

Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft

**Eckpunkte der Wohnraumförderprogramme
des Senats 2017 und 2018 sowie
Stellungnahme des Senats
zum Ersuchen der Bürgerschaft vom 12. November 2015:
„Weiterentwicklung und Fortsetzung der Förderprogramme zum
,Wohnen für Studierende und Auszubildende‘
(Drucksache 21/2056)**

Gliederungsübersicht

- | | |
|--|--|
| I. Anlass und Zielsetzung | E. Verbesserung der Förderbedingungen für Baugemeinschaften in Kleingenossenschaften |
| II. Die Wohnraumförderprogramme des Senats für 2017 und 2018 | F. Öffnung der Mietwohnungsneubauförderung für gemeinschaftliche Wohnformen |
| A. Erhöhung der Programmmzahl um weitere 700 Neubauwohnungen im geförderten Mietwohnungsneubau | G. Flexibilisierung von Belegungsbindungen für barrierefreie Wohnungen |
| B. Neubau von 300 zusätzlichen Mietwohnungen für vordringlich Wohnungsuchende | H. Förderprogramme zum Wohnen für Studierende und Auszubildende |
| C. Anfangsmieten und Einkommensgrenzen im geförderten Mietwohnungsneubau | I. Berücksichtigung gleichstellungspolitischer Belange |
| D. Ausgleich für steigende Baukosten in den Programmjahren 2017 und 2018 | II. Auswirkungen auf den Haushalt |
| | III. Petitum |

I.

Anlass und Zielsetzung

Hamburg wächst und soll auch weiterhin eine Stadt für alle Menschen sein. Voraussetzung dafür ist,

dass für alle Einkommensgruppen bezahlbarer Wohnraum verfügbar ist. Nur wer Zugang zu den urbanen Zentren hat, hat auch Zugang u.a. zu einer großen Zahl an hochwertigen Arbeitsplätzen oder zu einem breiten Bildungsangebot.

Seit 2011 ist der Wohnungsbau ein Schwerpunktthema des Senats. Nach 6.811 genehmigten Wohneinheiten im Jahr 2011 konnten die Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen in den Folgejahren deutlich gesteigert und auf einem hohen Niveau etabliert werden. Im Jahr 2016 wurde mit 12.471 genehmigten Wohneinheiten der vorläufige Jahreshöchststand erreicht.

Verschiedene Instrumente haben zu den Erfolgswerten im Wohnungsbau beigetragen, so u.a. auch die Wohnraumförderprogramme des Senats. Mit den Wohnraumförderprogrammen 2012 wurde die Programmzahl (Zahl förderbarer Wohnungen) für die Förderung von Mietwohnungsneubauten von 1.200 Wohnungen auf 2.000 Wohnungen jährlich angehoben und der Subventionsbarwert deutlich erhöht. Dieses Niveau wurde in den Jahren 2013 bis 2016 beibehalten¹⁾ und wird nun nochmals auf die Förderung von 3.000 Wohnungen jährlich angehoben. Somit ist das Niveau der Wohnraumförderung seit 2011 deutlich gestiegen und weist mit dem vorliegenden Programm mehr als eine Verdopplung gegenüber dem Jahr 2011 auf.

Die Wohnraumförderprogramme sind ein wichtiges Instrument der Wohnungspolitik. Der Senat wird darüber hinaus aber auch weiterhin sowohl etablierte als auch neue Instrumente verfolgen und fördern (z.B. den sog. Effizienzwohnungsbau oder das Serielle Bauen), die dazu beitragen, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Die hier dargestellten Wohnraumförderprogramme des Senats enthalten die quantitativen Eckdaten der Wohnungsbauförderung in Hamburg für die Jahre 2017 und 2018. 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.

Der Senat entwickelt die erfolgreiche Förderung der letzten Jahre weiter und sichert zugleich verlässliche Konditionen für die Bauherren. Bereits in den Jahren 2011 bis 2016 konnte die Zielzahl von jährlich mindestens 2.000 geförderten Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung übertroffen werden. Insgesamt wurden in diesen sechs Jahren 12.944 neue Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung gefördert und rund 9.500 fertiggestellt.

Ab 2017 hebt der Senat die Zielzahl für neu gebaute Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung von 2.000 auf 3.000 pro Jahr noch einmal deutlich an und hat dies bereits im Vertrag für Ham-

burg und im Bündnis für das Wohnen in Hamburg für die 21. Legislaturperiode vereinbart. Es wird weiterhin eine Modernisierungsförderung auf hohem Niveau angeboten, damit der Wohnungsbestand kontinuierlich und sozialverträglich modernen Wohnverhältnissen sowie an energieeffiziente und barrierefreie Standards angepasst werden kann und weitere neue Sozialbindungen gewonnen werden können.

