

Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Heike Sudmann (DIE LINKE) vom 06.01.20

und Antwort des Senats

Betr.: Entwicklung und Prognose der Zahlen beim 1. und 2. Förderweg

Der Senat ist in den vergangenen Jahren nicht müde geworden, beim Wohnungsbau immer wieder vom sogenannten Drittmix (der ja dreimal 33,3 Prozent bedeuten würde) zu sprechen. Tatsächlich sind zwischen 2011 und 2017 im Jahresdurchschnitt nur 25,53 Prozent Sozialwohnungen im 1. Förderweg (Eingangsmiete 2019: 6,60 Euro/Quadratmeter) entstanden, dagegen aber 28,46 Prozent in Gebäuden mit Eigentumswohnungen und 44,70 Prozent freifinanzierte Wohneinheiten. Selbst unter Einbeziehung der neuen Wohnungen des 2. Förderweges (Eingangsmiete 2019: 8,70 Euro/Quadratmeter) – im jährlichen Durchschnitt machten sie bis 2017 1,30 Prozent aus – kommen die geförderten Wohnungen nicht einmal ansatzweise auf den Wert von 33,3 Prozent. Alles nachzulesen in der Senatsantwort auf eine Schriftliche Kleine Anfrage aus der Fraktion DIE LINKE vom 5. März 2019 (Drs. 21/16363). Noch trauriger sah es im Jahre 2018 aus. Da machten die 2 076 Sozialwohnungen des 1. Förderweges gerade mal 19,45 Prozent der insgesamt 10 674 neu errichteten Wohneinheiten aus. Selbst unter Berücksichtigung des immer stärker genutzten 2. Förderweges mit 391 Wohneinheiten (= 3,3 Prozent) wurden über diese beiden Förderwege in 2018 lediglich 2 466 Wohnungen (= 23,11 Prozent) fertiggestellt. Und obwohl auch dies in einer Senatsantwort auf eine Große Anfrage aus der Fraktion DIE LINKE vom 21. Mai 2019 (Drs. 21/16990) zu lesen war, verwendet der Senat weiterhin den in keinerlei Hinsicht berechtigten Begriff des Drittmixes – den er hinsichtlich des geförderten Mietwohnungsbau seit einiger Zeit mit 30 Prozent beziffert.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

Zum Sozialwohnungsbestand zählen Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung. Hierzu gehören die Wohnungen des 1. und 2. Förderweges sowie geförderte Wohnungen für Studierende und Auszubildende.

Der Senat gewährleistet Transparenz durch die Angabe der Bezugsgrößen und Stich-tage.

Drucksachen des Senats wie „Eckpunkte der Wohnraumförderprogramme des Senats 2019 und 2020“ (siehe Drs. 21/16076) oder die Veröffentlichungen der zuständigen Behörde wie der Wohnungsbaubericht 2018 (<https://www.hamburg.de/contentblob/13047120/95a3627daad096ec35d3722a7322b6e6/data/d-wohnungsbaubericht-2018.pdf>) basieren auf dem Stichtag 31.12. der jeweiligen Jahre.

In Parlamentarischen Anfragen gibt der Senat stets Auskunft gemäß den jeweiligen Fragestellungen. In allen Antworten weist der Senat aus, welche Förderwege aufgeführt sind. Darüber hinaus bezieht sich die Antwort auf den jeweiligen Stichtag der Fragestellung. Dieser ist jeweils aus der Antwort ersichtlich.

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

1. *Warum verwendet der Senat unverdrossen den Begriff Drittmix, obwohl ein solcher zu keinem Zeitpunkt in den vergangenen neun Jahren auch nur ansatzweise erreicht wurde?*

Im Wohnungsneubau wendet Hamburg zur Sicherung bezahlbaren Wohnens den Drittmix an. Siehe auch Drs. 21/18514.

Der Drittmix bezieht sich auf die Umsetzung von gefördertem Wohnungsbau im 1. und 2. Förderweg (Förderrichtlinie für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern). Dabei handelt es sich in der Regel um Geschosswohnungsbau. Eine Anwendung des Drittmixes im Einfamilien- und auch im Reihenhausbau ist nicht sinnvoll, da es sich meistens um Selbstnutzer handelt, die von der Regelung nicht betroffen sind.

