

Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft

**Eckpunkte der Wohnraumförderprogramme des Senats 2019 und 2020
und zugleich Stellungnahme des Senats
zum Ersuchen der Bürgerschaft vom 15. Dezember 2016
Petitum I.2.: „Wir schaffen das moderne Hamburg:
Wohnungsbau, Mieterschutz, Stadtentwicklungsimpulse –
Erfolgreiche Stadtentwicklungspolitik im Sinne einer sozial gerechten,
lebenswerten und bezahlbaren Metropole fortsetzen!
10.000 plus: Wohnungsneubau und Wohnraumförderung
auf hohem Niveau längerfristig fortführen“
(Drucksache 21/7012)
sowie Stellungnahme zu den von der Bürgerschaft
beschlossenen Ausschussempfehlungen vom 22. Mai 2018:
„Bericht des Stadtentwicklungsausschusses über die Drucksache 21/6149:
Hamburgs Wohnungsmarkt effektiv entlasten – Endlich Potenziale
von Dachaufstockungen und Dachausbauten nutzen (Antrag FDP)“
(Drucksache 21/13134)**

Inhaltsverzeichnis

- | | |
|---|--|
| 1. Anlass und Zielsetzung | E. Förderausgleich für steigende Baukosten |
| 2. Die Wohnraumförderprogramme des Senats für 2019 und 2020 | F. Einkommensgrenzen im geförderten Mietwohnungsneubau |
| A. Bericht über den Hamburger Mietwohnungsmarkt im Bereich günstiger Mieten | G. Regelmäßige Bindungsdauern in der Neubauförderung über 20 Jahre |
| B. Programmzahlen der Wohnraumförderung | H. Mieterhöhungen |
| C. Anpassung Diskontierungszinssatz für den Förderbarwert | I. Einmalzuschuss und Wegfall der Verwaltungsgebühr |
| D. Anfangsmieten im geförderten Mietwohnungsneubau | J. Grundstücksdarlehen bei privaten Grundstücken |
| | K. Zuschuss für Aufzugsanlagen |

- | | |
|---|---|
| L. Fahrradstellplätze – Zuschussförderung | S. Kompakte Bauvorhaben |
| M. Verbesserungen für die Förderung von Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende | T. Bindungsverlängerungen für auslaufende Bindungen |
| N. Modernisierungsförderung | U. Förderung für Quartiere mit besonderem Entwicklungsbedarf |
| O. Dachgeschossausbau und Aufstockung | V. Berücksichtigung der familien- und behindertenpolitischen Ziele und der gleichstellungspolitischen Belange |
| P. Förderung von Carsharing-Stellplätzen | 3. Auswirkungen auf den Haushalt |
| Q. Kfz-Stellplatzförderung im Rahmen der Förderung des Mietwohnungsneubaus | 4. Petitum |
| R. Kompaktwohnungen | |

1. Anlass und Zielsetzung

Der Senat hat das Thema Wohnen seit 2011 zum Herzstück seiner Politik gemacht und eines der ehrgeizigsten Wohnungsbauprogramme in der Bundesrepublik aufgelegt. Alle Hamburgerinnen und Hamburger sollen sich das Leben in der Stadt auch leisten können. Daher muss weiterhin bezahlbarer Wohnraum geschaffen und erhalten werden. Der soziale Wohnungsbau erfordert auch in Zukunft große Anstrengungen, um Kontinuität auf dem sehr hohen Niveau, das Hamburg hier erreicht hat, zu ermöglichen. Deshalb ist ein ständig erweitertes Angebot auf dem Wohnungsmarkt für Hamburg unabdingbar.

Die Wohnraumförderprogramme sind ein wichtiges Instrument der Wohnungspolitik. Die hier dargestellten Wohnraumförderprogramme des Senats enthalten die quantitativen Eckdaten der Wohnungsbauförderung in Hamburg für die Jahre 2019 und 2020. Sie orientieren sich an den Rahmenbedingungen der kooperativen Wohnungsbaupolitik. Hierzu hat der Senat mit den Bezirken den „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ geschlossen. Des Weiteren haben die zuständigen Fachbehörden mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden und den Bezirken das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ für die 21. Legislaturperiode vereinbart.

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

Im Jahr 2018 wurde mit 11.243 genehmigten Wohnungen die Zielgröße von Baugenehmigungen für mindestens 10.000 Wohnungen erneut überschritten. Damit wurden von 2011 bis 2018 Baugenehmigungen für insgesamt 83.512 Wohnungen erteilt.

Ab 2017 hat der Senat die Zielzahl für geförderte Neubauwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung von 2.000 auf 3.000 Wohnungen pro Jahr noch einmal deutlich angehoben. Auch diese neue Zielzahl wurde im Jahr 2017 mit 3.303 und im Jahr 2018 mit 3.001 geförderten Neubauwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen übertroffen. In den acht Jahren von 2011 bis 2018 wurden insgesamt 21.252 Mietwohnungen im Neubau mit Mietpreis- und Belegungsbindung neu gefördert und 14.563 geförderte Mietwohnungen im Neubau fertiggestellt.

Der Senat entwickelt die erfolgreiche Förderung der letzten Jahre weiter und sichert zugleich verlässliche Konditionen für die Bauherren für die Jahre 2019 und 2020. Die Neubauförderprogramme mit Mietpreis- und Belegungsbindung werden auch zukünftig so ausgestattet sein, dass Förderungen von mindestens 3.000 Neubauwohnungen pro Jahr möglich sind. Die Mindestbindungszeiten steigen dabei von 15 Jahren auf nunmehr 20 Jahre. Es wird daneben weiterhin eine Modernisierungsförderung auf hohem Niveau angeboten, damit der Wohnungsbestand bei zugleich bezahlbaren Mieten modernisiert werden kann und weitere neue Sozialbindungen gewonnen werden können.

Zum Ausgleich gestiegener Baukosten sowie von längeren Bindungslaufzeiten für geförderte Wohnungen erfährt vor allem die Förderung des Mietwohnungsneubaus eine deutliche Verbesserung. Neben dem jährlich vorgenommenen Förderanstieg von 2 % für Baukostensteigerungen gibt es zahlreiche Erhöhungen, die im Rahmen dieser Drucksache beschrieben werden. So wird es einen

einmaligen Zuschuss pro Wohnung von bis zu 4.500 Euro geben, die Verwaltungsgebühr in Höhe von 1 % des bewilligten gesamten Förderbetrags wird abgeschafft. Zusätzlich werden zahlreiche Baukostenzuschüsse deutlich erhöht.

Zusätzlich reagiert die Wohnraumförderung auf aktuelle Entwicklungen: Die Förderung für Dachgeschossaus- und -aufbau wird flexibilisiert, die maximale Höhe der Förderdarlehen bei privaten Grundstücken wird auf den aktuellen Median der Bodenrichtwerte in Hamburg erhöht, Fahrradstellplätze können nun auch im Außenraum gefördert werden, auch Carsharing-Stellplätze können jetzt im Rahmen der Förderung realisiert werden.

Es wird darüber hinaus Möglichkeiten geben, auslaufende Bindungen um weitere zehn Jahre zu verlängern, sodass zusätzlich zu den Anstrengungen in der Neubauförderung und in der Modernisierungsförderung bestehende Bindungen länger erhalten werden können.

Auch die Vermietung im ungebundenen Bestand sowie im geförderten Neubau an vordringlich wohnungssuchende Haushalte wird nun mit einem Zuschuss von zwei Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im Monat gefördert.

Energetische Modernisierungen werden in den Jahren 2019 und 2020 deutlich besser als bisher gefördert – die Förderung für die meisten energetischen Stufen wird erhöht, vor allem bei höheren energetischen Modernisierungsstufen. Die Ziele des nachhaltigen Bauens, z.B. innovative und ambitionierte energetische Standards als Beitrag zum Klimaschutz, werden vom Senat sowohl im Neubau als auch bei der Sanierung von Bestandsgebäuden massiv unterstützt.

Mit den Wohnraumförderprogrammen für 2019 stellt der Senat rund 280,27 Mio. Euro Förderbarwert¹⁾ für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen und den Ankauf von Belegungsbindungen zur Verfügung. In 2020 sind es rund 290,62 Mio. Euro.

Zusammengenommen bleibt die Hamburger Wohnraumförderung damit auch bei steigenden Baukosten und längeren Bindungszeiten attraktiv und passt sich neuen Anforderungen flexibel an.

