

## **Schriftliche Kleine Anfrage**

des Abgeordneten Detlef Ehlebracht (AfD) vom 16.04.19

### **und Antwort des Senats**

**Betr.: Wohnungspolitik in Hamburg**

*Das „Hamburger Abendblatt“ berichtete am 12.04.2019, dass sich der Kauf einer Immobilie in Hamburg als Mieter noch immer lohnt.*

*Das Institut der Deutschen Wirtschaft (IW) analysierte im Auftrag des Verbands der Sparda-Banken die Preise und Mieten in 400 Kreisen und kreisfreien Städten und kam zu folgendem Ergebnis:*

*„Im Schnitt lag die Miete bei 10,27 Euro pro Quadratmeter, während für die Wohnnutzertkosten nur 6,31 Euro aufgewendet werden mussten“, sagt Hanno Kempermann vom IW. Daraus ergibt sich ein Kostenvorteil von 39 Prozent, obwohl ein Quadratmeter Wohnfläche einer Eigentumswohnung aus dem Bestand 4 393 Euro kostet.<sup>1</sup>*

*Die eigengenutzte Immobilie ist die beste Absicherung gegen Altersarmut. Empirisch werden Immobilienbesitzer bei gleichem Einkommen die reicheren Rentner, denn ist die Immobilie abbezahlt, wohnen Käufer im Alter mietfrei. Hinzu kommt, dass Käufer eher Geld zurücklegen als Mieter.*

*Außerdem ist die eigene Wohnung ein Schonvermögen, das Immobilienbesitzer nicht angreifen müssen, falls sie länger arbeitslos werden oder im Alter auf die Grundsicherung zurückfallen sollten.<sup>2</sup>*

*Und trotz der günstigen Marktlage und dem positiven Effekt gegen Altersarmut lag die Eigentumsquote in Hamburg laut einer Studie der LBS im Jahr 2016 bei 24 Prozent.<sup>3</sup>*

*Dies vorausgeschickt frage ich den Senat:*

Der Senat beantwortet die Fragen teilweise auf der Grundlage von Auskünften der Hamburgischen Investitions- und Förderbank AöR (IFB) wie folgt:

1. *Welches sind die wichtigsten Ziele der Hamburger Wohnungspolitik?*

Der Senat hat das Thema Wohnen und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum insbesondere für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen zum Herzstück seiner Politik gemacht und seit 2011 ehrgeizige Wohnungsbauprogramme aufgelegt.

<sup>1</sup> <https://www.abendblatt.de/wirtschaft/article216938211/Immobilienpreise-Ist-kaufen-wirklich-guenstiger-als-mieten.html>.

<sup>2</sup> <https://www.bild.de/geld/mein-geld/hauskauf/macht-es-ueberhaupt-noch-sinn-46307178.bild.html>.

<sup>3</sup> <https://www.lbs-markt-fuer-wohnmobilien.de/inhalt/bestandszahlen/>.

Durch die Steigerung der Neubauzahlen, die Erhöhung der Wohnraumförderung für Neubau- und Bestandsmaßnahmen, die Entwicklung neuer Konzepte für preisgünstigen Wohnraum und die konsequente Nutzung der zur Verfügung stehenden Instrumente im Bestand sorgt der Senat dafür, dass die Mieten in der Stadt weiterhin bezahlbar bleiben.

Dabei setzt Hamburg auf die Zusammenarbeit mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden und den Mietervereinen im Bündnis für das Wohnen in Hamburg. Sowohl für die 20. als auch für die 21. Legislaturperiode wurde jeweils ein Bündnis für das Wohnen in Hamburg geschlossen. Gemeinsam übernehmen die Bündnispartner Verantwortung für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Hamburg. Durch die aktuelle Bündnisvereinbarung werden Baugenehmigungen für mindestens 10 000 Wohnungen jährlich nachhaltig gesichert. Alle Bündnispartner haben sich zu dem Ziel bekannt, 30 Prozent dieser Wohnungen als geförderten Mietwohnungsbau mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu realisieren. Im Grundsatz gilt das Leitbild des sogenannten Drittelmix: ein Drittel sozialer Wohnungsbau, ein Drittel frei finanzierter Mietwohnungsbau und ein Drittel Eigentumswohnungen.

