

Bündnis für das Wohnen in Hamburg

Vereinbarung für das Wohnen zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden Hamburgs über Wohnungsneubau, Klimaschutz und Energieeffizienz, Erhalt der Backsteinfassaden und integrative Wohnungspolitik für die 20. Legislaturperiode.



Inhaltsverzeichnis

Präambel	2
§ 1 – Wohnungsneubau.....	4
(1) Rahmenbedingungen	4
(2) Vereinbarungen.....	4
a) Verpflichtungen der FHH	4
b) Verpflichtungen der Wohnungsverbände	6
§ 2 – Klimaschutz und Energieeffizienz	8
(1) Rahmenbedingungen	8
(2) Vereinbarungen.....	8
a) Klimaschutzziele	8
b) Soziale Verträglichkeit und Wirtschaftlichkeit.....	9
c) Förderung energetischer Maßnahmen.....	9
d) Flankierende Maßnahmen	9
e) Prozessbegleitende Evaluierung	9
§ 3 – Städtebau / Erhalt der Backsteinfassaden	10
(1) Rahmenbedingungen und Leitidee	10
(2) Vereinbarungen.....	10
a) Grundsätzliches	10
b) Kategorien und Empfehlungen	10
c) Beratung und Qualitätssicherung bei geförderten Modernisierungen	11
§ 4 – Integrative Wohnungspolitik / Versorgung von Wohnungsnotfällen	12
(1) Rahmenbedingungen / Zielsetzung.....	12
(2) Wohnraum für Transferleistungsbezieher	12
(3) Wohnraum für obdach- und wohnungslose Menschen	12
a) Rahmenbedingungen.....	12
b) Vereinbarung	13
(4) Wohnraum für Familien mit Kindern.....	13
(5) Wohnraum für Menschen mit Behinderungen.....	13
(6) Ankauf von Belegungsbindungen.....	14

Präambel

Der Senat hat sich im Politikbereich „Wohnen und Stadtentwicklung“ für die 20. Legislaturperiode hohe Ziele gesetzt. So sollen die Rahmenbedingungen für den jährlichen Baubeginn von 6.000 Wohnungen geschaffen werden. 2.000 davon sollen geförderte Wohnungen sein – darunter auch solche für Haushalte mit mittleren Einkommen. Dieses zentrale Anliegen dient insbesondere der Schaffung von mehr preiswertem Wohnraum, an dem es Hamburg besonders mangelt. Deshalb soll die Vergabe der städtischen Grundstücke grundsätzlich nach Konzeptverfahren erfolgen. Nicht zuletzt sollen Menschen verstärkte Unterstützung erfahren, die es am Wohnungsmarkt besonders schwer haben. Dazu zählen etwa wohnungslose Haushalte und andere Wohnungsnotfälle.

Der Senat setzt bei der Verfolgung dieser Ziele auf Kooperation und Zusammenarbeit. Dies gilt insbesondere für die Zusammenarbeit mit den Bezirken und mit der Wohnungswirtschaft. Der Senat hat deshalb am 4. Juli 2011 mit den Bezirken den „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ geschlossen und nimmt die Angebote der Wohnungswirtschaft für einen spezifischen „Pakt für das Wohnen“ an.

Ebenso wie dem Senat ist der Wohnungswirtschaft an einer ausgewogenen Entwicklung des Hamburger Wohnungsmarktes gelegen. Die – auch energetische – Ertüchtigung der Bestände liegt ebenso im Interesse betroffener Wohnungsunternehmen und der Mieterinnen und Mieter wie die Neuakzentuierung des Neubaus. Senat und Wohnungswirtschaft sind sich darin einig, dass diese Maßnahmen sozial ausgewogen erfolgen müssen. Weder dürfen den Unternehmen Unrentierlichkeiten entstehen noch dürfen die Lasten einseitig auf die Mieter abgewälzt werden. Senat und Wohnungswirtschaft haben deshalb die Hamburger Mietervereine hinzugezogen.

Die Unterzeichner bekräftigen mit dieser Vereinbarung ihren Willen, attraktives und bezahlbares Wohnen in Hamburg aktiv zu gestalten und unterstützen gemeinsam den Neubau von Wohnungen, den Klimaschutz im Wohnungsbestand, den Erhalt der Backsteinstadt Hamburg und die Versorgung von Wohnungsnotfällen als prioritäre gesamtstädtische Aufgabe.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die FHH, die Wohnungsverbände und SAGA GWG die maßgeblichen Eckdaten für die 20. Legislaturperiode zu den Politikfeldern Wohnungsneubau, Klimaschutz und energetische Standards, Städtebau und Erhalt von Backsteinfassaden sowie zur integrativen Wohnungspolitik und zur Versorgung von Wohnungsnotfällen.

Soweit im Folgenden nicht anders vermerkt, gilt die Vereinbarung für die 20. Legislaturperiode.

