



Sprecher:

Guten **Tag** meine Damen und Herren hier im Studio. Und auch ihnen zuhause an den Fernsehschirmen herzlich willkommen zu unserer Sondersendung des *Allgemeinen Rundfunks Diakonie* mit dem Thema „Perspektive Wohnungsversorgung“. Ich freue mich, dass sie eingeschaltet haben und sich für das Thema interessieren. Mein Name ist Jürgen Schabram und ich werde sie heute durch die Sendung begleiten.



Sprecher:

Die Themen Wohnungssuche, Wohnungsnot und Wohnungslosigkeit sind zwei, 3 Jahren häufig im Gespräch und in den Medien. Betroffen sind viele Menschen. Jetzt in den nächsten Wochen wird es wieder um die Studierenden gehen, von denen viele zum Studienbeginn in prekären Verhältnissen wohnen müssen.

Uns geht es heute um die Wohnungslosen, die unserer Hilfe bedürfen, um eine Wohnung zu finden. Ein Hilfeschrei der Betroffenen und der Einrichtungen haben uns veranlasst diese Sondersendung zu produzieren.

Die Nachfrage nach Wohnungen ist groß und wächst – davon werden wir gleich mehr hören. Die Nachfrage führt zur Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt. Wer nur ein Merkmal hat, dass sich negativ gegenüber den anderen Wohnungssuchenden abhebt, wird aussortiert und landet am Ende der Schlange. Ein negativer Schufa-Eintrag mit Mietschulden kann dazu führen, dass ein Mensch auf Dauer vom Wohnungsmarkt ausgeschlossen bleibt.


Diese Menschen am Ende der Schlange brauchen unsere professionelle Hilfe – sonst erhalten sie in den nächsten 15 Jahren keine Wohnung.


Wir haben die Sendung in verschiedene Themenblöcke aufgeteilt und uns Studiogäste dazu eingeladen. Die werde ich Ihnen noch im Einzelnen vorstellen.

Das erste Thema ist die allgemeine Situation auf dem Wohnungsmarkt.

Ich darf Ihnen jetzt Herrn Andreas Sonnenberg vorstellen. Herr Sonnenberg ist ein anerkannter Experte der Wohnungslosenhilfe und beschäftigt sich seit vielen Jahren mit den Fragen der Wohnungslosigkeit.

Andreas, bitte gib uns zuerst eine kurze Einschätzung zur Situation auf Wohnungsmarkt in der Bundesrepublik und in Niedersachsen.

Der Bauboom beschleunigt sich bundesweit 



313.000 Wohnungen
wurden 2015 genehmigt

148.400 waren es in den
Monaten Januar bis Mai 2016,
der höchste Stand seit 2000

Statistisches Bundesamt 15.7.2016


Experte:

Das will ich gern tun, lieber Jürgen.


Es geht ja auch nicht so sehr um detailliertes Zahlenmaterial, sondern mehr darum, Tendenzen zu sehen und zur Grundlage unserer Überlegungen zu machen.

Schauen wir zuerst einmal auf vier Zahlen für die Bundesrepublik.

....



