A large, light gray, stylized number '173' is positioned in the background, spanning across the top and bottom of the page. The number is composed of thick, solid strokes. The '1' is on the left, the '7' is in the middle, and the '3' is on the right. The background is split horizontally into a dark reddish-brown top half and a white bottom half.

**SOZIALER WOHNUNGSBAU IN HAMBURG:  
UMSETZUNG DES DRITTELMIX' 2011-2022**

## BACHELORTHESIS

zur Erlangung des akademischen Grades Bachelor of Science  
im Studiengang Stadtplanung an der HafenCity Universität Hamburg

## BETREUENDE

Prof. Dr. Monika Grubbauer (Erstprüferin)  
Dr. Joscha Metzger (Zweitprüfer)  
Arbeitsgebiet Geschichte und Theorie der Stadt

## VERFASSERIN

Mara Bahls  
6057830  
mara.bahls@hcu-hamburg.de

Abgabe: 21.06.2022

## DANKSAGUNG

Ohne die Unterstützung vieler wertvoller Personen wäre mir das Schreiben der Abschlussarbeit in dieser Form nicht möglich gewesen. Dafür möchte ich mich hier bedanken.

Mein besonderer Dank gilt meiner Betreuerin Monika und meinem Betreuer Joscha für die Möglichkeit, an diesem spannenden Thema arbeiten zu können und ihre Zeit und Mühe, mir zur Seite zu stehen.

Weiterer Dank gilt den Expert:innen, die sich die Zeit für ausführliche Antworten genommen und darüber hinaus wertvolle Hinweise gegeben haben.

Außerdem möchte ich mich bei meinen Freund:innen, insbesondere Jasper und Lisa, bedanken, die mir während der Themenfindung und darüber hinaus fachlich und persönlich stets zur Seite standen.

Herzlichen Dank!

<b>1.</b>	<b>EINFÜHRUNG</b>	<b>7</b>
	1.1. Forschungsinteresse und -frage	7
	1.2. Methodisches Vorgehen	8
	1.3. Aufbau der Arbeit	9
<b>2.</b>	<b>THEORETISCHER RAHMEN</b>	<b>11</b>
	2.1. Sozialer Wohnungsbau	11
	2.2. Wahrnehmung und Bewertung	14
	2.3. Sozialer Wohnungsbau in Hamburg	17
	Vereinbarungen im <i>Bündnis für das Wohnen</i>	19
	2.4. Entwicklungen auf dem Hamburger Wohnungsmarkt	20
<b>3.</b>	<b>DER DRITTELMIX IN HAMBURG</b>	<b>25</b>
	3.1. Analysesystematik	25
	3.2. Quantitative Auswertung	26
	3.2.1. Baugenehmigungen	26
	3.2.2. Wohnungsfertigstellungen	31
	3.2.3. Mietpreis- und Belegungsbindungen	32
	3.2.4. Bestand geförderter Wohnungen	34
	3.3. Qualitative Auswertung	37
	3.4. Ergebnisse der Auswertungen	39
<b>4.</b>	<b>ABSCHLUSSDISKUSSION</b>	<b>42</b>
	4.1. Kritik am Drittelmix	42
	4.2. Kritik an der Kommunikationsweise der FHH	43
	4.3. Schlussbetrachtung	45
<b>5.</b>	<b>AUSBLICK UND REFLEXION</b>	<b>47</b>
	5.1. Ausblick	47
	5.2. Inhaltliche Reflexion	47
	5.3. Methodische Reflexion	49

<b>6.</b>	<b>ANHANG</b>	<b>51</b>
6.1.	Literaturverzeichnis	51
6.2.	Abbildungsverzeichnis	56
6.3.	Drucksachen	61
6.4.	Anschreiben Stellungnahmen	62
6.5.	Datenblatt Stellungnahme	63
6.6.	Stellungnahmen	65
6.6.1.	SPD	65
6.6.2.	Bündnis 90/ die Grünen	67
6.6.3.	DIE LINKE	68
6.6.4.	Statistikamt Nord	70
6.6.5.	Mieterverein zu Hamburg	71
6.6.6.	CDU	72
6.7.	Eidesstattliche Erklärung	73

---

<b>BFW-Nord:</b>	Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen – Landesverband Nord e.V.
<b>BSW:</b>	Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
<b>Drs.:</b>	Drucksache
<b>FHH:</b>	Freie und Hansestadt Hamburg
<b>GA:</b>	Große Anfrage
<b>HmbWoFG:</b>	Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz
<b>IFB:</b>	Hamburgische Investitions- und Förderbank
<b>IVD-Nord:</b>	Immobilienverband Deutschland Nord e.V.
<b>IW:</b>	Institut der Deutschen Wirtschaft
<b>SAGA-GWG:</b>	Siedlungs-Aktiengesellschaft Altona – Gesellschaft für Wohnen und Bauen
<b>SKA:</b>	Schriftliche Kleine Anfrage
<b>UPW:</b>	Unterkunft mit der Perspektive Wohnen
<b>VNW:</b>	Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
<b>VNW-Hamburg:</b>	Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen – Landesverband Hamburg e.V.
<b>WoBauG:</b>	Wohnungsbaugesetz
<b>WoFG:</b>	Wohnraumförderungsgesetz

# **1. EINFÜHRUNG**

**1.1. Forschungsinteresse und -frage**

**1.2. Methodisches Vorgehen**

**1.3. Aufbau der Arbeit**



## 1. EINFÜHRUNG

In diesem Kapitel wird das zugrunde liegende Forschungsinteresse dieser Arbeit und die Forschungsfrage erläutert. Darüber hinaus wird das methodische Vorgehen vorgestellt sowie der Aufbau dieser Arbeit

### 1.1. Forschungsinteresse und -frage

Steigende Mieten und angespannte Wohnungsmärkte sind seit langem zentrale Probleme in den Metropolen Deutschlands. Es fehlt sowohl an bezahlbarem Wohnraum als auch an Wohnungen insgesamt. Betroffen von diesen Dynamiken sind hauptsächlich die Großstädte, da hier das Bevölkerungswachstum und der damit einhergehende Druck auf den Wohnungsmarkt besonders stark ausgeprägt sind (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung [BBSR], 2015). Insbesondere für untere und mittlere Einkommensschichten wird es somit immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum in diesen Regionen zu finden. Die aufgeführten Probleme stellen jedoch keineswegs neue Phänomene dar, sie treten immer wieder dort auf, wo hoher Druck auf den Wohnungsmarkt entsteht. Schönig und Vollmer beschreiben sie als stetige Begleiterscheinung von Urbanisierung und städtischer Verdichtung (Schönig & Vollmer, 2020a). Es ist somit nicht verwunderlich, dass diese zu beobachtende Entwicklung von Expert:innen als „Rückkehr der Wohnungsfrage“ benannt wird (bspw. Egner et al., 2021; Schipper & Schönig, 2021; Schönig & Vollmer, 2020b). Erstmalige Verwendung fand der Begriff ab den 1870er Jahren und wurde vor allem durch Friedrich Engels definiert. Die sich rasant entwickelnde Industrialisierung zog den vermehrten Zuzug der Landbevölkerung in die Großstädte nach sich; es entstand eine massive Wohnungsknappheit. Die Nachfrage nach qualitativem und bezahlbarem Wohnraum war entsprechend hoch (Schipper & Schönig, 2021). In reduzierter Form befindet sich die Bevölkerung deutscher Großstädte aktuell in einer ähnlichen Situation. Aus diesem Grund wird sich sowohl im akademischen als auch im politischen Diskurs wieder vermehrt den Fragen gestellt, wie eine sozialverträgliche Wohnraumversorgung gewähr-

leistet werden kann. Der soziale Wohnungsbau wird in diesem Zuge oft als eine Möglichkeit diskutiert, die unteren Einkommensschichten mit qualitativem Wohnraum zu versorgen. Aufgrund dessen ist nicht nur in der Fachliteratur eine verstärkte Rückbesinnung auf den Sozialen Wohnungsmarkt zu beobachten, auch Städte wie Hamburg, München oder Berlin versuchen durch aktive Boden- und Wohnungspolitiken, den problematischen Dynamiken auf dem Wohnungsmarkt entgegenzuwirken (Metzger & Schipper, 2017; Schönig et al., 2017). So hat beispielsweise München schon 1994 die sozialgerechte Bodennutzung bei Abschlüssen von städtebaulichen Verträgen eingeführt, die eine verbindliche Quote von 30 Prozent gefördertem Wohnungsbau im Neubau vorsieht (Mayer et al., 2020). Und auch Städte wie Hamburg oder Berlin setzten wieder vermehrt auf den Bau von geförderten und immer mehr auch auf preisgedämpften Mietwohnungsbau als Mittel, den angespannten Lagen auf den Wohnungsmärkten zu begegnen (Schönig et al., 2017). Der Soziale Wohnungsbau ist damit wieder fester Bestandteil vieler Stadtentwicklungsstrategien.

In dem beschriebenen Spannungsfeld aus steigenden Mieten und knappen Wohnraum lässt sich auch der Hamburger Wohnungsmarkt einordnen. Die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) versucht seit 2011 mit unterschiedlichen politischen und wirtschaftlichen Maßnahmen, der Dynamik entgegenzuwirken. Neben mietpreisregulierenden Eingriffen und Bauvorschriften setzt sie auch auf den Bau von gefördertem Wohnraum. Nach dem sogenannten Drittmix soll in Neubauprojekten mindestens 30 Prozent geförderter Wohnraum entstehen. Dies soll den schrumpfenden Beständen im Sozialen Wohnungsbau entgegenwirken und sie dadurch stabilisieren. Die FHH wertet die vergangenen Jahre als Erfolg, die gesetzten Ziele von 30 Prozent gefördertem Wohnungsbau und 10.000 neuen Wohneinheiten im Jahr seien mehrfach erreicht worden (Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen [BSW], 2021). Inwiefern diese Aussage zutrifft, gilt es zu prüfen.

Das Hauptforschungsinteresse dieser Arbeit liegt in der Aufarbeitung der Entwicklungen im geförderten Wohnungsbau in Hamburg in den Jahren 2011 bis 2022, mit besonderem Fokus auf die Auswirkungen des ‚Drittmix‘. Darüber hinaus sollen die ermittelten Ergebnisse in die Diskussion über den Sozialen Wohnungsbau in Deutschland eingebettet werden. Basierend darauf wurde für die vorliegende Arbeit folgende Forschungsfrage gewählt:

*Wie wurde der Drittmix seit 2011 mit Fokus auf den Sozialen Wohnungsbau umgesetzt und inwiefern wurden die Ziele des Drittmix‘ erreicht?*

## 1.2. Methodisches Vorgehen

Die vorliegende Arbeit lässt sich in drei methodische Schritte unterteilen: die Vorbereitungs-, Analyse- und Kontextualisierungsphase. In der Vorbereitungsphase wurde sich zunächst durch eine breit angelegte Literatur- und Desktoprecherche ein Überblick über das Themenfeld geförderter Wohnungsbau und Wohnungspolitik auf Bundes- und Landesebene verschafft. Neben den größeren Debatten über die erneut auftretende Wohnungsfrage in den Großstädten Deutschlands und möglichen Wegen aus dieser Krise, rückte das Hamburger *Bündnis für das Wohnen* sowie der damit zusammenhängende Drittmix in den Fokus. Durch die vertiefende Lektüre der bisher geschlossenen Bündnisse konnten die Kernziele des Drittmix‘ herausgefiltert werden. Dies diente dazu, Auswahl- und Analyse Kriterien zu entwickeln, um auf Grundlage dieser die Daten für die Auswertung auszuwählen.

In der anschließenden Analysephase folgte zunächst ein Vergleich der ausgewählten Dokumente, um eine einheitliche Datengrundlage zu erhalten. Danach wurden eigene Berechnungen angestellt und anhand der vier Kategorien Baugenehmigun-

gen, Wohnungsfertigstellungen, Mietpreis- und Belegungsbindungen sowie geförderter Wohnungsbestand mit den Zielzahlen aus dem *Bündnis für das Wohnen* verglichen. Im Zuge des Dokumentenvergleich traten einige Unstimmigkeiten in den veröffentlichten Zahlen auf. Um diese Befunde näher erläutern zu können, wurde sich für eine anschließende qualitative Auswertung aussagekräftiger Dokumente entschieden. Aus der quantitativen und der qualitativen Auswertung konnte ein erstes Fazit gezogen werden sowie eine datenbasierte Beantwortung der Leitfrage erfolgen. Eine detaillierte Beschreibung des Vorgehens erfolgt in den Kapiteln 3.1 sowie 3.3.

Da sich aus dem Zwischenfazit weiterführende Fragen ergaben und zudem einige der angetroffenen Unstimmigkeiten nicht mithilfe der vorliegenden Daten beantwortet werden konnten, wurde sich dazu entschieden, relevante Akteur:innen aus der Politik und dem Wohnungsbauumfeld um Stellungnahme zu bitten. Namentlich angefragt wurden die jeweiligen wohnungspolitischen Sprecher:innen der Regierungs- und Oppositionsparteien, die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW), die hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB), der Mieterverein zu Hamburg, die SAGA sowie die Statistikamt Nord. Von den elf angefragten Stellen haben sieben eine Stellungnahme zu den Ergebnissen abgegeben. Diese wurden in der Kontextualisierungsphase aufgegriffen und eingeordnet. Zudem erfolgten in dieser Phase die generelle Einbettung und Diskussion der Ergebnisse vor dem Hintergrund aktueller Kritiken am Sozialen Wohnungsbau.



Abb. 1: Methodisches Vorgehen

### **1.3. Aufbau der Arbeit**

Die vorliegende Arbeit besteht aus fünf Kapiteln, die sich unterteilen lassen in die Bereiche: Einleitung, theoretischer Rahmen, Auswertung, Kontextualisierung und Diskussion sowie Reflexion. Im theoretischen Rahmen wird sowohl ein historischer Überblick über die Entwicklung des Sozialen Wohnungsbaus in Deutschland gegeben als auch die aktuelle Wohnungspolitik in Hamburg näher beschrieben. Der Fokus liegt hierbei auf den Bündnissen für das Wohnen und dem Sozialen Wohnungsbau. Daran anschließend werden die aktuellen Dynamiken auf dem Hamburger Wohnungsmarkt erläutert. Darauf folgen die quantitative und qualitative Auswertung der, im methodischen Vorgehen bereits kurz dargestellten, ausgewählten Dokumente und empirischen Daten. Auf Grundlage der daraus gewonnen Erkenntnisse wird ein erstes Fazit gezogen. Daran anschließend erfolgt die Kontextualisierung der Ergebnisse. Hierbei werden die Ergebnisse aus den Auswertungen kritisch eingeordnet und in Verbindung mit erhaltenen Stellungnahmen gebracht. Anschließend erfolgt eine kurze Schlussbetrachtung sowie der Ausblick und die Reflexion der Arbeit.

## **2. THEORETISCHER RAHMEN**

**2.1. Sozialer Wohnungsbau**

**2.2. Wahrnehmung und Bewertung**

**2.3. Sozialer Wohnungsbau in Hamburg**

**2.4. Entwicklungen auf dem Hamburger Wohnungsmarkt**



## 2. THEORETISCHER RAHMEN

Das folgende Kapitel betrachtet den Sozialen Wohnungsbau sowohl historisch als auch im aktuellen Kontext. Die historische Betrachtung ist von Relevanz, um heutige Entwicklungen und die Kritik am Sozialen Wohnungsbau besser einordnen zu können. Es wird außerdem auf die Wohnungspolitik in Hamburg sowie auf die Entwicklungen auf dem Hamburger Wohnungsmarkt näher eingegangen.

### 2.1. Sozialer Wohnungsbau

Unter Sozialem Wohnungsbau wird häufig eine bestimmte Gebäudetypologie mit gewissen Eigentümer:innenstrukturen verstanden. Vor allem Genossenschaften und öffentliche Träger werden als Verantwortliche im Sozialen Wohnungsbau gesehen. Die breite Bevölkerung assoziiert den Sozialen Wohnungsbau darüber hinaus häufig mit dem Massenwohnungsbau der 1960er und 1970er Jahre. Diese sind gedanklich häufig verknüpft mit sogenannten sozialen Brennpunkten und städtischen Problemvierteln (Schönig, 2019). Diese Wahrnehmung entspricht jedoch nicht ganz der Realität. Im ursprünglichen Sinne stellt der Soziale Wohnungsbau ein Wirtschaftsförderprogramm dar, das auch von privaten Investor:innen in Anspruch genommen werden konnte und keine bestimmten typologischen Kriterien vorgab. Der Wissenschaftliche Dienst des Bundestages definiert den Sozialen Wohnungsbau 2019 folgendermaßen:

*„Als Sozialen Wohnungsbau bezeichnet man den staatlich geförderten Bau von Wohnungen, insbesondere für soziale Gruppen, die ihren Wohnungsbedarf nicht am freien Wohnungsmarkt decken können.“* (2019, S. 1). Rechtlich korrekt beschrieben kann nur jener Wohnraum als Sozialer Wohnungsbau betitelt werden, der durch das I. und II. Wohnungsbaugesetz gefördert wurde. Außerdem müssen die Wohnungen oder der Wohnraum für eine spezifische Zielgruppe und mit einem festgelegten Mietpreis bereitgestellt worden sein (Kofner, 2004, 174 ff.). Auch hier lassen sich keine Vorgaben für die Trägerschaft oder die typologische Ausgestaltung finden. Armin Hentschel sagt darüber hinaus, dass die Betrachtung von Sozialem als reinem Mietwohnungsbau falsch ist. Während durch den Sozialen Wohnungsbau zunächst vor

allem Eigentumsbildung staatlich gefördert wurde, hat sich der Fokus mit der Zeit auf den Mietwohnungsbau verschoben (Hentschel, 2019). Die Essenz des Sozialen Wohnungsbaus besteht also darin, mit Hilfe von staatlichen Eingriffen und Förderungen, die Wohnraumversorgung für einkommensschwache oder andere Gruppen, die ihre Bedarfe auf dem Wohnungsmarkt nicht decken können, zu gewährleisten. Nichtsdestotrotz ändert sich an der generellen gesellschaftlichen Wahrnehmung wenig, der Soziale Wohnungsbau hat heute immer noch ein Imageproblem. In Anbetracht der aktuell immer stärker steigenden Boden- und Mietpreise gewinnt er dennoch wieder mehr an Bedeutung (Holm et al., 2021; Schönig, 2019). Es lohnt sich also, die Entstehung und Entwicklung des Sozialen Wohnungsbaus näher zu betrachten, um Rückschlüsse auf heutige Probleme zu ziehen. Im Folgenden soll geklärt werden, was den seit den 1950er Jahren in Westdeutschland betriebene Soziale Wohnungsbau ursprünglich kennzeichnete, welche Veränderungen es bis heute gab und wie sich die Bewertung im Verlauf der Jahre verändert hat.

Ab 1945, nach Ende des zweiten Weltkriegs, war die Wohnungsnot in Deutschland groß wie nie. Besonders starke Not herrschte in den großen Städten und Ballungsgebieten, die durch die kriegsbedingte Zerstörung wenig bis kaum mehr Wohnraum boten. Durch einen ausgeprägten Migrationsstrom von Rückkehrenden, Vertriebenen oder Evakuierten vergrößerte sich der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum weiter (Egner, 2019; Hentschel, 2019; Kiehle, 2013). 1946 fehlten „kriegs- und migrationsbedingt etwa 5,5 Millionen Wohnungen“ (Schäfers nach Egner, 2019, S. 61). Der Druck auf den Staat war somit enorm und zwang ihn in der Folge zum Handeln. 1950 verabschiedete der Bund deshalb das Erste Wohnungsbaugesetz (I. WoBauG). In diesem wurde festgelegt, dass der Staat massive Investitionen in den Wohnungsbau tätigen wird, um den Versorgungsnotstand aufzulösen. Diese waren insbesondere notwendig, weil zu dieser Zeit de facto kein privates Kapital vorhanden und somit private Investor:innen bei Bauvorhaben auf Unterstützungen durch den Staat angewiesen waren (Voigtländer,

2019). Mit dem Gesetz wurde der Soziale Wohnungsbau als das zentrale staatliche Förderinstrument gegen die allgemeine Wohnungsnot etabliert. Armin Hentschel beschreibt die Verabschiedung des I. WoBauG 1950 als „die Geburtsstunde des Sozialen Wohnungsbaus made in Germany“ (2019, S. 29).

Das I. WoBauG definierte keine feste Zielgruppe, da durch die massiven Zerstörungen in Folge des Kriegs nahezu jeder Haushalt wohnungssuchend und bedürftig war. Einkommensgrenzen für Berechtigte im Sozialen Wohnungsbau gab es nicht und die Sozialmieten wurden durch die Richtsatzmiete gebildet. Die Sozialmiete beschreibt jene Miete, die die Bewohner:innen von geförderten Wohnungen zahlen. Sie ist durch die Kommune vordefiniert und liegt dadurch unterhalb der durchschnittlichen Mietpreise der jeweiligen Stadt oder Region (Holm, 2014). Für die Richtsatzmiete galt, dass sie entsprechend an den von der Landesregierung erlassenen Mietrichtsätzen festzusetzen war. Die Mieten wurden anhand der Gemeindegrößenklasse, Lage und Ausstattung der Wohnungen festgelegt und sollten gestaffelt unter Berücksichtigung der ortsüblichen Mieten einen Betrag von 1,- DM je Quadratmeter nicht überschreiten (§17 Abs. 2 Satz 2, I. WoBauG, 1950). Die individuelle Kostensituation der Investor:innen wurde nicht berücksichtigt in der Berechnung (Kofner, 2004, S. 176). Aus diesen Kriterien ergaben sich die Mietpreise für die Sozialwohnungen. Die staatliche Förderung bestand vor allem aus unverzinsten Baudarlehen, die aus Haushaltsmitteln des Bundes und der Länder stammten und Tilgungsfristen von 30 bis 35 Jahren hatten. Im Gegenzug zum Erhalt der Mittel garantierten die Investor:innen Belegungs- und Mietpreisbindungen für die geförderten Wohnungen. Die Bindungen liefen aus, sobald das Darlehen komplett zurückgezahlt worden war. Diese Art der Förderung stellte einen zeitlichen Kompromiss dar. Zum einen wurde die Schaffung von Sozialwohnungsbeständen gefördert, andererseits war dies nicht auf Dauerhaftigkeit angelegt und die Wohnungen konnten nach einer festgelegten Zeit marktwirtschaftlich verwertet werden (vgl. Kiehle, 2013, S. 3). Generell war das I. WoBauG nicht als dauerhafte Lösung geplant und sollte zeitnah flexibilisiert werden, was nach einer ersten Anpassung 1953, 1956 mit der Verabschiedung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes auch geschah (II.

WoBauG) (Hentschel, 2019; Kofner, 2004).

Im II. WoBauG wurde der Fokus vermehrt auf die Förderung von Eigenheim- und Eigentumsbildung gelegt. Somit beschränkte sich der Soziale Wohnungsbau nicht mehr nur auf die Förderung des Mietwohnungsbaus, sondern weitete sich in andere Teile des Wohnungsmarktes aus (Kofner, 2004). Die tatsächliche Situation in den Innenstädten stellte sich jedoch so dar, dass zu diesem Zeitpunkt die Bodenpreise bereits merklich angestiegen waren und trotz Förderungen untere und mittlere Einkommenschichten sich Wohneigentum nur selten in diesen beliebten Lagen leisten konnten. Dadurch wurde auf die Stadtränder ausgewichen. Dies trug maßgeblich zur Zersiedelung der städtischen Ränder bei (Hentschel, 2019; Kiehle, 2013). Doch das II. WoBauG brachte noch weitere Änderungen mit sich. So wurde die Mietpreise nicht mehr nach der Richtsatzmiete, sondern nach dem Kostenmietenprinzip berechnet. Die Kostenmiete stellt die Miete dar, die notwendig ist, um alle anfallenden Kosten der Wohnungen zu decken. Zu diesen zählen beispielsweise Betriebswirtschaftskosten wie Verwaltungs-, Instandhaltungs- oder Betriebskosten. Der Großteil der Kosten setzte sich jedoch aus Fremdkapitalkosten zusammen, zum Beispiel Zinszahlungen für aufgenommene Fremdmittel wie Kredite (Hentschel, 2019). Die Kostenmiete bildete also die „Kosten für die Verzinsung des eingesetzten Kapitals und die Bewirtschaftung des Objekts“ (Kofner, 2004, S. 177) ab. Neben dem Wechsel zur Kostenmiete definiert das II. WoBauG auch Einkommensgrenzen für die Zielgruppen des Sozialen Wohnungsbaus. Diese orientieren sich an der Versichertenpflichtgrenze der Rentenversicherung für Arbeitnehmer:innen. Um zur förderberechtigten Zielgruppe zu zählen, durften diese Grenzen nicht überschritten werden (§ 25 Abs. 1 Satz 1, II. WoBauG, 1956). Trotz der Begrenzungen waren noch immer große Teile der Bevölkerung anspruchsberechtigt. Darüber hinaus wurden auch Ansätze zu einer stärkeren Differenzierung der Zielgruppen durch Sonderprogramme für Geflüchtete, Vertriebene oder auch „Wohnungssuchende mit geringem Einkommen“ (§ 1 Abs. 2 und 4, II. WoBauG, 1956) auf den Weg gebracht. Nichtsdestotrotz wurde durch das II. WoBauG jedoch ein Abbau der Förderintensität beschlossen. Die eingesetzten öffentlichen Mittel sollten zunehmend

durch privates Kapital ersetzt werden. Ziel war es, dass der Staat vermehrt als Subventions- und weniger als Kreditgeber agieren sollte (Kofner, 2004). Ab den 1960er Jahren orientierte sich die Wohnungswirtschaft vermehrt an marktwirtschaftlichen Strategien. Der Anspruch, große Teile der Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen, wurde nicht weiterverfolgt. Auch die Feststellung eines stabilen Wohnungsmarktes für das Bundesgebiet verstärkte diese Tendenzen. Da der Soziale Wohnungsbau nur als eine soziale Zwischennutzung betrachtet wurde, war die Notwendigkeit einer Weiterführung nicht mehr gegeben (Donner nach Schönig, 2019). Auf einem stabilen Wohnungsmarkt ist die Versorgung aller Bevölkerungsschichten mit Wohnraum gewährleistet, der Soziale Wohnungsbau somit obsolet. In den anschließenden Jahrzehnten folgte deshalb ein stufenweiser Abbau der Investitionen in den Wohnungsbau. Die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit im Zuge der Steuerreform 1990 reiht sich ein in die Tendenz von reduzierter staatlicher Intervention in den Wohnungsmarkt und die Wohnungswirtschaft. Begründet wurde die Abschaffung der Gewerbe-, Unternehmens- und Körperschaftssteuervorteile ebenfalls mit der Feststellung eines „ausgeglichene[n] Wohnungsmarktes“ (ebd. 2017, S. 14), der Bedarf nach preisgünstigem und renditegedeckeltem Wohnungsbau war nicht mehr gegeben. Daraus folgte, dass die ehemals gemeinnützigen Unternehmen ihre preisgünstigen Wohnungsbestände verkauften oder auf rentablere Systeme umstellten, was in letzter Konsequenz auch zu sinkenden Sozialwohnungsbeständen beitrug (Schönig, 2017).

