

## Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Deniz Celik (DIE LINKE) vom 25.11.19

### und Antwort des Senats

**Betr.: Entwicklung der Wohnungssituation auf dem Dulsberg**

*Auf dem Dulsberg mit seinen zumeist denkmalgeschützten Rotklinkerbauten aus den 1920er- und 1930er-Jahren, wurden in den letzten Jahren viele Gebäude wärmegeklämt. Mieter/-innen berichten von „Aufwertungsmaßnahmen“, steigenden Mieten und steigender Angst vor Verdrängung.*

*Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:*

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

1. *Vergabe von Grundstücken: Wie viele städtische Baugrundstücke in Dulsberg wurden seit 2011 von der Stadt Hamburg verkauft? Bitte auflisten nach Jahr, Bezeichnung des Grundstückes, Art des Vergabeverfahrens und Art des Käufers (Privatinvestor, Baugenossenschaft, gemeinnütziger Investor et cetera).*

Keine.

*Entwicklung Wohnungsbestand*

2. *Wie hat sich die Zahl der Wohneinheiten in Dulsberg insgesamt seit 2011 entwickelt? Bitte auflisten nach Jahr.*

Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden <sup>1, 2</sup> im Stadtteil Dulsberg	
zum Stichtag 31.12.	Anzahl Wohnungen
2011	10 627
2012	10 628
2013	10 594
2014	10 702
2015	10 719
2016	10 742
2017	10 743
2018	10 760

Ergebnisse zur Gebäude- und Wohnungsfortschreibung mit Stichtag 31. Dezember 2019 liegen voraussichtlich Anfang Juli 2020 vor.

<sup>1</sup> Gebäude- und Wohnungsfortschreibung basierend auf den endgültigen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2011.

<sup>2</sup> inklusive Wohnheime

Quelle: Statistikamt Nord, Bautätigkeitsstatistiken

3. *Wie hat sich die Zahl der Wohneinheiten der SAGA/GWG in Dulsberg seit 2011 entwickelt? Bitte auflisten nach Jahr.*

Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl Wohneinheiten	2 745	2 679	2 680	2 775	2 789	2 789	2 789	2 789	2 789

Quelle: SAGA

Aktuell werden im Bestand der SAGA 2 789 Wohneinheiten in Dulsberg verzeichnet. Im Vergleich zum Jahr 2011 erhöhte sich der Wohnungsbestand um 44 Wohneinheiten.

4. *Wie hat sich die Zahl der Eigentumswohnungen in Dulsberg seit 2011 entwickelt? Bitte auflisten nach Jahr und Angabe, wie viele Eigentumswohnungen durch Neubau entstanden sind und wie viele Eigentumswohnungen durch Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen entstanden sind.*

Fertig gestellte Wohnungen <sup>1</sup> in neuen Wohngebäuden im Stadtteil Dulsberg		
zum Stichtag 31.12.	Wohnungen in neuen Wohn- und Nichtwohngebäuden	darunter Wohnungen in Gebäuden mit Eigentumswohnungen
	Anzahl Wohnungen	
2011	0	0
2012	1	0
2013	0	0
2014	103	0
2015	14	0
2016	23	0
2017	0	0
2018	1	0

Ergebnisse zur Gebäude- und Wohnungsfortschreibung mit Stichtag 31. Dezember 2019 liegen voraussichtlich Anfang Juli 2020 vor.

<sup>1</sup> inklusive Wohnheime

Quelle: Statistikamt Nord, Bautätigkeitsstatistiken

Im Übrigen werden die Daten statistisch nicht erfasst.

5. *Wie viele Wohnungen befinden sich derzeit in Dulsberg im Bau, wann wird die Bauphase voraussichtlich abgeschlossen sein und wie viele davon sind freifinanzierte Mietwohnungen, Sozialwohnungen und Eigentumswohnungen?*

Wohnungen im Bauüberhang <sup>1,2</sup> (Neubau) im Stadtteil Dulsberg		
zum Stichtag 31.12.	Neubau insgesamt	davon zum Stichtag im Bau
	Anzahl Wohnungen	
2018	47	12

Ergebnisse zur Gebäude- und Wohnungsfortschreibung mit Stichtag 31. Dezember 2019 liegen voraussichtlich Anfang Juli 2020 vor.

<sup>1</sup> inklusive Wohnheime

<sup>2</sup> genehmigte, aber noch nicht fertig gestellte Bauvorhaben

Quelle: Statistikamt Nord, Bautätigkeitsstatistiken

Derzeit gibt es in Dulsberg keine offenen Bauvorhaben mit öffentlich geförderten Wohneinheiten.

