



Wohnungslosigkeit in Hamburg

Wege aus der Wohnungsnot

Fachtagung der AGFW Sozialpolitik in Zeiten der Schuldenbremse.

3.11.2014

Dr. Tobias Behrens , STATTBAU HAMBURG GmbH



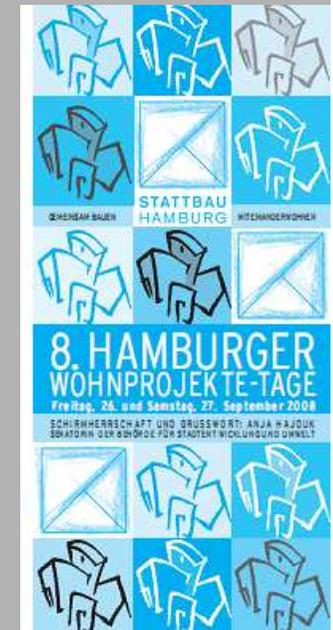
Inhalt

- Vorstellung STATTBAU
- Wohnungspolitische Zielsetzungen
- Eckdaten zum Wohnungsmarkt in Hamburg
- Wohnungsbauförderung
- Grundstückspolitik
- Perspektiven



STATTBAU HAMBURG GmbH

- Gesellschafter Mieter helfen Mietern, Autonome Jugendwerkstätten und Schanze eG
- wird seit 1987 von der FHH institutionell gefördert, um als intermediärer Träger in Sanierungs- oder anderen Stadtentwicklungsgebieten wohnungs- und sozialpolitische Themen zu verbinden
- Entwickeln, Begleiten und Betreuen Wohnprojekte im genossenschaftlichen oder individuellen Eigentum mit allen Förderprogrammen
- und auch besondere soziale Wohnungsbauprojekte, Hospize, Kitas, Jugend- und Kulturzentren, Wohnpflegegemeinschaften (KO Stelle)



Hamburger
Koordinationsstelle
für Wohn-Pflege-
Gemeinschaften



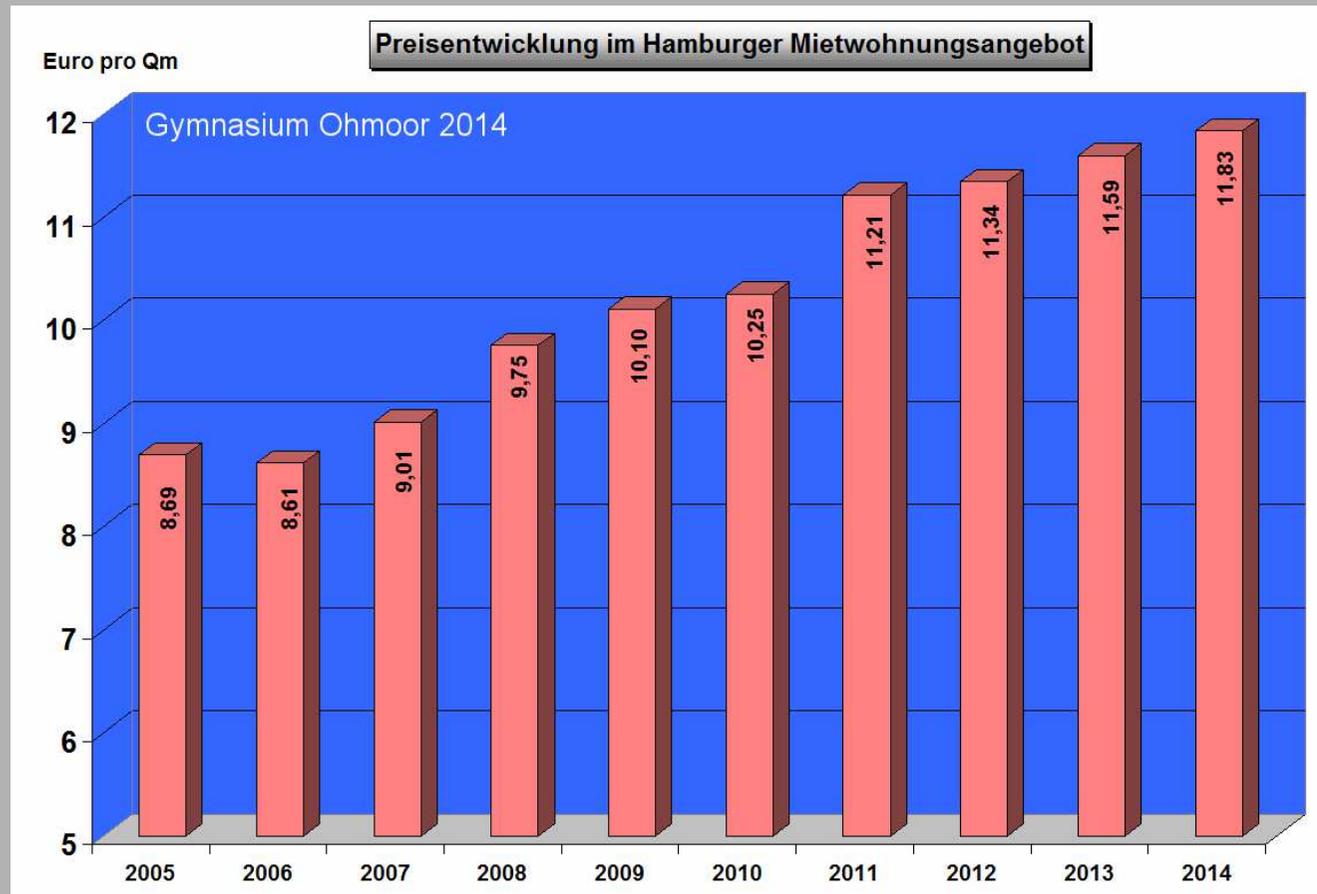
Wohnungspolitische Zielsetzungen des Senats