Die Nachfrage beträgt bundesweit



400.000 Wohnungen
pro Jahr bis zum Jahr 2020

70.000 – 80.000
Wohnungen pro Jahr fehlen

Deutscher Mieterbund 16.7.2016

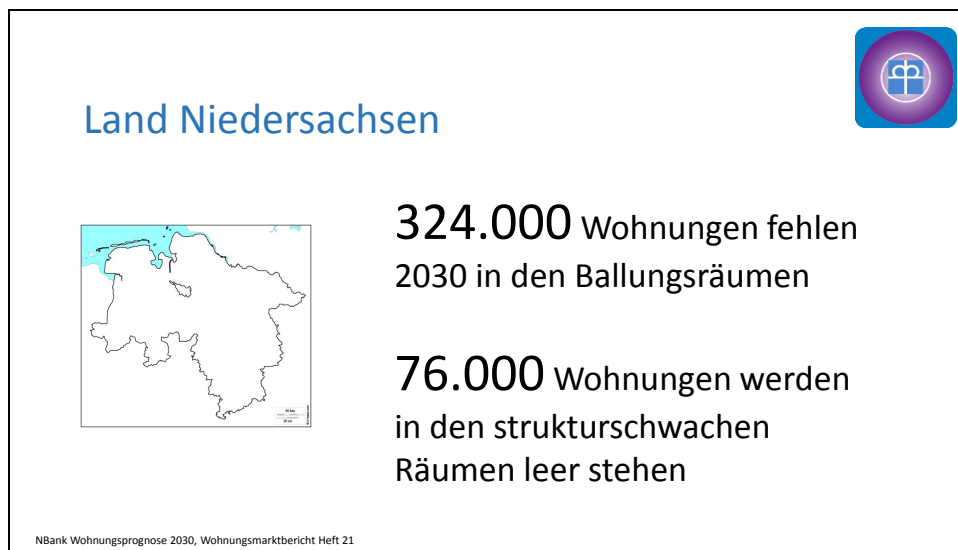
....

Nach 2020 könnte es so weitergehen, da sind die Prognosen noch nicht eindeutig.

....

Die Tendenz ist eindeutig. Trotz Bauboom übersteigt die Nachfrage nach Wohnungen den Neubau von Wohnungen.

Wahrscheinlich werden wir in zwei Jahren mehr als eine halbe Millionen Wohnungslose in der Bundesrepublik haben.



Experte:

Schauen wir nach Niedersachsen.

Nach einer Prognose, die von der Nbank in Auftrag gegeben wurde fehlen bis zum Jahr 2030 324.000 Wohnung in den Ballungsräumen von Niedersachsen. Ballungsräume sind insbesondere die Region Hannover, die Region Braunschweig, das Umland von Hamburg und die Städte Oldenburg und Osnabrück. Die detaillierten Zahlen finden sie auf den Internetseiten der Nbank unter dem Stichwort: Standortprognose 2030.

Auf der anderen Seite des Flächenlandes Niedersachsen haben wir strukturschwache Räume, hier wird gern das Harzer Vorland genannt, in denen Wohnung leer stehen. Bis in Jahr 2030 werden es 76.000 Wohnungen sein. Auch hier ist Handlungsbedarf.

Differenziert nach Ein- und Zweifamilienhäusern auf der einen Seite und Mehrfamilienhäusern auf der anderen Seite, ergibt sich, dass die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern deutlich mehr steigt, um 11,3 % gegenüber 6,7 % in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Sprecher:


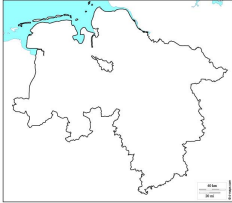
Wir haben zwei sozial- als auch baupolitisch versierte Politiker aus dem Landtag hier ins Studio eingeladen, für die es ein Anliegen ist, Politik für und mit den Menschen zu machen. Herr Marco Brunotte ist seit 2008 Mitglied des Nds. Landtages in der Fraktion der SPD. Sie engagieren sich, so habe ich es ihrem Steckbrief im Internet entnommen, für Verfassungs- und Rechtsfragen, Sozialpolitik – u.a. sind Sie Sprecher im Ausschuss für Justizvollzug und Straffälligenhilfe – Und Sie sind Fraktionssprecher für Wohnungs- und Baupolitik.

Herr Brunotte, vielen Dank, dass Sie heute ins Studio gekommen sind. Ich würde von Ihnen gern eine Einschätzung zur Situation auf dem Wohnungsmarkt, speziell in Niedersachsen, und über die Bau- und Wohnungspolitischen Maßnahmen hören. Bitte, die nächsten 5 Minuten gehören Ihnen.

Herr Brunotte:

.....

Niedersachsen handelt



80 Mio. € Bundesmittel
leitet das Land in die
Wohnraumförderung im Jahr

400 Mio. € Mittel der
NBank fließen in den Bau von
Wohnraum

Presseveröffentlichungen des Nds. Sozialministerium

Sprecher:

Vielen Dank Herr Brunotte.

