

# WOHNRAUMVERSORGUNG VON VORDRINGLICH WOHNUNGSSUCHENDEN IN HAMBURG

Dr. Frank Hinrichs  
Behörde für Arbeit, Gesundheit, Soziales,  
Familie und Integration

Dr. Katharina Wiethoff  
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Pergolenviertel Hamburg / E. Wiesner

13. November 2024 | Vertiefungsaustausch Wohnraumversorgung in Hamburg

# Inhalt

- 01 Einblick: Situation in Hamburg
- 02 7-Punkte-Programm
- 03 Instrumente & Maßnahmen – Vertiefung
- 04 Diskussion

**EINBLICK:  
SITUATION IN HAMBURG**

**01**



Hamburg

## SITUATION IN HAMBURG



Abnahme geeigneter  
Wohnungsbauflächen



Abnahme der Bautätigkeit



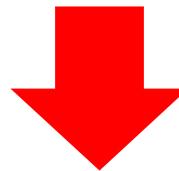
Angespannter  
Wohnungsmarkt



Anstieg der Mieten  
Anstieg der Immobilienpreise



Anstieg Bevölkerung  
Anstieg 10.000 EW pro Jahr



**Zunahme von Haushalten mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt**

# SITUATION IN HAMBURG: ZUSTÄNDIGKEITEN



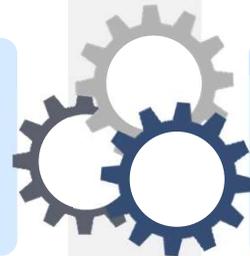
## „Vordringlich Wohnungssuchende“

- Personen, die in öffentlich-rechtlicher Unterbringung (örU) sind, einschließlich Zuwanderer mit Bleiberecht
  - Obdachlose Personen

- Personen, die unter Berücksichtigung der wohnlichen, gesundheitlichen, sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse dringend auf eine angemessene Wohnung angewiesen sind.

### Sozialbehörde:

zuständig für Obdach (öffentlich-rechtliche bzw. ordnungsrechtliche Unterbringung)



### Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen:

