

Dialogforum Wohnen, 20. Juni 2017

Referenten:

- Nele Dröscher
- Dr. Christian-Georg Schuppe



Hamburg

Behörde für
Stadtentwicklung
und Wohnen

Aktuelle Versorgungssituation

- Angespannter Wohnungsmarkt in Hamburg, insbesondere Bindungsausläufe von Sozialwohnungen
- 2017: rund 79.000 Sozialwohnungen* in der Bindung, davon rund 50 % WA-Wohnungen; bei 6% jährlicher Fluktuation: rund 2.370 WA-Wohnungen
- Wachsende Zahl von nicht mit Wohnraum versorgten vordringlich wohnungsuchenden Haushalten (Stand 31.12.2016: 9.359)
- 10.663 Personen (nicht Haushalte), die für den Sozialwohnungsbestand wohnberechtigt sind, in öffentlich-rechtlicher Unterbringung (Stand: 31.12.2016).
- Stark angestiegene Flüchtlingszahlen (Stand 2016: 24.289)

Verbesserungsansatz

- Gesamtkonzept des Senats zur besseren Wohnraumversorgung von vordringlich Wohnungsuchenden (Drucksache 21/2905)

* Sozialwohnungen (1. Förderweg, Stand: 1.1.2017, Quelle: IFB)

Ziel: Verbesserung der Wohnraumversorgung von vordringlich Wohnungsuchenden, insbesondere der wohnungslosen Haushalte, dadurch Entlastung der öffentlichen Unterbringung und der übrigen stationären Hilfesysteme.

Zielgruppe der vordringlich Wohnungsuchenden

- Haushalte mit Dringlichkeitsschein, u.a.:
 - Von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen,
 - Jugendliche und junge Volljährige aus stationären Maßnahmen
 - Personen mit Behinderungen
 - Misshandelte Personen, z.B. Frauen aus Frauenhäusern
 - Personen in unzureichenden Wohnverhältnissen
 - Haftentlassene
- Haushalte mit Dringlichkeitsbestätigung, u.a.:
 - obdachlose Personen,
 - wohnungslose Personen mit Meldeadresse in öffentlich-rechtlicher Unterbringung und besonderen Wohn- bzw. Unterbringungsprojekten,
 - bleibeberechtigte Zuwanderer in öffentlich-rechtlicher Unterbringung

Wohnberechtigung für den Sozialwohnungsbestand

- Ausländische Wohnungsuchende müssen im Grundsatz einen mindestens ein Jahr gültigen Aufenthaltstitel haben. Wohnberechtigt sind insbesondere Asylberechtigte und anerkannte Flüchtlinge (BAMF) sowie subsidiär Schutzberechtigte.
- Eine Aufenthaltsgestattung (laufendes Asylverfahren) oder eine Duldung genügt dagegen in aller Regel nicht den Anforderungen für eine Wohnberechtigung im Sozialwohnungsbestand – Ausnahmen in Härtefällen sind aber möglich.
- Wohnberechtigte Ausländer in öffentlich-rechtlicher Unterbringung erhalten von Amts wegen eine Dringlichkeitsbestätigung (= Anerkennung als vordringlich Wohnungsuchende) von den bezirklichen Fachstellen für Wohnungsnotfälle und werden von dort bei der Wohnungssuche unterstützt.
- Wohnberechtigte wohnungsuchende Ausländer, die seit mindestens 3 Jahren in Hamburg gemeldet sind, können auf Antrag einen Dringlichkeitsschein (= Anerkennung als vordringlich Wohnungsuchende) erhalten von den Wohnungsabteilungen der Bezirksämter, und werden von dort bei der Wohnungssuche unterstützt.

Wesentliche Maßnahmen des Gesamtkonzepts: Neubau und Bestand

- Neubau

- Wohnraumförderung wurde ab 2017 um 300 Wohnungen für vordringlich Wohnungsuchende erhöht und ein neues Förderprogramm für den Neubau von Wohnungen für vordringlich Wohnungsuchende eingeführt,
- Fördern & wohnen wird neue Wohnungen für vordringlich Wohnungsuchende errichten und im Bestand halten
- Grundstücksvergabe erfolgt per Konzept (Konzeptausschreibungen)
 - regulär: 30 % öffentlich gefördert, davon 1/3 WA-Wohnungen
 - speziell: 100% WA-Whg. für besondere Bedarfsgruppen (jeweils 30-40 WE)

