

Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Dr. Anke Frieling (CDU) vom 23.09.24

und Antwort des Senats

Betr.: Sozialer Wohnungsbau in Hamburg

Einleitung für die Fragen:

Der Wohnraummangel in Hamburg ist groß. Immer mehr Hamburgerinnen und Hamburger können sich die Mieten kaum noch leisten, denn günstiger Wohnraum ist rar, die Mietpreise steigen weiter. Ursächlich hierfür ist primär die Anzahl der neugebauten Wohnungen, die seit einigen Jahren in der Hansestadt rückläufig ist. Schwierige Rahmenbedingungen kombiniert mit politischen Fehlentscheidungen von SPD und GRÜNEN tun ihr Übriges. Sodann überraschen aktuelle Zahlen zum Wohnungsbau nicht: Die Zahl der Baugenehmigungen ging im ersten Halbjahr 2024 um ein Viertel zurück. Von Januar bis Juni genehmigten Hamburgs Behörden nur 2.028 neue Wohnungen – ein Rückgang um 26 Prozent.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

Einleitung für die Antworten:

Seit 2011 haben die Wohnungsbauprogramme des Senats bis einschließlich 2023 dazu geführt, dass rund 132.000 neue Wohnungen genehmigt und rund 100.000 neue Wohnungen in Hamburg fertiggestellt wurden. Darunter befinden sich etwa 30.000 öffentlich geförderte Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung, die speziell für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen vorgesehen sind. Diese Rekordzahlen haben wesentlich dazu beigetragen, die Bürgerinnen und Bürger unserer Stadt mit bedarfsgerechtem Wohnraum zu versorgen und die zunehmende Anspannung auf dem Wohnungsmarkt zu mildern.

In den letzten Jahren ist die Zahl der Baugenehmigungen und Fertigstellungen aufgrund veränderter Rahmenbedingungen im Wohnungsbau, wie dem stark gestiegenen Zinsniveau und den gestiegenen Baukosten, rückläufig gewesen. Im Jahr 2023 wurden 5.999 Wohnungen fertiggestellt, was im Vergleich zu den Rekordjahren eine Abnahme darstellt, aber dennoch dem historischen Durchschnitt seit 2000 (6.000 WE pro Jahr) entspricht.

Der Senat reagiert angesichts der veränderten Rahmenbedingungen im Wohnungsbau entschlossen. Beispielsweise werden die Förderkonditionen für den Bau von Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen kontinuierlich an die veränderten Marktbedingungen angepasst, sie wurden zuletzt erheblich verbessert. Dies hat dazu geführt, dass die Anzahl der genehmigten Sozialwohnungen von 2022 auf 2023 um etwa 26 Prozent gestiegen ist, entgegen dem allgemeinen Trend bei den Fertigstellungen. So konnte auch eine größere Anzahl von Wohneinheiten, deren Realisierung angesichts der Finanzierung gefährdet war, durch eine Umstellung auf Förderung gesichert werden. Mit 125 genehmigten Sozialwohnungen pro 100.000 Einwohnerinnen und Einwohnern hat Hamburg auch im Jahr 2023 die höchsten Genehmigungszahlen im Vergleich der Länder. Um Bauen in Hamburg wieder bezahlbar zu machen, hat die zuständige Behörde eine breit angelegte Initiative zur Senkung der Baukosten um rund ein

Drittel mit weitgefächertem Netzwerk aller am Bau beteiligten Akteure gestartet. Im Mittelpunkt stehen Standards und Normen, die die Baukosten treiben, sowie Prozesse und Verfahren der Planung, Umsetzung auf privater Seite und der Genehmigung.

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

Frage 1: *Wie viele Wohneinheiten wurden 2024 in Hamburg bisher (Stand 18.9.2024) genehmigt? Bitte pro Bezirk und Monat angeben.*

Antwort zu Frage 1:

Tabelle 1: Genehmigte Wohneinheiten laut Meldungen der Bezirksämter 2024

Bezirksamt	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August
Hamburg-Mitte	3	64	15	30	40	7	49	18
Altona	18	10	4	61	63	64	40	101
Eimsbüttel	5	28	38	10	11	10	257	23
Hamburg-Nord	58	42	49	9	54	112	123	35
Wandsbek	241	153	74	80	96	99	78	55
Bergedorf	9	12	4	21	12	19	9	17
Harburg	15	59	227	41	7	54	25	10
Vorbehaltsgebiete*	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	349	368	411	252	283	365	581	259

* HafenCity und Mitte Altona

Die statistischen Erhebungen erfolgen monatlich. Insofern kann ein Zwischenstand (hier: bis zum 18.09.2024) nicht ausgewertet werden.

Frage 2: *Wie viele der Genehmigungen sind auf den geförderten Wohnungsbau entfallen? Bitte unterteilen in den 1. Förderweg, den 2. Förderweg, frei finanzierte und Eigentumswohnungen.*

Antwort zu Frage 2:

Baugenehmigungen im geförderten Mietwohnungsbau werden statistisch nicht erfasst.

