

### Wohnen in Hamburg - Marktentwicklung und soziale Folgen: Ergebnisse der zweiten Konferenz zur sozialen Spaltung am 16. Februar 2011

Veröffentlichungsversion / Published Version  
Zeitschriftenartikel / journal article

#### Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

(2011). Wohnen in Hamburg - Marktentwicklung und soziale Folgen: Ergebnisse der zweiten Konferenz zur sozialen Spaltung am 16. Februar 2011. *Widersprüche : Zeitschrift für sozialistische Politik im Bildungs-, Gesundheits- und Sozialbereich*, 31(121), 79-81. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-403011>

#### Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer Deposit-Lizenz (Keine Weiterverbreitung - keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Gewährt wird ein nicht exklusives, nicht übertragbares, persönliches und beschränktes Recht auf Nutzung dieses Dokuments. Dieses Dokument ist ausschließlich für den persönlichen, nicht-kommerziellen Gebrauch bestimmt. Auf sämtlichen Kopien dieses Dokuments müssen alle Urheberrechtshinweise und sonstigen Hinweise auf gesetzlichen Schutz beibehalten werden. Sie dürfen dieses Dokument nicht in irgendeiner Weise abändern, noch dürfen Sie dieses Dokument für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, aufführen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Mit der Verwendung dieses Dokuments erkennen Sie die Nutzungsbedingungen an.

#### Terms of use:

This document is made available under Deposit Licence (No Redistribution - no modifications). We grant a non-exclusive, non-transferable, individual and limited right to using this document. This document is solely intended for your personal, non-commercial use. All of the copies of this documents must retain all copyright information and other information regarding legal protection. You are not allowed to alter this document in any way, to copy it for public or commercial purposes, to exhibit the document in public, to perform, distribute or otherwise use the document in public.

By using this particular document, you accept the above-stated conditions of use.



Arbeitsgemeinschaft Soziales Hamburg  
Wohnen in Hamburg  
Marktentwicklung und soziale Folgen  
Ergebnisse der zweiten Konferenz zur sozialen Spaltung  
am 16. Februar 2011

Im Zentrum der zweiten Konferenz zur sozialen Spaltung stand das Thema „Wohnen in Hamburg. Marktentwicklung und soziale Folgen“. Sie fand am 16. Februar 2011 in der Hochschule für Angewandte Wissenschaften (HAW) statt. Veranstalter war die „Arbeitsgemeinschaft Soziales Hamburg“, ein zivilgesellschaftliches Bündnis, dem die Evangelische Akademie der Nordelbischen Kirche, die Lawaetz-Stiftung, das Diakonische Werk Hamburg, das Hamburger Institut für Sozialforschung und eine Reihe von Universitätseinrichtungen angehören.<sup>1</sup>

Auf der Konferenz mit Vorträgen von Jan Kuhnert (Hannover) und Andreas Farwick (Bochum) und fünf Workshops zu verschiedenen Aspekten des Themas wurde deutlich:

---

<sup>1</sup> Zu der seit Ende 2009 bestehenden Arbeitsgemeinschaft gehören die Evangelische Akademie der Nordelbischen Kirche, die Lawaetz-Stiftung, das Diakonische Werk Hamburg, das Hamburger Institut für Sozialforschung, das Institut für Soziologie der Helmut-Schmidt-Universität, das Department für Soziale Arbeit der HAW, die AG Gesundheitsförderung am UKE und das Arbeitsgebiet Stadt- und Regionalsoziologie der HafenCity Universität Hamburg. Ausgehend von der Wahrnehmung, dass die Themen Armut und Ausgrenzung in der Hamburger Öffentlichkeit zu wenig beachtet werden hält es die „Arbeitsgemeinschaft Soziales Hamburg“ für notwendig, eine längerfristige Debatte über Spaltungsprozesse zu initiieren, die Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit kontinuierlich auf die Probleme der sozialen Entwicklung in der Stadt aufmerksam macht und das Thema der sozialen Spaltung so auf der Agenda der Stadtpflichtigkeit hält. Dieser Intention dienen u.a. jährliche Konferenzen.

Hamburg braucht in großem Umfang neue Mietwohnungen (6000 – 8000 jährlich). Ebenso wichtig ist es allerdings, den Zugang zum Wohnungsbestand zu erleichtern, insbesondere für benachteiligte Bevölkerungsgruppen. Ferner muss die Lebensqualität in den benachteiligten Quartieren durch Programme der sozialen Stadtteilentwicklung verbessert werden. Gefragt ist günstiger Wohnraum in Quartieren, in denen es sich lohnt zu leben und in denen eine gute Versorgungsqualität vorhanden ist. Auf der Konferenz wurde eine Reihe von Maßnahmen diskutiert, um diese Ziele zu erreichen.

