

## Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft

### **Eckpunkte der Wohnraumförderprogramme des Senats 2023 und 2024**

#### Inhalt

1. Anlass und Zielsetzung
2. Die Wohnraumförderprogramme des Senats in den Jahren 2023 und 2024
  - A. Programmzahlen der Wohnraumförderung
  - B. Förderausgleich für steigende Baukosten
  - C. Anfangsmieten
  - D. Ausweitung Förderdarlehen im Mietwohnungsneubau
  - E. Neues Modernisierungsprogramm C
  - F. Ausweitung der Förderzahlen in den Modernisierungsprogrammen
  - H. Neues Programm für geringinvestive Maßnahmen zur Heizungsoptimierung
  - J. Programme zum Bindungsankauf
  - K. Programm Bindungsverlängerungen
  - L. Programm Eigenheim
  - M. Berücksichtigung der familienpolitischen Ziele und der gleichstellungspolitischen Belange
  - N. Inklusions- und demografiepolitische Ziele
  - O. Stellungnahme der Senatskoordinatorin für die Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen (SkbM)
3. Auswirkungen auf den Haushalt
4. Petikum

#### 1. **Anlass und Zielsetzung**

Der Hamburger Senat hat das Thema des Bezahlbaren Wohnens seit mehr als einem Jahrzehnt zu einem Kernelement seiner Politik gemacht. Seit 2011 ist nicht nur eines der ehrgeizigsten und erfolgreichsten finanziellen Wohnungsbauförderprogramme in der Bundesrepublik entstanden, sondern auch eine effektive Gesamtstrategie bestehend aus einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik, einer angebotsorientierten Stadtentwicklung und einer sozial stabilisierenden Wohnungsbe-

standspolitik. Der Senat hat dabei konsequent alle Bürgerinnen und Bürger in Hamburg im Blick.

Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau haben sich deutlich verschlechtert: hohe Baukosten, knappe Baustoffe, Verdreifachung der Zinsen, erhöhte Eigenkapitalanforderungen, Mangel an Grundstücken, Einschränkung der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) und der Krieg Russlands gegen die Ukraine, der die Energiepreise und die allgemeine Inflation explodieren ließ. In diesem schwierigen Umfeld bietet Ham-

burg mit seiner Wohnraumförderung ein attraktives Angebot: Bei gegebener Finanzierungssicherheit, Planbarkeit und Kontinuität sind die Schaffung und der Erhalt von bezahlbarem Wohnraum zugleich verlässlich wirtschaftlich.

Der Senat hat sich auch für die kommenden Jahre ambitionierte Ziele beim Neubau und bei der Weiterentwicklung der Wohnbestände auch für die Erreichung der Klimaziele gesetzt.

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.

Zusätzlich verpflichtet sich der Senat seit 2016 mit einem Gesamtkonzept in besonderer Weise zur Versorgung vordringlich wohnungssuchender Haushalte und dem Wohnungsbau für diese Zielgruppe. Zuletzt wurde der Bericht zur Versorgungslage im Sommer 2022 fortgeschrieben und gemeinsam mit einem neuen 7-Punkte-Programm zum Ausbau der Versorgungskapazitäten (WA-Wohnraumversorgungspaket 2030) vorgelegt.

Die Wohnraumförderung ist ein wichtiges Instrument der Wohnungspolitik im Neubau und im Bestand. Deshalb wird sie regelmäßig überprüft und angepasst. Dies gewährleistet, dass sozialer Wohnungsbau in Hamburg nahezu überall in der Stadt und damit auch in der inneren Stadt wirtschaftlich darstellbar ist und tatsächlich dort auch gebaut und sozialverträglich modernisiert wird.

Um trotz der starken Baukostenanstiege den Neubau dringend benötigter bezahlbarer Wohnungen zu sichern, hat Hamburg die Förderung bereits zum Jahreswechsel von 2021 auf 2022 mit um 12% deutlich erhöhten Baukosten kalkuliert.

Da die Baukosten auch bis zur Jahresmitte 2022 im gleichen Maße wie 2021 nochmals stark um 10% angestiegen sind, kalkuliert Hamburg die Förderung zu Beginn des Jahres 2023 mit um weitere 12% erhöhten Baukosten. Falls die dramatischen Baukostensteigerungen anhalten, können auch wieder unterjährige weitere Anpassungen erfolgen. Die Baukostensteigerungen werden damit kontinuierlich ausgeglichen und die Wirtschaftlichkeit des sozialen Wohnungsbaus in Hamburg bleibt stabil.

Die attraktive und zunehmend umfangreiche Modernisierungsförderung erhöht nicht nur nachhaltig den Wohnwert und bringt den Wohnungsbe-

stand bei zugleich bezahlbaren Mieten energetisch auf ein zeitgemäßes Niveau, sondern generiert auch weitere neue Sozialbindungen. Auch bei den Modernisierungsprogrammen ohne Belegungsbindungen sorgt die Förderung für günstige Mieten. Die in Anspruch genommenen Mittel aus der Förderung können nicht auf die Miete umgelegt werden und tragen nicht nur zu einer Entlastung der Bauherinnen und Bauherren bei, sondern auch zu einer moderaten Mietentwicklung im gesamten Hamburger Wohnungsbestand. Zusätzlich sinkt der Energiebedarf in den modernisierten Wohnungen mit positiver Wirkung auf die Nebenkosten der Mieterinnen und Mieter.

Die zuständige Fachbehörde hat die Einkommensgrenzen in der Hamburger Wohnraumförderung überprüft. Sie ist zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Anhebung der Überschreitungsquoten für den 1. und 2. Förderweg insbesondere zum Ausgleich der Inflation seit 2018 – dem Jahr der letzten Anhebungen – erforderlich ist.