2002 wurde das II. WoBauG durch das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) reformiert und weitestgehend ersetzt. Das WoFG brachte unter anderem Änderungen hinsichtlich der Zielgruppe und Ausrichtung des Sozialen Wohnungsbaus, in den Verantwortlichkeiten, der Mietenbildung und der generellen Ausrichtung der Wohnungspolitik in Deutschland. Der vorher traditionell betriebene Wohnungsbau sollte durch das Gesetz zu einer sozialen Wohnraumförderung weiterentwickelt werden, denn die Bundesregierung sah ihre Aufgabe vor allem darin, die aktuellen Bestände zu sichern. Sie betrachtete den Wohnungsmarkt als „im Wesentlichen funktionsfähig“ (Drs. 14/5538, 2001, S. 2) und

lenkte deswegen den Fokus auf die soziale Wohnraumförderung, welche den Zweck verfolgte, „Haushalte, deren Wohnraumversorgung nicht oder nicht angemessen durch den Wohnungsmarkt sichergestellt werden kann, durch die Förderung von Mietwohnraum und durch die Förderung der Bildung von Wohneigentum zu unterstützen“ (Drs. 14/5538, 2001, S. 2). Hierbei zeichnet sich bereits ab, dass es sich bei der definierten Zielgruppe nicht mehr, wie zuvor, um die breiten Bevölkerungsschichten handelt, sondern jene Gruppen betrifft, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und aufgrund dessen auf Unterstützung angewiesen sind (§ 1 Abs. 2, WoFG, 2002; § 1 Abs. 1, II. WoBauG, 1956). Der soziale Wohnungsbau wurde dadurch zu einem marginalisiertem Segment für die ärmsten Schichten (Schönig et al., 2017, S. 30). Die Verantwortlichkeit für die Durchführung der sozialen Wohnraumförderung lag bei den Ländern. Im Zuge des WoFG wurde auch die Kostenmiete als Berechnungsgrundlage der Sozialmiete abgeschafft. Darüber hinaus verzichtet das WoFG auf die Unterscheidung von Förderwegen und übertrug die Entscheidungsmacht dahingehend an die Länder. Bindend war lediglich die Vereinbarung von Mietpreisbindungen, welche sich über die höchst zulässige Miete und die Bindungsdauer definierten (Georgakis, 2004). Die Änderungen durch das WoFG hatten zur Folge, dass weniger sozialer Wohnungsneubau betrieben und sich mehr auf die qualitative Sicherung der Bestände konzentriert wurde.

Rechnerisch gesehen war der Wohnungsmarkt zu dieser Zeit ausgeglichen, rein quantitativ gab es mehr Wohnungen auf dem Markt als Haushalte. Nicht berücksichtigt wurde hierbei jedoch, in welchen Segmenten sich die Wohnungen befanden. Dennoch hatte dieser Befund zur Folge, dass der Bund 2006 im Zuge der Föderalismusreform auch die Zuständigkeit im Wohnungsbau den Ländern übertrug. Im Ergebnis bedeutete diese Dezentralisierung der Wohnungspolitik, die Kompetenzübertragung im geförderten Wohnungsbau an die Länder ohne, dass zusätzliche Haushaltsmittel vom Bund dafür freigegeben wurden. (Egner, 2019; Schönig et al., 2017; Schönig, 2017; v. Einem, 2016d)

Somit lässt sich ein stetiger Rückzug des Bundes aus dem Sozialen Wohnungsbau und der Wohnungspolitik beobachten. Dies bedingte sich vor allem

dadurch, dass der Soziale Wohnungsbau, wie bereits erwähnt, nicht auf Dauerhaftigkeit ausgelegt war. Erst die schichtübergreifende Not nach dem Krieg rechtfertigte die massiven staatlichen Eingriffe (Hentschel, 2019; Schönig, 2017). Armin Hentschel beschreibt den Sozialen Wohnungsbau in Deutschland darüber hinaus treffend als einen „*Tausch staatlicher Subventionen gegen Auflagen und soziale Bindungen*“ (Hentschel, 2019, S. 48).

Diese Grundsätze gelten in der Tendenz auch heute noch, obwohl mittlerweile insbesondere die Landesregierungen die Relevanz einer neu und sozial ausgerichteten Wohnungspolitik erkannt haben. Die Kompetenzen im Bereich des Sozialen Wohnungsbaus und der sozialen Wohnraumversorgung liegen auch weiterhin bei den Ländern, damit einhergehend auch ein Großteil der Finanzierung der zu vergebenden Förderungen. Durch die 2019 in Kraft getretene Änderung des Grundgesetzes, ist es dem Bund seit 2020 nun möglich, den Ländern zweckgebundene Finanzhilfen für den Sozialen Wohnungsbau zu gewähren (Bundesministerium des Inneren und für Heimat [BMI], 2021). Auch hier lässt sich also eine Rückbesinnung auf den Sozialen Wohnungsbau beobachten.

## 2.2. Wahrnehmung und Bewertung

Im folgenden Kapitel werden frühere und aktuelle Kritikpunkte am Sozialen Wohnungsbau näher beleuchtet. Insbesondere wird auf die Themenfelder Objekt- und Subjektförderung, Bindungsausläufe sowie Fehlbelegung der Wohnungen eingegangen.

In Anbetracht der Kriegsschäden und der massiven Wohnungsnot, die nach 1945 in Deutschland herrschte, wurde der Einsatz staatlicher Interventionen als Selbstverständlichkeit angesehen, um den Wiederaufbau zu gewährleisten. Es wurde sogar als eine der wichtigsten kommunalen Aufgaben betrachtet, mit öffentlichen Mitteln die akute Wohnungsnot zu lindern (v. Einem, 2016a, S. 20). Darüber hinaus galt der dadurch angetriebene Wohnungsbau als Schwungrad des Wirtschaftswunders der 1960er Jahre und genoss breiten Zuspruch (v. Einem, 2016a, S. 21). Nichtsdestotrotz wurden der Soziale Wohnungsbau und damit einhergehende, staatliche Eingriffe erst durch die klassenübergreifende Not gerechtfertigt (Hentschel, 2019). Hinzu

kamen verschiedene Probleme, die den Sozialen Wohnungsbau zunehmend in der Kritik stehen ließen.

Ein Problem zeigte sich in der hohen und mit den Jahren steigende Fehlbelegungsquote. Zu Beginn zogen noch nach den festgeschriebenen Einkommensgrenzen berechnete Haushalte in die subventionierten und dadurch günstigen Wohnungen ein. Einige dieser Haushalte konnten im Laufe der Jahre ihre finanzielle Situation verbessern und fielen dadurch strenggenommen aus den Belegungskriterien des geförderten Wohnungsbaus. Durch fehlende Nachkontrollen blieben diese Haushalte jedoch in den Wohnungen. In der Folge wurde günstiger Wohnraum von Besserverdienenden blockiert und stand nicht mehr der eigentlichen Zielgruppe zur Verfügung. Außerdem knüpfte sich die Befürchtung an, dass die staatlichen Fördermittel nicht mehr ihr eigentliches Ziel erreichten (Egner, 2019, S. 63; v. Einem, 2016a, 21 f.). Armin Hentschel äußerte sich hierzu folgendermaßen: „*Für die Investoren in den frei finanzierten Wohnungsbau war der staatliche Sektor fehlsubventionierte ‚Schmutzkonzurrenz‘[...]*“ (2019, S. 42).

Dieses Problem führte auch die Wohnungspolitische Kommission auf, welche 1994 von der Bundesregierung einberufen wurde und aus Expert:innen aus der Forschung und Verbänden bestand. Sie schlussfolgerte, dass durch die hohe Fehlbelegungsquote der Soziale Wohnungsbau seine sozialpolitischen Ziele verfehlte. Die Objektförderung<sup>1</sup> insgesamt sei nicht weiter aufrecht zu erhalten und zu dem ein bürokratisches Ungetüm. Darüber hinaus wurde das insgesamte System als unflexibel und innovationsfeindlich bewertet. Vor allem die Berechnung der Kostenmiete wies Probleme auf. Die Investor:innen oder Bauherr:innen berechnen im Vorhinein selbst, welche Kosten für das Projekt anfallen werden und die daraus resultierenden Wohnungsmietpreise. Die Differenzen zu einer durch die Kommune definierten Miete für den preisgebundenen Wohnungsbau werden subventioniert. Dies hatte zur Folge, dass höhere Preise für Aufträge angesetzt wurden, um höhere Subventionen zu erhalten (v. Einem, 2016d, S. 294). Bestand jedoch für Bauprojekte keine Aussicht auf Fördermittel, wurden sie

<sup>1</sup> Objektförderung bedeutet die Subventionierung von (Bau-)Maßnahmen, um vergünstigten Wohnraum anbieten zu können, Kofner (2004)

nicht verwirklicht. Dies hatte zur Folge, dass Bauen immer teurer wurde und dadurch die Kosten und Fördervolumina noch weiter stiegen (Holm et al., 2021). Die Kommission empfahl deshalb, mit dem Abbau von sozialen Wohnungsbauförderungen zu beginnen und die Förderkapazitäten in der Subjektförderung auszuweiten (Wohnungspolitische Kommission nach v. Einem, 2016a, S. 23). Auf dieser Grundlage begann die Bundesregierung, stückweise die Förderungen im Sozialen Wohnungsbau abzubauen. Diese Ergebnisse leiteten den bereits beschriebenen radikalen Wandel in der bundesweiten Wohnungspolitik ein.

Generell gibt es zwei Bewertungsstandpunkte, von welchen aus die Problematiken des Sozialen Wohnungsbaus wie er damals betrieben wurde, heute bewertet werden. Ein Standpunkt definiert sich darin, die Probleme als Anlass dafür zu nehmen, eine insgesamt Objektförderung zu kritisieren und soziale Subventionen nur über Subjektförderung<sup>2</sup> zu garantieren. Dies bedeutet auch, dass der Wohnungsmarkt der freien Wohnungswirtschaft überlassen wird und kein, in dem Sinne, regulierter Neubau entsteht (Eekhoff, 2002; v. Einem, 2016c).

Der andere Standpunkt schlussfolgert aus den identifizierten Problemen, dass es einen Reformationsbedarf im Sozialen Wohnungsbau gibt, da dieser in seiner herkömmlichen Weise keine dauerhaften sozialen Effekte bewirkt hat. Hierbei werden vor allem die befristeten Laufzeiten der Bindungen als Problem angesehen, da dadurch das Fehlen von bezahlbaren Mieten nur verschoben, jedoch nicht dauerhaft gelöst wird. Das Ziel dieser Seite beschreibt eine auf Dauerhaftigkeit ausgelegte Wohnungspolitik (Hentschel, 2019; Holm, 2011; Holm et al., 2021; Schönig et al., 2017; Schönig & Vollmer, 2020b). Einigkeit besteht jedoch darin, dass das Konzept des Sozialen Wohnungsbaus nicht unreflektiert weitergeführt werden sollte, da es seine Ziele weitestgehend verfehlt hat.

Wie eingangs bereits beschrieben, wurde die Verantwortung für den geförderten Wohnungsbau im Zuge der Föderalismusreform 2006 an die Bundesländer übergeben. Auch hier wird vor allem in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt ver-

mehrt auf Sozialen Wohnungsbau gesetzt. Eine Seite der Kritiker:innen des Sozialen Wohnungsbaus äußert vor allem Zweifel an der Wirksamkeit der Objektförderung. Johann Eekhoff, ehemaliger Leiter des Instituts für Wirtschaftsförderung, argumentiert beispielsweise, dass die Objektförderung im Sozialen Wohnungsbau die Spaltung des Wohnungsmarktes vorantreibt. Nach dem Wohnraumförderungsgesetz von 2001 werden Mieten nicht mehr nach dem Kostenmietenprinzip berechnet, sondern mit den Bauherr:innen individuell vereinbart. Diese Mieten liegen unter den Markt- und ortsüblichen Mieten, um bezahlbar für niedrigverdienende Haushalte zu sein. Dies führt jedoch zu einer Marktsplattung, laut Eekhoff, weil die Sozialmieten keine Auswirkungen auf den freifinanzierten Wohnungsmarkt haben und somit noch mehr Druck auf diesen Markt und seine Mieter:innen ausüben. Die Konsequenz daraus ist ein Anstieg der Mieten auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt. (*Wenn ein Nachfrageüberhang bzw. ein Angebotsengpass besteht, trägt die Förderung [von sozialem Wohnungsbau] hauptsächlich dazu bei, freifinanzierten Wohnungsbau durch geförderten Sozialwohnungsbau zu verdrängen. Mit der Förderung wird nämlich kein Angebot geschaffen, sondern die Nachfrage nach Wohnungen verstärkt*) (Eekhoff, 2002, 175f.). Eekhoff schlussfolgert außerdem, dass der Staat nicht in der Lage ist, ein befriedigendes Wohnungsangebot für breite Schichten der Bevölkerung bereitzustellen. Durch den Bau von Sozialwohnungen wird mit einem hohen Kapitaleinsatz nur ein kleiner und konsumschwacher Nachfrageteil der Bevölkerung bedient, dem generellen Druck auf den Markt verschafft dies keine Abhilfe, argumentiert er. Eine wirkliche Entlastung kann nur entstehen, wenn das Bauvolumen im gesamten Wohnungsbau gesteigert wird, so Eekhoff. Er diskutiert weiter, dass *„letztlich [...] jede Form der objektgebundenen Mietverbilligung falsch gefasst [ist], weil es immer auf die Personen oder Haushalte ankommt, deren Mietzahlungsfähigkeit zu gering ist, unabhängig davon, ob sie in einer Sozialwohnung oder einer frei finanzierten Wohnung leben“* (2002, S. 182). Er schlägt Wohngeld als Lösung für das Wohnkostenproblem vor, da dauerhaft mehr Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen bereitgestellt werden kann, wenn deren Kaufkraft gestärkt wird. Dies kann durch Transferleistungen wie das Wohn-

<sup>2</sup> Subjektförderung beschreibt die Subventionierung der Individuen, beispielsweise durch Wohngeld, Kofner (2004).

geld erreicht werden. Sein Fazit ist, dass der Neubau von Sozialwohnungen eingestellt werden sollte, weil dieser das Zugangsproblem zum Wohnungsmarkt weder in der Vergangenheit noch zukünftig lösen kann. Es wird immer zu Engpässen kommen und die Unterstützung von wohnungssuchenden Haushalten eine Daueraufgabe bleiben, so Eekhoff. Eine ähnliche Ansicht vertritt auch Eberhard von Einem und stimmt in Teilen in Eekhoffs Urteil und Analyse mit ein. Er bekräftigt, dass der Bau von Sozialwohnungen unattraktiv ist, aufgrund der deutlich gestiegenen Kosten der Rahmenbedingungen für den Neubau von Wohnungen. Nach eigens angestellten Berechnungen kommt er zu dem Schluss, dass sich neugebauter Wohnraum erst ab einem Quadratmeterpreis von 10€ zufriedenstellend refinanziert, davor bleibt es immer ein Verlustgeschäft. Demzufolge ist das Bereitstellen von günstigeren Neubauwohnungen nur über Fördermittel zu bewältigen, so von Einem. Trotz aktuell niedriger Zinsen passiert dies in weiten Teilen jedoch selten. Nach Eberhard von Einem verdeutlicht diese Tatsache die aktuell unattraktiven Rahmenbedingungen im Bausektor. Er prognostiziert außerdem ein mögliches totales Erliegen des Wohnungsneubaus, wenn die Zinsen wieder steigen sollten. Dennoch: Die Lücke an bezahlbarem Wohnraum ist unübersehbar und es stellt sich die Frage, wie sich niedrigverdienende Haushalte trotzdem mit Wohnraum versorgen können. Eine Möglichkeit, die auch von Einem vorgeschlägt, ist das Erhöhen von Transferleistungen, um eine Selbstständigkeit dieser Haushalte zu ermöglichen. Er merkt jedoch kritisch an, dass *„wohnungs- und sozialpolitische Probleme eingebettet in gesamtwirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen [sind]“* und sich die Frage nach bezahlbarem Wohnraum so beispielsweise auch mit höheren Löhnen beantworten ließe (v. Einem, 2016b, S. 171). Die andere Seite der Kritiker:innen argumentiert für einen neuen sozialen Wohnungsbau, welcher die Fehler des alten berücksichtigt und verbessert. So sagt Andrej Holm beispielsweise:

*„Bei aller Kritik an den traditionellen Programmen des Sozialen Wohnungsbaus ist vor dem Hintergrund der Liberalisierung und Mittelkürzungen im Bereich der Wohnungspolitik eine Diskussion über Perspektiven eines Neuen Sozialen Wohnungsbaus überfällig.“* (2011, S. 17).

Viele der bereits aufgeführten Problematiken werden auch von dieser Seite als solche bewertet. Die Kritik am Sozialen Wohnungsbau geht jedoch über das Konstrukt hinaus auf eine übergeordnete, politische Ebene und stellt eher die Forderung nach einer grundlegenden Wende in der Wohnungspolitik und den Funktionsweisen dieser. In der Tendenz besteht somit Einigkeit darüber, dass der herkömmliche soziale Wohnungsbau an Wirksamkeit verloren hat und deswegen neue Konzepte erarbeitet werden müssen.

Im Hinblick auf die Vor- und Nachteile der Objekt- und Subjektförderung wird hier angeführt, dass eine stärkere Fokussierung auf die Subjektförderung einer marktkonformerer Förderung entspricht. Vereinfacht gesagt bedeutet dies, dass Haushalte durch finanzielle Unterstützung in die Lage versetzt werden, sich auf dem freien Wohnungsmarkt zu versorgen und so kein direkter staatlicher Eingriff in den Markt erforderlich ist. Dadurch werden jedoch Mietsteigerungen auf dem freien Wohnungsmarkt indirekt durch den Staat mitfinanziert, da bei steigenden Mieten auch der staatliche Mitteleinsatz angepasst und aufgestockt und den Dynamiken nichts entgegengesetzt wird (Schönig et al., 2017). Der Rückzug des Bundes aus der Wohnungspolitik und die Kompetenzüberschreibung an die Länder werden ebenfalls kritisch bewertet, da somit eine zentralisierte Steuerung nicht mehr möglich ist. Die Wohnungsfrage und Wohnraumproblematik trifft alle Regionen, jedoch nicht alle auf die gleiche Weise, sie ist „universal und zugleich überall besonders“ (Schönig & Vollmer, 2020a, S. 8). Dies erscheint auf den ersten Blick als ein Argument für die Kompetenzübergabe an die Länder und eine regionale Problembetrachtung. Richtig ist auch, dass nicht alle Kommunen mit Wohnungsknappheit und steigenden Mieten zu kämpfen haben, sondern ebenso mit Schrumpfung und Leerstand. Diese Zustände können jedoch gleichzeitig in einem Bundesland auftreten, die koordinative Aufgabe der Länder und Kommunen ist damit enorm. Ohne adäquate Mittel und durch nur bedingt zur Verfügung stehende Gelder ist dies für die Kommunen allein kaum lösbar. Hier müsste der Bund stärker unterstützend eingreifen, um die Kommunen überhaupt in die Lage zu versetzen, beispielsweise strukturierten Wohnungsbau zu betreiben (Hentschel, 2019, S. 84). So fordern

auch Schönig et al. „[einen] Rückzug vom Rückzug des Bundes aus der Wohnungspolitik“ (2017, S. 56). Die Laufzeiten der Belegungsbindungen werden ebenfalls kritisch bewertet. Meist bedingen die staatlichen Subventionen Mietpreis- und Belegungsbindungen von 15 bis 30 Jahren. Nach Auslaufen dieser Bindungen können die Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt angeboten werden, häufig zu höheren Mieten. Die ehemalige Mieter:innen können sich diese Wohnungen dann oft nicht mehr leisten und müssen in der Folge umziehen. Andrej Holm kommentiert dies in einem Interview folgendermaßen: *„Wir finanzieren uns mit öffentlichen Fördergeldern im Moment die Verdrängungszentren, die wir in 30 oder 20 Jahren haben werden“* (2021, Min. 28:35.). Der geförderte Wohnungsbau ist aktuell wie damals kein auf Dauerhaftigkeit ausgelegtes Konzept, sondern wird noch immer als soziale Zwischennutzung betrachtet. Dadurch verschiebt sich das Problem der steigenden Mieten jedoch nur, einerseits um einige Jahre und andererseits in andere Stadtteile oder Regionen. Eine endgültige Lösung für die angespannte Wohnungsmarktlage wird so jedoch nicht geboten.

Insbesondere eine reine Neubaustrategie, was dem Wunsch nach mehr gefördertem Wohnungsbau in letzter Konsequenz entspricht, wird ebenfalls nicht als zielführend bewertet. Armin Hentschel sagt dazu, dass in der aktuellen Debatte *„[d]er soziale Wohnungsbau [...] zur Chiffre geworden [ist], zu einer politischen Leerformel“* (2019, S. 50). Hierbei wird der Bezug auf ein Konzept hergestellt, welches in der Realität nicht mehr umsetzbar ist und keine genaue Zielvorgabe hat. Sozialer Wohnungsbau wird vage mit bezahlbarem Wohnraum assoziiert. Auf die Frage, wie genau dieser jedoch ausgestaltet aussieht, gibt es keine einheitliche Antwort. Vielfach wird heute davon ausgegangen, dass der Neubau von bezahlbaren Wohnungen im geförderten Mietwohnungsbau ausreichen wird, um die Bedarfe am Wohnungsmarkt zu decken. Neubau allein wird jedoch nicht reichen, da nicht allein das Fehlen von Wohnungen das aktuelle Problem beschreibt, sondern insbesondere auch ein Anstieg der Angebots- und Bestandsmieten (Holm et al., 2021). Maßnahmen im Bestand müssen somit ergänzend mitgedacht werden. Der soziale Wohnungsbau wie er damals be-

trieben wurde und heute in Teilen, teilweise unter der Bezeichnung Wohnraumförderung, betrieben wird, stellt sich also als weitestgehend unwirksam heraus. Eine Seite der Kritiker:innen plädiert deshalb für eine insgesamt Abkehr vom Konzept und für alternative Wege der Förderung, um niedrigverdienenden Haushalten den Zugang zum Wohnungsmarkt weiterhin zu ermöglichen. Die andere Seite argumentiert für ein Umdenken des Konzepts und einen Neuen Sozialen Wohnungsbau, der insbesondere auf eine starke, öffentliche Trägerschaft setzt.

### 2.3. Sozialer Wohnungsbau in Hamburg

Wie in den vorangestellten Kapiteln bereits beschrieben, hat der Bund sich im Laufe der Jahre aus dem Sozialen Wohnungsbau zurückgezogen und die Kompetenzen an die Länder übergeben. Eine konkrete Ausgestaltung des Sozialen Wohnungsbaus auf Landesebene soll im Folgenden am Beispiel Hamburgs dargelegt werden.

Wie auch auf Bundesebene wurde in Hamburg um die Jahrtausendwende auf Seiten der Politik von einem entspannten Wohnungsmarkt gesprochen. Der Fokus lag auch hier auf der Sanierung und Instandhaltung von Bestandsgebäuden und weniger auf dem Neubau von Wohnungen (Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt, 2013). Insgesamt richtete sich die Wohnungspolitik der Hansestadt in dieser Zeit vor allem an besser verdienende Haushalte, die „sich [in Hamburg nicht] abgewiesen fühlen [sollten]“ (Rinn nach Metzger & Schipper, 2017, S. 195). Nachdem es Anfang der 2000er Jahre jedoch massive Proteste gegen die Wohnungspolitik der Stadt und des CDU-geführten Senats gab, wurde 2011 durch die dann erneut regierende SPD das Hamburger *Bündnis für das Wohnen* beschlossen. Das Bündnis ist ein Zusammenschluss zwischen der Stadt und Vertreter:innen der Wohnungswirtschaft (wohnungswirtschaftliche Verbände VNW, VNW-Hamburg, BFW-Nord, IVD-Nord und SAGA-GWG). Außerdem sind zwei Hamburger Mietervereine in beratender Position Teil des Bündnisses (Metzger & Schipper, 2017). Gemeinsam verpflichten sie sich dazu, pro Jahr 10.000 neue Wohneinheiten in Hamburg zu schaffen (2011 zunächst noch 6.000).

Diese sollen im sogenannten Drittmix entstehen, was bedeutet, dass vom gesamten Geschosswohnungsneubauvolumen mindestens je ein Drittel als frei finanzierte, geförderte und Eigentumswohnungen entstehen. Geschosswohnungsbau bezeichnet jene Gebäude mit mehr als drei Wohneinheiten (Freie und Hansestadt Hamburg [FHH], 2011, 2016, 2021a).

Hamburg verfügt über verschiedenen Förderwege und Mittel, um Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu versehen. Unter dem Drittmix sollen vor allem Wohnungen im 1. und 2. Förderweg entstehen. Der 1. Förderweg bildet die klassischen Sozialwohnungen ab. Über den 1. Förderweg können unter anderem Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende, Menschen mit Behinderung, Familien sowie Menschen ab 60 Jahren gefördert werden. Zu vordringlich wohnungssuchenden Menschen werden nach der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) folgende Personengruppen gezählt:

- Frauen aus Frauenhäusern; Menschen mit psychischen Erkrankungen;
- Menschen mit geistigen oder mehrfachen Behinderungen;
- Menschen, die Leistungen zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten erhalten (§§ 67 / 68 SGB XII), insbesondere Personen, die nach erfolgreichem Abschluss einer stationären Maßnahme in eignen Wohnraum ziehen können;
- Unterstützungsbedürftige Jungerwachsene;
- Inhaftierte, deren Entlassung bevorsteht und die im Anschluss an die Haft in eigenen Wohnraum ziehen möchten.

Darüber hinaus befähigt der sogenannte § 5 Schein ebenfalls zum Mieten dieser Wohnungen. Die Einkommen der Menschen dürfen dabei maximal 45 Prozent über denen in § 8 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes festgelegten Einkommensgrenzen liegen. Die Förderung gilt für den Wohnungsneubau sowie die Änderung oder Erweiterung von Gebäuden. Die anfängliche Nettokaltmiete beläuft sich 2021 monatlich auf 6,90€/m<sup>2</sup> und kann im zweijährlichen Turnus um 0,20€/m<sup>2</sup> erhöht werden. Die Anfangsmieten sind an die jeweils

aktuell geltenden Förderrichtlinien gekoppelt und erhöhen sich bei Änderungen der Richtlinien entsprechend. Die Wohnungen werden im Gegenzug zu den ausgezahlten Fördermitteln mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung von 30 Jahren belegt. Aktuell haben 39 Prozent aller Hamburger Haushalte Anspruch auf diese Wohnungen. (BSW, 2016a, 2021; Hamburgische Investitions- und Förderbank [IFB], 2022a)

Eine Unterkategorie des 1. Förderweges bilden die sogenannten WA-Bindungen. Wohnungen mit dieser Bindung sind explizit für vordringlich wohnungssuchende Menschen vorgesehen und werden im Neubau mit einer obligatorischen Mietpreis- und Belegungsbindung von 40 Jahren versehen, soweit 100 Prozent der neu gebauten Wohnungen in einem Gebäude unter diese Bindungen fallen. (Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg [Bürgerschaft FHH], 2020b)

Eine weitere Unterkategorie bildet die *Unterkunft mit der Perspektive Wohnen* (UPW). Hierunter fallen Unterkünfte, die speziell für Geflüchtete mit Bleibeperspektive errichtet werden beziehungsweise für obdach- und wohnungslose Menschen, die noch keine dauerhafte Wohnung gefunden haben. Die Unterkünfte sollen der Gewöhnung an das Alleinleben in Deutschland dienen und die Bewohner:innen werden durch betreuende Personen begleitet. Die Unterkünfte gehören zu den öffentlichen Unterbringungen und werden im Standard des öffentlich geförderten Wohnungsbaus im 1. Förderweg errichtet. Öffentliche Unterbringungen sind eine städtische Maßnahme und sollen verhindern, dass Menschen, die bisher keine Wohnung gefunden haben, in die Obdachlosigkeit geraten. Darüber hinaus sind die Laufzeiten von UPW begrenzt auf 15 Jahre. Danach gehen sie über in den regulären Wohnungsmarkt und stehen der allgemeinen Bevölkerung zur Verfügung. (BIG Städtebau GmbH, o.J.; fördern & wohnen [f&w], 2022)

Wohnungen, welche über den 2. Förderweg gefördert werden, sind insbesondere für Menschen mit mittleren Einkommen gedacht. Die anfängliche Nettokaltmiete jener Wohnungen liegt bei 9,00€/m<sup>2</sup> und kann im zweijährlichen Turnus um 0,20€/m<sup>2</sup> erhöht werden. Auch diese Wohnungen werden mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung von maximal 30 Jahren belegt. Um Anspruch auf sie

zu haben, darf das Einkommen maximal 65 Prozent über denen in § 8 Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz festgelegten Grenzen liegen. Aktuell haben rund 49 Prozent der Hamburger Haushalte Anspruch auf eine Wohnung in diesem Förderweg. (BSW, 2016a, 2021; IFB, 2022b)

Neben den aufgeführten Förderungen im Wohnungsneubau gibt es noch weitere Fördermittel und Wege in der Modernisierung von Bestandsgebäuden, durch welche Wohnungen ebenfalls mit Mietpreis- und Belegungsbindungen versehen werden können. Diese haben in der Regel Bindungslaufzeiten von 10 bis 15 Jahren und werden als Modernisierungsprogramme A, B, E, F, G und RISE bezeichnet. Außerdem gibt es noch das Programm Ankauf von Belegungsbindungen. Hierbei handelt es sich um ein Programm der Stadt, bei welchem insbesondere für vordringlich wohnungssuchende Menschen Zuschüsse für die Belegung von ungebundenen Wohnungen gewährt werden (BSW, 2021; IFB, 2022c).