Quelle: IFB

Im Übrigen werden die Daten statistisch nicht erfasst.

6. *Wie hat sich die Zahl der Wohnungen mit Bindungsbelegung seit 2011 entwickelt?*

Entwicklung der öffentlich geförderten WE in Dulsberg 2011-2019									
1. Förderweg	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Stand zum 01.01.	1 189	1 189	1 189	1 016	1 063	1 084	1 101	1 091	887

Quelle: IFB

Im Stadtteil Dulsberg gibt es keine Wohnungen des 2. Förderwegs.

7. *Bei wie vielen Wohnungen werden in Dulsberg bis 2025 die Bindungsbelegungen auslaufen? Bitte nach Jahr auflisten.*

Bestand der öffentlich geförderten WE in Dulsberg 2020-2025						
1. Förderweg	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Stand zum 01.01.	806	714	791	628	628	628

Quelle: IFB

8. *Wie viele Wohnungen mit Bindungsbelegung werden in Dulsberg bis 2025 voraussichtlich hinzukommen und wie viele Wohnungen planen jeweils die SAGA/GWG, Baugenossenschaften und private Investoren?*

Die SAGA hat derzeit in Dulsberg keine Neubauten im Bau oder in der Planung.

Die Planungen der Baugenossenschaften und der privaten Investoren zu Bauvorhaben mit öffentlich geförderten Wohnungen sind der zuständigen Behörde nicht bekannt.

*Bautätigkeit*

9. *Wie viele und welche Art von Wohneinheiten haben in den Jahren 2011 bis 2019 (Stichtag 31.10.2019) eine Baugenehmigung im Stadtteil Dulsberg erhalten? (Bitte aufschlüsseln nach Jahr und nach 1. Förderweg, 2. Förderweg, frei finanziert, Eigentumswohnungen).*

Genehmigte Wohnungen insgesamt <sup>1,2</sup> im Wohn- und Nichtwohnbau im Stadtteil Dulsberg		
Jahr	Wohnungen insgesamt	darunter Wohnungen in Gebäuden mit Eigentumswohnungen
	Anzahl Wohnungen	
2011	3	0
2012	12	0
2013	176	0
2014	0	0
2015	0	0
2016	27	9
2017	5	0
2018	18	0
bis 09/2019	18	0

<sup>1</sup> inklusive Wohnheime

<sup>2</sup> einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

Quelle: Statistikamt Nord, Bautätigkeitsstatistiken

Bewilligungen öffentlich geförderter Wohnungen in Dulsberg seit 2011									
Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1. Förderweg	95	0	14	109	0	0	0	0	0

Quelle: IFB

Von 2011 bis 2019 wurden in Dulsberg keine Wohnungen im 2. Förderweg bewilligt. Im Übrigen werden die Daten statistisch nicht erfasst.

10. *Wie viele und welche Art von Wohnungen wurden in den Jahren 2011 bis 2019 in Dulsberg gebaut und wie viele werden es voraussichtlich für das gesamte Jahr 2019 werden? (Bitte aufschlüsseln nach Jahr und nach 1. Förderweg, 2. Förderweg, frei finanziert, Eigentumswohnungen).*

Fertig gestellte Wohnungen insgesamt <sup>1,2</sup> im Wohn- und Nichtwohnbau im Stadtteil Dulsberg		
Jahr	Wohnungen insgesamt	darunter Wohnungen in Gebäuden mit Eigentumswohnungen
	Anzahl Wohnungen	
2011	0	0
2012	1	0
2013	7	0
2014	108	0
2015	17	0
2016	23	0
2017	1	0
2018	17	0

Ergebnisse zu den Baufertigstellungen liegen jährlich bis einschließlich 2018 vor. Zum laufenden Jahr 2019 werden voraussichtlich im Juli 2020 Ergebnisse vorliegen.

<sup>1</sup> inklusive Wohnheime

<sup>2</sup> einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

Quelle: Statistikamt Nord, Bautätigkeitsstatistiken

Fertigstellungen öffentlich geförderter Wohnungen in Dulsberg seit 2011									
Förderweg	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Gesamt	0	0	0	95	82	41	0	0	0
1. Förderweg	0	0	0	95	82	41	0	0	0
2. Förderweg	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Quelle: IFB

Im Übrigen werden die Daten statistisch nicht erfasst.

Darüber hinaus basieren die vorliegenden Daten auf unterschiedlichen statistischen Erhebungsmethoden.

