

Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Dirk Kienscherf (SPD) und Olaf Duge (GRÜNE) vom 22.02.18

und Antwort des Senats

Betr.: Wohnraumförderung und Bestand an gefördertem Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen

Seit Beginn 2017 gelten die neuen Zielvorgaben für die Wohnraumförderung von 3.000 anstelle von 2.000 geförderten Wohnungen jährlich. Dies wurde neben der Erhöhung der Zielzahl der erteilten Baugenehmigungen von 6.000 auf 10.000 Wohnungen pro Jahr im Rahmen des im Juni 2016 beschlossenen Bündnisses für das Wohnen für diese Legislatur vereinbart. Die SAGA hat ihr Bauvolumen auf 2.000 Wohnungen pro Jahr erhöht. Von der IFB (Investitions- und Förderbank) werden 300 Wohnungen mit sogenannten WA-Bindungen¹ jährlich bewilligt. Neu geschaffen wurde vom Senat außerdem ein Neubausegment mit einem Mietpreis von 8 Euro pro Quadratmeter netto kalt ohne IFB-Förderung.

Hierzu fragen wir den Senat:

In den 2000er-Jahren wurden zu wenig neue Wohnungen in Hamburg gebaut. Seit 2011 hat der Senat erfolgreich gegengesteuert. Ziel ist es, die Voraussetzungen für den Bau von mindestens 10.000 Wohnungen pro Jahr zu schaffen, davon 3.000 geförderte Mietwohnungen, und durch die zusätzlich entstehenden Wohnungen eine Angebotsausweitung zu erreichen.

Der geförderte Mietwohnungsneubau in Hamburg gewährleistet, dass in Zukunft auch für Haushalte mit niedrigen Einkommen im beachtlichen Umfang Neubauwohnungen mit bezahlbaren Mieten zur Verfügung stehen werden. Mit der Zielsetzung (insbesondere auch in innerstädtischen, nachgefragten Lagen), bei größeren Neubauvorhaben, einen Anteil von mindestens 30 Prozent öffentlich geförderter Wohnungen zu errichten, leistet die Wohnungspolitik einen wichtigen Beitrag gegen soziale Segregation und für gemischte Quartiere. Ebenfalls eingefordert wird an geeigneten Standorten ein Anteil von 10 Prozent der Neubauwohnungen für vordringlich Wohnungsuchende (WA-Bindungen).

Auch auf privaten Flächen wird mit städtebaulichen Verträgen bei Planänderungen und Befreiungsanträgen ein Anteil von 30 Prozent gefördertem Wohnungsbau angestrebt.

Mit der SAGA, den Wohnungsbaugenossenschaften und zahlreichen privaten Vermietern verfügt Hamburg über Vermieterinnen und Vermieter, die eine moderate Mietpolitik betreiben und bezahlbaren Wohnraum auch unabhängig von Sozialbindungen zur Verfügung stellen.

¹ „WA-Bindungen“ sind Wohnungsamtsbindungen. Die Wohnungsabteilungen der örtlich zuständigen Bezirksämter sind für die Anerkennung von vordringlich Wohnungsuchenden zuständig und vermitteln sie im Rahmen der Möglichkeiten in Wohnraum.

Im Ergebnis verbleiben die Sozialwohnungen regelmäßig auch nach dem Auslaufen von Mietpreis- und Belegungsbindungen zu bezahlbaren Mieten am Mietmarkt.

Der Senat nimmt dessen ungeachtet die Herausforderung an, das Angebot an bezahlbarem Wohnraum insbesondere für Haushalte mit mittleren und kleinen Einkommen weiter zu erhöhen. Das Ziel, neben dem geförderten Mietwohnungsneubau auch frei finanzierten Mietwohnungsneubau zu bezahlbaren Mieten anzubieten und damit den Mietwohnungsmarkt Hamburgs zu entlasten, soll gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft umgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund unterstützt der Senat als Ergänzung zum bestehenden sozialen Wohnungsbau den Bau frei finanzierter Mietwohnungen unter Einhaltung einer Kostenreduzierung beim Bauen und mit der Vorgabe einer anfänglichen Nettokaltmiete von 8 Euro/m² Wohnfläche.