Dies vorausgeschickt vereinbart

die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) vertreten durch

- die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU), diese vertreten durch Frau Senatorin Jutta Blankau,
- die Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration (BASFI), diese vertreten durch Herrn Senator Detlef Scheele und
- die Finanzbehörde, diese vertreten durch Herrn Senator Dr. Peter Tschentscher

mit

dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Hamburg . Mecklenburg-Vorpommern . Schleswig-Holstein (VNW), vertreten durch Herrn Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege,

der Arbeitsgemeinschaft Hamburger Wohnungsunternehmen e.V. (AHW), vertreten durch Herrn Vorsitzenden Holger Kowalski,

dem Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (BFW), Landesverband Nord e.V., vertreten durch Herrn Vorsitzenden des Landesverbands Andreas Ibel,

dem Grundeigentümer-Verband Hamburg von 1832 e.V., vertreten durch Herrn Vorsitzenden Heinrich Stüven,

dem Immobilienverband Deutschland (IVD), Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen, Region Nord e.V., vertreten durch Herrn Vorsitzenden Axel Kloth,

– im folgenden Wohnungsverbände genannt –,

sowie

der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg und der GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH (SAGA GWG),

unter partnerschaftlicher Beratung des Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V. und "Mieter helfen Mietern" Hamburger Mieterverein e.V.

folgendes:

§ 1 – Wohnungsneubau

(1) Rahmenbedingungen

Hamburg verfügt über ca. 890.000 Wohnungen, davon ca. 700.000 im Geschosswohnungsbau. Der Anteil der Genossenschaften und SAGA GWG davon beträgt jeweils ca. 130.000 Wohnungen, der BFW ist mit ca. 110.000 Wohnungen vertreten.

Der jährliche Wohnungsneubaubedarf liegt für den Zeitraum bis 2020 bei ca. 5.000 bis 6.000 Wohneinheiten; für die 20. Legislaturperiode verfolgt der Senat das Ziel, dass in Hamburg mit dem Bau von 6.000 Wohnungen pro Jahr begonnen wird. Um diese Zielzahl im Wohnungsneubau erreichen zu können, sind koordinierte Anstrengungen der Stadt Hamburg und der Wohnungsbauinvestoren notwendig. Prozessbegleitend beabsichtigen die FHH und Wohnungsverbände, eine gemeinsame Wohnungsmarktanalyse vorzunehmen. Die Einzelheiten bleiben dem weiteren Verfahren vorbehalten.

Ein vorrangiges Ziel der Hamburger Wohnungspolitik ist, durch die Anhebung der Programmzahlen im geförderten Mietwohnungsbau die Zahl der Neubaumietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen deutlich zu steigern. Hierzu wird die Programmzahl im geförderten Mietwohnungsneubau von 1.200 auf 2.000 erhöht. Der Senat ist bestrebt, dass ein Drittel des Wohnungsneubaus aus geförderten Wohnungen besteht.

Betroffen vom gestiegenen Mietpreinsniveau und der angespannten Marktlage in Hamburg sind nicht nur Haushalte mit niedrigen Einkommen und/oder Marktzugangsproblemen, sondern auch Haushalte mit mittleren Einkommen haben zunehmend Schwierigkeiten, sich angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Dies gilt insbesondere für attraktive innerstädtische Lagen. Betroffen sind sowohl Haushalte mit Kindern, die größere Wohnungen benötigen, als auch für Einpersonenhaushalte, die innerstädtischen und altersgerechten Wohnraum benötigen. Um die Versorgungslage dieser Haushalte zu verbessern, ist deshalb ein gefördertes Neubausegment mit höheren Einkommensgrenzen und mit einem Mietniveau, das zwischen der Anfangsmiete für öffentlich geförderte Neubauwohnungen (5,80 Euro/m²) und dem Neubau-Niveau des freien Marktes (ca. 11,00 Euro/m² bis 14,00 Euro/m²) liegt, neu eingeführt worden.

Hohe Priorität sollen Projekte der Innenentwicklung und die Verdichtung von älteren Siedlungen haben. Hierdurch kann Wohnungsbau in guten Lagequalitäten entwickelt und die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen können genutzt werden.

(2) Vereinbarungen

a) Verpflichtungen der FHH

- Die FHH verpflichtet sich, beim Verkauf städtischer Grundstücke die notwendigen finanziellen Mittel für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und Wohnfolgeeinrichtungen (Schulen, Kitas, Grünanlagen etc.) bereit zu stellen, soweit es keine gesetzlich bindenden Regelungen gibt, oder die FHH keine abweichenden Vereinbarungen mit den Käufern trifft.
- Die FHH ist bestrebt, das Portfoliomanagement den gewachsenen Anforderungen anzupassen und aktiver zu gestalten. Insbesondere soll das Instrument des Grundstückkankaufs regelmäßig in Betracht gezogen werden. Ziel ist eine deutlich verbesserte Angebotsfähigkeit.