#### **VEREINBARUNGEN IM BÜNDNIS FÜR DAS WOHNEN**

Wie bereits erwähnt, ist das *Bündnis für das Wohnen* ein Zusammenschluss der FHH mit Vertreter:innen aus der Wohnungswirtschaft. Es wurde nach seinem Erstbeschluss 2011 in den beiden folgenden Regierungslegislaturen 2016 und 2021 jeweils neu verhandelt. Damit einhergehend haben sich die Inhalte in den Jahren leicht verändert. Neben dem Wohnungsneubau wurden beispielsweise im Bereich des Klimaschutz, des Städtebaus, der integrativen Wohnungspolitik, dem Mietrecht oder dem Baurecht Vereinbarungen getroffen. Für diese Arbeit sind vor allem die Übereinkünfte im Bereich des Wohnungsneubaus von Relevanz, da hier die quantifizierbaren Ziele des 'Drittmix' definiert werden.

In der ersten Fassung von 2011 wurde im Rahmen des Wohnungsneubaus das Ziel definiert, mit dem Bau von jährlich 6.000 Wohnungen zu beginnen. Hierfür ergab sich eine differenzierte Aufschlüsselung der Bauverantwortlichkeiten sowie der jährlichen Anzahl der zu bauenden Wohneinheiten des jeweiligen Verbandes:

*„Der VNW/AHW verpflichtet sich, auf seine Mitgliedsunternehmen einzuwirken, pro Jahr mit dem Bau von ca.*

*1.900 Wohnungen zu beginnen. Der Anteil von SAGA GWG beträgt 1.000 Wohnungen (...). Der BFW, Landesverband Nord, der Grundeigentümer-Verband Hamburg und der IVD, Region Nord e.V., verpflichten sich, auf ihre Mitgliedsunternehmen bzw. Mitglieder einzuwirken, pro Jahr mit dem Bau von ca. 3.500 Wohnungen zu beginnen.“* (FHH, 2011, S. 6).

Darüber hinaus verpflichtete sich die FHH für mindestens 2.000 geförderte Wohneinheiten pro Jahr ausreichend Förderkapazitäten bereit zu stellen und versicherte das Bestreben, ein Drittel an gefördertem Mietwohnungsbau einzuhalten. Die Wohnungswirtschaft garantierte, dass die Verbände auf ihre Mitgliedsunternehmen dahingehend einwirken, 30 Prozent geförderten Wohnungsbau im Neubau zu realisieren (FHH, 2011, S. 6).

2016 kam es zu einigen Anpassungen im *Bündnis für das Wohnen*. So wurde sich darauf geeinigt, dass 10.000 neue Wohneinheiten jährlich genehmigt werden sollen. Außerdem verpflichteten sich alle beteiligten Akteur:innen dazu, von diesen 10.000 neuen Wohneinheiten jährlich 30 Prozent als geförderten Mietwohnungsbau zu realisieren (FHH, 2016). Als Spezifizierung wurde außerdem vereinbart, dass die FHH auf privaten Flächen mit neu geschaffenem Planrecht in die Lage versetzt wird, 30 Prozent geförderten Wohnungsbau einzufordern. Darüber hinaus kann bei bestehendem Planrecht erst ab einer Kapazität von 30 Wohneinheiten der Drittmix angesetzt werden. Im *Bündnis für das Wohnen* heißt es außerdem, dass *„auf privaten Grundstücken mit geltendem Baurecht mit mehr als 30 Wohneinheiten durch Erteilung von Befreiungen zusätzliche Wohneinheiten genehmigt werden [können]“*. Die geforderten 30 Prozent öffentlich geförderter Wohnungsbau dürfen hierbei allerdings nur auf die „durch Befreiung genehmigten Wohneinheiten“ bezogen werden (FHH, 2016, S. 8). Die Förderkapazitäten im geförderten Wohnungsbau wurden auf 2.300 Wohneinheiten erhöht, wovon zusätzlich 300 Wohneinheiten in WA-Bindungen errichtet werden sollen. Es wurde außerdem vereinbart, dass sich ab 2017 die Förderkapazitäten auf 3.000 Wohneinheiten pro Jahr erhöhen soll (FHH, 2016, S. 10). Dies stellt eine leichte Umwandlung der Ziele aus der vorherigen Legislatur dar. Darüber hinaus entsprechen streng betrachtet weder die festgelegten Zielwerte noch die vereinbarten 30 Prozent einem tatsächlichen Anteil von

einem Drittel (33,3 Prozent).

Im *Bündnis für das Wohnen* aus dem Jahr 2021 bleiben die Vereinbarungen weitestgehend bestehen und werden nur dahingehend erweitert, dass in besonders nachgefragten Lagen auch ein Anteil von 50 Prozent gefördertem Wohnungsbau gefordert werden kann und bei neu geschaffenen Planrecht nun der Anteil geförderter Wohnungen bei 35 Prozent liegen soll (FHH, 2021a). Konkret handelt es sich um die Bereitstellung von Förderkapazitäten für jährlich 4.000 Wohneinheiten, die als Sozial- und/oder Hamburg-Wohnungen errichtet werden sollen. Zu den sogenannten Hamburg-Wohnungen zählen jene, die eine Anfangsmiete von 8€/m<sup>2</sup> haben und nicht durch die Wohnraumförderung finanziert sind. Diese wurden 2021 neu eingeführt und sollen dazu beitragen das Angebot an bezahlbaren Wohnungen auszuweiten. Hamburg-Wohnungen werden vor allem im Rahmen von Konzeptausschreibungen auf städtischen Flächen vorgesehen. Eine weitere Änderung war eine Erhöhung der Mietpreis- und Belegungsbindungen im geförderten Wohnungsbau auf 30 Jahre. (Bürgerschaft FHH, 2021b; FHH, 2021a). Die Einhaltung dieser Ziele obliegt den Bezirken. Diese haben mit der FHH im sogenannten Vertrag für Hamburg nochmals festgelegte Zielmarken, die aus jenen im *Bündnis für das Wohnen* resultieren. Die spezifischen Zielmarken sind auf die Größe und Bevölkerungsdichte des jeweiligen Bezirks angepasst. In der Jahresbilanz eines jeden Bezirks sollen 30 Prozent geförderter Wohnungsbau genehmigt und in der Konsequenz auch gebaut werden. Dies bedeutet, dass die genauen Anteile in einzelnen Projekten schwanken können. (Bürgerschaft FHH, 2015, S. 3). Das *Bündnis für das Wohnen* hat im Zeitraum von 2011 bis 2021 somit einige Änderungen erhalten. Neben der sprachlichen Anpassung, dass nicht mehr 10.000 (beziehungsweise 6.000) Wohneinheiten jährlich gebaut werden sollen, sondern es sich lediglich um die Erteilung entsprechender Baugenehmigungen handelt, wurden auch die weiteren Zielwerte für den geförderten Wohnungsbau verändert. Dabei ist zu beachten, dass die Werte für Jahre 2016 und 2021 (2.300, 3.000 beziehungsweise 4.000 Wohneinheiten) nicht mehr einem Drittel der Gesamtmenge entsprechen. Für 2021 ist dies jedoch schwer zu beurteilen, da in den festgelegten 4.000 Wohneinheiten sowohl geförderte als auch

Hamburg-Wohnungen inbegriffen sind, die streng genommen nicht zum geförderten Wohnungsbau zählen. Es ist somit nicht eindeutig aufzuschlüsseln, wie viele geförderte Wohneinheiten konkret umgesetzt werden sollen. Weiterhin lässt sich beobachten, dass der Begriff des Drittels und die damit implizierten 33,3 Prozent im Zuge der Neuaushandlung 2016 gegen einen Zielanteil von 30 Prozent getauscht wurden. Dennoch lassen sich diese Vereinbarungen als die Ziele des ‚Drittelmix‘ definieren. Langfristig sollen sie dazu führen, den Bestand an geförderten Wohneinheiten in Hamburg wieder zu stabilisieren.

## 2.4. Entwicklungen auf dem Hamburger Wohnungsmarkt

In Hamburg leben aktuell nach Daten des Statistikamt Nord circa 1,04 Millionen Haushalte (2021a). Wie in anderen Groß- und Universitätsstädten drängt sich die Wohnungsfrage auch in Hamburg immer weiter auf. Bezahlbarer und qualitativ hochwertiger Wohnraum lässt sich immer weniger finden und insbesondere für Niedrigverdienende wird die Lage auf dem Wohnungsmarkt dadurch prekärer. So leben laut einer Studie der Hans Böckler Stiftung, in welcher in 77 Städten die Wohnverhältnisse untersucht wurden, rund 4,4 Millionen Haushalte in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen (circa 18 Prozent). Daraus ergeben sich 356.318 ermittelte Haushalte in Hamburg, die in sogenannten unzureichenden, also zu kleinen oder teuren, Wohnungen leben (Zandt, 2021). Seit 2015 gilt nach § 556d BGB das gesamte Hamburger Stadtgebiet als angespannter Wohnungsmarkt. Auf dieser Grundlage wurde die Mietpreisbremse eingeführt, die nicht nur die Mieten bei Neuvermietung auf maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete deckelt, sondern gleichzeitig für einen moderateren Mietenanstieg sorgen soll (§§ 556d ff BGB). Im Zuge des neu erlassenen Baulandmobilisierungsgesetzes wurde 2021 auch über den § 201a BauGB das Hamburger Stadtgebiet als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt festgesetzt. In beiden Gesetzen sind die Kriterien für diese Festsetzung jeweils identisch. Ein Gebiet kann als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt festgesetzt werden, wenn „die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnun-

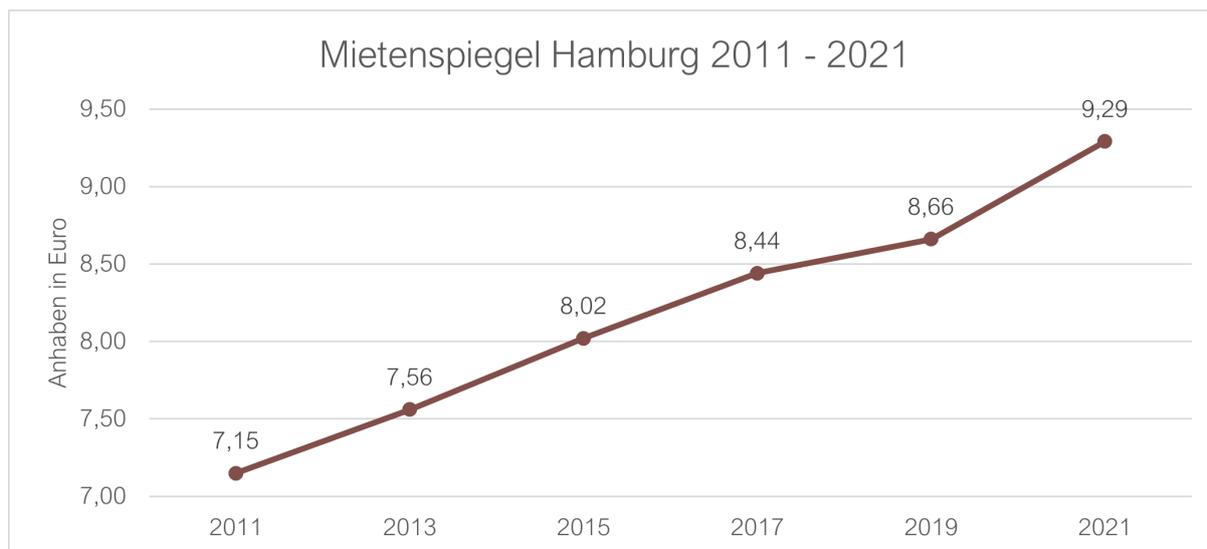


Abb. 2: Hamburger Mietenspiegel 2011 – 2021. Eigene Darstellung.

gen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist“ (BauGB, § 201a Abs. 1 S. 3). Dies ist gegeben:

- Wenn die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt;
- Wenn die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt;
- Wenn die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird;
- Wenn geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Anhand dieser Bedingungen lässt sich die aktuelle Situation auf dem Hamburger Wohnungsmarkt gut darlegen. Im Folgenden wird zunächst auf die Mietpreisentwicklung der letzten Jahre eingegangen. Danach werden die Mietbelastungsquote, der Leerstand sowie Wohnungsbedarf und die aktuellen Wohnbestände in Hamburg erläutert.

Betrachtet man die Entwicklung der Durchschnittsmieten nach dem Hamburger Mietenspiegel, so liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis 2021 bei 9,29€. Der Mietenspiegel für Hamburg zeigt die durchschnittliche Mietenentwicklung für nicht preisgebundene Wohnungen an. Vergleichskriterien stellen hier die Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnungen dar. Die somit ermittelten Mieten bilden die ortsüblichen Vergleichsmieten. Im Vergleich zum letzten Erscheinungsjahr 2019 sind die Mieten um 7,3 Prozent an-

gestiegen, zwei Jahre zuvor war nur ein Anstieg um rund 3 Prozent verzeichnet worden (siehe Abb. 2). Der insgesamt Trend der Mieten ist in den letzten zehn Jahren jedoch klar steigend gewesen (Deutscher Mieterbund, 2021; FHH, 2021b).

Diesen Trend bestätigt auch die jährlich durchgeführte Auswertung von Wohnungsinseraten von Schüler:innen des Gymnasiums Ohmoor in Hamburg. Insgesamt wurden 8.400 Anzeigen auf der Internetseite Immowelt ausgewertet. Für 2022 konnte eine durchschnittliche Neuvertragsmiete von 14,24€/m<sup>2</sup> ermittelt werden. Diese liegt 6,3 Prozent über den Werten aus dem Jahr 2021 (siehe Abb. 3). Kritik besteht an der Repräsentativität der Daten, da nur Inserate auf einer privaten Internetseite berücksichtigt wurden. Genossenschaften oder ähnliche Anbieter:innen würden hier kaum Inserate schalten, weshalb diese nicht in die Auswertung eingeflossen sein werden (Gymnasium Ohmoor, 2022; NDR, 2022). Trotz dieser Kritik lässt sich auch hier feststellen, dass die Mietpreise in Hamburg in den letzten Jahren immer weiter angestiegen sind. In diese Feststellung reiht sich auch der Datenreport des Statistischen Bundesamtes für das Jahr 2021 ein und bestätigt die hohen Mietpreise in Hamburg. Aus der Erhebung geht hervor, dass Hamburg eine durchschnittliche Nettokaltmiete zwischen 9,10€/m<sup>2</sup> beziehungsweise 10,30€/m<sup>2</sup> (bei einem Einzugsdatum ab 2015) aufweist. Vergleichsweise liegt der bundesweite Durchschnitt zwischen 6,90€/m<sup>2</sup> und 7,70€/m<sup>2</sup> (Krieger et al., 2021).

Um die Leistbarkeit des Wohnens einzuschätzen,

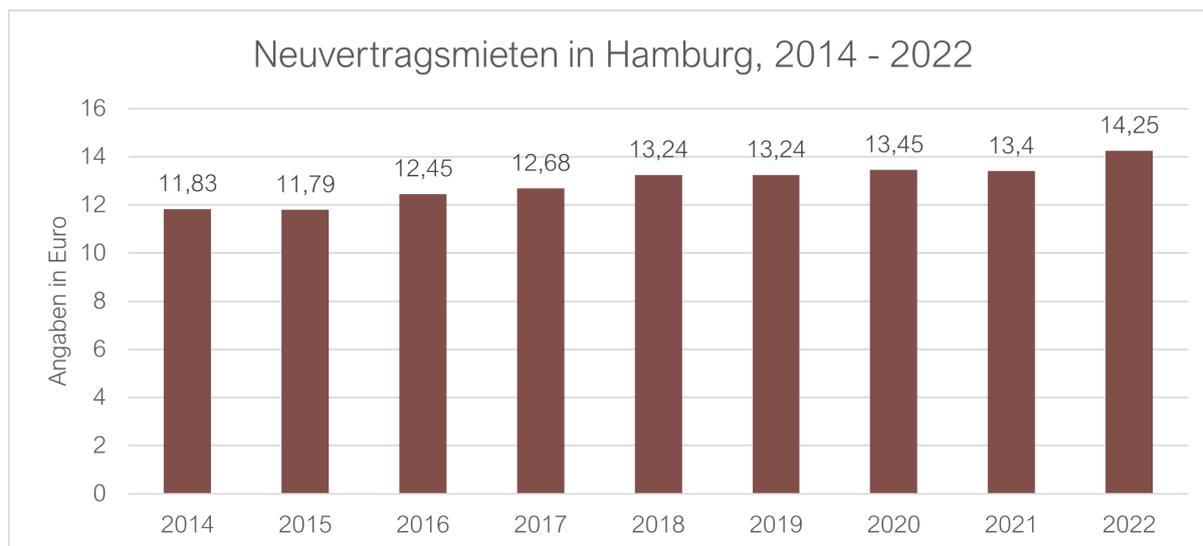


Abb. 3: Entwicklung der Neuvertragsmieten in Hamburg 2014-2022. Eigene Darstellung.

wird häufig die Mietbelastungsquote als Vergleichsinstrument herangezogen. Die Mietbelastungsquote beschreibt den Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen. Mit einbezogen in die Bruttokaltmiete werden die kalten Nebenkosten wie beispielsweise monatliche Betriebskosten, Müllabfuhr oder auch Allgemeinstrom. Wohnungsbezogene Kosten wie Heizen oder Warmwasser bleiben unberücksichtigt. Eine Mietbelastungsquote von 30 Prozent wird allgemein als Grenze der Leistbarkeit beschrieben, denn eine Überbelastung laut dem Statistischen Amt der Europäischen Union (Eurostat) liegt erst bei einer Quote von 40 Prozent vor. Wissenschaftler:innen und Expert:innen aus der Immobilienwirtschaft sehen jedoch bereits bei einem Überschreiten oder Erreichen der 30 Prozent Marke eine Überbelastung für die jeweiligen Haushalte (Hans Böckler Stiftung, 2021; Krieger et al., 2021).

Basierend auf dem Datenreport 2021, weist Hamburg im Bundesvergleich die höchste Mietbelastungsquote mit 30,4 Prozent beziehungsweise 31,4 Prozent (bei einem Wohnungsbezug ab 2015) auf. Als Referenzen dienen hier die Angebotsmieten. Im Vergleich dazu liegt der bundesweite Durchschnitt bei 27,2 Prozent beziehungsweise 28,6 Prozent (Krieger et al., 2021). Erkennbar ist also, dass Hamburg sowohl in den durchschnittlichen Mietpreisen als auch bei der Mietbelastungsquote den Bundesdurchschnitt überschreitet und damit zwei Kriterien eines angespannten Wohnungsmarktes erfüllt: Zum einen steigen die Mieten stärker als im bundesweiten Durchschnitt und zum anderen

übersteigt die Mietbelastungsquote ebenfalls den bundesweiten Durchschnitt. Darüber hinaus liegt die Leerstandsquote in Hamburg bei circa 0,5 Prozent, was ebenfalls auf eine knappe Wohnungsver-sorgung hindeutet und ein weiteres Kriterium für einen angespannten Wohnungsmarkt ist (empirica, 2021). Als nächste Kriterien werden das Bevölkerungswachstum und die Neubautätigkeit geprüft. Dem Statistikamt Nord zufolge wird die Einwohner:innenzahl in Hamburg in den nächsten 20 Jahren von aktuell 1,90 Millionen auf 1,94 bis 2,05 Millionen Menschen ansteigen (Statistikamt Nord, 2019). Das Institut der Deutschen Wirtschaft (IW) ermittelte in einer Studie, dass sich der Wohnungsbedarf in Hamburg allein zwischen 2021 und 2025 auf 10.494 neue Wohnungen jährlich belaufen wird. Dies hängt auch mit der steigenden Einwohner:innenzahl zusammen. Aktuell werden jährlich im Durchschnitt 9.478 Wohnungen fertiggestellt. Dies entspricht einer Bedarfsdeckung von 90 Prozent (Henger & Voigtländer, 2021). Oberflächlich betrachtet lässt sich in Bezug auf das Bevölkerungswachstum und der steigenden Nachfrage also ein Entgegenkommen feststellen. Deswegen lassen sich diese Zahlen als Bekräftigung der scheinbaren Entspannung des Wohnungsmarktes interpretieren. Betrachtet man jedoch die Dynamik in den Beständen und legt insbesondere den Fokus auf bezahlbare und günstige Wohnungen, so ergibt sich ein anderes Bild. Dies lässt sich auch anhand der bereits dargelegten Tendenzen in den Mietpreisen sowie der höheren Mietbelastungsquote ablesen. Es findet zwar ein

gesteigerter Neubau statt, leistbarer wird das Wohnen in Hamburg dadurch augenscheinlich jedoch nicht. Ergänzend hierzu kann auch der Wohnungsbestand näher untersucht werden. Dieser beläuft sich mit Stichtag 31.12.2020 auf 976.709 Wohneinheiten (BSW, 2021). In der Tendenz lässt sich eine kontinuierliche Steigerung der Bestände feststellen, was unter anderem an der Neubaustrategie der FHH liegt. Der „Sozialwohnungsbestand“ (BSW, 2021, S. 28) liegt laut Wohnungsbaubericht der FHH Ende 2020 bei 80.096 Wohneinheiten, was einen Anteil von rund 8 Prozent ausmacht (BSW, 2021). Darüber hinaus haben in Hamburg, auf Basis von Daten des Mikrozensus 2019, 332.000 Haushalte (36 Prozent) nach dem 1. Förderweg und circa 413.000 Haushalte (45 Prozent) nach dem 2. Förderweg Anspruch auf die 80.096 geförderten Wohneinheiten (Bürgerchaft FHH, 2021b).

Abschließend kann also gesagt werden, dass der Wohnungsmarkt in Hamburg jenen Kriterien eines angespannten Wohnungsmarktes entspricht. Es lässt sich seit Jahren ein Anstieg in den Mieten feststellen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete in Hamburg liegt rund 25 Prozent über der bundesweit durchschnittlichen Miete. Auch die Mietbelastungsquote Hamburgs liegt mit 30,4 Prozent leicht über der bundesweiten Quote von 27,2 Prozent. Gleichzeitig herrschen in Hamburg ein geringer Leerstand sowie eine Nachfrage von jährlich rund 10.000 neuen Wohneinheiten. Dies hat zur Folge, dass das gesamte Hamburger Stadtgebiet bereits 2015 zu einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt erklärt wurde. Trotz der mittlerweile 76.814 neu fertiggestellten Wohneinheiten, verändert sich die beschriebene Lage auf dem Wohnungsmarkt nur langsam bis kaum merklich. Insbesondere für untere Einkommensschichten wird es in Hamburg immer schwieriger, ihre Wohnbedarfe auf dem freien Wohnungsmarkt zu decken. Rund 40 Prozent der Hamburger Haushalte sind anspruchsberechtigt nach dem 1. und 2. Förderweg, doch der Anteil an geförderten Wohnungen am Gesamtbestand entspricht aktuell nur 8,2 Prozent. Das Angebot an bezahlbarem Wohnraum ist somit unzureichend.

# **3. DER DRITTELMIX IN HAMBURG**

## **3.1. Analysesystematik**

## **3.2. Quantitative Auswertung**

- 3.2.1. Baugenehmigungen
- 3.2.2. Wohnungsfertigstellungen
- 3.2.3. Mietpreis- und Belegungsbindungen
- 3.2.4. Bestand geförderter Wohnungen

## **3.3. Qualitative Auswertung**

## **3.4. Ergebnisse der Auswertungen**

### 3. DER DRITTELMIX IN HAMBURG

Die folgende Auswertung unterteilt sich in eine quantitative Auswertung statistischer Daten zum Wohnungsbestand und der Wohnungsbautätigkeit in Hamburg sowie in eine qualitative vergleichende Betrachtung einzelner verwendeter Dokumente. Die quantitative Auswertung bildet den Kern dieser Arbeit. Betrachtet werden die Wohnungsbauberichte der FHH, Veröffentlichungen des Statistikamtes Nord sowie diverse Kleine und Große Anfragen an den Senat.

Die Wohnungsbauberichte der Freien und Hansestadt Hamburg bilden die offizielle Berichterstattung der FHH über den jeweils aktuellen Stand der Neubautätigkeit ab. Seit 2014 werden Daten zum Wohnungsbau und Wohnungsbestand, zum öffentlich geförderten Wohnungsbau und zum Sozialwohnungsbestand aufbereitet und jährlich veröffentlicht. Die FHH stützt ihre Auswertungen auf Daten der Hamburgischen Investitions- und Förderbank, des Statistikamtes Nord sowie auf übermittelte Daten aus den Bezirken und der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. Da diese Daten durch die FHH bestätigt werden, können sie als belastbar und valide betrachtet werden. Anhand jener Daten wird nicht nur der Erfolg des *Hamburger Bündnis für das Wohnen* gemessen, sondern ebenfalls der des *Drittelmix*, wodurch sich auch die Relevanz ebendieser Dokumente für die Forschungsarbeit erschließen lässt.

Das Statistikamt Nord erfasst jährlich in den sogenannten Stadtteil-Profilen neben demographischen Daten auch die aktuelle Zahl der „Sozialwohnungen“ (Statistikamt Nord, 2021b) sowie die Anzahl der Bindungsausläufe in den nächsten fünf Jahren (je nach Veröffentlichungsdatum aktualisiert). Zudem werden Daten zur Bautätigkeit in Hamburg ermittelt. Das Statistikamt Nord ist Teil der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder und somit eine zentrale Stelle der statistischen und objektiven Datenerhebung. Die veröffentlichten Daten können somit ebenfalls als belastbar und valide gewertet werden. Es besteht die Möglichkeit, sowohl die Berichte als auch die Rohdaten im Excel-Format auf der Internetseite herunterzuladen oder auch per E-Mail anzufragen.

