

## Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft

### Haushaltsplan 2009/2010

#### Einzelplan 6 Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt Vorlage eines Wohnungsbauentwicklungsplanes und Erhöhung der Verpflichtungsermächtigung bei dem Titel 06.06610.526.02 „Planungsleistungen der Bezirksämter für Maßnahmen der Wachsenden Stadt“ im Haushaltsjahr 2010

#### Gliederungsübersicht

- |  |  |
|--|--|
| <p>I. Anlass und Zielsetzung</p> <p>II. Rahmenbedingungen und Handlungsfelder des Wohnungsbauentwicklungsplanes</p> <p>A. Zentrale Rahmenbedingungen der Hamburger Wohnungspolitik</p> <p>B. Maßnahmenpaket für eine aktivierende Wohnungsbauförderung</p> <p>C. Nachhaltige und dynamische Steuerung des Flächenpotenzials</p> <p>D. Initiative zu einer stärker integrativen Wohnungspolitik</p> | <p>III. Umsetzung und Kommunikation der Maßnahmen sowie weiteres Vorgehen</p> <p>IV. Finanzielle Auswirkungen</p> <p>V. Gesetzliche Veränderungen</p> <p>VI. Petitum</p> <p><b>Anlagen</b></p> <p>Anlage 1: Zahlenprotokoll zu den Ansatzänderungen</p> <p>Anlage 2: Beantragte Gesetzesänderungen</p> <p>Anlage 3: Standardtext Zielvereinbarung 2009</p> <p>Anlage 4: Konversionsflächenplan</p> |
|--|--|

#### I.

##### **Anlass und Zielsetzung**

Der Senat hat sich die Aufstellung eines Wohnungsbauentwicklungsplanes zum Ziel gesetzt. Im Rahmen einer Gesamtstrategie soll eine Richtungsentscheidung getroffen werden, die bereits im engen Zusammenhang zur weiterentwickelten Senatskonzeption „Leitbild Hamburg: Wachsen mit Weitsicht“ steht und sich – unabhängig vom noch laufenden Konkretisierungsprozess – schon jetzt daran orientiert. In diesem Rahmen werden Zielsetzungen des Senates konkretisiert, Handlungsschritte formuliert, Prüfaufträge erteilt und Entscheidungen zu einzelnen Maßnahmen getroffen.

Mit dieser Drucksache stehen dazu in einem ersten Schritt folgende zwei Handlungsfelder der Senatskonzeption „Leitbild Hamburg: Wachsen mit Weitsicht“ im Fokus:

- Sicherung und Weiterentwicklung der Stadt als attraktives und zukunftsfähiges Zuhause mit besonderem Fokus auf Familienförderung und Integration sowie auf die Wohnbedarfe älterer Menschen – mit Schwerpunkt auf der aktivierenden Wohnungsbauförderung sowie einer stärker integrativ ausgerichteten Wohnungspolitik
  - Die Bereitstellung ausreichender Flächen auf Grund nachhaltiger Planung – mit dem Schwerpunkt auf einer nachhaltigen Steigerung der Innenentwicklung
- konkretisiert und in Handlungsschritte umgesetzt werden.
- Insbesondere sollen folgende Gesichtspunkte geprüft und aufgegriffen werden:
- Zielsetzung ist eine nachhaltige Förderung des Wohnungsbaus, die quantitativ und qualitativ der wachsenden Bevöl-

kerung und ihrer demografischen Veränderung sowie den Zielen einer nachhaltigen Flächenentwicklung Rechnung trägt. Die Förderung des Wohnungsbaus auf Standorten der Innenentwicklung soll mit dem Ziel der Schaffung neuer stadträumlicher Qualitäten und Aufwertung von Quartieren verknüpft werden. Sie soll junge Familien in Hamburg halten und ökologisch innovative Bauweisen fördern. Insgesamt ist in Hamburg von einem Orientierungsrahmen von 5000–6000 neuen Wohnungen jährlich auszugehen. Zielvereinbarungen mit den Bezirken zur Bereitstellung und Generierung von Wohnungsbaupotenzialen, Förderung für private Investitionen und Kooperationen mit der Wohnungswirtschaft sollen die dazu erforderlichen Rahmenbedingungen verbessern.

- Die Instrumente zur Förderung des Wohnungsbaus sind zu überprüfen und anzupassen oder neue zu identifizieren. Bei der Weiterentwicklung der Wohnungsbauförderung, die als Förderangebot für unterschiedliche Bauwillige (Mieterinnen und Mieter, Einzeleigentümerinnen und -eigentümer, Baugemeinschaften) fortgeführt wird, ist die Ausgestaltung der Programmsegmente kontinuierlich auch im Dialog mit den Bauwilligen zu evaluieren und zu anzupassen.
- Der öffentlich geförderte Wohnungsbau soll einen substantiellen Anteil des gesamten Wohnungsbauvolumens ausmachen. Es soll eine der Nachfrage entsprechende Förderung des Mietwohnungsbaus geben. Die Förderung soll so ausgerichtet werden, dass sie einer stadträumlichen Segregation entgegen wirkt.
- Bei der Vergabe von städtischen Grundstücken soll das wohnungspolitische, städtebauliche und energetische Konzept für die künftige Bebauung (Konzeptqualität) eine maßgebliche Rolle spielen.
- Baugemeinschaften sind als eine tragende Säule der Hamburger Wohnungspolitik zu etablieren. Die instrumentelle Sicherung dieses Ziels ist die Vergabe von 20 % der Fläche an Baugemeinschaften.
- Ein Konzept wird entwickelt zur Schaffung von Wohnraum für Obdachlose, Menschen mit Behinderungen, psychisch Kranke und Wohnungsnotfälle. Die nachhaltige Sicherstellung des Versorgungsauftrages für Haushalte mit besonderen Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt wird offensiv angegangen.

Die federführende Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt hatte hierzu im Herbst 2008 eine Projektorganisation „Wohnungsbauentwicklungsplan“ eingerichtet, an der auch die Behörde für Soziales, Familie, Gesundheit und Verbraucherschutz, die Finanzbehörde, die Behörde für Schule und Berufsbildung sowie die Bezirksämter beteiligt wurden. In den Diskussions- und Prüfungsprozess der beteiligten Behörden wurden außerdem die verschiedensten Akteure der Wohnungswirtschaft und der Wohnungspolitik mit einbezogen, um die für die Umsetzung der Maßnahmen notwendige Akzeptanz sicherzustellen und wichtige Anregungen aus der wohnungswirtschaftlichen Praxis und der wohnungspolitischen Fachdiskussion in die Überlegungen mit einzubeziehen.

In einem konzentrierten, ressortübergreifenden Arbeitsprozess ist daraus ein ganzheitlicher Handlungsansatz entstanden. Der Wohnungsbauentwicklungsplan formuliert gesamtstädtische Rahmenseetzungen, Rahmenbedingungen und Instrumente – er ist eine gesamtstädtisch angelegte Senatskonzeption. Er trifft keine konkreten einzelfallbezogenen Festsetzungen und wahrt dementsprechend insbesondere die Planungshoheit der Bezirksämter. Die Bezirksämter sind gehalten, die gesamtstädtischen Ziele des Wohnungsbauentwicklungsplans mit den auf Bezirksebene zur Verfügung stehenden

Instrumenten mit Leben zu füllen. Der Wohnungsbauentwicklungsplan stellt sich der Aufgabe, die Bezirksämter dabei zu unterstützen.

Diese Drucksache beschreibt kein abgeschlossenes Programm, sondern einen Prozess in der Absicht, Senatsziele zu konkretisieren, weitergehende Prüfungen durch die zuständigen Fachbehörden zu veranlassen und die Rahmenbedingungen zu analysieren. Diese Drucksache ist deshalb ein Auftakt, dem weitere Meilensteine folgen werden. Die mit dem Wohnungsbauentwicklungsplan initiierte wohnungspolitische Gesamtstrategie ist kontinuierlich weiterzuentwickeln.

Mit dieser Drucksache unterrichtet der Senat die Bürgerschaft über die wesentlichen Ergebnisse seiner Analysen und Prüfungen. Außerdem werden die zentralen Handlungsoptionen und -schritte aufgezeigt.

## II.

### Rahmenbedingungen und Handlungsfelder des Wohnungsbauentwicklungsplanes

Der Senat hat drei zentrale Handlungsfelder ausgemacht, die eine nachhaltige Förderung des Wohnungsbaues und eine Aktivierung des Wohnungsbestandes zur Sicherstellung des Versorgungsauftrags bewirken sollen. Nach einer Skizzierung der zentralen Rahmenbedingungen der Hamburger Wohnungspolitik und der aktuellen Wohnungsmarktsituation (Abschnitt A.) werden die einzelnen Handlungsfelder

- Maßnahmenpaket für eine aktivierende Wohnungsbauförderung (Abschnitt B.),
- Nachhaltige und dynamische Entwicklung und Steuerung eines auf Bevölkerungswachstum ausgerichteten Flächenpotenzials (Abschnitt C.) und
- Initiative zu einer stärker integrativen Wohnungspolitik (Abschnitt D.)

näher beleuchtet. Die Vorlage schließt mit der weiteren Umsetzung (III.), den finanziellen Auswirkungen (IV.) und gesetzlichen Veränderungen (V.).

## A.

### Zentrale Rahmenbedingungen der Hamburger Wohnungspolitik

Eine weitsichtige Wohnungsbauentwicklungsplanung ist nicht ohne eine fundierte Wohnungsmarktanalyse aufzustellen. Deshalb bildet die nachfolgende Übersicht anhand zentraler Wohnungsmarktparameter die Basis für die handlungsfeldorientierte Analyse unter B. bis D. sowie die daraus abgeleiteten Maßnahmen.

#### 1. Der Wohnungsbestand und seine Nutzung

In Hamburg gibt es insgesamt rund 883.000 Wohnungen<sup>1)</sup>. Zum Hamburger Wohnungsmarkt sind jedoch nicht nur die Wohnungen innerhalb der Hamburger Stadtgrenzen sondern auch erhebliche Teile der Wohnungsbestände in den Hamburger Umlandkreisen zu rechnen (dazu näher unter Ziffer 2). Die Gesamtzahl der Wohnungen in den sechs Umlandkreisen beläuft sich auf rund 650.000 Wohneinheiten. Während in Hamburg ein Fünftel der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern liegen, sind es in den Umlandkreisen die Hälfte.

<sup>1)</sup> Stand 2007. Der in der letzten Gebäude- und Wohnungszählung 1987 erfasste Wohnungsbestand wird anhand der jährlich erfassten Neubauten und Abgänge fortgeschrieben.

## Miete und Eigennutzung im Hamburger Wohnungsbestand

Anzahl WE (in Tausend)	Zusammen	Eigentümer WE	Miet WE
Insgesamt . . . . .	804	176	628
Davon			
in Ein- und Zweifamilienhäusern	170	122	48
in Mehrfamilienhäusern . . . . .	634	54	580
davon (MFH)			
kein Wohnungseigentum . . . . .	537	6	531
Eigentumswohnungen (TEW)	97	48	49
davon (ETW)			
gekorene ETW . . . . .	34	17	17
geborene ETW . . . . .	63	31	32

Quelle: Tabelle 6 der Mikrozensus Zusatzerhebung 2002 und Berechnungen von BSU/WSB. Diese Daten beziehen sich nur auf zum damaligen Zeitpunkt bewohnte Wohnungen (ohne fluktuations- oder modernisierungsbedingten Leerstand bzw. ohne Angaben zur Nutzungssituation) und weichen somit von der oben genannten Fortschreibungszahl ab.

Erläuterungen zur Tabelle:

- 1) Das Merkmal „Zusammen“ enthält bewohnte Wohnungen in Wohngebäuden.
- 2) Eigentümerwohnungen im nicht nach Wohnungseigentum aufgeteilten MFH-Bestand sind WE der Eigentümer von Gebäuden mit Mietwohnungen.
- 3) Als „gekorene“ ETW werden solche im bis 1948 errichteten MFH, als „geborene“ ETW die in später errichteten MFH angesehen.

Rund 50.000 der Hamburger Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern werden als Mietwohnungen genutzt – als Einliegerwohnungen in Zweifamilienhäusern oder als vermietete Einfamilienhäuser; dazu zählen auch Mietreihenhäuser von SAGA GWG oder anderen Gesellschaften. Auf der anderen Seite sind die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zwar überwiegend aber nicht ausschließlich Mietwohnungen. Rund 50.000 Wohnungen sind von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnte Eigentumswohnungen. Gleichviel Wohnungen sind vermietete Eigentumswohnungen. Damit gibt es im Mehrfamilienhausbestand also 100.000 Wohnungen, für die Wohnungseigentum nach dem WEG begründet ist. Gut ein Drittel dieser Wohnungen sind solche, bei denen Wohnungseigentum nachträglich begründet wurde (sog. „Umwandlungsfälle“).

Analoge Daten zur Nutzungsform sind für das Umland nicht verfügbar. Möglich sind jedoch einige Aussagen zu Wohnungsgrößen und Bewohnerschaft bzw. Haushalten: In Hamburg ist etwa jede fünfte Wohnung von Haushalten mit Kindern bewohnt, im Umland jede zweite. Die durchschnittliche Wohnung im Umland ist um 30 % größer als die in Hamburg (71 m<sup>2</sup>). Die Umlandbewohnerinnen und -bewohner verfügen über mehr Wohnfläche pro Kopf als die Hamburger (Freie und Hansestadt Hamburg: 35,9 m<sup>2</sup>)<sup>2)</sup>. Die Anteile von Haushalten mit Migrationshintergrund<sup>3)</sup> und Transferleistungsbeziehern<sup>4)</sup> sind im Umland erheblich geringer als in Hamburg.

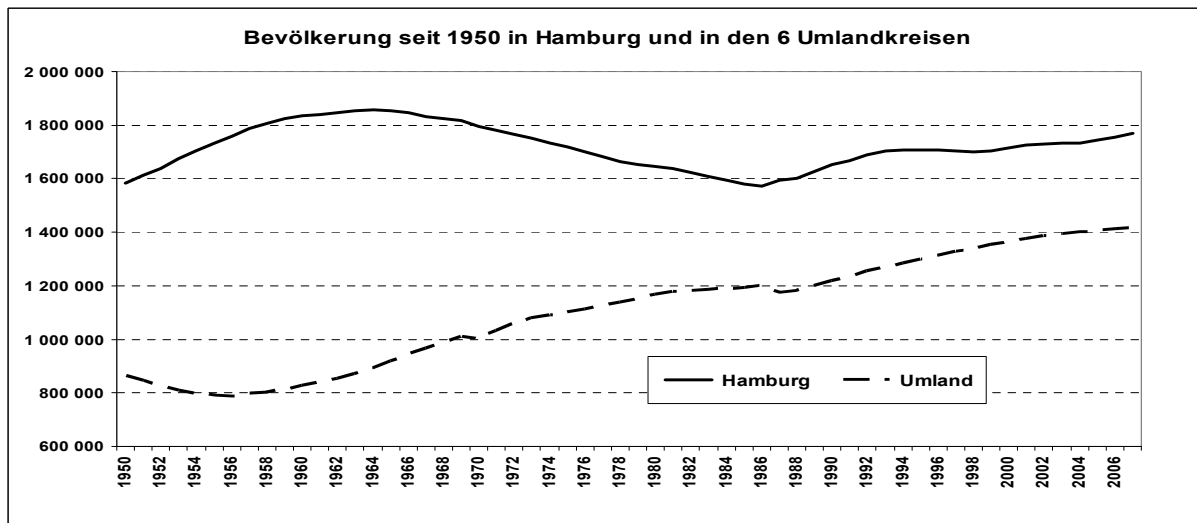
## 2. Bisherige Entwicklung und künftige Trends auf Angebots- und Nachfrageseite:

Bevölkerung, Haushalte und Bestandsausweitung durch Neubau

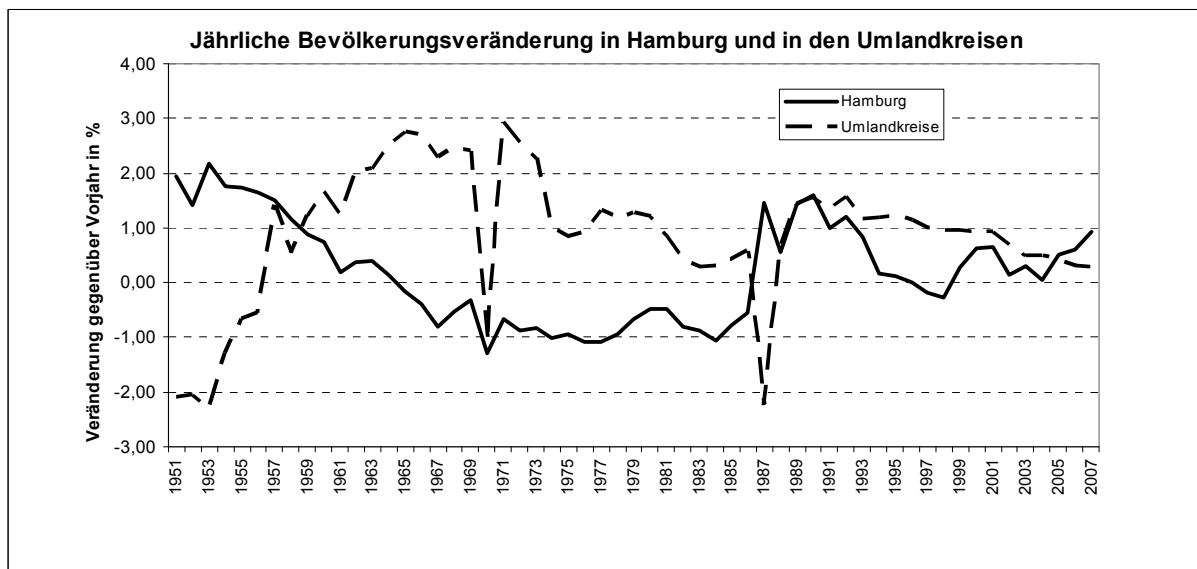
Bevölkerungsdynamik in Hamburg und im Umland

Nach einem Einwohnerrückgang über mehr als zwei Jahrzehnte wächst Hamburg seit 1986 relativ stetig. Die Umlandkreise haben seit Mitte der 1950er Jahre kontinuierlich ihre Einwohnerzahl gesteigert. In den letzten zwei Jahrzehnten, also in der Hamburger Wachstumsphase, wuchs das Umland deutlich schneller als Hamburg. Im Ergebnis wurde also das Wachstum der Region in den letzten 50 Jahren vor allem vom Umland getragen.

- 2) Anfang dieses Jahrzehnts lagen die Pro-Kopf-Flächen der Umlandbewohner um 15 % über denen der Hamburger. Diese Zahl unterschätzt den tatsächlichen Unterschied erheblich, weil die Umlandhaushalte größer sind als die Hamburger, und kleine Haushalte größere Pro-Kopf-Flächen haben als größere Haushalte.
- 3) In Hamburg sind es 25,7% der Bevölkerung, die einen Migrationshintergrund haben, davon hat die Hälfte eine nicht-deutsche Staatsangehörigkeit.
- 4) Der Anteil der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (Hartz IV) betrug in Hamburg rd. 11,4% der Haushalte im Jahr 2007.



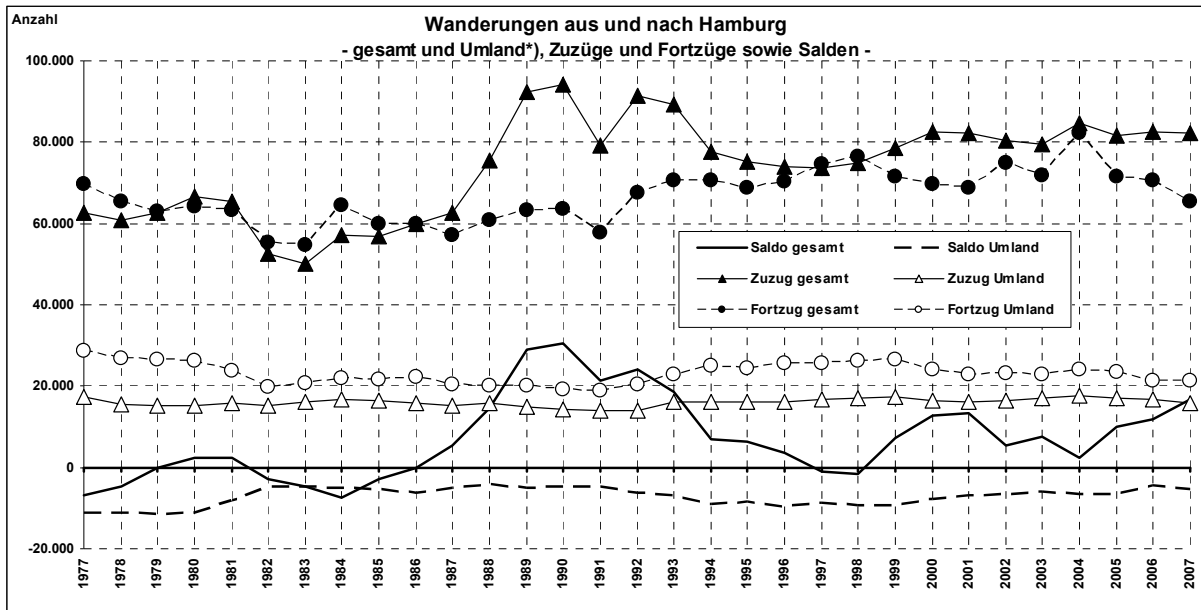
Quelle: Statistikamt Nord



Quelle: Statistikamt Nord, eigene Berechnungen. Die Knicke 1961, 1970 und 1987 sind Korrekturen auf der Grundlage von Volkszählungen

Diese Entwicklung ging einher mit einer jährlichen Abwanderung von Hamburger Haushalten ins Umland und mit einer im Umland im Vergleich zu Hamburg wesentlich stärkeren Bautätigkeit: Der jährliche Verlust von Einwohnerinnen und Einwohnern an das Umland (Saldo aus Abwanderungen und Zuwanderungen) liegt

derzeit bei 6.000 Personen, vor einem Jahrzehnt waren es noch 9.000. Diese saldierte Zahl ist für das stadtwirtschaftliche Ergebnis Hamburgs bedeutsam. Auf Grund von Steuerverteilung und Länderfinanzausgleich lässt sich ein steuerlicher Verlust Hamburgs pro Person und Jahr von 3.000 Euro kalkulieren.



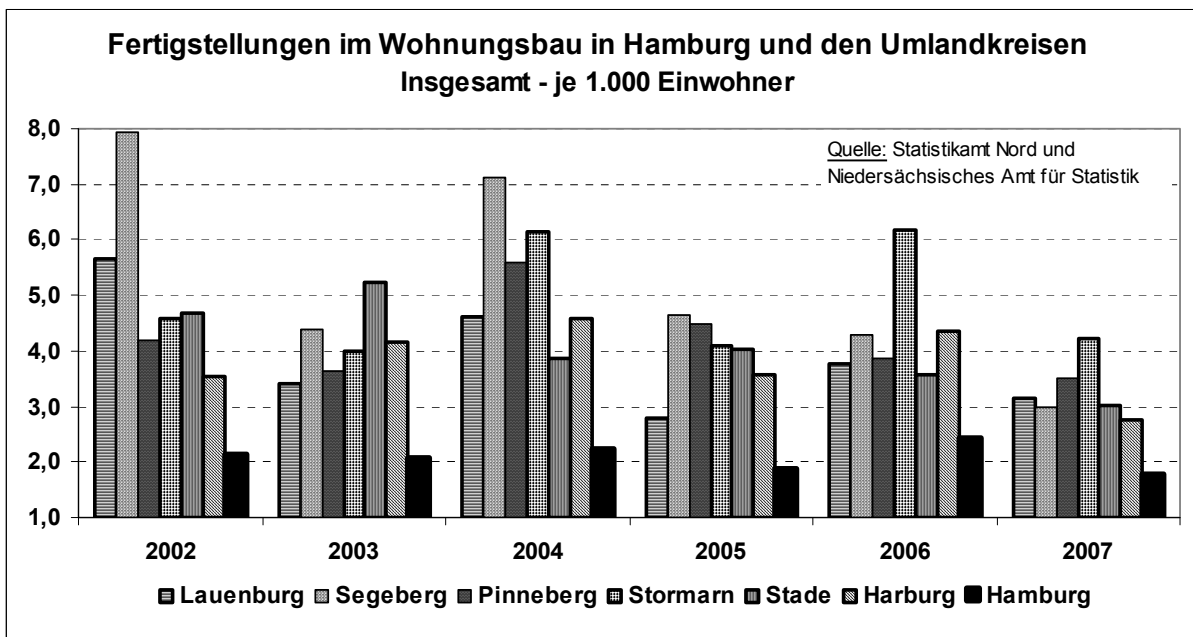
Für die Wechselbeziehungen am Wohnungsmarkt ist dagegen die Brutto-Größe der Abwandernden, derzeit 20.000 bis 25.000 Personen p.a. bedeutsam. Bezogen auf die Zahl der innerhalb Hamburgs Umziehenden (schätzungsweise 130.000) ist dies ein Sechstel.

Die ins Umland wegziehenden Haushalte sind überproportional Familien mit Kindern bzw. junge Haushalte vor der Familiengründung. Eine aktuelle Untersuchung<sup>5)</sup> bestätigt frühere Befunde<sup>6)</sup>, wonach die meisten der Wegziehenden lieber in Hamburg geblieben wären und zunächst dort gesucht haben. Der Wegzug ist stark mit dem Motiv des Wohneigentums verknüpft: Die Hälfte der Wegziehenden bildet im Umland Wohneigentum; von denen, die dort eine Mietwohnung beziehen, beabsichtigt wiederum die Hälfte in den kommenden Jahren Eigentum zu bilden.

Entsprechend der stärkeren Einwohnerzunahme verläuft bisher die Wohnungsbautätigkeit im Umland. Im Zeitablauf folgt der Wohnungsbau im Umland der gleichen Baukonjunktur wie in Hamburg. Ziemlich konstant ist aber die Relation zwischen Umland und Hamburg: Pro Einwohner werden im Umland jedes Jahr 2 1/2-mal so viel Wohnungen gebaut wie in Hamburg.

<sup>5)</sup> Vgl. GEWOS, Umlandwanderung und Bildung von Wohneigentum, Oktober 2008

<sup>6)</sup> Vgl. empirica, Stadtentwicklungspolitik und Demographie in Hamburg – Möglichkeiten der Strukturbeeinflussung durch Städtebau und Wohnungsbau, Juni 2000.



Bezogen auf die Bevölkerungsdynamik in Stadt und Umland stehen Hamburg und die Metropolregion, wie sich bereits in den Bevölkerungsveränderungen seit 2005 ankündigt, nach den vorliegenden Prognosen in einem Trendumbruch: Die aktuellen Prognosen und Vorausberechnungen des Statistikamtes Nord unterstellen für die unmittelbar angrenzenden Umlandkreise – mit entsprechenden regionalen Unterschieden – nur noch eine Einwohnerzunahme von 1%, während für Hamburg eine Zunahme von 2 1/2% erwartet wird. Auch wenn sich in der Metropolregion insgesamt eine uneinheitliche Entwicklung vollzieht, wird deutlich, dass Hamburg die Rolle des Wachstumsmotors in der Region übernimmt. Offen ist, welche Auswirkungen die veränderte Situation im Umland, die sich bereits in rückläufigen Angebotspreisen bzw. partiellen Verwertungsproblemen andeutet, auf den Wohnungsmarkt innerhalb Hamburgs hat. Eine Möglichkeit ist, dass ein zunehmender Angebotsdruck im Umland dort weiter und stärker sinkende Angebotspreise zur Folge hat, auf die Hamburger dann mit einer verstärkten Abwanderung ins Umland reagieren. Gegen diese These spricht die ausgeprägte „Kernstadtpräferenz“ der Hamburgerin-

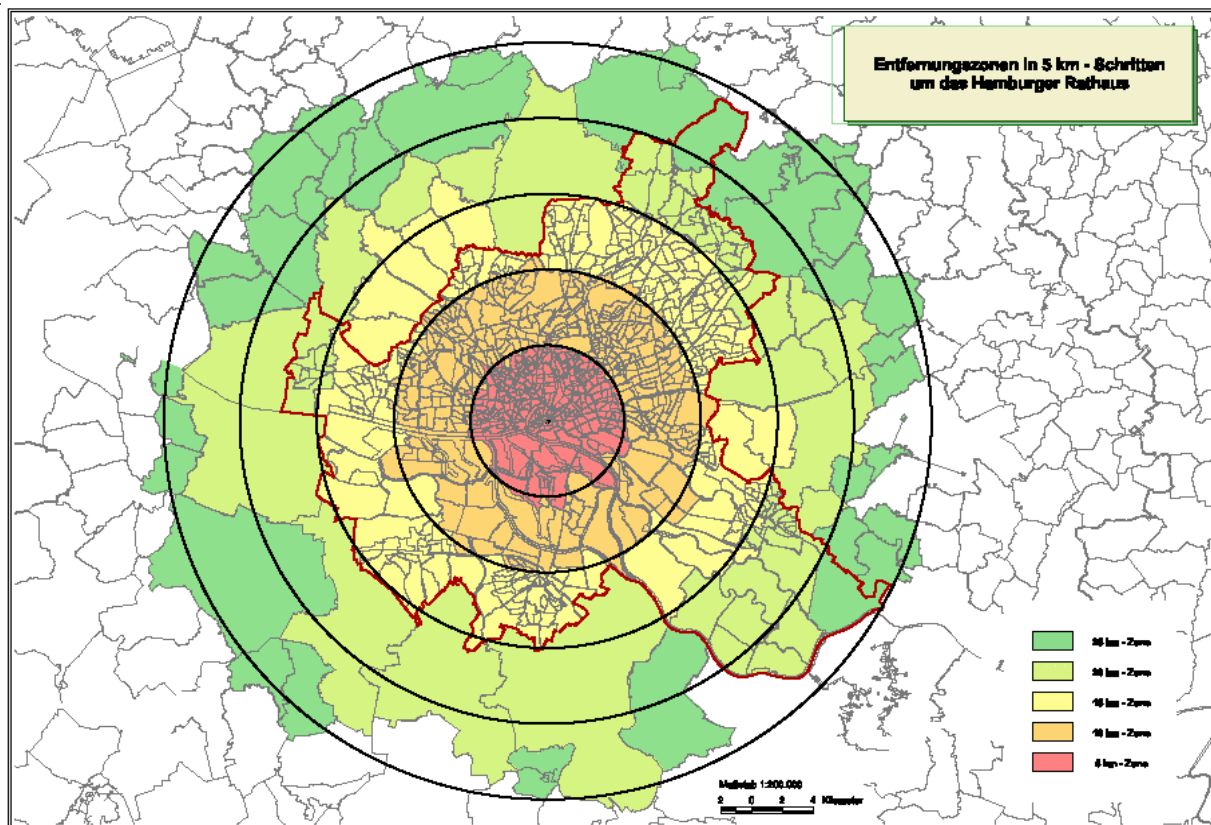
nen und Hamburger. Viele ziehen einen Wohnstandort im Umland nicht in Betracht und jene, die ins Umland ziehen, tun dies zumeist mangels für sie akzeptabler Alternativen innerhalb Hamburgs. Tendenziell zunehmende Mobilitätskosten – bewusster wahrgenommen und realistischer bei Standortentscheidungen kalkuliert – dürften die „Kernstadtpräferenz“ künftig eher noch verstärken.

Von dieser Vorstellung ausgehend könnte es zu einer stärkeren Entkoppelung der beiden Segmente – Hamburg und Umland – des gemeinsamen Wohnungsmarkts kommen. Das heißt, Angebotsdruck und Preisrückgang im Umland würden nur bedingt die Nachfrage nach Mietwohnungen und Eigenheimen in Hamburg bremsen.

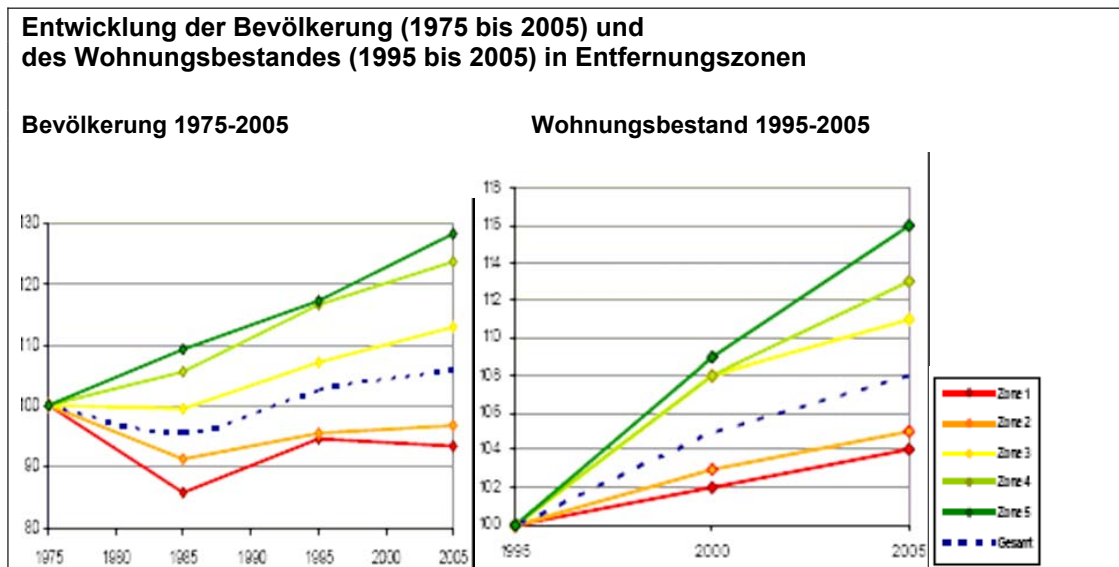
#### Räumliches Muster der Bevölkerungsentwicklung

Räumlich gesehen folgt die bisherige Entwicklung des Wohnungsmarkts einem zentrifugalen Muster: Er wächst von innen nach außen: Je weiter entfernt vom Zentrum umso eher wachsen bzw. umso höher sind die Zuwächse bei der Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner, der Haushalte und der Wohnungen. Dieses Muster gilt innerhalb Hamburgs und über Hamburg hinaus im Umland.

### Raumabgrenzung/-differenzierung



Quelle: Diplomarbeit Daniela Lamott: „Analyse der Räumlichen Bevölkerungsentwicklung Hamburgs 1995–2005“, Hamburg 2008, mit Daten des Statistikamt Nord/Nds. Landesamt für Statistik u. eigenen Berechnungen



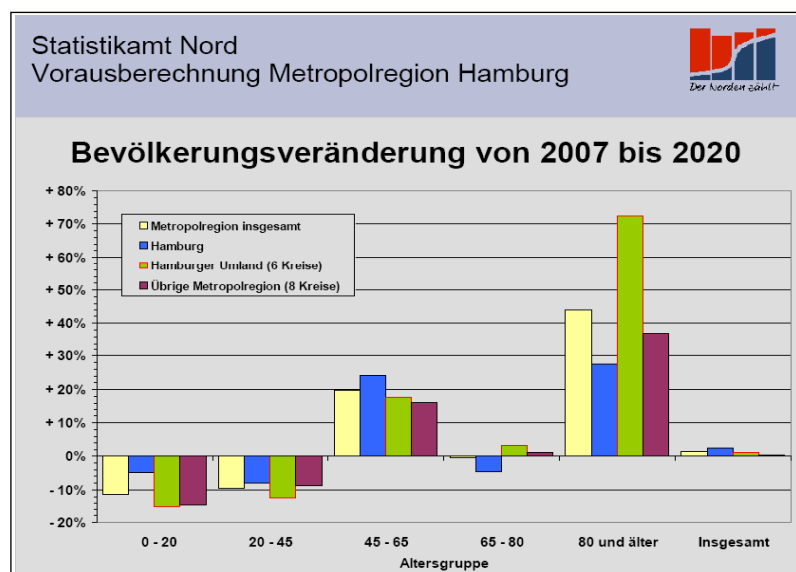
Quelle: Diplomarbeit Daniela Lamott: „Analyse der Räumlichen Bevölkerungsentwicklung Hamburgs 1995–2005“, Hamburg 2008, mit Daten des Statistikamt Nord/Niedersächsisches Landesamt für Statistik und eigenen Berechnungen

Auch wenn Nachfrage und Bautätigkeit im Umland, vor allem in den weiter entfernten Umlandbereichen, künftig voraussichtlich rückläufig sein werden, ist nicht ohne weiteres damit zu rechnen, dass sich innerhalb Hamburgs das dargestellte Muster ändert. Zwar lässt sich in den letzten Jahren generell und auch in Hamburg eine steigende Wertschätzung für das Wohnen „in der Stadt“ („Renaissance der Stadt“) feststellen. Eine verstärkte Präferenz für innerstädtisches Wohnen (in Hamburg ist dies ungefähr der Bereich innerhalb des Ring 2) schlägt sich jedoch angesichts der begrenzten Möglichkeiten dort zusätzliche Wohnungen zu schaffen, weniger in einer Einwohnerzunahme als in steigenden Preisen nieder. Bisher leistet also die äußere Stadt einen maßgebenden Beitrag zu einem Einwohnerwachstum Hamburgs. Die auf Trendumkehr im Flächenverbrauch setzende Senatspolitik (vgl. Abschnitt

C.) muss sich mit diesem Entwicklungsmuster auseinandersetzen.

**Demographische Veränderungen und veränderte Lebensstile**

Die bisherige und weiter erwartete Zuwanderung junger Haushalte nach Hamburg bewirkt eine den demographischen Wandel in Hamburg abschwächende Verjüngung. Zwar muss auch Hamburg mit einer Abnahme der Altersgruppen bis 20 und 20-45 Jahren rechnen; im Vergleich zum Umland fällt dieser Rückgang jedoch äußerst moderat aus. Zunehmen wird die mittlere Altersgruppe zwischen 45 und 65 Jahren, die am Wohnungsmarkt jedoch wesentlich weniger aktiv ist als die jüngeren Haushalte. Um rund ein Viertel zunehmen wird bis 2020 aber auch die Zahl der über 80jährigen Frauen und Männer.



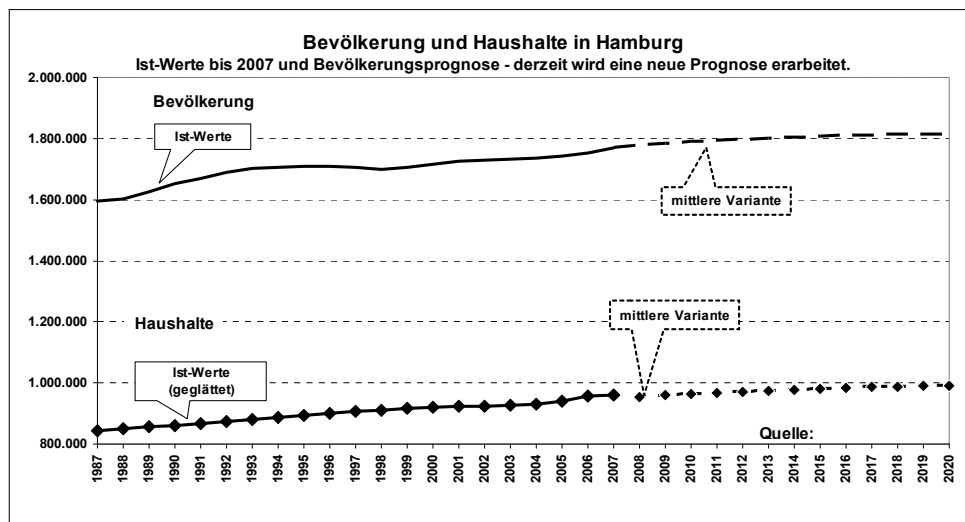
Gerade bei dieser Altersgruppe sind die Konsequenzen für das Wohnungsangebot unmittelbar ersichtlich: Es gibt einen erheblich steigenden Bedarf an Wohnformen, die barrierefrei oder zumindest barrierearm sind und an Wohnungen in Verbindung mit Betreuungsleistungen. Vieles deutet darauf hin, dass ein nennenswerter Teil der älteren Menschen auch für neue Lebensformen wie Wohngemeinschaften älterer Menschen offen ist. Der Wohnungsbauentwicklungsplan geht insbesondere im Rahmen der Wohnungsbauförderung auf die spezifischen Wohnbedarfe von älteren Menschen ein. In diesem Zusammenhang beabsichtigt der Senat, die Wohnbedarfe von Seniorinnen und Senioren und die daraus abzuleitenden Handlungsnotwendigkeiten einer Gesamtbetrachtung zu unterziehen. Im Rahmen der Fortschreibung des Wohnungsbauentwicklungsplanes, die für das 3. Quartal 2010 vorgesehen ist, wird der Senat der Bürgerschaft dazu berichten.

Bei der Haushaltsbildung der jüngeren Menschen und Personen mittleren Alters ist mit einer Fortsetzung der bisher schon zu verzeichnenden Trends zu rechnen, also einer Zunahme der nicht-ehelichen Lebensgemeinschaften mit und ohne Kinder, der Alleinerziehenden, der sog. Patchwork-Familien und der statistisch kaum erfassbaren aber gerade in Metropolen quantitativ bedeutsamen Lebensgemeinschaften mit zwei Wohnungen (sog. „living apart together“).

Im Ergebnis bedeuten veränderte Lebensformen und segmentierte Erwerbsbiographien nicht nur steigende Anforderungen an die Wohnungen (Beispiel häusliche Arbeitsmöglichkeit). Vielmehr müssen auch Wohnstandorte und Infrastruktur komplexen Anforderungen für die Wahrnehmung von Berufstätigkeit, Kindererziehung und sozialer Beziehungen Rechnung tragen. Nicht zuletzt aus solchen Veränderungen resultiert ein zunehmendes Interesse an innerstädtischen Wohnstandorten.

### 3. Der Orientierungsrahmen des Wohnungsbauentwicklungsplanes: 5.000 bis 6.000 Wohneinheiten im Neubau

Eine Bedarfsgröße von 5.000 bis 6.000 neuen Wohnungen pro Jahr ist schon seit einigen Jahren Gegenstand der wohnungspolitischen Diskussion in Hamburg. Dieser Orientierungsrahmen ist Grundlage des vorliegenden Wohnungsbauentwicklungsplanes und ist bereits im Rahmen der Erarbeitung des Räumlichen Leitbildes – Entwurf 2007 als Orientierungsrahmen festgelegt worden. Dieser Wert geht von der Prognose des Basisdatenausschusses im Rahmen der 10. koordinierten Bevölkerungsvorausschau aus. Diese Prognose berücksichtigt die Annahmen zu den sich verändernden Parametern der Bevölkerungsentwicklung – insbesondere die demographischen und zuwanderungsbedingten Veränderungen. Daraus ergibt sich nachfolgende Kalkulation:



Die Zahl der Haushalte nimmt zwischen 2003 und 2020 um rund 65.000 zu. Diesem Bedarf ist der Ersatzbedarf hinzuzuzählen, um den gesamten Neubaubedarf zu erhalten. In der Frage des Ersatzbedarfs, also der Zahl der zu erwartenden Wohnungsabgänge, werden ausgehend von einer mit Unsicherheiten behafteten Erfassung durch die amtliche Statistik, immer wieder unterschiedliche Zahlen genannt. Fakt ist, dass die statistisch erfassten Abgänge bei 500 Wohneinheiten, also bei 0,06 % des Bestandes, liegen. In der Fachdiskussion ist man sich darüber einig, dass die Zahl der Wohnungsabgänge in erster Linie von der jeweiligen Wohnungsmarktsituation gesteuert wird. Für enge Wohnungsmärkte kann durchaus mit Quoten gerechnet werden, die nur leicht über dem genannten Wert von 0,06 liegen. In der Studie von Analyse und Konzepte, Metropole Hamburg – Wohnungsbau für eine wachsende Stadt (hrsg. von der LBS Bausparkasse Hamburg im Mai 2005) werden für Hamburg die jährlichen

Abgänge dagegen mit immerhin 0,25 % also 2.200 WE p.a. veranschlagt. An dem dort ausgewiesenen gesamten Neubaubedarf von 100.500 WE für die Jahre 2003 bis 2020 hat der Ersatzbedarf somit ein Gewicht von einem Drittel. Aus dem so ermittelten Neubaubedarf von 100.500 errechnet sich eine jahresdurchschnittliche Bedarfszahl von 5.600 WE – die somit mit dem zugrunde gelegten Orientierungsrahmen des Wohnungsbauentwicklungsplanes von 5.000 bis 6.000 Wohnungen korrespondiert.

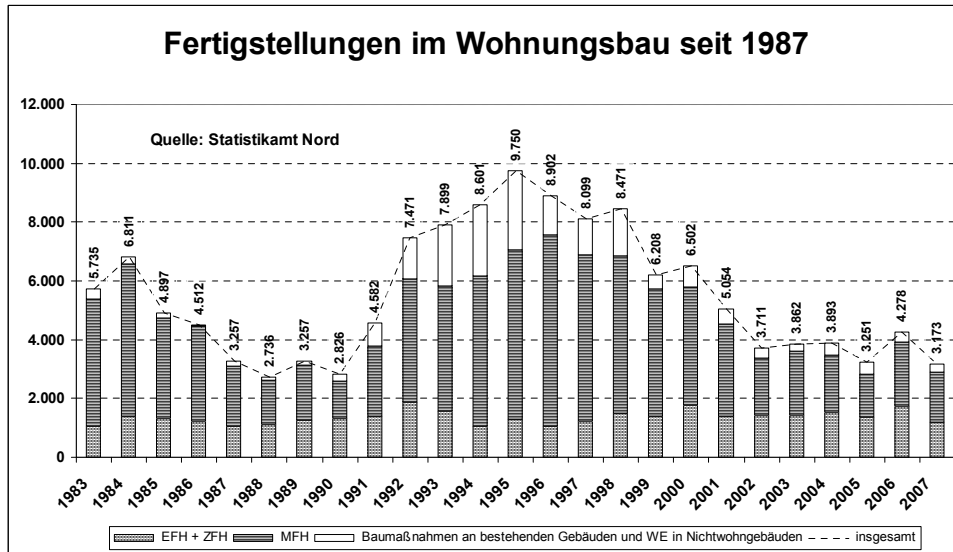
Inzwischen ist eine neue Modellrechnung des Basisdatenausschusses in Vorbereitung. Nach aktuellem Sachstand ist mit einer möglicherweise noch dynamischeren Haushaltsentwicklung als in der bisherigen Vorausschätzung zu rechnen. Gleichwohl wäre – unter Zugrundelegung der aufgezeigten realistischeren Annahmen zum Ersatzbedarf – der Orientierungsrahmen von 5.000 bis 6.000 Wohnungen auch mit einer solchen neuen Prognose kompatibel.



Der Orientierungsrahmen soll Grundlage für die wohnungspolitischen Weichenstellungen sein; er ist insbesondere für die Schaffung von Baurecht und die Bereitstellung von Bauland von Bedeutung. Relativierend ist aber hinzuzufügen: Die Wohnungsbautätigkeit selbst orientiert sich nicht an politisch gesetzten Bedarfsgrößen sondern an der konkreten Nachfrage. Diese bewegt sich insbesondere auch im Rahmen der allgemeinen Konjunkturentwicklung: In Phasen einer schlechten Konjunktur rücken Haushalte eher zusammen und stellen Umzugsabsichten zurück; in Phasen einer wirtschaftlichen Aufwärtsentwicklung bricht sich dann nicht nur eine aktuelle sondern

auch eine aufgestaute Nachfrage Bahn. Die Wohnungspolitik kann durch gezielte Ausgestaltung von Rahmenbedingungen die Konjunkturabhängigkeit des Wohnungsbaugeschehens zwar beeinflussen, aber nicht vollständig auflösen.

Konjunkturabhängig ist im Übrigen, wie die Differenzierung der Baufertigstellungen nach Bauformen zeigt, vor allem der Geschosswohnungsbau („Mehrfamilienhaus“). Der Eigenheimbau („Ein- und Zweifamilienhäuser“) bildet dagegen einen im Konjunkturverlauf annähernd stabilen Sockel der Wohnungsbautätigkeit.

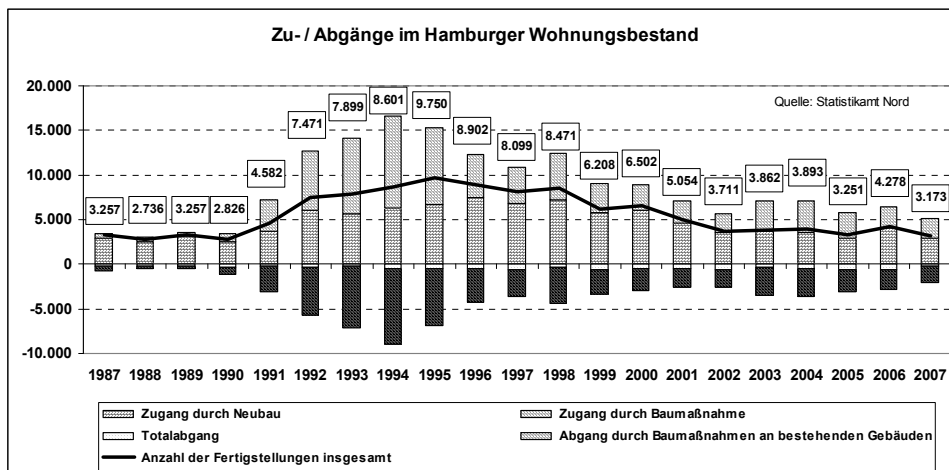


**4. Einflussfaktoren auf die Inanspruchnahme von Bauland: Haushalte, Wohnflächen, Wohn- und Bauformen**

Untersuchungsbedürftig sind auch die Einflussfaktoren auf die Inanspruchnahme von Bauland. In welchem Maß der Wohnungsneubau zu einer Inanspruchnahme von (neuen) Wohnungsbauflächen führt, ist dabei jedoch aus der Bautätigkeitsstatistik nicht erkennbar. Differenziert wird dort nur nach dem Bau neuer Gebäude mit Wohnungen einerseits und Baumaßnahmen in bestehenden Gebäu-

den andererseits. Letzteres sind Aus- und Umbauten, Aufstockungen und Anbauten. Deren Anteil unterliegt im Zeitablauf starken Schwankungen; in den Jahren 1994 und 1995 wurden Zahlen von über 2.000 Wohneinheiten bzw. Anteile von einem Viertel der gesamten Fertigstellungen erreicht.<sup>7)</sup>

<sup>7)</sup> Damals hatte das Wohnungsbauleichterungsgesetz des Bundes insbesondere die Voraussetzungen für den Ausbau von Dachgeschossen verbessert.



Ziel des Senats ist es, die Flächenvorsorge für die Stadtentwicklung Hamburgs in nachhaltiger Weise zu betreiben. Dies beinhaltet als Kernziel – wie in Kapitel C.1. näher ausgeführt – den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung, also die Verdichtung in bestehenden Stadtquartieren, die Bebauung von Flächen im bestehenden Siedlungsgefüge, die Bebauung von Konversionsflächen. Damit verbindet sich auch das Ziel einer effizienten Flächennutzung im Sinne einer Bebauung in einer der jeweiligen Standortlage angemessenen Dichte. Dabei ist die bauformspezifische Neubaunachfrage zu berücksichtigen: Gerade die Gruppe der Eigenheim-Interessenten ist, wie unter 2. angeführt, in besonderem Maße empfänglich für die Standort-Alternative Umland. Nur ein kleiner Teil dieser Gruppe zieht die alternative Wohnform Eigentumswohnung im Geschosswohnungsbau in Betracht<sup>8)</sup>. Insofern sollte auch der Eigenheimbau möglichst auf Standorte der Innenentwicklung – Bauen in zweiter Reihe, Konversionsflächen im Innenbereich – konzentriert werden. Soweit darüber hinaus Flächenpotenziale der Außenentwicklung genutzt werden sollen, sollten Formen des verdichteten Einfamilienhausbaus, wie sie auch derzeit schon in Hamburg verbreitet sind – weniger als die Hälfte der derzeit gebauten Eigenheime sind Einzelhäuser – priorisiert werden.

Zumeist überschätzt wird der Einfluss der Wohnflächen auf die Bau- und Siedlungsflächen. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf hat in Hamburg von 1987 mit 34,4 m<sup>2</sup> nur auf 35,9 m<sup>2</sup> 2007 zugenommen<sup>9)</sup>. Der Anstieg der Wohnflächen wird im übrigen nicht primär von den bei Umzügen realisierten Wohnflächenausweitungen getragen, sondern geht vor allem auf Haushaltsverkleinerungen in bestehenden Wohnverhältnissen zurück.

##### 5. Die aktuelle Wohnungsmarktsituation: Preisentwicklung und Knappheiten

Die letzte deutliche Anspannungsphase hat der Hamburger Wohnungsmarkt Ende der 1980er/Anfang der 1990er Jahre durchlaufen, als der Zustrom von Menschen aus Osteuropa und dann aus Ostdeutschland anstieg, und die neue Standortgunst Hamburgs im vereinigten Deutschland und

offenen Europa weitere Zuwanderungen aus anderen deutschen Regionen und dem Ausland induzierte. Innerhalb von fünf Jahren hatte sich damals die Neubautätigkeit von unter 3.000 auf fast 10.000 Wohneinheiten mehr als verdreifacht.

Seit Mitte/Ende der 1990er Jahre, also seit über einem Jahrzehnt, konnte dann der Wohnungsmarkt als insgesamt ausgeglichen gelten. Das Mietniveau hatte sich in dieser Zeit real kaum verändert, der Anstieg der Mieten hielt sich also ungefähr im Rahmen der allgemeinen Lebenshaltungskosten<sup>10)</sup>. Diese Aussage gilt für die sog. Nettokaltmieten. Deutlich stärker als diese sind seit Jahren die Betriebs- und Heizkosten gestiegen.