zuständig für Wohnraum

**Ineinandergreifen von Wohnungslosenhilfe und Wohnraumförderung als zentraler Gelingensfaktor**



# 7-PUNKTE PROGRAMM

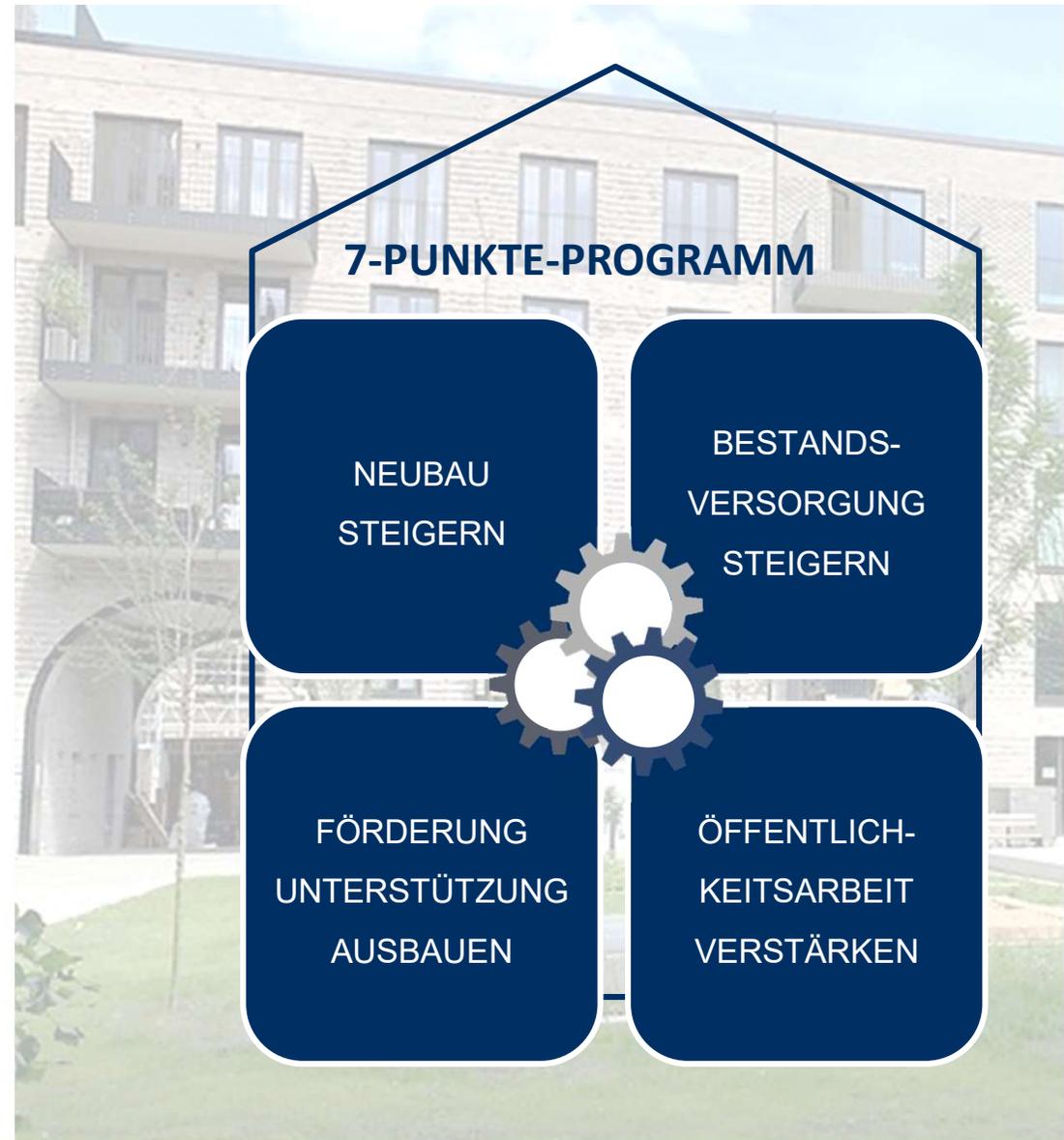
02



Hamburg

# 7-PUNKTE-PROGRAMM

- **Ziel:** Ausbau der Versorgungskapazitäten & Steigerung der Wohnraumversorgung für vordringlich Wohnungssuchende
- 7-Punkte-Programm setzt in ressortübergreifender Zusammenarbeit in 4 Handlungsfeldern an
- Handlungsfelder sind in ihren Wechselwirkungen verknüpft, können nicht isoliert voneinander weiterentwickelt werden
- **Breite Angebots- und Instrumentenpalette unter einem Dach (unterschiedliche Geld- & Dienstleistungen)**
- **Basis: kooperative Wohnungspolitik seit 2011 (Bündnis für das Wohnen in Hamburg)**



# ÜBERBLICK INSTRUMENTE UND ANGEBOTE

## BESTAND

### FÖRDERUNG DER IFB

Richtlinie „Ankauf von Belegungsbindungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte“

Richtlinie „Ankauf von Belegungsbindungen für Haushalte mit besonderen Marktzugangsschwierigkeiten“

**Programanzahl gesamt 200 WE p.a.**

### KOOPERATIONSVERTRÄGE

Mit 12 Wohnungsgenossenschaften  
+ SAGA

feste jährliche Versorgungsverpflichtung  
vordringlich wohnungssuchender  
Haushalte

Rd. 2.350 (davon SAGA 2.000)

## NEUBAU

### FÖRDERUNG DER IFB

Richtlinie „Neubau von Mietwohnungen für WA-Haushalte“

Richtlinie „Sonderwohnformen“

Richtlinie „Neubau von Mietwohnungen im  
1. Förderweg“ (10% WA)  
„1. Förderweg plus“ (20% WA)

**Programanzahl 300 WE p.a.**

### FLÄCHENBEREITSTELLUNG

Klassische Konzeptvergabe  
anteiliges Einstreuen von WA-Wohnungen  
(mind. 10 %)

Besondere Konzeptausschreibung  
(Anteil 100 % WA)

Direktvergabe  
(100% WA) pro Jahr Potenzialflächen für  
rd. 200 WA-Wohnungen

## BEGLEITANGEBOTE

### EINZUGS- UND BEGLEITTEAM

Unterstützung von Mietern und Vermietern bis  
1 Jahr nach Mietvertragsabschluss (F&W)