- 6000 neue Wohnungen jährlich
- davon 2000 öff. geförderte Wohnungen
(60% 1. FW (6,10€/qm), 40% 2 FW (8,00 €/qm))
- 10 Kooperationsverträge mit
Genossenschaften o.ä. (Bündnis für das Wohnen 2011)
- Erleichterungen beim Wohnungsbau
- Versorgung von Wohnungsnotfällen als
„prioritäre gesamtstädtische Aufgabe“ (Präambel)
- Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität



Wohnungspolitische Realität

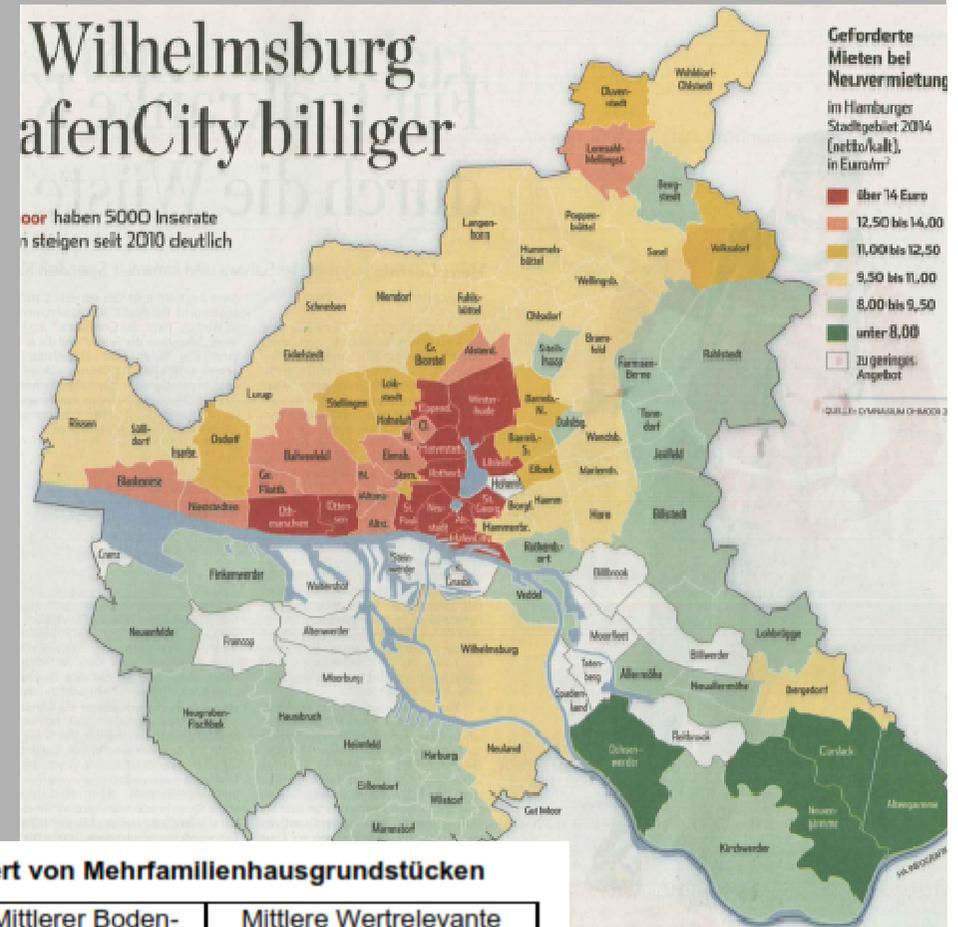
- weiter hohe Mieten
(Steigerung p.a. 4,5)





