

## **Antrag**

**der Abgeordneten Rosa Domm, Olaf Duge, Mareike Engels, Gerrit Fuß,  
Michael Gwosdz, Dominik Lorenzen, Zohra Mojadeddi, Johannes Müller,  
Andrea Nunne, Dr. Miriam Putz, Drs. Gudrun Schitteck, Ulrike Sparr  
(GRÜNE) und Fraktion**

**und**

**der Abgeordneten Martina Koeppen, Ksenija Bekeris, Kazim Abaci,  
Matthias Czech, Gabi Dobusch, Danial Ilkhanipour, Regina-Elisabeth Jäck,  
Sabine Jansen, Annkathrin Kammeyer, Dirk Kienscherf, Jan Koltze,  
Iftikhar Malik, Kirsten Martens, Dr. Christel Oldenburg, Lars Pochnicht,  
Ali Simsek, Michael Weinreich, Dagmar Wiedemann (SPD) und Fraktion**

### **Betr.: Umfassende Überprüfung der Freistellungsgebiete**

In Zeiten des sehr starken Wohnungsbaus in den Siebzigerjahren und auch in Zeiten des starken Zuzugs entstanden Siedlungsbereiche mit einem überwiegenden Anteil an Sozialwohnungen, wie beispielsweise Steilshoop, Mümmelmannsberg oder Neuallermöhe-West.

In diesen Gebieten wie auch im damals strukturschwachen Wilhelmsburg (mit der Großsiedlung Kirchdorf-Süd) befand sich zu diesem Zeitpunkt die größte Zahl an Wohnungen mit Belegungsbindungen für Haushalte mit einem Wohnberechtigungsschein (WS-Bindung) oder für vordringlich wohnungssuchende Haushalte mit Dringlichkeitsschein oder -bestätigung (WA-Bindungen). Dies führte zu der Situation, dass sich in diesen Gebieten soziale Probleme, schwierige Lebenssituationen oder einkommensschwache Haushalte konzentrierten und es somit zu einer unausgewogenen Sozialstruktur mit erhöhter Konflikthaftigkeit kam.

Als Folge dessen wurden geförderte Wohnungen in diesen vier Gebieten – Mümmelmannsberg (seit 1977), Neuallermöhe-West (seit 1997 für den Erstbezug und seit 1.1.2001 auch für Folgebezüge), Steilshoop (seit 1977) sowie Wilhelmsburg (seit 1997) – von den Einkommensgrenzen freigestellt, sodass seither auch Haushalte mit höheren Einkommen („Einkommensüberschreiter“) die Wohnungen beziehen können. Die Freistellung beinhaltet auch die Aussetzung aller WA-Bindungen in diesen Gebieten. Sie dient dem Ziel, eine einseitige soziale Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu vermeiden.

Diese Freistellung ist/war bis zum 31.12.2020 für alle vier Gebiete befristet. Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen hat sich entschieden, die Freistellung um sechs Monate zu verlängern, um den umfassenden Prüfprozess, den die Entscheidung über eine Verlängerung oder eine endgültige Aufhebung erfordert, abzuschließen.

Ein wichtiger Aspekt innerhalb des Prüfprozesses ist die Versorgungssituation vordringlich wohnungssuchender Haushalte mit Wohnraum. Trotz der bundesweit einmalig hohen Bautätigkeit im Wohnungsbau in Hamburg mit der Zielzahl von 10.000 Baugenehmigungen pro Jahr, von denen aktuell 3.000 gefördert sind, die gemäß dem Koalitionsvertrag weiter erhöht und um preisreduzierte Segmente erweitert werden soll, hat sich die Versorgungssituation der anerkannt vordringlich Wohnungssuchenden

in den vergangenen Jahren zugespitzt und die öffentliche Unterbringung stößt an ihre Kapazitätsgrenzen. Circa 11.800 vordringlich wohnungssuchende Haushalte waren Mitte 2019 unversorgt.

Der Entscheidung, ob die bestehenden Freistellungsregelungen für Mümmelmannsberg, Neuallermöhe-West, Steilshoop und Wilhelmsburg verlängert werden sollten, liegt eine Abwägung zwischen dem Versorgungsauftrag insbesondere vordringlich wohnungssuchender Haushalte einerseits – das heißt, wie viele WA-gebundene Wohnungen der Zielgruppe bei einer Nichtverlängerung der Freistellungen wieder ausschließlich zur Verfügung stehen würden – und den soziostrukturellen Erfordernissen der vier Gebiete andererseits – das heißt, der Bedeutung einer Nichtverlängerung für die weitere Quartiersentwicklung – zugrunde.

Die SAGA Unternehmensgruppe hat aktuell folgende Anteile am Sozialwohnungsbestand in den Freistellungsgebieten: in Mümmelmannsberg 78 Prozent, in Neuallermöhe-West 6 Prozent, in Steilshoop 43 Prozent und in Wilhelmsburg 48 Prozent. (SAGA-Anteil am gesamten Sozialwohnungsbestand in den vier Freistellungsgebieten: 46 Prozent).

Nach Berechnungen liegt das Mobilisierungspotenzial bei Beendung der Freistellungen bei einer Fluktuationsrate in Höhe von 4 bis 7 Prozent zwischen rund 160 und 300 Sozialwohnungen (etwa zur Hälfte WA-gebunden) pro Jahr. Hinzu käme eine noch zu verhandelnde Erhöhung der Versorgungsverpflichtung der Kooperationspartner mit neuem Kooperationsvertrag. Mit Blick allein auf den Versorgungsauftrag mit Wohnraum würde eine Beendung der Freistellungen zu einer relevanten Verbesserung der Versorgungssituation beitragen.

Gleichzeitig darf die Quartiersentwicklung der vier Gebiete nicht außer Betracht bleiben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Verbesserung der Sozialstruktur insbesondere in Großsiedlungen stets ein langwieriger Prozess ist. Steilshoop, Mümmelmannsberg, Neuallermöhe und Teile von Wilhelmsburg sind deshalb nach wie vor Gebiete der Integrierten Stadtteilentwicklung (RISE). In jedem dieser Gebiete besteht weiterhin besonderer Entwicklungsbedarf.

Weiterhin können Kooperationsverträge mit Vermieterinnen und Vermietern von geförderten Wohnungen in den Freistellungsgebieten und größeren Wohnungsbeständen auch über die Gebiete hinaus zur Sicherstellung einer stabilen Quartiersentwicklung beitragen. Denn Kooperationsverträge bieten die Möglichkeit, die geförderten Wohnungen in den bisherigen Freistellungsgebieten (unter anderem) weiterhin flexibel – auch mit Einkommensüberschreitern – zu belegen, wobei Vermietungen an eine entsprechende Zahl WA- oder WS-berechtigter Haushalte im Gesamtbestand der Vermieterin beziehungsweise des Vermieters zu erbringen sind. Insofern sollten zum einen bestehende Kooperationsverträge mit Genossenschaften, die über größere geförderte Bestände in den Gebieten verfügen, bei Aufhebung der Freistellungsgebiete nachverhandelt werden, und zum anderen sollten auch andere Vermieterinnen und Vermieter mit größeren geförderten Wohnungsbeständen in den Gebieten als Kooperationspartner gewonnen werden. So könnten perspektivisch mehr Vermieterinnen und Vermieter über eine sozialorientierte Belegungspolitik dazu beitragen, gezielt eine erneute Überlastungssituation der Gebiete zu verhindern. Insgesamt soll hierbei auch der Beschluss der Bürgerschaft mit der Drs. 21/19723 Berücksichtigung finden.

### **Die Bürgerschaft möge beschließen:**

#### **Der Senat wird ersucht,**

1. im Rahmen der verlängerten Freistellung der öffentlich geförderten Wohnungen in den Gebieten Mümmelmannsberg, Neuallermöhe-West, Steilshoop und Wilhelmsburg bis zum 30.06.2021 sowohl eine Aufhebung der Freistellung als auch eine Teilaufhebung der Freistellung für den WA-gebundenen Wohnungsbestand bei Beibehaltung der Freistellung des WS-gebundenen Wohnungsbestandes in den vorgenannten Gebieten ergebnisoffen zu prüfen. Bei dieser Prüfung ist die Entwicklung des Sozialmonitorings seit 2010 zu berücksichtigen und darzustellen. Folgende Indikatoren sollen dabei insbesondere jeweils betrachtet werden:

- 1.1. Anteil an Kindern und Jugendlichen mit Migrationshintergrund
- 1.2. Anteil an Kindern von Alleinerziehenden und Anteil der Kinder von Alleinerziehenden unter 18-Jährigen
- 1.3. Anteil der SGB-II-Empfängerinnen und -Empfänger an der Bevölkerung insgesamt
- 1.4. Anteil der Empfängerinnen und -Empfänger nach AsylbLG an der Bevölkerung insgesamt
- 1.5. Anteil der Arbeitslosen (SGB II) an der Bevölkerung zwischen 15 und 65 Jahren
- 1.6. Kinder in Mindestsicherung
- 1.7. Mindestsicherung im Alter
- 1.8. Anteil der Schülerinnen und Schüler ohne Schulabschluss, mit erstem allgemeinbildendem oder mittlerem Schulabschluss an allen Schulabschlüssen
- 1.9. Entwicklung des Statusindex
2. zu prüfen, inwieweit bei einer etwaigen (Teil-)Aufhebung der Freistellungen
  - 2.1. neue Kooperationsverträge mit Vermieterinnen und Vermietern größerer geförderter Wohnungsbestände in den Freistellungsgebieten und größeren Wohnungsbeständen auch über die Gebiete hinaus angestrebt werden können, um zu einer stabilen Quartiersentwicklung beizutragen.
  - 2.2. die bestehenden Kooperationsverträge mit den Wohnungsunternehmen neu zu verhandeln und moderat anzupassen sind. Hierbei ist außerdem die Drs. 21/19723 berücksichtigen.
3. der Bürgerschaft bis zum 31.05.2021 berichten.