

Bündnis für das Wohnen in Hamburg

BÜNDNISGIPFEL

26.06.2023



Hamburg

Bündnis für das Wohnen in Hamburg

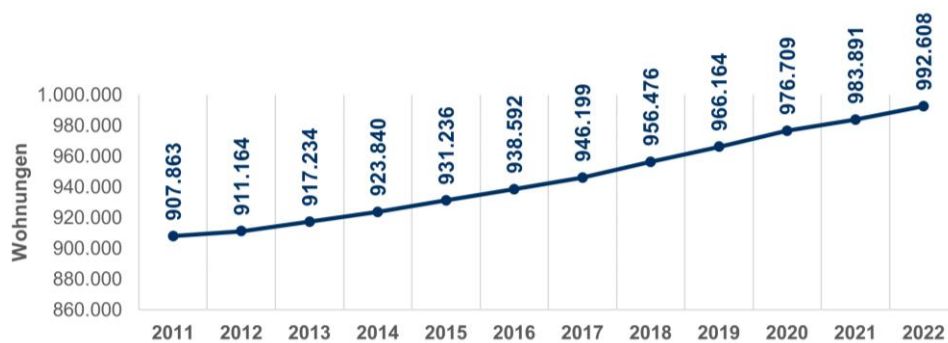
Kooperative Wohnungspolitik und vertrauensvolle Zusammenarbeit seit 2011

Bereits zum 3. Mal wurde 2021 die Vereinbarung zum Bündnis für das Wohnen in Hamburg zwischen dem Senat, den Bezirken und der Wohnungswirtschaft geschlossen. Seit 2011 zählt das Bündnis auf eine breite Beteiligung von VNW, BFW, IVD, SAGA, Grundeigentümerverband und die Beratung durch die beiden Hamburger Mietervereine.

Als gemeinsames Ziel und in gemeinsamer Verantwortung haben sich die Partnerinnen und Partner auf eine sozialverträgliche Weiterentwicklung des Hamburger Wohnungsmarktes verständigt, um bezahlbares Wohnen für alle Menschen in Hamburg nachhaltig zu sichern.

1 Wohnungsbestand

1.1 Entwicklung des Wohnungsbestands in Hamburg 2011-2022



Quelle: BSW, Statistikamt Nord

Ende 2022 gab es insgesamt 992.608 Wohnungen in Hamburg. Der Wohnungsbestand ist seit dem Start des Bündnisses für das Wohnen um fast 10 % gestiegen.

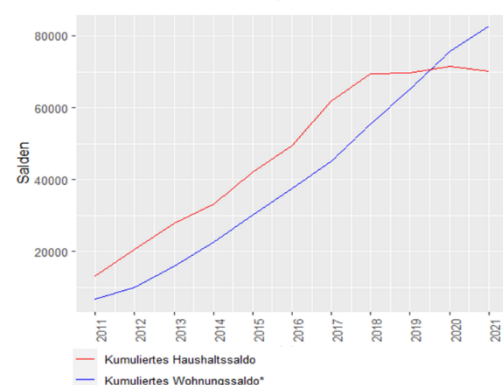
Es gibt 766.439 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, der Anteil liegt somit bei knapp 80 % vom Gesamtbestand und zeigt leicht steigende Tendenz. Es gibt in Hamburg rund 195.000 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern, darüber hinaus gibt es weitere rund 30.000 Wohneinheiten in Wohnheimen und Nichtwohngebäuden.

1.2 Steigende Anzahl von Wohnungen und steigende Bevölkerung

Während das Verhältnis zwischen Haushalts- und Wohnungssaldo bis 2018 gleichermaßen gestiegen ist, ist ab 2019 zu erkennen, dass die Zahl der Wohnungen schneller steigt als die Zahl der Haushalte. Dennoch wird auf der Basis der Annahmen zur demographischen Entwicklung bis etwa 2050 eine steigende Einwohnerzahl und damit auch eine steigende Zahl an Haushalten erwartet.

Hamburg hat seit Jahren einen positiven Wanderungssaldo zu verzeichnen. Nach einer Prognose des Statistischen Landesamtes Nord ist bis 2035 mit einem Anstieg der Bevölkerung auf mehr als 2 Mio. Einwohner und der Zahl der Haushalte auf rd. 1,1 Mio. zu rechnen.

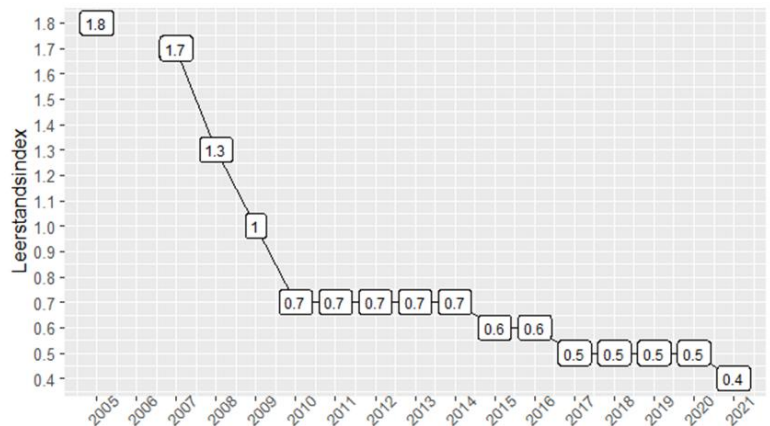
Kumuliertes Haushaltssaldo vs. Kumuliertes Wohnungssaldo in Hamburg



*Kumuliertes Wohnungssaldo entspricht Fertigstellungen-Baubauabgang
Quelle: Statistikamt Nord, BSW eigene Berechnungen

1.3 Entwicklung des Wohnungsleerstands

Der marktaktive Leerstand – also Geschosswohnungen, die unmittelbar vermietbar oder mittelfristig aktivierbar sind – verharrt in Hamburg auf einem Rekord-Tief, das zeigt der CBRE-empirica-Leerstandsindex. Trotz der Erfolge des Bündnisses für das Wohnen mit 126.818 fertiggestellten Wohnungen seit 2011 konnte hier keine Entspannung erreicht werden. Demgemäß ist der Bedarf an Wohnungen weiterhin hoch.



Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

1.4 Entwicklung der sozial gebundenen Wohnungsbestände

Der Bestand an Sozialwohnungen liegt zum Stichtag 31.12.2022 bei rund 78.200 Wohneinheiten. Ohne weitere Förderung nähme der Bestand gebundener Wohnungen kontinuierlich ab. Mit der kooperativen Wohnungspolitik seit 2011 konnte die Anzahl der Sozialwohnungen auf knapp 80.000 stabilisiert werden. Perspektivisch sorgen Neubau, Modernisierungen sowie Bindungsankäufe und -verlängerungen für eine Stabilisierung bei rund 85.000 Wohnungen, auslaufende Bindungen werden bei Erreichen der Ziele kompensiert.