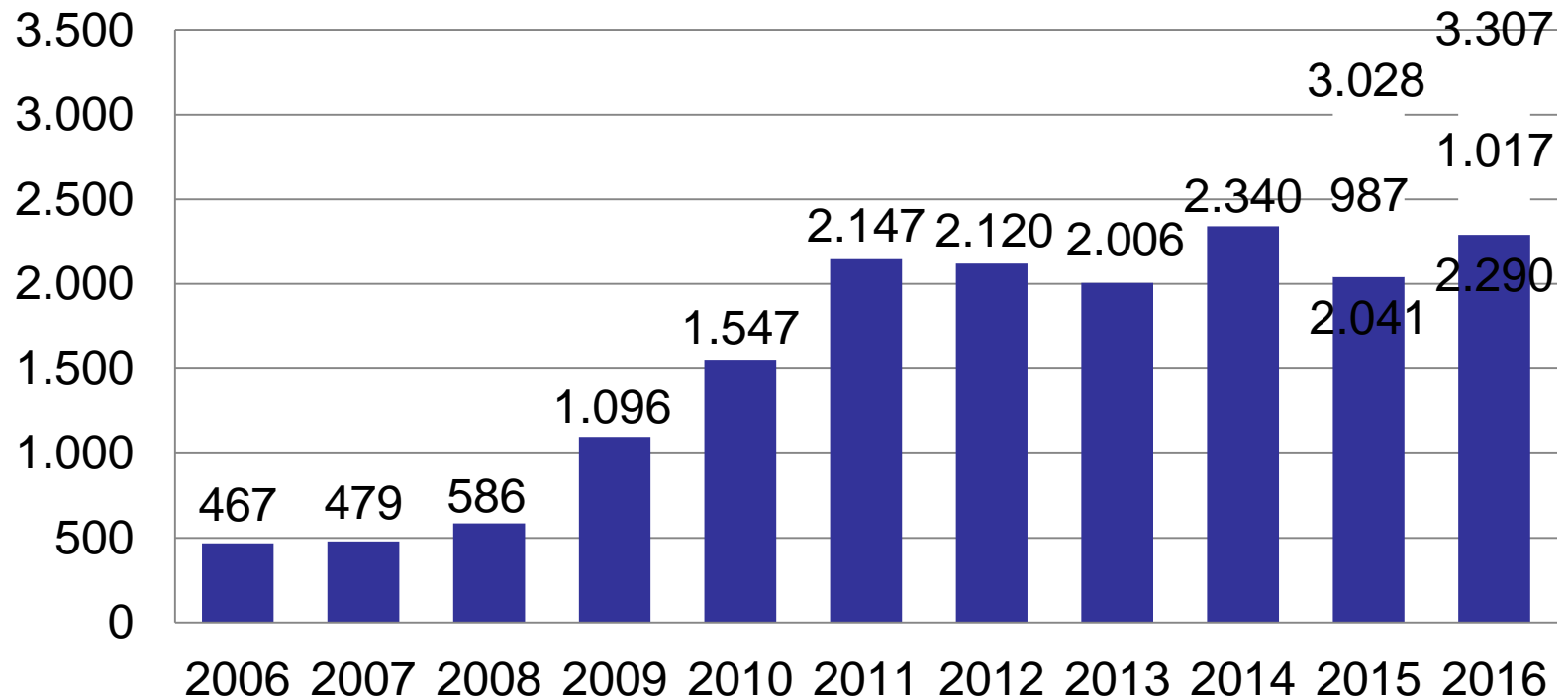
- Bestand

- Verbesserung der Inanspruchnahme des Förderprogramms „Ankauf von Belegungsbindungen“
- Erhöhung der jährlichen Versorgungsverpflichtung im Kooperationsvertrag mit der SAGA

- **Geförderte Wohnungen ab 6,40€/m² nettokalt**
- **Mix aus Förderinstrumenten:**
 - Baudarlehen ab 0%,
 - einmalige Zuschüsse bei Errichtung,
 - laufende Zuschüsse während der Förderdauer.
- **Förderung sorgt für ausgewogenen Mix verschiedener Wohnungsgrößen**
- **Förderung von besonderen Zielgruppen:**
 - vordringlich Wohnungsuchende,
 - Baugemeinschaften,
 - Studierende.
- **Modernisierung des Wohnungsbestands: moderne Wohnverhältnisse, Energieeffizienz, Barrierefreiheit, neue Bindungen im Bestand**