Frage 3: *Wie hoch ist der Anteil sozial geförderter Wohnungen jeweils in den einzelnen Hamburger Bezirken? Wie hat sich der Anteil sozial geförderter Wohnungen dieses Jahr entwickelt?*

Antwort zu Frage 3:

Diese Daten werden statistisch nicht erfasst.

Frage 4: *Wie viele Sozialwohnungen sind in Hamburg 2024 fertiggestellt worden? Bitte unterteilen in den 1. Förderweg, den 2. Förderweg, frei finanzierte und Eigentumswohnungen.*

Antwort zu Frage 4:

Mietwohnungs-Neubau Fertigstellung im 1. Förderweg in 2024 (Stand bis 23.09.24): 928 Wohneinheiten.

Mietwohnungs-Neubau Fertigstellung im 2. Förderweg in 2024 (Stand bis 23.09.24): 113 Wohneinheiten.

Die Fertigstellungen von frei finanzierten Wohnungen und Eigentumswohnungen werden unterjährig statistisch nicht erfasst und liegen für das Jahr 2024 daher nicht vor.

Frage 5: *Die Stadt Hamburg hat im sozialen Wohnungsbau einen dritten Förderweg für Haushalte mit mittlerem Einkommen eingeführt. Investoren erhalten zinsvergünstigte Darlehen und Zuschüsse von der Investitions- und Förderbank (IFB). Das Angebot gilt seit dem 1.4.2024. Welchen Effekt hat die Einführung des 3. Förderwegs seit*

dem 1.4.2024 auf den Wohnungsbau? Wie viele Förderungen wurden pro Bezirk beantragt und bewilligt?

Antwort zu Frage 5:

Die Bewilligung einer Förderung durch die IFB erfolgt regelhaft nach einer vorherigen Beratung und nach Abschluss einer daran anschließenden Antragsbearbeitung. Für den neu eingeführten 3. Förderweg wurden daher bisher keine Wohnungen bewilligt. Projekte, für die eine Förderung infrage kommt, befinden sich derzeit in der Beratung.

Frage 6: *Im Rahmen des Bündnisses für Wohnen in Hamburg wurde mit der SAGA das Ziel vereinbart, durchschnittlich 2.000 Baubeginne für Wohnungen pro Jahr zu realisieren. Wie viele Wohneinheiten hat die SAGA im Jahr 2024 bisher fertiggestellt? Bitte quartalsweise angeben. Wie viele sind für 2024 insgesamt geplant?*

Antwort zu Frage 6:

Die SAGA hat sich im Rahmen eines Kooperationsvertrags mit der Stadt und auch im Rahmen der 2021 abgeschlossenen Bündnisvereinbarung verpflichtet, jährlich 3.500 sozialwohnungsberechtigte Haushalte, davon 2.000 vordringlich Wohnungssuchende, mit Wohnraum zu versorgen. Eine Zielvorgabe für Baubeginne der SAGA, wie in der Fragestellung dargestellt, ist nicht Bestandteil der Bündnisvereinbarung.

Tabelle 2: Fertigstellungen 2024

1.Quartal	55
2.Quartal	66
3.Quartal	90
4.Quartal (geplant)	199
Gesamt	410

Quelle: SAGA

Frage 7: *Wie viele Sozialwohnungen plant die SAGA nach aktuellem Stand in den Jahren 2025 bis 2028 zu bauen?*

Antwort zu Frage 7:

Von einer Beantwortung der Frage muss der Senat zum Schutz des Kernbereichs der exekutiven Eigenverantwortung und der Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse der SAGA absehen. Die Begründung des Senats in der Antwort zu Frage 13 der Drs. 22/16029 für die Nichtbeantwortung der Frage zu allgemeinen zukünftigen Bauvorhaben gilt für die hier besonders angefragten Sozialwohnungen entsprechend.

Frage 8: *Wie viele Mittel sind in den vergangenen Jahren (2020 bis 2024) in den geförderten Wohnungsbau (aufgeschlüsselt nach Förderwegen) geflossen? Bitte quartalsweise angeben!*

Antwort zu Frage 8:

Quartalszahlungen an die IFB für die Wohnraumförderung im Rahmen des Zins- und Verlustausgleichs für das Geschäftsfeld Wohnungsbau der IFB (Landes- und Bundesmittel):

Tabelle 3

Jahr	Quartal 1	Quartal 2	Quartal 3	Quartal 4
2020	28.137.000,00 €	28.336.000,00 €	44.108.000,00 €	17.951.850,00 €
2021	25.818.000,00 €	25.539.000,00 €	35.434.000,00 €	47.147.387,63 €
2022	26.336.000,00 €	27.296.000,00 €	38.857.000,00 €	58.503.853,33 €
2023	27.742.000,00 €	29.411.000,00 €	31.201.766,69 €	46.743.343,82 €
2024	32.232.000,00 €	34.818.000,00 €		

Der Zins- und Verlustausgleich für das Geschäftsfeld Wohnungsbau der IFB gleicht den wirtschaftlichen Saldo aus der gesamten Geschäftstätigkeit der Bank im Bereich Wohnungsbau aus. Eine Aufschlüsselung nach einzelnen Programmen oder Förderbereichen ist dabei nicht vorgesehen und nicht möglich.