

Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft

Eckpunkte der Wohnraumförderprogramme des Senats 2025 und 2026

Inhalt

1. Anlass und Zielsetzung
 - Verschlinkung technischer Anforderungen und Verfahren mit dem neuen Basisstandard
 - Wohnen und Klimaschutz
 - Erfolge der kooperativen Wohnungspolitik
 - Weiterentwicklung der Wohnungsbauförderung
2. Die Wohnraumförderprogramme des Senats in den Jahren 2025 und 2026
 - A. Programmmzahlen der Wohnraumförderung
 - B. Beibehaltung des attraktiven Förderzinses im Mietwohnungsneubau
 - C. Anfangsmieten und Mieterhöhungsmöglichkeiten im 1., 2. und 3. Förderweg
 - D. Der neue Basisstandard in der Neubauförderung
 - E. Fördermodul zur Reduktion der grauen Treibhausgas-Emission der Gebäudekonstruktion
 - F. Einführung des 1. Förderweg plus im Mietwohnungsneubau
 - G. In Zukunft Wohnen
 - H. Werkswohnungen
 - I. Darlehensförderung und erhöhte Förderintensität für umfassende Modernisierungen
 - J. Energetische Modernisierungen
 - K. Harmonisierung baugleicher Maßnahmen in der Modernisierungs- und Neubauförderung
 - L. Programme zum Bindungsankauf
 - M. Programm Bindungsverlängerungen
 - N. Förderung des Eigenheim-Neubaus für Familien
 - O. IFB-Eigenheimdarlehen
 - P. Förderung des Erwerbs von Bestandsimmobilien
 - Q. Berücksichtigung der familienpolitischen Ziele und der gleichstellungspolitischen Belange
 - R. Inklusions- und demografiepolitische Ziele
3. Finanzielle Auswirkungen
4. Petition

1. Anlass und Zielsetzung

Der Hamburger Senat hat das Thema bezahlbares Wohnen seit über einem Jahrzehnt zu einem Kernelement seiner Wohnungspolitik gemacht. Seit 2011 besteht ein ambitioniertes und erfolgreiches Wohnungsbauförderprogramm, das eingebettet ist in eine Gesamtstrategie bestehend aus einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik, einer angebotsorientierten Stadtentwicklung und einer sozial stabilisierenden Wohnungsbestandspolitik.

Alle Hamburgerinnen und Hamburger sollen sich das Wohnen in der Stadt leisten können. Daher muss angemessener, bezahlbarer Wohnraum im Wohnungsbestand erhalten, durch Modernisierungsmaßnahmen geschaffen sowie weiterhin neu gebaut werden, insbesondere für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen. Die Wohnraumförderung ist dafür das wesentliche Instrument. Neben der Neubauförderung hat die Förderung der Bestandsmodernisierung als wichtiges Instrument auch zur Erreichung der Hamburger Klimaziele im Wohnbereich einen hohen Stellenwert bekommen.

Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind vor dem Hintergrund der allgemeinen Preis- und Zinsentwicklung nach wie vor kritisch. Die Nachwirkungen der Zäsuren wie Corona-Pandemie und Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine prägen noch immer die aktuellen wirtschaftlichen Herausforderungen. Angesichts der hohen Bau- und Finanzierungskosten sind auch traditionelle Anbieter wie Genossenschaften und bestandshaltende private oder kommunale Unternehmen nicht mehr in der Lage, bezahlbare Angebote bereitzustellen. Auch die Förderprogramme des Bundes sind weiterhin häufigen Änderungen in den Finanzierungsbedingungen und technischen Anforderungen unterworfen und bieten daher eine wenig verlässliche Grundlage. Nach einer langen Periode, charakterisiert durch risikoarme Investitionen bei historisch niedrigsten Zinsen und anhaltender Nachfrage nach Wohnraum auch als Anlageobjekt, ist durch die genannten Marktbedingungen eine hohe Unsicherheit der eher risikoaversen bestandshaltenden Unternehmen entstanden. Die Baubranche befindet sich daher deutschlandweit in einer krisenhaften Umbruchsphase, was sich kurzfristig durch Zurückhaltung bei der Planung neuer Bauvorhaben zeigt und auch langfristig strukturelle Auswirkungen haben kann. Die weiter anhaltende Entwicklung, die zu der Änderung der Baupreise und Kosten geführt haben, lässt eine kurzfristige Änderung hier nicht erwarten.

In einem solchen System der Unsicherheit kommt der Wohnraumförderung wieder ihre ursprüngliche Rolle mit wirtschaftlich verlässlichen, durchkalku-

lierten Finanzierungsangeboten zu. Seit 2023 konnte trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen eine Trendwende beim geförderten Wohnungsbau eingeläutet werden. Die Bewilligungszahlen für den geförderten Mietwohnungsneubau stiegen von 1.884 Wohnungen im Jahr 2022 auf 2.380 Wohnungen in 2023. Diese positive Entwicklung konnte auch 2024 erfolgreich fortgesetzt werden: Mit 3.092 bewilligten Sozialwohnungen liegen die Zahlen für das Jahr 2024 deutlich über der im Bündnis für das Wohnen für Hamburg gesetzten Zielmarke von jährlich 3.000 Wohnungen. Dabei konnten auch zahlreiche Wohneinheiten in 2024 in der sozialen Wohnraumförderung bewilligt werden, die ursprünglich freifinanziert geplant worden waren. Ohne Förderung würden diese Wohnungen dem Neubau in Hamburg verloren gehen. Dennoch erfordert der geförderte Wohnungsbau auch weiterhin große Anstrengungen, um Kontinuität auf dem sehr hohen Niveau, das Hamburg erreicht hat, zu ermöglichen. Langfristig attraktive und planbare Wohnraumförderprogramme der Freien und Hansestadt Hamburg sind unabdingbare Stabilisationsfaktoren für den Wohnungsbau in Hamburg. Die Hamburger Wohnraumförderung wurde dafür mit zahlreichen Konditionsanpassungen für die Jahre 2025 und 2026 und durch die Bereitstellung der dafür erforderlichen Haushaltsmittel fortgeschrieben.

Verschlanung technischer Anforderungen und Verfahren mit dem neuen Basisstandard

Angesichts der aktuellen Herausforderungen im Wohnungsbau sind für die Wohnraumförderung in der Fortschreibung 2025 und 2026 umfangreiche und insbesondere vereinfachende und damit auch kurzfristig stimulierende Impulse für die Neubaupräparierung geplant.

Dazu baut die Fortschreibung der Neubauförderung auf einem Paradigmenwechsel auf. Ab 2025 wird der Fokus auf die wesentlichen Eigenschaften der geförderten Bauvorhaben gesetzt, um die Baukosten wirksam und nachhaltig zu senken und Verfahren effektiver und einfacher zu gestalten. Dazu wurden alle bisherigen Anforderungen und Prozesse der Förderung auf den Prüfstand gestellt. Prämisse in dieser Fortschreibung war, dass im geförderten Wohnungsbau im Grundsatz keine höheren Standards gefordert werden als bei frei finanzierten Vorhaben nach gesetzlichem Standard. Bauen soll wieder günstiger und einfacher werden.

In diesem Sinne hat sich die Wohnraumförderung mit ihren Anforderungen ab 2025 an die Ergebnisse der „Initiative kostenreduziertes Bauen“ angelehnt, die genau an diesem Punkt eingreift. Die Initiative als breite Allianz mit weit über hundert

Teilnehmerinnen und Teilnehmern aus den Bereichen Architektur, Bau- und Wohnungswirtschaft, von Mieterverbänden und Weiteren zeigt gemeinsam mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen im Jahr 2024 zentrale Ansatzpunkte und Maßnahmen für kostenreduziertes Bauen auf. Schwerpunkte sind:

- 1) „Reduzierung von technischen Baustandards“,
- 2) „Optimierung in Planung und Management“ und
- 3) „Beschleunigung von Verfahren.“

Im Fokus steht die Entwicklung eines „Hamburg-Standards“ im engeren technischen Sinn einschließlich effizienterer kostensparender Verfahren für gutes, bezahlbares Wohnen. Der Hamburg-Standard für den Wohnungsbau soll aufzeigen, wie in Zukunft rechtssicher von den bisher anerkannten Regeln der Technik und aktuellen Anforderungen abgewichen und zugleich für die Nutzenden zeitgemäßer und attraktiver Wohnraum geschaffen werden kann.

Im Zusammenwirken mit dieser Entwicklung wurde für die Hamburger Wohnraumförderung ein neu definierter Basisstandard definiert. Dieser Basisstandard mit einem Minimum an notwendigen Vorgaben und schlankeren Verfahren kann für sich allein umgesetzt werden (Details s. Kapitel D). In der Prognose wird es über diesen Basisstandard möglich sein, die durchschnittlichen Herstellungskosten für die Fördernehmenden abzusenken. Weitere kostenreduzierende Potenziale für den Basisstandard werden sich auf die erfolgreiche Etablierung des neuen Hamburg-Standards stützen. Dieser Prozess wird in die weiteren Fortschreibungen der Förderprogramme einfließen. Die erste Auflage des Basisstandards bereitet dafür den Weg.

Gleichzeitig bleibt zeitgemäßes und attraktives Wohnen auch im geförderten Wohnungsbau mit Mietpreis- und Belegungsbindungen mit dem neuen Basisstandard sichergestellt. Fehler der Vergangenheit, die geförderten Wohnungsbau baulich und baukulturell deutlich absetzten vom freifinanzierten Wohnungsbau sowie eine Konzentration geförderten Wohnungsbaus auf günstigen Grundstücken an Stadtrandgebieten, müssen dabei wie aktuell auch für die Zukunft vermieden werden. Hamburg ist dank der sozialen Wohnraumförderung eine Stadt für alle. In den Jahren seit 2011 ist sozialer Wohnungsbau überall in der Stadt äußerlich baulich nicht unterscheid- oder stigmatisierbar entstanden. In diesem Sinne bewegen sich die Anstrengungen mit dem Ziel der Baukostensenkung und der Bezahlbarkeit in der Wohn-

raumförderung im Spannungsfeld mit dem Ziel der Schaffung von qualitativ hochwertigem und zeitgemäßem Wohnraum.