Darüber hinaus wird mit einer Modernisierungsförderung auf hohem Niveau zusätzlich der Wohnungsbestand kontinuierlich und sozialverträglich angepasst und neue Sozialbindungen begründet.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen – teilweise auf der Grundlage von Auskünften der Hamburgischen Investitions- und Förderbank AöR (IFB) sowie der SAGA – wie folgt:

1. *Wie viele Sozialwohnungen sind 2017 aus der Bindung gelaufen und wie viele Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung wurden insgesamt in 2017 neu gefördert?*

Im Jahr 2017 sind 3.363 Wohnungen aus der Bindung gelaufen. Gleichzeitig wurden im selben Jahr 2017 insgesamt 4.196 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung neu gefördert. Diese Zahl setzt sich wie folgt zusammen:

3.165 Wohnungen im Mietwohnungsneubauprogramm (1. und 2. Förderweg),

114 Ankäufe von Belegungsbindungen im Bestand,

879 Wohnungen im Modernisierungsprogramm B für umfassende Modernisierungen im Bestand und

38 Wohnungen im barrierefreien Umbau im Bestand

2. *Wie verlief die Entwicklung des Bestands öffentlich geförderter Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen in Hamburg in den Jahren 2000 bis 2017?*

Stichtag jeweils 01.01.	Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen*
2000	150.899
2001	150.889
2002	150.131
2003	149.228
2004	141.509
2005	131.658
2006	122.271
2007	117.458
2008	110.241
2009	105.270
2010	101.244
2011	98.916
2012	97.789
2013	97.038
2014	87.480
2015	86.749
2016	81.942
2017	79.414

* 1. Förderweg und 2. Förderweg

Quelle: IFB

3. *Wie wird die Entwicklung des Bestands öffentlich geförderter Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung in Hamburg in den Jahren 2018 bis 2030 voraussichtlich sein?*

Prognosen zur Entwicklung des Bestandes sozial gebundener Wohnungen sind grundsätzlich mit Unschärfen verbunden. Zur Berechnung der folgenden Tabelle wurde der jeweilige Bestand an Sozialwohnungen mit der Zielzahl von jährlich 3.900 neuen Sozialbindungen ergänzt. Berücksichtigt wurden dabei auch auslaufende Sozialbindungen, die während des Prognosezeitraums geschaffen wurden.

Stichtag jeweils 01.01.	Prognose Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen*
2018	83.748
2019	86.496
2020	86.895
2021	87.879
2022	85.604
2023	86.318
2024	87.692
2025	87.355
2026	87.341
2027	86.753
2028	85.267
2029	83.708
2030	83.512

* (1. und 2. Förderweg, Modernisierungsprogramm B, Barrierefreier Umbau von Mietwohnungen, Ankauf von Belegungsbindungen)

Quelle: IFB

4. *Wie hoch ist der aktuelle Förderbarwert für Neubewilligungen im Rahmen der Wohnraumförderung in Hamburg und wie hat sich der Förderbarwert seit 2008 entwickelt?*
- Wie hoch ist dabei der Förderbarwert im 1. Förderweg und später hinzukommend im 2. Förderweg seit 2008 pro Jahr jeweils gewesen?*
 - Wie hoch ist dabei der programmatische Förderbarwert für die Modernisierungsprogramme A und B pro Jahr jeweils gewesen?*
 - Wie hoch ist dabei der programmatische Förderbarwert für das Programm zum barrierefreien Umbau von Mietwohnungen pro Jahr gewesen?*
 - Wie hoch ist dabei der programmatische Förderbarwert für das Programm zum Ankauf von Belegungsbindungen pro Jahr gewesen?*
 - Wie hoch ist dabei der Förderbarwert für die Unterstützung eines Eigentumserwerbs pro Jahr gewesen und wie viele Wohnungen/Häuserkäufe wurden dabei pro Jahr gefördert?*

Siehe Anlage.