Die Umsetzung der Anhebungen sollen durch eine Verordnung zur Festlegung der Einkommensgrenzen nach §8 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes (Einkommensgrenzenänderungsverordnung) zum 1. April 2023 erfolgen.

Neue Impulse für die Hamburger Wohnraumförderung werden sich künftig zusätzlich aus der Einigung mit der Volksinitiative „Neubaumieten auf städtischem Grund – für immer günstig! Keine Profite mit Boden & Miete“ (Ersuchen an den Senat Drucksache 22/9845 vom 16. November 2022) ergeben. Gemeinsam mit der Hamburgischen Investitions- und Förderbank wird eine tragfähige fünfzigjährige Förderung in Verbindung mit einem hundertjährigen Erbbaurecht entwickelt. Diese muss für Investoren wirtschaftlich sein und stabile Quartiere gewährleisten. Zudem wird die Umsetzung des Gesamtkonzeptes zur besseren Versorgung von anerkannt vordringlich Wohnungssuchenden mit Wohnraum unterstützt: Bei 1.000 Wohnungen mit hundertjährigen Bindungen werden 200 Wohnungen mit WA-Bindungen vorgesehen.

Klimaschutz und Wohnen

Mit dem derzeit in der zweiten Fortschreibung befindlichen Hamburger Klimaplan verfolgt der Senat neue und ambitionierte Klimaziele. Die Stadt investiert daher in eine zukunftsfähige, umweltgerechte, sichere und bezahlbare Infrastruktur und fördert den Bau besonders energieeffizienter Neubau-Sozialwohnungen und die sozialverträgliche energetische Modernisierung von Bestandswohngebäuden. Die Hamburger Wohnraumförderung

bietet bereits seit vielen Jahren attraktive Programme zur energetischen Ertüchtigung des Wohnungsbestandes mit und ohne Sozialbindungen. Die Konditionen werden ständig weiterentwickelt und an neue technische Entwicklungen sowie an die Gegebenheiten des Wohnungsmarktes angepasst.

Auch wenn Bundesförderung weiterhin berücksichtigt wird, haben Entscheidungen der Bundesregierung zur BEG-Förderung im Jahr 2022 gezeigt, dass die Hamburger Wohnraumförderung auch unabhängig von der Bundesförderung funktionieren muss und dabei für die Wohnungswirtschaft neben der wirtschaftlichen Auskömmlichkeit vor allem verlässlich planbar sein muss. Daher wird auch weiterhin der attraktive Förderzuschuss für den optionalen Förderstandard IFB/KfW Effizienzhaus-40 angeboten.

Die ambitionierten Ziele des Klimaplanes erfordern jetzt zusätzliche Anstrengungen aller Beteiligten. Der IFB-geförderte Mietwohnungsneubau mit Mietpreis- und Belegungsbindung und die IFB-geförderten Wohnungsmodernisierungen werden dabei wichtige Beiträge leisten, insbesondere im Hinblick auf die soziale Dämpfung der damit verbundenen Kosten.

Mit Abschluss der „Machbarkeitsstudie zur Erreichung der Klimaschutzziele im Bereich der Wohngebäude“ und der weiteren Gutachten zur Umsetzung des Klimaplanes im Sektor private Haushalte liegen jetzt genauere Kenntnisse über den Hamburger Wohnungsbestand, seine Potenziale und Sanierungserfordernisse vor.

Mit einer Weiterentwicklung der IFB-Modernisierungsförderung (siehe unten Kapitel 2. F bis J) wird der Senat auf eine Steigerung der Sanierung des Bestands hinwirken und die Förderprogramme hierfür ausweiten. Mit der der Bürgerschaft vom Senat vorgeschlagenen zusätzlichen Bereitstellung von Mitteln für eine Steigerung der IFB-geförderten Modernisierungen für zunächst 7.500 Vollsanierungsäquivalente in 2023 auf 10.000 Vollsanierungsäquivalente in 2024 werden erste Schritte zu einer Steigerung der Sanierungsrate von derzeit ca. 1 % pro Jahr auf perspektivisch 1,7 bis 1,8 % im Durchschnitt bis 2045 unternommen. Damit werden erste Maßnahmen initiiert, die auf den Empfehlungen der Machbarkeitsstudie basieren.

Dabei ist ein Vollsanierungsäquivalent eine rechnerische Größe für eine Wohnung in einem vollständig sanierten Gebäude und aller seiner Komponenten. Dabei können auch mehrere in geringe-

rem Umfang sanierte Wohnungen sich zu einem Vollsanierungsäquivalent aufsummieren.

Zusätzlich wird für Hamburg ein Standard entwickelt für im Lebenszyklus CO<sub>2</sub>-neutrale Neubauten und nicht nur für die Betriebsphase, wie dies bei EH 40 bisher der Fall ist. Auch der Bund ist dabei, solche Lebenszyklusstandards zu entwickeln.

Zusätzlich wird zu prüfen sein, ob in der IFB-Neubauförderung und in der IFB-Modernisierungsförderung die Umstellung von BHKW bzw. der Wärmeversorgung allgemein auf einen deutlich höheren Anteil erneuerbarer Energien noch stärker unterstützt werden kann.

