

Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft

Eckpunkte der Wohnraumförderprogramme des Senats 2021 und 2022

Inhaltsverzeichnis

- | | |
|---|--|
| 1. Anlass und Zielsetzung | G. Backsteinförderung |
| 2. Die Wohnraumförderprogramme des Senats für 2021 und 2022 | H. Gestaltungsauflagen – Zuschussförderung |
| A. Programmmzahlen der Wohnraumförderung | I. WSH- und WVH-Bindungen |
| B. Anfangsmieten | J. Barrierefreier Umbau, inklusionspolitische Ziele |
| C. Förderausgleich für steigende Baukosten | K. Wohnen für Studierende und Auszubildende |
| D. Bindungsdauern in der Neubauförderung | L. Berücksichtigung der familienpolitischen Ziele und der gleichstellungspolitischen Belange |
| E. Quote WA-Bindungen | 3. Auswirkungen auf den Haushalt |
| F. Grundstücksdarlehen bei privaten Grundstücken | 4. Petition |

1. Anlass und Zielsetzung

Der Hamburger Senat hat das Thema des Bezahlbaren Wohnens seit 2011 zu einem Kernelement seiner Politik gemacht. Entstanden ist nicht nur eines der ehrgeizigsten und erfolgreichsten finanziellen Wohnungsbauförderprogramme in der Bundesrepublik, sondern auch eine effektive Gesamtstrategie bestehend aus einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik, einer angebotsorientierten Stadtentwicklung und einer sozial stabilisierenden Wohnungsbestandspolitik. Der Senat hat dabei konsequent alle Bürgerinnen und Bürger in Hamburg im Blick.

Wohnraumförderung und weitere Schwerpunkte der Wohnungspolitik

Alle Hamburgerinnen und Hamburger sollen sich das Leben in der Stadt leisten können. Daher muss weiterhin bezahlbarer Wohnraum geschaffen und

erhalten werden, um insbesondere für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Die Wohnraumförderung ist dabei ein wichtiges Instrument der Wohnungspolitik. Deshalb wird sie noch präziser an die individuellen Voraussetzungen und Besonderheiten der Bauvorhaben angepasst. Dies gewährleistet, dass sozialer Wohnungsbau in Hamburg nahezu überall in der Stadt und damit auch in attraktiven Innenstadtlagen wirtschaftlich darstellbar ist und tatsächlich dort auch gebaut wird.

Auf Haushalte, die auf Grund ihrer individuellen Situation einen erschwerten Zugang zum Wohnungsmarkt haben und daher von den zuständigen Bezirksämtern als vordringlich wohnungssuchend anerkannt sind, liegt ein besonderes Augenmerk in der Wohnraumförderung. In den letzten Jahren wurden im Rahmen des Gesamtkon-

zepts zur Versorgung vordringlich wohnungssuchender Haushalte immer wieder Förderverbesserungen vorgenommen und attraktive Förderprogramme geschaffen.

Es wird neben der Neubauförderung weiterhin eine attraktive und umfangreiche Modernisierungsförderung angeboten, damit der Wohnungsbestand bei zugleich bezahlbaren Mieten auf ein zeitgemäßes Niveau gebracht werden kann und weitere neue Sozialbindungen gewonnen werden können. Auch bei den Modernisierungsprogrammen ohne Belegungsbindungen sorgen die Fördermittel für günstige Mieten – denn die in Anspruch genommenen Fördermittel können nicht auf die Miete umgelegt werden und tragen zu einer moderaten Mietentwicklung im gesamten Hamburger Wohnungsbestand bei.

Erforderlich ist ein ständig erweitertes Angebot auf dem Wohnungsmarkt durch starke Neubauaktivitäten für Hamburg. Des Weiteren setzt der Senat auf eine gemeinwohlorientierte Boden- und Liegenschaftspolitik und die Schaffung von „Hamburg-Wohnungen“ mit reiner Mietpreisbindung.

Klimaschutz und Wohnen

Mit dem Hamburger Klimaplan verfolgt der Senat das Ziel, die CO₂-Emissionen Hamburgs bis 2030 im Vergleich zu 1990 um 55 Prozent zu reduzieren und bis 2050 klimaneutral (d.h. mindestens 95 Prozent CO₂-Reduzierung) zu werden. Die Stadt investiert daher in eine zukunftsfähige, umweltgerechte, sichere und bezahlbare Infrastruktur und fördert sozialverträglich Bau und Modernisierung von Gebäuden. Die Hamburger Wohnraumförderung bietet bereits seit vielen Jahren attraktive Programme zur energetischen Ertüchtigung des Wohnungsbestandes bei Sozialwohnungen, Mietwohnungen ohne Sozialbindung und Eigentumswohnungen, die ständig weiterentwickelt und an die Gegebenheiten des Wohnungsmarktes angepasst werden.