Ein weiterer wichtiger Faktor für bezahlbares Bauen und Wohnen sind neben den Baukosten die Grundstückskosten. Die diesbezügliche Förder-systematik bleibt bestehen. Die unterschiedlichen Grundstückswerte, abgebildet im Bodenrichtwert, werden auch weiterhin in Abhängigkeit von der Größe des Bauvorhabens über die Höhe des laufenden Zuschusses zum Ausgleich der Sozialmiete differenziert und adäquat gefördert. Somit ist sozialer Wohnungsbau auch in attraktiven Lagen in der Stadt möglich. Seit dem Höhepunkt des Anstiegs der Grundstückswerte im Jahr 2022 sinken die Bodenrichtwerte in Hamburg wieder. Die Bodenrichtwerte für Einfamilienhaus-Bauplätze sanken zum Stichtag 1. Januar 2024 im Vergleich zum 1. Januar 2023 um 15 %¹⁾. Bei den Bodenrichtwerten für Mehrfamilienhaus-Bauplätze gab es 2024 einen Preisrückgang um 25 % im Vergleich zum Vorjahr. Diese positive Tendenz wird für die Investorenseite auch zu Erleichterungen führen. Vor diesem Hintergrund und der für 2025 und 2026 geplanten Anhebung der Anfangsmieten, die einen niedrigeren Ausgleichsbedarf über die laufenden Zuschüsse zur Folge haben, wird die Höhe des laufenden Zuschusses für 2025 und 2026 entsprechend angepasst.

Der geförderte Wohnungsbau in Hamburg ist gerade jetzt unter unsicheren konjunkturellen Rahmenbedingungen eine starke Stütze des Neubaus insgesamt und soll mit attraktiven und verlässlichen Konditionen auch weiter Anreize für die Umplanung ursprünglich freifinanziert geplanter Bauvorhaben bieten. Zentral ist dabei das attraktive IFB-Förderdarlehen mit einem Zinssatz von 1,0 % p. a., das auch in 2025 und 2026 in der Neubauförderung angeboten wird (s. u. Kapitel B). Die Förderung für 2025 wird vor dem Hintergrund kontinuierlich steigender Baukosten wieder vorsorglich angehoben, um die sowohl vom statistischen Bundesamt als auch von der ARGE für Hamburg erwarteten um rund 3 % steigenden Baukosten auszugleichen. Diese Anhebung ist notwendig und widerspricht nicht dem Ansatz des Basisstandards, weil dieser erst perspektivisch für zukünftig begonnene Planungen wirken kann. Investoren, die Vorhaben für eine Förderung in 2025 vorgesehen haben, sind mit ihrer Planung bereits fortgeschritten. Für die Förderung für 2026 wird vorerst eine Baukostensteigerung in Höhe von 2 % angenommen, die am Inflationsziel der EZB orientiert ist und

¹⁾ Immobilienmarktbericht Hamburg 2024

die gegebenenfalls an weitere höhere Baukosten angepasst wird.

Wohnen und Klimaschutz

Hamburg wird bis 2045 klimaneutral – für den Wohngebäudebestand und den Neubau sind damit hohe Anforderungen verbunden. Diese wirtschaftlich und sozial umzusetzen, gelingt nur mit einer austarieren Wohnraumförderung. Auf Grundlage des Hamburger Klimaplanes fördert der Senat den Bau energieeffizienter Neubauwohnungen sowie die energetische Ertüchtigung des Wohnungsbestandes mit und ohne Sozialbindungen. Die Konditionen wurden weiterentwickelt, um dem Klimaschutz im Wohngebäude-Bestand einen weiteren Schub zu verleihen.

Der Senat hat zum Ziel, die Klimaschutzziele im Bereich der Hamburger Wohngebäude mit möglichst effektiven Maßnahmen zu erreichen. Gleichzeitig sollen die Maßnahmen für die Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer wirtschaftlich und die Wohnkosten für die Nutzenden des modernisierten Wohnungsbestands bezahlbar sein. Hierbei kann neben der Förderung auch helfen, dass nach den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie²⁾ zwei Drittel der Treibhausgas-Emissionen im Sektor Private Haushalte durch die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung eingespart werden können, während Energieeffizienzmaßnahmen etwa zu einem Drittel zu den -Emissionseinsparungen von Treibhausgasen beitragen. Die Umstellung auf weitgehend fossilfreie Wärmeerzeugungsanlagen ist häufig günstiger und kurzfristiger umzusetzen als Maßnahmen an der Gebäudehülle, sie ist bereits im Ordnungsrecht angelegt und wird zusätzlich ebenfalls gefördert. Mit fortschreitender Dekarbonisierung der Energieversorgung werden die Treibhausgas-Emissionen, die beim Betrieb der Gebäude (insbesondere durch das Heizen) verursacht werden, immer weniger stark ins Gewicht fallen. Für ein vollständiges Bild der CO₂-Emissionen über den Lebenszyklus der Gebäude müssen daher auch die grauen Emissionen berücksichtigt werden, die bei der Herstellung der Bauteile der Gebäudekonstruktion ausgestoßen werden.

In den Programmen des Mietwohnungsneubaus wird daher ab 2025 ein neuer optionaler Förderbaustein eingeführt, der auf die Reduktion von grauen Treibhausgas-Emissionen bei der Herstellung der Bauteile der Gebäudekonstruktion abzielt. In diesem neuen Förderbaustein sollen die bisherigen Fördervolumina im Bereich nachhaltiges Bauen gebündelt werden, was somit gleichzeitig das Förderangebot für Investorinnen und Investoren übersichtlicher macht. Damit wird klimafreundliches Bauen technologieoffen und struktu-

rell einfacher förderbar (s. u. Kapitel E). Im Übrigen sieht die Wohnraumförderung über die gesetzlichen Anforderungen hinaus, wie auch bisher, keine höheren Vorgaben für zu erreichende Effizienzhaus-Stufen im Neubau-Basisstandard vor.

Neben der Dekarbonisierung der Wärmeversorgung und den Maßnahmen zur Reduzierung der grauen Treibhausgas-Emissionen müssen weiterhin Energieeffizienzmaßnahmen durchgeführt werden, um die Klimaschutzziele im Sektor Private Haushalte zu erreichen. Hinsichtlich der dafür notwendigen Modernisierungstätigkeit hat die Machbarkeitsstudie die nötigen qualitativen und quantitativen Anforderungen auf dem Weg zur angestrebten Klimaneutralität im Jahr 2045 aufgezeigt. Der Hamburger Wohnungsbestand umfasst derzeit rund 1 Mio. Wohnungen, ungefähr 80 % davon befinden sich in Mehrfamilienhäusern. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde eine aktuelle Sanierungsrate von rund 1 % p.a. bezogen auf Vollsanierungsäquivalente³⁾ ermittelt. Ab 2025 ist demnach eine Sanierungsrate von 1,2 % Vollsanierungsäquivalenten (12.000 Vollsanierungsäquivalente) pro Jahr erforderlich und im Durchschnitt bis 2045 sogar eine Rate von 1,7 %.

Vor diesem Hintergrund wird die Hamburger Modernisierungsförderung ab 2025 weiter gestärkt, um die Sanierungsrate des Bestandes und damit die energetische Ertüchtigung durch attraktive Programmbedingungen zu steigern und den Wohnkosten senkenden Effekt der IFB-Förderung auszuweiten. Konkret sehen die Reformen der Förderung unter anderem vor, dass die attraktive Struktur der zinsgünstigen Darlehensförderung in Kombination mit laufenden Zuschüssen aus der Neubauförderung in die Modernisierungsförderung übertragen wird (s. u. Kapitel I). Damit werden umfassende Modernisierungen mit und ohne sonstige Verbesserungen der Wohnungen wirtschaftlich noch besser darstellbar.

Das Einsparen von Treibhausgas-Emissionen – sowohl im Verbrauch als auch bei grauer Energie – wird perspektivisch der wichtigste Parameter für die Erreichung der Klimaziele sein. Hierbei muss

²⁾ Gemeint ist in diesem Zusammenhang die im Auftrag des Senats erstellte umsetzungsorientierte Machbarkeitsstudie zur Erreichung der Klimaschutzziele im Bereich der Wohngebäude in Hamburg (2023).

³⁾ Ein Vollsanierungsäquivalent ist eine rechnerische Größe für eine Wohnung in einem vollständig sanierten Gebäude einschließlich aller seiner Komponenten. Es können sich auch mehrere in geringerem Umfang sanierte Wohnungen zu einem Vollsanierungsäquivalent aufsummieren.

berücksichtigt werden, dass auch im Gebäudebestand spätestens ab Mitte 2026 in Hamburg bei Heizungstausch ein Anteil von 65 % erneuerbarer Energien nach GEG 2024 eingesetzt werden muss. Bei der Sanierung von Dachflächen gilt in Hamburg seit dem 1. Januar 2024 eine Photovoltaik-Pflicht. Die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung wird daher auf Grund der bereits bestehenden gesetzlichen Anforderungen im Zeitablauf verpflichtend erreicht werden.

Bei einer Modernisierung sollte sichergestellt werden, dass die Maßnahme unter Einbeziehung der grauen Emissionen möglichst wenig CO₂-Emissionen im Lebenszyklus verursacht. Mit einer zunehmend erneuerbaren Energieversorgung ist die CO₂-optimale Sanierungstiefe nicht immer eine möglichst hohe Sanierungstiefe. Moderate Sanierungstiefen sorgen in vielen Konstellationen für insgesamt weniger CO₂-Emissionen im Lebenszyklus, wie die Hamburger Machbarkeitsstudie gezeigt hat. Die Förderung soll daher perspektivisch so gestaltet werden, dass eine CO₂-optimale Sanierungstiefe durch die Förderung angereizt wird und nicht eine möglichst hohe Sanierungstiefe. Die jeweilige CO₂-optimale Sanierungstiefe ist von verschiedenen Faktoren abhängig wie der Ausgangslage der Gebäudehülle und der bestehenden sowie der am Standort verfügbaren Wärmeversorgung. Zudem geht mit steigender Energieeffizienz im Gebäudebestand sowie Einflussfaktoren abseits der Gebäudehülle (wie Nutzverhalten, Temperaturanpassung, Normierung) eine Verringerung des Strom- und Wärmebedarfs einher. Die Förderstruktur wird in diesem Sinne weiterhin laufend evaluiert.

Außerdem werden übergreifende Flotten- und Quartiersansätze zunehmend an Bedeutung gewinnen. Für größere Bestandshalter ist die Erstellung langfristiger Investitionspläne im Rahmen von Flottenansätzen im Hinblick auf das Zieljahr 2045 unabdingbar, viele professionelle Wohnungsunternehmen sind hier bei der Planung schon gut aufgestellt. Um diese Planungen zu realisieren, steht bereits eine Vielzahl von Programmen zur Verfügung, die bedarfsgerecht miteinander kombiniert werden können. Für die energetische Sanierung von einzelnen Wohngebäuden innerhalb eines Quartiers oder eine Flottenbetrachtung stehen mit den Modernisierungsprogrammen A, B und C, der IFB-Förderung für Wärmeerzeugung mit erneuerbaren Energien und der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) umfassende Förderangebote bereit. Darüber hinaus wird ab 2025 das bestehende Programm „Wärmeschutz im Gebäudebestand“ zur energetischen Modernisierung von Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern mit bis zu

zwei vermieteten Wohneinheiten auch für die Zielgruppe der Eigentümer größerer Mietwohnungsbestände geöffnet. Mit diesem Förderangebot können damit auch übergreifende Maßnahmen im Bereich Flotten und Quartiere einfach und niederschwellig gefördert werden.

Um die finanziellen Auswirkungen auf die Nutzen durch die umlagefähigen Modernisierungskosten bestmöglich abzdämpfen, werden ab 2025 Fördermittel für die energetische Modernisierung für alle laut Machbarkeitsstudie nötigen 12.000 Vollsanierungsäquivalente bereitgestellt. Insgesamt werden mit den Modernisierungsprogrammen Förderungen für über 15.000 Wohnungen pro Jahr angeboten, um die Ziele des Klimaplanes im Bereich Wohnen in den Jahren 2025 und 2026 auf sozialverträgliche Weise zu unterstützen.

Die umfangreiche Hamburger Modernisierungsförderung erhöht nicht nur nachhaltig den Wohnwert und bringt den Wohnungsbestand bei zugleich bezahlbaren Mieten und Wohnnebenkosten energetisch auf ein zeitgemäßes Niveau, sondern generiert auch weitere neue Sozialbindungen. Aber auch mit den Modernisierungsprogrammen ohne Belegungsbindungen unterstützt die Förderung eine gedämpfte Wohnkostenentwicklung im Hamburger Wohnungsbestand.

Erfolge der kooperativen Wohnungspolitik

Die Wohnraumförderprogramme stehen im Zusammenhang mit der kooperativen Wohnungsbau politik des Senats. Hierzu hat der Senat mit den Bezirksämtern und Bezirksversammlungen im Jahr 2021 einen Vertrag für Hamburg für den Wohnungsneubau auch in der 22. Legislaturperiode abgeschlossen und mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden und den Bezirksämtern das Bündnis für das Wohnen in Hamburg für die 22. Legislaturperiode neu geschlossen.

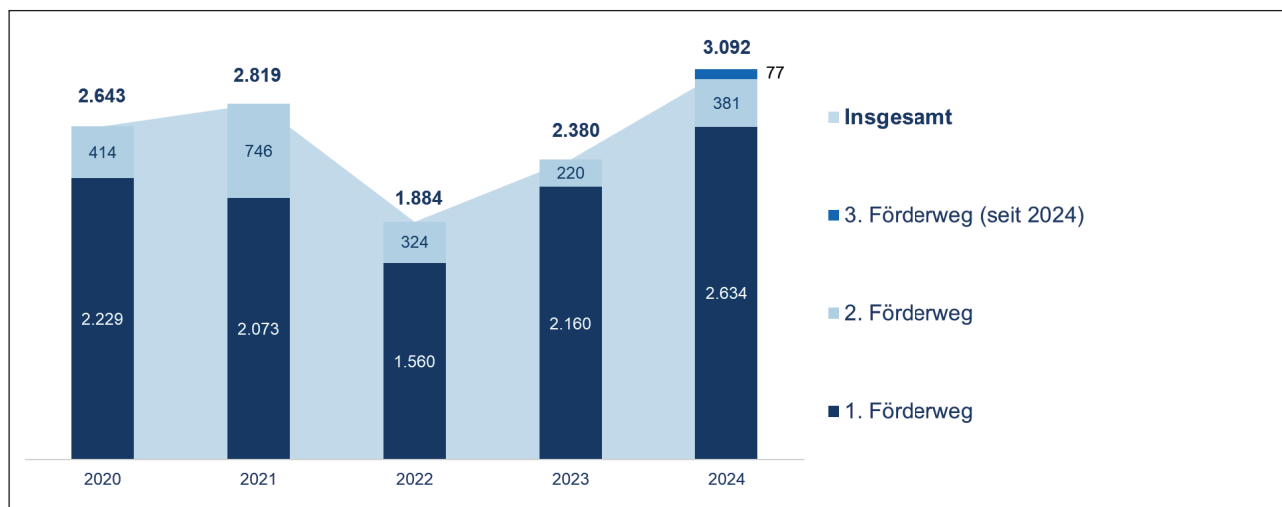
Mit dem Bündnis für das Wohnen in Hamburg haben der Senat und die Wohnungswirtschaft eine stabile und in den vergangenen Jahren sehr erfolgreiche Basis für die Schaffung von attraktivem und bezahlbarem Wohnraum gelegt, die weiter fortgeführt wird. Zur Umsetzung der Bündnisvereinbarung gehört ein permanenter Abstimmungsprozess zwischen dem Senat und den Verbänden der Wohnungswirtschaft zu aktuellen wohnungspolitischen Themen. Auch zur Entwicklung der Baukosten und zu Fragen einer angemessenen Wohnraumförderung findet ein enger Austausch zwischen den Bündnispartnern statt.

Bereits in den Jahren 2011 bis 2016 wurde die im Rahmen des Bündnisses für das Wohnen in Hamburg vereinbarte Programmzahl 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. Ab 2017 hat der Senat die Programmzahl für geförderte Neubauwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung von 2.000 auf 3.000 Wohnungen pro Jahr weiter angehoben. Auch diese neue Programmzahl wurde in den ersten drei Jahren zum

Teil deutlich übertroffen. Seit 2011 wurden insgesamt mehr als 138.900 Wohnungen genehmigt (Stand 31. Dezember 2024) und 100.000 Wohnungen fertiggestellt (Stand zu 31. Dezember 2023, Zahlen für 2024 liegen noch nicht vor). Insgesamt konnten seit 2011 Förderungen über 37.500 Mietwohnungen im Neubau mit Mietpreis- und Belegungsbindung bewilligt werden (Stand 31. Dezember 2024).

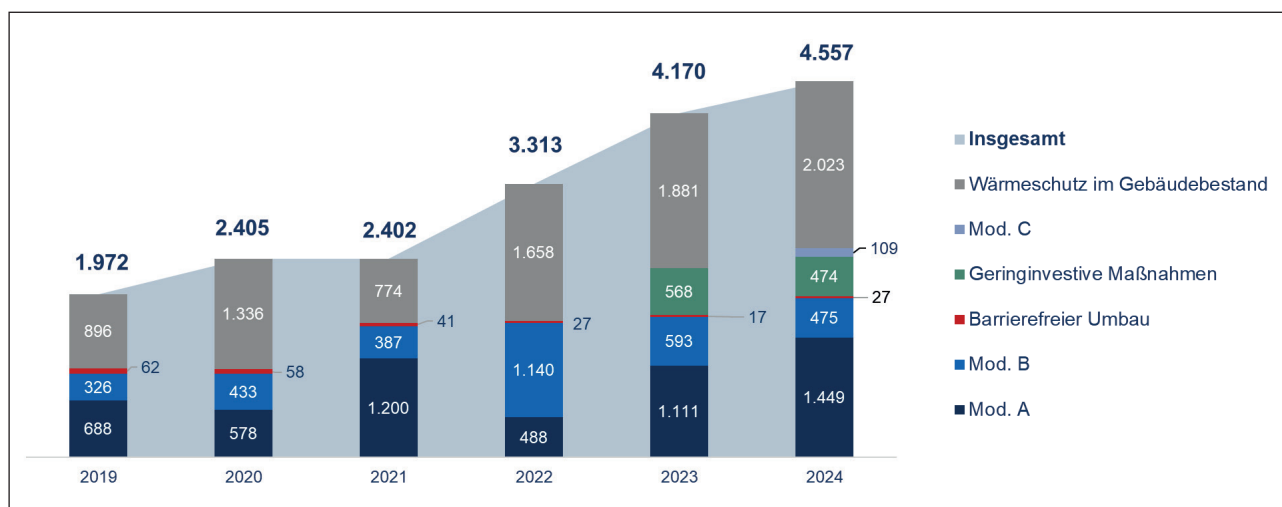
Abb. 1: Bewilligungen in der Mietwohnungsneubauförderung 2020-2024, Quelle: IFB



Seit 2020 konnte zudem die Zahl der Modernisierungsbewilligungen erheblich auf zuletzt 4.557 im Mietwohnung- sowie Eigenheim-Bereich in 2024 gesteigert werden. Eine weitere Steigerung der Be-

willigungszahlen in diesem Bereich ist nötig, um die erforderliche Sanierungsrate auf dem Weg zur Klimaneutralität Hamburgs zu erreichen. Dafür soll die Förderung den nötigen Schub bieten.

Abb. 2: Bewilligungen in der Modernisierungsförderung 2020-2024, Quelle: IFB



Das Erreichen der Neubau- und Klimaziele gelingt nicht allein durch die Förderung, sondern durch die umfassende Kooperation mit allen am Wohnungsbau Beteiligten. Das Zusammenwirken von der landespolitischen Ebene, den Bezirksämtern, dem Bündnis für das Wohnen, den Wohnungsverbänden, LIG, IBA und HCH, der Bewohnerschaft, Bauherrinnen 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.

Weiterentwicklung der Wohnungsbauförderung

Auf Grund ihrer Attraktivität verzeichnet die Stadt Hamburg weiterhin ein signifikantes Bevölkerungswachstum. Damit steigt auch die Nachfrage nach bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum, was eine kontinuierliche Ausweitung des Wohnungsangebotes und eine entsprechende Neubautätigkeit nötig macht. Der Senat verfolgt seit über einem Jahrzehnt nunmehr eine aktive und sozial verantwortungsvolle Wohnungspolitik mit dem Ziel, diesen wachsenden Wohnungsbedarfen nachzukommen und allen Bürgerinnen und Bürgern der Stadt ein gutes und für sie bezahlbares Wohnen in Hamburg zu ermöglichen. Die Neubauförderprogramme mit Mietpreis- und Belegungsbindung werden auch in den nächsten zwei Jahren so ausgestattet, dass Förderungen von mindestens 3.000 Neubauwohnungen pro Jahr möglich sind. Im Rahmen des Gesamtbarwerts des Wohnraumförderprogramms können je nach Nachfrage ggfs. auch deutlich mehr Neubauwohnungen gefördert werden.

Insgesamt wird das Förderangebot für 2025 und 2026 ausgeweitet und weiterentwickelt. Bereits im Jahresverlauf von 2024 sind die neuen Programme des 1. Förderwegs plus mit 100-jährigen Bindungen (s. u. Kapitel F) und des 3. Förderwegs für die Zielgruppe weiterer Haushalte mit mittlerem Einkommen (s. u. Kapitel C) hinzugekommen. Neu hinzu kommt ab 2025 das Programm „In Zukunft Wohnen“ (s. u. Kapitel G). Innerhalb dieses Programms kann geförderter Wohnraum für begrenzte Zeit zur Unterbringung von Geflüchteten bereitgestellt und langfristig als regulärer sozialer Wohnraum genutzt werden.

Eine weitere Anpassung stellt die inflationsorientierte Anhebung der Anfangsmiete sowie der Mieterhöhungsmöglichkeiten ab 2026 dar (s. u. Kapitel

C). Der geförderte Wohnungsbau bleibt damit nicht nur für die fördernehmenden Investoren und Betreiber wirtschaftlich, sondern auch sozialverträglich für die unterstützten Mieterinnen und Mieter, indem sich die geförderte Miete in gleichbleibender Relation zu den durchschnittlichen Einkommen der Zielgruppen bewegt und damit die Mietbelastung vergleichbar bleibt.

Auch die Förderprogramme zum Bindungsankauf und zur Bindungsverlängerung, die auf eine Ausweitung der Bindungen im Wohnungsbestand abzielen, werden in 2025 und 2026 fortgeschrieben (s. u. Kapitel L und M).

Ab 2025 wird darüber hinaus die Eigenheimförderung ausgeweitet. Es kommt ab 2025 ein neues IFB-Förderprogramm zum Erwerb von Bestandsimmobilien für Familienhaushalte mit mindestens einem Kind hinzu (Kapitel P). Die Förderung stellt als eine Kombination aus Erwerbs- und Modernisierungsförderung ein neues und wichtiges Instrument dar, um die privaten Eigenheimbestände insbesondere auch im Ein- und Zwei-Familienhausbereich auf dem Weg zur Klimaneutralität zu unterstützen. Die bereits bestehenden Förderprogramme zum Bau oder Ersterwerb von Neubau-Eigentumswohnungen für große Familien (Kapitel N) sowie das IFB-Eigenheimdarlehen (Kapitel O) werden in bekannter Form fortgeschrieben.

Damit leistet die Gesamtheit der Förderprogramme des Senats weiterhin 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.

Im Folgenden werden die wesentlichen Elemente und Änderungen der Hamburger Wohnraumförderung für die Jahre 2025 und 2026 und die sich daraus ergebenden Förderverpflichtungen der Freien und Hansestadt Hamburg für die nähere Zukunft dargestellt. Umgesetzt wird die Hamburger Wohnraumförderung von der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB), die zu allen Förderungen umfassend berät und die Förderung durchführt.

2. Die Wohnraumförderprogramme des Senats in den Jahren 2025 und 2026

Die Programme der Hamburger Wohnraumförderung werden für die Jahre 2025 und 2026 fortgeschrieben. Im Folgenden werden die verschiedenen Programmelemente tabellarisch dargestellt und erläutert.

A. Programmzahlen der Wohnraumförderung

Tabelle 1: Programmzahlen der Wohnraumförderung 2025

Programme	Programmzahl (förderbare Wohnungen)	Förderbarwert (in Mio. €)
1. Förderweg	1.300	298,62
1. Förderweg plus	1.000	269,71
2. Förderweg	350	67,15
3. Förderweg	350	51,61
Neubau von Mietwohnungen insgesamt	3.000	687,09
Eigenheimprogramme insgesamt	200	5,93
Mod A: Energetische Modernisierungen von Mietwohnungen ohne Mietpreisbindung	7.800	77,06
Mod B: Umfassende Modernisierungen von Mietwohnungen mit Mietpreis- u. Belegungsbindung im 1. Förderweg	1.680	73,92
Mod C: Umfassende Modernisierungen von Mietwohnungen mit Mietpreis- u. Belegungsbindung im 2. Förderweg	720	28,22
Programme Barrierefreier Umbau	230	1,87
Wärmeschutz im Gebäudebestand	3.600	6,38
Geringinvestive Maßnahmen	1.100	3,12
Modernisierungsförderung insgesamt	15.130	190,57
Ankauf von Belegungsbindungen	200	3,31
Bindungsverlängerung*	1.100	19,36
Bestandsförderung insgesamt (Mietwohnungen)	1.300	22,67
Wohnraumförderprogramme 2025 insgesamt	19.630	906,25
<i>davon mit Mietpreis- und Belegungsbindung (Neubau 1. FW, 1. FW plus, 2. FW, 3. FW., Mod B, Mod C., Barrierefreier Umbau, Ankauf, Verlängerungen)</i>	<i>6.930</i>	<i>813,77</i>
* Für das Programm der Bindungsverlängerung wurde für die Planung geschätzt, dass von zum 1. Januar 2026 planmäßig auslaufenden Bindungen rund 25% verlängert werden können.		

Tabelle 2: Programmzahlen der Wohnraumförderung 2026

Programme	Programmmzahl (förderbare Wohnungen)	Förderbarwert (in Mio. €)
1. Förderweg	1.300	281,72
1. Förderweg plus	1.000	256,71
2. Förderweg	350	62,67
3. Förderweg	350	47,06
Neubau von Mietwohnungen insgesamt	3.000	648,16
Eigenheimprogramme insgesamt	200	6,04
Mod A: Energetische Modernisierungen von Mietwohnungen ohne Mietpreisbindung	7.800	78,60
Mod B: Umfassende Modernisierungen von Mietwohnungen mit Mietpreis- u. Belegungsbindung im 1. Förderweg	1.680	75,40
Mod C: Umfassende Modernisierungen von Mietwohnungen mit Mietpreis- u. Belegungsbindung im 2. Förderweg	720	28,79
Programme Barrierefreier Umbau	230	1,91
Wärmeschutz im Gebäudebestand	3.600	6,52
Geringinvestive Maßnahmen	1.100	3,18
Modernisierungsförderung insgesamt	15.130	194,40
Ankauf von Belegungsbindungen	200	3,31
Bindungsverlängerung*	900	15,84
Bestandsförderung insgesamt (Mietwohnungen)	1.100	19,15
Wohnraumförderprogramme 2026 insgesamt	19.430	867,75
<i>davon mit Mietpreis- und Belegungsbindung (Neubau 1. FW, 1. FW plus, 2. FW, 3. FW., Mod B, Mod C., Barrierefreier Umbau, Ankauf, Verlängerungen)</i>	<i>6.730</i>	<i>773,77</i>
* Für das Programm der Bindungsverlängerung wurde für die Planung geschätzt, dass von zum 1. Januar 2027 planmäßig auslaufenden Bindungen rund 25 % verlängert werden können.		

Mietwohnungsneubau

B. Beibehaltung des attraktiven Förderzinses im Mietwohnungsneubau

Die Ausweitung des Förderdarlehens bis hin zur vollständigen Schließung der Gesamtfremdfinanzierung mit einem fixierten Zinssatz von 1,0 % bildet seit der Einführung 2023 ein zuverlässiges und erfolgreiches Grundgerüst für eine attraktive Förderung. Die Förderung sichert auf diese Weise in Kombination mit der Zuschussförderung bezahlbares Wohnen für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen sowie eine solide Wirtschaftlichkeit der Wohnungen für Investorinnen und Investoren. Die Neubauförderung hat mit diesem Konzept eine erhebliche Attraktivitätssteigerung im Umfeld volatiler

Finanzmärkte erhalten. Durch die Darlehensausweitung konnte darüber hinaus die gesamte Förderstruktur seit 2023 deutlich einfacher und kompakter dargestellt werden.

An dem Prinzip, umfangreiche Darlehen bis hin zur Gesamtfremdfinanzierung eines Bauvorhabens mit einem attraktiven Zinssatz zu fördern, wird auch in den kommenden Jahren festgehalten. Die laufenden Zuschüsse zum Ausgleich der niedrigen Mieten werden im erforderlichen Maß an das jeweilige erhöhte Mietenniveau der verschiedenen Förderwege angepasst (s. u. Kapitel C). Insofern werden die laufenden Mietzuschüsse geringer ansteigen.

Die Darlehensförderung wird ab 2025 auch in die Struktur der Modernisierungsförderung übertragen (siehe dazu Kap. I).

C. Anfangsmieten und Mieterhöhungsmöglichkeiten im 1., 2. und 3. Förderweg

Die Anfangsmieten im geförderten Wohnungsbau sichern die Bezahlbarkeit für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen. Sie sollen daher in einem angemessenen Verhältnis zur Einkommensentwicklung der Zielgruppen des jeweiligen Förderwegs stehen. Vor dem Hintergrund der allgemeinen Teuerungsrate und Einkommensentwicklung sowie zur Kompensation der gestiegenen Investitionskosten werden die Anfangsmieten in allen Förderwegen im jährlichen Turnus leicht erhöht. Ziel ist dabei, dass sich die planmäßigen Anpassungen der Anfangsmieten in der Regel an dem langfristigen Inflationsziel der Europäischen Zentralbank orientieren und somit bei einer Steigerung von rund 2% p. a. liegen.

Für Neubewilligungen des Förderjahres 2025 steigen die Anfangsmieten nach der bisherigen Systematik in allen drei Förderwegen um 15 Cent pro Quadratmeter Wohnfläche anstatt bisher um 10 Cent pro Förderjahrgang. Für das Jahr 2025 beträgt die Anfangsmiete somit im 1. Förderweg 7,25 Euro monatlich je Quadratmeter Wohnfläche. Im 2. Förderweg steigt die Anfangsmiete 2025 auf 9,35 Euro monatlich je Quadratmeter Wohnfläche und im 3. Förderweg auf 12,25 Euro. Für diesen Förderjahrgang 2025 werden die Mieterhöhungsmöglichkeiten während des Bindungszeitraumes in allen Förderwegen analog angepasst: Die Folgemiete im laufenden Mietverhältnis kann durchschnittlich max. um 15 Cent pro Jahr angehoben werden. Wie bisher bleibt es hier bei einem Zweijahres-Rhythmus, also alle zwei Jahre max. 30 Cent pro Quadratmeter Wohnfläche statt der bisherigen 20 Cent. Um bei der Steigerungsrate von 2% p. a. zu bleiben, wird die Mieterhöhungsmöglichkeit für alle Förderwege ab dem 21. Jahr der Bindung auf max. 40 Cent statt 30 Cent alle zwei Jahre angehoben.

Um langfristig eine 2%-Steigerung zu gewährleisten und um die Mietbelastung über die Jahre hinweg in gleichbleibender Relation zum durchschnittlich steigenden Haushaltseinkommen zu halten, wird das Mietenmodell ab dem Bewilligungsjahr 2026 auf eine exakte 2%-Orientierung in der jährlichen Anhebung der Anfangsmieten sowie den Mieterhöhungsmöglichkeiten während der Bindungslaufzeit umgestellt. Eine exakte 2%-Orientierung bietet zudem eine höhere Vergleichbarkeit und damit Gerechtigkeit der Mietbelastung zwischen allen Förderwegen. Die Anfangsmieten werden demnach für Neubewilligungen ab 2026 pro Förderjahr regelhaft um 2% im Vergleich zum Vorjahr angehoben.

Wie bisher bleibt es bei den Mieterhöhungen während der Bindungslaufzeit bei einem Zweijahres-Rhythmus, d. h. alle zwei Jahre max. 4% Anhebung pro Quadratmeter Wohnfläche.

Für das Bewilligungsjahr 2026 wird darüber hinaus die Anfangsmiete einmalig um zusätzlich 45 Cent in allen Förderwegen angehoben. Damit beträgt die Anfangsmiete zusammen mit der regelhaften 2%-Anhebung im 1. Förderweg für Neubewilligungen in 2026 7,85 Euro, im 2. Förderweg 9,99 Euro und im 3. Förderweg 12,95 Euro monatlich je Quadratmeter Wohnfläche. Hintergrund für diese einmalige höhere Steigerung sind die in den letzten Jahren vergleichsweise hohen Teuerungsrate (2021: 3,1%; 2022: 6,9%, 2023: 5,9%⁴⁾) sowie die Veränderungsrate des Nominallohnindex in Hamburg (2021: 4,4%, 2022: 5,2%, 2023: 5,9%⁵⁾). Gleichzeitig lag die Steigerung der Anfangsmiete in den letzten Jahren deutlich unter der beschriebenen, angestrebten Zielrate von 2% p. a. Um die Mietbelastung wieder dem Vor-Krisen-Niveau anzunähern, ist dieser einmalig höhere Sprung bei den Anfangsmieten geboten. Diese Steigerung bei Neubewilligungen bleibt sozialverträglich, da die Mietbelastung für die Zielgruppen über die Jahre hinweg vergleichbar bleibt.

Mit der Einführung des 3. Förderwegs zum 1. April 2024 wurden die Zielgruppen, die von der Hamburger Wohnraumförderung profitieren, auf das gesamte mittlere Einkommensdrittel der Stadtgesellschaft ausgeweitet. Mit einem Abstand von 3 Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche im Vergleich zur Anfangsmiete im 2. Förderweg und einer Einkommensgrenze von höchstens 140% Überschreitung der Grenzen des § 8 Absatz 2 HmbWoFG (s. u. Tabelle 2) ist die Mietbelastung in Relation zum verfügbaren Haushaltseinkommen der Zielgruppe mit der des 1. und 2. Förderwegs vergleichbar. Die Fördersystematik des 3. Förderweges ist grundsätzlich dieselbe wie im 1. und 2. Förderweg. Durch die Einführung wurden weitere 15% aller Hamburger Haushalte berechtigt, geförderten Wohnraum zu beziehen. Dies sind rund 130.000 Haushalte, für die mit diesem Angebot die Lücke bis zu den Mieten im freifinanzierten Bereich geschlossen wird. Das erweiterte Angebot nimmt Bezug auf das Bürgerschaftliche Ersuchen 22/13468 „Bezahlbares Wohnen für alle – ein 3. Förderweg für Hamburg“ vom 8. November 2023.

⁴⁾ Quelle: Statistisches Bundesamt

⁵⁾ Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

Tabelle 3: Einkommensgrenzen (§ 8 Absatz 2 HmbWoFG) und Anteil der berechtigten Haushalte an der Gesamtbevölkerung in Hamburg

Einkommensgrenzen (§ 8 Absatz 2 HmbWoFG) und Anteil der berechtigten Haushalte an der Gesamtbevölkerung in Hamburg										
Haus-halt Perso-nen	Einkom-mens-grenze Basiswert	zzgl. 60 % 1. Förder-weg	entspricht einem Bruttoein-kommen p. a. von ca.	berechtigte Haushalte Anteil	zzgl. 100 % 2. Förder-weg	entspricht einem Bruttoein-kommen p. a. von ca.	berechtigte Haushalte Anteil	zzgl. 140 % 3. Förder-weg	entspricht einem Bruttoein-kommen p. a. von ca.	berechtigte Haushalte Anteil
1	12.000 €	19.200 €	28.600 €	40 %	24.000 €	35.500 €	55 %	28.800 €	42.300 €	70 %
2	18.000 €	28.800 €	42.300 €	25 %	36.000 €	52.600 €	39 %	43.200 €	62.900 €	53 %
3	23.100 €	36.960 €	54.000 €	37 %	46.200 €	67.200 €	54 %	55.440 €	80.400 €	68 %
4	28.200 €	45.120 €	65.700 €	43 %	56.400 €	81.800 €	58 %	67.680 €	97.900 €	65 %
5 und mehr	33.300 €	53.280 €	77.300 €	68 %	66.600 €	96.300 €	75 %	79.920 €	115.400 €	82 %
insge-samt				36 %				50 %		
				360.000 Haushalte				505.000 Haushalte	643.000 Haushalte	

Quelle: Berechnungen der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen auf Basis der Daten des Mikrozensus 2022

Diese neu austarierten Anhebungen der Anfangsmiete sowie der Mieterhöhungsmöglichkeiten während der Bindungszeit werden analog auch in die Modernisierungsförderung (Programme B und C) übertragen.

D. Der neue Basisstandard in der Neubauförderung

Mit dem Ziel, die Baukosten im geförderten Wohnungsbau spürbar zu senken und den Fokus auf die wesentlichen Eigenschaften der geförderten Bauvorhaben zu lenken, wurde der neue Basisstandard in der Neubauförderung definiert. Zu den sozialen Mindestanforderungen im Basisstandard gehören die bekannten Vorgaben zur Wohnungsgröße, zum Anteil der Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende sowie die Mietpreis- und Belegungsbindungen. Die baulichen Mindestanforderungen im Basisstandard orientieren sich an den Zielen der Initiative kostenreduziertes Bauen, ohne dem neuen Hamburg-Standard vorzugreifen. Dieser wird in die weitere kontinuierliche Überprüfung der Förderung einfließen, um weitere Kostensenkungspotenziale zu heben. Der Basisstandard schafft eine Vielzahl der bisherigen erhöhten, verpflichtenden Anforderungen aus der Förderung ab und orientiert sich an den Anforderungen im freifinanzierten Bereich. Einige der bisherigen optionalen Fördermodule bleiben erhalten, während andere nach einer Über-

gangsphase, die Planungssicherheit gewährt, wegfallen. Dazu im Einzelnen:

Nachhaltiges Bauen: Mit der Einführung des neuen, technologieoffenen Fördermoduls zur Unterstützung einer CO₂-armen Bauweise (s. u. im Detail Kapitel E) gehen künftig mehrere der bisherigen Einzelbausteine im Bereich nachhaltiges und klimafreundliches Bauen (Zertifikat für nachhaltiges Bauen, Nachhaltige Dämmstoffe und Holzbauförderung) in den umfassenderen neuen Modul auf.

In den Jahren 2025 und 2026 können als Übergangsphase optional auch noch die bisherigen Module von 2024 für Bauvorhaben eingesetzt werden, deren Planung im fortgeschrittenen Verlauf bereits darauf ausgerichtet ist. Insofern werden für die zweijährige Übergangszeit beide Systeme parallel angeboten.

Das Verfahren zur „Qualitätssicherung Holzbau“ bleibt bis auf Weiteres erhalten.

Grundrisse: Die bisherigen Grundrissanforderungen entfallen ebenfalls, wodurch eine flexiblere Ausgestaltung möglich wird. Damit wird u. a. die Möglichkeit geschaffen, die Funktionen Wohnen, Kochen und Schlafen in einem Raum zusammenzufassen. Zu diesem Punkt gehört auch, dass im Basisstandard künftig keine Pflicht mehr besteht, einen Freisitz (Balkon oder Terrasse) zu errichten.

Mobilität: Das bisherige zusätzliche Förderangebot zugunsten einer Mietverbilligung für Kfz-Stellplätze entfällt mit einer Übergangsfrist für laufende Planungen bis Ende 2026. Ausnahmen bleiben möglich für Menschen mit stark eingeschränkter Mobilität, z. B. Wohnungen für Rollstuhlnutzende. Damit wird dem Ziel Rechnung getragen, dass die Wohnraumförderung und der Einsatz der Fördermittel auf die wesentlichen Eigenschaften von sozialem Wohnraum ausgerichtet werden. Zugleich werden nachhaltige Mobilitätsangebote (wie bspw. benutzerfreundliche Komfort-Fahrradstellplätze, Car-sharing-Plätze für die Mieterschaft oder E-Ladestationen) in der Wohnraumförderung weiterhin wie bisher gefördert, um die Klimaschutzziele und die Mobilitätswende in der Stadt zu unterstützen.

Nachteilsausgleiche: Nutzungs- und lagebedingte Nachteile werden weiterhin durch verschiedene Förderbausteine ausgeglichen, um eine weitgehend gleichbleibende Wirtschaftlichkeit unabhängig von Gebäudetyp, Lage und Nutzungskonzept zu gewährleisten. Dazu gehören Module z. B. für sehr kleine oder sehr große Wohnungen, kompakte Bauvorhaben, Sicherheitstreppe oder diverse lagebedingte Sonderbaukosten. Hier erfolgt jedoch teilweise eine stärkere Pauschalierung einzelner Fördertatbestände zugunsten von Verfahrensvereinfachungen. Hingegen entfällt der Förderbaustein zur Förderung von städtebaulichen Gestaltungsaufgaben.

Weitere technische Anforderungen: Es entfallen die bisherigen Anforderungen an den Einbruchschutz (Entfall der erhöhten, zusätzlichen Anforderungen aus der Förderung), Sanitärräume (Entfall der erhöhten, zusätzlichen Anforderungen aus der Förderung an Ausstattung und Qualität der Sanitärobjekte) sowie für Elektroinstallationen (Entfall der anspruchsvollen Anforderung, nach DIN 18015-2 auszustatten).

Ebenfalls entfallen die bisher anspruchsvollen Anforderungen aus der Förderung zu Baustoffen, Lüftungsanlagen, Luftdichtheit, Wärmepumpen und Heizungen. Hier reichen die jeweiligen technischen und ordnungsrechtlichen Mindeststandards aus. Nisthilfen werden ab 2025 in der Wohnraumförderung nicht mehr berücksichtigt. Die zuständige Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft prüft als Ersatz geeignete Unterstützungsmöglichkeiten.

Mit der Gesamtheit der Anpassungen wird die Realisierung eines geförderten Bauvorhabens für die Fördernehmenden einfacher, kosten-

sparender und damit attraktiver. Die Fördernehmenden erhalten mehr Spielraum, selbst zu entscheiden, mit welchen baulichen Eigenschaften und Ausstattungsmerkmalen sie ihr Bauvorhaben umsetzen wollen.

E. Fördermodul zur Reduktion der grauen Treibhausgas-Emission der Gebäudekonstruktion

Um klimafreundliches Bauen technologieoffen und strukturell einfacher zu fördern, wird ab 2025 ein optionaler Förderbaustein zur Adressierung der Reduktion der grauen Emissionen in allen Programmen der Mietwohnungsneubauförderung eingeführt. Die Höhe der Förderung ist abhängig davon, um wieviel die Treibhausgasemissionen in der Gebäudekonstruktion über den Lebenszyklus des Gebäudes geringer sind als bei einem Gebäude konventioneller Bauweise. Das Bilanzierungsverfahren entspricht dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) des Bundes. Das Modul ist damit vollständig technologieoffen und überlässt es den Fördernehmenden, wo und wie Treibhausgase in der Gebäudekonstruktion eingespart werden. Für die Förderung stehen die Fördervolumina der bisherigen Module des Holzbaus, der nachhaltigen Gebäudezertifikate (DGNB, HafenCity, NahWo) sowie der nachhaltigen Dämmstoffe gebündelt zur Verfügung, sodass aufsteigend von einer gewissen Treibhausgas-Reduktion in der Konstruktion gegenüber einem Standardmassivbau in Beton- und Kalksandstein-Bauweise bis hin zu einem CO₂-Äquivalent einer reinen Holzbaukonstruktion ein Förderangebot von bis zu 250 Euro je Quadratmeter Wohnfläche bereitsteht.

Dieses neue Förderinstrument ersetzt die bisherigen modularen, oben genannten Förderangebote. Die Fördermöglichkeit besonderer energetischer Standards über die KfW kann ggfs. als Ergänzung genutzt werden. Damit wird die Neubauförderung im Bereich nachhaltiges Bauen deutlich kompakter. In den Jahren 2025 und 2026 können als Übergangsphase optional auch noch die bisherigen Module von 2024 (Holzbau, nachhaltige Gebäudezertifikate (DGNB, HafenCity, NahWo), nachhaltige Dämmstoffe) für Bauvorhaben eingesetzt werden, deren Planung im fortgeschrittenen Verlauf bereits darauf ausgerichtet ist.

F. Einführung des 1. Förderweg plus im Mietwohnungsneubau

Vor dem Hintergrund der Einigung mit der Volksinitiative „Neubaumieten auf städtischem Grund – für immer günstig! Keine Profite mit Boden & Miete“ (Drucksache 22/9845) wurde zum 1. Ok-

tober 2024 der 1. Förderweg plus im Mietwohnungsneubau mit einer eigenen Förderrichtlinie eingeführt. Dieser Förderweg ermöglicht die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum mit einer Mietpreisbindung über 100 Jahre durch Erbbauberechtigte auf städtischen Grundstücken.

Der 1. Förderweg plus hat eine Laufzeit der IFB-Förderung von 50 Jahren mit Mietpreis- und Belegungsbindungen. Für die zweiten 50 Jahre wird eine reine Mietpreisbindung im Erbbaurechtsvertrag gesichert. Sie ist begrenzt auf eine Indexierung unterhalb des Mittelwerts des Mietenspiegels und der Kappungsgrenze oder Nachfolgeregelungen. Die Indexierung erfolgt durch eine gleichgewichtige Mittelung des Verbraucherpreis- und des Reallohnindex. Damit können bezahlbare Mieten auch langfristig gesichert werden.

Mindestens 20 % der geförderten Wohnungen eines im 1. Förderweg plus geförderten Bauvorhabens sind für vordringlich Wohnungssuchende vorgesehen.

Während der Förderlaufzeit erhält der Investor einen im Vergleich zum regulären 1. Förderweg um 2 Euro erhöhten laufenden Zuschuss für Modernisierungsrücklagen. Die Tilgung des Förderdarlehens beträgt mindestens 2,85 % statt 2,0 % p. a. zuzüglich ersparter Zinsen.

Die Anfangsmiete wird 2025 mit der Anfangsmiete des 1. Förderwegs bei 7,25 Euro vereinheitlicht. Die regelhafte Mietanhebung im laufenden Mietverhältnis ist für den Förderjahrgang 2025 wie folgt vorgesehen: Alle 2 Jahre im 1. bis 20. Jahr max. 30 Cent monatlich pro Quadratmeter Wohnfläche, im 21. bis 30. Jahr max. 40 Cent (wie in den anderen Förderwegen) und im 31. bis 50. Jahr max. 70 Cent monatlich pro Quadratmeter Wohnfläche. Die gebundene Miete kann bei prognostizierter vollumfänglicher Modernisierung nach 30 Jahren gemäß geltender Modernisierungsumlage über die reguläre Mietanhebung hinaus bis 3 Euro zusätzlich ansteigen. Ab dem Förderjahrgang 2026 soll dann auch für den 1. Förderweg plus analog dem 1. Förderweg eine prozentuale Steigerung umgesetzt werden.

G. In Zukunft Wohnen

Die aktuellen Herausforderungen des Migrationsgeschehens als auch die Unterbringung in Not- und Interimsstandorten machen deutlich, dass weiterhin Unterkünfte geschaffen werden müssen, die sowohl Kapazitäten für kurzfristig in der Stadt unterzubringende Menschen bieten als auch langfristig bezahlbaren Wohnraum

dem Hamburger Wohnungsmarkt zur Verfügung stellen.

Vor diesem Hintergrund wird das Konzept „Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen“ (UPW) der Jahre 2015 bis 2017 nunmehr zu einem dauerhaft nutzbaren Konzept „In Zukunft Wohnen“ (IZW) fortentwickelt. Das neue Konzept IZW zeichnet sich dadurch aus, dass geförderter Wohnraum flexibel für eine projektspezifische Nutzungsdauer von maximal 15 Jahren bzw. der Hälfte der jeweiligen Bindungsdauer für die öffentlich-rechtliche Unterbringung (örU) genutzt werden kann. Die Zielgruppen des Konzepts in dieser ersten Phase sind insbesondere Schutzsuchende bzw. Geflüchtete mit dem Schwerpunkt Familien sowie auch andere wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Haushalte. Nach Ende der Nutzung als örU steht der Wohnraum als regulärer geförderter Wohnraum mit Sozialbindung allen Haushalten innerhalb der jeweiligen Einkommensgrenzen bzw. bei Wohnraum, mit einer Belegungsbindung für vordringlich Wohnungssuchende (WA), dieser Zielgruppe inkl. der vorher in der örU untergebrachten Personen, die die Bedingungen erfüllen, zur Verfügung.

Eine Baugenehmigung der jeweiligen Bezirksverwaltung erfolgt bei einem IZW-Objekt immer zunächst für die örU-Nutzung befristet. Dies geschieht baurechtlich entweder auf Grundlage des geltenden Baurechts oder bei nicht bestehendem Baurecht für Wohnen mit einer Genehmigung nach § 246 BauGB, der Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte definiert, wodurch das Genehmigungsverfahren deutlich beschleunigt werden kann. Das Planrecht für Wohnen wird dann innerhalb der örU-Phase nachgeholt. Des Weiteren sind bereits genehmigte Typenprojekte bzw. serielles Bauen mit örtlicher Anpassung grundsätzlich möglich, was ebenfalls der raschen Umsetzung eines Vorhabens zugutekommt.

H. Werkwohnungen

Unternehmen haben innerhalb der Neubau-Wohnraumförderung die Möglichkeit, geförderte Mietwohnungen zu errichten und diese als Werksmietwohnungen an ihre Mitarbeitenden zu vermieten. Durch die Vermietung als Werksmietwohnung ergeben sich andere Kündigungsmöglichkeiten des Mietverhältnisses im Vergleich zum regulär geförderten Wohnungsbau. Bei Werksmietwohnungen besteht grundsätzlich die Möglichkeit, gem. § 573 Absatz 1 BGB wegen Betriebsbedarfs zu kündigen, wenn das Beschäftigungsverhältnis des Mieters bei sei-

nem Arbeitgeber, der zugleich sein Vermieter ist, endet. In §§ 576, 576a BGB sind darüber hinaus verkürzte Kündigungsfristen sowie Einschränkungen hinsichtlich des Widerspruchsrechts zur Kündigung geregelt. Dieses Sonderkündigungsrecht läuft nach zehn Jahren aus. Danach gelten die allgemeinen Vorschriften des Mietrechts.

Mit dieser Möglichkeit besteht ein attraktives Modell für Unternehmen, in geförderte Mietwohnungen zu investieren und diese ihren Beschäftigten mit niedrigen und mittleren Einkommen zu bezahlbaren Mieten im Hamburger Stadtgebiet zur Verfügung zu stellen. Die Koppelung des Mietvertrags an das Beschäftigungsverhältnis ist für die Mietenden bei Abschluss des Mietvertrages transparent. Das sozialpolitische Ziel der Vermietung von bezahlbarem Wohnraum an berechnete Haushalte wird für die Dauer der Förderung und Bindung der Wohnung ebenfalls erreicht.

Modernisierung von Mietwohnungen

I. Darlehensförderung und erhöhte Förderintensität für umfassende Modernisierungen

Die erfolgreiche und von Investoren und Investorinnen in der Neubauförderung als besonders attraktiv wahrgenommene Darlehensförderung mit einem Zinssatz von 1,0% in Kombination mit laufenden Zuschüssen über die Laufzeit der Bindung wird ab 2025 in ähnlicher Systematik in die Modernisierungsförderung mit Mietpreis- und Belegungsbindungen (Programme B und C) übertragen. Die Höhe des Darlehens ist gestaffelt in Abhängigkeit von den ausgeführten Maßnahmen und sieht Zuschläge für erschwerte Modernisierungsbedingungen vor. Darüber hinaus wird ein laufender Mietzuschuss in pauschalisierter Höhe über den Bindungszeitraum ausgezahlt. So wird die Förderstruktur über die Programme hinweg weiter vereinheitlicht und die Modernisierungsförderung in ihren Potenzialen ausgebaut. Sollte keine Darlehensförderung gewünscht sein, kann die Förderung auch über erhöhte laufende Zuschüsse erfolgen.

Hinzu kommen optionale Förderbausteine für Barrierefreiheit, besonders erhaltenswerte Bausubstanz oder Maßnahmen zur Energie- und mittelbaren CO₂-Einsparung (zur Unterstützung von CO₂-Einsparung siehe oben Seite 6). Auch die Umsetzung nur einer Maßnahme berechtigt für den Zugang zur Förderung.

Die Miethöhen für die Programme Mod. B und C orientieren sich an den Anfangsmieten und

Mieterhöhungsmöglichkeiten der Neubau-Förderung (s. Kapitel C). Die Bindungslaufzeiten nach geförderten Modernisierungen werden für diese Programme B und C optional auf bis zu 30 Jahre ausgeweitet.

Des Weiteren erfolgt ab 2025 für die Programme B und C eine Anhebung der Förderintensität, sodass noch aufwändigere Modernisierungen wirtschaftlich werden. Wie im unten folgenden Kapitel näher beschrieben, wird das Förderangebot in den Programmen B und C um rein energetische Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen erweitert.

Das Förderangebot mit einheitlicher Förder-systematik in Neubau und Modernisierung erleichtert künftig die Orientierung der Fördernehmenden.

J. Energetische Modernisierungen

Um das Modernisierungsprogramm A für rein energetische Modernisierungen für die Gebäudeeigentümer übersichtlicher und die Inanspruchnahme möglichst niederschwellig zu gestalten, wurde die Fördersystematik vereinfacht. Die Grundlage für die Berechnung des Zuschusses ist zukünftig – wie in den anderen Modernisierungsprogrammen auch – die Wohnfläche, nicht mehr der eingesparte Energiebedarf. So ist die Förderung für Interessenten zu einem frühen Planungsstadium leichter berechenbar. Über den Einstiegsstandard hinausgehende energetische Verbesserungen werden mit ergänzenden Zuschüssen gefördert. Investoren können zusätzlich auch bei der Umsetzung von Einzelmaßnahmen unterstützt werden.

Künftig wird es zur weiteren Vereinfachung der Fördersystematik keine Option der energetischen Modernisierung innerhalb von Programm A mit einhergehender Mietpreisbindung geben. Die Programme B und C werden künftig die Programmsegmente sein, die mit Sozialbindungen einhergehen. Daher wird die Option für rein energetische Maßnahmen mit einhergehenden Bindungen ab 2025 als eigenständiges Modul in die Modernisierungsprogramme B und C übertragen. Auf Grund der entstehenden Mietpreis- und Belegungsbindungen ist aus beihilferechtlichen Gründen eine deutlich höhere Förderung für die gleichen Maßnahmen im Vergleich zum Modernisierungsprogramm A möglich. Die bisherige Kopplung einer energetischen Modernisierung an verpflichtende weitere Ausstattungsverbesserungen wird abgeschafft.

Darüber hinaus wird in 2025 und 2026 das bestehende Förderprogramm „Wärmeschutz im

Gebäudebestand“ zur energetischen Modernisierung von Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern mit bis zu zwei vermieteten Wohneinheiten auch für die Zielgruppe der Eigentümer größerer Mietwohnungsbestände geöffnet. Mit diesem Förderangebot für Einzelmaßnahmen können auch größer angelegte Maßnahmen im Bereich Flotten und Quartiere einfach und niederschwellig gefördert werden. Zur CO₂-Einsparung siehe Kapitel 1, Wohnen und Klimaschutz.

K. Harmonisierung baugleicher Maßnahmen in der Modernisierungs- und Neubauförderung

Umfassende Modernisierungen von Mietwohngebäuden mit anschließenden Mietpreis- und Belegungsbindungen, die einen wesentlichen Bauaufwand erfordern, werden künftig nicht mehr als „Änderung der Wohnfläche“ in der Neubauförderrichtlinie 1. Förderweg umgesetzt, sondern in die Struktur des Modernisierungsförderprogramms B und jetzt zusätzlich auch in C integriert. Infolgedessen wird es jetzt auch in der Modernisierungsförderung eine Förderung mit 30-jähriger Bindung geben.

Wohnflächen-Erweiterungen einschließlich Dachgeschoss-Ausbauten und Umwandlungen von bislang gewerblich genutzten Gebäuden zu Wohngebäuden werden weiterhin im Rahmen der Neubauförderung umgesetzt.

Weitere Förderungen im Bestand von Mietwohnungen

L. Programme zum Bindungsankauf

Die beiden Programme „Ankauf Belegungsbindungen für Haushalte mit besonderen Marktzugangsschwierigkeiten“ und „Ankauf Belegungsbindungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte“ werden in bekannter Form fortgeführt. Wie in der Vergangenheit fördern diese Programme die Vergabe von Belegungsbindungen im ungebundenen Wohnungsbestand für die jeweiligen Zielgruppen.

M. Programm Bindungsverlängerungen

Das Programm „Bindungsverlängerungen“ zur Verlängerung regulär auslaufender Mietpreis- und Belegungsbindungen im 1. Förderweg wird fortgeschrieben. Bindungen können wie gewohnt flexibel für 10 bis maximal 20 Jahre verlängert werden. Das Programm Bindungsverlängerung ist in seiner Stückzahl immer abhängig von der Anzahl der gebundenen Wohnungen im Bestand, deren Bindung in der nächsten Zeit planmäßig endet. Daraus ergibt sich, dass die Planzahl für 2026 um 200 Wohneinheiten

niedriger angesetzt wurde als für das Jahr 2025 (s. o. Kapitel A).

Eigenheimförderung

N. Förderung des Eigenheim-Neubaus für Familien

Die seit 2023 neu ausgerichtete Förderung zur Finanzierung des Neubaus oder Ersterwerbs von selbst genutzten Eigenheimen oder Eigentumswohnungen wird fortgeschrieben. Zielgruppe des Programms sind Familienhaushalte ab fünf Personen, z. B. Familien mit drei und mehr Kindern, für die es auf dem Hamburger Wohnungsmarkt besonders schwierig ist, ausreichend großen und für sie bezahlbaren Mietwohnraum zu finden. Auch Familienhaushalte ab einem Kind, bei denen eine Schwerbehinderung von wenigstens 80 % vorliegt, sind förderfähig. Die maximale Darlehenshöhe ist abhängig von der Anzahl der Kinder im Haushalt und kann maximal 700.000 Euro betragen. Der Zinssatz beträgt 2 % p. a. und ist für die ersten 15 Jahre festgeschrieben. Die Einkommensgrenze gem. § 8 Absatz 2 Hamburgischem Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG) kann um bis zu 100 % überschritten werden.

O. IFB-Eigenheimdarlehen

Das in 2023 eingeführte und ursprünglich Ende 2024 auslaufende IFB-Eigenheimdarlehen wird auch in 2025 und 2026 fortgeführt. Es dient der Finanzierung eines Neubaus bzw. Ersterwerbs von selbstgenutzten Wohnimmobilien mit einer maximalen Darlehenshöhe von 150.000 Euro bei einem Förderzinssatz vom 2 % p. a. und einer Laufzeit von 15 Jahren als nachrangige Ergänzung zum Bankdarlehen der Fördernehmenden. Die Förderung ist für alle Haushaltsgrößen abrufbar. Mit den geltenden Einkommensgrenzen sind rund 90 % aller Hamburger Haushalte anspruchsberechtigt. Auf diese Weise werden Haushalte auch weiterhin bei der Finanzierung einer Eigentumsimmobilie mittels gesicherter, verlässlicher und attraktiver Zinskonditionen vor dem Hintergrund der noch immer hohen Grundstückswerte, Immobilienkaufpreise und des hohen Marktzinssniveaus unterstützt.

P. Förderung des Erwerbs von Bestandsimmobilien

2025 wird ein neues Förderprogramm eingeführt, das die Finanzierung des Erwerbs und der anschließenden Modernisierung einer Bestandsimmobilie zur Selbstnutzung unterstützt. Die energetische Sanierung von Bestandsbauten ist ein entscheidender Hebel zur Erreichung

der Hamburger Klimaschutzziele. Eigenheimbesitzer und -besitzerinnen spielen dabei eine Schlüsselrolle auf dem Weg zur Klimaneutralität, da private Eigenheime gerade auch im Bereich der Ein- und Zwei-Familienhäuser ein beachtliches Modernisierungspotenzial bieten.

Die Förderung ist für Haushalte mit mindestens einem Kind abrufbar. Die Einkommensgrenze des Jahreshaushaltseinkommens für einen Drei-Personen-Haushalt (mit mind. einem Kind) liegt bei 120.000 Euro brutto und erhöht sich um 20.000 Euro je weiterem Kind.

Es gibt zwei Optionen für die Förderung. In der anspruchsvollen Variante A muss die zu erwerbende Wohnimmobilie zum Zeitpunkt der Antragstellung in eine der Energieeffizienzklassen D bis H eingestuft sein. Die Förderung ist dann mit einer Sanierungspflicht zum Zielstandard Energieeffizienzklasse B oder A verbunden. Somit unterstützt diese Option der Förderung auch die Umsetzung der Machbarkeitsstudie. Somit trägt diese Option der Förderung zur Umsetzung der Machbarkeitsstudie bei. Die Konditionen für diese Option A umfassen eine maximale Darlehenshöhe von 180.000 Euro bei einem Förderzinssatz von 2 % p. a. und einer Laufzeit von 15 Jahren als nachrangige Ergänzung zum Bankdarlehen der Fördernehmenden.

In der zweiten Option B der Förderung besteht eine Sanierungspflicht bei gleicher Ausgangslage bis zum Zielstandard der Energieeffizienzklasse C. Das maximale Darlehensvolumen beträgt dann 150.000 Euro bei ansonsten gleichen Konditionen. Da das Szenario 2 der Machbarkeitsstudie erst ab 2030 für den Bestand Vollsanierungen im Mittel als EH 70 vorsieht, zuvor im Mittel EH 100, ist diese niederschwellige Angebotsoption für diesen Übergang sinnvoll.

Die Förderung weist damit Parallelen zum KfW-Programm „Jung kauft Alt“ auf, ist aber durch die insoweit abweichenden Parameter der energetischen Stufen vor und nach Sanierung für einen größeren Gebäudebestand sowie durch die höheren Einkommensgrenzen für eine größere Zielgruppe anwendbar. Anders als bei der KfW-Förderung ist die IFB-Förderung an die Energieeffizienzklassen statt auf Effizienzhausstufen ausgerichtet, da dies für die Fördernehmenden mit deutlich niedrigerem Aufwand der Planung und des Nachweises einhergeht. Beide Förderungen können aber miteinander kombiniert werden, sollten die höheren KfW-Anforderungen von „Jung kauft Alt“ erfüllt werden. Neben diesem Programm bietet die KfW mit Programm 261 auch weitere ergänzende Förde-

rungen an, die Sanierungen zum Zielstandard Effizienzhaus 85 fördern und mit der IFB-Förderung kombinierbar sind. Die Kombination von IFB- und KfW-Förderung erleichtert die Finanzierung von Ankauf und Modernisierung selbst genutzter Eigenheime vor dem Hintergrund der tendenziell höheren Kaufpreise in der Großstadt Hamburg im Vergleich mit vielen kleineren Kommunen.

Darüber hinaus kann die Förderung auch zur Wohnflächeneffizienz und Entlastung des Mietwohnungsmarktes beitragen, indem eine Familie eine Bestandsimmobilie erwirbt, die zuvor von einem Ein- bis Zwei-Personen-Haushalt bewohnt wurde. Durch den Auszug aus ihrer zuvor bewohnten Mietwohnung werden potenziell wiederum Umzugsketten auf dem Mietwohnungsmarkt ausgelöst.

Q. 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 Bauvorhaben im sozialen Mietwohnungsneubau ab 30 Wohneinheiten ist in den Richtlinien grundsätzlich ein Anteil von mindestens 20% Wohnungen für drei Personen und ein Anteil von 10% Wohnungen für vier Personen vorgesehen, was eine Voraussetzung für die Umsetzung einer familienpolitischen Zielsetzung der Wohnraumförderung ist. Beim Bezug einer geförderten Wohnung wird Alleinerziehenden ein zusätzlicher Wohnraum zugebilligt.

Außerdem ist ab 2025 der optionale Zuschuss für den Bau besonders großer Wohnungen künftig nicht nur für WA-Wohnungen abrufbar, sondern für den 1. Förderweg allgemein. So wird der Bau großer Familien-Mietwohnungen noch stärker unterstützt.

Mit dem obligatorischen Anteil 10% WA-gebundener Wohnungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte bei Bauvorhaben ab 30 Wohneinheiten in der Neubauförderung entsteht weiterhin Wohnraum für Haushalte, 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 be-

drohte 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 und zur Erreichung der gleichstellungspolitischen Zielsetzung des Senats in der Wohnraumförderung geleistet.

Mit der beschriebenen Fortführung der IFB-Eigenheimförderung für Haushalte ab fünf Personen sowie der 2025 neu eingeführten Förderung für den Erwerb von Bestandsimmobilien für Haushalte ab drei Personen sind speziell Familien als Zielgruppe der Wohnraumförderung im Blick. Auch mit diesen Programmen werden Familien mit begrenztem Einkommen dabei unterstützt, sich mit geeignetem und für sie bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

Die verstärkte Berücksichtigung gleichstellungspolitischer und familienpolitischer Zielsetzungen in bestehenden Verfahren ist ein kontinuierlich laufender Prozess, der weiterhin fortgeführt wird.

R. Inklusions- und demografienpolitische Ziele

Die Wohnraumförderpolitik des Senats verfolgt das inklusionpolitische Ziel, für Menschen mit Behinderung Wohnraum zu schaffen, um ihnen ein möglichst selbstständiges und selbstbestimmtes Leben im eigenen Wohnraum zu ermöglichen. Im Rahmen des Aktionsplans „Age-friendly City – für ein altersfreundliches Hamburg“ werden die Bedürfnisse einer älter werdenden Bevölkerung sowie pflegebedürftiger Menschen auch in der Wohnraumförderung berücksichtigt.

Dies erfolgt mit Fördermodulen für barriere-reduzierte, barrierefreie oder rollstuhlgerechte Wohnungen.

Zudem bietet die IFB mit dem Programm „Neubau von besonderen Wohnformen“ weiterhin eine Förderung an, die den speziellen Bedarfen von Menschen mit Pflegebedarf oder Behinderung mit zusätzlichem Betreuungsbedarf Rechnung trägt. Hinzu kommt die Förderung von Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende, zu deren Zielgruppen auch Menschen mit Behinderung gehören.

Der in 2024 eingeführte Förderbaustein zur Vorbereitung von Ambient Assisted Living (AAL)-Systemen wird auch in 2025 und 2026 in der Neubauförderung fortgeführt. Das optionale Fördermodul beinhaltet die Vorrichtung der

Elektroinstallation für einen späteren Einsatz von AAL-Systemen. Ziel ist die Vorbereitung einer Wohnung für eine spätere Nutzung für Homecare und Pflegeprävention, um älteren oder hilfsbedürftigen Menschen eine längere Selbstständigkeit im Alltag zu erhalten.

Auch Gemeinschaftsflächen können weiterhin optional gefördert werden. Damit wird für alle Altersgruppen ein Angebot für gemeinsame Aktivitäten gemacht und auch möglicher Vereinsamung entgegengewirkt. Bei Bauvorhaben ab 20 barrierefreien Wohnungen mit spezieller Bafrei-Bindung für Menschen ab 60 Jahre und/oder mit Behinderung sind Gemeinschaftsflächen obligatorisch. Für Gemeinschaftsflächen gelten weiterhin die bisherigen Anforderungen zur Barrierefreiheit.

Gemeinschaftliches Wohnen und innovative Wohnkonzepte werden darüber hinaus mit der Förderung für Baugemeinschaften sowie einer gesonderten Fördermöglichkeit für Cluster-Wohnungen mit mehreren Haushalten innerhalb einer Wohneinheit unterstützt.

In der Modernisierungsförderung sind sowohl strukturell barriere-reduzierende Anpassungen ganzer Mietwohngebäude im Rahmen der Modernisierungsprogramme B und C möglich sowie der barriere-reduzierende Umbau einzelner Wohnungen mit einem speziell darauf ausgerichteten Förderprogramm.

Auch im Bereich Eigenheimförderung (s. Kapitel O) besteht mit der Ausweitung der Zielgruppe auf kleinere Haushalte mit einer Person, bei der eine Schwerbehinderung von wenigstens 80 % vorliegt, ein attraktives Förderangebot für den Neubau selbstgenutzten Wohneigentums.

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

Die SkbM nimmt wie folgt Stellung: „Die Senatskoordinatorin für die Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen begrüßt die Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus im Sinne einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik, einer angebotsorientierten Stadtentwicklung und einer sozial stabilisierenden Wohnungsbestandspolitik. Ein wesentliches und vorbildliches Steuerungselement, um mehr Wohnraum zu schaffen und Wohnqualität zu sichern, bietet die Wohnungsförderung mit seinen zahlreichen Förderprogrammen.“

Um das Bauen wieder günstiger und einfacher zu machen, sehen die Eckpunkte der Wohnraumförderprogramme des Senats 2025 und

2026 bei der Fortschreibung der Neubauförderung einen Paradigmenwechsel vor. Künftig soll ab 2025 der Fokus auf die wesentlichen Eigenschaften der geförderten Bauvorhaben gesetzt werden, um insbesondere Baukosten zu senken.

Jedoch dürfen grundlegende qualitative Anforderungen an den Wohnungsbau wie die bisher verpflichtende barrieregeduzierte Grundausstattung und die verpflichtende Ausstattung des Wohnraumes mit einem Freisitz (z. B. Balkon) zumindest für pflegebedürftige und mobilitätseingeschränkte Menschen mit Behinderungen nicht Gegenstand kostenreduzierender Maßnahmen sein.

In Hamburg ist auf Grund der demografischen Entwicklung mit einem stetig steigenden Bedarf an Wohnungen zu rechnen, die es auch Menschen mit Behinderungen und älteren Menschen ermöglicht, möglichst auf Dauer selbstbestimmt in der eigenen Wohnung leben zu können.

Aktuell stellte der UN-Ausschuss für die Rechte von Menschen mit Behinderungen anlässlich der zweiten Staatenprüfung 2023 mit Sorge fest, dass die Baustandards der Bundesländer den Anforderungen an die Barrierefreiheit nicht entsprechen.

Die Senatskoordination hält es angesichts der Verpflichtung zur Schaffung von barrierefreiem Wohnraum gemäß Artikel 9 (Zugänglichkeit), Artikel 19 (Unabhängige Lebensführung) und Artikel 28 (Angemessener Lebensstandard und sozialer Schutz) der UN-Behindertenrechtskonvention für geboten, insbesondere die Barrierefreiheit zu den notwendigen Grundanforderungen im geförderten Wohnungsbau zu zählen und den bisherigen Standard in den entsprechenden Förderrichtlinien ab 2025 (u. a. Verpflichtung zu Herstellung einer barrieregeduzierten Grundausstattung) nicht zu unterschreiten.“

3. Finanzielle Auswirkungen

Die möglichen Neubewilligungen des Jahres 2025 führen mit den langfristigen Verpflichtungen, die sich daraus ergeben, zu einem von heute aus ge-

schätzten Subventionsbarwert von rund 906 Mio. Euro bei einer Vollaustattung der Programme (s. dazu im Detail Kapitel A). Für die Wohnraumförderung im Jahr 2026 stellt der Senat insgesamt rund 868 Mio. Euro Förderbarwert bei einer Vollaustattung der Programme bereit. Die Reduktion des geschätzten Förderbarwertes der Wohnraumförderung 2026 im Vergleich zum Programm 2025 ist bei einer ansonsten linearen Fortschreibung inklusive des Inflationsausgleichs in Höhe von 2 % insbesondere auf die Anpassung der Fördermiete an die allgemeine Teuerungsrate und Lohnentwicklung ab 2026 (s. Kapitel C) und die damit einhergehenden Anpassung des laufenden Mietzuschusses für die Betreibenden (s. Kapitel B) zurückzuführen.

Es wird an der gegenseitigen Deckungsfähigkeit der Programme der Hamburger Wohnraumförderung festgehalten, die es ermöglicht, nicht abgerufene Fördermittel aus einzelnen Programmen der Wohnraumförderung zur Abdeckung von Spitzenwerten in anderen Programmen einzusetzen.

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.

Mittelfristig werden die beschriebenen Anpassungen in der Gesamtheit eine moderatere Entwicklung der Subventionsanpassungen im Vergleich zum aktuellen Stand bei gleichbleibenden Programmzahlen der Förderung ermöglichen. Im Haushaltsplanentwurf 2025/2026 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. Diese finanziellen Ermächtigungen decken die Förderzusagen der Programmjahre 2025 und 2026.

Tabelle 4: Zins- und Verlustausgleich

	2025	2026	2027	2028	2029
Veranschlagter Zins- und Verlustausgleich im EP 6.1 (in Mio. €):	196	264	300	293	289

Der wesentliche Teil des Zins- und Verlustausgleichs eines Kalenderjahrs resultiert stets aus Bewilligungen der IFB in vergangenen Jahren. Insbesondere Neubau-Förderungen, die in den Jahren 2025 und 2026 neu bewilligt werden, wirken sich auf Grund des darauffolgenden Zeitablaufs bis zur Fertigstellung und Bezugsfertigkeit der Wohnungen und der dann einsetzenden Förderung erst in späteren Jahren auf den Haushalt der Freien und Hansestadt Hamburg aus. Vor diesem Hintergrund ist die prognostizierte moderat abgeflachte Entwicklung des Zins- und Verlustausgleichs ab 2028 als Folge der Mietenanpassungen in den Jahren 2025 und 2026 angenommen. Die beschriebenen Anpassungen zur Senkung der

Baukosten sind in ihren Auswirkungen auf das durchschnittliche IFB-geförderte Wohngebäude und die damit verbundene Förderung zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bezifferbar. Sie werden jedoch perspektivisch ebenfalls zu einer moderateren Steigerung der Förderkosten der Freien und Hansestadt Hamburg beitragen.

Sofern die jeweiligen Programmzahlen und Förderbarwerte der Programmjahre 2025 und 2026 vollständig ausgeschöpft werden (s. Kapitel A), ergeben sich ausschließlich auf Grund der Programme 2025 und 2026 folgende, mithilfe der geplanten Haushaltsansätze finanzierbare anteilige Ausgleichsbedarfe der IFB (jeweils in Mio. Euro):

Tabelle 5: Ausgleichsbedarfe der IFB

	2025	2026	2027	2028	2029
Ausgleichsbedarfe durch Wohnraumförderprogramme 2025 (in Mio. €):	3,07	16,91	118,12	85,00	42,03
Ausgleichsbedarfe durch Wohnraumförderprogramme 2026 (in Mio. €):		3,10	17,46	121,58	88,19

Die Haushaltsbelastung durch die Förderjahrgänge 2025 und 2026 wird im Laufe der 2070er Jahre bis auf 0 Euro absinken, wenn die letzten Bindungen mit bis zu 50 Jahren Dauer aus den Förderzusagen der Jahre 2025 und 2026 auslaufen.

4. **Petition**

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