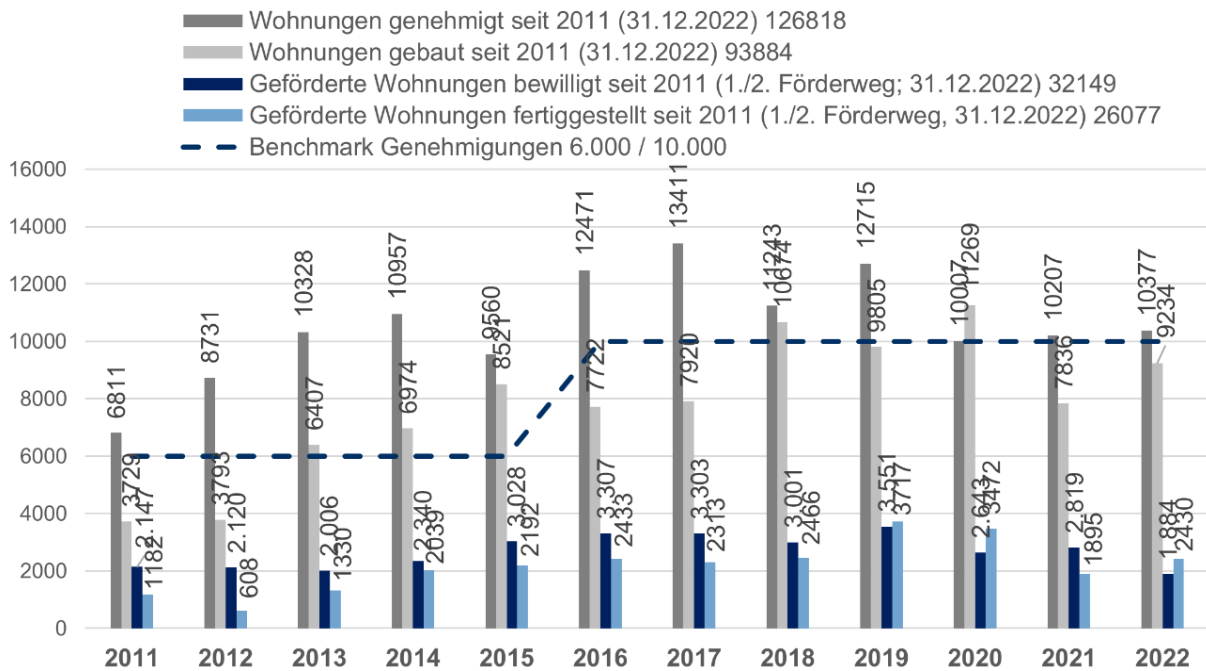


Quelle: IFB Hamburg

Im aktuellen Wohnraumförderprogramm für 2023 und 2024 sind mindestens 3.000 geförderte Mietwohnungen im Rahmen der Neubauförderung möglich, 700 Wohneinheiten davon im 2. Förderweg. Durch Modernisierungen sowie Bindungsankäufe und -verlängerungen kommen in 2023 rund 3.000 Wohneinheiten und in 2024 3.300 Wohneinheiten mit Mietpreis- und Belegungsbindungen hinzu.

2 Entwicklung Genehmigungen, Fertigstellungen und Förderung

2.1 Bewilligungen und Fertigstellungen 2011-2022



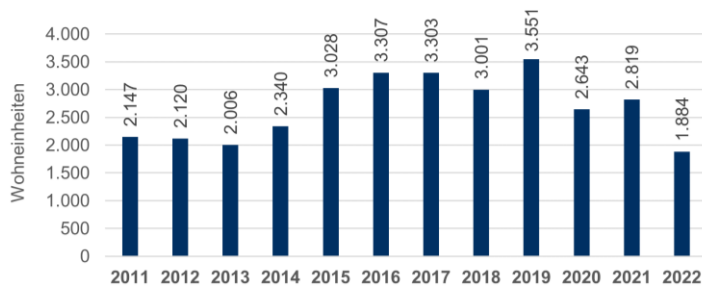
Quelle: BSW

In dieser Grafik ist das Aufwachsen sowohl der Genehmigungen als auch der Fertigstellungen zu erkennen. Bis 2022 hat das Bündnis die gesetzten Ziele bei den Baugenehmigungen erreichen können. So wurden Genehmigungen für 126.818 Wohnungen erteilt. Auch bei den Fertigstellungen ist ein deutlicher Zuwachs zu verzeichnen, hier wurden 93.885 Wohnungen fertiggestellt.

Im geförderten Wohnungsbau ist der positive Trend der letzten Jahre ebenfalls abzulesen. Insgesamt wurden 32.149 geförderte Wohnungen im 1. und 2. Förderweg genehmigt, 26.077 davon sind bereits fertiggestellt.

Die Auswirkungen der verschlechterten Rahmenbedingungen haben noch keinen deutlich erkennbaren Einfluss genommen, dieser wird erst in den nächsten Jahren erwartet.

2.2 Bewilligungen im geförderten Wohnungsbau 2011-2022



Quelle: IFB Hamburg

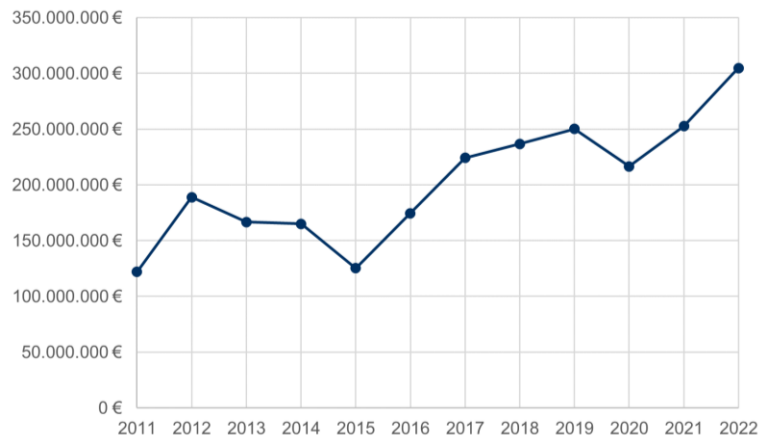
Während die Zielzahlen beim geförderten Wohnungsbau überwiegend erreicht wurden, ist 2022 eine starke Zurückhaltung bei der Planung neuer Bauvorhaben zu sehen.

Da bezahlbarer Wohnraum weiterhin dringend gebraucht wird, wurde die Förderung 2023 deutlich ausgeweitet: So gibt es Förderdarlehen zur Deckung der Gesamtfinanzierung mit einem Zinssatz von 1 % und einer Laufzeit von 30 Jahren.

2.3 Entwicklung der Förderung anhand des bewilligten Barwertvolumens im Mietwohnungsbau 2011-2022

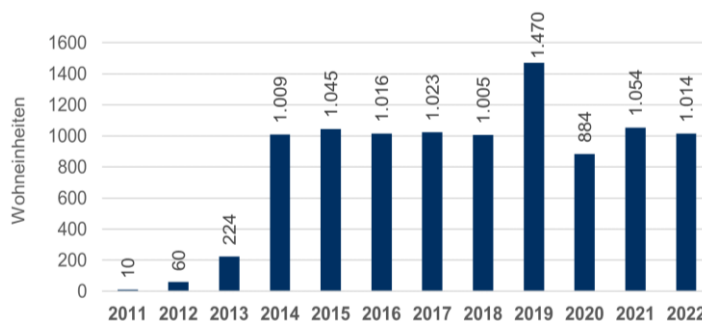
Seit 2011 wurde die zur Förderung bereitgestellten Mittel durch die FHH kontinuierlich den steigenden Kosten angepasst. Auch in 2023 wurde für die gesamte Hamburger Wohnraumförderung – Neubau und Modernisierung – wieder mit einem um 12 % gestiegenen Baukostenniveau kalkuliert.

Im Jahr 2023 wird ein zum Vorjahr deutlich erhöhter Förderbarwert von insgesamt 740 Mio. Euro bereitgestellt. In 2024 werden es sogar insgesamt 779 Mio. Euro sein.



Quelle: IFB

2.4 Fertigstellungen SAGA 2011-2022



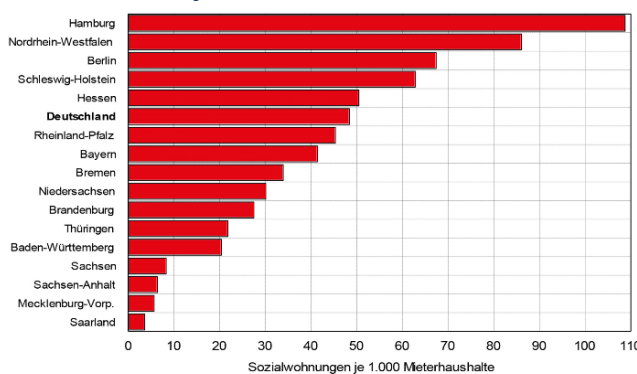
Quelle: SAGA Unternehmensgruppe

Die SAGA ist mit 138.663 Mietwohnungen eine der größten Bestandhalterinnen in Deutschland. Von diesen Wohnungen haben 26 % Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen. Mit dem Neubauprogramm begegnet die SAGA seit 2011 der anhaltend hohen Nachfrage und hat ihren Bestand um fast 10.000 Wohneinheiten erweitert.

3 Wohnungsbau im Vergleich der Bundesländer

Im Januar 2023 wurde eine Studie zum Thema "Bauen und Wohnen in der Krise. Aktuelle Entwicklungen und Rückwirkungen auf Wohnungsbau und Wohnungsmärkte" des von Pestel Institut gGmbH Hannover und Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. Kiel vorgestellt. Diese Studie, beauftragt vom Verbändebündnis „Soziales Wohnen“ enthält unter anderem auch Daten zum sozialen Wohnungsbau im Vergleich der Bundesländer. Hier ist deutlich die erfolgreiche Arbeit der Hamburger Wohnungspolitik und des Bündnisses für das Wohnen zu erkennen.

3.1 Bestand an Sozialwohnungen 2021 nach Bundesländern je 1.000 Mieterhaushalte

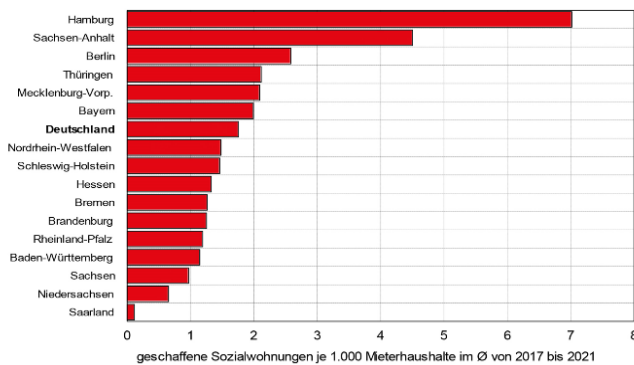


Quelle: „Bauen und Wohnen in der Krise“, Abb. 26, Studie Pestel-Institut, 2023

Hamburg steht im Ländervergleich mit einem Bestand von knapp 110 Sozialwohnungen je 1.000 Mieterhaushalte an der Spitze (Stand 2021). Dies ist mehr als das Doppelte des Bundesdurchschnitts.

Es folgen mit deutlichem Abstand Nordrhein-Westfalen, Berlin, Schleswig-Holstein und Hessen, die ebenfalls über dem Bundesdurchschnitt liegen.

3.2 Schaffung von Sozialwohnungen je 1.000 Mieterhaushalte im Durchschnitt der Jahre 2017-2021 nach Bundesländern



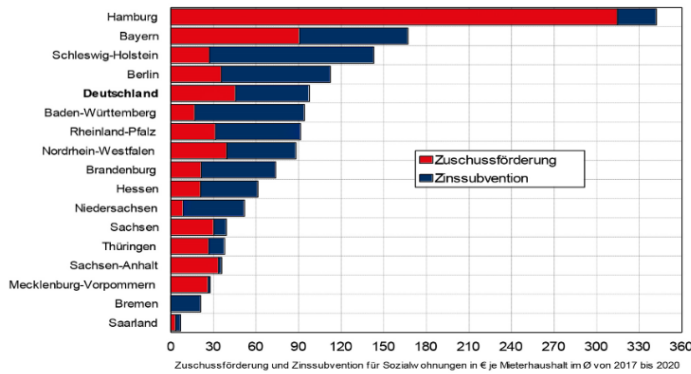
Quelle: „Bauen und Wohnen in der Krise“, Abb. 27, Studie Pestel-Institut, 2023

Auch bei den neu geschaffenen Mietwohnungen je 1.000 Mieterhaushalte im Durchschnitt der Jahre 2017 bis 2021 liegt wieder Hamburg – hier mit noch größerem Abstand – an der Spitze. So hat z.B. Berlin als Stadtstaat nur rund ein Drittel der in Hamburg geschaffenen Sozialwohnungen erreichen können. Die ostdeutschen Länder Sachsen-Anhalt (Rang 2), Thüringen (Rang 4) und Mecklenburg-Vorpommern (Rang 5) haben insbesondere über eine starke Modernisierungsförderung viele Belegungsbindungen geschaffen.

So ist es Sachsen-Anhalt in diesem Zeitraum gelungen, im Vergleich zu Hamburg über die Modernisierungsförderung fast die dreifache Zahl an Sozialwohnungen zu schaffen.

3.3 Förderung von Sozialwohnungen im Durchschnitt der Jahre 2017-2020 nach Bundesländern in Euro je Mieterhaushalt

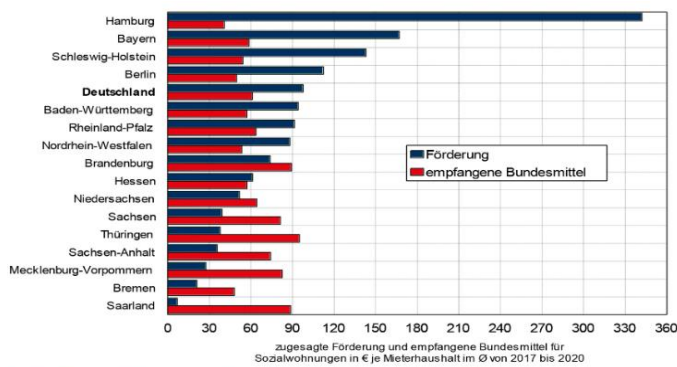
Förderung erfolgt im sozialen Wohnungsbau klassisch über Zinssubventionen. Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus der letzten Jahre waren zusätzlich Zuschüsse erforderlich, um den Investoren einen wirtschaftlichen Anreiz zu bieten.



Quelle: „Bauen und Wohnen in der Krise“, Abb. 28, Studie Pestel-Institut, 2023

Die Pestel-Studie zeigt, dass die Förderung in den Bundesländern durchaus differenziert ausgestaltet war. Während Hamburg sehr stark mit Zuschussförderung gearbeitet hat, konzentrierte sich Schleswig-Holstein auf Zinssubvention. Auch bei der Höhe der Förderung des sozialen Wohnungsbaus liegt Hamburg mit durchschnittlich 342 € je Mieterhaushalt unangefochten an der Spitze vor dem Freistaat Bayern mit 167 € je Mieterhaushalt.

3.4 Förderung von Mietsozialwohnungen und empfangene Bundesmittel im Durchschnitt der Jahre 2017-2020 nach Bundesländern in Euro je Mieterhaushalt



Quelle: „Bauen und Wohnen in der Krise“, Abb. 28, Studie Pestel-Institut, 2023

In der Studie des Pestel-Instituts sind die von den Ländern ausgewiesenen Fördermittel (Zinssubventionen und Zuschüsse) den empfangenen Bundesmitteln gegenübergestellt. Die höchsten Anteile eigener Mittel an der Förderung weisen Hamburg, erneut mit deutlichem Abstand, vor Bayern, Schleswig-Holstein und Berlin auf. Neun Bundesländer, bei denen die empfangenen Bundesmittel über die zugesagten Fördermittel hinausgehen, haben keine eigenen Mittel für den sozialen Wohnungsbau aufgewendet.

4 Versorgung von vordringlich wohnungssuchenden Haushalten

4.1 Steigender Bedarf an WA-Wohnungen

Anzahl unversorgter vordringlich wohnungssuchende Haushalte

Jahr	Anzahl
2015	7.857
2016	9.359
2017	11.765
2018	11.768
2019	12.793
2020	12.824
2021	11.485
2022	13.566

Quelle: BSW

Ergänzend zu bezahlbaren Wohnungen für Haushalte mit mittleren und kleineren Einkommen sind insbesondere Wohnungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte (WA-Wohnungen) im Fokus der Wohnungsbaupolitik. Die Zahl der Berechtigten hat sich seit 2015 im Wesentlichen durch Geflüchtete mit WA-Berechtigung deutlich erhöht.

Deshalb setzt die Wohnungsbaupolitik auf ein breites Maßnahmenpaket sowohl durch attraktive Förderangebote im Neubau als auch umfassende Unterstützungs- und Förderangebote im Bestand.

4.2 Bewilligte Sozialwohnungen mit WA-Bindungen

Jahr	Bewilligte WE
2015	3
2016	61
2017	218
2018	255
2019	269
2020	141
2021	327
2022	232
Summe	1.506

Quelle: IFB Hamburg

Aktuell gibt es rund 30.100 Wohnungen mit WA-Bindung. 40 % dieser Wohnungen gehören der SAGA, 32 % den Genossenschaften und 28 % sonstigen Eigentümern.

Seit 2015 wurden Bewilligungen für 1.506 WA-gebundene Wohnungen ausgesprochen, 691 wurden im gleichen Zeitraum fertiggestellt.

Weitere 633 WA-gebundene Wohnungen wurden seit 2016 über den Ankauf von Belegungsbindungen im Bestand gesichert.

Darüber hinaus hat sich die SAGA im Rahmen des Kooperationsvertrags mit der Stadt verpflichtet, 2.000 Wohnungen pro Jahr an vordringlich wohnungssuchende Haushalte zu vergeben. Über Kooperationsverträge mit den Wohnungsbaugenossenschaften werden jährlich rd. 350 Wohnungen an die entsprechende Zielgruppe vermietet.

5 Jahresbilanz der Wohnungsbaukoordination 2022

Die Wohnungsbaukoordination (WOK) wurde zur Unterstützung der behördenübergreifenden Umsetzung der Wohnungsbaupolitik des Senats eingeführt. Als Stabsstelle ist sie direkt bei der Behördenleitung angedockt und interdisziplinär besetzt.

Sie ist eine jederzeit ansprechbare Klärungsinstanz im Falle von Differenzen bei geplanten sehr kleinen bis zu großen Wohnungsbauvorhaben und setzt auf bewährte und offene Zusammenarbeit zwischen Bauherrinnen und Bauherrn und Bezirksämtern mit dem Ziel, für alle tragbare Kompromisslösungen zu entwickeln.

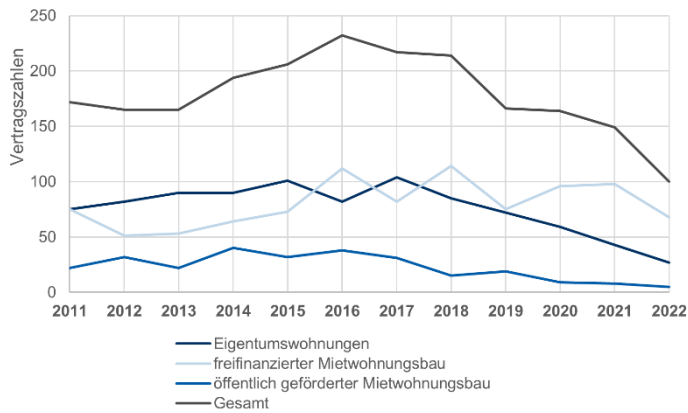
Sie verfügt über umfangreiche Informations- und Beteiligungsrechte; jedoch über keine eigenen Entscheidungskompetenzen. Entscheidungen werden über die Gremien der Wohnungsbaukoordination und der Senatskommission herbeigeführt.

Alleine in 2022 wurden insgesamt 150 Vorhaben mit mehr als 10.000 Wohnungen durch die Wohnungsbaukoordination bearbeitet. Hinzu kommen 20 Vorhaben mit ca. 9.500 Wohneinheiten die im Rahmen der Konfliktliste bei der Senatskommission bearbeitet werden.



6 Flächen und Potenziale

6.1 Entwicklung der Vertragszahlen beim Verkauf von Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser



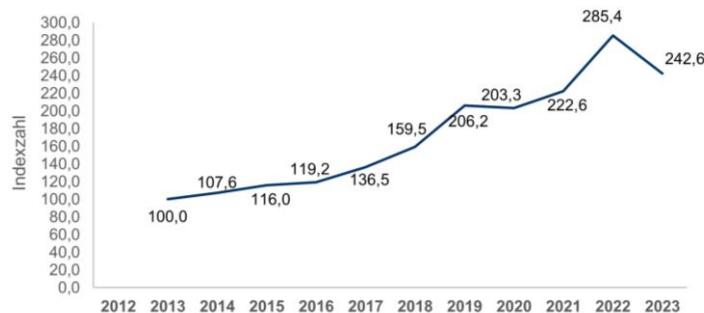
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Die Vertragszahlen für Bauplätze für den Geschosswohnungsbau sowohl auf privaten als auch auf städtischen Flächen sind bis 2016 gestiegen und danach zunehmend stärker gesunken.

Die Ursachen sind komplex: Krieg, Energie- und Baukosten, Zinsen zeigen auch Auswirkungen am Grundstücksmarkt. So ist die Zahl der verkauften Bauplätze für Geschosswohnungsbau in 2022 um 33 % gesunken. Auch die Flächenumsätze sind demgemäß deutlich zurück gegangen. Grundsätzlich ist festzustellen, dass es in allen Immobilienarten 2022 wesentlich weniger Verkäufe gab.

6.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte 2013-2023

Indexreihe für BRW für Mehrfamilienhausbauplätze (zum Jahresanfang, 2013 = 100)

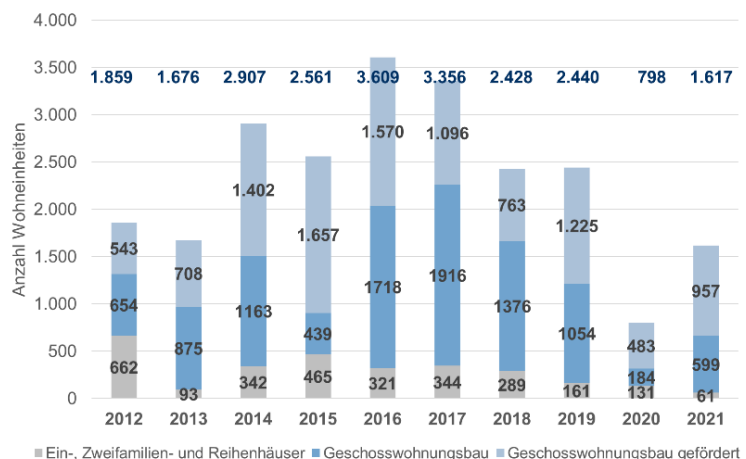


Quelle: Gutachterausschuss

Die Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhausbauplätze in Hamburg sind seit 2013 kontinuierlich angestiegen. Einen größeren Anstieg gab es zwischen 2018 und 2019, sowie zwischen 2021 und 2022. Erst mit den Bodenrichtwerten zum 1.1.2023 ist ein Rückgang der Bodenrichtwerte für unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke sichtbar. Hier ist ein Preiserückgang von rund 15 % zu verzeichnen.

6.3 Verteilung der durch den LIG verkauften und im Erbbaurecht vergebenen Grundstücke nach Art der Wohneinheit 2012-2021

Eine große Anzahl von Wohneinheiten konnte der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) durch Verkäufe sowie durch Erbbaurechtsbestellungen neu schaffen. In der Spitze waren es Grundstücke für weit mehr als 3.000 Wohneinheiten pro Jahr. Über den Zeitraum 2012 bis 2021 sind Grundstücke für 23.251 Wohneinheiten im Rahmen von Konzeptausschreibungen, Gebotsverfahren, Direktvergaben oder im



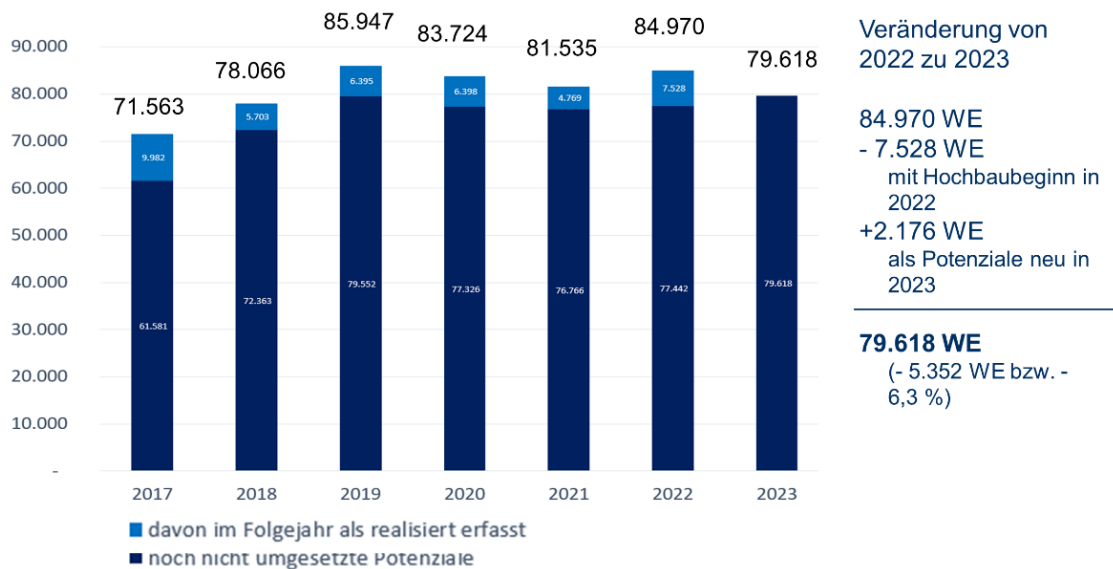
Quelle: LIG

Eigenheimprogramm vermarktet sowie im Erbbaurecht vergeben worden. 88 % dieser Flächen sind für den Geschosswohnungsbau vorgesehen, die Hälfte davon, 10.404 Wohnungen, für sozialen Wohnungsbau.

6.4 Entwicklung der Wohnungsbaupotenziale 2017-2023

Von der BSW werden zusammen mit den Bezirken und Fachbehörden jährlich alle bekannten Wohnungsbaupotenziale auf privaten und städtischen Flächen ab einer Größe von 20 WE in der sog. PAUL-Datenbank erfasst. Die Potenziale werden solange dort geführt, bis mit dem Hochbau begonnen wird. In Summe hat sich die Zahl aller erfassten Wohnungsbaupotenziale in den letzten 6 Jahren auf einem leicht erhöhten Niveau von etwa 80.000 Wohneinheiten eingependelt. Aufgefüllt wird das gesamtstädtische Wohnungsbaupotenzial insbesondere durch die von den Bezirksämtern neu gemeldeten und verwaltungsintern abgestimmten Potenzialflächen.

Die Differenz in der Gesamtsumme zwischen den Jahren 2022 auf 2023 ergibt sich aus dem Saldo von 7.500 Wohneinheiten mit Hochbaubeginn und gut 2.200 Wohneinheiten in neu aufgenommene Potenzialen. Die leichte Reduzierung bewegt sich dabei noch im Rahmen der allgemeinen Schwankungen der letzten Jahre.



6.5 Planungsrechtlicher Status der Wohnungsbaupotenzialflächen

Von den insgesamt 79.618 Wohneinheiten in allen erfassten Potenzialflächen sind 58 % private und 42 % städtische Flächen. Zu den privaten Flächen zählen auch die städtischen Flächen, die bereits von der SAGA entwickelt werden.

Für einen Großteil der städtischen Flächen wird derzeit das Planrecht durch neue Bebauungspläne geschaffen. Bebauungsplanverfahren laufen für Oberbillwerder, Grasbrook, die Wilhelmsburger Achse und Fischbeker Reethen. Weitere Potenzialflächen wie die SienceCity Bahrenfeld oder das Diekmoor werden in den nächsten Jahren folgen.

79.618 WE gesamtstädtisch verfügbares Wohnungsbaupotential

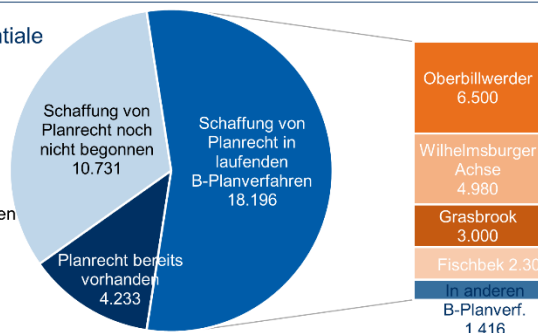
46.458 WE (58%) auf privaten Flächen einschließlich SAGA

33.160 WE (42%) Wohnungsbaupotentiale auf städtischen Flächen, davon

4.233 WE (13%)
Planrecht bereits vorhanden

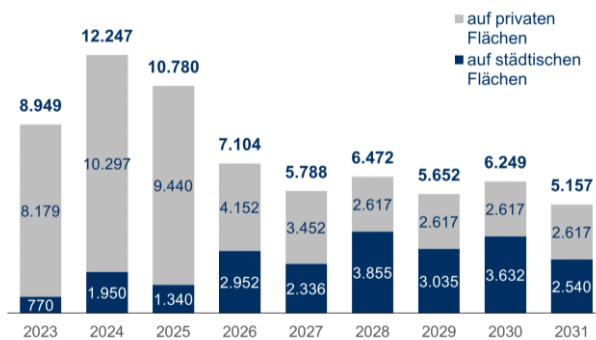
18.196 WE (55%)
in laufenden Bebauungsplanverfahren davon
16.780 WE in großen Stadtentwicklungsprojekten
1.416 WE in übrigen städtischen Potentialen

10.731 WE (32%)
Schaffung von Planrecht noch nicht begonnen



Quelle: BSW, PAUL-Datenbank und Angaben von IBA und HCH

6.6 Vermarktungsfähige Wohnungsbaupotentiale 2023-2031



Quelle: BSW, PAUL-Datenbank 01.01.2023

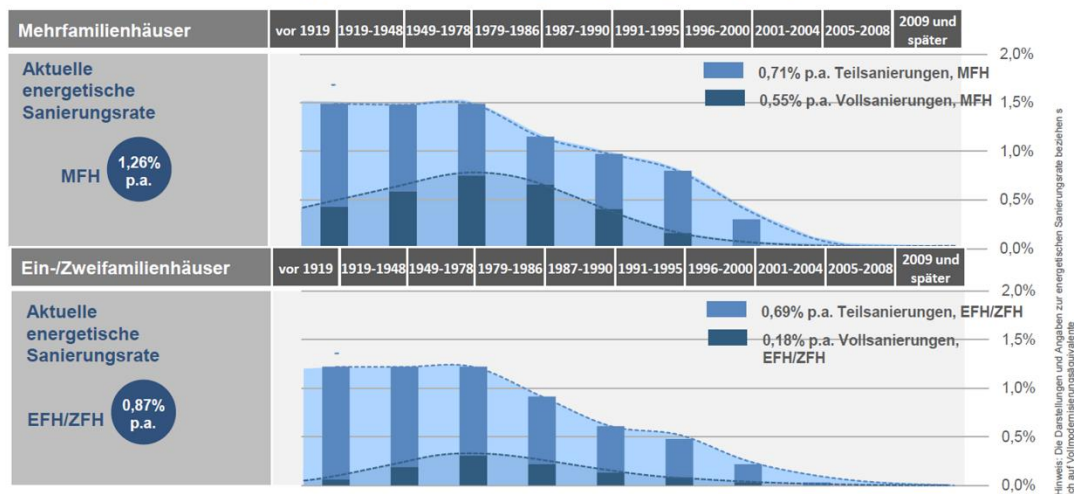
Insgesamt verfügt Hamburg damit über ein großes Wohnungsbaupotenzial für die nächsten Jahre. Dabei liegt die Qualität der Potenziale zwischen baureifen, erschlossenen Grundstücken und planungsrechtlich nicht entwickelten Flächen.

Es ist nach aktueller Kenntnis davon auszugehen, dass ab 2024 jährlich rund 2.500 bis 3.000 Wohneinheiten pro Jahr auf städtischen Flächen in die Vermarktung geben werden.

7 Sanierungstätigkeit

7.1 Sanierungsrate im Hamburger Wohngebäudebestand

Differenzierte Betrachtung der Modernisierungstätigkeit (1,0% p.a.)

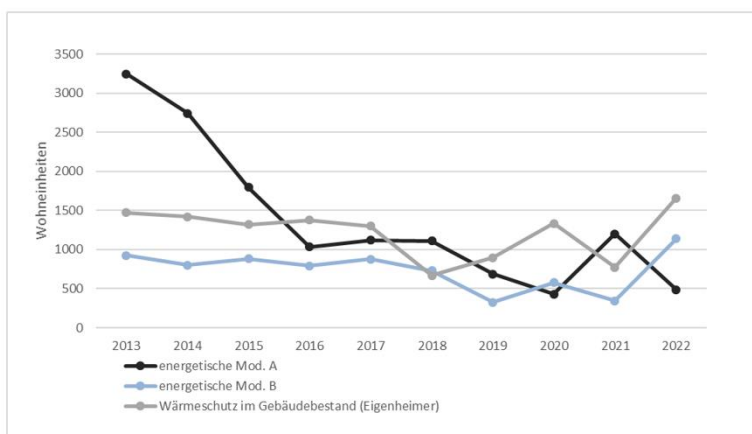


In einer empirischen Studie wurden Baualtersklassen, Gebäudearten und das Sanierungsverhalten der Eigentümergruppen in Hamburg erfasst. Dabei zeigt sich, dass die jährliche Sanierungsrate bei Mehrfamilienhäusern bei rund 1,26% p.a. liegt, bei Einfamilienhäusern bei rund 0,87%. Damit liegt die durchschnittliche Sanierungsquote aktuell bei 1,0 % pro Jahr, wie auch im bundesweiten Durchschnitt. Es überwiegen Teilsanierungen, etwa durch Erneuerung der Fenster oder Dämmung von Außenwänden, Keller und Dach oder die Dekarbonisierung der Energieversorgung.

Die Machbarkeitsstudie der BSW zeigt, dass klimaneutrales Wohnen in Hamburg bis 2045 möglich ist. So muss die Sanierungsquote zunächst moderat auf 1,5 % bis 2030 steigen, dann auf 2,1 % bis 2045. Der Fokus wird auf der Sanierung von Wohnhäusern liegen, die vor 1979 gebaut wurden. Stärkster Hebel sind Mehrfamilienhäuser, sie machen zwei Drittel der Nutzfläche, des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen aus. Die Förderung für Modernisierungen wurde bereits deutlich erhöht, sowohl für Mietwohngebäude als auch für Eigenheime.

Die Studie zeigt auch, dass die Umstellung der Energieversorgung auf erneuerbare Energien eine deutlich höhere Bedeutung hat als die Gebäudeeffizienz. Dekarbonisierung und Ausbau des kommunalen Wärmenetzes wird zum wesentlichen Faktor für einen klimaneutralen Wohngebäudebestand.

7.2 Entwicklung der geförderten Modernisierung 2013-2022



Um die Klimaschutzziele zu erreichen, muss die Modernisierungsaktivität deutlich gesteigert werden. In allen Förderprogrammen wurde die Förderintensität über den Inflationsausgleich hinaus erhöht und die Programmzahl und damit das Angebot förderbarer Wohnungen deutlich gesteigert. Sowohl private Bauherren als auch die Wohnungswirtschaft sind gefragt, die Fördermittel jetzt wieder verstärkt abzufordern.

NEUBAU VON MIETWOHNUNGEN

– Überblick über Neuigkeiten aus der Förderung für das Jahr 2023



Neubau

Die **Neubauförderung** wird auf hohem Niveau weitergeführt und erfährt einige Förderverbesserungen:

- ✓ **Fördererhöhung um 12 %** in allen relevanten Bereichen als Ausgleich für steigende Baukosten
- ✓ **Ausweitung der Förderdarlehen** – Abdecken des gesamten Fremdkapitals mit Förderdarlehen, Zinssicherung über die gesamte Bindungszeit mit 1,0 %
- ✓ **Verzicht auf den Subventionsabbau**
- ✓ Einführung eines **Einmalzuschusses für Stellplätze für E-Autos**
- ✓ Anstieg der **Anfangsmiete** um 0,10 €/m² im Monat, im 1. Förderweg auf 7,00 €/m² monatlich, im 2. Förderweg auf 9,10 €/m²

WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG 2023

Mietwohnungsneubau - Bindungen

	1. Förderweg	2. Förderweg
Belegungsbindung	■ Einkommensklasse HambWoFG + 60 %	■ Einkommensklasse HambWoFG + 100 %
Bindungszeitraum	■ 30 Jahre	■ 30 Jahre
Mietbindung	■ 7,00 €/m ² ■ Mieterhöhung alle 2 Jahre um 0,20 €/m ² mtl.	■ 9,10 €/m ² ■ Mieterhöhung alle 2 Jahre um 0,20 €/m ² mtl.
Laufende Zuschüsse	■ 4,20 €/m ² bis 7,30 €/m ²	■ 2,40 €/m ² bis 4,80 €/m ²

MIETWOHNUNGSNEUBAU

Überblick Förderung 2023

IFB-DARLEHEN

IFB-Förderdarlehen I
bis 1.500 €/m² Wfl.

IFB-Förderdarlehen II
ab 1.500 €/m² Wfl.

Darlehenszins
1. Förderweg 1,0%
2. Förderweg 1,0%

IFB-Ergänzungsdarlehen
Höhe wird fallbezogen festgelegt

KfW-Darlehen

Klimafreundlicher Neubau (KfW 298)
bis zu 150.000 € je WE



ZUSCHÜSSE

Laufende Zuschüsse

1. FW: 4,00 bis 7,10 €/m² mtl.
2. FW: 2,20 bis 4,60 €/m² mtl.

Ergänzender Baukostenzuschuss
30-j. Bindung 1.960 € bzw. 5.880 €/WE

Lagertypische Sonderbaukosten
bei Erwerb von FHH mit Direktvergabe
7,00 € - 45,00 €/m² Wfl.

Vollsteinförderung
Je m² Bauteilfläche 130 €/m²

Vordringlich Wohnungsuchende
Erhöhung lfd. Zuschuss um 2,00 €/m²

Besondere Integrationsleistungen
Erhöhung lfd. Zuschuss um 2,00 €/m²

XXL-Wohnungen ab 5 Pers. (WA)
2.800 € - 16.800 € je WE

Sicherheitsstiegenraum
außenliegend je 25.600 €
innenliegend je 102.400 €

Energiesparendes Bauen
IFB-Effizienzhaus 40 64 €/m² Wfl.
IFB-Effizienzhaus 40 mit WRG: 157 €/m² Wfl.
IFB-Passivhaus: 157 €/m² Wfl.
IFB-Niedrigsten.- Haus: 169 €/m² Wfl.
IFB-Effizienzhaus Plus: 184 €/m² Wfl.

Gemeinschaftsräume
Einmalzuschuss 2.200 €/m²
Lfd. Zuschuss (mtl.) 4,90 € bis 7,00 €/m²

Stellplätze für E-Autos
Stellplatz je 1.500 €

Weitere Zuschüsse:

Nachhaltiges Bauen/Wettbewerb/Holzbau/Backsteinförderung/Gestaltungsauflagen

Komfort-Fahrrad-Stellplätze

im Außenraum 450 €/Stellplatz
im Gebäude 660 €/Stellplatz
im indiv. Abstellraum 340 €/Stellplatz

Kfz.-Stellplätze

Tiefgarage:
bis 34 Plätze 4.800 €/Stellplatz
ab 35. Platz 2.500 €/Stellplatz

Carsharing für Mieter

Tiefgarage:
bis 34 Plätze 31.400 €/Stellplatz
ab 35. Platz 28.000 €/Stellplatz
Kleinfahrzeuge 10.400 €/Stellplatz
Parkpalette: 12.400 €/Stellplatz

Barrierefreie Ausstattung

Barrierereduziert: 2.610 €/WE
(1.310 €/WE- ohne Freisitz)
Barrierefrei (z.B. Senioren): 7.940 €/WE
Rollstuhlgerecht: 21.250 €/WE

Aufzugsanlagen

1. bis 3. Geschoss: 29.200 €/Station
jedes weitere Geschoss:
7.300 €/Station
Energieeffizienzklasse A:
2.560 €/Anlage

Kompaktwohnungen (1 Pers.)

< 45 m² bis max. 40 m²: 3.270 €/WE
< 40 m² bis max. 35 m²: 5.220 €/WE
< 35 m² bis 30 m²: 7.160 €/WE

Kompakte Bauvorhaben

< 52,5 m² bis 47,5 m²: 140 €/m² Wfl.
< 47,5 m² bis 37,5 m²: 210 €/m² Wfl.
< 37,5 m² bis 30 m²: 300 €/m² Wfl.

WEITERE FÖRDERUNGEN

Neubau



- Neubau von Wohnungen für Studierende und Auszubildende
- Neubau von Sonderwohnformen
- Neubau von Mietwohnungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte
- Baugemeinschaften

MODERNISIERUNG VON MIETWOHNUNGEN

IFB-Förderprogramme

Energetische Modernisierung von Mietwohnungen (MOD A)
mit und ohne Mietpreisbindung

Ausstattungsverbesserung und energetische Modernisierung von Mietwohnungen (MOD B, Mod C)
mit Mietpreis- und Belegungsbindung

Änderung/ Erweiterung (1. und 2. Förderweg)

Modernisierung in Gebieten Integrierten Stadtteilentwicklung



Modernisierung von Wohnungen für Studierende und Auszubildende

Städtebaulicher Denkmalschutz
nur in Kombination mit Mod AB

Barrierefreier Umbau
mit Mietpreis- und Belegungsbindung

Baugemeinschaften

MODERNISIERUNG VON MIETWOHNUNGEN

Neuerungen 2023

- Inflationausgleich +12%
- Basisförderung 2.500 € / WE
- Schützenswerte Bausubstanz
- Innendämmung
- Entfall Anforderung Lüftungsanlage

Mod. A
Energie

- Inflationausgleich +12%
- Anhebung auf 50% Förderquote
- Mitförderung Gem.flächen
- Mieterhöhung max. 20ct / 2 Jahre

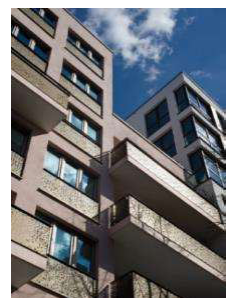
Mod. B
Ausstattung
und Energie

- Förderquote 40%
- Mietobergrenze 9,10 € / m²
- Mieterhöhung max. 20ct / 2 Jahre
- Belegungsbindung 2. Förderweg

Mod. C
Ausstattung
und Energie

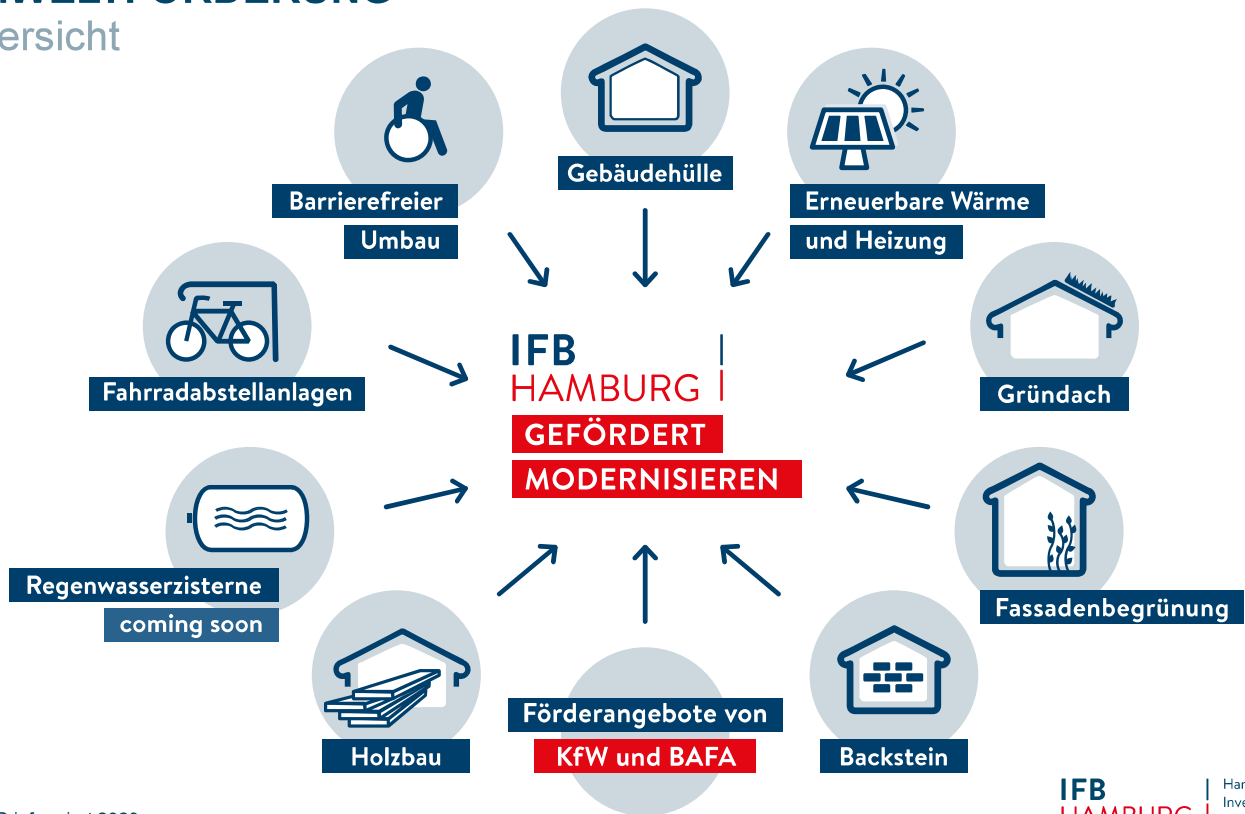
- Inflationausgleich +12%
- Anhebung auf 50% Förderquote
- Mietobergrenze 9,10 € / m²
- Mieterhöhung max. 20ct / 2 Jahre

Mod. E
Barrierefreier
Umbau



UMWELTFÖRDERUNG

Übersicht



MODERNISIERUNGSFÖRDERUNG DER IFB

Förderübersicht Energie und Umwelt

