

Große Anfrage

**der Abgeordneten Hans-Detlef Roock, Jörg Hamann, Dennis Gladiator,
Ralf Niedmers, Olaf Ohlsen (CDU) und Fraktion vom 28.04.11**

und Antwort des Senats

Betr.: Wohnungsbauentwicklungsplan

Der Vorgängersenat hat mit der Drs. 19/2995 einen Wohnungsbauentwicklungsplan vorgelegt und die Fortschreibung mit der Drs. 19/8515 der Bürgerschaft mitgeteilt. In einer ressortübergreifenden Gesamtstrategie wurden unter Beteiligung der Wohnungswirtschaft die wohnungspolitischen Herausforderungen konkretisiert und Handlungsschritte aufgezeigt.

Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:

- 1. Hält der Senat an der Zielsetzung des Wohnungsbauentwicklungsplans fest? Sind Modifizierungen geplant und wenn ja, welche (bitte auflisten und einzeln begründen)?*

Es sind folgende Modifizierungen geplant:

Pakt für das Wohnen

Das stadteigene Wohnungsunternehmen SAGA GWG soll wieder mehr Wohnungen bauen. Das Ziel sind 1.000 Wohnungen jährlich durch SAGA GWG. Der Senat wird die dafür notwendigen Rahmenbedingungen schaffen. Er strebt mit den Immobilien- und Wohnungsunternehmen und weiteren Beteiligten einen „Pakt für das Wohnen“ an, in dem Ziele, Erwartungen und Maßnahmen vereinbart werden. In diesem Pakt für das Wohnen werden die Themen

- Wohnungsneubau,
- Klimaschutz, energetische Standards und CO₂-Einsparung,
- integrative Wohnungspolitik und Versorgung von Wohnungsnotfällen sowie
- städtebauliche und architektonische Ziele

gebündelt, im Zusammenhang besprochen und vereinbart. Die Wärmeschutz- und Energieanforderungen werden im Grundsatz nicht über den bundesgesetzlichen Standard hinausgehen. Dies gilt auch bei der Förderung des Wohnungsneubaus. Optional können höhere Energiestandards gefördert werden.

Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität

Die Vergabe städtischer Flächen soll sich in Zukunft stärker an der Qualität des planerischen Konzepts gegenüber dem Höchstpreisverfahren orientieren. Hierbei sollen soziale Aspekte stärker berücksichtigt werden. Zu hohe Preise dürfen den Bau von Wohnungen nicht behindern.

Bezirkliche Wohnungsbauprogramme

In bezirklichen Wohnungsbauprogrammen sollen die Bezirke Wohnungsneubau-Ziele konkretisieren sowie Vorhaben und konkrete Flächen benennen. Der Senat wird sich mit den Bezirken über ein Umsetzungscontrolling zu den Wohnungsbauprogrammen verständigen.

Erweiterung und Differenzierung der vorhandenen Förderkulisse der Wohnungsbauförderung

Die Programmzahl geförderter Wohnungen soll von momentan 1.200 auf 2.000 angehoben werden, zusätzlich soll ein Fördersegment für mittlere Einkommen geschaffen werden.

Verbindlicher Anteil geförderter Wohnungsbau (ein Drittel)

Ein Drittel des Wohnungsneubaus soll im geförderten Wohnungsbau entstehen. Über städtebauliche Verträge im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll auch auf privaten Flächen ein fester Anteil an gefördertem Wohnungsbau festgeschrieben werden. Auf städtischen Flächen wird dies im Rahmen des Verkaufs geregelt.

Soziale Erhaltungsverordnungen

In Quartieren, in denen Verdrängungsprozesse zu beobachten oder befürchten sind, wird der Senat mit sozialen Erhaltungsverordnungen gegensteuern. Ebenso wird der Leerstand von Wohnungen stärker bekämpft.

Großwohnsiedlungen

Der Senat wird einen besonderen Akzent auf die positive Entwicklung der Hamburger Großwohnsiedlungen legen. Er wird in partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft ihre Modernisierung und Instandhaltung unterstützen und zu funktionierenden Nachbarschaften beitragen. Das städtische Wohnungsunternehmen SAGA GWG wird sich dabei besonders engagieren.

Wege aus der Wohnungslosigkeit

Die zuständige Behörde wird ein Maßnahmenpaket mit dem Ziel vorlegen, die Zahl der wohnungslosen Menschen in Hamburg zu verringern. Bei der öffentlichen Unterbringung von Wohnungslosen wird der Senat ein besonderes Augenmerk auf Frauen und die nachsorgende Pflege von Wohnungslosen nach Krankenhausaufenthalten richten.

