

Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Heike Sudmann (DIE LINKE) vom 24.06.21

und Antwort des Senats

Betr.: Bündnis für das Wohnen: Märchenerzählungen und Realität

Einleitung für die Fragen:

Am 23. Juni wurden die Vereinbarungen für das „Bündnis für das Wohnen“ für die 22. Legislaturperiode unterzeichnet. Wie in den beiden vorangegangenen Legislaturperioden wird auch dieses Mal betont, dass mit dem Bündnis mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden soll. Die Bilanz über die zehn Jahre Bündnis widerspricht dem jedoch.

Dass der immer wieder beschworene Drittmix gerade bei den bezahlbaren Wohnungen nicht erreicht wurde, belegten die von Senatorin Stapelfeldt auf der Pressekonferenz am 23. Juni verkündeten Zahlen: seit 2011 seien 77.000 Wohnungen fertiggestellt worden, davon 21.000 öffentlich gefördert. Für die Erreichung des Drittels wären jedoch 25.600 Wohnungen erforderlich gewesen. Die 21.000 entsprechen gerade mal 27 Prozent. Die Ankündigung, nunmehr den Anteil der geförderten Wohnungen auf 35 Prozent zu erhöhen, ist also nur ein Papiertiger.

In meiner Schriftlichen Kleinen Anfrage Drs. 21/16363 „Drittmix-Fake des Senats“ hatte ich die im Anhang zu der heutigen Anfrage dargestellte Berechnungen aufgeführt. Die Richtigkeit bestätigte der Senat in seiner Antwort. Die Zahlen des Senats und des Statistikamts Nord zu den fertiggestellten Wohnungen sind häufig unterschiedlich.

Ich frage den Senat:

Einleitung für die Antworten:

Seit 2011 sind in Hamburg 76.814 Wohnungen fertiggestellt worden. So wurden 21.752 öffentlich geförderte Wohnungen für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen gebaut. Diese Erfolge der Hamburger Wohnungsbauoffensive stehen in engem Zusammenhang mit der kooperativen Wohnungspolitik des Senats und insbesondere dem „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ zwischen dem Senat und den Verbänden der Wohnungswirtschaft sowie dem „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ mit den Hamburger Bezirksämtern. Dank guter Umsetzung von Baurechtschaffung und Erteilung von Baugenehmigungen insbesondere seitens der Bezirksämter und Unterstützung durch die Bezirksversammlungen wurden die vereinbarten Zielzahlen erreicht und bis zuletzt übertroffen. Diese erfolgreiche Arbeit soll weiter intensiviert werden und in noch effizientere Verfahrensabläufe münden, um auch weiterhin das Ziel von mindestens 10.000 genehmigten Wohnungen sowie mindestens 3.000 öffentlich geförderten Wohnungen pro Jahr zu erreichen. Die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) will die Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen für Haushalte mit geringem oder mittlerem Einkommen steigern und dabei schrittweise auf 4.000 Sozial- und Hamburg-Wohnungen pro Jahr kommen.

Mit dem „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ als Vereinbarung zwischen Senat, Verbänden der Wohnungswirtschaft und der SAGA unter Beteiligung der Mietervereine konnten im Jahr 2011 gemeinsame Ziele für eine aktive und sozialverträgliche Weiterentwicklung des Hamburger Wohnungsmarktes für eine angemessene Wohnraumversorgung der Bevölkerung in Hamburg erstmalig formuliert und 2016 sowie 2021 fortgeschrieben werden.

Neben der Anzahl jährlich genehmigter Wohnungen ist ein angemessener Anteil öffentlich geförderter Wohnungen (Drittmix) das zentrale Ziel der Wohnungsbauprogramme der Bezirke und des Senates.

Die Definition eines verlässlichen und verbindlichen Anteils geförderter Wohnungen ist eine Grundvoraussetzung für alle am Wohnungsbau beteiligten Partner, um auch weiterhin zügig und im vereinbarten Umfang den Wohnungsbau in Hamburg voranzutreiben. Der Drittmix ermöglicht eine nachhaltige Quartiersentwicklung mit guter sozialer Durchmischung und stabilen Nachbarschaften und hat sich in der Vergangenheit bewährt. Daher halten die Bündnispartner hieran fest.