Wohnungspolitische Realität

- Hohe Bau- und Grundstückspreise
- Fast kein Wohnungsbau für Bedürftige
(2013: 0 WE Rollstuhlfahrer, 0 WE Bes. Wohnformen, 62 Ankauf von Belegungsbindung)
- 10.000 bis 12.000 unversorgte Wohnungsnotfälle in 2014



Mittlerer Bodenrichtwert von Mehrfamilienhausgrundstücken

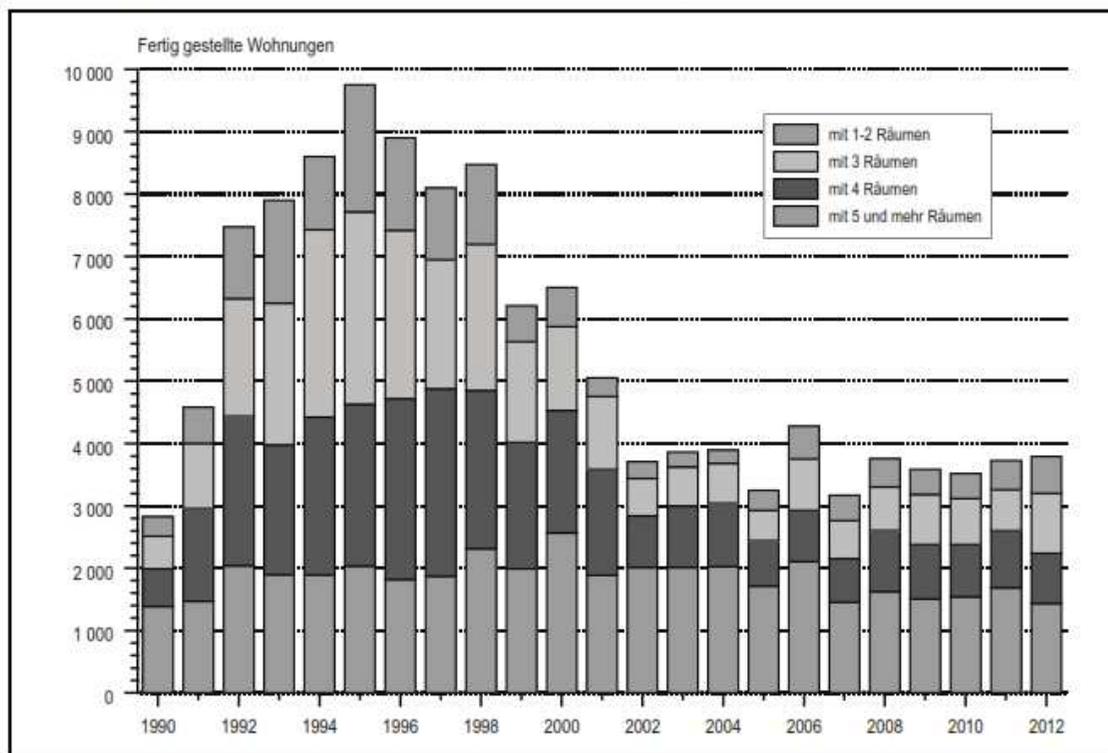
Stichtag	Mittlerer Bodenrichtwert (€/m ²)	Mittlere Wertrelevante Geschossflächenzahl
01.01.2002	412	1,03
01.01.2004	426	1,03
01.01.2006	433	1,03
01.01.2008	501	1,03
31.12.2010	589	1,02
31.12.2011	714	1,02
31.12.2012	825	1,02