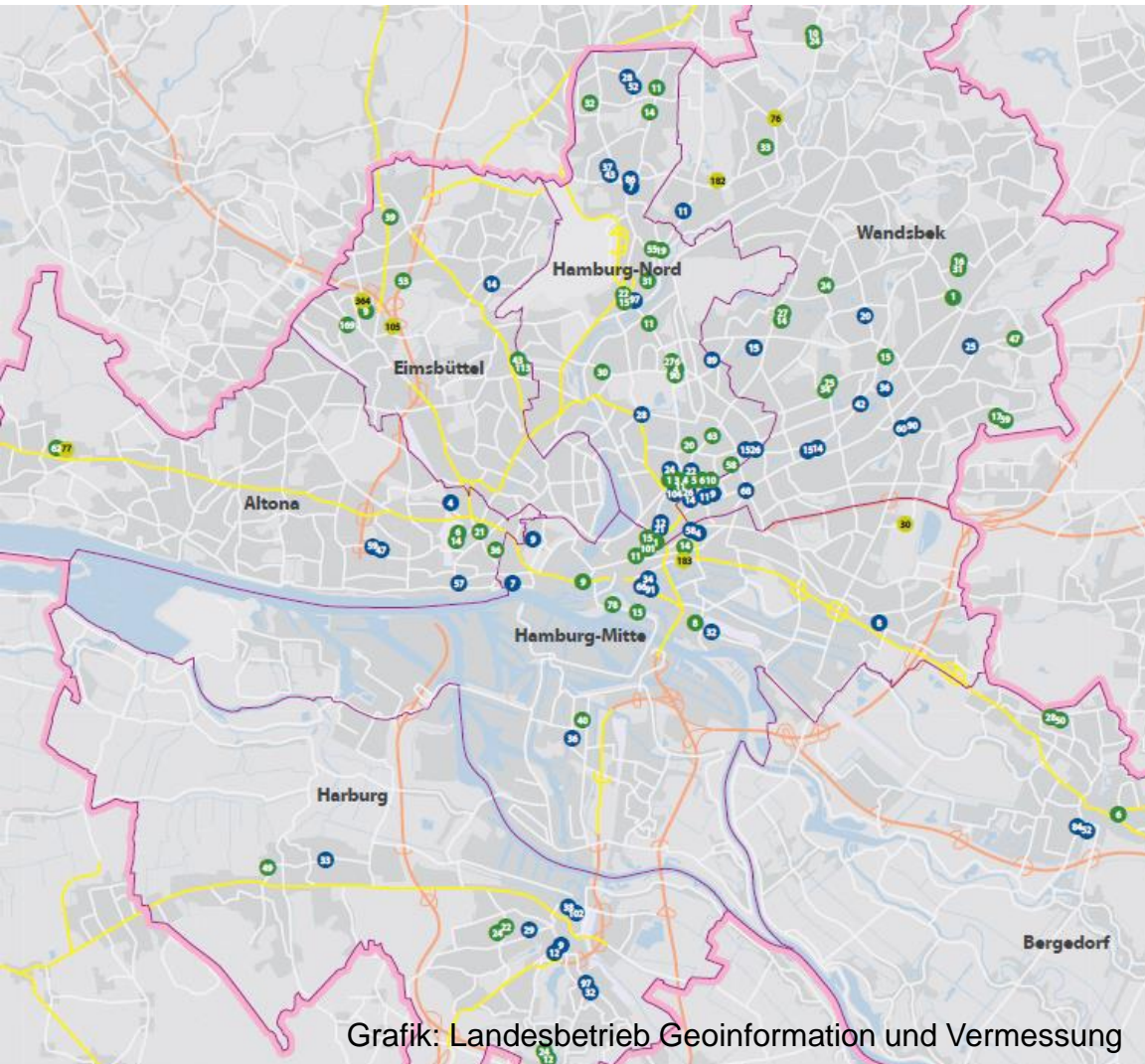


Mietwohnungsneubau mit Mietpreis- und Belegungsbindungen



Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen

■ Mietwohnungsneubau mit Mietpreis- und Belegungsbindung



Grafik: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

● Fertigstellungen 2016 Bewilligungen 2016 unterteilt in:

- Wohnen
- Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen

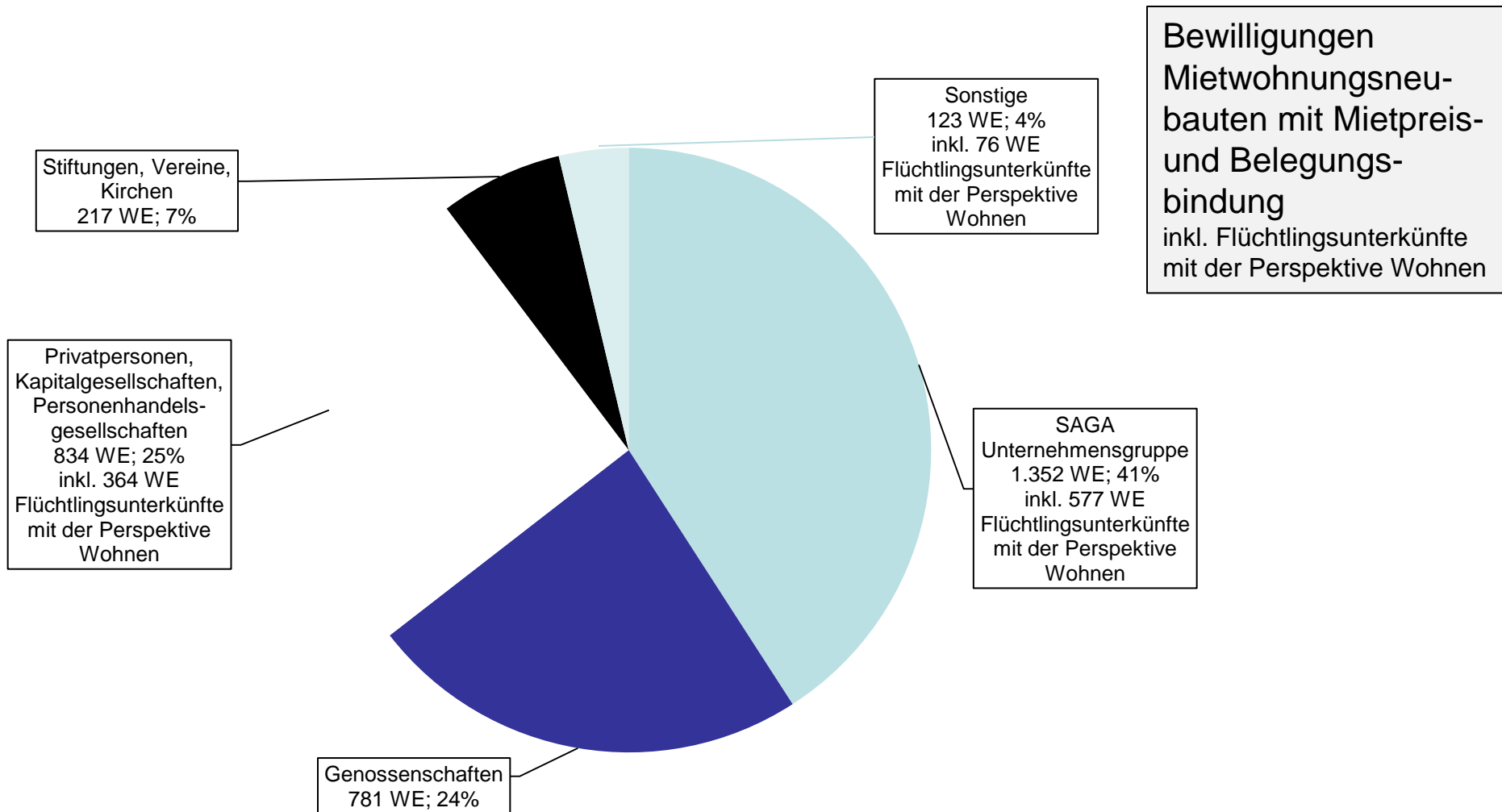
- **Erhöhung der Förderkapazität von bisher 2.000 auf 3.000 öffentlich geförderte Neubau-Mietwohnungen pro Jahr**
- **davon 300 WA-gebundene Wohnungen für vordringlich Wohnungsuchende**
- **Mittel für 6.030 Wohnungsmodernisierungen bereitgestellt**
- **Fördervolumen ist über die veranschlagten Mittel im Doppelhaushalt 2017/2018 gesichert.**



- **Ohne weitere Förderung würde der Sozialwohnungsbestand von rund 84.600 (Stichtag 1.1.16) weiter abnehmen.**
- **Aktuelle Prognose: Wenn die erhöhten Programmzahlen von 3.930 neuen Bindungen jährlich verstetigt werden, kann der Bindungsbestand stabilisiert werden.**

Stichtag jeweils 01.01.	Prognose Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbin- dungen*
2017	83.121
2018	83.688
2019	84.132
2020	85.161
2021	82.931
2022	83.690
2023	85.109
2024	84.535
2025	84.566
2026	84.023
2027	82.945
2028	82.702
2029	82.794
2030	82.614