### Stadtgestalt

Hamburg setzt auch bei der architektonischen und gestalterischen Qualität des geförderten Wohnungsbaus Maßstäbe. Ziel ist, das historisch gewachsene und für Hamburg prägende Stadtbild mit den charakteristischen Backsteinfassaden zu bewahren und sozialen Wohnungsbau auch im Kontext anspruchsvoller städtebaulicher Konzepte zu ermöglichen. Daher werden im Neubau Backsteinfassaden sowie die Umsetzung von Gestaltungsaufgaben durch die Freie und Hansestadt Hamburg zur Sicherung städtebaulicher und architektonischer Qualitäten gefördert, und bei energetischen Wohnungsmodernisierungen wird der Erhalt schützenswerter Putz- oder Backsteinfassaden finanziell unterstützt. Außerdem wird im Förderprogramm „Modernisierung von Mietwohnungen“ und im Programm „Wärmeschutz im Gebäudebestand“ ein Förderangebot für den Einbau von Innendämmungen bei Gebäuden mit schützenswerter Putz- oder Backsteinfassade eingeführt.

### Erfolge der kooperativen Wohnungspolitik

Die Wohnraumförderprogramme stehen im Zusammenhang mit der kooperativen Wohnungsbaupolitik des Senats. Hierzu hat der Senat mit den Bezirken einen neuen Vertrag für Hamburg für den Wohnungsneubau auch in der 22. Legislaturperiode abgeschlossen und mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden und den Bezirken das Bündnis für das Wohnen in Hamburg für die 22. Legislaturperiode neu geschlossen.

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 Baubeginnen 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. Seit 2011 wurden mehr als 126.000 Wohnungen genehmigt (Stand 31. Dezember 2022) und mehr als 84.000 Wohnungen fertiggestellt (Stand 31. Dezember 2021).

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 in den ersten drei Jahren übertroffen, im Jahr 2019 zuletzt mit 3.551 geförderten Neubauwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung. Die Jahre 2020 bis 2022 waren dann geprägt von einer Verschlechterung wesentlicher Rahmenbedingungen, die dazu geführt haben, dass die Ergebniszahlen auf 2.643 Wohnungen im Jahr 2020 und 2.819 Wohnungen im Jahr 2021 gesunken sind. Im Jahr 2022 konnten 1.884 Wohnungen bewilligt werden.

Zur Verstärkung der Anreizwirkung werden die Förderbedingungen insbesondere im Neubau nochmals deutlich verbessert. Es kann mit den Förderverbesserungen der Ausfall von Bundesförderung der KfW kompensiert werden. Zudem stellt sie mit ihren langfristig festgelegten Konditionen in Zeiten eines unsicheren Marktumfeldes eine wirtschaftliche Alternative für Investitionen in den Wohnungsbau dar und bietet damit auch Anreize für die Umsetzung eigentlich freifinanziert geplanter Bauvorhaben.

Seit 2011 konnten insgesamt Förderungen über 32.000 Mietwohnungen im Neubau mit Mietpreis- und Belegungsbindung bewilligt und über 26.000 geförderte Mietwohnungen im Neubau fertiggestellt werden.

**Zukünftige Herausforderungen und Weiterentwicklung der Wohnungsbauförderung**

Hamburg ist eine attraktive Stadt. Nach den vorliegenden Prognosen wird Hamburg weiter wachsen. Die stetig wachsende Nachfrage nach bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum erfordert eine kontinuierliche Ausweitung des Wohnungsangebotes und entsprechend umfangreiche Neubautätigkeit. So geht die aktuelle kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für Hamburg davon aus, dass die Hamburger Wohnbevölkerung bis zum Jahr 2035 auf 2,03 Millionen Personen bzw. auf 1,11 Millionen Haushalte anwachsen wird (Anzahl Haushalte 2021: 1,04 Millionen).

Der Senat entwickelt die erfolgreiche Förderung der letzten Jahre daher weiter und sichert dabei verlässliche Konditionen für die Bauherinnen und Bauherren in den Jahren 2023 und 2024. Die Neubauförderprogramme mit Mietpreis- und Belegungsbindung werden auch zukünftig so ausgestattet sein, dass Förderungen von mindestens 3.000 Neubauwohnungen pro Jahr möglich sind. Ziel ist dabei, den Bau geförderter Wohnungen trotz schwieriger Rahmenbedingungen wieder zu steigern. Im Rahmen des Gesamtbarwerts des Wohnraumförderprogramms können je nach Nachfrage gegebenenfalls auch deutlich mehr Neubauwohnungen gefördert werden. Priorität bei der Bewilligung von Fördermitteln hat wie bisher auch der 1. Förderweg im Mietwohnungsneubau.

Der Senat ist sich bewusst, dass besondere Anstrengungen notwendig sind, um Verwerfungen angemessen zu kompensieren auf Grund der gegenwärtigen globalen Krisen und ihrer Auswirkungen auch auf die Hamburger Wohnungswirtschaft, z.B. durch stark steigende Baupreise und Marktzinsen.

Der soziale Wohnungsbau bleibt damit in Hamburg auch bei steigenden Baukosten wirtschaftlich darstellbar und passt sich neuen Anforderungen weiterhin flexibel an. Die Förderprogramme werden weiter einen 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. Dabei bietet die Wohnraumförderung ein Fördersystem mit hoher Planungssicherheit für alle Akteure, das Verlässlichkeit über den gesamten Förderzeitraum gewährleistet.

Die Gestaltung und Nutzung der Programme gelingen nicht allein durch die Förderung selbst, sondern durch die umfassende Kooperation mit allen am Wohnungsbau Beteiligten. Nur das Zusammenwirken von Politik auf Landes- und Bezirksebene, Wohnungsverbänden, der Bewohnerschaft, Bauherinnen und 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 2023 und 2024 und die sich daraus ergebenden Förderverpflichtungen der Freien und Hansestadt Hamburg für die nähere Zukunft dargestellt.



## 2. Die Wohnraumförderprogramme des Senats in den Jahren 2023 und 2024

Die Programme der Hamburger Wohnraumförderung werden für die Jahre 2023 und 2024 fortgeschrieben. Einer der Schwerpunkte ist wieder ein Fördervolumen für jährlich mindestens 3.000 Neubau-Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung. Es wird zusätzlich eine verbesserte Modernisierungsförderung angeboten, um die Ziele des Klimaplanes im Bereich Wohnen auf sozialverträgliche Weise zu unterstützen.

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 einzusetzen (Drucksache 20/10492).

Im Folgenden werden die verschiedenen Programmelemente der Wohnraumförderprogramme 2023 und 2024 tabellarisch dargestellt und erläutert. Mit den Wohnraumförderprogrammen für 2023 stellt der Senat insgesamt rund 740 Mio. Euro Förderbarwert für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen und den Ankauf von Belegungsbindungen zur Verfügung.

Der Förderbarwert (Gegenwartswert) stellt die Summe aller abgezinsten Subventionszahlungen dar, die während des Förderzeitraums eines Pro-

gramms 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 die Wohnraumförderung im Jahr 2024 stellt der Senat insgesamt rund 779 Mio. Euro Förderbarwert bereit. Damit steigt der Barwert weiterhin sehr deutlich an.

Zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit des Förderprogramms war für die Jahre 2021 und 2022 eine deutliche Erhöhung des Förderbarwertes erforderlich. Der Planansatz für eine Vollausslastung des Wohnraumförderprogramms für das Jahr 2022 stieg damit zu Beginn des Jahres 2022 von 329,21 Mio. auf 444 Mio. Euro – zum Ausgleich der um 12% höher einkalkulierten Baukosten um 77 Mio. Euro. Für Nachbewilligungen zum Erhalt der Wirtschaftlichkeit der Fördervorhaben für das Jahr 2021 wurden weitere 38 Mio. Euro kalkuliert.

Auf Grund des Stopps der Bundesförderung für Effizienzhaus 55- und großenteils auch Effizienzhaus 40-Standards und ihrer für den sozialen Wohnungsbau in Hamburg dadurch erforderlich gewordenen Kompensation wurden im Mai 2022 weitere 21 Mio. Euro bereitgestellt.

## A. Programmzahlen der Wohnraumförderung

Tabelle 1: Programmzahlen der Wohnraumförderung 2023

Programme	Programmzahl (förderbare Wohnungen)	Förderbarwert (in Mio. Euro)
1. Förderweg: Sozialer Mietwohnungsneubau	2.000	439,10
1. Förderweg: Neubau WA*-gebundene Mietwohnungen	300	106,20
2. Förderweg: Mietwohnungsneubau für Haushalte mit mittleren Einkommen	700	81,50
<b>Neubau von Mietwohnungen insgesamt</b>	<b>3.000</b>	<b>626,80</b>
Wohneigentumsneubau	50	5,70
<b>Neubauförderung insgesamt</b>	<b>3.050</b>	<b>632,50</b>
Mod A: Energetische Modernisierungen von Mietwohnungen	5.000	39,49
<i>davon ohne Mietpreisbindung</i>	3.800	29,72
<i>davon mit Mietpreisbindung</i>	1200	9,77
Mod B: Umfassende Modernisierungen von Mietwohnungen mit Mietpreis- u. Belegungsbindung im 1. Förderweg	1.000	28,84
Mod C: Umfassende Modernisierungen von Mietwohnungen mit Mietpreis- u. Belegungsbindung im 2. Förderweg	500	11,60
Programme Barrierefreier Umbau	230	1,84
Wärmeschutz im Gebäudebestand	2.000	5,12
Geringinvestive Maßnahmen	1.100	3,00
<b>Modernisierungsförderung insgesamt</b>	<b>9.830</b>	<b>89,88</b>
Ankauf von Belegungsbindungen	200	3,31
Bindungsverlängerung**	1.100	14,80
<b>Bestandsförderung gesamt</b>	<b>1.300</b>	<b>18,11</b>
<b>Wohnraumförderprogramme 2023</b>	<b>14.180</b>	<b>740,49</b>
<i>davon mit Mietpreis- und Belegungsbindung (Neubau 1., 2. FW., Mod B, Mod C., Barrierefreier Umbau, Ankauf, Verlängerung)</i>	<i>6.030</i>	<i>687,18</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 zum 1. Januar 2024 planmäßig auslaufenden Bindungen für 4.516 Wohnungen rund 25% verlängert werden können.		

Tabelle 2: Programmzahlen der Wohnraumförderung 2024

Programme	Programmzahl (förderbare Wohnungen)	Förderbarwert (in Mio. Euro)
1. Förderweg: Sozialer Mietwohnungsneubau	2.000	447,88
1. Förderweg: Neubau WA*-gebundene Mietwohnungen	300	108,32
2. Förderweg: Mietwohnungsneubau für Haushalte mit mittleren Einkommen	700	83,13
<b>Neubau von Mietwohnungen insgesamt</b>	<b>3.000</b>	<b>639,34</b>
Wohneigentumsneubau	50	5,81
<b>Neubauförderung insgesamt</b>	<b>3.050</b>	<b>645,15</b>
Mod A: Energetische Modernisierungen von Mietwohnungen	6.500	52,35
<i>davon ohne Mietpreisbindung</i>	<i>5.000</i>	<i>39,89</i>
<i>davon mit Mietpreisbindung</i>	<i>1500</i>	<i>12,46</i>
Mod B: Umfassende Modernisierungen von Mietwohnungen mit Mietpreis- u. Belegungsbindung im 1. Förderweg	1.400	41,18
Mod C: Umfassende Modernisierungen von Mietwohnungen mit Mietpreis- u. Belegungsbindung im 2. Förderweg	600	14,19
Programme Barrierefreier Umbau	230	1,87
Wärmeschutz im Gebäudebestand	3.000	5,22
Geringinvestive Maßnahmen	1.100	3,06
<b>Modernisierungsförderung insgesamt</b>	<b>12.830</b>	<b>117,88</b>
Ankauf von Belegungsbindungen	200	3,31
Bindungsverlängerung**	900	12,60
<b>Bestandsförderung gesamt</b>	<b>1.100</b>	<b>15,91</b>
<b>Wohnraumförderprogramme 2024</b>	<b>16.980</b>	<b>778,94</b>
<i>davon mit Mietpreis- und Belegungsbindung (Neubau 1., 2. FW., Mod B, Mod C., Barrierefreier Umbau, Ankauf, Verlängerung)</i>	<i>6.330</i>	<i>712,49</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 zum 1. Januar 2025 planmäßig auslaufenden Bindungen für 3.815 Wohnungen rund 25 % verlängert werden können.		