Zahlen zum Wohnungsbau in Hamburg

○ Fertiggestellte Wohnungen

Grafik: Fertig gestellte Wohnungen in Hamburg 1990 - 2012 nach Anzahl der Räume



Jahr	Fertig gestellte neue Wohngebäude ¹	Fertig gestellte Wohnungen ²
1970	1 830	12 087
1975	1 307	9 104
1980	1 985	5 636
1985	1 409	4 897
1990	1 331	2 826
1995	1 648	9 750
1996	1 522	8 902
1997	1 663	8 099
1998	1 823	8 471
1999	1 620	6 208
2000	2 095	6 502
2001	1 541	5 054
2002	1 532	3 711
2003	1 581	3 862
2004	1 699	3 893
2005	1 442	3 251
2006	1 882	4 278
2007	1 318	3 173
2008	1 527	3 758
2009	1 190	3 587
2010	1 286	3 520
2011	1 378	3 729
2012	1 246	3 793



Zahlen zum Wohnungsbau in Hamburg

- Zuwachs an Wohnungen in HH von 2011 zu 2012 : 3.301 WE (von 926.484 zu 929.785)
- Fertiggestellte WE 2012: 3.793
- D.h. Verlust von 495 WE (durch Abbruch oder Zusammenlegung)
- Fertiggestellte WE 2013: 6.407, davon aber nur ca. 700 geförderte WE

Am Jahresende	Wohngebäude	Wohnungen ¹
1970	183 447	698 884
1975	190 630	757 454
1980	197 753	784 690
1985	204 260	809 946
1990	210 740	789 623
1991	212 158	793 757
1992	214 110	800 784
1993	215 705	807 784
1994	216 899	815 539
1995	218 380	823 926
1996	219 716	831 984
1997	221 167	839 293
1998	222 828	847 324
1999	224 227	852 919
2000	226 061	858 993
2001	227 297	863 574
2002	228 618	866 646
2003	229 988	870 183
2004	231 360	873 645
2005	232 581	876 366
2006	234 329	880 019
2007	235 623	883 045
2008	237 101	886 531
2009	238 266	889 941
2010 ^a	242 041	923 510
2011 ^a	243 146	926 484
2012 ^a	244 331	929 785



Wohnungsbauförderung

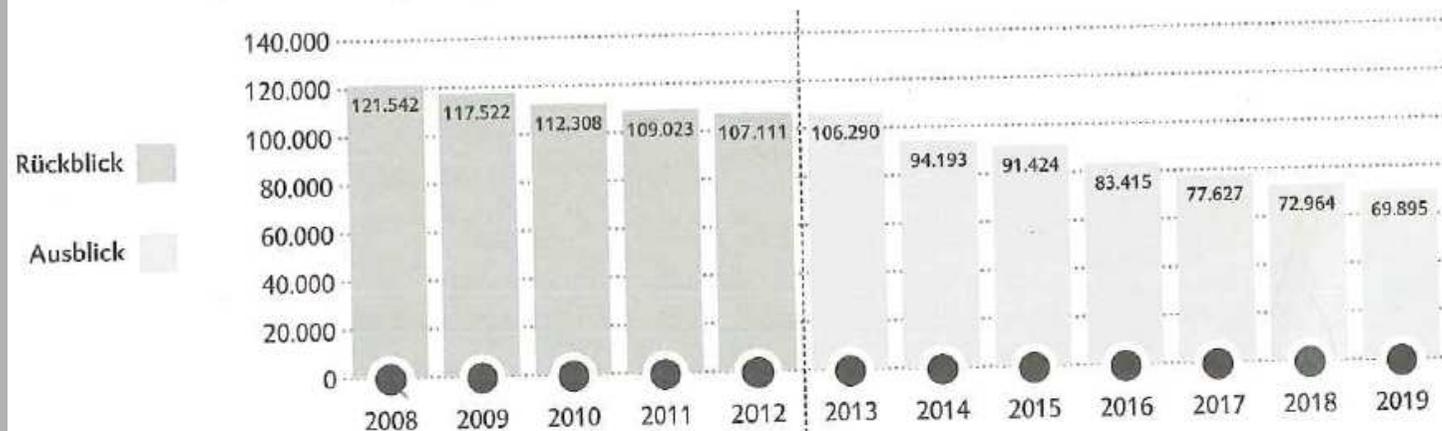
- Wohnungsbauförderung: ca 2.000 Förderzusagen in den letzten beiden Jahren wurden erreicht (2011: 2.120 + 2012: 2.147)
- Aber: Förderung insgesamt zu gering, unwirtschaftlich - für Investoren uninteressant
- erfordert Umsetzung maximaler Mietsteigerungsmöglichkeiten nach 15 Jahren
- Quersubventionierungen erforderlich (Drittelmix)
- erfordert hohen Eigengeldanteil



