

# Gemeinsam für ein lebenswertes Eimsbüttel



**Bezirksentwicklungsplanung Eimsbüttel**  
**13. BEP-Workshop 16.01.2015**

**Möglichkeiten der Verbesserung der  
Wohnraumversorgung von Zielgruppen mit  
besonderen Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt**

# Möglichkeiten der Verbesserung der Wohnraumversorgung von Zielgruppen mit besonderen Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt



## Inhalt

1.	Einführung	4
2.	Begrüßung	5
	Dr. Jürgen Mantell, Präsident des Hamburger Sportbundes	
	Dr. Torsten Sevecke, Bezirksamtsleiter Eimsbüttel	
	Barbara Kayser, steg Hamburg mbH	
3.	Anforderungen an eine zukunftsorientierte Wohnungspolitik zur Versorgung unterer Einkommensgruppen aus Sicht der Wohnungswirtschaft	10
	Axel Gedaschko, Präsident des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen	
4.	Ziele des Wohnungsneubaus und der Förderkulisse	16
	Matthias Kock, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt	
5.	Zuständigkeit und Kompetenzen der Fachbehörde für unterschiedliche benachteiligte Gruppen	18
	Michael Klahn, Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration	
6.	Zuständigkeit und Kompetenzen der Fachbehörde für unterschiedliche benachteiligte Gruppen - Schwerpunkt öffentlich-rechtliche Unterbringung	20
	Bettina Prott, Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration	
7.	Darstellung der Handlungsoptionen des Bezirksamts zur Sicherung der Wohnungsversorgung benachteiligter Bevölkerungsgruppen	22
	Kay Gätgens, Bezirksamtsamt Eimsbüttel	
	Thorsten Kruse, Bezirksamtsamt Eimsbüttel	
8.	Ergebnisse der Arbeitsgruppen	26
	Arbeitsgruppe 1: Kooperation	
	Arbeitsgruppe 2: Handlungsoptionen	
9.	Zusammenführung der Ergebnisse der Arbeitsgruppen	31
10.	Schlusswort	32
	Birgit Fuhlendorf, Bezirksamtsamt Eimsbüttel	
11.	Fazit	34
12.	Überblick über die Zielgruppen	36
13.	Teilnehmerliste	38
	Impressum	39

# 1. Einführung



Im Rahmen der Bezirksentwicklungsplanung (BEP) führt das Bezirksamt Eimsbüttel einmal im Jahr einen Workshop durch, bei dem Kommunalpolitik, Verwaltung und lokale Akteure aus verschiedenen gesellschaftlichen Bereichen zusammenkommen, um ein Schwerpunktthema zu bearbeiten. In diesem Jahr war das Thema die Wohnraumversorgung von Personen mit Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt.

Diese Personengruppe umfasst Menschen, die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind, z.B. Wohnungslose, Frauen aus Frauenhäusern, Haftentlassene, Demente, Senioren, Behinderte, Flüchtlinge mit gesichertem Aufenthalt etc. oder aber auch Personen, deren Einkommen unter bestimmten Einkommensgrenzen liegen.

In den Großstädten wird es für diese Personengruppen immer schwieriger, bezahlbare Mietwohnungen zu finden. Die Differenz zwischen Angebot und Nachfrage sowie die Konkurrenzsituation, auch auf dem Miet- und Sozialwohnungsmarkt, trifft insbesondere Haushalte mit niedrigem Einkommen, die infolge der Steigerungen der Mietpreise oft mehr als die Hälfte ihrer Einkommen für Mieten aufwenden müssen. Gleichzeitig reduzieren sich für diese Personengruppen die Auswahlmöglichkeiten bei der Wohnortwahl.

Diese Entwicklung zeigt sich auch im Bezirk Eimsbüttel. Insbesondere im Kerngebiet sind kaum noch preisgünstige Mietwohnungen verfügbar. Dies führt zunehmend zu einer sozialen Entmischung im Bezirk. Eine soziale Mischung macht die Stadt lebenswert und eine ausgeprägte soziale Spaltung kann ein solidarisches Zusammenleben in der Stadt gefährden.

Die Stadt Hamburg verpflichtete sich im 2011 abgeschlossenen Bündnis für das Wohnen in Projekten mit Mietwohnungsneubau einen bestimmten Anteil öffentlich geförderten Wohnungsbau für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen zu erreichen. Hierzu müssen verbindliche Absprachen zwischen Verwaltung und Wohnungs- bzw. Immobilienwirtschaft getroffen und eingehalten werden.

Trotz städtischer Maßnahmen geht der Bestand an preis- und belegungsgebundenen Wohnungen durch das Auslaufen von Bindungen und Modernisierungsmaßnahmen in Hamburg immer weiter zurück. Auch im Bezirk Eimsbüttel entstehen zu wenige neue Sozialwohnungen bzw. geförderte Wohnungen.

Im Bezirk Eimsbüttel befindet sich nur ein unterdurchschnittlicher Anteil der Hamburger Sozialwohnungen, und zudem ist dieser konzentriert in den Stadtteilen Lokstedt, Schnelsen und Eidelstedt. Auch in den stark nachgefragten Wohnlagen, insbesondere des Kerngebiets, findet zwar Wohnungsneubau statt, dies jedoch vornehmlich im hochpreisigen Bereich und im Eigentumssektor. Der Bezirk Eimsbüttel setzt sich dafür ein, in allen Stadtteilen einen entsprechenden Anteil öffentlich geförderter Wohnungen zu realisieren.

Das BEP-Fachgespräch am 16. Januar 2015 sollte ein Forum bieten, um sich über Ideen auszutauschen, wie künftig mehr gebundene Sozialwohnungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte geschaffen werden können. Das BEP-Fachgespräch und die daraus resultierende Dokumentation sollen Anregungen für weitere Entwicklungen geben.

## 2. Begrüßung



DR.  
JÜRGEN  
MANTELL

### Dr. Jürgen Mantell Präsident des Hamburger Sportbundes

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich begrüße Sie herzlich hier im Haus des Sports zum 13. Workshop im Rahmen der Bezirksentwicklungsplanung.

Als ich gebeten wurde, einige Worte zur Begrüßung zu sagen, habe ich mich an den Computer gesetzt und mich an den Beginn der Bezirksentwicklungsplanung in Eimsbüttel erinnert. Und ich bin schnell fündig geworden und habe einen Text aus dem Februar 1997 gefunden, den ich Ihnen gerne vortragen möchte.

#### BEZIRKLICHE ENTWICKLUNGSPLANUNG ALS AUFGABE DER BEZIRKE IST NICHT UNUMSTRITTEN. SIE IST ABER UNVERZICHTBAR.

Die derzeit laufenden beiden Reformprozesse in der Hamburger Verwaltung, die Verwaltungsmodernisierung unter dem Stichwort neues Steuerungsmodell und die Bezirksverwaltungsreform haben beide das Ziel, Aufgaben zu entflechten und Fachbehörden und Bezirke auf die Wahrnehmung ebenengerechter Aufgaben zu verpflichten. Die Fachbehörden sollen die aus ihrer gesamtstädtischen Sicht und Verantwortung notwendigen Rahmenbedingungen in Form von Globalrichtlinien den Bezirken vorgeben. Die Ausfüllung dieses Rahmens durch konkrete kommunale Entscheidungen ist Aufgabe der Bezirke. Wenn die Bezirke den vorgegebenen Rahmen verantwortungsvoll ausfüllen wollen, brauchen sie ihrerseits eine übergeordnete Planung der bezirklichen Entwicklung.

Es gibt zwischen der Planungsebene, der für die Entwicklung der Stadt relevanten gesamtstädtischen Rahmenvorgaben und der konkreten Schaffung, z.B. von verbindlichem Baurecht eine Planungsebene für spezifische bezirkliche Problemlagen und Entwicklungsoptionen.

Unterhalb der gesamtstädtischen Sicht können und müssen die Bezirke eigene bezirkliche Entwicklungsplanung machen, um für ihren Bereich einen bezirklichen Orientierungsrahmen zu haben, der die zentralen Vorgaben in der bezirklichen Perspektive herunterbricht.

Das war der Beitrag im Februar 1997 bei der Eröffnung des ersten BEP-Workshops. Eimsbüttel hat vor nunmehr 18 Jahren als einziger Bezirk mit der bezirklichen Entwicklungsplanung angefangen. Die Erfahrung hat gezeigt, es lohnt sich, diese Idee aufrecht zu halten. Heute ist sie nicht mehr umstritten. Mittlerweile ist sie sogar sehr anerkannt.

Es hat sich gezeigt, dass in Eimsbüttel nicht bei jedem Bebauungsplan oder Vorhaben das Rad neu erfunden werden muss. Bezirksentwicklungsplanung bietet somit einen guten Orientierungsrahmen. Wenn sich Parteien über Ziele geeinigt haben, geht es bei jeder Planung nicht mehr um Grundsatzpositionen, sondern vielmehr um das Ausfüllen der Ziele. Eimsbüttel ist mit der bezirklichen Entwicklungsplanung stets gut gefahren.

DR.  
TORSTEN  
SEVECKE



## Dr. Torsten Sevecke Bezirksamtsleiter des Bezirksamts Eimsbüttel Freie und Hansestadt Hamburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Bezirkliche Entwicklungsplanung (BEP) ist ein Erfolgsmodell aus Eimsbüttel.

Seit fast zwei Jahrzehnten besteht dieses Planungsinstrument bei uns im Bezirk. Eine Besonderheit der BEP ist, dass sie von einer dezentralen- und ämterübergreifenden Arbeitsgruppe des Sozial- und des Baudezernats erarbeitet und regelmäßig mit Politik und Öffentlichkeit abgestimmt wird.

**EIMSBÜTTTEL IST DER ERSTE UND BISLANG EINZIGE HAMBURGER BEZIRK, DER MIT EINEM SOLCHEN INTEGRIERTEN PLANUNGSANSATZ ARBEITET.**

Im letzten Jahr wurde die Bezirkliche Entwicklungsplanung für den Zeitraum 2014 bis 2018 fortgeschrieben. Schwerpunkte sind die Herausforderungen und Chancen der Bezirksentwicklung, die sich mit den beiden Themen „Die Stadt wächst“ und „Die Stadtgesellschaft verändert sich“ befasst. Es handelt sich dabei um die beiden elementaren Herausforderungen, mit denen die Stadt und auch der Bezirk umgehen müssen.

Eine Herausforderung stellt auch das heutige Thema des mittlerweile 13. BEP-Workshops dar. Es hat zwar einen sperrigen Titel, setzt sich aber mit einem hochaktuellen Thema auseinander:

Dem Wohnen am „unteren“ Ende des Wohnungsmarktes, welches immer schwieriger wird.

Eimsbüttel hat hierbei aufgrund seiner Rahmenbedingungen Standortnachteile, aber Eimsbüttel nimmt sich gerne schweren Projekten an und führt diese auch zumeist erfolgreich aus.

Mit diesem Workshop betreten wir Neuland, da wir erstmalig zu diesem Thema alle Akteure zusammenbringen, um gemeinsam Lösungsansätze zu finden, die sich auch auf der konkreten Ebene umsetzen lassen.

Hierzu ist es erforderlich, dass wir alle an einem Strang ziehen.

In diesem Sinne wünsche ich uns allen interessante Vorträge; eine lebendige Diskussion und erfolgreiche Arbeitsgruppen.

BARBARA  
KAYSER

## Barbara Kayser steg Hamburg mbH

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch ich möchte Sie herzlich begrüßen und freue mich, Sie durch den Nachmittag führen zu dürfen.

Wie schon bei den vergangenen Workshops, wird auch diese Veranstaltung in Form einer Broschüre dokumentiert. Aus diesem Grunde werden auf der Veranstaltung Fotos für die anschließende Publikation gemacht. Da ich keine Einwände Ihrerseits sehe, bedanke ich mich herzlich für Ihre Zustimmung.

Thema und Ziel des Workshops sind für einen Nachmittag sehr ambitioniert. Durch einen breiten Input soll eine fachlich differenzierte Grundlage für die Diskussion in den Arbeitsgruppen sichergestellt werden.

Dr. Sevecke hat es bereits betont, mit dem heutigen Fachgespräch wird kein neues Thema aufgegriffen, sondern ein Thema, das in Eimsbüttel schon in zahlreichen Fachgesprächen, Konferenzen und Tagungen erörtert wurde: Wohnen, Wohnungsversorgung, Wohnungsbau in Eimsbüttel.

Diese Thematik soll mit dem heutigen Fachgespräch fortgeführt und vertieft werden. Und dies vor dem Hintergrund, dass die Gestaltungsmöglichkeiten - speziell der Wohnungsversorgung benachteiligter Haushalte in Eimsbüttel - immer enger werden. Dies wird das Bezirksamt in seinem Impulsreferat noch ausführlich beleuchten.