In der vorliegenden Drucksache werden die wesentlichen Elemente der Hamburger Wohnraumförderung 2019/2020 und die sich daraus ergebenden Förderverpflichtungen der Freien und Hansestadt Hamburg für die Zukunft dargestellt.

Mit dieser Mitteilung nimmt der Senat in Kapitel 2. A. zugleich zum Ersuchen der Bürgerschaft vom 15. Dezember 2016 Stellung: „Wir schaffen das

moderne Hamburg: Wohnungsbau, Mieterschutz, Stadtentwicklungsimpulse – Erfolgreiche Stadtentwicklungspolitik im Sinne einer sozial gerechten, lebenswerten und bezahlbaren Metropole fortsetzen! 10.000 plus: Wohnungsneubau und Wohnraumförderung auf hohem Niveau längerfristig fortführen“ (Drucksache 21/7012), Petikum I.2.

Zusätzlich nimmt der Senat in Kapitel 2. N. Stellung zu den von der Bürgerschaft beschlossenen Ausschussempfehlungen vom 22. Mai 2018: „Bericht des Stadtentwicklungsausschusses über die Drucksache 21/6149: Hamburgs Wohnungsmarkt effektiv entlasten – Endlich Potenziale von Dachaufstockungen und Dachausbauten nutzen (Antrag FDP)“ (Drucksache 21/13134).

2. Die Wohnraumförderprogramme des Senats für 2019 und 2020

A.

Bericht über den Hamburger Mietwohnungsmarkt im Bereich günstiger Mieten

Der Senat nimmt zum Bürgerschaftlichen Ersuchen Drucksache 21/7012 Stellung: „Wir schaffen das moderne Hamburg: Wohnungsbau, Mieterschutz, Stadtentwicklungsimpulse – Erfolgreiche Stadtentwicklungspolitik im Sinne einer sozial gerechten, lebenswerten und bezahlbaren Metropole fortsetzen! 10.000 plus: Wohnungsneubau und Wohnraumförderung auf hohem Niveau längerfristig fortführen“, Petikum I.2.:

- „1. Der Senat wird ersucht, [...]
2. der Bürgerschaft darüber zu berichten, wie sich die Situation im Segment des Wohnungsmarkts mit Mieten im Bereich der Programme des 1. und des 2. Förderwegs darstellt und welche Entwicklungsmöglichkeiten gesehen werden. Dabei sollen nicht nur originäre Sozialwohnungen betrachtet werden, sondern auch Wohnungen, deren Bereitstellung durch den Ankauf von Belegungs- und Mietpreisbindungen unterstützt wird und Wohnungen, die auf Basis der Kooperationsvereinbarungen des Senats mit Wohnungsbauunternehmen an vordringlich Wohnungssuchende vergeben werden. Dargestellt werden soll dabei auch die Situation von ähnlich günstigem, aber nicht gebundenem und nicht gefördertem Wohn-

¹⁾ Der Förderbarwert (Gegenwartswert) stellt die Summe aller abgezinsten Subventionszahlungen dar, die während des Förderzeitraums eines Programms von der Freien und Hansestadt Hamburg geleistet werden. Für die Ermittlung des Förderbarwertes wird ein Diskontierungszinssatz von 4,0 % verwendet. Hiermit werden die laufenden Zuschüsse und Zinssubventionen kalkulatorisch abgezinst, um den heutigen Barwert der Auszahlungen zu errechnen. Der Diskontierungszinssatz wurde von bisher 6,5 % auf nunmehr 4,0 % abgesenkt, siehe Kapitel 2.C.

raum im Bestand (zum Beispiel bei Wohnungen, deren Preisbindung ausgelaufen ist, die aber dennoch auf Grund der Mietpreisbremse und der Kappungsgrenze weiterhin bezahlbar sind) und die Möglichkeiten der neuen Ansätze zur frei finanzierten Projektierung von bezahlbarem Wohnraum („8-Euro-Wohnungsbau“, Effizienzwohnungsbau) sowie die im frei finanzierten Bereich auf niedrigerem Preisniveau liegenden Wohnungsbestände von SAGA GWG und den Genossenschaften.“

Für die Wohnraumversorgung von Haushalten mit niedrigen und mittleren Einkommen stehen neben den gebundenen auch die ungebundenen Wohnungen – insbesondere die Bestände des städtischen Unternehmens SAGA sowie der Genossenschaften mit jeweils rund 100.000 ungebundenen Wohneinheiten – zur Verfügung. Schon allein durch diese Struktur auf dem Mietwohnungsmarkt ist Hamburg besser aufgestellt als andere Ballungsräume, um bezahlbare Mieten zu sichern.

Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen schätzt den Bestand an Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau mit einer Nettokaltmiete von bis zu 8,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat auf insgesamt rund 254.000 Mietwohnungen, die nicht mit einer Sozialbindung belegt sind. Hinzu kommen rund 81.000 Sozialwohnungen (Stand 31. Dezember 2017). Damit umfasst der auch für niedrige und mittlere Einkommen bezahlbare Wohnungsbestand in Hamburg aktuell schätzungsweise rund 335.000 Mietwohnungen. Dies entspricht einem Anteil von rund 50 % aller rund 656.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau in Hamburg²⁾.

Zwar hat der für einkommensschwächere Bevölkerungskreise besonders geeignete Sozialmietwohnungsbestand (1. Förderweg) mit Mietpreis- und Belegungsbindungen durch ein planmäßiges Auslaufen von rund 97.000 Wohnungen zum 31. Dezember 2010 auf rund 81.000 Wohnungen zum 31. Dezember Jahr 2017 kontinuierlich abgenommen. Ohne Neubautätigkeit würde sich im Zeitraum 2018 bis 2030 der Sozialwohnungsbestand in der Folge des Auslaufens von öffentlichen Bindungen laut IFB um weitere rd. 46.000 Wohnungen reduzieren. Der Senat wird daher den Trend der Vergangenheit stoppen und durch die Begründung neuer sowie durch Verlängerung bestehender Bindungen auch in den Jahren 2019 und 2020 auslaufende Bindungen kompensieren. Entsprechend wurde die Zahl der zu fördernden Wohnungen im 1. und 2. Förderweg im Neubau ab 2017 von 2.000 auf 3.000 Einheiten p. a. erhöht. Weitere Bindungen werden durch die Förderung von Bestands-

maßnahmen (energetische und wohnungsbezogene Modernisierungen) gewonnen.

Die Entwicklung des geförderten Wohnungsbaus wird zuvorderst durch eine Fortschreibung der ehrgeizigen Programmzahlen im Mietwohnungsneubau der Wohnraumförderprogramme des Senates vorangetrieben und zusätzlich durch die Förderung im Wohnungsbestand mit weiteren Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen (siehe auch ab Kapitel 2.F.).

Auch das Programm „Ankauf von Belegungsbindungen“ zur Förderung der Wohnraumversorgung von Zielgruppen mit besonderen Marktzugangsschwierigkeiten im ungebundenen Wohnungsbestand wird in den Jahren 2019 und 2020 fortgeführt. Darüber hinaus wird ab 2019 ein Angebot eingeführt, das bei Wohnungen, die mit 15-jähriger Bindung gefördert wurden (seit dem Jahr 2003) und deren Bindung ausläuft, einen Ankauf von Bindungen für weitere 10 Jahre ermöglicht. Weitere Einzelheiten zu dieser Fördermöglichkeit sind in Kapitel 2. T. dieser Drucksache dargestellt.

Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und die Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration haben Kooperationsverträge mit der SAGA und zwölf Genossenschaften abgeschlossen, in denen sich die Wohnungsunternehmen verpflichten, jährlich Sozialwohnungsberechtigte und vordringlich Wohnungssuchende mit Wohnraum zu versorgen. Über die Kooperationsverträge wurden im Jahr 2017 insgesamt 4.829 sozialwohnungsberechtigte Haushalte mit Wohnraum versorgt, davon 2.586 Haushalte, die vordringlich wohnungssuchend waren, wiederum davon 1.252 Wohnungslose oder Obdachlose. Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und die Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration sind bestrebt, über die bestehenden Verträge hinaus mit weiteren Wohnungsunternehmen Kooperationsverträge abzuschließen.

Andererseits führt das Auslaufen von Sozialbindungen in den kommenden Jahren auch zukünftig zu einem rechnerischen Anstieg des Bestandes an bezahlbaren ungebundenen Wohnungen. Bei zum Großteil sehr niedrigen Anfangsmieten nach dem Bindungsauslauf können Mietsteigerungen bei bestehenden Mietverhältnissen nur im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten vorgenommen werden, also höchstens 15 % in drei Jahren. Dies führt nur zu einer schrittweisen Anpassung an Marktmieten.

²⁾ Schätzung der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen auf Grundlage der Feldbesetzungen des Mietenspiegels 2017 und der Kenntnisse über die Eigentümerstrukturen in den Baualterklassen des Hamburger Mietwohnungsbestandes durch die Gebäude- und Wohnungszählung 2011.

Dabei orientiert die SAGA ihre Mietpreisbildung für nicht preisgebundene Wohnungen an den Mittelwerten des jeweiligen Mietenspiegels. Sie begrenzt jede Mieterhöhung gemäß § 558 BGB auf maximal 5% und zusätzlich auf maximal 30 Euro monatlich (Stand Juli 2018). Im Ergebnis liegen die Mieten der Wohnungen in der Regel beim Auslaufen der Sozialbindung deutlich unter 7,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen kann darüber hinaus unter der Voraussetzung der Beibehaltung der Programmmzahlen in den Neubau- und Modernisierungsprogrammen der Hamburger Wohnraumförderung des Senates voraussichtlich bis 2030 auf einem Niveau von über 80.000 Wohneinheiten verstetigt werden, trotz auslaufender Bindungen.

Insgesamt führt die Steigerung des Wohnungsneubaus seit 2011 zu hohen Fertigstellungszahlen. Die Ausweitung des Angebots wirkt damit auch künftig grundsätzlich dämpfend auf die Mietentwicklung auf dem Hamburger Wohnungsmarkt.

Neben der sozialen Wohnraumförderung werden weitere Ansätze, wie beispielsweise der freifinanzierte 8-Euro-Wohnungsbau zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Hamburg, verfolgt. Das bedeutet, die Grundstücke werden für eine Wohnnutzung ohne Belegungsbindungen und Inanspruchnahme von entsprechenden IFB-Fördermitteln ausgeschrieben. Die maximal zu erzielende monatliche Anfangs-Nettokaltmiete bei Erstbezug wird auf 8,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche

begrenzt. Der Senat verfolgt mit dem 8-Euro-Wohnungsbau das Ziel, neben der öffentlichen Wohnraumförderung dauerhaft bezahlbaren Wohnraum auch für die Haushalte zu schaffen, die mit ihren Einkommen oberhalb der Grenzen des geförderten Wohnungsbaus liegen, die jedoch mit den aktuellen Angeboten im freifinanzierten Neubau finanziell überfordert sind. Der 8-Euro-Wohnungsbau kann durch das Ziel, ein Mietpreisniveau zu etablieren, das zwischen dem geförderten und dem freifinanzierten Mietwohnungsbau liegt, auch bundesweit als Pilotmodell gelten. Zu diesem Themenbereich wird in einer gesonderten Drucksache berichtet.

B.

Programmmzahlen der Wohnraumförderung

Die Wohnraumförderprogramme werden auf hohem Niveau fortgesetzt. Vorrang hat die Förderung von 3.000 Neubau-Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen. Es wird an der gegenseitigen Deckungsfähigkeit festgehalten, die es ermöglicht, nicht abgerufene Fördermittel aus einzelnen Programmen der Wohnraumförderung zur Abdeckung von Spitzenwerten in anderen Programmen oder Segmenten einzusetzen (Drucksache 20/10492, S. 7). Priorität bei der Bewilligung von Fördermitteln hat unverändert der 1. Förderweg.

Im Folgenden werden die verschiedenen Programmelemente der Wohnraumförderprogramme 2019 und 2020 tabellarisch dargestellt und die Neuerungen im Einzelnen erläutert:

Tabelle 1: Programmzahlen der Wohnraumförderung 2019

Programme / Segmente	Programmzahl (förderbare Wohnungen)	Förderbarwert (in Mio. Euro)
1. Förderweg: Sozialer Mietwohnungsneubau	1.900	158,36
1. Förderweg: Neubau WA*-gebundene Mietwohnungen	300	28,84
2. Förderweg: Mietwohnungsneubau für Haushalte mit mittleren Einkommen	800	45,88
Neubau von Mietwohnungen insgesamt	3.000	233,08
Wohneigentumsneubau	100	4,62
Neubauförderung insgesamt	3.100	237,70
MOD A: Energetische Modernisierungen von Mietwohnungen	2.500	12,95
<i>davon ohne Mietpreisbindung</i>	<i>1.900</i>	<i>9,74</i>
<i>davon mit Mietpreisbindung</i>	<i>600</i>	<i>3,21</i>
MOD B: Umfassende Modernisierungen von Mietwohnungen mit Mietpreis- u. Belegungsbindung	900	15,70
Programme Barrierefreier Umbau	230	1,55
Wärmeschutz im Gebäudebestand	1.500	1,99
Modernisierungsförderung insgesamt	5.130	32,19
Ankauf von Belegungsbindungen	300	4,42
Bindungsverlängerung	500	4,96
Wohnen für Studierende & Auszubildende	-**	1,0
Wohnraumförderprogramme 2019	9.030	280,27
<i>davon mit Mietpreis- und Belegungsbindung (1., 2. Fw., Mod B, Umbau, Ankauf, Verl., Stud.)</i>	<i>4.930</i>	<i>260,71</i>
<p>* Wohnungen mit WA-Bindungen können von vordringlich wohnungssuchenden Haushalten angemietet werden. Dies sind Haushalte, die erfolgreich einen Dringlichkeitsschein oder eine Dringlichkeitsbestätigung beim zuständigen Bezirksamt beantragt haben.</p> <p>** Mietverbilligung im Wohnungsbestand. Die Höhe der Mietsubvention pro Studierenden/Auszubildenden ist einzelfallabhängig. Daher kann keine feste Programmzahl genannt werden.</p>		

Tabelle 2: Programmzahlen der Wohnraumförderung 2020

Programme / Segmente	Programmzahl (förderbare Wohnungen)	Förderbarwert (in Mio. Euro)
1. Förderweg: Sozialer Mietwohnungsneubau	1.900	161,52
1. Förderweg: Neubau WA-gebundene Mietwohnungen	300	29,42
2. Förderweg: Mietwohnungsneubau für Haushalte mit mittleren Einkommen	800	46,80
Neubau von Mietwohnungen insgesamt	3.000	237,74
Wohneigentumsneubau	100	4,72
Neubauförderung insgesamt	3.100	242,46
MOD A: Energetische Modernisierungen von Mietwohnungen	2.500	13,19
<i>davon ohne Mietpreisbindung</i>	<i>1.900</i>	<i>9,92</i>
<i>davon mit Mietpreisbindung</i>	<i>600</i>	<i>3,27</i>
MOD B: Umfassende Modernisierungen von Mietwohnungen mit Mietpreis- u. Belegungsbindung	900	16,02
Programme Barrierefreier Umbau	230	1,58
Wärmeschutz im Gebäudebestand	1.500	2,03
Modernisierungsförderung insgesamt	5.130	32,81
Ankauf von Belegungsbindungen	300	4,42
Bindungsverlängerung	1.000	9,93
Wohnen für Studierende & Auszubildende	-*	1,0
Wohnraumförderprogramme 2020	9.530	290,62
<i>davon mit Mietpreis- und Belegungsbindung (1., 2. Fw., Mod B, Umbau, Ankauf, Verl., Stud.)</i>	<i>5.430</i>	<i>270,68</i>
* Mietverbilligung im Wohnungsbestand. Die Höhe der Mietsubvention pro Studierenden/Auszubildenden ist einzelfallabhängig. Daher kann keine feste Programmzahl genannt werden.		

C.

Anpassung Diskontierungszinssatz für den Förderbarwert

Aus den Wohnraumförderprogrammen werden bei Mietpreis- und Belegungsbindungen im weit überwiegenden Teil der Förderprogramme während der gesamten Bindungszeit und damit über bis zu 30 oder 40 Jahre nach mittlerer Bezugsfertigkeit Fördermittel ausgezahlt. Um eine Messgröße für den Gegenwartswert der Förderung zu erhalten, wird der Förderbarwert herangezogen.

Damit eine Vergleichbarkeit zwischen den Förderjahren gegeben ist, wird der Diskontierungszinssatz als Berechnungsgrundlage für den Förderbarwert möglichst über einen längeren Zeitraum beibehalten. Er betrug bisher 6,5% p. a. Da auch langjährige Mittelwerte durch die anhaltende Niedrigzinsphase immer weiter sinken, wird der Diskontierungszinssatz nunmehr auf einen realitätsnäheren Wert von 4,0% angepasst mit dem Ziel, diesen Wert mittelfristig beizubehalten.

Nachstehend werden die Förderbarwerte des Jahres 2019 mit den beiden unterschiedlichen Zinssätzen zu Vergleichszwecken gegenübergestellt.

Tabelle 3: Programmzahlen des Wohnraumförderprogramms 2019 im Vergleich:

Programme / Segmente	Programmzahl (förderbare Wohnungen)	Förderbarwert (in Mio. Euro)	
		6,5 %	4,0 %
1. Förderweg: Sozialer Mietwohnungsneubau	1.900	167,50	158,36
1. Förderweg: Neubau WA-gebundene Mietwohnungen	300	26,41	28,84
2. Förderweg: Mietwohnungsneubau für Haushalte mit mittleren Einkommen	800	54,60	45,88
Neubau von Mietwohnungen insgesamt	3.000	248,51	233,08
Wohneigentumsneubau	100	5,63	4,62
Neubauförderung insgesamt	3.100	254,14	237,70
MOD A: Energetische Modernisierungen von Mietwohnungen	2.500	12,05	12,95
<i>davon ohne Mietpreisbindung</i>	<i>1.900</i>	<i>9,07</i>	<i>9,74</i>
<i>davon mit Mietpreisbindung</i>	<i>600</i>	<i>2,98</i>	<i>3,21</i>
MOD B: Umfassende Modernisierungen von Mietwohnungen mit Mietpreis- u. Belegungsbindung	900	13,92	15,70
Programme Barrierefreier Umbau	230	1,55	1,55
Wärmeschutz im Gebäudebestand	1.500	1,99	1,99
Modernisierungsförderung insgesamt	5.130	29,51	32,19
Ankauf von Belegungsbindungen	300	4,11	4,42
Bindungsverlängerung	500	6,16	6,95
Wohnen für Studierende & Auszubildende	-*	1,0	1,0
Wohnraumförderprogramme 2019	9.030	293,16	280,27
<i>davon mit Mietpreis- und Belegungsbindung, (1., 2. Fw., Mod B, Umbau, Ankauf, Verl., Stud.)</i>	<i>4.930</i>	<i>273,49</i>	<i>260,7</i>
* Mietverbilligung im Wohnungsbestand. Die Höhe der Mietsubvention pro Studierenden/Auszubildenden ist einzelfallabhängig. Daher kann keine feste Programmzahl genannt werden.			

Bei Betrachtung des Barwertes, der mit den bisherigen Annahmen kalkuliert wurde, wird im Vergleich zu den Förderbarwerten von 2018 (vgl. Drucksache 21/7873) deutlich, dass durch Verbesserungen in den Wohnraumförderprogrammen auch die Summe der Programmbarwerte ansteigt: von 250,61 Mio. Euro im Jahr 2018 auf 293,16 Mio. Euro im Jahr 2019, berechnet mit einem Diskontierungszinssatz von jeweils 6,5 % p.a. Die Änderungen in der Förderung, die in Summe zu dieser Barwerterhöhung führen, werden in den folgenden Unterkapiteln beschrieben.

D.

Anfangsmieten im geförderten Mietwohnungsneubau

Im 1. und 2. Förderweg werden wie in den vergangenen Jahren die Anfangsmieten erhöht. Damit werden auch anteilig die steigenden Baukosten kompensiert. Im sozialen Mietwohnungsbau (1. Förderweg) wird für das Jahr 2019 die Anfangsmiete wie in den vergangenen Jahren um 10 Cent auf dann 6,60 Euro monatlich netto-kalt je Quadratmeter Wohnfläche angehoben. In 2020 wird die

Anfangsmiete im gleichen Maße erneut um 10 Cent auf dann 6,70 Euro monatlich netto-kalt je Quadratmeter Wohnfläche angehoben. Gleiches gilt für den 2. Förderweg. Hier steigt die Anfangsmiete auf 8,70 Euro monatlich netto-kalt je Quadratmeter Wohnfläche in 2019. Für das Programmjahr 2020 steigt die Anfangsmiete ebenfalls um 10 Cent auf dann 8,80 Euro.

E.

Förderausgleich für steigende Baukosten

Um die Wirtschaftlichkeit geförderter Wohnungsbauvorhaben angesichts ansteigender Baupreise im Zeitablauf weiterhin zu gewährleisten, wird zu Beginn des jeweiligen Programmjahres 2019 und 2020 in den Neubau- und Modernisierungsprogrammen ein Ausgleich der Förderung in Höhe von jeweils zwei Prozent vorgenommen. Dies erhöht den Barwert der Förderung für diese Programme ebenfalls um zwei Prozent. Die Förderung wird anschließend im Laufe des Jahres anhand der geförderten Bauvorhaben des jeweiligen Vorjahres überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Die Programme „Ankauf von Belegungsbindungen“ und „Wohnen für Studierende & Auszubildende“ erhalten keinen Ausgleich, da sie als Förderung im Wohnungsbestand nicht von Baukostensteigerungen betroffen sind.

F.

Einkommensgrenzen im geförderten Mietwohnungsneubau

Die Einkommensgrenzen im 1. und 2. Förderweg wurden 2018 erstmals seit 2008 um 11 % durch die Anhebung der Überschreitungsquote der Basiswerte in § 8 HmbWoFG angehoben. Dies bedeutet für die bis dahin geltende Überschreitungsquote von 30 % eine Erhöhung auf 45 % (gerundet). Im 2. Förderweg stieg die Überschreitungsquote von 60 % auf 65%. Dadurch steigt der Anteil der berechtigten Haushalte im 1. Förderweg von rund 33 % auf rund 40 % und im 2. Förderweg von rund 46 % auf rund 49 % an. Die neuen Grenzen gelten auch für Vorhaben, die bereits im 1. oder 2. Förderweg gefördert werden.

Tabelle 4: Grenzen für jährliche Einkommen nach Erhöhung, 1. und 2. Förderweg

Personen/ Haushalt	Basiswert (§8 Abs. 2 Hmb- WoFG)	+45 % 1. FW	≙ Brutto- einkom- men ca.	Anteil be- rechtigter Haushalte	+ 65 % 2. FW	≙ Brutto- einkom- men ca.	Anteil be- rechtigter Haushalte
1	12.000 €	17.400 €	25.900 €	44 %	19.800 €	29.300 €	55 %
2	18.000 €	26.100 €	38.300 €	30 %	29.700 €	43.400 €	38 %
3	23.100 €	33.495 €	48.900 €	44 %	38.115 €	55.500 €	52 %
4	28.200 €	40.890 €	59.400 €	47 %	46.530 €	67.500 €	56 %
≥5	33.300 €	48.285 €	70.000 €	51 %	54.945 €	79.500 €	59 %
Insgesamt		368.000 Haushalte, 40 %			454.000 Haushalte, 49 %		

Quelle: Schätzung Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen auf Basis Daten Mikrozensus 2016 / Statistikamt Nord

Im Zuge der Erhöhung der Einkommensgrenzen mit Inkrafttreten der Verordnung zur Änderung der „Verordnung zur Festlegung der Einkommensgrenzen nach § 8 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes“ hat die zuständige Fachbehörde entschieden, die Möglichkeit einer Überschreitung der Einkommensgrenzen um 50 % durch Seniorinnen und Senioren aufzuheben. Die Aufhebung der Sonderregelung kann mit der generellen Erhöhung der Einkommensgrenzen, die eine Überschreitung der Einkommensgrenzen in

§ 8 Absatz 2 HmbWoFG um nunmehr 45 % im ersten Förderweg vorsieht, entfallen. Darüber hinaus sind begründete Ausnahmen im Einzelfall möglich.

G.

Regelhafte Bindungsdauern in der Neubauförderung über 20 Jahre

Die regelhafte Bindungsdauer im geförderten Wohnungsbau betrug in Hamburg seit 2007 nur noch 15 Jahre.

Daneben gab es bisher im geförderten Wohnungsbau für bestimmte Zielgruppen (Studierende, Auszubildende) regelhaft 30-jährige Bindungen sowie optionale 20- und 30-jährige Bindungen in der regulären Mietwohnungs-Neubauförderung und bis zu 40-jährige Bindungen bei WA-gebundenen Mietwohnungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte.

Im Ländervergleich hat Hamburg mit der bisherigen Bindungsdauer von 15 Jahren verhältnismäßig kurze Laufzeiten. Der Großteil der Länder hat Bindungslaufzeiten von mindestens 20 Jahren, optional sind häufig längere Bindungsfristen möglich.

In Abwägung dieser Umstände werden die obligatorischen Mindestlaufzeiten nach Erörterung im „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ für neu geförderte Neubauwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen nunmehr auf 20 Jahre angehoben. Eine optionale Verlängerung der Bindungsdauer auf insgesamt 30 Jahre Mietpreis- und Belegungsbindung wird wie bisher im 1. Förderweg auch zukünftig möglich sein. Wie bisher wird in der optionalen Verlängerungsphase der jährliche Förderabbau halbiert, um Investoren einen zusätzlichen Anreiz zu bieten. Da bei einer um mindestens fünf Jahre längeren Mietpreis- und Belegungsbindung auch die laufenden Zuschüsse für diese Wohnungen entsprechend fünf Jahre länger gezahlt werden, wirken diese längeren Bindungen barwerterhöhend.

Dabei sind Übergangsregelungen vorgesehen, um Planungssicherheit zu gewährleisten. Für Vorhaben, für die eine Anhandgabe eines Grundstückes der Freien und Hansestadt Hamburg bis zum 30. Juni 2019 erfolgt ist oder bei privaten Grundstücken, für die ein städtebaulicher Vertrag bis 30. Juni 2019 geschlossen wurde, der geförderten Wohnungsbau vorsieht, können Investoren bei Antragstellung auf Wohnraumförderung weiterhin zwischen der bisherigen Mindestdauer für Sozialbindungen von 15 Jahren und der aktuellen von 20 Jahren wählen. Bei der Wahl einer Sozialbindung von 15 Jahren gelten die Förderbedingungen für 15-jährige Mietpreis- und Belegungsbindungen des Jahres 2018 bis auf eine Anhebung sowohl des laufenden Zuschusses des Jahres 2018 und eine Anhebung der Fördermiete des Jahres 2018 jeweils um 0,10 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich.

Um im Jahr 2018 optional wählbare längere Bindungen von mindestens 20 Jahren attraktiver zu machen, erhielten Investoren während des letzten Quartals 2018 im Rahmen der geltenden Barwerte und der Haushaltsansätze zusätzliche Förder-

anreize, wenn sie längere Bindungslaufzeiten im geförderten Mietwohnungsbau wählten.

Es wird für jede neu bewilligte Neubauwohnung ein pauschaler, ergänzender einmaliger Zuschuss gezahlt. Der Zuschuss für Aufzugsanlagen wurde um zehn Prozent angehoben. Die Förderung für Fahrradstellplätze wurde von Darlehen auf Zuschüsse umgestellt, sodass die zusätzlichen Mietzahlungen für die Bewohnerinnen und Bewohner entfallen können. Kompaktwohnungen werden mit deutlich höheren Einmalzuschüssen gefördert, und es wurde ein neuer Förderbaustein für kompakte Bauvorhaben eingeführt.

Diese Änderungen werden neben weiteren Förderverbesserungen für die Förderung im Mietwohnungsneubau 2019 und 2020 für mindestens 20-jährige Mietpreis- und Belegungsbindungen übernommen, Anreize wurden zum Teil inhaltlich erweitert und zum Teil in der Höhe weiter angepasst. Sie finden sich in den folgenden Unterkapiteln ausführlicher beschrieben.

H.

Mieterhöhungen

Die Freie und Hansestadt Hamburg fördert zum Vorteil der Mieterinnen und Mieter eine über die Bindungsdauer noch moderatere Mietenentwicklung im Rahmen des geförderten Mietwohnungsneubaus. Zugleich haben Investoren den gleichen Mietertrag (Summe aus Miete und Förderung) wie bisher und damit die gleiche Wirtschaftlichkeit der Vorhaben während der Bindungslaufzeit: Mieterhöhungsmöglichkeiten werden für alle Wohnungen mit einem Förderbeginn ab 2019 auf 0,20 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche alle 2 Jahre begrenzt anstatt wie bisher auf 0,30 Euro. Der dadurch zusätzlich gedämpfte Mietanstieg in Sozialwohnungen wird dem Investor während der Bindungszeit durch einen geringeren Förderabbau ausgeglichen, d.h. der Zins des Förderdarlehens wird während der Bindungslaufzeit in geringerem Maße ansteigen als bisher. Auch der geringere Abbau der Förderung führt zu einer Erhöhung der Förderung pro Wohnung und damit zu einem höheren Barwert.

I.

Einmalzuschuss und Wegfall der Verwaltungsgebühr

Damit auch weiterhin eine auskömmliche Wohnraumförderung unter attraktiven Bedingungen gewährleistet ist, wird zur Kompensation der verlängerten Mindestlaufzeit für Mietpreis- und Belegungsbindungen im 1. und 2. Förderweg, der eingeschränkten Mieterhöhungsmöglichkeiten wäh-

rend der Förderlaufzeit und der dadurch im Anschluss an die Bindungszeit niedrigeren Miete ein allgemeiner Zuschuss von 1.000 Euro pro Wohnung mit 20-jähriger Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindung eingeführt. Dieser wird zu Beginn der Förderung ausgezahlt. Bei der Wahl einer optionalen 30-jährigen Bindung erhöht sich der Zuschuss auf 1.500 Euro.

Um einen zusätzlichen Anreiz zu schaffen, Bindungen auch über verlängerte Laufzeiten aufrecht zu halten und die Förderdarlehen nicht vorzeitig zurückzuzahlen, kann der Zuschuss optional auch am Ende der Bindungslaufzeit, also nach 20 Jahren in Höhe von 2.000 Euro pro Wohnung oder ab 30 Jahren Bindungslaufzeit in Höhe von 4.500 Euro pro Wohnung ausgezahlt werden. Auch dies stellt eine Förderverbesserung dar und wirkt sich erhöhend auf den Barwert aus – für 20-jährige Bindungen um 1.000 Euro bzw. 1.500 Euro bei 30-jährigen Bindungen.

Darüber hinaus wird die IFB 2019 und 2020 auf die Erhebung einer Verwaltungsgebühr in Höhe von 1 % auf die bewilligte Förderung verzichten.

J.

Grundstücksdarlehen bei privaten Grundstücken

Das Einbringen privater Grundstücke für geförderten Wohnungsbau wird durch eine bessere Förderung erleichtert. Bisher war der Zuschlag auf maximal 800 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche begrenzt. Diese Grenze wird für 2019 auf 1.280 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angehoben. Der Betrag entspricht dem aktuellen Median der Bodenrichtwerte in Hamburg. Ein höheres Förderdarlehen wirkt erhöhend auf den Förderbarwert.

K.

Zuschuss für Aufzugsanlagen

Die einmaligen Zuschüsse für Aufzugsanlagen werden für 2019 und 2020 erhöht, um wieder eine kostendeckende Förderintensität zu erreichen. Die jetzt vorgenommene Erhöhung entspricht einer jährlichen Preissteigerung von 2% seit 2011 und folgt zugleich Erkenntnissen aus dem „Gutachten zum Thema Baukosten in Hamburg“³⁾ der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. und wirkt auf den Förderbarwert entsprechend erhöhend.

Die Struktur der Förderung wird beibehalten, und die beiden Förderbausteine werden in 2019 jeweils um 12% angehoben: Für die ersten drei Stationen findet eine Anhebung von 20.000 Euro auf 22.400

Euro statt und für alle weiteren Stationen von 5.000 Euro auf 5.600 Euro.

L.

Fahrradstellplätze – Zuschussförderung

Zur allgemeinen Attraktivitätssteigerung für die Nutzung von Fahrrädern von Mieterinnen und Mietern öffentlich geförderter Mietwohnungen und zum Abbau von Verwaltungsaufwand bei den Verfügungsberechtigten wird die Förderung von Fahrradstellplätzen im 2019 und 2020 öffentlich neu geförderten Mietwohnungsbau mit Mietpreis- und Belegungsbindung von Darlehen auf Zuschüsse umgestellt, hierbei bleibt der Förderbarwert in gleicher Höhe bestehen. Die Höhe des Zuschusses ermöglicht Kostendeckung für den Mehraufwand bei der Herstellung qualitativ hochwertiger Fahrradstellplätze. Damit entfällt die Miete hierfür.