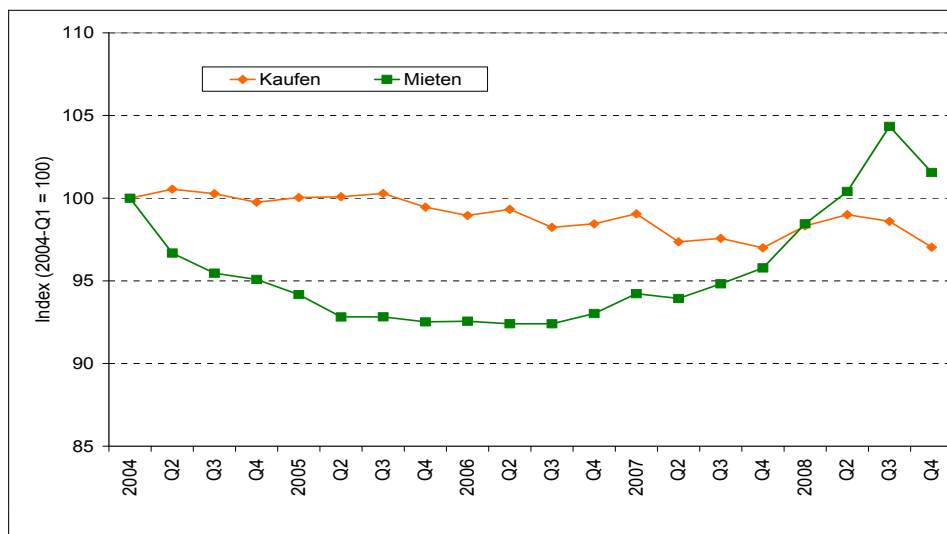
In den letzten Jahren haben sich vermehrt Dynamisierungstendenzen am Mietwohnungsmarkt gezeigt. Als Frühindikator für Marktveränderungen lassen sich Neuvertrags- oder Angebotsmieten heranziehen. Diese zeigen für Hamburg und andere Großstädte einen deutlichen Anstieg ab der 2. Jahreshälfte 2007, der allerdings im 4. Quartal 2008 – offenkundig Folge der Finanzkrise – jedenfalls vorläufig wieder abgebrochen ist.

<sup>8)</sup> Vgl. GEWOS, Umlandwanderung und Bildung von Wohneigentum, Oktober 2008, S.45: „Hinsichtlich der Bauform waren zumindest die Käufer von Eigenheimen relativ festgelegt. Nur ein geringer Anteil konnte sich vorstellen, eine Eigentumswohnung zu erwerben.“

<sup>9)</sup> Der Vergleich nach Haushaltsgrößen zeigt eine ähnlich moderate Zunahme. Die differenzierte Betrachtung macht allerdings auch deutlich, dass die Eigentümerhaushalte über Wohnflächen verfügen, die um 50 % über denen der Mieterhaushalte liegen.

<sup>10)</sup> Diese Aussage basiert auf den in den zweijährigen Mietenspiegel-Erhebungen erfassten Durchschnittsmieten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Veränderung der Mietenspiegel-Mieten die Veränderung des gesamten Mietniveaus etwas überzeichnet, weil Mietverhältnisse ohne Mieterhöhung innerhalb von vier Jahren nach bundesgesetzlichen Vorgaben nicht mietspiegelrelevant sind. Von 1997 bis 2007 stiegen die Durchschnittsmieten des Mietenspiegels um 15,9 und die Lebenshaltungskosten um 13,1 %.

Preisentwicklung in Hamburg Zeitvergleich 2004 bis 2008



Quelle: empirica Preisdatenbank

Außer diesen Mietdaten, die unter unten D. für den preiswerten Wohnungsbestand in Hamburg weiter konkretisiert werden, sind es Marktbeobachtungen, die eine merkliche Anspannung des Hamburger Wohnungsmarkts in den letzten ein bis zwei Jahren bekräftigen. Danach ist – so die Erfahrungen von SAGA GWG und einiger Genossenschaften wie auch von mit der Wohnraumversorgung befassten sozialen Trägern und bezirklichen Fachstellen für Wohnungsnotfälle – eine Verknappung insbesondere bei preisgünstigen kleinen, für Einpersonenhaushalte geeigneten Wohnungen festzustellen.

Desweiteren hat sich ein schon in den letzten Jahren festzustellender Prozess der Ausdifferenzierung der Mieten – überproportionaler Anstieg in guten Wohnlagen und gefragten Quartieren – verstärkt fortgesetzt. Davon sind vor allem die beliebten innerstädtischen Stadtteile und Altbauquartiere betroffen. Die teuersten Stadtteile wie etwa Harvestehude haben den höchsten Preisanstieg zu verzeichnen. Dass aus anderen Städten ähnliche Beobachtungen gemacht werden, spricht dafür, dass sich in diesem Effekt eine in den letzten Jahren vielfach vermutete neue Wertschätzung für das Wohnen in der Stadt niederschlägt.

Tendenziell hat der Preisanstieg in weiten Teilen der inneren Stadt auch Effekte einer einkommensbezogenen Segregation<sup>11)</sup> im Sinne einer erhöhten Dichte von Haushalte mit geringem Einkommen in der äußeren Stadt. Diese Entwicklung impliziert nicht eine Verdrängung konkreter Bewohnerinnen und Bewohner – hier greift der mietrechtliche Schutz bestehender Mietverhältnisse – wohl aber eine Verdrängung von Bevölkerungsgruppen: Bei freiwerdenden Wohnungen kommen andere, einkommensstärkere Gruppen als vorher zum Zug. Zu berücksichtigen ist auch, dass für viele Haushalte die finanziellen Möglichkeiten für Umzüge in adäquateren Wohnraum – auf Grund der höheren Neuvertragsmieten – im selben Quartier fehlen.

#### 6. Die Rolle der Wohnungsbauförderung bei der Bestandsausweitung (Neubau)

Der Senat hat sich zum Ziel gesetzt, dass die Wohnungsbauförderung einen substanziellen Anteil des Wohnungsbauvolumens ausmachen soll. In Hamburg hat die Förderung traditionell ein hohes Gewicht im Neubau. Bis Ende der 1980er Jahre lag der Anteil bei zwei Dritteln, in den 1990er Jahren bei der Hälfte, und in den letzten Jahren bei etwa einem Drittel bis einem Viertel (Anteil der Fertigstellungen öffentlich geförderter Wohnungen an allen Fertigstellungen 2006; 24 % und 2007 30 %). Über die Jahrzehnte hinweg zeichnet sich also ein rückläufiger Beitrag zum Wohnungsneubau ab.

Dies ist auch eine Folge einer im Lauf der Zeit verstärkten Bestandsorientierung der Wohnungsbauförderung: Zum einen wurde die Förderung von Eigentumsmaßnahmen, die bis 2002 mit wenigen Ausnahmen auf Neubauobjekte beschränkt war, für den Erwerb von Gebrauchtoobjekten geöffnet. Deren Anteil hat in den letzten Jahren ständig zugenommen (2008 über 50 % der geförderten Eigentumsmaßnahmen). Im Hinblick auf die notwendige Ausrichtung der Wohnungsbauförderung auf den Neubau ist dies kritisch zu sehen.

Zum anderen erhielt in den letzten Jahren die Wohnungsmodernisierung und insbesondere die energetische Verbesserung des Wohnungsbestands eine stärkere Bedeutung, worauf im Abschnitt B. näher eingegangen wird. Die stärkere Hinwendung zum Bestand<sup>12)</sup> erfolgte im Übrigen

als Reaktion auf die Prioritäten der Bestandseigentümer und Investoren. Nicht ausgeschöpfte Neubaumittel führten teilweise zur Aufstockung von Modernisierungsmitteln. Die Programmsegmente für den Wohnungsneubau waren, in den letzten 20 Jahren, immer ausreichend dimensioniert, um allen Förderanträgen zu entsprechen. Auch die finanzielle Dotierung der neubaubezogenen Förderangebote wurde in den letzten Jahren nicht nur nominal sondern auch real – im Hinblick auf Grundstücks- und Baukosten – verbessert.

Mit dem derzeitigen Förderangebot, das auf 1.000 Mietwohnungen und 600 Neubau-Eigentumsmaßnahmen ausgelegt ist, soll und kann – wie unter B. noch näher ausgeführt werden wird – ein substanzieller Beitrag der Wohnraumförderung zum Wohnungsneubau von 20 bis 30 % bezogen auf die unter 3. genannte Bedarfszahl erreicht werden.

#### Zielgruppen und Reichweite der Förderung des Mietwohnungsbaus und der Wohneigentumsförderung

Die mit der neuen bundesgesetzlichen Rechtsgrundlage der Wohnraumförderung nach 2003 verbundenen Veränderungen und die parallelen Änderungen in der Grundstücksolitik bilden noch heute wichtige Entwicklungsparameter der Förderentwicklung; sie werden deshalb nachfolgend noch einmal skizziert.

#### – Förderung des Mietwohnungsbaus

Die Förderung des Mietwohnungsbaus stand über Jahrzehnte gemäß dem II. Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) unter der Leitzielsetzung der Versorgung „breiter Schichten der Bevölkerung“. Neben die Förderung von Sozialwohnungen, dem sog. 1. Förderungsweg, waren Ende der 1960er der 2. Förderungsweg und Ende der 1980er Jahre die „vereinbarte Förderung“ (3. Förderungsweg) getreten. Von dieser Förderung zugunsten höherer Einkommensgruppen als im 1. Förderungsweg (Einkommensgrenze um 60 % höher als im Sozialwohnungsbau) hatte auch Hamburg Gebrauch gemacht: In einigen Jahren erreichten oder überstiegen die Förderergebnisse in diesem Bereich jene des 1. Förderungswegs.

Mit Geltung des Wohnraumförderungsgesetzes des Bundes (WoFG) seit 2003 – in 2008 abgelöst vom Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG) – entfiel die Grundlage für eine Förderung zugunsten höherer Einkommensgruppen. Die Zielgruppenbestimmung des WoFG stand unter dem Begriff „Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind“. Hamburg hat dann ab 2005 seine Förderung auf Zielgruppen orientiert.

<sup>11)</sup> Die einkommensbezogene Segregation ist mit derzeit vorhandenen Statistiken nicht darstellbar. Der einzige ausfüllbare Segregationsindex ist jener auf der Basis der Staatsangehörigkeit. Da das Merkmal ausländische Staatsangehörigkeit aber nur eine Teilgruppe der Haushalte mit Migrationshintergrund umfasst, ist auch dieser Index nur bedingt aussagekräftig.

<sup>12)</sup> 2007 waren es knapp 50 % des Förderaufwands (Subventionswert), der in den Wohnungsneubau floss und gut 50 % in den Bestand (Eigentumserwerb und Bestandsinvestitionen).

Die damit verbundene Einschränkung der Bezugsberechtigung für die neu geförderten Wohnungen<sup>13)</sup> blieb in einem moderaten Rahmen: Die berechtigten Personenkreise – Studenten, ältere Menschen, Behinderte, Familien, selbstverständlich einschließlich der Alleinerziehenden – umfassten einen Großteil der von seinem Einkommen her berechtigten Bevölkerungsgruppen. In den Segmenten „Bauvorhaben mit besonderem Quartiersbezug“ und Wohnungsbau durch Umbau, Ausbau und Erweiterung wurde von vorneherein auf einen Personenkreisbezug verzichtet. Außerdem wurde in Hamburg mit Inkrafttreten des neuen Bundes-WoFG die Einkommensgrenze um 10 Prozentpunkte auf 20 % über den Bundesgrenzen angehoben.

Dennoch kollidierte die Segmentierung des Förderangebots in einer Reihe von Fällen mit Vorstellungen

der Investoren. Daher wurden in der Folgezeit wieder Öffnungen vorgenommen: Die anteilige Mit-Förderung Personenkreis-offener Wohnungen wurde zugelassen; im Juli 2008 wurde das Segment G (große Wohnungen) aufgelöst und für eine Personenkreis-unabhängige Förderung genutzt.

Nach der letzten Erhöhung der Einkommensgrenzen auf 30 % über den Einkommensgrenzen des Bundes liegt derzeit fast die Hälfte der Hamburger Mieterhaushalte innerhalb der Einkommensgrenzen. Bei den größeren Haushalten sind es erheblich mehr: ca. drei Fünftel der 3-Personenhaushalte und vier Fünftel der Haushalte mit 5 und mehr Personen. Die folgende Übersicht veranschaulicht den großen Berechtigtenkreis.

#### **Anteil der förderberechtigten Haushalte innerhalb der Hamburger Einkommensgrenzen an allen Hamburger Haushalten**

<b>Sozialwohnungsbestand</b> (Einkommensgrenze +30%)	Entspricht bei einem Angestelltenhaushalt einem jährlichen Bruttoeinkommen von ca.	Anteil der Berechtigten Haushalte
1 Personenhaushalt	23.200 €	Ca. 50%
2 Personenhaushalt	34.400 €	Ca. 33%
3 Personenhaushalt (1 Kind)	43.000 €	Ca. 60%
4 Personenhaushalt (2 Kinder)	51.400 €	Ca. 70%
5 u. m. Personenhaushalt (3 Kinder)	60.000 €	Ca. 80%
Einkommensgrenze + 50% Betreute Altenwohnungen		
1-2 Personenhaushalt ≥ 60 Jahre (+50%)	20.100 € / 30.200 € (Rentnerhaushalt)	Ca. 65%
<b>Insgesamt</b>		<b>Ca. 50%</b>

Schätzung BSU/WSB auf Basis Mikrozensus 2007

#### – Förderung durch Grundstückssubventionen

Eine weitere mit dem Übergang zum WoFG 2003 in Hamburg vollzogene und auch heute relevante Veränderung betraf die Handhabung der Grundstückskosten. Mehr als die Hälfte der Mietwohnungsbauförderung findet in Hamburg auf städtischen Grundstücken statt. Hier galt bis 2002 eine (so gut wie immer erreichte) Obergrenze für den Verkaufspreis in Höhe von zuletzt 220,- Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche, der sog. „Grundstückskostenrichtsatz“ (GRS).

Bei einem Erwerb von anderen Verkäufern als der Freien und Hansestadt Hamburg waren fast immer erheblich höhere Grundstückskosten zu zahlen, die aber in der Förderung nicht berücksichtigt wurden, weil Grundstückskosten nur in Höhe des GRS angesetzt werden konnten. Der Einsatz teurerer privater Grundstücke führte in der Regel nicht zu einer für die Bauherren untragbaren finanziellen Situation, weil die im Rahmen des II. WoBauG nach den Vorschriften des Kostenmietrechts zu ermittelnde Förderung häufig auch in diesen Fällen auskömmlich war.

Die Vergabe städtischer Grundstücke war im übrigen nicht auf den geförderten Mietwohnungsbau beschränkt sondern unter dem Stichwort „Genossenschaftsmodell“ auch dem freifinanzierten genossenschaftlichen Wohnungsbau geöffnet, wenn die zulässige Miete auf die Mietobergrenze der obersten Fallgruppe des 3. Förderwegs beschränkt wurde. Eine Beschränkung der Mieterauswahl, etwa analog zu der Einkommensgrenze im 3. Förderungsweg, war mit diesem Modell nicht verbunden.

2003 wurde dann das Institut des „Grundstückskostenrichtsatzes“ aus mehreren Gründen abgeschafft: Es sollte eine Gleichbehandlung städtischer und privater Grundstücke in der Förderung ermöglichen und eine Transparenz hinsichtlich der gesamten Förderung aus Wohnraumförderung und Grundstückssubvention (die in ihrer Höhe von Fall zu Fall weit differierenden Grundstückssubventionen waren nicht bekannt) hergestellt werden. Parallel dazu wurden die in der Wohn-

<sup>13)</sup> der Sozialwohnungsbestand war von diesen Veränderungen nicht tangiert

raumförderung anrechenbaren Grundstückskosten auf 450, später auf 500 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche erhöht.

Mit Ende des GRS endete auch der bisherige Sonderweg der Vergabe städtischer Grundstücke für die Wohnungsbauförderung. Die interessierten Investoren wurden damit auf das im freifinanzierten Wohnungsbau übliche Gebotsverfahren verwiesen. Diese Änderung stieß von Anfang an auf Kritik von Investorinnen und Investoren, die beklagten, dass sie mit Vorhaben des geförderten Mietwohnungsbaus im Gebotsverfahren nicht mehr zum Zuge kämen. Daher werden bereits seit einigen Jahren Ansätze einer Modifikation des Gebotsverfahrens entwickelt, worauf unter C. noch näher eingegangen wird, nach denen für die Vergabe weitere Kriterien wie Konzeptqualität oder auch maximale Mietpreismaßgebend sind. Die explizite Berücksichtigung der Konzeptqualität ist nunmehr erklärtes Senatsziel im Rahmen des Wohnungsbauentwicklungsplanes.

#### – Förderung des Wohneigentums

Die Förderung des Wohneigentumserwerbs wurde mit dem WoFG 2003 fast nahtlos fortgesetzt. Die wichtigste Änderung betraf die Öffnung des Erwerbs von gebrauchtem Wohneigentum (vorher eine Ausnahmeregelung) für alle Haushalte mit Kindern – praktisch fast alle Förderungsnehmer, da Haushalte ohne Kinder in der Eigentumsförderung kaum eine Rolle spielen.

Je nach Baujahr bzw. energetischem Standard wurden niedrigere Darlehensbeträge als in der Neubauförderung zugrunde gelegt. Spezifische Kostenobergrenzen für Gebrauchtobjekte sind inzwischen entfallen. Allerdings gilt hier mit 300.000 Euro eine niedrigere Gesamtkostenobergrenze als für den Neubau mit 360.000 Euro. Damit können Eigenheime mit für Hamburg durchschnittlichen Neubaukosten gefördert werden. In guten Wohnlagen werden allerdings bei dort üblichen Grundstückspreisen vor allem bei größeren Grundstücken und einer Einzelhausbebauung diese Grenzen erreicht, mit der Folge, dass manche Haushalte sich unter dem Druck der Gesamtkostengrenze für Bauformen wie Doppel- oder Reihenhäuser entscheiden. Eine Lenkungswirkung der Wohneigentumsförderung in Richtung von verdichteten Bauweisen kommt auch darin zum Ausdruck, dass ein Großteil der Eigenheime, bei den Reihenhäusern annähernd die Hälfte, in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wird.

Bis Ende der 1990er Jahre wurde rund die Hälfte der geförderten Eigenheime auf städtischen Grundstücken errichtet. Der Nachschub städtischer Flächen, die über das „Eigenheimprogramm“ der Finanzbehörde vermittelt werden, ist in den letzten Jahren stark zurückgegangen. Inzwischen liegt der Anteil städtischer Grundstücke bei ca. 10 bis 15 % der geförderten Objekte. Dabei ist allerdings darauf hinzuweisen, dass das Eigenheimprogramm keinen Subventionscharakter hat; die Grundstücke werden zu Verkehrswerten abgegeben.

Bei insgesamt großzügigen Einkommensgrenzen (seit 2007 in Hamburg 70 % über der bundesweit geltenden Grenze) und großzügigen Gesamtkostengrenzen sind es in den letzten Jahren mehr und mehr die häufig knappen Eigenmittel der Erwerbwilligen, die die Reichweite der Eigentumsförderung begrenzen. Dies gilt trotz der – in Reaktion auf den Wegfall der Eigenheimzulage – 2006 erheblich erhöhten, als Eigenkapitalersatz einsetzbaren, Familienzusatzdarlehen<sup>14)</sup>.

#### 7. Beitrag der Wohnraumförderung zur energetischen Verbesserung des Wohnungsbestands

Hamburg betreibt seit Jahrzehnten eine umfangreiche, über die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt durchgeführte Modernisierungsförderung von Mietwohnungen. Die energetische Verbesserung wurde dabei über die Jahre immer wichtiger und bildet nunmehr den zentralen Leitgedanken der Modernisierungsförderung.

Bislang existieren für Mietwohnungen vor allem zwei Programmschienen:

- A. Klimaschutzprogramm für Energiesparmaßnahmen an Mietwohnungsgebäuden
- B. Umfassende Energiespar- und Modernisierungsmaßnahmen an Mietwohnungsgebäuden

Beide Programmschienen übertreffen die Anforderungen der EnEV 2007. Beide begrenzen den Heizwärmebedarf auf 100 kWh/m<sup>2</sup> a und setzen maximale U-Werte für die Umfassungsbauteile. Bei Programmschiene A. ist außerdem die Förderhöhe nach erreichtem Heizwärmebedarf und nach der erzielten relativen Verbesserung differenziert.

Die Modernisierungsförderung enthielt bis 2007 generell Mietbindungen: Eine maximale Anfangsmiete, 6,50 Euro nach Modernisierung, sollte die Förderung in Stadtbereiche mit begrenzter Mietzahlungsfähigkeit der Bewohnerinnen und Bewohner lenken.

Im Modernisierungsprogramm A ist seit 2008 bei überwiegend energetisch begründeten Modernisierungsmaßnahmen (Maßnahmen zur Energieeinsparung durch Reduzierung der Wärmeverluste sowie damit verbundene Fassadengestaltung, Modernisierung der Heizung und der Warmwasserversorgung) die Mietpreis-Kappungsgrenze bzw. die Mietpreis-Bindung im Anschluss an die Modernisierung entfallen. Die zuständige Fachbehörde hat damit deutliche Anreize zur energetischen Modernisierung im gesamten Stadtgebiet gesetzt.

Ab 2009 werden Maßnahmen entsprechend der Programmschiene B mit einer 10-jährigen Belegungsbindung verknüpft und damit der Sozialen Wohnraumförderung zugeordnet. Mit der Einführung der Belegungsbindung verbunden ist eine deutliche Erhöhung der Fördersatzes. Das Förderangebot der Programmschiene A wird auf energetische Verbesserungen beschränkt.

Eine gesonderte Fördermöglichkeit besteht in Sanierungsgebieten auf Grundlage des § 164 a Absatz 3 BauGB. Hier wird ein vollständiges Maßnahmenkonzept für die Förderung vorausgesetzt. Die Miete vor Modernisierung darf den Durchschnittswert von 5,60 Euro/qm Wohnfläche nicht überschreiten. Ziel der Förderung ist, preiswerten Wohnraum zu verbessern und zu erhalten. Mit der Förderung ist eine Mietpreis- und Belegungsbindung von 12 – 21 Jahren verbunden.

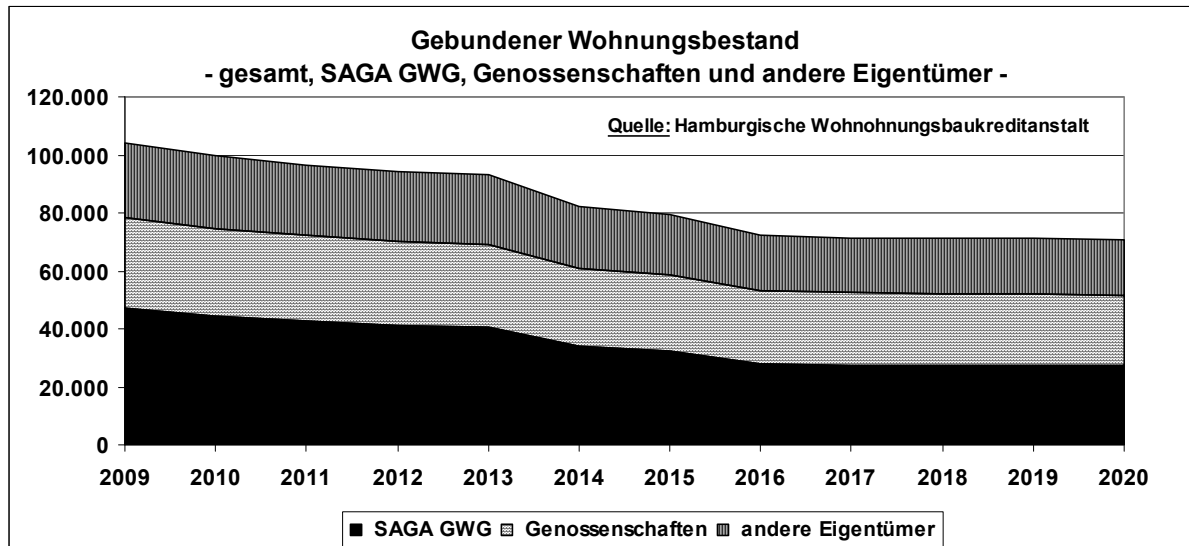
Auf Wohngebäude, die von den Eigentümerinnen und Eigentümern selbst genutzt werden oder auch bis zu zwei Mietwohnungen aufweisen, sowie auf gewerblich genutzte Gebäude bzw. Gebäudeteile zielt das Klimaschutzprogramm „Wärmeschutz im Gebäudebestand“ im Rahmen der Initiative „Arbeit und Klimaschutz“. Vgl. hierzu die Darstellung unter B 3.4.

<sup>14)</sup> Die Erhöhung der Familienzusatzdarlehen bedeutete eine Erhöhung des Förderbarwerts um immerhin 15-20 %.

## 8. Entwicklung des Bindungsbestands und der Bedarfsgruppen

Der Hamburger Sozialwohnungsbestand umfasst derzeit rund 100.000 Wohnungen und schmilzt mit dem Auslaufen der Bindungen – planmäßig oder durch vorzeitige Rückzahlung – künftig weiter ab. In 2020 wird dieser

Bestand noch rund 70.000 Wohneinheiten umfassen. Zu den Sozialwohnungen kommen noch die bis heute und in den kommenden Jahren im Rahmen des bisherigen Bundes-WoFG bzw. des neuen HmbWoFG geförderten Wohnungen, die den gleichen Einkommensgruppen offenstehen. Diese Wohnungen sind Nachfolger der früher im 1. Förderungsweg geförderten Wohnungen.



Die aktuellen und absehbaren Bindungsausläufe kommen aus Jahrgängen, in denen bis und über 20.000 Wohneinheiten pro Jahr gebaut wurden, zwei Drittel davon als Sozialmietwohnungen. Festzuhalten bleibt: Weder gibt es heute Flächen noch Investoren für ein solches Wohnungsbauvolumen. Es ist praktisch unmöglich, das Auslaufen der Bindungen durch gleichzeitige Begründung neuer Bindungen im Neubau oder etwa im Rahmen von Modernisierungen auch nur annähernd im gleichen Umfang aufzufangen. Damit wird sich die Relation von berechtigten Haushalten zu gefördertem Wohnungsbestand von heute ungefähr 5 : 1 weiter spreizen. Diese in der Tendenz unvermeidbare Entwicklung ist vor dem Hintergrund des öffentlichen Versorgungsauftrags zwar alles andere als begrüßenswert, es besteht gleichwohl kein Grund zur Dramatisierung: So stehen die ehemaligen Sozialwohnungen, ungefähr drei Mal so viele Wohneinheiten wie aktuell noch in der Bindung, überwiegend den gleichen Einkommensgruppen wie vorher offen. Insbesondere die ehemaligen Sozialwohnungen speisen ein nach wie vor sehr großes Segment eines die Hamburger Situation prägenden preisgünstigen Mietwohnungsbestands, das erheblich größer ist als der Sozialwohnungsbestand: Derzeit sind dies 170.000 Wohneinheiten mit Mieten unter 5,50 Euro bzw. 242.000 Wohneinheiten mit einer Miete unter 6,00 Euro, was unter D. näher dargestellt wird.

Für die Wohnungspolitik wesentlich gravierender ist das Schrumpfen jenes, rund hälftigen Anteils der Sozialwohnungen, die mit sog. WA-Bindungen zugunsten von anerkannt vordringlich Wohnungssuchenden versehen sind. Da diese Zielgruppe in ihrem Umfang kaum abnimmt, im Kontext einer krisenhaften Wirtschaftsentwicklung sogar eher zunehmen wird, erschwert ein knapper und abnehmender Verpflichtungsrahmen die Vermittlung dieser

Gruppen in Wohnungen. Diese besondere Problemsituation stellt eine Herausforderung für eine integrativ orientierte Wohnungspolitik dar und wird im Rahmen von D. näher analysiert und mit Lösungsansätzen versehen.

## 9. Wohnungspolitik und Wohnraumförderung im Kontext der sozialräumlichen Entwicklung der Stadt und in Verbindung mit der integrierten Stadtteilentwicklung

Die Verzahnung der Wohnraumförderung und Wohnungspolitik mit den Zielen der Stadtentwicklung vor dem Hintergrund tendenziell auseinanderlaufender Entwicklungsperspektiven der Quartiere und Stadtteile wird in den kommenden Jahren noch wichtiger werden als bisher. Die im Wohnungsbauentwicklungsplan initiierten Strategien, insbesondere die integrative Wohnungspolitik, und Instrumente tragen dazu bei, dieser Tendenz entgegen zu wirken. Die Integrationskraft der Wohnungspolitik und die Wohnungsbauförderung müssen dementsprechend grundsätzlich in allen Hamburger Quartieren ihre Wirkung entfalten. Die Wohnraumversorgung von Haushalten mit Marktzugangsproblemen darf sich nicht auf einzelne Quartiere beschränken. Die Überforderung von Nachbarschaften ist zu vermeiden.

Dass diese Felder nicht getrennt voneinander gesehen werden können, ist seit vielen Jahren zentrales Anliegen der zuständigen Behörde, wie nachfolgende Weichenstellungen verdeutlichen:

– Gezielte Belegungssteuerungen

- Gebietsbezogene Freistellungen von den Belegungsbindungen für Sozialwohnungen in drei Hamburger Großsiedlungen: Seit 1977 können diese Wohnungen auch an Interessenten mit einem Einkommen oberhalb der Einkommensgrenzen vermietet werden, und

zwar ohne Ausgleichszahlung. 1997 wurden auch die Sozialwohnungen in Wilhelmsburg freigestellt. Auch wenn sich die Zahl der tatsächlich erreichten „Einkommensüberschreiter“ in Grenzen hält, gilt diese Maßnahme als effektive Erleichterung der Vermietung und als wirksamer Beitrag zur Verbesserung der Sozialstruktur. Die befristeten Freistellungen wurden daher bisher regelmäßig verlängert (zuletzt bis 2013, im Falle Wilhelmsburgs bis 2020); näheres hierzu unter D.

- Für weitere 18 Siedlungen wurden Freistellungen von den angemessenen Wohnungsgrößen ausgesprochen (derzeit befristet bis Ende 2010). Die Einkommensgrenzen sind hier aber einzuhalten. In die für 2- und 3-Personen-Haushalte können damit auch kleinere Haushalte (1 und 2 Personen) einziehen. Die großen Wohnungen (ab 3 1/2 bzw. 4 Zimmer) sind von dieser Regelung ausgenommen. Die damit ermöglichte großzügigere Wohnungsvergabe an Berechtigte soll ebenfalls zu einer Stabilisierung der Siedlungen beitragen, ohne dass die eigentliche Zielgruppe der Berechtigten der Konkurrenz mit Einkommensüberschreitern ausgesetzt wird.
  - Faktisch eine Freistellung von den Einkommensbindungen ist auch die mit der Einführung der sog. unternehmensbezogenen Wohnungsvergabe in Form der 1997 den städtischen Wohnungsunternehmen eingeräumte freie Belegung der sog. WA-Wohnungen (Belegungsbindungen für anerkannte vordringlich Wohnungssuchende). In diesem Fall ist die Freistellung aber an die Gegenleistung gebunden, vordringlich Wohnungssuchende in anderen Wohnungen im Bestand unterzubringen. Im Zusammenhang mit der Umstrukturierung der Wohnungslosenhilfe wurde im Rahmen eines Kooperationsvertrages auch 10 Genossenschaften, die an der Versorgung von Wohnungslosen und Unterkunftsbewohnerinnen und -bewohner mitwirken, eine entsprechende Verfügungsmöglichkeit über ihre WA-Wohnungen eingeräumt.
- Gezielte Förderprogramme
- Speziell für Quartiere mit Entwicklungsbedarf ist das Segment „Quartiersbezug“ der Mietwohnungsbauförderung gedacht. Hier wird mit einer 30- statt 15-jähriger Förderungsdauer und mit einem gegenüber der allgemeinen Förderung reduzierten Subventionsabbau gefördert.
  - Die bisher und künftig in der Modernisierungsförderung (nicht in der rein energetischen Förderung) geforderten Mietbindungen zielen mit der Mietobergrenze nach Modernisierung auf Stadtteile, in denen Miet- und Einkommensniveau eine Modernisierung ohne Förderung nicht, oder allenfalls um den Preis einer Verdrängung der angestammten Bewohnerschaft, zuließen.
  - Im Unterschied zu den anderen Bundesländern hat Hamburg bewusst eine subventionsintensive Modernisierungsförderung in Sanierungsgebieten (nach § 164 a BauGB) aufrechterhalten. Damit lassen sich über den Kostenrahmen der Wohnraumförderung hinausgehende Kostenspitzen aus besonderen städtebaulichen Gründen abdecken. Vor allem aber werden mit dieser Förderung Belegungsbindungen zugunsten der bisherigen Bewohnerinnen und Bewohner bzw. Sanierungsbetroffenen, ersatzweise Dringlichkeitsbewerberinnen und -bewerber erworben.

Die Kenntnisse der Wohnungsunternehmen über die Zusammensetzungen ihrer Mieterschaft und über die Lage im Quartier sollen zukünftig für die Quartiersentwicklung intensiver genutzt werden. Außerdem soll die Abstimmung von Maßnahmen und Investitionen unter den Bestandseigentümern sowie zwischen den Bestandseigentümern und der Stadt weiterhin verbessert werden.

#### 10. Das städtische Wohnungsunternehmen SAGA GWG als wohnungs- und stadtentwicklungspolitisches Instrument der Senatspolitik

Mit einem Bestand von 130.000 Wohnungen ist SAGA GWG Vermieter jeder 5. Mietwohnung in Hamburg. Damit ist ein im Vergleich zu fast allen anderen westdeutschen Großstädten erheblich höherer Anteil von Wohnungen im Eigentum in der öffentlichen Hand. Aber nicht allein das quantitative Gewicht verleiht SAGA GWG eine Schlüsselrolle für die Hamburger Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik. SAGA GWG gilt bundesweit als wirtschaftlich erfolgreiches und im Umgang mit seinen Kunden vorbildliches Wohnungsunternehmen.

Der Senat bekräftigt seine bereits mehrfach geäußerte Absicht, das städtische Wohnungsunternehmen nicht zu verkaufen sondern vielmehr das Potenzial dieser Wohnungsbestände und die im Unternehmen gebündelte Fachkompetenz für eine aktive Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik zu nutzen.

Mit einer am Mietenspiegel-Mittelwert orientierten Vermietung ermöglicht SAGA GWG einen wesentlichen Beitrag zur Wohnungsversorgung mittlerer und unterer Einkommensgruppen. Ende 2007 lag die durchschnittliche Wohnungsmiete bei 5,09 Euro (5,32 Euro im freifinanzierten und 4,79 Euro im öffentlich geförderten Wohnungsbestand). Die Vermietungsstatistiken von SAGA GWG weisen regelmäßig erheblich über dem städtischen Durchschnitt liegende Anteile von Transferleistungsempfängern und Haushalten mit Migrationshintergrund aus.

Neben zehn größeren Genossenschaften ist auch SAGA GWG Vertragspartner in einem Kooperationsvertrag mit der Stadt, der die Wohnversorgung von obdach- und wohnungslosen Haushalten zum Gegenstand hat (vgl. hierzu im Einzelnen Abschnitt D.). Da die vertraglich vereinbarten Unterbringungsquoten aus den jeweiligen Beständen WA-gebundener Sozialwohnungen abgeleitet werden, diese im Zeitablauf aber abnehmen, werden derzeit mit SAGA GWG Gespräche über eine Verstärkung der Versorgungsleistungen unabhängig vom Bindungsauslauf der nächsten Jahre geführt.

Einer konkretisierenden Verabredung bedarf auch der Beitrag von SAGA GWG zum Wohnungsneubau. Derzeit werden noch weite Teile des Ertragspotenzials für die Abarbeitung der in früheren Jahrzehnten entstandenen Defizite in der Bestandspflege und -verbesserung eingesetzt. Bis weit in die 1980er Jahre hinein war bei SAGA und der GWG-Vorläufergesellschaft Neue Heimat der Wohnungsneubau zu Lasten einer kontinuierlichen Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit forciert worden. Auf mittlere Frist ist aber ein dem Bestandsgewicht von SAGA und GWG entsprechender Neubaubeitrag notwendig. Als Grundlage für ein diesbezügliches Handlungskonzept wird von SAGA GWG eine portfoliogestützte Analyse der Neubaubedarfe und der Möglichkeiten einer zusätzlichen Bebauung auf vorhandenen Grundstücken erarbeitet und mit der zuständigen Behörde abgestimmt.

Als größter Bestandseigentümer hat SAGA GWG auch eine wichtige Rolle bei der Erreichung der Klimaschutzziele des Senats. Mit seit vielen Jahren umfangreichen Investitionen in den Wohnungsbestand – über 70.000 modernisierte Wohnungen – hat das Unternehmen einen wesentlichen Beitrag zur Energieeinsparung erreicht. Zwischen 1990 und 2007 konnte der Heizenergieverbrauch pro Quadratmeter und Jahr von 235 auf 145 kWh gesenkt werden. Bereits dies ist ein beachtlicher Erfolg. Gleichwohl gilt es für die kommenden Jahre, SAGA GWG noch stärker als bisher zu einem auch für andere Bestandseigentümer beispielgebenden Unternehmen in Sachen energetisch nachhaltige Bestandssanierung und energetisch vorbildlichen Wohnungsneubau weiterzuentwickeln.

Seit vielen Jahren engagiert sich SAGA GWG in vielfältiger Weise in den Wohnquartieren der Stadt und ist so ein wichtiger und unverzichtbarer Partner für eine verlässliche Quartiersentwicklung. Ganz besonders wichtig ist die Rolle von SAGA GWG im Kontext des Leitprojekts „Sprung über die Elbe“ – 21.300 Wohnungen von SAGA GWG liegen südlich der Norderelbe – und der IBA. Zu nennen sind hier u. a. die städtebaulich anspruchsvolle Aufgabe der Umgestaltung des sog. Weltquartiers in Wilhelmsburg (rund 800 WE) und das Engagement von SAGA GWG als Vermieter von Wohnungen für Studierende im Förderprogramm für die Veddel und Wilhelmsburg. Die zuständige Behörde hat die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt bereits gebeten, die Weichen für eine Fortführung des Programms „Studenten auf die Veddel“ zu stellen.

#### 11. Die Rolle der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt als Instrument der Förderpolitik des Senats

Die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK) unterstützt als Förderbank der Freien und Hansestadt Hamburg den Senat bei der Struktur- und Wirtschaftspolitik, der Sozialpolitik und bei der Erfüllung öffentlicher Aufgaben. Dazu führt die WK im Einklang mit den Beihilfevorschriften der Europäischen Gemeinschaft und unter Beachtung des gemeinschaftsrechtlichen Diskriminierungsverbotes Fördermaßnahmen, insbesondere in Form von zinssubventionierten Krediten und anderer Finanzierungsquellen, durch. Ihre Hauptaufgaben liegen im Bereich der Wohnraum- und Städtebauförderung sowie beim Umweltschutz. Ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen in Hamburg zu ermöglichen, ist eine der wesentlichen Aufgaben der WK. Sie gehört damit zu den tragenden Säulen der Wohnungspolitik und der Städtebauförderung.

Die WK setzt die Förderprogramme des Senats bzw. der zuständigen Fachbehörden um. Familienfreundliche Wohnungsgrundrisse und barrierefreier Zugang sind dabei zwei der wichtigsten Förderziele. Junge Paare und Familien werden beim Erwerb von Wohneigentum in der Hansestadt unterstützt. Z. B. gewährt die WK seit Anfang 2008 allen jungen (Ehe-) Paaren, die noch ohne Kinder sind und in Hamburg Wohneigentum bilden möchten, ein sogenanntes FamilienStartDarlehen. Nach der erfolgten Familienerweiterung und der damit häufig verbundenen Einkommensreduzierung durch den Wegfall eines Gehaltes wird das Darlehen zu besonders günstigen Förderkonditionen fortgeführt.

Den Veränderungen der demographischen Entwicklung gerecht zu werden nimmt im Rahmen der Wohnungspolitik einen zunehmenden Stellenwert ein. Die WK trägt diesem Aspekt Rechnung indem sie z. B. derzeit ein Förder-

darlehen speziell für die ältere Generation entwickelt. Älteren Hauseigentümerinnen und -eigentümern soll der Verbleib in ihrer Immobilie ermöglicht werden. Durch eine besondere Beleihung der Immobilie sollen sie in die Lage versetzt werden, das dort gebundene Kapital für sich verfügbar zu machen.

Die Unterstützung der Klimaschutzanstrengungen des Senats ist eine zentrale Aufgabe der WK. Die WK trägt mit ihren Finanzierungsmodellen dazu bei, dass Neubauten in energiesparender Bauweise und unter Nutzung regenerativer Energien entstehen sowie die energetische Optimierung von älteren Gebäuden finanziell darstellbar ist.

Die WK regt mit ihren Förderangeboten Investitionen in den Wohnungsbau und den Umweltschutz an. Die Förderung erfolgt durch die Gewährung von Darlehen und Zuschüssen sowie die Übernahme von Sicherheitsleistungen. Im Jahr 2009 wird die WK dieses Produktangebot um Globaldarlehen und Konsortialfinanzierungen erweitern.

Im Zusammenhang mit der Erfüllung ihrer Aufgaben erschließt sie für Hamburg darüber hinaus Drittmittel anderer Förderinstitutionen z. B. des Bundes und der EU. Gemäß § 3 Absatz 1 Satz 2 des Gesetzes über die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt wird der Rahmen dafür geschaffen, dass die WK noch stärker als bisher beispielsweise die Weiterleitung von KfW – Darlehen und Programme der Europäischen Investitionsbank anbietet.

#### 12. Mögliche Auswirkungen der Finanzkrise auf den Hamburger Wohnungsmarkt

Direkte Auswirkungen der Finanzkrise auf die bestandshaltenden Unternehmen in Hamburg – dies sind vor allem SAGA GWG, die Genossenschaften und größere Eigentümer – dürften sich nach gegenwärtigem Stand in einem engen Rahmen halten. Dies gilt für deren Investitionen in den Bestand wie auch für Neubauvorhaben. Da diese Unternehmen nicht als Bauträger agieren sondern nur durchfinanzierte Neubauvorhaben in Angriff nehmen und mit ihren nachhaltig vermieteten Beständen hervorragende Sicherheiten bieten können, dürften sie kaum unter einer restriktiveren Kreditvergabe der Banken leiden.

Andere kleinere Bestandseigentümer könnten dagegen stärker von Kreditrestriktionen betroffen sein. Hier könnte die WK künftig – neben der KfW – etwa mit zweckgebundenen Globaldarlehen an Banken eine wichtige Rolle als Instrument der Liquiditätssicherung insbesondere im Bereich der 60 bis 80%igen Beleihung einnehmen.

Bei den Projekten von Bauträgern und Projektentwicklern ist dagegen damit zu rechnen, dass Kreditrestriktionen einzelne Projekte erschweren oder scheitern lassen. Dies betrifft vor allem Maßnahmen im Wohneigentum.

Möglicherweise gravierender als Kreditrestriktionen könnten für die Wohnungswirtschaft die aus einer krisenhaften Wirtschaftsentwicklung resultierenden Effekte auf die Wohnungsnachfrage werden. Arbeitsplatzverlust und Einkommensunsicherheit könnten sich zunächst unmittelbar auf die Nachfrage nach Wohneigentum auswirken. Dieses könnte insbesondere Schwellenhaushalte betreffen. Letztlich dürfte sich eine Wirtschaftskrise aber auch bei der Nachfrage nach Mietwohnraum niederschlagen. Im Ergebnis können sich daraus Risiken für den Umfang des Neubausolumens ergeben, die sich derzeit aber nicht präzise abschätzen lassen.



**B.****Maßnahmenpaket für eine aktivierende  
Wohnungsbauförderung**

Der Senat legt mit dem Wohnungsbauentwicklungsplan Eckpunkte eines Maßnahmenpakets für eine aktivierende Wohnungsbauförderung vor und unterstreicht damit die zentrale Bedeutung der Wohnungsbauförderung für die Erreichung der Ziele des Wohnungsbauentwicklungsplanes. Vier Leitmotive prägen das nachfolgend näher ausgeführte Maßnahmenpaket:

- Ausweitung des Wohnungsangebots durch Förderung,
- Integration durch Förderung (Neubau und Modernisierung),
- Förderung innovativer ökologischer Technologien im Wohnungsbau,
- Stärkung der Förderung von Baugemeinschaften

**1. Ausweitung des Wohnungsangebots durch Förderung**

Der Senat beabsichtigt, mit dem Instrument des öffentlich geförderten Wohnungsbaus einen substanziellen Anteil in Höhe von 20–30 % am gesamten Wohnungsbauvolumen in Hamburg auszulösen. Das Ziel ist, mit dem geförderten Wohnungsbau zu einer ausreichenden Wohnraumversorgung der Hamburger Bevölkerung, insbesondere für Haushalte mit niedrigeren Einkommen beizutragen und dabei zugleich auch einen Beitrag zur Förderung innovativer ökologischer Technologien im Neubau und zu effektiven energetischen Sanierungen im Bestand zu leisten. Die Förderprogramme werden so konzipiert, dass die quantitative Ausweitung des Wohnungsangebots mit einer qualitativen Prägung zugunsten von Integration und Klimaschutz verbunden ist.

In der gegenwärtigen problematischen Wirtschaftslage wirken öffentliche Förderprogramme im Bereich des Wohnungsneubaus grundsätzlich stabilisierend. In der Eigentumsförderung bieten die günstigen langfristigen WK-Darlehen gerade Schwellenhaushalten mit niedrigeren Einkommen eine große Finanzierungssicherheit. Ähnliches gilt für den Geschosswohnungsneubau. Einem konjunkturellen Einbruch der Wohnungsbautätigkeit kann damit entgegengewirkt werden.

Die beiden wichtigsten Voraussetzungen für eine erfolgreiche Fördertätigkeit sind ein bedarfsgerechtes, für Investoren attraktives Förderangebot sowie ein ausreichendes Angebot sowohl geeigneter als auch verfügbarer Grundstücke (vgl. dazu auch C.). Das Wohnungsbauprogramm des Senats soll mit dieser Zielsetzung wie folgt weiterentwickelt werden:

**1.1 Aufstockung der Förderkapazität  
in der Mietwohnungsneubauförderung**

Im Rahmen der Hamburger Konjunkturoffensive wurde bereits für die Jahre 2009/2010 das Subventionsbarwert-Volumen für die allgemeine Wohnungsbauförderung von bisher 103,5 Mio. Euro p.a. auf jeweils 120 Mio. Euro aufgestockt. Die zusätzlichen Mittel werden zur Aufstockung des Mietwohnungsneubaus verwendet. Die jährliche Zielzahl wird ab 2009 von bisher 600 Mietwohnungen plus 70 Studierendenheimplätze auf nunmehr 1.000 Mietwohnungen plus 70 Studierendenheimplätze erhöht. Der Senat hat nunmehr die zuständigen Behörden beauftragt zu prüfen, wie die Kapazität des Wohnungsbauprogramms in Höhe von 1.000 geförderten Mietwohnungen und 70 geförderten

Studierendenheimplätzen pro Jahr zusätzlich für die gesamte Legislaturperiode bis einschließlich 2012 verstetigt werden kann.

Mit der Erhöhung der Wohnungsneubauzahlen und der damit verbundenen Erhöhung des Subventionsbarwert-Volumens sind mittelbare Auswirkungen auf die Folgehaushalte ab 2011 verbunden. Die zusätzlichen Mittelbedarfe (z. B. für Zinsverbilligungen während der gesamten Darlehenslaufzeit) verteilen sich im Rahmen des bewilligten Subventionsbarwerts je nach Inanspruchnahme der einzelnen Programme auf die Folgehaushalte. Es entstehen dementsprechend gegebenenfalls mittelbar höhere Bedarfe für den Zins- und Verlustausgleich der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt in den nachfolgenden Haushaltsjahren ab 2011, die sich auf Grund der unterschiedlichen Struktur und Laufzeit der einzelnen Förderprogramme über mehrere Jahre verteilen. Wie diese haushalterisch berücksichtigt werden können, ist Gegenstand des vom Senat beschlossenen Prüfauftrages. Die gegenseitige Deckungsfähigkeit (Mittelübertragbarkeit) zwischen den einzelnen Programmsegmenten Mietwohnungsneubau, Eigentumsförderung und Mietwohnungsmodernisierung bleibt bestehen. Umfang und Struktur der Wohnraumförderungsprogramme 2009/2010 sind unten, in den diesen Abschnitt abschließenden Tabellen dargestellt.

**1.2 Inflationsausgleich**

Zur Kompensation der in den letzten Jahren stark gestiegenen Baupreise mussten in 2007 und 2008 die Fördersätze im geförderten Mietwohnungsneubau bereits erhöht werden. Die Baupreisentwicklung wird von der zuständigen Behörde und der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt weiterhin laufend beobachtet, um ggfs. angemessen mit einer Erhöhung der Fördersätze reagieren zu können. Bei einem unterstellten Anstieg der allgemeinen Inflation und der Baupreise in Höhe von 2 % p.a. muss auch die Förderung kontinuierlich erhöht werden, wenn der Fördererfolg bzw. der Anreiz zu bauen und dabei die geforderten Gegenleistungen zu erbringen nicht verloren gehen soll. Somit ist für einen Inflationsausgleich auch die Anhebung des Subventionsbarwert-Volumens um 2 % p.a. ab 2011 zwingend erforderlich. Andernfalls müsste das gesetzte Ziel jährlich zu fördernder Wohnungen sukzessive reduziert werden.

Um die Konstanz des gesamten Fördervolumens des Wohnraumförderungsprogramms zu gewährleisten, hat der Senat die zuständigen Behörden beauftragt zu prüfen, wie das Subventionsbarwert-Volumen ab 2011 jährlich um 2 % angehoben werden kann. Der Förderbarwert würde damit auf 122,5 Mio. Euro in 2011 und 125 Mio. Euro in 2012 ansteigen. Dies hat mittelbare Auswirkungen auf den Mittelbedarf für den Zins- und Verlustausgleich in den nachfolgenden Haushaltsjahren, die sich auf Grund der unterschiedlichen Struktur und Laufzeit der einzelnen Förderprogramme über mehrere Jahre verteilen.

**1.3 Flexibilisierung der Mietwohnungsneubauförderung**

Im Hinblick auf die Wohnungsmarktlage in Hamburg berücksichtigen die Förderangebote im Neubauprogramm in der 19. Legislaturperiode schwerpunktmäßig den familiengerechten Mietwohnungsneubau und den Bau preiswerter kleiner Wohnungen, insbesondere auch für ältere Menschen. Die zuständige Behörde hat das Mietwohnungsbauprogramm ab Januar 2009 in zwei Hinsichten stärker flexibilisiert:

- a) Das bisherige Segment G für große Wohnungen wurde in ein allgemeines Segment M für Mietwohnungen umgewandelt. In diesem Segment können große familiengerechte Wohnungen (mindestens 3 Zimmer) mit kleineren Wohnungen für 1- bis 2-Personenhaushalte kombiniert werden, wenn der Anteil der großen Wohnungen an der Wohnungszahl des gesamten Bauvorhabens mindestens 50 % beträgt. Das Ziel ist eine Attraktivitätssteigerung der Mietwohnungsneubauförderung insgesamt für Investoren in Verbindung mit einem Anreiz, im Ergebnis auch mehr familiengerechte Wohnungen zu realisieren als das bei einem einseitig auf große Wohnungen fokussierten Fördersegment ohne Möglichkeit zur Durchmischung des Wohnungsschlüssels der Fall wäre.
- b) Im Rahmen des Anteils kleinerer Wohnungen können auch Seniorenwohnungen mitgefördert werden. Mit dieser Weichenstellung wurde stärker als bisher der demographischen Entwicklung Rechnung getragen, insbesondere der steigenden Zahl von 1-Personenhaushalten sowie älterer Mieterinnen und Mieter, und zugleich wird nunmehr das Mehrgenerationenwohnen unter einem Dach bzw. in einer Wohnanlage stärker als bisher unterstützt.

Die zuständige Behörde hat angekündigt, die Segmentierung noch einmal im Hinblick auf Möglichkeiten zur weiteren Flexibilisierung der Wohnungsbauförderung zu überprüfen. Im Rahmen der Weiterentwicklung der Förderprogramme werden dabei auch weiterhin insbesondere die besonderen Wohnbedürfnisse von Senioren berücksichtigt werden.

#### 1.4 Anpassung der Anfangsmiete für geförderte Neubaumietwohnungen

Ein moderater jährlicher Mietanstieg trägt zur Vermeidung von Mietverzerrungen im Zeitablauf bei, da bei konstanten Anfangsmieten in der Mietwohnungsneubauförderung die älteren Sozialwohnungen durch den regelmäßigen Förderungsabbau und dementsprechende Mietanhebungen allmählich teurer (und damit für die Berechtigten weniger attraktiv) werden als neu gebaute Wohnungen bei Erstbezug. Um eine solche Verzerrung zu vermeiden, hat der Senat die zuständige Behörde beauftragt, die reguläre Anfangsmiete in der Mietwohnungsbauförderung für das Programmjahr 2010 auf 5,70 Euro, für das Programmjahr 2011 auf 5,80 Euro und für das Programmjahr 2012 auf 5,90 Euro monatlich netto-kalt je m<sup>2</sup> Wohnfläche anzuheben. Im Segment für Quartiere mit besonderem Entwicklungsbedarf wird die Anfangsmiete nur alle zwei Jahre um weitere 10 Cent angehoben: auf 5,70 Euro im Jahr 2010 und auf 5,80 im Jahr 2012. Dies entspricht dem halbierten Subventionsabbau und dem halbierten Miet-Erhöhungsspielraum in diesem Fördersegment und gibt den Investorinnen und Investoren auch in Gebieten mit besonders schwacher Mietpreis-Entwicklung langfristige Planungssicherheit als Anreiz, gleichwohl in diese Gebiete zu investieren und sie durch zeitgemäße Neubauten aufzuwerten.

#### 1.5 Wohneigentumsförderung

Im Bereich der Wohneigenheimförderung dient die Förderung der Bildung selbst genutzten Wohneigentums insbesondere von Familien und anderen Haushalten mit Kindern, die unter Berücksichtigung ihres Einkommens die Belastungen des Baus oder Erwerbs von Wohnraum ohne soziale Wohnraumförderung nicht tragen könnten.