- Im Sinne einer strategischen Flächenentwicklung im gesamtstädtischen Interesse wird die FHH auch historisch gewachsene Nutzungen in Hinblick auf heutige Lagequalitäten überprüfen. Dies betrifft auch nicht mehr marktgängige Gewerbeflächen, die sich als künftige Wohnlagen eignen könnten.
- Die FHH wird bei der Beurteilung von Wohnungsneubauprojekten dem Ziel – Priorität der Innenentwicklung – eine hohe Bedeutung beimessen und, soweit rechtlich möglich und städtebaulich angemessen, die Mobilisierung von Verdichtungspotenzialen aktiv unterstützen bzw. durch Anpassung des Planrechts bzw. Befreiungen ermöglichen. Dies soll insbesondere die Errichtung von preiswertem innerstädtischem Wohnraum befördern.
Darüber hinaus stellt die BSU für Maßnahmen der Innenentwicklung und Verdichtungen Fördermittel aus dem Programm Innenentwicklung bereit, soweit die Entwicklung von Grundstücken für den Geschosswohnungsbau von grundstücksbedingten bzw. standortbedingten Erschwernisse behindert wird.
- Die FHH bekennt sich zu einer ganzheitlich und nachhaltig ausgerichteten Stadtentwicklungspolitik, die Stadtteile und Quartiere, durch Investitionen in Infrastruktur und den öffentlichen Raum für wohnungssuchende Haushalte attraktiver macht. Gleichzeitig soll der Nachfragedruck auf viele innerstädtische Quartiere durch die Sichtbarmachung von Alternativen abgemildert werden.
- Da die Zuständigkeit für die verbindliche Bauleitplanung in den Bezirksämtern liegt, sind diese in die Willensbekundung einzubeziehen. Hierzu hat der Senat einen gesonderten Vertrag mit den Bezirken mit konkreten Zielvereinbarungen geschlossen. Das städtische Handeln der Behörden und der Bezirke ist darauf auszurichten, die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau zu verbessern.
- Der Senat richtet eine Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau ein, der es obliegen wird, in konkreten Bebauungsplanverfahren inhaltliche, zeitliche und verfahrenstechnische Vorgaben zur Durchsetzung gesamtstädtischer Ziele (insbesondere für die Bereitstellung von Wohnungsbauflächen) vorzugeben und in Konfliktfällen zwischen Bezirk und Fachbehörde, aber auch bei einem Konflikt zweier Fachbehörden, über die planerische Ausweisung von Flächen Entscheidungen zu treffen.
- Bei Verfahrenshemmnissen übernimmt seitens der FHH der Wohnungsbaukoordinator die Ombudsfunktion.
- Die FHH wird Grundstücke passgenau unter Berücksichtigung ihrer individuellen Rahmenbedingungen aufgrund von Konzeptausschreibungsverfahren vergeben. Es ist der Verkehrswert zu erzielen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der Beschaffenheit und Lage des Grundstücks zu erzielen ist. Die Richtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte bilden insoweit nur einen Anhaltspunkt, weil der Preis sich einzelfallbezogen unter Berücksichtigung aller Rahmenbedingungen einschließlich der jeweiligen Konzeptvorgaben grundsätzlich durch die abgegebenen Angebote bildet. Bei Konzeptausschreibungen kann zwischen Mietwohnungsbau, gefördertem Mietwohnungsbau und Wohneigentumsbau differenziert werden.

- Die FHH gewährleistet auch in Zukunft eine zuverlässige und kontinuierliche Förderung des Wohnungsneubaus auf hohem Niveau. Für die 20. Legislaturperiode wird eine ausreichende Förderkapazität für mindestens 2.000 geförderte Neubauwohnungen pro Jahr garantiert – darunter auch solche für Haushalte mit mittlerem Einkommen. Siehe hierzu auch die Vereinbarungen zum Klimaschutz.
- Die FHH und die Wohnungsverbände gehen davon aus, dass die hier verabredeten Maßnahmen zur wirksamen Bereitstellung von bezahlbaren städtischen Flächen für den Wohnungsbau ein Erreichen der Neubau-Zielzahlen grundsätzlich möglich machen. Die FHH und die Wohnungsverbände nehmen sich jedoch vor, die Entwicklung der Rahmenbedingungen und der Flächenbereitstellung gemeinsam regelmäßig zu verifizieren.