Der Klimaplan und die neue CO₂-Bepreisung sollen für den Gebäudewärmebereich energetische Modernisierungen attraktiver machen. Dabei hilft auch, dass die Kombination aus Hamburger Modernisierungsförderung und bundesweiter Förderung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) seit Anfang 2020 eine erhöhte Förderintensität pro Wohneinheit aufweist.

Nach Abschluss der „Machbarkeitsstudie zur Erreichung der Klimaschutzziele im Bereich der Wohngebäude“ und der weiteren Gutachten zur Umsetzung des Klimaplans im Sektor private Haushalte im Laufe des Jahres 2021 werden darüber hinaus genauere Kenntnisse über den Hamburger Wohnungsbestand und seine Möglichkei-

ten und Potenziale vorliegen, sodass der Senat weitere Umsetzungsschritte, auch unter Betrachtung der Wirtschaftlichkeit der Investitionen und der Sozialverträglichkeit vornehmen kann.

Die ambitionierten Ziele des Klimaplanes erfordern Anstrengungen aller Seiten. Insbesondere der Wohnungsneubau, schwerpunktmäßig der geförderte, muss seinen Beitrag leisten. Neubauten sollen in Hamburg zukünftig im Standard KfW 40 oder besser errichtet werden.

Der Senat wird die entsprechend den Zielsetzungen des Klimaplanes erforderlichen anspruchsvollen Standards beim Bauen und Sanieren einführen. Grundlage dafür wird eine Machbarkeitsstudie sein. Für den bisherigen Hamburger Wohnungsbestand wird aus der Machbarkeitsstudie ableitbar sein, welche energetischen Standards in welchem quantitativen Umfang durch Modernisierung jährlich erreicht werden müssen, damit auch hier der Klimaplan effektiv umgesetzt wird.

Unter Berücksichtigung des Ergebnisses der Machbarkeitsstudie wird Hamburg auf die Steigerung der Sanierungsquote im Bestand hinwirken sowie die relevanten Förderprogramme ausweiten. Die erforderlichen Maßnahmen sowohl im Bestand als auch beim Neubau werden auf dieser Basis so schnell wie möglich umgesetzt und damit einhergehend die entsprechenden Anpassungen der Wohnungsbauförderung vorgenommen.

Hamburg setzt auch bei der architektonischen und gestalterischen Qualität des Wohnungsbaus weiterhin Maßstäbe. Dabei gilt es, das historisch gewachsene und für Hamburg prägende Stadtbild mit den charakteristischen Backsteinfassaden zu wahren und für ein vielfältiges und lebendiges Stadtbild im Rahmen von Neubauvorhaben zu sorgen. Daher werden zukünftig auch im Neubau Backsteinfassaden sowie die Umsetzung von Gestaltungsaufgaben durch die Freie und Hansestadt Hamburg zur Sicherung städtebaulicher und architektonischer Qualitäten bei städtischen Grundstücken gefördert. Auch der Zugang zur ergänzenden Förderung von Backstein-Fassaden bei geförderten Wohnungsmodernisierungen wird erleichtert.

Erfolge der kooperativen Wohnungspolitik

Die Wohnraumförderprogramme des Senats orientieren sich an den Rahmenbedingungen der kooperativen Wohnungsbaupolitik. Hierzu plant der Senat mit den Bezirken einen neuen Vertrag für Hamburg für den Wohnungsneubau auch in der 22. Legislaturperiode zu schließen. Des Weiteren will der Senat mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden und den Bezirken eine Bündnisvereinbarung für das Wohnen in Hamburg für die 22. Legislaturperiode vereinbaren.

Bereits in den Jahren 2011 bis 2016 wurde die im Rahmen des Bündnisses für das Wohnen in Hamburg vereinbarte Zielzahl von jährlich mindestens 2.000 geförderten Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung und Baubeginne für über 6.000 Wohnungen in jedem Jahr übertroffen. Damit konnten die Wohnungsbauaktivitäten in Hamburg deutlich gesteigert werden. Für die 21. Legislaturperiode wurde im Bündnis für das Wohnen in Hamburg vereinbart, dass das Niveau von Baugenehmigungen für mindestens 10.000 Wohnungen pro Jahr fortgesetzt wird.

Die Bemühungen des Senats zahlen sich aus. Von 2011 bis 2020 wurden Baugenehmigungen für über 100.000 Wohnungen erteilt, fertiggestellt wurden davon bisher über 65.000 Wohnungen.

Ab 2017 hat der Senat die Programmmzahl für geförderte Neubauwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung von 2.000 auf 3.000 Wohnungen pro Jahr noch einmal deutlich angehoben. Auch diese neue Programmmzahl wurde im Jahr 2017 mit 3.303, im Jahr 2018 mit 3.001 und im Jahr 2019 mit 3.551 geförderten Neubauwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen übertroffen.

In den neun Jahren von 2011 bis 2019 wurden damit insgesamt 24.803 Mietwohnungen im Neubau mit Mietpreis- und Belegungsbindung neu gefördert und 18.280 geförderte Mietwohnungen im Neubau fertiggestellt.