Herr Thomas Schremmer ist seit Februar 2013 Mitglied im Nds. Landtag und dort für Die GRÜNEN „Sprecher für Arbeitsmarkt, Sozialpolitik, Gesundheit, Psychiatrie, Bauen und Wohnen und Demographiepoltik“. Ich will es mal so formulieren: Um Sie kommt die Diakonie nicht herum, wenn sie in Niedersachsen politisch etwas bewegen will. Jetzt bitte ich Sie um Ihre Sicht auf den Wohnungsmarkt und Notwendigkeiten des politischen Handelns. Bitte Herr Schremmer – 5 Minuten.

Herr Schremmer:

.....

Sprecher des Vernetzungstreffens, Harald Bremer – Zwischenruf:

Jetzt reden wir doch die ganze Zeit von Geld und Zahlen. Wir haben in unseren Einrichtungen Menschen, die seit Jahren eine Wohnung suchen, die schon lange wieder integriert sein könnten, wenn es denn nur Wohnungen gäbe.

Vergesst die Wohnungslosen nicht



Eine Bank ist kein Zuhause

Sprecher:

Darf ich vorstellen. Herr Harald Bremer ist Geschäftsführer des KLH in Hannover und Sprecher des Vernetzungstreffens der Wohnungslosenhilfe in der Region Hannover, die vor zwei Jahren eine Kampagne „Vergesst die Wohnungslosen nicht“ gestartet haben.

Ich nehme deinen Zwischenruf gleich zum Anlass den zweiten Themenblock aufzurufen: die Auswirkungen der Situation auf dem Wohnungsmarkt für das Hilfesystem.

Herr Bremer: Was bedeutet die Situation auf dem Wohnungsmarkt für die Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe?

....

Das Hilfesystem ist am Limit



Stationäre Hilfen

Wenn morgens ein Zimmer frei wird, müssen wir es mittags neu herrichten, damit es abends wieder belegt werden kann

Es gibt seit längerem eine Warteliste

30 % der Plätze könnten wir frei machen, wenn wir Wohnungen hätten.

Bis zu 60 Wohnungen pro Jahr brauchen wir für unsere Klienten. Im ersten Halbjahr 2014 konnten wir sieben Wohnungen finden

Eine Zunahme der Verweildauer bedeutet ein „Verstopfen“ der Heimplätze

Harald Bremer:

...

Das Hilfesystem ist am Limit



Ambulante Hilfen

In den Tagesaufenthalten müssen wir zusätzliches Personal einsetzen – der Zulauf ist extrem gestiegen

Unter den Brücken tobt nachts das Leben

In einem kleinen Stadtwäldchen haben sie sich Baracken aus Holz und Pappe gezimmert

Bereits ein negativer Schufa-Eintrag schließt die Tür zu

Harald Bremer:

.....



Das Hilfesystem ist am Limit

Prävention

Mehr Kapazitäten in Tagesaufenthalte

Anzahl der stationären Plätze

Mehr Wohnungen



Sprecher:

Herr Brunotte, Herr Schremmer, sie sind beide Sozialpolitiker im Landtag. Die Steuerung der Wohnungslosenhilfe liegt in der Verantwortung des Landes. Wie reagiert das Land auf die geschilderten Notlagen?

Müssen wir das Hilfesystem erweitern und ausbauen?

Schaffen wir es mehr Wohnungen zu bekommen, um die Not zu lindern und das System weiter zu entwickeln?

Herr Schremmer:

.....

Herr Brunotte:

.....

Hier sind Zwischenrufe des Sprechers der Vernetzungsstelle und des Experten als Gegenrede oder Ergänzung erlaubt.