Weiterhin bietet die FHH an, über folgende Punkte in eine Diskussion mit den Wohnungsverbänden einzutreten:

- Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht. Dieses Instrument kann die Finanzierung eines Wohnungsbauvorhabens insbesondere in Lagen mit hohen Grundstückskosten erleichtern.

b) Verpflichtungen der Wohnungsverbände

Die Wohnungsverbände verpflichten sich, ab 2012 und in den Folgejahren folgende Zielzahlen zu erreichen, sofern die notwendigen Rahmenbedingungen vorhanden sind:

- Der VNW/AHW verpflichtet sich, auf seine Mitgliedsunternehmen einzuwirken, pro Jahr mit dem Bau von ca. 1.900 Wohnungen zu beginnen. Der Anteil von SAGA GWG beträgt 1.000 Wohnungen.
- Der BFW, Landesverband Nord, der Grundeigentümer-Verband Hamburg und der IVD, Region Nord e.V., verpflichten sich, auf ihre Mitgliedsunternehmen bzw. Mitglieder einzuwirken, pro Jahr mit dem Bau von ca. 3.500 Wohnungen zu beginnen. Diese zusammenfassende Betrachtung erfolgt aufgrund der zwischen den drei Verbänden bestehenden Schnittmengen.
- Die Wohnungsverbände verpflichten sich, auf ihre Mitgliedsunternehmen einzuwirken, von ihren Neubauvolumina einen Anteil von 30 Prozent geförderten Mietwohnungsbau (beide Förderwege und/oder genossenschaftliche Baugemeinschaftsförderung) zu realisieren.
- Die Wohnungsverbände veranlassen die Prüfung der Bebaubarkeit sowie eventueller Verdichtungspotenziale und Mobilisierung der Grundstücke der Mitgliedsunternehmen als auch den ergänzenden Ankauf privater Flächen. Die Wohnungsverbände verpflichten sich, auf ihre Mitgliedsunternehmen einzuwirken, dass im Zuge solcher Verdichtungsmaßnahmen auch qualitative Verbesserungen für Bestandsmieter erreicht werden. Die Verdichtungsmaßnahmen sollen auch mit dem Synergieeffekt Lärmschutz für den Bestand verbunden werden.
- Im Hinblick auf kurzfristig realisierbaren Wohnungsneubau werden von den Wohnungsverbänden auf der Basis der Zahlen der Mitgliedsunternehmen sog. Poten-

ziallisten mit Zielzahlen für 2012 und die Folgejahre erarbeitet, die Grundlage für ein Monitoring sein werden. Die Potenziallisten werden von den Wohnungsverbänden gemeinsam mit der Fachbehörde geprüft. Auf dieser Grundlage werden konkrete Bauvorhaben gefördert.

- Die Wohnungsverbände setzen sich dafür ein, die bauliche Verdichtung stets mit einer kompensierenden, insbesondere nutzungsorientierten und bedarfsgerechten Gestaltung von Freiräumen zu kombinieren. Sie erklären die grundlegende Bereitschaft, an einer im Dialog entwickelten Zielvereinbarung zur Erhöhung der Freiraumqualitäten in verdichteten Stadtquartieren mitzuwirken.
- Die Wohnungsverbände verpflichten sich, auf ihre Mitgliedsunternehmen einzuwirken, dass diese sich an der Qualifizierung der bisher weniger nachgefragten Lagen mit angemessenem Engagement durch Bestandsaufwertung und quartiersbezogene Maßnahmen beteiligen.
- Die Wohnungsverbände verpflichten sich, auf ihre Mitglieder einzuwirken, die zügige Entwicklung der neu erschlossenen großen städtischen Wohnungsbauflächen durch den Neubau von Wohnungen zu befördern. Dabei ist die jeweilige Wohnungs- und Nachfragesituation zu beachten.

§ 2 – Klimaschutz und Energieeffizienz

(1) Rahmenbedingungen

Das gemeinsame Ziel von Senat und Wohnungsverbänden ist eine größtmögliche Energieeffizienz und CO₂-Vermeidung bei allen Neubau- und Bestandswohnungen in Verbindung mit attraktiven wirtschaftlich vertretbaren Rahmenbedingungen für den Neubau bezahlbarer Wohnungen sowie für die Modernisierung der Bestandsgebäude zu sozial verträglichen Konditionen.

Um die negativen Folgen des Klimawandels weltweit zu begrenzen, haben sich zahlreiche Länder auf der Kopenhagener Klimakonferenz im Dezember 2009 darauf geeinigt, den durch klimaschädliche Emissionen verursachten mittleren Temperaturanstieg auf maximal 2°C zu begrenzen. Dabei stehen Metropolen wie Hamburg in besonderem Maße in der Pflicht.

Entsprechend den Zielsetzungen des Integrierten Energie- und Klimaprogramms der Bundesrepublik Deutschland hat sich die FHH mit ihrem Klimaschutzkonzept ebenfalls das Ziel gesetzt, die CO₂-Emission um 40 Prozent bis 2020 und um mindestens 80 Prozent bis 2050 gegenüber dem Stand von 1990 zu reduzieren. Die Wohnungsverbände bekennen sich zu den Klimaschutzzielen des Senats.