Zukünftige Herausforderungen und gemeinsame Weiterentwicklung der Wohnbauförderung

Der Senat entwickelt die erfolgreiche Förderung der letzten Jahre weiter und sichert zugleich verlässliche Konditionen für die Bauherren für die Jahre 2021 und 2022. Die Neubauförderprogramme mit Mietpreis- und Belegungsbindung werden zukünftig so ausgestattet sein, dass jährlich Förderungen von mindestens 3.000 Neubauwohnungen pro Jahr möglich sind. Ziel ist dabei, den Bau geförderter Wohnungen zu steigern. Im Rahmen des Gesamtbarwerts können je nach Nachfrage gegebenenfalls auch deutlich mehr Neubauwohnungen gefördert werden. Die Mindestbindungszeiten steigen von 20 Jahren auf nunmehr 30 Jahre.

Der Senat ist sich bewusst, dass Anstrengungen notwendig sein werden, um Verwerfungen, die auf Grund der COVID-19-Pandemie auch in der Wohnungswirtschaft auftreten, z.B. durch die Zurückstellung von Planungen, zu kompensieren. Gerade eine Situation, in der Einkommen sinken oder ausbleiben, besteht die Notwendigkeit, dass Anstrengungen, mehr bezahlbaren Wohnraum in Hamburg zu schaffen, auch unter ungünstigen äußeren Einflüssen nicht nachlassen dürfen.

Die Hamburger Wohnraumförderung bleibt damit auch bei steigenden Baukosten und längeren Bindungszeiten attraktiv und passt sich neuen Anforderungen flexibel an. Die Förderprogramme werden auch weiter den zentralen Beitrag zum Erhalt und zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und für die Stabilisierung des Sozialwohnungsbestandes bei rund 80.000 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung in Hamburg leisten. Die Gestaltung und Nutzung der Programme gelingt nicht allein durch die Programme selbst, sondern durch Kooperation mit allen am Wohnungsbau beteiligten Akteuren. Nur das Zusammenwirken von Politik auf Landes- und Bezirksebene, Wohnungsverbänden, der Bewohnerschaft, Bauherren, Architektur- und Stadtplanungsbüros und einer leistungsstarken Hamburgischen Investitions- und Förderbank kann in Hamburg ausreichend bezahlbaren Wohnraum schaffen und so einen sozial ausgeglichenen und nachhaltigen Wohnungsmarkt in Hamburg erreichen.

Im Folgenden werden die wesentlichen Elemente und Änderungen der Hamburger Wohnraumförderung für die Jahre 2021 und 2022 und die sich daraus ergebenden Förderverpflichtungen der Freien und Hansestadt Hamburg für die nähere Zukunft dargestellt.

2. Die Wohnraumförderprogramme des Senats für 2021 und 2022

Die Programme der Hamburger Wohnraumförderung werden für die Jahre 2021 und 2022 fortgeschrieben. Ein Schwerpunkt ist die Förderung von mindestens 3.000 Neubau-Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen. Es wird an der gegenseitigen Deckungsfähigkeit festgehalten, die es ermöglicht, nicht abgerufene Fördermittel aus einzelnen Programmen der Wohnraumförderung zur Abdeckung von Spitzenwerten in anderen Programmen oder Segmenten einzusetzen (Drucksache 20/10492, S. 7). Priorität bei der Bewilligung von Fördermitteln hat wie bisher auch der 1. Förderweg.

Im Folgenden werden die verschiedenen Programmelemente der Wohnraumförderprogramme 2021 und 2022 tabellarisch dargestellt und erläutert. Mit den Wohnraumförderprogrammen für 2021 stellt der Senat rund 324,63 Mio. Euro Förderbarwert¹⁾

¹⁾ Der Förderbarwert (Gegenwartswert) stellt die Summe aller abgezinsten Subventionszahlungen dar, die während des Förderzeitraums eines Programms von der Freien und Hansestadt Hamburg geleistet werden. Für die Ermittlung des Förderbarwertes wird ein Diskontierungszinssatz von 4,0% verwendet. Hiermit werden die laufenden Zuschüsse und Zinssubventionen kalkulatorisch abgezinst, um den heutigen Wert der Auszahlungen zu errechnen.

für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen und den Ankauf von Belegungsbindungen zur Verfügung. Für die Wohnraumförderung im Jahr 2022 stellt der Senat rund 329,21 Mio. Euro

Förderbarwert bereit. Damit steigt der Barwert an. Im Jahr 2020 betrug er 290,62 Mio. Euro. Vor allem die Verlängerung auf mindestens 30 Jahre Bindungslaufzeit im Neubau ist hierfür ursächlich.

A.