In der 19. Legislaturperiode werden Fördermittel für rund 600 Neubau-Eigentumswohnungen pro Jahr reserviert, so dass das Neubauvolumen in der Wohnungsbauförderung (Mietwohnungen und Eigentumswohnungen zusammen) ab 2009 insgesamt 1.600 Wohnungen pro Jahr umfasst. Von den 600 Neubau-Eigentumswohnungen werden 100 Wohnungen für Baugemeinschaften im individuellen Eigentum reserviert. Die Neubau-Eigentumsförderung wird ergänzt durch eine Förderkapazität für rund 300 Gebraucherwerbsmaßnahmen.

Zur Flexibilisierung der Neubau-Eigentumsförderung wurde bereits zum 1. Juli 2008 die zulässige Gesamtbaukosten-Obergrenze für geförderte Neubau-Eigentumswohnungen von bisher 330.000 Euro auf nunmehr 360.000 Euro angehoben. Damit wurde sowohl der allgemeinen Preissteigerung als auch der Einbeziehung innovativer ökologischer Technologien Rechnung zu tragen. Zum Ausgleich für die Grunderwerbssteuer-Erhöhung um 1 % wurde das WK-Förderdarlehen zum 1. Januar 2009 um 30 Euro je m<sup>2</sup> anerkannter förderfähiger Fläche angehoben.

Im Übrigen bietet sich bei einer Reihe von untergenutzten Eigenheimgrundstücken die Nachverdichtung an. In bevorzugten Lagen sorgt der Markt für eine Nachverdichtung, indem energieintensive Einfamilienhäuser durch Doppelhäuser oder kleine Eigentumsanlagen ersetzt werden. Die zuständige Fachbehörde wird prüfen, ob es sinnvoll ist, die Förderung zukünftig mit zusätzlichen Anreizen auszugestalten, um auch in weniger nachgefragten Einfamilienhaussiedlungen ressourcenschützende Nachverdichtungspotenziale in Form von Anbauten, Aufstockungen oder auch Neubau nach Teil- und Komplettabriss zu aktivieren.

#### 1.6 Laufzeiten der Förderung

In der regelhaften Mietwohnungsbauförderung gelten gegenwärtig Förderlaufzeiten von 15 Jahren. Diese mittelfristige Bindungszeit ermöglicht einerseits eine angemessene Versorgung der Zielgruppen der Wohnraumförderung mit preisgünstigem Wohnraum und berücksichtigt gleichzeitig die Interessen auch jener Investoren, die ihre Investitionsobjekte während deren Lebensdauer auch noch ohne staatliche Bindungsaufgaben bewirtschaften wollen. Insoweit stellen die gewählten Bindungszeiträume einen angemessenen Kompromiss dar.

Im Mietwohnungsneubausegment für Quartiere mit besonderem Entwicklungsbedarf und bei Rollstuhlfahrerwohnungen gelten dagegen 30-jährige Laufzeiten. Im Hinblick auf die jeweiligen wohnungspolitischen Zielsetzungen (der nachhaltigen Entwicklung von innerstädtischen Wohnquartieren bzw. langfristigen Verbesserung der Wohnsituation behinderter Menschen) sind hier längere Bindungszeiten sachgerecht.

In der Eigentumsförderung beträgt der Förderzeitraum bis zu 30 Jahren. Dies gewährleistet für die geförderten Haushalte eine langfristige Finanzierungssicherheit bis zur endgültigen Entschuldung der Eigenheime.

#### 1.7 Mobilisierung von Flächen für geförderten Wohnungsbau

Unterschiedliche Bodenpreinsniveaus werden bei der Förderung seit 2003 mit unterschiedlichen Fördersätzen berücksichtigt. Im Rahmen der Wohnraumförderung werden Grundstückskosten bis zu 580 Euro pro m<sup>2</sup> mit einer Erhöhung der Förderdarlehen berücksichtigt. Dieser Wert liegt über dem durchschnittlichen Bodenpreinsniveau

72 der insgesamt 90 Stadtteile mit Geschosswohnungsbauflächen.

Die Sicherung von Flächen für den geförderten Wohnungsbau im Rahmen der Flächenvergabe von städtischen Geschosswohnungsbaugrundstücken ist ein geeignetes und effizientes Mittel, auf sozial gemischte Wohnquartiere hinzuwirken. Der Senat hat daher die zuständigen Behörden beauftragt, im Rahmen der Flächendisposition die Vergabe von geeigneten Geschosswohnungsbauflächen mit der Auflage zu verbinden, anteilig geförderten Mietwohnungsneubau (ggfs. mit besonderen sozialen Integrationsleistungen) zu realisieren. Über erste Ergebnisse wird der Senat im dritten Quartal 2010 berichten.

Da die städtischen Flächenreserven begrenzt sind, sollen darüber hinaus auch alternative Ansätze geprüft werden. Die Erfolgsaussichten eines zusätzlichen Förderangebots für Wohnungsneubauten auf privaten Flächen mit höheren Bodenpreisen wäre ohne vorherigen Ankauf dieser Flächen durch die Stadt gering, weil Investoren gerade in Hochpreislagen (mit knappen Flächenpotenzialen) eher den Bau von Eigentumswohnungen oder hochpreisigen Mietwohnungen bevorzugen und die mit einer Förderung verbundenen Mietpreis- und Belegungsbindungen oft grundsätzlich ablehnen.

Der Senat hat deshalb die zuständigen Behörden beauftragt zu prüfen, ob ein Ankauf von privaten Flächen durch die zuständige Behörde und ein Weiterverkauf dieser Flächen mit Integrationsauflagen ggf. in Kombination mit einer zusätzlichen Grundstückspreissubventionierung aus Mitteln der Wohnraumförderung in Frage kommen kann (siehe auch Abschnitt C. 3.6 „Mobilisierung von privaten Flächenpotenzialen der Innenentwicklung durch städtische Förderung bzw. durch Ankauf“). Dies würde insbesondere der sozialen Durchmischung im gesamten Stadtgebiet zugute kommen und die Entstehung und Segregation von Milieu-Inseln verringern. Der Senat wird im dritten Quartal 2010 über die Prüfergebnisse und die ggf. entstehenden besonderen Mittelbedarfe für einen entsprechenden Ansatz berichten.

Eine Möglichkeit zur Stimulation des Mietwohnungsbaus besteht im Übrigen insbesondere in Quartieren, in denen wegen des vergleichsweise niedrigen Mietenniveaus kaum Anreize bestehen, auf freien Flächen Wohnungsneubau zu erstellen. Hier können Förderangebote gerade in innerstädtischen Verdichtungsgebieten einen Beitrag zur Quartiersentwicklung und zum flächensparenden Bauen liefern. Im Rahmen der Hamburger Mietwohnungsneubauförderung werden solche Maßnahmen im Segment Q (besondere Quartiersentwicklung) gefördert, seit 2008 mit besonderen Förderkonditionen: halbiertes Subventionsabbau, geringere Mietpreissteigerung, verlängerte Laufzeit über 30 Jahre. Zu nennen sind hier insbesondere die Gebiete, die im Rahmen des Leitbilds Sprung über die Elbe in den kommenden Jahren weiter entwickelt werden sollen.

## 2. Integration durch Förderung (Neubau und Modernisierung)

Die Integration von Haushalten mit besonderen Marktzugangsproblemen und Wohnbedürfnissen im geförderten Mietwohnungsneubau ist eine Schwerpunktaufgabe der 19. Legislaturperiode. Zu den Zielgruppen, für die gesonderte Konzepte entwickelt werden sollen, zählen insbesondere körper- und/oder geistig Behinderte, Personen aus Rehabilitationseinrichtungen und psychisch Kranke, was

im Abschnitt D. noch näher ausgeführt wird. Zum Teil müssen diese Personengruppen unangemessen lange in öffentlichen Einrichtungen verbleiben, da sie sich auf dem freien Wohnungsmarkt aus eigener Kraft nicht versorgen können. Oft fehlen aber grundsätzlich geeignete Wohnungsangebote. Eine ausreichende Wohnungsversorgung dieser Zielgruppen ist auch mit den herkömmlichen Bindungen im Sozialwohnungsbestand (WA – für vordringlich Wohnungssuchende) oder in der regelhaften Neubauförderung (reine Einkommensbindung) nicht immer oder nur unzureichend möglich.

Um die Integration benachteiligter Bevölkerungsgruppen in die Stadtgesellschaft nachhaltig zu unterstützen, beabsichtigt der Senat, zusätzliche Anreizsysteme in den Programmen zur Förderung des Mietwohnungsneubaus zu schaffen, damit Investorinnen und Investoren auch Wohnungen für Haushalte mit besonderen Problemen in ihre Neubauobjekte einbeziehen. Hierzu wird geprüft, ob im Zusammenhang mit regelhaften geförderten Mietwohnungsneubauprojekten den Investoren zusätzliche Förder Vorteile gewährt werden können, wenn sie besondere Wohnformen und spezielle Zielgruppen in ihr Neubauobjekt integrieren. Für Integrationsleistungen bieten sich insbesondere auch Baugemeinschaften an, da diese über eine hohe Toleranz und großes soziales Engagement verfügen. Die Förderung für Baugemeinschaften wurde bereits für das Programmjahr 2009 insoweit erweitert, dass Baugemeinschaften, die besondere Integrationsleistungen erbringen, einen verlängerten Förderzeitraum von 30 Jahren erhalten können.

Darüber hinaus wird geprüft, ob durch den Ankauf von privaten Wohnungsbaufflächen die Verwirklichung von integrativen Wohnformen im Rahmen der Wohnraumförderung gestärkt werden kann. Im Folgenden werden die einzelnen Maßnahmen vorgestellt:

### 2.1 Optionale WA-Bindung im Mietwohnungsneubau

Durch den Rückgang der WA-Bindungen (für anerkannte vordringlich Wohnungssuchende) im Sozialwohnungsbestand wird auch das Wohnungsangebot für Haushalte mit Versorgungsproblemen in den kommenden Jahren zurückgehen. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, hat der Senat die zuständige Behörde beauftragt zu prüfen, ob zumindest in einigen Segmenten der Mietwohnungsneubauförderung auch optionale WA-Bindungen für Dringlichkeitsfälle in Verbindung mit einem zusätzlichen Anreiz als Gegenleistung für entsprechend engagierte Investoren sinnvoll und realisierbar sein könnten. Über das Prüfergebnis wird im dritten Quartal 2010 berichtet. Um die Attraktivität des Wohnungsbauprogramms und damit einen substanziellen Teil der Wohnungsbautätigkeit insgesamt nicht zu reduzieren, wird der Senat im Regelförderangebot weiterhin ausschließlich WS-Bindungen (für Inhaber von §-5-Scheinen) vorsehen.

### 2.2 Ankauf von Belegungsbindungen im Bestand (Objektförderung)

Neben der Schaffung von Bindungen durch Neubauförderung besteht auch die Möglichkeit, im ungebundenen Wohnungsbestand zusätzlichen Wohnraum zu aktivieren. Der Senat hat die zuständige Behörde beauftragt, ein Modell zum Ankauf von Belegungsbindungen im Mietwohnungsbestand zu entwickeln und darüber im dritten Quartal 2010 zu berichten. Ziel ist, Haushalte mit besonderen Marktzugangsproblemen längerfristig mit Wohnraum zu versorgen. Als eine mögliche Zielgruppe für den Bin-

dungsankauf kommen die unter D. näher dargestellten genannten Gruppen mit besonderem Integrationsbedarf in Betracht

Die Belegungsbindung für die Wohnungen bleibt dabei unabhängig von der Dauer des einzelnen Mietverhältnisses über einen Zeitraum von 15 Jahren bestehen (Objektbezogene Förderung). Mit der Belegungsbindung ist auch eine Mietpreisbindung verbunden, die sich an den Miethöhen für preisgebundene Mietwohnungen orientiert. Die Vermieterin bzw. der Vermieter erhält einen Mietausgleich (Differenz zwischen Markt und Fördermiete) und einen zusätzlichen Ausgleich für die Gewährung der Belegungsbindung über den Förderzeitraum.

Die Finanzierung erfolgt zunächst durch Umschichtung mit Mitteln aus dem bestehenden Mietwohnungsneubauprogramm. Vorgesehen ist vorerst ein Pilotprojekt mit einer vorläufigen Zielzahl von bis zu 100 neuen Belegungsbindungen pro Jahr mit einem Subventionsbarwertvolumen in den Jahren 2009/2010 in Höhe von insgesamt ca. 1,5 Mio. Euro pro Jahr.

Der Senat hat die zuständigen Behörden zusätzlich beauftragt zu prüfen, ob ein Belegungsbindungsankauf auch in Kombination mit Gewährleistungs- und Beratungsleistungen für Vermieterinnen und Vermieter sowie Mieterinnen und Mieter durch dafür qualifizierte Träger erfolgen kann. Entsprechende Leistungen werden aus dem Haushalt der zuständigen Behörde finanziert. Die zuständigen Behörden werden über das Prüfergebnis und ggfs. zusätzliche Mittelbedarfe für dieses Förderinstrument im 3. Quartal 2010 berichten.

### 2.3 Zuschussmodell für die Wohnraumversorgung (Subjektförderung)

Neben der Entwicklung eines Programms zum Ankauf von längerfristigen Belegungsbindungen als objektbezogene Förderung wird alternativ auch ein Fördermodell vorbereitet, das die Wohnraumversorgung personenbezogen honoriert. Hierbei erhält eine Vermieterin oder ein Vermieter, der mit einer Person aus einer besonders integrationsbedürftigen Gruppe (vgl. hierzu D.) aus dem Kreis der vordringlich Wohnungssuchenden einen Mietvertrag abschließt (oder mit einem dazwischen geschalteten Träger) einen zusätzlichen Förderbetrag. Mit Ende des Mietverhältnisses endet auch die Bindung für die Wohnung (im Unterschied zum Objektbezogenen Fördermodell). Die Finanzierung erfolgt vorerst mit Mitteln aus dem Wohnraumförderprogramm und kann bei voller Programmauslastung zur Reduzierung anderer Programmsegmente führen. Auch hier wird geprüft, ob die Förderung anteilig auch beteiligten sozialen Trägern für ggfs. erfolgte Gewährleistungs- und Beratungsleistungen gewährt werden kann.

Über das Ergebnis der Prüfungen und Vorbereitungen sowie ggfs. über spezielle Mittelbedarfe für dieses Förderinstrument wird der Senat im 3. Quartal 2010 berichten.

### 2.4 Förderung von behindertengerechtem Wohnraum, Behindertenwohngemeinschaften und anderen besonderen Wohnformen

Der Anteil älterer, auf barrierefreie Wohnungen angewiesener Haushalte wird in absehbarer Zukunft weiter steigen. Die Mehrkosten eines barrierefreien Baus und die begrenzte Zahlungsfähigkeit vieler älterer Menschen sprechen für eine Fortsetzung der Mietwohnungsneubauförderung in diesem Programmelement.

Im Hinblick auf die Versorgungssituation von Haushalten mit behinderten Personen mit Wohnraum ist die Schaffung von behindertengerechtem Wohnraum im Neubau und im Bestand eine Daueraufgabe der Hamburger Wohnungspolitik. Im Rahmen der Förderung des behindertengerechten Wohnungsbaus wird sowohl der Umbau von Bestandswohnungen als auch der Neubau weiterhin mit speziellen Förderangeboten unterstützt.

Von zunehmender Bedeutung sind Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderung, psychischer Erkrankung oder Pflegebedarf. Der Senat hat die zuständige Behörde beauftragt, spezielle Förderkonzepte zu entwickeln, die die besonderen Anforderungen dieser Zielgruppen im Hinblick auf Ausstattung und Grundrissgestaltung berücksichtigen. Bei der Entwicklung der Fördersegmente und der Ausgestaltung der Förderung sollen dabei auch die schon bestehenden unterschiedlichen Fördersysteme angemessen berücksichtigt werden: a) subjektbezogene wie Wohngeld und b) objektbezogene wie die Zuschussförderung der Behörde für Soziales, Familie, Gesundheit und Verbraucherschutz (BSG). Angestrebt wird, dass sich die unterschiedlichen Fördersysteme angemessen ergänzen bzw. aufeinander abgestimmt sind. Weiterhin muss im Fall des Scheiterns einzelner Projekte notfalls auch die Herstellung und Finanzierung einer Weiterverwendung der geförderten Wohnungen gewährleistet sein (sogenannte Drittverwendungsfähigkeit). Bei der Förderung dieser Wohnformen ergeben sich somit Schnittstellen im Hinblick auf Aufgabenverteilung und Finanzierungsverantwortung zwischen der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt sowie der BSG. Es ist beabsichtigt, dass die zuständigen Behörden unter Federführung der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt ein abgestimmtes Förderangebot entwickeln, das als ein spezielles Fördersegment in das Wohnraumförderprogramm 2010 aufzunehmen ist. Dies schließt eine Förderung von Pilotprojekten bereits in 2009 nicht aus. Hierüber wird der Senat im 3. Quartal 2010 berichten.

### 2.5 Einführung von Belegungsbindungen im Modernisierungsprogramm B

Um dem rückläufigen Sozialwohnungsbestand und dem Verlust von Belegungsbindungen entgegenzuwirken, wurde bei der Förderung umfassender Modernisierungen (energetisch, aber auch Ausstattungsverbesserungen) in Programm B ab Januar 2009 eine Belegungsbindung für alle modernisierten Wohnungen eingeführt. Angestrebt wird eine Zielzahl von rund 1.000 geförderten Mietwohnungen pro Jahr.

Die Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindung (Anfangsmiete max. 6,50 Euro/Einkommensbindungen gem. § 8 HmbWoFG plus 30%) beträgt 10 Jahre. Die Subvention wird auf 50% (vorher 36%), maximal 350 Euro je m<sup>2</sup> der förderfähigen Kosten angehoben, um Investoren einen erhöhten Anreiz bzw. eine erhöhte Gegenleistung für die Zulassung von Belegungsbindungen im Bestand zu gewähren. Der Senat wird im 3. Quartal 2010 über die ersten Ergebnisse mit diesem Förderinstrument berichten.

## 3. Förderung innovativer ökologischer Technologien im Wohnungsbau

### 3.1 Förderung energieeffizienter Wohnungsneubauten

In der Hamburger Mietwohnraumförderung (mit Mietpreis- und Belegungsbindungen) und in der Eigenheimförderung ist die Erfüllung des Standards KfW -Energieeffizienzhaus 55 (frühere Bezeichnung: KfW 40) mit Wär-

merückgewinnung (entspricht 2-3-Liter-Haus) seit 2008 Voraussetzung für eine Aufnahme in das jährliche Förderprogramm. Gegenüber dem gesetzlichen Standard der Hamburgischen Klimaschutzverordnung gilt mit Anforderungen der KfW für die geförderten Geschosswohnungen ein um durchschnittlich 25 % und für Eigenheime ein etwa 40-60 % verschärftes Anforderungsprofil<sup>15)</sup>.

Zur Kompensation der durch diesen hohen Standard entstehenden höheren Baukosten gewährt die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt laufende Zuschüsse aus dem Hamburger Klimaschutzprogramm und dem Wohnungsbauprogramm des Senats für bis zu 2.000 energieeffiziente Neubau-Wohnungen pro Jahr. Der Passivhausstandard wird mit erhöhten Fördersätzen gefördert.

Auch im sonstigen Mietwohnungsneubau (ohne Mietpreis- und Belegungsbindungen) und beim Bau oder Erwerb von Eigentumswohnungen ohne sonstige WK-Förderung werden von der WK im Rahmen verfügbarer Mittel Wohnungen gefördert, wenn sie den Standard KfW-Energieeffizienzhaus 55 mit Wärmerückgewinnung bzw. den Passivhausstandard erfüllen. Diese Möglichkeit besteht nur, sofern nicht alle energiebezogenen Fördermittel zur Unterstützung der Mindestanforderung im sonstigen WK-geförderten Wohnungsneubau erforderlich sind. Die Fördermittel des Klimaschutzkonzepts ermöglichen bis zu 2.000 geförderte energieeffiziente Wohnungen pro Jahr. Davon sind nach derzeitiger Programmdisposition Zuschüsse für 1.600 Neubau-Wohnungen mit sonstiger WK-Förderung reserviert, da für diese die zu erreichende hohe Energieeffizienz obligatorisch ist (1.000 Mietwohnungen und 600 Neubau-Eigentumswohnungen).

Insgesamt nimmt Hamburg sowohl im Hinblick auf energetische Standards als auch bei Umfang und Intensität der Förderung energieeffizienter Wohnungsneubauten bundesweit eine Spitzenstellung ein. Zur Sicherstellung der anspruchsvollen energetischen Standards sieht die Förderung eine begleitende Qualitätssicherung vor.

Der Senat hat die zuständige Fachbehörde beauftragt, die energetischen Standards für Wohnungsneubauten sowohl auf der gesetzlichen Ebene als auch im Hinblick auf die Mindeststandards und Fördersätze der Hamburger Förderprogramme zu überprüfen und nach Möglichkeit in Richtung Passivhaus-Standard zu verschärfen (s. auch Drucksache 19/1752, S. 69).

### 3.2 Energiebezogene Gebrauchterwerbsförderung

In der Eigentumsförderung wird neben dem Neubau auch der Erwerb von Gebrauchteigentum gefördert. In der Gebrauchtförderung wurden die Fördersätze zum 1. Januar 2009 entsprechend der vorhandenen energetischen Standards der Objekte gestaffelt. Die Klimaschutzziele des Senats werden unterstützt, indem die Erwerber motiviert werden, beim Kauf einer Brauchimmobilie den Energiestandard zu berücksichtigen und bei energetisch minderwertigen Immobilien Preisabschläge zu verlangen. Gerade ältere Brauchimmobilien erfordern häufig hohe Investitionen in die Wärmedämmung und die Anlagentechnik, um die Heizkosten auf ein nachhaltig bezahlbares Niveau zu bringen. Die erforderliche Gesamtinvestition für Kauf und nachhaltig energetische Modernisierung sollen für den geförderten Erwerber bezahlbar bleiben. Es werden ein Anreiz und eine Finanzierungshilfe für die energetische Modernisierung nach dem Kauf gegeben. Der gesetzte energetische Mindeststandard für die Gewährung der Förderung wird regelmäßig überprüft und ggf. angepasst.

Klimaschutz heißt immer auch Ressourcenschutz, d.h. sparsamer Umgang mit den Ressourcen Boden, Baumaterialien und Energie. Gerade die Herstellung und der Transport von Beton und Stahl ist äußerst energieaufwändig. Die Gebrauchterwerbsförderung dient auch dem Ziel, den Flächenbedarf für neue Einfamilienhaussiedlungen zu reduzieren. Der Umbau, die Erweiterung und die energetische Modernisierung von Brauchimmobilien sind häufig ressourcenschonender als Neubau.

Der Senat hat die zuständige Fachbehörde daher beauftragt, die eingeführten Energiestandards in der Gebrauchtförderung zu überprüfen und im Hinblick auf die Einhaltung der Grenzwerte der Hamburgischen Klimaschutzverordnung weiter zu entwickeln. Ein Bericht wird hierüber im 3. Quartal 2010 vorgelegt.

### 3.3 Förderung der energetischen Modernisierung, Aufstockung der Förderung energetischer Modernisierungen von Mietwohnungen

Die Mittel für energetische Modernisierungen von Mietwohnungen werden in Programm A um 2,5 Mio. Euro (aus dem Barwertkontingent der Investitionszulage) aufgestockt. Damit können weitere 1.000 Wohnungen energetisch optimiert werden. In 2009 werden aus EU-rechtlichen Gründen in Programm A nur noch energetische Modernisierungen gefördert. Insgesamt werden in 2009 im Segment A bis zu 6.000 rein energetische Modernisierungen und in Programm B bis zu 1.000 umfassende Modernisierungen mit Belegungsbindungen gefördert. Das ergibt in der Summe 7.000 energetisch modernisierte Mietwohnungen. Davon werden 2.000 Wohnungen in Programm A nicht nur aus dem allgemeinen Wohnraumförderungsprogramm, sondern teilweise mit Mitteln des Klimaschutzprogramms gemäß Drucksache 18/6803 (und Folgedrucksache 19/1752) finanziert.

In 2009 wird von der zuständigen Behörde geprüft, ob der bisher geforderte energetische Mindeststandard im Anschluss an geförderte modernisierte Wohnungen (maximal 100 KW/h Heizwärmebedarf pro m<sup>2</sup> Nutzfläche) zugunsten einer noch höheren Energieeffizienz im Wohnungsbestand verschärft werden kann. Weiterhin soll die im geförderten Neubau obligatorische Qualitätssicherung auch auf die geförderten energetischen Modernisierungsmaßnahmen übertragen werden.

Der Senat hat die zuständige Behörde daher beauftragt, eine Qualitätssicherung für die

energetische Modernisierungsförderung im Wohnungsbestand zum Januar 2010 einzuführen, die Energiestandards zu überprüfen und hierüber bis zum dritten Quartal 2010 zu berichten. Darüber hinaus erarbeitet die zuständige Behörde in 2009 ein Monitoring-System zur besseren Evaluation des Beitrags der geförderten Modernisierungen im Wohnungsbestand an der Erreichung der Klimaschutzziele des Senats (siehe Drucksache 19/1752, S. 66).

Geförderte energetische Modernisierungsmaßnahmen bei Mietwohnungen 2008

<sup>15)</sup> Der Standard der KfW setzt bislang auf den Primärenergieverbrauch von 40 kWh/qm Nutzfläche und Jahr unabhängig davon, ob es sich um ein im Allgemeinen kompaktes Mehrfamilienhaus oder um ein weniger kompaktes Einfamilienhaus handelt. Die Kompaktheit definiert sich als Verhältnis der Gebäudehülle zum beheizten Volumen. Eigenheime haben eine größere wärmeabgebende Außenhüllefläche im Verhältnis zum Volumen als mehrgeschossige Gebäude.

**Geförderte energetische Modernisierungsmaßnahmen bei Mietwohnungen 2008**

Segment	Anzahl Wohnungen	Zusätzliche CO <sub>2</sub> -Einsparung in t p.a.
Modernisierungen aus dem regelhaften Wohnraumförderprogramm	<b>4.036</b>	<b>7.977</b>
Zusätzliche Modernisierungen im Rahmen des Klimaschutzkonzepts	<b>1.950</b>	<b>5.164</b>
<b>Insgesamt</b>	<b>5.986</b>	<b>13.141</b>

### 3.4 Förderung von energetischer Sanierung von Ein- und Zweifamilienhäusern und gewerblich genutzten Gebäuden

Das Klimaschutzprogramm „Wärmeschutz im Gebäudebestand“ im Rahmen der Initiative „Arbeit und Klimaschutz“ zielt auf kleine Wohngebäude, die von den Eigentümerinnen und Eigentümern selbst genutzt werden oder auch bis zu zwei Mietwohnungen aufweisen, sowie auf gewerblich genutzte Gebäude bzw. Gebäudeteile.

Mit dem im Förderprogramm vorgegebenen wärmetechnischen Standard lässt sich der jährliche Heizwärmebedarf um bis zu 70 % senken. Das Klimaschutzprogramm setzt sich zusammen aus den Komponenten Information und Beratung sowie finanzieller Förderung in Form von Investitionszuschüssen für Dämmmaßnahmen einschließlich des Einbaus von Wärmeschutzfenstern. Die Zuschüsse betragen durchschnittlich rd. 10 % der Gesamtkosten. Das Programm ist als Anreizprogramm konzipiert und unterstützt durch Förderzuschläge die Markteinführung energiesparender Technologien wie z. B. Vakuum-Dämmsysteme, transparente Wärmedämmung oder Nanogelee.

Wurden in 2007 knapp 2.000 Wohneinheiten energetisch modernisiert, so waren es in 2008 bereits 3387 Wohnungen und 601 Gewerbeeinheiten.

Fördermittel werden neben den Mitteln aus dem Klimaschutzkonzept (2009 in Höhe von 500 Tsd. Euro) aus dem Titel 6800.892.10 „Förderung von Maßnahmen zur Energie- und Wassereinsparung und zur Nutzung regenerativer Energiequellen sowie von Umwelttechnologien“ zur Verfügung gestellt. Hier stehen in 2009 insgesamt 6.235 Tsd Euro zur Verfügung.

### 3.5 Förderung energetischer Modernisierung von Eigentumswohnungen

Bei Eigentumswohnungen ist die energetische Modernisierung häufig schwieriger, da hier nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) die Zustimmung der Eigentümerversammlung erforderlich ist und die Finanzierung der Maßnahmen schnell an Grenzen stoßen kann, wenn einzelne oder gar mehrere Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Finanzierungsbeiträge nicht aufbringen können. Einige Banken haben bislang zur Finanzierung der energetischen Sanierung der Fassaden gesamtschuldnerische Bürgschaften der Wohnungseigentümer verlangt, da die Fassaden zum Gemeinschafts- und nicht zum Sondereigentum zählen. Die Sicherung von Finanzierungsmitteln von Banken und angepasste Förderstrukturen sind hier notwendig, denn Tausende von Eigentumswohnungen gerade im

Wohnungsbestand insbesondere der 50er und 60er Jahre sind energetisch in einem schlechten Zustand. Hier liegt ein energetisches Sanierungspotenzial mit hohen CO<sub>2</sub> Einsparmöglichkeiten.

Die zuständige Behörde wird hier Konzepte ausarbeiten und wegen des hohen CO<sub>2</sub> Einsparpotenzials geeignete Programme entwickeln.

### 3.6 Fassadengestaltung im Zusammenhang mit energetischen Modernisierungen

Der Senat hat die zuständigen Behörden mit der Drucksache 19/1752 beauftragt, ein im Sinne der Drucksache 19/929 angelegtes Kriterien-, Gebiets- und Gebäudetypologieraster für die Gesamtstadt als Instrument der notwendigen Entscheidungsfindung hinsichtlich der Bewahrung der Stadtgestalt einerseits und der Steigerung der Energieeffizienz andererseits zu entwickeln. Die zuständigen Behörden sollen ein Verfahren vorschlagen, wie mit welchen Gebäuden in welcher Eingriffstiefe umgegangen werden kann und darüber in der nächsten Fortschreibungsdrucksache zum Klimaschutzkonzept zu berichten.

### 3.7 Förderung erneuerbarer Energien im Wohnungsbau

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten, das insbesondere Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohngebäuden, die neu errichtet werden, verpflichtet, einen Anteil des Wärmebedarfs durch erneuerbare Energien zu decken. Erneuerbare Energien im Sinne des EEWärmeG sind die dem Erdboden entnommene Wärme (Geothermie), die der Luft oder dem Wasser entnommene Wärme (Umweltwärme), die durch Nutzung der Solarstrahlung zur Deckung des Wärmebedarfs technisch nutzbar gemachte Wärme (solare Strahlungsenergie) und die aus fester, flüssiger und gasförmiger Biomasse erzeugte Wärme.

Das EEWärmeG setzt für die aufgeführten erneuerbaren Energien, die zweckmäßigerweise beim jeweiligen neuen Bauvorhaben zum Einsatz kommen, bestimmte Anteile und technische Anforderungen fest. Die Verpflichtung gilt auch als erfüllt, wenn als Ersatzmaßnahme der Wärmebedarf unmittelbar aus einem Nah- oder Fernwärmenetz kommt, dessen Wärme zu wesentlichen Anteilen (>50 %) aus erneuerbaren Energien, aus Anlagen zur Nutzung von Abwärme, aus Anlagen der Kraft-Wärme-Koppelung oder einer Kombination der genannten Möglichkeiten gewonnen wird.

Bislang hat die zuständige Behörde erneuerbare Energien insbesondere solare Strahlungsenergie (Sonnenkollektoren) und Biomasse durch die Hamburger Klimaschutzprogramme „Bioenergie“ und „Solarthermie und Heizung“ im Neubau und Wohnungsbestand gefördert. „Die Nutzung Erneuerbarer Energien für die Erzeugung von Wärme wird durch den Bund bedarfsgerecht in den Jahren 2009 bis 2012 mit bis zu 500 Millionen Euro pro Jahr gefördert“ (§ 13 EEWärmeG Satz 1).

Die zuständige Behörde wird für den Neubau und den Wohnungsbestand die vorhandenen Klimaschutzprogramme unter Einbeziehung der Bundesmittel und der Förderangebote der KfW weiterentwickeln.

### 3.8 Aus- und Aufbau von Wärmenetzen und regenerativer Energien

In Hamburg gilt als Grundsatz „keine Wärme ohne Stromproduktion und keine Stromproduktion ohne Wärme“. Die Errichtung von Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) hat deshalb insbesondere bei Neubaugebieten und Nachverdichtungen im Bestand einen Vorrang, da hier sehr effizient CO<sub>2</sub> Emissionen vermieden bzw. sehr deutlich reduziert werden können. Die Wirtschaftlichkeit von Wärmenetzen hängt ab von den jeweiligen Wärmeerzeugungsmöglichkeiten und der Netzdichte ab, d.h. der über das Wärmenetz auf kurzen Wegen erschließbaren Wohnungen.

Bei größeren Neubau-, Nachverdichtungs- und Modernisierungsmaßnahmen sollten eine zentrale Wärmeerzeugung auf regenerativer Basis und die Errichtung von Wärmenetzen geprüft werden. Bei der Aufstellung neuer Bebauungspläne ist deshalb in der Regel die Nutzung regenerativer Energien und die Errichtung von Wärmenetzen mit KWK – Anlagen vorzusehen. Bei Siedlungen ab 70 WE ist die Errichtung einer eigenen Nahwärme-Zentrale unter Kostenaspekten schon günstiger als die Beheizung durch dezentrale Heizanlagen.

In Hamburg existiert eines der größten Fernwärmenetze in Europa. Die Fernwärme versorgt rund 490.000 WE inklusive gewerblicher Objekte. Das Netz von Vattenfall umfasst ca. 410.000 WE, E.ON-Hanse ca. 60.000 WE, Favorit 13.000 WE und Urbana 8.000 WE. Bei Neubaugebieten, Nachverdichtungen und größeren Modernisierungsvorhaben, die direkt an vorhandene Fernwärmenetze grenzen, bzw. in einer geringen Entfernung liegen, ist grundsätzlich ein Anschluss vorzusehen.

Der Senat hat deshalb die zuständige Behörde beauftragt zu prüfen, in welchen Siedlungsstrukturen bzw. Bebauungsdichten die Errichtung neuer KWK-Anlagen und neuer Wärmenetze bzw. die Modernisierung und der Ausbau bestehender Wärmeerzeugungsanlagen und Wärmenetzen aus Klimaschutzpolitischen Gründen forciert werden kann und hierüber zum 3. Quartal 2010 zu berichten. In diesem Zusammenhang sollen Modellquartiere ausgewählt und untersucht werden.

### 4. Bilanz 2008 und Ausblick 2009 in der Wohnungsbauförderung

Erste Pilotprojekte mit einer Flexibilisierung des Wohnungsschlüssels im geförderten Mietwohnungsneubau

waren im Verlauf des Programmjahrs 2008 sehr erfolgreich und wurden von der Wohnungswirtschaft gut angenommen. Während in 2007 noch 479 Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen gefördert wurden, waren es 2008 schon 586 und das damalige Programm mit hin voll ausgelastet. Für das laufende Jahr 2009 gehen bei der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt bereits zahlreiche Anfragen und Anträge ein; die zuständige Behörde ist daher zuversichtlich, dass die angestrebte Zielzahl in Höhe von 1.000 geförderten Mietwohnungen erreicht wird.

In der Wohneigentumsförderung lag das Ergebnis in den Jahren 2007 bis 2008 jeweils bei gut 900 Wohnungen (Neubau und Gebraucherwerb zusammen), für 2009 wird eine Verstärkung auf diesem Niveau angestrebt. Im Fall einer hohen Programmauslastung haben Bewilligungen von Neubauobjekten Vorrang vor der Gebraucherwerbsförderung.

In der Modernisierungsförderung wurden 2007 rund 4.000 energetische Mietwohnungsmodernisierungen (teilweise auch als umfassende Modernisierungen in Verbindung mit Ausstattungsverbesserungen) im Rahmen der allgemeinen Wohnungsbauförderung bewilligt. Im Programmjahr 2008 konnten mit zusätzlichen Mitteln aus dem Klimaschutzkonzept gemäß Drucksache 18/6803 insgesamt rund 6.000 energetische Mietwohnungsmodernisierungen gefördert werden. Dazu trug neben der Mittelaufstockung auch die Ausweitung der Reichweite der Förderung rein energetischer Modernisierungen auf das gesamte Hamburger Stadtgebiet durch Verzicht auf eine Mietpreisobergrenze im Anschluss an die energetische Modernisierung bei. Bei der Förderung umfassender Modernisierungen gilt weiterhin eine Mietpreisobergrenze in Höhe von 6,50 Euro nach Modernisierung. Vor dem Hintergrund der starken Nachfrage nach den Förderprogrammen ist die zuständige Behörde zuversichtlich, in 2009 weitere 1.000 energetische Mietwohnungsmodernisierungen mit den aufgestockten Fördermitteln in diesem Segment auslösen zu können.

Im Rahmen der Förderung energieeffizienter Neubauten konnten im Programmjahr 2008 insgesamt 1.769 Wohnungen gefördert werden, darunter 1.455 Wohnungen als 2- bis 3-Liter-Häuser oder als Passivhaus (bis 1. Juli 2008 wurden darüber hinaus noch 314 KfW 60-Wohnungen von der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt gefördert). Die Gegenfinanzierung erfolgte im Bereich der Förderung energieeffizienter Mietwohnungen teilweise noch aus Mitteln des Hamburger Wohnraumförderprogramms in Form zinsverbilligter WK/KfW-Darlehen (insbesondere zu Lasten des Fördersegments Investitionszulage, das zum 31. Dezember 2008 entfiel). Seit dem 1. Januar 2009 erfolgt die Förderung energieeffizienter Wohnungsneubauten gemäß Drucksache 19/1752 aus ergänzenden Mitteln im Rahmen des Klimaschutzkonzepts. Ein Mittelkontingent für 1.600 Wohnungen wird für die Neubauwohnungen mit sonstiger WK-Förderung reserviert. Die zuständige Behörde ist zuversichtlich, in 2009 die Zielzahl von insgesamt 2.000 geförderten energieeffizienten Neubauwohnungen erreichen zu können.

Die Einzelheiten ergeben sich aus den nachfolgenden Übersichten:

**Geförderter energieeffizienter Wohnungsneubau 2008** (Stand 31.12.2008)

<b>Segment</b>	<b>Anzahl Wohnungen</b> (davon KFW-40 / Passivhaus)	<b>Zusätzliche CO2 Einsparung in t pro Jahr gegenüber Hamburger Neubaustandard gemäß Klimaschutzverordnung</b>
Mietwohnungen <u>mit</u> Mietpreis- und Belegungsbindungen	<b>699</b> (533/14)	265
Mietwohnungen <u>ohne</u> Mietpreis- und Belegungsbindungen	<b>501</b> (339/0)	183
Eigentumsobjekte <u>mit</u> Mitteln der Hamburger Eigenheimförderung	<b>205</b> (187/18)	235
Eigentumsobjekte <u>ohne</u> Mitteln der Hamburger Eigenheimförderung	<b>364</b> (346/18)	292
<b>Insgesamt</b>	<b>1.769</b>	<b>974</b>



**Fördersegmente und Programmzahlen des Wohnraumförderprogramms  
2009/2010 nach Erhöhung des Barwertdeckels auf 120 Mio. €**

Programmsegmente	Programm- zahl	Förder- barwert in Mio. €	Pro- gramm- zahl	Förder- barwert in Mio. €	Pro- gramm- zahl	Förder- barwert in Mio. €
	<b>Bestand</b>	<b>Bestand</b>	<b>zusätzlich</b>	<b>zusätzlich</b>	<b>Summe</b>	<b>Summe</b>
<b>I. MIETWOHNUNGSNEUBAUFÖRDERUNG</b>						
Mietwohnungen	235	10,50	250	12,45	485	22,95
Bauvorhaben mit besonderer Quartiersbedeutung	65	4,00			65	4,00
Baugemeinschaften Miete	150	12,00			150	12,00
Altenwohnungen	75	3,00	100	4,00	175	7,00
Rollstuhlfahrerwohnungen	45	2,60			45	2,60
Umbaumaßnahmen	80	2,50	0		80	2,50
Studentenheimplätze:	70 Plätze	1,25				1,25
<b>Mietwohnungsneubau insgesamt</b>	<b>650</b> + 70 Studenten- heimplätze	<b>35,85</b>	<b>350</b>	<b>16,45</b>	<b>1.000</b> + 70 Studenten- heimplätze	<b>52,30</b>
II. Pilotprojekt Bindungsankauf	100	1,50			100	1,50
III. Fortsetzung Studentenprogramm Veddel/Wilhelmsburg		0,40			0	0,40
IV. MODERNISIERUNGSFÖRDERUNG						0
Energetische Modernisierung MOD A	4000				4.000***	
Umfassende Modernisierung mit Belegungsbindungen MOD B**	1000	23,80			1.000	23,80
V. WOHNHEIGENTUMSFÖRDERUNG					0	0,00
Neubau	500	25,00			500	25,00
Gebrauchterwerb	300	12,00			300	12,00
Baugemeinschaften Neubau Eigentum	100	5,00			100	5,00
<b>Wohneigentumsförderung insgesamt:</b>	<b>900</b>	<b>42,00</b>			<b>900</b>	<b>42,00</b>
<b>Wohnraumförderungsprogramm 2008 insgesamt:</b>	<b>6.650</b>	<b>103,55</b>	<b>350</b>	<b>16,45</b>	<b>7.000</b>	<b>120,00</b>

**Fördersegmente und Programmzahlen des Wohnraumförderprogramms 2007**

Programmsegmente	Programmzahl	Förderbarwert in Mio. €	Geförderte Wohnungen	Förder- barwert in Mio. €
<b>I. MIETWOHNUNGSNEUBAUFÖRDERUNG</b>				
<b>Große Familien Wohnungen</b> ( für Familien mit mind. 1 Kind)	300	12,0	21	0,78
<b>Bauvorhaben mit besonderer Quartiersbe- deutung</b>	100	4,0	264	9,81
<b>Baugemeinschaften Miete</b>	100	5,5	41	2,27
<b>Seniorenwohnungen</b>	100	3,0	115	4,98
<b>Rollstuhlfahrerwohnungen</b>	50	2,75	37	2,90
<b>Umbaumaßnahmen</b>	100	2,5	1	0,27
<b>Investitionszulage Energetisches Bauen*</b>	500	4,0	50 196	0,44 1,33
<b>Studentenheimplätze:</b>	80 Plätze	1,3	0	0
<b><u>Mietwohnungsneubau insgesamt:</u></b>	<b>1.250</b> + 70 Studenten- heimplätze	<b>35,05</b>	<b>725</b>	<b>22,78</b>
<b>IV. MODERNISIERUNGSFÖRDERUNG</b>	<b>3.000</b>	<b>21,3</b>	<b>5.224</b>	<b>27,84</b>
<b>V. WOHNHEIGENTUMSFÖRDERUNG</b>				
<b>Neubau</b>			486	25,72
<b>Gebrauchterwerb</b>			432	19,03
<b><u>Wohneigentumsförderung insgesamt:</u></b>	<b>1.000</b>	<b>47,2</b>	<b>917</b>	<b>44,75</b>
<b>Wohnraumförderungsprogramm 2008 insgesamt:</b>	<b>5.250</b> + 80 Studenten- heimplätze	<b>103,55</b>	<b>6.866</b>	<b>95,37</b>

Angegeben sind nur die Wohnungen, die nicht zusätzlich auch Mittel aus anderen Segmenten der Mietwohnungsbau-  
programme erhalten haben.

**Fördersegmente und Programmzahlen des Wohnraumförderprogramms 2008**

Programmsegmente	Programmzahl	Förderbarwert in Mio. €	Geförderte Wohnungen	Förder- barwert in Mio. €
<b>I. MIETWOHNUNGSNEUBAUFÖRDERUNG</b>				
<b>Große Familien Wohnungen</b> ( für Familien mit mind. 1 Kind)	235	12,0	79	5,084
<b>Bauvorhaben mit besonderer Quartiersbe- deutung</b>	80	4,0	200	6,538
<b>Baugemeinschaften Miete</b>	85	5,5	28	1,519
<b>Seniorenwohnungen</b>	75	3,0	174	8,037
<b>Rollstuhlfahrerwohnungen</b>	45	2,75	26	1,666
<b>Umbaumaßnahmen</b>	80	2,5	79	5,115
<b>Investitionszulage Energetisches Bauen*</b>	500	4,0	126 501	7,073
<b>Studentenheimplätze:</b>	70 Plätze	1,3	0	0
<b><u>Mietwohnungsneubau insgesamt:</u></b>	<b>1.100</b> + 70 Studenten- heimplätze	<b>35,05</b>	<b>1.213</b>	<b>35,02</b>
<b>IV. MODERNISIERUNGSFÖRDERUNG</b>				
	<b>4.000</b>	<b>21,3</b>	<b>4.792</b>	<b>24,25</b>
<b>V. WOHNEIGENTUMSFÖRDERUNG</b>				
<b>Neubau</b>			448	22,974
<b>Gebrauchterwerb</b>			476	20,606
<b>Familienstartdarlehen</b>			42	0,226
<b><u>Wohneigentumsförderung insgesamt:</u></b>	<b>900</b>	<b>42,00</b>	<b>966</b>	<b>43,81</b>
<b>Wohnraumförderungsprogramm 2008 insgesamt:</b>	<b>6.100</b> + 70 Studenten- heimplätze	<b>103,55</b>	<b>6.971</b>	<b>103,4**</b>

Anmerkungen zu den vorstehenden Übersichten zu Fördersegmenten und Programmzahlen

\* angegeben ist nur der Subventionsbarwert, der aus Mitteln des Wohnraumförderungsprogramm 2008 finanziert wird.

\*\* Einschließlich Mittel in Höhe von 0,349 Mio Euro für Nachwilligungen aus früheren Programmjahren.

\*\*\* Hinzu kommen 2.000 WE, die im Rahmen des Klimaschutzkonzepts gesondert finanziert werden.

## 5. Fazit zur aktivierenden Wohnungsbauförderung (Ziffern 1.-4.)

Zur umfassenden Erreichung aller oben genannten Leitziele „Ausweitung des Wohnungsangebots durch Förderung“, „Integration durch Förderung (Neubau und Modernisierung)“ und „Förderung innovativer ökologischer Technologien im Wohnungsbau“ erhöhen sich die Mittelbedarfe in der Wohnungsbauförderung. Denn eine Umsetzung innovativer wohnungspolitischer Ansätze wie

- optionale WA-Bindungen mit Förderanreizen im Mietwohnungsneubau,
- Ankauf von Belegungsbindungen im Bestand (ggfs. über 100 WE hinaus),
- Einmalzuschüsse für die Unterbringung von Personen mit besonderen Marktzugangsproblemen,
- neue Fördersegmente für Wohngemeinschaftslösungen für Behinderte, psychisch Kranke und Demente,
- Ankauf privater Grundstücke in nachgefragten Stadtteilen zum Weiterverkauf mit Integrationsauflagen in Kombination mit Ausgleich der hohen Grundstückspreise durch Subvention

führen – falls die Prüfergebnisse eine Einführung oder Ausweitung nahelegen – unweigerlich zu erhöhten Kosten, die ggfs. mit einer Erhöhung der Fördermittel über die in der vorliegenden Drucksache genannten Volumina hinaus ausgeglichen werden müssen. Andernfalls sind Abstriche in einzelnen Fördersegmenten erforderlich.

## 6. Stärkung der Förderung von Baugemeinschaften

Der Senat hat sich zum Ziel gesetzt, Baugemeinschaften als eine tragende Säule der Hamburger Wohnungspolitik zu etablieren. Mit dem Wohnungsbauentwicklungsplan sollen daher neben einer umfassenden Bestandsaufnahme weitere konkrete Schritte zur Förderung von Baugemeinschaften aufgezeigt werden.

### 6.1 Einführung

Baugemeinschaften sind Zusammenschlüsse von Bauwilligen, die gemeinsam Wohnraum zur Selbstnutzung schaffen wollen. Sie umfassen in der Regel drei bis 20 Haushalte und bauen bei freier Architektenwahl auf eigenem Grundstück. Dabei kann es sich um Projekte im individuellen Eigentum handeln sowie um Projekte, die sich unter dem Dach von bestehenden Traditionsgenossenschaften etablieren oder um eigens gegründete Kleingenossenschaften. Der Zusammenschluss von Menschen, die ähnliche Wohnideen haben, macht es möglich, nach den eigenen Vorstellungen und dennoch vergleichsweise kostengünstig zu bauen.

2003 ist durch Senatsentscheidung (Senatsdrucksache 2003/0872) in der damaligen Behörde für Bau und Verkehr, heute Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, die Agentur für Baugemeinschaften eingerichtet worden. Die damals formulierten Ziele für das Bauen in Baugemeinschaften, die Aufgabenbereiche und die organisatorische Einbindung der Agentur für Baugemeinschaften haben weiterhin Bestand.

Die Agentur bleibt weiter die zentrale Anlaufstelle für Baugruppeninteressierte. Die Aufgabe der Agentur für Baugemeinschaften besteht weiterhin darin, städtische wie auch private unbebaute und bebaute Grundstücke für Bauwillige zu aktivieren. Die Agentur berät die Baugemeinschaften in allen Fragen des Projektablaufes einschließlich

einer ersten Information über die Förderbedingungen der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt.

In folgenden Punkten besteht jedoch Fortschreibungs- und Berichtsbedarf:

- Erfahrungen mit der Förderung von Baugemeinschaften (vgl. Ziff. 6.2)
- Ergänzende Festlegungen zu den aktuellen wohnungspolitischen Zielsetzungen (vgl. Ziff. 6.3),
- und Optimierung der Förderrichtlinien (vgl. Ziff. 6.4),
- Unterstützung und Weiterentwicklung des Baugemeinschaftsgedankens durch Öffentlichkeitsarbeit und verbindliche transparente Regelungen (vgl. Ziff. 6.5) und
- Bilanz der Arbeit der Agentur für Baugemeinschaften (vgl. Ziff. 6.6)

### 6.2 Erfahrungen mit der Förderung von Baugemeinschaften

Die bei der Förderung von Baugemeinschaften gewonnenen Erfahrungen haben gezeigt, dass diese in besonderer Weise geeignet sind, dem Zusammenwohnen innerhalb der Baugemeinschaft, aber auch darüber hinaus im Quartier oder Stadtteil positiv zu unterstützen.

#### Die Familienfreundlichkeit

Das Bauen in Baugemeinschaften ermöglicht Familien, unter Berücksichtigung ihrer finanziellen Rahmenbedingungen, die Entscheidung bei der Größe und der Ausstattung ihrer Wohnungen selbst zu treffen. Die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner lernen sich bereits bei Planungsbeginn kennen und können hierdurch gemeinsame Interessenlagen, wie beispielsweise die Betreuung von Kindern und gegenseitige Unterstützung im Lebensalltag, verbinden. Gut funktionierende Nachbarschaften in Baugemeinschaften ersetzen deshalb oftmals die klassische Großfamilie als Lebensform des vorletzten Jahrhunderts.

Viele junge Familien möchten nicht in Stadtrandlagen oder das Hamburger Umland in ein Einfamilienhaus ziehen, sondern wünschen sich einen Wohnort in urbaner Stadtlage mit guter Infrastruktur. Baugemeinschaften können dies oftmals bieten und hierdurch Familien dabei unterstützen, Beruf und Familie im Alltag besser miteinander zu verknüpfen.

#### Die Menschen werden direkt erreicht

Die späteren Bewohnerinnen und Bewohner der Baugemeinschaft planen von Beginn an mit, es entstehen hierdurch ihren Bedürfnissen angepasste Lösungen für unterschiedliche Ansprüche. Da kein Makler oder Bauträger zwischengeschaltet, werden zudem Kosten gespart. Das hohe Engagement der Baugemeinschaftsmitglieder bereits ab der Planungsphase führt dazu, dass bei ihnen das Projekt eine hohe Wertschätzung genießt und hoher Grad der Identifikation mit dem Projekt erreicht wird. Die Selbstverwaltung und das Mitbestimmungsrecht bei Neuvermietungen ist eine Voraussetzung für ein langfristig harmonisch funktionierendes nachbarschaftliches Miteinander.

#### Keine Ausgrenzung von Menschen mit Behinderung

Baugemeinschaften verfügen über eine hohe Toleranz und hohes soziales Engagement. Dies wird dadurch dokumentiert, dass bereits eine Reihe von Projekten entstanden sind und noch entstehen, in denen behinderte und nicht behinderte Menschen nebeneinander bzw. miteinander leben (Beispiel: Baugemeinschaften Wendebecken der Brachvogel eG in Schnelsen oder das Projekt Saarlandstraße I).

Gerade kleinere Träger von Behinderteneinrichtungen sind bei der Vergabe von Grundstücken nach dem Höchstgebotsverfahren nicht konkurrenzfähig. Es bietet sich an, diese Projekte mit Baugemeinschaftsprojekten zu kombinieren.

#### Hohe ökologische Standards

Baugemeinschaften gelten als Vorreiter für die Realisierung hoher technischer wie ökologischer Standards in ihren Wohngebäuden. Die ersten Passivhäuser Hamburgs sind von Baugemeinschaftsprojekten realisiert worden. Fast alle Baugemeinschaften formulieren bereits in der ersten Konzeptbeschreibung den Anspruch, ökologische Aspekte und eine im hohen Maße umweltverträgliche Bauweise im Rahmen des Finanzierbaren zu verwirklichen.

#### Stabilisierung des Quartiers

Baugemeinschaften tragen dazu bei, ein Stadtquartier zu stabilisieren. Nachbarschaften werden gepflegt und gelebt, innerhalb eines Projektes entsteht kein anonymes Nebeneinander sondern kommunikatives Miteinander. Dies strahlt ins umliegende Quartier aus.

#### Zusammenarbeit mit Architekten und Baubetreuern

Wichtige Akteure außerhalb der Verwaltung sind die Baubetreuer und Architekten, die sich seit Jahren intensiv mit der Thematik Baugemeinschaften beschäftigen und auch dazu beigetragen haben, dass die Baugemeinschaftsförderung in Hamburg einen hohen Stellenwert hat.