**B. Förderausgleich für steigende Baukosten**

Mit einem Ausgleich von wiederum 12% höher kalkulierten Baukosten wird auch zu Beginn des Jahres 2023 angesichts dramatisch ansteigender Baupreise die Wirtschaftlichkeit geförderter Wohnungsbauvorhaben weiterhin gewährleistet. Der starke Anstieg des Barwertes der Förderung für die Programme findet hierin eine der wesentlichen Ursachen.

Für das Jahr 2024 wird zunächst vorab ein regelhafter Anstieg der Baukosten von 2% angenommen und für die Barwertsteigerung eingeplant. Diese Steigerung entspricht dem regelhaften Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (EZB). In Abhängigkeit von der tatsächlichen Baukosten-Entwicklung kann im weiteren Jahresverlauf auch ein höherer Anstieg der Förderung notwendig werden. Auf Basis einer Auswertung der geförderten Bauvorhaben des jeweiligen Vorjahres und gegebenenfalls weiterer Erkenntnisse wird die Förderung im Bedarfsfall unterjährig weiter angepasst.

Die geplante 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 2023/2024 hierfür veranschlagten Mittel und darüber hinaus während der gesamten Förderlaufzeit. Denn die Fördermittel werden über die gesamte Bindungslaufzeit sukzessive ausgezahlt. Auch die im Folgenden dargestellten einzelnen Maßnahmen zu monetären Förderverbesserungen sowie die Erhöhung der Förderintensität pro Wohnung und Erhöhungen von disponierten Programmzahlen in den Modernisierungsprogrammen wirken sich entsprechend auf den Haushaltsplan aus (siehe auch Tabelle 4).

**Mietwohnungsneubau****C. 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 2023 die Anfangsmiete wie in den vergangenen Jahren um 10 Cent auf dann 7,00 Euro monatlich netto-kalt je Quadratmeter Wohnfläche angehoben. In 2024 wird die Anfangsmiete erneut um 10 Cent auf dann 7,10 Euro monatlich netto-kalt je Quadratmeter Wohnfläche angehoben. Gleiches gilt für den 2. Förderweg. Hier steigt die Anfangsmiete auf 9,10 Euro monatlich netto-kalt je Quadratmeter Wohnfläche in 2023. Für das Programmjahr

2024 steigt die Anfangsmiete ebenfalls um 10 Cent auf dann 9,20 Euro.

**D. Ausweitung Förderdarlehen im Mietwohnungsneubau**

Um den Investorinnen und Investoren im öffentlich geförderten Wohnungsbau langfristige Finanzierungssicherheit zu geben und eine weitere Entkoppelung vom aktuell ansteigenden Zinsmarkt zu erreichen, wird das bisherige IFB-Förderdarlehen zu einem über die gesamte Bindungslaufzeit fixierten Zinssatz in seiner Höhe ausgeweitet bis hin zur vollständigen Schließung der Gesamtfinanzierung.

Damit wird es möglich, den gesamten Fremdkapitalbedarf zukünftig mit Förderdarlehen abzudecken. So kann auch die Finanzierung aus einer Hand erfolgen. Dies bedeutet zudem eine vollständige Zinssicherung für alle Programme in Hamburgs gefördertem Mietwohnungsneubau mit Mietpreis- und Belegungsbindung über die gesamte Bindungsdauer und stellt damit ein verlässlich kalkulierbares Angebot in Zeiten von unklaren Marktentwicklungen dar.

Insgesamt vereinfacht dies die Fördersystematik der Neubauförderprogramme: Bisherige zusätzliche Darlehensmodule z.B. für das Grundstück und für Tiefgaragen werden damit überflüssig und entfallen.

**Modernisierung****E. Neues Modernisierungsprogramm C**

Das neue Modernisierungsprogramm C ist in seiner Fördersystematik und seinen Zielen angelehnt an das bestehende Modernisierungsprogramm B für umfassende Modernisierungen (energetische und sonstige), das sich bei der zulässigen Miethöhe nach der Modernisierung und den Einkommensgrenzen bei Neubelegungen am 1. Förderweg der Mietwohnungsneubauförderung orientiert.