Programmmzahlen der Wohnraumförderung

Tabelle 1: Programmmzahlen der Wohnraumförderung 2021

Programme / Segmente	Programmmzahl (förderbare Wohnungen)	Förderbarwert (in Mio. Euro)
1. Förderweg: Sozialer Mietwohnungsneubau	2.000	191,90
1. Förderweg: Neubau WA*-gebundene Mietwohnungen	300	31,50
2. Förderweg: Mietwohnungsneubau für Haushalte mit mittleren Einkommen	700	50,70
Neubau von Mietwohnungen insgesamt	3.000	274,10
Wohneigentumsneubau	100	4,81
Neubauförderung insgesamt	3.100	278,91
MOD A: Energetische Modernisierungen von Mietwohnungen	2.500	13,46
<i>davon ohne Mietpreisbindung</i>	<i>1.900</i>	<i>10,13</i>
<i>davon mit Mietpreisbindung</i>	<i>600</i>	<i>3,33</i>
MOD B: Umfassende Modernisierungen von Mietwohnungen mit Mietpreis- u. Belegungsbindung	900	16,31
Programme Barrierefreier Umbau	230	1,61
Wärmeschutz im Gebäudebestand	1.500	3,37
Modernisierungsförderung insgesamt	5.130	34,76
Ankauf von Belegungsbindungen	200	3,31
Bindungsverlängerung**	750	7,45
Wohnen für Studierende & Auszubildende	-***	0,20
Wohnraumförderprogramme 2021	9.180	324,63
<i>davon mit Mietpreis- und Belegungsbindung (1., 2. Fw., Mod B, Umbau, Ankauf, Verlängerung, Stud.)</i>	<i>5.080</i>	<i>302,99</i>
* Definition für WA-Bindung: Wohnungen mit WA-Bindung werden i.d.R. vom Wohnungsamt vergeben und können von vordringlich wohnungssuchenden Haushalten angemietet werden, also Haushalte, die erfolgreich einen Dringlichkeitsschein oder eine Dringlichkeitsbestätigung beim zuständigen Bezirksamt beantragt haben.		
** Für das Programm der Bindungsverlängerung wurde für die Planung geschätzt, dass von am 1.1.2022 planmäßig auslaufenden Bindungen für 3.147 Wohnungen rund 25 % verlängert werden können.		
*** Mietverbilligung im Wohnungsbestand. Die Höhe der Mietsubvention pro Studierenden/Auszubildenden ist einzelfallabhängig. Daher kann keine feste Programmmzahl genannt werden.		

Tabelle 2: Programmmzahlen der Wohnraumförderung 2022

Programme / Segmente	Programmmzahl (förderbare Wohnungen)	Förderbarwert (in Mio. Euro)
1. Förderweg: Sozialer Mietwohnungsneubau	2.000	195,74
1. Förderweg: Neubau WA*-gebundene Mietwohnungen	300	32,13
2. Förderweg: Mietwohnungsneubau für Haushalte mit mittleren Einkommen	700	51,72
Neubau von Mietwohnungen insgesamt	3.000	279,58
Wohneigentumsneubau	100	4,91
Neubauförderung insgesamt	3.100	284,49
MOD A: Energetische Modernisierungen von Mietwohnungen	2.500	13,73
<i>davon ohne Mietpreisbindung</i>	<i>1.900</i>	<i>10,34</i>
<i>davon mit Mietpreisbindung</i>	<i>600</i>	<i>3,40</i>
MOD B: Umfassende Modernisierungen von Mietwohnungen mit Mietpreis- u. Belegungsbindung	900	16,64
Programme Barrierefreier Umbau	230	1,64
Wärmeschutz im Gebäudebestand	1.500	3,43
Modernisierungsförderung insgesamt	5.130	35,45
Ankauf von Belegungsbindungen	200	3,31
Bindungsverlängerung**	600	5,96
Wohnraumförderprogramme 2022	9.030	329,21
<i>davon mit Mietpreis- und Belegungsbindung (1., 2. Fw., Mod B, Umbau, Ankauf, Verlängerung.)</i>	<i>4.930</i>	<i>307,14</i>
* Definition für WA-Bindung: Wohnungen mit WA-Bindung werden i.d.R. vom Wohnungsamt vergeben und können von vordringlich wohnungssuchenden Haushalten angemietet werden, also Haushalte, die erfolgreich einen Dringlichkeitsschein oder eine Dringlichkeitsbestätigung beim zuständigen Bezirksamt beantragt haben.		
** Für das Programm der Bindungsverlängerung wurde für die Planung geschätzt, dass von am 1.1.2023 planmäßig auslaufenden Bindungen für 2.511 Wohnungen rund 25 % verlängert werden können.		