Zugleich werden auch Außenstellplätze für Fahrräder förderfähig, solange sie den Anforderungen der Wohnraumförderung entsprechen. Auch bei Überschreiten des Stellplatzschlüssels der Bauordnung für Fahrradstellplätze sind diese zukünftig förderfähig, sodass die Investoren geförderte hochwertige Fahrrad-Stellplätze für alle Hausbewohner in geförderten Objekten herstellen können. Die Zuschusshöhe für den Mehraufwand qualitativ hochwertiger Stellplätze beträgt zukünftig pro Stellplatz im Gebäude 500 Euro, im individuellen Kellerraum 250 Euro und im Außenraum 300 Euro.

M.

Verbesserungen für die Förderung von Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende

Der Bedarf an Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende (Wohnungen mit WA-Bindung⁴⁾ steigt in Hamburg weiter an. Daher werden Förderinstrumente für Wohnungen mit WA-Bindungen sowohl im Neubau als auch im Bestand weiterentwickelt:

Anhebung des Zuschlags für WA-Bindungen in der Richtlinie „Neubau von Mietwohnungen 1. Förderweg“

Werden geförderte Wohnungen über ihre gesamte Bindungslaufzeit mit einer WA-Bindung ausgestattet und somit an vordringlich wohnungssuchende

³⁾ Gutachten unter: www.hamburg.de/contentblob/9773386/4d60113359dc73d6fd10ef128636ce89/data/d-gutachten.pdf

⁴⁾ Wohnungen mit WA-Bindungen können von vordringlich wohnungssuchenden Haushalten angemietet werden. Dies sind Haushalte, die erfolgreich einen Dringlichkeitsschein oder eine Dringlichkeitsbestätigung beim zuständigen Bezirksamt beantragt haben.

Haushalte vermietet, wurde bislang hierfür ein laufender Zuschuss über den ganzen Förderzeitraum gezahlt. Der Zuschuss betrug bisher 0,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im Monat und erzeugte für die aktuelle Situation nicht die gewünschte Nachfragewirkung. Der Zuschuss für neu gebaute WA-Wohnungen wird nunmehr für Bewilligungen in 2019 und 2020 auf 2,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im Monat angehoben, um einen zusätzlichen Anreiz in der Neubauförderung zu schaffen. Diese Anhebung wirkt erhöhend auf den Förderbarwert.

Ankauf von WA-Bindungen im ungebundenen Wohnungsbestand

Mit einem neuen Förderprogramm in 2019 und 2020 können im ungebundenen Wohnungsbestand WA-Bindungen angekauft werden. Voraussetzung für eine Förderung ist eine freie Wohnung, die mit einem WA-berechtigten Haushalt belegt werden soll. Bei Belegung der Wohnung mit einem vordringlich wohnungssuchenden Haushalt kann ein Zuschuss in Höhe von 2 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich über einen Zeitraum von maximal 10 Jahren gezahlt werden, sofern das Mietverhältnis mit dem betreffenden Haushalt bestehen bleibt. Hierfür wird ein entsprechender Förderbarwert bereitgestellt (vgl. Tab. 1 bis 3).

N.

Modernisierungsförderung

Die Programmzahlen in den Modernisierungsprogrammen werden nachfragegerecht und förderbarwertneutral innerhalb der Modernisierungsprogramme umgeschichtet:

Die Programmzahl für Mod A wird auf Grund schwächerer Nachfrage von 4.000 Wohnungen auf 2.500 Wohnungen abgesenkt. Davon sind wie bisher 600 Wohnungen mit einer Mietpreisbindung für eine Förderung geplant. Um das Erreichen höherer Energiestandards besser zu fördern, wird die Förderhöhe pro eingesparter Kilowattstunde pro Jahr für die Stufen zwei bis vier und die höchste Stufe sieben deutlich angehoben. Die Förderung für die anderen Stufen bleibt in den bisherigen Höhen bestehen.

Das bislang stärker nachgefragte Programm Mod. B wird von bisher 600 Wohnungen auf einen Planwert von 900 Wohnungen erhöht. Im Programm „Wärmeschutz im Gebäudebestand“ wird die Programmzahl für die Förderung von 1.200 Wohnungen auf 1.500 erhöht. Zusätzlich werden im Programm Mod A die meisten energetischen Stufen mit höheren Beträgen pro kWh/a gefördert.

Die Verteilung der Programmzahlen erfolgt weitgehend barwertneutral, die Fördererhöhung der einzelnen Stufen im Programm Mod A erhöht auch den Förderbarwert des Programms.

O.

Dachgeschossausbau und Aufstockung

Der Senat nimmt Stellung zu den von der Bürgerschaft beschlossenen Ausschussempfehlungen vom 22. Mai 2018: „Bericht des Stadtentwicklungsausschusses über die Drucksache 21/6149: Hamburgs Wohnungsmarkt effektiv entlasten – Endlich Potenziale von Dachaufstockungen und Dachausbauten nutzen (Antrag FDP)“ (Drucksache 21/13134).

Hierin wurde der Senat ersucht,

- „1. im Rahmen des Bündnisses für das Wohnen mit den relevanten Akteuren die Ergebnisse des Gutachtens zur Einschätzung der Potenziale von Dachaufstockungen und -ausbauten in Hamburg weiter zu erörtern und Umsetzungsstrategien zu entwickeln, wobei auch die Rücksichtnahme auf die Belange der Bestandsmieter eine wichtige Rolle spielen muss;
2. die Bezirksämter dazu anzuregen, im Rahmen der Fortschreibung der bezirklichen Wohnungsbauprogramme auch Aufstockungs- und Dachausbaupotenziale, soweit noch nicht erfolgt, zu berücksichtigen;
3. zu prüfen, ob und wie weit die Förderrichtlinien zu Dachgeschossaufstockung und -ausbau optimierbar sind und
4. der Bürgerschaft bis zum 31. Dezember 2018 zu berichten.“

Neben der Entwicklung neuer Wohnquartiere ist Innenentwicklung eine wichtige Säule zur Schaffung von neuem bezahlbarem Wohnraum. Hierzu gehört es auch, die Potenziale von Dachaufstockungen und -ausbauten in Hamburg optimal zu nutzen.

Zu 1. Gutachten und dessen Befassung im „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“

Um die in Hamburg tatsächlich noch bestehenden Potenziale von Dachaufstockungen und -ausbauten auszuloten, wurde von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen ein Gutachten zur Einschätzung der Potenziale von Dachaufstockungen und -ausbauten in Auftrag gegeben. Dieses wurde im November 2017 vorgelegt. Im Rahmen des Gutachtens wurde eine Befragung der Hamburger Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (Wohnungsunternehmen, Haus- und Grundstücksverwaltungen und private Vermieter) durchgeführt, in der

umfangreiche Informationen zu Potenzialen und Hemmnissen im Zusammenhang mit Dachaufstockungen und -ausbauten abgefragt wurden. An der Befragung nahmen rund 140 Wohnungsunternehmen, Haus- und Grundstücksverwaltungen sowie private Vermieterinnen und Vermieter sowie Eigentümerinnen und Eigentümer teil.

Das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ hat sich im ersten Quartal 2018 in verschiedenen Gremien mit den Ergebnissen des Gutachtens befasst. Die wesentlichen Ergebnisse aus Sicht der Bündnispartner sind:

- 81 % der Wohnungsbauunternehmen haben ihren Gebäudebestand bereits systematisch im Hinblick auf die Potenziale für (weitere) Dachaufstockungen und -ausbauten überprüft.
- Globale Potenzialabschätzungen zu möglichen Bauvolumen sind zu abstrakt, da jedes Projekt „auf oder unter dem Dach“ unter Berücksichtigung der jeweiligen wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen einen Einzelfall darstellt und einer individuellen Prüfung bedarf.
- In Hamburg sind bereits viele Vorhaben im Bereich von Dachaufstockung und -ausbau realisiert worden. Dabei wurden verschiedene Komponenten beachtet und abgewogen, insbesondere spielten auch die Belange der Bestandsmieter bei Entscheidungen für oder gegen eine Dachaufstockung und Dachausbauten eine wichtige Rolle.
- Einige Vorhaben konnten daraufhin mit Unterstützung durch den Wohnungsbaukoordinator im Baugenehmigungsverfahren vorangebracht werden.

Zentrale Empfehlungen des Gutachtens zum Heben der Potenziale für Dachaufstockungen und -ausbauten in Hamburg sind auch in den aktuellen Änderungen der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) zu finden, die zum 1. Mai 2018 in Kraft getreten sind.

Folgende Erleichterungen für nachträgliche Dachaufstockungen und -ausbauten wurden vorgenommen:

- Entfall der Aufzugspflicht (§ 37 Absatz 4 HBauO),
- Erleichterungen bei erforderlichen Abweichungen von der HBauO (§ 69 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 HBauO, z.B. hinsichtlich Abstellräumen und Kinderspielplätzen),

Holzbauweise auch für Bauvorhaben mit einer Höhe von bis zu 22 Metern (das entspricht etwa 6 bis 7 Stockwerken), bislang nur bei Gebäuden mit bis zu drei Stockwerken möglich (§ 24 Absatz 3 HBauO). Im Hinblick auf die statischen Nachweise der vorhandenen Bauteile bietet die Holzbauweise

gegenüber schwereren Konstruktionssystemen Vorteile.

Zu 2. Bezirkliche Wohnungsbauprogramme und Genehmigungsverfahren in den Bezirken

Mit dem „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“⁵⁾ wurden Baugenehmigungen für mindestens 10.000 Wohnungen pro Jahr vereinbart. Diese Anzahl soll in den Bezirken und durch den Senat (Vorbehaltsgebiete) mit einem im Vertrag für Hamburg für den jeweiligen Bezirk und die Vorbehaltsgebiete definierten Jahresdurchschnitt über mehrere Jahre erreicht werden.

Mit ihren Wohnungsbauprogrammen zeigen die Bezirke die lokalen Potenziale auf. Diese werden jährlich fortgeschrieben und mit den Fachbehörden abgestimmt. Bisher wurden neben den gesamtstädtischen Zahlen auch die bezirklichen Ziele überwiegend erreicht.

Wie die Gesamtzahl von 10.000 Wohneinheiten pro Jahr sind auch die einzelnen bezirklichen Zielzahlen ambitioniert. Die Bezirke sind deshalb bestrebt, alle verfügbaren Wohnungsbaupotenziale zu nutzen und prüfen alle bestehenden Möglichkeiten zur Entwicklung der zur Verfügung stehenden Grundstücke. Die Prüfungen schließen auch Möglichkeiten zu Aufstockungen und Dachgeschossausbauten ein. Die Bezirke bestätigen jedoch auch die Erkenntnisse des Gutachtens aus ihrer eigenen Erfahrung, dass der überwiegende Teil der Wohnungsbauunternehmen seine Bestände in der Vergangenheit auf Aufstockungen und -ausbauten bereits überprüft hat und viele Vorhaben in diesem Bereich bereits realisiert wurden.

Nach Einschätzung der zuständigen Fachbehörde werden auch daher bei der Genehmigung bereits jetzt systematisch die nach HBauO bestehenden Ermessensspielräume genutzt. In Konfliktfällen besteht nach wie vor die Möglichkeit der Unterstützung durch den Wohnungsbaukoordinator.

Zu 3. Weiterentwicklung der Förderung

Als Konsequenz der Ergebnisse des Gutachtens und der Beratungen im Bündnis für das Wohnen in Hamburg nimmt der Senat 2019 und 2020 die folgenden Veränderungen des Förderangebotes für Dachgeschossaufbau und -ausbau vor:

Ab 2019 können Investoren entscheiden, ob sie den Dachgeschossausbau im Rahmen der Neubauförderung mit 20-jähriger Mietpreis- und Belegungsbindung oder im Rahmen der Modernisi

⁵⁾ „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ unter <https://www.hamburg.de/contentblob/3460004/2b4f64de80bb7f534a0e4c78d8a1b81b/data/vertrag-fuer-hamburg.pdf>

rungsförderung mit 10-jähriger Mietpreis- und Belegungsbindung durchführen; bislang war die Förderung von Dachgeschossausbauten nur als Neubau möglich.

Die Höhe des Baudarlebens wird von bisher 1.600 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche auf 2.000 Euro angehoben, so wird die Förderung an die festgestellten höheren Kosten für Vorhaben in diesem Segment angepasst. Der Investor hat alternativ zur Inanspruchnahme des Baudarlebens die Möglichkeit, einen ebenfalls aus diesem Grund erhöhten laufenden monatlichen Zuschuss von 1,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche statt wie bisher 0,50 Euro zu erhalten. Die Verbesserungen, die in der Neubauförderung eingeführt wurden, wie z.B. der einmalige Zuschuss für 20- oder 30-jährige Bindungen oder die erhöhten Zuschüsse für die optional wählbaren Module (für Fahrstühle u.a.), gelten auch hier.

Im Rahmen der Modernisierungsförderung für Mietwohnungen im Programm B „Ausstattungsverbesserungen und umfangreiche Modernisierungen“ können Dachgeschossausbauten zukünftig mit sonstigen Modernisierungen kombiniert werden oder als Einzelmaßnahme im gesetzlichen Energiestandard gefördert werden. Die Förderung erfolgt nach der Fördersystematik des Modernisierungsprogramms B, d.h. durch laufende Zuschüsse in Höhe von 40% auf die förderfähigen und anerkannten Kosten über 10 Jahre. Hier entstehen für diese Dauer Mietpreis- und Belegungsbindungen.

P.

Förderung von Carsharing-Stellplätzen

In Hamburg werden im Rahmen von Wohnungsbauvorhaben vermehrt moderne Mobilitätskonzepte realisiert. Damit Mieterinnen und Mieter von Sozialwohnungen daran teilhaben können, können im geförderten Mietwohnungsbau 2019 und 2020 auch Carsharing-Stellplätze gefördert werden. Das optionale Angebot kommt vorrangig den Bewohnerinnen und Bewohnern der geförderten Objekte zugute, die dieses Angebot vergünstigt nutzen können. Daher erfolgt das Carsharing-Angebot stationsbasiert und Carsharing-Stellplätze werden dem Anbieter während der Bindungslaufzeit kostenfrei zur Verfügung gestellt. Dafür werden die Investitionskosten vollständig durch einen kostendeckenden Zuschuss (durchschnittliche Baukosten rund 23.000 Euro pro Stellplatz) getragen. Der Stellplatzschlüssel des geförderten Objekts wird so angepasst, dass die entstehenden Fördereinsparungen die höheren Förderkosten für die Carsharing-Stellplätze vollständig decken. Für einen Carsharing-Stellplatz entfallen daher die

Fördermöglichkeiten für vier individuelle Stellplätze. Damit ist die vollständige Finanzierung der Carsharing-Stellplätze barwertneutral.

Q.

Kfz-Stellplatzförderung im Rahmen der Förderung des Mietwohnungsneubaus

Das „Gutachten zum Thema Baukosten in Hamburg“ hat gezeigt, dass die Baukosten je Kfz-Stellplatz in einer Tiefgarage sich in Abhängigkeit von der Größe einer Stellplatzanlage signifikant verändern. Die Förderung wird daher in 2019 und 2020 nach zwei Größenklassen differenziert. Bisher wurde pauschal für einen Kfz-Stellplatz in einer Tiefgarage ein Förderdarlehen von 12.000 Euro gewährt.

Zukünftig kann für Tiefgaragen mit bis zu 35 Kfz-Stellplätzen ein Förderdarlehen von 16.500 Euro je Stellplatz vergeben werden, ab einer Tiefgaragenkapazität von 36 Stellplätzen werden für jeden weiteren Stellplatz 11.600 Euro Förderdarlehen gewährt.

Kfz-Stellplätze auf einer Parkpalette werden wie bisher pauschal gefördert und werden ebenfalls an die Baukostenentwicklung angepasst. 2019 und 2020 kann hierfür ein Darlehen in Höhe von 6.500 Euro je Stellplatz gewährt werden anstatt wie bisher in Höhe von 5.500 Euro. Die Erhöhung des Förderdarlehens wirkt in der Tendenz erhöhend auf den Förderbarwert.

Die Förderung von Kfz-Stellplätzen wird zukünftig regelmäßig überprüft.

R.

Kompaktwohnungen

Der Bau besonders kleiner Wohnungen für Einpersonenhaushalte wird in der Neubauförderung in 2019 und 2020 durch pauschale Zuschüsse, deren Höhe an die Wohnungsgröße gekoppelt ist, besonders gefördert. Die pauschalen Zuschüsse werden in jeder der drei Fallgruppen um jeweils 1.000 Euro angehoben, um den Anreiz für den Bau solcher Wohnungen weiter zu erhöhen und einen Beitrag zum Ausgleich der strukturellen Mehrkosten zu leisten. Diese Erhöhung führt auch zu einer Erhöhung des Förderbarwertes. Mit der Anhebung steigen die Zuschüsse für Wohnungen,

- die kleiner als 45 bis mindestens 40 Quadratmeter sind, auf 2.500 Euro,
- die kleiner als 40 bis mindestens 35 Quadratmeter sind, auf 4.000 Euro,
- die kleiner als 35 bis mindestens 30 Quadratmeter sind, auf 5.500 Euro.

S.**Kompakte Bauvorhaben**

Es wird in 2019 und 2020 ein neuer Förderbaustein für kompakte Bauvorhaben eingeführt. Kompakte Bauvorhaben sind als Objekte definiert, die auf Grund eines besonderen Nutzungskonzepts (z.B. geförderte Werkwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung und somit unbefristeten Mietverträgen oder WA-Wohnungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte) eine durchschnittliche Wohnfläche von weniger als 52,5 Quadratmeter Wohnfläche je Wohnung haben. Sie sollen in begründeten Ausnahmen gebaut werden und bestehen dann außerhalb des Wohnungsmix der Wohnraumförderung ausschließlich aus Ein- bis Zwei-Personenwohnungen. Der neue Förderbaustein wirkt erhöhend auf den Förderbarwert.

Dieser Baustein ermöglicht es, bei kompakten Bauvorhaben vom regulären Wohnungsschlüssel abzuweichen und gleichzeitig strukturelle Mehrkosten, die durch diese Bauweise entstehen, durch eine erhöhte Förderung zu kompensieren. Hierfür wird nun ein einmaliger Zuschuss pro Quadratmeter Wohnfläche gezahlt. Er beträgt bei durchschnittlicher Wohnfläche

- von weniger als 52,5 bis 47,5 Quadratmeter: 75 Euro,
- von weniger als 47,5 bis 37,5 Quadratmeter: 100 Euro,
- von weniger als 37,5 bis 30,0 Quadratmeter: 125 Euro.

Der Förderbaustein findet in den Richtlinien „Neubau von Wohnungen für Studierende und Auszubildende“ und „Neubau von Besonderen Wohnformen“ keine Anwendung, da diese Förderung bereits auf die besonderen Grundrissanforderungen der Zielgruppen ausgerichtet ist.

T.**Bindungsverlängerungen für auslaufende Bindungen**

Es wird in den Jahren 2019 und 2020 die Möglichkeit eröffnet, bei Wohnungen, die mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung gefördert wurden und deren Bindung ausläuft, eine Verlängerung für weitere 10 Jahre einzugehen.

Das ursprüngliche Baudarlehen wird hierfür bei Bedarf in ein Darlehen zu marktnahen Konditionen mit 10-jähriger Zinsbindung umgewandelt. Es werden über die neue Bindungsdauer von 10 Jahren laufende Zuschüsse in Höhe von 1,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gezahlt. Für dieses Programm ist ein eigener Barwert neu eingeplant (vgl. Tabellen 1 bis 3).

U.**Förderung für Quartiere mit besonderem Entwicklungsbedarf**

Das Modul „Förderung für Quartiere mit besonderem Entwicklungsbedarf“ des Programms „Neubau von Mietwohnungen 1. Förderweg“ verlangte abweichend von den Regularien des 1. Förderwegs eine obligatorische Bindungsdauer von 30 Jahren und sah einen halbierten Förderabbau und halbierte Mietanhebungsmöglichkeiten vor. Das Fördermodul wurde seit vier Jahren nicht mehr nachgefragt. Zusätzlich hat sich die Regelförderung dem Modul weiter angenähert, sodass die Unterschiede zur Förderung außerhalb dieses Moduls deutlich geringer geworden sind. Daher kann das Modul zukünftig entfallen und wird nicht mehr angeboten. Dies wirkt senkend auf den Gesamtwert der Hamburger Wohnraumförderung.

V.**Berücksichtigung der familien- und behindertenpolitischen Ziele und der gleichstellungspolitischen Belange**

Die Wohnraumförderung trägt auch zur Umsetzung der familienpolitischen Ziele und des gleichstellungspolitischen Rahmenprogramms des Senates bei. Bei größeren geförderten Neubauvorhaben wird in den Richtlinien grundsätzlich ein Anteil von mindestens 30 % größeren Wohnungen mit mindestens drei Zimmern verlangt, was eine Voraussetzung für die Belegungspolitik mit familienpolitischer Zielsetzung ist. Beim Bezug einer geförderten Wohnung wird Alleinerziehenden ein zusätzlicher Wohnraum zugebilligt. Alleinerziehende finden sich häufig unter den Mitgliedern von Baugemeinschaften, da in diesem Rahmen gegenseitige Unterstützung besonders gut möglich ist. In Einzelfällen wird eine Festlegung auch für bestimmte Personengruppen vorgenommen, z.B. die Schaffung von Wohnungen für Frauen aus Frauenhäusern.

Mit Anteilen WA-gebundener Wohnungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte in der Neubauförderung, die speziell für die Zielgruppe der vordringlich Wohnungssuchenden reserviert sind, steht auch zukünftig über diesen Weg Wohnraum für Haushalte zur Verfügung, die es besonders schwer haben, sich am Wohnungsmarkt mit Wohnraum zu versorgen. Betroffen sind in erster Linie Familien und Alleinerziehende mit Kindern, aber auch Misshandelte und von Misshandlungen bedrohte Personen, insbesondere Frauen, die in Frauenhäusern Zuflucht gefunden haben. Damit wird auch ein Beitrag zur besseren Wohnraumversorgung von Frauen in schwierigen Lebenssitua-

tionen geleistet und die gleichstellungspolitische Zielsetzung des Senats in der Wohnraumförderung umgesetzt. Die verstärkte Berücksichtigung gleichstellungspolitischer Zielsetzungen in bestehenden Verfahren ist ein kontinuierlich laufender Prozess, der auch weiterhin fortgeführt wird.

Die behindertenpolitischen Ziele, für Menschen mit Behinderung Wohnraum zu schaffen, um auch ihnen ein möglichst selbständiges und selbstbestimmtes Leben im eigenen Wohnraum zu ermöglichen, werden in der Wohnraumförderung berücksichtigt. Dies erfolgt in optionalen Fördermodulen und gesonderten Förderprogrammen – wie beispielsweise bei der Förderung von rollstuhlgerechten Wohnungen und der Förderung besonderer Wohnformen, bei denen den speziellen Bedarfen

von Menschen mit Behinderung mit zusätzlichem Betreuungsbedarf Rechnung getragen wird, sowie auch bei den Förderungen für vordringlich Wohnungssuchende, zu deren Zielgruppen auch Menschen mit Behinderung gehören.

Im Rahmen des Bündnisses für das Wohnen ist ein Gespräch zum Leitbild „Gute Nachbarschaft“ geplant. In diesem Zusammenhang sollen auch die das Wohnen betreffenden Punkte des „Aktionsplan für Akzeptanz geschlechtlicher und sexueller Vielfalt“ (Drucksache 21/7485) erörtert werden.

3. Auswirkungen auf den Haushalt

Im Haushaltsplan 2019/2020 ist insgesamt als Zins- und Verlustausgleich veranschlagt:

Tabelle 5: Zins- und Verlustausgleich

	2019	2020	2021	2022
Veranschlagter Zins- und Verlustausgleich im EP 6.1 (in Mio. Euro):	138,18	149,56	158,54	161,56

Ein wesentlicher Teil des aktuellen Zins- und Verlustausgleichs resultiert aus Bewilligungen der IFB in vergangenen Jahren. Die jetzt für die Jahre 2019 und 2020 von der IFB geplanten Förderbewilligungen wirken sich entsprechend auch mit steigender Tendenz erst auf zukünftige Haushalte der Freien und Hansestadt Hamburg aus.

Die sich aus den für 2019 und 2020 geplanten Förderprogrammen ergebenden Bedarfe werden im

Einzelplan 6.1, Produktgruppe 287.11 Wohnen, Kontenbereich Kosten für Transferleistungen, bereitgestellt.

Sofern die jeweiligen Programmzahlen und Förderbarwerte der Programmjahre 2019 und 2020 vollständig ausgeschöpft werden, ergeben sich ausschließlich auf Grund der Programme 2019/2020 folgende Ausgleichsbedarfe der IFB in den nächsten Jahren (jeweils in Mio. Euro):

Tabelle 6: Ausgleichsbedarfe der IFB

	2019	2020	2021	2022
Ausgleichsbedarfe aufgrund der Wohnraumförderprogramme 2019:	0,1	2,9	16,9	29,6
Ausgleichsbedarfe aufgrund der Wohnraumförderprogramme 2020:		0,1	3,1	17,3

4. Petitum

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