgern und Stiftungen hat die verschiedenen Maßnahmen dieses Gesamtkonzepts – wie auch mit Ersuchen aus Drucksache 21/620 gefordert – in einer Sitzung am 13. Juli 2015 diskutiert und vorbereitet.

Im Anschluss daran fand ein Gespräch der zuständigen Fachbehörde mit den Spitzen der Wohnungsverbände statt, in dem die Vorschläge ebenfalls beraten wurden. Auf Grund dieser verschiedenen Diskussionsprozesse konnte der Forderung der Bürgerschaft aus ihrem Ersuchen aus Drucksache 21/620, noch im Sommer 2015 den Entwurf eines Sofortprogramms zur Versorgung von vordringlich Wohnungsuchenden vorzulegen, nicht entsprochen werden.

Mit den Bündnispartnern laufen aktuell Verhandlungen zu einem neuen Bündnistext. Die zuständige Fachbehörde beabsichtigt eine Begleitung der Umsetzung dieses Gesamtkonzepts durch die Bündnispartner. Im Rahmen des Bündnisses für das Wohnen in Hamburg sollen die Umsetzungsschritte beraten werden.

3. Berichtspflichten

Der Senat hat die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (federführend) und die weiteren betroffenen Fachbehörden beauftragt, dem Senat und der Bürgerschaft zum 2. Quartal 2018 über den Stand der Umsetzung des Gesamtkonzepts zu berichten.

VIII.

Petitum

Der Senat beantragt, die Bürgerschaft wolle von den Ausführungen in der Drucksache Kenntnis nehmen.

Übersicht über die Versorgungssituation der vordringlich wohnungsuchenden Haushalte seit 2006:

	D-Bestätigung	D-Schein	Gesamt
anerkannte Fälle			
2006	2.295	4.608	6.903
2007	1.902	4.826	6.728
2008	2.080	5.345	7.434
2009	2.213	5.680	7.918
2010	2.234	5.764	7.998
2011	1.767	6.738	8.505
2012	1.676	6.403	8.079
2013	1.621	6.969	8.590
2014	1.757	6.713	8.470
versorgte Fälle			
2006	1.083	1.689	2.772
2007	1.500	1.947	3.447
2008	1.637	1.835	3.408
2009	1.660	1.991	3.691
2010	1.844	1.937	3.781
2011	1.355	2.049	3.404
2012	1.171	1.722	2.893
2013	1.170	1.711	2.881
2014	1.143	1.765	2.908
Versorgungsquote			
2006	47,2%	36,7%	40,2%
2007	78,9%	40,3%	51,2%
2008	75,3%	34,3%	45,8%
2009	76,0%	35,1%	46,6%
2010	82,5%	33,6%	47,3%
2011	76,7%	30,4%	40,0%
2012	69,9%	26,9%	35,8%
2013	72,2%	24,6%	33,5%
2014	65,1%	26,3%	34,3%
unversorgte Fälle	Stichtag: 31.12.		
2006	2.079	2.621	4.700
2007	2.425	3.257	5.682
2008	1.811	3.024	4.835
2009	2.695	3.703	6.398
2010	2.570	3.914	6.484
2011	2.395	4.981	7.376
2012	2.428	4.962	7.390
2013	2.401	5.653	8.054
2014	2.545	5.250	7.795

Sozialwohnungsbestand und WA-Bindungen

2015	Hamburg			Hamburg (ohne Freistellungsgebiete)	
Eigentümer	Sozialwohnungs- bestand (Anzahl WE) (1. FW und WoFG)	davon WA- Bindungen *)	Sozialwohnungs- bestand Zuwachs 2.034 WE	Sozialwohnungsbestand (Anzahl WE) (1. FW und WoFG)	davon WA- Bindungen *)
SAGA GWG	33.419	20.050		25.398	15.180
Genossenschaften	28.680	13.050		24.343	10.820
Sonstige (Private, Kirchen, Stiftungen)	24.073	10.500		20.085	8.760
insg.	86.172	43.600	88.206	69.826	34.760

2016	Hamburg			Hamburg (ohne Freistellungsgebiete)	
Eigentümer	Sozialwohnungs- bestand (Anzahl WE) (1. FW und WoFG)	davon WA- Bindungen *)	Prognose Sozialwohnungs- bestand bisher geplanter Zuwachs 2.000 WE	Sozialwohnungs- bestand (Anzahl WE) (1. FW und WoFG)	davon WA- Bindungen *)
SAGA GWG	29.296	17.500		21.790	12.880
Genossenschaften	27.206	12.550		23.135	10.340
Sonstige (Private, Kirchen, Stiftungen)	22.836	10.000		19.130	8.350
insg.	79.338	40.050	83.372	64.055	31.570