Aktiv gegen Mietwucher

Der Senat wird Maßnahmen zum Schutz von Empfängern von Leistungen nach dem Zweiten und Zwölften Sozialgesetzbuch (SGB II und SGB XII) sowie von Mieterinnen und Mietern mit vielfältigen Problemen ergreifen. Zu den Maßnahmen zählen insbesondere die Überarbeitung der Fachanweisungen zu § 22 SGB II und § 29 SGB XII (Anpassung an den jeweils aktuellen Mietenspiegel) und die Unterstützung der Fachstellen für Wohnungsnotfälle bei der aufsuchenden, präventiven Hilfe und begleitende Unterstützungsangebote für Mieterinnen und Mieter mit vielfältigen Problemen. Die Zusammenarbeit der zuständigen Behörde mit den Hamburger Mietervereinen wird fortgesetzt. Im Rahmen der Kooperationsvereinbarung zwischen der zuständigen Behörde und den Hamburger Mietervereinen können Mieter, die leistungsberechtigt nach dem Zweiten oder Zwölften Sozialgesetzbuch sind, von den Mietervereinen beraten werden und sich von diesen auch gegenüber den Vermietern vertreten lassen. Die Kosten für die Mitgliedschaft werden bei Mietwucher von der zuständigen Behörde getragen.

Schaffung eines aktiven und strategischen Flächenmanagements

Der Senat wird ein aktives und strategisches Flächenmanagement einrichten, mit dem die Stadt entwicklungsbedürftige Flächen schneller kauft, attraktiv entwickelt und dann auch zügig wieder verkauft.

Dazu wird das gesamte städtische Flächenmanagement auf seine organisatorische Effizienz und Leistungsfähigkeit hin überprüft und unter Einbeziehung bezirklicher Belange und Vorstellungen neu strukturiert. Das Flächenmanagement soll den gesellschaftspolitischen Ansprüchen zu verstärktem Wohnungsbau und erschwinglichem Wohnungseigentum, aber auch der Wirtschaftsförderung und Förderung öffentlicher Einrichtungen, gerecht werden.

Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE): Beschleunigung und Entflechtung der Zuständigkeiten

Die Verbesserung der Lebensqualität in den weniger nachgefragten Stadtteilen ist im Interesse der Bewohnerinnen und Bewohner dieser Quartiere und kann auch einen wesentlichen Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes leisten. Dafür sollen die Komplexität der Integrierten Stadtteilentwicklung deutlich reduziert und die Kompetenzen der Stadtteilentwicklung in die Bezirke verlagert werden. Ministerielle und gesamtstädtische Aufgaben verbleiben in der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt. Die Politik der zuständigen Behörden wird auf diese Quartiere ausgerichtet und mit den Zielen der Quartiersentwicklung koordiniert.

Darüber hinaus können europäische Struktur Fördermittel einen wichtigen Beitrag dazu leisten, sowohl die regionalen Ziele im Rahmen der integrierten Stadtentwicklung als auch die europäischen Ziele (Innovation, Nachhaltigkeit, Armutsbekämpfung) zu erreichen. Es soll darauf hingewirkt werden, dass die EU-Fördermittel in Anspruch genommen und sinnvoll genutzt werden. Das Konzept der HausbetreuerInnen soll erweitert werden, vor allem im Hinblick auf den Einsatz von Langzeitarbeitslosen.

Aktualisierung Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm

Der Flächennutzungsplan und das Landschaftsprogramm sind die originären Steuerungsinstrumente für bodennutzungsrelevante gesamthamburgische Belange. Ihre Aussagen sollen präzisiert und Unschärfen beseitigt werden.

Damit sollen die Steuerungswirkung für die verbindliche Bauleitplanung der Bezirke verbessert werden und für die Grundeigentümer Klarheit über Investitionsmöglichkeiten geschaffen werden.

Projekt Neue Mitte Altona

Neben der östlichen HafenCity ist die Entwicklung eines neuen gemischt genutzten Stadtteils mit bis zu 4.000 Wohnungen in der Mitte Altonas eine große Chance für Hamburg. Hier entstehen neben Wohnungen Grünflächen auch für die umliegenden Stadtteile. Wegen seiner Bedeutung wird das Projekt weiterhin in der Verantwortung des Senats betrieben. Die Zusammenarbeit mit dem Bezirk Altona und die Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger in die Planung sollen weiterentwickelt und ausgebaut werden.

2. *In dem Wohnraumförderprogramm 2011 Drs. 19/8515 sollen insgesamt in den unterschiedlichen Programmsegmenten 6.800 Wohneinheiten (WE) mit einem Subventionsbarwert von 122,5 Millionen Euro gefördert werden. Darin enthalten sind 1.200 WE für den Mietwohnungsneubau mit einem Subventionsbarwert von 69,1 Millionen Euro. Nach Ankündigungen des Senats sollen in diesem Segment zusätzlich 800 WE pro Jahr gefördert werden. Weiterhin soll ein zusätzliches Förderprogramm für bezahlbare Wohnungen eingeführt werden.*

- a) *Ist für die zusätzlichen 800 WE geplant, den Subventionsbarwert insgesamt zu erhöhen?*

Wenn ja, in Höhe welcher Summe und zu welchen Förderkonditionen?

Wenn nein, ist die zusätzliche Förderung von 800 WE für den Mietwohnungsneubau durch Umschichtungen im vorgesehenen Programm geplant?

Wenn ja, zulasten welcher Fördersegmente?

- b) *Ist ein 2. Förderweg für bezahlbaren Mietwohnungsbau geplant?*

Wenn ja, für wie viele WE, mit welchem Subventionsbarwert und zu welchen Förderkonditionen? Wird dieses Fördersegment im vorgesehenen Programm durch Umschichtungen dargestellt?

Wenn ja, zulasten welcher Fördersegmente?

- c) *Vorausgesetzt, dass die in a) und b) angesprochene Förderung nicht durch Umschichtung, sondern durch Erhöhung des Subventionsbarwertes erfolgt, wie hoch ist dieser und welche Summe muss zusätzlich pro Jahr im Haushalt für den Zins- und Verlustausgleich eingestellt werden?*

Ja, es ist eine Erhöhung der Kapazität zur Förderung des Mietwohnungsneubaus um 800 WE pro Jahr geplant. Die Planungen sind im Detail noch nicht abgeschlossen. Im Übrigen siehe oben Antwort zu 1.

3. *Plant der Senat, nachdem der Wohnungsbaukoordinator zum Staatsrat ernannt wurde, eine Neubesetzung dieser Funktion?*

Wenn ja, wann?

Wenn nein, warum nicht?

Nein. Der Staatsrat der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt bleibt zugleich Wohnungsbaukoordinator.

4. *Nach Ankündigungen des Senats soll zur Lösung der Konflikte im Wohnungsbau eine Schiedsstelle eingerichtet werden. In welcher Behörde, mit welcher Entscheidungsbefugnis und in welcher Besetzung? Welche Kosten entstehen?*

Bei Meinungsverschiedenheiten zwischen den Fachbehörden oder zwischen Fachbehörden und Bezirken führt der Wohnungsbaukoordinator vermittelnde Gespräche mit allen Beteiligten und strebt einvernehmliche Entscheidungen in der Wohnungsbaukoordinierungsrunde an. In Einzelfällen, in denen keine einvernehmliche Klärung erreicht wird, entscheidet die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau unter dem Vorsitz des Ersten Bürgermeisters.

5. *Nach Ankündigungen des Senats soll ein Pakt mit der Wohnungswirtschaft geschlossen werden. Bis wann soll dieser geschlossen werden und wie sehen die Eckpunkte der Vereinbarung aus? Welche Vertreter der Wohnungswirtschaft sollen beteiligt werden (bitte auflisten)? Werden die Bezirke in die Verhandlungen und den Pakt eingebunden?*

Wenn ja, wer und wie?

Wenn nein, warum nicht?

Die zuständige Fachbehörde strebt den Abschluss eines ersten Pakts bis zur parlamentarischen Sommerpause an. Die Einzelheiten sind noch offen. Siehe im Übrigen Antwort zu 1.

6. *Mit welchem Konzept soll die Wohnungswirtschaft dazu ermuntert werden, auch objektiv ungünstige Flächen zu entwickeln und zu bebauen? Welche Anreize werden beziehungsweise sind geplant? Wird es Abschläge beim Preis bei der Vergabe von Flächen geben?*

Wenn ja, warum und in welcher Höhe?

Wenn nein, warum nicht? Wie werden dadurch entstandene Einnahmeverluste im Haushalt kompensiert?

Der Senat beabsichtigt, die Grundstücke passgenau unter Berücksichtigung ihrer individuellen Rahmenbedingungen nach Konzeptqualität zu vergeben.

Städtische Grundstücke werden nach der Landeshaushaltordnung (LHO) grundsätzlich zum Verkehrswert veräußert. Lagespezifische Faktoren können nach der Wertermittlungsverordnung (WertV) zu Abschlägen in der Bewertung führen. Sie bestimmen den Verkehrswert des Grundstücks.