In diesem Zusammenhang liegt ein besonderes Augenmerk auf der Unterstützung für auf dem Wohnungsmarkt Benachteiligte (anerkannt vordringlich Wohnungssuchende). Ein weiteres gemeinsames Ziel besteht in der Gewährleistung eines transparenten und fairen Wohnungsmarktes in Hamburg durch eine angemessene und verlässliche Anwendung mietrechtlicher Regelungen. Darüber hinaus besteht das gemeinsame Interesse am aktiven Klimaschutz und am Erhalt der Backsteinstadt Hamburg im Zusammenhang mit der notwendigen energetischen Modernisierung von Altbauten und deren Fassaden. Zur Umsetzung der Ziele aus dem Bündnis für das Wohnen haben der Senat und die Bezirke den Vertrag für Hamburg geschlossen.

Der Hamburger Senat betreibt darüber hinaus eine sozialverantwortliche Liegenschaftspolitik. Der Senat nutzt dabei insbesondere das Instrument der Konzeptausarbeitung und strebt an, künftig Grundstücke vermehrt im Wege des Erbbaurechts zu vergeben.

Die Sozialen Erhaltungsverordnungen (SozErhVO) flankieren als zentrales Mittel der Wohnungsbestandspolitik die Neubaustrategie des Senats. Aktuell gibt es elf Gebiete mit SozErhVO in den Bezirken Hamburg-Mitte, Altona und Eimsbüttel, die circa 190 000 Bewohnerinnen und Bewohner vor mietpreistreibender Aufwertung ihrer Wohngebiete und Umwandlungen ihrer Mietwohnungen in Eigentumswohnungen schützen.

Mit Inkrafttreten einer SozErhVO und der damit verbundenen Umwandlungsverordnung stehen in den betreffenden Quartieren bauliche Maßnahmen und Begründungen von Wohnungseigentum im Bestand unter Genehmigungsvorbehalt. Dies hat bisher zu einem erheblichen Rückgang beziehungsweise einer Beendigung von Wohnungsumwandlungen geführt.

Auch die Ausübung des Vorkaufsrechts wird als letztes Mittel angewendet, wenn damit das Ziel der SozErhVO gesichert wird und es dem Wohl der Allgemeinheit dient.

*2. Gibt es überhaupt eine kohärente Wohneigentumsförderung in Hamburg?*

Ja. Es werden im Rahmen des IFB-Wohnraumförderungsprogramms folgende Programme für Eigenheime mit Einkommensgrenzen für die Antragsteller angeboten:

- Eigenheim,
- FamilienStartDarlehen,
- barrierefreier Umbau von selbstgenutztem Wohneigentum.

Die Förderrichtlinien mit Programmzielen, Zugangsbedingungen und Konditionen finden sich zusammengefasst unter: [www.ifbhh.de/downloads/download-foorderrichtlinien/](http://www.ifbhh.de/downloads/download-foorderrichtlinien/).

3. *Wie hat sich die haushaltsbezogene Wohneigentumsquote in Hamburg seit 1950 entwickelt (alle verfügbaren Zahlenangaben zu einzelnen Jahren seit 1950)?*

Daten aus dem Mikrozensus zur Wohnsituation liegen erst ab dem Jahr 1998 vor und werden nur alle vier Jahre erhoben. Zudem liegen Daten aus dem Mikrozensus immer nur für Hamburg insgesamt vor. Eine Aufteilung nach Bezirken beziehungsweise Stadtteilen ist nicht möglich.

Daten für das Jahr 2006 wurden aufgrund von Revisionsproblemen im gesamten Bundesgebiet nicht veröffentlicht. Daten für das Jahr 2018 liegen nicht vor August 2019 vor.

<b>Haushalte nach Haushaltsstruktur und Art der Nutzung der Wohnung in Gebäuden mit Wohnraum *) in Hamburg 1998</b>			
<b>Merkmal</b>	<b>Insgesamt</b>	<b>Davon</b>	
		<b>Eigentümer</b>	
	<b>1 000</b>		<b>%</b>
<b>Insgesamt</b>	820	162	19,8

<b>Haushalte nach Haushaltsstruktur und Art der Nutzung der Wohnung in Gebäuden mit Wohnraum *) in Hamburg 2002</b>			
<b>Merkmal</b>	<b>Insgesamt</b>	<b>Davon</b>	
		<b>Eigentümer</b>	
	<b>1 000</b>		<b>%</b>
<b>Insgesamt</b>	828	177	21,3