#### Projektarchitekten

Die Baugemeinschaften können beim Bau ihres Objektes den Architekten frei wählen. Einzelne Architekten beschäftigen sich seit vielen Jahren mit Baugemeinschaftsobjekten und verstehen es, auf die bei Baugemeinschaften große Anzahl individueller Bauherren einzugehen und deren Wünsche passgenau in Grundrisse umzusetzen.

Die Agentur für Baugemeinschaften unterbreitet bei der Architektenwahl in der Regel den Baugemeinschaften keine Vorschläge, verweist aber ggf. auf die Hamburgische Architektenkammer. Darüber hinaus verfügt sie über Exposés von Architekten, die an der Zusammenarbeit mit Baugemeinschaften interessiert sind. Diese werden von der Agentur interessierten Gruppen zur Einsicht zur Verfügung gestellt.

Die Agentur behält sich vor, in begründeten Ausnahmefällen Projektarchitekten vorzugeben oder kleine städtebauliche und/oder hochbauliche Wettbewerbe durchführen zu lassen.

#### Baubetreuer

Die Einbeziehung eines wirtschaftlichen Baubetreibers hat sich bewährt. Baubetreuer

übernehmen für die Baugemeinschaft wichtige Funktionen im gesamten Planungs- und Bauprozess. Sie überprüfen nicht nur die wirtschaftlichen Aspekte des Bauvorhabens und die Bonität des einzelnen Haushalts, sie übernehmen häufig auch eine moderierende Rolle im sozialen Gruppenprozess. Die Vorteile für die Gruppe sind dadurch sehr groß. Baugemeinschaften werden deshalb – auch wenn sie ohne Fördermittel der WK bauen möchte – verpflichtet wird, einen Baubetreuer ihrer Wahl zu beauftragen.

#### Einführung der Koordinierungsrunde Baugemeinschaften (KORB)

Um die Kommunikation mit den am Verfahren beteiligten professionellen Akteure zu verbessern, ist im Jahr 2005 unter Federführung der Agentur für Baugemeinschaften die Koordinierungsrunde Baugemeinschaften eingerichtet worden, in der Themen im Zusammenhang mit der Realisierung von Baugemeinschaftsprojekten besprochen werden. Teilnehmer der Koordinierungsrunde sind die wirtschaftlichen Baubetreuer, die Vertreter der Genossenschaften, der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt sowie der Finanzbehörde – Immobilienmanagement.

Daneben befindet sich die Agentur für Baugemeinschaften im regelmäßigen Austausch mit dem Arbeitskreis Wohnen der Hamburgischen Architektenkammer.

#### Dispositionsrunde Wohnungsbau

In der monatlich unter Federführung der Finanzbehörde – Immobilienmanagement stattfindenden Dispositionsrunde Wohnungsbau wird die Art und Zielrichtung der Grundstücksveräußerung festgelegt. In die Dispositionsrunde werden von der Finanzbehörde alle für den Geschosswohnungsbau geeigneten städtischen Grundstücke eingebracht. Darüber hinaus habe alle teilnehmenden Mitglieder der Dispositionsrunde das Recht, Grundstücke vorzuschlagen. Mitglieder sind neben der Finanzbehörde, der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, vertreten durch die Agentur für Baugemeinschaften, Vertreter der Bezirksämter sowie der Behörde für Soziales, Familie, Gesundheit und Verbraucherschutz. Die Agentur für Baugemeinschaften bringt regelmäßig selbst Vorschläge ein und vertritt auch die Interessen von Baugemeinschaften, die sich zuvor an die Agentur gewandt haben mit konkreten Anliegen. In diesem Gremium werden die Grundstücke für die Agentur für Baugemeinschaften zur Weitergabe an Baugemeinschaften disponiert.

#### 6.3 Ergänzende Festlegungen zu den aktuellen wohnungspolitischen Zielsetzungen

Baugemeinschaften sollen eine tragende Säule der Hamburger Wohnungspolitik werden. Dazu bedarf es verstärkter Anstrengungen, um aus dem Segment für einen kleineren überschaubaren Interessentenkreis ein Programm zu entwickeln, das in ein Regelprogramm mit hohem sozialem Anspruch überführt wird.

#### Erhöhung des Anteils der städtischen Grundstücke und Flächen für Baugemeinschaften

2003 hatte der Senat mit der Senatsdrucksache 2003/0872 festgelegt, dass durchschnittlich 15 v.H. der in den nächsten Jahren vermarktbar städtischen Flächen einschließlich der Flächen für öffentliche Untertaken für Baugemeinschaften reserviert werden. Dieser Anteil wird in dieser Legislaturperiode auf 20 % erhöht.

Um den Grad der Zielerreichung dieser Vorgabe überprüfen zu können, musste zwischen den zuständigen Behörden eine Verständigung über die Definition der einzubeziehenden Grundstücke, die Maßstäbe zur Herstellung der Vergleichbarkeit der Grundstücke und der Vergleichszeiträume hergestellt werden. Die für den Verkauf städtischer Grundstücke verantwortliche Finanzbehörde – Immobilienmanagement und die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt – Agentur für Baugemeinschaften haben sich auf folgendes verständigt:

Die Grundlage für die Berechnung des Grundstücksanteils für Baugemeinschaften bilden alle für den Geschosswohnungsbau geeigneten städtischen Flächen sowie Bestandsobjekte, über deren Entwicklung in der monatlich stattfindenden Dispositionsrunde Wohnungsbau der Finanzbehörde – Immobilienmanagement entschieden wird. Einbezogen werden darüber hinaus die Wohnungsbauflächen des Sondervermögens HafenCity.

Ausschlaggebend für die Zuordnung zu einem Kalenderjahr ist das jeweilige Datum der Disposition eines Grundstücks zu Gunsten der Agentur für Baugemeinschaften. Gezählt werden die Grundstücksgrößen in Quadratmeter.

Eine Überprüfung der Zielerreichung erfolgt jährlich. Mögliche Über- oder Unterschreitungen der Zielquoten in einzelnen Kalenderjahren sollen in den Folgejahren ausgeglichen werden. Die Finanzbehörde – Immobilienmanagement und die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt – Agentur für Baugemeinschaften werden eine fortlaufende Statistik erstellen.

#### Ausweitung der Modelle für Baugemeinschaften

Im Regelfall, dem klassischen Baugemeinschaftsmodell, erwerben Baugemeinschaften ein städtisches Grundstück, für das gültiges Planrecht besteht und auf dem mit einem von der Baugemeinschaft beauftragten Architekten ein Mehrfamilienhaus zur Selbstnutzung errichtet wird. Das Grundstück ist vorher durch die Finanzbehörde – Immobilienmanagement für Baugemeinschaften disponiert worden. Die Agentur für Baugemeinschaften wählt nach der Disposition in einem qualifizierten Auswahlverfahren eine Baugemeinschaftsgruppe aus. Die Baugemeinschaftsgruppe kann nach der anschließenden Anhandgabe innerhalb eines Jahres die Planungsphase abschließen und nach dem Erwerb des Grundstücks mit dem Bau beginnen. Bisher ist es gängige Praxis, dass Baugemeinschaften entweder selber eine Kleingenossenschaft gründen, sich einer kleinen Genossenschaft oder einer Traditionsgenossenschaft anschließen oder als Eigentümergemeinschaft bauen.

Es können immer weniger baureife Grundstücke insbesondere im innerstädtischen Raum angeboten werden. Oftmals sind grundsätzlich geeignete Grundstücke mit Hemmnissen verbunden, z. B. weil sie teilweise bebaut sind, das Grundstück für eine Baugemeinschaftsgruppe zu groß ist und/oder das notwendige Planrecht fehlt. Um für diese Fälle Lösungen herbeizuführen, werden abweichend vom Regelfall zwei weitere alternative Verfahren der Projektentwicklung nach Beschluss durch die Dispositionsrunde Wohnungsbau angewandt:

- Die Agentur für Baugemeinschaften gibt eine Projektentwicklung (Baubetreuer oder Architekt) in Auftrag mit dem Ziel, für eine größere Fläche (> 20 Wohneinheiten) alle grundstücksrelevanten Fragen (z. B. wirtschaftliche und bautechnische Voraussetzungen) im Vorfeld zu klären und um sie danach an eine oder mehrere Baugemeinschaften zu vergeben.
- Ein weiteres Modell beinhaltet eine Vergabe an einen Projektentwickler, der über die Klärung der grundstücksrelevanten Fragestellungen hinaus auch den Aufbau einer Baugemeinschaftsgruppe übernimmt. Dieses Modell bietet sich an für Nachfrager, die nur begrenzte Zeit für den Gruppenprozess aufwenden können und wollen, aber dennoch den Anspruch haben, in einer selbst gewählten Nachbarschaft zu wohnen.

Der Senat hat die zuständige Fachbehörde beauftragt zu prüfen, ob sich über die genannten Modelle hinaus weitere Verfahrenswege und/oder Variationsmöglichkeiten zur Verbesserung der Grundstücksversorgung anbieten.

#### Unterstützung durch Mittelbereitstellung für die Grundstücksaktivierung

Im Zusammenhang mit größeren städtischen Grundstücken, die jeweils teilweise an private Investoren und Baugemeinschaften veräußert werden sollen, wird die Beteiligung von Baugemeinschaften oftmals als Ursache für die Verzögerung oder Blockierung von Verfahren oder als Grund für die Erschwernis bei der Vermarktung der Grundstücke gesehen.

Die Zuständigkeit für die Durchführung von Bebauungsplanverfahren liegt bei den Bezirksämtern. Das Ziel der Bezirksämter ist es hierbei in der Regel, die Festsetzungen in den Bebauungsplänen so zu gestalten, dass sie den vorgesehenen Nutzungen des späteren Investors möglichst weit entgegenkommen. Um dieses Ziel, aber auch eine möglichst hohe städtebauliche Qualität zu erreichen, werden Grundstücke, die im Höchstgebotsverfahren angeboten werden, von der Freien und Hansestadt Hamburg dem Erwerber häufig mit der Auflage verkauft, einen städtebaulichen Wettbewerb durchzuführen und zu finanzieren. Die Ergebnisse des Wettbewerbes bilden dann die Grundlage für das anschließende Planverfahren, das häufig als Vorhaben bezogener Plan aufgestellt wird.

Baugemeinschaften sind zumeist finanziell nicht in der Lage, die Kosten eines Wettbewerbs zu tragen. Aber eine alleinige Kostentragung durch den Investor birgt die Gefahr, dass der Wettbewerb vorrangig die Interessen des Investors und weniger der Baugemeinschaften berücksichtigt.

Zur Lösung dieses Problems ist es notwendig, durch eine aktive, auch finanzielle Beteiligung der zuständigen Fachbehörde an den Wettbewerben die Akzeptanz von Baugemeinschaften bei den beteiligten Stellen zu erhöhen. Eine alternativ denkbare frühzeitige Realteilung des Grundstücks erscheint demgegenüber nicht naheliegend. Erst im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes kann angemessen über zweckmäßige und sinnvolle Teilungsvarianten und die Gestaltung der Bebauung entschieden werden.

Eine spätere Realteilung nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens ist für die Baugemeinschaften aber notwendig, damit diese unabhängig von dem Investor bei freier Architektenwahl auf der für die Baugemeinschaft vorgesehenen Fläche planen und bauen können.

Für ein aktuelles Bebauungsplanverfahren konnte die zuständige Fachbehörde bereits Mittel für das geplante Wettbewerbsverfahren in Höhe von 50 Tsd. Euro bereitstellen. Sie erhält dadurch die nachhaltige Perspektive, dass Baugemeinschaften gleichberechtigt einen angemessenen Grundstücksanteil bekommen.

Die zur Entwicklung und Aktivierung von Grundstücken für die Bebauung durch Baugemeinschaften benötigten Mittel werden aus dem Titel 6100.799.03 'Vergütungen an Vertragsarchitektinnen, -architekten, -ingenieurinnen, -ingenieure, Sachverständige und dergleichen' bereitgestellt. Der Titel wurde ab 2009/2010 aufgestockt und ist im Kapiteldeckungskreis KDK-060-6100-22 veranschlagt. Eine weitere Aufstockung ist für den Haushalt 2011/2012 vorgesehen und wird im Aufstellungsverfahren für den

Haushaltsplanentwurf im Rahmen der Investitionsobergrenze des Einzelplans 6 berücksichtigt.

Erhöhung der Transparenz bei der Entscheidung über die Grundstücksvergabe

Die Nachfrage nach Grundstücken für Baugemeinschaften ist seit Einrichtung der Agentur für Baugemeinschaften stetig gestiegen. Gegenwärtig befinden sich ca. 100 Gruppen mit jeweils mindestens drei Haushalten, die ein städtisches Grundstück erwerben und bebauen möchten, in der Warteliste der Agentur.

Die Gruppen bewerben sich bei der Agentur für Baugemeinschaften zunächst mit einem Interessentenbogen und einem ersten inhaltlichen Gruppenkonzept. Die damit einhergehende formale Erfassung in der Agentur bildet die Grundlage dafür, dass Baugemeinschaften die Option gewährt (eröffnet) wird, ein städtisches Grundstück erwerben zu können.

Die von der Dispositionsrunde Wohnungsbau für Baugemeinschaften disponierten Grundstücke (vgl. Ziffer 6.2) werden von der Agentur an die interessierten Baugemeinschaften vermittelt.

Zum Zeitpunkt der Einrichtung der Agentur für Baugemeinschaften im Jahr 2003 konnten diverse Grundstücke bereitgestellt werden und es wurde zunächst das Verfahren der Vergabe nach Warteliste fortgesetzt. Das Verhältnis zwischen der Zahl der Baugemeinschaften, die auf der Warteliste der Agentur standen, und der Zahl der städtischen Grundstücke, die Baugemeinschaften angeboten werden konnten, war zum damaligen Zeitpunkt noch angemessen.

Auf Grund der seitdem gestiegenen Nachfrage und der nicht in gleichem Maße steigenden Zahl der Grundstücke für Baugemeinschaften, wurde es notwendig, das Verfahren der Entscheidung über die Grundstücksvergabe zu überdenken. Die alleinige Entscheidung nach der Wartezeit der Baugemeinschaftsgruppe war nicht mehr angemessen. Seit 2006 wurde daraufhin von der Agentur für Baugemeinschaften ein erstes Auswahlverfahren für die Grundstücksvergabe entwickelt.

In den vergangenen Jahren hat die Agentur für Baugemeinschaften nach diesem Auswahlverfahren mehrere Auswahlverfahren erfolgreich durchgeführt. Die Akzeptanz der Baugemeinschaften für die bei diesen Verfahren erzielten Ergebnisse ist groß.

Die Agentur für Baugemeinschaften hat in 2009 die Kriterien für das Auswahlverfahren mit dem Ziel weiterentwickelt, sie noch transparenter, nachvollziehbarer und gerechter zu gestalten.

Die bei dem Auswahlverfahren anzulegenden Kriterien beziehen sich auf stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Vorgaben bzw. Ziele wie u. a. den Anteil bestimmter Haushaltsgrößen, die gewünschte Eigentumsform, die ökologischen Standards und den Anteil von Haushalten innerhalb der Einkommensgrenzen, die für den Bezug von Sozialwohnungen gelten. Weitere Auswahlkriterien sind die Nachweise über Eigenkapital, der Finanzierungsplan sowie die Qualität der Gruppenorganisation. Die Gewichtung der Kriterien wird grundstücksbezogen angepasst.

Vor Beginn eines Auswahlverfahrens werden die Bewerbergruppen über die Auswahlkriterien informiert. Dadurch sind sie in der Lage, sich auf das Verfahren vorzubereiten.

Das Auswahlgremium besteht in der Regel aus 1 – 2 Vertretern der Agentur für Baugemeinschaften, einem Vertreter der Stadtplanungsabteilung des jeweiligen Bezirksamtes, einem Vertreter der Finanzbehörde und ggf. einem Vertreter des Denkmalschutzamtes der Kulturbehörde.

Das Verfahren stellt sicher, dass Baugemeinschaften ausgewählt werden, für die der Gemeinschaftsgedanke im Vordergrund steht und die über eine ausreichende wirtschaftliche Basis verfügen.

#### 6.4 Anpassung und Optimierung der Förderrichtlinien

Mit Wirkung zum 1. Januar 2009 sind die Förderrichtlinien von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt und der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt (WK) überarbeitet worden. Die hierbei vorgenommenen inhaltlichen wesentlichen Neuerungen im Vergleich zu den Förderbedingungen der Vorjahre sind nachfolgend dargestellt.

Verbesserung der Förderung von Baugemeinschaften unter dem Dach von Kleingewerkschaften

Die Förderung wurde in folgenden Punkten verbessert bzw. weiterentwickelt:

- Umstellung der Förderkonditionen mit pauschalisierten Fördersätzen und klaren Abgrenzungen der Zuständigkeiten zwischen der Agentur für Baugemeinschaften der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt und der WK. Die Finanzierungsberatung und -prüfung erfolgt in Zukunft eigenverantwortlich bei der WK.
- Erhöhung der Subvention im Vergleich zur bisherigen Förderung im Umfang von durchschnittlich 30 bis 40 % zum Ausgleich von Baupreissteigerungen und zur Sicherung eines langfristig niedrigen Mietniveaus.
- Einführung eines regelhaften Förderzeitraums von 20 Jahren mit Mietpreis- und Belegungsbindungen mit transparenten Förderbedingungen statt aufwändiger Einzelfallregelungen.
- Besondere Förderung durch eine Verlängerung des Förderzeitraums auf 30 Jahre für Baugemeinschaften, die Haushalte mit erhöhtem Integrationsbedarf (z. B. Körperbehinderte, psychisch Kranke) aufnehmen und Kooperationen mit sozialen Trägern schließen,
- Zusätzliche Gewährung von ergänzenden WK-Darlehen während und nach Ende des eigentlichen Förderzeitraums zur Gewährleistung einer langfristigen Finanzierungssicherheit für die Baugemeinschaften.

Im Ergebnis bietet die neue Förderrichtlinie Baugemeinschaften der WK eine attraktive Förderung mit verbesserten Konditionen und ist insbesondere für den Anwender leichter verständlich formuliert.

Förderung von Baugemeinschaften unter dem Dach von traditionellen Bestandsgenossenschaften

Bei der Förderung von Baugemeinschaften unter dem Dach von traditionellen Bestandsgenossenschaften hat die zuständige Fachbehörde einen Optimierungsbedarf erkannt und unterbreitet den Baugemeinschaften im Zusammenarbeit mit der WK in dieser Legislaturperiode ein neues, verbessertes Förderangebot. Das Förderangebot sieht vor, dass sich Baugemeinschaften mit geringem Eigenkapital traditionelle Bestandsgenossenschaften als Partner suchen können, um mit diesen ihr Baugemeinschaftsprojekt zu realisieren. Die Motivation der Baugemeinschaftsgruppen, diesen Weg zu gehen, kann darin lie-

gen, Organisations- und Planungsaufwand an die jeweilige Bestandgenossenschaft zu delegieren, die über Erfahrung in der Realisierung von Bauprojekten und über die entsprechenden technischen und finanziellen Ressourcen verfügt. Der Senat unterstützt auch diese Form der Baugemeinschaften, da er einen Bedarf sieht und mit diesem Angebot die Förderung von Baugemeinschaften abgerundet wird.

Die Förderung setzt auf die vorhandene Förderung für Miet- und Genossenschaftswohnungen in Mehrfamilienhäusern (Förderrichtlinie Mietwohnungsneubau der WK) auf. Da die Integration von Baugemeinschaften für die Bestandgenossenschaften zu einem im Vergleich zu ihrem anderen Wohnungsbestand erhöhten Planungs-, Beteiligungs- und Verwaltungsaufwand führt, wird diesen über die Förderung nach der Förderrichtlinie Mietwohnungsneubau der WK hinaus ein erhöhter laufender Zuschuss in Höhe von 0,50 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich gewährt. Weiterhin gelten auch für diese Baugemeinschaften die im Vergleich zur Förderung für Miet- und Genossenschaftswohnungen in Mehrfamilienhäusern erhöhten Einkommensgrenzen entsprechend der Einkommensgrenzen für Baugemeinschaften unter dem Dach von Kleingenossenschaften.

Auch bei diesem Förderangebot wird – wenn die Baugemeinschaft ihr Projekt auf einem ehemals städtischen Grundstück realisieren möchte – das Auswahlverfahren durch die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Agentur für Baugemeinschaften durchgeführt. Die ausgewählte Baugemeinschaft erhält den Zuschlag für das städtische Grundstück und kann anschließend ihr Projekt mit der von ihr frei ausgewählten Bestandgenossenschaft realisieren. Eine Vergabe eines städtischen Grundstücks an eine Bestandgenossenschaft erfolgt nur in Verbindung mit der ausgewählten Baugemeinschaft.

Bei bereits im Eigentum der jeweiligen Genossenschaft stehenden Grundstücken kann die Genossenschaft entweder mit einer bereits bei der Agentur für Baugemeinschaften auf der Warteliste stehenden Baugemeinschaft zusammenarbeiten. Andere Baugemeinschaften, die bisher noch nicht auf Warteliste der Agentur stehen, müssen die Anforderungen hinsichtlich Gruppenidentität, Zusammenarbeit und Stabilität der Gruppe erfüllen.

Die erhöhte Subvention macht es erforderlich, Mitnahmeeffekte auszuschließen. Die Förderung einer bloßen Mietergemeinschaft oder eines losen Zusammenschlusses von Genossenschaftsmitgliedern kommt nicht in Betracht.

Die Abgrenzung einer Baugemeinschaft von einer bloßen Mietergemeinschaft wird durch die Förderungsrichtlinie Baugemeinschaften der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt sichergestellt. Mindestanforderungen an die Eigenständigkeit und Selbständigkeit der Baugemeinschaftsgruppen gegenüber den Bestandgenossenschaften und die Rechte und Pflichten beider Parteien werden über den verpflichtenden Abschluss eines entsprechenden Kooperationsvertrages zwischen Baugemeinschaft und Bestandgenossenschaft gesichert. In diesem Vertrag werden die Rechte und Pflichten der beiden Parteien vereinbart.

Förderung von Baugemeinschaften im individuellen Eigentum

Baugemeinschaften, die im individuellen Eigentum (Wohnungseigentümergeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz) bauen und bei denen mindestens 50 % der

Haushalte im Sinne der Förderrichtlinie für selbstgenutztes Wohneigentum in Hamburg der WK förderungsfähig sind, haben neben der individuellen Inanspruchnahme der Hamburger Wohnungsbauförderung die Möglichkeit der Gewährung eines Zwischenfinanzierungsdarlehens zur Finanzierung von Grundstückskosten und Kosten des Hochbaus. Das Zwischenfinanzierungsdarlehen wird später durch die individuellen Dauerfinanzierungsmittel der Mitglieder der Baugemeinschaft vollständig abgelöst.

#### 6.5 Unterstützung und Weiterentwicklung des Baugemeinschaftsgedankens durch Öffentlichkeitsarbeit und verbindliche transparente Regelungen

##### Ausweitung der Öffentlichkeitsarbeit

Die Agentur für Baugemeinschaften hat seit ihrem Entstehungsjahr eine umfangreiche Öffentlichkeitsarbeit geleistet. Diese erfolgte insbesondere durch die Erarbeitung zweier umfangreicher Broschüren („Bau- und Hausgemeinschaften in Hamburg“ in 2003 und „Zusammen bauen lohnt sich“ in 2006). 2006 ist die Agentur für Baugemeinschaften mit einer eigenen Internetseite [www.baugemeinschaften.hamburg.de](http://www.baugemeinschaften.hamburg.de) gestartet. Die Internetseite leistet einen wesentlichen Beitrag, um Flächenangebote einer breiten Interessentengruppe zugänglich zu machen. Darüber hinaus werden Ziele und Inhalte von Baugemeinschaftsprojekten erläutert und die am Verfahren beteiligten Akteure vorgestellt. Weiterhin können sich Baugemeinschaftsgruppen sich und ihre inhaltlichen Ziele präsentieren.

##### Einrichtung eines Internetforums

Seit September 2008 steht den Baugemeinschaftsinteressenten zusätzlich eine neue Internetseite zur Verfügung. Unter [www.zusammen-bauen-lohnt.de](http://www.zusammen-bauen-lohnt.de) haben insbesondere Einzelinteressenten die Möglichkeit sich zu vernetzen. Sie können sich kostenfrei registrieren lassen und ihre Wohnwünsche formulieren. Die Einrichtung des Internetportals hat die zuständige Fachbehörde finanziert, die laufenden Kosten werden anteilig von den Mitgliedern der Koordinierungsrunde Baugemeinschaften (sog. KORB-Runde – siehe oben) getragen. Mit dem Internetportal wird den Bürgerinnen und Bürgern, die an Baugemeinschaften interessiert sind, aber noch über kein Netzwerk verfügen bzw. keiner Baugemeinschaftsgruppe angehören, die Möglichkeit mit anderen Interessierte Kontakt aufzunehmen und sich zu Gruppen zusammenzuschließen. Außerdem haben Gruppen, die noch nach weiteren Mitgliedern suchen, die Möglichkeit, sich hier zu präsentieren. Nicht verzichtet werden soll auch zukünftig auf Veranstaltungen, die sowohl Gruppen die Möglichkeit der Präsentation ihrer Projektidee bzw. ihres Bauvorhabens bieten, als auch Interessenten die Chance geben, sich einem Projekt anzuschließen bzw. Kontakte zu knüpfen. Derartige Veranstaltungen werden von Externen und der Agentur für Baugemeinschaften angeboten

##### Wettbewerb Baugemeinschaften (Baugemeinschaftspreis 2010)

Nach den in zwei Jahrzehnten mit Baugemeinschaften in Hamburg gesammelten Erfahrungen beabsichtigt die zuständige Fachbehörde, unter den realisierten Baugemeinschaftsprojekten besonders gelungene Beispiele mit Preisen und Anerkennungen zu würdigen. Analog zu den Architekturpreisen „Zukunft im Bestand“ für herausragende energetische Modernisierungen oder dem „Passi-



vhaus Wettbewerb“ der Initiative Arbeit und Klimaschutz können sich in einem Wettbewerbsverfahren bestehende Baugemeinschaften zusammen mit ihren Architekten vorstellen und um die auszulobenden Preise bewerben.

Dazu wird ein festes Bewertungsraster vorgegeben, mit den Informationen zu den Kriterien

- Zusammenleben der Generationen
- Integration von Personen mit Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt
- Architekturqualität
- Ökologische Standards
- Wirtschaftlichkeit (Erstinvestition, Betriebskosten)
- innovative Prozessqualitäten während der Projektentwicklung
- sonstige spezifische Projektqualitäten

abgefragt werden. Nach einer Vorprüfung entscheidet eine Jury über die Vergabe von Preisen und Anerkennungen.

Sollte sich der Wettbewerb als positiv für die Förderung des Baugemeinschaftsgedankens erweisen, könnte er in Abständen von 3 bis 4 Jahren wiederholt werden.

**Verfahrensleitfaden für Baugemeinschaften**

Um den Baugemeinschaftsgruppen die Orientierung über die Verfahren und Abläufe von der ersten Idee bis zum Einzug zu vereinfachen, stellen die Finanzbehörde – Immobilienmanagement und die Behörde für Stadtent-

wicklung und Umwelt – Agentur für Baugemeinschaften einen Leitfaden zur Verfügung, in dem die einzelnen Verfahrensschritte und Fristen aller Beteiligten dargelegt werden.

**6.6 Bilanz der Arbeit der Agentur für Baugemeinschaften**

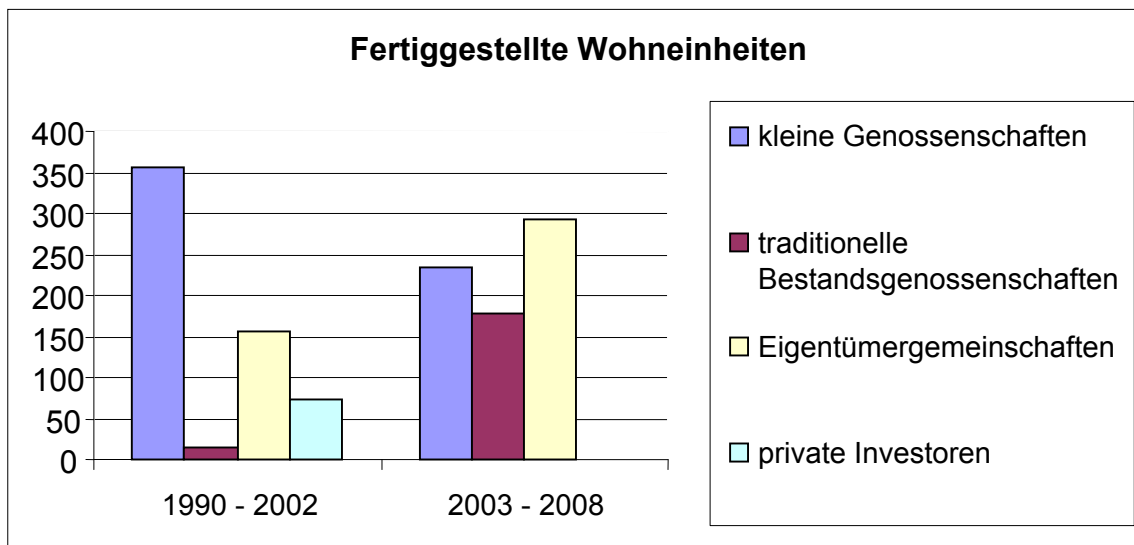
Das Interesse in Baugemeinschaften zu bauen wächst. Zahlreiche bereits realisierte als auch in Bau oder Planung befindliche Projekte belegen, dass Baugemeinschaften sowohl für Familien aber auch andere Interessentengruppen eine erstrebenswerte Lebensform darstellen.

Seit 1990 bis 2002 fertig gestellt:

- 600 Wohnungen (WE) in 31 Baugemeinschaftsprojekten, davon durch
  - kleine Genossenschaften ..... 355 WE,
  - Traditionsgenossenschaften ..... 15 WE,
  - Eigentümergemeinschaften ..... 156 WE und
  - private Investoren ..... 74 WE.

Seit Einrichtung der Agentur für Baugemeinschaften zwischen 2003 und 2008 fertig gestellt:

- 704 Wohnungen in insgesamt 30 Projekten, davon durch
  - kleine Genossenschaften ..... 234 WE,
  - Traditionsgenossenschaften ..... 178 WE
  - Eigentümergemeinschaften ..... 292 WE



**Gegenwärtig im Bau befindliche Projekte:**

- 210 Wohnungen in 6 Projekten, davon durch
  - Traditionsgenossenschaften ..... 106 WE
  - Eigentümergemeinschaften ..... 104 WE

**in Planung befindliche Projekte:**

- Ca. 186 Wohnungen, davon durch
  - Kleine Genossenschaften ..... 39 WE
  - Traditionsgenossenschaften ..... 51 WE

- Eigentümergemeinschaften 96 WE

Es ist festzustellen, dass die Nachfrage durch Baugemeinschaften, die als Eigentümergemeinschaften bauen wollen, steigt. Die Bilanz macht weiterhin deutlich, dass der Anteil der von kleinen Genossenschaften errichteten Baugemeinschaftswohnungen gesunken, der Anteil der Wohneinheiten von Traditionsgenossenschaften dagegen gestiegen ist. Der Senat hat auf diese Tendenz reagiert und insbesondere das Förderangebot für kleine Genossenschaften verbessert.

Folgende Flächen sind für Baugemeinschaften vorgemerkt bzw. disponiert, es haben jedoch noch keine Gruppenauswahl und Anhandgaben stattgefunden:

Pestalozziquartier, .....	ca. 10 WE
Kleine Bergstraße, .....	ca. 25 WE
Holstenkamp 119 .....	ca. 35 WE
Ehemaliger Güterbahnhof Barmbek, ..	ca. 32 WE
Ehemaliges Gymnasium Uhlenhorst Barmbek, .....	ca. 40 WE
Oberaltenallee, .....	ca. 20 WE
Ifflandstraße, .....	ca. 40 WE
Ehemaliges Krankenhaus Ochsenzoll, ..	Anzahl der WE noch offen
Gojenbergsweg, .....	ca. 50 WE
Ehemalige Lettow-Vorbek-Kaserne, ..	Anzahl der WE noch offen

Die bezirkliche Planungshoheit bleibt von den vorgenannten Flächendispositionen unberührt.

### C.

#### Nachhaltige und dynamische Steuerung des Flächenpotenzials

##### 1. Flächenpolitik des Senats

###### 1.1 Ziele

Nachhaltige Flächenentwicklung – Vorrang Innenentwicklung

Das Ziel des Senats ist es, die Flächenvorsorge für die Stadtentwicklung Hamburgs in nachhaltiger Weise zu betreiben. Nachhaltigkeit bedeutet, dass – neben den ökonomischen Aspekten, auch im stadtwirtschaftlichen Sinne, und den sozialen Aspekten – die Konsequenzen von Siedlungstätigkeit in ökologischer Hinsicht hohe Wertschätzung im Abwägungsprozess der Belange erfahren sollen. Das flächenpolitische Kernziel der nachhaltigen Flächenentwicklung ist der Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Der Senat bekräftigt damit den bereits im Stadtentwicklungskonzept für Hamburg – Räumliches Leitbild Entwurf 2007 – dargelegten Grundsatz der Priorität der Innenentwicklung für die räumliche Entwicklung Hamburgs verbunden mit einer Trendumkehr in der Flächeninanspruchnahme.

Das Räumliche Leitbild – Entwurf 2007 hat den Grundsatz der Priorität der Innenentwicklung unter der Zielbotschaft „Mehr Stadt in der Stadt“ zusammengefasst. Zum einen ist damit das oben genannte Potenzial im Siedlungsgefüge Hamburgs bildhaft beschrieben – es gibt im Siedlungsbestand noch erhebliches Potenzial für ein Wachstum nach Innen. Zum anderen ist damit die Qualitätssteigerung benannt, die das „Wachsen nach Innen“ ermöglicht: Nutzung und gegebenenfalls Ausbau der vorhandenen Infrastruktur statt Investition in neue, teure Infrastrukturen am Rand der Stadt; Steigerung und Diversifizierung des Nutzungsmixes in bestehenden Stadtquartieren und damit auch des Wohnungsangebots, das es auch in wechselnden Lebensphasen ermöglicht, im angestammten Quartier zu bleiben; mehr Qualität für die vorhandenen Freiräume durch Kompensationsinvestitionen bei Verdichtung; nahe gelegene Versorgungsstrukturen. „Mehr Stadt in der Stadt“ bedeutet in diesem Sinne mehr

urbane Qualitäten sowohl für die dort wohnenden als auch für die zuziehenden Bewohnerinnen und Bewohner.

Als zentralen Handlungsschwerpunkt der Zielbotschaft „Mehr Stadt in der Stadt“ stellt das Räumliche Leitbild – Entwurf 2007 das Projekt „Sprung über die Elbe“ dar. Der Sprung über die Elbe, mit dem ein städtisches Bindeglied im zentralen Elberaum zwischen der City Hamburgs und Harburg geschaffen werden soll, ist auch im neuen politischen Leitbild „Wachsen mit Weitsicht“ eines der fünf Leitprojekte des Hamburger Senats. Damit sollen in diesem Raum Kräfte gebündelt werden, auch zugunsten einer Mobilisierung von Potenzialen der Innenentwicklung. Ein Teil der in dieser Drucksache ausgeführten künftigen Stellschrauben der Innenentwicklung werden durch die IBA und IGS GmbH bereits modellhaft angewendet. Dies ist bereits in der Drucksache 19/1754 „Bericht über den Stand des Leitprojekts ‚Sprung über die Elbe‘ und seine Umsetzung durch IBA 2013, IGS 2013 und Infrastrukturmaßnahmen auf den Elbinseln und der Harburger Schlossinsel sowie zur finanziellen Abwicklung“ dargelegt.

Die nachhaltige Flächenentwicklung ist ein wichtiger Beitrag zur Klimaschutz- und Klimaanpassungsstrategie. Der Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung zielt insbesondere auf einen ressourcenschonenden Umgang mit den begrenzten Flächen Hamburgs. Auch angesichts des prognostizierten Bevölkerungswachstums soll das Stadtwachstum vorrangig „nach Innen“ gerichtet sein, die Inanspruchnahme von wertvollen Grün- und Landschaftsräumen durch Siedlungstätigkeit soll weitgehend vermieden werden.

Die Strategie des „Wachsens nach Innen“ bedeutet eine Verdichtung bestehender Stadtquartiere. Aus fachlicher Sicht ist hiermit die Chance einer Qualitätssteigerung verbunden – im betroffenen Wohnumfeld wird eine Verdichtung aber häufig auch auf Widerstände stoßen. Dabei ist zu beobachten, dass in bereits verdichteten Quartieren oftmals eine größere Akzeptanz von weiterer Verdichtung besteht als in eher locker bebauten Stadtteilen. Eine erfolgreiche Strategie der Innenentwicklung ist daher zu verknüpfen mit wirksamen Kompensationsstrategien für die einzelnen Stadtquartiere, wie z. B. die Qualitätsoffensive Freiraum, mit einer aktiven Kommunikation und Diskussion in der Stadtgesellschaft zur Akzeptanz von Verdichtung und mit einer Verständigung über die Grenzen der Verdichtung, die stadtverträgliche Dichten gewährleisten.

##### Definition Innenentwicklung

Unter dem Begriff „Innenentwicklung“ sind alle baulichen Entwicklungen zu verstehen, die sich im bestehenden Siedlungsgefüge der Stadt abspielen:

- Verdichtung in bestehenden Stadtquartieren durch An- und Umbauten, Nutzungsänderungen, Aufstockungen, Baulückenschließungen, Bauen in zweiter Reihe, Abriss und Neubau,
- Bebauung von Flächen im bestehenden Siedlungsgefüge: Dies bezieht sich auf die Wohnungsbaupotenziale gemäß Flächennutzungsplan und geltendem Baurecht. Dazu gehören auch kleinere Brachflächen, nicht mehr benötigte Sportflächen,
- Neue Stadtquartiere auf Konversionsflächen, d.h. Flächen, die bereits bebaut, aber mit einer anderen Nutzung belegt waren (z. B. ehemalige Kasernen, Post- und Bahnflächen, Krankenhaus- und Pflegeheimflächen und für die gewerbliche Nutzung aufgegebene Flächen).

Die Konversionsflächen zählen dabei nur zur Innenentwicklung, wenn sie im bestehenden Siedlungsgefüge liegen, in Ausnahmefällen kann eine Konversionsfläche (z. B. eine Kasernenanlage) auch der Außenentwicklung zuzurechnen sein.

Nachfragerechte Wohnungsbaustandorte und Potenzialräume der Innenentwicklung

Ein ausreichendes Flächenpotenzial für den prognostizierten Haushaltszuwachs bis 2013 bereit zu stellen, stellt sich nicht nur als quantitative sondern vor allem als qualitative Aufgabe: Welches Flächenpotenzial steht in welchen stadträumlichen Lagen zur Verfügung, um ein nachfrage- und standortadäquates Wohnungsangebot zu ermöglichen?

Aus der Analyse des Hamburger Wohnungsmarktes (s. Abschnitt A.) ergeben sich folgende Handlungsbedarfe für spezielle Zielgruppen:

- Eine Ausweitung des Angebots von preisgünstigen kleinen Wohnungen für Einpersonenhaushalte.
- Eine Ausweitung des Angebots von Wohnungen, auch von preisgünstigen größeren Wohnungen für Familien, in den innerstädtischen Stadtteilen.

Hinsichtlich des letztgenannten Gesichtspunkts ist deutlich, dass große Wohnungen in der inneren Stadt knapp sind, und Familien hinsichtlich der zahlbaren Miete häufig nicht mit gut verdienenden Haushalten ohne Kinder konkurrieren können. Zugleich kann die Nachfrage nach größerer Wohnfläche von Familien in Hamburg nicht unbegrenzt durch Einfamilienhausgebiete aufgefangen werden, da die Flächenreserven für die vergleichsweise wenig dichte Einfamilienhausbebauung begrenzt sind.

Die vorgenannten Handlungsbedarfe für spezielle Zielgruppen erfordern vor allem ein Flächenangebot für den Geschosswohnungsbau, speziell auch in attraktiven nachgefragten Lagen. Der Trend der vergangenen Jahre – stetiger Rückgang des Geschosswohnungsbaus – ist umzukehren. Dem dient das dargelegte flächenpolitische Ziel mit dem Vorrang der Innenentwicklung, da insbesondere im vorhandenen Siedlungsbestand – soweit dies der städtebaulichen Situation angemessen ist – Geschosswohnungsbau integriert werden kann.

Die Nachfrage im Wohnungsmarktsegment Miet- und Eigentumswohnungen konzentriert sich auf die beliebten innerstädtischen Stadtteile; die entsprechenden überproportionalen Mietpreissteigerungen in nachgefragten Quartieren innerhalb des Ring 2 belegen dies. Auf der anderen Seite zeigen Erfahrungen aus der Wohnungsbauoffensive, dass die Vermarktung von Wohnbauflächen im Süden und auch im Osten Hamburgs keine Selbstgänger sind. Hier sind auch besondere Ausstattungsqualitäten in der sozialen Infrastruktur, in den Quartierszentren, im Freiraum zu schaffen, um diese Wohnstandorte zu profilieren.

Es wird darum gehen, neues Flächenpotenzial an den Standorten zu schaffen, die derzeit am Markt besonders nachgefragt werden oder Standorte so aufzuwerten, dass sie vom Markt akzeptiert werden. Das Projekt „Sprung über die Elbe“ mit der IBA dient auch dem Ziel, einen solchen Prozess in diesem Stadtraum zu unterstützen.

Insgesamt ist eine Wohnungsbauentwicklung in allen Quartieren der Gesamtstadt erforderlich. Dem entspricht auch die gebietsunabhängige Gestaltung der Wohnraumförderung. Der Senat wird sich bei der aktiven Mobilisierung von Flächen aber besonders auf Potenziale der Inne-

nentwicklung mit bestehenden und ausbaufähigen Qualitäten konzentrieren.

Als prioritär zu entwickelnde Räume im Rahmen der Innenentwicklungsstrategie benennt das Räumliche Leitbild – Entwurf 2007 folgende Standortlagen mit besonderen Lagequalitäten. Sie sollen bevorzugt für die Innenentwicklung mobilisiert werden.

- Sprung über die Elbe

Der Sprung über die Elbe umfasst den Schwerpunkttraum der Stadtentwicklung in der Mitte der Stadt. Von der City Hamburgs über die Elbinseln Veddel und Wilhelmsburg, die Harburger Schlossinsel bis nach Harburg soll ein städtisches Bindeglied im Elberaum geschaffen werden. Die Entwicklung des zentralen Elberaumes setzt wichtige Impulse für die Gesamtstadt. Synergieeffekte für neue Wohnbauflächen können sich durch den geplanten Umbau der Verkehrsinfrastruktur ergeben.

- Urbanisierungszone:

Die Urbanisierungszone schließt an die innerstädtischen Stadtteile innerhalb des Ring 2 an und reicht bis zum 2. Grünen Ring. Dieser Bereich ist durch heterogene Siedlungsstrukturen gekennzeichnet. Durch Nutzungsaufgaben und Standortverlagerungen zeichnet sich bereits ein Veränderungsprozess in dieser Stadtzone ab und erschließt neue Entwicklungsspielräume für die Stadt.

- Einzugsbereich von Haltestellen des schienengebundenen Personennahverkehrs:

Die Orientierung der Stadtstruktur an den Achsen des schienengebundenen Nahverkehrs bietet die Chance, einen möglichst großen Teil der Stadtbevölkerung mit einem stadtverträglichen Mobilitätsangebot zu versorgen. Im Einzugsbereich der Haltestellen sind daher Wohnbauflächen zu mobilisieren und flächeneffizient zu nutzen, der Bau der Stadtbahn erschließt hierfür neue Potenzialräume.

- Zentren:

In den Zentren bietet der stattfindende Funktionswandel die Chance, ihn aktiv zugunsten einer stärkeren Nutzungsvielfalt in den Zentren aufzugreifen und zu fördern. Hierbei können Wohnbauflächenpotenziale mobilisiert werden, die zur Stabilisierung des Standorts beitragen.

- Wasserlagen

Durch die Öffnung von Wasserlagen lassen sich besondere Standortpotenziale für attraktive Nutzungen erschließen. Wohnungsbau am Wasser profiliert sich mit einer besonders attraktiven Wohnadresse.

- An grün geprägten Standorten:

Flächenpotenziale an Siedlungsrändern oder im Nahbereich von attraktiven Grün- und Freiräumen bieten die Chance, diese auch als Adresslage zu nutzen und gleichzeitig zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner auch eine hohe Freiraumqualität zu bieten.

- 50er- und 60er-Jahre-Siedlungen:

Wohnquartiere der 1950er und 1960er Jahre im innerstädtischen Bereich bieten grundsätzlich das Potenzial für einen nachfragerechten, auch für Familien gut geeigneten Wohnstandort. Das Wohnungsangebot ist jedoch auf Grund der einseitigen Wohnungsstruktur (vor allem kleine Wohnungen bis max. 3 Zimmern) nur für wenige Zielgruppen geeignet, so dass die Bevölkerungsstruktur

in diesen Quartieren häufig wenig gemischt im Hinblick auf die Altersgruppen ist. Auch die öffentlichen Frei- und Grünräume sowie das Infrastrukturangebot bedürfen oftmals einer Attraktivitätssteigerung. Eine gezielte Aufwertung dieser Quartiere verbunden mit einer Angebotssteigerung und Diversifizierung des Wohnungsangebots birgt sowohl positive Chancen für die Quartiere und ihre Bewohner – attraktivere Freiräume, Möglichkeiten des Umzugs im Quartier bei wechselnden Bedürfnissen in unterschiedlichen Lebensphasen, Chancen für gegenseitige Unterstützungsleistungen im Quartier – als auch Chancen für die Stadt, für die ein attraktives Wohnangebot im innerstädtischen Bereich zurück gewonnen und ausgeweitet werden kann. Beispielhafte Untersuchungen und Projekte (Gutachten für Siedlungen in den Stadtteilen Lokstedt, Wandsbek-Gartenstadt, Billstedt, Horn und Eilbek in 2006) zeigen Potenziale, die von den Wohnungsgesellschaften im engen Dialog mit der ansässigen Bevölkerung schrittweise mobilisiert werden können. Dies ist kein Potenzial, das kurzfristig erschlossen werden kann. Es ist ein nicht unerhebliches Potenzial, das zwar nicht ad hoc, aber stetig einen Beitrag zum gesamten Flächenpotenzial leisten könnte.

In folgenden Handlungsfeldern sieht der Senat weitere Chancen für eine verstärkte Innenentwicklung:

- Synergieeffekt Lärmschutz – Mobilisierung weiterer Flächenpotenziale:

Die Schließung von Baulücken an verkehrsbelasteten Straßen bietet einen Synergieeffekt, den es in den kommenden Jahren verstärkt zu nutzen gilt: Die Lückenschließung bietet dem dahinter liegenden Wohnungsbestand Lärmschutz. Im dann lärmberuhigten Bereich können oftmals weitere Wohnungsbaupotenziale mobilisiert werden. Hier gibt es Synergieeffekte zwischen größerer baulicher Dichte und mehr Wohnqualität für das gesamte Quartier.

- Quartiere mit sehr geringen Bebauungsdichten:

Gebiete mit sehr lockereren Bebauungsstrukturen, z. B. Kleinsiedlungsgebiete mit sehr geringen Dichtewerten, bieten – möglicherweise auch über eine Änderung des Planungsrechts – Potenziale für den Wohnungsbau. Diese bedienen gerade auch den Einfamilienhausbau, so dass eine hierfür anderenfalls erforderliche Außenentwicklung reduziert werden kann.

- Nicht ausgeschöpftes Standortpotenzial:

Flächen, die ihr stadtwirtschaftliches Potenzial nicht ausschöpfen, jedoch für eine Wohnnutzung adäquate städtebauliche Qualitäten aufweisen (z. B. Wasserlagen), bieten Innenentwicklungspotenziale für den Wohnungsbau. So haben sich z. B. auf Grund historischer Bedingungen der Stadtentwicklung (Energiegewinnung aus Wasserkraft, Transportmöglichkeiten auf dem Wasser, Nutzung von Wasser für betriebliche Abläufe, Entsorgung von Abwasser) Gewerbebetriebe in der Vergangenheit an Wasserläufen angesiedelt. Ein Teil dieser Flächen wird aus heutiger Sicht nicht mehr effizient bzw. standortadäquat genutzt. Hier können nach Einzelfallprüfung auch Wohnungsbauprojekte mit besonderen Adressen entwickelt werden und zugleich kann ein Gewinn für das gesamte Quartier erzielt werden kann, indem Uferlagen zugänglich gemacht und attraktiv gestaltet werden. Beispiele hierfür sind: Grundstücke an Kanälen in Wilhelmsburg, die Schlossinsel im Harburger Binnenhafen.

#### Größere Projekte der Innenentwicklung

Ein besonderes Augenmerk richtet sich auf die zeit- und nachfragegerechte Entwicklung der bereits in Planung befindlichen großen Wohnungsbaureserven.

Das aktuell größte zusammenhängende Flächenpotenzial für Wohnungsneubau in Hamburg bietet die östliche HafenCity. Dieses wird jedoch mit z.Z. geschätzten ca. 3.000 Wohneinheiten auf ca. 55 ha erst nach 2013 dem Markt als Flächenpotenzial zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus bieten die größeren Konversionsprojekte erhebliche Flächenpotenziale u. a. auch für Wohnungsbau in der Innenentwicklung. Zu den Konversionsprojekten im Bau zählen z. B.: Teile der westlichen HafenCity, das neue Wohnquartier auf dem Gelände des Güterbahnhofs Bergedorf, Parkquartier Friedrichsberg auf dem Gelände des ehemaligen AK Eilbek und das Wohnquartier Sophienterrasse in Harvestehude.

Konversionsprojekte in Planung bzw. in Diskussion sind: die Lettow-Vorbeck-Kaserne in Jenfeld, das Quartier 21 auf dem Gelände des ehem. AK Barmbek, das Wohnquartier auf Flächen des ehem. AK Ochsenzoll, die Schlossinsel im Binnenhafen Harburg, das neue Wohnquartier auf dem ehem. THW-Gelände Rissen, die Röttiger-Kaserne in Fischbek, die Bahnflächen Altona, die Trabrennbahn Bahrenfeld.

Hinzu kommen die Potenziale, die in Folge des Baus des A7-Deckels und der Verlagerung von Nutzungen entstehen. Diese Flächen werden für den Wohnungsbau aber erst nach 2013 zur Verfügung stehen.

Diese Projekte sollen so zügig wie möglich entwickelt werden.

#### Entwicklung von Wohnungsangeboten im Umland

Der Hamburger Wohnungsmarkt reicht deutlich über das Stadtgebiet hinaus und schließt große Teile der umliegenden (Land-) Kreise mit ein. (vgl. A.1. „Der Wohnungsbestand und seine Nutzung“). Wohnungsangebote in den benachbarten Gemeinden werden daher auch zukünftig für einen Teil der Hamburger Bevölkerung in Frage kommen.

Die etablierten Kooperationsstrukturen in der Metropolregion Hamburg bzw. die Nachbarschaftsforen wird Hamburg dafür nutzen, die quantitativen und qualitativen Kenntnisse über den regionalen Wohnungsmarkt zu verbessern und zu systematisieren sowie den Austausch über Flächenpotenziale in den benachbarten Kreisen zu intensivieren.

Der Senat verfolgt das Ziel einer nachhaltigen Flächenentwicklung für Hamburg mit einem Vorrang der Innenentwicklung. Dies erfordert eine gemeinsame strategische Zielsetzung in der Metropolregion. Die Vertreter des Senats in den Gremien der Metropolregion werden sich – wie schon im REK 2000 formuliert – verstärkt dafür einsetzen, dass in den angrenzenden (Land-) Kreisen Wohnungsbau vorrangig auf den Flächen stattfindet und mobilisiert wird, die optimal durch öffentlichen Nahverkehr erschlossen sind bzw. innerhalb der Siedlungsachsen der Metropolregion liegen.

Die vorhandene Datenbasis des Wohnbauflächenpotenzials in der Metropolregion bietet hierfür noch keine monitorfähige Grundlage. In Kooperation mit den umliegenden Kreisen soll hierzu eine geeignete, fortschreibungsfähige flächenbezogene Datenbasis entwickelt werden.

2. Zielvolumen und Flächenpotenzial für den Wohnungsbau

Der Orientierungsrahmen für den zukünftigen Wohnungsneubau ist bereits in Abschnitt A. hergeleitet worden. Er basiert auf der Bevölkerungsprognose und dem erforderlichen Ersatz für Abriss.

Der Senat will in Bezug auf das Flächenpotenzial die Rahmenbedingungen dafür schaffen, dass künftig 5.000–6.000 Wohnungen jährlich gebaut werden können.

Das hierfür erforderliche Flächenpotenzial muss über diesem Wert liegen, da Nachfrage und Angebot qualitativ und quantitativ nie vollständig übereinstimmen werden, mit Verzögerungen bei Flächenmobilisierungen gerechnet werden muss und sich auch Zielsetzungen im Planungsprozess ändern können. Sicher ist, dass es in der Stadt auch weiterhin strukturelle Flächenengpässe in Bezug auf sehr nachgefragte innerstädtische Lagen geben wird. In dieser Drucksache stehen die Steuerungsinstrumente im Fokus, mit denen noch nicht optimal genutzte Flächen besonders auch in den innerstädtischen Quartieren für den Wohnungsbau mobilisiert werden können.

Inwieweit das künftige Flächenpotenzial für Wohnungsbau genutzt und der Orientierungsrahmen für den Wohnungsneubau erreicht wird, liegt aber wesentlich in der Entscheidung privater Investoren. Diese orientieren sich an Annahmen zur Entwicklung des Wohnungs- und Finanzmarktes, konjunkturellen Aussichten und betriebswirtschaftlichen Kriterien.