Das Modernisierungsprogramm C erweitert das Spektrum jetzt um einen 2. Förderweg auch für geförderte umfassende Modernisierungen mit anschließenden Mietpreis- und Belegungsbindungen und ermöglicht eine Mietpreisdämpfung bei umfassenden Modernisierungen jetzt auch in mittleren Wohnlagen. Relevant ist das Programm für Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer dann, wenn die durchschnittliche Bestandsmiete vor der Modernisierung maximal 9,10 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Bewilligungsjahr 2023) beträgt, also nicht abgesenkt werden muss, um die Förderung in Anspruch zu nehmen. Die Förderung beträgt 40% der förderfähigen Kosten. Die Anfangsmiete beträgt im



Jahr 2023 9,10 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche und steigt in jedem weiteren Bewilligungsjahr um 10 Cent an, im Jahr 2024 dann auf 9,20 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Mieterhöhungsmöglichkeiten gestatten eine Mietsteigerung von höchstens 0,20 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche alle zwei Jahre während der 10-jährigen Bindungslaufzeit und folgen damit der Systematik für Mieterhöhungen in der Neubauförderung. Auch die Mieterhöhungsmöglichkeiten im Modernisierungsprogramm B, die bisher einer eigenen Systematik folgten, werden an die Mietwohnungsneubauförderung angepasst. Damit wird die Struktur der Wohnraumförderprogramme weiter vereinheitlicht.

#### F. Ausweitung der Förderzahlen in den Modernisierungsprogrammen

Um zu gewährleisten, dass die Klimaschutzziele im Sektor Private Haushalte im Bereich Wohnen erreicht werden können, wird die disponierte Anzahl förderbarer Wohnungen ausgeweitet. Im Einklang mit den Erkenntnissen der Machbarkeitsstudie wird hiermit eine höhere Modernisierungsquote für bestehenden Wohnraum in Hamburg ermöglicht.

- Im Modernisierungsprogramm A (rein energetische Modernisierungen) werden die Programmzahlen von 2.500 Wohnungen im Jahr 2022 auf 5.000 Wohnungen im Jahr 2023 und auf 6.500 Wohnungen im Jahr 2024 angehoben.
- In den Modernisierungsprogrammen B und C (umfassende Modernisierungen) steigt die Programmmzahl von 900 Wohnungen im Jahr 2022 auf 1.500 Wohnungen im Jahr 2023 (davon Mod. B: 1.000 Wohnungen und Mod. C: 500 Wohnungen) und auf 2.000 Wohnungen im Jahr 2024 (davon Mod. B: 1.400 Wohnungen und Mod. C: 600 Wohnungen).
- Die Zahlen im Programm Wärmeschutz im Gebäudebestand erfahren 2023 eine Anhebung von bisher 1.500 auf 2.000 Wohnungen und im Jahr 2024 auf 3.000 Wohnungen.
- Die Modernisierungsprogramme in 2023 entsprechen insgesamt 7.500 Vollsanierungsäquivalenten und in 2024 insgesamt 10.000 Vollsanierungsäquivalenten. Für die Modernisierungsprogramme A, B und C entspricht eine modernisierte Wohneinheit einem Vollsanierungsäquivalent. Auf Grund der aktuell geringeren Sanierungstiefe wird das Programm Wärmeschutz im Gebäudebestand je Wohneinheit zurzeit mit 0,5 Vollsanierungsäquivalenten kalkuliert.

#### G. Anhebung der Förderintensität in den Modernisierungsprogrammen

Neben dem Ausgleich der um 12 % höher kalkulierten Baukosten wird zusätzlich die Förderintensität pro Wohnung angehoben, um den finanziellen Anreiz für energetische Wohnungsmodernisierungen weiter zu steigern:

- Im Modernisierungsprogramm B zur umfassenden Modernisierung von Wohnraum wird die Förderintensität von bisher 40 % der geförderten Kosten auf 50 % angehoben. Zugleich wird die Mieterhöhungsmöglichkeit eingeschränkt und umgestellt auf die Systematik in der Neubauförderung von höchstens 0,20 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche alle zwei Jahre während der 10-jährigen Bindungslaufzeit.
- Im Programm Wärmeschutz im Gebäudebestand werden die Fördersätze für die einzelnen Bauteile weiter angehoben, wo die festgestellten Baukosten dies zulassen. Außerdem ist die ergänzende Förderung schützenswerter Fassaden jetzt auch in diesem Förderprogramm einsetzbar, um auch bei selbstgenutztem Wohneigentum den Erhalt der Stadtgestalt bei gleichzeitigem Klimaschutz zu unterstützen.

#### H. Neues Programm für geringinvestive Maßnahmen zur Heizungsoptimierung

Ziel des Programms ist, eine kurzfristige Umsetzung von Energie- und CO<sub>2</sub>-Einsparungen durch Heizungsoptimierungen zu fördern. Nach Erkenntnissen aus der Machbarkeitsstudie führen solche geringinvestiven Maßnahmen zur Heizungsoptimierung zügig zu wesentlichen Energieeinsparungen. Eigentümerinnen und Eigentümer von vermieteten und selbstgenutzten Wohngebäuden werden anhand einer Optimierung des Betriebs und der Wärmeverteilung von Heizungsanlagen in Wohngebäuden durch effektive Maßnahmen mit relativ geringen Investitionskosten unterstützt (z.B. Heizungs-Check, hydraulischer Abgleich, Einbau von Hocheffizienzpumpen und smarten Heizungsthermostaten mit Fensterkontakt).

Es werden Maßnahmen an vorhandenen Heizungsanlagen gefördert, die Möglichkeiten zur Senkung des Energie- und CO<sub>2</sub>-Verbrauchs aufweisen – in Höhe von 60 % der förderfähigen Kosten für selbstnutzende Wohnungseigentümer und für Wohnungsunternehmen 30 %.