<b>Haushalte nach Haushaltsstruktur und Art der Nutzung der Wohnung in Gebäuden mit Wohnraum *) in Hamburg 2010</b>			
<b>Merkmal</b>	<b>Insgesamt</b>	<b>Davon</b>	
		<b>Eigentümer</b>	
	<b>1 000</b>		<b>%</b>
Haushaltsgröße			
mit 1 Person	463	58	12,6
2 Personen	285	78	27,5
3 Personen	95	27	28,5
4 Personen	66	24	37,1
5 und mehr Personen	23	8	36,6
<b>Insgesamt</b>	<b>931</b>	<b>196</b>	<b>21,1</b>

<b>Haushalte nach Haushaltsstruktur und Art der Nutzung der Wohnung in Gebäuden mit Wohnraum *) in Hamburg 2014</b>			
<b>Merkmal</b>	<b>Insgesamt</b>	<b>Davon</b>	
		<b>Eigentümer</b>	
	<b>1 000</b>		<b>%</b>
Haushaltsgröße			
mit 1 Person	457	57	12,5
2 Personen	266	76	28,7
3 Personen	90	23	26,1
4 Personen	64	24	36,9
5 und mehr Personen	22	7	31
<b>Insgesamt</b>	<b>899</b>	<b>187</b>	<b>20,8</b>

\*) ohne Wohnheime

Quelle: Statistikamt Nord, Mikrozensus

4. *Welche Erkenntnisse liegen dem Senat über die Unterschiede bei der Höhe der Wohneigentumsquote in den Bezirken sowie den Stadtteilen vor?*

Zur Beantwortung der Frage gibt es kleinräumige Daten aus der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011 zum Stichtag 9. Mai 2011.

<b>Vom Eigentümer bewohnte Wohnungen zum 9. Mai 2011 (Ergebnis der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011)</b>				
<b>Stadtteil</b>	<b>Bezirk</b>	<b>Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum insgesamt</b>	<b>Wohnungen nach Nutzung</b>	
			<b>Von Eigentümer/-in bewohnt</b>	
		<b>Anzahl</b>	<b>Anzahl</b>	<b>%</b>
Hamburg-Altstadt		998	( 74 )	7
HafenCity		995	326	33
Neustadt		7 158	( 370 )	5
St. Pauli		12 068	764	6
St. Georg		5 571	665	12
Hammerbrook		806	53	7
Borgfelde		3 916	422	11
Hamm		22 757	1 522	7
Horn		19 301	1 860	10
Billstedt		31 024	5 825	19
Billbrook		281	51	18
Rothenburgsort		4 458	( 271 )	6
Veddel		2 041	31	2
Wilhelmsburg		21 882	3 225	15
Kleiner Grasbrook und Steinwerder		735	–	–
Waltershof und Finkenwerder		5 725	1 485	26
<b>Bezirk Hamburg-Mitte</b>		<b>139 721</b>	<b>16 947</b>	<b>12</b>
Altona-Altstadt		15 214	1 174	8
Sternschanze		4 125	( 378 )	9
Altona-Nord		11 570	1 024	9
Ottensen		18 509	2 390	13
Bahrenfeld		13 958	2 526	18
Groß Flottbek		5 136	2 234	44
Othmarschen		6 144	2 770	45
Lurup		15 229	3 731	25
Osdorf		12 158	3 315	27
Nienstedten		3 120	1 565	50
Blankenese		6 492	3 038	47
Iserbrook		5 488	1 889	34
Sülldorf		4 246	1 581	37
Rissen		7 298	3 223	44
<b>Bezirk Altona</b>		<b>128 688</b>	<b>30 838</b>	<b>24</b>
Eimsbüttel		33 592	3 955	12
Rotherbaum		9 773	1 704	18
Harvestehude		9 662	1 725	18
Hoheluft-West		7 841	1 302	17
Lokstedt		13 969	3 442	25
Niendorf		20 233	8 928	44
Schnelsen		12 549	5 314	42
Eidelstedt		15 196	4 166	27
Stellingen		13 054	3 209	25
<b>Bezirk Eimsbüttel</b>		<b>135 873</b>	<b>33 746</b>	<b>25</b>
Hoheluft-Ost		5 808	978	17
Eppendorf		13 836	2 172	16
Groß Borstel		4 357	1 221	28
Alsterdorf		7 002	1 642	24
Winterhude		31 280	3 679	12
Uhlenhorst		9 902	1 697	17
Hohenfelde		5 530	722	13