Wohnraumversorgung für besondere Zielgruppen

- Dramatisches Abschmelzen der Bindungen
- 2014 noch 53.350 WA Bindungen
- Z.Z. 19.546 WEs in Freistellungsgebieten
- Weitere vorzeitige Ablösungen zu erwarten

Entwicklung der gebundenen Wohnungen im Bestand





Wohnraumversorgung für besondere Zielgruppen

- Verzicht auf wohnungspolitische Vorgaben in der jetzigen Förderung:
- Laufzeiten nur 15 Jahre
- Keine (!!) WA Bindungen mehr bei der Förderung, nur noch Einkommensbindungen
- Nur 3/5 der 2.000 Wohnungen im 1. Förderweg



Grundstückspolitik

- Vergabe nach Konzeptqualität kommt nur langsam in Gang (seit 24.11.2011 :
16 Grundstücke nach KQ vergeben, 104 Grundstücke nach anderen Kriterien)
- 70 % inhaltliche Kriterien
 - Wohnungspolitische Vorgaben
(z. B. Anteil geförderter Wohnungen, längere Bindungen, Einbeziehung Baugemeinschaft)
 - Städtebauliche Vorgaben
(z.B. Architekten Wettbewerb, Fassadengestaltung, Qualität der Außenanlagen, Einhaltung der Planungsrechtlichen Vorgaben.)
 - Energetische Vorgaben
(z.B. Höchste Energiehaus Standards (KfW 70 bis Energiehaus plus), Verwendung nachhaltiger Dämmstoffe, Zertifizierung nach DGNB o.ä.)
- 30% Preis



Erleichterung beim Wohnungsbau

- Stellplatzabgabe abgeschafft, aber





Welche wohnungswirtschaftlichen Akteure sind vorhanden

- Wohnungswirtschaft allgemein: keine Auflagen, keine Bindungen, keine staatliche Einmischung, günstige Investitionsbedingungen
- Freie Wohnungsunternehmen: beteiligen sich überhaupt nicht konstruktiv an den Wohnraumversorgungsthemen
- Genossenschaften: wollen auch keine Bindungen, beteiligen sich an z.T. modernen Konzepten (Kooperation mit Baugemeinschaften)



Welche wohnungswirtschaftlichen Akteure sind vorhanden

- Saga als Systemvermieter
- Liefert hohe Gewinne an den Haushalt ab
- Mieten steigen kontinuierlich
- Wenig innovativ

Jahr	Nettokaltmiete in €/m ² mtl.
1990	3,05
1991	3,14
1992	3,35
1993	3,41
1994	3,50
1995	3,61
1996	3,86
1997	4,01
1998	4,08
1999	4,20
2000	4,26
2001	4,33
2002	4,48
2003	4,66
2004	4,74
2005	4,87
2006	4,99
2007	5,09
2008	5,33
2009	5,44
2010	5,59
2011	5,71
2012	5,82
2013	5,92

Darstellung der Nettokaltmieten unter Einbeziehung von Modernisierung und Neubautätigkeit