Ziel des heutigen Fachgesprächs ist, auch in den Arbeitsgruppen aufzuzeigen, was geht, was gehen soll und ggf. auch zu benennen was nicht geht, um auch zukünftig benachteiligte Haushalte mit Wohnraum im Bezirk Eimsbüttel versorgen zu können.

Ich wünsche allen einen erkenntnisreichen und vergnüglichen Nachmittag und übergebe das Wort an Herrn Gedaschko, den Präsidenten des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, der die Anforderungen an eine zukunftsorientierte Wohnungspolitik zur Versorgung unterer Einkommensgruppen aus Sicht der Wohnungswirtschaft darstellen wird.

A black and white photograph showing a man in a dark suit and white shirt from the back, looking out a window. The window shows a blurred view of trees. Another person's head and shoulder are visible in the foreground on the left.

*„Eimsbüttel ist der erste und  
bislang einzige Hamburger  
Bezirk, der mit einem solchen  
integrierten Planungsansatz  
arbeitet.“*

GEMEINSAM FÜR EIN LEBENSWERTES EIMSBÜTTEL



### 3. Anforderungen an eine zukunftsorientierte Wohnungspolitik zur Versorgung unterer Einkommensgruppen aus Sicht der Wohnungswirtschaft

AXEL  
GEDASCHKO



#### Axel Gedaschko Präsident des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW)

Der GdW vertritt als größter deutscher Branchendachverband gemeinsam mit seinen Regionalverbänden bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 Wohnungsunternehmen. Diese bewirtschaften ca. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen und damit fast 30% aller Mietwohnungen in Deutschland.

Die vom GdW und den Regionalverbänden vertretene Wohnungswirtschaft beschäftigt sich seit vielen Jahren intensiv mit dem Thema, wie auch zukünftig für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbares Wohnen angeboten werden kann. Dazu gehört auch eine ehrliche Auseinandersetzung mit der Frage, was das Wohnen immer teurer macht. Sind es die steigenden Kaltmieten oder doch eher die seit Jahren steigenden Energiekosten?

Die Energie- und Stromkosten, aber auch die Steuern und Abgaben sind derzeit die größten Preistreiber für das Wohnen. Insbesondere die Verbraucherpreise für Haushaltsenergie, die in die warmen Betriebskosten einfließen, sind zwischen Anfang 2000 und Mitte 2014 bundesweit um ganze 109% gestiegen. Im Vergleich dazu haben die Nettokaltmieten während der vergangenen zwölf Jahre nur um 19% zugenommen. Die Preisanstiege bei den einzelnen Energieträgern sind sehr unterschiedlich. Während Gas sich im betrachteten Zeitraum um 96% verteuerte, stiegen die Preise für Fernwärme um 115% und für leichtes Heizöl gar um 132%.

Deshalb: Bei allen Bauprozessen müssen auch die Kostensenkungsmaßnahmen für die künftige Warmmiete samt Strom mitgedacht, mitge-

plant werden. Die gestiegenen Energiekosten belasten seit Jahren die Portemonnaies der Mieter immer stärker und überfordern inzwischen viele Haushalte.

Aber auch der steigende Wohnflächenkonsum erhöht die Wohnkosten deutlich. Die Deutschen haben in der Vergangenheit pro Kopf immer mehr Wohnraum beansprucht und auch bezahlt. Bei den Mieterhaushalten in den alten Ländern stieg die Wohnfläche pro Kopf nach Ergebnissen des Sozio-Oekonomischen-Panels (SOEP) seit 1990 um fast sechs Quadratmeter, in den neuen Ländern wuchs sie sogar um gut elf Quadratmeter an. Der zunehmende Wohnflächenverbrauch hat seinen Preis. Eine Person brauchte im Jahr 1990 im Durchschnitt in den alten Ländern eine Wohnfläche von 50,9 Quadratmetern und zahlte dafür rund 252 Euro Bruttokaltmiete. 22 Jahre später lebte diese Person im Durchschnitt auf 56,7 Quadratmetern und bezahlte dafür 362 Euro bruttokalt.

In den ostdeutschen Ländern zahlte man im Jahr 1990 pro Kopf 114 Euro bruttokalt für eine Wohnfläche von 38,4 Quadratmetern. 2012 war die Wohnfläche um 11,4 Quadratmeter größer und kostete bruttokalt 318 Euro.

Deshalb: Wer über Kostensenkung redet, muss über moderne, attraktive Grundrisse mit "Pfiff" zu kleineren Wohnungsgrößen gelangen.

Steigende Wohnkosten müssen aber immer auch im Verhältnis zur Entwicklung des verfügbaren Haushaltseinkommens betrachtet werden. Die Wohnkostenbelastung der Haushalte ist in den letzten zehn Jahren um rund drei Prozentpunkte gestiegen. Sie beträgt aktuell rund ein Drittel des Haushaltseinkommens. Zwei Drittel des Anstiegs der letzten zehn Jahren entfallen auf die gestiegenen Energiekosten. Ein Drittel resultiert aus einer wachsenden Bruttokaltmiete. Dabei sind natürlich die wachsenden Wohnflächenverbräuche der Haushalte zu berücksichtigen.

Angesichts einer steigenden Wohnkostenbelastung begrüßt die Wohnungswirtschaft die Ausführungen der Bundesregierung im "Aktionsprogramm Klimaschutz 2020" zum Wohngeld: „Um möglichst vielen Menschen ein klimafreundliches Wohnen zu ermöglichen, prüft die Bundesregierung ergebnisoffen, das Wohngeld um eine Klima-Komponente (nach Abschluss der derzeit stattfindenden Wohngeldreform) durch eine Differenzierung der Höchstbeträge nach energetischer Gebäudequalität zu erweitern. Dadurch könnten mehr Wohngeldhaushalte

energetisch sanierte Wohnungen anmieten.“

Der kürzlich vorgelegte Referentenentwurf des „Gesetzes zur Reform des Wohngeldrechts und zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WoGRefG)“ sieht eine Erhöhung der Wohngeld-Tabellenwerte um ca. 39% vor. Notwendig ist aber eine klar definierte Klimakomponente und eine stärkere Differenzierung nach Regionen sowie endlich die Einführung einer festen Dynamisierung des Wohngeldes. Politik ist auch bei der Objektförderung klar gefragt, ihren Anteil zum bezahlbaren Wohnen beizutragen. Und dies ist auch bei den Kosten der Unterkunft nach SGB II notwendig.

Ein weiteres Problem mit Blick auf die Bezahlbarkeit des Wohnens stellt der Rückgang des bundesweiten Bestandes an gebundenen Mietwohnungen dar. Denn der Bestand an Sozialwohnungen schrumpft immer weiter und der Neubau bezahlbarer Wohnungen ist immer noch zu wenig ausgeprägt.

Gab es im Jahr 2002 noch rund 2,57 Mio. Wohnungen mit Preisbindung, verringerte sich die Zahl bis zum Jahr 2012 auf nur noch rund 1,54 Mio. Wohnungen. Dies entspricht einem Rückgang um 103.000 Wohnungen pro Jahr. Hingegen umfasst der Bau neuer Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau von 2002 bis 2011 ungefähr 11.300 Wohneinheiten im Jahr, dazu kommen noch 25.000 Mietwohnungen durch Maßnahmen im Wohnungsbestand. Dies ist deutlich zu wenig, um den Bestandsrückgang aufzuhalten.

Die vom GdW und den Regionalverbänden vertretene Wohnungswirtschaft bewirtschaftet übrigens rund 64% aller Sozialwohnungen in Deutschland.

Deshalb: Neben dem Thema des Bauens von neuen sozial geförderten Wohnungen spielt gerade in den "fertig gebauten" Gebieten die Frage von Zukauf von Belegungsrechten eine entscheidende Rolle.

#### EIN BEISPIEL FÜR DIE MITWIRKUNG DES STAATES AN STEIGENDEN NEUBAUKOSTEN, IST DER ANSTIEG DER GRUNDERWERBSTEUER IN DEN LETZTEN JAHREN.

Bis 1996 lag die Grunderwerbsteuer bundesweit noch bei zwei Prozent. Danach stieg sie auf 3,5%. Nach der Föderalismusreform können die Bundesländer (seit dem 01.01.2007) den Steuersatz festlegen. Zum Vergleich: An der Grunder-

werbsteuer verdienten die Bundesländer 2005 noch 4,8 Mrd. Euro. Für 2014 wird mit rund 9,3 Mrd. Euro gerechnet. Allein die Bundesländer Sachsen und Bayern lagen Anfang 2015 noch bei 3,5% bei der Grunderwerbsteuer. Die Freie und Hansestadt Hamburg verlangt derzeit 4,5% an Grunderwerbsteuern – und liegt damit noch im unteren Mittelfeld.

Der Anstieg der Steuereinnahmen mag die Finanzminister erfreuen, verteuert aber auch das Wohnen. Der Staat dreht kräftig an den Schrauben der Wohnkosten mit.

#### WAS KOSTEN EIGENTLICH EINZELNE ANFORDERUNGEN BEIM MEHRFAMILIENHAUSBAU?

Die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE) hat im Auftrag des Verbändeverbundes Wohnungsbau eine Untersuchung und Umsetzungsbetrachtung zum bautechnisch und kostenoptimierten Mietwohnungsbau in Deutschland durchgeführt. Systematisch wurde die Baukostensituation beleuchtet – für ein mittleres Mehrfamilienhaus im mittleren Qualitätssegment, mit zwölf Wohneinheiten, fünf Wohngeschossen, Keller, Aufzug und Tiefgarage.

Ergebnis der Untersuchung ist u.a., dass es heute kaum noch möglich ist, einen Neubau mit einer Nettokaltmiete von weniger als 10,05 Euro/m<sup>2</sup> zu errichten. So schlägt ein Mehrfamilienhaus, das in der Innenstadt mit den hohen gesetzlichen Energiesparauflagen (EnEV ab 2016) gebaut werde, mittlerweile mit Baukosten von 2.422 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche zu Buche – sowie einem weiteren Anteil von 567 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Grundstückskosten.

Die Zahlen zeigen sehr klar, was beim Neubau von Mehrfamilienhäusern durchschnittlich pro Quadratmeter Wohnfläche wie viel kostet – von der Tiefgarage (292 Euro/m<sup>2</sup>) über das Kellergeschoss (122 Euro/m<sup>2</sup>) und den Aufzug (68 Euro/m<sup>2</sup>) bis zur Dachbegrünung (41 Euro/m<sup>2</sup>).

Deshalb: Gerade bei gefördertem Wohnungsbau in bereits stark verdichteten Räumen sollte dringend über eine Nachverdichtung, aber insbesondere die mögliche Aufstockung von Beständen, nachgedacht werden. Sie ist relativ preiswerter gegenüber einem kompletten Neubau. Bei Nachrüstungen von Fahrstühlen wird gleichzeitig das Potenzial barrierearmer Wohnungen deutlich gesteigert.

Unter anderem gestiegene Qualitätsansprüche an die Energieeffizienz und an das barrierefreie

Bauen, Auflagen zu Stellplätzen sowie das innerstädtische Bauen mit seinen erhöhten logistischen Anforderungen, haben das kostengünstige Bauen in den letzten Jahren immer weiter beeinträchtigt.

So liegt die Differenz zwischen EnEV 2014 und EnEV 2016 bei durchschnittlich 98 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Anforderung eines Effizienzhauses KfW 40 (nach der EnEV 2016) ergibt bereits einen Zuschlag von 253 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Und auch der Unterschied zwischen altengerecht und barrierefrei lohnt sich zu betrachten, sprechen wir doch über rund 162 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche an höheren Kosten.

Die Wohnungswirtschaft soll aber nicht nur Wohnungen bauen, sondern auch das Wohnumfeld gestalten und dies möglichst unter dem Aspekt einer "grünen" Stadt. Daher lohnt sich auch hier ein Blick in die Kosten der Außenanlagen. Zwischen geringen Erstellungsmaßnahmen und sehr aufwendigen (z. B. barrierefreie Ausgestaltung) liegt eine Differenz von immerhin 138 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Wenn dann Länderbauvorschriften immer weiter verschärft werden, jetzt sogar überdachte Fahrradstellplätze, Dach- oder Fassadenbegrünung, oder mindestens 15% erneuerbare Energien vorschreiben, stellt sich die Frage des bezahlbaren Bauens eigentlich kaum noch. Zumindest nicht für Haushalte mit niedrigem oder mittlerem Einkommen.

Zum Vergleich: Eine Dachflächenbegrünung kostet zusätzlich 41 Euro/m<sup>2</sup> und eine Parkpalette (Gemeinschaftsgarage, oberirdisch, freistehend) plus 59 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Länder verteuern hier ohne Not – aber sehr systematisch – den Neubau.