Vom Eigentümer bewohnte Wohnungen zum 9. Mai 2011 (Ergebnis der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011)			
Stadtteil	Bezirk	Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum insgesamt	Wohnungen nach Nutzung
			Von Eigentümer/-in bewohnt
		Anzahl	Anzahl      %
Barmbek-Süd		20 774	1 799      9
Dulsberg		10 627	.      .
Barmbek-Nord		25 680	1 293      5
Ohlsdorf		8 201	1 980      24
Fuhlsbüttel		6 645	1 663      25
Langenhorn		20 023	6 477      32
<b>Bezirk Hamburg-Nord</b>		<b>169 669</b>	<b>25 539</b> <b>15</b>
Eilbek		12 867	1 243      10
Wandsbek		19 209	2 873      15
Marienthal		6 470	2 252      35
Jenfeld		10 719	2 228      21
Tonndorf		6 870	1 998      29
Farmsen-Berne		16 315	4 348      27
Bramfeld		27 256	6 903      25
Steilshoop		8 717	902      10
Wellingsbüttel		4 800	2 920      61
Sasel		10 236	6 602      65
Poppenbüttel		10 150	5 897      58
Hummelsbüttel		7 882	2 845      36
Lemsahl-Mellingstedt		2 567	2 084      81
Duvenstedt		2 320	1 584      68
Wohldorf-Ohlstedt		1 800	1 272      71
Bergstedt		4 316	2 277      53
Volksdorf		8 586	5 028      59
Rahlstedt		42 655	13 191      31
<b>Bezirk Wandsbek</b>		<b>203 738</b>	<b>66 448</b> <b>33</b>
Lohbrügge		19 564	4 489      23
Bergedorf		16 049	4 003      25
Curslack		1 379	786      57
Altengamme		874	507      58
Neuengamme		1 457	877      60
Kirchwerder		3 841	2 381      62
Ochsenwerder		987	594      60
Reitbrook		221	( 144 )      65
Allermöhe		517	344      67
Billwerder		542	297      55
Moorfleet		431	274      64
Tatenberg		209	135      65
Spadenland		195	86      44
Neuallermöhe		8 835	2 105      24
<b>Bezirk Bergedorf</b>		<b>55 101</b>	<b>17 022</b> <b>31</b>
Harburg		11 533	( 804 )      7
Neuland und Gut Moor		554	( 357 )      64
Wilstorf		8 317	1 445      17
Rönneburg		1 370	741      54
Langenbek		1 854	1 135      61
Sinstorf		1 419	678      48
Marmstorf		4 206	2 162      52
Eißendorf		11 727	3 407      29
Heimfeld		10 238	1 770      17
Moorburg und Altenwerder		322	( 75 )      23

<b>Vom Eigentümer bewohnte Wohnungen zum 9. Mai 2011 (Ergebnis der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011)</b>			
<b>Stadtteil</b>	<b>Bezirk</b>	<b>Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum insgesamt</b>	<b>Wohnungen nach Nutzung</b>
			<b>Von Eigentümer/-in bewohnt</b>
		<b>Anzahl</b>	<b>Anzahl</b> <b>%</b>
Hausbruch		7 044	2 219      32
Neugraben-Fischbek		11 871	4 317      36
Francop		303	( 153 )      51
Neuenfelde		1 897	( 647 )      34
Cranz		392	146      38
	<b>Bezirk Harburg</b>	<b>73 041</b>	<b>20 055</b> <b>28</b>
	<b>Hamburg</b>	<b>905 831</b>	<b>210 595</b> <b>23</b>

Quelle: Ergebnis des Zensus 2011 zum Berichtszeitpunkt 9. Mai 2011.

5. *Wie viele Wohn-Riester-Anträge wurden in Hamburg seit Einführung des Wohn-Riesters gestellt (Angaben für alle einzelnen Jahre)?*

Dies fällt nicht in die Zuständigkeit des Senats.

6. *Wie viele Anträge auf Baukindergeld sind in Hamburg gestellt worden? Bitte nach Monaten gliedern.*
7. *Wie hoch war das Antragsvolumen in Euro?*
8. *Wie waren die Anträge auf die Haushalte in Abhängigkeit von der Kinderzahl im Jahr 2018 verteilt?*
9. *Wie war die Verteilung der Anträge auf Neubauvorhaben und Bestandserwerbe 2018 (Prozentangaben bezogen auf die Zahl der Anträge)?*

Dies fällt nicht in die Zuständigkeit des Senats. Das Baukindergeld wird bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) beantragt. Die KfW wurde um einen Beitrag gebeten. Eine Stellungnahme ist nicht eingegangen.