11. *Wie viele und welche Art von öffentlich geförderten Wohnungen konnten im Stadtteil Dulsberg trotz Baugenehmigung in den Jahren 2011 bis 2018 nicht realisiert werden, weil der Investor das Projekt aufgegeben hat? (Bitte aufschlüsseln nach Jahr und nach 1. Förderweg, 2. Förderweg, frei finanziert, Eigentumswohnungen und nach Barmbek-Süd und Barmbek-Nord).*

Eine Recherche durch die IFB ergab keine derartigen Fälle für den Stadtteil im öffentlich geförderten Mietwohnungsneubau.

Im Übrigen werden die Daten statistisch nicht erfasst. Es müssten die jährlich circa 4 500 erzeugten Datensätze mit Bauvorhaben überprüft werden. Dies ist in der für eine Parlamentarische Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit nicht möglich.

12. *Wie viele Wohnungen wurden seit 2011 in Dulsberg wärmegeklämmt/ energetisch saniert und für wie viele Wohnungen wurden Fördergelder in Anspruch genommen? Bitte nach Jahr auflisten.*

Dem Senat liegen Erkenntnisse über die von der IFB geförderten wärmegeklämmt beziehungsweise energetisch sanierten Wohnungen in Dulsberg vor.

Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Wärmedämmung energetische Förderung gesamt	229	215	78	37	0	212	0	355	0
Energetische Mod. (A) ohne Belegungsbindung	229	215	78	0	0	68	0	336	0

Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Umfassende Mod.(B) mit Belegungsbindung	0	0	0	37	0	144	0	19	0

Quelle: IFB

*Entwicklung Miethöhe*

13. *Bei wie vielen Wohnungen hat die SAGA/GWG auf dem Dulsberg in 2019 die Miete erhöht, wie hoch war die durchschnittliche Erhöhung der Nettokaltmiete in Euro und Prozent?*

Im Jahr 2019 hat die SAGA bislang in Dulsberg bei 251 Wohnungen Nettokaltmieten-erhöhungen durchgeführt. Die Nettokaltmieten stiegen bei diesen 251 Wohnungen von durchschnittlich 7,27 Euro auf 7,55 Euro, dies entspricht einer Erhöhung um durchschnittlich 3,9 Prozent.

Eine Auswertung der Mieterhöhungen, die im Januar und Februar 2019 wirksam geworden sind, kann wegen der EDV-Umstellung nicht EDV-technisch erfolgen; eine händische Auswertung ist wegen der großen Anzahl von Wohneinheiten in der für eine Parlamentarische Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit nicht möglich. Daher sind Erhöhungen aus diesem Zeitraum bei der Antwort nicht berücksichtigt.

14. *Ankauf und Verlängerung von Belegungsbindungen: Für wie viele Wohnungen im Stadtteil Dulsberg für jeweils welchen Zeitraum hat die Stadt Belegungsbindungen verlängert oder angekauft?*

Angekaufte bzw. verlängerte Wohnungen mit einer Belegungsbindung seit 2011										
Jahr		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ankauf von Belegungsbindungen	Programm A	0	0	2	1	1	2	0	0	0

Quelle: IFB

Das Förderprogramm „Ankauf Belegungsbindungen für Haushalte mit besonderen Marktzugangsschwierigkeiten“ sieht nach Programm A den Erwerb von einmaligen Belegungsrechten mit einer Mietpreisbindung für maximal zehn Jahre vor.

*Verlust von Wohnraum*

15. *Wie viele Fälle von hilfeschenden Haushalten aus dem Stadtteil Dulsberg haben die Fachstellen für Wohnungsnotfälle seit 2011 bearbeitet und wie häufig konnte ein Verlust der Wohnung abgewendet werden? Bitte auflisten nach Jahr, Anzahl und „Erfolgsquote“.*

Wohnungssicherung Neufälle und gesicherte Fälle			
Jahr*	Neu bearbeitete Fälle der Wohnungssicherung	Anzahl der Fälle mit gesicherten Wohnungen	Anteil gesicherter Wohnungen in %
2012	161	120	74,53 %
2013	138	129	93,48 %
2014	149	96	64,43 %
2015	139	106	76,26 %
2016	141	95	67,38 %
2017	131	91	69,47 %
2018	127	78	61,42 %
bis Sep. 2019	64	40	62,50 %

\* stadtteilbezogene Daten stehen erst ab 2012 für Auswertungen zur Verfügung

Quelle: Datawarehouse, Dokumentationssystem der Fachstellen

16. *Wie viele Wohnungen der SAGA/GWG wurden in Dulsberg seit 2011 zwangsgeräumt? Bitte auflisten nach Jahr.*

Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	per 30.09.2019
Anzahl Zwangsräumungen bei SAGA	11	7	9	15	5	3	3	11	1

Quelle: SAGA