2017	Hamburg			Hamburg (ohne Freistellungsgebiete)	
Eigentümer	Sozialwohnungs- bestand (Anzahl WE) (1. FW und WoFG)	davon WA- Bindungen *)	Prognose Sozialwohnungs- bestand bisher geplanter Zuwachs 2.300 WE	Sozialwohnungs- bestand (Anzahl WE) (1. FW und WoFG)	davon WA- Bindungen *)
SAGA GWG	26.174	16.000		18.742	11.390
Genossenschaften	26.546	12.000		22.592	10.020
Sonstige (Private, Kirchen, Stiftungen)	21.889	9.550		18.395	7.990
insg.	74.609	37.550	80.943	59.729	29.400

2018	Hamburg			Hamburg (ohne Freistellungsgebiete)	
Eigentümer	Sozialwohnungs- bestand (Anzahl WE) (1. FW und WoFG)	davon WA- Bindungen *)	Prognose Sozialwohnungs- bestand bisher geplanter Zuwachs 2.300 WE	Sozialwohnungs- bestand (Anzahl WE) (1. FW und WoFG)	davon WA- Bindungen *)
SAGA GWG	24.812	15.350		17.570	10.860
Genossenschaften	25.367	11.300		21.414	9.300
Sonstige (Private, Kirchen, Stiftungen)	21.067	9.150		17.573	7.600
insg.	71.246	35.800	79.880	56.557	27.760

2019	Hamburg			Hamburg (ohne Freistellungsgebiete)	
Eigentümer	Sozialwohnungs- bestand (Anzahl WE) (1. FW und WoFG)	davon WA- Bindungen *)	Prognose Sozialwohnungs- bestand bisher geplanter Zuwachs 2.300 WE	Sozialwohnungs- bestand (Anzahl WE) (1. FW und WoFG)	davon WA- Bindungen *)
SAGA GWG	23.806	14.850		16.564	10.330
Genossenschaften	23.636	10.650		19.711	8.660
Sonstige (Private, Kirchen, Stiftungen)	20.318	8.850		16.864	7.320
insg.	67.760	34.350	78.694	53.139	26.310

2020	Hamburg			Hamburg (ohne Freistellungsgebiete)	
Eigentümer	Sozialwohnungs- bestand (Anzahl WE) (1. FW und WoFG)	davon WA- Bindungen *)	Prognose Sozialwohnungs- bestand bisher geplanter Zuwachs 2.300 WE	Sozialwohnungs- bestand (Anzahl WE) (1. FW und WoFG)	davon WA- Bindungen *)
SAGA GWG	23.042	14.250		16.091	9.880
Genossenschaften	22.534	10.150		18.609	8.200
Sonstige (Private, Kirchen, Stiftungen)	19.283	8.400		15.914	6.890
insg.	64.859	32.800	78.093	50.614	24.970

2025	Hamburg			Hamburg (ohne Freistellungsgebiete)	
Eigentümer	Sozialwohnungs- bestand (Anzahl WE) (1. FW und WoFG)	davon WA- Bindungen *)	Prognose Sozialwohnungs- bestand bisher geplanter Zuwachs 2.300 WE	Sozialwohnungs- bestand (Anzahl WE) (1. FW und WoFG)	davon WA- Bindungen *)
SAGA GWG	14.600	10.200		10.620	7.690
Genossenschaften	15.459	7.650		13.076	6.270
Sonstige (Private, Kirchen, Stiftungen)	14.629	6.550		11.772	5.230
insg.	44.688	24.400	69.422	35.468	19.190

2030	Hamburg			Hamburg (ohne Freistellungsgebiete)	
Eigentümer	Sozialwohnungs- bestand (Anzahl WE) (1. FW und WoFG)	davon WA- Bindungen *)	Prognose Sozialwohnungs- bestand bisher geplanter Zuwachs 2.300 WE	Sozialwohnungs- bestand (Anzahl WE) (1. FW und WoFG)	davon WA- Bindungen *)
SAGA GWG	9.688	9.430		6.645	7.580
Genossenschaften	10.708	6.480		8.982	5.320
Sonstige (Private, Kirchen, Stiftungen)	9.401	6.050		7.846	4.920
insg.	29.797	21.960	63.731	23.473	17.820

Quelle: IFB; Stand: 15.05.2015

Quelle: AWON; Stand: 2014

*) Zahlen zum WA-Bestand sind gerundet