Neues Fördermodul in der Modernisierungsförderung bei schützenswerten Fassaden

Es wird ein ergänzendes Fördermodul zum Ausgleich der Mehrkosten energetischer Mo-

dernisierungen bei schützenswerten Fassaden für eine Innendämmung im Förderprogramm „Modernisierung für Mietwohnungen“ und im Programm „Wärmeschutz im Gebäudebestand“ (WSG) eingeführt. Die bisher der geförderten energetischen Modernisierung von Mietwohnungen vorbehaltenen Module zum Erhalt von Backstein-Fassaden bei energetischen Modernisierungen werden jetzt auch im WSG-Programm angeboten.

#### Förderung im Bestand

##### J. Programme zum Bindungsankauf

Die beiden Programme „Ankauf Belegungsbindungen für Haushalte mit besonderen Marktzugangsschwierigkeiten“ und „Ankauf Belegungsbindungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte“ werden neu gegliedert und flexibilisiert. Über beide Programme wurde bereits in der Vergangenheit die Vergabe von Belegungsbindungen im ungebundenen Wohnungsbestand gefördert, und sie dienten auch bisher zur Wohnraumversorgung der jeweiligen Zielgruppen.

Das Programm für vordringlich wohnungssuchende Haushalte hat jetzt zwei Programmteile: Im Programmteil A kann die Vergabe von einmaligen Belegungsrechten mit einer Mietpreisbindung für maximal 10 Jahre gefördert werden. Im Programmteil B kann die Vergabe von langfristigen Belegungsrechten und Mietpreisbindungen mit einer Laufzeit von 20 Jahren gefördert werden, im Neubau (Erstbezug) optional auch mit einer Laufzeit von 40 Jahren bei gebündelter Auszahlung des Zuschusses. Zusätzlich wird eine Staffelung der Zuschussförderung hierfür nach Wohnungsgröße eingeführt. D.h. in beiden Programmteilen werden für größere Wohnungen künftig höhere Zuschüsse gezahlt.

Das Programm für Haushalte mit besonderen Marktzugangsschwierigkeiten wird wie bisher eine einmalige Belegung mit dieser besonderen Zielgruppe über die Nutzungsdauer des mietenden Haushaltes fördern, maximal über 10 Jahre mit einem Zuschuss in Höhe von 15.000 Euro. Der Programmteil B mit langfristigen Belegungsrechten und Mietpreisbindungen wird mit dem Programmteil B im vorgenannten Programm für vordringlich Wohnungssuchende zusammengeführt.

##### K. Programm Bindungsverlängerungen

Das Programm „Bindungsverlängerungen“ zur Verlängerung auslaufender Mietpreis- und Belegungsbindungen im 1. Förderweg wird ausgeweitet. Bislang konnte nur eine 10-jährige Ver-

längerung der Bindung vereinbart werden. Diese Möglichkeit wird jetzt auf maximal 20 Jahre ausgeweitet und kann nunmehr flexibel zwischen 10 und 20 Jahren in Ganzjahresschritten gewählt werden.

Bisher bestand nur die Möglichkeit, die Fördervorhaben als Ganzes zu verlängern. Nunmehr wird auch eine Belegungs- und Mietpreisbindungsverlängerung für einen Teil der Wohneinheiten ermöglicht, jedoch mindestens für ein Drittel der ursprünglich geförderten Wohnungen.

Wie bisher erhält der Eigentümer 1,50 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche Zuschuss pro Monat sowie die Möglichkeit, sein bisheriges IFB-Darlehen zu marktnahen Konditionen für die gewählte Bindungslaufzeit zu verlängern.

#### Eigenheim

##### L. Programm Eigenheim

Das Programm „Eigenheim“ wird angepasst und die Förderintensität pro Wohnung deutlich erhöht. Zugleich wird die Förderung auf jene Haushalte konzentriert, für die es auf dem Hamburger Wohnungsmarkt besonders schwierig ist, ausreichend großen und für sie bezahlbaren Mietwohnraum zu finden: zum Beispiel für Familien mit drei und mehr Kindern.

##### M. Berücksichtigung der familienpolitischen Ziele und der gleichstellungspolitischen Belange

Die Wohnraumförderung des Senates trägt 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% 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 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 Verfü-

gung, 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. 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 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 weiterhin fortgeführt wird.

#### N. Inklusions- und demografische Ziele

Die Wohnraumförderpolitik des Senats verfolgt das inklusionspolitische Ziel, für Menschen mit Behinderung Wohnraum zu schaffen, um ihnen ein möglichst selbstständiges und selbstbestimmtes Leben im eigenen Wohnraum zu ermöglichen.

Im Rahmen des Demografie-Konzepts „Hamburg 2030: Mehr. Älter. Vielfältiger.“ werden die Bedürfnisse einer älter werdenden Bevölkerung sowie pflegebedürftiger Menschen auch in der Wohnraumförderung berücksichtigt.

Dies erfolgt mit der barriere reduzierten Grundausstattung im geförderten Mietwohnungsneubau sowie mit optionalen Fördermodulen für barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen nach DIN 180 40 bzw. nach DIN 180 40 R. Zudem bietet die IFB mit dem Programm „Neubau von besonderen Wohnformen“ eine Förderung an, die den speziellen Bedarfen von Menschen mit Pflegebedarf oder Behinderung mit zusätzlichem Betreuungsbedarf Rechnung trägt. Ebenso unterstützt die Förderung von Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende, zu deren Zielgruppen auch Menschen mit Behinderung gehören, diese Zielgruppen in der Wohnraumförderung.

In der Modernisierungsförderung sind sowohl strukturell barriere reduzierende Anpassungen ganzer Mietwohngebäude im Rahmen der Modernisierungsprogramme B und C möglich sowie der barriere reduzierende Umbau einzel-

ner Wohnungen mit einem speziell darauf ausgerichteten Förderprogramm.