2.1 Zielvolumen sowie quantitative Analyse und Bewertung:

Das gesamte Flächenpotenzial, das zukünftig für Wohnungsbau zur Verfügung steht, umfasst folgende Komponenten:

Flächenpotenzial A:

Dieses Potenzial beinhaltet die Wohnbauflächen des Flächennutzungsplans bzw. Flächen mit wohnungsbezogenem verbindlichen Planrecht sowie die Flächen, die bereits mit der Zielsetzung Wohnungsbauentwicklung Gegenstand von Senatsbeschlüssen sind. Diese Daten werden jährlich zwischen allen beteiligten Dienststellen einschließlich der Bezirksämter abgestimmt. Erfasst werden private und städtische Flächen ab einer Größe von ca. 20 Wohneinheiten. Die Potenziale werden nach voraussichtlicher Hochbaureife jeweils den kommenden fünf Jahren zugeordnet bzw. auf den Zeitraum nach fünf Jahren kalkuliert. Soweit noch keine konkreten Planungszahlen für die Wohneinheiten vorliegen, werden der Kalkulation städtebauliche Orientierungswerte zwischen 25 und 70 WE/ha gemäß den unterschiedlichen Dichten von Einfamilienhaustypologien und Geschosswohnungsbau zu Grunde gelegt.

Die dieser Drucksache zugrunde liegenden Daten haben den Abstimmungsstand 1. Januar 2009. Die Verfügbarkeit nach 2013 ist somit nicht weiter differenziert. Das Flächenpotenzial beträgt insgesamt aktuell rd. 31.500 Wohneinheiten. Dieses Flächenpotenzial ist durch neue Entscheidungen und Veränderungen von Rahmenbedingungen Schwankungen unterworfen. Die nächste Aktualisierung der Daten wird voraussichtlich im 1. Quartal 2010 vorliegen.

	2009–2013	nach 2013	Summe
Flächenpotenzial A in WE	ca. 21.000	ca. 10.500	ca. 31.500
	+ weitere Wohneinheiten durch Optimierung von Dichte sowie ggf. Generierung weiterer Flächen		

Das Flächenpotenzial A umfasst auch alle Flächen der Zielvereinbarungen.

Die jährlich zwischen dem Senat und den Bezirksämtern zu schließenden Zielvereinbarungen liegen für 2009 im Entwurf vor. Die Bezirksämter beabsichtigen, im Jahr 2009 für insgesamt ca. 4.200 WE die Vorweggenehmigungsreife durch neues Planrecht bzw. die Genehmigungsreife für größere bezirkliche Projekte ohne neues Planrecht zu schaffen. In der Vorausschau für die drei Folgejahre schätzen die Bezirksämter zur Zeit das Potenzial, das sie durch Vorweggenehmigungsreife bzw. Genehmigungsreife mobilisieren können, auf insgesamt ca. 5.400 WE.

Zielvereinbarungen 2009–Entwurf, Stand Ende März 2009

	2009	2010	2011	2012
Neues Planungs- und Baurecht für Wohnungsbau	ca. 4.200	ca. 2.300	ca. 1.500	ca. 1.600

Flächenpotenzial B:

Dieses Potenzial beinhaltet die voraussichtliche Verdichtung durch laufende Einzelbaugenehmigungen auf Grundlage geltenden Planungsrechts bzw. § 34 BauGB im Siedlungsbestand unterhalb der Schwelle von 20 Wohneinheiten. Die dargestellte Verdichtung durch laufende Einzelbaugenehmigungen basiert auf den Schätzungen der Bezirksämter bis 2012 laut Entwürfen für die Zielvereinbarungen 2009. Dieses Potenzial bleibt auch nach 2012 dauerhaft ein wesentlicher Bestandteil des gesamtstädtischen Flächenpotenzials und stellt gleichzeitig eine wichtige Stellschraube für eine kontinuierliche Innenentwicklung dar.

	2009–2013	nach 2013
Flächenpotenzial B in WE	ca. 8.600	ca. 1.600/Jahr
	+ noch zu mobilisierende weitere Wohnungen im Siedlungsbestand	+ noch zu mobilisierende weitere Wohnungen im Siedlungsbestand

Für die Jahre 2009–2013 steht danach ein derzeit identifiziertes und abgestimmtes Flächenpotenzial für knapp 30.000 WE zur Verfügung, das sich aus ca. 21.000 WE aus Flächenpotenzial A sowie ca. 8.600 WE aus Flächenpotenzial B speist.

Flächenpotenzial Wohnungsbau	2009–2013
Flächenpotenzial A	ca. 21.000
Flächenpotenzial B	ca. 8.600
Summe	ca. 29.600
	+ weitere Wohneinheiten durch Optimierung von Dichte und Generierung weiterer Flächen

Das Flächenpotenzial A für den Zeitraum nach 2013 umfasst identifizierte und abgestimmte Flächenpotenziale für ca. 10.500 WE. Darin enthalten sind u. a. die Flächen der östlichen HafenCity, Flächen, die im Zuge der Überdeckung der A7 mobilisiert werden sollen, sowie weitere hochbaureife Bauabschnitte der Projekte Lettow-Vorbeck-Kaserne und Neugrabener Wiesen und Flächen in Wilhelmsburg. Des Weiteren sind die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten Standorte nördlich der S-Bahn-Station Allermöhe und westlich des neuen Wohnungsbauprojektes Neugrabener Wiesen dem Zeitraum nach 2013 zugeordnet. Für die Fläche westlich Neugrabener Wiesen ist eine Flächennutzungsplanänderung in Vorbereitung, die eine erhebliche Reduzierung der Wohnbaufläche zugunsten des sensiblen Landschaftsraumes vorsieht.

Es ist weiterhin davon auszugehen, dass bis 2013 sich derzeit noch nicht identifizierte oder nicht quantifizierbare Flächen als für den Wohnungsbau geeignet herausstellen wie z. B. der westliche Teil der Bahnkonversionsfläche in Altona oder Flächenpotenziale durch Verlagerung der Wilhelmsburger Reichsstraße.

Nach jetzigem Kenntnisstand besteht aber ein erheblicher Mobilisierungsbedarf von weiteren Wohnbauflächenpotenzialen. Der Senat geht davon aus, dass die in dieser Drucksache dargestellten Steuerungsinstrumente für eine verstärkte Innenentwicklung greifen und darüber weitere erhebliche Flächenpotenziale generiert werden, z. B. durch bauliche Ergänzungen in den Quartieren der 50er- und

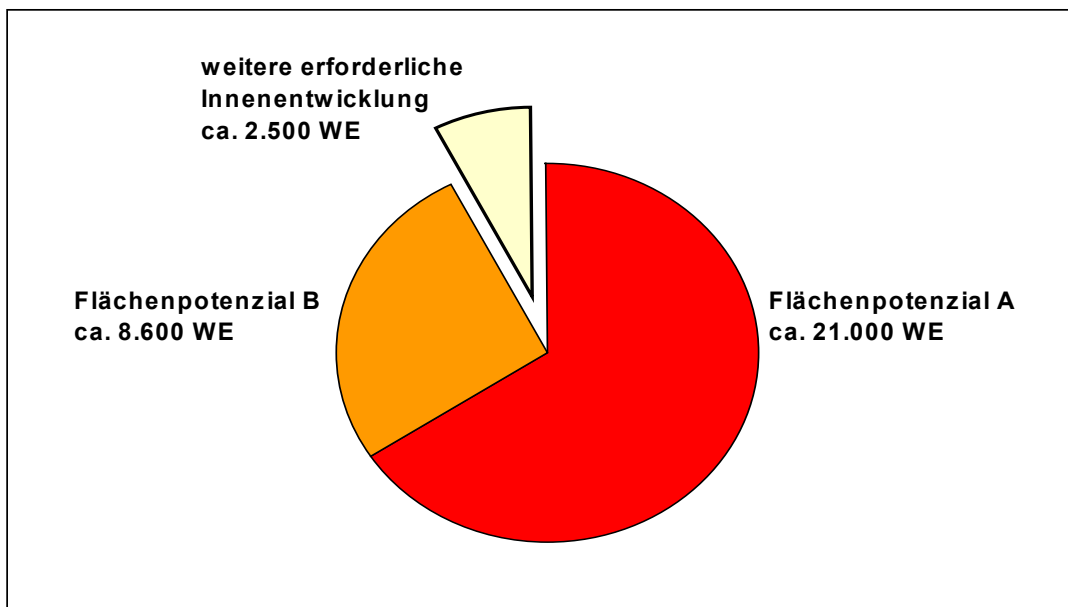
60er-Jahre. Es ist beabsichtigt, die Entwicklung der Flächenpotenziale und die Entwicklung des Wohnungsmarktes – auch unter Berücksichtigung der Entwicklung in den an Hamburg angrenzenden Landkreisen – regelmäßig zu evaluieren, um die Steuerungsinstrumente entsprechend justieren und auf Engpässe rechtzeitig reagieren zu können.

Zielvolumen für das künftige Flächenpotenzial 2009–2013

Ausgehend von einem gewünschten Wohnungsneubauvolumen von 5.000–6.000 Wohnungen jährlich ergeben sich in Bezug auf das Flächenpotenzial folgende Schlussfolgerungen.

Das quantitative Mindestvolumen für das Flächenpotenzial entspricht der Summe der Baufertigstellungen über fünf Jahre. Es liegt bei durchschnittlich 5.500 WE pro Jahr bei ca. 27.500 WE. Das ermittelte Flächenpotenzial sollte diese Mindestgröße überschreiten. Aus fachlicher Sicht wird eine Erweiterung des Flächenpotenzials um 15 % für diesen Zeitraum für angemessen und realistisch gehalten. Damit wird die Mobilisierung von Wohnbauflächen für ein Zielvolumen von ca. 32.000 WE angestrebt, das einem identifizierten Potenzial von knapp 30.000 WE gegenübersteht. Das Zielvolumen kann erreicht werden, wenn alle an der Flächenentwicklung beteiligten Akteure in Verwaltung, Politik, Wirtschaft und Gesellschaft im Sinne der Handlungsvorschläge dieser Drucksache miteinander kooperieren.

#### Zielvolumen Flächenpotenzial für 2009 – 2013: 32.000 Wohneinheiten



#### 2.2 Strukturelle Analyse und Bewertung des Flächenpotenzials

Eine differenzierte Betrachtung des Flächenpotenzials für den kurzfristigen (2009/2010) und mittelfristigen (2011 – 2013) Zeitraum zeigt, dass kurzfristig das Zielvolumen zur Verfügung steht, mittelfristig das Zielvolumen nur dann

erreicht werden kann, wenn bereits jetzt die Weichen für eine verstärkte Innenentwicklung gestellt werden. Ebenso ist noch offen, ob die Potenzialflächen aus 2009/2010 tatsächlich vollständig in Anspruch genommen werden oder in Teilen ab 2011 noch zur Verfügung stehen. Diese Entwicklung wird jährlich im Rahmen der Abstimmung der Potenzialflächen evaluiert.

Flächenpotenzial Wohnungsbau in WE	2009 – 2010	2011 – 2013
<b>Angestrebtes Zielvolumen</b>	<b>ca. 13.000</b>	<b>ca. 19.000</b>
<b>Flächenpotenzial A</b>	<b>ca. 9.700</b>	<b>ca. 11.300</b>
<b>Flächenpotenzial B</b>	<b>ca. 3.600</b>	<b>ca. 5.000</b>
<b>noch zu mobilisierende weitere Wohnungen im Sied- lungsbestand + eventuelle Potenziale aus 2009/2010</b>		<b>ca. 3.000</b>
<b>Summe</b>	<b>ca. 13.300</b>	<b>ca. 19.000</b>

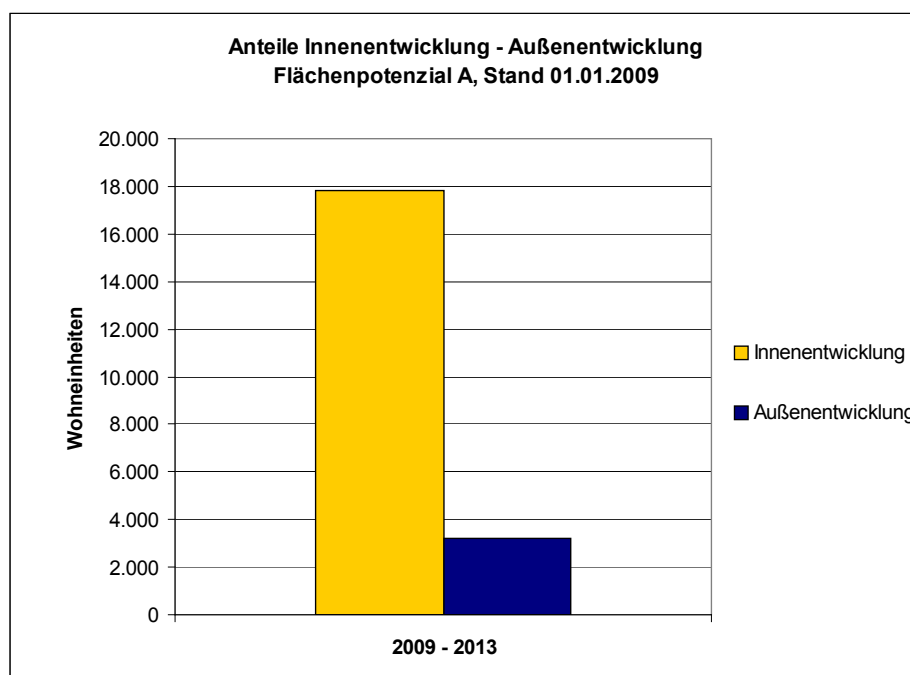
Nachhaltige Flächenentwicklung

Eine Analyse des Flächenpotenzials im Hinblick auf die nachhaltige Flächenentwicklung ist nur in Bezug auf die räumlich identifizierten Flächen – Flächenpotenzial A – möglich, da noch nicht bekannt ist, wo und in welcher Typologie sich die kleineren Einzelprojekte im Siedlungsbestand (Flächenpotenzial B) realisieren.

Anteil der Innenentwicklung

Innenentwicklungsflächen (gemäß Definition Innenentwicklung, C 1.1) haben einen Anteil von ca. 85 % des iden-

tifizierten Flächenpotenzials A. Projekte der Außenentwicklung sind in diesem Zeitraum u. a. Neugrabener Wiesen (teilweise), Röttiger Kaserne in Neugraben, Flächen nördlich Finkenwerder Landscheideweg. Die Verteilung der Flächenpotenziale nach Innen- und Außenentwicklung entspricht dem Ziel der Priorität der Innenentwicklung.

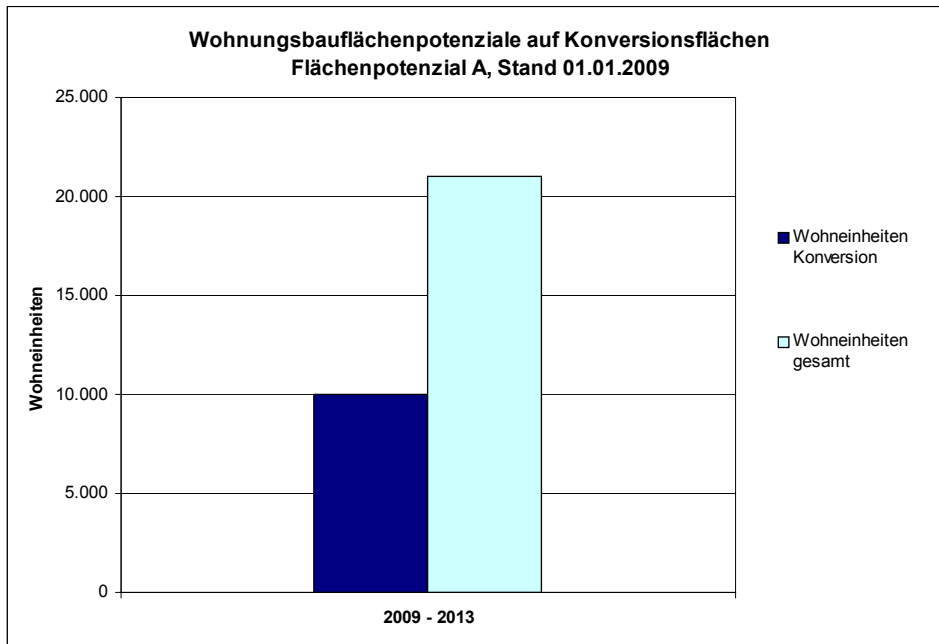


#### Anteil der Wohneinheiten auf Konversionsflächen

Der Anteil der Wohneinheiten auf Konversionsflächen beträgt mit rd. 10.000 WE knapp die Hälfte des Flächenpotenzials A. Dies zeigt deutlich, welche Bedeutung der Nutzungswandel auf großen Flächenarealen seit Mitte der 1990er Jahre für das Wohnbauflächenpotenzial entfaltet hat. Hamburg hat dieses Potenzial aktiv neuen Projekten der Stadtentwicklung zugeführt bzw. ist noch dabei, neues Planrecht für diese Flächen zu schaffen (s. dazu Anlage 4, Konversionsflächenplan).

Das größte zusammenhängende Flächenpotenzial für Wohnungsbau ist die HafenCity mit insgesamt projektierten ca. 5.000 Wohneinheiten, eine Konversionsfläche.

Es ist davon auszugehen, dass sich aus dem Nutzungswandel – zwar möglicherweise nicht mehr in dieser Größenordnung – aber dennoch schrittweise weitere Flächenpotenziale ergeben, die heute noch nicht identifizierbar bzw. quantifizierbar sind.



#### Anteil des Geschosswohnungsbaus und der Einfamilienhäuser

Das Flächenpotenzial A setzt sich zu ca. 75 % aus Flächen für den Geschosswohnungsbau und zu ca. 25 % für den Einfamilienhausbau zusammen.

In den letzten Jahren lag der Einfamilienhausbau bei den Baufertigstellungen relativ konstant bei ca. 1.500 WE pro Jahr, während der Geschosswohnungsbau erheblich zurückgegangen ist. Das Flächenpotenzial zeigt die Chance, den Geschosswohnungsbau wieder zu aktivieren. Dies wird durch die entsprechenden Programme der Wohnungsbauförderung unterstützt.

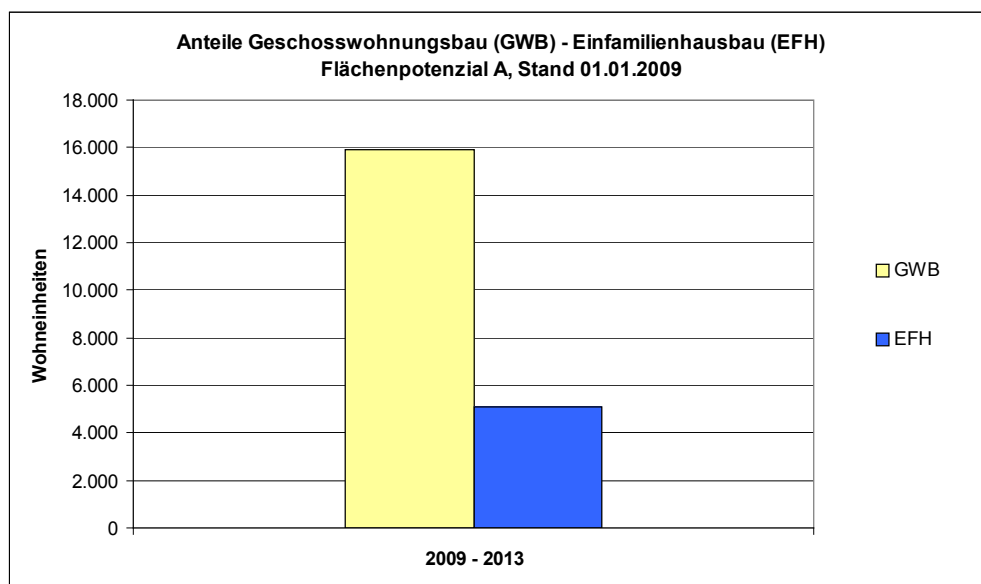
Ziel des Senats ist es, noch weitere marktgerechte Potenziale für den Geschosswohnungsbau zu identifizieren. In den Zielvereinbarungen mit den Bezirksamtern werden

hierzu Untersuchungen für ausgewählte Stadträume vereinbart.

Die Analyse des Flächenpotenzials A zeigt, dass für Einfamilienhäuser im Vergleich zum Geschosswohnungsbau durchschnittlich die doppelte bis dreifache Fläche in Anspruch genommen wird. Zukünftig sollen daher neue Einfamilienhäuser vermehrt in bestehende, locker bebaute Einfamilienhausgebiete integriert werden sowie flächensparende Typologien des Einfamilienhausbaus Priorität erhalten. Soweit notwendig, ist das Planungsrecht hierfür entsprechend anzupassen.

Für beide Typologien – Geschosswohnungsbau und Einfamilienhausbau – gilt, dass bei der Entwicklung neuer Quartiere ein standortadäquater und optimaler Dichtewert im Sinne der Flächeneffizienz erreicht wird.





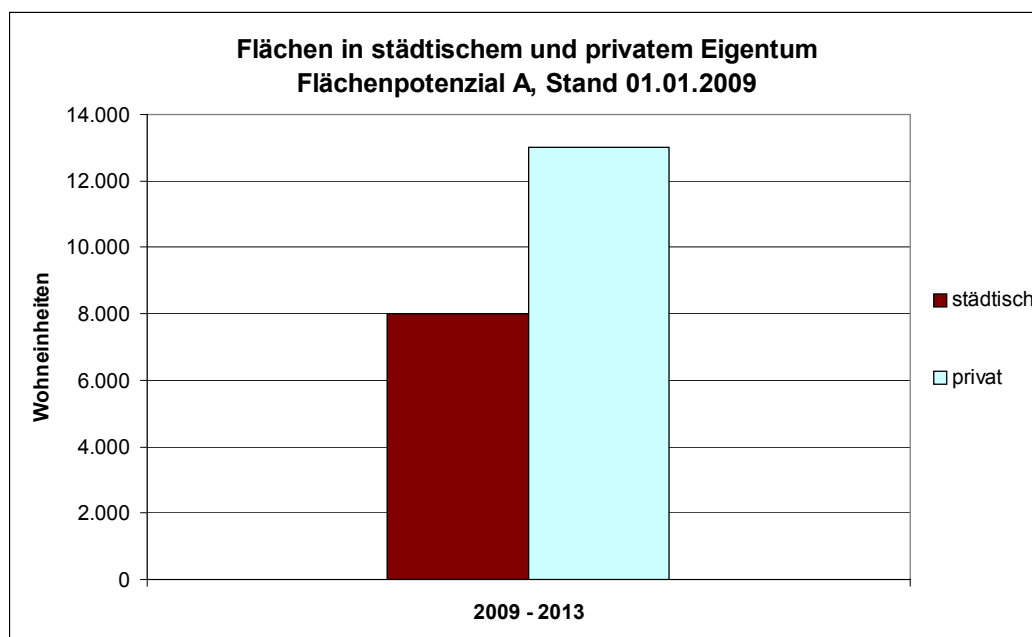
**Anteil der Flächen im städtischen und privaten Eigentum**

Die städtischen Flächenpotenziale stellen knapp 40 % des Flächenpotenzials A. Hinzu kommen Flächen städtischer Unternehmen wie z. B. fördern & wohnen, die unten stehenden in der Darstellung der Kategorie der privaten Flächenpotenziale zugeordnet sind.

Städtische Grundstücke leisten damit einen wesentlichen

Anteil an Flächenpotenzial für den Wohnungsbau. Durch die Veräußerung städtischer Grundstücke für den Wohnungsbau kann neben der quantitativen Bedeutung auch Einfluss genommen werden auf die Qualität des Wohnungsneubaus.

Dem Ziel der nachhaltigen und effizienten Flächenentwicklung soll hier besonders Rechnung getragen werden. Die Optimierung des Bau- und Planungsrechts im Hin-



## Fazit

Dem Orientierungsrahmen für den Wohnungsneubau 2009–2013 steht für diesen Zeitraum insgesamt ein quantitativ knapp ausreichendes Flächenpotenzial gegenüber. Die differenziertere Analyse für diesen Zeitraum zeigt, dass bei Ausschöpfung dieser Potenziale ab 2011 noch Handlungsbedarf besteht.

Zu berücksichtigen ist, dass sich dieses Flächenpotenzial bis 2013 noch aus vielfältigen Gründen verändern kann bzw. möglicherweise nicht vollständig in Anspruch genommen wird. Die Veränderung kann sowohl eine Zunahme des Potenzials zur Folge haben, beispielsweise durch Dichteoptimierung oder neue Flächen. Ebenso kann sich das Potenzial auf Grund fachlicher Gründe oder politischer Entscheidungen noch reduzieren. Nicht vorzusehen ist ebenso, ob die privaten Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Flächen auf dem Markt anbieten oder ob sich genügend private Wohnungsbauinvestoren finden. Auf den Bereich der privaten, auch konjunkturell beeinflussten Investitionsentscheidungen hat die Stadt nur einen begrenzten Einfluss. Die zur Verfügung stehenden Möglichkeiten der Justierung und Steuerung sind Thema dieser Drucksache.

Die Entwicklungen werden laufend beobachtet und die Flächenentwicklung einem Monitoring unterzogen. Dazu gehört auch die jährliche behördeninterne Abstimmung der Potenzialflächen.

Die Knappheit des Flächenpotenzials macht es aber erforderlich, bereits jetzt die Weichen für eine verstärkte Innenentwicklung zu stellen, da erfahrungsgemäß bis zur Angebotsreife der Flächen ein erheblicher zeitlicher Vorlauf erforderlich ist. Des Weiteren ist es Ziel des Senats, das derzeitige Flächenpotenzial noch zu erweitern, neue marktgerechte Standorte für den Wohnungsbau zu mobilisieren sowie die Potenziale in schwierigen Lagen nachfragegerechter zu gestalten.

Dies gilt in besonderer Weise auch für das jetzt bekannte Flächenpotenzial für den längerfristigen Zeitraum nach 2013.

Zu berücksichtigen ist ebenfalls, dass gemäß der Bevölkerungsprognose in den nächsten Jahren ein besonders dynamischer Zuwachs an Haushalten erfolgt und es dieses Zeitfenster für eine Bindung der jetzigen Bevölkerung und der zuwandernden Bevölkerung zu nutzen gilt.

Der Senat geht davon aus, dass die im Folgenden dargestellten Steuerungsinstrumente für eine verstärkte Innenentwicklung greifen und darüber weitere erhebliche Flächenpotenziale generiert werden. Dazu wird eine enge Kooperation mit allen beteiligten Akteuren aus Politik, Gesellschaft, Wirtschaft und Verwaltung angestrebt.

Im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Flächenentwicklung wird angestrebt, besonders die für Geschosswohnungsbau geeigneten Flächenpotenziale zu optimieren und zu ergänzen. Einfamilienhausneubau soll vorrangig durch Verdichtung in bestehenden Einfamilienhausgebieten entstehen und neue Einfamilienhausquartiere sollen bevorzugt in verdichteten Typologien entwickelt werden.

### 3. Instrumente und Strategien der Flächenentwicklung

#### 3.1 Bezirkliche Aktivitäten für Innenentwicklung unterstützen

Neben den privaten Investoren sind die Bezirksämter die Hauptakteure für die Identifizierung und Mobilisierung

von Flächenpotenzialen in der Innenentwicklung. Sie sind auf Grund ihrer Kompetenzen, ihrer Ortskenntnis und ihres direkten Kontakts zu Verfügungsberechtigten und potentiellen Investoren in der Lage, in den attraktiven Standortlagen gemäß Räumlichem Leitbild Potenziale im Dialog mit Verfügungsberechtigten, Investoren und Bewohnerschaft zu generieren. Insbesondere sind hierbei als Handlungsfelder der Bezirksämter zu nennen:

- Initiierung und Gestaltung von Aufwertungsprozessen in Quartieren verbunden mit einer Steigerung und Diversifizierung des Wohnungsangebots durch Neubau – in Kooperation mit der Wohnungswirtschaft, v.a. dem städtischen Wohnungsunternehmen SAGA/GWG
- Identifizieren von Baulücken an verkehrsbelasteten Straßen, deren Schließung Lärmschutz für den Wohnungsbestand generiert sowie in den lärmberuhigten Bereichen weitere Potenziale für Wohnungsneubau generiert
- Identifizierung von Flächen, die nicht entsprechend ihrer Standortgunst (z.B. Wasserlage) für Wohnen genutzt sind, sondern planrechtlich für andere Nutzungen ohne erkennbare Realisierungsabsicht vorgehalten werden.
- Identifizierung von untergenutzten/nicht mehr genutzten Flächen städtischer Unternehmen in Kooperation mit den Unternehmen.

Das Senatsziel einer verstärkten Mobilisierung dieser Potenziale in der Innenentwicklung bedeutet einen erhöhten Personalaufwand in den Bezirksämtern für Flächensuche, Abstimmungsgespräche mit Verfügungsberechtigten und potenziellen Investoren, Beteiligungsprozesse mit Bewohnerinnen und Bewohnern etc. Der Senat unterstützt die verstärkte Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen daher mit folgenden Instrumenten:

#### Zielvereinbarungen

In 2008 wurde das neue Instrument „Zielvereinbarungen“ eingeführt. Die Zielvereinbarungen werden jährlich zwischen der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt und den Bezirksämtern geschlossen. Darin wird vereinbart (s.a. Abb. 1),

- für wie viele Wohnungen neues Planrecht im laufenden Jahr geschaffen wird sowie die Vorausschau über neues Planrecht Wohnen in den folgenden drei Jahren
- für wie viele ha Gewerbefläche Planrecht im laufenden Jahr geschaffen wird sowie die Vorausschau über neues Planrecht Gewerbe in den folgenden drei Jahren
- wie viele Wohnungen voraussichtlich durch laufende Einzelbaugenehmigungen als Verdichtung im Bestand genehmigt werden können.

Das neu geschaffene Planrecht sowie die genehmigten Wohneinheiten werden im Folgejahr durch den Förderfonds Bezirke honoriert (s.u. Förderfonds).

Darüber hinaus werden Maßnahmen des Bezirksamts vereinbart, die der Untersuchung bzw. Mobilisierung von weiteren Bauflächenpotenzialen für Wohnen und Gewerbe dienen. Die Untersuchungsmaßnahmen für Wohnbauflächenpotenziale sollen in den nach Räumlichem Leitbild – Entwurf 2007 benannten Standortlagen mit spezifischen Lagequalitäten angesiedelt sein (s. 1.1). Für die Durchführung der vereinbarten Maßnahmen können die Bezirksämter Planungsmittel der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt beantragen. Im Haushaltsplan 2009/10 stehen im Haushaltstitel 06.0.06610.526.02 „Pla-

nungsleistungen der Bezirksämter für Maßnahmen der Wachsenden Stadt“ jährlich jeweils zwei Mio. Euro Planungsmittel zur Verfügung.

Die zuständige Behörde beabsichtigt, mit den Bezirksämtern im Rahmen der Zielvereinbarungen 2010 das Thema Generierung von Wohnungsbaupotenzialen mit Synergieeffekten zugunsten des Lärmschutzes zu vereinbaren und gemeinsam mit einem Bezirksamt eine Pilotuntersuchung zu räumlichen Potenzialen, Kooperationen mit privaten Akteuren und geeigneten Instrumenten auch der Förderung zu beauftragen.

Für die Zielvereinbarungen 2009 wurde bereits eine Erweiterung der Zielvereinbarungen vorgesehen, die einer besseren Berücksichtigung des Aufwands bei der Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen Rechnung trägt: Wohnungsbauprojekte, die ohne neues Planrecht mobilisiert werden, sondern auf der Grundlage geltendem Planrechts, evtl. mit Befreiungen, oder nach § 34 BauGB genehmigt werden, werden ebenfalls in die Zielvereinbarungen aufgenommen, wenn sie bestimmte Kriterien erfüllen:

- Größe: ab 50 Wohneinheiten
- Verfahrensqualität: öffentlicher Beteiligungsprozess
- Städtebauliche Qualität: Wettbewerbs- oder Gutachterverfahren.

Damit kann der erhöhte Aufwand des Bezirksamtes für solche Projekte, die in der Regel Projekte der Innenentwicklung sind, ebenfalls über den Förderfonds honoriert werden.

Eine weitere Veränderung, die die Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen unterstützt, wurde ebenfalls bereits für die Zielvereinbarungen 2009 wirksam. Mit den Planungsmitteln können nun auch Gutachten im Sinne der „Qualitätsoffensive Freiraum“ finanziert werden. Im Räumlichen Leitbild – Entwurf 2007 wurde die „Qualitäts-offensive Freiraum“ als Aufwertungs- und Kompensationsstrategie im Freiraum bei einer baulichen Verdichtung von Quartieren in der inneren Stadt und der Urbanisierungszone entwickelt.

Ausschnitt aus den Inhalten der Zielvereinbarungen 2009

- Planrecht für x Wohnungen 2009–2012 seit 2009: inkl. Genehmigungsreife für größere Wohnungsbauprojekte auf Grundlage geltenden Planrechts
- Planrecht für x ha Gewerbeflächen 2009–2012
- Förderung der baulichen Entwicklung auf Grundlage geltenden Planrechts geschätzter Umfang der Nachverdichtungspotenziale für Wohnungen
- Untersuchung weiterer Standorte für Siedlungsentwicklung (Flankierung durch BSU-Planungsmittel) seit 2009 auch Untersuchungen zu mehr Qualität im innerstädtischen Freiraum (Qualitätsoffensive Freiraum)

Förderfonds Bezirke

Der Förderfonds Bezirke, der in der Zuständigkeit der Finanzbehörde liegt, flankiert als Anreizsystem für die Bezirksämter die Zielvereinbarungen zwischen der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt und den

Bezirksämtern. Der Förderfonds Bezirke (s. Drucksache 18/7617 vom 18. Dezember 2007) honoriert bezirkliches Handeln nach quantitativen und qualitativen Kriterien (s. nachfolgende Abb.).

Förderfonds Bezirke 2009 . . . . .	5,25 Mio. Euro
A – Quantitative Kriterien . . . . .	3,1 Mio. Euro
Planrecht Wohnungsbau (Bezug Zielvereinbarungen) . . . . .	0,55 Mio. Euro
Genehmigte Wohnungen . . . . .	1,0 Mio. Euro
Planrecht Gewerbe (Bezug Zielvereinbarungen) . . . . .	1,55 Mio. Euro
B – Qualitative Kriterien . . . . .	2.15 Mio. Euro
Kennzahlen zu . . . . .	1,0 Mio. Euro
– Einwohnerwachstum,	
– Wohnumfeldzufriedenheit,	
– Genehmigungsdauer von Bauanträgen	
Juryentscheidung . . . . .	1,15 Mio. Euro <sup>*)</sup>

<sup>\*)</sup> Bedingt durch die veränderte Veranschlagung werden im Jahr 2009 960 Tsd. Euro und im Jahr 2010 1.050 Tsd. Euro ausgeschüttet.

Dem Ziel des Senats, eine nachhaltige Flächenentwicklung zu betreiben, wird dadurch Rechnung getragen, dass

- ab den Zielvereinbarungen 2009 mit Wirksamkeit für den Förderfonds 2010 die Herstellung der Genehmigungsreife von größeren Wohnungsbauprojekten ab 30 Wohneinheiten (weitere Kriterien s.o. unter „Zielvereinbarungen“) ohne neues Planrecht der Schaffung von Vorweggenehmigungsreife durch neues Planrecht gleichgestellt und ebenfalls durch den Förderfonds honoriert wird.
- mit Wirksamkeit für den Förderfonds 2010 eine Differenzierung der Prämien für die genehmigten Wohneinheiten vorgenommen wird: Geschosswohnungsbau wird bei der Ermittlung der Prämien gegenüber dem Einfamilienhausbau doppelt gewichtet (Datenbasis: Wohnungsbaugenehmigungszahlen des Statistikamts Nord für 2009). Die ursprünglich vorgesehene Honorierung von Wohnungsbaugenehmigungen in Abhängigkeit eines Zielerreichungsgrades entfällt, da die Zielvereinbarungen nur Aussagen zur geschätzten Anzahl von Wohnungsbaugenehmigungen durch Verdichtung liefern und damit keine geeignete Bezugsbasis bilden.

Soweit für die Planrechtschaffung für Wohnungsbauflächen Bebauungspläne in anderen Bezirken für Ausgleichsmaßnahmen oder zur Mobilisierung von Verlagerungsflächen (z. B. für Kleingärten) erforderlich sind, soll ein monetärer Ausgleich vereinbart werden.

Projektstellen Innenentwicklung

Das Ziel einer verstärkten Mobilisierung von Flächenpotenzialen der Innenentwicklung löst in den Fachämtern Stadt- und Landschaftsplanung der Bezirksämter einen erhöhten Personalaufwand aus. Der Senat beabsichtigt daher, die Personalkapazitäten in der bezirklichen Stadtplanung für die Mobilisierung von Flächenpotenzialen für den Wohnungsbau in der Innenentwicklung mit einer Perspektive von fünf Jahren zu erhöhen.

Aus dem insgesamt 2 Mio. Euro jährlich umfassenden Haushaltstitel 06.0.06610.526.02 „Planungsleistungen der Bezirksämter für Maßnahmen der Wachsenden Stadt“ sollen auf bis zu fünf Jahre befristete Projektstellen mit dem Fokus „Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen für den Wohnungsbau“ finanziert werden. Je Bezirksamt ist in der Regel eine Projektstelle vorgesehen mit der Option, dass insgesamt bis zu drei weitere Projektstellen für Bezirke vorgesehen werden können, mit denen besondere Aufgaben der Innenentwicklung vereinbart werden. Insgesamt ist beabsichtigt, bis zu einem Drittel der im genannten Titel vorhandenen 2 Mio. Euro jährlich für die Finanzierung der Projektstellen zu verwenden.

### 3.2 Förderprogramm Innenentwicklung

Die Mobilisierung privater Flächen und von Flächen städtischer Unternehmen für Wohnungsbau in der Innenentwicklung wird erschwert, verzögert sich oder scheitert in einigen Fällen an unrentierlichen Kosten, die spezifisch sind für Innenentwicklungsflächen, wie z. B. Kosten für Tiefgaragenbau, Entsorgungskosten, Abrisskosten, Umbaukosten bei Nutzungsumwandlung, Kosten für erforderlichen Lärmschutz etc. Der Senat hat deshalb die zuständigen Behörden beauftragt, die Einrichtung eines „Förderprogramms Innenentwicklung“ zu prüfen. Es wird aus heutiger Sicht ein Volumen von ca. 5 Mio. Euro angestrebt. Der Senat verspricht sich hiervon auch stadtwirtschaftlich positive Effekte, weil Wohnbauflächen dort mobilisiert werden, wo vorhandene Infrastrukturen genutzt werden können.

### 3.3 Wohnungsbauoffensive/Kooperation mit der Wohnungswirtschaft

#### Wohnungsbauoffensive mit neuer Qualität

Der Senat setzt auf eine Kooperationsstrategie mit der Wohnungswirtschaft, um eine Angebotssteigerung generell und in bestimmten Segmenten des Wohnungsneubaus zu erreichen. Bereits seit 2006 wendet der Senat in diesem Zusammenhang das Instrument der Wohnungsbauoffensive für den Geschosswohnungsbau an, das eine Kopplung des Wohnungsneubaus auf privaten Flächen bei Verkauf von städtischen Grundstücken vorsieht. (s. dazu auch die Drucksache 18/5055, Drucksache 18/7447 und Drucksache 19/1048). Bislang wurden städtische Grundstücke für rund 2100 Wohneinheiten im Rahmen der Wohnungsbauoffensive angeboten und im gleichen Umfang Grundstücke von privaten Investoren der Wohnungswirtschaft eingebracht. Mit dem Baubeginn von rund 4000 Wohneinheiten in 40 Monaten haben sich Senat und Wohnungswirtschaft bis Ende 2009 ein erhebliches Bauprogramm vorgenommen.

Eine dritte Wohnungsbauoffensive für die Folgejahre ist integrierter Bestandteil des Wohnungsbauentwicklungsplans und bereits in Vorbereitung. Der Verkauf der städtischen Grundstücke soll sich im Rahmen dieser Offensive an den in dieser Drucksache dargelegten wohnungspolitischen Zielsetzungen und Kriterien der Förderung orientieren.

#### Flächenkoordinator des Senats und Ombudsfunktion Wohnungsbau in den Bezirken

Zur Bündelung der Senatsinteressen im Wohnungsbau wurde 2005 ein Koordinator für Flächenentwicklung berufen, der mit dieser besonderen Funktion an der konkreten Entwicklung von Flächen für den Wohnungsbau

mitwirkt und die verwaltungsinterne Abstimmung und Klärung von Konfliktfällen in diesen Bereichen behördenübergreifend und in Kooperation mit den Bezirksämtern beschleunigt. Der Flächenkoordinator hat die Aufgabe, mit den jeweiligen Entscheidungsträgern die erforderliche Unterstützung für eine zeitgerechte Realisierung bis zur Erschließung zu erwirken.

Zu den Aufgaben des Koordinators für Flächenentwicklung gehören dazu neben der Entwicklung von Konversionsflächen auch das Wohnungsbau-Clearing in Fragen der Bauleitplanung, der Baugenehmigungsverfahren und der Erschließungsverfahren, um auch direkt mit der Wohnungswirtschaft in schwierigen Fällen zwischen allen Akteuren zügig zu vermitteln (vgl. Drucksache 18/5055).

Die Planungs- und Genehmigungsverfahren für Wohnungsbau auf Innenentwicklungsflächen sind häufig komplex und schwierig. Der Senat hat die zuständige Behörde beauftragt, hierzu mit den Bezirksämtern mögliche Handlungsbedarfe zu erörtern. Die nachhaltige und zügige Entwicklung von Flächen und Realisierung von Wohnungsbauprojekten soll dazu – in Ergänzung und im Einklang mit den bereits reformierten bezirklichen Strukturen – durch die Einrichtung einer noch näher auszugestaltenden Ombudsfunktion in den Bezirksämtern unterstützt werden. Mit den Bezirksämtern wird noch konkretisiert, wie die Schnittstelle zum Senat am effektivsten zu organisieren ist. Über erste Ergebnisse soll in der Folgedrucksache zum Wohnungsbauentwicklungsplan berichtet werden.

Nur im Zusammenspiel der verschiedenen Instrumente und Akteure kann eine spürbare Beschleunigung der Bauleitplanungs- und Genehmigungsverfahren bewirkt werden. Dabei wird es darauf ankommen, die formalen Entscheidungsabläufe durch informelles Verwaltungshandeln und in enger Kooperation mit der Wohnungswirtschaft sinnvoll zu ergänzen.

#### Kooperation mit der Wohnungswirtschaft zur Aufwertung und Angebotssteigerung in 50er-/60er-Jahre-Quartieren

Die Wohnungsbestände der 1950er und 1960er Jahre sind häufig in der Hand großer Wohnungsunternehmen wie SAGA GWG und der Genossenschaften. Der Senat hat die zuständige Behörde vor diesem Hintergrund beauftragt zu prüfen, in welcher Form eine Kooperation mit der Wohnungswirtschaft erfolgen kann, um zügig Aufwertungsstrategien verbunden mit einer Angebotssteigerung und Diversifizierung des Wohnungsangebots in 50er-/ 60er-Jahre-Quartieren zu erreichen. Über erste Ergebnisse soll in der Folgedrucksache zum Wohnungsbauentwicklungsplan berichtet werden.

Wie unter A. bereits ausgeführt ist der Beitrag von SAGA GWG zum Wohnungsneubau Gegenstand von Gesprächen mit dem städtischen Wohnungsunternehmen. Als Grundlage für ein diesbezügliches Handlungskonzept wird von SAGA GWG eine portfoliogestützte Analyse der Neubaubedarfe und der Möglichkeiten einer zusätzlichen Bebauung auf vorhandenen Grundstücken erarbeitet und mit der zuständigen Behörde abgestimmt. Der Senat geht von einem wieder steigenden Anteil von SAGA GWG am Neubauvolumen aus.

### 3.4 Wohnungspolitik und Integrierte Stadtteilentwicklung

Neben den strukturellen Veränderungen auf dem Arbeitsmarkt tragen auch Effekte des Wohnungsmarktes nicht unwesentlich zu den Tendenzen sozialer Entmischung in vielen Quartieren bei. Einer wachsenden Zahl von Haus-

halten, deren Einkommenssituation keine adäquate Versorgung mit Wohnraum am normalen Wohnungsmarkt zulässt, steht ein eher schrumpfendes Angebot preiswerter Wohnungen gegenüber. Da sich auf dem Markt die Preise für Wohnungen einerseits nach der Qualität und Lage bilden und andererseits nach dem sozialen Milieu und dem sozialen Prestige, die sich mit einem bestimmten Wohnquartier verbinden, bewirkt dies einen aufwachsenden Anteil unterer Einkommensgruppen in ohnehin schon sozial belasteten Stadtteilen. Die hier wachsende soziale Verunsicherung und Angst vor sozialem Abstieg bewirkt wiederum eine selektive Mobilität, d. h. die vergleichsweise einkommensstärkeren Haushalte verlassen diese Quartiere.

Der Wohnungspolitik und der Versorgung mit preiswertem Wohnraum kommen deswegen eine wichtige Aufgabe bei der Eindämmung sozialräumlicher Segregation und Polarisierung zu. Im Kontext der integrierten Stadtteilentwicklung bedeutet dies vor allem eine behutsame Stadterneuerung verknüpft mit einer Vielzahl von sozialen, kulturellen, beteiligungs- und beschäftigungsorientierten Strategien, Projekten und Maßnahmen. Entsprechend sieht der Senat mit dem in Vorbereitung befindlichen neuen Programm „Integrierte Stadtteilentwicklung“ eine Zusammenführung von investiver baulich-städtebaulicher Stadterneuerung und sozialer Stadtteilentwicklung vor.

Im thematischen Handlungsfeld „Wohnungspolitik, Wohnungsmarkt“ der integrierten Stadtteilentwicklung liegt der Schwerpunkt neben einer Flexibilisierung der Belegungsbindungen, wie sie durch die unternehmensbezogene Wohnungsvergabe und die Kooperationsverträge zur Integration von Wohnungslosen in den regulären Wohnungsbestand erreicht wird, vor allem auf Aufwertungs-, sozialen Stabilisierungs- und Integrationsstrategien:

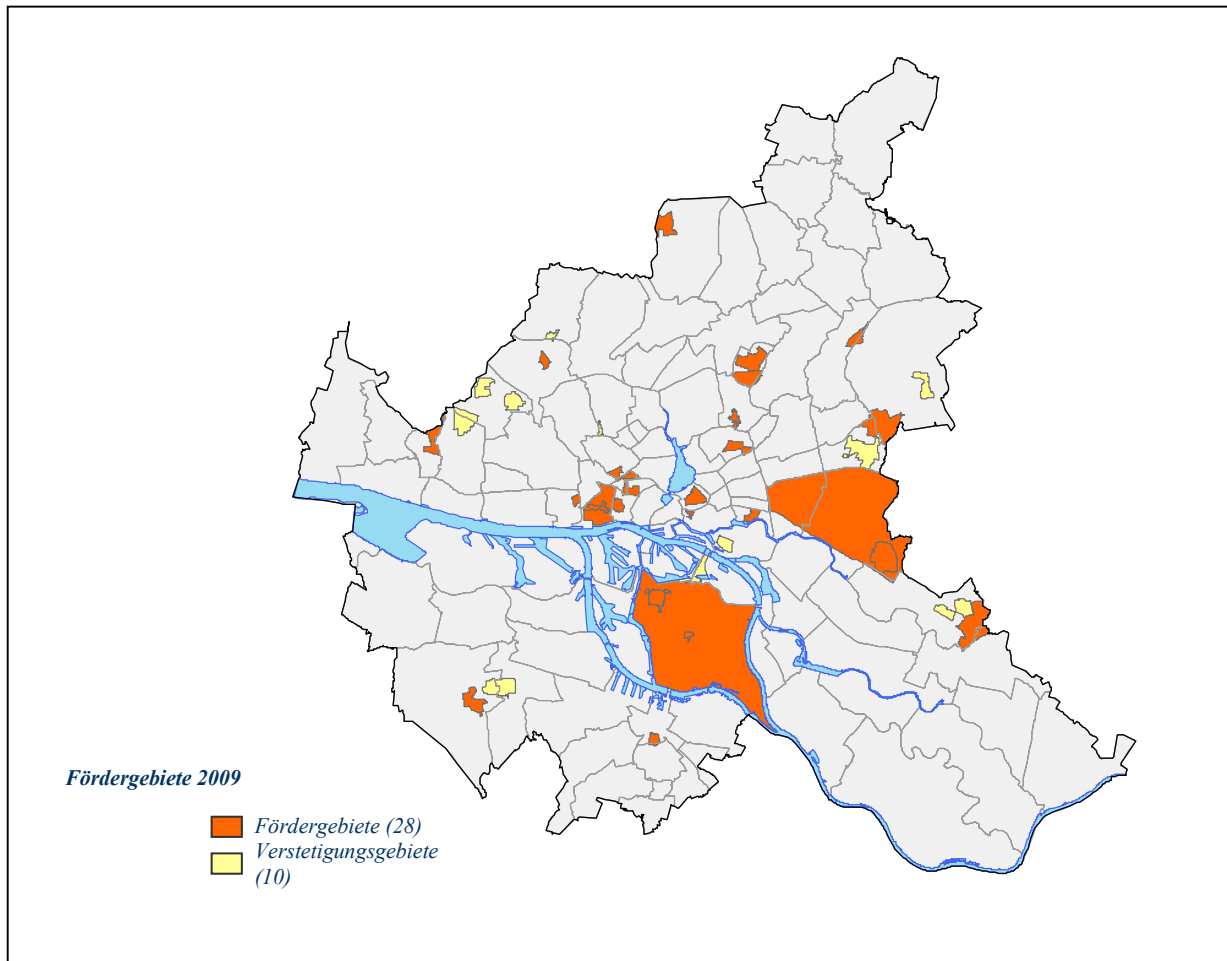
- Durch Modernisierung und Standardanhebungen wird der Wohnungsbestand mit dem Ziel aufgewertet, auch in weniger attraktiven Stadtteilen zeitgemäße durchschnittliche Wohnungsstandards für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen zu sozialverträglichen Kosten zu schaffen. Dabei werden die Bewohnerschaft und andere lokale Akteure in die Planung und Umsetzung einbezogen, z. B. über Mieterbeiräte, Mieterversammlungen, Stadtteilkonferenzen, vor allem aber auch durch direkte Ansprache und Beratung. Aufwertung kann, die örtlichen Gegebenheiten vorausgesetzt, auch durch Schließung von Brachflächen oder Baulücken erreicht werden. Wenn entsprechende Neubauten behutsam dem Umfeld angepasst werden, können sie zu

einer verbesserten sozialen Mischung in den Quartieren beitragen.

- Die soziale Stabilisierung wird durch Beteiligung und Aktivierung der Mieterschaft zum Mitwirken an der Neu- und Umgestaltung gefördert. Auch Konzepte wie integriertes Belegungsmanagements, mit denen versucht wird, einer einseitigen Belegung entgegenzuwirken, tragen zur Stabilisierung in benachteiligten Quartieren bei. Durch eine stärkere Mischung von Haushaltstypen, Wohnformen sowie Miet- und Eigentumsverhältnissen sollen tragfähige Sozialstrukturen geschaffen werden. Einen zunehmenden Stellenwert in diesem Zusammenhang haben auch die Wohnungsprivatisierung und Genossenschaftsmodelle. Alle diese Ansätze haben gerade auch aus Sicht der Wohnungswirtschaft an Bedeutung gewonnen.
- Die soziale Integration wird u. a. durch Verknüpfungen von Maßnahmen der Wohnungs- und Wohnumfeldverbesserung mit Qualifizierung und Beschäftigung gefördert. Hierzu gehören beispielsweise die Einrichtung von Pförtner- und Concierge-Diensten oder die Durchführung von Beschäftigungsmaßnahmen zur Gestaltung von Gebäuden und Wohnungen sowie zur Pflege des Wohnumfeldes. Die Wohnungsunternehmen ergänzen ihre Serviceleistungen außerdem häufig durch soziale und kulturelle Angebote in den Quartieren wie z. B. Beratungsleistungen vor Ort, Einsatz von Sozialarbeitern, Angebot neuer Serviceformen, Bereitstellung von Räumen bis hin zu Wohnungen für verschiedene Aktivitäten, engagierte und gezielte Öffentlichkeitsarbeit, Verbesserung der örtlichen Sicherheit, Organisation von Nachbarschaftshilfe, Umzugsmanagement, Stadtteilstefte oder besondere Freizeit- und Kulturangebote für Jugendliche.
- Zukünftig soll in den Quartieren, die mit den Programmen der Stadterneuerung bzw. der „Integrierten Stadtteilentwicklung“ verknüpft sind, ein größeres Augenmerk auf die mit dem Neubau von Wohnungen verbundenen Chancen gelegt werden. Dabei kann es sowohl um Wohnungsneubau für bisher nicht im Quartier vertretene Gruppen zur Förderung einer sozialen stärkeren Mischung gehen als auch um Konzepte zugunsten der Deckung von Angebotsdefiziten für die im Quartier vorhandene Bevölkerung.

Diese Strategien variieren je nach den örtlichen Gegebenheiten und können im Einzelnen unterschiedlich ausfallen, ob es sich um ein innerstädtisches Altbauquartier, eine Großwohnsiedlung in Stadtrandlage oder eine 50er-/60er-Jahre Siedlung handelt.

Abbildung: Förder- und Verstetigungsgebiete (ausgelaufene Fördergebiete, in denen, den Übergangsprozess gestaltende Verstetigungsmaßnahmen durchgeführt werden) der Stadterneuerung



### 3.5 Entwicklung größerer Wohnungsbauprojekte – effektiv und zeitgerecht

Größere Wohnungsbauprojekte stellen einen bedeutenden Anteil des Flächenpotenzials für Wohnungsbau, das bis 2013 und danach zur Verfügung steht und haben damit eine hohe quantitative Bedeutung für den Wohnungsneubau.

Größere Wohnungsbauprojekte haben zudem auch eine hohe qualitative Bedeutung für die Stadt: Sie bilden neue eigenständige Quartiere in der Stadt. Welche Wohnqualitäten diese Quartiere aufweisen, welche Zielgruppen sie ansprechen, wie sie von den Bewohnerinnen und Bewohnern angenommen werden und ob sie auch langfristig ein nachgefragter Wohnstandort sind, ist damit nicht nur für den Erfolg des neuen Wohnungsbauprojekts wichtig, sondern wirkt sich auch auf das Umfeld im Stadtteil aus. Daher ist bei der Entwicklung dieser Wohnungsbauprojekte ein besonderes Augenmerk darauf zu legen, welche Qualitäten am spezifischen Standort erreicht werden sollen und welche Zielgruppen mit dem Wohnungsbauprojekt angesprochen werden sollen.