B. Anfangsmieten

Im 1. und 2. Förderweg werden wie in den vergangenen Jahren die Anfangsmieten erhöht. Damit werden auch anteilig die steigenden Baukosten kompensiert. Im 1. Förderweg wird für das Jahr 2021 die Anfangsmiete wie in den vergangenen Jahren um 10 Cent auf dann 6,80 Euro monatlich netto-kalt je Quadratmeter Wohnfläche angehoben. In 2022 wird die Anfangsmiete im gleichen Maße erneut um 10 Cent auf dann 6,90 Euro monatlich netto-kalt je Quadrat-

meter Wohnfläche angehoben. Gleiches gilt für den 2. Förderweg. Hier steigt die Anfangsmiete auf 8,90 Euro monatlich netto-kalt je Quadratmeter Wohnfläche in 2021. Für das Programmjahr 2022 steigt die Anfangsmiete ebenfalls um 10 Cent auf dann 9,00 Euro.

C. Förderausgleich für steigende Baukosten

Um die Wirtschaftlichkeit geförderter Wohnungsbauvorhaben angesichts ansteigender Baupreise im

Zeitablauf weiterhin zu gewährleisten, wird zu Beginn des jeweiligen Programmjahres 2021 und 2022 in den Neubau- und Modernisierungsprogrammen ein Ausgleich der Förderung in Höhe von jeweils zwei Prozent vorgenommen. Dies erhöht den Barwert der Förderung für diese Programme ebenfalls um zwei Prozent. Die Förderung wird anschließend im Laufe des Jahres anhand der geförderten Bauvorhaben des jeweiligen Vorjahres überprüft und gegebenenfalls weiter angepasst. Die Erhöhung belastet den Haushaltsplan der Freien und Hansestadt Hamburg über den an die IFB zu zahlenden Zins- und Verlustausgleich im Rahmen der im Haushaltsplan-Entwurf 2021/2022 hierfür veranschlagten Mittel und darüber hinaus während der gesamten Förderlaufzeit.

D.

Bindungsdauern in der Neubauförderung

Die regelhafte Bindungsdauer im geförderten Wohnungsbau des 1. und 2. Förderwegs ist in Hamburg 2019 von 15 auf 20 Jahre angehoben worden. Ab dem Jahr 2021 beträgt die regelhafte Bindungsdauer im 1. und 2. Förderweg 30 Jahre.

Wie bisher wird der jährliche Förderabbau nach dem zwanzigsten Jahr halbiert. Da bei einer um zehn Jahre längeren Mietpreis- und Belegungsbindung auch die laufenden Zuschüsse für diese Wohnungen entsprechend zehn Jahre länger gezahlt werden, wirken diese längeren Bindungen deutlich barwerterhöhend. Die um zehn Jahre verlängerten Förderungen belasten den Haushaltsplan der Freien und Hansestadt Hamburg über den an die IFB zu zahlenden Zins- und Verlustausgleich entsprechend länger im Rahmen der im Haushaltsplan-Entwurf 2021/2022 hierfür veranschlagten Mittel und darüber hinaus über die gesamte verlängerte Bindungslaufzeit.

Dabei sind Übergangsregelungen vorgesehen, um Planungssicherheit für die Bauherren zu gewährleisten. Für Vorhaben, für die bis zum 30. Juni 2021 eine Anhandgabe eines Grundstückes der Freien und Hansestadt Hamburg erfolgte oder für Bauvorhaben, für die ein städtebaulicher Vertrag geschlossen wurde, der geförderten Wohnungsbau vorsieht, oder eine Baugenehmigung mit der Verpflichtung zum Bau geförderter Wohnungen erteilt wurde, können Investoren bei Antragstellung auf Wohnraumförderung weiterhin zwischen der bisherigen Mindestdauer für Sozialbindungen von 20 Jahren und der zukünftigen von 30 Jahren wählen. Bei der Wahl einer Sozialbindung von 20 Jahren gelten die Förderbedingungen für 20-jährige Mietpreis- und Belegungsbindungen des Jahres 2020 bis auf eine Anhebung sowohl des laufenden Zuschusses des Jahres 2020 um 2 % als auch der Fördermiete des Jahres 2020 jeweils um 0,10 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich. Dies

dient zum Ausgleich von steigenden Baukosten und sorgt dafür, dass geförderte Bauvorhaben mit durchschnittlichen Baukosten auch im Rahmen dieser Übergangsregelung auskömmlich durchgeführt werden können. Alle anderen erhalten eine Förderung nach den Konditionen des Jahres 2021.

E.

Quote WA-Bindungen

Für eine bessere Förderung von vordringlich wohnungssuchenden Haushalten wird ab dem Jahr 2021 ein Mindestanteil von 10 % für WA-gebundene Wohnungen bei Bauvorhaben im 1. Förderweg eingeführt. Dieser Anteil wird nur für Bauvorhaben ab einer Mindestgröße von 30 genehmigten Wohnungen verlangt.

F.