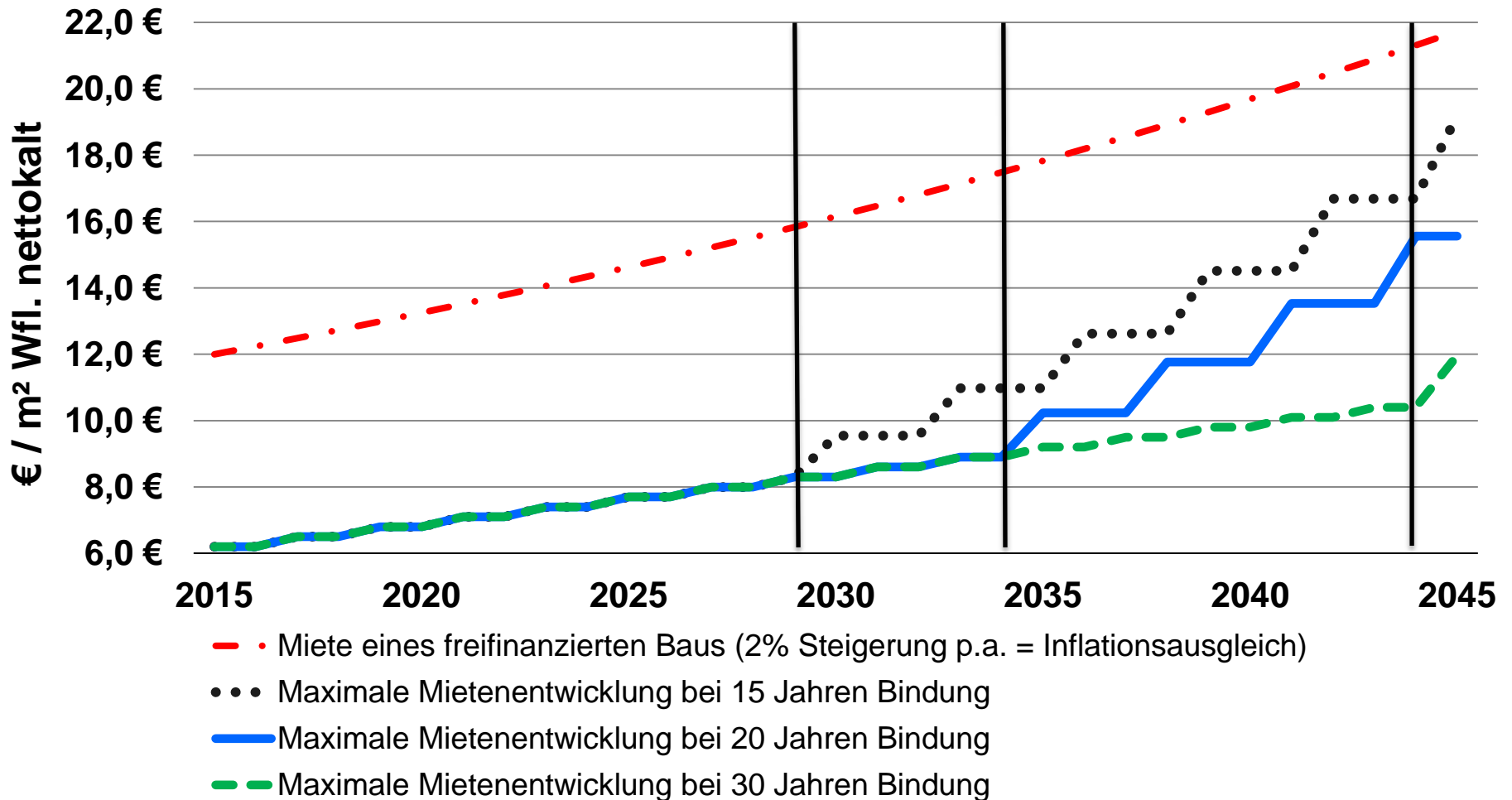
*(1. und 2. Förderweg, Modernisierungsprogramm B, Barrierefreier Umbau, Ankauf Belegungsbindungen)



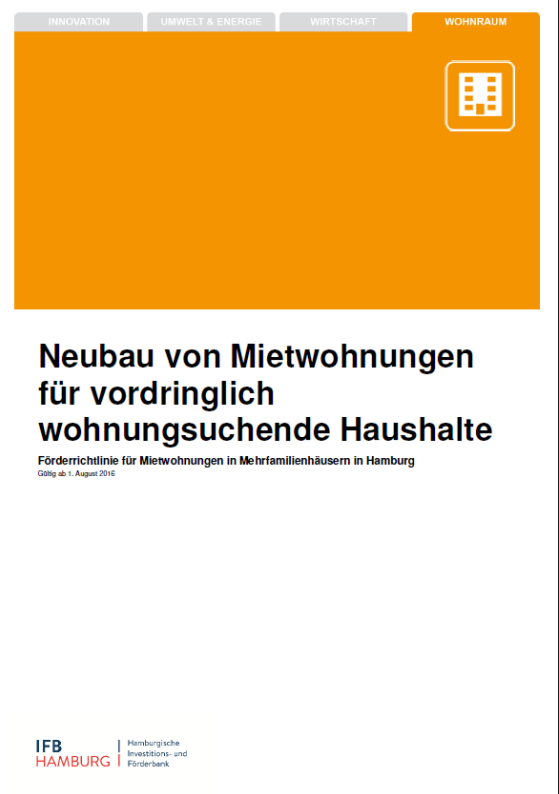
Einkommengrenzen und Anteil der berechtigten Haushalte in der Hamburger Mietwohnraumförderung				
Haushaltsgröße	entspricht einem Brutto-Einkommen im 1. Förderweg p.a. von ca.	berechtigte Haushalte Anteil	entspricht einem Brutto-Einkommen im 2. Förderweg p.a. von ca.	berechtigte Haushalte Anteil
1 Person	23.500 €	41%	28.300 €	56%
2 Personen	34.600 €	28%	41.100 €	41%
3 Personen (2 Erw., 1K.)	44.100 €	35%	53.700 €	51%
4 Personen (2 Erw., 2K.)	53.600 €	49%	65.300 €	62%
5 u.m. Personen	63.000 €	64%	77.000 €	75%
insgesamt		38%		52%

Geförderter Wohnraum ist für breite Schichten der Bevölkerung


Beispielhafte maximale Mietentwicklung im geförderten Mietwohnungsneubau (1. FW) mit anschließender maximal erlaubter Mietenerhöhung (15% in drei Jahren)