### Grundstücksvergabe

Um die dafür notwendigen Wohnungsbaugrundstücke bereitstellen zu können, sollten folgende Instrumente (wieder) angewandt werden:

1. Flächenvergabe nur mit erweiterter Konzeptqualität. Keine Vergabe mehr im Höchstgebotsverfahren. Flächenmanagement einführen.
2. Vergabe von städtischen Grundstücken im Erbbaurecht.
3. Flächen- und Wohnungsankauf aus dem Bestand durch die Stadt. Vorkaufrechte nutzen.
4. Projektierte, vorgehaltene und nicht genutzte Gewerbeflächen in Wohnraumflächen umwandeln.
5. Wiedereinführung des Grundstückskostenrichtsatzes für Wohnungsbaugrundstücke evtl. gestaffelt im Bereich 300,- € bis 500,- €/qm Wohnfläche.
6. Transparente Strukturen bei der Vergabe von Grundstücken einführen, die von den Parlamenten und der Öffentlichkeit kontrollierbar sind.

### Sicherung bezahlbaren Wohnraumes

Anders als von offizieller Stelle immer wieder behauptet, gibt es in Hamburg eine dramatische Wohnungsknappheit – vor allem im Bereich kleiner Wohnungen zu moderaten Mieten: Diese Wohnungsknappheit trifft Haushalte mit niedrigem Einkommen, die in der Konsequenz der Steigerungen oft mehr als die Hälfte ihrer Einkommen für Miete aufwenden müssen, besonders hart und macht sie zusätzlich arm. Viele werden durch diese Entwicklungen zum Umzug in Außenbezirke der Stadt und in defizitäre Wohnungen gezwungen. Gegensteuern lässt sich mit folgenden Instrumenten und Initiativen:

1. Im geförderten Wohnungsbau langfristige Bindung von heute 15 auf mind. 30 Jahre ausdehnen.
2. Neubauförderung für besondere Zielgruppen ermöglichen.

3. Einflussnahme auf die Wohnungswirtschaft, insbesondere die SAGA/GWG, damit sie ihrem sozialen Versorgungsauftrag für Benachteiligte auf dem Wohnungsmarkt in deutlich größerem Umfang nachkommt.
4. Modelle einkommensabhängiger Mieten prüfen und gestalten.
5. Kein Verkauf von Wohnungen aus dem Bestand der SAGA-GWG.
6. Mietgesetze ändern, um Mietsteigerungen z.B. durch Modernisierungsmaßnahmen zu verhindern. Einführung von Mietobergrenzen
7. Veränderung der Richtwerte für die Kosten der Unterkunft im SGB II mit dem Ziel, dass mehr Menschen in ihrem Wohnraum verbleiben können.
8. Soziale Erhaltensverordnungen prüfen und anwenden. Vor dem Auslaufen der Verordnung geeignete Maßnahmen gegen Mietsteigerungen ergreifen.
9. Förderung des Wohnungsbaus durch Baugemeinschaften und Genossenschaft massiv ausweiten.

### Grundsätzliche Perspektiven

Wohnungspolitik ist immer auch Boden-, Stadtentwicklungs-, Familien- und Sozialpolitik. Ein Perspektivenwechsel ist nötig, um auch in Zukunft in Hamburg bezahlbaren Wohnraum in gesunder Umgebung für alle Bevölkerungsgruppen vorzuhalten. Dafür sind mittel- und langfristige folgende Maßnahmen zu prüfen:

1. Aufbau einer gemeinnützigen Wohnungswirtschaft mit geeigneten Partnern (Bestandhalter versus nur renditeorientierter Unternehmen).
2. SAGA-GWG in eine Stiftung umwandeln und Wohnungsneubauaktivitäten verstärken.
3. Renditen der SAGA-GWG gezielt für die soziale Stadtteilentwicklung nutzen.
4. Modelle aus anderen Städten nutzen und in die öffentliche Diskussion einbringen.
5. Eine neue soziale Wohnungspolitik sollte in einem stimmigen Gesamtprogramm zusammengefasst werden, welches konkrete auch zeitlich definierte Ziele enthält.

*Arbeitsgemeinschaft Soziales Hamburg/www.stadtfoeralle.de  
c/o Evangelische Akademie der Nordelbischen Kirche, Königstr. 52, 22767  
Hamburg  
E-mail: info@akademie-nek.de*