Ein Teil der größeren Wohnungsbaupotenziale befindet sich auf städtischen Flächen. Hinzu kommen größere Wohnungsbaupotenziale auf Flächen städtischer Unter-

nehmen. Die Entwicklung und Vermarktung dieser Flächen liegt in der Verantwortung Hamburgs, damit kann die Stadt direkt und umfassend auf die zeitgerechte und effektive, sprich qualitätvolle und nachfragerechte Entwicklung und Vermarktung der Flächen Einfluss nehmen. Die Entwicklung dieser größeren Projekte erfordert eine umfassende Koordination der verschiedenen Akteure von den ersten Planungsansätzen bis zur Vermarktung der baureifen Grundstücke und der Fertigstellung der Gebäude.

Aber auch bei der Entwicklung größerer Wohnungsbauprojekte auf privaten Flächen ist eine umfassende Koordination auf Seiten der städtischen Akteure erforderlich, um eine zügige und effektive Projektentwicklung für die auf öffentlicher Seite zu verantwortenden Verfahrensschritte zu bieten.

Auch für weitere größere Wohnungsbauprojekte ist es Ziel des Senats, dass die Projektentwicklung

- zügig,
- effizient in der Bearbeitung,
- bei Beachtung hoher Qualitätsmaßstäbe
- und in großer Nähe zum Wohnungsmarkt (marktgerechtes Wohnungsangebot entsprechend des Woh-

nungsbaustandorts) auch unter Einbeziehung der Wohnungswirtschaft

durchgeführt wird. Die Zuständigkeiten und Abläufe der Vorhabenentwicklung entsprechen nicht immer diesen Zielsetzungen. Vor diesem Hintergrund hat der Senat die beteiligten Behörden beauftragt, auf Basis einer Schwachstellenanalyse Vorschläge zur Optimierung der Abläufe sowie der jetzigen Zuständigkeiten und Projektverantwortlichkeiten für die Planung, Entwicklung und Bebauung städtischer und privater Flächen mit Wohnungsbau-potenzialen zu erarbeiten. Über erste Ergebnisse soll in der Folgedrucksache zum Wohnungsbauentwicklungsplan berichtet werden.

Für das Großprojekt HafenCity hat Hamburg mit der stadt-eigenen HafenCity GmbH eine spezifische Form für diese Projektentwicklung beschlossen. Die Gesellschaften IBA und IGS sind weitere Beispiele für neue Organisationsmodelle auch in Bezug auf Projektentwicklung. Das ehemalige städtische Unternehmen Stadtentwicklungs- und Stadterneuerungsgesellschaft (STEG) hat im Auftrag der Stadt von 1990 bis zur Privatisierung im Jahre 2003 Aufgaben eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers übernommen und verwaltet städtische Immobilien treuhänderisch. Diese unterschiedlichen Modelle von Gesellschaften zur Stadtentwicklung können Anregungen geben und Vorbild für künftige Organisationsmodelle sein, die insbesondere den Aspekten der Innenentwicklung gerecht werden.

### 3.6 Liegenschaftspolitik

#### Veräußerung städtischer Grundstücke

Der dargelegte Umfang der städtischen Flächen für den Wohnungsbau (s. Kap. 2. Zielvolumen und Flächenpotenzial für den Wohnungsbau) stellt einen substantiellen Anteil des Flächenpotenzials dar. Damit kann die Stadt auch selber einen wichtigen quantitativen und qualitativen Beitrag zum künftigen Wohnungsbau leisten. Dem Ziel der nachhaltigen und effizienten Flächenentwicklung soll hier besonders Rechnung getragen werden. Die Optimierung des Bau- und Planungsrechts im Hinblick auf standortadäquate Dichten wird angestrebt.

Hamburg wird als European Green Capital 2011 in den nächsten Jahren alle städtischen Grundstücke grundsätzlich nur an Investoren veräußern, welche die klimapolitischen Ziele des Senats voranbringen, indem sie den Primärenergiebedarf ihrer Wohngebäude auf höchstens 40 kWh pro m<sup>2</sup> und Jahr (siehe KfW 40-Standard/Energiestandard der WK) begrenzen.

#### Aktueller Sachstand

Die folgenden Veräußerungsverfahren werden bisher angewendet:

1. Ausschreibungsverfahren ohne Vorgaben („Höchstgebotsverfahren“)
2. Ausschreibungsverfahren (Preisgebot mit Konzept) mit definierten wohnungspolitischen Zielsetzungen (z. B.: Anteile familiengerechter Wohnungen bzw. geförderter Mietwohnungen) sowie Anforderungen an innovative energetische Konzepte und städtebauliche Elemente und in Einzelfällen Einbindung von Baugemeinschaften
3. Direktvergabe von Grundstücken an Baugemeinschaften mit Auswahlverfahren nach Konzeptqualität nach

bestimmten definierten inhaltlichen Kriterien durch die Agentur für Baugemeinschaften

4. Direktvergaben von Einfamilienhausgrundstücken im Rahmen des Eigenheimprogramms an vorgemerzte Bewerber nach einem Punktesystem.

Zu 1.) Ausschreibungsverfahren ohne fachbezogene Vorgaben und Auswahlkriterien: In diesem Veräußerungsverfahren entscheidet allein die Höhe des Kaufpreisgebotes über den Verkauf an einen Investor. Die hierbei von der Stadt erwirtschafteten Mittel fließen in den Grundstock, bzw. in den allgemeinen Haushalt.

Zu 2.) Ausschreibungsverfahren als Preisgebot mit wohnungspolitischen Vorgaben und energetischen Zielsetzungen: Die Veräußerung städtischer Grundstücke wird mit definierten Vorgaben versehen. Z.B. wird die Errichtung eines bestimmten Anteils familiengerechter Wohnungen oder die Realisierung eines Anteils geförderter Mietwohnungen festgelegt. Zusätzlich können innovative energetische Konzepte bzw. definierte Vorgaben dazu gefordert werden.

Zu 3.) Direktvergabe von Grundstücken an Baugemeinschaften mit Auswahlverfahren nach Konzeptqualität nach bestimmten definierten inhaltlichen Kriterien für Baugemeinschaften:

Städtische Wohnungsbaugrundstücke werden an Baugemeinschaften zum Verkehrswert in einem von der Agentur für Baugemeinschaften durchgeführten Auswahlverfahren nach Konzeptqualität nach bestimmten definierten inhaltlichen Kriterien vergeben. Über das spezifische Auswahlverfahren für Baugemeinschaften wird in dieser Drucksache unter Ziffer B. 6. gesondert berichtet.

Zu 4.) Direktvergabe von Einfamilienhausgrundstücken: Der Verkauf städtischer Grundstücke im Rahmen des Eigenheimprogramms an vorgemerzte Bewerber nach einem Punktesystem erfolgt regelhaft zum Verkehrswert ohne Bauträgerbindung.

In Ausnahmefällen kann auch ein Verkauf an Bauträger oder Investoren gemäß 2.) zum Tragen kommen.

#### Weiterentwicklung der Veräußerungsverfahren

Bis zum Jahr 2003 wurde für den genossenschaftlichen und den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau die Veräußerung zum einheitlichen Grundstückskostenrichtsatz bei Begrenzung der Miethöhe (vgl. oben Teil A) angewendet. Zukünftig soll dieses Instrument nicht wieder eingesetzt werden, da unterschiedliche Bodenpreisgefüge bei der Veräußerung städtischer Grundstücke abgebildet werden sollen. Zielgenauer sind Veräußerungsverfahren mit definierten wohnungspolitischen und energetischen Vorgaben bzw. Anforderungen und festgelegten Auswahlkriterien, bei denen das inhaltliche Konzept bei der Auswahl des Bieters Vorrang hat vor dem Preisgebot.

Der Senat hat deshalb die Finanzbehörde beauftragt, in Kooperation mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt die genannten Veräußerungsverfahren mit den im Folgenden benannten Modifikationen fortzuführen und zu verstetigen.

Die folgenden Veräußerungsverfahren sollen – neben der Direktveräußerung von Grundstücken an Baugemeinschaften (siehe 3.) und der Direktveräußerung von Einfamilienhausgrundstücken (siehe 4.) – angewandt werden:

- 1.) Ausschreibungsverfahren ohne Vorgabe- und Auswahlkriterien

2.) Ausschreibungsverfahren mit Vorgaben, Auswahlkriterien und Vorrang der Konzeptqualität

Die Festlegung des Veräußerungsverfahrens für das jeweilige Grundstück erfolgt bei der Flächendisposition in der Dispositionsrunde-Wohnungsbau unter Federführung der Finanzbehörde mit Beteiligung der BSU, der BSG sowie ggf. anderer in den Entscheidungsprozess einzubeziehender Behörden sowie der jeweils betroffenen Bezirksämter. Zu berücksichtigende Aspekte bei der Entscheidung für ein Veräußerungsverfahren sind u. a.:

- Lage des Grundstücks
- Bodenpreisgefüge
- Nachfragesituation
- Beschlusslagen auf Bezirks- und Senatsebene

Zu 1.) Ausschreibungsverfahren ohne Vorgaben und Auswahlkriterien:

Nicht alle Standorte sind dafür geeignet, wohnungspolitische Vorgaben an die Veräußerung zu knüpfen. In diesen Fällen ist lediglich die Höhe des Gebotes ausschlaggebend für den Verkauf an einen Investor.

Zu 2.) Ausschreibungsverfahren mit Vorrang der Konzeptqualität:

Bei der Veräußerung städtischer Grundstücke für den Mehrfamilienhauswohnungsbau sollen in der Regel Ausschreibungsverfahren nach Konzeptqualität angewendet werden. Die Konzeptqualität bezieht sich insbesondere auf wohnungspolitische, städtebauliche und energetische Vorgaben und darüber hinausgehende definierte Zielsetzungen. Das Auswahlgremium (besetzt mit den in der Dispositionsrunde Wohnungsbau teilnehmenden Vertretern) entscheidet unter vorrangiger Beachtung der Konzeptqualität. D.h. nur Gebote, die in der Ausschreibung definierte Anforderungen erfüllen und einen angemessenen Kaufpreis (Verkehrswert) für das Grundstück bieten, können den Zuschlag erhalten. Der Verkehrswert des Grundstücks muss grundsätzlich erzielt werden. In abweichenden Ausnahmefällen finden die beteiligten Fachbehörden einvernehmliche Lösungen gegebenenfalls mit Befassung der Bürgerschaft.

Für Ausschreibungsverfahren mit der Festlegung von Integrationsleistungen und/oder eines Anteils familiengerechten und/oder geförderten Mietwohnungsbaus soll auch ein substantieller Anteil städtischer Grundstücke in nachgefragten innerstädtischen Lagen mit hohen Bodenpreisen eingesetzt werden. In nachgefragten innerstädtischen Lagen mit höheren Bodenpreisen können städtische Grundstücke dazu beitragen, hier gezielt auch ein preiswertes Wohnungsangebot im Neubau zu realisieren. Hiermit kann am effizientesten das Ziel von sozial gemischten Wohnquartieren erreicht werden.

Das Konzeptverfahren sieht vor, dass folgende Modell alternativ angewandt werden. Sie werden mit den weiter unten erläuterten Kriterien zur Konzeptqualität konkretisiert:

#### Festpreismodell

Grundstücke werden zum Verkehrswert (Festpreis) angeboten, ggf. unter Nennung weiterer Anforderungen/ Kriterien. Die Bieter geben für den Mietwohnungsbau Gebote hinsichtlich der auf dieser Basis kalkulierten Anfangsmiethöhe/m<sup>2</sup>-Wohnfläche bzw. für den Bau von Eigentumswohnungen deren Verkaufspreis/m<sup>2</sup>-Wohnfläche ab.

#### Mietmodell

Neben der Nennung ggf. weiterer Anforderungen/ Kriterien gibt die Ausschreibung eine Anfangsmiete/m<sup>2</sup>-Wohnfläche bzw. einen Festpreis für den Verkauf der Wohnungen je m<sup>2</sup>-Wohnfläche vor. Die Bieter geben ein darauf bezogenes Kaufpreisgebot für das Grundstück ab.

Lageabhängig soll entschieden werden, welche der oben stehenden Ausschreibungsvarianten (Modelle) angewendet und welche wohnungspolitischen, städtebaulichen und energetischen Vorgaben bzw. Anforderungen für das jeweilige Grundstück festzulegen sind. Die folgenden nachprüfbareren Leistungen und Anforderungen sowie Kriterien sollen beispielhaft für die Beurteilung der Konzeptqualität Berücksichtigung finden sollen. Dabei soll den Kriterien A, B und C ein besonderes Gewicht bei der Auswahl der Investoren zukommen.

#### – A) Integrationsleistungen:

Ein wichtiges Kriterium bei der Bewertung der Konzeptqualität kann insbesondere sein, ob der Investor zusichert, Integrationsleistungen zu erbringen. Dies kann z. B. durch Nutzung eines Teils der zu errichtenden Wohnungen für die Versorgung von Haushalten, die auf Grund einer Behinderung, einer Erkrankung oder einer schwierigen sozialen Situation besondere Zugangsprobleme zum Wohnungsmarkt haben, erfolgen. Als Partner des Investors bieten sich soziale Träger oder Einrichtungen an, mit denen die Nutzungskonditionen durch Kooperationsvereinbarungen gesichert werden.

#### – B) Städtebauliches Konzept:

Ein weiteres wichtiges Kriterium zur Bewertung der Konzeptqualität ist das Kriterium „Städtebauliches und hochbauliches Konzept“. Das städtebauliche Konzept muss standortbezogen betrachtet werden. Gute städtebauliche Konzepte münden später in qualitätvolle Architektur und tragen damit zur Wohnqualität und zur Nachhaltigkeit der Investition bei. Hierbei können im Grundsatz zwei verschiedene Varianten Anwendung finden. Bei kleineren Flächen wird als Bestandteil des Angebotes sowohl ein inhaltliches als auch ein städtebaulich-architektonisches Konzept abgegeben. Handelt es sich um eine größere Fläche (ab ca. 50 WE) mit komplexen Rahmenbedingungen verlangt die Freie und Hansestadt Hamburg vom ausgewählten Investor einen Realisierungswettbewerb oder ein ähnliches konkurrierendes Verfahren mit mindestens fünf Teilnehmern.

#### – C) Festlegung energetischer Standards und Vorgaben

Die Veräußerung städtischer Grundstücke auch für frei finanzierte Wohnungen ist grundsätzlich an die Einhaltung des energetischen Mindeststandards der WK (KfW 55 Standard – bisher KfW 40) gekoppelt. Die zuständige Behörde kann zusätzliche Anforderungen im Kontext des Hamburgischen Klimaschutzkonzepts, der Förderungen innovativer Technologien und der Errichtung von Wärmenetzen festlegen.

Hamburg wird als European Green Capital 2011 in den nächsten Jahren alle städtischen Grundstücke grundsätzlich nur an Investoren veräußern, welche die klimapolitischen Ziele des Senats voranbringen, indem sie den Primärenergiebedarf ihrer Wohngebäude auf höchstens 40 KWh pro m<sup>2</sup> und Jahr (siehe KfW 40-Standard/Energiestandard der WK) begrenzen.



- D) Festlegung eines Familienanteils:  
Die Festlegung des Anteils für familiengerechte Wohnungen erfolgt standortbezogen. Die Anforderungen an familiengerechte Wohnungen sind von der Behörde für Soziales, Familie, Gesundheit und Verbraucherschutz in Zusammenarbeit mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt festgelegt worden.
- E) Festlegung von Miethöhen  
Zur Sicherung preiswerten Mietwohnungsneubaus dienen Obergrenzen für die Anfangsmiete.
- F) Festlegung eines Anteils geförderten Mietwohnungsbaus  
In der überwiegenden Anzahl der Gebotsverfahren nach Konzeptqualität soll der Anteil geförderten Mietwohnungsbaus auf mindestens 20 % festgelegt werden.

Über erste Ergebnisse der Veräußerung städtischer Wohnungsbaugrundstücke nach den vorgenommenen Modifikationen wird der Senat im dritten Quartal 2010 berichten.

Weitere Mobilisierung städtischer Grundstücke – Anreize setzen, um Potenziale des städtischen Verwaltungsvermögens vermehrt zu mobilisieren

Städtische Grundstücke, die sich im Verwaltungsvermögen der jeweiligen Verwaltungsträger befinden, werden bereits in geeigneten Standortlagen für den Wohnungsneubau mobilisiert, wenn die Fläche für den ursprünglichen Nutzungszweck nicht mehr erforderlich ist. So werden z. B. nicht mehr für den Betrieb einer Schule erforderliche (Teil-)Schulflächen als Wohnbaustandorte entwickelt (z. B. Pestalozziquartier in St. Pauli mit etwa 80 WE, Schulfläche Ifflandstraße in Hohenfelde mit etwa 100 WE). Die Erlöse aus der Flächenmobilisierung von Flächen des Verwaltungsvermögens verbleiben nicht beim jeweiligen Verwaltungsträger, sondern werden dem allgemeinen Haushalt zugeführt. Für Schulgrundstücke gilt zurzeit die Sonderregelung, dass 50 % des Erlöses beim Verwaltungsträger verbleiben

Für die weitere Mobilisierung von städtischen Flächen des Verwaltungsvermögens soll geprüft werden, ob ein Anreizmodell dazu führen kann, dass im größeren Umfang als bisher nicht mehr genutzte Flächen des städtischen Verwaltungsvermögens zeitgerecht mobilisiert werden. Der Senat hat die zuständige Behörde beauftragt zu prüfen, ob als möglicher Anreiz ein Teil des Erlöses, der durch die Mobilisierung nicht mehr genutzter Flächen des städtischen Verwaltungsvermögens entsteht, beim jeweiligen Verwaltungsträger belassen oder auch für andere quartiersbezogene oder grundstücksbezogene Kompensations- und Aufwertungsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden kann. Über erste Ergebnisse soll in der Folgedrucksache zum Wohnungsbauentwicklungsplan berichtet werden. Das zukünftige Verfahren für Schulgrundstücke wird in einer gesonderten Drucksache geregelt.

Mobilisierung von privaten Flächenpotenzialen der Innenentwicklung durch städtische Förderung bzw. durch Ankauf

Ein erheblicher Anteil möglicher Innenentwicklungspotenziale für den Wohnungsbau liegt auf Flächen, die im Eigentum Privater sind. Mitunter gelingt es nicht diese Flächenpotenziale zu aktivieren, da der private Verfügungsberechtigte aus verschiedenen Gründen kein Interesse zeigt, sein Grundstück den Möglichkeiten des geltenden Planrechts entsprechend zu nutzen. Mitunter blockieren diese Grundstücke weitere positive Effekte für das Stadtquartier. Beispielsweise könnte eine Baulücken-

schließung an einer lärmbelasteten Straße eine ruhigere Lage für den dahinter liegenden Wohnungsbestand bedeuten und zugleich Potenziale für weiteren Wohnungsneubau im dann lärmberuhigten Bereich bieten. Eine Strategie zur Aktivierung solcher Potenziale können Anreize durch Fördermittel für private Verfügungsberechtigte (vgl. im Abschnitt C. die Ausführungen zum Förderprogramm zur Innenentwicklung und außerdem die Ausführungen unter B. 1.7) sein.

Der Senat hat die zuständigen Fachbehörden beauftragt zusätzlich zu prüfen, inwieweit in folgenden Konstellationen private Grundstücke angekauft werden sollen:

- städtebauliche Gründe/positive Effekte für das Stadtquartier: Der fehlende Bauwille eines privaten Eigentümers blockiert positive Effekte und/oder Potenziale für das Umfeld. In diesen Fällen wird ein aus Mitteln des Grundstocks finanzierter Ankauf geprüft.
- Integration und Verhinderung von Segregation: Ankauf von privaten Grundstücken in nachgefragten innerstädtischen Lagen mit höheren Bodenpreisen durch die zuständige Behörde und ein Weiterverkauf dieser Flächen mit Auflagen zur Realisierung von Anteilen geförderten Wohnungsbaus in Kombination mit einer zusätzlichen Grundstückspreissubventionierung aus Mitteln der Wohnraumförderung.

Über erste Ergebnisse soll in der Folgedrucksache zum Wohnungsbauentwicklungsplan berichtet werden.

### 3.7 Flächenmanagement städtischer Unternehmen

Die städtischen Unternehmen (wie z. B. fördern und wohnen (f & w), Hamburger Stadtentwässerung (HSE), Stadtreinigung), die nicht im Bereich der Wohnungswirtschaft tätig sind, verfügen über ein umfangreiches Immobilienportfolio, das zum Teil für den Unternehmenszweck nicht mehr erforderlich ist. Städtische Unternehmen haben in den vergangenen Jahren begonnen, ihre Immobilienbestände im Hinblick auf eine mögliche Vermarktung für andere Nutzungszwecke und damit Generierung von Veräußerungserlösen zu überprüfen. Dadurch wurden bereits zahlreiche Konversionsflächenpotenziale u. a. für den Wohnungsbau mobilisiert.

Beispiele hierfür sind die in Planung befindlichen Entwicklungsprojekte auf:

- ehemaligen Krankenhausflächen des ehemaligen LBK, z. B. Quartier 21, Wohnquartier auf Flächen des ehem. AK Ochsenzoll
- ehemaligen Pflegeheim-Flächen von f & w, z. B. Pflegeheim Bahrenfeld, Pflegeheim August-Krogmann-Straße.

Die Überprüfung des Immobilienbestands der städtischen Unternehmen wird in Kooperation mit der zuständigen Behörde und den Bezirksämtern fortgeführt und intensiviert, um weitere Flächenpotenziale in der Innenentwicklung für den Wohnungsbau zu generieren.

### 3.8 Potenziale durch Umwidmung von nicht adäquatem Planrecht

Nicht standortadäquat genutzte Flächen

Nicht effizient genutzte Flächen in gemischten Lagen, die aber für eine Wohnnutzung adäquate städtebauliche Qualitäten aufweisen (z. B. Wasserlagen), bieten Innenentwicklungspotenziale für den Wohnungsbau. Die Potenziale können nach Einzelfallprüfung

- durch eine effizientere Realnutzung von Mischgebieten im Rahmen der Ausnutzung des vorhandenen Planungsrechts
- oder – falls nicht mehr die tatsächliche Nutzung sondern das Planungsrecht die Umnutzung blockiert – durch eine Umwidmung von Planungsrecht zugunsten einer standortadäquateren Wohnnutzung erschlossen werden.

Der Senat wird die Bezirksämter dabei unterstützen, verbindliches Planrecht zugunsten einer künftigen Wohnnutzung in dafür besonders geeigneten und attraktiven Lagen anzupassen, wenn die vorhandene anderweitige Nutzung unter gesamtstädtischen und stadtwirtschaftlichen Aspekten für den bisherigen Nutzungszweck und damit auch zur gewerblichen Flächenversorgung nicht mehr benötigt wird.

Das stadtentwicklungspolitische Ziel, bestehende Gewerbegebiete zu bewahren, wird durch diese Einzelfälle nicht in Frage gestellt. Es ist vielmehr ein vereinbartes Ziel in den Zielvereinbarungen zwischen der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt und den Bezirksämtern und wird teilweise durch weitere vereinbarte Maßnahmen und Strategien zur Revitalisierung und Qualifizierung bestehender Gewerbebestände noch unterstützt.

#### Planungsrechanpassung im FluglärmSchutzbereich

Die Entwicklung und Steuerung von Wohnbauflächen im Bereich des Flughafen Hamburg wird durch Siedlungsbeschränkungszone auf Grundlage eines Senatsbeschlusses von 1996 geregelt. Grundlage für das Planen und Bauen im stark fluglärmbelasteten Bereich war das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 30. April 1971. Dieses ist durch das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 31. Oktober 2007 abgelöst worden. Hierdurch hat sich eine Vielzahl von Änderungen ergeben. Es ist daher beabsichtigt, diese neuen Rahmenbedingungen hinsichtlich ihrer planungsrechtlichen Konsequenzen zu überprüfen. Inwieweit sich hieraus Chancen für zusätzliche Wohnbauflächenpotenziale ergeben, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch offen.

#### 3.9 Gesamtstädtisches Steuerungsinstrument Dichtewerte

Hamburg hat eine vielfältige Stadtstruktur, deren einzelne Stadtteile durch sehr unterschiedliche Bautypologien geprägt sind: von urbanen innerstädtischen Quartieren mit hohen Bebauungsdichten über Zeilenstrukturen der 50er-/60er Jahre, locker bebauten Einfamilienhausquartieren bis hin zu dörflichen Siedlungskernen. Insgesamt ist Hamburg jedoch eine in vielen Stadtteilen wenig verdichtete Stadt.

Dem begrenzten Flächenpotenzial und der jeweiligen Standortlage angemessene Dichtewerte liegen jedoch im gesamtstädtischen Interesse – eine effiziente Flächennutzung gewährleistet eine vorausschauende Flächenversorgung, die auch für die über 2013 hinaus prognostizierten Bevölkerungs- und Haushaltszuwächse Flächenpotenziale bereithält.

Weder der Flächennutzungsplan noch das Räumliche Leitbild – Entwurf 2007 treffen konkrete flächenbezogene Aussagen zu Dichtewerten, sondern enthalten eher grobmaßstäbliche Entwicklungsaussagen und -vorgaben.

Der Senat hat daher die zuständige Behörde beauftragt zu prüfen, in welcher Form und Verbindlichkeit gesamt-

städtische Orientierungswerte in Bezug auf die Dichte für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gelten können. In laufenden Planungs- und Genehmigungsverfahren für Wohnbauflächen sollen künftig die standortadäquaten Dichtepotenziale nach Möglichkeit ausgeschöpft werden.

#### 3.10 Kompensationsflächenbereitstellung/Ausgleichsflächenvorsorge

In der Tendenz wirkt sich eine Flächenentwicklung, die vorrangig auf Innenentwicklung setzt, mindernd auf die Ausgleichserfordernisse gemäß BauGB und HmbNatSchG (§9, Eingriffsregelung) aus.

Dennoch wird der Senat die in der Vergangenheit begonnene Vorsorge für die Bereitstellung von Kompensationsflächen fortsetzen. Diese wird auf Grundlage verschiedener Senatsbeschlüsse zur Kompensationsflächenvorsorge in Hamburg sowie der Senatsbeschlüsse zur Bereitstellung von Kompensationsflächen im Umland betrieben.

Hamburg kann gegenwärtig insbesondere mit den Eignungsflächen in den Vier- und Marschlanden auf ein Kompensationspotenzial in nicht unerheblicher Größe zurückgreifen und dieses entwickeln. Um die Schaffung von Wohnraum zu erleichtern, ist es erforderlich, dass die Vernetzung und Zusammenarbeit der Bezirksämter bei der Suche und Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen über Bezirksgrenzen hinweg intensiviert wird. Im begründeten Einzelfall kann von der Maßgabe der lebensraum-typischen Kompensation abgewichen werden, soweit die für die Anwendung der Eingriffsregelung vorgesehenen Prüfschritte eingehalten werden; d.h. Eingriffe in Lebensräume der Geest können in diesen Fällen auch in den Marschgebieten der Stadt kompensiert werden.

Zur Verbesserung der Vernetzung zwischen Bezirksämtern und Fachbehörde hinsichtlich gegebener Kompensationsmöglichkeiten sowie der Bezirksämter untereinander soll das bei der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt geführte Eingriffskataster um Kompensationspotenzialflächen ergänzt werden. Die Bezirksämter erhalten Zugriff auf dieses Kataster.

Die Fortsetzung der laufenden Ermittlung von Eignungsgebieten für die Kompensation wird unter Einbeziehung kleinteiliger Ausgleichselemente/-maßnahmen betrieben, d.h. dies kann auch die Möglichkeit eröffnen, Ausgleich im innerstädtischen Raum zu realisieren.

Die Kompensationsflächenvorsorge Hamburgs beinhaltet auch die Prüfung gegebener Möglichkeiten im Hamburger Umland, die in der begonnenen Weise fortgesetzt wird. Vorrang haben jedoch Kompensationsflächen innerhalb Hamburgs wie vom Senat mehrfach festgestellt. Die Prüfung von Flächen im Umland erfolgt in Zusammenarbeit mit Hamburger Randkreisen, u. a. auf der Basis einer getroffenen Rahmenvereinbarung, und hat zum Ankauf von Flächen in abgestimmten Schwerpunkträumen geführt. Zudem werden Einzelangebote privater Anbieter geprüft.

Der vorsorgende Aufkauf von Flächen in Schwerpunkt- und Potenzialräumen für die Kompensation soll fortgesetzt werden. In Hamburg und im Umland ist beim landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr teilweise eine angespannte Bodenmarktlage zu beobachten, die sich auch auf die Verfügbarkeit und die Preisentwicklung landwirtschaftlicher Flächen auswirkt. In speziellen Ein-

zefallen wird zu prüfen sein, wie bei den Kaufpreisen ohne Beeinflussung des landwirtschaftlichen Grundstückverkehrs dem besonderen Anspruch der Kompensation Rechnung getragen werden kann.

Die Regelung zur Maßnahmebevorratung nach § 9a HmbNatSchG (allgemein 'Ökokonto') hat bisher nicht richtig gegriffen und ist damit noch kein Instrument zur zügigen Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben. Gründe hierfür sind u. a., dass private Investoren bisher kein Interesse zeigen. Die Behörden, insbesondere die Finanzbehörde und die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, befinden sich gegenwärtig in Diskussion, die Chancen und Möglichkeiten der Anwendung dieses Instrumentes der Kompensationsflächenbereitstellung zu erhöhen.

### 3.11 Belastete Grundstücke

Die folgenden spezifischen Grundstücksbelastungen können sich hemmend auf die Flächenmobilisierung auswirken.

#### 3.11.1 Bodenverunreinigungen/Altlasten

Die Erfahrungen der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt zeigen, dass bei den privaten Investoren und Bauherren verstärkt der Wunsch nach einem „unbelasteten, sauberen Grundstück“ besteht, d.h. frei von Altlasten oder sonstigen Bodenverunreinigungen, damit eine bessere Vermarktung möglich ist. Dieser Wunsch ist in den letzten Jahren deutlich vermehrt geäußert worden und hat an Bedeutung gewonnen. Er ist begründet in der Nachfrage der Banken bei der Kreditvergabe und der Wertermittlung von Grundstücken (Renditebetrachtung). Hiervon betroffen sind alle Bauflächen in bereits bestehenden Baugebieten. Dieser Wunsch nach einem „sauberen Grundstück“ kann zu starken Verzögerungen in der Flächenmobilisierung führen und zwar als

- Zeitfaktor, da die Verhandlung über eine Grundstücksherrichtung mit dem Investor u. a. über die Frage „wer trägt welche Kosten, wer ist wofür zuständig“ sehr zeitintensiv sind, da die Ergebnisse häufig nicht den finanziellen Vorstellungen der Investoren entsprechen.
- Kostenfaktor, da die Herrichtung eines „sauberen“ Grundstücks mit z. T. erheblichen Kosten verbunden ist und dadurch die Mobilisierung der Fläche blockiert ist. Der Boden ist häufig aus unterschiedlichen Gründen verunreinigt, z. B. Auffüllungen, Trümmerschutt. Bei einem Wechsel zu einer sensibleren Nutzung (z. B. Wechsel von Gewerbe zu Wohnen) besteht in der Regel Handlungsbedarf im oberflächennahen Bereich. Notwendige Gefahrenabwehrmaßnahmen (Sanierungsbedarf) auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes bestehen nur in Einzelfällen und werden bei städtischen Flächen von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt ausgeführt. Bei dem Bau von Kellern, Tiefgaragen etc. entstehen jedoch erhöhte Kosten für die Abfuhr des Bodens (Entsorgungskosten), die einen erheblichen Anteil der Baukosten ausmachen können.

Grundsätzlich ist bei städtischen Flächen eine Herrichtung eines „sauberen“ Grundstücks durch eine Kooperation der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, der Finanzbehörde und den Bezirksämtern im Vorwege des Verkaufs möglich, wie es zurzeit in zwei Fällen („In der Schlucht“ und „Sander Damm“) umgesetzt wird. Ziel

dieses Vorgehens ist es, verunreinigte Flächen, von denen gegenwärtig keine Gefahren ausgehen, die aber auf Grund ihrer Schadstoffbelastung bisher nicht für eine höherwertige Nutzung geeignet schienen, zu mobilisieren und einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen. Sie sollen Investoren in einer Form angeboten werden können, die eine zügige Realisierung der jeweiligen Projekte ermöglicht. Grundlage hierfür sind Drucksache 18/1146 „Das Sonderinvestitionsprogramm „Hamburg 2010“ (SIP)“ und Drucksache 18/3628 „Mobilisierung von Flächen für die Wachsende Stadt“.

Durch ein derartiges Vorgehen ließen sich auch höhere Verkaufspreise ansetzen und damit stadtwirtschaftliche Effekte erreichen. Die Kostenvorteile für die Freie und Hansestadt Hamburg bestehen mittel- bis langfristig u. a. durch die Einnahmen aus Steuern und Abgaben. Für die Auswahl geeigneter Flächen sind in Anlehnung an die oben genannte Drucksache 18/3628 Kriterien aufzustellen und eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchzuführen. Dabei sind u. a. der zu erzielende Nutzen (Ziele), die erwarteten Grundstückserlöse, betriebswirtschaftliche und technische Rahmenbedingungen (Alternativen) und der notwendige Aufwand (Kosten) zu berücksichtigen. Die finanziellen Mittel, die die Stadt für die Nutzbarmachung der Flächen einsetzen muss, können durch die späteren Verkaufserlöse gedeckt werden. Dies kann vor allem dann gelten, wenn sich die Freie und Hansestadt Hamburg über die Baureifmachung und anschließende Veräußerung hinaus auch an der Entwicklung z. B. eines Wohngebietes beteiligt. In vielen Fällen werden die Investitionskosten jedoch die Höhe der Verkaufserlöse überschreiten.

Der Senat hat die zuständige Behörde vor diesem Hintergrund beauftragt zu prüfen, ob die für Maßnahmen auf städtischen Flächen benötigten Mittel in Anlehnung an die Drucksache 18/3628 in einem neu aufzulegenden Programm zur Verfügung gestellt werden können.

Über erste Ergebnisse soll in der Folgedrucksache zum Wohnungsbauentwicklungsplan berichtet werden.

#### 3.11.2 Kampfmittelräumdienst

Die bei der Kampfmittelsondierung vorliegenden Engpässe haben bisher die erforderliche Freigabe von Flächen für Bauprojekte durch den Kampfmittelräumdienst verzögert. In Drucksache 19/2250 hat der Senat der Bürgerschaft dazu mitgeteilt, dass sich durch die ausstehende Freigabe von Flächen durch den Kampfmittelräumdienst der Beginn von insgesamt 104 Bauprojekten mit einem Gesamtvolumen von ca. 375 Mio. Euro verzögert hätte. Neben einer Verfahrensbeschleunigung durch Einsatz einer Software zur Auswertung der entsprechenden Luftbilder, wird die Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes im Rahmen der Konjunkturoffensive Hamburg 2009/2010 mit vier weiteren Mitarbeitern verstärkt.

Der Senat geht vor diesem Hintergrund davon aus, dass die notwendige Kampfmittelsondierung, nach Abbau der Verfahrensrückstände, keine relevante Verzögerung der Flächenmobilisierung mehr bedeuten wird.

### 3.12 Bauordnung/Flexibilisierung der bauordnungsrechtlichen Stellplatzregelung

Gegenstand der Prüfungen zur effektiveren Flächenmobilisierung ist auch eine Flexibilisierung der bauordnungsrechtlichen Stellplatzregelung. Nach geltender

Rechtslage besteht diese Stellplatzregelung aus zwei Regelungselementen:

- Nachweispflicht für notwendige Stellplätze und Fahrradplätze

Danach besteht für jede neue Nutzung oder Nutzungsänderung die Verpflichtung, Stellplätze für Kfz und Fahrräder, die dem Bedarf der Nutzung entsprechen, nachzuweisen. Der Bedarf ist in einer Globalrichtlinie nutzungs-scharf konkretisiert. Ist ein Nachweis der notwendigen Stellplätze nicht auf dem Grundstück oder in der Nähe möglich, ist die Verpflichtung durch Zahlung einer Stell- bzw. Fahrradplatzablöse zu erfüllen. Die Ablöse beträgt für den durch Wohnnutzung verursachten Bedarf im gesamten Stadtgebiet 6.000 Euro/Stellplatz bzw. 600 Euro/Fahrradplatz. Die Regelung ist systematisch als „Entweder-Oder“-Regelung angelegt. Abweichungen sind danach rechtlich unmöglich.

- Untersagung der Herstellung von notwendigen Stellplätzen (Abminderung)

Die Herstellung von Stellplätzen kann mit Ausnahme des von Wohnnutzungen verursachten Bedarfs aus verkehrlichen Gründen (Überlastung oder gutes ÖPNV-Angebot) untersagt werden. Wird die Errichtung von Stellplätzen (Abminderung, Denkmalschutz) verboten, entfällt die Ablösepflcht. Abminderungsgebiet ist die City innerhalb des Wallrings mit einer Stellplatzdeckelung für die meisten Nutzungen auf 25 %.

Die Stellplatznachweispflicht ist naturgemäß nicht konfliktfrei. Probleme im Wohnungsbau können entstehen, wenn:

- die Herstellung der Stellplätze mit hohen Kosten (Tiefgaragen) verbunden ist.

Dies kann insbesondere in den verdichteten Stadtquartieren – Baulückenschließung – der Fall sein.

- die zu errichtenden Stellplätze nicht vermietbar sind. Ein Grund dafür könnte sein, dass die Mieterinnen und Mieter ihre Autos im öffentlichen Grund parken. Eine Abnahmeverpflichtung für die zugehörigen Stellplätze besteht im öffentlich-geförderten Wohnungsbau wegen des Koppelungsverbots nicht.

Geprüft werden zur Zeit Erleichterungen der Stellplatzregelung für Wohnungsbau wie eine Reduzierung des Bemessungsschlüssels in innerstädtischen, verdichteten Quartieren (derzeit 0,8 Stellplätze je Wohneinheit im Mehrfamilienhaus), eine mögliche Zahlung von Ausgleichsbeträgen für Wohnungsstellplätze und eine Vergrößerung der möglichen Entfernung zwischen Wohnung und Stellplatz, die derzeit 300m beträgt. Überprüft werden sollen auch die Stellplatzvorgaben für „autofreie“ Wohnprojekte und solche mit Car-Sharing.

Über die Stellplatzregelung hinaus werden die Regelungen der HBauO und ergänzende Detaillierungen in Bauprüfdiensten im Hinblick auf die Frage überprüft, ob weitere Regelungen anzupassen bzw. flexibler zu gestalten sind, um den spezifischen Bedingungen von Wohnungsbauprojekten in der Innenentwicklung besser gerecht zu werden. Dies betrifft beispielsweise Fahrradstellplätze, Kinderspielplätze sowie weitere Regelungen.

- 3.13 Verstärkte Anwendung der Instrumente des besonderen Städtebaurechts bei der Innenentwicklung

Der Senat hat zur vorliegenden Drucksache auch beschlossen, die Instrumente des besonderen Städtebaurechts nach BauGB, vor allem nach § 165 ff. und § 171 a – f, verstärkt bei der „Innenentwicklung“ gemäß der in diesem Abschnitt verwendeten Definition anzuwenden. Ziel einer Innenentwicklung kann es sein, neben der Neustrukturierung und Verdichtung von Wohn- und Gewerbeflächen, u. a. auch kostengünstigen Wohnraum in von Segregation betroffenen Gebieten zu errichten. In den vergangenen Jahrzehnten wurden durch die Anwendung des „Besonderen Städtebaurechts“ bei der Innenentwicklung sehr gute Ergebnisse erzielt (Sanierung nach § 136 ff. BauGB, Abschluss städtebaulicher Verträge im Rahmen vorbereitender Untersuchungen für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nach § 165 Absatz 4 BauGB auf Konversionsflächen, Maßnahmen der sozialen Stadt, § 171 e BauGB). Beispielhaft können die 50-er und 60-er Siedlungen für derartige Verfahren in Frage kommen. Die Kostenbeteiligung der Planungsbegünstigten als Quelle der Mitfinanzierung muss wieder verstärkt genutzt werden, um das Ziel von sozial gut durchmischten Quartieren erreichen zu können. Der Einsatz von Entwicklungsgebieten mit seinen weitreichenden Befugnissen auch im Hinblick einer zügigen Durchführung bietet hierfür den geeigneten Rahmen. In vielen Fällen ist hierbei auf das Know-how der Entwicklungsträgergesellschaften und die Möglichkeit, auf der Grundlage von Art. 23 des Haushaltsbeschlusses 2009/2010 vom 5. März 2009 ein Treuhandeigentum nach den Bestimmungen des § 160 BauGB zu bilden, zurückzugreifen. Die Stadterneuerungsinstrumente erlauben eine „soziale“ Bodenpolitik durch Beteiligung der von der Planung Begünstigten, in der Regel der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, an den Kosten der öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen.

## D.

### Initiative für eine stärker integrative Wohnungspolitik

#### 1. Einführung

Der Senat verfolgt neben den Kernthemen des Wohnungsbaues – Wohnungsbauförderung und Flächenmobilisierung – im Rahmen des ganzheitlichen Ansatzes des Wohnungsbauentwicklungsplanes auch die Zielsetzung, unter Mobilisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes und im Wege der Neubauförderung deutliche Weichenstellungen für eine adäquate Erfüllung und nachhaltige Sicherstellung des öffentlichen Versorgungsauftrags vorzunehmen. Mit einem im besonderen Maße integrativen Ansatz in der Wohnungspolitik sollen die aktuellen Herausforderungen einer sozialen Wohnraumversorgung angenommen und eine deutliche Verbesserung der Versorgungssituation von Zielgruppen mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt erreicht werden. Dabei verfolgt die zuständige Behörde – gemeinsam mit behördlichen und externen Partnern – einen dreigeteilten strategischen Ansatz:

- Weiterentwicklung, Verstetigung und Fortschreibung der bestehenden Instrumente (z. B. Umsetzung und Weiterentwicklung des Kooperationsvertrages mit der Wohnungswirtschaft),
- Entwicklung und Ausgestaltung neuer zielgerichteter (Förder-)Instrumente, die insbesondere die Versor-

gungssituation einzelner Zielgruppen verbessern helfen (z. B. Konzeption eines Programms zum Ankauf von Belegungs- bzw. Besetzungsrechten für bestimmte Zielgruppen, Weiterentwicklung der Neubauförderung),

- Intensivierung des Dialogs zwischen den verschiedenen Akteuren und Beteiligten mit dem Ziel, die Akzeptanz von Marktteilnehmern mit besonderen Hemmnissen zu steigern und Vorurteile abzubauen.

Die Skizzierung und Konkretisierung von Maßnahmen setzt eine ausgereifte Analyse der Ist-Situation hinsichtlich der Erfüllung des Versorgungsauftrags im Allgemeinen und der Darstellung spezifischer Integrationsbedarfe im Besonderen voraus.

## 2. Zielgruppen einer integrativen Wohnungspolitik

Ein ausreichendes Wohnungsangebot für die verschiedenen Gruppen der Hamburger Bevölkerung, Junge und Ältere, Familien und Alleinstehende, Haushalte mit geringem Einkommen und solche mit hohen Wohnansprüchen, ist eine zentrale Voraussetzung für eine nachhaltig wachsende Stadt und eine ausgewogene Entwicklung der Stadtteile und Wohnquartiere in Hamburg. Eine besondere Herausforderung für eine integrative Wohnungspolitik besteht darin, eine deutliche Verbesserung der Versorgungssituation von Zielgruppen mit besonderen Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt zu erreichen.

Um die vorhandenen Instrumente im Rahmen der sozialen Wohnraumversorgung zielgerichtet weiterentwickeln zu können, ist zunächst nach den verschiedenen Zielgruppen und deren Einbindung in die verschiedenen Hilfesysteme zu fragen.

### 2.1 Haushalte mit Zugang zum Sozialwohnungsbestand (mit sog. § 5-Schein)

Zugang zum Sozialwohnungsbestand, insbesondere zum sog. WS-gebundenen Wohnungsbestand, haben grundsätzlich die Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins (sog. §-5-Schein) nach §§ 5 HmbWoBindG i. V. m. 5, 12, bis 14 und 16 Absätze 2 und 3 HmbWoFG. Die Einkommensgrenzen richten sich dabei nach § 8 HmbWoFG und der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnung über die Einkommensgrenzen (HmbGVBl. 2008, 135, 136). Im Rahmen der Föderalismusreform hat Hamburg die Gesetzgebungszuständigkeit für das Wohnungswesen und damit auch für die Bemessung der Einkommensgrenzen erhalten. Hierbei hat Hamburg sich entschieden, die differenzierten Regelungen des Bundesrechts – mit einer Stärkung der Kinderkomponente – im Wesentlichen landesrechtlich fortzuschreiben, um der Hamburger Situation weiterhin gerecht zu werden.

Im allgemeinen Sozialwohnungsbestand ist im Ergebnis schon seit 1. Januar 2007 eine Überschreitung der bundesgesetzlichen Einkommensgrenze um bis zu 30 % möglich. Bei Sozialwohnungen für ältere Menschen kann im Wege einer Einzelfallausnahme die Einkommensgrenze sogar um 50 % überschritten werden. Die getroffenen Regelungen, die auch weiterhin fortgelten sollen, berücksichtigen sowohl die unterschiedliche Versorgungssituation der einzelnen Zielgruppen als auch einen im Bundesvergleich überdurchschnittlichen Unterstützungsbedarf. Über alle Haushaltsgrößen liegt der Anteil der sozialwohnungsberechtigten Haushalte in Hamburg bei ca. 50 %. In Abhängigkeit von der Haushaltsgröße ergeben sich unterschiedlich hohe Anteile: Bei den 2-Personenhaushalten liegt der Berechtigtenkreis nur bei ca. 33 %, bei 5- und Mehr-Perso-

nenhaushalten liegt er dagegen bei über 80 %. In Anbetracht der unterschiedlichen Marktverhältnisse (ein im Vergleich zur Nachfrage relativ großes Angebot an Wohnungen mittlerer Größe auf dem Hamburger Wohnungsmarkt steht ein im Vergleich zur Nachfrage eher geringeres Angebot an kleineren Wohnungen für 1-Personenhaushalte sowie größeren familiengerechten Wohnungen gegenüber) sind diese unterschiedlichen Relationen bei den Berechtigtenanteilen gerechtfertigt. Gegen die Erhöhung der Einkommensgrenzen für 1-Personenhaushalte spricht überdies, dass dann die Nachfrage nach kleineren, preisgünstigeren Sozialwohnungen zu Lasten der jetzt Berechtigten zunehmen würde. Die im Einzelfall durch das zuständige Bezirksamt anzuerkennenden höheren Einkommensgrenzen (plus 50 %) für betreute Altenwohnungen berücksichtigen zudem die besondere Angebots- und Versorgungssituation in diesem Wohnungsmarktsegment. Der Anteil der berechtigten Haushalte (1- und 2-Personenhaushalte älter als 60 Jahre) liegt hier bei ca. 65 %. Eine tabellarische Übersicht hierzu ist unter A. bereits abgebildet worden.

Der Senat beabsichtigt vor diesem Hintergrund nicht, die Einkommensgrenzen zu verändern oder zu dynamisieren, da insbesondere das Risiko besteht, die Versorgungssituation der wirklich Bedürftigen zu verschlechtern.

### 2.2 Vordringlich Wohnungssuchende mit Dringlichkeitsschein

Es ist auch Aufgabe einer sozialen Wohnungspolitik, Wohnungssuchende auf Antrag zu unterstützen, die nach ihren besonderen Lebensumständen unter Gesamtwürdigung der wohnlichen, gesundheitlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse dringend auf eine angemessene Wohnung angewiesen und allein nicht in der Lage sind, eine Wohnung zu finden. Diese Wohnungssuchenden werden in Hamburg von den zuständigen Bezirksämtern als sog. „vordringlich Wohnungssuchende“ mit einem Dringlichkeitsschein anerkannt und im Rahmen der Möglichkeiten mit Wohnraum zu versorgt. Bei der Wohnraumversorgung der vordringlich Wohnungssuchenden ist gemäß Beschluss des Senats vom 13. Dezember 2005 die „Globalrichtlinie über die Versorgung von vordringlich Wohnungssuchenden mit Wohnraum“ zu beachten, deren Umsetzung bei den Wohnungsabteilungen der örtlich zuständigen Bezirksämter liegt.

Folgende Fallgruppen existieren derzeit gemäß Globalrichtlinie:

- Von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen
- In die Gesellschaft einzugliedernde Personen einschließlich Jugendlicher und junger Volljähriger, die Leistungen nach dem SGB VIII erhalten haben
- Auf den Rollstuhl angewiesene sowie sonstige Personen mit Behinderungen, Kranke und ältere Personen
- Misshandelte und von Misshandlungen bedrohte Personen
- Schutz von Kindern bei instabilen Familienverhältnissen
- Unzureichende Unterbringung – insbesondere von Haushalten mit Kindern
- Räumungsfälle bei Untermietverhältnissen
- Sonstige Räumungsbetroffene
- Unterbringungsfälle aus Dienst-/Werkdienstwohnungen

- Leistungsberechtigte nach SGB II oder SGB XII mit Verpflichtung zum Wohnungswechsel

Der Dringlichkeitsschein berechtigt zum Zugang zum sog. WA-Wohnungsbestand (Sozialwohnungen, die Dringlichkeitsscheinbewerbern vorbehalten sind). Die nachfolgende Tabelle gibt einen ersten Überblick über den unter 2.5.2 näher analysierten Versorgungsbedarf in dieser Zielgruppe:

Jahr	Unversorgt gebliebene Fälle mit Dringlichkeitsschein (Stichtag 31.12., ab 2006 ohne Fälle mit Dringlichkeitsbestätigung, siehe hierzu unten 2.3)
1995	9.294
1996	5.834
1997	4.816
1998	3.500
1999	3.016
2000	2.997
2001	3.669
2002	4.861
2003	4.292
2004	3.741
2005	3.347
2006	2.621
2007	3.257
2008	3.024

### 2.3 Wohnungslose mit Dringlichkeitsbestätigung

Ein besonderes Augenmerk der Wohnungspolitik liegt auf der Integration der Wohnungslosen in Wohnraum. Insofern war und ist es eine wesentliche Zielsetzung der bereits genannten „Globalrichtlinie über die Versorgung von vordringlich Wohnungssuchenden mit Wohnraum“ von 2005, die zuständigen Behörden in ihren Bemühungen zu unterstützen, Wohnungslose und wohnberechtigte Zuwanderer, die öffentlich-rechtlich untergebracht sind, verstärkt in Wohnraum zu integrieren. Dazu hatte der Senat bereits am 17. Juni 2004 eine Verbesserung des bis dahin bestehenden Hilfesystems beschlossen. Zur praktischen Umsetzung sind ab 1. Juli 2005 in den Bezirksämtern Fachstellen für Wohnungsnotfälle eingerichtet worden. Die Neuausrichtung der Wohnungslosenhilfe ist vielfach auch Thema bürgerchaftlicher Beratungen gewesen (vgl. Drucksache 18/7820).

Die Fachstellen in allen Hamburger Bezirksämtern bündeln die Hilfen für Obdachlose und wohnungslose Haushalte aus öffentlicher Unterbringung sowie für von Woh-

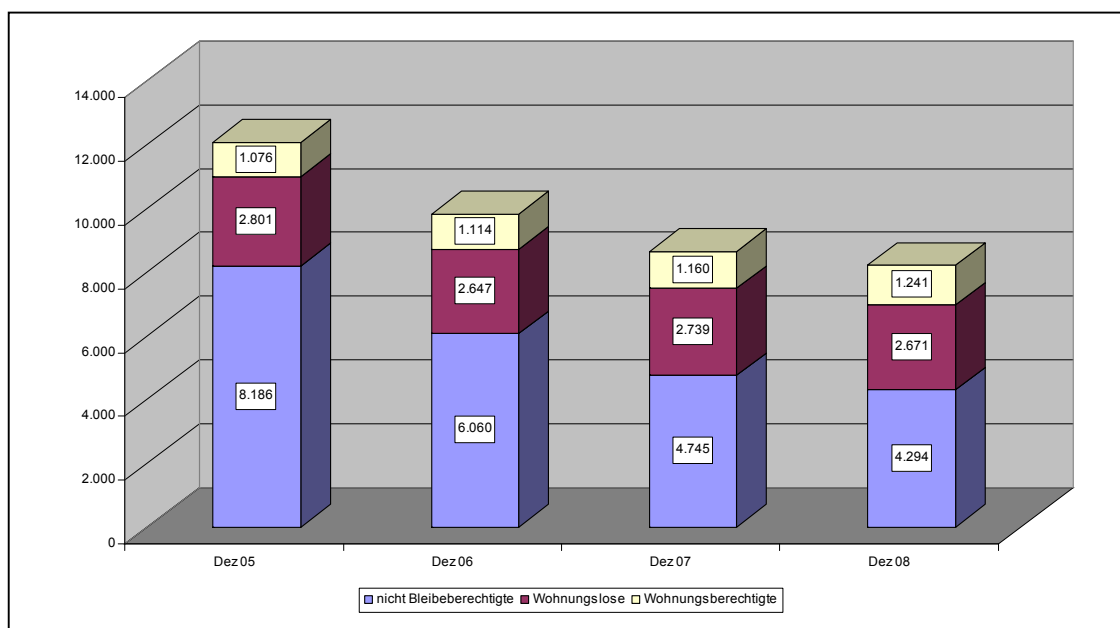
nungslosigkeit bedrohte Menschen unter einem Dach und stellen die Vernetzung zu anderen Hilfeeinrichtungen her. Die Fachstellen sind zuständig für alle Personen,

- die von Wohnungslosigkeit bedroht sind,
- die bereits wohnungslos geworden sind und in Unterkünften oder auf der Straße leben,
- sowie für wohnberechtigte Zuwanderer aus öffentlichen Unterkünften, hierzu gehören z. B. alle wohnungsberechtigten Zuwanderer, die über einen entsprechenden, die Wohnberechtigung umfassenden aufenthaltsrechtlichen Status verfügen.