- Wie hoch ist der jeweilige Förderbarwert in der mittelfristigen Finanzplanung pro Jahr?*

Das Wohnraumförderprogramm 2019/2020 wird von der zuständigen Fachbehörde vorbereitet. Die Planungen hierzu sind noch nicht abgeschlossen. Der Senat hat für das Wohnraumförderprogramm 2017/2018 einen Subventionsbarwert von 245,7 Millionen Euro beziehungsweise 250,6 Millionen Euro beschlossen. Eine Finanzplanung

insofern gibt es nicht. Ausgehend von den Vereinbarungen im Bündnis für das Wohnen in Hamburg und dem „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ geht der Senat von einer Verstärkung seines Wohnraumförderprogrammes aus. Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

5. *Wie hoch ist die Summe an Kosten der Unterkunft (KdU)² pro Jahr seit 2008 in Hamburg?*

	SGB II	Kap. 3 SGB XII	Kap. 4 SGB XII	§2 AsylbLG	§3 AsylbLG	Kosten Gesamt
Jahr	in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.	in Tsd.
2008	483.716 €	12.704 €	71.747 €	n.v.*	n.v.*	555.463 €
2009	495.083 €	13.381 €	76.965 €	n.v.*	n.v.*	585.429 €
2010	498.039 €	10.197 €	86.080 €	5.205 €	5.982 €	605.503 €
2011	481.203 €	18.360 €	98.110 €	5.562 €	6.663 €	609.898 €
2012	483.963 €	20.765 €	107.919 €	5.569 €	7.686 €	625.902 €
2013	483.083 €	18.894 €	118.548 €	5.596 €	8.872 €	634.993 €
2014	488.094 €	18.265 €	130.100 €	5.789 €	10.634 €	652.882 €
2015	494.164 €	18.278 €	138.462 €	6.494 €	8.907 €	666.305 €
2016	497.681 €	18.138 €	147.686 €	9.027 €	10.684 €	683.216 €

* Die Kosten der Unterkunft nach § 2 und § 3 AsylbLG wurden in den Jahren 2008 und 2009 im Haushaltsplan nicht separat abgebildet.

Aufgrund des noch ausstehenden Haushaltsabschlusses für 2017 können die Ausgaben für das letzte Jahr noch nicht ausgewiesen werden.

6. *Wie hoch ist die Summe an ausgezahltem Wohngeld³ pro Jahr seit 2008 in Hamburg?*

Jahr	Wohngeldausgaben in Euro (31.12.)
2008	13.596.967,00
2009	22.918.728,26
2010	27.192.301,00
2011	24.997.558,04
2012	22.215.974,00
2013	19.864.859,00
2014	17.531.622,00
2015	14.912.279,00
2016	26.780.488,29
2017	27.778.379,00

Quelle: Fachverfahren DIWOGÉ

7. *Wie viele bewilligte geförderte Wohnungen gab es in 2015, 2016 und 2017 in Hamburg und den übrigen Ländern in absoluten Zahlen und je 100.000 Einwohner? In welchem Verhältnis stehen die geförderten Wohnungen je 100.000 Einwohner in Hamburg zum Bundesdurchschnitt?*

² Für Leistungsberechtigte nach den Sozialgesetzbüchern II und XII sowie nach dem Asylbewerberleistungsgesetz werden die Kosten für Unterkunft und Heizung von der Sozialbehörde übernommen, soweit diese angemessen sind.

³ Wohngeld wird bei Mietwohnungen als Mietzuschuss und für den Eigentümer eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung als Lastenzuschuss geleistet, sofern nicht bereits Kosten für Unterkunft und Heizung bezogen werden. Das Wohngeld dient dazu, angemessenes und familiengerechtes Wohnen wirtschaftlich zu sichern.

Land	Bewilligte geförderte Mietwohnungen je 100.000 Einwohner	
	2015	2016
Deutschland insgesamt	18	30
Hamburg	114	128
Berlin	29	65
Nordrhein-Westfalen	31	52
Bremen	20	40
Schleswig-Holstein	24	37
Hessen	12	36
Bayern	15	29
Brandenburg	2	18
Niedersachsen	8	15
Rheinland-Pfalz	8	14
Baden-Württemberg	14	9
Mecklenburg-Vorpommern	0	9
Thüringen	3	1
Sachsen-Anhalt	1	0
Sachsen	0	0
Saarland	0	0

Quelle: Tabelle erstellt vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr der Freien Hansestadt Bremen im Auftrag der Fachkommission Wohnungsbauförderung

Die Zahlen für das Kalenderjahr 2017 liegen voraussichtlich Mitte des Jahres 2018 vor.