Große (GA) und schriftliche Kleine Anfragen (SKA) sind Fragerechte der Bürgerschaft und damit ein Instrument der parlamentarischen Kontrolle. Sie befähigen die Bürgerschaft und ihre Abgeordneten dazu, in öffentlichen Angelegenheiten ebene Anfragen an den Senat zu richten. Schriftliche Kleine Anfragen können von einzelnen Abgeordneten gestellt werden und haben eine Beantwortungsfrist von acht Tagen. Für Große Anfragen muss mindestens die Unterzeichnung von fünf Abgeordneten vorliegen und sie sind durch den Senat innerhalb von vier Wochen zu beantworten. Die jeweiligen Antworten werden als Drucksachen in der Parlamentsdatenbank Hamburg veröffentlicht und sind damit frei zugänglich (hamburg.de, o.J.). In der vorliegenden Arbeit wird unter der Verwendung des Wortes Drucksache mit der jeweiligen Identifikationsnummer Bezug auf die jeweiligen GA oder SKA genommen. Insgesamt wurden sieben Drucksachen und dazugehörige Daten näher betrachtet und analysiert. Eine detaillierte Beschreibung der Inhalte lässt sich im Anhang in Abschnitt 6.3. finden.

#### 3.1. Analyssystematik

Es wurde sich zunächst ein Überblick über die verfügbaren Daten verschafft und anhand der Leitfrage *„Wie wurde der Drittelmix seit 2011 mit Fokus auf den Sozialen Wohnungsbau umgesetzt und inwiefern wurden die Ziele des Drittelmix erreicht?“* überlegt, welche Daten von Relevanz für die Auswertung sind. Aus diesen Überlegungen ergaben sich folgende Analyse Kriterien: die Entwicklungen im Bereich der Baugenehmigungen, der Baufertigstellung, der Bindungsausläufe sowie des Bestands an geförderten Wohneinheiten.

In der Analyse werden die jeweiligen Daten für das gesamte Hamburger Stadtgebiet betrachtet. In Kapitel 2.3. wurde zwar dargelegt, dass die Einhaltung der Ziele des *Drittelmix* den Bezirken obliegt und diese individuelle Zielmarken haben. Nichtsdestotrotz lässt sich der *Drittelmix* auch anhand der hamburgweiten Zahlen beurteilen. In unterschiedlichen Drucksachen bewertet auch die BSW den *Drittelmix* anhand jener Daten. Letztendlich bilden die hamburgweiten Zahlen den Durchschnitt der erreichten

Werte in den Bezirken ab. Erreichen die Bezirke ihre Sollzahlen, wird dies auch durch die hamburgweiten Zahlen abgebildet. Aus diesem Grund wurde sich dazu entschieden, für die Analyse ebenfalls die Daten zum gesamten Hamburger Stadtgebiet zu verwenden.

Da sich der Drittelmix inhaltlich auf die Menge der Baugenehmigungen bezieht, erschien es logisch, auch diese Daten in der Auswertung zu berücksichtigen. Die erteilten Baugenehmigungen führen außerdem zu Wohnungsneubau, weshalb ebenfalls die Baufertigstellungszahlen berücksichtigt werden. Ergänzend erfolgt die Betrachtung der bisherigen und zukünftigen Bindungsausläufe, da diese eine Besonderheit des Sozialen Wohnungsbaus darstellen. Außerdem haben sie Auswirkungen auf die Bestandsentwicklung und somit auf das Langzeitziel eines stabilisierten Bestandes an geförderten Wohnungen. Des Weiteren hat der Drittelmix zum Ziel, die Bautätigkeit sowohl auf dem freien Wohnungsmarkt als auch im Sozialen Wohnungsbau zu erhöhen, weshalb zudem die Bestandsentwicklung im Sozialen Wohnungsbau in die Auswertung mit einbezogen wird. Mithilfe dieser inhaltlichen Eingrenzung wurden die forschungsrelevanten Dokumente ausgewählt und in weiteren Schritten zunächst ergebnisoffen miteinander verglichen. In einem ersten Schritt fand ein Vergleich von älteren Drucksachen mit aktuelleren statt, um Kontinuitäten oder Unstimmigkeiten herauszufiltern. Mit selbigem Ziel wurden die relevanten Daten in ein Excel-Format übertragen und mit den statistischen Daten des Statistikamtes Nord verglichen. Zur Überprüfung, ob die Ziele des Drittelmix' erreicht wurden, erfolgte auf Grundlage der erarbeiteten Daten eigene Berechnungen. Die hierdurch ermittelten Ergebnisse wurden dann in einem weiteren Schritt mit jenen aus den Wohnungsbauberichten abgeglichen. Es konnten einige Unklarheiten ermittelt werden, die sich vor allem auf abweichende Zahlen beziehen. So sind beispielsweise die Angaben für die jährlichen Bestände geförderter Wohneinheiten unterschiedlich. Zudem konnte ebenfalls eine inkonsequente Benennung einiger Daten festgestellt werden. Im Folgenden wird die detaillierte quantitative Auswertung dargelegt. Anschließend folgt eine kurze qualitative Analyse ausgewählter Dokumente, um die angegriffenen Unklarheiten intensiver zu beleuchten.

## 3.2. Quantitative Auswertung

Die folgende Auswertung untergliedert sich in fünf Unterkapitel. Zunächst wird der Begriff der Sozialwohnungen erläutert. Anschließend folgt die Kernanalyse anhand der bereits dargelegten Kriterien: Baugenehmigungen, Baufertigstellung, Bindungsausläufe sowie Wohnungsbestand. Anschließend erfolgen eine erste Zwischenbetrachtung sowie die Beleuchtung weiterer Erkenntnisse. Da in den ausgewerteten Dokumenten unterschiedliche Definitionen des Begriffs Sozialwohnung vorgefunden wurden, wird im Folgenden nur unter Verwendung der Begriffe geförderter Wohnungsbau auf jene subventionierten Wohnungen verwiesen.

### 3.2.1. Baugenehmigungen

Ein Ziel des Drittelmix ist es, ein Drittel geförderte Mietwohnungen jährlich zu genehmigen. In der ersten Fassung des *Bündnis für das Wohnen* von 2011 wurden als feste Werte 6.000 Genehmigungen und davon 2.000 geförderte Wohneinheiten als jährliches Ziel festgeschrieben (FHH, 2011). Dies entspricht exakt einem Anteil von 33,3 Prozent und bildet somit ein Drittel ab. In der Weiterführung 2016 wurde 30 Prozent geförderter Wohnungsbau beziehungsweise 3.000 Genehmigungen jährlich vereinbart, gleichzeitig wurde sich auf 10.000 Genehmigungen insgesamt jährlich geeinigt. Dies entspricht dem vereinbarten Anteil von 30 Prozent, stellt jedoch kein Drittel mehr dar. 2021 wurde der Anteil auf 35 Prozent beziehungsweise 4.000 geförderte und Hamburg-Wohnungen bei 10.000 Genehmigungen angehoben (FHH, 2016, 2021a). Dies entspräche eher einem Anteil von 40 Prozent, allerdings zählen die Hamburg-Wohnungen nicht im engeren Sinne zum geförderten Wohnungsbau (siehe auch Kapitel 2). Eine detailliertere Vereinbarung dazu, welchen Anteil genau der geförderte Wohnungsbau ausmachen soll, existiert nicht. Ausschlaggebend für die Bewertung sind die Anzahl aller Baugenehmigungen pro Jahr, sowohl im Geschoss<sup>3</sup>- als auch im geförderten Wohnungsbau.

Insgesamt wurden in Hamburg nach Daten des Statistikamt Nord im Zeitraum von 2011 bis 2020

<sup>3</sup> Aus den vorliegenden Daten zum Geschosswohnungsbau ist nicht eindeutig ersichtlich, ob der geförderte Wohnungsbau mit einberechnet wird. Es ist jedoch davon auszugehen, da nahezu der gesamte geförderte Wohnungsbau auch in Geschosswohnungsbauweise erfolgt.

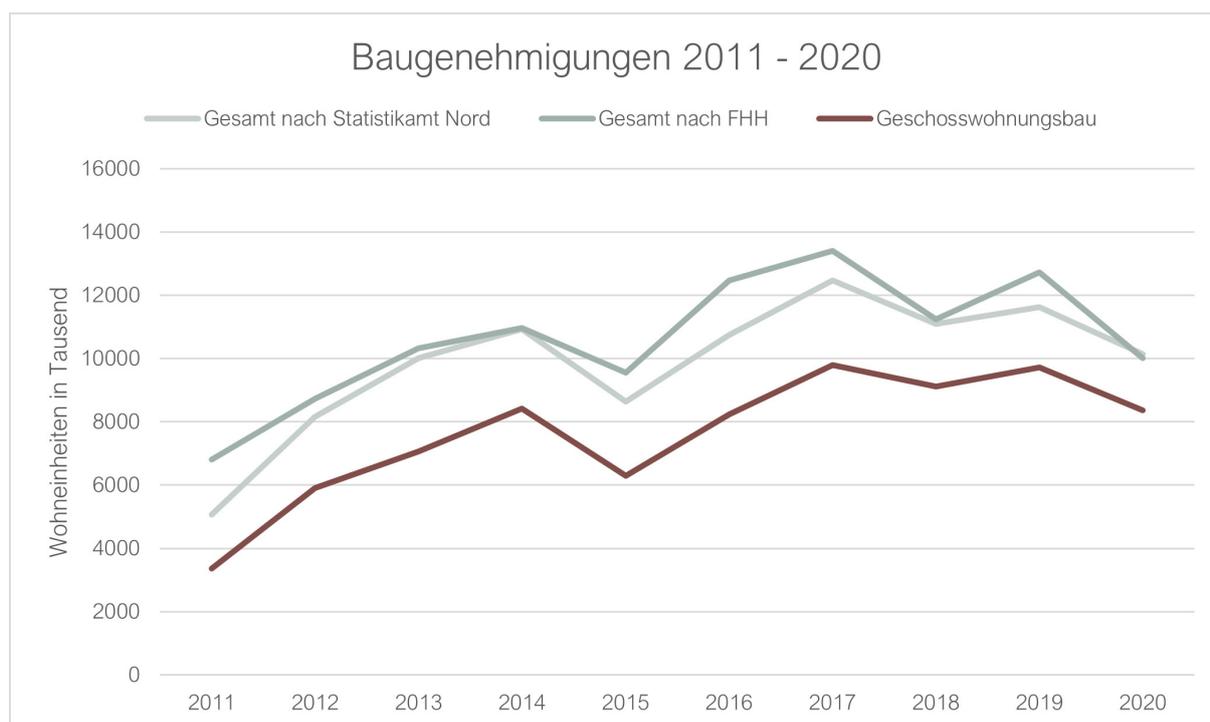


Abb. 4: Jährliche Baugenehmigungen 2011 – 2020. Eigene Darstellung

98.852 Wohneinheiten genehmigt<sup>4</sup> (Bürgerschaft FHH, 2021c). In den Wohnungsbauberichten der Stadt wird für denselben Zeitraum ein Wert von 106.000 genehmigten Wohneinheiten errechnet. Dieser Unterschied ergibt sich vermutlich daraus, dass die FHH Teil- und Baugenehmigungen in ihre Statistik mit einbezieht, das Statistikamt Nord hingegen Baugenehmigungen und Baumaßnahmen (Bürgerschaft FHH, 2022b). Trotz der leicht unterschiedlichen Ausgangsdatenlage sind die Entwicklungen beider Zahlen ähnlich (siehe Abb. 4). So steigen die Genehmigungszahlen bis 2014 an und werden dann leicht rückläufig. Ab 2015 ist wieder ein Anstieg zu verzeichnen, welcher 2017 seinen Höhepunkt mit 12.465 Genehmigungen (Statistikamt Nord) beziehungsweise 13.411 Genehmigungen (FHH) erreicht. Danach sinken die Genehmigungszahlen wieder. Interessant hierbei ist, dass die Genehmigungszahlen der FHH für 2020 geringer sind als jene des Statistikamt Nord. Der allgemeine Trend ist jedoch steigend. So wurden 2020 circa 5.000 (Statistikamt Nord) beziehungsweise rund 3.000 (FHH) Wohneinheiten mehr genehmigt als noch 2011, das entspricht fast einer Verdopplung der Zahlen.

Auch die Genehmigungszahlen im Geschoss-

wohnungsbau verhalten sich parallel zur Gesamtentwicklung. Hier lässt sich ein Anstieg von 3.358 genehmigten Wohneinheiten (ohne Nichtwohnungsbau) im Jahr 2011 auf 8.354 Wohneinheiten im Jahr 2020 verzeichnen. Insgesamt wurden in diesem Zeitraum 76.258 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Im geförderten Wohnungsbau sind die Genehmigungs- oder Bewilligungszahlen im Verhältnis weniger stark gestiegen. 2011 wurden 2.147 Wohneinheiten im 1. und 2. Förderweg bewilligt, 2020 waren es 2.634. In der Gesamtheit ergibt dies im Zeitraum von 2011 bis 2020 27.437 bewilligte Wohneinheiten im 1. und 2. Förderweg (vgl. Abb. 5). Die Zahlen für den 2. Förderweg sind über die Jahre recht gleichbleibend und in der Gesamtheit deutlich niedriger als jene des 1. Förderwegs.

Als Besonderheit ist an diesen Daten zu beachten, dass im 1. Förderweg auch die sogenannte *Unterkunft mit der Perspektive Wohnen* berücksichtigt werden. Durch das erhöhte Aufkommen an geflüchteten Menschen in der Zeit ab 2015 wurden entsprechende Unterkünfte für diese Personengruppen benötigt. Die UPW werden im Standard des Sozialen Wohnungsbaus errichtet und über den 1. Förderweg finanziert (siehe auch Kapitel 2). Aus diesem Grund zählen sie statistisch ebenfalls

<sup>4</sup> Diese Zahl beinhaltet Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern, Geschosswohnungseinheiten sowie (wahrscheinlich) geförderte Wohneinheiten. Wenn im weiteren Verlauf von Gesamtgenehmigungen gesprochen wird, sind dies Daten inbegriffen und gemeint.

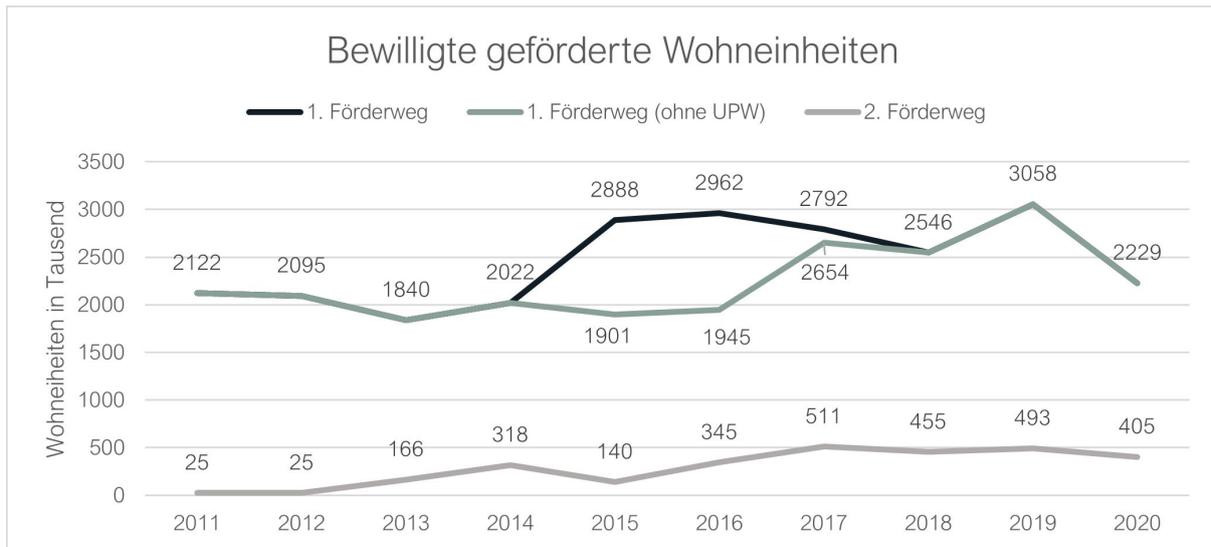


Abb. 5: Jährliche Bewilligungen von geförderten Wohneinheiten 2011-2020. Eigene Darstellung

zu den Bewilligungs- und Fertigstellungszahlen im 1. Förderweg (BIG Städtebau GmbH, o.J.). Die FHH rechnet die UPW in die Daten zum 1. Förderweg häufig mit ein und vermerkt dies als Notiz. Es lassen sich jedoch auch unterschiedliche Vorgehen beobachten, worauf in der qualitativen Auswertung noch vertiefend eingegangen wird. Aus diesem Grund erfolgt im Folgenden eine vergleichende Betrachtung der Bewilligungszahlen mit und ohne UPW.

Zunächst sollen die Zahlen insgesamt, also inklusive der Wohneinheiten in UPW betrachtet werden. Hier lässt sich ein Anstieg der insgesamt Bewilligungen ab 2013 erkennen, bis sie 2016 den vorläufigen Höhepunkt mit 3.307 Bewilligungen erreichen und danach wieder leicht abfallen (vgl. Abb. 6). 2019 wurden mit 3.551 Bewilligungen die

meisten erteilt, wobei danach der Trend wieder rückläufig ist. In der Gesamtbetrachtung sind die Bewilligungszahlen somit leicht gestiegen.

Werden die Unterkünfte mit der Perspektive Wohnungen aus den übrigen Daten für den 1. Förderweg herausgerechnet, ergibt sich ein leicht abweichendes Bild (vgl. Abb. 7). Hier lässt sich erkennen, dass die Bewilligungszahlen ab 2015 steigen. Insgesamt bleiben die Zahlen jedoch bis 2017 auf einem recht gleichbleibenden Niveau mit durchschnittlich 2.160 Bewilligungen für den 1. Förderweg. 2017 steigt die Zahl um rund 1.000 bewilligte Wohneinheiten mehr an und bleibt bis 2020 auf diesem Niveau. 2020 sind die Zahlen wieder rückläufig. Anhand dieser Betrachtung ist ebenfalls erkennbar, dass die UPW als ein akutes Mittel im Zuge der sogenannten Flüchtlingskrise

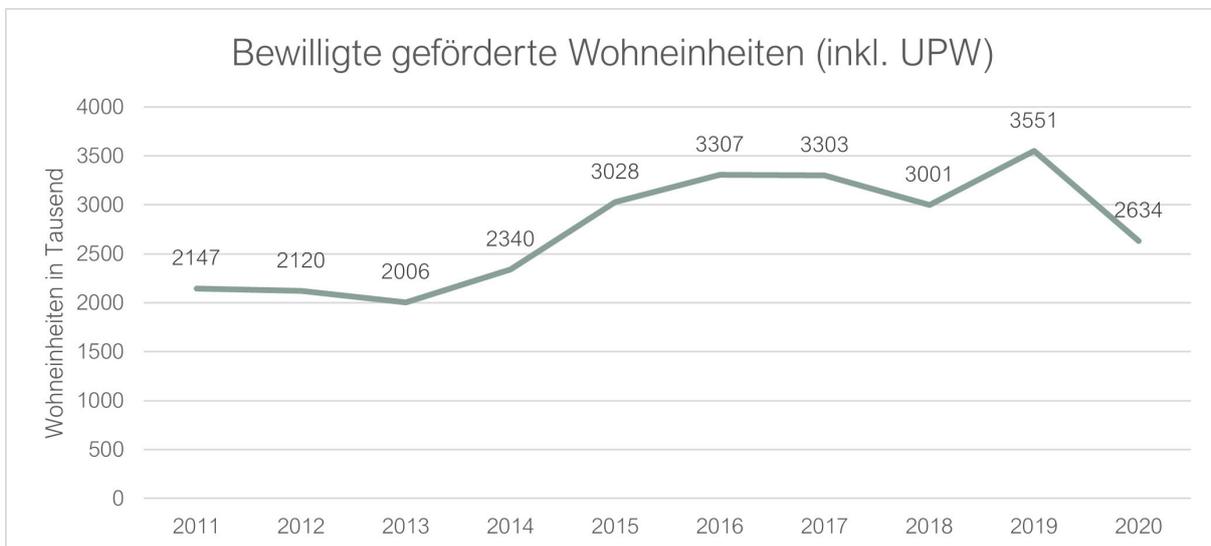


Abb. 6: Jährliche Bewilligungen geförderter Wohneinheiten inklusive UPW 2011-2020. Eigene Darstellung.

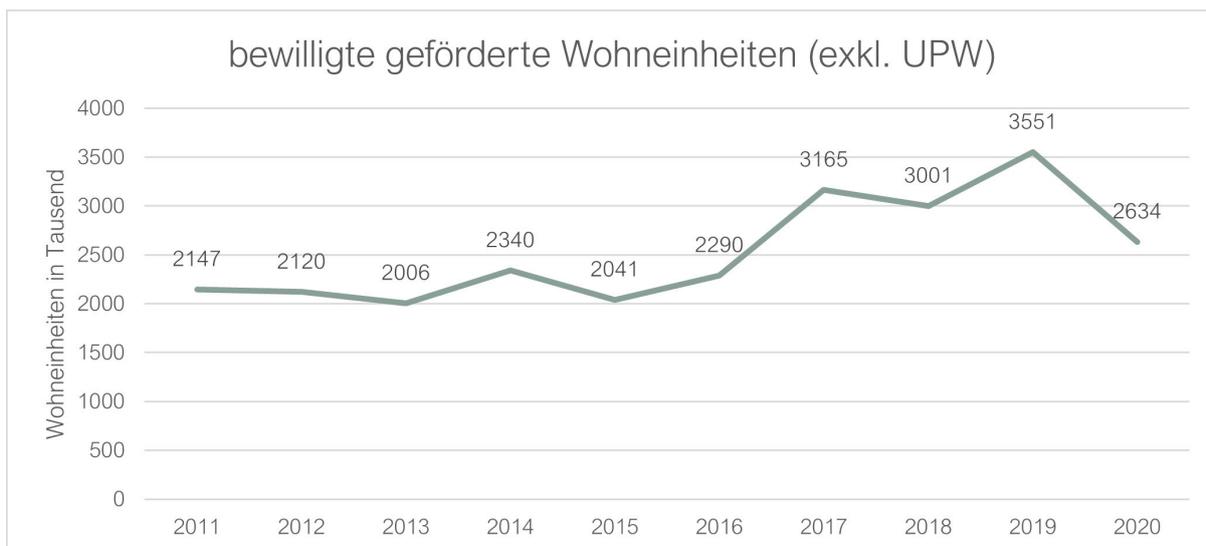


Abb. 7: Jährliche Bewilligungen geförderter Wohneinheiten exklusive UPW 2011-2020. Eigene Darstellung.

eingesetzt wurden, da es weder vor 2015 noch nach 2017 zu Bewilligungen dieser Förderungen kam. Inwiefern diese in den Zahlen für den 1. Förderweg insbesondere im Kontext des Drittelmix' zu berücksichtigen sind, wird zu einem späteren Zeitpunkt in diesem Kapitel diskutiert.

Da der Drittelmix vor allem aus Relation zwischen genehmigten Geschosswohnungen und bewilligten geförderten Wohnungen entsteht, wird in Abbildung 8 im Vergleich die Entwicklung der Genehmigungen insgesamt, im Geschosswohnungsbau sowie im geförderten Wohnungsbau dargestellt. Es wird deutlich, dass der Geschosswohnungsbau den größten Anteil an den Gesamtgenehmigungszahlen aufweist. Wie sich erkennen lässt, lag der Anteil an geförderten Wohnungen 2011 am höchsten. Danach sinken

die Anteile zeitweilig auf unter 30 Prozent. Wird Abbildung 8 im Vergleich zu Abbildung 9 betrachtet, ist festzustellen, dass die Schwankungen in den Anteilen des geförderten Wohnungsbaus vor allem mit steigenden und sinkenden Anzahlen an Bewilligungen zusammenhängen. So lässt sich der sehr hohe Anteil für das Jahr 2011 damit erklären, dass die Gesamtbaugenehmigungen im Verhältnis sehr viel niedriger als in den Folgejahren waren und dadurch die geförderten Wohnungen prozentual einen größeren Anteil ausmachten. Außerdem ist für dieses Jahr fraglich, inwiefern die genehmigten Wohneinheiten bereits eine Auswirkung des beschlossenen Drittelmix' sind. Die Vereinbarungen sind nicht unmittelbar umsetzbar, was die veränderten Zahlen der Folgejahre unterstreichen. Auch der



Abb. 8: Jährliche Baugenehmigungen im Vergleich 2011-2020. Eigene Darstellung

kurzzeitige Ausschlag im Jahr 2015 lässt sich so erklären. In diesem Jahr sind die Gesamtgenehmigungen niedriger ausgefallen als 2014. Die Bewilligungen im geförderten Wohnungsbau liegen hingegen auf einem ähnlichen Niveau wie auch 2014. Dadurch ergibt sich jedoch ein veränderter prozentualer Anteil, da die Gesamtanzahl der Genehmigungen in diesem Jahre geringer ausfiel. In der Konsequenz steigt der prozentuale Anteil von geförderten Wohnungen an genehmigten Geschosswohnungen (siehe Abb. 8 und 9).

Der durchschnittliche Anteil von Genehmigungen im Geschosswohnungsbau an den Gesamtgenehmigungszahlen liegt bei rund 75 Prozent. Die durchschnittlichen Anteile von geförderten Wohnungsbau an Genehmigungen im Geschosswohnungsbau liegt bei 36 Prozent (mit UPW) beziehungsweise 33 Prozent (ohne UPW) (vgl. Abb. 9). Wie bereits beschrieben lassen sich die Schwankungen in den Anteilen vor allem damit erklären, dass die Gesamtzahl der Baugenehmigungen gestiegen oder gesunken, die Bewilligungen im geförderten Wohnungsbau jedoch verhältnismäßig gleichbleibend sind. Wird der Drittelmix also anhand der vereinbarten 30 Prozent Marke bewertet, wurde dieser nicht in erster Linie durch eine gesteigerte Genehmigungszahl im geförderten Bereich erwirkt, sondern durch Schwankungen oder Steigerungen der Gesamtgenehmigungszahlen. Denn werden die absoluten Zahlen betrachtet, wurden für den Zeitraum von 2011 bis 2015 die vereinbarten 2.000 ge-

förderten Wohneinheiten erreicht, der Zielwert von 6.000 Genehmigungen insgesamt sogar übertroffen. Interessant ist hierbei jedoch, dass bereits 2011 die Anzahl von geförderten Wohneinheiten bei 2.147 lag. In den Jahren 2012 und 2013 sank diese Zahl und blieb nur knapp über den vereinbarten 2.000 Wohneinheiten, während die Gesamtzahl der Genehmigungen rasant anstieg. Bezüglich des geförderten Wohnungsbau ließen sich daher vorerst keine positiven Effekte beobachten. Für die Jahre 2016 bis 2020 wurde der Zielwert von 2.300 beziehungsweise 3.000 Wohneinheiten ab 2017 erreicht. Wie bereits erwähnt, handelte die FHH 2016 ein neues *Bündnis für das Wohnen* aus und erhöhte damit auch die Zielmarke im geförderten Wohnungsbau auf 3.000 genehmigte Wohneinheiten jährlich. Legt man diese Zahl als Maßstab für das Jahr 2016 zugrunde, so konnte jene unter Berücksichtigung der UPW erreicht werden. Ohne die Berücksichtigung der genehmigten UPW lagen die Bewilligungen mit 2.290 Wohneinheiten weit unter der Zielmarke. Ist der Bewertungsmaßstab für dieses Jahr jedoch die zuvor geltenden 2.300 Wohneinheiten, so konnte dieses Ziel erreicht werden. 2020 konnte der Zielwert mit 2.634 genehmigten Wohneinheiten nicht realisiert werden.

Inwieweit die UPW in den Daten Berücksichtigung finden sollten, lässt sich im Zuge dieser Arbeit nicht abschließend bewerten. Es soll dennoch darauf hingewiesen werden, dass es sich hierbei nicht um im Vorhinein planbare Projek-

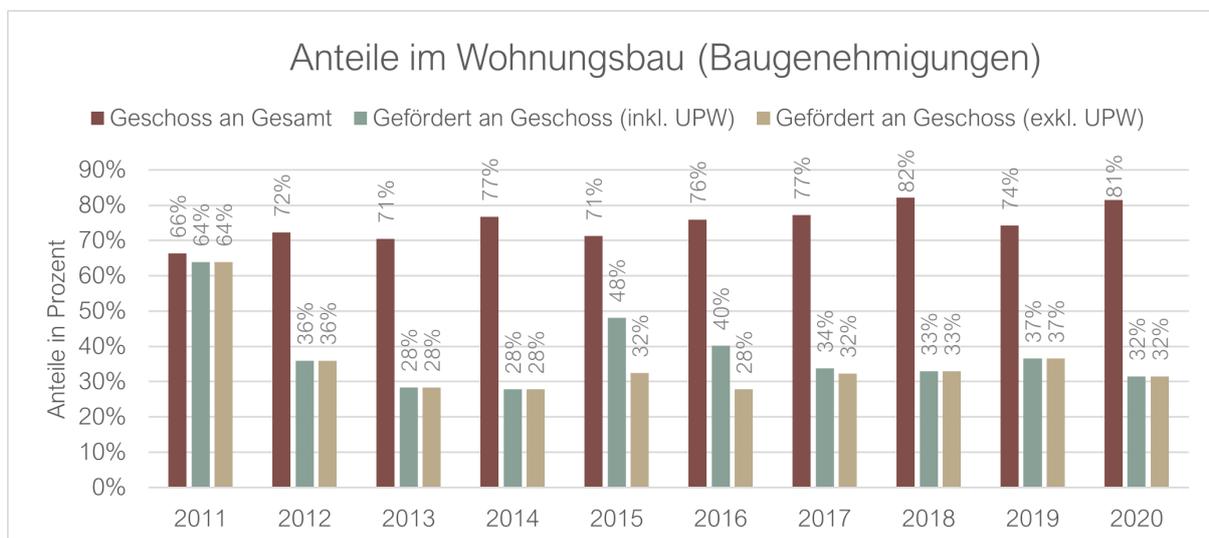


Abb. 9: Jährliche Anteile im Wohnungsbau 2011-2020. Eigene Berechnungen und Darstellung.

te handelte, da die UPW als Reaktion auf den erhöhten Wohnungsbedarf durch geflüchtete Personen eingeführt wurde und die entstandenen Wohnungen zunächst auch explizit für diese Gruppe vorgesehen sind. Wie in Kapitel 2. bereits erläutert, besitzen diese Wohnungen einen Bindungslaufzeit von 15 Jahren bevor sie auf den freien Wohnungsmarkt übergehen und bilden sozusagen eine Unterkategorie im 1. Förderweg. Rein statistisch ist es damit korrekt, auch diese Wohneinheiten im 1. Förderweg zu berücksichtigen. Für die Betrachtung und Bewertung des 'Drittelmix' kann die Forschende hierzu keine eindeutige Position finden. Der Umgang der FHH mit diesen Daten wird in der folgenden qualitativen Auswertung sowie in der anschließenden Einordnung (siehe Kapitel 3.3. sowie 4) ausführlicher diskutiert.

Abschließen lässt sich sagen, dass im Durchschnitt der letzten 10 Jahre ein Anteil von 30 Prozent gefördertem Wohnungsbau eingehalten werden konnte. Auf die einzelnen Jahre bezogen, wurde diese Zielmarke jedoch erst ab 2017 konstant gehalten. Hinzu kommt, dass zumindest die Genehmigungszahlen aus dem Jahr 2011 nicht als Folge des 'Drittelmix' gewertet werden können. Generell lässt sich für die prozentualen Anteile eine starke Abhängigkeit zu den insgesamt Genehmigungszahlen feststellen. Basierend darauf stellt sich die Frage, ob dieser prozentuale Wert allein eine gute Bewertungsgrundlage für den Erfolg des 'Drittelmix' darstellt.

### 3.2.2. Wohnungsfertigstellungen

In Folge der gestiegenen Genehmigungszahlen sind auch die Zahlen der fertiggestellten Wohneinheiten in Hamburg seit 2011 angestiegen. Die Anzahl an fertiggestellten Wohnungen hat sich im Zeitraum von 2011 bis 2020 von 3.729 Wohneinheiten 2011 auf 11.269 Wohneinheiten im Jahr 2020 mehr als verdreifacht. Parallel dazu weisen der geförderte Wohnungsbau sowie der Geschosswohnungsbau ebenfalls nahezu eine Verdreifachung der Fertigstellungszahlen auf.

Außerdem verdeutlichen die Zahlen, dass sich mehr genehmigten Wohneinheiten erst mit einer gewissen Verzögerung auf dem Wohnungsmarkt durch ein gestiegenes Neubauvolumen auswirken. Dies hängt unter anderem mit den teilweise langwierigen Bauprozessen zusammen.

Wie bereits in den Genehmigungszahlen für den geförderten Wohnungsbau werden auch in die Fertigstellungszahlen die Wohneinheiten der UPW mit eingerechnet. Wie in Abbildung 10 erkennbar ist, machen diese im Jahr 2017 einen erheblichen Teil der fertiggestellten geförderten Wohneinheiten aus. Da diese Unterkünfte mit einer gewissen Dringlichkeit benötigt wurden und somit durch beschleunigte Verfahren genehmigt wurden, ist die kurzfristige Fertigstellung der Wohnungen aus dieser Perspektive positiv zu bewerten. Die UPW ausgenommen wurden in den Jahren 2011 bis 2020 rund 25.300 Wohneinheiten genehmigt, fertiggestellt wurden hingegen nur 19.595 Wohneinheiten. 5.700 geförderte Wohneinheiten wurden dementsprechend

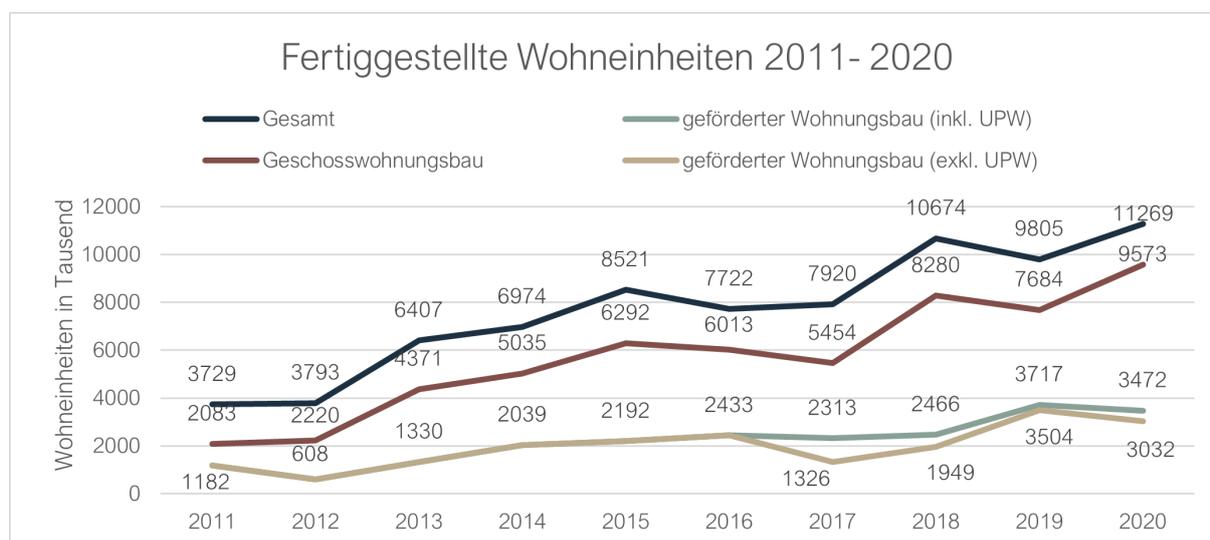


Abb. 10: Jährliche Wohnungsfertigstellung 2011 – 2020. Eigene Darstellung.



Abb. 11: Jährlicher Bauüberhang in Hamburg 2011-2020. Eigene Darstellung

noch nicht gebaut beziehungsweise fertiggestellt. Die fertiggestellten Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau umfassen bisher 57.005 Wohneinheiten (nach eigenen Berechnungen) von eigentlich insgesamt 76.258 genehmigten Wohneinheiten. Im *Bündnis für das Wohnen* von 2011 wurde zudem vereinbart, mit dem Bau von jährlich 6.000 Wohneinheiten zu beginnen. Da es keine statistischen Daten zu Baubeginnen gibt, sondern lediglich zur Baufertigstellung, lässt sich dieses Ziel nicht überprüfen. Dennoch kann festgehalten werden, dass 2013 mit 6.407 fertiggestellten Wohneinheiten insgesamt jene Zahl erstmalig erreicht wurde.

Wenn als Ziel des *Drittelmix'* die generelle Steigerung der Bautätigkeit definiert wird, so kann dieses Ziel als erreicht bewertet werden. Nichtsdestotrotz wurden noch lange nicht alle bisher genehmigten Wohneinheiten fertiggestellt. Es lässt sich ebenfalls beobachten, dass der sogenannte Bauüberhang seit 2011 nahezu konstant ansteigt. (BSW, 2021, S. 9) Als Bauüberhang werden genehmigte Projekte bezeichnet, mit deren Bau noch nicht begonnen wurde. Es könnte auch gesagt werden, der Bauüberhang beschreibt die Anzahl bisher nicht umgesetzter Genehmigungen.

An Abbildung 11 lässt sich ebendiese Entwicklung gut ablesen. Die Zahlen sind nur in den Jahren 2015 und 2020 jeweils leicht rückläufig gewesen. Ein möglicher Zusammenhang kann darin bestehen, dass in diesen Jahren weniger Genehmigungen erteilt wurden als in den Jahren davor und danach (vgl. Abb. 4 in Kapitel 3.2.1.). Gleichzeitig wurden im Vergleich zu den Jahren zuvor und danach mehr Wohnungen fertiggestellt (vgl. Abb. 10). Daraus ergibt sich ein zwischenzeitlicher Abbau des Bauüberhangs. In der Gesamtbetrachtung lässt sich jedoch eine deutliche Steigerung feststellen. Dies kann als Folge des *Bündnis für das Wohnen* gewertet werden und verdeutlicht, dass die alleinige Betrachtung der

Baugenehmigungen nicht ausreichend ist, um die Auswirkungen des *Drittelmix'* zu bewerten.

### 3.2.3. Mietpreis- und Belegungsbindungen

Wie bereits in Kapitel 2. erläutert, verfügen die Wohnungen des geförderten Wohnungsbaus über Bindungen, die eine gewisse Laufzeit haben. Endet diese Laufzeit, fällt eine Wohnung aus der Bindung<sup>5</sup> und kann auf dem freien Wohnungsmarkt angeboten werden. Aktuell betragen die Laufzeiten für Wohnungen im 1. und 2. Förderweg 20 bis 30 Jahre. Die Mindestlaufzeiten wurden in den Jahren seit Begründung des *Bündnis für das Wohnen* von anfangs 15 Jahren immer weiter erhöht (siehe Tabelle).

Vor allem die auslaufenden Bindungen haben einen Einfluss auf die Bestände im Sozialen Wohnungsbau und folglich auch auf die Versorgungsdichte. Im Anschluss werden deshalb die neugeschaffenen jedoch insbesondere die aus der Bindung gefallenen Wohneinheiten betrachtet und bewertet.

Die neugeschaffenen Bindungen im 1. und 2. Förderweg sind in dieser Betrachtung gleichzusetzen mit den Wohnungsfertigstellungen in diesen Förderwegen. Es lässt sich erkennen, dass die Bindungsausfälle die Neuschaffungen phasenweise weit überschreiten. Nur in den Jahren 2019 und 2020 kehrt sich diese Tendenz um. Insgesamt sind in der Zeit von 2011 bis 2020 im 1. und 2. Förderweg 43.010 Wohneinheiten aus der Bindung gefallen. Im Gegensatz dazu wurden im gleichen Zeitraum 21.752 Wohneinheiten mit Mietpreis- und Belegungsbindung durch Neubau neu geschaffen, was dennoch ein Defizit von 21.258 Wohneinheiten

<sup>5</sup> Zu beachten ist hierbei, dass „bei Bindungen zwischen ‚ausgelaufen‘ und ‚aus der Bindung gefallen‘ unterschieden [wird]. Die Bindung einer Wohneinheit ist zum Beispiel zum 31.12.20 ausgelaufen, aus der Bindung ist die Wohnung dann am 01.01.2021 gefallen. Je nach Formulierung der Frage wird die Wohnung dann statistisch dem Jahr 2020 bzw. 2021 zugeordnet.“ Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (2022a).

ergibt (siehe Abb. 12). Trotz der neugeschaffenen Wohneinheiten und den erreichten Zielzahlen des 'Drittelmix' ist die Bilanz der geförderten Wohnungen also negativ, sofern nur der reine Neubau von geförderten Wohneinheiten betrachtet wird.

Die kürzeren Laufzeiten zu Beginn des Bündnisses bedeuten auch, dass Wohneinheiten die beispielsweise 2012 fertiggestellt worden sind und eine Bindungslaufzeit von 15 Jahren zu diesem Zeitpunkt besaßen, in fünf oder sechs Jahren wieder aus der Bindung fallen. An diesem Beispiel wird eine erste Schwierigkeit der Laufzeiten sichtbar. So entstehen zwar verhältnismäßig viele Wohnungen mit Förderung, diese fallen jedoch so schnell wieder aus der Bindung, dass in absehbarer Zeit wieder ein höherer Bedarf an Wohnungen da sein wird, da die eigentlich noch neu geschaffenen Wohnungen über keine Bindungen mehr verfügen. Dieses Problem wird noch deutlicher, wenn die prognostizierten Bindungsausfälle für die nächsten 10 Jahre betrachtet werden.

Im Zeitraum von 2021 bis 2031 werden nach Angaben der IFB insgesamt im knapp 50.000 Wohneinheiten des 1. und 2. Förderweges aus den Bindungen gefallen sein (siehe Abb. 13).

Wie viele Wohnungen hingegen im Einzelnen neu gebaut werden, lässt sich nicht prognostizieren. Das Ziel der FHH sind 4.000 neue geförderte und Hamburg-Wohnungen ab 2021 jährlich zu schaffen (FHH, 2021a). Für 2021 konnte dieses Ziel nicht erreicht werden, es wurden lediglich 1.885 geförderte Wohneinheiten fertiggestellt (Bürgerschaft FHH,

Jahr	1. Förderweg	2. Förderweg
2011	15	-
2012	15	15
2013	15	15
2014	15	15
2015	15, optional 20 oder 30	15
2016	15, optional 20 oder 30	15
2017	15, optional 20 oder 30	15
2018	15, optional 20 oder 30	15
2019	20, optional 30	20
2020	20, optional 30	20

Quelle: Bürgerschaft FHH, 2021c

2022a). Wird davon ausgegangen, dass diese Zielmarke jährlich ab 2022 dennoch exakt erreicht wird, werden bis 2031 36.000 geförderte Wohneinheiten durch Neubau neugeschaffen worden sein. Setzt man nur diese Zahl ins Verhältnis zu den rund 50.000 Bindungsausfällen, ergibt sich nichtsdestotrotz ein Defizit von rund 14.000 geförderte Wohneinheiten (siehe Abb. 14). Beim Großteil der Ausfälle handelt es sich um Wohnungen des 1. Förderweges. Diese werden auch durch den Drittelmix neugeschaffen, jedoch nicht in dem Umfang, wie es für eine Neutralisierung der Ausfälle notwendig wäre. Hierbei muss jedoch auch berücksichtigt werden, dass neben dem Neubau von geförderten Wohnungen noch andere Möglichkeiten bestehen, geförderte Wohnungen in der Bindung zu halten. Zum einen können Wohnungseigentümer:innen Bindungsverlängerungen beantragen, was durch städtische Förderungen subventioniert wird. Zum anderen nutzt die FHH verstärkt die Möglichkeit des Bindungsan-

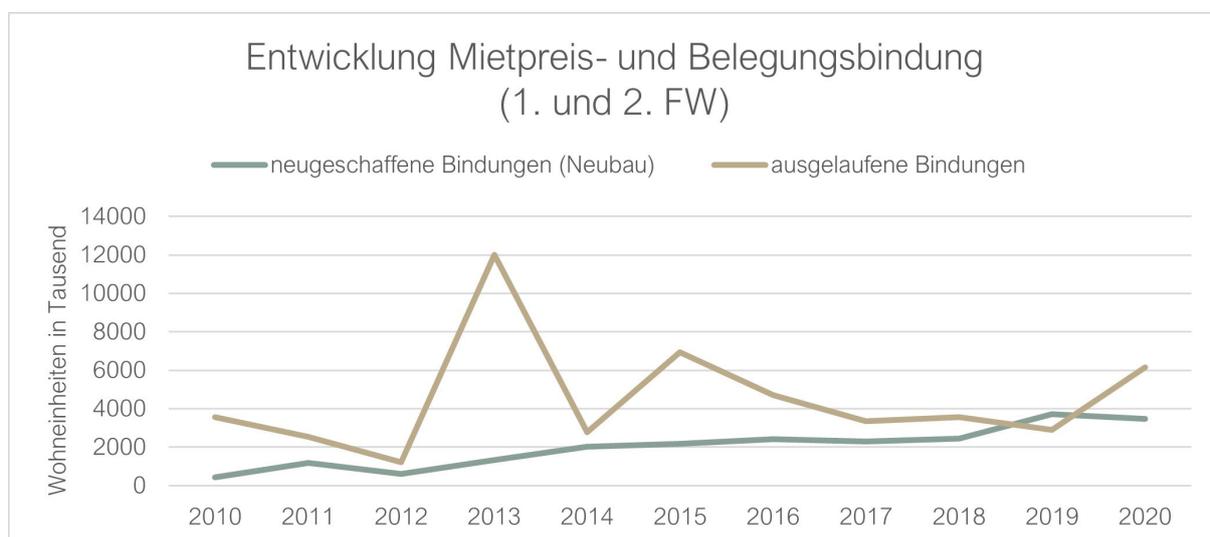


Abb. 12: Jährliche Bindungsausfälle und neugeschaffene Wohneinheiten 2011-2020. Eigene Darstellung

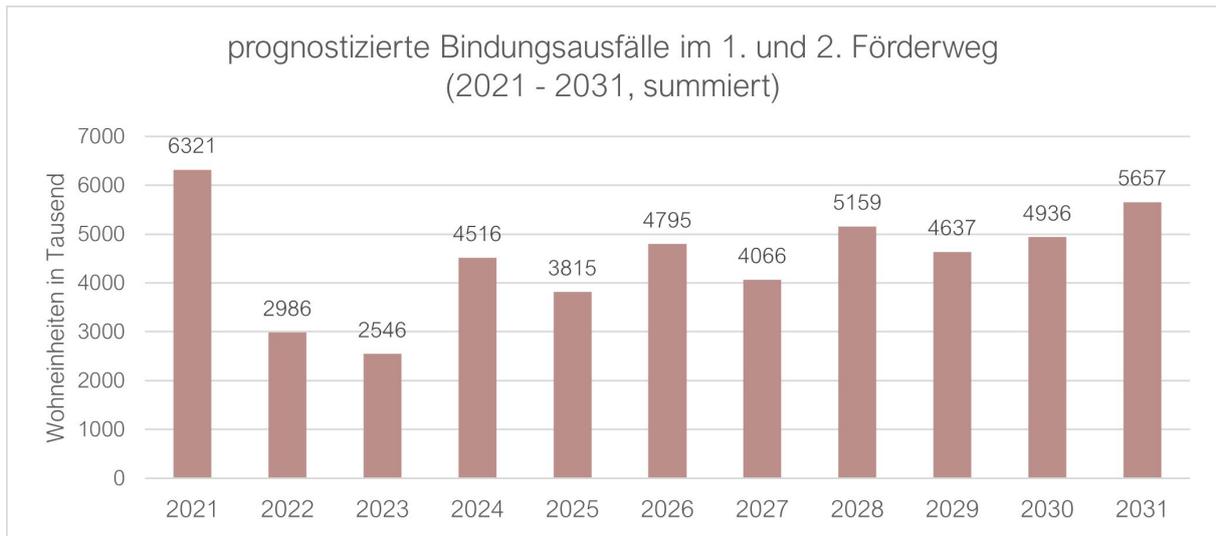


Abb. 13: Jährliche prognostizierte Bindungsausfälle 2021-2031. Eigene Darstellung

kaufs. Hierbei werden ungebundene Wohnungen an vordringlich wohnungssuchende Personengruppen vergeben, dies funktioniert ebenfalls mit Hilfe von städtischen Subventionen (BSW, 2021, 25ff). Durch diese Maßnahmen behalten einige Wohnungen den Status als geförderter Wohnraum. Außerdem können so, neben dem Neubau, noch weitere Wohneinheiten hinzugewonnen werden, was die Abmilderung der Bindungsausfälle unterstützt. Eine detailliertere Betrachtung dieser Optionen übersteigt jedoch den Rahmen dieser Arbeit. Die Bindungslaufzeiten bilden zwar keinen Bestandteil des 'Drittelmix' ab, sie können jedoch in diesem Kontext als ergänzender Indikator für die Wirksam-

keit des 'Drittelmix' gesehen werden und haben außerdem Auswirkungen auf die Bestandsentwicklung im geförderten Wohnungsbau.

### 3.2.4. Bestand geförderter Wohnungen

Als letzte Kategorie soll der Bestand geförderter Wohnungen und dessen Entwicklung näher betrachtet werden. Angaben hierzu lassen sich sowohl in den Wohnungsbauberichten der FHH, in den Stadtteil-Profilen des Statistikamt Nord sowie in diversen Drucksachen finden. Auffällig bei der detaillierten Betrachtung der Daten sind die Differenzen in den aufgeführten Bestandszahlen. Neben der Darstellung der Entwicklung des Wohnungsbestan-

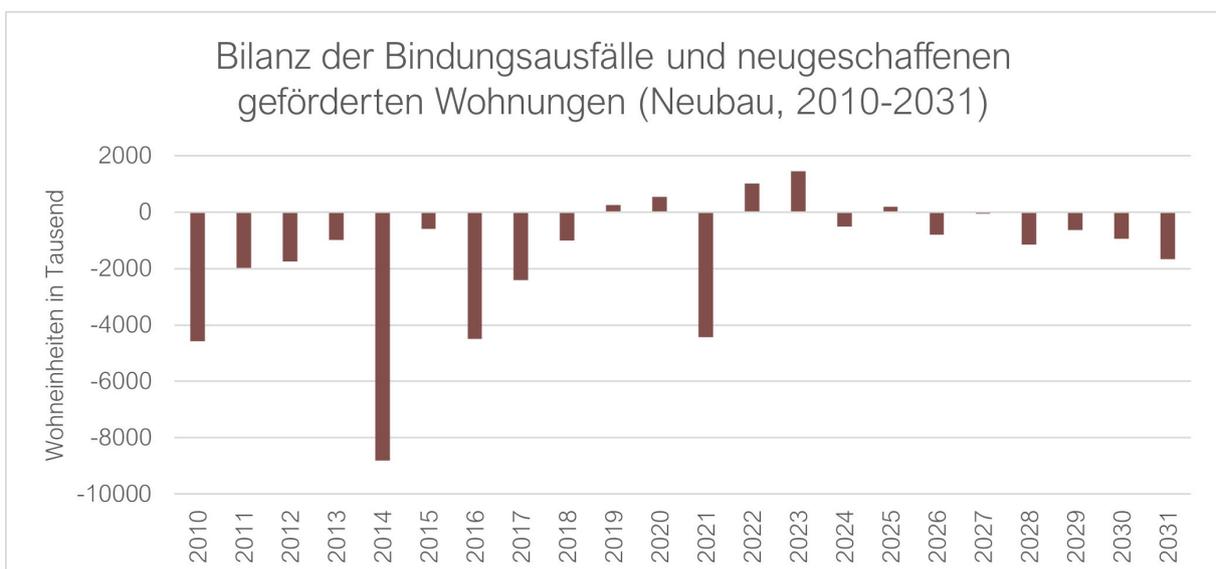


Abb. 14: Bilanzierung Neubau und Wegfall von geförderten Wohneinheiten 2011 - 2031. Eigene Berechnungen und Darstellung.

des im geförderten Bereich soll dieses Kapitel einen Versuch unternehmen, den Ursachen für die unterschiedlichen Angaben datenbasiert auf den Grund zu gehen.

Im Wohnungsbaubericht der FHH wird der Begriff der Sozialwohnungen wie folgt definiert:

„Unter Sozialwohnungen werden Wohnungen verstanden, die über einen gewissen Zeitraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen versehen sind und für deren Bindungsdauer die Einkommensgrenzen nach § 8 Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG) zzgl. 45% gelten. [...]Die meisten der seit 1950 von der Freien und Hansestadt Hamburg öffentlich geförderten Mietwohnungen gehören dem 1. Förderweg an (bis 2002 auf Grundlage des II. Wohnungsbaugesetzes (WoBauG) und des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau; ab 2003 auf Grundlage des WoFG) [...]“ (BSW, 2021, S. 33).

Mit dem Begriff Sozialwohnungen sind nach diesem Verständnis Wohnungen des 1. Förderweges gemeint. Dieser Definition von Sozialwohnungen schließt sich auch das Statistikamt Nord an (2021b). Aus diesem Grund werden in einem ersten Vergleich die Daten aus den Wohnungsbauberichten und Stadtteil-Profilen jenen aus der Drucksache 22/6523 gegenübergestellt. Drucksache 22/6523 beinhaltet eine Große Anfrage der Linksfraktion an den Senat und die entsprechende Antwort auf den Betreff: „Hamburger Wohnungspolitik: Bestand und Entwick-

lung des 1. und 2. Förderweges und des sogenannten Drittmix in den 104 Stadtteilen“ (Bürgerschaft FHH, 2021a, S. 1). Wie der Betreff vermuten lässt, enthält die Drucksache Daten zum geförderten Wohnungsbestand, aufgeschlüsselt nach den unterschiedlichen Förderwegen. Für die Abbildung 15 wurden die Daten für den 1. Förderweg verwendet und, wie bereits beschrieben, zu den entsprechenden Daten aus den Wohnungsbauberichten und Stadtteil-Profilen ins Verhältnis gesetzt.

Im direkten Vergleich wird deutlich, dass die Daten aus dem Wohnungsbaubericht in jedem Jahr über jenen aus den anderen zwei Quellen liegen. Generell lässt sich feststellen, dass die Quellen in jedem Jahr untereinander Abweichungen aufweisen. Daraus ergibt sich die Frage, wie diese Differenzen zustande kommen.

Eine erste Vermutung ist, dass die Daten des Wohnungsbauberichtes eventuell beide Förderwege umfassen. Diese ergibt sich daraus, dass die Definition des Begriffs Sozialwohnungen und dessen Verwendung in den Grafiken im Wohnungsbaubericht nicht immer eindeutig ist. Auf den Umgang der FHH mit dem Begriff wird in der anschließenden qualitativen Auswertung in Kapitel 3.3. vertiefend eingegangen. Da der Begriff inkonsequent verwendet wird, besteht die Möglichkeit, dass die oben genannte Definition falsch interpretiert wurde. Aus diesem Grund werden die Daten der Wohnungsbauberichte auch ins Verhältnis zu jenen Zahlen gesetzt, die sowohl Wohnungen des 1. als auch des 2. Förderweges abbilden. Wie bereits erwähnt werden

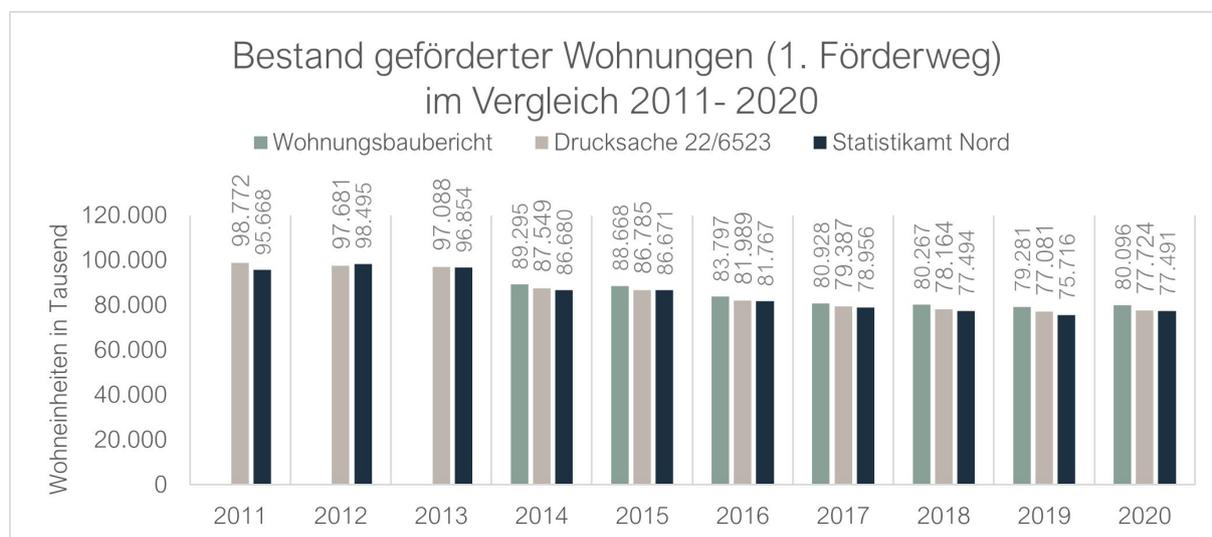


Abb. 15: Bestand geförderter Wohnungen (1. Förderweg) im Vergleich 2011-2020. Eigene Darstellung

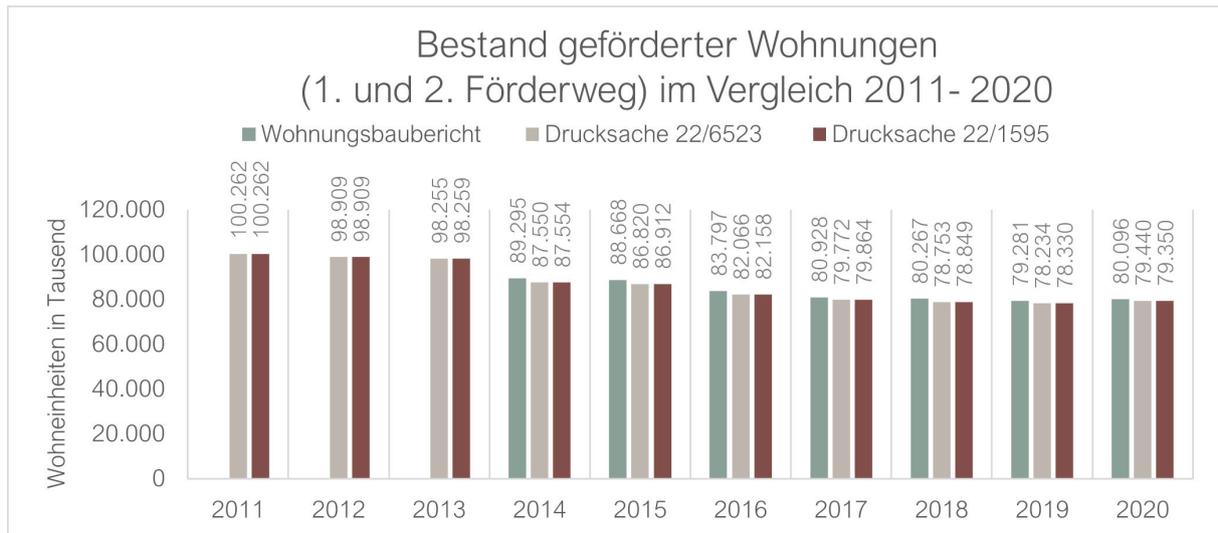


Abb. 16: Bestand geförderter Wohnungen (1. und 2. Förderweg) im Vergleich 2011-2020. Eigene Berechnung und Darstellung

in Drucksache 22/6523 die jährlichen Bestände an geförderten Wohneinheiten aufgeschlüsselt nach Förderwegen dargestellt. Für Abbildung 16 wurden die Angaben summiert. Drucksache 22/1595 stellt eine Große Anfrage der CDU-Fraktion an den Senat unter folgendem Betreff dar: „Der Hamburger Wohnungsmarkt: Bestand und aktuelle Entwicklungen“ (Bürgerschaft FHH, 2020a). In den Angaben zum geförderten Wohnungsbestand in dieser Drucksache wird nicht differenziert nach 1. und 2. Förderweg, sondern nur eine, vermutlich summierte, Angabe abgebildet. Dennoch sollen diese Daten als Referenz für den Vergleich in Abbildung 16 dienen. Auffällig ist, dass auch hier die Angaben aus dem Wohnungsbaubericht jene aus den anderen Quellen übersteigen. Nur in den Jahren 2011 und 2012 sind die Werte aus Drucksache 22/1595 gleich mit jenen aus den Wohnungsbauberichten. Ab dem Jahr 2013 wird die Differenz zwischen diesen jedoch größer. Auch die Daten aus der Drucksache 22/6523 für den 1. und 2. Förderweg sind nicht übereinstimmend mit jenen aus der Drucksache 22/1595. Die Werte weisen dennoch viel geringere Unterschiede auf, teilweise handelt sich nur um wenige Wohneinheiten (bspw. 2014).

Eine mögliche Erklärung, die es noch weiter zu überprüfen gilt, besteht in der Annahme der Erhebung der Daten zu unterschiedlichen Zeitpunkten. Die Daten des Wohnungsbauberichtes haben den Stichtag des 31.12. eines jeden Jahres. Daten aus der Drucksache 22/6523 und vom Statistikamt Nord stammen aus dem Januar, für die Daten aus der Drucksache 22/1595 gibt es hierzu keine Angabe.

Wird dies in Verbindung mit den Laufzeiten der Mietpreis- und Belegungsbindungen gesetzt, erklärt sich weiter, wie es zu den unterschiedlichen Beständen kommen kann. Die Bindungen laufen in der Regel zum „Jahresultimo“ aus, also zum 31. Dezember (Bürgerschaft FHH, 2020b). Als aus der Bindung gefallen gelten die Wohnungen zum 01.01. eines Jahres und zählen damit vermutlich zum Wohnungsbestand des freien Wohnungsmarktes. Im Dezember zählen somit nur noch Wohnungen in den Bestand, die eigentlich über keine Bindungen mehr verfügen. Dementsprechend sind die Bestandszahlen im Dezember höher als im Januar. Da die Bestände jedoch in allen Jahren zur gleichen Zeit erhoben wurden, hat dies schlussendlich keine Auswirkungen, da so eine Kontinuität in den Daten entsteht. Nur im direkten Vergleich mit zu einem anderen Zeitpunkt erhobenen Daten ergeben sich eben jene gestellten Fragen.

Unabhängig von diesen Differenzen ist erkennbar, dass der Bestand an geförderten Wohneinheiten seit 2011 kontinuierlich abgenommen hat. Dies spiegelt sich in allen aufgeführten Daten wider. Erst im Jahr 2020 ist ein leichter Anstieg zu vermerken. Hieran lässt sich ablesen, dass der Drittmix keinen substantiellen Einfluss auf die Entwicklung des geförderten Wohnungsbestands bisher hatte. Wenn als Langzeitziel die Stabilisierung des Bestandes an geförderten Wohneinheiten angenommen wird, so hat der Drittmix aktuell lediglich dazu geführt, dass die Abnahme an geförderten Wohnungen nicht ganz so rasant verlief, wie die Anzahl der Bindungsausläufe in den letzten Jahren vermuten ließen.

### 3.3. Qualitative Auswertung

Wie in Kapitel 3.1. bereits beschrieben, wurden die für die Auswertung verwendeten Dokumente zunächst ergebnisoffen verglichen. Besonderes Augenmerk wurde auf Übereinstimmungen oder Abweichungen in den verwendeten Daten gelegt sowie auf insgesamte Auffälligkeiten. Insbesondere im zweiten Schritt dieses Prozesses, dem Abgleichen der eigenen Berechnungen mit den veröffentlichten Zahlen sind in diversen Berichten und Drucksachen Unterschiede aufgefallen. Mithilfe induktiver Kategorienbildung ergaben sich hieraus Vergleichspunkte für die folgende Auswertung. Induktive Kategorienbildung bedeutet, die Ableitung materialbezogener Analyse Kriterien ohne im Vorhinein Theorie gestützte Konzepte entwickelt zu haben (Mayring, 2015). Die aus der Materialsichtung resultierenden Vergleichspunkte umfassen folgende Inhalte:

- Die Angabe von UPW in den Genehmigungszahlen,
- Die Angabe von UPW in den Fertigstellungszahlen,
- Die Verwendung des Begriffs Sozialwohnung und die darunterfallenden Daten,
- Laufzeiten von Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Diese Vergleichspunkte sollen exemplarisch auf sechs ausgewählten Dokumenten angewendet werden. Da vergleichend analysiert wird, werden die Dokumente hinsichtlich der Vergleichspunkte im Verhältnis zu- und untereinander betrachtet. Bei den ausgewählten Dokumenten handelt es sich um die Wohnungsbauberichte der FHH aus den Jahren 2014/2015, 2017 und 2020 sowie um die Drucksachen 22/6523, 22/1595 und 22/5660. Die Auswahl der Dokumente begründet sich auf der somit möglichen Darlegung aller angetroffenen Unstimmigkeiten.

Zunächst erfolgt der Vergleich der Wohnungsbauberichte hinsichtlich der Erwähnung der Förderungsform *Unterkunft mit der Perspektive Wohnen* in den Genehmigungs- sowie Fertigstellungszahlen. Hierbei wird ergänzend darauf geachtet, welche Daten mit welchen Beschreibungen gekennzeichnet

sind. Um vor allem die Werte ins Verhältnis setzen zu können, werden die Angaben zu genehmigten und fertiggestellten bewilligten Wohneinheiten aus der Drucksache 22/5660 vergleichend hinzugezogen.

Wie in Kapitel 2.2. bereits erläutert, bilden die UPW eine Unterkategorie des 1. Förderweges und sind insbesondere als Eingliederungsmaßnahme in den Wohnungsmarkt für Geflüchtete bestimmt. Eingeführt wurden sie 2015 und verwendet bis 2017 für die Beschleunigung des Baus von Folgeunterkünften für die Geflüchteten, die auf Grund des Krieges in Nordafrika verstärkt ab 2015 nach Deutschland kamen. Statistisch zählen die UPW somit zu den Genehmigungen und Fertigstellungen im 1. Förderweg und dadurch ebenfalls zum geförderten Wohnungsbau. Aus der Drucksache 22/5660 geht hervor, dass 2015 987 Bewilligungen für Wohneinheiten in UPW erteilt wurden (Bürgerschaft FHH, 2021c, S. 86). Im Wohnungsbaubericht für 2015 lassen sich diese Zahlen jedoch nicht wiederfinden. Hier lassen sich lediglich die Bewilligungen im 1. und 2. Förderweg wiederfinden (vgl. 2016b, S. 16). Für das Jahr 2017 werden die Gesamtzahl der Genehmigungen einbezogen (vgl. BSW, 2018, S. 13–16). In die fertiggestellten Wohneinheiten werden jene der UPW im Bericht für 2017 mit eingerechnet, einen Vermerk im Bericht gibt es jedoch nicht. Die Einheiten in UPW müssen nichtsdestotrotz Teil der Gesamtfertigungszahlen sein, da diese sich mit der Zahl der Fertigstellungen inklusive UPW aus der Drucksache 22/5660 decken. Sowohl im Wohnungsbaubericht als auch in der Drucksache wird die Fertigstellungszahl für das Jahr 2017 mit 2.313 Wohneinheiten beziffert (vgl. BSW, 2018, S. 19; Bürgerschaft FHH, 2021c, S. 107–109). Im Jahr 2020 gab es keine Genehmigungen für UPW mehr, was sowohl aus dem Wohnungsbaubericht desselbigen Jahres hervor geht als auch aus den Daten der Drucksache 22/5660. In diesen Jahren wurden aber noch 440 Wohneinheiten als UPW fertiggestellt (vgl. Bürgerschaft FHH, 2021c, S. 112–114), welche auch im Wohnungsbaubericht in der Detailübersicht der Fertigstellungszahlen für das Jahr 2020 entsprechend gekennzeichnet sind (vgl. BSW, 2021, S. 21). Darüber hinaus ist auffällig, dass in den Jahresübersichtstabellen der Entwicklung der Genehmigungs- und

Fertigstellungszahlen die UPW in unterschiedlicher Form berücksichtigt werden. Für die Gesamtsumme an Genehmigungen werden UPW nicht eingerechnet, für die Fertigstellungszahlen hingegen schon. Die Fertigstellungszahlen sind dadurch für die Jahre 2017 – 2020 höher, ein Vermerk darüber fehlt in den Berichten für 2017 und 2020 jedoch. (vgl. BSW, 2018, 12,16, 2021, 14,18). Erkennbar wird dies erst, wenn die Tabellen mit den Angaben aus der Drucksache 22/5660 verglichen werden. Hier wird deutlich, dass in den Fertigstellungszahlen die UPW mit inbegriffen sind, da die Werte sonst niedriger sein müssten (vgl. Bürgerschaft FHH, 2021c, S. 77–114). In der Berücksichtigung der UPW in den Wohnungsbauberichten lässt sich folglich keine Stringenz erkennen. Wie bereits in Kapitel 3.2.4. beschrieben, fallen unter den Begriff der Sozialwohnung je nach Dokument häufig unterschiedliche Inhalte. In den Wohnungsbauberichten der Stadt wird der Begriff definiert als jene Wohnungen, die im 1. Förderweg entstehen. Die Daten zu Genehmigungen und Fertigstellungen fallen unter das Kapitel „öffentlich geförderter Wohnungsbau in Hamburg“ (BSW, 2021, S. 13). Hier werden die jeweiligen Daten nach 1. und 2. Förderweg differenziert. Der Bestand an geförderten Wohnungen wird im Kapitel „Sozialwohnungsbestand in Hamburg“ dargestellt und impliziert damit, dass es sich hierbei um die Wohnungen des 1. Förderwegs handelt. In der Drucksache 22/1595 wird in Frage 7 der Bestand an „städtischen und privaten Sozialwohnungen“ erfragt (Bürgerschaft FHH, 2020a, S. 4). Schon die Frage spezifiziert hier nicht, nach welchen Wohnungen genau gefragt wird, darüber hinaus erfolgt keine Aufschlüsselung nach dem 1. und 2. Förderwegen. Dementsprechend lassen sich aus der Antwort des Senats und den damit verbundenen Daten die angeführten Wohnungen nicht exakt nach Förderwegen differenzieren. In Kapitel 3.2.4. wurde ebenfalls detailliert versucht, anhand unterschiedlicher Werte zum Wohnungsbestand, die eingerechneten Angaben herauszufinden. Endgültig lässt sich dies anhand des vorhandenen Materials jedoch nicht feststellen. Dies hängt auch damit zusammen, dass die Bestände zu unterschiedlichen Zeitpunkten abgefragt wurden und somit mit Schwankungen und Differenzen zu rechnen ist. Generell lässt sich in den Drucksachen erkennen, dass die Fragestellenden ihre Fragen so eindeutig

und präzise wie möglich stellen sollten, da sonst keine detaillierten beziehungsweise eindeutigen Antworten und damit zusammenhängende Daten herausgegeben werden. So lässt sich in der bereits erwähnten Frage aus Drucksache 22/1595 nicht abschließend sagen, welche Gesamtzahl an städtischen und privaten Sozialwohnungen dort angegeben wurde. In Drucksache 22/6523 hingegen wird explizit eine Aufschlüsselung nach den verschiedenen Förderwegen gefordert und so in der Antwort auch berücksichtigt (Bürgerschaft FHH, 2021a, 6f.). Dies merkt Heike Sudmann ebenfalls in einer Kleinen Anfrage an den Senat aus dem Januar 2020 kritisch an:

*„Wie erklärt der Senat, dass er den Begriff Sozialwohnungen in jüngster Vergangenheit unscharf beziehungsweise widersprüchlich verwendet? Mal versteht er darunter den aus dem 1. und dem 2. Förderweg addierten ‚Sozialwohnungsbestand‘ (Drs. 21/16990, Seite 17), ein anderes Mal geht es bei der ‚Anzahl der Sozialwohnungen‘ explizit um die Wohneinheiten des 1. Förderweges (zum Beispiel im ‚Wohnungsbaubericht Hamburg 2018‘, Seite 30).“* (Bürgerschaft FHH, 2020c, S. 2).

Es ist folglich in vielen Fällen weder ersichtlich, was mit dem Begriff Sozialwohnung explizit gemeint ist, noch ist es anhand der damit verbundenen Daten herauszufinden (siehe Kapitel 3.2.4.).

Die Laufzeiten von Mietpreis- und Belegungsbindungen und insbesondere das Auslaufen dieser, können einen wichtigen Indikator für die Entwicklung des geförderten Wohnungsbestandes darstellen. Wie in Kapitel 3.2.3. bereits aufgearbeitet, laufen in den nächsten Jahren mehrere tausend Bindungen aus. Diese Angaben und Prognosen fehlen jedoch in allen bisher veröffentlichten Wohnungsbauberichten. In den für diese Arbeit ausgewerteten Drucksachen lassen sich hierzu unterschiedliche Angaben finden. Teilweise beziehen sich die Daten auf die Bindungsausläufe, auf das Ende der Mietpreisbindungen oder auf aus der Bindung gefallene Wohnungen (Bürgerschaft FHH, 2020a, 2020b, 2022a). Generell meinen alle Bezeichnungen denselben Vorgang: die ehemals mit Mietpreis- und Belegungsbindungen versehenen Wohnungen erreichen das Ende der Laufzeit und gehen auf den freien Wohnungsmarkt über. Die FHH merkte in Drucksache 22/7339 bezüglich der Angaben der aus der Bindung gefallenen Wohneinheiten an, dass

zwischen den Formulierungen „ausgelaufen“ und „aus der Bindung gefallen“ unterschieden werden muss (Bürgerschaft FHH, 2022a, S. 10). Bindungsausläufe werden statistisch zum 31.12. eines Jahres gezählt, aus der Bindung gefallen sind diese Wohnungen jedoch erst am 01.01. des Folgejahres und werden aus diesem Grund statistisch anders erfasst (Bürgerschaft FHH, 2022a, siehe auch Kapitel 3.2.3.). In allen anderen Drucksachen, die in die Auswertung mit eingeflossen sind und Daten zu Bindungslaufzeiten beinhalten, wurde ein solcher Vermerk so oder in einer anderen Form nicht getätigt. Aufgrund dieser Erklärung ließe sich auch ableiten, dass ehemals geförderte Wohnungen ab dem Zeitpunkt, an dem sie aus der Bindung fallen, statistisch ebenfalls nicht mehr zum Sozial- oder gefördertem Wohnungsbestand zählen. Eine Bestätigung dieser Annahme lässt sich im vorliegenden Material jedoch nicht finden.

Abschließend kann also gesagt werden, dass kleinere teilweise jedoch nicht für irrelevant gehaltene Unstimmigkeiten in den Wohnungsbauberichten und den Drucksachen gefunden werden konnten. So ist die Angabe der UPW in den Wohnungsbauberichten bezüglich der Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen nicht konstant. In den Genehmigungszahlen finden sie häufig keine Berücksichtigung, in den Fertigstellungszahlen hingegen schon. Ein weiterer Punkt ist die Verwendung des Begriffs der Sozialwohnungen. Welche Art von Wohnungen unter diesen Begriff fällt, ist aus den Angaben des Senats und der BSW nicht immer ersichtlich und hat sich im Laufe der letzten Jahre ebenfalls gewandelt. Als letzte Auffälligkeit lässt sich anführen, dass Angaben zu Bindungsausläufen im geförderten Wohnungsbau regelmäßig in den Wohnungsbauberichten fehlen. Gleichzeitig unterscheidet die FHH zwischen den Formulierungen *aus der Bindung gefallen* und *ausgelaufene Bindungen*, was zu Unübersichtlichkeit führen kann. Mit welcher Intention diese Angaben und Unterschiede entstanden sind, lässt sich im Rahmen dieser Arbeit nicht bewerten.

### 3.4. Ergebnisse der Auswertungen

Aus der quantitativen und der qualitativen Analyse lassen sich in Bezug auf die Leitfrage „*Wie wurde der Drittmix seit 2011 mit Fokus auf den Sozialen Wohnungsbau umgesetzt und inwiefern wurden die Ziele des Drittmix' erreicht?*“ folgende Ergebnisse zusammenfassen:

Eine Umsetzung des Drittmix' liegt dahingehend vor, dass sich im *Bündnis für das Wohnen* auf Zielmarken sowohl für die Wohnungswirtschaft als auch für die Bezirke geeinigt wurden. Im Verlauf der letzten zehn Jahre erfolgte zwei Mal eine Erhöhung dieser Zielmarken. Maßgeblich beteiligt an der Um- und Durchsetzung dieser Ziele sind die Bezirke, da sie die Baugenehmigungen erteilen und dadurch bestimmen können, welche Projekte umgesetzt werden. Die vereinbarten 30 Prozent geförderter Wohnungsbau vom gesamten Geschosswohnungsbau konnten erst in den letzten Jahren erreicht werden. Insbesondere die ersten Jahre nach Beschluss des *Bündnis für das Wohnen* können nicht als direkte Folge der Vereinbarungen gewertet werden, da die Umsetzung dieser Maßnahmen eine gewisse Anlaufzeit benötigen und nicht direkt umsetzbar sind. Dies zeigt sich vor allem daran, dass nach 2011 die Zahlen zunächst fallen, bevor sie in den letzten Jahren wieder gestiegen sind. Aus der Einzelbetrachtung der jährlichen Zahlen geht hervor, dass das Drittel häufig nicht erreicht wurde. In der Bilanz wurde der Drittmix jedoch sowohl in den Genehmigungs- als auch Fertigstellungszahlen erreicht. Dies hängt mit den teilweisen starken jährlichen Unterschieden zusammen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass vor allem die prozentualen Anteile vom geförderten Wohnungsbau in Abhängigkeit zu den Gesamtzahlen stehen und in Jahren mit insgesamt weniger Genehmigungen entsprechend höher ausfallen. Somit ist das alleinige Betrachten der prozentualen Anteile nicht ausreichend, um den Drittmix zu bewerten. Im Zusammenhang mit den bisherigen und prognostizierten Bindungsausläufen sowie der Bestandsentwicklung im geförderten Wohnungsbau wird außerdem deutlich, dass der Drittmix bisher nicht substantiell zu einer Stabilisierung oder gar Erhöhung der Bestände beitragen konnte. Die ersten, durch den Drittmix gebauten

geförderten Wohnungen fallen in fünf bis sechs Jahren aus der Bindung. Der Neubau geförderter Wohnungen gleicht somit eher einer Schadensbegrenzung als wirklichen Problemlösung. Es kann folglich angemerkt werden, dass oberflächlich betrachtet die Ziele des 'Drittelmix' zwar erreicht wurden, dies bisher jedoch keine maßgeblichen Auswirkungen auf den Bestand an geförderten Wohneinheiten in Hamburg hat. Darüber hinaus ist zu erwähnen, dass die angepassten Zielmarken keinem Drittel mehr entsprechen. So wird im 2021 neu abgeschlossenen *Bündnis für das Wohnen* von einem Zielwert von 30 Prozent gesprochen, um ein tatsächliches Drittel zu erreichen, müsste der Wert auf 33,3 Prozent erhöht werden. Auch in den absoluten Zahlen spiegelt sich das Drittel nicht wider. Durch die Einführung der Hamburg-Wohnung kann nicht mehr trennscharf benannt werden, wie viele Wohnungen im Einzelnen als geförderte Wohneinheiten entstehen sollen. Die Verwendung des Begriffs 'Drittelmix' für diese Maßnahmen ist folglich als irreführend zu bewerten. Abgesehen davon ist aus der Auswertung zu entnehmen, dass die Kommunikation dieser Daten seitens der FHH teilweise sehr intransparent und auf den ersten Blick nicht direkt verständlich verläuft. So fehlen in den Wohnungsbauberichten beispielsweise die Prognosen für aktuelle Bindungslaufzeiten, obwohl diese eine wichtige Rolle in der Einschätzung des zukünftigen geförderten Wohnungsbestandes spielen. Darüber hinaus ist nicht immer ersichtlich, was die FHH unter den Begriffen *Sozialwohnung* oder *geförderter Wohnungsbau* im Detail versteht. Dies erschwert das Verständnis von Veröffentlichungen sowie die Vergleichbarkeit von Daten.

# 4. ABSCHLUSSDISKUSSION

**4.1. Kritik am Drittelmix**

**4.2. Kritik an der Kommunikationsweise der FHH**

**4.3. Schlussbetrachtung**



## 4. ABSCHLUSSDISKUSSION

Im Folgenden werden die Ergebnisse aus den Auswertungen kritisch hinterfragt und eingeordnet. Die Diskussion ist strukturiert in die Abschnitte: Kritik am Drittelmix, Kritik an der Kommunikationsweise der FHH sowie die Schlussbetrachtung.

Um die ermittelten Ergebnisse und aufgetretenen Fragen besser einordnen zu können, wurde sich im Zuge der Auswertung dazu entschieden, die Ergebnisse an relevante Akteur:innen der Wohnungspolitik zur Stellungnahme zu versenden. Ergänzend zum Anschreiben wurde ein Datenblatt mit aussagekräftigen Grafiken versendet (siehe Anhang). Hierin wurde zum einen um Stellungnahme zu der Aussage gebeten, dass der Drittelmix keine Stabilisierung der Sozialwohnungsbestände herstellen kann. Zum anderen wurden die Fragen gestellt: Wodurch kommen die unterschiedlichen Angaben für den Sozialwohnungsbestand zustande? Und wieso variiert die Berücksichtigung der UPW? In der Frage wurde der Begriff Sozialwohnungsbestand gewählt, da dies der Bezeichnung der BSW und des Statistikamtes Nord entspricht und dadurch die Frage eindeutig ist.

Angefragt wurden: das Statistikamt Nord, die BSW, der Mieterverein zu Hamburg, die SAGA sowie die IFB. Außerdem wurden die wohnungspolitischen Sprecher:innen aller Fraktionen und Regierungsparteien in Hamburg angefragt. Namentlich sind dies: Heike Sudmann (LINKE), Olaf Duge (Bündnis 90/die Grünen), Stefan Karrasch (SPD), Bo Müller (FDP), Anke Frieling (CDU) sowie die Pressestelle der AfD. Die SAGA, die IFB, die BSW sowie die FDP haben keine Stellungnahme abgegeben. Die CDU hat Interesse an einem Interview bekundet, dieses hat aus terminlichen Gründen leider nicht stattfinden können. Von allen anderen Akteur:innen sind Stellungnahmen eingegangen. Sowohl die SPD als auch die Grünen haben ebenfalls die BSW um Stellungnahme gebeten und auf Grundlage dieser Antwort, Rückmeldung gegeben. Die verschickten Antworten sind deckungsgleich. Die Stellungnahme der AfD findet in der folgenden Diskussion keine Berücksichtigung, da die Partei kein substanzielles wohnungspolitisches Konzept vorweisen kann und nur der Vollständigkeit halber mit angefragt wurde.

### 4.1. Kritik am Drittelmix

Ein Ziel des Drittelmix' ist das Erreichen von 10.000 neuen Baugenehmigungen jährlich. Hierauf wurde jüngst bei der Präsentation der aktuellen Neubautände in Hamburg hingewiesen (Dey, 2022). Dieser Hinweis sorgte nicht nur bei den Journalist:innen für Irritation. Auch im Zuge dieser Arbeit wurde sich die Frage gestellt, wie sinnvoll die Fixierung auf die Genehmigungszahlen ist. Aus diesem Grund wurde in Kapitel 3.2.2. auch auf die Entwicklung des Bauüberhangs eingegangen. Die Folge von gesteigerten Genehmigungszahlen ist nämlich häufig eine Erhöhung des Bauüberhangs. Direkte Auswirkungen auf die Bautätigkeit oder das Neubausvolumen haben diese erteilten Genehmigungen zunächst nicht. In der Regel schließt nach erteilter Baugenehmigung zwar auch der Bau der jeweiligen Gebäude an, dies kann jedoch auch mit einer Verzögerung um einige Jahre stattfinden. In seltenen Fällen werden erteilte Baugenehmigung gar nicht umgesetzt, was zum Versiegen dieser führt. Die jährliche Genehmigung von 10.000 Wohneinheiten ist somit nicht gleichzusetzen mit dem Bau von jährlich 10.000 Wohneinheiten, auch wenn dies häufig suggeriert wird. Insbesondere die aktuellen Bauzahlen aus dem Jahr 2021 verdeutlichen dies. So wurden zwar knapp 10.000 Wohneinheiten neu genehmigt, gebaut wurden hingegen nur rund 7.500. In Anbetracht der aktuell steigenden Baukosten wird sich dieser Trend die nächsten Jahre weiter fortsetzen (Hamburger Abendblatt, 2022). Die Wirksamkeit des Drittelmix' anhand der Genehmigungszahlen zu bewerten, ist somit als kritisch zu betrachten bewerten. Ergänzend sollte auch die Benennung der Genehmigungszahlen als Zielwerte überdacht werden. Sinnvoller wäre es, die Fertigstellungszahlen als Maßgabe zu verwenden, da diese eine höhere Aussagekraft über die tatsächlichen Entwicklungen im Neubau haben.

Ein Problem des Drittelmix' beziehungsweise des geförderten Wohnungsbaus ist darüber hinaus, dass in den nächsten Jahren mehrere tausend Wohneinheiten jährlich aus der Bindung fallen werden. Dies hat, ohne steuernde Maßnahmen, eine massive Auswirkung auf den Bestand von geförderten Woh-

nungen. Der Kern dieses Problems liegt in den anfänglich noch recht kurzen Bindungslaufzeiten von 15 Jahren. Aus diesem Grund fallen die ersten, unter dem Drittmix gebauten Wohneinheiten, in spätestens vier bis fünf Jahren aus ihren Bindungen. Wie in Kapitel 3.2.3. bereits dargelegt, kann der Neubau von Wohnungen allein diesen Abwärtstrend nicht stoppen. Durch den Neubau wird vielmehr Schadensbegrenzung betrieben. Eine sinnvolle Veränderung wäre deshalb die Anpassung der Laufzeiten von Mietpreis- und Belegungsbindungen. Wie eingangs erwähnt, wurden diese in Hamburg 2021 im 1. Förderweg auf 30 Jahre angehoben. Dies ist im Vergleich zu den zuvor geltenden 15 beziehungsweise 20 Jahren bereits eine Verbesserung. Durch die längeren Laufzeiten erhält auch der Neubau von geförderten Wohnungen eine langfristige Perspektive und es kann im besten Fall der Wohnungsbestand nachhaltig positiv beeinflusst werden. Dennoch werden auch in den folgenden Jahren immer wieder Wohnungen aus der Bindung fallen und somit bestandssenkend wirken. Eine Lösung hiergegen wäre das Tauschen der Laufzeiten gegen dauerhafte Mietpreis- und Belegungsbindungen. Ob private Investor:innen unter diesen Bedingungen weiterhin geförderte Wohneinheiten schaffen würden, ist aufgrund der fehlenden Renditeaussichten fraglich. Hier wären die kommunalen Wohnungsträger und Genossenschaften mehr in die Pflicht zu nehmen, um weiterhin ausreichend bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Darüber hinaus sollte vermehrt auf bestandserhaltende Maßnahmen gesetzt werden. Wie bereits in Kapitel 3.2.3. kurz erwähnt, hat die Stadt die Möglichkeit für besonders vordringlich wohnungssuchende Personen, Belegungsbindungen anzukaufen und ihnen somit eine bezahlbare Wohnung zu bieten. Diesen Hinweis gibt auch die Grünen-Fraktion in ihrer Stellungnahme und bezieht sich hierbei auf die Aussage, dass jährlich mehr Wohnungen aus der Bindung fallen als neu geschaffen werden. Hierbei ist der Hinweis durch die Grünen-Fraktion richtig, dass durch Bindungsankäufe und -verlängerungen sowie durch die Modernisierungsprogramme ebenfalls neue Bindungen geschaffen werden (vgl. S. 67). 86 Bindungen konnten durch Bindungsankäufe der Stadt 2020 neu geschaffen werden. Für durch Verlängerungen oder Modernisierung geschaffene

Bindungen lassen sich für das Jahr 2020 rund 3.000 Wohneinheiten verzeichnen (BSW, 2021). Hierbei muss auch berücksichtigt werden, dass vor allem durch Modernisierung geschaffene Bindungen nur eine maximale Laufzeit von 15 Jahren aufweisen (BSW, 2016a). Es ist also richtig, dass neben dem Neubau auch durch andere Maßnahmen bereits jetzt Bindungen gehalten oder neue geschaffen werden. Nichtsdestotrotz bleibt die Tatsache bestehen, dass der Neubau die Bindungsausfälle nicht ausgleichen kann. Aufgrund der kurzen Laufzeiten kann der Kreislauf aus einer hohen Anzahl an Bindungsausfällen und zu wenig Neuschaffungen durch Neubau zumindest nicht durchbrochen werden.

Darüber hinaus gibt es, gerade von Seiten der Linksfraktion, generelle Kritik an der Begrifflichkeit Drittmix (Bürgerschaft FHH, 2019, vgl. S. 68). Wie bereits in Kapitel 3.4. dargelegt, entsprechen die aktuellen Zielzahlen der Vereinbarung keinem Anteil eines Drittels, sondern eher einen Anteil von 30 Prozent. Die Bezeichnung ist somit nicht korrekt und eher irreführend.

## 4.2. Kritik an der Kommunikationsweise der FHH

Im Laufe dieser Arbeit wurde sich mehrfach die Frage gestellt, wie der Begriff der Sozialwohnungen zu definieren ist und vor allem, wie die FHH ihn definiert. Eine erste Diskussion verschiedener Möglichkeiten erfolgte bereits in den in Kapiteln 2. und 3.2.4. Die Essenz beider Diskussionen ist, dass sowohl im rechtlichen Sinne als auch im akademischen Verständnis, Sozialwohnungen als die Wohnungen des 1. Förderweges zu verstehen sind. Das Statistikamt Nord hat in ihrer Stellungnahme noch einmal bestätigt, dass die von ihnen herausgegebenen Sozialwohnungsbestände, nur jene Wohneinheiten des 1. Förderweges umfassen (vgl. S. 70). Die BSW hingegen hat über die SPD und die Grünen folgende Stellungnahme dazu abgegeben: „Im Wohnungsbaubericht beinhaltet der Begriff der Sozialwohnungen neben denen des 1. Förderweges auch die Wohnungen des 2. Förderweges“ (vgl. S. 65 - 67). In dieser Deutlichkeit konnte diese Aussage in keinen anderen Dokumenten gefunden werden, auch nicht in den Wohnungsbauberichten selbst. Hier wird der Begriff im Glossar definiert als „Wohnungen [...], die über einen

gewissen Zeitraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen versehen sind und für deren Bindungsdauer die Einkommensgrenzen nach § 8 Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG) zzgl. 45% gelten“ (BSW, 2021, S. 33). Die zuzüglichen 45 Prozent über der Einkommensgrenze nach dem HmbWoFG sind, nach eigenen Angaben der FHH, die Maßgabe für den 1. Förderweg (BSW, 2016a oder siehe Kapitel 2.3.). Aus diesem Grund wurde für die Auswertung die Annahme getroffen, dass der Wohnungsbaubericht die geförderten Wohneinheiten des 1. Förderweges abbildet. Dieser Annahme stimmt auch Heike Sudmann zu, was aus einer SKA aus dem Januar 2020 hervorgeht, in welcher sie die Angaben zu Anzahl der Sozialwohnungen im Wohnungsbaubericht der FHH ebenfalls als jene des 1. Förderweges interpretiert (Bürgerschaft FHH, 2020c, S. 2). Diese Widersprüche erschweren eine eindeutige Definition des Begriffs Sozialwohnung. Durch die erhaltene Stellungnahme der BSW wurde diesbezüglich nun eine eindeutige Aussage getroffen, diese widerspricht jedoch der Definition im Glossar des Wohnungsbauberichts.

In Hinsicht auf die Auswertung lässt sich festhalten, dass es sich als sinnvoll herausgestellt hat, die Daten der Wohnungsbauberichte sowohl ins Verhältnis zu den Bestandszahlen des 1. Förderweges als auch beider Förderwege gesetzt zu haben. Die Aussagekraft der Auswertung wird somit nicht gemindert. Ergänzend lässt sich hierzu noch die Stellungnahme der Linksfraktion anführen, die den Umgang der FHH mit dem Begriff als unseriös beschreibt (vgl. S. 68). Diese Einschätzung deckt sich mit den Ergebnissen aus den vorliegenden Analysen. Welche Intention sich hinter diesem Vorgehen verbirgt, kann und will diese Arbeit nicht beurteilen. Dennoch lässt sich festhalten, dass die fehlende Stringenz in der Verwendung des Begriffes Sozialwohnungen die Verständlichkeit diesbezüglicher Daten erheblich erschwert.

Des Weiteren ist in den Fertigstellungszahlen für den geförderten Wohnungsbau im Zuge der Auswertung eine Unstimmigkeit aufgefallen. So wurden die UPW in den Fertigstellungszahlen berücksichtigt, in den Genehmigungszahlen hingegen nicht. Welche Begründung dieser Handhabung zu Grunde liegt, konnte durch die Auswertung nicht geklärt werden. Einige der angefragten Expert:innen konnten hierzu

eine Erklärung oder Einordnung bieten. So gibt die BSW als Erklärung für die unterschiedliche Berücksichtigung das öffentliche Interesse an den Zahlen an. Wie in Kapitel 3.2.1. bereits erläutert, ist das Zusammenzählen der UPW mit dem 1. Förderweg rein statistisch betrachtet richtig, da die UPW nach den Fördermaßgaben des 1. Förderweges erstellt wurden. Hierauf verweist auch die BSW in ihrer Stellungnahme. Weiter gibt sie an, dass durch das sinkende öffentliche Interesse an den genauen Zahlen zu den UPW, eine gesonderte Ausweisung nicht mehr erforderlich ist, insbesondere auch bei den Fertigstellungszahlen, da diese teilweise deutlich nach den Genehmigungen entstanden sind (vgl. S. 65-67; siehe auch Kapitel 3.2.1). Diese Erklärung kann als schlüssig und im Sinne einer Kompaktheit der Wohnungsbauberichte auch als sinnvoll gewertet werden. Dennoch bleibt auffällig, dass in der Gesamtübersicht der Genehmigungen beziehungsweise Fertigstellungen ein Verweis auf die eingerechneten UPW fehlt (siehe auch Kapitel 3.3.). Hierzu hat sich die BSW leider nicht explizit geäußert. Die Linksfraktion äußert sich zu dem Problem dahingehend, dass die UPW zwar als geförderte Wohneinheiten gebaut wurden, sie jedoch für 15 Jahre nur eine Klientel zur Verfügung stehen. Damit können sie streng genommen nicht in die Gesamtzahl der geförderten Wohneinheiten gezählt werden, da sie nicht allen Anspruchsberechtigten zugänglich sind (vgl. S. 68). Der Mieterverein äußert sich hierzu ähnlich und verweist auch auf eine mögliche Beschönigung der Zahlen durch die nicht ausgewiesene Einberechnung der UPW (vgl. S. 71). Inwiefern dies die Intention der FHH ist, soll diese Arbeit nicht bewerten. Festzuhalten bleibt, dass die Ausweisung der UPW in den Wohnungsbauberichten als inkonsistent und damit verständlichkeitsmindernd zu werten ist.

Als letzter Punkt soll auf die unterschiedlichen Angaben der Sozialwohnungs- oder geförderten Wohnungsbestände eingegangen werden. Eine erste Erklärung hierfür bieten bereits die definitorischen Unstimmigkeiten, die zu Beginn dieses Kapitels erläutert wurden. Ergänzend wurde durch die BSW auf die unterschiedlichen Erhebungszeitpunkte hingewiesen. Diese Problematik wurde in Kapitel 3.2.4. bereits thematisiert. Die Aussagen der BSW hierzu bestätigen die Annahmen. Das Statistikamt Nord erhebt den Wohnungsbestand zum 01.01.

eines Jahres, die BSW zum 31.12. Hieraus ergeben sich unterschiedliche Bestände. Zusätzlich sind die Angaben für vergangene Bestände nie unveränderlich, so die BSW. Je nach Abfragezeitraum kann es somit zu unterschiedlichen Bestandsangaben kommen, da auch nachträglich noch Änderungen an den Beständen vorgenommen werden können (vgl. S. 65-67). Der Mieterverein und die Linksfraktion verweisen außerdem darauf, dass die Daten des Statistikamtes Nord den Saldo eines Jahres widerspiegeln. Das bedeutet, dass die Zahlen das Ergebnis von Neubau und Wohnungsabgängen darstellen. Die BSW erhebt hingegen nur die reinen Neubauzahlen (vgl. S. 68f, 71). Die in der Auswertung gefundenen Erklärungen für die Differenzen der Angaben zu den Sozialwohnungs- oder geförderten Wohnungsbeständen erweisen sich somit als richtig.

### 4.3. Schlussbetrachtung

Abschließend lässt sich aus der vorangestellten Auswertung und Diskussion in Bezug auf die Leitfrage: *„Wie wurde der Drittmix seit 2011 mit Fokus auf den Sozialen Wohnungsbau umgesetzt und inwiefern wurden die Ziele des Drittmix' erreicht?“* folgende Antwort formulieren:

Der Drittmix hat in Bezug auf den geförderten Wohnungsbau zum Ziel, ein Drittel vom Geschosswohnungsneubauvolumen als geförderte Wohneinheiten zu errichten. Konkret definiert wird ein prozentualer Zielwert von 30 Prozent (seit 2021 35 Prozent) beziehungsweise eine Anzahl von 3.000 (ab 2021 4.000) Wohneinheiten. Wie aus den Ergebnissen der Auswertung hervorgeht, wurde der Drittmix in der Bilanz über den gesamten Betrachtungszeitraum (2011-2020) erreicht. Jährlich betrachtet lässt sich jedoch feststellen, dass diese Zielmarken erst in den letzten zwei Jahren eingehalten werden konnten. Außerdem ist erkennbar, dass der Drittmix bis jetzt keinen substanziellen Einfluss auf den geförderten Wohnungsbestand oder die insgesamte Mietenentwicklung in Hamburg genommen hat. Darüber hinaus wurde festgestellt, wie vor allem die Kommunikation der FHH die Bewertung des Drittmix' erheblich erschwert, da nicht alle Daten eindeutig benannt oder Begriffe inkonsequent verwendet werden. Dieser Aussage stimmen auch die Linksfraktion und der Mieterverein zu. Es wird deut-

lich, dass der Drittmix bisher keine nennenswerten Auswirkungen auf die Entwicklung der geförderten Wohnungsbestände hatte. Es sollte aus diesem Grund vermehrt der Fokus auf bestanderhaltene Maßnahmen gelegt werden, um bezahlbares Wohnen für alle Einkommensschichten zu gewährleisten.

# **5. AUSBLICK UND REFLEXION**

**5.1. Ausblick**

**5.2. Inhaltliche Reflexion**

**5.3. Methodische Reflexion**



## 5. AUSBLICK UND REFLEXION

Im Folgenden wird zunächst ein Ausblick gegeben. Anschließend folgt die inhaltliche sowie methodische Reflexion der Arbeit. Außerdem wird auf weitere Forschungsbedarfe hingewiesen. Alle hier aufgeführten weiterführenden Untersuchungen oder Vertiefungen hätten den Rahmen der vorliegenden Arbeit überschritten und konnten deswegen in jener nicht berücksichtigt werden.

### 5.1. Ausblick

Nach aktuellen Berichten hat Hamburg das Ziel im Neubau für das Jahr 2021 weit verfehlt. Ob die Zahlen für 2022 eingehalten werden können, bezweifeln viele Expert:innen (Hamburger Abendblatt, 2022). Nichtsdestotrotz wurde von Seiten der BSW von einem erfolgreichem Jahr 2021 gesprochen. Als Erfolg seien vor allem die erteilten Baugenehmigungen zu werten. In diesem Bereich konnte das Ziel von 10.000 Genehmigungen nahezu erreicht werden. Dass im letzten Jahr jedoch nur rund 7.500 Wohneinheiten fertiggestellt wurden und der aktuelle Bauüberhang damit bei rund 24.000 Wohneinheiten liegt, wurde von Seiten der BSW nicht kritisch betrachtet. Neben den wenig zufriedenstellenden Zahlen ist hierbei auch interessant, dass viele Expert:innen sich irritiert über die Kommunikation der BSW zeigten. So sei nicht ersichtlich, weshalb ein Rückgang von 3.000 gebauten Wohneinheiten dennoch als Erfolg zu werten sei (Dey, 2021, 2022; Hamburger Abendblatt, 2022). Eine Erklärung für diese Rückgänge stellen unter anderem die aktuellen Lieferengpässen von Baumaterialien und daraus resultierenden Preissteigerungen dar, wodurch der Wohnungsneubau immer teurer und im sozialen Bereich fast nicht mehr realisierbar wird. Auch die andauernde Corona-Pandemie hat durch teilweise Stillstände auf Baustellen zu Verzögerungen geführt (Dey, 2022). Ob der Drittmix in den nächsten Jahren eingehalten werden kann, ist also fraglich.

An diese Frage schließt sich weitere Kritik am Sozialen Wohnungsbau im Allgemeinen an. So wurde die hohe Fehlbelegungsquote in den geförderten Wohnungen bereits erwähnt. Hierdurch werden günstige Wohnungen von mittlerweile besserverdienenden Haushalten belegt, für die untersten

Einkommensschichten entsteht so eine Wohnungsknappheit. Um diesem Phänomen entgegenzuwirken, könnte eine regelmäßige Nachkontrolle durchgeführt werden. Hier stellt sich jedoch die Frage, wie mit den Haushalten verfahren werden soll, die die Einkommensgrenze der Förderungen überschreiten. Müssten diese Haushalte infolgedessen aus den Wohnungen ausziehen, wird das insgesamtes Wohnungsmarktproblem nicht gelöst, sondern eher noch verschärft. Zwar gäbe es dann für niedrigverdienende Haushalte wieder mehr Wohnungsangebote und die Missstände in diesem Bereich könnten in Teilen behoben werden, allerdings kann daraus eine Wohnungslosigkeit für einige Haushalte resultieren. Es ergeben sich Verdrängungsmechanismen, die der Soziale Wohnungsbau eigentlich verhindern möchte. Folglich stellt sich die Frage, was vertretbare Konsequenzen aus einer Nachkontrolle sein können. Hieran schließt sich auch die Diskussion über die Sinnhaftigkeit von Subjekt- und Objektförderungen im Sozialen Wohnungsbau an. Die Objektförderung hat beispielsweise das erläuterte Problem der Fehlbelegung oder doppelter Subventionierung von Mieter:innen. Das Problem an der Subjektförderung ist vor allem, dass hierdurch die steigenden Mieten auf den Wohnungsmärkten durch staatliche Förderungen unterstützt werden. Dies sind nur einige Punkte, die bei einer Reformierung des Sozialen Wohnungsbaus berücksichtigt werden sollten. Insgesamt weist der Soziale Wohnungsbau ein hohes Potential für die Wohnungsversorgung von unteren Einkommensschichten auf. Es sollten jedoch einige Stellschrauben beachtet und entsprechend angepasst werden, damit dieser wieder an Wirksamkeit dazugewinnt.

### 5.2. Inhaltliche Reflexion

Insgesamt konnte diese Arbeit eine systematische Aufarbeitung der Auswirkungen des Drittmix' in den letzten zehn Jahren liefern. Außerdem wurden spezifische Diskrepanzen und kommunikative Schwierigkeiten verdeutlicht. Damit unterstützt sie zum einen die Bewertung des Drittmix' und zum anderen die Debatte um den Sozialen Wohnungsbau. Dennoch gibt es inhaltliche Bereiche, die stär-

ker in den Fokus gerückt werden könnten.

Generell lässt sich die Frage stellen, ob ein geeigneter Betrachtungszeitraum gewählt wurde. In der vorliegenden Arbeit ist der Zeitraum von 2011 bis 2020 gewählt worden. 2011 wurde als Startjahr ausgewählt, da hier das *Bündnis für das Wohnen* begründet wurde und in Kraft getreten ist. 2020 wurde aus praktischen Gründen als Endpunkt gewählt, da zu Beginn der Arbeit nur vollständige Daten bis 2020 vorlagen. Wie bereits an unterschiedlichen Stellen in der Arbeit angemerkt wurde, lassen sich die Zahlen insbesondere aus 2011 nicht auf die Vereinbarungen im *Bündnis für das Wohnen* zurückführen. Dieses wurde Mitte des Jahres beschlossen und wird somit kaum Auswirkungen auf die Bauentwicklungen in dem Jahr gehabt haben. Wie bereits dargelegt und aus den Grafiken erkennbar, liegen die Zahlen aus 2011 deutlich über jenen der Folgejahre. Um die Entwicklungen im jährlichen Vergleich zu betrachten, kann es somit sinnvoll sein, 2011 mit in die Betrachtung einzubeziehen. Diese Daten können als Referenzwerte dienen und kontextualisieren die späteren Entwicklungen. Werden die letzten 10 Jahre jedoch bilanziert, verfälschen die Daten aus 2011 die Gesamtbetrachtung, eben da sie deutlich über jenen der Folgejahre liegen. Für die bilanzierte Betrachtung der Entwicklung müsste somit zumindest 2011 herausgerechnet werden. Nach welchen genauen Kriterien das Startjahr der Betrachtung ausgewählt werden sollte, bedarf weiterer Überlegungen.

Im Zuge der detaillierten Übersicht über die Neubautätigkeit im Sozialen Wohnungsbau wäre es zusätzlich zur durchgeführten Analyse auch sinnvoll, die gebauten Wohnungsgrößen näher zu betrachten. Es ist davon auszugehen, dass diese Untersuchung Schlüsse zur quantitativen Menge an Wohnraum ermöglicht. Eine Hypothese für diese Untersuchung wäre, dass die Wohnungsgrößen im Sozialen Wohnungsbau geringer ausfallen als auf dem freien Wohnungsmarkt. Würden die verbauten Quadratmeter anteilig verrechnet werden, wäre unter dieser Annahme davon auszugehen, dass der Anteil an geförderten Wohnungen weit unter einem Drittel liegt. Für die Diskussion über die Wirksamkeit des *Drittmix'* wäre dies sinnvoll, weil so als Argument die tatsächlich verbauten Quadratmeterzahlen angeführt werden könnten. Dies ermöglicht

einen exakteren Vergleich des zur Verfügung stehenden Wohnraumes.

Im Laufe der Analyse stellte sich auch die Frage heraus, wie aussagekräftig die untersuchten Daten generell sind. Der *Drittmix* greift nach den Festlegungen im *Bündnis für das Wohnen* erst bei Projekten ab 30 Wohneinheiten im Neubau, also im sogenannten Geschosswohnungsbau. Wie in dieser Arbeit bereits erläutert, gilt ein Gebäude als Geschosswohnung, wenn es mehr als drei Wohneinheiten beinhaltet. Demnach müssten für die Untersuchung nur jene Baugenehmigungen berücksichtigt werden, die Projekte ab 30 Wohneinheiten umfassen. Im Zuge der Recherche für die vorliegende Analyse konnten so detailliert aufgeschlüsselte Daten nicht gefunden werden. Gleichzeitig errechnet auch die FHH selbst den *Drittmix* und dessen Einhaltung anhand der insgesamt Baugenehmigungszahlen und der erteilten Bewilligungen für den 1. und 2. Förderweg. Wie auch in der vorliegenden Arbeit, wird dabei der Geschosswohnungsbau gesondert berücksichtigt. Dennoch bilden die daraus resultierenden Ergebnisse nicht den exakten Stand ab beziehungsweise stellen die Umsetzung des *Drittmix'* dar. Hier stellt sich die Frage, ob sich die Umsetzung des *Drittmix'* überhaupt im Detail überprüfen lässt und wenn nicht, was dies in der Konsequenz bedeutet. Für weiterführende Forschungen könnte es zudem sinnvoll sein, bei der FHH zu erfragen, ob die Erfassung dieser Informationen überhaupt erfolgt.

Anschließend an diese Beobachtung lässt sich auch erwähnen, dass sich die allgemeinen Baugenehmigungszahlen zwar noch einmal in Geschosswohnungsbau und den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern unterteilen lassen, die bewilligten Wohneinheiten im 1. und 2. Förderweg jedoch nicht. Es wird von Seiten der FHH, unter anderem in den geschlossenen Bündnissen, davon gesprochen, dass Sozialer Wohnungsbau in der Regel als Geschosswohnungsbau realisiert wird. Der Anteil an geförderten Wohneinheiten in Ein- und/oder Zweifamilienhäusern dürfte damit marginal sein. Exakt ist diese Angabe dennoch nicht und muss damit als nicht zu behebende Unbekannte in der Analyse berücksichtigt werden. Beziehungsweise könnten an dieser Stelle weitere Nachfragen an die FHH von Nutzen sein.

### 5.3. Methodische Reflexion

Um den Drittmix bewerten zu können, hat sich die Methode der quantitativen Datenanalyse als sinnvolle Vorgehensweise erwiesen, weil so die Zielvorgaben mit den tatsächlich erreichten Zahlenwerten verglichen werden konnten. Der ergebnisoffene Einstieg in den Vergleich der recherchierten Daten bot die Möglichkeit für einen weitestgehend unvoreingenommenen Blick auf das vorliegende Material. Dadurch konnten auch kleinere Auffälligkeiten in nicht offensichtlich relevanten Bereichen ermittelt werden. Aus diesen ließ sich zudem die Kommunikationsweise der FHH gut erkennen. Hieraus ergab sich im Zuge der quantitativen Auswertung nach Rücksprache mit den Betreuenden auch die Idee, der quantitativen Analyse eine qualitative anzuschließen, um diese Befunde ebenfalls zu berücksichtigen. Denn durch die Kommunikation der FHH und insbesondere der BSW, wird die Wahrnehmung des Erfolgs des Drittmix' in der Öffentlichkeit maßgeblich geprägt. Es hat sich somit als sinnvoll erwiesen, diesen analytischen Schritt mit in den Forschungsablauf aufzunehmen, auch wenn er nicht im direkten Zusammenhang mit der Forschungsfrage steht. Die daraus resultierenden Befunde sind eine erhebliche Ergänzung der quantitativen Ergebnisse und stärken die Aussagekraft jener.