Das Wohnraumförderprogramm ist für den Senat ein wichtiger Beitrag für Klimaschutz und Klimaanpassung und zur Fortschreibung städtischer Strategien und Aktivitäten mit dem Ziel einer klimagerechten und klimaangepassten Stadt (Hamburger Klimaplan, Drucksache 21/2521). Die Ziele nachhaltigen Bauens, wie z.B. innovative und ambitionierte energetische Standards, werden vom Senat sowohl im Neubau als auch bei der Sanierung von Bestandsgebäuden entschlossen verfolgt.

Mit den Wohnraumförderprogrammen 2017 stellt der Senat rund 245,74 Mio. Euro Subventionsbarwert²⁾ für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen zur Verfügung. In 2018 sind es rund 250,61 Mio. Euro. Durch den deutlichen Ausbau der Förderkapazität steigt der Barwert bei maximaler Auslastung der Förderprogramme im Vergleich zum Barwert der Wohnraumförderprogramme 2016 von 174,81 um 70,93 Mio. Euro im Jahr 2017. Mit dieser umfangreichen Förderung wird sichergestellt, dass die nachhaltige Errichtung von günstigem und attraktivem Wohnraum fester Bestandteil der Hamburger Wohnungsbautätigkeit bleibt. Der Subventionsbarwert für den Neubau von Mietwohnungen allein steigt bei einer Programmdisposition von 3.000 Wohnungen um 84,48 Mio. Euro auf 210,34 Mio. Euro.

In der vorliegenden Drucksache werden die wesentlichen Elemente der Hamburger Wohnraumförderung 2017/2018 und die sich daraus ergebenden fiskalischen Bedarfe dargestellt.

Mit dieser Mitteilung nimmt der Senat zugleich Stellung zum Ersuchen der Bürgerschaft vom 12. November 2015, „Weiterentwicklung und Fortsetzung der Förderprogramme zum ‚Wohnen für Studierende und Auszubildende‘“ (Drucksache 21/2056)“, siehe dazu unter II.H.

¹⁾ Vgl. Drucksachen 20/10492 „Eckpunkte der Wohnraumförderprogramme des Senats 2013 und 2014“ und 20/14366 „Eckpunkte der Wohnraumförderprogramme des Senats 2015 und 2016“.

²⁾ Der Subventionsbarwert (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 Subventionsbarwertes wird ein Diskontierungszinssatz von 6,5% verwendet. Der Diskontierungszinssatz ist der Zinssatz, mit dem die laufenden Zuschüsse und Zinssubventionen kalkulatorisch abgezinst werden, um den heutigen Barwert der Auszahlungen zu errechnen.

II.

Die Wohnraumförderprogramme des Senats für 2017 und 2018

Die Wohnraumförderprogramme werden auf hohem Niveau fortgesetzt und beim Neubau deutlich gesteigert. 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 För-

dermittel 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 1. und 2. Förderweg werden wie in den vergangenen Jahren die Anfangsmieten erhöht.

Im Folgenden werden die verschiedenen Programmelemente der Wohnraumförderprogramme 2017 und 2018 tabellarisch dargestellt und die Neuerungen im Einzelnen erläutert:

Tabelle 1

Förderprogramme und Programmzahlen des Wohnraumförderprogramms 2017

Programme / Segmente	Programmzahl (förderbare Wohnungen)	Subventionsbarwert (in Mio. €)
1. Förderweg: Sozialer Mietwohnungsneubau	1.900	137,89
1. Förderweg: Neubau WA-gebundene Mietwohnungen	300	32,18
2. Förderweg: Mietwohnungsneubau für Haushalte mit mittleren Einkommen	800	40,27
Neubau von Mietwohnungen insgesamt	3.000	210,34
Wohneigentumsneubau	100	6,27
Neubauförderung insgesamt	3.100	216,60
MOD A: Energetische Modernisierungen von Mietwohnungen	4.000	14,85
<i>davon ohne Mietpreisbindung</i>	3.000	10,22
<i>davon mit Mietpreisbindung</i>	1.000	4,63
MOD B: Umfassende Modernisierungen von Mietwohnungen mit Bindungen	600	9,06
MOD E+F: Programme Barrierefreier Umbau	230	1,87
Wärmeschutz im Gebäudebestand	1.200	0,87
Modernisierungsförderung insgesamt	6.030	26,64
Ankauf von Belegungsbindungen	100	1,5
Wohnen für Studierende & Auszubildende	-*	1,0
Wohnraumförderprogramme 2017	9.230	245,74
<i>davon mit Mietpreis- und Belegungsbindung</i>	3.930	222,66
* Die Höhe der Mietsubvention pro Studierenden/Auszubildenden ist einzelfallabhängig. Daher kann keine feste Programmzahl genannt werden.		

