

Die Hamburger Wohnraumförderung

Matthias Kock

Abteilungsleiter Wohnen

des Amtes für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung



Struktur des Hamburger Wohnungsmarktes

- **Einwohner: 1,7 Mio.**
- **Anzahl der Haushalte: rd. 990.000**
 - Anteil Single-Haushalte: rd. 54%
- **Wohnungsbestand: rd. 925.000**
 - Anteil Geschosswohnungen: 78% (rd. 720.000)
 - Städtisches Unternehmen SAGA GWG rd. 130.000 Wohnungen
 - Wohnungsbaugenossenschaften rd. 130.000 Wohnungen
- **Sozialwohnungsbestand: rd. 97.000**

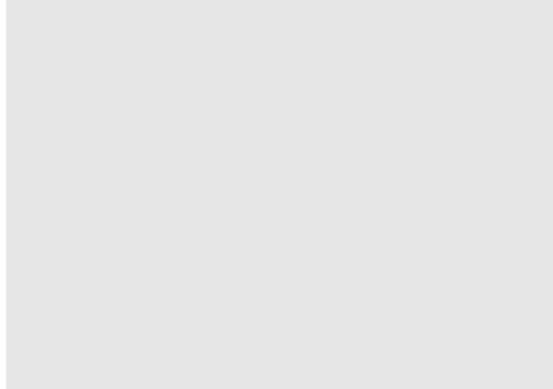
- **Zuwanderung → Bevölkerungs- und Haushaltswachstum**
 - Anstieg der Zahl der Haushalte seit 2000 um ca. 80.000

- **Zu wenig Neubau in den letzten Jahren**
 - 2001 bis 2010 im Durchschnitt nur rd. 3.800 Wohnungen pro Jahr
 - Rückgang des Sozialwohnungsbestandes

- **Mieten und Preise sind deutlich gestiegen**
 - Mietenspiegel 2013: Anstieg der Durchschnittsmiete um 5,7% (vgl. zu 2011)
 - Mietenanstieg bei Neuverträgen in innerstädtischen Quartieren deutlich höher
 - Günstige Mieten noch bei SAGA GWG und den Wohnungsbaugenossenschaften
 - starke Preisanstiege auch für Eigenheime und Eigentumswohnungen
 - starke Preisanstiege bei Wohnungsbauflächen

- Ziel des Hamburger Senat in der 20 Legislaturperiode:
die Rahmenbedingungen für den Bau von 6.000 neuen Wohnungen pro Jahr zu schaffen
 - davon **2.000 geförderte Mietwohnungen**
 - im **gesamten Stadtgebiet**, insbesondere durch Verdichtung
 - Einführung eines neuen 2. Förderwegs
- ⇒ Seit 2011 jährlich mehr als 2.000 Mietwohnungen gefördert.
- Zur Erreichung seiner wohnungspolitischen Ziele verfolgt der Senat einen **kooperativen Politikansatz** mit allen Akteuren

Zur Zielerreichung hat der Senat Maßnahmen ergriffen und Instrumente entwickelt / intensiviert:

- Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau
 - Vergabe städtischer Flächen nach Konzeptqualität
 - Städtebauliche Verträge auf privaten Flächen bei Planänderungen und Befreiungsanträgen
 - Bündnis für das Wohnen in Hamburg (mit Zielvereinbarungen)
 - Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau (mit Zielvereinbarungen)
 - Soziale Erhaltungsverordnungen
 - Wohnraumschutzgesetz
 - **Wohnraumförderung ausgeweitet**
- 

Das Wohnraumförderprogramm Hamburgs 2013:

- **Subventionsbarwert rund 166 Mio. Euro**
 - **Davon alleine rund 106 Mio. Euro Subventionsbarwert für die Förderung von Mietwohnungsneubauten**
 - **Pauschalförderung mit zinsverbilligten Darlehen sowie Zuschüssen (laufende und einmalige)**
- ⇒ Attraktive Förderung zur Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Bedarfsgruppen**

Förderrichtlinien der Neubauförderung

Mietwohnungsneubau 1. und 2. Förderweg

Besondere Wohnformen

Neubau von Wohnungen für Studierende und Auszubildende

Baugemeinschaften

Eigenheim

Familien-Start-Darlehen

Innenentwicklung

Energiesparendes Bauen

Förderrichtlinien der Modernisierungsförderung

Modernisierung von Mietwohnungen

- Energetische Modernisierung von Mietwohnungen (Mod. A)
- Umfassende Modernisierung von Mietwohnungen (Mod. B)

Modernisierung von Mietwohnungen in Sanierungsgebieten

Barrierefreier Umbau

- von Mietwohnungen
- von selbstgenutztem Wohneigentum

Wärmeschutz im Gebäudebestand (für Eigenheime)