#### O. Stellungnahme der Senatskoordinatorin für die Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen (SkbM)

Die SkbM nimmt wie folgt Stellung: „Die SkbM begrüßt die Maßnahmen zur Wohnraumförderung ausdrücklich. Die Wohnraumförderprogramme des Senats stellen ein wichtiges und vorbildliches Instrument dar, um der stetig wachsenden Nachfrage nach Wohnraum entsprechen und allen Hamburger\*innen ein Leben in der Stadt ermöglichen zu können. Insbesondere für die 242.581 in Hamburg lebenden Menschen mit Behinderungen (Quelle: Versorgungsamt, Stand 1. August 2022) stellen bezahlbarer und barrierefreier Wohnraum sowie inklusive Wohnformen eine wesentliche Voraussetzung für Selbstbestimmung und Teilhabe dar. Nach Einschätzung betroffener Menschen und deren Interessenvertretungen fehlt es in Hamburg an entsprechenden Wohnungen.

Laut dem Bericht zum Demografiekonzept Hamburg 2030 aus 2019 wird die Zahl der 65-Jährigen und Älteren nach den Prognosen der 13. KBV von in 2015 334.200 bis 2030 auf 387.700 (Variante W1) bzw. 389.000 (Variante W2) steigen. Bis 2035 wird ein Anstieg auf 423.000 (Variante W1) bzw. 425.700 (Variante W2) Personen erwartet (Quelle: <https://www.hamburg.de/contentblob/12032286/0880e17d6ef77aab152751b988daf47f/data/download-fortschreibung-demografiekonzept-hamburg2030.pdf>).

Dies bedeutet eine Zunahme um rund 90.000 Menschen über 65 Jahre. Ihr Anteil an der Hamburger Bevölkerung steigt damit im genannten Zeitraum von 19% auf 23% an. Da 95% der Menschen erst im Laufe ihres Lebens und insbesondere im Alter eine Behinderung erwerben, wird vor dem Hintergrund einer alternden Gesellschaft auch die Anzahl der Menschen mit Behinderungen zunehmen und der Bedarf an barrierefreiem Wohnraum zukünftig noch deutlich steigen.

Angesichts der demografischen Entwicklung in Hamburg und um die Wirksamkeit der Förderprogramme in Hinblick auf die Ergebnisqualität nachvollziehen und würdigen zu können, regt die Senatskoordinatorin für die Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen an, die positive Entwicklung bei der Wohnraumförderung durch eine datenbasierten Gesamtstrategie auf der Grundlage kleinräumiger Bevölkerungspro-

gnosen und durch Evaluationen zu intensivieren.“

Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen wird sich in den überbehördlichen Gremien und hier insbesondere im Basisdatenausschuss dafür einsetzen, dass die Fragestellungen, die die Entwicklung und die zukünftigen Bedarfe nach einer altersgerechten bzw. barrierefreien Wohnungsausstattung betreffen, im Rahmen zukünftiger kleinräumiger Bevölkerungsprognosen sowie der Auswertung der Ergebnisse

der Bevölkerungszählung und der Gebäude- und Wohnungszählung 2022 (GWZ 2022) analysiert werden.

### 3. Auswirkungen auf den Haushalt

Im Haushaltsplan-Entwurf 2023/2024 und der mittelfristigen Finanzplanung 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, die auch die Förderung der Programmjahre 2023 und 2024 decken:

**Tabelle 3: Zins- und Verlustausgleich**

	2023	2024	2025	2026	2027
<b>Veranschlagter Zins- und Verlustausgleich im EP 6.1 (in Mio. Euro):</b>	175,37	182,68	229,99	243,49	248,49

Ein wesentlicher Teil des aktuellen Zins- und Verlustausgleichs resultiert aus Bewilligungen der IFB in vergangenen Jahren. Die jetzt für die Jahre 2023 und 2024 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 Förderbarwerte der Programmjahre 2023 und 2024 vollständig ausgeschöpft werden, ergeben sich ausschließlich auf Grund der Programme 2023 und 2024 folgende, von den geplanten Haushaltsansätzen gedeckte Ausgleichsbedarfe der IFB (jeweils in Mio. Euro):

**Tabelle 4: Ausgleichsbedarfe der IFB**

	2023	2024	2025	2026	2027
<b>Ausgleichsbedarfe durch Wohnraumförderprogramme 2023 (in Mio. Euro):</b>	2,06	11,55	97,64	79,72	57,66
<b>Ausgleichsbedarfe durch Wohnraumförderprogramme 2024 (in Mio. Euro):</b>		2,45	13,21	112,59	83,35

Den größten finanziellen Effekt auf die Ausgleichsbedarfe hat die Neubauförderung. Von der Planung eines Neubauvorhabens bis zur Fertigstellung dauert es meistens mehrere Jahre. Dann werden die einmaligen Zuschüsse in der Neubauförderung z.B. für höhere Energiestandards oder Ausstattungsmerkmale ausgezahlt. Daher ist die Förderung nach Fertigstellung beim Neubau einmalig besonders hoch.

Für den Förderjahrgang 2023 ist dies vor allem in den Jahren 2025 und 2026 zu erwarten. Sobald die Wohnungen vermietet werden (mittlere Bezugsfertigkeit eines neu errichteten Mietwohngebäudes),

beginnt die langfristige Förderung mit zinsverbilligten Darlehen und laufenden Zuschüssen. Die Haushaltsbelastung durch den Förderjahrgang 2023 wird im Laufe der 2060er Jahre bis auf 0 Euro absinken, wenn die letzten Bindungen mit bis zu 40 Jahren Dauer aus den Jahren 2023 und 2024 auslaufen.

### 4. Petitum

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