Grundstücksdarlehen bei privaten Grundstücken

Das Einbringen privater Grundstücke für geförderten Wohnungsbau wird durch eine bessere Förderung erleichtert. Die Bemessung des Förderdarlehens für Grundstücke beträgt bis zu 80 Prozent des Verkehrswertes in Höhe des Bodenrichtwerts. Bisher war die Bemessungsgrundlage für den Zuschlag auf maximal 1.280 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche begrenzt. Diese Grenze wird 2021 auf 1.565 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angehoben. Der Betrag entspricht dem aktuellen Median der Bodenrichtwerte in Hamburg. Damit wird sozialer Wohnungsbau auf privaten Flächen weiterhin auch in mittleren Lagen ermöglicht. Ein je nach Bodenrichtwert höheres Förderdarlehen und entsprechende, gestaffelte höhere laufende Zuschüsse wirken in den betreffenden Fällen erhöhend auf den Förderbarwert. Die Fördererhöhung belastet den Haushaltsplan der Freien und Hansestadt Hamburg über den an die IFB zu zahlenden Zins- und Verlustausgleich entsprechend bei Inanspruchnahme des Förderangebots im Rahmen der hierfür im Haushaltsplan-Entwurf 2021/2022 veranschlagten Mittel und darüber hinaus bis zum Ende der Bindungslaufzeiten der jeweiligen Wohnungen.

G.

Backsteinförderung

Der Erhalt von stadtbildprägenden Backsteinfassaden wurde in der Modernisierungsförderung und bei Änderungen von Gebäuden im Rahmen der Neubauförderung bislang nur gefördert, wenn der Erhalt von Backsteinfassaden vom Denkmalschutzamt, im Rahmen der Baugenehmigung oder des eigenen Verfahrens der Hamburgischen Investitions- und Förderbank AöR (IFB) zur Backstein-Qualitätssicherung gefordert wurde.

Zur besseren Bewahrung und Weiterentwicklung der Backsteinstadt Hamburg wird nunmehr im geför-

dernten Mietwohnungsneubau ein optionaler Zuschuss für die Errichtung von Mauerwerksfassaden in Höhe von 100 Euro je Quadratmeter Fassadenfläche eingeführt. Hier wird bei Vollausslastung der Mietwohnungsneubauförderung eine Nutzung des neuen Förderbausteins in Höhe von 2,3 Mio. Euro pro Förderjahr erwartet, die bei Fertigstellung, also i.d.R. drei bis 4 Jahre nach Bewilligung, ausgezahlt werden.

In der Modernisierungsförderung wird der Zuschuss zukünftig unabhängig vom Denkmalschutzamt, der Baugenehmigung oder der IFB-eigenen Qualitätssicherung Backstein allen Bauherren optional gewährt.

Die Förderverbesserung belastet den Haushaltsplan der Freien und Hansestadt Hamburg über den an die IFB zu zahlenden Zins- und Verlustausgleich je nach Inanspruchnahme entsprechend im Rahmen der im Haushaltsplan-Entwurf 2021/2022 veranschlagten Mittel hierfür und darüber hinaus bis zur Auszahlung nach Fertigstellung der jeweiligen Bauvorhaben.

H.

Gestaltungsaufgaben – Zuschussförderung

Ab dem Jahr 2021 werden für Kosten, die Bauherren für die Umsetzung von Gestaltungsaufgaben durch die Freie und Hansestadt Hamburg zur Sicherung städtebaulicher und architektonischer Qualitäten bei städtischen Grundstücken entstehen, die mit einem Festpreis unter Berücksichtigung eines Verkehrswertgutachtens veräußert werden, ergänzende Zuschüsse gewährt. Pauschalen für Gestaltungsaufgaben werden zunächst für Auflagen zur Schaffung von Loggien statt Balkonen, höhere Sockelgeschosse und unterflurige Müllsammelbehälter eingeführt. Diese Aufstellung ist noch nicht abschließend und wird auf Grund differenzierter Anforderungen, die in diesem Bereich möglich sind, anlassbezogen fortgeschrieben. Die Förderverbesserung belastet den Haushaltsplan der Freien und Hansestadt Hamburg über den an die IFB zu zahlenden Zins- und Verlustausgleich je nach Inanspruchnahme entsprechend und darüber hinaus bis zur Auszahlung nach Fertigstellung der jeweiligen Bauvorhaben.

I.

WSH- und WVH-Bindungen

Bisher waren 25% der Wohnungen im 1. und 2. Förderweg, die mindestens drei Räume aufweisen, mit Ehepaaren oder mit Lebenspartnerschaften mit Absicht der Familiengründung, mit Familien, mit Alleinerziehenden oder mit Lebensgemeinschaften mit Kind zu belegen. Diese Bindungen wurden WSH-Bindungen im 1. Förderweg, und WVH-Bindungen im 2. Förderweg genannt. Die Abkürzungen lassen keine direkte Übersetzung in eine Langfassung mehr zu.