Hamburger Energiepass

weitere Wohnraumförderrichtlinien

Ankauf von Belegungsbindungen

Wohnen für Studierende und Auszubildende

- auf der Veddel
- in Wilhelmsburg
- in Hamburg-Süd
- in Mümmelmannsberg

Förderungsergänzende Finanzierungen

WK-WEGfinanz 2013

Zuschüsse

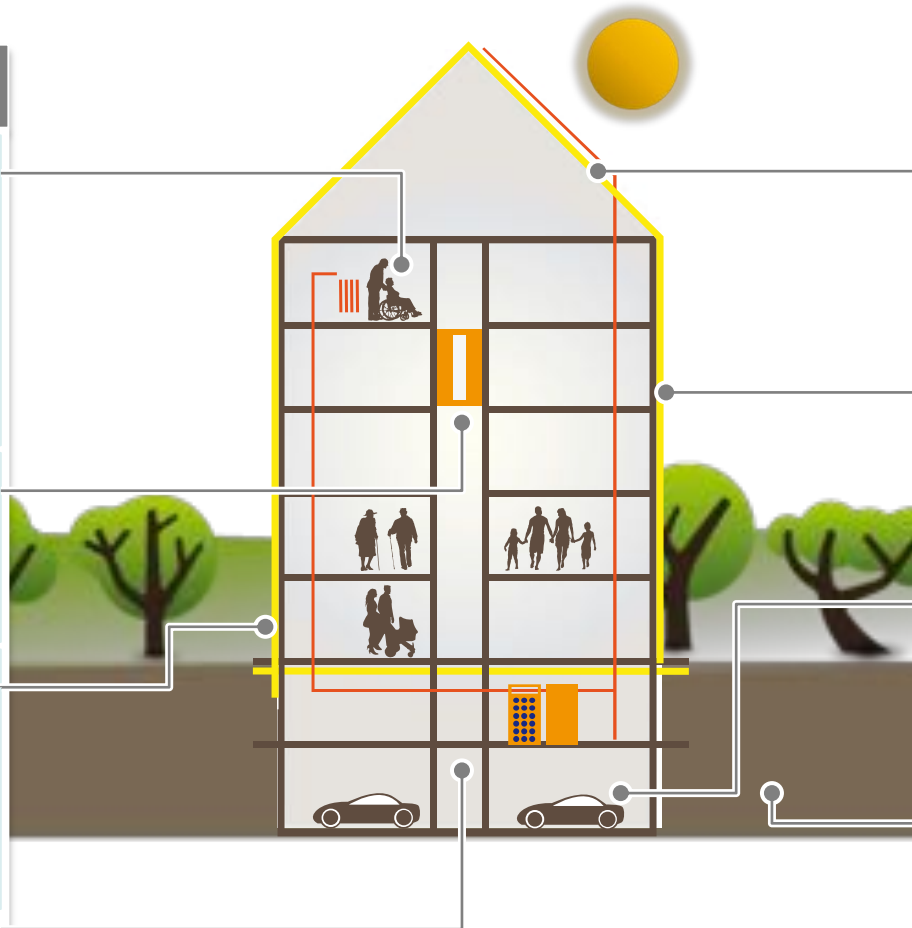
Barrierefreie Ausstattung →
Barrierefrei-Basis 1.800 €/WE
Senioren/Behinderte
5.300 €/WE
Rollstuhlbenutzer
14.000 €/WE
Gemeinschaftsräume →
1.850 €/m²

Aufzugsanlagen →
1. bis 3. Geschoss 18.500 €
bzw. 13.500 €
jedes weitere Geschoss
6.000 € bzw. 4.500 €

Optional: Energiesparendes
Bauen

- WK-Effizienzhaus 40
120 € m²/Wohnfläche
- WK-Passivhaus
120 € m²/Wohnfläche
- WK-Effizienzhaus Plus
130 € m²/Wohnfläche

Aufwendungszuschuss →
Im 1. FW:
1,30 bis 2,10 € je m²/mtl.
Im 2. FW:
0,30 bis 0,75 € je m²/mtl.



Darlehen

Bau- u. Bauebenenkosten →
ersten 1.500m² Wfl.
1.100 €/m² Wfl., darüber-
hinaus 1.000 €/m² Wfl.

KfW-Energieeffizient Bauen →
max. 50.000 €/WE evtl. mit
Tilgungszuschuss

Kfz-Stellplätze →
Parkpalette 5.500 €/Stellplatz,
Tiefgarage 12.000 €/Stellplatz

Grundstück →
höchstens 640 €/m² Wfl.
bzw. 480 €/m² Wfl. bei Erwerb
von FHH

Anfänglicher Darlehenszins im
1. Förderweg 1,2%
2. Förderweg 1,6%

Förderung im Mietwohnungsneubau:

Bemessung des Zuschlags zum Grunddarlehen und laufender Zuschüsse:

Anerkennung des Grundstückskaufpreises bis zu einem Wert von maximal 800,-€ je m² Wfl. (600,-€ je m² Wfl. bei Grundstücken der FHH) inklusive grundstücksbezogener Nebenkosten.

Im 1. Förderweg: Förderung ab 0,- € bis 800,- € je m² Wfl.

Im 2. Förderweg: Förderung ab 400,- € bis 800,- € je m² Wfl.

| | 1. Förderweg | 2. Förderweg* |
|------------------|--|--|
| Bindungszeitraum | 15 Jahre 20 Jahre (optional) 30 Jahre (Quartiere mit besonderem Entwicklungsbedarf und Rollstuhlbenutzer-WE) | 15 Jahre |
| Mietpreisbindung | <ul style="list-style-type: none"> ■ Anfangsmiete 6,00 €/m² ■ Mieterhöhung alle 2 Jahre um max. 0,30 €/m² mtl. | <ul style="list-style-type: none"> ■ Anfangsmiete 8,10 €/m² ■ Mieterhöhung alle 2 Jahre um max. 0,30 €/m² mtl. |
| Belegungsbindung | <ul style="list-style-type: none"> ■ Einkommensklasse HambWoFG + 30 % | <ul style="list-style-type: none"> ■ Einkommensklasse HambWoFG + 60 % |

* Im 2. FW: mind. 1/3 aller insgesamt geförderten Wohnungen als 1. FW

Einkommengrenzen und Anteil der berechtigten Haushalte in der Hamburger Mietwohnraumförderung

| | § 8 Abs. 2 HmbWoFG | | | | | | |
|------------------------|------------------------------------|--------------------------|---|---|--------------------------|---|---|
| Haushalt | Einkommens- grenze Basiswert | zzgl. 30% 1.Förderweg | entspricht einem Brutto- Einkommen p.a. von ca. | berechtigte Haushalte Anteil (1.Förderweg) | zzgl. 60% 2.Förderweg | entspricht einem Brutto- Einkommen p.a. von ca. | berechtigte Haushalte Anteil (2.Förderweg) |
| 1 Person | 12.000 € | 15.600 € | 23.200 € | 44% | 19.200 € | 28.300 € | 60% |
| 2 Personen | 18.000 € | 23.400 € | 34.300 € | 32% | 28.800 € | 41.100 € | 45% |
| 3 Personen | 23.100 € | 30.030 € | 43.800 € | 44% | 36.960 € | 53.700 € | 61% |
| 4 Personen | 28.200 € | 36.660 € | 53.200 € | 56% | 45.120 € | 65.300 € | 70% |
| 5 u.m. Personen | 33.300 € | 43.290 € | 62.700 € | 60% | 53.280 € | 77.000 € | 68% |
| insgesamt | | | | 41% 374.000 Haushalte | | | 56% 512.000 Haushalte |

A Energetische Modernisierung ohne oder mit Mietpreisbindung

6 Standards
Prinzip: mehr Einsparung
=
höherer Zuschuss

B Umfassende Modernisierung mit Mietpreis- und Belegungsbindung

Energiespar- und
Modernisierungsmaßnahmen
an Mietwohngebäuden

Optionen

- ohne Mietpreisbindung
- **mit** Mietpreisbindung (max. 7,- €/m²)
erhöhte Subvention!
Bindung für 6 bzw. 10 Jahre

Optionen

- Reine Ausstattungsverbesserungen
max. 250,- €/m² Wohnfläche
- In Verbindung mit 6 energet. Standards
300,- bis 510,- €/m² Wohnfläche
- Barrierefreie Maßnahmen optional

Thema Qualitätssicherung

WK.EB
Energieberatung in Hamburg

- Initialberatung zur Förderung
- entwickelt mit dem Bauherrn das Modernisierungskonzept
- erstellt energetische Berechnungen



WK.QS [Energie]
Qualitätssicherung in Hamburg

- überprüft energetische Berechnungen
- überprüft berechnungskonforme Ausführung am Bau
- bestätigt den energetischen Förderstandard

WK.QS [Backstein]
Qualitätssicherung in Hamburg

- Klärung der Backsteinrelevanz
- *Abstimmung Fassadenkonzept
- *Überprüfung der Umsetzung

*nur bei Backsteinrelevanz

Kontakt

Matthias Kock
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg
Tel. 040 42840-3530
Matthias.Kock@BSU.Hamburg.de