Im Übrigen wird die Regelung auf Basis des Bündnisses für das Wohnen in Hamburg bei privaten Grundstücksflächen bei Vorhaben ab einer Anzahl von 30 WE angewandt.

Der festgelegte geförderte Anteil wurde in den vergangenen Jahren erreicht:

Jahr	insgesamt fertiggestellte Wohnungen	davon Geschosswohnungsbau (GWB)	davon gefördert (Anteil vom GWB)
2015	8 521	6 310	2 192 (34,73 %)
2016	7 722	6 013	2 433 (40,04 %)
2017	7 920	5 454	2 313 (42,40 %)
2018	10 674	8 280	2 466 (29,78 %)
2019	bisher liegen keine Fertigstellungszahlen vor		

2. *Wie erklärt der Senat, dass er den Begriff Sozialwohnungen in jüngster Vergangenheit unscharf beziehungsweise widersprüchlich verwendet? Mal versteht er darunter den aus dem 1. und dem 2. Förderweg addierten „Sozialwohnungsbestand“ (Drs. 21/16990, Seite 17), ein anderes Mal geht es bei der „Anzahl der Sozialwohnungen“ explizit um die Wohneinheiten des 1. Förderweges (zum Beispiel im „Wohnungsbaubericht Hamburg 2018“, Seite 30).*
3. *Wie erklären sich die unterschiedlichen, zum Teil erheblich voneinander abweichenden Zahlen des Senats bezüglich des Sozialwohnungsbestandes in Hamburg? Im „Wohnungsbaubericht Hamburg 2017“ vom November 2018 (Seite 26) wird er mit 80 928 Wohneinheiten beziffert, im ersten „Bericht zur demografischen Entwicklung in Hamburg 2018“ vom September 2019 (Seite 81) mit lediglich 75 823 Wohneinheiten.*
 - a. *Welche der beiden Angaben stimmt?*
 - b. *Was ist mit dem Begriff „Sozialwohnungsbestand“ in den beiden Fällen konkret gemeint?*
 - c. *Mit welchen unterschiedlichen Angaben hinsichtlich des Sozialwohnungsbestandes Ende 2018 und Ende 2019 operiert der Senat und welche davon stimmt?*

Siehe Vorbemerkung.

4. *Wie erklärt sich aus Sicht des Senats der Umstand, dass die Zahl und der Anteil der im 2. Förderweg errichteten Wohnungen seit 2011/2012 ansteigen?*

Es wurde für den 2. Förderweg Mitte des Jahres 2011 ein neues Förderprogramm geschaffen, das von den Bauherren anfangs wenig, später jedoch mit steigender Tendenz genutzt wurde. Neubauprogramme benötigen erfahrungsgemäß eine gewisse Anlaufzeit auch über mehrere Jahre, in denen Bauherren ihre Planungen neu ausrichten und erste Erfahrungen mit einem Programm sammeln, bevor es in größerem Umfang genutzt wird.

5. *Wie hoch fällt die Summe beziehungsweise der Anteil aus, den die Freie und Hansestadt Hamburg im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre für eine öffentlich geförderte neu errichtete Wohneinheit des 2. Förderweges veranschlagt? Bitte nach den einzelnen Jahren angeben, vergleichbar der Veranschaulichung der Daten für den 1. Förderweg in der Drs. 21/16990 (Seite 13).*

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Barwert pro Wohnung 2. Förderweg in Euro	41 000	39 720	47 181	40 959	35 157	38 704	43 566	46 551
Anteil pro Wohnung 2. Förderweg am Wohnraumförderprogramm in %	0,0334	0,0273	0,0345	0,0288	0,0178	0,0174	0,0194	0,0197

Die Wohnraumförderung der IFB ist eine individualisierte Pauschalförderung. Die durchschnittlichen Barwerte pro Wohnung können also zum Beispiel je nach der vom Investor gewählten Größe der Wohnungen und der gewählten Ausstattung über die Jahre verschieden sein.

6. *Wie wird sich nach heutiger Prognose der Bestand der im 1. und 2. Förderweg errichteten Wohneinheiten bis zum Jahre 2030 entwickeln? Bitte die jährlichen Angaben für die beiden Förderwege gesondert machen (nominal und im Verhältnis zueinander auch prozentual).*

Prognosen zur Entwicklung des Bestandes sozial gebundener Wohnungen sind grundsätzlich mit Unschärfen verbunden. Zur Berechnung folgender Tabelle wurde der jeweilige Bestand an Sozialwohnungen mit der Zielzahl von jährlich bis zu 5 130 neuen Sozialbindungen (1. Förderweg bis zu 4 330 WE; 2. Förderweg stets 800 WE) gemäß Haushaltsplan 2019/2020 ergänzt. Berücksichtigt wurden dabei auch Sozialbindungen, die während des Prognosezeitraums voraussichtlich auslaufen werden.

Zum 1. Förderweg wurden die Neubauprogrammzahlen sowie die Programmzahlen des Modernisierungsprogramms B, barrierefreier Umbau, Ankauf von Belegungsbindung und Bindungsverlängerungen berücksichtigt.

Stichtag	Prognose 1. Förderweg	Anteil 1. Förderweg	Prognose 2. Förderweg	Anteil 2. Förderweg	Prognose Sozialwohnungsbestand (1. FW + 2. FW + stud. Wohnen)
01.01.2019	76 397	98,8 %	965	1,2 %	77 362
01.01.2020	77 000	98,0 %	1 600	2,0 %	78 600
01.01.2021	74 500	96,6 %	2 600	3,4 %	77 100
01.01.2022	75 800	95,8 %	3 300	4,2 %	79 100
01.01.2023	77 100	95,0 %	4 100	5,0 %	81 200
01.01.2024	76 600	94,0 %	4 900	6,0 %	81 500
01.01.2025	76 500	93,1 %	5 700	6,9 %	82 200
01.01.2026	75 600	91,7 %	6 800	8,3 %	82 400
01.01.2027	74 700	91,0 %	7 400	9,0 %	82 100
01.01.2028	73 400	90,1 %	8 100	9,9 %	81 500
01.01.2029	73 000	89,0 %	9 000	11,0 %	82 000
01.01.2030	71 500	88,1 %	9 700	11,9 %	81 200

Quelle: Schätzungen der BSW auf Basis von Daten der IFB; Stand: 01.01.2019

7. *Welche Überlegungen gibt es im Senat, die Zahl und gegebenenfalls auch den Anteil der im 2. Förderweg errichteten Neubauwohnungen (weiter) zu erhöhen?*
- a. *Sollte es entsprechende Überlegungen geben, wie begründet der Senat die verstärkte Förderung dieser Wohnungen, wo doch anerkanntermaßen der größte Wohnungsmangel im günstigsten Preissegment besteht?*

Zu aktuellen Planungen in der Hamburger Wohnraumförderung des Senats siehe Drs. 21/16076.

8. *Der Senat unterstellt, dass es einen sogenannten Sickereffekt gäbe: Jede neue (und im ungeforderten Normalfall daher auch besonders teure) Wohnung würde durch das Umzugsverhalten ausreichend situierter Haushalte nach und nach günstigere Wohnungen freimachen. Teilt der Senat die Auffassung, dass jede neu entstehende günstige, im Normalfall also geförderte Sozialwohnung des 1. Förderweges, den Wohnungsmangel bei einkommensärmeren Haushalten deutlich schneller reduzieren würde, als eben auf den sich gegebenenfalls lange hinziehenden Sickereffekt zu hoffen?*

Um die Wohnungsversorgung aller Haushalte in Hamburg gleichermaßen zu verbessern, ist sowohl die Ausweitung des Angebots von öffentlich gefördertem Wohnraum als auch die Ausweitung des Angebots von frei finanzierten Miet- und Eigentumswohnungen erforderlich.

9. *Ende November 2019 kündigte Bürgermeister Dr. Peter Tschentscher (SPD) an, den geförderten Wohnungsneubau von 3 000 auf 4 000 Einheiten jährlich zu steigern. Wird diese Zielsetzung vom gesamten Senat getragen, mithin auch vom grünen Koalitionspartner?*
 - a. *Ab wann soll diese Zielzahl erreicht werden?*
 - b. *In welchem Verhältnis sollen zukünftig die Wohnungen des 1. und des 2. Förderweges gebaut werden?*
 - c. *Mit welchen Eingangsmieten beim 1. und 2. Förderweg ist ab 2020 zu rechnen?*

Auf die konkrete Nutzung der Wohnraumförderprogramme durch die Bauherren hat der Senat keinen unmittelbaren Einfluss. Zur aktuellen Programmdisposition des Senats siehe Drs. 21/16076.