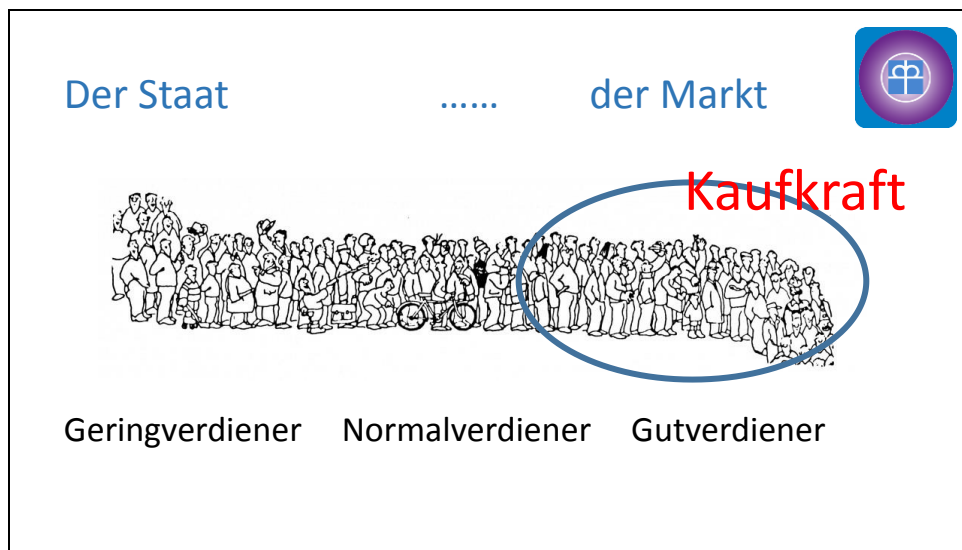
Sprecher:

Kommen wir zurück zum Wohnungsmarkt. Unser gemeinsames Anliegen ist es ja, den Wohnungsmarkt für Wohnungslose mit Hilfebedarf zu öffnen. Deshalb ist es sicherlich hilfreich noch einmal einen genaueren Blick darauf zu werfen.

Lieber Andreas, könntest Du uns einen Überblick über die Nachfrageseite nach Wohnungen geben.

Experte:

Gern.



Experte:

Kaufkräftige Nachfrage. Hier wird's der Markt schon richten. Der Markt schafft das und kümmert sich in erster Linie darum.


Das wird auch an den Zahlen der NBank deutlich. Diese haben eine Studie zur Bedarfsdeckung bis 2020 veröffentlicht. Auf ganz Niedersachsen gesehen wird der Bedarf der kaufkräftigen Nachfrager, die Wohnungen in Ein- und Zwei- Familienhäusern suchen, zu 118% erfüllt. In absoluten Zahlen. Gesucht werden bis 2020 75.000 Wohnungen, gebaut werden 88.000.

In den Mehrfamilienhäusern sieht dies schon anders aus. Nachfrager sind hier die Normalverdiener und die Geringverdiener. Hier werden 86.000 Wohnungen gebraucht, aber nur 39.000 gebaut, eine Bedarfsdeckung von 46%


In den Zahlen bestätigt sich das Gefühl: Hochpreisige Wohnungen werden gebaut und die anderen können auf der Straße schlafen.