Der Drittmix (35 Prozent öffentlich geförderte Wohnungen) greift bei Mehrfamilienhausbauvorhaben ab 30 Wohneinheiten auf privaten Flächen, sofern neues Planungsrecht für Geschosswohnungsbau geschaffen wird. Oder wenn bei geltendem Planrecht durch die Erteilung von Befreiungen zusätzliche Wohneinheiten genehmigt werden und die Anzahl der genehmigten Wohnungen im Geschosswohnungsbau 30 Wohneinheiten übersteigt.

Der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen auf städtischen Flächen richtet sich insbesondere nach grundstücks-, quartiers- und stadtteilbezogenen Kriterien und beträgt mindestens 35 Prozent der Gesamtwohneinheiten im Geschosswohnungsbau. In zentralen, nachgefragten Lagen soll ein Anteil von bis zu 50 Prozent öffentlich geförderten Wohnungen im 1. und/oder 2. Förderweg angestrebt werden. Durch die Erhöhung des Anteils an öffentlich geförderten Wohnungen auf städtischen Flächen soll die Anzahl der neugebauten öffentlich geförderten Wohnungen nochmals erhöht werden.

Der Anteil der seit 2011 fertiggestellten geförderten Wohnungen (21.752 WE) an allen fertiggestellten Geschosswohnungen (56.798 WE) beträgt 38 Prozent.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen teilweise auf der Grundlage von Auskünften der SAGA, der Hamburgische Investitions- und Förderbank AÖR (IFB) und des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein (Statistikamt Nord) wie folgt:

Frage 1: *Wie viele Wohnungen wurden seit 2018 im 1. Förderweg, 2. Förderweg, frei finanziert und als Eigentumswohnung fertiggestellt? Bitte jährlich die jeweiligen Wohnungszahlen, ihren prozentualen Anteil und die jeweiligen Gesamtsummen wie in der Tabelle im Anhang darstellen.*

Antwort zu Frage 1:

Siehe Anlage.

Vorbemerkung: *Bei den geförderten Wohnungen wird zwischen dem 1. Förderweg für die klassische Sozialwohnung (Eingangsmiete derzeit 6,80 Euro Quadratmeter/nettokalt) und dem vor Jahren neugeschaffenen 2. Förderweg (Eingangsmiete derzeit 8,90 Euro Quadratmeter/nettokalt) unterschieden. Der Senat hingegen verwendet immer häufiger den Begriff der Sozialwohnungen für beide Förderwege, also auch für den um 2,10 Euro/Quadratmeter teureren 2. Förderweg. Im neuen „Bündnis für das Wohnen“ ist nunmehr die Rede von 4.000 Sozial- und „Hamburg-Wohnungen“ als jährliche Zielzahl.*

Frage 2: *Wie definiert der Senat „Hamburg-Wohnungen“?*

Frage 3: *Welche Miethöhen bei Erstbezug und in den Folgejahren sollen für „Hamburg-Wohnungen“ gelten?*

Antwort zu Fragen 2 und 3:

Ende 2015 hat der Senat in Ergänzung zum geförderten Wohnungsbau den sogenannten 8-Euro-Wohnungsbau initiiert, um bezahlbaren Wohnungsneubau außerhalb der Wohnraumförderung anbieten zu können. Für die Hamburg-Wohnungen gelten die Bedingungen des 8-Euro-Wohnungsbaus, siehe Drs. 21/16077.

Frage 4: *Werden „Hamburg-Wohnungen“ mit staatlichen Mitteln, zum Beispiel der IFB, gefördert?
Falls ja: Wie sehen die Förderhöhen, Bindungen und gegebenenfalls weitere Konditionen hierfür aus?*

Antwort zu Frage 4:

Bei den Hamburg-Wohnungen wird keine IFB-Förderung eingesetzt. Andere Förderprogramme, zum Beispiel des Bundes, können jedoch von den Investoren in Anspruch genommen werden.

Frage 5: *Werden „Hamburg-Wohnungen“ durch die vergünstigte Bereitstellung öffentlicher Grundstücke gefördert?
Falls nein: Welche Förderungen oder Begünstigungen außerhalb von IFB-Mitteln sind möglich?*

Antwort zu Frage 5:

Bei der Vergabe städtischer Grundstücke wird der Grundstückswert gutachterlich ermittelt oder ergibt sich aufgrund eines Bieterverfahrens im Rahmen einer Konzeptausschreibung.

Frage 6: *Welche jährlichen Zielzahlen wurden im „Bündnis für das Wohnen“ für den 1. Förderweg, den 2. Förderweg, „Hamburg-Wohnungen“, für „8-Euro-Wohnungen“ und gegebenenfalls andere Wohnungen, die vom Senat dem bezahlbaren Segment zugerechnet werden, vereinbart?*

Antwort zu Frage 6:

Siehe Vorbemerkung.

Vorbemerkung: *Bei der Frage nach günstigen Wohnungen verweist der Senat gerne darauf, dass zu den knapp 80.000 geförderten Wohnungen noch die Bestände von SAGA und den Genossenschaften addiert werden müssten.*

Frage 7: *Wie viele Wohnungen haben aktuell die SAGA und die Genossenschaften in Hamburg?*

Antwort zu Frage 7:

Zum 31.12.2020 befanden sich 135.208 Wohnungen im Eigentum von Genossenschaften (Quelle: Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.).

Die SAGA ist zum Stichtag 31.12.2020 Eigentümerin von 136.595 Wohnungen (Quelle: SAGA).

Frage 8: *Wie hoch ist der aktuelle Bestand an Wohnungen im 1. und 2. Förderweg in Hamburg?*

Antwort zu Frage 8:

Zum Stichtag 25.06.2021 befinden sich 76.086 Wohnungen im 1. Förderweg und 2.254 Wohnungen im 2. Förderweg in der Bindung (Quelle: IFB).

Frage 9: *Wie viele der Wohnungen im 1. und 2. Förderweg gehören der SAGA und den Genossenschaften?*

Antwort zu Frage 9:

Im Eigentum der SAGA befinden sich zum Stichtag 31.12.2020 insgesamt 30.606 geförderte Wohnungen, davon im 1. Förderweg 30.562 Wohnungen. Im 2. Förderweg befinden sich 44 Wohnungen im Eigentum der SAGA (Quelle: SAGA).

Zum Stichtag 25.06.2021 befinden sich 24.587 Wohnungen im 1. Förderweg und 960 Wohnungen im 2. Förderweg im Eigentum von Genossenschaften (Quelle: IFB).

Frage 10: *Wie hoch ist aktuell der Anteil der förderberechtigten Haushalte in Hamburg? Bitte wie in Drs. 21/16076 differenziert nach Haushaltsgrößen, Einkommensgrenzen, Anteil berechtigter Haushalte und summiert darstellen.*

Antwort zu Frage 10:

Tabelle

Personen/ Haushalt	Einkommens- grenze Basiswert	zzgl. 45 % 1. Förder- weg	entspricht einem Brutto-Ein- kommen p.a. von ca.	Anteil berechtigte Haushalte	zzgl. 65 % 2. Förder- weg	Entspricht einem Brutto-Ein- kommen p.a. von ca.	Anteil berechtigte Haushalte
1 Person	12.000 €	17.400 €	25.900 €	42 %	19.800 €	29.300 €	51 %
2 Personen	18.000 €	26.100 €	38.300 €	23 %	29.700 €	43.400 €	32 %
3 Personen	23.100 €	33.495 €	48.900 €	35 %	38.115 €	55.500 €	43 %
4 Personen	28.200 €	40.890 €	59.400 €	40 %	46.530 €	67.500 €	48 %
5 und mehr Personen	33.300 €	48.285 €	70.000 €	65 %	54.945 €	79.500 €	67 %
Insgesamt		332.000 Haushalte, 36 %			413.000 Haushalte, 45 %		

Quelle: Schätzung Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen auf Basis der Daten des Mikrozensus 2019/Statistikamt Nord

Entmachtung der Bezirke: Aufpasserin und drohende Senatsanweisungen

Vorbemerkung: *Auf der Pressekonferenz am 23. Juni lobten sowohl Senatsvertreter/-innen als auch die Wohnungswirtschaft die bisherige verlässliche Zusammenarbeit. Der anwesende Bezirksamtsleiter sprach im Namen aller Bezirke von einer Erfolgsgeschichte der bisherigen Bündnisse. Die beiden Vertreter der Wohnungswirtschaft stimmten ebenso in das Loblied ein und bedankten sich für die Vergangenheit im Bündnis.*

Gleichzeitig – oder nichtsdestotrotz – wurde aber vereinbart, dass die Bezirke eine Aufpasserin bekommen. Alle Wohnungsbauvorhaben ab 20 oder 30 Wohneinheiten müssen nunmehr von den Bezirken der Wohnungsbaukoordinatorin, also der Staatsrätin der BSW, laufend gemeldet werden.

In einer Mitglieder-Info des BFW Nord Mitte Juni wird darauf hingewiesen, dass der BFW den Bündnisvertrag nur unterschreibe, wenn es eine Senatsanweisung hinsichtlich der Quoten und Regelungen zur Förderung von Neubauvorhaben gebe. Damit würde aber den Bezirken der Spielraum genommen, bei Neubauvorhaben zum Beispiel erhöhte Quoten für den geförderten Wohnungsbau festzulegen.

Antwort zu Vorbemerkung:

Aufgrund der Vereinbarungen im Vertrag für Hamburg-Wohnungsneubau übermitteln die Bezirksamter dem Wohnungsbaukoordinator/der Wohnungsbaukoordinatorin bereits seit 2011 regelmäßig den Verfahrensstand aller Wohnungsbauprojekte mit mehr als 20 Wohneinheiten. Korrespondierend wurde die Übermittlung der Verfahrensstände

aller Wohnungsbauprojekte mit mehr als 20 Wohneinheiten jetzt auch für die Bündnisvereinbarung übernommen.

Frage 11: *Wurde eine Senatsanweisung im Zusammenhang mit dem Bündnis getroffen?*

Falls ja: Was beinhaltet sie?

Falls nein: Welche Zusicherungen wurden der Wohnungswirtschaft hinsichtlich der Bezirke und deren Möglichkeiten zur Festlegung eigener Quoten und Regelungen zur Förderung von Neubauvorhaben gemacht?

Antwort zu Frage 11:

Der Senat hat mit der Drucksache „Verbindlichkeit für den geförderten Wohnungsbau“ beschlossen, dass

- zur Schaffung neuen Planrechts auf privaten Grundstücksflächen in den städtebaulichen Verträgen oder Durchführungsverträgen ein Anteil von 35 Prozent aller Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau und darin enthalten bis zu 10 Prozent aller Wohneinheiten mit einer Bindung für vordringlich Wohnungssuchende zu vereinbaren ist und
- im Zuge von Vorbescheids- und Baugenehmigungsverfahren auf privaten Grundstücksflächen nur für Vorhaben mit mehr als 30 Wohneinheiten für die zusätzlich durch Befreiungen genehmigten Wohneinheiten ein Anteil von 35 Prozent im geförderten Wohnungsbau und darin enthalten bis zu 10 Prozent aller Wohneinheiten mit einer Bindung für vordringlich Wohnungssuchende zu vereinbaren ist.

Frage 12: *Welche Bauvorhaben ab welcher Anzahl von Wohnungen müssen die Bezirke der Wohnungsbaukoordinatorin zukünftig melden?*

Antwort zu Frage 12:

Siehe Vorbemerkung.

Frage 13: *Welche negativen Erfahrungen mit den Bezirken aus der Vergangenheit haben zu dieser neuen Regelung geführt?*

Antwort zu Frage 13:

Als Teil der kooperativen Wohnungsbaupolitik des Senats dient eine frühzeitige Konfliktwahrnehmung der Beförderung von Wohnungsbau. Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

Frage 14: *In welchen Fällen kam es seit 2011 aufgrund von Forderungen aus den Bezirken, die nicht aus Senatsvorgaben resultierten, zu erheblichen Verzögerungen bei Neubauvorhaben? Bitte die Forderungen, die Verzögerungszeit und die jeweilige Anzahl der betroffenen Wohnungen angeben.*

Frage 15: *In welchen Fällen kam es seit 2011 aufgrund von Forderungen oder ausstehenden Entscheidungen der Fachbehörden zu erheblichen Verzögerungen? Bitte die Forderungen, die Verzögerungszeit und die jeweilige Anzahl der betroffenen Wohnungen angeben.*

Frage 16: *In welchen Fällen kam es seit 2011 aufgrund von Forderungen oder ausstehenden Entscheidungen der Wohnungswirtschaft beziehungsweise der/des jeweiligen Investors/-in zu erheblichen Verzögerungen? Bitte die Forderungen, die Verzögerungszeit und die jeweilige Anzahl der betroffenen Wohnungen angeben.*

Antwort zu Fragen 14, 15 und 16:

Über die nachgefragte Information wird keine zentrale Statistik geführt. Eine Aufarbeitung der letzten zehn Jahre im Sinne der Fragestellung ist angesichts der für eine parlamentarische Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit nicht möglich, da über alle Bezirke mehrere 10.000 Prozesse/Bauakten händisch untersucht werden müssten.

Baufertigstellungen im Wohn- und Nichtwohnbau in Hamburg von 2011 - 2017													
Fertig gestellte Wohnungen													
Jahr	insgesamt	darunter 1. u. 2. Förderweg (FW)					darunter in Gebäuden mit Eigentumswohnungen			darunter freifinanzierte Wohnungen (errechnet aus der Summe der Fertigstellungen abzüglich Eigentumswohnungen und 1. u. 2. FW)		Summe ETW und freifinanziert	
		1. Fw	in %	2. Fw	in %	1. u. 2. Fw zusammen	in % insges.	Anzahl	in % insges.	Anzahl	in % insges.	Anzahl	in % insges.
2011	3.729	1.182	31,70	0	0,00	1.182	31,70	1.072	28,75	1.475	39,55	2.547	68,30
2012	3.793	607	16,00	1	0,03	608	16,03	936	24,70	2.249	59,29	3.185	83,97
2013	6.407	1.330	20,76	0	0,00	1.330	20,76	2.290	35,70	2.787	43,50	5.077	79,24
2014	6.974	2.005	28,75	34	0,49	2.039	29,24	1.460	20,90	3.475	49,83	4.935	70,76
2015	8.521	2.148	25,21	42	0,49	2.190	25,70	2.223	26,10	4.108	48,21	6.331	74,30
2016	7.722	2.127	27,54	30	3,96	2.433	31,51	2.507	32,50	2.782	36,03	5.289	68,49
2017	7.920	2.108	26,62	20	2,59	2.313	29,20	2.338	29,52	3.269	41,28	5.607	70,80
Summen	45.066	11.507	25,53	588	1,30	12.095	26,84	12.826	28,46	20.145	44,70	32.971	73,16

Anlage zu Frage 1: Baufertigstellungen im Wohn- und Nichtwohnbau in Hamburg von 2018 - 2020												
Fertig gestellte Wohnungen												
Jahr	insgesamt	darunter 1. u. 2. Förderweg (FW)**				darunter in Gebäuden mit Eigentumswohnungen***		darunter freifinanzierte Wohnungen (errechnet aus der Summe der Fertigstellungen abzüglich Eigentumswohnungen und 1. u. 2. FW)		Summe ETW und freifinanziert		
		1. FW*	in %	2. FW	in %	1. u. 2. FW zusammen	in % insges.	Anzahl	in % insges.	Anzahl	in % insges.	
2018	10.674	2.075	19,44	391	3,66	2.466	23,10	2.529	5.679	53,20	8.208	76,90
2019	9.805	3.012	30,72	705	7,19	3.717	37,91	2.290	3.798	38,74	6.088	62,10
2020	11.269	3.037	26,95	435	3,86	3.472	30,81	2.623	5.174	45,91	7.797	69,19
Summen	31.748	8.124	25,59	1.531	4,82	9.655	30,41	7.442	14.651	46,15	22.093	69,59

** inklusive Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen

** Quelle: IFB

*** Quelle: Statistikamt Nord, Bautätigkeitsstatistiken.