Im Jahr 2016 wurden in Hamburg rund 4,3-fach mehr Wohnungen je 100.000 Einwohner bewilligt als im Bundesdurchschnitt.

8. *Wie viele Wohnungen mit Baubeginn, wie viele Wohnungen im Neubau und wie viele fertiggestellte Wohnungen hatte die SAGA in den Jahren seit 2008 jeweils insgesamt und wie viele Wohnungen davon waren jeweils geförderte Sozialwohnungen? Wie viele Wohnungen gehörten dabei jeweils zum Programm Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen?*

	Baubeginne bei SAGA			Baufertigstellungen bei SAGA		
	gesamt	darunter öffentlich gefördert	darunter Flüchtlingsunterkünfte	gesamt	darunter öffentlich gefördert	darunter Flüchtlingsunterkünfte
2008	66	66	0	48	48	0
2009	0	0	0	122	60	0
2010	226	226	0	0	0	0
2011	569	484	0	10	0	0
2012	762	710	0	60	52	0
2013	1.004	972	0	224	167	0
2014	1.080	902	0	1.009	920	0
2015	1.023	1.000	0	1.045	983	0
2016	1.776	1.761	754	1.016	931	150
2017	1.926	1.626	242	1.023	865	239

Quelle: SAGA

3.979 Wohnungen der SAGA befinden sich derzeit in Bau.

Förderbarwerte des Wohnungsbauprogramms in Mio. Euro

Förderbereiche, gem. den Fragen 4., 4.a bis 4.e	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
4) Förderprogrammbarwert des Wohnungsbauprogramms des jeweiligen Jahres ¹⁾	103,6	120,0	120,0	159,7	189,0	166,6	165,0	171,5	174,8	245,7	250,6
4. a) Mietwohnungsneubau 1.Förderweg ²⁾	31,1	52,3	63,0	70,0	71,5	72,9	74,4	84,7	86,4	170,1	173,5
4. a) Mietwohnungsneubau 2.Förderweg ²⁾	0,0	0,0	0,0	15,8	32,6	33,3	33,9	38,7	39,5	40,3	41,1
4. b) Energetische Modernisierung von Mietwohnungen (MOD A)	8,5	10,0	11,4	12,1	12,3	9,4	9,6	14,3	14,6	14,8	15,2
4. b) Ausstattungsverbesserungen und umfassende Modernisierung von Mietwohnungen (MOD B)	12,8	13,8	12,6	12,7	13,7	8,4	8,5	8,7	8,8	9,1	9,2
4. c) Barrierefreier Umbau ³⁾	-	-	-	-	1,7	1,7	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9
4. d) Ankauf von Belegungsbindungen ⁴⁾	-	1,5	3,0	3,1	3,1	3,0	3,0	3,0	3,0	1,5	1,5
4. e) Eigentumsmaßnahmen ²⁾	47,1	41,6	30,0	20,3	20,7	10,6	14,1	17,5	17,9	6,3	6,4

¹⁾ Die jährliche Gesamtsumme ergibt sich nicht aus den unten aufgeführten Teilbeträgen, da zur Beantwortung der Teilfragen a) bis e) nicht alle Programme, die Bestandteil des Wohnraumförderprogramms sind, aufgeführt werden.

²⁾ ab 2015 wurden die sogenannten Klimazuschüsse in das Wohnungsbauprogramm integriert und in den Förderbarwert der einzelnen Programme aufgenommen

³⁾ ab 2012 in das Wohnungsbauprogramm integriert und ab dann als Förderbarwert aufgenommen, bis dahin andere Fördersystematik

⁴⁾ Programm 2009 eingeführt

Quelle: IFB

Frage 4. e) Bewilligte Wohneinheiten im Eigenheimprogramm 2008 bis 2018

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
4. e) Eigenheim-Neubau	489	566	354	255	208	160	111	73	55	36	5
4. e) Eigenheim-Gebraucherwerb*	477	176	-	-	-	-	-	-	-	-	-

* Programm wurde in 2009 eingestellt.

Quelle: IFB