Der Senat wird in Hinblick auf eine effektive und erfolgreiche Vereinbarung zu Klimaschutz und Energiestandards die bestehenden ordnungsrechtlichen Wärmeschutz- und Energieanforderungen für den Wohnungsbau auf Landesebene nicht verschärfen. Die Bündnispartner sind sich einig, dass bei diesen politischen Rahmenbedingungen einer verlässlichen und nachhaltigen Vereinbarung zum Klimaschutz zu sozialverträglichen Konditionen besondere Bedeutung zukommt.

(2) Vereinbarungen

a) Klimaschutzziele

Die unterzeichnenden Verbände bekennen sich grundsätzlich zu den klimapolitischen Zielsetzungen des Senates und tragen dazu bei, dass bis zum Jahr 2020 gegenüber dem Jahr 1990 die von den Gebäuden ihrer Mitgliedsunternehmen verursachten CO₂-Emissionen um 40 Prozent und bis zum Jahr 2050 um 80 Prozent gemindert werden (vorrangiges Klimaschutzziel).

Zur Erreichung der vorgenannten Minderung der CO₂-Emissionen und im Interesse einer sozialverträglichen Mietengestaltung in Folge energetischer Modernisierungen sollen neben der Energieeinsparung geeignete Maßnahmen der Effizienzsteigerung sowie der verstärkte Einsatz regenerativer Energien gleichberechtigt forciert werden.

Die Wohnungsverbände wirken auf ihre Mitgliedsunternehmen ein, die durchschnittlichen Endenergieverbräuche ohne Warmwasser ihrer Bestände bis 2020 auf 133 kWh/a je Quadratmeter Wohnfläche zu verringern und den jährlichen CO₂-Ausstoß im gleichen Zeitraum auf 25,0 kg je Quadratmeter Wohnfläche zu senken. Spezifische Bestände wie etwa Altbauten der Baualtersklasse vor 1918 oder Eigentumswohnungen werden davon abweichend einer gesonderten Betrachtung unterzogen. Im Übrigen sind Ein- und Zweifamilienhäuser nicht Gegenstand dieses Bündnisses. Die Bündnispartner nehmen sich schon jetzt vor, diese Ziele in 2014 unter Berück-

sichtigung der dann gegebenen politischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen zu evaluieren und die Einbeziehung der Warmwasserverbräuche dabei prioritär zu erwägen.

Darüber hinaus streben die Bündnispartner eine klimaeffiziente Optimierung des Nutzerverhaltens durch geeignete Informationsmaßnahmen wie auch Schulungen von Planern und Handwerkern mit dem Ziel einer weiteren Reduzierung von CO₂-Emissionen als nachrangiges Klimaschutzziel an.

b) Soziale Verträglichkeit und Wirtschaftlichkeit

Die Erreichung der unter a) genannten Ziele ist nur mit erheblichen Investitionen in den vorhandenen Wohnungsbestand möglich. Das setzt entsprechende Refinanzierungsmöglichkeiten voraus, um die Investitionsfähigkeit der Wohnungsunternehmen nicht zu schwächen. Die aus den unterschiedlichen Maßnahmen resultierenden Mieterhöhungen müssen deshalb auskömmlich sein, ohne die Mieter zu überfordern. Bei vielen Maßnahmen im gering-investiven Bereich (Optimierung der Heizungsanlagen) kann dieses warmmietenneutral erfolgen. Dort, wo dieses nicht möglich ist, müssen entsprechende Fördermittel die Brücke zur Wirtschaftlichkeit herstellen.

Im Übrigen bekennen sich die unterzeichnenden Verbände auch in diesem Zusammenhang zu ihrer sozialen Verantwortung ihren Mietern und Mitgliedern gegenüber. Sie wollen gemeinsam mit der Wohnungspolitik und den Mieterverbänden Lösungen suchen, um die energetischen Ziele sozialverträglich umzusetzen.

c) Förderung energetischer Maßnahmen

Die FHH gewährleistet auch in Zukunft eine zuverlässige und kontinuierliche Förderung von energetischen und umfassenden Modernisierungen von Bestandswohnungen auf hohem Niveau.

d) Flankierende Maßnahmen

Die FHH und die Wohnungsverbände unterstützen gemeinsam die folgenden Maßnahmen:

- Beratung von Investoren sowie Mieterinnen und Mieter, Qualifizierung und Qualitätssicherung;
- Weiterbildung;
- Kampagnen und Programme gerichtet an Vermieter und Mieterinnen und Mieter;
- Gemeinsame Konzepte für quartiersbezogene CO₂-arme Energieversorgung.

e) Prozessbegleitende Evaluierung

Vertreter der Wohnungsverbände und der FHH bilden eine prozessbegleitende Arbeitsgruppe, welche die Erreichung der Ziele gemäß oben § 2 (2) a) bis d) verfolgt, zu der auch die Mietervereine ausdrücklich eingeladen sind. Bei Zielverfehlungen erarbeitet die Arbeitsgruppe möglichst einvernehmliche Lösungsvorschläge. Im Rahmen dieses Prozesses wird angestrebt, dass konkrete Vereinbarungen auch mit einzelnen Wohnungsunternehmen abgeschlossen werden.