Die WSH-Bindung gilt seit mindestens 1964 und konnte ursprünglich ausschließlich von Ehepaaren unter 40 Jahren in Anspruch genommen werden. Damals stand das H für „Heirat“. WS (WohnungsSuchende im 1. Förderweg) und WV (Wohnungen, die Verfügungsberechtigte selbst im 2. Förderweg vermieten) stehen für unterschiedliche Einkommensgrenzen der genannten Haushalte, die damit für die jeweils so gebundenen Wohnungen bezugsberechtigt und im Besitz einer Bescheinigung über die Wohnberechtigung nach §16 HmbWoFG sind oder vom zuständigen Bezirksamt als vordringlich wohnungssuchend anerkannt sind.

Mittlerweile sind alle heute berechtigten und oben genannten Zielgruppen, die WSH- und WVH-Bindungen in Anspruch nehmen können, jedoch ohnehin anspruchsberechtigt für den Bezug dieser Wohnungen: auf Grund der Kopf-Raum-Regelung zur angemessenen Wohnungsgröße oder auf Grund eines Mehrwohnraumanspruchs. Da die Anspruchsgrundlagen hierfür mittlerweile an anderer Stelle geregelt sind, sind die Regelungen für diese speziellen Bindungen in der Wohnraumförderung überflüssig geworden. Die WSH- und WVH-Bindungen werden daher gestrichen.

J.

Barrierefreier Umbau, inklusionpolitische Ziele

Zur Erweiterung der Zielgruppe für das Programm wird eine zusätzliche Fördermöglichkeit in der Richtlinie „Barrierefreier Umbau von Mietwohnungen“ eingeführt. Zusätzlich zur bisher bestehenden Fördermöglichkeit mit Mietpreis- und Belegungsbindung kommt eine Förderung nur mit Mietpreisbindung über 10 Jahre und einer Anfangsmiete von höchstens 9,50 Euro netto-kalt pro Quadratmeter Wohnfläche hinzu. Damit können Vermieterinnen und Vermieter die Förderung unabhängig vom Haushaltseinkommen der jeweiligen Mietpartei in Anspruch nehmen. Die Förderhöhe beträgt 50% der Förderung mit Mietpreis- und Belegungsbindung.

Ebenso zur Erweiterung der Zielgruppe wird eine zusätzliche Fördermöglichkeit in der Richtlinie „Barrierefreier Umbau von selbstgenutztem Wohneigentum“ eingeführt. Zusätzlich zur bisher bestehenden Förderung von Haushalten, die die Einkommensgrenze nach §8 Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG) um bis zu 70% überschreiten, wird eine zweite Förderstufe eingeführt. Hier können Haushalte, die die Einkommensgrenze nach §8 HmbWoFG um über 70% bis 100% überschreiten, dieses Programm in Anspruch nehmen. Die Förderhöhe der zweiten Stufe beträgt 70% der Förderhöhe für die erste Stufe.

Die inklusionpolitischen Ziele, für Menschen mit Behinderung Wohnraum zu schaffen, um ihnen ein

möglichst selbständiges und selbstbestimmtes Leben im eigenen Wohnraum zu ermöglichen, werden in der Wohnraumförderung berücksichtigt. Dies erfolgt mit der barriere reduzierten Grundausstattung im geförderten Mietwohnungsneubau sowie in optionalen Fördermodulen und gesonderten Förderprogrammen für spezielle Neubauten und Umbauten im Bestand – wie beispielsweise bei der Förderung von rollstuhlgerechten Wohnungen und der Förderung besonderer Wohnformen, bei denen den speziellen Bedarfen von Menschen mit Behinderung mit zusätzlichem Betreuungsbedarf Rechnung getragen wird, sowie auch bei den Förderungen für vordringlich Wohnungssuchende, zu deren Zielgruppen auch Menschen mit Behinderung gehören.

K.

Wohnen für Studierende und Auszubildende

Das Programm „Wohnen für Studierende und Auszubildende“ im letzten noch bestehenden Fördergebiet Steilshoop wird nach einer längeren Übergangsfrist bis Ende des Jahres 2021 auslaufen. Auch nach vorgenommenen Förderverbesserungen ist die Nachfrage nach diesem Programm immer weiter zurückgegangen. Zugleich ist die Wohnraumversorgung des Studierendenwerks und der Stiftung Auszubildendenwerk durch fertiggestellte Neubauten gestiegen. Diese werden mit dem Programm der Hamburger Wohnraumförderung „Neubau von Wohnungen für Studierende und Auszubildende“ gefördert, sind somit Bestandteil der Eckpunkte für die Wohnraumförderprogramme des Senats und gewährleisten so ebenfalls bezahlbaren Wohnraum für diese Zielgruppen.

L.