Der Staat der Markt

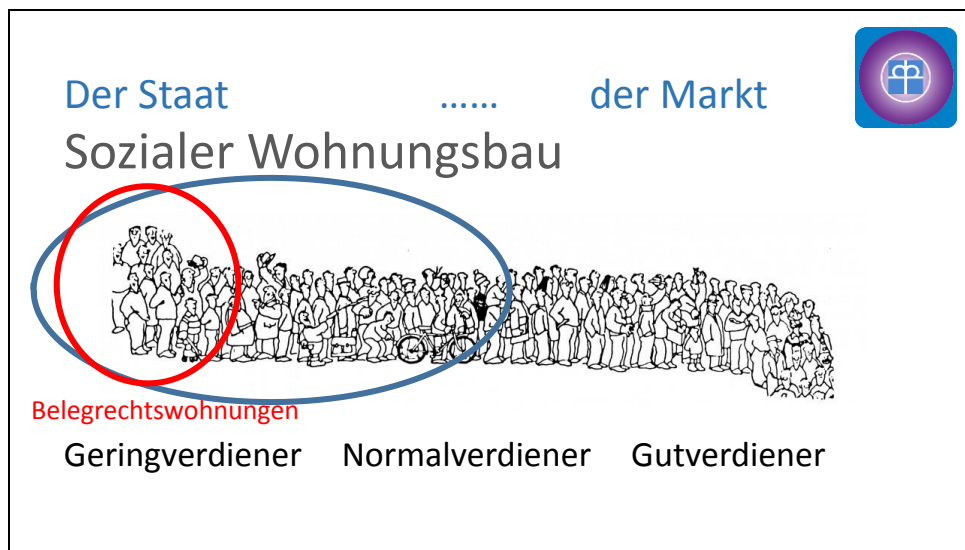
Sozialer Wohnungsbau



Geringverdiener Normalverdiener Gutverdiener



Es ist ein weit verbreiteter Irrtum zu glauben, der soziale Wohnungsbau ist für die Armutsbevölkerung da. Die Preissituation ist so, dass bereits Wohnungen für Normalverdiener bezuschusst werden müssen, damit sie gebaut werden können. Die Durchführungsverordnung zum Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetz kennt zwei Einkommensgruppen (eigentlich drei, doch die Dritte spielt hier keine Rolle). In der ersten Einkommensgruppe darf der Alleinstehende ein Jahresbruttoeinkommen von 17.000 € haben, das ist etwa die Grenze zur Armut. In der zweiten Gruppe kann das Bruttoeinkommen bis zu 60 % darüber liegen, das sind 27.200 €, und dies erfasst einen großen Teil der Normalverdiener.



Diese zweite Einkommensgruppe, die eigentlich mal als Ausnahme gedacht war, nimmt heute über 70% der Fördermittel in Anspruch. Im Jahr 2014 wurden 79% der Fördermittel für Wohnungen der Einkommensgruppe +60% und nur 21% für erste Einkommensgruppe, zu der auch die Armutsbevölkerung gehört, gezahlt.

Fazit. Wenn wir sehen wollen, wie sich die Situation für die Wohnungslosen entwickelt, die auf Hilfe angewiesen, müssen wir auf die Wohnungsentwicklung bei der ersten Einkommensgruppe des sozialen Wohnungsbaus schauen. In der Regel sind dies die Belegrechtswohnungen. Dafür gibt es einige Zahlen aus Hannover.

Sprecher:

Wir hören jetzt einen Kommentar von Frau Dr. Tengler vom Allgemeinen Rundfunk der Diakonie.



Kommentar:

So kann es nicht weitergehen. Wir alle wollen keine Slums in unseren Städten. Wir leben doch in der reichen Bundesrepublik Deutschland. Aber wie soll ich das bezeichnen, wenn ich abends spazieren gehe und ich unter dem überhängenden Dach der ehemaligen Uhlhornkirche zwanzig bis fünfundzwanzig Menschen aus den östlichen EU-Ländern schlafen sehe.

Hier haben wir als Gesellschaft versagt.

Und die Situation wird in den nächsten Jahren schlimmer. Die NBank hat veröffentlicht, dass bis zum Jahr 2020 nur 46% der Nachfrage nach Mietwohnungen in Niedersachsen befriedigt werden kann. Und in den Ballungszentren sehen die Zahlen viel schlechter aus: in Hannover sind es nur ein Drittel.

Wir können die Menschen doch nicht auf der Straße sitzen lassen.

Wer genügend Kaufkraft besitzt hat auch jetzt eine Wohnung, vielleicht nicht die Schönste an der ausgesuchten Stelle, aber er sitzt nicht auf der Straße oder in einer Notunterkunft.

Hier muss der Staat gegensteuern. Oberstes Prinzip muss es sein, zuerst dem zu helfen, der sein Grundrecht auf eine Wohnung nicht verwirklichen kann.

Die gleiche Bereitschaft Flüchtlingen zu helfen, muss für die Wohnungslosen gelten. Bei der Hilfe dürfen wir in keine Richtung nach Herkunft und Religionszugehörigkeit unterscheiden.