§ 3 – Städtebau / Erhalt der Backsteinfassaden

(1) Rahmenbedingungen und Leitidee

Der Backstein/Klinker ist als Fassadenmaterial charakteristisch für das Hamburger Stadtbild und hat für das stadtkulturelle Erbe und die Identität der Freien und Hansestadt Hamburg eine generationenübergreifende Bedeutung. Dieses architektonisch-historisch wertvolle Erbe soll wo immer möglich bewahrt werden.

Gleichzeitig muss zum Erreichen der Hamburger Klimaschutzziele in Verbindung mit einer allgemeinen Absenkung der Heizkosten der Endenergiebedarf von Wohngebäuden deutlich verringert werden. Dies kann insbesondere über eine bessere Dämmung von Dächern, Kellerdecken, Leitungen, Fenstern und der Fassade gelingen. Aufgrund dieser sich grundlegend geänderten Anforderungen des Klimaschutzes und der Energieeinsparung an Fassaden sind die umfassenden Bestände an Backsteinfassaden bedroht. Sie werden zunehmend durch Thermodämmungen verdeckt und überputzt. Wenn Schäden an der Außenwand vorhanden sind oder noch hinzukommen, wird eine Sanierung aufwendig.

(2) Vereinbarungen

a) Grundsätzliches

- Die Wohnungsverbände, deren Unternehmen viele dieser stadtbildprägenden Backsteinbauten in ihren Beständen halten, bekennen sich zu ihrem Erhalt.
- Die FHH wird im Rahmen ihres WK-Förderprogramms für energetische Modernisierungen die seit Januar 2011 erhöhten Zuschüsse für Vollklinker und gebrannte Klinkerriemchen auch künftig auf einem Niveau anbieten, das einen Anreiz zum Erhalt der Backsteinfassaden leistet.
- Mögliche Maßnahmen sollen immer auch sozial verträglich, städtebaulich angemessen und wirtschaftlich darstellbar sein. Hierbei müssen nicht nur die technischen, sondern auch die sozialen Gegebenheiten bei der Refinanzierung der Investition berücksichtigt werden.

b) Kategorien und Empfehlungen

Die Bestände von Backsteinfassaden in Hamburg werden überschlägig in die nachfolgenden Kategorien eingeteilt. Die Eigentümer orientieren sich an den jeweils zugeordneten Empfehlungen:

Kategorie 1: Geschützte und erkannte Denkmäler

Diese Bauten stehen bereits unter Schutz. Die Fassaden sind zu erhalten. Ausnahmen bedürfen bei technisch unausweichlichen Veränderungen der ausdrücklichen Genehmigung des Denkmalschutzamtes.

Kategorie 2: Wohnungsbau und Öffentliche Gebäude zwischen 1910 und 1936

Diese Bauten sind bedeutend für Hamburg, von hohem, baukulturellen Wert und prägen ganze Stadtteile. Die Fassaden sollen erhalten bleiben, es sei denn, schwerwiegende bauliche Gründe sprechen dagegen. Im Falle einer technisch unausweichlichen Fassadenerneuerung gilt eine Backstein-Vorsatzschale als Ideallö-

sung. Alternativ können auch gebrannte Klinkerriemchen zur Anwendung kommen. Wärmedämm-Verbundsysteme mit Putzoberfläche sind für städtebaulich wirksame Fassaden ausgeschlossen.

Kategorie 3: Bestände des Wieder- und Neuaufbaus bis Mitte der 1960er Jahre
Die Nachkriegsbestände sind zahlreich und verleihen den Stadtteilen Würde und Identität. Die Gebäudefassaden sollen erhalten bleiben, sofern dies sozial, wirtschaftlich und energetisch vertretbar ist. Bei Verwendung von Wärmedämm-Verbundsystemen werden Klinkerriemchen insbesondere für herausragende Bestände aus dieser Zeit empfohlen, wobei den energetischen und sozialen Belangen in der finanziellen Abwägung in der Regel ein hohes Gewicht zukommen sollte. Sind letztere durchschlagend, ist besonderer Wert auf eine der ursprünglichen Architekturhaltung entsprechenden Lösung zu legen.

Kategorie 4: Stadterweiterungen bis Ende der 1970er Jahre
Die Bauten aus dieser Zeit bestehen häufig sowohl aus Backsteinen als auch aus Betonfertigteilen. Hier soll der Bauherr, bei geförderten Objekten gemeinsam mit der WK, im Einzelfall prüfen, welche Maßnahme am ehesten geeignet ist.

