



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Postfach 30 05 80, 20302 Hamburg

An die  
Wohnungswirtschaftlichen Verbände  
gemäß Verteiler

Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung

Amtsleiter  
Wexstraße 7  
Eingang über Alter Steinweg 4  
20355 Hamburg  
Telefon: +49 40 428 40-3055/ -3056  
Telefax: +49 40 428 40-8461  
E-Mail: Willi.Rickert@bsu.hamburg.de

Hamburg, den 08.07.2011

### Neuerungen in der Hamburger Wohnungsbauförderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

unterjährig haben sich innerhalb der Hamburger Wohnraumförderung einige Neuerungen und Anpassungen ergeben, über die ich Sie mit diesem Schreiben gerne informieren möchte.

#### **Neuer Förderweg für den Bau von Mietwohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen**

Hamburg reagiert auf die zunehmend angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt und den spürbaren Anstieg der Wohnungsmieten. Zunehmend mehr Haushalte mit mittlerem Einkommen haben Schwierigkeiten, sich auf dem Hamburger Wohnungsmarkt mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Vor diesem Hintergrund führt der Senat einen neuen 2. Förderweg ein, der neben dem bestehenden Mietwohnungsneubauprogramm auch Haushalte mit mittlerem Einkommen in die soziale Mietwohnraumförderung einbezieht. 800 zusätzliche Wohneinheiten können schon ab 2011 gefördert werden. Erste Pilotprojekte können schon jetzt bei der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt (WK) beantragt werden

Die Einkommensgrenze nach § 8 Abs. 2 HmWoFG wird für geförderte Wohnungen im 2. Förderweg **plus 60%** betragen. Bezogen auf die Brutto-Einkommen ergeben sich für die jeweiligen Haushaltsgößen folgende Grenzwerte:

- 1-Personen-Haushalt: rd. 28.000 Euro
- 2-Personen-Haushalt: rd. 42.000 Euro
- 3-Personen-Haushalt: rd. 53.000 Euro
- 4-Personen-Haushalt: rd. 65.000 Euro



Im 1. Förderweg wird die bisherige Einkommensgrenze von **plus 30%** weiter gelten. Die Anfangsmiete wird im 2. Förderweg in 2011 € 8,00 nettokalt je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat betragen. Diese Miethöhe beinhaltet eine angemessene Differenz zur Anfangsmiete im klassischen sozialen Mietwohnungsneubau von € 5,80/m<sup>2</sup> und dem gegenwärtigen Mietniveau im freifinanzierten Mietwohnungsneubau von ca. € 11,00 bis € 14,00/m<sup>2</sup> in innerstädtischen Gebieten. Die Anfangsmiete steigt jährlich um € 0,10/m<sup>2</sup> Wohnfläche als Inflationsausgleich. Der Förderabbau wird analog zum 1. Förderweg alle zwei Jahre € 0,20/m<sup>2</sup> und Monat betragen. Die zulässige Mietsteigerung wird ebenfalls wie im 1. Förderweg alle zwei Jahre bis zu € 0,30/m<sup>2</sup> und Monat betragen.

Der 2. Förderweg soll nur in den Lagen eingesetzt werden, die ein überdurchschnittliches Mietniveau aufweisen. In den Lagen, in denen unterstellt werden kann, dass sich die Wohnungsuchenden mit mittleren Einkommen zu angemessenen Bedingungen selbst versorgen können, wird eine Förderung zugunsten der einkommensschwächeren Haushalte im 1. Förderweg angeboten. Als räumliches Abgrenzungskriterium dient der Bodenrichtwert der jeweils in Frage kommenden Wohnbauflächen: Ab einem Grundstückswert von € 400 je m<sup>2</sup> Wohnfläche können neben Mietwohnungen des 1. Förderweges grundsätzlich auch Wohnungen im 2. Förderweg errichtet werden.