- **Erhöhter laufender Zuschuss zwischen 4,10 und 5,20 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat, je nach Grundstückswert und Größe des Bauvorhabens**
- **Eigenkapitalquote gegenüber der regulären Förderung im 1. Förderweg stark abgesenkt**
- **Längere WA-Bindung von 40 Jahren**



INNOVATION | UMWELT & ENERGIE | WIRTSCHAFT | **WOHNRAUM**

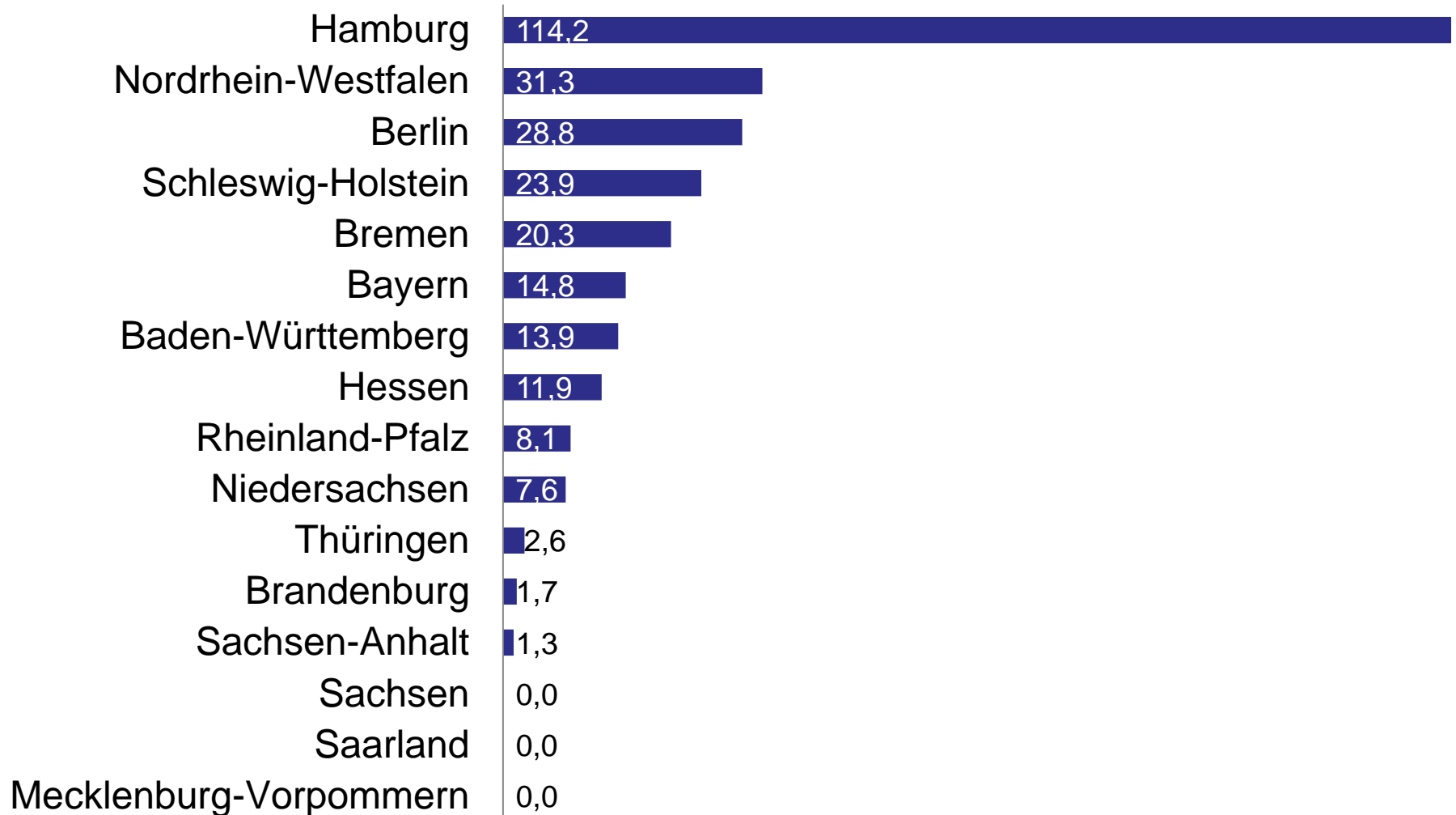


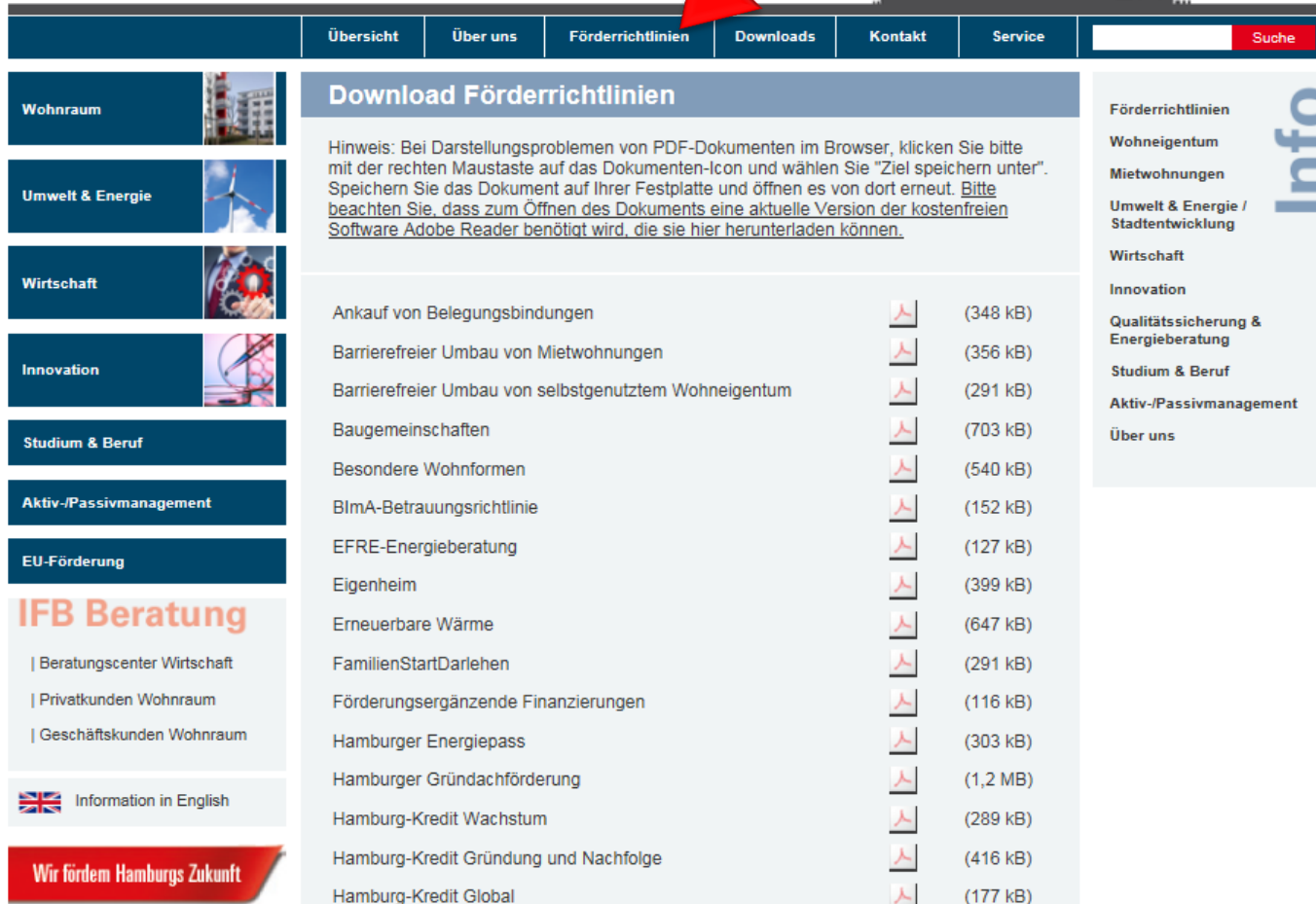
**Neubau von Mietwohnungen
für vordringlich
wohnungsuchende Haushalte**

Förderrichtlinie für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern in Hamburg
Gültig ab 1. August 2016

IFB HAMBURG | Hamburgische
Investitions- und
Förderbank

















Bewilligte geförderte Wohnungen je 100.000 Einwohner 2015






Download Förderrichtlinien