Kategorie 5: Bestände seit den 1980iger Jahren
Aufgrund ihres vergleichsweise guten Bauzustandes und einer entsprechenden energetischen Dämmung sind diese Bestände seltener von der Problematik betroffen. Der Bauherr soll, bei geförderten Objekten gemeinsam mit der WK, im Einzelfall prüfen, welche Maßnahme am ehesten geeignet ist.

c) Beratung und Qualitätssicherung bei geförderten Modernisierungen

Gemäß den unter § 3 (2) b) grundsätzlich beschriebenen Kategorien und Empfehlungen vereinbaren die FHH und die Wohnungsverbände bei geförderten WK-Modernisierungsmaßnahmen ein Verfahren zu betreiben, das sicherstellt, dass die Bauherren zu angemessenen Kosten von qualifizierten und durch die WK autorisierten Qualitätssicherern bei Maßnahmen zur Fassadengestaltung und Fragen des städtebaulichen Bildes beraten werden.

Die Wohnungsverbände werben bei ihren Mitgliedern für dieses Verfahren und die Akzeptanz der Beratungsleistung.

Die FHH wird das System implementieren und die Voraussetzungen für eine städtebauliche Qualitätssicherung im Rahmen der WK-Modernisierungsförderung schaffen.

§ 4 – Integrative Wohnungspolitik / Versorgung von Wohnungsnotfällen

(1) Rahmenbedingungen / Zielsetzung

Gemeinsames Ziel des Hamburger Senats und der Wohnungsverbände ist eine nachfrage- und bedarfsgerechte Wohnraumversorgung für alle Hamburger Haushalte. Besonderes Augenmerk verdienen dabei Menschen, die besondere Benachteiligungen erfahren und es deshalb am Wohnungsmarkt besonders schwer haben. Hierzu gehören neben obdachlosen und wohnungslosen Menschen auch Menschen mit psychischen Erkrankungen, geistigen und mehrfachen Behinderungen, aber auch Alleinerziehende und andere Haushalte, die von den zuständigen Bezirksämtern als Wohnungsnotfall anerkannt worden sind.

(2) Wohnraum für Transferleistungsbezieher

Die Ausgaben für die Kosten der Unterkunft für rund 230.000 Transferleistungsbezieher betragen 2010 rund 605,5 Mio. Euro. Die Steuerung der Ausgaben erfolgt über die Angemessenheitsgrenzen für die Mieten, für die der Hamburger Mietenspiegel als Grundlage für die Bewertung der tatsächlichen Situation auf dem Hamburger Wohnungsmarkt zugrunde gelegt wird. Nur wenn der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum auch tatsächlich gedeckt werden kann, lassen sich Mehrausgaben für steigende Mieten im Hamburger Haushalt vermeiden.

Das sozialpolitische Ziel ist, bei den Regelungen zur Übernahme der Kosten der Unterkunft bei Transferleistungsempfängern den Gesichtspunkt der Segregationsvermeidung weiterhin maßgeblich zu berücksichtigen.

(3) Wohnraum für obdach- und wohnungslose Menschen

a) Rahmenbedingungen

Zur besseren Wohnraumversorgung obdach- und wohnungsloser Menschen haben die BSU und die BASFI mit mehreren Genossenschaften und mit SAGA GWG umfassende Kooperationsverträge abgeschlossen. Die Kooperationsverträge sehen im Grundsatz Versorgungsverpflichtungen der Wohnungsunternehmen zugunsten insbesondere wohnungsloser Haushalte, aber auch anderer Wohnungsnotfälle vor, deren Größenordnung abhängig ist vom für Wohnungsnotfälle reservierten Sozialwohnungsbestand des betroffenen Wohnungsunternehmens.

Mit SAGA GWG haben die BSU und die BASFI darüber hinaus eine Vereinbarung getroffen, welche die jährliche Wohnraumversorgung von 3.000 Haushalten, davon 1.700 anerkannte Wohnungsnotfälle, vorsieht – unabhängig davon, über wie viele Sozialwohnungen SAGA GWG tatsächlich noch verfügt. Auf diese Art und Weise ist bei SAGA GWG die jährliche Versorgungsverpflichtung abgekoppelt vom Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände durch Ablaufen von Bindungsfristen. Im Gegenzug erhält SAGA GWG im Grundsatz das Recht, alle Sozialwohnungen frei zu belegen.

Diese Flexibilisierung kann auch für eine gedeihliche Quartiersentwicklung nutzbar gemacht werden, indem überforderte Nachbarschaften vermieden werden. Auch vor dem Hintergrund abschmelzender Wohnungsbestände ist es sinnvoll, diese

Regelung sinngemäß auf andere Unternehmen auszudehnen, wobei unternehmensspezifische Besonderheiten jeweils zu berücksichtigen sind.

b) Vereinbarung

Die Wohnungsverbände unterstützen die Zielsetzung des Hamburger Senats und wirken auf ihre Mitgliedsunternehmen dahin gehend ein, mit der FHH ähnliche Kooperationsverträge mit gleich gerichteter Zielsetzung wie die zuvor genannten auszuverhandeln und abzuschließen.