Sprecher:

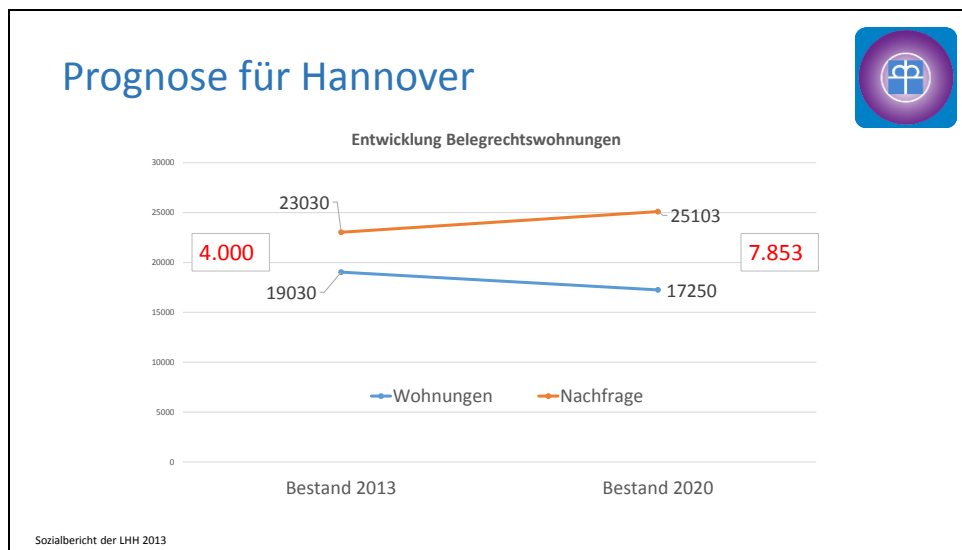
Wir unterbrechen nun unsere Sendung für einen kurzen Werbeblock. Bitte schalten Sie nicht um, hier geht es nach der Pause interessant weiter.

Auch hier im Studio sind nun 15 Minuten Pause. Bitte seien Sie pünktlich wieder da. Wenn wir wieder auf Sendung sind, können wir niemanden mehr einlassen.

Wir vergessen die Wohnungslosen nicht



Pause



Sprecher:

In unserem letzten Themenblock beschäftigen wir uns mit dem konkreten Handeln vor Ort, mit den Instrumenten zur Verbesserung der Situation. Dazu haben wir uns die Situation in der Landeshauptstadt Hannover näher angeschaut.

Unser Experte Andreas Sonnenberg schildert uns die Ausgangslage auf dem Wohnungsmarkt in Hannover und speziell die Situation bei den Belegrechtswohnungen.

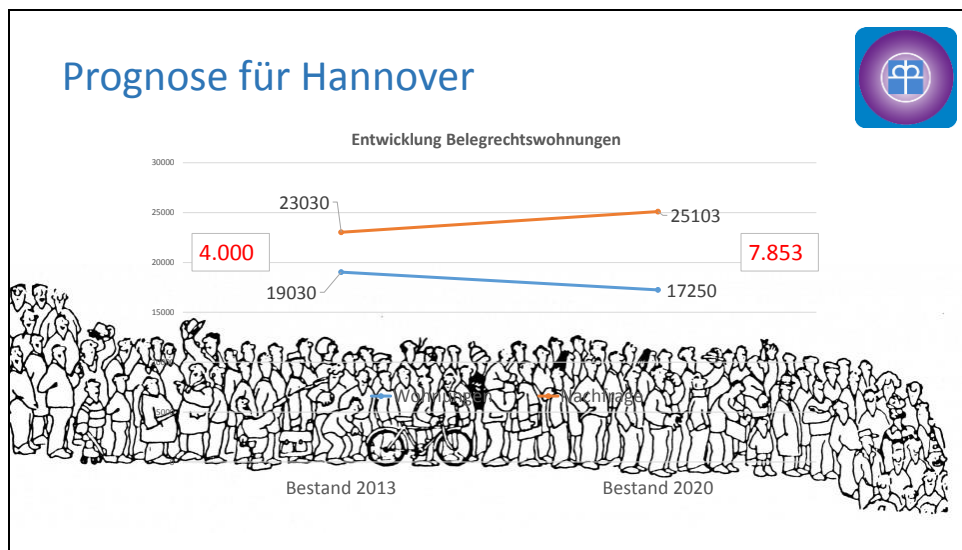
Bitte Andreas.

Experte:

Nach dem Sozialbericht der Stadt Hannover wurden Anfang 2013 19.030 Belegrechte ausgeübt. Bis zum Jahre 2020 werden das nur noch 16.350 sein. Es sollen aber nach Willen der Stadt im Jahr 150 Belegrechtswohnungen neu gebaut werden. Dann werden wir im Jahr 2020 noch 17.250 Belegrechtswohnungen haben, 1.780 weniger als jetzt. Gleichzeitig steigt, wie auf dem gesamten Wohnungsmarkt die Nachfrage von 23.030 auf 25.103.