Die Einrichtung der Fachstellen für Wohnungsnotfälle stellte dabei den Kern der Neustrukturierung des Hilfesystems für Wohnungslose dar. Damit sollte die Gesamtverantwortung für das Thema Wohnungslosigkeit in den Bezirksämtern etabliert werden. Neben der Wohnungssicherung sollen die Fachstellen in enger Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen Wohnungslose und wohnberechtigte Zuwanderer schneller aus öffentlicher Unterbringung lösen, in Wohnraum integrieren und Obdachlosigkeit vermeiden.

Die Fachstellen sind für die Wohnungsvermittlung dieser Zielgruppe zuständig. Sie stellen auch die Dringlichkeitsbestätigung – gebührenfrei und ohne gesonderten Antrag – aus, die die Funktion eines Dringlichkeitsscheins erfüllt. Die Dringlichkeitsbestätigung berechtigt ebenfalls zum Bezug entsprechender WA-Sozialwohnungen. Die Vermittlung von Wohnraum durch die Fachstellen wird durch den 2004 abgeschlossenen Kooperationsvertrag zur Verbesserung der Wohnungsvermittlung wohnungsloser Haushalte unterstützt. Vertragspartner des Kooperationsvertrages sind die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, die Behörde für Soziales, Gesundheit, Familie und Verbraucherschutz, die städtischen Wohnungsunternehmen SAGA und GWG sowie zehn Genossenschaften. Der Kooperationsvertrag sieht die zusätzliche Wohnungsvermittlung von bis zu 600 Haushalten mit Wohnungen aus dem Bestand der Unternehmen vor. Der Vertrag sieht absichernde Leistungen der Fachstellen vor, deren Umfang sich an dem jeweiligen Integrationsbedarf – differenziert in drei Stufen – orientiert.

Relevant für diese Drucksache ist, wie sich der Integrationsbedarf dieser Zielgruppe entwickelt hat und welche Anforderungen diese Zielgruppe an einen Wohnungsbauentwicklungsplan stellt. Hierfür ist die Entwicklung zweier Kenndaten relevant: die Zahlen zur öffentlichen Unterbringung und die unversorgten Dringlichkeitsbewerber mit Dringlichkeitsbestätigung. Die nachfolgende Unterbringungsstatistik zeigt die Zahl der untergebrachte Personen in Unterkünften incl. Übernachtungsstätten (Quelle: f&w, Bezirksämter)



Die nachfolgende Statistik zeigt demgegenüber die unversorgt gebliebenen Fälle mit Dringlichkeitsbestätigung:

Jahr	Unversorgt gebliebene Fälle mit Dringlichkeitsbestätigung (Stichtag 31.12.)
2006	2.079
2007	2.425
2008	1.811

Die Zahlen zur öffentlichen Unterbringung beziehen sich jeweils auf Personen, nicht auf Haushalte und sind daher mit den Zahlen der unversorgt gebliebenen Fälle mit Dringlichkeitsbestätigung (Haushalte) systembedingt naturgemäß nicht vergleichbar. Dass es einen zahlenmäßigen Rückgang des Integrationsbedarfs gegeben hat, untermauern nachfolgende Zahlen: 2005 wurden in öffentlicher Unterbringung insgesamt 12.063 Plätze benötigt, 2008 nur noch 8.206. Wesentlicher Faktor für das Absinken der Unterbringungszahlen ist die sinkende Zahl von Nicht-Bleibeberechtigten, die von rund 8000 auf 4300 zurückgegangen ist. Diese Personengruppe hat allerdings auf Grund des ausländerrechtlichen Status in aller Regel keinen Zugang zum Sozialwohnungsbestand. Zudem ist die Anzahl der Wohnungslosen leicht zurückgegangen. Der Anstieg bei den bleibeberechtigten Zuwanderern ist auf Änderungen des ausländerrechtlichen Status zurückzuführen.

#### 2.4 Spezielle Zielgruppen – besondere Integrationsbedarfe

Die mit dieser Drucksache angestrebte Entwicklung von weitergehenden zielgerichteten und zielgruppenspezifischen Ansätzen im Rahmen einer integrierten Wohnungspolitik resultiert insbesondere aus der Erkenntnis, dass die Versorgungsbedarfslage bei einzelnen Gruppen mit Marktzugangsschwierigkeiten prekärer ist als bei anderen Gruppen. Die Überlegung ist, ggf. jenseits der bisherigen Systematik aus Wohnberechtigungsschein, Dringlichkeitschein und Dringlichkeitsbestätigung maßgeschneidert auf die spezifischen Versorgungsprobleme einzugehen.

Dazu ist es notwendig, die Integrationsbedarfe besonders hilfebedürftiger Gruppen gesondert zu analysieren.

Analysiert man die spezifischen Versorgungsbedarfe wird deutlich, dass sich nicht alle Zielgruppen mit Marktzugangsschwierigkeiten mit dem auf Wohnungslose zugeschnittenen Instrumentarium des Kooperationsvertrages erfassen und mit Wohnraum adäquat versorgen lassen. Deshalb haben die zuständigen Behörden weitere Bedarfsgruppen besonders in den Fokus genommen. Die nachfolgenden Betrachtungen sind dabei der Beginn eines – gemeinsam mit den verschiedenen Beteiligten und Akteuren weiter zu führenden – Analyseprozesses und nicht als abschließend zu verstehen:

- In öffentlicher Unterbringung leben derzeit rund 300 alleinstehende Heranwachsende im Alter zwischen 18 und 25 Jahren, deren Wohnraumintegration sich als äußerst schwierig erweist, da sie im Rahmen der bestehenden Struktur des Kooperationsvertrages mit der Wohnungswirtschaft keine ausreichende Akzeptanz bei den Vermieterinnen und Vermietern finden.
- Hinzu kommen jährlich rund 220 Personen aus stationärer Unterbringung nach § 68 SGB XII für Menschen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten, die diese Maßnahme erfolgreich abgeschlossen haben und in eigenen Wohnraum ziehen könnten.
- Zusätzlich suchen rund 300-500 Menschen mit psychischen Erkrankungen und seelischen Behinderungen Wohnraum sowie 200-300 Menschen mit geistigen Behinderungen, die im Rahmen des Ambulantisierungsprogramms ambulant betreut in der eigenen Wohnung leben möchten.
- Insgesamt handelt es sich um rund 1000-1300 Personen, die derzeit auf dem Wohnungsmarkt kaum Chancen einer adäquaten Versorgung haben. Träger der Wohnungsnachfrage sind jedoch ausschließlich Haushalte. Da aber in diesen Zielgruppen die meisten Haushalte 1-Personenhaushalte sind, kann die Personen- mit der Haushaltszahl annähernd gleichgesetzt werden.

Besonders zu betrachten ist dabei die Bedarfslage der insgesamt ca. 4.500, innerhalb und außerhalb Hamburgs lebender Menschen mit geistigen und mehrfachen Behinderungen oder psychischen Erkrankungen/seelischen Behinderungen unter Hamburger Kostenträgerschaft in stationären Einrichtungen der Behindertenhilfe und der Sozialpsychiatrie. Innerhalb der Hamburger Landesgrenzen sind es ca. 2.850 Personen (Stand Juni 2008/I. C-Bericht 3. Quartal 2008).

Hintergrund ist, dass für die Gruppe der Menschen mit geistigen Behinderungen gegen Ende 2005 im Rahmen bilateraler Zielvereinbarungen mit den Trägern und Verbänden der freien Wohlfahrtspflege festgelegt worden ist, insgesamt 770 stationäre Plätze in ambulant betreute Wohnformen umzuwandeln. Dieses Vorhaben, mit dessen Realisierung Ende 2005 begonnen wurde, nimmt einen hohen Stellenwert bei der Weiterentwicklung der Behindertenhilfe in Hamburg ein. Damit wird zum einen gezielt dem gesetzlichen Gebot Rechnung getragen, wonach individuelle, möglichst nicht-stationäre Hilfen grundsätzlich Vorrang vor einer stationären Betreuung haben sollen (§ 19 Absatz 2 SGB IX, §§ 9, 13 SGB XII). Zum anderen wird damit auch auf die von behinderten Menschen und ihren Organisationen seit langem erhobene Forderung nach besseren Rahmenbedingungen für eine unabhängige Lebensführung und Einbeziehung in die Gemeinschaft eingegangen, wie sie ebenfalls in der Ende 2008 ratifizierten UN-Konvention zum Behindertenrecht zum Ausdruck kommt (vgl. Artikel 19). Inzwischen sind bereits ca. 400 Menschen auf Grund dieser Initiative in das ambulant betreute Wohnen gewechselt. Diese Menschen sind auf den Auszug aus dem Heim vorbereitet worden und erhalten weiterhin die regelmäßigen Unterstützungsleistungen, die sie zur Bewältigung ihres Alltags benötigen. Auch für viele, die erstmals Leistungen der Eingliederungshilfe beantragen, weil sie zum Beispiel aus dem Elternhaus ausziehen, wird die ambulante Alternative zum stationären Wohnen bevorzugt geprüft und wenn möglich umgesetzt. Die Realisierung für diesen Personenkreis scheitert jedoch oft daran, dass passende Wohnungen auf dem Hamburger Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen. Dies gilt ebenfalls für den Personenkreis der seelisch behinderten/psychisch kranken Menschen. Auch hier steht der großen Nachfrage kein ausreichendes Angebot gegenüber, weil diese Gruppen nicht zu den bevorzugten Zielgruppen des Wohnungsmarktes gehören. In der Folge bleiben diese

Menschen häufig unversorgt, bzw. weiterhin in stationärer Obhut.

Als ein weiteres Problem kommt hinzu, dass Vermieterinnen und Vermieter nur sehr selten bereit sind, Mietverträge direkt mit Menschen mit Behinderungen abzuschließen, so dass die Dienstleister (Träger der Behindertenhilfe) oftmals ungewollt die Zwischenvermieterfunktion übernehmen müssen und damit gleichzeitig Vermieterin bzw. Vermieter und Anbieterin bzw. Anbieter von Dienstleistungen werden. Auch wenn das subjektiv aus Vermietersicht nachvollziehbar ist, widerspricht dies jedoch der angestrebten größeren Selbstständigkeit und Unabhängigkeit der Menschen mit Behinderungen.

Neben einer grundsätzlich erforderlichen Verbesserung der Wohnraumversorgung für die Zielgruppe der Menschen mit Behinderungen ist es außerdem erforderlich, deutlich mehr Vermieterinnen und Vermieter dafür zu gewinnen, an diesen Personenkreis direkt zu vermieten. In Betracht kommen dafür grundsätzlich sehr unterschiedliche Wohnungen. Barrierefreiheit ist hier längst nicht in jedem Fall erforderlich. Wichtig ist vielmehr, dass im Einzelfall eine gute Anbindung an den jeweiligen Träger ambulanter Dienstleistungen und ggf. auch an einen regionalen Stützpunkt im Rahmen des Ambulantisierungsprogramms gegeben ist. Diesen Herausforderungen soll auch mit dieser Drucksache Rechnung getragen werden.

## 2.5 Versorgungs- und Bedarfslage der genannten Zielgruppen

### 2.5.1 Versorgungssituation Dringlichkeitsfälle gesamt

Bei den Bedarfsgruppen der sozialen Wohnraumversorgung stehen die Dringlichkeitsfälle (Inhaberinnen und Inhaber von Dringlichkeitsschein oder Dringlichkeitsbestätigung) wie dargelegt besonders im Fokus. Ein besondere Maßnahmen- und Hilfeswerpunkt lag und liegt bisher auf der Integration von Wohnungslosen mit Dringlichkeitsbestätigung in Wohnraum. Die Auswertung der nachfolgend näher dargestellten Versorgungsbilanzen belegt deutlich, dass die Versorgungsquoten bei Obdachlosen und Haushalten aus öffentlicher Unterbringung mit Dringlichkeitsbestätigung besser ausfallen als bei den übrigen Dringlichkeitsbewerbern mit Dringlichkeitsschein. Die besonderen Anstrengungen in diesem Bereich haben damit Wirkung gezeigt – sind aber gleichzeitig auch auf Kosten der Versorgungsleistungen zugunsten der anderen Dringlichkeitsfälle gegangen.

### Übersicht über die Versorgungssituation der Dringlichkeitsfälle gesamt von 2006 bis 2008

	anerkannte Fälle			versorgte Fälle			Versorgungsquote			unversorgte Fälle		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008
<b>D-Bestätigung</b>	2.295	1.902	2.089	1.083	1.500	1.573	47,2%	78,9%	75,3%	2.079	2.425	1.811
<b>D-Schein</b>	4.608	4.826	5.345	1.689	1.947	1.835	36,7%	40,3%	34,3%	2.621	3.257	3.024
<b>Summe</b>	<b>6.903</b>	<b>6.728</b>	<b>7.434</b>	<b>2.772</b>	<b>3.447</b>	<b>3.408</b>	<b>40,2%</b>	<b>51,2%</b>	<b>45,8%</b>	<b>4.700</b>	<b>5.682</b>	<b>4.835</b>



## 2.5.2 Dringlichkeitsfälle mit Dringlichkeitsschein (vordringlich Wohnungssuchende)

Betrachtet man die Situation der hilfebedürftigen Haushalte mit Dringlichkeitsschein ergibt sich folgendes Bild:

Jahr	anerkannte Fälle	versorgte Haushalte	unversorgte Fälle (Stichtag 31.12.)	Versorgungsquote <sup>1)</sup>
1995	12.478	7.070	9.294	56,7
1996	9.636	6.393	5.834	66,3
1997	7.929	4.492	4.816	56,7
1998	6.222	3.486	3.500	56,0
1999	4.926	2.747	3.016	55,8
2000	4.549	2.419	2.997	53,2
2001	5.255	1.909	3.669	36,3
2002	6.424	2.253	4.861	35,1
2003	6.506	2.423	4.292	37,2
2004	6.079	2.507	3.741	41,2
2005	5.663	2.352	3.347	41,5
2006 <sup>2)</sup>	4.608	1.689	2.621	36,7
2007 <sup>2)</sup>	4.826	1.947	3.257	40,3
2008 <sup>2)</sup>	5.345	1.835	3.024	34,3

<sup>1)</sup> Verhältnis der versorgten Haushalte zu den anerkannten Fällen; in den mit Wohnraum versorgten Fällen sind jedoch auch vordringlich Wohnungssuchende enthalten, deren Anerkennung aus dem Jahr davor stammt.

<sup>2)</sup> Fallzahlen ohne Fachstellenklientel mit Dringlichkeitsbestätigung

Die Zahl der anerkannten Dringlichkeitsfälle mit Dringlichkeitsschein, die seit 2004 deutlich rückläufig war, ist in 2007 erstmals wieder leicht gestiegen. Dieser Trend hat sich 2008 fortgesetzt. Die Zahl der versorgten Dringlichkeitsfälle liegt seit 2006 beständig unter 2000 Haushalten. Demgegenüber hat die Zahl der unversorgt gebliebenen Haushalte die Marke von 3000 überschritten. Trotz der Schwankungen und Unwägbarkeiten in der statistischen Entwicklung ist festzustellen, dass mit 34,3% eine nicht zufriedenstellende Versorgungsquote erreicht wurde, die Handlungsbedarfe deutlich werden lässt.

Betrachtet man die Fallgruppe Behinderte/Kranke/Alte/Rohrstuhlbenutzer gesondert, so bietet die Entwicklung der Versorgungsbilanz dieser Gruppe durchaus Anlass zur Sorge. Die Versorgungsquote ist 2008 im Vorjahresvergleich um 4 % gesunken; gleichzeitig erreicht die Zahl der unversorgt gebliebenen Haushalte den höchsten Wert seit 2003. Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Entwicklung:

Jahr	Behinderte/Kranke/Alte/Rollstuhlbenutzer			Versorgungsquote
	anerkannt	versorgt	unversorgt (31.12.)	
1997	1.959	813	1.209	41,5%
1998	1.685	746	1.130	44,3%
1999	1.379	729	1.032	52,9%
2000	1.289	622	965	48,3%
2001	1.450	523	1.169	36,1%
2002	1.646	550	1.387	33,4%
2003	1.660	628	1.210	37,8%
2004	1.665	607	1.129	36,5%
2005	1.426	636	965	44,6%
2006	1.401	512	889	36,5%
2007	1.644	606	1.151	36,9%
2008	1.942	639	1.204	32,9%

## 2.5.3 Wohnungslose mit Dringlichkeitsbestätigung

Die Wohnraumversorgung von Wohnungslosen mit Dringlichkeitsbestätigung im Rahmen des Fachstellen-

konzepts (die – wie dargelegt – eine Dringlichkeitsbestätigung als Äquivalent zum Dringlichkeitsschein erhalten) stellt sich wie folgt dar:

bis Ende 2005 durch die Einwohnerämter:

Jahr	Obdachlose/Haushalte aus öff. Einrichtungen			Versorgungsquote
	anerkannt	versorgt	unversorgt (31.12.)	
2000	1.507	918	933	60,9%
2001	1.934	713	1.282	36,9%
2002	2.560	970	1.876	37,9%
2003	2.502	1.074	1.725	42,9%
2004	2.394	1.127	1.508	47,1%
2005	2.189	939	1.220	42,9%

ab 2006 durch die Fachstellen:

Jahr	anerkannte Fälle	versorgte Haushalte		unversorgte Fälle (Stichtag 31.12.)	Versorgungsquote <sup>1)</sup>
		gesamt	davon <i>nur i.R.d. Kooperationsvertrags</i>		
2006 <sup>2)</sup>	2.295	1.083	552	2.079	47,2
2007	1.902	1.500	627	2.425	78,9
2008	2.089	1.573	674	1.811	75,3

<sup>1)</sup> Verhältnis der insgesamt versorgten Haushalte zu den anerkannten Fällen

<sup>2)</sup> Das Fachstellenkonzept ist seit dem 1. Juli 2005 in Kraft, allerdings hat es Anlaufschwierigkeiten bei der Tätigkeit der Fachstellen gegeben. So ist die eigentlich ab dem 1. Juli 2005 von den Fachstellen zu betreuende Klientel der Dringlichkeitsfälle im 2. Halbjahr 2005 überwiegend noch von den Einwohnerämtern bearbeitet worden, so dass von den Fachstellen für diesen Zeitraum keine Daten vorliegen.

Zu der Zahl der versorgten Haushalte ist anzumerken, dass die Gesamtversorgung wohnungsloser Haushalte auch Haushalte umfasst, die von den Fachstellen außerhalb des Kooperationsvertrages versorgt wurden oder die sich selbst bei Privatvermietern oder Wohnungsunternehmen erfolgreich um Wohnraum bemüht haben.

Zwar ist die Versorgungsquote der Fachstellen 2008 gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken. Trotzdem ist festzustellen, dass die Versorgungsbilanz bei Obdachlosen und Haushalten aus öffentlicher Unterbringung mit Dringlichkeitsbestätigung besser ausfällt als bei den übrigen Dringlichkeitsbewerbern mit Dringlichkeitsschein. Durch die bereits eingangs dargestellte neue und zielgruppengerechte Hilfesystematik u.a. mit der Ausgabe von Dringlichkeitsbestätigungen konnte zudem erreicht werden, dass – anders als vor 2006 – nicht mehr von einer hohen Dunkelziffer bei den nicht vom System erfassten Wohnungslosen ausgegangen werden muss. Das neue System hat damit die Versorgungsleistung insgesamt verbessert und die Versorgungstransparenz deutlich erhöht. Auf diesem Erfolg kann aufgebaut werden.

## 2.5.4 Fazit zur Versorgungs- und Bedarfslage

Die Definition sowie die Analyse der Versorgungs- und Bedarfslage der Zielgruppen haben wohnungspolitische Handlungsbedarfe im Verhältnis der verschiedenen Gruppen von Dringlichkeitsbewerbern deutlich gemacht. Inwieweit sich die aktuelle wirtschaftliche Situation auf die Versorgungs- und Bedarfslage auswirken wird, werden

die zuständigen Behörden laufend weiter beobachten. Dies vorausgeschickt geht der Senat davon aus, dass die bisherigen Systematiken mit dem Wohnberechtigungsschein, dem Dringlichkeitsschein und der Dringlichkeitsbestätigung aufrecht erhalten werden, da sie sich als zielgenaue sowie Fehlsteuerungen und Fehlförderungen vermeidende Zugangsinstrumente zum Sozialwohnungsbestand insgesamt bewährt haben.

Zwar besteht für eine Dramatisierung der Versorgungslage der Dringlichkeitsbewerber kein Anlass. Denn: Addiert man beispielsweise die versorgten Dringlichkeitsfälle (Dringlichkeitsschein und Dringlichkeitsbestätigung) im Jahre 2008 (3408), so zeigt sich, dass das Gesamtversorgungsniveau ungefähr dem von 1998 entspricht (3468) – als es noch nicht das zweigeteilte, differenzierte Versorgungssystem gab. Gleichwohl ist eine kritische Analyse mit neuen, erweiterten Schwerpunktsetzungen erforderlich.

So ist deutlich geworden, dass die ausgefeilte Hilfesystematik für Wohnungslose, bei allem Optimierungsbedarf im Detail besonders bei den eingruppierten Wohnungslosen der Stufe drei und bei denen, die gänzlich ohne Eingruppierung blieben, insgesamt gegriffen hat, während sich bei der Versorgungslage bei den anderen Dringlichkeitsbewerbern tendenziell verschärft hat. Hinzu kommen andere relevante Faktoren. Es wird erkennbar, dass unter den Dringlichkeitsbewerbern vor allem 1-Personen-Haushalte, häufig männlich, alleinstehend und mit vielfältigen Problemlagen, den Nachfragedruck vor allem im Bereich kleiner Wohnungen verschärfen. Die gesellschaftliche

Entwicklung hat zudem dazu geführt, dass – so die Erfahrungen aus der Praxis der Wohnungsvergabe – Dringlichkeitsbewerber heute mehr als früher mit vielfältigsten psychosozialen Problemstellungen „im Gepäck“ auf den enger werdenden Wohnungsmarkt drängen, was die Marktzugangsprobleme ebenfalls tendenziell verschärft. Auch die unter 2.4. genannten sozialpolitischen Leitentscheidungen (z. B. „ambulanz statt stationär“) führen dazu, dass mehr behinderte Dringlichkeitsbewerber auf dem Wohnungsmarkt nach einer Wohnung suchen. Dabei muss berücksichtigt werden, dass es gerade in diesem Bereich noch viele (potentielle) Nachfrager gibt, die unter den unter 2.5.2 genannten, noch unversorgten Dringlichkeitsfällen gar nicht auftauchen, da sie noch keinen Dringlichkeitsschein beantragt haben, obwohl sie antragsberechtigt wären. Hier spiegelt die Statistik mit Sicherheit noch nicht die reale Nachfragesituation wieder. Eine Zielsetzung dieser Drucksache ist damit auch, die Nachfragesituation so realistisch wie möglich abbilden zu können.

Die aufgezeigten Rahmenbedingungen verschärfen die Konkurrenzsituation in bestimmten Segmenten von Dringlichkeitsbewerbern erheblich. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, besondere Anstrengungen zu unternehmen, der teilweise problematischen Versorgungssituation von bestimmten Dringlichkeitsbewerbern mit zielgerichteten Maßnahmen Rechnung zu tragen. Die ausgefeilte Hilfesystematik für Wohnungslose mag hierzu an einigen Stellen als Vorbild dienen. Besonders der Nachfragesituation und den Versorgungserfordernissen behinderter Dringlichkeitsbewerber ist stärker Rechnung zu tragen.

## 2.6 Wohnungspolitische Konsequenzen

### 2.6.1 Gezieltes Förderprogramm zur Unterstützung von Dringlichkeitsbewerbern mit besonderem Integrationsbedarf – Ankauf von WS-Bindungen in Sozialräumen mit Segregationstendenzen

Anknüpfend an die unter 2.4, 2.5.2 und 2.5.4 aufgezeigten spezifischen Integrationsbedarf in besonderen Zielgruppen der Dringlichkeitsbewerber entwickeln die zuständigen Behörden gegenwärtig ein auf zwei Säulen fußendes, gezieltes Förderprogramm unter dem Dach der Förderprogramme der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt. Angedacht sind sowohl ein objektbezogenes als auch ein subjektbezogenes Zuschussmodell. Zielgruppe sollen voraussichtlich insbesondere in Ambulantisierungsmaßnahmen eingebundene Behinderte und psychisch Kranke sein.

Inhalt ist zum einen – als Pilotprojekt – ein maßgeschneidertes Konzept zum Ankauf von Belegungsbindungen in Form von zunächst 100 konkreten Besetzungsrechten im freifinanzierten Mietwohnungsbestand – ausgestaltet als objektbezogenes Zuschussmodell. Angedacht ist, ein Belegungsbindungsankauf, der bei Bedarf mit zielgruppenadäquaten Gewährleistungs- und Beratungsleistungen für Vermieterinnen und Vermieter sowie Mieterinnen und Mieter durch dafür qualifizierte Träger kombiniert werden kann. Dieses Programm soll die bestehenden Anstrengungen im Rahmen des Kooperationsvertrages mit der Wohnungswirtschaft und im Rahmen des Fachstellenkonzepts usw. nicht ersetzen, sondern zielgerichtet ausdehnen. Die Belegungsbindung für die Wohnung bleibt dabei unabhängig von der Dauer des einzelnen Mietverhältnisses über einen Zeitraum von 15 Jahren bestehen. Mit der Belegungsbindung ist auch eine Mietpreisbindung vorgesehen. Die Vermieterin bzw. der Vermieter erhält einen Mietsaus-

gleich (Differenz zwischen Markt und Fördermiete) und eine zusätzliche Ausgleich für Gewährung der Belegungsbindung über den Förderzeitraum. Die genaue Zielgruppenfestlegung wird der weiteren Ausgestaltung des Förderprogramms vorbehalten bleiben, die im engen Kontakt mit erfahrenen Trägern und Experten aus diesem Bereich sowie mit der Wohnungswirtschaft erfolgen wird.

Ergänzt werden soll das objektbezogene Zuschussmodell um ein subjektbezogenes Zuschussmodell, bei dem einer Vermieterin bzw. einem Vermieter, der mit einer Person aus einer besonders integrationsbedürftigen Gruppe aus dem Kreis der vordringlich Wohnungssuchenden einen Mietvertrag abschließt (oder mit einem dazwischen geschalteten Träger) eine zusätzliche Förderung erhält (einmalig oder laufend während der Laufzeit des Mietvertrages). Mit Ende des Mietverhältnisses endet auch die Bindung für die Wohnung (im Unterschied zum objektbezogenen Fördermodell). Das Mengengerüst wird unter Würdigung der Versorgungs- und Bedarfslage in den oben genannten Zielgruppen festzulegen sein. Die Prüfungen hierzu laufen, wie unter B. bereits ausgeführt wurde.

Dieses Förderprogramm wird zeitnah und in Konsultation insbesondere mit Trägervertretern der betroffenen sozialen Gruppen auf der einen und der Wohnungswirtschaft sowie der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt auf der anderen Seite weiter konkretisiert. Der Senat hat die zuständigen Behörden vor diesem Hintergrund beauftragt, die notwendigen Prüfungen und Vorbereitungen zum Start des Förderprogramms so abzuschließen, dass sichergestellt werden kann, dass noch im Programmjahr der Wohnungsbauförderung 2009 mit dem Abrufen des Förderprogramms begonnen werden kann. Die Auflage des Förderprogramms schließt erste Modellförderungen im Vorwege nicht aus. In diesem Rahmen ist die „Globalrichtlinie über die Versorgung von vordringlich Wohnungssuchenden mit Wohnraum“ von 2005 ggf. zu novellieren und an die Neuausrichtung anzupassen.

Jenseits der skizzierten Förderinstrumente zum Ankauf von Belegungsbindungen für Zielgruppen mit besonderem Integrationsbedarf prüft die zuständige Fachbehörde auch die Möglichkeiten eines sozialräumlich orientierten Programms zum Ankauf von Belegungsbindungen. In diesem Zusammenhang geht es ausschließlich um den Ankauf von Belegungsbindungen für einkommensberechtigte Haushalte (mit §-5-Schein) ohne darüber hinausgehende Integrationsbedarfe. Es ist zu prüfen, ob solche Belegungsbindungen gerade in Quartieren mit starken Aufwertungspotenzialen eingekauft werden können. Auf diese Art und Weise könnte ein Beitrag gegen Segregationstendenzen in diesen Vierteln geleistet werden.

### 2.6.2 Stärkere Ausrichtung der Förderprogramme im Neubau auf besondere Wohnformen und soziale Verpflichtungen

Während das unter 2.6.1 in Aussicht genommene Förderprogramm eher die Mobilisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes für spezifische Integrationsbedürfnisse im Blick hat, muss auch im Neubau geprüft werden, wie den unter 2.4 und 2.5.2 aufgezeigten Handlungsnotwendigkeiten Rechnung getragen werden kann. Die zuständige Behörde arbeitet deshalb derzeit an der Überarbeitung der Wohnungsbauförderprogramme mit dem Ziel, gerade für besondere Wohnformen (z. B. für Wohngemeinschaften von behinderten Wohngruppen) besonders attraktive Förderkonditionen herzustellen. Auch aus der in vielfältiger

Weise engagierten, sozial und kirchlich orientierten Trägerlandschaft werden immer wieder Neubaukonzepte zur Schaffung von Wohnraum, ggf. mit zusätzlichen Betreuungsleistungen, für Obdachlose, behinderte Menschen, psychisch Kranke und Wohnungsnotfälle, entwickelt. Auch hier soll und wird die Wohnungsbauförderung flankieren – mit hierfür maßgeschneiderten Förderprogrammen. Die zuständige Behörde prüft ferner, in welchem spezifischen Förderkontext auch WA-Bindungen im Neubau für spezielle Investoren (z. B. im Rahmen von sozialen Projekten) wohnungspolitisch sinnvoll sein können. Auf diese Förderkonzepte wurde unter B. bereits näher eingegangen.

Die zuständigen Behörden haben im Rahmen der Konzipierung des Wohnungsbauentwicklungsplanes auch geprüft, ob zur Schaffung von Wohnraum für Obdachlose, behinderte Menschen, psychisch Kranke und Wohnungsnotfälle die Schaffung einer Stiftung sinnvoll ist. Nach gegenwärtigem Sachstand erscheint jedoch das vorhandene, aber weiter zu entwickelnde Instrumentarium zur Erreichung der unterstützenswerten Zielsetzung besser geeignet als eine (teilweise) Verlagerung dieser Aufgabe auf eine – neue – Stiftung. Denn mit dem Abschluss des Kooperationsvertrages zur besseren Versorgung wohnungsloser Haushalte und mit der beabsichtigten Schaffung eines objektbezogenen und eines subjektbezogenen Zuschussmodells bestehen – neben den allgemeinen Instrumentarien – gezielte Möglichkeiten, die Marktzugangsprobleme besonderer Bedarfsgruppen auszugleichen. Eine Stiftung dürfte nicht unabhängig von diesem System arbeiten, es bestünde sonst die Gefahr einer Alibi-funktion für manche Marktteilnehmer, die – wenn man alle Beteiligte für die Erfüllung des Versorgungsauftrags mobilisieren möchte – eher kontraproduktiv wäre. In Hamburg bereits bestehende und damit im Hilfesystem verankerte Stiftungen könnten aber für einzelne Aufgaben des bereits genannten Stiftungszweckes genutzt werden, z. B. für die Sicherstellung und Koordination sozialer Beratung und Betreuung, soweit sie im Einzelfall erforderlich sind. Zu prüfen wäre in diesem Zusammenhang auch, inwiefern eine Anmietung durch eine zwischengeschaltete Gesellschaft den Abschluss von Mietverträgen für bestimmte Bedarfsgruppen erleichtern könnte. Vor diesem Hintergrund werden die Handlungsalternative „Stiftung“ und die genannten weiteren Optionen im Rahmen der Fortschreibung der integrativen Wohnungspolitik weiter in die Überlegungen – gemeinsam mit den externen Beteiligten – mit einzubeziehen sein.

### 2.6.3 Erfüllung und Weiterentwicklung des Kooperationsvertrages

Im Anschluss an die durchaus erfreuliche Versorgungsbilanz für Wohnungssuchende mit Dringlichkeitsbestätigung (vgl. 2.5.3) hat sich der Senat auch die Weiterentwicklung des Kooperationsvertrages mit der Wohnungswirtschaft zum Ziel gesetzt.

Hintergrund ist, dass die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt sowie die damalige Behörde für Soziales und Familie 2004 im Vorfeld der Umsetzung der Einrichtung von sieben bezirklichen Fachstellen für Wohnungsnotfälle einen Kooperationsvertrag mit 12 Hamburger Wohnungsunternehmen (SAGA GWG und zehn Genossenschaften) abgeschlossen haben. Ziel des Vertrages war die Verbesserung der Wohnungsversorgung für obdachlose Menschen und Haushalte aus öffentlicher Unterbringung, die im Ergebnis zu Einsparungen in der öffentlichen Unterbringung führen soll. Der Vertrag sieht die jährliche Versor-

gung von rund 1200 Haushalten der o.a. Zielgruppen durch die beteiligten Vertragspartner vor. Die Zielzahl besteht aus der „Basis“, den 692 Haushalten aus öffentlicher Unterbringung, die durchschnittlich in den Jahren vor Einrichtung der Fachstellen durch die beteiligten Unternehmen mit Wohnraum versorgt wurden. Diese Anzahl versorgter Haushalte sollte beibehalten werden. Dazu kommt die vereinbarte „zusätzliche Versorgung“, die bei rund 550 Haushalten jährlich liegt (2008: 543).

Als Gegenleistung für die zusätzliche Versorgung hat die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt den beteiligten Wohnungsunternehmen das Recht der unternehmensbezogenen Wohnungsvergabe eingeräumt. Die Behörde für Soziales, Familie, Gesundheit und Verbraucherschutz garantiert darüber hinaus Gewährleistungen (Schadensersatz bei vertragswidrigem Gebrauch der Wohnung), eine Direktzahlung der Miete für die nach dem Vertrag vermittelten Haushalte sowie eine 12-monatige Beratung und Unterstützung für Haushalte mit besonderen sozialen Problemen (Stufe 3).

Die Erfahrungen mit dem Kooperationsvertrag mit der Wohnungswirtschaft in den letzten Jahren haben gezeigt, dass es – wie dargelegt – gelungen ist, mehr obdach- oder wohnungslose Haushalte mit schwierigen Problemlagen mit Wohnraum zu versorgen – z. B. verschuldete Haushalte, die vor Einrichtung der Fachstellen kaum Aussicht auf eine eigene Wohnung hatten. Dieser Erfolg ist den gemeinsamen Bemühungen von Wohnungsunternehmen und Fachstellen für Wohnungsnotfälle zuzuschreiben, den spezifischen Problemlagen der Zielgruppe durch flexible und vielfältige Vermittlungsverfahren und der Begleitung durch Sozialarbeiter gerecht zu werden. Zahlenmäßig wurden in den ersten Jahren jedoch durch die Kooperationspartner nicht mehr Haushalte aus öffentlicher Unterbringung versorgt als vor Einrichtung der Fachstellen (2006: 533 Haushalte, 2007: 627, 2008: 674). Dies hat vielfältige Gründe wie die Veränderung der Personenstruktur in der öffentlichen Unterbringung (mehr alleinstehende wohnungslose Menschen, weniger Zuwanderer(familien), aber auch die Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt (Zusammenlegung kleiner Wohnungen, Auslaufen der Sozialbindungen). Hinzu kommen Akzeptanzprobleme, auf die wohnungslose Haushalte stoßen, obwohl es in den bislang vermittelten Mietverhältnissen nur selten zu Problemen gekommen ist.

Erstmals 2008 wurde bei der Wohnungsversorgung nach dem Kooperationsvertrag eine Versorgung im Bereich der Zusätzlichkeit erreicht, die insbesondere auf die verbesserte Versorgungsleistung von SAGA GWG zurückgeht. Die zuständigen Behörden werden alle Anstrengungen unternehmen, damit die zusätzliche Versorgung durch weitere Gespräche mit den Kooperationspartnern und begleitende Maßnahmen auf der Umsetzungsebene – insbesondere durch noch zielgenauere, auf die konkrete Angebots- und Nachfragesituation abgestimmte Vermittlungsbemühungen aller Beteiligten – verstetigt wird. Eine annähernd vollständige Erfüllung des Kooperationsvertrages wird für die nächsten zwei Jahre angestrebt. Eine Erweiterung des Kooperationsvertrages sowohl im Hinblick auf die Versorgungsleistung als auch bezüglich der Ausdehnung auf weitere Zielgruppen kann sinnvoll erst dann geprüft werden, wenn die Vertragserfüllung nach geltendem Verpflichtungsrahmen gegeben ist. In diesem Zusammenhang ist zudem weiter zu beachten, dass die zwischen der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt und der Behörde für Soziales, Gesundheit, Familie und

Verbraucherschutz mit den Bezirksämtern in 2004 erreichte Verabredung einer angemessenen Verteilung der in Wohnraum zu integrierenden wohnungslosen Haushalte auf die sieben Bezirke weiterhin Gültigkeit hat.

Der Senat hat die zuständigen Behörden beauftragt, auf dieser Basis die Umsetzung des Kooperationsvertrages weiterhin einem effektiven Controlling zu unterziehen, um ggf. nachsteuern und den Verpflichtungsrahmen erweitern zu können. Über den Sachstand soll in der Folgedrucksache zum Wohnungsbauentwicklungsplan berichtet werden.

#### 2.6.4 Akzeptanzförderung für Menschen mit Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt

Die zuständigen Behörden haben ihre Anstrengungen nachhaltig verstärkt, im Dialog mit allen Beteiligten eine Akzeptanzförderung von Menschen mit Zugangsproblemen am Wohnungsmarkt zu erreichen. So fungieren die zuständigen Behörden verstärkt auch als Mittler zwischen Trägerszene und Wohnungswirtschaft. Beispielsweise wurde mit der Zielsetzung, die Wohnraumversorgung psychisch erkrankter Menschen zu verbessern, im Dezember 2008 eine Veranstaltung der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt in Kooperation mit der AG Reha und der AHW durchgeführt. Die AG Reha ist ein Trägerzusammenschluss von psychosozialen und rehabilitativen Einrichtungen zur Förderung der sozialen Integration psychisch erkrankter Menschen. Die Auftaktveranstaltung markierte den Start für einen nachhaltigen Dialog zwischen der Wohnungswirtschaft und der AG Reha, der nun auf regionaler Ebene fortgesetzt wird. Ähnliche Unterstützungsaktionen laufen auch bei anderen Gruppen mit besonderem Integrationsbedarf. Die zuständigen Behörden sind gerne bereit, hier weitere Mittler- und Koordinierungsfunktionen zu übernehmen.

#### 2.6.5 Nachhaltige Stärkung der Wohnkaufkraft bei Transferleistungs- und Wohngeldempfängern

Der Senat hat mit Nachdruck Maßnahmen ergriffen oder unterstützt, die die Wohnkaufkraft gerade der bedürftigen Hamburgerinnen und Hamburger stärkt. Dieses wird für den Senat weiterhin handlungsleitend sein. Es ergänzt die Bemühungen um eine stärkere Berücksichtigung spezifischer Integrationsbedarfe.

Der Senat hat als wichtige sozial- und wohnungspolitische Weichenstellung neue Miethöchstwerte für Arbeitslosengeld II- und Sozialhilfebezieher beschlossen. Die Anpassung an den aktuellen Mietenspiegel von 2007 trat zum 1. Januar 2009 in Kraft. Mit der Anpassung der Miethöchstwerte wird sichergestellt, dass sich die Entwicklungen am Wohnungsmarkt auch in den Höchstwerten für Transferleistungsbezieher widerspiegeln. Infolge der Aktualisierung der Miethöchstwerte geht die zuständige Behörde von jährlichen Mehraufwendungen von bis zu 4 Mio. Euro aus. Es bleibt auch für die Zukunft die grundsätzliche Zielsetzung des Senats, dass sich die Miethöchstwerte für Transferleistungsbezieher an den Entwicklungen am Wohnungsmarkt orientieren.

Der Senat hat die Wohngeldnovelle des Bundes und die zusätzliche Gewährung eines Heizkostenzuschusses nachdrücklich unterstützt und stellt dafür die erforderlichen

Komplementärarmittel aus dem Haushalt der Freien und Hansestadt Hamburg zur Verfügung. Viele Hamburgerinnen und Hamburger im laufenden Jahr werden davon profitieren und können damit ihre Wohnkosten erträglich halten. Mit der Wohngeldnovelle wurde das monatliche Wohngeld für die bisherigen Empfänger um durchschnittlich rund 60 Prozent erhöht. Es ist davon auszugehen, dass ein Hamburger Wohngeldempfänger, der 2008 noch im Durchschnitt 101 Euro monatlich erhielt, nunmehr rund 160 Euro erhalten wird. Die zuständige Behörde rechnet mit der Reform auch mit einer Erhöhung der Zahl der Hamburger Wohngeldempfänger um 75 % – 21.000 statt bisher 12.000; verlässliche Ergebnisse liegen hierzu aber noch nicht vor.

### 3. Angebotslage bei den preisgebundenen und preiswerten Mietwohnungen

Neben einer zielgerichteten Förderung der Menschen mit Marktzugangsschwierigkeiten (die Nachfragerseite) muss auch die Angebotslage bei den preisgebundenen bzw. preiswerten Mietwohnungen (die Angebotsseite) in den Blick genommen werden. Auch wenn Hamburg von einer Wohnungsnot weit entfernt ist, ist anhand zahlreicher Indikatoren trotzdem festzustellen, dass die Versorgungslage bei preisgebundenen bzw. preiswerten Mietwohnungen in Hamburg – insbesondere in bestimmten Teilsegmenten (gerade bei kleinen oder sehr großen Wohnungen oder in bestimmten besonders nachgefragten Stadtteilen) – durchaus angespannt ist. Dieses stellt eine Herausforderung für den öffentlichen Versorgungsauftrag und die soziale Wohnraumversorgung dar, die der Senat sehr ernst nimmt. Hierzu sind sowohl die Entwicklung des preisgebundenen (3.1.) als auch des preiswerten, ungebundenen Wohnungsbestandes (3.2) zu betrachten und mögliche Handlungsoptionen aufzuzeigen.

#### 3.1 Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestandes

Mehr als 100.000 Mietwohneinheiten unterliegen in Hamburg derzeit noch den Sozialbindungen – ein auch im Städtevergleich ausgesprochen hoher Wert. Drei Fünftel dieser Wohnungen haben sog. WA-Bindungen, sind also für Belegungsvorschläge der bezirklichen Wohnungsabteilungen zugunsten von Dringlichkeitsbewerbern bestimmt. Zwei Fünftel der Sozialwohnungen können die Vermieterinnen und Vermieter an von ihnen ausgewählte Wohnberechtigte (§-5-Schein-Bewerber) vermieten (sog. WS-Bindung). Für die Entwicklung des Sozialwohnungsbestands ist der kontinuierliche Trend beim Auslaufen der Bindung kennzeichnend. Die aktuellen und absehbaren Bindungsausläufe kommen aus Jahrgängen, in denen bis und über 20.000 Wohneinheiten pro Jahr in Hamburg gebaut wurden, zwei Drittel davon als Sozialmietwohnungen. Festzuhalten bleibt: Weder gibt es heute Flächen noch Investoren für ein solches Wohnungsbauvolumen. Es ist praktisch unmöglich, das Auslaufen der Bindungen durch gleichzeitige Begründung neuer Bindungen im Neubau oder etwa im Rahmen von Modernisierungen auch nur annähernd im gleichen Umfang aufzufangen.

Der Bindungsauslauf im Sozial- und WA-Wohnungsbestand wird sich in den nächsten Jahren voraussichtlich wie folgt entwickeln:

### Sozialwohnungsbestand 2008 bis 2018 in freigestellten und nicht freigestellten Gebieten

Ist und Prognose Stand 03/2006	SozWE-Bestand insgesamt			davon WA-WE		
	insgesamt	davon		insgesamt	davon	
		frei- gestellt	nicht freige- stellt		frei- gestellt	nicht freige- stellt
2008	109.604	16.731	92.873	66.831	13.460	53.371
2009	104.053	14.870	89.183	62.612	11.925	50.687
2010	99.467	13.748	85.719	59.034	10.861	48.173
2011	96.632	12.573	84.059	56.789	9.810	46.979
2012	94.359	11.794	82.565	54.945	9.060	45.885
2013	93.209	11.663	81.546	53.996	8.981	45.014
2014	82.286	8.342	73.944	45.728	5.956	39.772
2015	79.463	7.283	72.180	43.674	5.114	38.560
2016	72.533	4.728	67.805	38.927	3.161	35.766
2017	71.500	4.566	66.934	38.348	3.003	35.345
2018	71.148	4.566	66.582	38.136	3.003	35.134

Quelle/Bemerkungen: Sozialwohnungsdatenbank der WK, basierend auf der letzten Befragung der Eigentümer der Sozialwohnungen, mithin Stand 03/2006. Eine erneute Eigentümerbefragung läuft derzeit.

Besonders zu betrachten ist die Situation des WA-Wohnungsbestandes, mithin der für Dringlichkeitsbewerber gemäß der „Globalrichtlinie über die Versorgung von vordringlich Wohnungssuchenden mit Wohnraum“ vorgehaltenen Wohnungen. Mit Beginn des Wohnungsbauprogramms 2004 wurden – auch als Anreiz für die Inanspruchnahme der Förderprogramme – bei Neubauwohnungen keine Bindungen für vordringlich Wohnungssuchende (sog. WA-Bindungen) mehr begründet. Dies war seinerzeit nicht erforderlich, da ausreichend gebundener Wohnraum für die Klientel der vordringlich Wohnungssuchenden zur Verfügung stand. Der Bindungsauslauf hat jedoch dazu geführt, dass sich der Bestand an WA-Wohnungen außerhalb von freigestellten Gebieten nunmehr auf rd. 50.687 Wohnungen (Stand 2009) verringert hat. Bei einer angenommenen Fluktuationsrate von bis zu 10 % stünden also rd. 5.000 Sozialwohnungen für die Versorgung von vordringlich Wohnungssuchenden in 2009 zur Verfügung. Stellt man nur die seit 2007 wieder steigende Zahl anerkannter Dringlichkeitsfälle daneben, wird verdeutlicht, dass eine latente Versorgungslücke besteht, die sich durch weitere Bindungsausläufe vergrößern wird. Systemimmanent ist daher schon jetzt – vor allem in bestimmten Teilbereichen – eine gewisse Wartezeit für anerkannte Dringlichkeitsbewerber, weil nicht alle „Nachfrager“ innerhalb eines Jahres mit Wohnraum versorgt werden können. Es bleibt zwar festzuhalten, dass die Versorgung nicht in den WA-Wohnungen erfolgen muss, da im Rahmen des Vertrages über die unternehmensbezogene Wohnungsvergabe die WA-Bindungen deutlich flexibilisiert worden sind und eine Erfüllung der Bindung durch die Versorgung eines anerkannten Haushaltes unbürokratisch auch außerhalb des WA-gebundenen Sozialwohnungsbestandes erfolgen kann. Aber durch das Abschmelzen der Bindungen schmilzt auch der Verpflich-

tungsrahmen für die unternehmensbezogene Wohnungsvergabe ab. Die Versorgungslücke wird deshalb eher größer.

Jenseits des aus Sicht des Senats durchaus besorgniserregend absinkenden Verpflichtungsrahmens bleiben die Flexibilisierungsmöglichkeiten im Sozialwohnungsbestand ein wichtiges Steuerungsinstrument der Wohnungspolitik – insbesondere, um überforderte Nachbarschaften zu vermeiden: Bislang haben 12 Wohnungsunternehmen (neben SAGA und GWG sind dies 10 Hamburger Genossenschaften) den Vertrag über die unternehmensbezogene Wohnungsvergabe unterzeichnet. Speziell für Wohnungslose und Unterkunftsbewohnerinnen und -bewohner, also für eine Personengruppe die im Grundsatz einen Anspruch auf die Anerkennung als vordringlich Wohnungssuchende hat, hat die Behörde für Soziales, Familie, Gesundheit und Verbraucherschutz – BSG – im Rahmen des so genannten Fachstellenkonzeptes zur Verbesserung der Wohnungsver-sorgung wohnungsloser Menschen die Möglichkeit geschaffen, die Unterbringung dieser Klientel mit Gewährleistungen und Betreuungszusagen seitens der BSG zu unterstützen.

Das kontinuierliche Abschmelzen der Bindungen stellt damit für die zuständigen Behörden in den kommenden Jahren eine besondere Herausforderung dar. Die Folgen für die soziale Wohnraumversorgung müssen abgemildert werden. Mit der Vorlage dieser Drucksache werden erste Ansätze formuliert, diesem Trend etwas entgegenzusetzen.

#### 3.2 Entwicklung des nicht preisgebundenen, preiswerten Wohnungsbestandes

Bei der Betrachtung der abschmelzenden Sozialwohnungsbestände darf allerdings nicht verkannt werden, dass die „ausgelaufenen“ ehemaligen Sozialwohnungen nicht vom

Markt verschwunden sind, sondern nach allen Erkenntnissen der zuständigen Behörde zum allergrößten Teil auch weiterhin den bisher dort versorgten Bevölkerungsgruppen zur Verfügung stehen. Für allgemeine, unangemessen drastische Mietanhebungen nach Bindungsauslauf gibt es keine Anhaltspunkte. So gibt es bei SAGA GWG nur geringe Differenzen zwischen den Mieten der aktuellen und der ehemaligen Sozialwohnungen (Durchschnittsmiete 2007 gefördert 4,79 Euro, freifinanziert 5,32), bei vielen Genossenschaften sind die ehemaligen Sozialwohnungen sogar preiswerter als die aktuell gebundenen. Insgesamt gibt es in Hamburg einen freifinanzierten Mietwohnungsbestand von 170.000 WE, der zum großen Teil aus ehemaligen Sozialwohnungen gespeist ist, mit Mieten bis 5,50 Euro. Diese Grenze liegt noch unter den Sozialmieten des aktuellen Förderjahrgangs.

Für die unter 2. genannten Zielgruppen einer integrativen Wohnungspolitik bleibt damit festzuhalten, dass für die Versorgung von Haushalten mit niedrigen Einkommen und/oder Marktzugangsproblemen im erheblichen Maße auch die ungebundenen Wohnungen (zum Großteil ehemalige Sozialwohnungen) der städtischen Gesellschaft SAGA GWG zur Verfügung stehen. Insgesamt verfügt SAGA GWG über rd. 131.000 Wohnungen (SAGA: ~ 93.000, GWG: ~ 38.000, davon ~ 2.000 bzw. ~ 15.000 Sozialwohnungen) mit einer monatlichen Durchschnittsmiete (netto-kalt) von 5,06 bzw. 5,23 Euro /m<sup>2</sup> im frei finanzierten Bestand und 4,58 bzw. 4,69 Euro /m<sup>2</sup> Wohnfläche im preisgebundenen Bestand (Daten von 2007). Mit ihren über 100.000 Wohnungen leisten auch die Genossenschaften einen Beitrag zur Versorgung von Wohnungssuchenden mit niedrigeren Einkommen.

Gleicht man diese Kenndaten mit Ergebnissen der letzten Mietenspiegelerhebung ab, so ist gleichwohl festzustellen, dass sich die Anzeichen für eine stärkere, relative Anspannung auf dem Wohnungsmarkt mehren. Nach dem Hamburger Mietenspiegel 2007 sind die Mieten im frei finanzierten Wohnungsbestand seit 2005 um durchschnittlich 4,3 % gestiegen, im Jahresdurchschnitt somit um rund 2,2 %. Die Steigerungsrate liegt damit leicht über der Entwicklung der Verbraucherpreise, die im gleichen Zeitraum eine Steigerungsrate von 3,7 % ausweist. Mit einer durchschnittlichen Miete von 6,53 Euro pro m<sup>2</sup> liegt Hamburg gleichwohl weiterhin deutlich unter dem Mietpreisniveau anderer Großstädte. So ist beispielsweise die Durchschnittsmiete in München im Vergleich zwischen dem aktuellen und dem vorherigen Mietspiegel um rund 6,7 % auf 9,30 Euro pro m<sup>2</sup> gestiegen. Der Hamburger Mietenspiegel 2007 belegt eine anhaltend hohe Nachfrageintensität nach Altbauten, guten Wohnlagen und großen Wohnungen. In einzelnen anderen Segmenten sind hingegen bemerkenswerte Rückgänge bei den Mieten zu beobachten.

Betrachtet man die Entwicklung der Mieten nach Mietstufen – dies ist für die in Rede stehenden Zielgruppen besonders von Bedeutung –, so ist festzustellen, dass – wie bei den letzten Mietenspiegeln – der Anteil von Mieten, die eine günstigere Miete als 4 Euro/m<sup>2</sup> aufweisen, weiter gesunken ist. Während der Anteil dieser Mietstufen 2005 noch bei 3,5 % (2001: 8,1 %; 2003: 5,7 %) lag, betrug er 2007 nur noch 2,5 %. Hingegen ist der Anteil von Mieten, die über 9 Euro/m<sup>2</sup> liegen, von 7,5 % (2005) auf 9,8 % gestiegen.