Hinweis: Bei Darstellungsproblemen von PDF-Dokumenten im Browser, klicken Sie bitte mit der rechten Maustaste auf das Dokumenten-Icon und wählen Sie "Ziel speichern unter". Speichern Sie das Dokument auf Ihrer Festplatte und öffnen es von dort erneut. Bitte beachten Sie, dass zum Öffnen des Dokuments eine aktuelle Version der kostenfreien Software Adobe Reader benötigt wird, die sie hier herunterladen können.

Ankauf von Belegungsbindungen		(348 kB)
Barrierefreier Umbau von Mietwohnungen		(356 kB)
Barrierefreier Umbau von selbstgenutztem Wohneigentum		(291 kB)
Baugemeinschaften		(703 kB)
Besondere Wohnformen		(540 kB)
BImA-Betrauungsrichtlinie		(152 kB)
EFRE-Energieberatung		(127 kB)
Eigenheim		(399 kB)
Erneuerbare Wärme		(647 kB)
FamilienStartDarlehen		(291 kB)
Förderungsergänzende Finanzierungen		(116 kB)
Hamburger Energiepass		(303 kB)
Hamburger Gründachförderung		(1,2 MB)
Hamburg-Kredit Wachstum		(289 kB)
Hamburg-Kredit Gründung und Nachfolge		(416 kB)
Hamburg-Kredit Global		(177 kB)