Tabelle 2

Förderprogramme und Programmzahlen des Wohnraumförderprogramms 2018

Programme / Segmente	Programmzahl (förderbare Wohnungen)	Subventionsbarwert (in Mio. €)
1. Förderweg: Sozialer Mietwohnungsneubau	1.900	140,65
1. Förderweg: Neubau WA-gebundene Mietwohnungen	300	32,82
2. Förderweg: Mietwohnungsneubau für Haushalte mit mittleren Einkommen	800	41,07
Neubau von Mietwohnungen insgesamt	3.000	214,54
Wohneigentumsneubau	100	6,39
Neubauförderung insgesamt	3.100	220,94
MOD A: Energetische Modernisierungen von Mietwohnungen	4.000	15,15
<i>davon ohne Mietpreisbindung</i>	<i>3.000</i>	<i>10,42</i>
<i>davon mit Mietpreisbindung</i>	<i>1.000</i>	<i>4,72</i>
MOD B: Umfassende Modernisierungen von Mietwohnungen mit Bindungen	600	9,24
MOD E+F: Programme Barrierefreier Umbau	230	1,90
Wärmeschutz im Gebäudebestand	1.200	0,89
Modernisierungsförderung insgesamt	6.030	27,17
Ankauf von Belegungsbindungen	100	1,5
Wohnen für Studierende & Auszubildende	-*	1,0
Wohnraumförderprogramme 2018	9.230	250,61
<i>davon mit Mietpreis- und Belegungsbindung</i>	<i>3.930</i>	<i>227,08</i>
* Die Höhe der Mietsubvention pro Studierenden/Auszubildenden ist einzelfallabhängig. Daher kann keine feste Programmzahl genannt werden.		

A.

**Erhöhung der Programmzahl
um weitere 700 Neubauwohnungen
im geförderten Mietwohnungsneubau**

Auf Grund des hohen Anteils von Haushalten innerhalb der Einkommensgrenzen des 1. Förderwegs wird mit den Wohnraumförderprogrammen 2017 die Förderkapazität in der Neubauförderung für Mietwohnungen auf die Förderung von nunmehr 3.000 Wohnungen pro Jahr angehoben. Neben den zusätzlichen 300 Wohnungen mit WA-Bindung ist dafür eine zusätzliche Aufstockung der Programmzahl in Höhe von 700 Wohnungen notwendig, sodass die Programmzahl im geförderten Mietwohnungsneubau auf nunmehr 3.000 Wohnungen angehoben wird.

Im aktuellen „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ mit der Wohnungswirtschaft und im neuen „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ mit den Bezirken wurden bescheidungsfähige Bauanträge für mindestens 10.000 Wohnungen pro Jahr bzw. mindestens 10.000 zu genehmigende Wohnungen pro Jahr als Zielzahl für den Wohnungsneubau vereinbart. Die Anhebung der Programmzahlen für die Wohnraumförderung um 1.000 Wohnungen auf 3.000 Wohnungen entspricht dem im Bündnis für das Wohnen in Hamburg vereinbarten Anteil von 30 % geförderten Wohnungen. Diese Erhöhung wird im 1. Förderweg vorgenommen.

Der Subventionsbarwert steigt hierfür bei einer Programmdisposition von 3.000 Wohnungen gegen-

über dem Jahr 2016 (125,86 Mio. Euro) um 84,48 Mio. Euro auf 210,34 Mio. Euro im Jahr 2017.

B.

Neubau von 300 zusätzlichen Mietwohnungen für vordringlich Wohnungsuchende

Die Programmzahl von Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen in der Wohnraumförderung des Senats wird ab 2017 um 1.000 Wohnungen angehoben, darunter sind auch 300 zusätzliche Wohnungen für vordringlich wohnungsuchende Haushalte (vgl. Drucksache 21/2905 „Gesamtkonzept zur besseren Versorgung von anerkannt vordringlich Wohnungssuchenden mit Wohnraum“).

Die Aufstockung um diese 300 Wohnungen erfolgt haushaltsneutral. Die Förderung erfolgt entweder wie bisher über die Richtlinie „Neubau von Mietwohnungen 1. Förderweg“ oder über die Richtlinie „Neubau von Mietwohnungen für vordringlich wohnungsuchende Haushalte“ mit einem erhöhten Aufwendungszuschuss zwischen 4,10 und 5,20 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat, je nach Grundstückswert und Größe des Bauvorhabens. Die gegenüber der Regelförderung deutlich erhöhten Zuschüsse ermöglichen eine stark verringerte Eigenkapitalquote für diese Vorhaben. Als Gegenleistung dafür wird eine längere WA-Bindung von 40 Jahren festgelegt.

Hierzu werden Programmzahlen und Subventionsbarwerte anderer Förderprogramme in der Wohnraumförderung nachfragegerecht angepasst, sodass im Rahmen des Zins- und Verlustausgleichs aus dem Haushalt 2017/2018 keine der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) zu erstattenden Mehrbedarfe entstehen:

Das Programm Innenentwicklung zur Förderung des Geschosswohnungsbaus (Miete und Eigentum, ohne Mietpreis- und Belegungsbindungen) auf Grundstücken, deren Entwicklung grundstücks- bzw. standortbedingt erschwert oder verhindert wird, wurde in den letzten Jahren nicht mehr nachgefragt und wird ab 2017 nicht mehr angeboten.

Außerdem wird die Förderung von Wohneigentumsneubau von 300 Wohnungen auf 100 WE abgesenkt. Die Bewilligungszahlen für die Förderung von Eigentumbildung für selbstnutzende Eigentümer liegen bei rund 100 Wohnungen jährlich in den letzten Jahren.

Das Programm zum Ankauf von Belegungsbindungen wird seit Bestehen des Programms jährlich für rund 60 Wohnungen in Anspruch genommen, eine

Reduzierung der Programmzahl von 200 Wohnungen auf 100 Wohnungen ist auch hier nachfragegerecht.

Die energetischen Programme, also vor allem die Programme zur Modernisierung von Wohnraum, sind von der Neujustierung der Programmzahlen nicht betroffen.

C.

Anfangsmieten und Einkommensgrenzen im geförderten Mietwohnungsneubau

Im sozialen Mietwohnungsbau (1. Förderweg) wird in 2017 die Anfangsmiete wie in den vergangenen Jahren um 10 Cent auf dann 6,40 Euro monatlich netto-kalt je Quadratmeter Wohnfläche angehoben. In 2018 wird die Anfangsmiete im gleichen Maße erneut um 10 Cent auf dann 6,50 Euro monatlich netto-kalt je Quadratmeter Wohnfläche angehoben. Gleiches gilt für den 2. Förderweg. Hier steigt die Anfangsmiete auf 8,50 Euro monatlich netto-kalt je Quadratmeter Wohnfläche in 2017. Für das Programmjahr 2018 steigt die Anfangsmiete ebenfalls um 10 Cent auf dann 8,60 Euro. Auch die Kappungsgrenze der Richtlinie „Modernisierung von Mietwohnungen“ für preisgebundene bzw. preis- und belegungsgebundene Wohnungen wird auf 7,15 Euro je Quadratmeter Wohnfläche in 2017 angehoben.

Damit wird vermieden, dass das Mietenniveau der älteren geförderten Mietwohnungen – bedingt durch den regelmäßigen Förderungsabbau und dementsprechende Mietanhebungen – im Zeitablauf die später gebauten Mietwohnungen überholt.

Es wurde eine aktualisierte Berechnung bezüglich der Einkommensgrenzen der förderberechtigten Haushalte in der Mietwohnungsneubauförderung auf Grundlage von Daten aus dem aktuell vorliegenden Mikrozensus 2014 und des Statistikamts Nord vorgenommen. Im Ergebnis liegen rund 38% aller Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen des 1. Förderwegs, rund 345.000 Haushalte in Hamburg. Innerhalb der Einkommensgrenzen für den 2. Förderweg liegen rund 52% der Hamburger Haushalte, rund 477.000 Haushalte. Hinsichtlich der Haushaltsgröße differieren die Anteile erheblich. Am höchsten ist der Anteil berechtigter Haushalte bei den Haushalten mit fünf oder mehr Personen mit 64% im 1. Förderweg und 75% im 2. Förderweg. Auf Grund des geringen Stichprobenumfangs des Mikrozensus können die geschätzten Anteile der jeweils berechtigten Haushalte, insbesondere bei den 4- bzw. 5-Personenhaushalten, zwischen den einzelnen Erhebungszeiträumen des Mikrozensus schwanken.

Tabelle 3

Anteil der berechtigten Haushalte in der Hamburger Mietwohnraumförderung

	Einkommensgrenze nach § 8 Abs. 2 HmbWoFG Basiswert	zzgl. 30% 1.Förderweg	entspricht einem Brutto-Einkommen p.a. von ca.	Anteil berechtigter Haushalte (1.Förderweg)	zzgl. 60% 2.Förderweg	entspricht einem Brutto-Einkommen p.a. von ca.	Anteil berechtigter Haushalte (2.Förderweg)
1 Person	12.000 €	15.600 €	23.300 €	41%	19.200 €	28.300 €	56%
2 Personen	18.000 €	23.400 €	34.500 €	28%	28.800 €	41.100 €	41%
3 Personen	23.100 €	30.030 €	44.000 €	35%	36.960 €	53.700 €	51%
4 Personen	28.200 €	36.660 €	53.400 €	49%	45.120 €	65.300 €	62%
≥ 5 Personen	33.300 €	43.290 €	62.900 €	64%	53.280 €	77.000 €	75%
insgesamt				38%			52%

Quelle: Berechnungen Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen auf Basis Daten Mikrozensus 2014 / Statistikamt Nord

Um insbesondere Haushalte mit besonders geringen Einkommen vor einer Konkurrenz mit besser verdienenden Haushalten zu schützen, ist eine Ausweitung des Kreises der berechtigten Haushalte derzeit nicht angezeigt.

D.**Ausgleich für steigende Baukosten in den Programmjahren 2017 und 2018**

Um die Wirtschaftlichkeit geförderter Wohnungsbauvorhaben angesichts ansteigender Baupreise im Zeitablauf weiterhin zu gewährleisten, wird zu Beginn des jeweiligen Programmjahres 2017 und 2018 in den Neubau- und Modernisierungsprogrammen ein Ausgleich in Höhe von jeweils zwei Prozent vorgenommen. Die Förderbeträge in den einzelnen Programmen werden entsprechend erhöht, z.B. durch die Anhebung laufender oder einmaliger Zuschüsse. Die

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

Die Erhöhung der Subventionsbarwerte erfolgt pauschal, da auch die gesamte Wohnraumförderung in Hamburg eine Pauschalförderung darstellt.

Für das Programmjahr 2017 beträgt die Erhöhung der Subventionsbarwerte für den Ausgleich gestiegener Baukosten in den einzelnen Programmen insgesamt rund 3,15 Mio. Euro. Für das Programmjahr 2018 beträgt die Erhöhung insgesamt rund 4,86 Mio. Euro. Dies wird voraussichtlich ab 2017 zu einem erhöhten Verlustausgleichsbedarf bei der IFB führen, der in dem im Haushaltsplan 2017/2018 veranschlagten Zins- und Verlustausgleich berücksichtigt ist. Die prognostizierten Belastungen sind in den Tabellen 6 und 7 gesondert für die einzelnen Jahre dargestellt.

Tabelle 4

Baupreisindex 2010 bis 2015

Jahr:	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Index	100,0	102,8	105,4	107,5	109,4	111,1

Quelle: Statistisches Bundesamt Deutschland, Fachserie 17, Reihe 4. Preisindizes Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer, 2010 = 100.

E.**Verbesserung der Förderbedingungen für Baugemeinschaften in Kleingenossenschaften**

Zur Verbesserung der Förderung von Baugemeinschaften in der Form von Kleingenossenschaften wurden folgende Veränderungen in der Förderung vorgenommen:

Soweit Kleingenossenschaften sozialen Trägern Belegungsrechte einräumen, kann ihnen optional der laufende Zuschuss von 0,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat zu Beginn in Höhe des Förderbarwerts auf einmal ausgezahlt werden. Für eine 20jährige Belegungsbindung wird so ein einmaliger Betrag von 66 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche ausgezahlt, bei einer 30jährigen Belegungsbindung sind es 78 Euro pro Quadratmeter. Damit wird der knappen Eigenkapitalausstattung förderwürdiger Bauvorhaben dieses Förderbereichs Rechnung getragen.

Um Baugemeinschaften als Kleingenossenschaften den Zugang zu Eigenkapital weiter zu erleichtern, können die Belegungsquoten zugunsten von Haushalten angepasst werden, die die Einkommensgrenze nach § 8 HmbWoFG unbegrenzt überschreiten. Durch die Hereinnahme von Haushalten mit deutlich besserer Bonität wird eine asymmetrische Verteilung von Genossenschaftsanteilen möglich (Solidaritätsprinzip). Die neu zur Teilnahme an Kleingenossenschaftsprojekten berechtigte Gruppe von Einkommensüberschreitern mit einer Belegungsquote von maximal 20% der Haushalte erhält im Rahmen der Baugemeinschaftsförderung keine Subventionen.

Die IFB leitet das Programm „KfW-Wohneigentumsprogramm Genossenschaftsanteile“ (Nr. 134) durch. Das Programm richtet sich an Privatpersonen und finanziert den Erwerb von Genossenschaftsanteilen für eine selbstgenutzte Genossenschaftswohnung bis maximal 25.000 Euro bei banküblichen Sicherheiten. Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen hat das Programm zunächst auf vier Jahre befristet. Danach wird eine Bewertung der Erfahrungen und Auswirkungen auf Baugemeinschaften in Kleingenossenschaften erfolgen.

F.**Öffnung der Mietwohnungsneubauförderung für gemeinschaftliche Wohnformen**

Um grundsätzlich allen wohnberechtigten Zielgruppen auch das Wohnen in Wohngemeinschaften zu ermöglichen, wird in der Neubauförderung zukünftig diese Wohnform nicht mehr auf bestimmte Personengruppen beschränkt. Bisher wurden Wohngemeinschaften nur für besondere Wohnformen, Studierende, Auszubildende und Baugemeinschaften gefördert.

G.**Flexibilisierung von Belegungsbindungen für barrierefreie Wohnungen**

Bei der Festlegung von Belegungsbindungen für barrierefreie Wohnungen wird künftig keine Unterscheidung mehr zwischen barrierefreien Wohnungen und barrierefreien Seniorenwohnungen für Wohnungsuchende ab 60 Jahren vorgenommen. Im Interesse einer größeren Flexibilität und eines bedarfsgerechteren Angebots an barrierefreiem Wohnraum auch für jüngere Menschen mit Behinderung wird diese Differenzierung auch für den geförderten Wohnungsbestand entfallen.

Ausweislich der Wohnraumdatei der Bezirksämter verteilt sich der barrierefreie Wohnungsbestand derzeit wie folgt: Insgesamt weisen 8.450 Wohnungen eine Spezialbindung als barrierefreie Seniorenwohnungen auf.

Somit haben Wohnungsuchende, die unter 60 Jahre alt und auf eine barrierefreie Wohnung angewiesen sind, bislang nur eingeschränkten Zugang zum geförderten barrierefreien Wohnungsbestand.

Mit der beabsichtigten Flexibilisierung können die Bedarfe Wohnungsuchender, die auf eine barrierefreie Wohnung angewiesen sind, künftig besser berücksichtigt werden. Sofern jedoch Neubauwohnungen zusammenhängend als Seniorenwohnanlage errichtet werden, sind diese Wohnungen in der Regel auch zukünftig ausschließlich an Senioren zu vermieten.

Die zuständige Fachbehörde hatte mit einem Rundschreiben an die Bezirksämter ermöglicht, dass ab dem Jahr 2007 im Rahmen der Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen für Senioren, die eine Seniorenwohnung nachfragen, eine Einkommensüberschreitung bis zu 50% über der gesetzlichen Einkommensgrenze zugelassen wird. Diese Möglichkeit der Einkommensüberschreitung wird in der Folge der vorgesehenen Bindungsänderungen künftig bei Senioren für alle barrierefreien Wohnungen gelten. Wohnungsuchende, die über 60 Jahre alt sind und zum Zeitpunkt des Wohnungsbezugs noch arbeiten und ein höheres Einkommen beziehen, alsbald aber Rente erhalten und dann unter die Einkommensgrenzen fallen, können dadurch ebenfalls besser mit längerfristig für sie bezahlbarem Wohnraum versorgt werden.

H.**Förderprogramme zum Wohnen für Studierende und Auszubildende**

Der Senat greift das Ersuchen der Bürgerschaft „Weiterentwicklung und Fortsetzung der Förderprogramme zum ‚Wohnen für Studierende und Auszubil-

dende“ (Drucksache 21/2056) auf und ändert die Förderrichtlinien.

- „1. die Förderrichtlinien „Wohnen für Studierende und Auszubildende in Wilhelmsburg“ und „Hamburg-Süd“ bis zum 31. Dezember 2017 zu verlängern;“

Die Förderrichtlinien „Wohnen für Studierende und Auszubildende in Wilhelmsburg“ und „Wohnen für Studierende und Auszubildende in Hamburg-Süd“ wurden bis zum 31. Dezember 2017 verlängert. Die Laufzeit der beiden Richtlinien wurde damit an die Laufzeit der Förderrichtlinien „Wohnen für Studierende und Auszubildende auf der Veddel“ und „Wohnen für Studierende und Auszubildende in Mümmelmansberg“ angepasst.

- „2. die Kappungsgrenze der Förderrichtlinien „Wohnen für Studierende und Auszubildende in Wilhelmsburg“, „Hamburg-Süd“ und „Mümmelmansberg“ mit Wirkung ab dem 1. Januar 2016 von 6,80 Euro auf 7,00 Euro Nettokaltmiete/m² anzuheben und zukünftig eine Anpassung der Kappungsgrenze wie bei den anderen Förderrichtlinien der Wohnraumförderung vorzunehmen;“

Um dem allgemeinen Anstieg des Mietenniveaus Rechnung zu tragen und die Anzahl der nach diesen Förderrichtlinien förderfähigen Wohnungen zu erhöhen, hat die zuständige Fachbehörde zum 1. Januar 2016 die Kappungsgrenze für Mieten in den Förderrichtlinien von 6,80 Euro auf 7,15 Euro angehoben. Damit wird die Kappungsgrenze der Förderrichtlinien „Wohnen für Studierende und Auszubildende“ an die Kappungsgrenze der Richtlinie „Modernisierung von Mietwohnungen“ für preisgebundene bzw. preis- und belegungsgebundene Wohnungen gebunden.

- „3. das Fördergebiet der Förderrichtlinie „Wohnen für Studierende und Auszubildende in Hamburg-Süd“ mit Wirkung ab dem 1. Januar 2016 um das Fördergebiet der Integrierten Stadtteilentwicklung „Neuwiedenthal – Rehrstieg“ zu erweitern;“

Das Fördergebiet der Förderrichtlinie „Wohnen für Studierende und Auszubildende in Hamburg-Süd“ wurde zum 1. Januar 2016 um das RISE-Gebiet „Neuwiedenthal-Rehrstieg“ erweitert, um das Angebot an förderfähigen Wohnungen weiter zu erhöhen.

- „4. die subventionierte Miethöhe im Fördergebiet „Mümmelmansberg“ mit Wirkung ab dem 1. Januar 2016 so zu senken, dass abhängig von der Markt-Bruttowarmmiete eine Zuschusshöhe von circa 50 Euro pro Person erreicht wird;“

In der Förderrichtlinie „Wohnen für Studierende und Auszubildende in Mümmelmansberg“ wurde die Brutto-Warm-Zahllast von 224 auf 190 Euro

abgesenkt, um eine Förderung in Höhe von ca. 50 Euro Zuschusshöhe pro Person zu erreichen.

- „5. die Freistellungsregelung zur Vergabe von Sozialwohnungen ohne Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins für Studierende und Auszubildende in den Fördergebieten Veddel und Hamburg-Süd bis zum 31. Dezember 2017 zu verlängern. Von der Freistellung künftig ausgenommen sein sollen Sozialwohnungen mit einer Bindung zur Vergabe an anerkannt vordringlich Wohnungssuchende;“

Die zuständige Fachbehörde hat die Freistellungsregelung für die Gebiete Veddel (Ortsteil-Nr. 134), Rothenburgsort/Marckmannstraße, Harburg/Phoenixviertel, Neuwiedenthal/Rehrstieg, Wilhelmsburg/Berta-Kröger-Platz, Wilhelmsburg/Reiherstiegviertel und Mümmelmansberg bis 31. Dezember 2017 verlängert. Nach gründlicher Abwägung hat sie mit Rücksicht auf die Quartiersentwicklung in den Fördergebieten davon abgesehen, Sozialwohnungen mit einer Bindung zur Vergabe an anerkannt vordringlich Wohnungssuchende von der Freistellung auszunehmen.

- „6. im Frühjahr 2017 im Rahmen einer möglichen Verlängerung der Förderrichtlinien über 2017 hinaus eine Überprüfung der Wirkung dieser Maßnahmen vorzunehmen;“

Im Frühjahr 2017 wird die zuständige Fachbehörde eine umfassende Überprüfung der Förderrichtlinien und der umgesetzten Maßnahmen durchführen. Im Rahmen dieser Überprüfung soll auch über eine mögliche Verlängerung der Förderrichtlinien entschieden und weitere Gebietskulissen dahingehend überprüft werden, ob sie als Fördergebiet in Betracht kommen.

- „7. weitere Wohngebiete wie das Fördergebiet der Integrierten Stadtteilentwicklung Steilshoop dahin gehend zu prüfen, ob sie für eine Förderrichtlinie „Wohnen für Studierende und Auszubildende“ infrage kommen;“

Die zuständige Fachbehörde hat zum 1. Oktober 2016 eine neue Förderrichtlinie mit dem Fördergebiet RISE-Steilshoop erlassen, um das Angebot an bezahlbarem Wohnraum für Studierende und Auszubildende zu vergrößern und auch dort einen Beitrag zur Quartiersentwicklung zu leisten.

- „8. das Angebot der Förderrichtlinien bei Studenten und Auszubildenden über die Ansprache von Institutionen wie dem Studierendenwerk, studentischen Hochschulgremien, der Handwerks- und der Handelskammer und Gewerkschaften bekannt zu machen.“

Folgende Institutionen wurden über die Förderprogramme „Wohnen für Studierende und Auszubildende“ schriftlich informiert und gebeten, die Förderung weiter bekannt zu machen: Hamburger

Institut für Berufliche Bildung – HIBB, Studierendenwerk Hamburg, Handwerkskammer Hamburg, Handelskammer Hamburg, DGB Hamburg, Allgemeiner Studierendenausschuss (AStA) der Universität Hamburg und das Hamburg Welcome Center. Um den Bekanntheitsgrad der Förderrichtlinien zu erhöhen, wird seit 2013 die Internetseite „Wohnen für Studierende und Auszubildende“ auf www.hamburg.de publiziert und laufend aktualisiert.

I.

Berücksichtigung gleichstellungspolitischer Belange

Die Wohnraumförderung trägt darüber hinaus zur Umsetzung 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, die eine Voraussetzung für die Belegungspolitik mit gleichstellungspolitischer Zielsetzung ist. Beim Bezug einer geförderten Wohnung wird Alleinerziehenden ein Mehrwohnraum 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 bestimmt, z.B. die Schaffung von Wohnungen für Frauen aus Frauenhäusern. Mit der Erhöhung des Anteils WA-gebundener Wohnungen in der Neubauförderung, die speziell für die Zielgruppe der vorranglich Wohnungsuchenden reserviert sind, steht zukünftig mehr Wohnraum für Haushalte zur Verfügung, die es besonders schwer haben, sich am Wohnungsmarkt mit Wohnraum zu versorgen. Betroffen sind in erster Linie Familien und Alleinstehende 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 Lebenssituationen geleistet und die gleichstellungspolitische Zielsetzung des Senats in der Wohnraumförderung umgesetzt. Die verstärkte Berücksichtigung gleichstellungspolitischer Zielsetzung in bestehenden Verfahren ist ein kontinuierlich laufender Prozess, der auch weiterhin fortgeführt wird.

II.

Auswirkungen auf den Haushalt

Im Haushaltsplan 2017/2018 ist insgesamt als Zins- und Verlustausgleich veranschlagt:

Tabelle 5

	2017	2018	2019	2020
Veranschlagter Zins- und Verlustausgleich im EP 6.1 (in Mio. Euro):	139,4	155,0	152,7	154,6

Ein wesentlicher Teil des aktuellen Zins- und Verlustausgleichs resultiert aus Bewilligungen der IFB in vergangenen Jahren. Die jetzt für 2017/2018 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 2017 und 2018 geplanten Förderprogrammen ergebenden Bedarfe sind im

Haushaltsplan 2017/2018 im Einzelplan 6.1, Produktgruppe 287.11 Wohnen, Kontenbereich Kosten für Transferleistungen, veranschlagt.

Sofern die jeweiligen Programmzahlen und Subventionsbarwerte der Programmjahre 2017 und 2018 vollständig ausgeschöpft werden, ergeben sich ausschließlich auf Grund der Programme 2017/2018 folgende Ausgleichsbedarfe der IFB (jeweils in Mio. Euro):

Tabelle 6

	2017	2018	2019	2020
Ausgleichsbedarfe der IFB durch das Wohnraumförderprogramm 2017:	1,4	8,8	17,4	17,0

Tabelle 7

	2018	2019	2020
Ausgleichsbedarfe der IFB durch das Wohnraumförderprogramm 2018:	1,4	8,8	17,7

III.

Petition

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