Welche wohnungswirtschaftlichen Akteure sind vorhanden

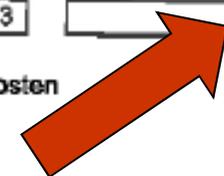
Große Anfrage 20/10596 "SAGA GWG"

Fragenkatalog B "Bilanz"

1999 bis 2006 SAGA und GWG additiv - ab 2007 Konzerndaten

Jahr	Bilanzsumme SAGA + GWG TEUR	Cash Flow SAGA + GWG TEUR	Gewinne/Verluste vor Steuern SAGA + GWG TEUR	Gewinne/Verluste nach Steuern SAGA + GWG TEUR	Rücklagen SAGA + GWG TEUR
1999	3.433.471	79.031	24.976	5.536	152.116
2000	3.455.936	95.366	36.371	16.038	83.714
2001	3.710.948	117.589	58.347	38.507	102.344
2002	3.546.065	104.734	26.633	25.563	144.760
2003	3.631.594	120.414	38.527	36.858	176.200
2004	3.623.317	134.219	51.320	40.641	211.709
2005	3.582.853	161.229	61.968	56.102	265.813
2006	3.638.176	170.458	59.889	57.293	307.361
2007	3.989.342	176.063	96.809	86.197	283.329
2008	3.937.500	201.650	119.745	106.541	358.049
2009	3.850.468	224.212	126.089	127.404	450.377
2010	3.733.226	231.315	148.177	133.793	566.633
2011	3.692.398	241.487	162.646	148.577	662.620
2012	3.738.401	272.770	197.443	175.745	786.607

) Verschuldung: Rückstellungen, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten





Welche wohnungswirtschaftlichen Akteure sind vorhanden

- Wichtigster Akteur ist die FHH, denn sie hat die meisten Steuerungsmöglichkeiten:
 - Grundstücke
 - Fördermittel
 - Städtebauliche und baurechtliche Instrumente



Wege aus der Wohnungsnot

(Wohnungsbauförderung)

- Verbesserte Wohnungsbauförderung verbunden mit wohnungspolitischen Auflagen:
- Längere Laufzeiten der Bindungen (mind. 30 Jahre)
- Mehr WA Bindungen
- Förderprinzip: je mehr wohnungspolitische Leistungen erbracht werden, desto besser die Förderung



Wege aus der Wohnungsnot (Grundstückpolitik)

- Grundstücksvergabe ausschließlich nach Konzeptqualität
- Keine städtischen Grundstücke mehr für Eigentumswohnungsbau
- Grundstücksverkäufe nur noch an Kooperationsvertragspartner
- Erbbaurechte vor Verkauf (langfristige vertragliche Regelungen möglich)
- Vergabe der Grundstücke an lokale Bestandshalter (Genossenschaften, gemeinnützige Bauherren, etc.)



Wege aus der Wohnungsnot

(Sozialpolitik)

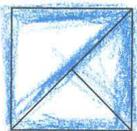
Versorgung von Wohnungsnotfällen als „prioritäre gesamtstädtische Aufgabe“

- „Wohnungsbauentwicklungsplan Besondere Wohnformen“
- Keine Verlängerung der Freistellungsgebiete
- Keine Förderung ohne WA Bindungen
- Bauherren intensiv fördern, die besondere Wohnformen umsetzen, neue Wohnungsbauträger fördern



Konkretes Ziel: mindestens 1.000 neue Wohnungen p.a. mit WA Bindungen

- ⇒ Bei gefördertem Wohnungsneubau ab 20 Wohneinheiten verpflichtend mindestens 20% Wohnungen mit WA Bindungen ca. 400 WE
- ⇒ Das Programm „besondere Wohnformen“ ausbauen für 150 Neubauwohnungen für Stiftungen, soziale Träger, Schlüsselbund eG, etc. ca. 150 WE
- ⇒ Aufhebung der Freistellungsgebiete (in Mümmelmannsberg, Neuallermöhe-West und Steilshoop, 6.014 WE mit WA Bindungen; 3% Fluktuation) ca. 180 WE
- ⇒ SAGA stellt 300 WE p.a. zusätzlich mit WA Bindungen bereit ca. 300 WE





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !