

## **Schriftliche Kleine Anfrage**

des Abgeordneten Dr. Kurt Duwe (FDP) vom 26.06.12

### **und Antwort des Senats**

**Betr.: Mietpreisbindung in Hamburg**

*In den letzten Jahren sind zahlreiche Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau aus der Mietpreisbindung herausgefallen. Die Mieten in diesen Wohnungen sind regelhaft durch die Vermieter an den Mietspiegel angepasst worden. Für viele Mieter war eine Kündigung der Wohnung die Folge, da die Kosten für die Wohnung nicht mehr tragbar waren. Auch in den kommenden Jahren ist mit einem Auslaufen der Bindefrist bei vielen Hamburger Wohnungen zu rechnen.*

*Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:*

Um den auslaufenden Bindungen stärker als in den Vorjahren entgegenzuwirken, hat der Senat die Kapazitäten zur Förderung von Neubaumietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung im Jahr 2012 von zuletzt 1.200 Wohnungen pro Jahr auf 2.000 Wohnungen pro Jahr erhöht.

In 2011 konnte durch Mittelumschichtungen im Wohnraumförderprogramm bereits die Förderung von 2.147 neuen Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung bewilligt werden.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen teilweise auf der Grundlage von Auskünften von SAGA GWG und der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt (WK) wie folgt:

1. *Wie viele öffentlich geförderte Wohneinheiten mit Mietpreisbindung gibt es zurzeit in der Freien und Hansestadt Hamburg? (Bitte nach Bezirken differenzieren.)*

| <b>Bezirk</b> | <b>Anzahl WE alle Förderwege (Neubau und Modernisierung)</b> |
|---------------|--|
| Hamburg-Mitte | 29.815   |
| Altona        | 14.602   |
| Eimsbüttel    | 8.749  |
| Hamburg-Nord  | 9.868  |
| Wandsbek      | 25.857   |
| Bergedorf     | 10.412   |
| Harburg       | 11.117   |
| FHH           | 110.420  |

Quelle: WK, Stand 27. Juni 2012

2. *Wie viele öffentlich geförderte Wohneinheiten mit Mietpreisbindung befinden sich im Bestand der SAGA GWG? (Bitte nach Bezirken differenzieren.)*

| <b>Bezirk</b> | <b>Anzahl WE</b> |
|---------------|------------------|
| Hamburg-Mitte | 16.985           |
| Altona        | 7.144            |
| Eimsbüttel    | 2.536            |
| Hamburg-Nord  | 4.076            |
| Wandsbek      | 11.682           |
| Bergedorf     | 3.440            |
| Harburg       | 4.157            |
| FHH           | 50.020           |

Quelle: SAGA GWG

3. *Bei wie vielen Objekten ist die Mietpreisbindung in den letzten fünf Jahren ausgelaufen und wie viele Wohneinheiten befinden sich davon im Eigentum der SAGA GWG? (Bitte nach Jahr und Bezirk differenziert darstellen.)*
4. *Bei wie vielen Objekten wird die Mietpreisbindung in den nächsten fünf Jahren auslaufen und wie viele Wohneinheiten befinden sich davon im Eigentum der SAGA GWG? (Bitte nach Jahr und Bezirk differenziert darstellen.)*

Siehe Anlage.

5. *Wie viele Wohneinheiten sind in den letzten fünf Jahren als öffentlich geförderte Wohnungen mit Mietpreisbindung erstellt worden? (Bitte nach Bezirken differenzieren.)*

Folgende Mietpreisbindungen ergeben sich für die letzten fünf Jahre aus den Programmen im Mietwohnungsneubau, Modernisierung von Mietwohnungen, barrierefreier Umbau und Ankauf von Belegungsbindungen. Die Fertigstellungszahlen des Segmentes A des Programms zur Modernisierung von Mietwohnungen wurden bis einschließlich 2007 berücksichtigt, da ab 2008 keine Mietpreisbindung in diesem Förderprogramm obligatorisch war und der Anteil gegebenenfalls später fertiggestellter Modernisierungsmaßnahmen mit Mietpreisbindung des Segmentes A nicht statistisch auswertbar ist.

| <b>Bezirk</b> | <b>2007 – 2011</b> |
|---------------|--------------------|
| Hamburg-Mitte | 4.135              |
| Altona        | 571                |
| Eimsbüttel    | 1.672              |
| Hamburg-Nord  | 1.898              |
| Wandsbek      | 2.176              |
| Bergedorf     | 509                |
| Harburg       | 1.842              |
| Insgesamt     | 12.803             |

Quelle: WK

6. *Welche Möglichkeiten haben Vermieter öffentlich geförderter Wohnungen vor Ablauf der Bindefrist die Wohnungen aus der Mietpreisbindung herauszulösen (beispielsweise Rückzahlung der Förderung) und in wie vielen Fällen ist dies innerhalb der letzten fünf Jahre jeweils geschehen? (Bitte SAGA GWG getrennt ausweisen.)*

Vermieter öffentlich geförderter Wohnungen dürfen Darlehen vorzeitig vollständig zurückzahlen. Werden die für eine Wohnung als Darlehen bewilligten (öffentlichen) Mittel ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so gilt die Wohnung grundsätzlich als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung – längstens jedoch zum regulären Bindungsende (Vergleiche § 19 Absatz 1 HmbWoFG beziehungsweise § 16 Absatz 1 Hmb-

WoBindG). Anzumerken ist, dass die vorzeitige Rückzahlung von Förderdarlehen bei öffentlich geförderten Wohnungen eine Nachbindungsfrist von zehn Jahren auslöst.

Im Zeitraum 2007 bis 2011 wurden die Darlehen für 18.284 Wohnungen vorzeitig zurückgezahlt, davon 7.629 von SAGA GWG.

| <b>Jahr</b>   | <b>alle WE</b> | <b>davon SAGA GWG</b> |
|---------------|----------------|-----------------------|
| 2007          | 3.210          | 1.381                 |
| 2008          | 3.344          | 1.006                 |
| 2009          | 2.899          | 888                   |
| 2010          | 6.090          | 3.125                 |
| 2011          | 2.741          | 1.229                 |
| <b>gesamt</b> | <b>18.284</b>  | <b>7.629</b>          |

Quelle: WK

SAGA GWG und die zuständigen Fachbehörden haben im August 2010 einen – den bisherigen Vertrag ersetzenden – Kooperationsvertrag abgeschlossen, wonach SAGA GWG jährlich 3.000 sozialwohnungsberechtigte Haushalte in ihrem Bestand mit Wohnraum versorgen muss. Diese Verpflichtung besteht unabhängig davon, wie viele Sozialwohnungen SAGA GWG im Bestand hat.

7. *Welche Möglichkeiten hat der Senat, die Mietpreisbindung bei bestehendem Wohnraum zu verlängern? Welche Anreize für die Eigentümer werden durch den Senat dafür geschaffen?*

Die Wohnraumförderung des Senats bietet über mehrere Programme die Möglichkeit, Mietpreisbindungen auch bei Bestandswohnungen einzugehen beziehungsweise zu verlängern. Im Segment B für umfassende Modernisierungen von Mietwohnungen ist eine Mietpreis- und Belegungsbindung von zehn Jahren obligatorisch.

Im Programm zur Sanierung von Mietwohnungen in Sanierungsgebieten ist bei Förderung ebenfalls eine Mietpreisbindung obligatorisch.

Darüber hinaus gibt es das Programm zum Ankauf von Belegungsbindungen im Bestand, mit dem auch eine Mietpreisbindung verbunden ist.

Im Modernisierungsprogramm für Mietwohnungen kann im Segment A für rein energetische Modernisierungen seit 2012 optional eine Mietpreisbindung vom Eigentümer eingegangen werden, für die er eine erhöhte Förderung gegenüber der Förderung ohne Bindung erhält.

Im Modul „Änderung oder Erweiterung von Gebäuden“ können auch im Rahmen der Mietwohnungsneubauförderung bestehende Wohnungen eine neue Mietpreis- und Belegungsbindung erhalten, sofern sie mit wesentlichem Bauaufwand geändert oder erweitert werden. Die Bindungslaufzeit beträgt in der Regel 15 bis 20 Jahre.

8. *Bei wie vielen Wohneinheiten ist es dem Senat in den letzten fünf Jahren gelungen, eine Verlängerung der Mietpreisbindung zu erreichen und um welchen (durchschnittlichen) Zeitraum wurde die Bindewirkung durch die Eigentümer verlängert? (Bitte SAGA GWG getrennt ausweisen.)*

Bei 567 Wohnungen, davon 132 von SAGA GWG. Die neuen Bindungen haben in der Regel eine Laufzeit von 10 beziehungsweise 15 Jahren.

| Bindungs-<br>ende zum<br>31.12 | Hamburg-Mitte |                      | Altona     |                      | Eimsbüttel |                      | Hamburg-Nord |                      | Wandsbek   |                      | Bergedorf  |                      | Harburg    |                      |
|--------------------------------|---------------|----------------------|------------|----------------------|------------|----------------------|--------------|----------------------|------------|----------------------|------------|----------------------|------------|----------------------|
|                                | alle<br>WE    | davon<br>SAGA<br>GWG | alle<br>WE | davon<br>SAGA<br>GWG | alle<br>WE | davon<br>SAGA<br>GWG | alle<br>WE   | davon<br>SAGA<br>GWG | alle<br>WE | davon<br>SAGA<br>GWG | alle<br>WE | davon<br>SAGA<br>GWG | alle<br>WE | davon<br>SAGA<br>GWG |
| 2007                           | 2.452         | 1.252                | 398        | 0                    | 679        | 69                   | 316          | 92                   | 2.878      | 1.268                | 740        | 120                  | 1.409      | 164                  |
| 2008                           | 702           | 341                  | 948        | 908                  | 756        | 136                  | 366          | 266                  | 1.748      | 1.071                | 311        | 24                   | 1.077      | 917                  |
| 2009                           | 1.032         | 593                  | 1.385      | 1.266                | 882        | 338                  | 317          | 0                    | 898        | 520                  | 173        | 62                   | 450        | 332                  |
| 2010                           | 1.171         | 955                  | 489        | 224                  | 91         | 0                    | 0            | 0                    | 774        | 153                  | 522        | 8                    | 383        | 207                  |
| 2011                           | 636           | 218                  | 175        | 72                   | 293        | 0                    | 126          | 0                    | 1.513      | 1.098                | 157        | 0                    | 181        | 0                    |
| 2012                           | 115           | 81                   | 415        | 346                  | 0          | 0                    | 245          | 144                  | 449        | 156                  | 41         | 0                    | 99         | 0                    |
| 2013                           | 2.180         | 1.880                | 653        | 333                  | 854        | 16                   | 527          | 118                  | 4.430      | 2.634                | 781        | 621                  | 1.609      | 998                  |
| 2014                           | 827           | 537                  | 324        | 216                  | 207        | 125                  | 133          | 102                  | 593        | 258                  | 572        | 377                  | 141        | 45                   |
| 2015                           | 2.533         | 968                  | 1.550      | 1.339                | 179        | 12                   | 855          | 218                  | 1.281      | 811                  | 917        | 596                  | 710        | 276                  |
| 2016                           | 910           | 309                  | 672        | 546                  | 1.398      | 895                  | 1.227        | 1.031                | 1.192      | 183                  | 175        | 0                    | 231        | 158                  |
| 2017                           | 974           | 446                  | 1.020      | 448                  | 336        | 109                  | 608          | 183                  | 980        | 160                  | 263        | 0                    | 428        | 16                   |

Quelle: WK