....

Übrigens: In allen Zahlen sind die Flüchtlinge nicht enthalten.



Experte:

....

Zusätzlich zu dem Missverhältnis zwischen steigender Nachfrage und Neubau kommt also der Wegfall von Belegungsrechten durch Auslaufen der Bindungsfristen.

Wir müssen für Hannover mit bis zu 8.000 Menschen ohne Wohnungen oder prekären Wohnverhältnissen rechnen.

Die Schlange wird länger.

Übrigens: In allen Zahlen sind die Flüchtlinge nicht enthalten.

Sprecher:

Andreas, das sind keine schönen Zahlen, die Du uns da präsentierst.

Experte:

Ja, das ist schon richtig. Aber es macht keinen Sinn zu vernebeln, nur die guten Nachrichten wie Bauboom und Erhöhung der Fördergelder zu nennen. Wir kennen jetzt die Prognosen, nun müssen wir handeln.

Für mich liegt es auf der Hand, wenn ich die Zahlen sehe, wir müssen gezielt Förderungsinstrumente für die Wohnungslosen mit Hilfebedarf entwickeln, denn diese sind auf der Straße oder in Einrichtungen und kommen von dort nicht weg.

Sprecher:

Danke Andreas.

Es ist ja nicht so, dass alle die Hände in den Schoß gelegt haben. Es gibt ja durchaus Ansätze die Situation zu verbessern. Dazu hören wir jetzt noch einmal Herrn Harald Bremer.

Was tun?



- Zugriff auf vorhandene Wohnungen
- Mehr Belegrechtswohnungen bauen
- Neubau speziell für die Zielgruppen

Harald Bremer:

Wir brauchen Soforthilfe. Wir können nicht warten bis neue Wohnungen in ausreichender Zahl gebaut sind, dass auch unsere Menschen etwas abbekommen. Sie sitzen auf der Straße, in Notunterkünften oder stationären Einrichtungen. Hier muss sofort etwas passieren. Wir brauchen Zugriff auf vorhandene Wohnungen.

Was tun? – Zugriff auf vorhandene Wohnungen



Kauf von Belegrechten

Programm der Region Hannover

Harald Bremer:

Die Region Hannover hat ein Programm beschlossen von Unternehmen und Privateigentümern ein Belegungsrecht abzukaufen und diese Belegung – und das ist das Besondere – an Einrichtung der Eingliederungshilfe und der Wohnungslosenhilfe weiter zu reichen. Dadurch erhalten wir direkt Zugriff auf dringend benötigte Wohnungen und können die Menschen dann in ihren Wohnungen begleiten. Das Programm fängt erst an und wird wahrscheinlich auch zuerst nur wenig Wohnungen bringen. Es ist ein Anfang. Die Stadt Hannover kauft ebenfalls Belegungsrechte, diese gehen dann aber in den allgemeinen Pool, sind also nicht auf Zielgruppen zugeschnitten.

Sprecher:

Herr Brunotte, Herr Schremmer. Halten sie den Kauf von Belegrechten für ein probates Mittel?

Herr Brunotte, Herr Schremmer:

.....

Was tun? – Zugriff auf vorhandene Wohnungen



Vereinbarung mit Wohnungsunternehmen

- Die Wohnungslosenhilfe empfiehlt Interessenten
- Die Wohnungsunternehmen wählen aus
- Die Wohnungslosenhilfe bietet Mieterbegleitung

Harald Bremer:

Zusätzlich haben wir, die Wohnungslosenhilfe in Hannover eine Vereinbarung mit den Wohnungsunternehmen Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH – die kommunale GBH –, dem privaten Familienunternehmen Gundlach und der Kreissiedlungsgesellschaft Hannover GmbH, dem Wohnungsunternehmen der Region Hannover getroffen.