Verteilung der Netto-Kaltmieten nach Wohnlagen (in %)*							
Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Wohnlage		Gesamt				
	Gut 2007	Normal 2007	2007		2005		
	In %	In %	In %	% kumuliert	In %	% kumuliert	
bis 2,99	0,4	0,0	0,2	0,2	0,2	0,2	
3,00 - 3,49	0,2	0,3	0,3	0,5	1,2	1,4	
3,50 - 3,99	0,7	2,5	1,9	2,5	2,1	3,5	
4,00 - 4,49	2,1	4,6	3,8	6,3	5,0	8,5	
4,50 - 4,99	4,2	9,7	7,8	14,1	10,3	18,8	
5,00 - 5,49	7,0	26,0	19,7	33,8	16,8	35,6	
5,50 - 5,99	10,9	16,3	14,5	48,2	12,7	48,3	
6,00 - 6,49	10,5	11,6	11,1	59,3	13,2	61,5	
6,50 - 6,99	11,3	8,0	8,8	68,1	9,7	71,2	
7,00 - 7,49	13,6	6,2	8,3	76,5	7,7	78,9	
7,50 - 7,99	7,4	5,5	6,0	82,4	6,0	84,9	
8,00 - 8,49	6,2	3,3	4,4	86,8	4,3	89,2	
8,50 - 8,99	5,5	2,2	3,4	90,2	3,3	92,5	
9,00 - 9,49	4,6	1,7	2,7	92,9	2,2	94,7	
9,50 - 9,99	3,2	0,8	1,6	94,5	1,4	96,1	
10,00 - 10,49	4,6	0,7	2,0	96,6	1,2	97,3	
10,50 - 10,99	3,3	0,3	1,3	97,9	0,9	98,2	
11,00 u. m.	4,5	0,2	2,1	100,0	1,9	100,0	
<b>Arithmetisches Mittel in €/m<sup>2</sup></b>			6,53		6,26		

\* ungewichtete Mietwerte

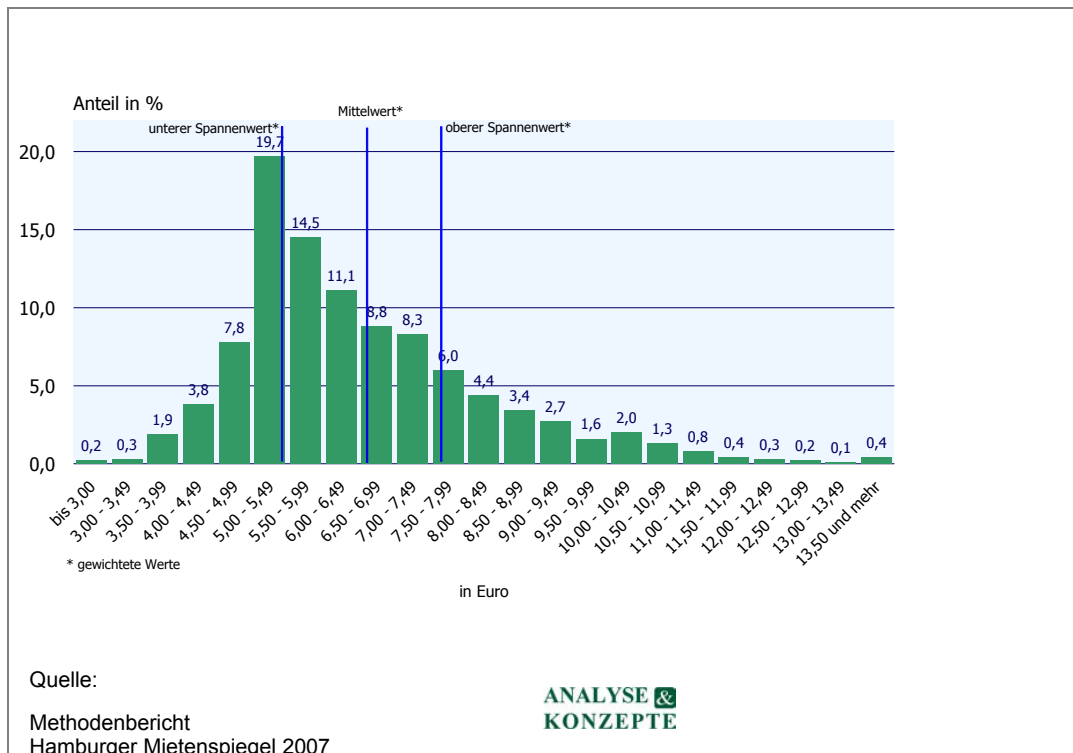
Quelle: Methodenbericht Hamburger Mietenspiegel 2007 **ANALYSE KONZEPTE**

Der Anteil von Mieten, die unterhalb einer Schwelle von 6 Euro/m<sup>2</sup> liegen, ist dagegen vergleichsweise konstant geblieben. Betrug dieser Anteil 2005 noch 48,3 %, so liegt er 2007 mit 48,2 % nur unwesentlich niedriger (Vergleichswerte 2001: 58,0 %; 2003 55,8 %). Diese Anteile unterscheiden sich in der normalen und der guten Wohnlage deutlich. So liegt der Anteil der sehr günstigen Mietstufen

(weniger als 5 Euro pro m<sup>2</sup>) in normalen Wohnlagen bei rd. 17 %, während in guten Wohnlagen nur 8 % der Mieten unterhalb dieser Schwelle liegen.

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die Verteilung aller im Hamburger Mietenspiegel berücksichtigten Mieten in den verschiedenen Marktsegmenten.

**Hamburger Mietenspiegel - Mietenstruktur 2007**



Inwieweit sich die aufgezeigten Tendenzen verstärken oder – z. B. auf Grund der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklung – abschwächen, wird sich im Rahmen der Vorstellung des Hamburger Mietenspiegel 2009 im Herbst 2009 zeigen. Die Ergebnisse werden abzuwarten und bewerten sein.

Gleichwohl machen die Anspannungssignale auch im ungebundenen, preiswerten Mietwohnungsbestand deutlich, dass Hamburg seine (insoweit beschränkten) Möglichkeiten nutzen muss, um weitere Marktdynamisierungen zu Lasten der Menschen mit Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt zu vermeiden oder abzumildern.

### 3.3 Wohnungspolitische Konsequenzen

#### 3.3.1 Keinerlei Beschleunigung des Bindungsauslaufs im gebundenen Wohnungsbestand

Vor dem dargestellten Hintergrund hat der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg im Rahmen der Föderalismusreform im Wohnungswesen – anders als andere Bundesländer – davon abgesehen, Öffnungsklauseln für das beschleunigte Auslaufen von Bindungen vorzusehen (vgl. Drucksache 18/7191). Hieran wird ausdrücklich festgehalten. Jegliche Beschleunigung des Bindungsauslaufs würde bei schwieriger werdender Versorgungslage extrem kontraproduktiv wirken.

#### 3.3.2 Mobilisierungsreserve freigestellte Wohnungen im gebundenen Wohnungsbestand

Für die Gebiete Mümmelmansberg, Neuallermöhe-West, Steilshoop und Wilhelmsburg gilt seit 1977 (Mümmelmansberg und Steilshoop) bzw. 1997 (Neuallermöhe-West und Wilhelmsburg) eine Freistellung von den Einkommensgrenzen. Diese Freistellung bezieht sich ausschließlich auf die einkommensbezogenen Voraussetzungen für den Bezug einer Sozialwohnung. Im Rahmen dieser Freistellungsregelung können die öffentlich geförderten Wohnungen in diesen Gebieten auch an sog. Einkommensüberschreiter vermietet werden. Die WA-Bindung ist damit dort faktisch außer Kraft. Diese Freistellungsregelungen für Mümmelmansberg, Steilshoop und Neuallermöhe-West sowie Wilhelmsburg mit ihren stabilisierenden Effekten für die Belegungsstrukturen und der unterstützenden Wirkung für die städtischen Stadterneuerungsmaßnahmen wurden durch die zuständige Behörde – zuletzt am 21. Juli 2007 befristet auf 31. Dezember 2020 für Wilhelmsburg und am 17. Oktober 2008 befristet auf 31. Dezember 2013 für Mümmelmansberg, Neuallermöhe-West und Steilshoop – verlängert.

Schon jetzt prüft die zuständige Behörde allerdings – als erster Schritt – im Gespräch mit dem städtischen Woh-



nungsunternehmen SAGA GWG, das den Löwenanteil der Sozialwohnungen in den Freistellungsgebieten innehat, wie trotz der Freistellung Maßnahmen zur zusätzlichen Aktivierung und Verstetigung von WA-gebundenen Wohnungen getroffen werden können, ohne den Stabilisierungseffekt der Freistellung zu gefährden. Sollte sich innerhalb der nächsten Jahre auf Grund der Bindungsausläufe die Versorgungslage der vordringlich Wohnungssuchenden im Zeitablauf dramatisch verschlechtern, müsste ggf. auch eine Einbeziehung der verbleibenden WA-Wohnungen in den bisher freigestellten Gebieten erneut erwogen werden. Hier verbleibt mithin in der kommenden Wahlperiode im Hinblick auf die Freistellungsgebiete Mümmelmannsberg, Neuallermöhe-West und Steilshoop eine Mobilisierungsreserve, deren Aktivierung mit den stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen und Maßnahmen abgewogen werden muss. Die zuständige Behörde wird die Versorgungslage im Bereich der WA-Wohnungen daher laufend beobachten und ggf. zeitnah weitere Maßnahmen vorbereiten.

### 3.3.3 Verstärkte Begründung von Bindungen im Neubau

Um einen Gegentrend gegen den skizzierten Bindungsauslauf zu setzen, sind auch die Möglichkeiten der verstärkten Begründung neuer Bindungen im Neubau zu prüfen. Allerdings muss hier vor überzogenen Erwartungen gewarnt werden: Die aktuellen und absehbaren Bindungsausläufe kommen aus Jahrgängen, in denen bis und über 20.000 Wohneinheiten pro Jahr in Hamburg gebaut wurden, zwei Drittel davon als Sozialmietwohnungen. Es ist auf absehbare Zeit nicht realistisch, das Auslaufen der Bindungen durch gleichzeitige Begründung neuer Bindungen im Neubau oder etwa im Rahmen von Modernisierungen, auch nur annähernd im gleichen Umfang aufzufangen. Allerdings ist festzuhalten, dass mit dem jährlichen Wohnungsbauauförderprogramm-Volumen für 2009 und 2010 von 2.000 gebundenen Wohnungen (davon 1.000 im Bestand im Programm Mod. B und 1.000 im Neubau) – wie bereits unter B. dargestellt – ein jedenfalls temporär deutliches Zeichen gegen den Sozialwohnungsbindungsauslauf gesetzt werden. Die generelle Wiedereinführung der WA-Bindungen im Neubau, die seit 2004 nicht mehr existieren, würde – so ist die Einschätzung der zuständigen Behörde – von den meisten Investoren abgelehnt werden und die Akzeptanz der Neubauprogramme insgesamt beeinflussen. Gleichwohl prüft die zuständige Behörde, in welchem spezifischen Förderkontext auch WA-Bindungen im Neubau für spezielle Investoren (z. B. im Rahmen von sozialen Projekten) wohnungspolitisch sinnvoll sein können. Die zuständige Behörde ist bei diesen Bemühungen ferner gehalten, auf einen angemessenen Beitrag von SAGA GWG zu achten und ggf. darauf hinzuwirken.

### 3.3.4 Mietverzerrungen im Sozialwohnungsbestand begegnen

Der Senat will die bereits im Rahmen der Föderalismusreform im Wohnungswesen diskutierten Mietverzerrungen in einzelnen Beständen des Sozialwohnungsbestandes auch unter dem Gesichtspunkt der gebotenen Mietgerechtigkeit offensiv angehen. Nach der aktuellen Rechtslage im Hamburgischen Wohnungsbindungsgesetz können die Wohnungsunternehmen, die öffentliche geförderte Wohnungen in ihrem Bestand haben, diese zu Wirtschaftseinheiten zusammenfassen, wenn diese in einem örtlichen Zusammenhang stehen und die Wohnungen keine wesentlichen Unterschiede in ihrem Wohnwert aufweisen. Der örtliche Zusammenhang wurde dabei insbesondere von

der Rechtsprechung sehr eng ausgelegt. Die Folgen waren und sind durchaus beachtliche Mietverzerrungen in einzelnen Bestandssegmenten. Gerade bei großen Vermieterrinnen und Vermietern, insbesondere bei SAGA GWG, machen sich diese bemerkbar. Daher wird in dem in Anlage 2 zu dieser Drucksache enthaltenen Gesetzentwurf vorgeschlagen, im Zuge einer weiteren Novelle zum Recht des Wohnungswesens, bei der auch andere Korrekturbedarfe behoben werden, eine moderate Öffnung bei der Zusammenfassung von Wirtschaftseinheiten vorzunehmen. Auf das Merkmal des „örtlichen Zusammenhangs“ sollte verzichtet werden, um einen Beitrag gegen gravierende Mietverzerrungen in einzelnen Wohnungsbeständen zu leisten. Gerade bei Anpassungsmaßnahmen in der Struktur von Großsiedlungen hat sich der Anwendungsbereich der geltenden Regelung als zu eng erweisen. Dadurch entstehen wohnungspolitisch unerwünschte Ungleichbehandlungen und für einzelne Mieterinnen und Mieter schwer erklärbar Ungerechtigkeiten. Durch einen größeren Anwendungsbereich des Instituts der Zusammenfassung von Wirtschaftseinheiten könnten stark unterschiedliche Mieten in sozial verträglicher Weise ausgeglichen und damit sozial stabile Bewohnerstrukturen gefördert werden. Um sicherzustellen, dass die Zusammenfassung von Wirtschaftseinheiten nicht zu im Einzelfall unververtretbaren Veränderungen bei der Miethöhe kommt, sollte die zuständige Behörde in das Zustimmungsverfahren eingebunden werden. Eine Ablehnung der Zustimmung, auf die kein Rechtsanspruch bestehen sollte, wäre danach auch möglich, wenn die Zusammenlegung zu unangemessenen Mietverschiebungen und damit Härten für einzelne Mieterinnen oder Mieter führt. Damit wäre in diese Regelung eine wirksame Zumutbarkeits- und damit Mieterschutzklausel integriert, um unbillige Ergebnisse von vornherein auszuschließen. Eine so ausgestaltete Flexibilisierung des Wohnungsbindungsrechts trägt den Interessen der Sozialmieterinnen und -mieter wie denen der Wohnungsunternehmen Rechnung.

### 3.3.5 Am sozialen Mietrecht für den ungebundenen Wohnungsbestand festhalten

Der Senat sieht sich weiterhin dem Gedanken des weitestgehend bundesrechtlich ausgestalteten sozialen Mietrechts verpflichtet. Bundesratsinitiativen anderer Bundesländer, mit denen die Gewichte nachdrücklich zu Lasten der Mieterseite verschoben werden sollten, ist der Senat nicht gefolgt. Dieses bekräftigt der Senat – vor dem Hintergrund der wie gezeigt dynamischeren Marktentwicklung – auch für die laufende Wahlperiode.

### 3.3.6 Kündigungsschutz für ungebundenen Wohnungsbestand aufrechterhalten

Angesichts dieser Tatsache hat der Senat bereits am 27. Januar 2004 die Verordnung zur Verlängerung der Kündigungsfrist für Wohnraum gemäß § 577a Absatz 2 BGB beschlossen. Durch die Verordnung wurde auf Grund der auch in dieser Drucksache skizzierten Gefährdungslage im Hinblick auf eine angemessene Wohnraumversorgung bestimmt, dass zum Schutz von Mieterinnen und Mietern die nach § 577a Absatz 2 BGB längstmögliche Kündigungsfrist bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen von zehn Jahren gilt. Gleichzeitig mit dem Beschluss über die Verordnung wurde die zuständige Behörde beauftragt, nach Ablauf von fünf Jahren die weitere Notwendigkeit der Verordnung zu überprüfen und den Senat bei Bedarf neu zu befassen. Unter Berücksichtigung der unter A. dargelegten Woh-

nungsmarktentwicklung, der oben dargestellten Bestands- und Mietentwicklung im preisgebundenen bzw. preiswerten Wohnungsbestand und angesichts der oben dargelegten Versorgungssituation bei Menschen mit Marktzugangsproblemen ist ein Festhalten an der Verordnung zur Verlängerung der Kündigungsschutzfrist für Wohnraum gemäß § 577a Absatz 2 BGB gerechtfertigt und wohnungspolitisch zwingend geboten. Der Senat bekräftigt, an diesem wohnungspolitisch wichtigen Instrument festhalten zu wollen.

### 3.3.7 Vorhandenen Wohnraum konsequent schützen

Der Senat setzt – gerade in Zeiten enger werdender Wohnungsmärkte – weiter auf einen konsequenten Schutz des vorhandenen Wohnraums. Deshalb hat der Senat der Bürgerschaft mit Drucksache 18/7191 auch – im Gegensatz zu vielen anderen Bundesländern – vorgeschlagen, das Wohnraumschutzgesetz mit dem Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum beizubehalten und fortzuentwickeln. Dazu gehört es auch, in bestimmten entwicklungsbedürftigen Quartieren das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu stärken; deshalb wurden sachgerechte Freistellungsmöglichkeiten vom allgemeinen Zweckentfremdungsverbot vorgesehen. Hierzu hat der Senat eine entsprechende Globalrichtlinie erlassen, die im Einklang mit den Zielsetzungen dieser Drucksache steht. In den nicht freigestellten Gebieten soll und muss nach dem Willen des Senats der vorhandene Wohnraum weiter effektiv geschützt werden. Mit der konsequenten Umsetzung dieser Maßgaben sind die örtlich zuständigen Bezirksämter mit ihrem fach- und ortsbezogenen Sachverstand betraut.

## III.

### Umsetzung und Kommunikation der Maßnahmen sowie weiteres Vorgehen

Die mit dem Wohnungsbauentwicklungsplan initiierte wohnungspolitische Gesamtstrategie ist als Prozess angelegt, der die Absicht hat Senatsziele zu formulieren und zu konkretisieren, weitergehende Prüfungen durch die zuständigen Fachbehörden zu veranlassen und die Rahmenbedingungen zu analysieren. Diese Drucksache ist deshalb ein Auftakt, dem weitere Meilensteine folgen werden. Der Senat hat in diesem Rahmen den zuständigen Behörden weitergehende Prüf- und Handlungsaufträge erteilt.

Dieser nunmehr begonnene Prozess kann nur erfolgreich sein, wenn er ressortübergreifend und dialogorientiert erfolgt und – auch auf der parlamentarischen Ebene – weitergeführt wird. Die im Vorfeld auf Fachbehördenebene geführten Gespräche mit der Wohnungswirtschaft, den Mieterverbänden sowie sozialpolitischen Verbänden und Trägern werden deshalb nachhaltig fortgesetzt. Die in dieser Drucksache enthaltenen Prüfaufträge und Festlegungen werden von den zuständigen Fachbehörden und den Bezirksämtern im Austausch mit den genannten Organisationen abgearbeitet und umgesetzt. Für das 3. Quartal 2010 ist eine Folgedrucksache auch als Bericht an die Bürgerschaft beabsichtigt. Die für die Erstellung des Wohnungsbauentwicklungsplans eingerichtete Projektorganisation unter Beteiligung aller zuständigen Fachbehörden und der Bezirksämter bleibt deshalb zunächst unverändert bestehen. In diesem Zusammenhang ist der Aufbau eines wirkungsvollen Controlling- und Monitoringsystems von zentraler Bedeutung. Der Wohnungsbauentwicklungsplan wird evaluiert.

Der Wohnungsbauentwicklungsplan formuliert gesamtstädtische Rahmensetzungen, Rahmenbedingungen und

Instrumente. Der Wohnungsbauentwicklungsplan ist eine gesamtstädtisch angelegte Senatskonzeption. Wie bereits dargelegt trifft er keine konkreten einzelfallbezogenen Festsetzungen und wahrt dementsprechend insbesondere die Planungshoheit der Bezirksämter. Die Bezirksämter sind gehalten, die gesamtstädtischen Ziele des Wohnungsbauentwicklungsplans mit den auf Bezirksebene zur Verfügung stehenden Instrumenten mit Leben zu füllen. Der Wohnungsbauentwicklungsplan stellt sich der Aufgabe, die Bezirksämter dabei zu unterstützen.

## IV.

### Finanzielle Auswirkungen

Die Drucksache selbst macht – mit Ausnahme der Anpassung einer Verpflichtungsermächtigung – keine Ansatzveränderungen im beschlossenen Haushaltsplan 2009/2010 erforderlich. Die kapitelweise dargestellten, kurzfristig vorzunehmenden Handlungsschritte können im Rahmen der Ansätze des beschlossenen Haushalts 2009/2010 getätigt werden. Mittelbar werden durch den Beschluss des Wohnungsbauentwicklungsplanes in den Folgejahren jedoch Mehrbedarfe im Rahmen der Umsetzung der mit dem Wohnungsbauentwicklungsplan verfolgten Strategien und Zielsetzungen bewirkt. Der Senat prüft, wie im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2011/2012 sowie der im Rahmen der folgenden Haushaltsplanaufstellungsverfahren fortzuschreibenden Finanzplanung die erforderlichen Mittel und die benötigten Folgeraten der aus dem Wohnungsbauentwicklungsplan resultierenden Ressourcenbedarfe im Rahmen der jeweils geltenden Budget-Obergrenzen berücksichtigt werden können.

Die Umsetzung der Maßnahmen kann voraussichtlich mit vorhandenem Personal bzw. durch die befristete Einrichtung von projektfinanzierten Stellen sichergestellt werden. Insbesondere können mit den für das Anreizsystem der Bezirke verfügbaren Mitteln in Kapitel 6610 befristete Projektstellen gem. Haushaltsbeschluss 2009/2010, Art. 11/7, in den Bezirksämtern zur Bearbeitung von Bebauungsplänen eingerichtet werden. In diesem Kontext soll auch die Verpflichtungsermächtigung bei dem Titel 6610.526.02 „Planungsleistungen der Bezirksämter für Maßnahmen der Wachsenden Stadt“ im Haushaltsjahr 2010 von 2 Mio. Euro auf 4 Mio. Euro aufgestockt werden, um damit ein möglichst hohes Maß an Planungssicherheit zu erreichen und die Umsetzung der Zielsetzungen dieser Drucksache zu unterstützen (vgl. Anlage 1).

## V.

### Gesetzliche Veränderungen

Die umfassende Gesamtstrategie des Wohnungsbauentwicklungsplanes macht nur im geringen Umfang gesetzliche Veränderungen erforderlich. Die Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen im vergangenen Jahr hat bereits in großen Teilen einen Rechtsrahmen geschaffen, mit dem die Zielsetzungen dieser Vorlage auch aus rechtlicher Sicht gut erreichbar sind (vgl. im Einzelnen Drucksache 18/7191).

Gleichwohl greifen die unter Anlage 2 aufgeführten Novelierungsvorschläge rund ein Jahr nach Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen erste Hinweise aus der Anwendungspraxis auf und beinhalten einige erforderliche Bereinigungen. Ein zentraler wohnungspolitischer Akzent wird mit der vorgeschlagenen Änderung des § 9a Absatz 2 HmbWoBindG – der erleichterten Zusammenfassung von Wirtschaftseinheiten im Sozialwohnungsbestand – gesetzt. Unter D. 3.3.4 ist die damit verfolgte wohnungspolitische Zielsetzung bereits detailliert dargestellt worden. Die Einzelheiten

### **Berichtigung**

Betr.: Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft vom 5. Mai 2009,  
betreffend

Haushaltsplan 2009/2010

Einzelplan 6 Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Vorlage eines Wohnungsbauentwicklungsplanes und

Erhöhung der Verpflichtungsermächtigung bei dem Titel 06.06610.526.02  
'Planungsleistungen der Bezirksämter für Maßnahmen der Wachsenden Stadt'  
im Haushaltsjahr 2010

(Drucksache 19/2995)

In der Mitteilung ist folgende Berichtigung vorzunehmen:

Das Petitum, Ziffer 3 ist wie folgt zu ersetzen:

„3. das als Anlage 2 beigefügte „Gesetz zur Änderung von Vorschriften im Bereich  
des Wohnungswesens“ zu beschließen.“

hierzu und zu den anderen Veränderungen ergeben sich aus dem Gesetzentwurf nebst Begründung in Anlage 2.

VI.

**Petition**

Der Senat beantragt, die Bürgerschaft wolle

1. von den Ausführungen in der Drucksache Kenntnis nehmen,
2. der aus Anlage 1 ersichtlichen Aufstockung der Verpflichtungsermächtigung bei dem Titel 06.0.6610.526.02 „Planungsleistungen der Bezirksämter für Maßnahmen der Wachsenden Stadt“ im Haushaltsjahr 2010 von 2 Mio. Euro auf 4 Mio. Euro zustimmen,
3. das als Anlage 2 beigefügte „Erste Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen“ beschließen.

- Ansatzänderungen -

1 Zweckbestimmung (zum Teil gekürzt)	2 Titel / Finanzposition	3 Finanzstelle (Top Fistel)	4 Sonder- kennzeichen	2009 Beträge in Tsd EUR									
				5 Neuer Ansatz 2009	6 Bisheriger Ansatz 2009	7 Sp. 5 - Sp. 6 mehr (k. Vorz.) weniger (-)	8 Neue Grundbew. 2009	9 Bisherige Grundbew. 2009	10 Sp. 8 - Sp. 9 mehr (k. Vorz.) weniger (-)	11 Neue VE 2009	12 Bisherige VE 2009	13 Sp. 11 - Sp. 12 mehr (k. Vorz.) weniger (-)	
<b>Einzelplan 6 Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt</b>													
<b>Ausgaben</b>													
<b>Kapitel 6610 Amt für Landes- und Landschaftsplanung</b>													
Planungsleistungen der Bezirksämter für Maßnahmen der Wachsenden Stadt übertragbar	06.0.6610.526.02	60.0.000000											
Deckungsfähig im Kapitledeckungskreis KDK-060-6610-16 Mittel für einzelne Maßnahmen/Maßnahmegruppen werden auf vorhandene oder einzurichtende Titel der sachlich zuständigen Kapitel übertragen													
<b>Gesamtausgaben</b>													
<b>Gesamt-VE</b>													

- Ansatzänderungen -

		2010 - 1. Folgejahr																	
		Beträge in Tsd. EUR																	
Zweckbestimmung (zum Teil gekürzt)	1	Neuer Ansatz 2010	14	Bisheriger Ansatz 2010	15	Sp. 14 - Sp. weniger (-)	16	Neue Grundbew. 2010	17	Bisherige Grundbew. 2010	18	Sp. 17 - Sp. weniger (-)	19	Neue VE 2010	20	Bisherige VE 2010	21	Sp. 20 - Sp. weniger (-)	22
		<b>Einzelplan 6 Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt</b>																	
<b>Ausgaben</b>																			
<b>Kapitel 6610 Amt für Landes- und Landschaftsplanung</b>																			
Planungsleistungen der Bezirksämter für Maßnahmen der Wachsenden Stadt übertragbar		2.000		2.000		0								4.000		2.000		2.000	
Deckungsfähig im Kapitledeckungskreis KDK-060-6610-16 Mittel für einzelne Maßnahmen/Maßnahmegruppen werden auf vorhandene oder einzurichtende Titel der sachlich zuständigen Kapitel übertragen																			
<b>Gesamtausgaben</b>		<b>2.000</b>		<b>2.000</b>		<b>0</b>								<b>4.000</b>		<b>2.000</b>		<b>2.000</b>	
<b>Gesamt-VE</b>														<b>4.000</b>		<b>2.000</b>		<b>2.000</b>	

- Ansatzänderungen -

	2011 - 2. Folgejahr					2012 - 3. Folgejahr						
	Beträge in Tsd. EUR					Beträge in Tsd. EUR						
	Neuer Ansatz 2011	Bisheriger Ansatz 2011	Sp. 23 - Sp. 24 mehr (k. Vorz.) weniger (-)	Neue Grundbew. 2011	Bisherige Grundbew. 2011	Sp. 26 - Sp. 27 mehr (k. Vorz.) weniger (-)	Neuer Ansatz 2012	Bisheriger Ansatz 2012	Sp. 29 - Sp. 30 mehr (k. Vorz.) weniger (-)	Neue Grundbew. 2012	Bisherige Grundbew. 2012	Sp. 32 - Sp. 33 mehr (k. Vorz.) weniger (-)
1 Einzelplan 6 Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
<b>Ausgaben</b>												
<b>Kapitel 6610 Amt für Landes- und Landschaftsplanung</b>												
Planungsleistungen der Bezirksamter für Maßnahmen der Wachsenden Stadt übertragbar	2.000	2.000	0				2.000	2.000	0			
Deckungsfähig im Kapiteledeckungskreis KDK-060-6610-16 Mittel für einzelne Maßnahmen/Maßnahmegruppen werden auf vorhandene oder einzurichtende Titel der sachlich zuständigen Kapitel übertragen												
<b>Gesamtausgaben</b>	<b>2.000</b>	<b>2.000</b>	<b>0</b>				<b>2.000</b>	<b>2.000</b>	<b>0</b>			
<b>Gesamt-VE</b>												

noch Anlage 1

- Ansatzänderungen -

	2013 - 4. Folgejahr						2014 - 5. Folgejahr					
	Beträge in Tsd EUR											
Zweckbestimmung (zum Teil gekürzt)	Neuer Ansatz 2013	Bisheriger Ansatz 2013	Sp. 35 - Sp. 36 mehr (k. Vorz.) weniger (-)	Neue Grundbew. 2013	Bisherige Grundbew. 2013	Sp. 38 - Sp. 39 mehr (k. Vorz.) weniger (-)	Neuer Ansatz 2014	Bisheriger Ansatz 2014	Sp. 41 - Sp. 42 mehr (k. Vorz.) weniger (-)	Neue Grundbew. 2014	Bisherige Grundbew. 2014	Sp. 44 - Sp. 45 mehr (k. Vorz.) weniger (-)
1	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46
<b>Einzelplan 6 Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt</b>												
<b>Ausgaben</b>												
<b>Kapitel 6610 Amt für Landes- und Landschaftsplanung</b>												
Planungsleistungen der Bezirksämter für Maßnahmen der Wächsenden Stadt übertragbar	2.000	2.000	0									
Deckungsfähig im Kapitledeckungskreis KDK-060-6610-16 Mittel für einzelne Maßnahmen/Maßnahmegruppen werden auf vorhandene oder einzurichtende Titel der sachlich zuständigen Kapitel übertragen												
<b>Gesamtausgaben</b>	<b>2.000</b>	<b>2.000</b>	<b>0</b>									
<b>Gesamt-VE</b>												



- Ansatzänderungen -

Zweckbestimmung (zum Teil gekürzt)	2015 - 6. Folgejahr						Bemerkungen
	Neuer Ansatz 2015	Bisheriger Ansatz 2015	Sp. 47 - Sp. 48 mehr (k. Vorz.) weniger (-)	Neue Grundbew. 2015	Bisherige Grundbew. 2015	Sp. 50 - Sp. 51 mehr (k. Vorz.) weniger (-)	
1 Einzelplan 6 Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt	47	48	49	50	51	52	53
<b>Ausgaben</b>							
<b>Kapitel 6610 Amt für Landes- und Landschaftsplanung</b>							
Planungsleistungen der Bezirksämter für Maßnahmen der Wachsenden Stadt übertragbar Deckungsfähig im Kapiteledeckungskreis KDK-060-6610-16 Mittel für einzelne Maßnahmen/Maßnahmengruppen werden auf vorhandene oder einzurichtende Titel der sachlich zuständigen Kapitel übertragen							
<b>Gesamtausgaben</b>							
<b>Gesamt-VE</b>							

**Gesetz**  
**zur Änderung von Vorschriften im Bereich des Wohnungswesens**

Vom .....

**Artikel 1**

**Änderung des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes**

Das Hamburgische Wohnraumförderungsgesetz vom 19. Februar 2008 (HmbGVBl. S. 74) wird wie folgt geändert:

1. In § 10 Absatz 2 Satz 2 werden die Wörter: „Vorfalligkeitschädigungen sowie“ gestrichen.
2. In § 20 Absatz 2 werden hinter dem Wort „darf“ die Wörter „in der Regel“ eingefügt.

**Artikel 2**

**Änderung des Hamburgischen Wohnungsbindungsgesetzes**

Das Hamburgische Wohnungsbindungsgesetz vom 19. Februar 2008 (HmbGVBl. S. 74, 81, 172) wird wie folgt geändert:

1. In § 3 Absatz 4 Satz 3 und Absatz 5 Satz 3 wird jeweils die Textstelle „Absatz 4“ durch „Absatz 5“ ersetzt.
2. § 9a wird wie folgt geändert:
  - a) Absatz 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Die Bewilligungsstelle kann im Einvernehmen mit der für das Wohnungswesen zuständigen Behörde zustimmen, dass demselben Eigentümer gehörende Gebäude mit öffentlich geförderten Wohnungen, die bisher selbständige Wirtschaftseinheiten bildeten, oder mehrere bisherige Wirtschaftseinheiten zu einer Wirtschaftseinheit zusammengefasst werden, sofern die Wohnungen keine oder nur geringfügige Unterschiede in ihrem Wohnwert aufweisen. Auf die Zustimmung besteht kein Anspruch. Die Zustimmung kann auch versagt werden, wenn die Zusammenfassung zu einer neuen Wirtschaftseinheit zu für die betroffenen Mieter unangemessenen Veränderungen der Kostenmiete

führt. In die neue Wirtschaftlichkeitsberechnung sind die bisherigen Gesamtkosten, Finanzierungsmittel und laufenden Aufwendungen zu übernehmen. Die sich hieraus ergebende neue Durchschnittsmiete bedarf der Genehmigung der Bewilligungsstelle. Die öffentlichen Mittel gelten als für sämtliche Wohnungen der neuen Wirtschaftseinheit bewilligt.“

- b) In Absatz 3 Satz 3 wird die Textstelle „Sätze 2 bis 4“ ersetzt durch „Sätze 4 bis 6“.

**Artikel 3**

**Änderung des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes**

Das Hamburgische Wohnraumschutzgesetz vom 8. März 1982 (HmbGVBl. S. 47), zuletzt geändert am 19. Februar 2008 (HmbGVBl. S. 74, 89), wird wie folgt geändert:

1. In § 2 Absatz 3 wird hinter dem Wort „bewohnt“ die Textstelle „, soweit keine anderen Bewohner gefährdet oder unzumutbar beeinträchtigt werden“ eingefügt.
2. In § 3 wird folgender Absatz 3 angefügt:

„(3) Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend für Räume, die zwar nicht zur Wohnung selbst gehören, die aber zur bestimmungsgemäßen Nutzung der Wohnung unmittelbar erforderlich sind oder deren Benutzung im direkten Zusammenhang mit der Nutzung der Wohnung stehen.“

3. In § 4 wird folgender Absatz 3 angefügt:

„(3) § 3 Absatz 3 gilt entsprechend.“

4. In § 8 wird folgender Absatz 3 angefügt:

„(3) § 3 Absatz 3 gilt entsprechend.“

## Begründung

Die Novellierungsvorschläge greifen rund ein Jahr nach Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen (vgl. Drucksache 18/7191) erste Hinweise aus der Anwendungspraxis auf und beinhalten einige erforderliche Bereinigungen. Ein zentraler wohnungspolitischer Akzent wird mit der vorgeschlagenen Änderung des § 9a Absatz 2 HmbWoBindG gesetzt.

Zu Artikel 1

Zu Nr. 1 (§ 10)

Regelungen zur Erhebung von Vorfälligkeitsentschädigungen sind rein zivilrechtlicher Natur und seit der Schuldrechtsreform in § 490 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) gesetzlich geregelt. Regelungen dazu sind auch nicht entsprechend § 10 Absatz 2 Satz 2 für den jeweiligen Förderzweck erforderlich und gehören aus diesen Gründen nicht in die (öffentlich-rechtliche) Förderzusage bzw. das HmbWoFG mit dessen öffentlich-rechtlicher Regelungsmaterie. Dementsprechend enthalten auch das WoFG des Bundes und die zwischenzeitlich aufgrund der Föderalismusreform in Kraft getretenen übrigen Wohnraumförderungsgesetze der Länder keine dementsprechende Regelung.

Zu Nr. 2 (§ 20)

Die bisher keinerlei Ausnahmen zulassende Regelung in § 20 Absatz 2 hat sich in der Praxis als zu restriktiv erwiesen. Unter Beibehaltung der Zielsetzung soll für Ausnahmefälle eine gesetzliche Öffnung ermöglicht werden.

Zu Artikel 2

Zu Nr. 1 (§ 3)

Hier wird ein redaktioneller Verweisfehler korrigiert.

Zu Nr. 2 (§ 9a)

Der unter Nr. 2 a) enthaltene Vorschlag ist bereits im Gesetzgebungsverfahren zur Föderalismusreform in der letzten Legislaturperiode diskutiert worden (vgl. Drucksache 18/7191). Die im Zuge der Erstellung des Wohnungsbauentwicklungsplanes vorgenommenen Prüfungen aller Wohnungsbauförder- und Wohnungsbestandsinstrumente haben ergeben, dass der wohnungspolitische Handlungsbedarf aus nachfolgenden Gründen fortbesteht.

Nach der aktuellen Rechtslage können die Wohnungsunternehmen, die öffentliche geförderte Wohnungen in ihrem Bestand haben, diese zu Wirtschaftseinheiten zusammenfassen, wenn diese in einem örtlichen Zusammenhang stehen und die Wohnungen keine wesentlichen Unterschiede in ihrem Wohnwert aufweisen. Der örtliche Zusammenhang wurde dabei insbesondere von der Rechtsprechung sehr eng ausgelegt. Die Folge waren und sind durchaus beachtliche Mietverzerrungen in einzelnen Bestandssegmenten. Gerade bei großen Vermietern, insbesondere bei SAGA GWG, machen sich diese bemerkbar.

Es wird daher vorgeschlagen, eine moderate Öffnung bei der Zusammenfassung von Wirtschaftseinheiten vorzunehmen. Auf das Merkmal des „örtlichen Zusammenhangs“ sollte verzichtet werden, um einen Beitrag gegen gravierende Mietverzerrungen in einzelnen Wohnungsbeständen zu leisten. Gerade bei Anpassungsmaßnahmen in der Struktur von Großsiedlungen hat sich der Anwendungsbereich der geltenden Regelung als zu eng erwiesen. Dadurch entstehen wohnungs-

politisch unerwünschte Ungleichbehandlungen und für einzelne Mieter schwer erklärbare Ungerechtigkeiten. Durch einen größeren Anwendungsbereich des Instituts der Zusammenfassung von Wirtschaftseinheiten könnten stark unterschiedliche Mieten in sozial verträglicher Weise ausgeglichen und damit sozial stabile Bewohnerstrukturen gefördert werden.

Der – bereits im Rahmen des Bundes-WoBindG mehrfach geforderter (vgl. Anträge des Bundesrats, BT-Drucksache 14/6145 und 10/2913) – Verzicht auf den örtlichen Zusammenhang hätte zur Folge, dass – im Falle einer Zusammenfassung von Wirtschaftseinheiten – innerhalb der Grenzen der Einheitsgemeinde Hamburg unternehmensbezogene und gerechte Wohnwertmieten möglich werden. Vor diesem Hintergrund würde das Kriterium, dass die zusammengefassten Wohnungen keine wesentlichen Wohnwertunterschiede aufweisen dürfen, präzisiert und verdeutlicht. Der Wohnwert bestimmt sich durch Lage, Ausstattung und Wohnungsstandard, Zuschnitt, Bautyp und Gebäudealter, Verkehrsanbindung und Erholungsflächen. Die Wohnwertunterschiede müssten zukünftig geringfügig sein, um eine Zusammenlegung zu rechtfertigen. Das Wohnungsunternehmen hätte dieses im behördlichen Zustimmungsverfahren nachvollziehbar darzulegen.

Um sicherzustellen, dass die Zusammenfassung von Wirtschaftseinheiten nicht zu im Einzelfall unvermeidbaren Veränderungen bei der Miethöhe kommt, soll die zuständige Behörde in das Zustimmungsverfahren eingebunden werden. Eine Ablehnung der Zustimmung, auf die kein Rechtsanspruch bestehen sollte, wäre danach auch möglich, wenn die Zusammenlegung zu unangemessenen Mietverschiebungen und damit Härten für einzelne Mieter führt. Damit wäre in diese Regelung eine wirksame Zumutbarkeits- und damit Mieterschutzklausel integriert, um unbillige Ergebnisse von vornherein auszuschließen.

Unter Nr. 2 b) wird als Folgeänderung die Verweisung in Absatz 3 entsprechend angepasst.

Zu Artikel 3

Zu Nr. 1 (§ 2)

Das in § 2 Absatz 3 statuierte Privileg für den Verfügungsberechtigten muss dort seine Grenze finden, wo Nachbarn, andere Bewohner oder sonstige Dritte gefährdet oder unzumutbar beeinträchtigt werden. Bereits § 8 Absatz 1 macht deutlich, dass die Vermeidung der Drittgefährdung eine wesentliche wohnraumschutzrechtliche Zielrichtung ist, die auch im Falle des § 2 Absatz 3 nicht leerlaufen darf.

Zu Nr. 2 (§ 3), Nr. 3 (§ 4) und Nr. 4 (§ 8)

Diese Änderungen dienen der Klarstellung, dass Räume, die zwar nicht zur Wohnung selbst gehören, die aber zur bestimmungsgemäßen Nutzung der Wohnung unmittelbar erforderlich sind oder deren Benutzung im direkten Zusammenhang mit der Nutzung der Wohnung stehen, ebenfalls wohnraumschutzrechtlichen Mindest- und Instandsetzungsanforderungen unterliegen. Dieses gilt insbesondere für Balkone, Loggien und Terrassen sowie außerhalb der Wohnung gelegene Zubehörräume wie namentlich Abstellräume, Waschküchen, Trocken-, Keller- und Treppenräume sowie Flure und Dachböden, die mit der Klarstellung in § 3 Absatz 3, sowie mit dem entsprechenden Verweis in § 4 Absatz 3 und § 8 Absatz 3 als Annex in den Geltungsbereich dieser Vorschriften mit einbezogen werden.

Nur eine solche Anwendung entspricht dem Willen des Gesetzgebers, wie dieser ihn in der Gesetzesbegründung im Rahmen der Novellierung des Wohnraumschutzrechts (vgl. Drucksache 18/7191) zum Ausdruck gebracht hat. Denn der Gesetzgeber wollte erkennbar nur die Außenanlagen vom Geltungsbereich des neuen HmbWoSchG ausnehmen. Zu den Außenanlagen gehören alle nicht mit Wohngebäuden überbau-

ten Flächen des Grundstückes, insbesondere die Freiflächen, Anlagen wie Kinderspielplätze, Einrichtungen zum Teppichklopfen, Standplätze für Müllgefäße, Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Zuwegungen und Einfriedungen sowie alle Nicht-Wohngebäude. Für diese gelten die bauplanungs-, bauordnungs- und polizeirechtlichen Grundsätze.

**Anlage 3: Standardtext Zielvereinbarung 2009**

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Bezirk (Name)

**Zielvereinbarung für 2009  
zwischen der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU)  
und dem Bezirk (Name)**

*Ziel des Hamburger Senats ist es, ausreichend Wohnbau- und Gewerbeflächen nachfragegerecht verfügbar zu machen. Es wird davon ausgegangen, dass der Bedarf in der Zukunft den jährlichen Neubau von mindestens 5.000 Wohnungen sowie die Bereitstellung weiterer neuer Gewerbeflächen erfordert. Mit der Verwaltungsreform hat der Senat die Zuständigkeit für die verbindliche Bauleitplanung auf die Bezirke übertragen, mit Ausnahme der Vorbehaltsgebiete. Um die Herausforderungen der künftigen Stadtentwicklung mit den Bezirken gemeinsam anzunehmen, schließen der Präses der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt sowie die Bezirksamtsleitung des Bezirkes (Name) und die/der Vorsitzende der Bezirksversammlung (Name) unter Berücksichtigung der besonderen planerischen Gegebenheiten des Bezirks die folgende Zielvereinbarung.*

- 1. Der Bezirk (Name) beabsichtigt bis zum Ablauf des Jahres 2009 Genehmigungs- oder Vorweggenehmigungsreife für Wohnbauflächen mit xy Wohneinheiten zu schaffen. Für die Jahre 2010 – 2012 besteht ein Entwicklungspotenzial durch neues Planrecht für weitere xy Wohneinheiten (siehe Anlage und Erläuterung A).*
- 2. Der Bezirk (Name) beabsichtigt bis zum Ablauf des Jahres 2009 Vorweggenehmigungsreife für xy Netto-ha Gewerbeflächen zu schaffen. Für die Jahre 2010 - 2012 besteht ein Entwicklungspotenzial durch neues Planrecht für weitere xy Netto-ha Gewerbeflächen (siehe Anlage und Erläuterung A).*
- 3. Der Bezirk (Name) und die BSU werden sich dafür einsetzen, dass eine zunehmende Anzahl von weiteren Baugenehmigungen für den Wohnungsbau im Rahmen der Nachverdichtung durch eine aktive Unterstützung von Investoren und Grundeigentümern erteilt werden kann. Nach derzeitigen Schätzungen können bis zum Ablauf des Jahres 2009 Genehmigungen für ca. xy Wohneinheiten erteilt werden. Für die Jahre 2010 – 2012 besteht ein Entwicklungspotenzial von Genehmigungen für ca. xy Wohneinheiten.*
- 4. Der Bezirk (Name) und die BSU werden sich gemeinsam mit der Behörde für Wirtschaft und Arbeit und der Finanzbehörde durch geeignete Maßnahmen dafür einsetzen, dass eine zunehmende Anzahl von untergenutzten oder brachliegenden Gewerbeflächen für diese Zwecke real genutzt werden (siehe Anlage).*
- 5. Nach dem Räumlichen Leitbild, Entwurf 2007 liegt die Priorität für die Entwicklung von Flächenpotenzialen im Wohnungsbau in der Innenentwicklung. Spezifische Lagequalitäten liegen insbesondere in der Urbanisierungszone, den Zentren, an den Haltestellen des schienengebundenen ÖPNV, an Wasserlagen, an den Rändern grüner Freiräume, den Bebauungen an Ausfallstraßen sowie den 50er und 60er Jahre Siedlungen. Der Bezirk (Name) und die BSU vereinbaren dazu, weitere Flächen-*

potenziale in diesen Räumen zu untersuchen bzw. durch geeignete Maßnahmen zu mobilisieren (siehe Anlage).

6. Für die Erreichung der Ziele dieser Vereinbarung beabsichtigt die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt eine Gesamtsumme von 2 Millionen € im Jahr 2009 zusätzlich zur Verfügung zu stellen, die auf Antrag der Bezirke zur Beauftragung Externer sowie für internen Betreuungsaufwand nach Bedarf ausgezahlt werden.
7. Es wird eine Arbeitsgruppe eingesetzt, die die Durchführung der Zielvereinbarung begleitet und die jährliche Fortschreibung vorbereitet. Die Arbeitsgruppe setzt sich aus Vertretern des Amtes für Landes- und Landschaftsplanung der BSU sowie des Fachamtes für Stadt- und Landschaftsplanung des Dezernats Wirtschaft, Bauen und Umwelt des Bezirks zusammen.
8. Für besondere Entscheidungs- und Beratungsbedarfe wird die Lenkungsgruppe Bezirk (Name) einberufen. Sie wird gebildet durch die Bezirksamtsleitung/ Dezenten für Wirtschaft, Bauen und Umwelt, die Fraktionssprecherinnen bzw. Fraktionssprecher des Stadtplanungsausschusses, den Staatsrat der BSU (Leitung), die Leitung des Immobilienmanagements der Finanzbehörde, die Leitung des Amtes Internationales, Energie und Wirtschaftsförderung der Behörde für Wirtschaft und Arbeit, die Leitung des Amtes für Landes- und Landschaftsplanung der BSU sowie den Koordinator für Flächenentwicklung der BSU.
9. Die Umsetzung der unter Ziff. 1. bis 3. vereinbarten Ziele wird durch den „Förderfonds Bezirke“ unterstützt.
10. Die Vereinbarung gilt bis zum 31. Dezember 2009.

Hamburg, den

\_\_\_\_\_  
Senatorin Anja Hajduk  
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

\_\_\_\_\_  
Bezirksamtsleitung  
Bezirksamt (Name)

\_\_\_\_\_  
Vorsitzende / Vorsitzender der  
Bezirksversammlung (Name)

### Weitere Vereinbarungen und geplante Maßnahmen für das Jahr 2009





Art der Maßnahmen	Beschreibung der Maßnahme/Projekt	
	Zuständigkeit Bezirk	Zuständigkeit Senat
Maßnahmen zur Revitalisierung von untergenutzten oder brachliegenden Gewerbeflächen gemäß Ziffer 4		
Untersuchungen zu Bauflächenpotenzialen (insb. Wohnungsbau) gemäß Ziffer 5 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Urbanisierungszone Räumliches Leitbild</li> <li>• Einzugsbereich Haltestellen</li> <li>• Zentren</li> <li>• Wasserlagen</li> <li>• An ‚grünen‘ Rändern</li> <li>• An Magistralen</li> <li>• 50er und 60er Jahre Siedlungen</li> <li>• Maßnahmen im Bereich der Qualitätsoffensive Freiraum</li> </ul>		
Durchführung von Wettbewerben		
Sonstige Maßnahmen zur Erreichung der Bebaubarkeit von Potenzialflächen (z. B. Altlastenbeseitigung, Erschließung, Einsatz von Förderprogrammen, Verlagerung vorhandener Nutzungen)		
Prüfung der Möglichkeiten eines Flächenankaufs		
Sonstige Vereinbarungen		



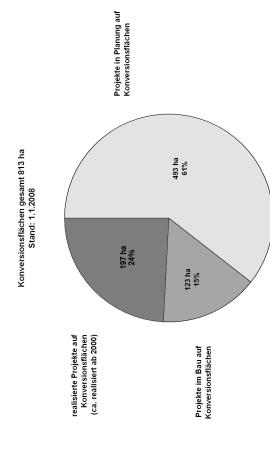


Anlage 4: Konversionsflächenplan

Konversionsflächen

-  in Planung
-  im Bau
-  realisiert (ab 2000)
-  Grenze des Hafengebietes

M 1	Hierarch	N 41	Großmarkt Barmbek
M 2	Alte Fischerei	N 42	Pragelung
M 3	Alte Fischerei Lagerstraße, Mönch-Erweiterung	N 43	Pragelung
M 4	Alte Fischerei Lagerstraße, Mönch-Erweiterung	N 44	Pragelung
M 5	Hafenstraße	N 45	Pragelung
M 6	Alte Fischerei Lagerstraße, Mönch-Erweiterung	N 46	Pragelung
M 7	Alte Fischerei Lagerstraße, Mönch-Erweiterung	N 47	Pragelung
M 8	Alte Fischerei Lagerstraße, Mönch-Erweiterung	N 48	Pragelung
M 9	Alte Fischerei Lagerstraße, Mönch-Erweiterung	N 49	Pragelung
M 10	Alte Fischerei Lagerstraße, Mönch-Erweiterung	N 50	Pragelung
M 11	Alte Fischerei Lagerstraße, Mönch-Erweiterung	N 51	Pragelung
M 12	Alte Fischerei Lagerstraße, Mönch-Erweiterung	N 52	Pragelung
A 12	Friedrichsgraben	W 53	Schwarzenbergstraße
A 13	Friedrichsgraben	W 54	Schwarzenbergstraße
A 14	Friedrichsgraben	W 55	Schwarzenbergstraße
A 15	Friedrichsgraben	W 56	Schwarzenbergstraße
A 16	Friedrichsgraben	W 57	Schwarzenbergstraße
A 17	Friedrichsgraben	W 58	Schwarzenbergstraße
A 18	Friedrichsgraben	W 59	Schwarzenbergstraße
A 19	Friedrichsgraben	W 60	Schwarzenbergstraße
A 20	Friedrichsgraben	W 61	Schwarzenbergstraße
A 21	Friedrichsgraben	W 62	Schwarzenbergstraße
A 22	Friedrichsgraben	W 63	Schwarzenbergstraße
A 23	Friedrichsgraben	W 64	Schwarzenbergstraße
A 24	Friedrichsgraben	W 65	Schwarzenbergstraße
A 25	Friedrichsgraben	W 66	Schwarzenbergstraße
A 26	Friedrichsgraben	W 67	Schwarzenbergstraße
A 27	Friedrichsgraben	W 68	Schwarzenbergstraße
A 28	Friedrichsgraben	W 69	Schwarzenbergstraße
A 29	Friedrichsgraben	W 70	Schwarzenbergstraße
A 30	Friedrichsgraben	W 71	Schwarzenbergstraße
A 31	Friedrichsgraben	W 72	Schwarzenbergstraße
A 32	Friedrichsgraben	W 73	Schwarzenbergstraße
A 33	Friedrichsgraben	W 74	Schwarzenbergstraße
A 34	Friedrichsgraben	W 75	Schwarzenbergstraße
A 35	Friedrichsgraben	W 76	Schwarzenbergstraße
A 36	Friedrichsgraben	W 77	Schwarzenbergstraße
A 37	Friedrichsgraben	W 78	Schwarzenbergstraße
A 38	Friedrichsgraben	W 79	Schwarzenbergstraße
A 39	Friedrichsgraben	W 80	Schwarzenbergstraße
A 40	Friedrichsgraben	W 81	Schwarzenbergstraße
A 41	Friedrichsgraben	W 82	Schwarzenbergstraße
A 42	Friedrichsgraben	W 83	Schwarzenbergstraße
A 43	Friedrichsgraben	W 84	Schwarzenbergstraße
A 44	Friedrichsgraben	W 85	Schwarzenbergstraße
A 45	Friedrichsgraben	W 86	Schwarzenbergstraße
A 46	Friedrichsgraben	W 87	Schwarzenbergstraße
A 47	Friedrichsgraben	W 88	Schwarzenbergstraße
A 48	Friedrichsgraben	W 89	Schwarzenbergstraße
A 49	Friedrichsgraben	W 90	Schwarzenbergstraße
A 50	Friedrichsgraben	W 91	Schwarzenbergstraße
A 51	Friedrichsgraben	W 92	Schwarzenbergstraße
A 52	Friedrichsgraben	W 93	Schwarzenbergstraße
A 53	Friedrichsgraben	W 94	Schwarzenbergstraße
A 54	Friedrichsgraben	W 95	Schwarzenbergstraße
A 55	Friedrichsgraben	W 96	Schwarzenbergstraße
A 56	Friedrichsgraben	W 97	Schwarzenbergstraße
A 57	Friedrichsgraben	W 98	Schwarzenbergstraße
A 58	Friedrichsgraben	W 99	Schwarzenbergstraße
A 59	Friedrichsgraben	W 100	Schwarzenbergstraße



Datengrundlagen:  
 - Landeskarte von Hamburg  
 - Digitale Stadtatlas (DSK)  
 - Amt für Landes- und Stadtentwicklung  
 - Datenbanken - LP 1

Freie und Hansestadt Hamburg  
 Amt für Landes- und Stadtentwicklung - LP 1  
 Beschlussdatum: 03.07.2008

Maßstab 1 : 50.000