### ZWISCHENVERMIETUNG

mit F&W als Zwischenmieter für 2 Jahre

### GEWÄHRLEISTUNGSPAKET

Finanzielle Absicherung mietrechtlicher Risiken  
und Unterstützung durch Einzugs- und  
Begleitteam für 10 Jahre

### VERFAHRENSLOTSE

Hilfestellung und Überblick für Vermieter:  
Beratung über Förderungen und  
Unterstützungsangebote, unabhängig von der  
verwaltungsseitigen Zuständigkeit

### INFORMATIONSKONZEPT

Öffentlichkeitsarbeit Akzeptanzsteigerung und  
Information über die Zielgruppe

### PRÄMIENRICHTLINIE

Soziale Träger, die einen wohnungslosen Haushalt  
in Wohnraum vermitteln und 1 Jahr begleiten,  
erhalten eine Prämie.

# INSTRUMENTE UND MASSNAHMEN- VERTIEFUNG

03



Hamburg

# KOOPERATION

## Kooperationsverträge

- Verbesserung der Versorgung durch Kooperationsverträge mit jährlicher Versorgungsverpflichtung und im Gegenzug flexibler Belegung
- 12 Kooperationsverträge zwischen der FHH und Wohnungsgenossenschaften und SAGA (ca. 2.350 WA-Haushalte p.a.)
- Aktivierung weiterer Wohnungen aus dem ungebundenen Wohnungsbestand, u.a. durch Aktionen und Aufrufe
- Flexible Gestaltung der Vertragsinhalte, auch Einbindung des Einzugs- und Begleiteams möglich



Foto: Othmarscher Höfe Baurstraße GmbH & Co. KG

# SOZIALE DIENSTLEISTUNGEN

## Einzugs- und Begleitem

- umfassende und professionelle Dienstleistung durch hauptamtlich Beschäftigte der F&W Fördern und Wohnen AöR (F&W)
- Ansprechpartner für Mieter- und Vermieterseite
- Betreuung des jeweiligen Mietverhältnisses in der Regel für ein Jahr

## Verfahrenslotsin

- einzelfallbezogene Auskunft und Beratung über Förderungen
- unabhängig von verwaltungsseitiger Zuständigkeit
- „one face to the customer“-Prinzip
- Ergebnis aus gemeinsamen Roundtables mit der Wohnungswirtschaft



Foto: Miguel Ferraz Fotografie

# FINANZIELLE ANREIZE & ABSICHERUNG

## Förderung Bindungsankäufe

- Ankauf von Belegungsbindungen aus dem ungebundenen Wohnungsbestand für vordringlich Wohnungssuchende
- Verschiedene Angebote je nach Bindungsdauer: Einmalbindungen oder 20jährige Bindungen
- Option für Bindungsankauf im Neubau; damit wird eine Lücke geschlossen und den zum Zeitpunkt der Planung noch „unentschlossenen“ Investorinnen ein Angebot gemacht.

## Gewährleistungspaket

- Gewährleistung von Ersatzleistungen bis zu 10 Jahre, soweit nicht durch Kautionsdeckung (Deckelung: 90 Euro / qm)
- Kombinierbar mit allen Instrumenten
- Einzugs- und Begleitem team begleitet bis zu 10 Jahre



# FINANZIELLE ANREIZE & ABSICHERUNG

## Prämienrichtlinie

- Träger, die eine Wohnraumvermittlung mit anschließender zwölfmonatiger sozialer Wohnbegleitung anbieten können, können sich registrieren lassen und im Anschluss pro vermittelten Haushalt eine Prämie gestaffelt nach Haushaltsgröße erhalten.
- Bei den vermittelten Haushalten muss es sich um obdachlose Haushalte oder insbesondere um wohnungslose Haushalte handeln, die öffentlich-rechtlich bzw. ordnungsrechtlich untergebracht sind.



Foto: Miguel Ferraz Fotografie

VIELEN DANK!

KMT Planungsgesellschaft mbH, Architekten + Ingenieure, Oliver Hagemann und Susann Schöttler. Foto: Christian Geisler



Hamburg