Das gemeinsame Bestreben soll dahin gehen, dass innerhalb eines Jahres nach Schließen des Bündnisses etwa zehn weitere Unternehmen mit der BSU und der BASFI vergleichbare Vereinbarungen treffen. Wohnungsverbände und der Hamburger Senat sind sich einig, dass die Integration in Wohnraum gelingen muss. Deshalb sollen auch solche Wohnungsunternehmen mitwirken, die nur über eine geringe oder gar keine Anzahl an öffentlich geförderten Wohnungen verfügen.

(4) Wohnraum für Familien mit Kindern

Mit SAGA GWG haben die BASFI und die Bezirke eine Vereinbarung mit dem Ziel abgeschlossen, Wohnungsverluste von Familien mit Kindern möglichst gänzlich zu vermeiden. Darin verpflichtet sich SAGA GWG, verhaltensbedingte Gründe oder Mietschulden, die zum Wohnungsverlust führen können, frühzeitig mitzuteilen und ggf. Aufschub mietbeendender Maßnahmen für bis zu sechs Monate zu gewähren. Die Fachstellen verpflichten sich, umgehend die Chancen zum Wohnungserhalt unter Einbeziehung sämtlicher möglicher Hilfen (z.B. erzieherische Hilfen, Behandlung von Suchtproblemen) zu prüfen oder einen geregelten Umzug zu organisieren, sofern das vertragswidrige Verhalten durch die Betroffenen nicht fortgesetzt wird (keine weitere Störung des Hausfriedens, keine weiteren Mietrückstände).

Die Wohnungsverbände wirken auf ihre Mitgliedsunternehmen dahingehend ein, mit der FHH ähnliche Kooperationsverträge mit gleich gerichteter Zielsetzung wie die zuvor genannten auszuverhandeln und abzuschließen.

Das gemeinsame Bestreben geht dahin, dass innerhalb eines Jahres nach Schließen des Bündnisses etwa zehn weitere Unternehmen vergleichbare Vereinbarungen treffen.

(5) Wohnraum für Menschen mit Behinderungen

Auch Menschen mit Behinderungen sind auf dem Wohnungsmarkt häufig benachteiligt. Hier besteht ein besonderes öffentliches Interesse daran, die betroffenen Menschen in den allgemeinen Wohnungsmarkt zu integrieren.

Auch für Menschen mit Behinderungen, die bisher nicht zu den Zielgruppen des Kooperationsvertrages gehörten (z.B. Menschen mit psychischen Erkrankungen oder geistigen und mehrfachen Behinderungen), sollen geeignete Vereinbarungen zur Wohnraumversorgung getroffen werden. Die Vereinbarungen sollen auch Maßnahmen zum Abbau möglicher Vorbehalte gegen eine Direktvermietung an Menschen mit Behinderungen und Klauseln zum Bau von barrierefreiem Wohnraum in ausreichendem Umfang enthalten.

(6) Ankauf von Belegungsbindungen

Das Programm zum Ankauf von Belegungsbindungen ermöglicht jährlich den Ankauf von bis zu 200 Belegungsbindungen für Personengruppen, die bei der Wohnungsversorgung besonderer Unterstützung bedürfen. Dabei handelt es sich z.B. um Menschen, die im Anschluss an eine stationäre Unterbringung, eine Jugendhilfemaßnahme oder im Rahmen der laufenden Ambulantisierungsprogramme der Eingliederungshilfe in eigenen Wohnraum ziehen möchten. Träger oder Stiftungen, die beabsichtigen, für die genannten Zielgruppen oder andere vordringlich Wohnungssuchende (z.B. wohnungslose Haushalte) Wohnraum zu errichten, erhalten besondere Konditionen.

Zur verbesserten Wohnungsversorgung von Zielgruppen mit besonderem Integrationsbedarf wird das Programm zum Ankauf von Belegungsbindungen fortgesetzt. Der Grundeigentümer-Verband wird zusammen mit der FHH die Werbung für das Programm zum Ankauf von Belegungsbindungen intensivieren.

Für den Senat:

Präses der Behörde für
Stadtentwicklung und Umwelt

Jutta Blankau

Präses der Behörde für
Arbeit, Soziales, Familie und Integration

Detlef Scheele

Präses der Finanzbehörde

Dr. Peter Tschentscher

Für die Wohnungsverbände:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg . Mecklenburg-Vorpommern . Schleswig-Holstein

Dr. Joachim Wege

Arbeitsgemeinschaft
Hamburger Wohnungsunternehmen e.V.

Holger Kowalski

Bundesverband freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen e.V., Landesverband Nord e.V.

Andreas Ibel

Grundeigentümer-Verband Hamburg von 1832 e.V.

Heinrich Stüven

Immobilienverband Deutschland IVD, Verband der
Immobilienberater, Verwalter und Sachverständigen,
Region Nord e.V.

Axel Kloth

sowie

SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg
und GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH

Lutz Basse

Hamburg, den 20.09.2011