#### KANN POLITIK ABER AUCH DIE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR BEZAHLBAREN NEUBAU VERBESSERN?

Eine kürzlich veröffentlichte Studie des Pestel-Instituts zeigt auf, dass eine Reduzierung von Baulandkosten, die Einführung einer linearen Abschreibung von drei bzw. vier Prozent und eine Reduzierung des Eigenkapitalzinses um einen Prozentpunkt die Kaltmieten um bis zu 4,14 Euro senken könnten.

Wenn das Bauen wieder bezahlbarer werden soll, ist jetzt zügiges Handeln gefragt. Der GdW fordert daher u. a. veränderte Abschreibungssätze. Eine grundsätzliche Anhebung von zwei auf drei Prozent ist notwendig, bzw. sogar vier Prozent bzw. Investitionszuschüsse in den Regionen, wo die Mietpreisbremse eingeführt wird.

Die Wohnungswirtschaft steht vor vielfältigen Herausforderungen, aber das erwirtschaftete Kapital kann immer nur einmal ausgegeben werden.

#### ES SOLLEN FÜR DIE ERRICHTUNG VON FLÜCHTLINGSUNTERKÜNFEN VERBILLIGTE ODER KOSTENFREIE GRUNDSTÜCKE ZUR VERFÜGUNG GESTELLT WERDEN.

Das Thema Zuwanderung gewinnt in den letzten Jahren immer mehr an Bedeutung. Integration ist dabei nicht nur eine Herausforderung, sondern auch eine Chance. Und: eine Willkommenskultur muss mit einer Willkommensstruktur Hand in Hand gehen. In Deutschland leben rund 16 Millionen Menschen, die entweder selbst eingewandert sind oder deren Eltern oder Großeltern nach Deutschland gekommen sind. Im Rahmen der EU-Freizügigkeit suchen viele weitere Zuwanderer einen Arbeits- oder Studienplatz und vielleicht auch eine neue Heimat bei uns. Damit die Integration gelingen kann, sind alle gefordert: Der Staat, die Zivilgesellschaft und natürlich auch die Wohnungsunternehmen. Wir brauchen ein gemeinsames Konzept für alle Beteiligten – von geordneter Aufnahme bis hin zur Unterbringung und Betreuung der Menschen, die zu uns kommen.

Der GdW hat bereits im letzten Jahr eine Umfrage unter Wohnungsunternehmen durchgeführt. Mit 92% spricht sich eine starke Mehrheit der Unternehmer dafür aus, zur Stabilisierung der Flüchtlingsunterkünfte und der umliegenden Wohnquartiere das Programm Soziale Stadt weiter zu stärken oder neue Förderprogramme dafür aufzulegen.

79% der Wohnprofis sehen es als wichtig an, dass die Länder Sonderwohnungsbauprogramme auflegen, die nicht nur für Kommunen, sondern auch für die Wohnungsunternehmen abrufbar sind. Ebenfalls rund 79% fordern, dass für die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften verbilligte oder kostenfreie Grundstücke zur Verfügung gestellt werden sollten. Mehr als die Hälfte der Unternehmer setzt sich für die Entwicklung neuer Konzepte für mehr qualitativ hochwertigeren temporären Wohnraum ein.

Der Wanderungssaldo überkompensiert die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung deutlich. Die Bevölkerung in Deutschland wächst seit 2011 wieder. Mit dem Anstieg der Zuwanderung auf netto rund 470.000 Personen – und damit der größten Zuwanderungszahl nach 1993 – steigt auch der Neubau-Bedarf weiter an.

Die Zuwanderung konzentriert sich aber auf Großstädte und wirtschaftlich prosperierende Zentren. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wird also besonders in diesen Regionen weiter steigen. Auch die in den letzten Jahren gestiegenen Fertigstellungszahlen werden daher nicht reichen, um die erhöhte Wohnungsnachfrage ausreichend zu befriedigen. In Hamburg werden inzwischen zwar deutlich mehr Wohnungen gebaut und das Thema Wohnungsneubau wurde zur obersten Priorität erhoben, es wird aber noch weiterer gemeinsamer Anstrengungen bedürfen.

#### ANGESICHTS DER VIELFÄLTIGEN HERAUSFORDERUNGEN HAT DER GDW EINE WOHNSTRATEGIE MIT FOLGENDEN PUNKTEN ENTWICKELT:

1. Kommunen sollten städtische Grundstücke grundsätzlich nach Konzeptqualität und nicht im Höchstbieterverfahren vergeben.
2. Planungs- und Genehmigungsverfahren müssen in einem angemessenen Zeitraum abgeschlossen werden.
3. Keine weiteren Steuerbelastungen durch Kommunen oder den Bund.
4. Absenkung der Grunderwerbsteuer in Wachstumsregionen.
5. Die Abschreibungssätze sollten von zwei auf drei Prozent erhöht werden. In den Gebieten, in denen die neue Mietpreisbremse gelten soll, sollten die Abschreibungssätze auf vier Prozent erhöht beziehungsweise ein Investitionszuschuss eingeführt werden.
6. Die Mittel der sozialen Wohnraumförderung in Höhe von 518 Mio. Euro jährlich (Bundesmittel) müssen zweckgebunden sein.
7. Energetische Anforderungen dürfen nicht durch einzelne Landesgesetze noch weiter verschärft werden.
8. Mietendeckel verschieben das Problem steigender Mieten in die Zukunft und hemmen den Neubau. Die Folge: Das Problem wird noch verschärft. Wenn die Mietpreisbremse für die Wiedervermietung kommt, muss sie daher zeitlich befristet sein und an einen Maßnahmenplan für Wohnungsneubau gekoppelt werden. Darüber hinaus muss die Mietpreisbremse geographisch abgegrenzt sein und darf nur in Gebieten mit einer echten Mangellage gelten.

9. Der drastische Anstieg der Nebenkosten muss begrenzt werden.
10. Die Baukostensenkungskommission muss zügig zu konkreten Ergebnissen kommen.
11. „Neubauklima“ in der Bevölkerung fördern. Wir brauchen eine klare politische Schwerpunktsetzung für mehr Neubau, eine Neubaukampagne und Unterstützung für eine sachgerechte öffentliche Debatte zur Wohnungspolitik.
12. Der altersgerechte Umbau muss angemessen gefördert werden. Der Bund muss das KfW-Programm für altersgerechtes Bauen jährlich weiter steigern und mittelfristig mit jährlich 100 Mio. Euro ausstatten. Zudem sind gemeinsam mit den Bundesländern die Erstellung und Weiterentwicklung kommunaler Demografiekonzepte zu forcieren.
13. Schub für die energetische Gebäudesanierung: Eine steuerliche Förderung und die Aufstockung der KfW-Programme für energieeffizientes Bauen und Sanieren auf insgesamt drei Milliarden Euro jährlich durch den Bund sind notwendig.

In stark verdichteten Regionen ist der Spielraum zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum freilich eingeengt. Wenn Neubaugebiete nicht zur Verfügung stehen, dann bleibt nur eine Verdichtung der Stadt, z. B. über eine Aufstockung der Wohngebäude. Dabei sind Investitionen in den Bestand meist die günstigere Variante. Und wir sollten stärker wieder über seriellen Wohnungsbau (mit einer akzeptablen Wohnungsqualität) nachdenken.



## 4. Ziele des Wohnungsneubaus und der Förderkulisse

MATTHIAS  
KOCK

**Matthias Kock**  
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU), Amt für Wohnen,  
Stadterneuerung und Bodenordnung (WSB), Abteilungsleiter Wohnen

Im Bereich Wohnen und Stadterneuerung befasst sich WSB u.a. mit der Sicherung des Wohnraumbestandes und der Förderung des Wohnungsbaus. Mitte 2014, zum 30.6.2014, waren rund 7.750 anerkannte Dringlichkeitsfälle in Hamburg unversorgt, hiervon 879 im Bezirk Eimsbüttel. Allein bis Mitte 2014 waren 2.423 Dringlichkeitsbestätigungen anerkannt. Im selben Zeitraum konnten in Hamburg rund 1.500 vordringlich wohnungssuchende Haushalte mit Wohnraum versorgt werden.

Diese beiden Zahlen verdeutlichen den Bedarf an Wohnungen für anerkannte vordringlich wohnungssuchende Haushalte und die tatsächliche Versorgungsquote. Vordringlich Wohnungssuchende mit Dringlichkeitsschein umfassen beispielsweise von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen, Behinderte, Misshandelte oder Haftentlassene. Vordringlich Wohnungssuchende mit Dringlichkeitsbestätigung betrifft folgende Zielgruppen: Obdachlose z.B. aus Notübernachtungsstätten, Wohnungslose in öffentlich rechtlicher Unterbringung oder sonstigen aus öffentlichen Mitteln finanzierten Übernachtungsmöglichkeiten, bleibeberechtigte Zuwanderer in öffentlich rechtlicher Unterbringung oder Haushalte im Zuständigkeitsbereich der bezirklichen Fachstellen.

### HERAUSFORDERUNG/AUSGANGSLAGE

Die Versorgungssituation der vordringlich Wohnungssuchenden spitzte sich in den ver-

gangenen Jahren dramatisch zu. Die öffentliche Unterbringung stößt, z.B. durch die starke Zunahme von Flüchtlingen, an Kapazitätsgrenzen. Rund 46.800 der derzeit rund 86.500 Sozialwohnungen sind WA-gebundene Wohnungen. Bis zum 1.1.2019 reduziert sich der Bestand an Sozialwohnungen in Hamburg um mehr als ein Fünftel auf rund 68.000. Im Bezirk Eimsbüttel dagegen sinkt im selben Zeitraum der Sozialwohnungsbestand um ein Drittel von rund 6.000 auf 4.000.

Bei einer angenommenen Fluktuation von sieben Prozent wurden 2014 in Hamburg 3.275 WA-gebundene Wohnungen frei. Gemessen an der Zahl der unversorgten vordringlich Wohnungssuchenden könnten rein rechnerisch 42% dieser Haushalte durch diese freigewordenen Wohnungen versorgt werden. Ein Blick auf aktuelle Zahlen verdeutlicht, dass die künftigen Bindungsausläufe durch neue Bindungen nur sehr begrenzt aufgefangen werden können. 2014 wurden in Hamburg ca. 2.340 öffentlich geförderte Wohnungen bewilligt, davon 158 in Eimsbüttel.

Das Instrument des Ankaufs von Belegungsbindungen wird in sehr geringem Umfang angenommen. Von den 58 bewilligten Bindungsankäufen in 2014 lagen nur 9 im Bezirk Eimsbüttel. Die Erfahrung zeigt, dass die Bereitschaft der Investoren, Haushalte mit besonderen Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt mit Wohnraum zu versorgen, sehr gering ist.

## DENKBARE WEITERENTWICKLUNG BESTEHENDER INSTRUMENTE

Derzeit überlegen die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt und die Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration gemeinsam, wie bestehende Instrumente weiterentwickelt werden können. In diesem Zusammenhang spielen eine Rolle:

- Freistellungsgebiete unter Beachtung der Quartiersentwicklung,
- den Anteil der WA-Bindungen beim geförderten Wohnungsbau zu erhöhen,
- das Förderprogramm „besondere Wohnformen“ auszubauen,
- die Versorgungsverpflichtung von SAGA GWG,
- die Inanspruchnahme des Förderprogramms „Ankauf von Belegungsbindungen“ zu verbessern.

## KONZEPTAUSSCHREIBUNGEN/ GRUNDSTÜCKVERGABE

Ein wichtiges Instrument, um öffentlich geförderte Wohnungen zu schaffen, ist die Konzeptausschreibung im Rahmen des Verkaufs städtischer Grundstücke. Zwischen 2010 und 2014 wurden gemeinsam mit den Bezirken und der Finanzbehörde/Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) 46 Konzeptausschreibungen vereinbart. Derzeit sind 19 Ausschreibungen entschieden.

Der Bezirk Eimsbüttel war bzw. ist an drei Ausschreibungen beteiligt, die wohnungspolitische Vorgaben enthalten, beispielsweise über den Anteil öffentlich geförderter und WA-gebundener Wohnungen. Das Instrument der Konzeptausschreibung ist geeignet, den WA-Anteil bei Neubauten von Sozialwohnungen zu erhöhen. Der Senat unterstützt diese Bemühungen durch seinen jüngsten Beschluss zur Beantwortung von mehreren bürgerschaftlichen Ersuchen (Bürgerschaftsdrucksache 20/14365).

Um Wohnungen für Bedarfsgruppen aus der öffentlichen Unterbringung zu bauen, sind im Übrigen spezielle Konzeptausschreibungen ausschließlich für diese Zielgruppen in Vorbereitung. Ziel ist, dass jeder Bezirk mindestens ein städtisches Grundstück für diese Bedarfsgruppen zur Verfügung stellt. Der Bezirk Eimsbüttel hat ein Grundstück im Stadtteil Lokstedt, an der Kollastraße, benannt.

## DIREKTVERGABE STÄDTISCHER GRUNDSTÜCKE

An Investoren, die sich verpflichten, in ihrem Bestand Haushalte aus öffentlicher Unterkunft in Wohnraum zu integrieren, können städtische Grundstücke direkt vergeben werden. 33% der auf dem veräußerten Grundstück geplanten Anzahl an Wohnungen müssen für diese Haushalte im Bestand bereitgestellt werden. Weitere Voraussetzung ist, dass Käufer die sich aus der öffentlichen Förderung der IFB oder eines Kooperationsvertrages mit Hamburg ergebenden Verpflichtungen erfüllen. Der gedeckelte Grundstückspreis von 600 Euro/m<sup>2</sup> gilt auch für Grundstücke, die in Form der Direktvergabe veräußert werden, soweit dort Sozialwohnungen errichtet werden.

## WEITERE MÖGLICHE OPTIONEN

Neben Instrumenten aus der Vergangenheit, um den öffentlich geförderten Wohnungsbau anzukurbeln, dem Wohnungsbau für Obdachlose oder dem Programm Wohnen Plus, werden auch weitere, neue Instrumente angedacht. So könnten beispielsweise spezialisierte Wohnungsbauträger ertüchtigt werden für öffentlich geförderten Wohnungsbau, für vordringlich Wohnungssuchende. Solche Träger könnten sich auf speziell ausgeschriebene Grundstücke dann gezielt bewerben.

Diese Träger können zusätzlich auch den laufenden Zuschuss in Höhe von 0,50 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche, der über den gesamten Förderzeitraum gezahlt wird, erhalten, da sie öffentlich geförderte Wohnungen an vordringlich wohnungssuchende Haushalte vermieten.

Es können auch Prämien in Erwägung gezogen werden, für Eigentümer, die WS-gebundene Wohnungen an WA-Berechtigte vermieten. Und es kann auch über festgelegte Wohnungsbaquoten für WA-gebundene Sozialwohnungen je Bezirk und die Schaffung von Anreizen für die Bezirke nachgedacht werden.

Neben all diesen Überlegungen, wie die Wohnungsversorgung für auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligte Personengruppen verbessert werden kann, sollten jedoch nicht die Menschen vergessen werden, die es auch schwer haben eine Wohnung zu finden, Menschen mit geringen Einkommen. Die Kunst ist, keine Gruppe zu vernachlässigen, sondern alle im Blick zu behalten, die auf Programme zur Sicherung der Wohnungsversorgung angewiesen sind.

## 5. Zuständigkeit und Kompetenzen der Fachbehörde für unterschiedliche benachteiligte Gruppen



MICHAEL  
KLAHN

### Michael Klahn Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration (BASFI), Amtsleiter für Soziales

#### BEDARFE UND ZIELGRUPPEN FÜR DIE WOHNRAUMVERSORGUNG AUS DER SICHT DER BASFI

Leistungsempfänger nach den Sozialgesetzbüchern (SGB) II und XII sowie nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) haben einen erschwerten Zugang zum Wohnungsmarkt. Für die Anerkennung der Kosten der Unterkunft gelten in Hamburg festgelegte Höchstwerte für die Nettokaltmiete, die die Auswahl an Wohnraum – insbesondere im hochpreisigen Eimsbüttel – stark einschränken.

Während die Anzahl der erwerbsfähigen Leistungsempfänger nach dem SGB II („Hartz IV“) leicht sinkt, steigt die Anzahl der eingeschränkt erwerbsfähigen und erwerbsunfähigen Personen nach dem SGB XII stark an. Darüber hinaus sind hohe Fallzahlsteigerungen durch die Änderung des AsylbLG zum 1.3.2015, wonach Flüchtlinge mit humanitären Aufenthaltstiteln aus

dem Bezug des AsylbLG fallen und Leistungsrechte nach dem SGB II und SGB XII werden sowie bei syrischen und irakischen Flüchtlingen mit Ansprüchen nach dem SGB II und Bedarf an erstmaligem Bezug von Wohnraum im Blick zu behalten. Der Bedarf der Leistungsberechtigten nach dem AsylbLG, die berechtigt sind, eine eigene Wohnung zu beziehen, steigt ebenfalls deutlich an.

Damit stellt insbesondere der hohe Zugang von Flüchtlingen, die wohnungsberechtigt sind und auch erstmalig neuen Wohnraum benötigen, eine erhebliche Herausforderung für die Bedarfsdeckung von Wohnraum in Hamburg dar.

Im Bezirk Eimsbüttel leben im Verhältnis zu anderen Bezirken unterdurchschnittlich wenige Bedarfsgemeinschaften im Transferleistungsbezug. Der Bezirk ist daher stärker als andere Bezirke gefordert, Wohnraum für die benachteiligten Personen zur Verfügung zu stellen.

Neben der steigenden Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum für Transferleistungsempfänger ist auch ein zunehmender Bedarf an behindertengerechten Wohnungen und Wohngemeinschaften zu verzeichnen. Menschen mit Behinderung stehen bei der Wohnungssuche vielfach schon in Konkurrenz zu den Transferleistungsbeziehern und sind zusätzlich auf Wohnraum mit bestimmten baulichen Voraussetzungen (barrierefrei, rollstuhlgerecht etc.) angewiesen. Die steigenden Fallzahlen in der Eingliederungshilfe verstärken diesen Effekt.

Unter anderem durch den laufenden Zuzug minderjähriger unbegleiteter Flüchtlinge entsteht darüber hinaus ein stetiger Bedarf an neuem Wohnraum für ambulante und stationäre Maßnahmen im Jugendhilfebereich. Die Träger der Jugendhilfe bieten für ältere und volljährige Jugendliche ambulante Maßnahmen im trügereigenen Wohnraum an. Träger suchen hierfür geeigneten Wohnraum, mieten diesen an und übergeben die Wohnung eigentlich zum Zeitpunkt der Beendigung der Maßnahme an den jungen Menschen zur weiteren Anmietung. Aufgrund des knappen Wohnungsmarktes erfolgt eine Übergabe der Wohnung nur noch in Einzelfällen, da selbst die Träger nicht genügend neuen Wohnraum akquirieren können.

Neben diesen größeren unterzubringenden Gruppen, gibt es auch weitere mit günstigem Wohnraum zu versorgende Personengruppen, wie bspw. Frauen aus Frauenhäusern, die bei der Suche nach einer Wohnung für die Zeit nach dem Frauenhausaufenthalt große Schwierigkeiten haben.

Diesem wachsenden Bedarf an preisgünstigem Wohnraum steht der laufend sinkende Anteil an mietpreisgebundenem Wohnraum gegenüber.

#### INSTRUMENTE DER BASFI, UM EINFLUSS AUF DIE WOHNRAUMVERSORGUNG ZU NEHMEN

Durch die Höchstwerte für angemessene Nettokaltmieten kann die BASFI steuern, in welchem Preissegment und damit in welchem Umfang den Transferleistungsempfängern Wohnraum zur Verfügung steht. Bei der Festlegung der Höchstwerte ist der Sozialhilfeträger aber nicht frei, sondern an die Produkttheorie des Bundessozialgerichtes gebunden, nach der auf das Produkt aus angemessener Wohnfläche und angemessenem Quadratmeterzins abzustellen ist. Daneben spielt vor dem Hintergrund, dass Hamburg pro Jahr rund 650 Mio. Euro für die Kosten der Unterkunft (KdU) ausgibt, der Haushaltsaspekt eine Rolle.

Darüber hinaus gibt es Aufschläge für besondere Fallkonstellationen (Erkrankung, Behinderung, Wohnungslosigkeit, u.a.) und Stadtteile, in denen weniger als zehn Prozent SGB II/ XII- Leistungsempfänger wohnen. Für öffentlich geförderte Wohnungen bzw. Sozialwohnungen gilt die Sonderregelung, dass es für die Prüfung der Angemessenheit nicht auf die Höchstwerte, sondern auf die Wohnungsgröße (Wohnflächenhöchstwerte) ankommt, die ebenfalls den Fachanweisungen der BASFI zu § 22 SGB II und § 35 SGB XII zu entnehmen sind.

Sozialwohnungen und öffentlich geförderter Wohnraum stellen geeignete Instrumente dar, um Transferleistungsempfänger, Menschen mit Behinderungen und weitere benachteiligte Personengruppen in Wohnraum zu vermitteln. Allerdings hat sich in den vergangenen Jahren der Bestand der Sozialwohnungen in der gesamten Stadt um 16% und im Bezirk Eimsbüttel um 12% stark verringert. Dies führt dazu, dass immer weniger Wohnraum für diese Personengruppen verfügbar ist. Insbesondere im Bezirk Eimsbüttel gibt es viele Stadtteile, die überdurchschnittlich hohe Mietpreise vorweisen. Ohne sozialen Wohnungsbau ist es für diese benachteiligten Personengruppen faktisch nicht möglich, eine Wohnung in diesen Stadtteilen zu beziehen.

Auch im Rahmen des Hamburger Wohnungsbauprogrammes sollen bei Neubau von Wohnungen ca. 30% Sozialwohnungen geschaffen werden. Dies genügt jedoch nicht, um die bisher angestauten und steigenden Bedarfe zu decken. Um den Wohnungsbau für Gruppen mit besonderen Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt noch weiter auszubauen, hat die Bürgerschaft einen Haushaltsantrag beschlossen. Durch diesen sollen Bauträger zum Zweck des Wohnungsbaus für vordringlich Wohnungssuchende die Möglichkeit erhalten, Bürgschaften der Freien und Hansestadt Hamburg in Anspruch zu nehmen, um die für die Finanzierung notwendigen Eigenmittel durch Darlehen zu ersetzen und Zugang zu Krediten der Investitions- und Förderbank (IFB) zu erhalten. Mit diesen Bürgschaften sollen bis zu 200 Wohneinheiten pro Jahr gefördert werden.

Auch Konzeptausschreibungen als Mittel, um Wohnraum für besondere Personengruppen zu schaffen und der Ankauf von Belegungsbindungen stellen weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnraumversorgung von Menschen mit besonderen Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt dar.

## 6. Zuständigkeit und Kompetenzen der Fachbehörde für unterschiedliche benachteiligte Gruppen – Schwerpunkt öffentlich-rechtliche Unterbringung



### **Bettina Prött** Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration, Amt für Soziales Abteilungsleiterin Wohnungslosenhilfe und öffentliche Unterbringung

In der öffentlichen Unterbringung bei fördern & wohnen (f & w) lebten zum 30.11.2014 insgesamt 10.267 Menschen in rund 70 Wohnunterkünften. Hinzukommen die Menschen, die in den Übernachtungsstätten und vorübergehend in Hotels untergebracht waren (ohne Winternotprogramm). Ihrem sogenannten Status nach wird zwischen wohnungsberechtigten und nicht wohnungsberechtigten Menschen unterschieden. Flüchtlinge und Asylsuchende sind wohnungsberechtigt, wenn sie - neben anerkannten Asylberechtigten und Schutzsuchenden - aus Mitteln des Asylbewerberleistungsgesetzes privaten Wohnraum anmieten können. Dies ist insbesondere der Fall, wenn davon auszugehen ist, dass ihr Aufenthalt länger als ein Jahr andauern wird, sie über eine Beschäftigungserlaubnis verfügen oder aus Syrien oder Afghanistan kommen. Auch besondere soziale Umstände können zu einer Wohnberechtigung führen. (vgl. [www.hamburg.de/fluechtlinge-unterbringung](http://www.hamburg.de/fluechtlinge-unterbringung)).

Die Behörde für Inneres und Sport (BIS) verzeichnete 2014 rund 6.000 Asylbewerber, von denen rund 5.000 bei ihrer Aufnahme in der Zentralen Erstaufnahme einen Unterbringungsbedarf geltend machten. 2014 wurden 1.603 neue Plätze in Hamburg geschaffen.

Die aktuelle Situation führt zu der Kernaussage: durch Vermittlung von 5.000 wohnungsberechtigten Menschen aus der öffentlichen Unterbringung in Wohnungen würde die öffentliche Unterbringung deutlich entlastet. Diese Zahl entspricht dem derzeit angenommenen Mindestumfang von neuen Plätzen, die für die Unterbringung 2015 benötigt werden.

Auf zwei weitere Kernaussagen soll in diesem Zusammenhang hingewiesen werden: die Bedeutung der Prävention (Wohnungssicherung in Eimsbüttel bis November 615 Fälle, insgesamt in Hamburg 5.883) und den Charakter der öf-

fentlichen Unterbringung: sie ist per Definition vorübergehend, ist nicht „nachhaltig“, gleichwohl sind die dort verzeichneten Aufenthaltsdauern häufig lang und sie hat die Verpflichtung, jeden zur Vermeidung von Obdachlosigkeit aufzunehmen.

Dies führt zu der Frage, ob die in den vorangegangenen Vorträgen benannten Instrumente greifen, um eine verbesserte Wohnraumversorgung zu erreichen: Dabei muss zwischen zwei Personenkreisen unterschieden werden, den Menschen, die verhaltensbedingt Probleme mit sich bringen und in eher kleineren Projekten mit gezielter Unterstützung oder Hilfe in Wohnungen leben können und jenen, die - vielleicht abgesehen von einem geschulten Hausmeister - keine weiteren Hilfen benötigen, sondern schlicht nur eine bezahlbare Wohnung benötigen.

Die bisher genannten und auch in Abstimmung mit der BASFI eingeführten Instrumente führen noch nicht dazu, dass die Personenkreise aus der öffentlichen Unterbringung adäquat mit Wohnraum versorgt werden können:

- der erfolgreiche Wohnungsneubau von 6.000 Wohnungen pro Jahr kommt mit 30% dem öffentlich geförderten Wohnungsbau und davon noch mal 30% den WA- gebundenen Wohnungen zu gute; davon sind die Menschen aus der öffentlichen Unterbringung nur *eine* Zielgruppe;
- die Förderprogramme werden, wie sich auch aus dem vorangegangenen Vortrag ergibt, nicht in dem gewünschten Umfang in Anspruch genommen und
- die Wohnungsvermittlung im Rahmen des Kooperationsvertrages ist aus vielerlei Gründen nicht auskömmlich, z. B. beträgt die Zahl der Wohnungsvermittlungen durch die Fachstelle in Eimsbüttel (2014 bis November) gerade mal 80 Haushalte.

Um mehr Wohnungen für Wohnungsnotfälle zu bauen, sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- die Tatsache, dass sich Projektträger, einzelne Stiftungen, Kirchenkreise o. ä. engagieren, Wohnungsbau für bestimmte Zielgruppen realisieren;
- der Senatsbeschluss, nach dem Direktvergaben von städtischen Grundstücken für bestimmte Zielgruppen nach festgelegten Kriterien erfolgen können,

- dem Beschluss zum Haushalt 2015/2016, Bürgschaften zur Stärkung des erforderlichen Eigenkapitals zu übernehmen,
- der Konsens, dass pro Bezirk ein Grundstück durch Konzeptausschreibung speziell für wohnungslose Menschen disponiert werden soll.

Alle diese Instrumente führen nicht an der Erkenntnis vorbei, dass Wohnungsbau insbesondere für die Zielgruppe der Wohnungslosen (einschließlich der Flüchtlinge) aufgrund der geringeren Rendite häufig und gerade für die Wohnungsunternehmen nicht interessant ist und hier mit entsprechenden Förderungselementen eingegriffen werden muss. In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage, ob nicht die Standards im Neubau schlicht zu teuer sind. Und schließlich, neben dem Hinderungsgrund des fehlenden Eigenkapitals, ist auch die Forderung der Wohnungswirtschaft, nach Unterstützungsangeboten im eigenen Wohnraum im Sinne eines Ansprechpartners oder eines besonders qualifizierten Hausmeisters zu bedenken.

Im Ergebnis ist zügiger und preiswerter Wohnraum - schneller Wohnen! - nötig und neue Konzepte sind erforderlich, die zwischen den Fachbehörden, den Bezirken und der Wohnungswirtschaft entwickelt werden müssen.

## 7. Darstellung der Handlungsoptionen des Bezirksamts zur Sicherung der Wohnungsversorgung benachteiligter Bevölkerungsgruppen

KAY GÄTGENS  
UND  
THORSTEN KRUSE



**Kay Gätgens**

**Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamtsleiter Stadt- und Landschaftsplanung,  
Leitung Bezirkliche Entwicklungsplanung**

**Thorsten Kruse**

**Bezirksamt Eimsbüttel, Dezernent Soziales, Jugend und Gesundheit**

### DER BEZIRK EIMSBÜTTEL

Eimsbüttel ist der kleinste Hamburger Bezirk, aber mit ca. 4.909 Einwohnern/km<sup>2</sup> von den sieben Hamburger Bezirken am dichtesten besiedelt (Hamburg gesamt: ca. 2.295 Einwohnern/km<sup>2</sup>), d.h. ca. 1/7 der Einwohner von Hamburg leben im Bezirk Eimsbüttel auf ca. 1/15 der Fläche von Hamburg. Der Bezirk verfügt über wenig Liegenschaftsflächen, keine größeren Konversionsflächen und erhebliche Flächenrestriktionen. Rund 1/5 der Fläche Eimsbüttels ist mit Restriktionen belegt. Hierzu gehören u.a. die Flächen im Fluglärmbereich des direkt an den Bezirk Eimsbüttel angrenzenden Flughafens.

In den vergangenen Jahren verzeichnete der Bezirk Eimsbüttel einen Bevölkerungsanstieg, der über dem gesamtstädtischen Niveau lag. So wuchs der Anteil der Bevölkerung in Hamburg im Jahr 2013 um +0,7%, im Bezirk Eimsbüttel jedoch im gleichen Zeitraum um +1,2% - also nahezu um das Doppelte. Die Anzahl der in Eimsbüttel lebenden Menschen ist in diesem Zeitraum um rund 3.000 Personen angestiegen.

### BINDUNGS-AUSLAUF DER ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEN WOHNUNGEN

Dieser Bevölkerungsanstieg und die zunehmende Zahl von Personen mit Anspruchsberech-

tigung für Sozialwohnungen, treffen auf ein stetig geringer werdendes Segment öffentlich geförderter Wohnungen. Die Versorgungsquote mit öffentlich gefördertem Wohnraum ist erkennbar defizitär und zunehmend nicht in der Lage anspruchsberechtigte Personen mit Wohnraum zu versorgen. So sank die Anzahl von Sozialwohnungen im Bezirk Eimsbüttel in den vergangenen zehn Jahren um 46%. In den kommenden zehn Jahren werden zusätzlich ca. 4.200 Wohnungen aus der Bindung laufen.

Werden die aktuellen Bestandszahlen als Ausgangslage vorausgesetzt, gehen weitere 42% des aktuellen Bestandes bis 2020 verloren. Allein in der Lenzsiedlung werden 2016 ca. 800 Wohnungen aus der Bindung fallen.

Der in den kommenden Jahren stattfindende Rückgang im Bestand an Sozialwohnungen wird selbst im günstigsten Fall nicht durch den Neubau öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu kompensieren sein. Unter diesen Rahmenbedingungen verschärft sich die Situation zwischen Angebot und Nachfrage mit erkennbaren Auswirkungen auf den Preis für Wohnraum. Im Vierjahreszeitraum von 2008 bis 2012 sind die Grundstückspreise (Wohnfläche/Geschosswohnungsbau) beispielsweise in Lokstedt um 73%, in Niendorf um 49% und in Stellingen um 38% gestiegen.

Flächenkonkurrenz stellt eine zentrale Rahmenbedingung bei der Erörterung der Frage dar, welche Bevölkerungsgruppen in welchen Regionen/Stadteilen im Bezirk jeweils zu welchen Bedingungen in der Lage sind Wohnraum zu akquirieren.

### ÜBERDURCHSCHNITTLICHER ANSTIEG DER MIETPREISE

Diese Situation verschärft sich durch die Tatsache, dass die Mietpreise stärker gestiegen sind als die Reallöhne. Davon betroffen sind insbesondere Personen mit geringen Einkommen. Ein Blick auf die Einkommensentwicklung macht deutlich, dass sich auch innerhalb des Bezirks Eimsbüttel die Schere zwischen den Einkommensgruppen weiter öffnet. Die deutlichsten Unterschiede sind im Bezirk zwischen den Stadtteilen Harvestehude und Eidelstedt zu bemerken. Die Entwicklung in Eidelstedt liegt noch hinter dem gesamtstädtischen Durchschnitt und es sollte berücksichtigt werden sozialräumliche Segregation in diesen Stadtteilen zu vermeiden.

Diese Entwicklung macht deutlich, dass die Frage nach gesellschaftlichem Zusammenleben eine besondere Bedeutung erhält. Zu den wesentlichen Einflussfaktoren auf die soziale Zusammensetzung der Bevölkerung in einem Stadtteil gehören die Auswahlmöglichkeiten einzelner Haushalte bei der Wohnortwahl, die vor allem von den individuell verfügbaren finanziellen Mitteln bestimmt werden.

Die Bearbeitung - letztlich die Beantwortung dieser Fragen - ist also ein zentraler Ansatz dafür, gesellschaftlicher Spaltung und einer Verdrängung bestehender Bewohnerschaft entgegenzuwirken.

### WOHNUNGSMARKT AM UNTEREN ENDE WIRD ENGER

Der Wohnungsmarkt am unteren Rand wird enger und lenkt den Blick auf die Gruppen von Menschen, die im Mittelpunkt der heutigen Betrachtung liegen. Es geht insbesondere um Personen, die sich vor dem Hintergrund ihrer individuell sozioökonomischen Voraussetzungen nicht adäquat eigenständig um eine Wohnung bemühen können und somit vielfach auf Unterstützung angewiesen sind.

Einige bereits erwähnte Bedarfsgruppen sind z.B.:

1. Flüchtlinge: Es wird davon ausgegangen, dass von den in Hamburg lebenden Flüchtlingen ca. 40% einen gesicherten Aufenthaltsstatus haben und somit als Zielgruppe zum Kreis der Wohnungssuchenden zu zählen sind; in Eimsbüttel wären das im Verlauf des Jahres voraussichtlich etwa 500 Personen
2. Frauen aus Frauenhäusern: ca. 200 Personen
3. Junge Volljährige, welche aus HzE-Maßnahmen (Hilfe zur Erziehung) auf den Wohnungsmarkt kommen: 135 junge Menschen (Dezember 2012, Eimsbüttel)
4. Aus Hamburger Haftanstalten Entlassene: ca. 800 Personen jährlich
5. Menschen mit Behinderungen und/oder psychischen Erkrankungen: in Eimsbüttel ca. 100 Personen, Tendenz steigend

Die Anzahl der unversorgten Dringlichkeitsfälle im Bezirk Eimsbüttel steigt seit fast zehn Jahren.

Die Quote der Freimeldungen von Wohnungen hat sich deutlich verringert. Wurden im Jahr 2005 noch mehr als 200 Wohnungen an den Bezirk zwecks Belegung gemeldet, so reduzierte sich die Anzahl freier Wohnungen im Jahr 2014 auf gut 80.

### 1. Wie können wir unsere Zusammenarbeit optimieren?

Die Anforderung an Zusammenarbeit wird deutlich, wenn man sich die umfangreichen Kooperationsanforderungen im Umgang mit der Zielgruppe vor Augen hält. Zuständigkeiten bestehen bei der BASFI, der BIS, der BGV, den Bezirklichen GS, JA Dienststellen, dem Fachamt SG und bei freien Trägern. Darüber hinaus mit Blick auf das Thema „Wohnung“/„Wohnungsbau“ bei der BSU und den bezirklichen Fachämtern SL.

Erfahrungen aus der letzten Zeit zeigen, dass hier eine deutlich verbesserte Kooperation und Koordination der maßgeblichen Akteure entwickelt werden muss.

### 2. Wie können wir die Stärken im Bezirk Eimsbüttel nutzen?

Eimsbüttel ist ein sozial starker Bezirk, die soziale Lage der Bevölkerung ist in Eimsbüttel im Durchschnitt besser als in der Gesamtstadt. Insofern ist der Bezirk Eimsbüttel aufgrund der Zusammensetzung der Bevölkerung wie kaum ein anderer Bezirk in der Lage, Integrationsleistungen für schwächere Haushalte zu erbringen.

Das starke Engagement vieler Menschen aus dem Bezirk im Rahmen der ehrenamtlichen Unterstützung für die in Eimsbüttel untergebrachten Flüchtlinge macht dieses beispielhaft deutlich.

Die Integrationskraft Eimsbüttels ist Ressource und Standortvorteil zugleich, aber die Stärken im Bezirk müssen besser genutzt werden.

### 3. Wie können wir die private Wohnungswirtschaft zu mehr Wohnraum für die bestimmten Zielgruppen bringen?

Am einfachsten lässt sich öffentlich geförderter Wohnungsbau auf stadteigenen Flächen durchsetzen. Hierbei kann im Rahmen der Grundstücksvergabe Einfluss auf einen bestimmten Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau genommen werden. Allerdings verfügt der Bezirk nur noch über wenige Liegenschaftsflächen.

Aus diesem Grund fordert der Bezirk Eimsbüttel bei der Vergabe von stadteigenen Grundstücken regelmäßig die Auflage eines 100% Anteils öffentlich geförderter Wohnungen.

Die Evaluation des Eimsbütteler Wohnungsbauprogramms zeigt, dass 98% der Wohneinheiten auf privaten Flächen genehmigt werden. Daraus wird deutlich, dass die privaten Grundeigentümer und die private Wohnungswirtschaft die maßgebenden Partner für die Umsetzung des Wohnungsbauprogramms sind. Bei Flächen mit geltendem Planrecht hat der Bezirk das Ziel 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau zu erreichen. Hier stehen einer Umsetzung allerdings oftmals schwierige Verhandlungen oder gar mangelnde Bereitschaft bzw. Vorbehalte der privaten Eigentümer entgegen. Bei Grundstücken, auf denen neues Planrecht geschaffen wird, versucht der Bezirk über städtebauliche Verträge 50% Sozialwohnungen durchzusetzen.

Eine zentrale Frage ist deshalb, wie die private Wohnungswirtschaft und die Eigentümer dazu gebracht werden könnten mehr Wohnraum für bestimmte Zielgruppen zu errichten.

### 4. Wie können wir das Potenzial von kleinen Projekten besser nutzen?

Mit dem Vertrag für Hamburg haben sich der Senat und die Bezirke verpflichtet die Zahl der neugebauten Wohnungen in Hamburg auf 6.000 Wohnungen pro Jahr zu steigern und in Projekten mit Mietwohnungsneubau einen Anteil von 30% öffentlich geförderter Wohnungen für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen zu erreichen. Der Bezirk Eimsbüttel nimmt eine gewichtige Rolle bei der Erreichung der vereinbarten Wohneinheiten ein.

Im Bezirk Eimsbüttel werden jährlich über 1.100 WE genehmigt. Vor dem Hintergrund der genannten Rahmenbedingungen ist dieses für Eimsbüttel mit besonderen Herausforderungen verbunden.

Die Evaluation hat deutlich gemacht, dass das Eimsbütteler Wohnungsbauprogramm fast ausschließlich – nämlich zu 94% - aus Projekten mit weniger als 20 Wohnungen beruht. Es gibt nur wenige Projekte mit mehr als 100 Wohneinheiten. Dies erfordert einen vergleichsweise hohen Aufwand zur Umsetzung der Wohnungsbauzahlen. Gleichwohl kann dieses Potenzial von kleineren Projekten für die Generierung von Wohnraum für vordringlich Wohnungssuchende nicht außer Acht gelassen werden. Hier bedarf es intelligenter Lösungen um dieses Potenzial zu steigern.

## ABKÜRZUNGEN:

*BASFI - Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration*

*BGV - Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz*

*BIS - Behörde für Inneres und Sport*

*BSU - Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt*

*GS - Fachamt Grundsicherung und Soziales*

*JA - Fachamt Jugend- und Familienhilfe*

*SG - Fachamt Straffälligen- und Gerichtshilfe*

*SL - Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung*

## 5. Welche Strategien sind erforderlich, um einen angemessenen Anteil von gebundenem Wohnraum zu schaffen?

Von den im Vertrag für Hamburg genannten jährlich 6.000 Wohnungen in Hamburg sollen 2.000 Wohnungen öffentlich gefördert werden. Auch wenn es gelingt diese Zielzahl im geförderten Wohnungsbau weiterhin zu realisieren, wird sich der Bestand an Sozialwohnungen in Hamburg und auch in Eimsbüttel kontinuierlich reduzieren.

Gleichzeitig steigt die Zahl der vordringlich Wohnungssuchenden mit Dringlichkeitschein seit Jahren an. Gemessen an den von Herrn Kock und Frau Prott genannten Zahlen (allein 5.000 Menschen in der öffentlich-rechtlichen Unterbringung haben eine Wohnungsberechtigung!) wird deutlich, dass es sich hier nicht um ein Nischenproblem des Wohnungsmarktes und letztendlich der Sozialpolitik handelt. Hier sind große Anstrengungen erforderlich um weitere Strategien zu entwickeln, damit mehr gebundener Wohnraum geschaffen werden kann. Nicht zuletzt könnte dann auch die öffentlich-rechtliche Unterbringung entlastet werden.

In den folgenden Arbeitsgruppen soll versucht werden Antworten auf die genannten Fragen zu finden.

### NACHGEFRAGT:

1. Wie können wir unsere Zusammenarbeit optimieren?
2. Wie können wir die Stärken im Bezirk Eimsbüttel nutzen?
3. Wie können wir die private Wohnungswirtschaft zu mehr Wohnraum für die bestimmten Zielgruppen bringen?
4. Wie können wir das Potenzial von kleinen Projekten besser nutzen?
5. Welche Strategien sind erforderlich, um einen angemessenen Anteil von gebundenem Wohnraum zu schaffen?

AUF DEN  
NÄCHSTEN SEITEN  
FOLGT DIE  
DOKUMENTATION  
DER ARBEITSGRUPPEN-  
ERGEBNISSE

## 8. Ergebnisse der Arbeitsgruppen



Die Arbeitsgruppe 1 (Kooperation) arbeitete an der Leitfrage: „Wie kann die Wohnungsver-sorgung benachteiligter Bevölkerungsgruppen durch eine Verbesserung der Kooperation aller beteiligten Akteure verbessert werden?“

Der überwiegende Teil der Teilnehmer/innen entschied sich für die Mitarbeit in der Arbeitsgruppe 2 (Handlungsoptionen) mit der Leitfrage: Durch welche Maßnahmen/Rahmenbedingungen können die Handlungsoptionen aller beteiligten Akteure zur Wohnungsver-sorgung benachteiligter Bevölkerungsgruppen verbessert werden? Für die Arbeitsgruppe 2 wurden drei Untergruppen gebildet.

Alle Arbeitsgruppen erörterten ihre Leitfrage unter folgenden Aspekten:

- Was sind aus Ihrer Sicht die wesentlichen Vorschläge für Handlungsempfehlungen aus den Impulsreferaten? Gibt es weitere Vorschläge?
- Welche dieser Vorschläge sind aus Ihrer Sicht kurzfristig umsetzbar? Für welche Vorschläge müssen Rahmenbedingungen geändert werden?

Zunächst wurden die Teilnehmer/innen gebeten, die aus ihrer Sicht wesentlichen Vorschläge aus den Impulsreferaten zu nennen sowie weitere Vorschläge einzubringen. Diese Vorschläge wurden anschließend dahingehend geordnet, welche dieser Vorschläge kurzfristig umsetzbar sind und für welche Vorschläge die Rahmenbedingungen geändert werden müssen.

Die Beiträge wurden nach Sinnzusammenhängen geordnet und zum Ende der Arbeitsgruppenphase von den Teilnehmern bepunktet. Hierdurch sollten die Maßnahmen priorisiert werden, die aus Sicht der Teilnehmer/innen von besonderer Bedeutung sind. Alle Teilnehmer/innen erhielten drei Punkte, die sie entweder auf einen (kumulieren) oder auf bis zu drei Vorschläge verteilen (panaschieren) konnten.

Die Vorschläge und Anregungen werden im Folgenden entsprechend der benannten Prioritäten aufgelistet. Die in Klammern angegebenen Zahlen geben die Anzahl der insgesamt vergebenen Punkte wieder.

### Aus der Arbeitsgruppe 1



## Arbeitsgruppe 1: Kooperation

Moderation: Daniel Boedecker, steg Hamburg mbH

### LEITFRAGE:

WIE KANN DIE WOHNUNGSVERSORGUNG BENACHTEILIGTER BEVÖLKERUNGSGRUPPEN DURCH EINE VERBESSERUNG DER KOOPERATION ALLER BETEILIGTEN AKTEURE VERBESSERT WERDEN?



#### **Kurzfristig umsetzbare Projekte/Maßnahmen:**

- Konkurrenzen stehen Kooperation im Wege (8)
- Vielfalt von Kooperationsverträgen schaffen (Model) (3)
- Betreuungsbedarf für bestimmte Zielgruppen gemeinsam lösen, 1 Anlaufstelle z.B. durch einen sozialen Träger (2)
- Rückkoppelung zwischen Wohnungswirtschaft und Bezirken hinsichtlich der Wohnberechtigungsscheine (1)
- Einblick für Außenstehende (Wohnungswirtschaft) verbessern (1)
- Zuständigkeit der Behörden, Ansprechpartner offen legen (1)
- Ehrenamtliches Potential in kleinen Wohnungsbauprojekten nutzen (1)
- Kleinprojekte sind teuer aber sinnvoll = hoher Aufwand bei der Umsetzung (0)
- Verschiedene Zielgruppen, wie sollen die bewertet werden? (0)
- Jeder muss das machen, was er kann, Kooperation bei den Privaten fördern/fordern (0)
- Information und Transparenz sind die Ausgangsbedingungen für Kooperation (0)
- Es gibt Häuser für Wohnungslose, die nicht in der Presse stehen (0).

#### **Drei Karten wurden mittig platziert und damit als Fragen, Anregungen der Teilnehmer aufgenommen:**

- Eimsbüttel ist gesund! Bestandsentwicklung aber wie? (5)
- Optimierung der verwaltungswirtschaftlichen Kooperation = in der Hansestadt gibt es auf allen Ebenen Hierarchien (1)
- Kooperation FHH bedeutet Aufwand/Ressourcen (0)

#### **Vorschläge, für deren Realisierung die Rahmenbedingungen geändert werden müssen:**

- Bindungsdauer verlängern (WA-Anteil) (8)
- Überprüfen der diversen Standards (Vorschriften) (5)
- Günstiger Wohnraum bedeutet niedriger Gewinn bei städtischen Flächen (2)
- Oder Gewinne direkt investieren (Zuschüsse heute an Investoren) (5)
- Zeitnah viele Wohnungen schaffen (3)
- Versus Bürgerbeteiligung, versus Planungs-vorschriften, Planungsrecht?
- Eine Anlaufstelle für die Verwaltung (1)
- Gesprächsbedarf BGV mit Wohnungsunternehmen zum Betreuungsgesetz (0)

## Arbeitsgruppe 2: Handlungsoptionen Moderation: Julia Dettmer, steg Hamburg mbH

# 2-1

LEITFRAGE:

DURCH WELCHE MASSNAHMEN/RAHMENBEDINGUNGEN KÖNNEN DIE HANDLUNGSOPTIONEN ALLER BETEILIGTEN AKTEURE ZUR WOHNUNGSVERSORGUNG BENACHTEILIGTER BEVÖLKERUNGSGRUPPEN VERBESSERT WERDEN?

### Kurzfristig umsetzbare Projekte/ Maßnahmen:

- Eine zielgruppenspezifische Betrachtung innerhalb der benachteiligten Bevölkerungsgruppen ist notwendig (10)
- Förderung bei der Bereitstellung von Wohnraum für benachteiligte Bevölkerungsgruppen erhöhen und damit zusätzlichen Anreiz schaffen (8)
- Direktvergabe von städtischen Grundstücken für WA gebundene Wohnungen (6)
- Zielgruppenorientierte Konzeptausschreibungen (3)
- Angemessenen, d.h. nicht immer höchsten Standard fordern (2)

### Zwei Karten wurden mittig platziert und somit sowohl als kurzfristig und als mittelfristig benannt:

- Zwischenmieter (soziale Einrichtungen) werden als Vermittler/Ansprechpartner zwischen Bewohner und Vermieter eingesetzt (2)
- Begleitetes Wohnen, umfassende Betreuung in Einzelfällen bereitstellen (2)

### Vorschläge, für deren Realisierung die Rahmenbedingungen geändert werden müssen:

- Verlängerung der Bindung für die Wohnungen? (0)
- Leverkusener Modell für Hamburg prüfen? (0)

Aus der Arbeitsgruppe 2-1



## Arbeitsgruppe 2: Handlungsoptionen

### Moderation: Barbara Kayser, steg Hamburg mbH

#### LEITFRAGE:

DURCH WELCHE MASSNAHMEN/RAHMENBEDINGUNGEN KÖNNEN DIE HANDLUNGSOPTIONEN ALLER BETEILIGTEN AKTEURE ZUR WOHNUNGSVERSORGUNG BENACHTEILIGTER BEVÖLKERUNGSGRUPPEN VERBESSERT WERDEN?

#### Kurzfristig umsetzbare Projekte/ Maßnahmen:

- Werbekampagne, Öffentlichkeitsarbeit, Werbung für WA-Bindungen, Abbau von Vorurteilen bei Wohnungsunternehmen und in der Öffentlichkeit (6)
- Tausch von WA-Bindungen: Bestandswohnungen erhalten WA-Bindungen, im Gegenzug erfolgt eine Direktvergabe von Grundstücken (4)
- Wohnungstausch unterbelegter Wohnungen mit WA-Bindungen (3)
- Konzeptausschreibung 100% WA-Anteil, mehr kleine Projekte (1)
- WA-Bindungen (Privat) bei neuem Planrecht (1)
- Konzeptausschreibung für große Wohnungen mit WA-Bindungen (0)
- Arbeit gegen Miete (Einliegerwohnungen) (0)

#### Eine Karte wurde mittig platziert. Der Vorschlag wurde sowohl als kurzfristig und als mittelfristig benannt:

- Bürgschaften für Eigenkapital für Investoren (1)

#### Vorschläge, für deren Realisierung die Rahmenbedingungen geändert werden müssen:

- Städteigenes Wohnungsunternehmen für den Neubau von Wohnungen mit WA-Bindungen (Gründung eines neuen Wohnungsunternehmens?) (9)
- Über den Tellerrand schauen, z.B. Diskussion über Standardreduzierung (2)
- Öffentliche Förderung mit WA Bindung für Bestandswohnungen (0)
- Anreiz schaffen, für Gewerbeleerzug von Wohnungen (Zweckentfremdung) (0)



Aus der Arbeitsgruppe 2-II



## Arbeitsgruppe 2: Handlungsoptionen Moderation: Jan Seeringer, steg Hamburg mbH

# 2-III

### LEITFRAGE:

DURCH WELCHE MASSNAHMEN/RAHMENBEDINGUNGEN KÖNNEN DIE HANDLUNGSOPTIONEN ALLER BETEILIGTEN AKTEURE ZUR WOHNUNGSVERSORGUNG BENACHTEILIGTER BEVÖLKERUNGSGRUPPEN VERBESSERT WERDEN?

#### Kurzfristig umsetzbare Projekte/ Maßnahmen:

- Mehr Wohnungen mit WA-Bindungen durch Konzeptausschreibung, Konzeptausschreibung für bestimmte Zielgruppen (Obdachlose etc.) (7)
- Beispiel Lenzsiedlung: den Bindungsauslauf von 800 SAGA-Wohnungen in 2016 verhindern (5)
- Neues kommunales Wohnungsunternehmen gründen, dass v.a. Wohnraum für diese Zielgruppen schafft (3)
- Erhöhung des Zuschusses für WA-Bindungen im Neubau (2)
- Neue Inhalte in den Kooperationsverträgen für Zielgruppen entwickeln (2)
- Alleinstellungsmerkmal WA-Bindungen, andere Gewichtung in Konzeptausschreibungen (2)
- Betreuung von WA-Wohnungen durch Fördern und Wohnen (1)
- Mehr Kooperationsverträge mit Wohnungsunternehmen (0)
- Zielgruppengerechte Bauweise wie z.B. Paciusweg/Kielerstraße (0)
- Längerfristig beachten: Segregation verhindern (0).

#### Vorschläge, für deren Realisierung die Rahmenbedingungen geändert werden müssen:

- Genossenschaftsmodell – WA-Bindungen – (3)
- Kostenreduzierung durch Standardsenkung (Dämmung etc.) (1)
- FHH-Grundstückspolitik (aktiv Grundstücke ankaufen > Vorrat) (1)
- Kosten im Wohnungsbau (0)
- §5-Scheine weg? (0)

Aus der Arbeitsgruppe 2-III



## 9. Zusammenführung der Ergebnisse der Arbeitsgruppen

Die Vorschläge aus den Arbeitsgruppen decken eine Bandbreite von Handlungsoptionen ab, die an unterschiedliche Akteure wie Verwaltung, Politik oder Wohnungsunternehmen gerichtet sind und entweder kurz- oder langfristig umgesetzt werden könnten. Dabei kristallisierten sich folgende Schwerpunkte heraus.

In der Arbeitsgruppe 1 wurde der Frage nachgegangen, wie Prozesse zwischen allen beteiligten Akteuren optimiert werden können.

Die Bestandsaufnahme ergab, dass die bestehenden Konkurrenzen zwischen den beteiligten Akteuren insbesondere in den verschiedenen zuständigen Behörden und ihren Untergliederungen ein wesentliches Hindernis für die erforderliche Kooperation sind. Man setzt i. d. R. Prioritäten bei der Zielgruppe für die man zuständig ist. Dies erschwert eine Gesamtschau und Abstimmung des Handelns.

Hieraus resultiert das Anliegen, den Unterstützungsbedarf für die Zielgruppen gemeinsam zu organisieren, z.B. durch eine **zentrale Anlaufstelle**. Dies könnte ein sozialer Träger sein, der die unterschiedlichen Gruppen von Wohnungssuchenden „verwaltet“ und eine Schnittstelle zur Wohnungswirtschaft sein kann. Die Schwelle der Kontaktaufnahme von Wohnungsunternehmen mit den Behörden könnte mit einer zentralen Anlaufstelle heruntergesetzt werden und es stände ein Ansprechpartner für allgemeine Informationen über unterschiedliche Zielgruppen zur Verfügung.

In der Arbeitsgruppe 2 wurde die Frage erörtert, mit welchen Maßnahmen die Rahmenbedingungen und Handlungsoptionen verbessert werden können. Hier wurde in allen drei Untergruppen vor allem die Konzeptausschreibung bzw. deren Optimierung benannt.

**Konzeptausschreibungen** werden beim Verkauf von städtischen Grundstücken angewendet und enthalten wohnungs- und sozialpolitische Vorgaben, z.B. über den Anteil öffentlich geförderter Wohnungen. Anders als in Hamburg üblich wird vom Bezirk Eimsbüttel ein Anteil von 30% öffentlich geförderter Wohnungen bei jedem Vorhaben im Geschosswohnungsbau, 50% bei Vorhaben im Rahmen eines neuen Bebauungsplans und 100% bei Liegenschaftsflächen gefordert.

In den Großstädten werden die Wohnungsbauflächen knapp und für immer weniger Investoren ist sozialer Wohnungsbau noch rentabel. Ein weiteres Instrument, welches auch mehrfach benannt wurde und für die Wohnraumversorgung der Zielgruppen verstärkt eingesetzt werden sollte, könnte die **Direktvergabe** von Bauland sein. Hier werden städtische Grundstücke direkt an Investoren vergeben, die sich verpflichten, in ihrem Bestand Haushalte aus öffentlicher Unterkunft in Wohnraum zu integrieren.

Mehrfach wurde die Gründung eines **neuen kommunalen Wohnungsunternehmens** mit Versorgungsauftrag genannt. Dieses hat als Eigentümer die Möglichkeit die Mieter von der Warteliste der Wohnungssuchenden nach eigenen Kriterien auszuwählen oder könnte in der Anfangsphase des Mietverhältnisses als Mieter auftreten. Erst später würde das Mietverhältnis auf den Bewohner übergehen.

Bei beiden Fragestellungen und in allen vier Arbeitsgruppen wurde das Modell der **Bindungen** angesprochen. Es wurde vorgeschlagen, den Auslauf von Bindungen zu verhindern oder aber zumindest die Bindungsdauer zu verlängern. Ferner wurden die Anforderungen an die Standards beim Wohnungsneubau thematisiert. Eine Reduzierung von Standards könnte hilfreich dabei sein, mehr Wohnungsunternehmen für den Bau von öffentlich geförderten Wohnungen zu gewinnen.

Alle genannten Maßnahmen setzen primär die Bereitschaft eines Wohnungsbauträgers voraus. Um Vorurteile gegenüber den genannten Zielgruppen abzubauen, wurde vorgeschlagen mehr in **Werbekampagnen und Öffentlichkeitsarbeit** zu investieren.

Überwiegend scheitert die Wohnungsversorgung von Personengruppen mit Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt auf der Seite der Wohnungswirtschaft nicht an finanziellen Aspekten. So wurden Maßnahmen wie z.B. weitere **Förderprogramme** oder vergünstigte Darlehen bzw. Bürgschaften der FHH zwar thematisiert allerdings weniger stark bepunktet als andere Vorschläge.

## 10. Schlusswort

BIRGIT  
FUHLENDORF



### **Birgit Fuhlendorf** **Bezirksamt Eimsbüttel, Dezernentin Wirtschaft, Bauen und Umwelt**

Die Wohnungsfrage wird seit mindestens 150 Jahren immer wieder und immer wieder neu gestellt. Sie konnte nie vollumfänglich beantwortet werden. In der Vergangenheit rückte das Thema in Deutschland aufgrund der schrumpfenden Bevölkerungsentwicklung zeitweilig in den Hintergrund, doch in den letzten Jahren bekommt die Wohnungsfrage erneut Brisanz.

Unser Generationenproblem und die damit verbundene Krise der Altersversorgung wollen und können wir nur mit Hilfe von Zuwanderung lösen. Dann müssen wir auch die Wohnungsfrage für die Zugewanderten lösen.

Die Flüchtlingszahlen sind erheblich angestiegen und das bedeutet auch für die Freie und Hansestadt Hamburg kontinuierlich mehr Flüchtlinge aufzunehmen. Nach der Erstaufnahme und der anschließenden öffentlichen Unterbringung könnten Flüchtlinge, wenn sie einen gesicherten Aufenthaltsstatus haben, in eine normale Wohnung ziehen. Sie gehören zu den vordringlich Wohnungssuchenden. Leider ste-

hen nicht genug freie und günstige Wohnungen für diese Zielgruppe zur Verfügung.

Wir haben aber in den Vorträgen auch gehört, welche Zielgruppen es noch gibt, die besondere „Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt“ haben und um bezahlbaren Wohnraum konkurrieren. Momentan und auch langfristig kann der Bedarf an Wohnraum nicht gedeckt werden und obwohl es viele Bemühungen gibt, scheint eine zufriedenstellende Lösung weit entfernt. Vor allem in Hamburg und anderen deutschen Großstädten wird der bezahlbare Wohnraum knapp.

Die Ursachen für die Unterversorgung an günstigem Wohnraum sind vielschichtig. Es wurden z.B. die kontinuierlich steigenden Nebenkosten und Baukosten sowie die Erhöhung der Grunderwerbssteuer genannt. Daneben spielen die Grundstückskosten eine erhebliche Rolle. Gerade in Eimsbüttel sind die Bodenrichtwerte in fast allen Stadtteilen zu hoch für öffentlich geförderten Wohnungsbau. Gleichzeitig hat sich der Gesamtbestand an Sozialwohnungen in den

letzten Jahren dramatisch reduziert und wird sich auch weiterhin stark verringern. Die vorangegangenen Vorträge haben die Problematik mit vielen Zahlen unterlegt.

Ich möchte den genannten Zahlen noch eine Zahl hinzufügen: Wir genehmigen jährlich 10.000 Wohneinheiten – 6.000 davon werden momentan gebaut. 2.000 Wohneinheiten pro Jahr werden öffentlich gefördert, aber nur ein kleiner Teil erhält eine sogenannte WA-Bindung für vordringlich Wohnungssuchende und wird damit für die Menschen zur Verfügung gestellt, die bislang keine eigene Wohnung bewohnen. Nun gibt es den Vorschlag mindestens zehn Prozent der öffentlich geförderten Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende bereitzustellen (sogenannte WA-Bindungen), das wären 200 WE/Jahr in ganz Hamburg. Dem stehen allein in Eimsbüttel über 700 Menschen mit einem anerkannten Bedarf gegenüber und

die steigenden Flüchtlingszahlen sind da noch nicht berücksichtigt.

Mit dem BEP-Fachgespräch möchte sich der Bezirk Eimsbüttel der Verantwortung stellen und mit Politik, Verwaltung und Vertreter aus der Wirtschaft der Problematik annehmen. In den Arbeitsgruppen wurde von allen Beteiligten ein breites Spektrum von Maßnahmen aufgezeigt. Dieses wird in einer Dokumentation festgehalten und die Ergebnisse werden für die weitere Arbeit in der Bezirksentwicklungsplanung ausgewertet.

Zum Schluss möchte ich mich bei allen Beteiligten für ihre engagierten Diskussionen und ganz besonders bei der Vorbereitungsgruppe für die professionelle und diesmal auch überaus schnelle Vorbereitung des Fachgespräches bedanken.



## 11. Fazit

Das BEP-Fachgespräch hat gezeigt, dass ein Fortschritt bei der Wohnraumversorgung von Zielgruppen mit besonderen Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt das Zusammenspiel unterschiedlicher Akteure erfordert. Ziel des BEP Fachgesprächs war der Austausch zwischen Vertretern aus Verwaltung, Politik und Wohnungsunternehmen sowie das Aufzeigen und Vermitteln der jeweiligen Standpunkte. Gleichzeitig sollte das Fachgespräch ein Forum bieten, Maßnahmen zur Verbesserung der Kooperation und der Handlungsoptionen aus unterschiedlichen Sichtweisen darstellen zu können.

Grundsätzlich sind am Wohnungsmarkt zwei wesentliche sozialpolitische Probleme zu unterscheiden: das Zugangsproblem und das Problem der Zahlungsfähigkeit. Personen mit problematisch sozialen oder nicht ausreichend finanziellen Hintergrund weisen für Vermieter Risikomerkmale auf.

Finanzielle Unterstützungen gibt es in Form von Übernahme der Wohnkosten oder Wohngeld. Während die Übernahme der kompletten Wohnkosten die Empfängerhaushalte sogleich als Sozialfälle ausweist und diesen Personen nur ein beschränkter Wohnungsmarkt zur Verfügung steht, können sich die Wohngeldbezieher, frei von Stigmatisierung durch Hartz-IV- oder Sozialhilfeempfänger-Status uneingeschränkt (ihren finanziellen Möglichkeiten entsprechend) auf dem Wohnungsmarkt bewegen. Übernahme von Wohnkosten stigmatisiert, Wohngeld unterstützt den Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen. Es kommt also nicht nur darauf an, dass finanziell unterstützt wird sondern auch in welcher Form.

Um den Zugangsproblemen bestimmter Zielgruppen auf dem Wohnungsmarkt entgegenzuwirken, müssen Kooperationen zwischen Politik, Verwaltung und Wohnungsunternehmen hergestellt und ausgebaut werden, so dass eine Vernetzung von Wohnungs- und Sozialpolitik vorhanden ist. Auch die bereits genannten Fachstellen sind ein Lösungsansatz. Sie unterstützen Menschen mit Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt mit Beratungsangeboten und stellen Kontakte zu Vermietern oder Wohnungsunternehmen her.

Die intensive Auseinandersetzung innerhalb der Arbeitsgruppen und die Fülle der genannten Maßnahmen haben die Komplexität des Themas bestätigt. Gleichzeitig konnten die Teilnehmer durch den umfangreichen Überblick für erweiterte Sichtweisen sensibilisiert werden. Die Diskussionsergebnisse bieten keine fertigen Lösungen aber Ansätze, an denen erfolgversprechend weitergearbeitet werden kann.



**Bis zum  
nächsten Mal!**

**WIR FREUEN UNS ÜBER IHRE TEILNAHME!**



## 12. Überblick über die Zielgruppen

**Hamburgisches  
Wohnraumförderungsgesetz  
(HmbWoFG)**

**§ 15 Arten der Belegungsrechte**  
(1) Belegungsrechte können in der Förderzusage als allgemeine Belegungsrechte, Benennungsrechte und Besetzungsrechte begründet werden.

*Ein allgemeines **Belegungsrecht** ist das Recht der zuständigen Stelle, von dem durch die Förderung berechtigten und verpflichteten Eigentümer oder sonstigen Verfügungsberechtigten zu fordern, eine bestimmte belegungsgebundene Wohnung einem Wohnungssuchenden zu überlassen, dessen Wohnberechtigung sich aus einer Bescheinigung nach § 16 ergibt.*

*Ein **Benennungsrecht** ist das Recht der zuständigen Stelle, dem Verfügungsberechtigten für die Vermietung einer bestimmten belegungsgebundenen Wohnung mindestens drei Wohnungssuchende zur Auswahl zu benennen.*

*Ein **Besetzungsrecht** ist das Recht der zuständigen Stelle, einen Wohnungssuchenden zu bestimmen, dem der Verfügungsberechtigte eine bestimmte belegungsgebundene Wohnung zu überlassen hat.*

(2) In der Förderzusage kann bestimmt werden, dass die zuständige Stelle unter in der Förderzusage festgelegten Voraussetzungen befristet oder unbefristet statt eines allgemeinen Belegungsrechts ein Benennungsrecht oder ein Besetzungsrecht im Sinne des Absatzes 1 ausüben kann.



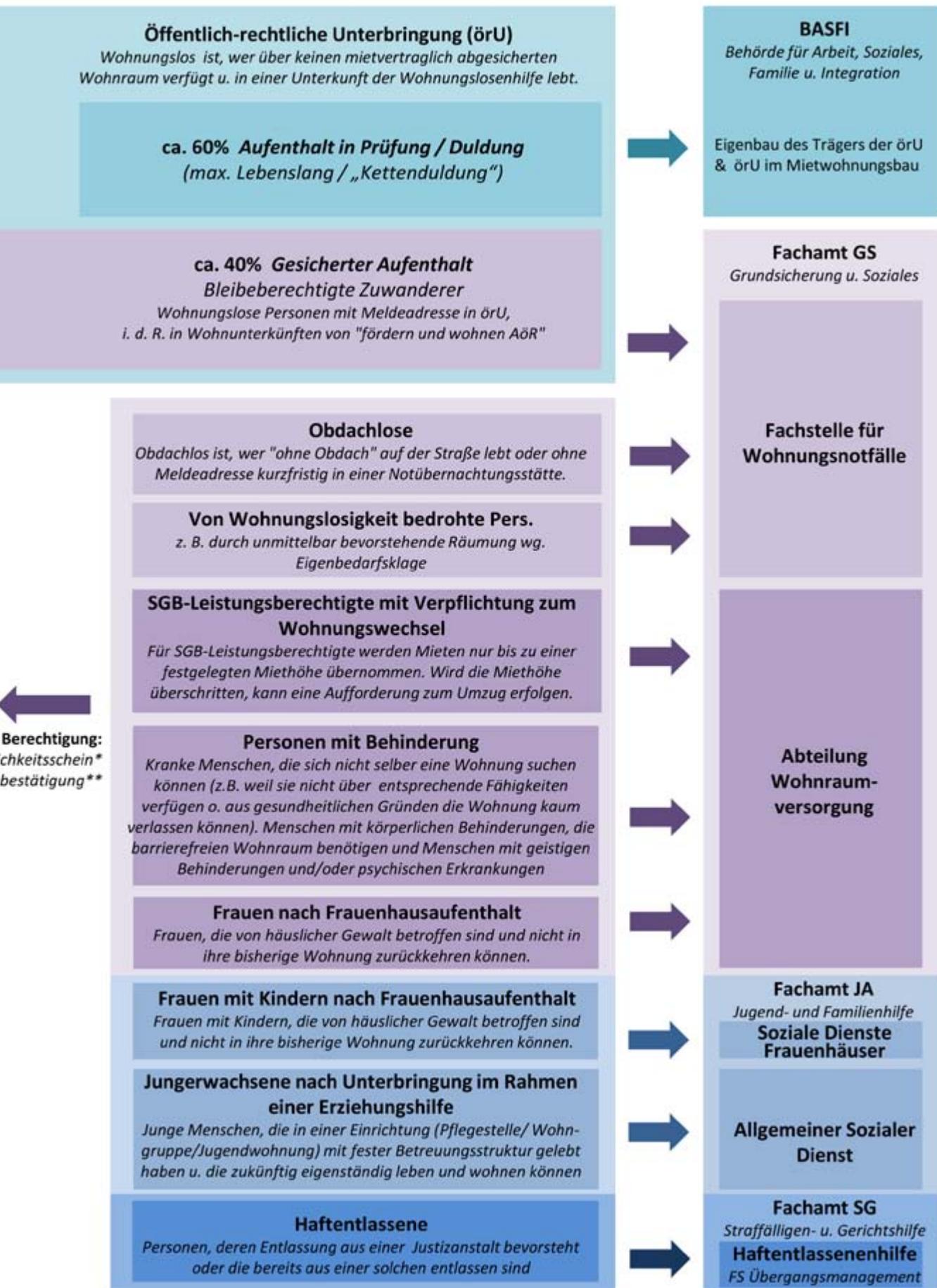
Für den Bezug einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung brauchen Wohnungssuchende eine Wohnberechtigungsbescheinigung nach § 5 Wohnungsbindungsgesetz in Verbindung mit § 27 Wohnraumförderungsgesetz (sog. § 5-Schein) einen Dringlichkeitsschein oder eine Dringlichkeitsbestätigung.

**\* Dringlichkeitsschein**

Für den § 5-Schein und den Dringlichkeitsschein ist eine Antragstellung im Sozialen Dienstleistungszentrum des zuständigen Bezirksamtes erforderlich.

**\*\* Dringlichkeitsbestätigung**

Die Dringlichkeitsbestätigung wird obdachlosen Menschen und Haushalten aus öffentlicher Unterbringung ohne Antragstellung von Amts wegen durch die Fachstelle für Wohnungsnotfälle in den Fachämtern Grundsicherung und Soziales der Bezirke ausgestellt.



## 13. Teilnehmerliste

**Alfeld, Herbert**

Schiffszimmerer Genossenschaft

**Anders, Heike**

BSU / Wohnungsbaukoordination

**Boedecker, Daniel**

steg

**Braun, Joachim**

Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK

**Broocks, Ulrike**

BA E / Stadt- und Landschaftsplanung

**Bulla, Volker**

Die Grünen

**Cappell, Eckhard**

BGV / Amt für Gesundheit

**Dettmer, Julia**

steg

**Dröscher, Nele**

BSU / Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung

**Förster, Friederike**

BA E / Grundsicherung und Soziales

**Freitag, Michael**

BA E / Regionalbeauftragter

**Fuhlendorf, Birgit**

BA E / Dezernentin Wirtschaft, Bauen und Umwelt

**Führbaum, Mechthild**

SPD

**Gärtner, Mareike**

BA E / Stadt- und Landschaftsplanung

**Gätgens, Kay**

BA E / Stadt- und Landschaftsplanung

**Gedaschko, Axel**

Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

**Goldmann, Sophie**

SAGA-GWG

**Göbler, Mona**

BA E / Stadt- und Landschaftsplanung

**Herfort, Verena**

BFW Landesverband Nord e.V.

**Heym, Christine**

BA E / Stadt- und Landschaftsplanung

**Hofmann, Patrick**

HIC Healthcare GmbH

**Jähnig, Annett**

BA E / Stadt- und Landschaftsplanung

**Jensen, Ulrike**

SAGA-GWG

**Katzera, Andreas**

BASFI / Amt für Soziales

**Kayser, Barbara**

steg

**Keich, Roland**

IFB Hamburg

**Ketelaar, Jaap**

PZH Provincie Zuid, Holland

**Kirstein, Caroline**

ISARIA Wohnbau AG

**Klahn, Michael**

BASFI / Amt für Soziales

**Kock, Matthias**

BSU / Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung

**König, Michael**

BA E / Sozialraummanagement

**Kowalsky, Ines**

BA B / Stadt- und Landschaftsplanung

**Kruse, Thorsten**

BA E / Dezernent Soziales, Jugend und Gesundheit

**Kuchenbecker, Arne**

LIG, Immobilienmanagement und Grundvermögen

**Kuehn, Rüdiger**

sme Jugendhilfezentrum

**Kümpers, Rainer**

Verwaltung Hamburgischen Hausbesitzes

**Litschke, Monika**

Hanseatische BauKonzept GmbH

**Mantell, Jürgen**

Haus des Sports

**Mayer, Hans-Norbert**

BA E / Sozialraummanagement

**Meier, Tim**

BA E / Stadt- und Landschaftsplanung

**Neunhöffer, Arnulf**

Vereinigte Hamburger Wohnungsbau- genossenschaft eG

**Petersen, Ulrike**

Hamburger Koordinierungsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften

**Polmann, Torsten**

Quantum Projektentwicklung GmbH

**Pritsching, Wolfgang**

BASFI / Amt für Familie

**Prott, Bettina**

BASFI / Amt für Soziales

**Reinken, Kurt**

steg

**Requardt, Holger**

BA E / Jugend- und Familienhilfe

**Reuter, Jens**

Die Linke

**Rieger-Ndakorerwa, Gudrun**

BA E / Gesundheit

**Rust, Rüdiger**

SPD

**Schmalriede, Karin**

Lawaetz Stiftung

**Schmid-Janssen, Beate**

Fördern & Wohnen

**Schuttrich, Ellen**

CDU

**Seeringer, Jan**

steg

**Seithe, Andreas**

Otto Wulff Bauunternehmung

**Selk, Sönke**

Baugenossenschaft Hamburger Wohnen

**Sevecke, Torsten**

BA E / Bezirksamtsleiter

**Spieker, Gabi**

BASFI / Amt für Familie

**Staaek, Ralf**

BA E / Dezernat Steuerung & Service

**Stephan, Jan Philipp**

BA E / Stadt- und Landschaftsplanung

**Strauss, Barbara**

BA E / Sozialraummanagement

**Thiele, Christoph**

BA E / Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt

**Tieseler, Markus**

Deutsches Rotes Kreuz Landesverband Hamburg

**Tscheulin, Ingo**

BASFI / Amt für Soziales

**van Buggenum, Willi**

Lawaetz Service GmbH

**Venus, Carsten**

Blauraum Architekten / Architektenkammer

**Vogt, Axel**

BA E / Sozialraummanagement

## Impressum

### Herausgeber

Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Eimsbüttel  
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit  
Grindelberg 62-66  
20144 Hamburg

### Redaktion

steg Hamburg mbH  
Barbara Kayser  
Schulterblatt 26 - 36  
20354 Hamburg  
E-Mail: [barbara.kayser@steg-hamburg.de](mailto:barbara.kayser@steg-hamburg.de)

In Zusammenarbeit mit dem

Bezirksamt Eimsbüttel  
Arbeitsgruppe Bezirksentwicklungsplanung  
Grindelberg 62-66  
20144 Hamburg  
E-Mail: [bep@eimsbuettel.hamburg.de](mailto:bep@eimsbuettel.hamburg.de)

### Fotos

Daniel Boedecker, steg Hamburg mbH  
Eike Christian Appeldorn, steg Hamburg mbH

### Layout

steg Hamburg mbH  
Schulterblatt 26 - 36, 20354 Hamburg