Berücksichtigung der familienpolitischen Ziele und der gleichstellungspolitischen Belange

Die Wohnraumförderung trägt auch zur Umsetzung der familienpolitischen Ziele und des gleichstellungspolitischen Rahmenprogramms des Senates bei. Bei größeren geförderten Neubauvorhaben wird in den Richtlinien grundsätzlich ein Anteil von mindestens 30 % größerer Wohnungen mit mindestens drei

Zimmern verlangt, was eine Voraussetzung für die Belegungspolitik mit familienpolitischer Zielsetzung ist. Beim Bezug einer geförderten Wohnung wird Alleinerziehenden ein zusätzlicher Wohnraum zugebilligt. Alleinerziehende finden sich häufig unter den Mitgliedern von Baugemeinschaften, da in diesem Rahmen gegenseitige Unterstützung besonders gut möglich ist. In Einzelfällen wird eine Festlegung auch für bestimmte Personengruppen vorgenommen, z.B. die Schaffung von Wohnungen für Frauen aus Frauenhäusern.

Mit Anteilen WA-gebundener Wohnungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte in der Neubauförderung, die speziell für die Zielgruppe der vordringlich Wohnungssuchenden reserviert sind, steht auch zukünftig über diesen Weg Wohnraum für Haushalte zur Verfügung, die es besonders schwer haben, sich am Wohnungsmarkt mit Wohnraum zu versorgen. Eine Berechtigung zum Bezug einer WA-gebundenen Wohnung wird u.a. bei unzureichender Unterbringung von Haushalten mit Kindern und zum Schutz von Kindern bei instabilen Familienverhältnissen bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen erteilt. Auch Alleinerziehende mit Kindern, Misshandelte und von Misshandlungen bedrohte Personen, hier insbesondere Frauen, die in Frauenhäusern Zuflucht gefunden haben, können hiervon profitieren, genauso wie psychisch Erkrankte und Menschen mit geistiger Behinderung. Damit wird auch ein Beitrag zur besseren Wohnraumversorgung von Frauen in schwierigen Lebenssituationen geleistet und die gleichstellungspolitische Zielsetzung des Senats in der Wohnraumförderung umgesetzt. Die verstärkte Berücksichtigung gleichstellungspolitischer Zielsetzungen in bestehenden Verfahren ist ein kontinuierlich laufender Prozess, der auch weiterhin fortgeführt wird.

3. Auswirkungen auf den Haushalt

Im Haushaltsplan-Entwurf 2021/2022 ist der an die IFB zu zahlende Zins- und Verlustausgleich für die IFB im Einzelplan 6.1, Produktgruppe 287.11 Wohnen, Kontenbereich Kosten für Transferleistungen, veranschlagt:

Tabelle 3: Zins- und Verlustausgleich

	2021	2022	2023	2024
Veranschlagter Zins- und Verlustausgleich im EP 6.1 (in Mio. Euro/Entwurf):	143,38	149,00	152,48	155,15

Ein wesentlicher Teil des aktuellen Zins- und Verlustausgleichs resultiert aus Bewilligungen der IFB in vergangenen Jahren. Die jetzt für die Jahre 2021 und 2022 vom Senat geplanten Förderprogramme und Förderhöhen wirken sich mit steigender Tendenz auf zukünftige Haushalte der Freien und Hansestadt Hamburg aus.

Sofern die jeweiligen Programmzahlen und Förderdarwerte der Programmjahre 2021 und 2022 vollständig ausgeschöpft werden, ergeben sich ausschließlich auf Grund der Programme 2021 und 2022 folgende, von den geplanten Haushaltsansätzen gedeckte Ausgleichsbedarfe der IFB (jeweils in Mio. Euro):

Tabelle 4: Ausgleichsbedarfe der IFB

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Ausgleichsbedarfe auf Grund der Wohnraumförderprogramme 2021:	5,5	8,8	25,7	30,7	16,4	15,8
Ausgleichsbedarfe auf Grund der Wohnraumförderprogramme 2022:		5,6	8,9	26,2	31,3	16,7
Summe nur Ausgleichsbedarfe Wohnraumförderprogramme 2021 und 2022:	5,5	14,4	34,6	56,9	47,7	32,5

Den größten finanziellen Effekt auf die Ausgleichsbedarfe hat die Neubauförderung. Von der Planung eines Neubauförderprojekts bis zur Fertigstellung dauert es meistens mehrere Jahre. Dann werden die einmaligen Zuschüsse z.B. für höhere Energiestandards oder Ausstattungsmerkmale ausgezahlt. Daher ist die Förderung nach Fertigstellung einmalig besonders hoch – für den Förderjahrgang 2021 ist dies vor allem im Jahr 2023 und 2024 zu erwarten. Wenn die Neubauförderprojekte fertiggestellt sind und die mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen vermietet werden,

besteht die Förderung aus laufenden Zuschüssen und Förderdarlehen. Damit sinkt die Haushaltsbelastung für den Förderjahrgang 2021 allmählich durch auslaufende Bindungen und einen regelhaften Förderabbau bis Mitte der 2060er Jahre bis auf 0 Euro ab, wenn die letzten 40-jährigen Bindungen auslaufen.

4. **Petition**

Der Senat beantragt, die Bürgerschaft wolle von den Ausführungen in der Drucksache Kenntnis nehmen.