IFB Beratung

- | Beratungcenter Wirtschaft
- | Privatkunden Wohnraum
- | Geschäftskunden Wohnraum

 Information in English

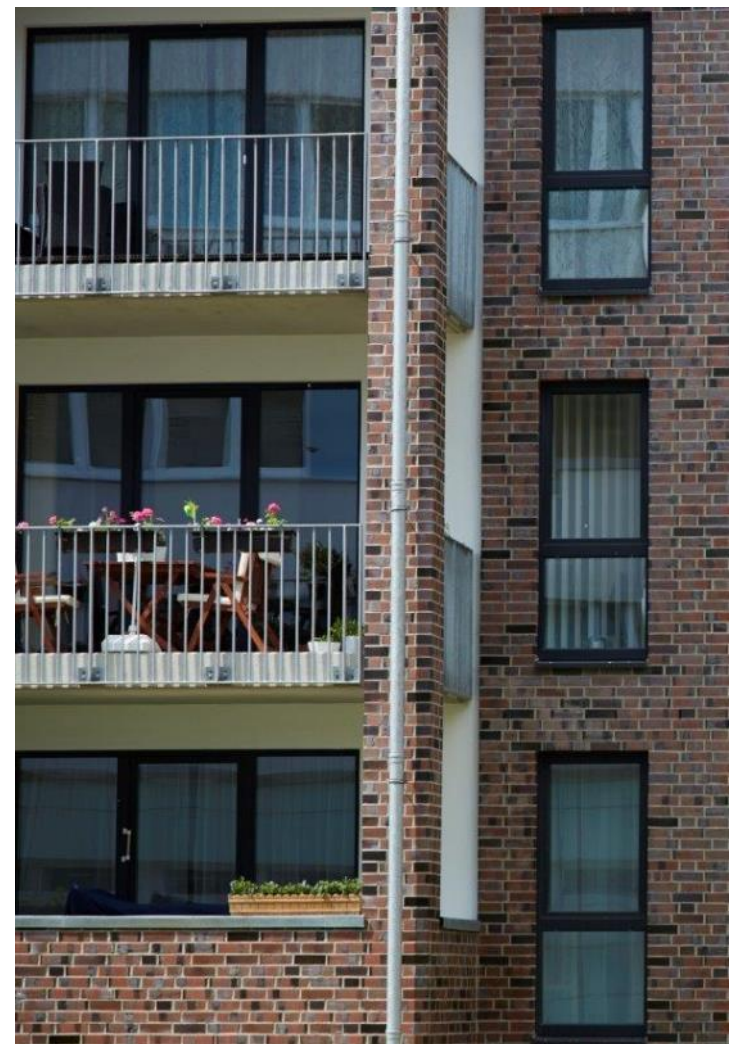
Wir fördern Hamburgs Zukunft

Info

- Förderrichtlinien
- Wohneigentum
- Mietwohnungen
- Umwelt & Energie / Stadtentwicklung
- Wirtschaft
- Innovation
- Qualitätssicherung & Energieberatung
- Studium & Beruf
- Aktiv-/Passivmanagement
- Über uns

Ein wesentlicher Teil des Hamburger Mietwohnungs-Bestandes ist mit bezahlbaren Mieten ausgestattet:

- **SAGA-Bestand: rd. 132.000 Wohnungen, Durchschnittsmiete 6,15 €/m² netto-kalt (2015)**
- **Genossenschaften-Bestand: rd. 130.000 Wohnungen, Durchschnittsmiete rd. 6,27 €/m² netto-kalt (2015)**
- **Organisationen ohne Erwerbszweck (u.a. Stiftungen, Kirchen, Vereine) rd. 9.000 Wohnungen mit günstigen Mieten in ähnlicher Höhe**



- Ziel: Verbesserung der Wohnraumversorgung von vordringlich Wohnungsuchenden
- Ab 2004 hat die FHH mit 10 Wohnungsunternehmen (SAGA und 9 Genossenschaften) Kooperationsverträge abgeschlossen.
- Aktuell bestehen 13 Kooperationsverträge (SAGA und 12 Genossenschaften).
- Wesentlicher Inhalt des Vertrags: Die Unternehmen verpflichten sich, unabhängig von der (abnehmenden) Entwicklung ihrer Sozialwohnungsbestände jährlich die vertraglich vereinbarte Anzahl an vordringlich wohnungsuchenden Haushalten in ihrem gesamten Bestand unterzubringen. Im Gegenzug können sie alle geförderten Wohnungen frei belegen.
- Vorteil für die Stadt: Bessere Planbarkeit der Wohnraumversorgung angesichts fester Versorgungsleistungen bei abnehmenden Sozialwohnungsbeständen.
- Vorteil für die Wohnungsunternehmen: Aufgrund der flexiblen Belegung besteht Gestaltungsspielraum für die Schaffung stabiler Nachbarschaften.