10. *Um welchen Faktor hat die Stadt die Kompensationsmittel des Bundes für die soziale Wohnraumförderung in den Jahren 2016 – 2018 ergänzt (zum Beispiel 20 Millionen Euro eigene Mittel und 10 Millionen Euro Kompensationsmittel vom Bund erhalten entspricht Faktor 2,0)?*

Der Faktor, der sich aus dem Mitteleinsatz der Freien und Hansestadt Hamburg zu den Kompensationsmitteln des Bundes in den Jahren 2016 – 2018 ergibt, beträgt 14,6.

11. *Bewilligungen von Sozialmietwohnungen 2016 – 2018. Bitte nach Neubau, Modernisierung und Erwerb Belegungsbindung auflgliedern.*

Anzahl der bewilligten geförderten Wohnungen von 2016 bis 2018 mit Mietpreis- und Belegungsbindung:

- Neubau: 9 611,
- Modernisierung: 2 711,
- Ankauf von Belegungsbindungen: 343.

12. *Welche Eigentumsprogramme werden innerhalb der sozialen Wohnraumförderung angeboten? Zusammenfassung der Programmziele, Zugangsbedingungen (Einkommengrenzen, gegebenenfalls weitere) und Konditionen.*

13. *Welche Art(en) von Eigentumsmaßnahmen werden innerhalb der sozialen Wohnraumförderung gefördert? Wenn möglich Untersetzung der Eigentumsmaßnahmen nach Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern.*

Siehe Antwort zu 2.

14. *Wie verteilen sich die Bewilligungen von Eigentumsmaßnahmen innerhalb der sozialen Wohnraumförderung räumlich (bitte nach Bezirken, sowie den Stadtteilen aufgliedern, ist eventuell eine kartographische Darstellung vorliegend)?*

Die Frage ist in der aufgrund der anstehenden Osterfeiertage zur Verfügung stehenden Zeit nicht zu beantworten.

15. *Gibt es Programme zur Förderung der Wohneigentumsbildung, die nicht unter die soziale Wohnraumförderung fallen?*

*Falls ja, charakterisieren sie diese Programme in qualitativer und quantitativer Hinsicht?*

- Hamburger Gründachförderung
- Hamburg-Kredit Global Wohnimmobilien
- IFB-Ergänzungsdarlehen
- IFB-Konstantdarlehen
- IFB-Modernisierungsdarlehen
- IFB-WEGfinanz
- Wärmeschutz im Gebäudebestand

Charakterisierungen der jeweiligen Programme geben die entsprechenden Förderrichtlinien, siehe [www.ifbh.de/downloads/download-foerderrichtlinien/](http://www.ifbh.de/downloads/download-foerderrichtlinien/).

16. *Gibt es ein Landesbürgerschaftsprogramm?*

*Wenn ja, wie sind die Zugangsbedingungen und Konditionen? Wie hat sich das Zusagevolumen in den letzten Jahren entwickelt? Wie haben sich die Inanspruchnahmen des jeweiligen Landes aus den Bürgerschaften entwickelt?*

Ja, IFB fördert in Einzelfällen Maßnahmen auch dann mit Darlehen, wenn diese nicht banküblich gesichert werden können. Hierzu übernimmt die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) Ausfallbürgschaften gegenüber der IFB zur Darlehensabsicherung nach Maßgabe einer Bürgschaftsrichtlinie in Verbindung mit dem Beschluss der Bürgerschaft über die Feststellung des Haushaltsplans für das jeweilige Haushaltsjahr.

Die Gewährung der Bürgschaften soll besondere Wohnraumförderungsmaßnahmen und Quartiersentwicklungen ermöglichen.

Bürgschaften gegenüber der IFB können vor allem übernommen werden für von ihr gewährte Darlehen:

- a) für den Wohnungsbau;
- b) für Maßnahmen zur Modernisierung und für die durch die Modernisierung verursachten Instandsetzungen;
- c) für den Erwerb bestehenden Wohnraums.

Die Summe der in diesem Programm durch die FHH übernommenen Bürgschaften hat sich in den letzten Jahren wie folgt entwickelt: 2016: rund 159,5 Millionen Euro, 2017: rund 67,4 Millionen Euro, 2018: rund 14,3 Millionen Euro.

Länder können dieses Programm nicht in Anspruch nehmen.