Darüber erhalten wir Zugang zu einzelnen Wohnungen und können einzelnen Menschen aus unseren Einrichtungen helfen. Bildlich gesprochen führen wir sie an der Schlange vorbei nach vorn, damit sie überhaupt eine Chance erhalten.

Was tun? – Mehr Belegrechtswohnungen



Hamburg: 30% der Wohnungen **müssen** sozialer Wohnungsbau sein, in allen Stadtteilen

Hannover: 25% der Wohnungen **sollen** sozialer Wohnungsbau sein

Sprecher:

Auch wenn es in Teilen gelingt, Zugang zu den vorhandenen Wohnungen zu bekommen, fehlen einfach Belegrechtswohnungen. In Hamburg wurde rigoros festgelegt....

In Hannover gibt es eine weiche Soll-Vorgabe, die die Verhandlungen mit Investoren eher schwerer macht.

Nun will ich sie nicht nach Hannover befragen, das ist nicht ihre Zuständigkeit. Hier werden Fragen des Baurechts angesprochen. Und im Baurecht hat auch das Land mitzureden.

Was will das Land? Was kann das Land tun?

Was kann das Bauministerium leisten und vorgeben?

Herr Brunotte, Herr Schremmer:

.....

Experte:

Vielleicht darf ich mich an dieser Stelle noch einmal einmischen. Es ist ein offenes Geheimnis, dass die Förderung des Landes vom Darlehen auf Zuschüsse umgestellt werden soll. Was können Sie uns dazu sagen? Und wäre es vielleicht ein Weg zu mehr Belegrechtswohnungen, wenn die Zuschüsse nur für die Förderung in der ersten Einkommensgruppe gegeben werden und die Förderung in der höheren Einkommensgruppe beim Darlehen bleibt?

Herr Brunotte:

....

Herr Schremmer:

....

Was tun? – Neubau für Zielgruppen



Diakonie Himmelsthür investiert in Wohnungen für Menschen mit Behinderungen

Die Soziale Wohnraumhilfe übernimmt die von Investoren gebauten Wohnungen als Generalmieter

Beide scheitern zur Zeit an den Marktmechanismen

Sprecher:

Ein anderes, seit 25 Jahren erfolgreiches Instrument, ist der Neubau von Häusern ganz gezielt für die Gruppen mit Hilfebedarf. Himmelsthür, SHW und in Lüneburg gibt es ebenfalls einen solchen Ansatz.

Diese Ansätze scheitern zurzeit an den Marktmechanismen.

Was tun? – Neubau für Zielgruppen



- Investoren sind da
- Wohnbauförderung ist da
- Hausverwaltung ist da
- Mieterbegleitung ist da
- Die Baukosten steigen
- Grundstücke sind zu teuer



Investoren....

Doch durch den Bauboom steigen die Baukosten und die Grundstückskosten in den Ballungsgebieten rapide an. Und in der Konkurrenz um Grundstücke können Investoren für hochpreisige Einkommenswohnungen deutlich mehr bieten als der Bauherr von Belegrechtswohnungen.

Sehen Sie, Herr Schremmer und Herr Brunotte, Möglichkeiten, dass das Land hier eine gezielte Förderung für Investoren vorsieht, die Wohnungen für Wohnungslose mit Hilfebedarf bauen wollen. Kriterien zur Abgrenzung ließen sich sicherlich finden.

Herr Schremmer:

....

Herr Brunotte:

.....



Sprecher:

Liebes Fernsehpublikum. An dieser Stelle muss ich mich leider von Ihnen verabschieden. Unsere Sendezeit ist um. Ich hoffe, sie fanden die Sendung anregend und interessant und ich würde mich freuen, wenn sie in ihrem Alltag Lösungen suchen und unterstützen. Auf Wiedersehen.

Liebes Studiopublikum. Sie haben nun noch eine Stunde Zeit ihre Fragen zu stellen und uns ihre Erfahrungen mitzuteilen.

Bei der Recherche zu dieser Sendung bin ich zum Beispiel auf das Bündnis für Wohnen in Braunschweig gestoßen. Ist vielleicht jemand von dort anwesend?

Ich übergebe jetzt an den Veranstalter und bitte Dich Peter die Moderation zu übernehmen. Vielen Dank.