Die Höchstgrenze der förderfähigen Grundstückskosten im Rahmen der Mietwohnungsneubauförderung wird von bisher € 580/qm Wohnfläche inkl. Sonderkosten bei privaten Flächen auf € 800 inkl. Sonderkosten (auch für den 1. Förderweg) angehoben. Damit ist gewährleistet, dass die Förderung so attraktiv ist, dass auch private Grundstücke in teureren innerstädtischen Lagen für den geförderten Mietwohnungsbau mobilisiert werden können. Auf städtischen Grundstücken gilt bis auf Weiteres eine Höchstgrenze von € 600/m<sup>2</sup> inkl. Sonderkosten. Mit dieser Setzung differenzierter Höchstgrenzen wird vermieden, dass im Vergabeverfahren förderungsbedingte Preissteigerungen bei städtischen Grundstücken eintreten, die dann wiederum eine Quersubventionierung zu Lasten der Hamburger Wohnraumförderung erforderlich machen würden.

Die Freie und Hansestadt Hamburg wird Grundstücke passgenau unter Berücksichtigung ihrer individuellen Rahmenbedingungen aufgrund von Konzeptausschreibungsverfahren vergeben. Es ist der Verkehrswert zu erzielen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der Beschaffenheit und Lage des Grundstücks zu erzielen ist. Die Richtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte bilden insoweit nur einen Anhaltspunkt, weil der Preis sich einzelfallbezogen unter Berücksichtigung aller Rahmenbedingungen einschließlich der jeweiligen Konzeptvorgaben grundsätzlich durch die abgegebenen Angebote bildet.

Um eine angemessene soziale Durchmischung in den geförderten Neubaubeständen zu gewährleisten und den 1. Förderweg nicht zu benachteiligen, muss bei Projekten des 2. Förderweges mindestens auch ein Drittel aller insgesamt geförderten Wohnungen im 1. Förderweg errichtet werden. Ziel dieser Kopplung ist die Etablierung des 1. Förderweges auch in besseren Lagen, nicht nur in benachteiligten Quartieren.

Gefördert wird über die WK mit einer Kombination von zinsverbilligten Darlehen und laufenden Zuschüssen. Das Fördersystem entspricht im Grundsatz dem 1. Förderweg. Die Laufzeit der Förderung im 2. Förderweg sowie der daraus entstehenden Bindungen beträgt wie im Regelausschreibung des 1. Förderweges 15 Jahre. Alle technischen und finanziellen Förderbedingungen und -anforderungen (z.B. in Bezug auf Wohnungsgrundrisse, -größen, Wohnungsgrößenschlüssel) sind im 1. und 2. Förderweg identisch, um die Mieterinnen und Mieter des 1. Förderweges nicht zu benachteiligen.

**Geförderter Wohnungsbau ab Juni auch im gesetzlichen energetischen Mindeststandard möglich**

Seit Juni 2011 können Sozialwohnungen und Eigentumswohnungen für Haushalte mit begrenztem Einkommen in Hamburg auch gefördert werden, wenn lediglich die gesetzlichen energetischen Mindeststandards eingehalten werden.

**Förderprogramm „Energiesparendes Bauen“ der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt wegen großer Nachfrage in diesem Jahr ausgeschöpft. Mittel für alle bisherigen Anträge reserviert.**

Die Nachfrage nach Zuschüssen für energieeffizientes Bauen ist in diesem Jahr so groß, dass die für freifinanzierte Wohnungen zur Verfügung stehenden Mittel bereits ausgeschöpft sind. Die WK kann deshalb für freifinanzierte Wohnungen in diesem Jahr keine Förderanträge mehr annehmen. Das Programm wurde vorerst ausgesetzt. Die Planungen für das nächste Jahr sind noch nicht abgeschlossen. Alle bisher eingegangenen Anträge können aber bewilligt werden, wenn sämtliche erforderlichen Antragsunterlagen bis zum 30. November 2011 vorliegen. Für den Bereich des sozialen Wohnungsbaus und geförderte Eigentumswohnungen für Haushalte mit begrenztem Einkommen gibt es weiterhin Zuschüsse für energieeffizientes Bauen.

Aufgrund der großen Nachfrage nach unseren Neubau-Förderprodukten sehe ich uns momentan auf einem guten Weg zu mehr bezahlbaren Wohnungen in Hamburg. Für dieses Engagement möchte ich mich bei allen Beteiligten ausdrücklich bedanken und verbleibe

mit freundlichen Grüßen



Will Ricker