

## **Große Anfrage**

**der Abgeordneten Heike Sudmann, Cansu Özdemir, Sabine Boeddinghaus,  
Deniz Celik, Martin Dolzer, Dr. Carola Ensslen, Norbert Hackbusch,  
Stephan Jersch, Christiane Schneider und Mehmet Yildiz (DIE LINKE)  
vom 24.04.19**

### **und Antwort des Senats**

**Betr.: Zur Wohnungspolitik in Hamburg**

*Seit Jahren verschärft sich die Lage auf dem Hamburger „Wohnungsmarkt“, die anhaltende Mietenexplosion und der Mangel an bezahlbaren Wohnungen sind dabei die prägenden Elemente. Der rot-grüne Senat reagiert auf diese für Zehntausende Haushalte angespannte Situation vor allem mit der Aussage „Bauen, bauen, bauen“ und wird nicht müde, das Mantra vom sogenannten Drittmix herunterzubeten. Doch tatsächlich stimmt weder das eine noch das andere: Die Zahl der neuen Wohneinheiten (WE) zu erhöhen ist richtig, nur reicht das nicht, da die Bevölkerung noch schneller wächst, sodass das zusätzliche Wohnungsangebot schlicht nicht ausreicht.*

*Mindestens ebenso nachhaltig ist das Problem, das eben nicht zu je einem Drittel erschwingliche WE im 1. Förderweg, teure frei finanzierte Wohnungen und noch teurere Eigentumswohnungen entstehen. Seit einem Jahrzehnt gaukelt der Senat den Menschen einen Drittmix vor, den es zu keinem Zeitpunkt gegeben hat. Tatsächlich sind im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2017 mal gerade 25,53 Prozent der neu errichteten WE als Sozialwohnungen entstanden, drei Viertel dagegen in Form für viele unerschwinglicher frei finanziierter und Eigentumswohnungen.*

*Der Druck auf dem Wohnungsmarkt hat in Hamburg und anderen großen Städten zu massiven Gegenaktionen und einer ganzen Reihe von neuen, vor Kurzem noch phantastisch klingenden Forderungen geführt: von der Mietendeckelung ist die Rede (die in Berlin auf den Weg gebracht, in Hamburg vom rot-grünen Senat bisher aber in Bausch und Bogen abgelehnt wird), von der Vergabe städtischer Grundstücke im Erbbaurecht (da scheint sich der Senat immerhin bewegen zu wollen), aber auch von der Enteignung samt Entschädigung großer, alleine auf den Profit abonniertes, privater Wohnungsunternehmen (in Berlin sind dafür in den vergangenen Tagen bereits Unterschriften für eine Volksinitiative in fünfstelliger Größenordnung gesammelt worden). Und dies sind nur die besonders herausragenden Themen. Klar ist, die Lösung der wichtigsten sozialen Frage – die Versorgung der Menschen mit angemessenem und leistbarem Wohnraum – bedarf endlich einschneidender Maßnahmen zugunsten der Mieter/-innen.*

*Es ist daher an der Zeit, die aktuelle Wohnungspolitik in Hamburg einer umfassenden Analyse zu unterziehen und daraus die nötigen Konsequenzen zu ziehen.*

*Da in Schriftlichen Kleinen und in Großen Anfragen immer wieder unterschiedliche, voneinander abweichende Angaben, zum Beispiel zum Bestand der Sozialwohnungen oder zu Prognosen, auftauchen, wird darum gebeten, nicht auf ältere Drucksachen und Veröffentlichungen des Senats zu verweisen, sondern die zum Stichtag 31. März 2019 vorliegenden Zahlen anzugeben.*

*Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:*

Hamburg wächst und wird auch weiterhin eine Stadt für alle sein. Voraussetzung dafür ist, dass in Hamburg für alle Einkommensgruppen bezahlbarer Wohnraum verfügbar ist. Seit 2011 ist der Wohnungsneubau Schwerpunktthema des Senats. Das Bündnis für das Wohnen in Hamburg mit dem Ziel von zunächst 6 000 und seit 2016 10 000 genehmigten Wohneinheiten pro Jahr und auch die Wohnraumförderprogramme des Senats haben für einen erheblich ausgeweiteten Wohnungsneubau gesorgt.

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung ist in Hamburg in den letzten Jahren ebenfalls deutlich angestiegen. Seit 2011 wurden jährlich Förderungen für über 2 000 mietpreis- und belegungsgebundene Neubauwohnungen bewilligt. Dieses Niveau hat der Senat mit dem Programmjahr 2017 nochmals angehoben, seitdem werden jährlich mindestens 3 000 Neubaumietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen gefördert. Mit einer Modernisierungsförderung auf hohem Niveau werden weitere Bindungen im Bestand gewonnen und der Wohnungsbestand kontinuierlich und sozialverträglich modernisiert. Prognostizieren lässt sich, dass sich die Zahl der Mietpreis- und Belegungsbindungen durch diese Maßnahmen, mit bis zu 5 130 Sozialbindungen per anno, in den nächsten Jahren auf dem aktuellen Niveau stabilisieren wird. Seit 2019 wird darüber hinaus angeboten, Sozialbindungen im Bestand zu verlängern.

Der geförderte Mietwohnungsneubau in Hamburg gewährleistet, dass in Zukunft auch für Haushalte mit mittleren und niedrigen Einkommen im beträchtlichen Umfang Neubauwohnungen mit bezahlbaren Mieten zur Verfügung stehen werden. Mit der Zielsetzung, bei größeren Neubauvorhaben (insbesondere auch in innerstädtischen, nachgefragten Lagen) einen Anteil von mindestens 30 Prozent öffentlich geförderter Wohnungen zu errichten, leistet die Wohnungspolitik einen wichtigen Beitrag gegen soziale Segregation und für gemischte Quartiere. Die Realisierung von Wohnungen mit sozialen Bindungen steuern die zuständigen Stellen unter anderem im Kontext der Vergabe städtischer Flächen (unter anderem Verkauf, Verlängerung/Neubestellung von Erbbaurechten), und durch aufzustellende Bebauungspläne oder Baugenehmigungsverfahren insbesondere im Rahmen von städtebaulichen Verträgen. Gemäß § 9 (7) und (8) Baugesetzbuch (BauGB) sind darüber hinaus im Bebauungsplan Festsetzungen möglich, nach denen ein Anteil der Wohnungen förderfähig herzustellen ist (Vorteil: Bindung von Grundrissen, Bau von förderfähigen Wohnungen). Der Vorhabenträger kann nur durch Festlegung im Städtebaulichen Vertrag zur Nutzung der Fördermittel veranlasst werden.

Des Weiteren wurden mit Wohnungsunternehmen Kooperationsverträge geschlossen, die unabhängig vom Bestand der gebundenen Wohnungen eine feste Quote zur Versorgung von vordringlich wohnungssuchenden Haushalten vorsehen. So hat sich die SAGA verpflichtet, jährlich 2 000 vordringlich Wohnungssuchende in Wohnraum zu integrieren. Darüber hinaus sollen jährlich 200 Wohnungen für diese Zielgruppe durch die städtische Gesellschaft f & w fördern und wohnen AöR (f & w) neu gebaut werden.

Auch im frei finanzierten Wohnungsmarkt steht bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung, insbesondere betrifft dies die ungebundenen Wohnungsbestände der SAGA und der Wohnungsbaugenossenschaften. Mit der SAGA, den Wohnungsbaugenossenschaften und weiteren privaten Vermietern verfügt Hamburg über Vermieter, die eine moderate Mietenpolitik und eine auf Stabilität ausgerichtete Belegungspolitik betreiben und bezahlbaren Wohnraum auch unabhängig von Sozialbindungen zur Verfügung stellen.

Der Senat misst außerdem dem Mieterschutz und dem Wohnraumschutz einen besonderen Stellenwert bei und nutzt konsequent die gesetzlichen Möglichkeiten. Im

Ergebnis kann daher häufig auch nach dem Auslaufen von Mietpreis- und Belegungsbindungen eine moderate Mietentwicklung sichergestellt werden. Mit der Ausweitung von Sozialen Erhaltungsverordnungen werden darüber hinaus besonders betroffene Quartiere gesondert geschützt.

Durch den 8-Euro-Wohnungsbau ist ein zusätzliches Segment des bezahlbaren Wohnraums im Neubau geschaffen worden, das auch für Haushalte mit einem Einkommen knapp oberhalb der Einkommensgrenzen des geförderten Wohnungsbaus bezahlbar ist. Es handelt sich um einen freifinanzierten Wohnungsbau (ohne Belegungsbindung) mit einer Nettokaltmiete von 8 Euro/Quadratmeter Wohnfläche. Grundstücke hierfür werden zukünftig im Konzeptverfahren vergeben.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen – teilweise auf Grundlage von Auskünften der Hamburgischen Investitions- und Förderbank AöR (IFB), des Statistikamts Nord, der SAGA und der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) – wie folgt:

*Zur Bevölkerungs- und Wohnraumentwicklung im Allgemeinen*

1. *Wie hat sich die Bevölkerung in Hamburg seit 2010 verändert? Bitte nach den einzelnen Jahren erfassen und die Veränderungen auch nominal und prozentual anführen.*

Daten aus der Bevölkerungsfortschreibung für das Jahr 2018 liegen nicht vor August 2019 vor.

<b>Absolute und relative Veränderung der Bevölkerungszahl in Hamburg seit dem Jahr 2010</b>			
<b>Stand:</b>	<b>Bevölkerung</b>	<b>Veränderung zum</b>	<b>%-Veränderung zum</b>
<b>31.12....</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Vorjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
2010 <sup>1)</sup>	1 705 700	7 988 <sup>1)</sup>	0,5 <sup>1)</sup>
2011	1 718 187	12 487	0,7
2012	1 734 272	16 085	0,9
2013	1 746 342	12 070	0,7
2014	1 762 791	16 449	0,9
2015	1 787 408	24 617	1,4
2016	1 810 438	23 030	1,3
2017	1 830 584	20 146	1,1

1) zurückgerechnet vom Ergebnis des Zensus 2011

Quelle: Statistikamt Nord, Bevölkerungsfortschreibung auf Basis des Zensus 2011

2. *Wie hat sich die durchschnittliche Größe der Haushalte in Hamburg seit 2010 verändert? Bitte nach den einzelnen Jahren aufführen.*

Die durchschnittliche Anzahl an Personen je Haushalt beträgt seit dem Jahr 2010 konstant 1,8.

Quelle: Schätzungen mit Haushaltsgenerierungsverfahren durch das Statistikamt Nord auf Grundlage des Melderegisters zum 31.12. des jeweiligen Jahres.

3. *Im Laufe des Jahres 2017 ist Hamburgs Bevölkerung auf 1 830 584 Bürger/-innen angewachsen, das heißt innerhalb von zwölf Monaten um 20 146 Personen („Statistik informiert“, Nummer 135/2018 vom 19.9.2018). Im selben Jahr sind 7 920 WE fertiggestellt worden (Drs. 21/16363 vom 5.3.2019). Die durchschnittliche Haushaltsgröße Ende 2017 lag bei 1,8 Personen („Statistik informiert“, Nummer IV/2018 vom 27.8.2018). Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,8 Personen und einem Zuwachs von 20 146 Personen hätten also im Hinblick auf das Jahr 2017 genau 11 192 WE neu entstehen müssen, um alleine den Mehrbedarf abzudecken. Fertiggestellt worden sind allerdings lediglich 7 920 WE, das heißt 3 272 WE zu wenig.*
  - a) *Wie viele WE sind nach Berechnungen des Senats erforderlich, um 20 146 Personen mit Wohnraum zu versorgen?*

- b) *Wie viele neue WE sind nach Berechnungen des Senats von 2010 bis 2018 auf der Grundlage des Bevölkerungszuwachses und der durchschnittlichen Haushaltsgröße erforderlich (gewesen), um den zusätzlichen Bedarf abzudecken? Bitte nach den einzelnen Jahren und unter Nennung des Bevölkerungszuwachses und der Haushaltsgröße in einer Tabelle zusammenfassen.*

In der Bevölkerungsstatistik wird die Bevölkerungszahl erfasst und fortgeschrieben, nicht aber die Zahl der Haushalte. Damit kann die Bevölkerungsstatistik auch keine Grundlage für eine Schätzung des aus der Veränderung der jährlichen Bevölkerungszahl entstandenen rechnerischen Wohnungsbedarfs bieten.

4. *Wie hat sich der Bestand der öffentlich-städtischen, der genossenschaftlichen und der privaten WE seit 2010 entwickelt? Bitte nach den einzelnen Jahren aufschlüsseln und die Veränderungen absolut und relativ benennen.*

Das Statistikamt Nord verfügt nur über Daten zum Gesamtbestand an Wohnungen, eine Untergliederung nach Eigentümern ist nicht möglich.

Daten für das Jahr 2018 werden voraussichtlich Anfang Juli vorliegen.

<b>Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungsfortschreibung für Hamburg 2010 bis 2017</b>			
Stichtag 31.12. ....	Wohnungen <sup>1) 2)</sup> in Wohn- und Nichtwohngebäuden		
	Anzahl Wohnungen	Veränderung zum Vorjahr absolut	Veränderung zum Vorjahr in %
2010 <sup>3)</sup>	904.901	-	-
2011	907.863	2.962	0,3
2012	911.164	3.301	0,4
2013	917.234	6.070	0,7
2014	923.840	6.606	0,7
2015	931.236	7.396	0,8
2016	938.592	7.356	0,8
2017	946.199	7.607	0,8

<sup>1)</sup> Fortschreibung basierend auf den endgültigen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ 2011)

<sup>2)</sup> einschließlich Wohnheime

<sup>3)</sup> eingeschränkte Vergleichbarkeit mit 2009 (Fortschreibungsgrundlage GWZ 1987)

Quelle: Statistikamt Nord, Bautätigkeitsstatistiken

Des Weiteren liegen dem Senat folgende Daten vor.

<b>SAGA</b>			
Stichtag 31.12. ....	Wohnungen		
	Anzahl Wohnungen	Veränderung zum Vorjahr absolut	Veränderung zum Vorjahr in %
2010	129 913		
2011	129 870	-43	-0,03
2012	129 384	-486	-0,37
2013	129 199	-185	-0,14
2014	130 479	1 280	0,99
2015	132 024	1 545	1,18
2016	132 513	489	0,37
2017	132 842	329	0,25
2018	134 459	1 617	1,22
31.03.2019	134 656	197	0,15

Quelle: SAGA

<b>öffentlich-städtisch *</b>			
Stichtag 31.12.	Wohnungen		
....	Anzahl Wohnungen	Veränderung zum Vorjahr absolut	Veränderung zum Vorjahr in %
2010	7 783		
2011	7 731	-52	-0,67
2012	7 754	23	0,30
2013	7 802	48	0,62
2014	6 991	-811	-10,39
2015	6 792	-199	-2,85
2016	6 699	-93	-1,37
2017	6 718	19	0,28
2018	6 865	147	2,19

\* steg Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH, mgf/Freie und Hansestadt Hamburg Pacht- beziehungsweise Treuhandvermögen Lawaetz, Fritz-Schumacher-Genossenschaft, MSV Schröderstift, SpriG, Hanseatische Siedlungsgesellschaft mbH (HOCHBAHN-Tochter), Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein GmbH, Hamburg Messe und Congress GmbH, f & w

5. *Wie hat sich der Bestand der Sozialwohnungen (1. Förderweg), der Wohnungen im 2. Förderweg und der Wohnungen mit anderer öffentlicher Förderung seit 2010 entwickelt? Bitte aufschlüsseln nach den einzelnen Jahren und differenzieren nach WE im öffentlich-städtischen, im genossenschaftlichen und im privaten Besitz.*

Siehe Anlage.

6. *Wie hat sich der Bestand der WE im Eigentum der SAGA seit 2010 entwickelt? Bitte nach den einzelnen Jahren aufschlüsseln, differenziert nach dem 1. Förderweg (Sozialwohnungen), 2. Förderweg, sonstigen Förderwegen, frei finanzierten WE und Gewerbeeinheiten.*

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	31.3.19
<b>eigener Wohnungsbestand Anzahl gesamt *)</b>	128 722	128.835	128.445	128.260	129.551	131.950	132.292	132.629	134.244	134.367
<b>ungebunden</b>	76 745	78 870	79 349	79 090	88 326	88 864	92 383	95 770	97 493	98 589
<b>öffentlich gefördert (1. Förderweg)</b>	42 691	41 311	40 449	40 841	33 940	35 929	32 303	29 743	30 201	29 322
<b>sonstige Förderwege</b>	9 286	8 654	8 647	8 329	7 285	7 157	7 606	7 116	6 550	6 456
<i>verwalteter WE-Bestand für die FHH</i>	1 191	1 035	939	939	928	74	221	213	215	289
<i>Anzahl Gewerbeobjekte (nicht im WE-Bestand enthalten)</i>	1 391	1 404	1 393	1 371	1 456	1 509	1 500	1 435	1 507	1 393

\*) keine Wohnungen im 2. Förderweg

Quelle: SAGA

7. *Wie hat sich das SAGA-Programm zur Privatisierung von WE („Endlich meins“) seit 2010 entwickelt? Bitte die Zahlen der verkauften und angebotenen WE nach den einzelnen Jahren aufzuführen.*

<b>Anzahl der verkauften Wohneinheiten im Programm „Endlich meins“</b>	
<b>Verkaufsjahr</b>	<b>Summe der verkauften WE p.a.</b>
2010	253
2011	203
2012	356
2013	213
2014	169
2015	140
2016	98
2017	111
2018	116
per 30.04.2019	28
<b>Gesamt</b>	<b>1 687</b>

Quelle: SAGA

Angebote WE nach den einzelnen Jahren:

Das Verkaufsprogramm „Endlich meins!“ richtet sich an Mieterinnen und Mieter ausschließlich in bereits teilweise privatisierten Wohnanlagen. Daher werden alle Mieterinnen und Mieter in diesen Anlagen einmal jährlich mit einem Schreiben über das bestehende Kaufangebot informiert. Die vermieteten Objekte werden nicht am Markt angeboten. Um die Nutzung durch die Erwerber zu sichern und Spekulationen mit den Objekten zu unterbinden, werden mit den Erwerbern für acht Jahre eine Selbstnutzungsverpflichtung und ein Verkaufsverbot vereinbart. Für den anschließenden Zeitraum bis zum Ablauf von 30 Jahren behält sich die SAGA ein Rückkaufsrecht für den Fall einer Veräußerung vor.

Die Angebotszahlen liegen für den nachgefragten Zeitraum nicht vollständig vor und können daher nicht genannt werden.

8. *„Die Wohnungsfrage ist die große soziale Frage des 21. Jahrhunderts.“ Wiederholt war von der Stadtentwicklungssenatorin dieser Satz zu vernehmen (hier: „Die Welt“ online vom 4.7.2018). Wie steht der Senat zu der Aussage, dass der Mangel an „leistbaren Wohnungen“ in Hamburg mit etwa 150 000 WE zu beziffern sei? So die Aussage in der viel beachteten Studie „Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Städten“ der Hans-Böckler-Stiftung vom April 2018.*
- a) *Wie beziffert der Senat selbst das gegenwärtige Fehlen von Wohnungen im Allgemeinen und an günstigen (Mietpreise etwa auf der Höhe der Einstiegsmiete im 1. Förderweg) im Besonderen?*
  - b) *Das renommierte Pestel Institut hat Mitte Januar 2019 eine Studie zur „grauen Wohnungsnot“ herausgegeben. Die Kernaussage darin lautet, dass die Gesellschaft auf einen dramatisch steigenden Bedarf an altersgerechten Wohnungen zugeht, und dies bei anwachsender Rentner-/innenarmut. Für wie hoch beziffert der Senat den Bestand und den darüber hinaus gehenden Bedarf an altersgerechten, barrierefreien WE in Hamburg heute und im Jahre 2030?*

Die zuständige Behörde teilt die Auffassung der oben genannten Studie der Hans-Böckler-Stiftung nicht. Die Studie kommt zu ihrer Auffassung, weil sie eine zumutbare Mietbelastung von 30 Prozent des verfügbaren Einkommens zugrunde legt. Bei der auf dieser Grundlage ermittelten Zahl von Haushalten, bei denen die Mietbelastungsgrenze von 30 Prozent überstritten wird, leitet sie einen zusätzlichen Wohnungsbedarf

ab. Dabei wird nicht berücksichtigt, dass diese Haushalte bereits alle über eine eigene Wohnung verfügen.

In 2018 gab es rund 10 700 geförderte Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung, die barrierefrei nach DIN-Norm waren (Quelle: AWON Wohnraumdatei der Bezirke).

Bedarfsanalysen für altersgerechte barrierefreie Wohnungen in Hamburg liegen der zuständigen Fachbehörde nicht vor.

- c) *Welche Summen sind nötig, um den altersgerechten Um- oder Neubau der Wohnungen zu finanzieren und wie viel investiert der Senat zurzeit schon?*

Der Senat stellt Fördermittel für Bauherren zur Verfügung. Die einzusetzenden Mittel je Wohnung variieren je nach Quadratmetern und Aufwand.

In der Neubauförderung wird die barriere reduzierte Grundausrüstung mit einem pauschalen Zuschuss gefördert genauso wie die Errichtung von Aufzügen. Die barriere reduzierte Grundausrüstung ist für Wohnungsbauvorhaben ab einer bestimmten Größe obligatorisch. Das bedeutet, dass der geförderte Wohnungsbau mit Mietpreis- und Belegungsbindung im Grundsatz altersgerecht errichtet wird. Optional kann von den Bauherren eine Förderung für barrierefreie Standards nach DIN gewählt werden. Im Jahr 2019 sind für den geförderten Mietwohnungsneubau rund 233,08 Millionen Euro Förderbarwert für Neubewilligungen geplant.

Im Bestand können Verfügungsberechtigte hierfür die Programme der IFB für barrierefreien Umbau nutzen sowie die Fahrstuhlförderung im Programm Modernisierung von Mietwohnungen im Bereich „Ausstattungsverbesserungen, umfassende Modernisierung und Erweiterung von Wohnflächen“ (Teil B) – entweder als Einzelmaßnahme des Modernisierungsprogramms oder in Kombination mit anderen Maßnahmen. Im Jahr 2019 sind für die geförderten Modernisierungen von Mietwohnungen, Programmteil B, rund 15,70 Millionen Euro Förderbarwert für Neubewilligungen geplant.

Im Übrigen sind alle Programme der Hamburger Wohnraumförderung untereinander deckungsfähig. Insgesamt plant der Senat hierfür rund 280,27 Millionen Euro Förderbarwert für Neubewilligungen ein, die bei entsprechender Nachfrage von Bauherren genutzt werden können (vergleiche Drs. 21/16076).

9. *Welche Wohnungsunternehmen sind die größten in Hamburg? Bitte um namentliche Auflistung aller Unternehmen mit mehr als 3 000 WE und Angabe ihrer jeweiligen Anzahl an Wohnungen.*

Statistische Daten über die Anzahl der Wohnungsunternehmen mit mindestens 3 000 Wohnungen liegen der zuständigen Fachbehörde nicht vor.

*Zum Wohnungsbau im Allgemeinen*

10. *Wie viele WE sind seit dem Jahre 2010 fertiggestellt worden? Bitte nach den einzelnen Jahren aufschlüsseln und die Veränderungen absolut und relativ benennen.*

<b>Fertig gestellte Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau in Hamburg 2010 bis 2017</b>			
Jahr	Fertig gestellte Wohnungen <sup>1)</sup> insgesamt		
	Anzahl Wohnungen	Veränderung zum Vorjahr absolut	Veränderung zum Vorjahr in %
2010	3 520	-67	-1,9
2011	3 729	209	5,9
2012	3 793	64	1,7
2013	6 407	2 614	68,9
2014	6 974	567	8,8
2015	8 521	1 547	22,2
2016	7 722	-799	-9,4
2017	7 920	198	2,6

<b>Fertig gestellte Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau in Hamburg 2010 bis 2017</b>			
Jahr	Fertig gestellte Wohnungen <sup>1)</sup> insgesamt		
	Anzahl Wohnungen	Veränderung zum Vorjahr absolut	Veränderung zum Vorjahr in %
2018	10 674	2 754	34,8

<sup>1</sup> einschließlich Wohnheime

Quelle: Statistikamt Nord, Bautätigkeitsstatistiken

11. *Wie viele WE sind seit dem Jahre 2010 abgängig gewesen? Bitte nach den einzelnen Jahren aufschlüsseln und die Veränderungen absolut und relativ im Verhältnis zum jeweiligen Gesamtwohnungsbestand benennen.*

Daten der Abgangsstatistik für das 2018 liegen voraussichtlich Anfang Juni 2019 vor.

<b>Abgang von Wohnungen durch Abriss von ganzen Gebäuden oder Gebäudeteilen in Hamburg 2010 bis 2017</b>			
Jahr	Bauabgänge <sup>1)</sup> von Wohnungen insgesamt		
	Anzahl Wohnungen	Veränderung zum Vorjahr absolut	Veränderung zum Vorjahr in %
2010	249	67	36,8
2011	294	45	18,1
2012	618	324	110,2
2013	345	-273	-44,2
2014	418	73	21,2
2015	802	384	91,9
2016	384	-418	-52,1
2017	322	-62	-16,0

<sup>1</sup> einschließlich Wohnheime

Quelle: Statistikamt Nord, Bautätigkeitsstatistiken

<b>Abgang von Wohnungen durch Abriss von ganzen Gebäuden oder Gebäudeteilen zum Gesamtwohnungsbestand in Hamburg 2010 bis 2017</b>			
Jahr	Gesamtwohnungsbestand <sup>1) 2)</sup>	Abgang	Anteil abgehender Wohnungen
	Anzahl Wohnungen	Anzahl Wohnungen	am Gesamtbestand in %
2010	904 901	249	0,03
2011	907 863	294	0,03
2012	911 164	618	0,07
2013	917 234	345	0,04
2014	923 840	418	0,05
2015	931 236	802	0,09
2016	938 592	384	0,04
2017	946 199	322	0,03

<sup>1</sup> jeweils zum Stichtag 31.12. in Wohn- und Nichtwohngebäuden, einschließlich Wohnheime

<sup>2</sup> Fortschreibung basierend auf den endgültigen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ 2011).

Quelle: Statistikamt Nord, Bautätigkeitsstatistiken

12. *Bitte die Anzahl der seit 2010 fertiggestellten WE abzüglich der abgängigen WE in einer Tabelle jährlich erfassen und die Veränderungen absolut und relativ benennen.*

Daten der Abgangsstatistik 2018 liegen voraussichtlich Mitte Juni 2019 vor.



<b>Baufertigstellungen und Abgänge durch Abriss von ganzen Gebäuden oder Gebäudeteilen in Hamburg 2010 bis 2017</b>					
Jahr	Baufertigstellungen <sup>1</sup> von Wohnungen	Bauabgänge <sup>1)</sup> <sup>2)</sup> von Wohnungen	Saldo fertig gestellte abzüglich abgehende Wohnungen	Veränderung zum Vorjahr absolut	Veränderung zum Vorjahr in %
	Anzahl Wohnungen				in %
2010	3 520	249	3 271	-134	-3,9
2011	3 729	294	3 435	164	5,0
2012	3 793	618	3 175	-260	-7,6
2013	6 407	345	6 062	2 887	90,9
2014	6 974	418	6 556	494	8,1
2015	8 521	802	7 719	1 163	17,7
2016	7 722	384	7 338	-381	-4,9
2017	7 920	322	7 598	260	3,5
2018	10 674	-	-	-	-

<sup>1</sup> einschließlich Wohnheime

<sup>2</sup> ohne nach Hamburgische Bauordnung (HBauO) verfahrensfreie Gebäudeabgänge, nach Neufassung HBauO deutlich verminderte Erfassung von Gebäudeabgängen ab 2007

Quelle: Statistikamt Nord, Bautätigkeitsstatistiken

13. *Wie viele WE, aufgeschlüsselt nach 1. Förderweg, 2. Förderweg, sonstigen öffentlichen Förderungen, frei finanzierten und Eigentumswohnungen, sind seit 2010 entstanden? Bitte nach den einzelnen Jahren auflisten.*

<b>Fertig gestellte Wohnungen in Hamburg 2010 bis 2017</b>					
Jahr	Fertig gestellte Wohnungen insgesamt <sup>1)</sup>	darunter in Gebäuden mit Eigentumswohnungen <sup>2</sup>	1. Förderweg *	2. Förderweg	Gesamt
2010	3 520	884	446	0	446
2011	3 729	1 072	1 182	0	1 182
2012	3 793	936	607	1	608
2013	6 407	2 290	1 330	0	1 330
2014	6 974	1 460	2 005	34	2 039
2015	8 521	2 223	2 150	42	2 192
2016	7 722	2 507	2 127	306	2 433
2017	7 920	2 338	2 108	205	2 313
2018	10 674	2 529	2 076	391	2 466
I. Quartal 2019	Daten liegen noch nicht vor		233 **	109	342

<sup>1</sup> einschließlich Wohnheime

<sup>2</sup> Es können lediglich Daten zu fertiggestellten Wohnungen in Gebäuden mit Eigentumswohnungen geliefert werden.

\* enthält auch die Varianten gemäß Richtlinie für Baugemeinschaften; Besondere Wohnformen; Studierenden- und Auszubildendenwohnungen, Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen

\*\* 1. Förderweg: davon elf WA-Bindungen fertig in 2019

Quelle: Statistikamt Nord, Bautätigkeitsstatistiken; IFB

14. *Seitdem die SPD die Senatsführung innehat, ist von deren Seite gebetsmühlenartig vom sogenannten Drittmix zu hören gewesen. Tatsächlich lag der Anteil der von 2011 bis 2017 errichteten Sozialwohnungen (1. Förderweg) in den einzelnen Jahren aber nur zwischen 16,00 und 31,70 Prozent, im Durchschnitt gerade mal bei 25,53 Prozent (Drs. 21/16363 vom 5.3.2019). Wie bewertet der Senat vor diesem Hinter-*

*grund seine oftmalige Verwendung des Begriffs Drittmix und wie geht er zukünftig damit um?*

Kernziel des aktuellen Bündnisses für das Wohnen in Hamburg ist, Baugenehmigungen für mindestens 10 000 Wohnungen (WE) jährlich Jahr zu sichern. Der Anteil geförderter Wohnungen liegt regelhaft bei 30 Prozent.

Seit 2011 sind über 14 000 neue Sozialwohnungen fertiggestellt worden. Setzt man diese ins Verhältnis zu den fertiggestellten rund 40 000 Geschosswohnungen, wird deutlich, dass der „Drittmix“ eingehalten wird (über 30 Prozent der Geschosswohnungen sind gefördert).

An den wohnungspolitischen Grundsätzen soll weiter festgehalten werden. Daneben werden die Konzeptausschreibungsverfahren stetig weiterentwickelt.

Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

*15. Wie viele Baugenehmigungen sind seit 2010 erteilt worden? Bitte nach den einzelnen Jahren aufzuführen.*

Für die Jahre 2010-2016 siehe Drs. 21/ 9491.

Jahr	Anzahl genehmigte Wohneinheiten
2017	13 411
2018	11 243
bis April 2019	3 175

Quelle: Wohnungsbaukoordination

Jahr	Anzahl der genehmigten Bauanträge nach §§ 61-63 HBauO in den Bezirken und Vorbehaltsgebieten *
2010	6 267
2011	6 496
2012	6 267
2013	6 050
2014	5 903
2015	5 696
2016	5 885
2017	5 604
2018	5 054
bis April 2019	4

\* HafenCity, Kehrwiederspitze und Speicherstadt sowie das Vorbehaltsgebiet Mitte Altona

Quelle: Bezirksämter (FF Bezirksamt Bergedorf), BSW/ABH

*16. Wie viele dieser Baugenehmigungen seit 2010 sind seitdem verändert oder zurückgenommen worden? Bitte nach den einzelnen Jahren aufzuführen.*

**Bauanträge nach §§ 61-63 HBauO in den Bezirken und Vorbehaltsgebieten\***

Jahr	zurückgenommene Vorgänge **	Änderungsbescheide ***
2010	332	1 157
2011	336	1 123
2012	422	981
2013	359	1 030
2014	473	1 147
2015	480	1 168
2016	513	1 163
2017	560	1 193
2018	590	1 120

\* HafenCity, Kehrwiederspitze und Speicherstadt sowie das Vorbehaltsgebiet Mitte Altona

\*\* Ausgewertet wurden die im Auswertungszeitraum zurückgenommenen Vorgänge, unabhängig davon in welchem Jahr die Anträge eingereicht wurden. Eine differenziertere Auswertung ist technisch nicht möglich.

\*\*\* Ausgewertet wurden die im Auswertungszeitraum gefertigten Änderungsbescheide, unabhängig davon in welchem Jahr die dazugehörigen Genehmigungen erteilt wurden. Eine differenziertere Auswertung ist technisch nicht möglich.

Quelle: Bezirksämter (FF Bezirksamt Bergedorf) und BSW/ABH

a) *Wie lange gelten Baugenehmigungen im Normalfall?*

Eine Baugenehmigung gilt drei Jahre (§ 73 Absatz 1 der Hamburgischen Bauordnung - HBauO).

b) *Was passiert mit abgelaufenen Baugenehmigungen? Werden sie (automatisch) verlängert oder müssen sie neu beantragt werden? Wie geschieht das?*

Die Baugenehmigung erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung nicht mit dem Bau begonnen wurde oder die Baudurchführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist. Sofern ein genehmigungspflichtiges Bauvorhaben weiterhin errichtet werden soll, muss ein neuer Bauantrag gestellt werden.

Die Bauherrin beziehungsweise der Bauherr können jedoch vor Ablauf der Geltungsdauer der Baugenehmigung einen (formlosen) Antrag auf Verlängerung bei der Bauaufsichtsbehörde stellen. Die Geltungsdauer der Baugenehmigung kann jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. Ist die Frist bereits zwei Mal verlängert worden, ist eine weitere Verlängerung nicht möglich (§ 73 Absatz 3 HBauO).

c) *Wie muss man sich die Abänderung oder die Rücknahme von Baugenehmigungen vorstellen?*

Beabsichtigt die Bauherrin beziehungsweise der Bauherr die Änderung ihres genehmigten Bauvorhabens, dessen Baugenehmigung noch gültig ist, kann sie beziehungsweise er geänderte Bauvorlagen zur Prüfung einreichen. Ein von der Bauaufsichtsbehörde erteilter sogenannter Änderungsbescheid zur Baugenehmigung verändert nicht die Geltungsdauer der Baugenehmigung. Die Rücknahme einer erteilten Baugenehmigung sieht das Gesetz nicht vor.

17. *Wie erklärt der Senat den signifikanten Rückgang der Baugenehmigungen von 2017 mit 13 411 Genehmigungen auf 2018 mit 11 243 Genehmigungen und wie stellt sich die Lage im 1. Quartal 2019 dar?*

Senat und Bezirksämter stellen mit der Schaffung von verbindlichem Planrecht, der Durchführung von zügigen, transparenten und verlässlichen Genehmigungsverfahren und der Abstimmung und Diskussion von Wohnungsbauvorhaben mit den Bürgerinnen und Bürgern die geeigneten Rahmenbedingungen für die Genehmigung von mindestens 10 000 Wohnungen im Jahr bereit. Diese Zielmarke wurde 2016 im Vertrag für Hamburg-Wohnungsneubau vereinbart und ist seitdem stets – auch im Jahr 2018 – deutlich übertroffen worden. Als wichtige Faktoren für die veränderte Überschreitung der Zielzahl der genehmigten Wohneinheiten im Jahr 2018 im Vergleich zu den Vorjahren können die hohen Genehmigungszahlen von 2016 und 2017 und der dadurch nochmals gestiegene hohe Auslastungsgrad auf Seiten der Investoren und der Bauwirtschaft gesehen werden.

Im Übrigen siehe Antwort zu 15.

18. *Schon einmal haben wir in einer Großen Anfrage nach der unterschiedlichen Zählweise bei den Baugenehmigungen zwischen dem Statistikamt und den Bezirken gefragt (Drs. 21/9491 vom 14.7.2017) gefragt. Hat sich an der Sicht des Senats – „die unterschiedlichen Zählweisen haben jeweils ihre eigene Berechtigung“ – etwas geändert?*

*Wenn ja, in welcher Hinsicht?*

*Wenn nein, auf welche Daten beruft sich der Senat gewöhnlich, wenn er Statistiken zur Entwicklung der Baugenehmigungen veröffentlicht und dabei regelmäßig die jeweils alternativen Zahlen nicht anführt?*

Der Senat berichtet über die Zahlen der genehmigten Wohneinheiten seit 2011 auf Grundlage der monatlichen Meldungen der genehmigten Wohneinheiten der Bezirksämter nach dem Vertrag für Hamburg-Wohnungsneubau. Für Angaben vor 2011 werden die Zahlen des Statistikamts Nord verwendet, siehe Antwort zu 15. Die von den Bezirksämtern gemeldeten Genehmigungszahlen, Jahr 2018 waren dies 11 243 Wohneinheiten und die Genehmigungszahlen des Statistikamts Nord, 11 087 im Jahr 2018, werden nach unterschiedlichen Methoden erhoben und geben verschiedene Sachverhalte wieder. Sie können nicht alternativ verwendet werden. Wie aus den genannten Zahlen ersichtlich, ist die Differenz der Ergebnisse trotz der unterschiedlichen Erhebungsweisen allerdings ohnehin relativ gering und betrug im Jahr 2018 lediglich 156 Wohnungen. Im Übrigen siehe Drs. 21/9491, Drs. 20/2002, Drs. 20/2891, Drs. 20/11209, Drs. 21/3865 und Drs. 21/8741.

19. *Wie groß sind die seit 2010 fertiggestellten Wohnungen? Bitte nach den einzelnen Jahren auführen, differenziert nach der durchschnittlichen Zahl der Räume und der Quadratmeter, bezogen auf die Kategorien 1. Förderweg, 2. Förderweg, sonstige öffentliche Förderungen, frei finanzierte Wohnungen und Eigentumswohnungen.*

Eine Aufschlüsselung nach Förderwegen, frei finanzierten und Eigentumswohnungen liegen in den Statistiken der Bautätigkeitsstatistiken nicht vor.

<b>Fertig gestellte Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau in Hamburg 2010 bis 2017</b>			
Jahr	Fertig gestellte Wohnungen insgesamt <sup>1)</sup>		
	Anzahl Wohnungen	durchschnittliche Anzahl der Räume	durchschnittliche Wohnfläche in m <sup>2</sup>
2010	3 520	4,4	106,4
2011	3 729	4,4	107,0
2012	3 793	4,2	107,1
2013	6 407	4,0	102,1
2014	6 974	3,6	88,9
2015	8 521	3,5	88,8
2016	7 722	3,3	84,2
2017	7 920	3,4	84,8
2018	10 674	3,2	79,6

<sup>1)</sup> einschließlich Wohnheime

Quelle: Statistikamt Nord, Bautätigkeitsstatistiken

<b>durchschnittliche Wohnungsgrößen der Fertigstellungen in Anzahl Zimmern</b>		
Jahr der Fertigstellung	1. Förderweg *	2. Förderweg
2010	2,72	0,00
2011	2,53	0,00
2012	2,65	4,00
2013	2,55	0,00
2014	2,55	3,38
2015	2,46	3,10
2016	2,50	2,99
2017	2,30	2,72
2018	2,59	2,86
2019	2,54 **	2,67

\* enthält auch die Module gemäß Richtlinie für Baugemeinschaften; Besondere Wohnformen; Studierenden- und Auszubildendenwohnungen

\*\* Siehe Antwort zu Frage 13.

Quelle: IFB , Stand: 07.05.2019

<b>durchschnittliche Wohnungsgrößen der Fertigstellungen in qm</b>		
Jahr der Fertigstellung	1. Förderweg *	2. Förderweg
2010	69,5	0,0
2011	63,3	0,0

<b>durchschnittliche Wohnungsgrößen der Fertigstellungen in qm</b>		
<b>Jahr der Fertigstellung</b>	<b>1. Förderweg *</b>	<b>2. Förderweg</b>
2012	67,2	85,4
2013	64,8	0,0
2014	69,0	49,5
2015	61,6	74,6
2016	61,1	70,1
2017	59,8	66,2
2018	64,6	68,9
2019	63,9 **	68,3

\* enthält auch die Module gemäß Richtlinie für Baugemeinschaft; Besondere Wohnformen; Studierenden- und Auszubildendenwohnungen

\*\* Siehe Frage 13.

Quelle: IFB, Stand: 07.05.2019

20. Zum 1. Januar 2018 ist das sogenannte Baukindergeld eingeführt worden. Dieses soll die Eigentumsbildung bei Immobilien für Familien mit Kindern fördern. Daneben sieht das am 5. Februar 2019 vorgestellte Hamburgische Wohnraumförderprogramm wieder Förderbarwerte in Höhe von 4,62 Millionen Euro (2019) beziehungsweise 4,72 Millionen Euro (2020) für jährlich 100 Wohneigentums-Neubauten vor.

a) Wie hoch ist das beantragte beziehungsweise bewilligte Baukindergeld 2018 und bisher in 2019 ausgefallen und aus welchem Etat wurde es finanziert?

Seit Programmstart (18. September 2018) bis 31. März 2019 wurden 894 Anträge auf Baukindergeld aus Hamburg gestellt. Das Fördervolumen beträgt 18 744.000 Euro.

Die Mittel für das Baukindergeld stammen aus dem Etat des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (Einzelplan 06) (Quelle: <https://www.bundestag.de/dokumente/textarchiv/2018/kw27-de-schlussrunde-561094>).

Quelle: KfW

b) Wie verteilen sich die oben angeführten Summen für die Wohneigentums-Neubauten 2019 und 2020? Anders gefragt: Bedeutet das, dass pro gefördertem Neubau einer betreffenden WE im Durchschnitt rund 46 000 beziehungsweise 47 000 Euro Zuschuss fließen?

Wenn nicht, wie ist das dann zu verstehen?

Die genannten Durchschnittswerte sind Förderbarwerte. Der Förderbarwert (Gegenwartswert) stellt die Summe aller abgezinsten Subventionszahlungen dar, die während des Förderzeitraums von der Freien und Hansestadt Hamburg geleistet werden. Für die Ermittlung des Förderbarwertes wird ein Diskontierungszinssatz von 4,0 Prozent verwendet. Hiermit werden Zuschüsse und Zinssubventionen der einzelnen Eigentumsprogramme kalkulatorisch abgezinst, um den heutigen Barwert der Auszahlungen zu errechnen (vergleiche auch Drs. 21/16076).

c) Wie hoch fällt die Summe beziehungsweise der Anteil aus, den die Freie und Hansestadt im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre für eine öffentliche geförderte, neu errichtete WE des 1. Förderweges veranschlagt? Bitte nach den einzelnen Jahren angeben.

	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Barwert pro Wohnung 1. Förderweg in Euro	44 523	45 241	46 559	49 380	50 032	57 407	61 239	62 429	74 217
Anteil pro Wohnung 1. FW am Wohnraumförderprogramm in %	0,0433	0,0368	0,0321	0,0361	0,0352	0,0291	0,0276	0,0278	0,0314

Quelle: IFB

- d) *Gibt es neben dem Baukindergeld und der oben angeführten Förderung von Wohneigentumsneubauten weitere Formen der Unterstützung von privatem Wohnraum, speziell hinsichtlich der Wohneigentumsbildung?*

*Wenn ja, worum handelt es sich dabei und wie fallen die jeweiligen Summen aus?*

Auf Landesebene existieren neben dem Baukindergeld folgende Programme, die Formen der Unterstützung hinsichtlich der Wohneigentumsbildung darstellen können:

- Barrierefreier Umbau von selbstgenutztem Wohneigentum: maximal 15 000 Euro Zuschuss pro Wohnung,
- Eigenheim: Darlehen maximal 1 010 Euro pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche und gegebenenfalls ab 10 000 Euro Familienzuschlag,
- Erneuerbare Wärme: maximal 500 000 Euro je Vorhaben
- FamilienStartDarlehen: Darlehen maximal 70 000 Euro,
- Hamburger Gründachförderung, Summen: maximal 60 Prozent der förderfähigen Investitionskosten,
- IFB-Ergänzungsdarlehen, Summen: maximal 100 000 Euro Darlehen zusammen mit anderen IFB- und KfW-Programmen,
- IFB-Konstantdarlehen: maximal 100 000 Euro Darlehen,
- IFB-WEGfinanz: maximal 25 000 Euro Darlehen,
- Wärmeschutz im Gebäudebestand: nicht rückzahlbarer Zuschuss im Bauteil- oder Bilanzverfahren, Mindestfördersumme 500 Euro (Bagatellgrenze),
- LIG.

Darüber hinaus bietet die IFB Beratung zur Bildung von Wohneigentum an.

Auf Bundesebene existieren neben dem Baukindergeld weitere Programme, die Formen der Unterstützung hinsichtlich der Wohneigentumsbildung darstellen können

- sowohl für Neubau:  
[www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Foerderprodukte/Foerderprodukte-PB-Neubau.html](http://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Foerderprodukte/Foerderprodukte-PB-Neubau.html)
- als auch im Bestand:  
<https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/Foerderprodukte/Foerderprodukte-fuer-Bestandsimmobilien.html>
- und in Kombination mit den Programmen für Privatpersonen im Bereich „Heizen mit Erneuerbaren Energien“ des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle:  
[https://www.bafa.de/DE/Energie/Heizen\\_mit\\_Erneuerbaren\\_Energien/Solarthermie/solarthermie\\_node.html](https://www.bafa.de/DE/Energie/Heizen_mit_Erneuerbaren_Energien/Solarthermie/solarthermie_node.html).

Zu den möglichen einzelnen Summen der Förderung siehe Informationen zu den jeweiligen Programmen auf den genannten Webseiten.

#### *Zur Entwicklung der Sozialwohnungen (1. Förderweg)*

21. *Wie viele Sozialwohnungen (1. Förderweg) hat es seit 2010 gegeben, wie viele davon lagen in Freistellungsgebieten beziehungsweise waren einzeln freigestellt und wie viele vorzeitige Ablösungen hat es in dem jeweiligen Jahr gegeben? Bitte in einer Tabelle zusammenfassen.*

Jeweils 31.12. d.J.	1. Förderweg	davon Wohnungen in den Freistellungsgebieten	außerplanmäßige Sonderstilgungen bei vollständiger vorzeitiger Rückzahlung Wohnungen bezogen auf den Gesamtbestand
2010	101 597	18 630	6 289
2011	99 944	18 178	2 637
2012	98 232	18 178	2 089
2013	98 399	18 097	1 444
2014	89 815	15 424	1 824
2015	89 181	15 307	2 773
2016	84 362	14 268	2 221
2017	81 674	13 975	1 065
2018	80 169	13 792	648
6.5.2019	77 029	13 736	

Quelle: IFB

Die Zahl der Einzelfreistellungen insgesamt wird statistisch nicht erfasst. Die Sichtung von mehreren Tausend Einzelakten ist in der für eine Parlamentarische Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit nicht möglich.

22. *Wie stellt sich gegenwärtig die Förderberechtigung Hamburger Haushalte hinsichtlich öffentlich geförderter Wohnungen des 1. und 2. Förderweges dar? Bitte entsprechende Angaben in prozentualer und nominaler Form, bezogen auf die jeweiligen Einkommensgrenzen und die berechtigten Haushalte in der Hamburger Mietwohnraumförderung.*

Siehe Drs. 21/16076.

23. *Wie haben sich die Ausgaben der Freien und Hansestadt Hamburg für den Neubau von Sozialwohnungen (1. Förderweg) seit 2010 entwickelt? Bitte nach den einzelnen Jahren nominal und die Veränderungen prozentual angeben.*

Die IFB erhält Zahlungen durch den Zins- und Verlustausgleich. Der Ausweis von Ausgaben für einzelne Förderwege oder -Programme ist hierbei nicht vorgesehen. Die Höhe der Zahlungen der Freien und Hansestadt Hamburg an die IFB im Rahmen des Zins- und Verlustausgleichs ohne Kompensationsmittel des Bundes für sozialen Wohnungsbau betragen in den einzelnen Jahren:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Zahlungen (Mio. €)	78,315	81,965	76,755	85,105	99,485	131,775	100,203	91,705	99,501
D % Vorjahr		4,66	-6,36	10,88	16,90	32,46	-23,96	-8,48	8,50

24. *Wie soll sich das entsprechende Ausgabenvolumen in den kommenden Jahren (beginnend mit dem Vergleichsjahr 2018) voraussichtlich entwickeln?*

Der aktuelle Haushaltsplan sieht Ansätze für Ausgleichszahlungen der Freien und Hansestadt Hamburg an die IFB in Höhe von 138,18 Millionen Euro in 2019 und 149,56 Millionen Euro in 2020 vor. Zum Zeitpunkt der Planungen für 2019/2020 wurden für 2019 18,697 Millionen Euro Kompensationsmittel des Bundes für sozialen Wohnungsbau berücksichtigt.

25. *Senatorin Dr. Stapelfeldt hat angekündigt, dass in den Jahren 2019 und 2020 alljährlich 10 000 neue WE „auf den Weg gebracht werden“ sollen, darunter „3.000 öffentlich geförderte Mietwohnungen“ (Pressemitteilung bsw05 vom 5.2.2019). In der Presse war zu lesen, dass „Fördergelder für je 5.000 neue Sozialwohnungen bewilligt“ werden („Hamburger Abendblatt“, vom 6.2.2019).*

- a) *Wie hoch ist der jeweils für 2019 und 2020 geplante Anteil von WE in den unterschiedlichen Förderprogrammen (bitte darstellen wie im „Wohnungsbaubericht Hamburg 2017“, Tabelle 3.1.2)?*

Die Wohnraumförderung der IFB steht für Bauvorhaben in allen Hamburger Bezirken gleichermaßen offen, es existiert für die Planung der Wohnraumförderung keine Bezirksabgrenzung. Auch über die Wahl verschiedener optionaler Förderbausteine wie zum Beispiel Barrierefreiheit nach DIN gibt es seitens der Wohnraumförderung keine Vorgaben und der Bauherr wählt diese Bausteine gegebenenfalls selbst. Für die geplante Verteilung der Förderbarwerte für Neubewilligungen siehe Drs. 21/16076.

- b) *Wie wird sich nach der oben angeführten Ankündigung (inklusive weiterer Maßnahmen wie der Bindungsverlängerung) der Bestand an Sozialwohnungen (1. Förderweg) und des 2. Förderweges bis 2030 entwickeln? Bitte nach den einzelnen Jahren auführen und jeweils prozentual ins Verhältnis zu den jeweiligen Gesamtwohnungszahlen setzen.*

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 gemäß Haushaltsplan 2019/2020 ergänzt. Berücksichtigt wurden dabei auch Sozialbindungen, die während des Prognosezeitraums voraussichtlich auslaufen werden.

<b>Stichtag jeweils 01.01.</b>	<b>Prognose Sozialwoh- nungsbestand (1. FW und 2.FW) *</b>
01.01.2019	77 362
01.01.2020	78 600
01.01.2021	77 100
01.01.2022	79 100
01.01.2023	81 200
01.01.2024	81 500
01.01.2025	82 200
01.01.2026	82 400
01.01.2027	82 100
01.01.2028	81 500
01.01.2029	82 000
01.01.2030	81 200

\* 1. Förderweg, 2. Förderweg, Modernisierungsprogramm B, barrierefreier Umbau, Ankauf von Belegungsbindungen und Bindungsverlängerungen

Quelle: Schätzungen der BSW

26. *In dem zuletzt zitierten Artikel wird auch darauf hingewiesen, dass das neu aufgelegte Programm zur Verlängerung auslaufender Sozialbindungen in 2019 für 500 WE, in 2020 für 1 000 WE gelten solle.*

- a) *In 2017 ist es gerade mal gelungen, 114 zusätzliche Bindungsankäufe zu generieren. Was spricht aus Sicht des Senats dafür, dass diese Anzahl in 2019/2020 vervielfacht wird und was unternimmt er dafür?*
- b) *Nach welchen Prinzipien und in welchen Quartieren werden diese ausgewählten Bindungsverlängerungen vorgenommen?*
- c) *An wen richtet sich das Angebot der Bindungsverlängerung: SAGA, Genossenschaften, private Investoren/-innen...?*
- d) *Wie erfolgt die Finanzierung dieser Bindungsverlängerungen und wie hoch fallen die Beträge jährlich aus?*

Das bislang bestehende Programm zum Ankauf von Belegungsbindungen hat in 2019 einen präzisierenden Titel „Ankauf von Belegungsbindungen für Haushalte mit beson-



deren Marktzugangsschwierigkeiten“ erhalten. Das Förderprogramm „Ankauf von Belegungsbindungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte“ wurde ab 2019 neu eingeführt. Daher können Verfügungsberechtigte ab 2019 zwei Bindungsankaufprogramme nutzen. Die eingeplante Zahl von Bindungsankäufen steigt hierfür von 100 auf 300 Wohnungen.

Zusätzlich wurde zum Jahr 2019 erstmalig ein Programm „Bindungsverlängerungen“ eingeführt. Die Bindungsverlängerungen werden nach Antragstellung der jeweiligen Eigentümer beziehungsweise Verfügungsberechtigten von im 1. Förderweg geförderten Mietwohnungen im Programm vorgenommen, deren Bindungen in den nächsten zwei Jahren auslaufen – unabhängig von ihrer Rechtsform (siehe auch [www.ifbh.de/downloads/download-foerderrichtlinien/](http://www.ifbh.de/downloads/download-foerderrichtlinien/)). Die Förderrichtlinie sieht innerhalb Hamburgs auch keine weitere Ortsbeschränkung vor. Die geplanten Programmmzahlen wurden hier mit Bindungsverlängerungen für 500 Wohnungen im Jahr 2019 und für 1 000 Wohnungen im Jahr 2020 eingeplant (siehe Drs. 21/16076).

27. *Ab 2019 steigt die Mindestbindungszeit bei öffentlich gefördertem Wohnraum von 15 auf 20 Jahre, optional auf 30 Jahre.*

a) *Gilt die Bindungsverlängerung von 15 auf 20, optional auf 30 Jahre ausschließlich für WE des 1. Förderweges?*

*Wenn nein, für welche Förderwege gilt das noch?*

Ja.

b) *Trifft es zu, dass die SAGA ab 2019 alle neu entstehenden, öffentlich geförderten WE mit einer Bindungsfrist von 30 Jahren versieht?*

*Wenn nein, warum nicht und in welchen Größenordnungen?*

c) *Wie viele Bauanträge, Baugenehmigungen und -fertigstellungen für öffentlich geförderte WE mit einer Laufzeit von 30 Jahren hat es seit 2015 in Hamburg gegeben? Bitte nach den einzelnen Jahren angeben und dabei auch die Art der Bauträger (öffentlich, genossenschaftlich, privat) und gegebenenfalls besondere Nutzungszwecke benennen.*

<b>Bewilligte Wohneinheiten mit 30 Jahren Bindungslaufzeit</b>				
<b>Jahr</b>	<b>1. Förderweg</b>			
	<b>Gesamt</b>	<b>SAGA</b>	<b>Genossenschaften</b>	<b>Private</b>
2015	1 044	951	63	30
2016	1 224	731	0	493
2017	297	138	32	127
2018	1 549	1 058	164	327
bis 07.05. 2019	175	0	0	175

Quelle: IFB

<b>Fertiggestellte Wohneinheiten mit 30 Jahren Bindungslaufzeit</b>				
<b>Jahr</b>	<b>1. Förderweg</b>			
	<b>Gesamt</b>	<b>SAGA</b>	<b>Genossenschaften</b>	<b>Private</b>
2015	130	104	0	26
2016	351	84	37	230
2017	1 007	923	59	25
2018	729	231	0	498
bis 07.05. 2019	2	0	2	0

Quelle: IFB

28. *Auf unsere Große Anfrage zu den Bindungsausläufen (Drs. 21/780 vom 14.7.2015) hat der Senat in seiner Antwort an mehreren Stellen auf den Link <http://www.hamburg.de/4551222> verwiesen. Dort ist die Entwicklung des Bestandes öffentlich geförderter Wohnungen in Hamburg und seinen Stadtteilen bis zum Jahre 2030 abgebildet. Wird diese wichtige Tabelle regelmäßig aktualisiert?*

*Wenn ja, für wen wird diese Aktualisierung vorgenommen und wo findet sich der jeweils aktuelle Datensatz?*

*Wenn nein, warum nicht?*

Die Tabelle wurde ausschließlich im Rahmen der Drs. 21/780 angefertigt. Von einer Fortschreibung sieht die zuständige Fachbehörde aus Effizienzgründen ab.

*Zur Mietenentwicklung im Allgemeinen*

29. *Wie hat sich die Durchschnittsmiete in Hamburg im Verhältnis zur Inflationsrate und zur Einkommensentwicklung seit 2010 verändert? Bitte nach den einzelnen Jahren aufschlüsseln und dabei die absoluten und relativen Veränderungen benennen.*

Daten zu Inflationsraten liegen im Statistikamt Nord nicht vor.

Das Statistikamt Nord verfügt aus einer im vierjährigen Turnus durchgeführten Zusatzerhebung zum Mikrozensus über Erkenntnisse zur durchschnittlichen Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete plus kalte Nebenkosten) in Hamburg. Die durchschnittliche Bruttokaltmiete lag danach in Hamburg im Jahr 2010 bei 8,12 Euro/m<sup>2</sup> und im Jahr 2014 bei 8,67 Euro/m<sup>2</sup> (Quelle: Mikrozensus: Zusatzerhebung Wohnen. Angaben zu Mietwohnungen in Wohngebäuden ohne Wohnheime, mit gültigen Angaben zur Miete).

Wann Daten für das Jahr 2018 vorliegen, ist bisher noch nicht bekannt.

Für die Abbildung der Einkommensentwicklung wird nachfolgend die Entwicklung der durchschnittlichen Bruttolöhne und -gehälter in Hamburg dargestellt. Darüber hinaus verfügt das Statistikamt Nord über keine Erkenntnisse zur Einkommensentwicklung zum Beispiel aufgrund von Vermögen oder staatlichen Transferleistungen.

<b>Jährliche Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer in Hamburg im Durchschnitt 1)</b>			
Jahr	Euro	Veränderung	
		Euro	in %
2010	34 401	456	1,3
2011	35 356	955	2,8
2012	36 287	931	2,6
2013	37 336	1 049	2,9
2014	38 202	866	2,3
2015	39 122	920	2,4
2016	39 790	668	1,7
2017	40 807	1 017	2,6
2018	41 785	978	2,4

1) Unter Bruttolöhnen und -gehältern versteht man alle Löhne und Gehälter, einschließlich Lohnsteuer und Sozialbeiträgen der Arbeitnehmer, die Entgeltempfängern (Arbeitern, Angestellten, Beamten, Auszubildenden und ähnlichen Arbeitnehmergruppen) aus ihrem Arbeits oder Dienstverhältnis zufließen.

Quelle: Statistikamt Nord, Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder, Berechnungsstand Februar 2019

30. *Wie hat sich die Durchschnittsmiete bei der SAGA seit 2010 verändert? Bitte nach den einzelnen Jahren aufschlüsseln und dabei die absoluten und relativen Veränderungen benennen.*

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	31.03.19
<b>Netto-Kalt-Miete in €/m<sup>2</sup> mtl.</b>	5,59	5,71	5,82	5,92	6,08	6,15	6,33	6,44	6,64	6,65
<b>Mietveränderung in €</b>		0,12	0,11	0,10	0,16	0,07	0,18	0,11	0,20	0,01
<b>Mietveränderung in %</b>		2,15	1,93	1,72	2,70	1,15	2,93	1,74	3,11	0,15

Quelle: SAGA

31. *Mitte Juli 2018 kündigte die SAGA an, ihre Mieten (bei den bindungsfreien WE) nicht mehr ganz so drastisch zu erhöhen wie in den Vorjahren. Durch die Medien geisterte die Meldung, Hamburgs städtisches Wohnungsunternehmen wolle „nur ein Drittel der gesetzlich erlaubten Verteuerungen an die Mieter weitergeben. Um 15 Prozent dürfen die Mieten alle drei Jahre steigen. Die SAGA erhöht ab jetzt um bis zu fünf Prozent oder maximal 30 Euro pro Wohnung“ (so exemplarisch die Pressemeldung des NDR vom 18.7.2018). Erst durch Insistieren der Linksfraktion im Stadtentwicklungsausschuss im Februar 2019 machte die SAGA klar, dass sich die 5 Prozent nicht auf den dreijährigen Kappungsgrenzen-Zeitraum beziehen, sondern auf die alle 15 Monate mögliche Mieterhöhung. Somit können innerhalb von 30 Monaten beziehungsweise zweieinhalb Jahren die SAGA-Mieten um zweimal 5 Prozent erhöht werden. Warum hat die SAGA es im vergangenen Jahr unterlassen, sofort oder auch später auf die offensichtliche, SAGA-Mietern/-innen Hoffnung machende Falschinformation beziehungsweise Fehlinterpretation der Medien korrigierend hinzuweisen?*

Die SAGA hat stets ausgeführt, dass im Rahmen einer Anpassung an den Mietenspiegel maximal 5 Prozent beziehungsweise absolut maximal 30 Euro erhöht werden. An keiner Stelle hat die SAGA dies auf die gesamte Kappungsgrenze bezogen.

32. *Die SAGA hält weiter an dem Grundsatz fest, nach dem Auslaufen der Sozialbindung die Mieten beim betreffenden Wohnungsbestand über kurz oder lang auf den mittleren Satz des Mietenspiegels zuzusteuern. Wäre es für eine Begrenzung der Mietenexplosion nicht sinnvoller, wenn die angestrebten SAGA-Mieten im frei finanzierten Bereich (deutlich) unter dem mittleren Wert des Mietenspiegels blieben, um dessen permanenten Anstieg zu drosseln?*

*Wenn ja, wann korrigiert die SAGA ihr eingangs zitiertes Ziel?*

*Wenn nein, was spricht dagegen?*

Die SAGA liegt mit ihren Durchschnittsmieten seit Jahren circa 20 Prozent unterhalb des Mittelwertes des Mietenspiegels.

33. *Wie ist der Stand der Erhebung für den neuen Mietenspiegel 2019?*
- Wie viele Haushalte sind bereits oder werden befragt?*
  - Wer beziehungsweise welche Mieter/-innengruppen werden befragt, wer fällt aus der Erhebung heraus?*
  - Was hat oder wird sich bei der Erhebung 2019 im Unterschied zu der von 2017 verändern?*

Das beauftragte Institut hat 40 000 Mieterhaushalte im Screening angeschrieben. Hinzu kommen rund 3 700 Wiederholungsbefragte, die im Zuge der Neuerhebung des Mietenspiegels 2017 ihre Bereitschaft erklärt haben, auch an der Befragung 2019 teilzunehmen. Eine Sortierung nach Mieterinnen- und Mietergruppen erfolgt nicht. Abgesehen von den Besonderheiten einer Fortschreibung ergeben sich keine Unterschiede zur Erhebung 2017.

34. *Der Neubau von Wohnraum in Hamburg fällt wegen der deutlich gestiegenen Grundstücks- und Baukosten immer teurer aus. Bei der Verkündung des zweijährig erhobenen Mietenspiegels wird allerdings immer auf die Durchschnittsmiete aufgehoben. Dabei ist eine Betrachtung gerade der Mieten in den Neubauten für einen immer größeren Teil der Bevölkerung der eigentlich entscheidende Faktor.*
- Wie hat sich der durchschnittliche Quadratmeterpreis einer in Hamburg neu errichteten WE seit 2010 entwickelt? Bitte nach den einzelnen Jahren angeben und dabei die anteiligen Kosten für das Grundstück und den Neubau benennen.*

Statistische Daten zu den durchschnittlichen Kosten je Quadratmeter Wohnfläche für Neubauwohnungen in Hamburg liegen der zuständigen Fachbehörde für den erfragten Zeitraum nicht vor.

- b) *Wie haben sich die Mietpreise im betreffenden Rasterfeld des Mietenspiegels der seit 2010 neu entstandenen WE entwickelt? Bitte Angaben machen für alle Kategorien der Wohnlage sowie der Wohnfläche.*

Mietenspiegel der Freien und Hansestadt Hamburg													
Netto-Kaltniete ohne Heizung und ohne Betriebskosten (in €/m <sup>2</sup> )													
Mietenspiegeljahr				2013			2015			2017			
bezugsfertig				1994-2012			1994-2010		2011 bis 2014	1994-2012		2011 bis 2016	
Ausstattungsclassen				M			M		N	M		N	
Wohnlage	Größenklasse m <sup>2</sup>	Zeile	Mittelwert Spanne	mit Bad und Sammelheizung			mit Bad und Sammelheizung		mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung		mit Bad und Sammelheizung	
normal	25-40,99	1	Mittelwert				9,79		13,67	10,37		14,13	
			Spanne				8,72 - 11,05		12,59 - 15,16	8,50 - 12,25		13,00 - 15,13	
	41-65,99	2	Mittelwert	8,89			9,56		11,79	9,38		12,32	
			Spanne	7,40 - 10,05			7,56 - 11,87		8,90 - 15,10	7,78 - 11,20		9,79 - 15,05	
	66-90,99	3	Mittelwert	8,94			9,96		12,57	9,60		12,28	
			Spanne	7,41 - 10,16			8,00 - 12,33		10,00 - 14,90	8,00 - 11,40		10,10 - 14,43	
	ab 91	4	Mittelwert	9,72			10,30		12,53	10,59		13,13	
			Spanne	8,33 - 11,07			8,46 - 12,39		10,00 - 14,55	8,55 - 12,94		10,91 - 15,22	
	gut	25-40,99	5	Mittelwert						14,42			17,08
				Spanne						13,49 - 14,80			16,65 - 17,35
41-65,99		6	Mittelwert	10,54			10,72		12,06	11,18		14,11	
			Spanne	8,19 - 12,00			8,40 - 12,51		10,20 - 13,62	8,74 - 14,23		11,86 - 16,31	
66-90,99		7	Mittelwert	9,49			10,50		11,60	10,82		14,15	
			Spanne	8,20 - 10,61			8,67 - 12,14		10,00 - 12,75	8,50 - 13,79		12,20 - 16,00	
91-130,99		8	Mittelwert	11,61			11,80		12,17	12,28		13,90	
			Spanne	9,37 - 14,10			9,58 - 14,58		11,25 - 13,50	9,70 - 15,36		12,00 - 16,00	
ab 131		9	Mittelwert	12,44			12,90		13,35	14,13		15,94	
			Spanne	10,00 - 16,72			9,26 - 15,66		10,54 - 16,56	10,63 - 17,88		11,73 - 20,69	

Daten aus dem Mietenspiegel 2011 sind nicht abgebildet. Bei der Mietenspiegelerhebung werden Daten aus vier Jahren vor Erhebungszeitpunkt betrachtet. Der Mietenspiegel 2011 legt vor allem Werte aus Jahren vor 2010 bei der Berechnung der Mittelwerte zugrunde, sodass auf deren Basis keine validen Aussagen über die Mieten im Jahr 2010 getroffen werden können.

- c) *Wie wirken sich die jährlich neu entstehenden frei finanzierten WE auf den Mietenspiegel beziehungsweise die errechnete ortsübliche Vergleichsmiete aus?*

Die jährlich neu entstehenden Wohnungen fließen in den Hamburger Mietenspiegel ein, soweit sie bis zum 31. Dezember des Vorjahres der Mietenspiegelerhebung bezugsfertig geworden sind. Im aktuell geltenden Mietenspiegel 2017 sind Wohnungen erfasst, die bis einschließlich 31. Dezember 2016 bezugsfertig geworden sind. Alle neu errichtete Wohnungen werden in der Baualtersklasse ab 2011 erfasst (Spalte

N des Hamburger Mietenspiegels). Sie haben ausschließlich in dieser Baualtersklasse Einfluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete.

35. *Eine im Auftrag der Freien und Hansestadt Hamburg vom Forschungsinstitut „empirica“ erarbeitete und im Januar 2019 veröffentlichte Studie ([https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen\\_Referenzen/PDFs/Immobilienpreisindex\\_Q42018.pdf](https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/Immobilienpreisindex_Q42018.pdf)) hat ergeben, dass die Mietensteigerung vom 4. Quartal 2017 zum 4. Quartal 2018 in Hamburg 1,3 Prozent betragen habe.*

- a) *Sind damit die durchschnittlichen Mietsteigerungen sämtlicher Mietwohnungen in Hamburg gemeint oder nur die der Neuvermietungen?*
- b) *Wie bewertet der Senat diese Angabe von empirica?*
- c) *Direkt im Anschluss an die Landespressekonferenz zum Wohnraumförderprogramm 2019/2020 am 5. Februar 2019 veröffentlichte die SPD-Bürgerschaftsfraktion eine Pressemitteilung (Nummer 025 vom 5.2.2019), in der am Ende davon die Rede ist, dass die Kaltmieten in Hamburg im vergangenen Jahr lediglich um 1,2 Prozent gestiegen seien. Liegen dem Senat Erkenntnisse über eine 1,2-prozentige Steigerung der Kaltmieten im Jahr 2018 vor?*

*Wenn ja, auf welcher (wissenschaftlichen) Grundlage beruht diese Angabe?*

- d) *Das Forschungsinstitut „F+B“ hat die Neuvertragsmieten im 3. Quartal 2018 gegenüber dem Vorjahresquartal 2017 für Hamburg mit 2,8 Prozent angegeben („Die Welt“, vom 12.3.2019). Wie bewertet der Senat diesen Wert, insbesondere auch im Verhältnis zu den von empirica vorgelegten Daten?*

Die genannten Studien sind nicht im Auftrag der Freien und Hansestadt Hamburg erstellt worden.

Eine Bewertung von Studien oder Veröffentlichungen Dritter nimmt der Senat nicht vor.

36. *Die im Juli 2018 überarbeitete und neu erlassene, bis zum 30. Juni 2020 gültige „Mietpreisbremse“ ist kaum noch Gegenstand öffentlicher Diskussion, womöglich wegen ihrer weitgehenden Wirkungslosigkeit.*

- a) *Welche Erfahrungen hat der Senat mit der Mietpreisbremse seit Mitte vergangenen Jahres gemacht?*
- b) *Wie viele Beschwerden, Eingaben oder Klagen sind dem Senat bekannt oder liegen ihm von betroffenen Mietern/-innen vor, die auf Einhaltung dieses Gesetzes drängen?*

Die Regelungen zur Mietpreisbremse (§§ 556d fortfolgende BGB) enthalten materiell rechtliche Regelungen dazu, in welchem Umfang die Miete in den Gebieten, die durch Rechtsverordnung zu einem Gebiet mit angespannten Wohnungsmärkten erklärt worden sind, erhöht werden dürfen. Daher können die Regelungen über die Miethöhe in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d fortfolgende BGB) in unterschiedlichen mietrechtlichen Zusammenhängen relevant werden. Sie können in Klagen mit Mieterhöhungsverlangen (§ 558b Absatz 2 BGB) eine Rolle spielen, aber auch in Kündigungsprozessen bei Kündigung wegen Verzugs mit der Mietzinszahlung, da auch hier für die Frage der offen gebliebenen geschuldeten Miete die Wirksamkeit einer Mieterhöhung (und damit Regelungen zur Mietpreisbremse) entscheidungserheblich sein können. Statistisch werden in der Verfahrenssoftware der Gerichte „forumSTAR“ Wohnraummietsachen gesondert erfasst. Nicht ersehen lässt sich indes, ob den Verfahren Fragen der Mietpreisbremsenregelung zugrunde lagen. Daher müssten alle Verfahren zu Wohnraummietsachen händisch ausgewertet werden, um zu ermitteln, ob jeweils Regelungen zur Mietpreisbremse in diesem Verfahren eine Rolle gespielt haben. Allein für das Amtsgericht Hamburg Mitte wären dies für

den Zeitraum vom 1. Juli 2018 bis zum 30. April 2019 insgesamt 1 392 Verfahren. Hinzu kämen die mietrechtlichen Verfahren bei den Stadtteilgerichten. Dies ist in der für eine Parlamentarische Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit nicht zu möglich.

Der zuständigen Fachbehörde sind für den Zeitraum ab Neuerlass der Mietpreisbegrenzungsverordnung drei Eingaben die Mietpreisbremse betreffend bekannt.

- c) *Gibt es irgendwelche Belege dafür, dass die der Mietpreisbremse unterliegenden (Weitervermietungs-)Mieten zurückgegangen wären oder zumindest stagnieren?*
- d) *Zur Mitte der 21. Legislaturperiode war eine Evaluation der Mietpreisbremse in Aussicht gestellt worden. Mitte Juli 2018 kündigte die zuständige Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen die Vorlage dieses Berichts für Ende 2018/Anfang 2019 an. Wann ist diese Studie wo veröffentlicht worden und was sind ihre wesentlichen Inhalte? Sollte die Evaluation noch nicht abgeschlossen oder veröffentlicht sein, stellen wir die Frage, was die Ursachen für diese nochmalige Verzögerung sind und wann mit der Vorlage zu rechnen ist.*
- e) *In welcher Form erfolgt im Laufe des kommenden Jahres eine abschließende Evaluation dieses Instruments und welche Parameter werden ihr zugrunde gelegt?*

Das von der zuständigen Fachbehörde beauftragte Gutachten befindet sich noch in der Bearbeitung.

37. *Wie hat sich die durchschnittliche Belastung der Hamburger Haushalte seit 2010 entwickelt*

- a) *im Hinblick auf die Ausgaben für die Miete,*
- b) *hinsichtlich der Wohnebenkosten? Bitte die absoluten und relativen Veränderungen für jedes Jahr anführen und ins Verhältnis zu den bundesweiten Zahlen setzen.*

Jährliche Daten zur durchschnittlichen Belastung der Hamburger Haushalte im Hinblick auf die Wohnnebenkosten sowie bundesweite Zahlen liegen im Statistikamt Nord nicht vor. Es konnten nur Daten des Mikrozensus (Zusatzerhebung "Wohnen" ) ausgewertet werden. Die Zusatzerhebung "Wohnen" wird alle vier Jahre durch geführt.

Wann die Daten zur den Hauptmieterhaushalten und der Mietbelastung für das Jahr 2018 vorliegen werden, ist bisher noch nicht bekannt.

<b>Hauptmieterhaushalte und Mietbelastung in bewohnten Mietwohnungen in Gebäuden mit Wohnraum *) in Hamburg 2010 und 2014</b>				
Merkmal	Jahr 2010		Jahr 2014	
	Insgesamt 1) (1000)	Durchschnittliche Mietbelastung	Insgesamt 1) (1000)	Durchschnittliche Mietbelastung
Hauptmieterhaushalte	593	23,8	581	29,4
Monatliches Haushaltsnettoeinkommen				
von ... bis unter ... Euro				
unter 300	/	/	/	-
300 - 500	6	74,1	6	/
500 - 700	14	54,2	12	54,6
700 - 900	48	42,8	42	48,4
900 - 1100	47	38,8	44	43,7
1100 - 1300	57	34,8	45	37,4
1300 - 1500	54	31,8	53	34,6
1500 - 2000	121	27,2	113	29,5
2000 - 3200	150	22	160	22,8
3200 - 4500	61	17,9	68	17,6

4500 - 6000	21	16,5	24	14,9
6000 - 7500	6	15,7	7	/
7500 und mehr	6	11,9	6	/

\*) ohne Wohnheime – Mietbelastung berechnet auf Grundlage der Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete plus kalte Nebenkosten)

Für Haushaltstabellen wurde der Standardhochrechnungsfaktor des Mikrozensus verwendet.

1) Nur Haushalte mit Angabe zur Bruttokaltmiete und Einkommen.

- = Zahlenwert nicht vorhanden (genau null)/= Keine Angabe, da Zahlenwert nicht sicher genug

Quelle: Mikrozensus – Zusatzerhebung Wohnen. Von allen (hochgerechnet) 977 000 Haushalten im Jahr 2014 (983 000 im Jahr 2010) in Hamburg haben (hochgerechnet) 581 000 Haushalte im Jahr 2014 (593 000 im Jahr 2010) bei den Fragen zur Wohnsituation Auskünfte zur Bruttokaltmiete sowie zum Einkommen gegeben. Die berechneten Anteile beziehen sich auf diese Basis.

38. *Als Exkurs sei hier auch die Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen angeführt, die offenbar noch schneller steigen als die Mieten. Laut einer Studie des Maklerunternehmens „Homeday“ vom Februar 2019 steigen die Preise für Eigentumswohnungen in Stadtteilen, die bisher nicht unbedingt im Fokus der Mietenexplosion standen, zum Beispiel Dulsberg und Horn. „Ein Ende des Immobilienpreisanstiegs in Hamburg ist nicht in Sicht“, so das Ergebnis der Studie. Für 2019 prognostiziert das Immobilienportal „Immowelt“ einen Preisanstieg von 10,3 Prozent, bis 2030 wird mit einer Steigerung von 51 Prozent gerechnet („Hamburger Abendblatt“ online vom 24.2.2019).*

a) *Sieht der Senat einen Zusammenhang von steigenden Mieten und steigenden Eigentumswohnungspreisen?*

*Wenn nein, warum nicht?*

*Wenn ja, welche Erkenntnisse über die Zusammenhänge gibt es?*

b) *Werden nach Einschätzung des Senats die benannten Stadtteile Dulsberg und Horn (und weitere, vergleichsweise innenstadtnahe Quartiere) in nächster Zukunft mit überdurchschnittlichen Mietpreiserhöhungen zu rechnen haben?*

Prognosen über eine mögliche Mietentwicklung auf Stadtteilebene liegen dem Senat nicht vor.

c) *Teilt der Senat die Einschätzung des Hamburger Wirtschaftsprofessors Karl-Werner Hansmann, dass sich „Hamburg schon seit zwei Jahren in einer Immobilienblase“ befinde?*

*Wenn ja, wie steuert der Senat gegen?*

*Wenn nein, warum nicht?*

Die zuständige Fachbehörde geht nicht von der Bildung von „Preisblasen“ aus, da in Deutschland der Eigenkapitalanteil bei der Immobilienfinanzierung traditionell hoch (Ø circa 20 bis 30 Prozent der Gesamtkosten) ist. Zudem sind die Zinsbindungszeiträume relativ lang (zehn bis 20 Jahre) mit in der Regel hohen Tilgungsleistungen (2 Prozent bis 3 Prozent p.a.). Damit hätten in der Zukunft auch deutliche Preisrückgänge (von 10 Prozent und mehr) und/oder Zinsanstiege keine plötzlichen dramatischen Folgen für die Finanzierungsbelastung der Haushalte.

*Zur Diskussion um einen Mietendeckel*

39. *Auf der Bürgerschaftssitzung am 13. Februar 2019 hatte die Linksfraktion einen Antrag vorgelegt, in dem es um die Prüfung und Übernahme eines „Mietendeckels“ gehen sollte. Abgeordnete der SPD und der GRÜNEN lehnten auch nur die Prüfung eines Mietendeckels grundsätzlich ab und sprachen von „blankem Populismus“, Senatorin Dr. Stapelfeldt ließ sich sogar zu folgender Äußerung gegenüber der Abgeordnete*

*ten Sudmann hinreißen: „Sie glauben, dass Sie hier auf einen Zug aufspringen können, nur es ist überhaupt kein Zug da.“ (NDR-Pressemeldung „Gegenwind für den Mietendeckel“ vom 13.2.2019.) Inzwischen bestätigen mehrere Gutachten, dass ein länderspezifisch erlassener Mietendeckel unter bestimmten Voraussetzungen rechtens und demnach also möglich sei. Hat sich die Position des Senats in Sachen Mietendeckel inzwischen verändert?*

*Wenn ja, in welcher Form und wann ist zutreffendenfalls mit der Vorlage eines entsprechenden Entwurfs zu rechnen?*

*Wenn nein, warum nicht?*

Siehe Antwort zu 41.

- 40. Überlegungen zu einem Mietendeckel sind ja bekanntlich erstmals von der Berliner SPD aufgegriffen worden. Mittlerweile schickt sich der rot-rot-grüne Senat in Berlin an, einen Mietendeckel zu prüfen beziehungsweise vorzubereiten. Was unterscheidet diesbezüglich die rechtliche, politische und soziale Lage der Metropole Berlin nach Meinung des hiesigen Senats von der Situation der Metropole Hamburg?*

Der Senat äußert sich nicht zu anderen Bundesländern.

- 41. Welche Expertisen/Rechtsgutachten zum Mietendeckel, zum Beispiel von Peter Weber, Max Putzer, Konstantin Kholodilin/Sebastian Kohl, Ulrich Becker oder – im Auftrag der SPD-Fraktion im Berliner Abgeordnetenhaus entstanden – von Prof. Dr. Franz C. Mayer und Prof. Dr. Markus Artz, hat der Senat zur Kenntnis genommen und wie bewertet er diese?*

Die zuständige Behörde kennt die genannten Expertisen/Rechtsgutachten. Sie hält allein das Gutachten des wissenschaftlichen Dienstes des Bundestages und das Gutachten von Dr. Ulrich Becker, das er im Auftrag der Senatsverwaltung Berlin erstellt hat, für überzeugend. Die übrigen Gutachten bieten – anders als die vom Senat dargestellten Maßnahmen – keine Ansätze für die mit einem Mietendeckel verbundenen (verfassungs-)rechtlichen und praktischen Probleme.

- a) Plant der Senat, gegebenenfalls ein eigenes Gutachten zum Mietendeckel in Auftrag zu geben?*

*Wenn ja, wann und mit welcher Aufgabenstellung?*

*Wenn nein, warum nicht? Falls bereits ein Gutachten in Auftrag gegeben wurde: wann und mit welcher Aufgabenstellung? Und wann ist zutreffendenfalls mit der Fertigstellung und der Veröffentlichung zu rechnen?*

Siehe Antwort zu 41.

- 42. Hamburg hat bereits Erfahrungen mit der Begrenzung der Mietpreise. Sogenannte schwarze Kreise mit einer Mietpreisbegrenzung gab es hier viele Jahre, in Westberlin angeblich sogar noch bis Ende der 1980er-Jahre.*

- a) Wann genau hat es diese Form der Mietpreisbegrenzung in Hamburg gegeben?*
- b) Wie wurde sie begründet?*
- c) Wie wurde sie gestaltet?*
- d) Warum lief sie aus?*

Das bundesrechtliche Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) enthielt bei seinem Inkrafttreten am 01. Januar 1900 nur wenige Regelungen, mit denen die Vertragsfreiheit zum Schutz der Mieter eingeschränkt wurde. Demgegenüber war die Wohnungsnot in den Nachkriegsjahren durch Kriegszerstörungen und Aufnahme von Flüchtlingen extrem. Was überhaupt noch an Wohnraum übrig geblieben war, wurde deshalb einer Woh-



nungszwangswirtschaft unterworfen: Am 08. März 1946 erließ der Kontrollrat das sogenannte Wohnungsgesetz mit einer behördlichen Zuweisung des Wohnraums und der Anordnung eines Mietverhältnisses. Bei dem so hoheitlich verfügten Mietverhältnis war die Vertragsfreiheit in der Form der Abschlussfreiheit und der inhaltlichen Gestaltungsfreiheit vollständig beseitigt. Im Zusammenhang mit dem umfassenden Kündigungsschutz (MSchG von 1942), totem Preisstopp und Zwangsbewirtschaftung aller Wohnungen war der Höhepunkt in der Entwicklung des Mietnotrechts erreicht.

Durch das erste Wohnungsbaugesetz von 1950 wurde das Mietpreisrecht vorsichtig gelockert. Es sollten Anreize für Bauherren und das langfristig anzulegende Kapital geschaffen werden, in den Wohnungsbau zu investieren. Mietvertragsparteien wurde gestattet, eine Marktmiete zu vereinbaren. Durch die Mietpreisverordnung von 1951 wurde weiterer Wohnraum von den gelockerten Preisvorschriften ausgenommen.

Am 23.06.1960 wurde das Gesetzespaket „Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft“ erlassen. Damit beabsichtigte der Bundesgesetzgeber unter anderem, den gesamten Wohnungsmarkt aus der staatlichen Bewirtschaftung zu entlassen und ihn zu privatisieren, um ein soziales Miet- und Wohnrecht zu etablieren. Mit dem Gesetz wurden verschiedene Gesetze geändert oder neu statuiert. Mit ihnen war insbesondere das Ziel verbunden, die Wohnungszwangswirtschaft stufenweise weiter abzubauen und – mit Ausnahme des für Berlin geltenden Sonderrechts – nach einer Übergangszeit bis 1967 ganz zu beseitigen.

Nach dem Willen des Bundesgesetzgebers durfte ein Kreis nur dann vorzeitig aus der mietpreisrechtlichen Bindung entlassen, das heißt „weiß“ werden, wenn sich das statistische Defizit zwischen Wohnungsbedarf und Wohnungsangebot nur noch auf 3 Prozent belief. Da damals „statistisch“ der größte Mangel in Hamburg herrschte, war Hamburg bis zum Ende der bundesrechtlich geregelten Übergangszeit „schwarz“. In Hamburg betrug der Fehlbestand laut Statistik des Statistischen Bundesamtes noch 5,5 Prozent (Quelle: Michael Jungblut, Schwarz-weißer Wohnungsmarkt, in: „Die Zeit“ vom 2. September 1966). Da allerdings die Miethöhe nicht zum Gegenstand sozialer Schutzvorschriften gemacht worden war und auch die Sozialklausel nur geringe praktische Bedeutung gewann, nahmen zuletzt Änderungskündigungen zur Durchsetzung von Mieterhöhungen zu.

Erst mit dem Ersten Wohnraumkündigungsschutzgesetz von 1971 wurde der Mieterschutz verstärkt. Der Gesetzgeber schloss das freie Kündigungsrecht des Vermieters aus und machte die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses von einem berechtigten Interesse des Vermieters abhängig. Als Kompensation für diese gesetzliche Restriktion wurde den Vermietern das Recht eingeräumt, die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu erhöhen. Mit dem Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetz von 1974 gab der Gesetzgeber die ursprüngliche Befristung der vorgenannten Restriktionen auf und überführte den Kündigungsschutz als § 564 b in das BGB und verankerte das Vergleichsmietenverfahren im Gesetz zur Regelung der Miethöhe als Dauerregelung.

e) *Wie bewertet der Senat diese Intervention in den Wohnungsmarkt?*

Die damaligen bundesweiten Notstandsgesetze wurden zur Kriegsfolgenbeseitigung benötigt, insofern kann von einer Intervention in einen Wohnungsmarkt keine Rede sein. Mit fortschreitender Kriegsfolgenbeseitigung wurde die Wohnungszwangsbewirtschaftung entbehrlich, wodurch jedwede Zielgenauigkeit der Mietpreisbegrenzung entfiel. Die damaligen Mietpreisbegrenzungen waren insbesondere ohne Wohnungszwangsbewirtschaftung missbrauchsanfällig, notwendige Investitionen in Modernisierung und Instandsetzungen unterblieben.

## Anlage

## Wohnungsbestände

31.12.

d.J.	Förderweg	gesamt	SAGA	Genossenschaften	sonstige Eigentümer
2010	1. Förderweg	101.597	43.873	31.652	26.072
	2. Förderweg alt	1.560	0	58	1.502
	2. Förderweg neu	0	0	0	0
	3. Förderweg	1.400	0	514	886
	3.-5.Förderweg	169	0	0	169
	Genossenschaftliche Wohnprojekte	320	0	308	12
	Mod B	855	60	362	433
	Mod Rollstuhl-WE	3	1	2	0
	Mod.Sanierungsgebiete	1.934	866	40	1.028
	Vertragswohnungsbau	3.067	496	531	2.040
2011	1. Förderweg	99.944	42.482	30.981	26.481
	2. Förderweg alt	1.228	0	0	1.228
	2. Förderweg neu	0	0	0	0
	3. Förderweg	1.168	0	453	715
	3.-5.Förderweg	121	0	0	121
	Genossenschaftliche Wohnprojekte	320	0	308	12
	Mod B	1.129	60	390	679
	Mod Rollstuhl-WE	5	1	4	0
	Mod.Sanierungsgebiete	1.882	879	40	963
	Vertragswohnungsbau	2.660	366	519	1.775
2012	1. Förderweg	98.232	41.146	30.244	26.842
	2. Förderweg alt	1.166	0	0	1.166
	2. Förderweg neu	1	0	0	1
	3. Förderweg	1.111	0	407	704
	3.-5.Förderweg	100	0	0	100
	Genossenschaftliche Wohnprojekte	320	0	308	12
	Mod B	1.786	438	663	685
	Mod Rollstuhl-WE	6	2	4	0
	Mod.Sanierungsgebiete	1.871	879	40	952
	Vertragswohnungsbau	2.459	234	519	1.706
2013	1. Förderweg	98.399	40.931	30.194	27.274
	2. Förderweg alt	0	0	0	0
	2. Förderweg neu	1	0	0	1
	3. Förderweg	1.092	0	407	685
	3.-5.Förderweg	76	0	0	76
	Genossenschaftliche Wohnprojekte	320	0	308	12
	Mod B	2.520	1.070	751	699
	Mod Rollstuhl-WE	6	2	4	0
	Mod.Sanierungsgebiete	1.803	879	40	884
	Vertragswohnungsbau	1.950	234	504	1.212
2014	1. Förderweg	89.815	35.685	28.935	25.195
	2. Förderweg alt	0	0	0	0
	2. Förderweg neu	35	0	21	14
	3. Förderweg	943	0	258	685
	3.-5.Förderweg	76	0	0	76
	Genossenschaftliche Wohnprojekte	320	0	308	12
Mod B	2.938	1.366	819	753	

**Wohnungsbestände**

31.12. d.J.	Förderweg	gesamt	SAGA	Genossenschaften	sonstige Eigentümer
	Mod Rollstuhl-WE	6	2	4	0
	Mod.Sanierungsgebiete	1.615	809	40	766
	Vertragswohnungsbau	1.690	234	504	952
2015	1. Förderweg	89.181	35.172	28.502	25.507
	2. Förderweg alt	0			
	2. Förderweg neu	77	0	52	25
	3. Förderweg	758	0	258	500
	3.-5.Förderweg	76	0	0	76
	Genossenschaftliche Wohnprojekte	320	0	308	12
	Mod B	3.444	1.609	1.082	753
	Mod Rollstuhl-WE	6	2	4	0
	Mod.Sanierungsgebiete	1.770	920	40	810
	Vertragswohnungsbau	1.607	234	464	909
2016	1. Förderweg	84.362	31.595	27.609	25.158
	2. Förderweg alt	0			
	2. Förderweg neu	368	0	125	243
	3. Förderweg	456	0	184	272
	3.-5.Förderweg	0	0	0	0
	Genossenschaftliche Wohnprojekte	320	0	308	12
	Mod B	4.519	2.216	1.541	762
	Mod Rollstuhl-WE	6	2	4	0
	Mod.Sanierungsgebiete	1.797	920	40	837
	Vertragswohnungsbau	1.467	234	376	857
2017	1. Förderweg	81.674	29.777	27.208	24.689
	2. Förderweg alt	0			
	2. Förderweg neu	574	0	223	351
	3. Förderweg	387	0	182	205
	3.-5.Förderweg	0	0	0	0
	Genossenschaftliche Wohnprojekte	320	0	308	12
	Mod B	5.628	2.803	1.962	863
	Mod Rollstuhl-WE	8	2	6	0
	Mod.Sanierungsgebiete	1.908	1.000	40	868
	Vertragswohnungsbau	1.321	234	312	775
2018	1. Förderweg	80.169	28.810	26.624	24.735
	2. Förderweg alt	0			
	2. Förderweg neu	1.065	0	385	680
	3. Förderweg	330	0	130	200
	3.-5.Förderweg	0	0	0	0
	Genossenschaftliche Wohnprojekte	320	0	308	12
	Mod B	2.598	1.080	751	767
	Mod Rollstuhl-WE	8	2	6	0
	Mod.Sanierungsgebiete	1.985	1.077	40	868
	Vertragswohnungsbau	976	193	186	597
07.05.2019	1. Förderweg	77.029	27.857	25.121	24.051
	2. Förderweg alt	0			
	2. Förderweg neu	1.174	0	440	734
	3. Förderweg	292	0	92	200
	3.-5.Förderweg	0	0	0	0
Genossenschaftliche	320	0	308	12	

**Wohnungsbestände**

**31.12.**

<b>d.J.</b>	<b>Förderweg</b>	<b>gesamt</b>	<b>SAGA</b>	<b>Genossenschaften</b>	<b>sonstige Eigentümer</b>
	Wohnprojekte				
	Mod B	2.476	1.080	644	752
	Mod Rollstuhl-WE	8	2	6	0
	Mod.Sanierungsgebiete	1.941	1.033	32	876
	Vertragswohnungsbau	928	193	168	567