Die Einholung von Stellungnahmen unterschiedlicher Expert:innen zu den ermittelten Ergebnissen hat sich ebenfalls als bereichernd erwiesen. Diese unterstützen die Einordnung der gewonnenen Erkenntnisse, konnten offenen Fragen klären und erhöhen die Transparenz der vorliegenden Arbeit.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Arbeit lagen leider noch nicht in allen Bereichen Zahlen für die Jahre 2021 oder 2022 vor. Diese wurden erst im Laufe der Bearbeitungszeit veröffentlicht und konnten deswegen nicht mehr in den Analyseteil einfließen. Insbesondere unter Berücksichtigung der immer noch andauernden Corona-Pandemie sowie den steigenden Rohstoffpreisen und Baukosten wären die aktuellen Bau- und Genehmigungszahlen von besonderer Relevanz. Wie im anschließenden Ausblick dargestellt, konnten die vereinbarten Zielzahlen für das Jahr 2021 beispielsweise nicht eingehalten werden. Für eine bessere Prognostizierung der zukünftigen Entwicklungen wären diese Daten somit von Relevanz.

# 6. ANHANG

## 6.1 Literaturverzeichnis

## 6.2. Abbildungsverzeichnis

## 6.3. Drucksachen

## 6.4. Anschreiben Stellungnahmen

## 6.5. Datenblatt Stellungnahme

## 6.6. Stellungnahmen

- 6.6.1. SPD
- 6.6.2. Bündnis 90/ die Grünen
- 6.6.3. DIE LINKE
- 6.6.4. Statistikamt Nord
- 6.6.5. Mieterverein zu Hamburg
- 6.6.6. CDU

## 6. ANHANG

### 6.1. Literaturverzeichnis

- Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. (2016a). Mehr günstige Mietwohnungen. Wohnraumförderprogramm des Senats. <https://www.hamburg.de/bsw/wohnungsbauforderung/>
- Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. (2016b). Wohnungsbaubericht Hamburg 2014/2015. <https://www.hamburg.de/contentblob/7541486/f80b0790cc1d96825ff52cb819aa91a1/data/d-wohnungsbaubericht-2014-2015.pdf>
- Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. (2018). Wohnungsbaubericht Hamburg 2017. <https://www.hamburg.de/contentblob/11923566/36ba972268741a4b30cb8f8724a4b340/data/d-wohnungsbaubericht2017.pdf>
- Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. (2021). Wohnungsbaubericht Hamburg 2020. Hamburg. <https://www.hamburg.de/contentblob/15690876/bc4905e3e7dfb504e444c-268fa647fd1/data/d-wohnungsbaubericht-2020.pdf>
- BIG Städtebau GmbH. (o.J.). UPW. Unterkunft mit Perspektive Wohnen. <https://ohlendiekshoehe.de/upw/>
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. (2015). Wohnungsmarktprognose 2030 (KOMPAKT 07/2015). [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2015/DL\\_07\\_2015.pdf;jsessionid=CA6DE3A04A7FD7C5D3199D-568AC8FC67.live11311?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2015/DL_07_2015.pdf;jsessionid=CA6DE3A04A7FD7C5D3199D-568AC8FC67.live11311?__blob=publicationFile&v=1)
- Bundesministerium des Inneren und für Heimat. (2021). Soziale Wohnraumförderung. <https://www.bmi.bund.de/DE/bauen-wohnen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung-node.html>
- Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg. (2015). Stellungnahme des Senats zu den Ersuchen der Bürgerschaft Drs. 20/5418, Drs. 20/6175. Drs. 20/11032. Drs. 20/14365. [https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/47743/stellungnahme\\_des\\_senats\\_zu\\_den\\_ersuchen\\_der\\_buergerschaft\\_1\\_vom\\_25\\_oktober\\_2012\\_vergabe\\_von\\_wohnungsbaugrundstuecken\\_sozial\\_neu\\_ausrichten\\_drucksache.pdf](https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/47743/stellungnahme_des_senats_zu_den_ersuchen_der_buergerschaft_1_vom_25_oktober_2012_vergabe_von_wohnungsbaugrundstuecken_sozial_neu_ausrichten_drucksache.pdf)
- Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg. (2019). Schriftliche Kleine Anfrage (DIE LINKE) und Antwort des Senats zum Betreff: Drittmix-Fake des Senats. Drucksache 21/16363. Hamburg.
- Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg. (2020a). Große Anfrage (CDU) und Antwort des Senats zum Betreff: Der Hamburger Wohnungsmarkt: Bestand und aktuelle Entwicklung. Drucksache 22/1595. Hamburg.
- Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg. (2020b). Große Anfrage (DIE LINKE) und Antwort des Senats zum Betreff: Auslaufen und Neubegründung von Mietpreis- und Belegungsbindungen. Drucksache 22/442. Hamburg.
- Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg. (2020c). Schriftliche Kleine Anfrage (DIE LINKE) Antwort des Senats auf den Betreff: Entwicklung und Prognose der Zahlen beim 1. und 2. Förderweg. Drucksache 21/19528. Hamburg. [https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/69266/entwicklung\\_und\\_prognose\\_der\\_zahlen\\_beim\\_1\\_und\\_2\\_foerderweg.pdf](https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/69266/entwicklung_und_prognose_der_zahlen_beim_1_und_2_foerderweg.pdf)
- Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg. (2021 a). Große Anfrage (DIE LINKE) und Antwort des Senats zum Betreff: Hamburger Wohnungspolitik: Bestand und Entwicklung des 1. und 2. Förderweges und des so genannten Drittmix in den 104 Stadtteilen. Drucksache 22/6523. Hamburg.
- Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg. (2021 b). Schriftliche Kleine Anfrage (DIE LINKE) und Antwort des Senats zum Betreff: Bündnis für das Wohnen: Märchenerzählungen

- und Realität. Drucksache 22/5066. Hamburg.
- Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg. (2021c). Schriftliche Kleine Anfrage (SPD) und Antwort des Senats zum Betreff: Zehn Jahre „Bündnis für das Wohnen“. Drucksache 22/5660. Hamburg.
- Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg. (2022a). Große Anfrage (DIE LINKE) und Antwort des Senats zum Betreff: Vordringlich wohnungssuchende Haushalte und die Vermittlung in Wohnraum. Drs. 22/7339. [https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/78945/vordringlich\\_wohnungssuchende\\_haushalte\\_und\\_die\\_vermittlung\\_in\\_wohnraum.pdf](https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/78945/vordringlich_wohnungssuchende_haushalte_und_die_vermittlung_in_wohnraum.pdf)
- Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg. (2022b). Schriftliche Kleine Anfrage (CDU) und Antwort des Senats zum Betreff: Genehmigt, aber nicht gebaut – wie setzt sich der Überhang zusammen? Drs. 22/6870. [https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/78416/genehmigt\\_aber\\_nicht\\_gebaut\\_wie\\_setzt\\_sich\\_der\\_ueberhang\\_zusammen.pdf](https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/78416/genehmigt_aber_nicht_gebaut_wie_setzt_sich_der_ueberhang_zusammen.pdf)
- Deutscher Bundestag. (2001). Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts: Drs. 14/5538. Deutscher Bundestag.
- Deutscher Mieterbund. (2021). Entwicklung der Durchschnittsmieten (nettokalt) nicht preisgebundener Wohnungen in Hamburg anhand des Mietenspiegels von 1995 bis 2021 (in Euro pro Quadratmeter) [Graph]. Statista. <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1083988/umfrage/mietenentwicklung-in-hamburg-anhand-des-mietenspiegels/>
- Dey, A. (16. Mai 2021). Rückschlag für den Senat: Wohnungsbau bricht massiv ein. Hamburger Abendblatt. <https://www.abendblatt.de/hamburg/article235361161/wohnen-hamburg-wohnungsbau-bricht-massiv-ein-weniger-neubauten.html>
- Dey, A. (21. Mai 2022). Wohnungsbau in Hamburg - totales Desaster oder Erfolg? Hamburger Abendblatt. <https://www.abendblatt.de/hamburg/article235411041/wohnung-hamburg-bau-desaster-oder-erfolg-wohnen-in-hamburg-sozialwohnungen-mieten-senat.html>
- Eekhoff, J. (2002). Wohnungspolitik. Mohr Siebeck.
- Egner, B. (2019). Wohnungspolitik seit 1945. In Bundeszentrale für politische Bildung (Hrsg.), *Aus Politik und Zeitgeschichte: Bd. 10413. Gesucht? Gefunden! Alte und neue Wohnungsfragen* (S. 60–73). Bundeszentrale für politische Bildung.
- Egner, B., Grohs, S. & Robischon, T. (Hrsg.). (2021). *Die Rückkehr der Wohnungsfrage: Ansätze und Herausforderungen lokaler Politik*. Springer Fachmedien Wiesbaden.
- empirica. (2021). CBRE-empirica-Leerstandsindex 2021. <https://www.empirica-institut.de/nc/nachrichten/details/nachricht/cbre-empirica-leerstandsindex-2021/>
- fördern & wohnen. (2022). Unterkünfte mit der Perspektive Wohnen – für Geflüchtete. <https://www.foerdernundwohnen.de/unterkuenfte/unterkuenfte-mit-der-perspektive-wohnen/>
- Freie und Hansestadt Hamburg. (2011). Bündnis für das Wohnen in Hamburg: Vereinbarung für das Wohnen zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden Hamburgs über Wohnungsneubau, Klimaschutz und Energieeffizienz, Erhalt der Backsteinfassaden und integrative Wohnungspolitik für die 20. Legislaturperiode. Hamburg. <https://www.hamburg.de/contentblob/3077106/d0b3040d27c7571387f21785b6f9be37/data/buendnis-fuer-das-wohnen.pdf>
- Freie und Hansestadt Hamburg. (2016). Bündnis für das Wohnen.: Vereinbarung für das Wohnen zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden Hamburgs über Wohnungsneubau, Klimaschutz und Energieeffizienz, Erhalt der Backsteinfassaden und integrative Wohnungspolitik und Mietrecht in Hamburg für die 21. Legislaturperiode. Hamburg. [https://bv-hh.de/rails/active\\_storage/disk/eyJfcmlpbnRlbnQ9bnVzZ2FnZSI6IkJBaDdDVG9JYTJWNVNTSWhaSFo0W-](https://bv-hh.de/rails/active_storage/disk/eyJfcmlpbnRlbnQ9bnVzZ2FnZSI6IkJBaDdDVG9JYTJWNVNTSWhaSFo0W-)

- kRadU9EZG9aWFp1YzJZMmRYaDJlBkExTlRoaloyazVZZ1k2QmtWVU9oQmth-WE53YjNOcGRHbHZia2tpQVlwcGJteHBibVU3SUDacGJHVnVZVzFsUFNJeE5qQTJ-NRGRDZFdWdVpHNXBjMloxWlhKWGLyaHVzR5TURFMkxUSXdNakFOUW5WbGJ-tUnVhWE4wWlhoMExuQmtaaUk3SUDacGJHVnVZVzFsS2oxVIZFWXRPQ2N-uTVRZd05qQTNRblZsYm1SdWfYtm1kv1Z5Vj15b2JtVnVNakF4TmkweU-1ESXdMVUoxWlc1a2JtbHpkR1Y0ZEM1d1pHWUdPd1pVT2hGamlyNTBaV-zUwWDNSNWNHVkpJaFJoY0hCc2FXtmhkR2x2Ymk5d1pHWUdPd1pVT2hGel-pYSjJhV05sWDI1aGJXVTZDbXh2WTJGcylslmV4cCl6ljlwMjEtMTItMTdUMTQ6MT-l6MDluODgwWilslnB1cil6lmJsb2Jfa2V5ln19--5f4adf16f064e41907f7954ad4732-5f4be1cc460/160607BuendnisfuerWohnen2016-2020-Buendnistext.pdf
- Freie und Hansestadt Hamburg. (2021a). Bündnis für das Wohnen: Zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und den Verbänden der Wohnungswirtschaft über Wohnungsneubau, Stadtentwicklung, Bodenpolitik und Infrastruktur, Baurecht, Klimaschutz, Wohnraum für vordringlich wohnungssuchende Haushalte, Baukultur und Erhalt der Backsteinfassaden in Hamburg für die 22. Legislaturperiode. Hamburg. <https://www.hamburg.de/contentblob/15200132/a2918bb7bfdb9e0f2b89aab0dedf9375/data/vereinbarung-buendnis-fuer-das-wohnen-in-hamburg-22-legislaturperiode.pdf>
- Freie und Hansestadt Hamburg. (2021b). Qualifizierter Mietenspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Freien und Hansestadt Hamburg. Hamburg. <https://www.hamburg.de/contentblob/13249496/a2706103a82f69a438fa63a3232f2b34/data/d-mietenspiegel-broschuere-2021.pdf>
- Georgakis, N. (2004). Wohnungsbaurecht/Förderung des sozialen Wohnungsbaus. In B. Egner, N. Georgakis, H. Heinelt & R. C. Bartholomäi (Hrsg.), *Wohnungspolitik in Deutschland: Positionen. Akteure. Instrumente*. Schrader-Stiftung.
- Gymnasium Ohmoor. (2022). Hamburger Wohnungsmarkt 2022. <http://www.bautschweb.de/mieten/mieten.htm>
- hamburg.de. (o.J.). Anfragen der Bürgerschaft und der Bezirksversammlung. <https://www.hamburg.de/altona/interner-service/3001396/anfragen-buergerschaft-bezirksversammlung/>
- Hamburger Abendblatt (16. Mai 2022). Deutlich weniger neue Wohnungen in Hamburg fertiggestellt: Statistikamt. *Hamburger Abendblatt*. <https://www.abendblatt.de/hamburg/article235362107/Zahl-der-fertig-gestellten-Wohnungen-deutlich-gesunken.html>
- Hamburgische Investitions- und Förderbank. (2022a). Darlehen & Zuschuss. Mietwohnungsneubau 1. Förderweg. <https://www.ifbhh.de/programme/immobilienwirtschaft/mietwohnungen-bauen/mietwohnungen-bauen/mietwohnungsneubau-1-foerderweg>
- Hamburgische Investitions- und Förderbank. (2022b). Darlehen & Zuschuss. Mietwohnungsneubau 2. Förderweg. <https://www.ifbhh.de/programme/immobilienwirtschaft/mietwohnungen-bauen/mietwohnungen-bauen/mietwohnungsneubau-2-foerderweg>
- Hamburgische Investitions- und Förderbank. (2022c). Zuschuss: Ankauf Belegungsbindungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte. <https://www.ifbhh.de/programme/immobilienwirtschaft/gefoidertes-wohnen-im-bestand/gefoidertes-wohnen-bestand/ankauf-belegungsbindungen-fuer-vordringlich-wohnungssuchende-haushalte>
- Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt. (2013). 60 Jahre WK (1953 bis 2013). Geförderter Wohnungsbau in Hamburg. Hamburg.
- Hans Böckler Stiftung. (2021). Neue Studie mit Daten für alle 77 Großstädte: Mieter: Fast die Hälfte der Haushalte in deutschen Großstädten tragen eine prekär hohe Belastung – mehr als 1,5 Millionen leistbare und angemessene Wohnungen fehlen [Pressemitteilung]. [https://www.boeckler.de/pdf/pm\\_fofoe\\_2021\\_06\\_15.pdf](https://www.boeckler.de/pdf/pm_fofoe_2021_06_15.pdf)

- Henger, R. & Voigtländer, M. (2021). IW-Wohnungsbedarfsmodell. Weiterhin hohe Wohnungsbedarfe – vor allem in den Großstädten: Gutachten im Auftrag der Deutsche Reihenhaus AG. Köln. Institut der Deutschen Wirtschaft. <https://www.iwkoeln.de/studien/ralph-henger-michael-voigtländer-weiterhin-hohe-wohnungsbedarfe-vor-allem-in-den-grosstädten.html>
- Hentschel, A. (2019). Sozialer Wohnungsbau made in Germany: Entstehung und Diskussion einer wohnungspolitischen Institution. In A. Hentschel & P. Lohauß (Hrsg.), *Wohnungsmärkte und Wohnungspolitik: Beiträge zur Kritik des Immobiliensektors* (S. 13–89). Metropolis-Verlag.
- Holm, A. (2011). Wohnung als Ware: Zur Ökonomie und Politik der Wohnungsversorgung. *Widersprüche: Zeitschrift für sozialistische Politik im Bildungs-, Gesundheits- und Sozialbereich*, 31(121), 9–20.
- Holm, A. (2014). (Un)sozialer Wohnungsbau. In A. Holm (Hrsg.), *Mietenwahnsinn: Warum Wohnen immer teurer wird und wer davon profitiert* (S. 146–163). Knauer TB.
- Holm, A., Hamann, U. & Kaltenborn, S. (2021). Folge #3 Die Legende vom Sozialen Wohnungsbau [Podcast, Buchladen Schwarze Risse]. <https://schwarzerisse.de/podcast/folge-3-die-legende-vom-sozialen-wohnungsbau/>
- Kiehle, W. (2013). Wohnungspolitik. Bundeszentrale für politische Bildung. Handwörterbuch des politischen Systems der Bundesrepublik Deutschland. <https://www.bpb.de/kurz-knapp/lexika/handwoerterbuch-politisches-system/202215/wohnungspolitik/>
- Kofner, S. (2004). *Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft*. R. Oldenbourg Verlag München Wien.
- Krieger, S., Kortmann, K., Kott, K. & Schönein, C. (2021). Wohnen. In Statistisches Bundesamt, Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung & Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (Hrsg.), *Datenreport 2021: Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland (Zeitbilder, S. 259–270)*. Bonn.
- Mayer, K., Ritter, K. & Fitz, A. (2020). Wie sozial ist sozialgerechte Bodennutzung? In K. Mayer, K. Ritter, A. Fitz & Architekturzentrum Wien (Hrsg.), *Boden für Alle*. Park Books.
- Mayring, P. (2015). *Qualitative Inhaltsanalyse Grundlagen und Techniken* (12., überarbeitete Auflage). Beltz. <http://d-nb.info/1063369835/04>
- Metzger, J. & Schipper, S. (2017). Postneoliberale Strategien für bezahlbaren Wohnraum? Aktuelle wohnungspolitische Ansätze in Frankfurt am Main und Hamburg. In B. Schönig, J. Kadi & S. Schipper (Hrsg.), *Urban Studies. Wohnraum für alle?!* (S. 178–212). transcript Verlag. <https://doi.org/10.14361/9783839437292-013>
- NDR. (2022). Schüler-Auswertung: Neuvertragsmieten deutlich gestiegen. <https://www.ndr.de/nachrichten/hamburg/Schueler-Auswertung-Neuvertragsmieten-deutlich-gestiegen,wohnungsmarkt256.html>
- Schipper, S. & Schönig, B. (2021). Die ewig neue Wohnungsfrage! Auf den Spuren bundesdeutscher Debatten zur sozialen Wohnraumversorgung. In B. Egner, S. Grohs & T. Robischon (Hrsg.), *Die Rückkehr der Wohnungsfrage: Ansätze und Herausforderungen lokaler Politik* (S. 77–98). Springer Fachmedien Wiesbaden. [https://doi.org/10.1007/978-3-658-31027-1\\_5](https://doi.org/10.1007/978-3-658-31027-1_5)
- Schönig, B. (2017). Sechs Thesen zur wieder mal neuen Wohnungsfrage - Plädoyer für ein interdisziplinäres Gespräch. In B. Schönig, J. Kadi & S. Schipper (Hrsg.), *Urban Studies. Wohnraum für alle?!* (S. 11–27). transcript Verlag. <https://doi.org/10.14361/9783839437292-002>
- Schönig, B. (2019). Sozialer Wohnungsbau in Deutschland – Vom Wohnungsbau für alle zum Ausnahmesegment. In Landeszentrale für politische Bildung Baden-Württemberg (Hrsg.), *Bürger & Staat* (2. Aufl.).

- Schönig, B., Rink, D., Gardemin, D. & Holm, A. (2017). Paradigmenwechsel in der kommunalen Wohnungspolitik? Variationen kommunalisierter Wohnungspolitik im transformierten Wohlfahrtsstaat. In M. Barbehön & S. Münch (Hrsg.), *Variationen des Städtischen – Variationen lokaler Politik* (S. 25–62). Springer Fachmedien Wiesbaden. [https://doi.org/10.1007/978-3-658-13394-8\\_2](https://doi.org/10.1007/978-3-658-13394-8_2)
- Schönig, B. & Vollmer, L. (2020a). Wohnungsfrage(n) ohne Ende und überall?! In B. Schönig & L. Vollmer (Hrsg.), *Interdisziplinäre Wohnungsforschung. Wohnungsfragen ohne Ende?!* (Bd. 1, S. 7–34). transcript Verlag. <https://doi.org/10.14361/9783839445082-001>
- Schönig, B. & Vollmer, L. (Hrsg.). (2020b). *Interdisziplinäre Wohnungsforschung. Wohnungsfragen ohne Ende?!* transcript Verlag. <https://doi.org/10.14361/9783839445082>
- Statistikamt Nord. (2019). Bevölkerungswachstum setzt sich fort. *Statistik informiert*, Statistikamt Nord. (2021a). Anzahl der Haushalte in Hamburg am 31.12. [https://region.statistik-nord.de/detail\\_timeline/11/1106/1/2/](https://region.statistik-nord.de/detail_timeline/11/1106/1/2/)
- Statistikamt Nord. (2021b). Hamburger Stadtteil-Profile. Berichtsjahr 2020. [https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/NORD.regional/Stadtteil-Profile\\_HH-BJ-2020.pdf](https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/NORD.regional/Stadtteil-Profile_HH-BJ-2020.pdf)
- v. Einem, E. (2016a). Das verschlafene Jahrzehnt. In E. v. Einem (Hrsg.), *Stadtforschung aktuell. Wohnen. Markt in Schieflage - Politik in Not* (S. 17–40). Springer VS.
- v. Einem, E. (2016b). Warum keine Wohnungen für Haushalte mit niedrigen Einkommen gebaut werden. In E. v. Einem (Hrsg.), *Stadtforschung aktuell. Wohnen. Markt in Schieflage - Politik in Not* (S. 159–171). Springer VS.
- v. Einem, E. (Hrsg.). (2016c). *Stadtforschung aktuell. Wohnen. Markt in Schieflage - Politik in Not*. Springer VS. [http://deposit.d-nb.de/cgi-bin/dokserv?id=b92aa06c16d04d18b-2f67df50879cee6&prov=M&dok\\_var=1&dok\\_ext=htm](http://deposit.d-nb.de/cgi-bin/dokserv?id=b92aa06c16d04d18b-2f67df50879cee6&prov=M&dok_var=1&dok_ext=htm)
- v. Einem, E. (2016d). Wohnungspolitik in Not. In E. v. Einem (Hrsg.), *Stadtforschung aktuell. Wohnen. Markt in Schieflage - Politik in Not* (S. 277–316). Springer VS.
- Voigtländer, M. (2019). Soziale Wohnraumförderung. In M. Voigtländer (Hrsg.), *Luxusgut Wohnen: Warum unsere Städte immer teurer werden und was jetzt zu tun ist* (S. 162–173). Springer Fachmedien Wiesbaden. [https://doi.org/10.1007/978-3-658-25035-5\\_6](https://doi.org/10.1007/978-3-658-25035-5_6)
- Wissenschaftliche Dienste. (2019). Kurzinformation. Rechtsgrundlage für den Sozialen Wohnungsbau. Deutscher Bundestag. <https://www.bundestag.de/resource/blob/629584/3d741e80c7c0ca04a92532d4df71f6a3/WD-7-032-19-pdf-data.pdf>
- Zandt, F. (2021). So mangelhaft ist die Wohnsituation in deutschen Großstädten [Digitales Bild]. <https://de.statista.com/infografik/25529/anzahl-der-haushalte-in-zu-kleinen-oder-zu-teuren-wohnungen/>

## 6.2. Abbildungsverzeichnis

### Abb. 1: Methodisches Vorgehen, eigene Darstellung.

### Abb. 2: Hamburger Mietenspiegel 2011 – 2014. Eigene Darstellung basierend auf:

Deutscher Mieterbund (2021): Entwicklung der Durchschnittsmieten (nettokalt) nicht preisgebundener Wohnungen in Hamburg anhand des Mietenspiegels von 1995 bis 2021 (in Euro pro Quadratmeter) [Graph]. Statista. Online verfügbar unter <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1083988/umfrage/mietenentwicklung-in-hamburg-anhand-des-mietenspiegels/>, zuletzt geprüft am 01.03.2022.

Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) (2021): Qualifizierter Mietenspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Freien und Hansestadt Hamburg. Hamburg. Online verfügbar unter <https://www.hamburg.de/contentblob/13249496/a2706103a82f69a438fa63a3232f2b34/data/d-mietenspiegel-broschuere-2021.pdf>.

### Abb. 3: Entwicklung der Neuvertragsmieten in Hamburg 2014-2022. Eigene Darstellung basierend auf:

Gymnasium Ohmoor. (2022). Hamburger Wohnungsmarkt 2022. <http://www.bautschweb.de/mieten/mieten.htm>, zuletzt geprüft am 13.05.2022

### Abb. 4: Jährliche Baugenehmigungen 2011 – 2020. Eigene Darstellung basierend auf:

Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (Bürgerschaft FHH) (2021): Schriftliche Kleine Anfrage (SPD) und Antwort des Senats zum Betreff: Zehn Jahre „Bündnis für das Wohnen“. Drucksache 22/5660. Hamburg.

Statistikamt Nord (2013): Hochbautätigkeit und Wohnungsbestand in Hamburg 2012. Online verfügbar unter [https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische\\_Berichte/arbeit\\_und\\_soziales/F\\_II\\_1\\_2\\_4\\_j\\_H/F\\_II\\_1\\_2\\_4\\_j12\\_HH\\_01.pdf](https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische_Berichte/arbeit_und_soziales/F_II_1_2_4_j_H/F_II_1_2_4_j12_HH_01.pdf), zuletzt geprüft am 14.06.2022.

Statistikamt Nord (2015): Hochbautätigkeit und Wohnungsbestand in Hamburg 2014. Online verfügbar unter [https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische\\_Berichte/arbeit\\_und\\_soziales/F\\_II\\_1\\_2\\_4\\_j\\_H/F\\_II\\_1\\_2\\_4\\_j14\\_HH.pdf](https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische_Berichte/arbeit_und_soziales/F_II_1_2_4_j_H/F_II_1_2_4_j14_HH.pdf), zuletzt geprüft am 14.06.2022.

Statistikamt Nord (2017): Hochbautätigkeit und Wohnungsbestand in Hamburg 2016. Online verfügbar unter [https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische\\_Berichte/arbeit\\_und\\_soziales/F\\_II\\_1\\_2\\_4\\_j\\_H/F\\_II\\_1\\_2\\_4\\_j16\\_HH\\_korr.pdf](https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische_Berichte/arbeit_und_soziales/F_II_1_2_4_j_H/F_II_1_2_4_j16_HH_korr.pdf), zuletzt geprüft am 14.06.2022.

Statistikamt Nord (2019): Hochbautätigkeit und Wohnungsbestand in Hamburg 2018. Online verfügbar unter [https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische\\_Berichte/arbeit\\_und\\_soziales/F\\_II\\_1\\_2\\_4\\_j\\_H/F\\_II\\_1\\_2\\_4\\_j18\\_HH.pdf](https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische_Berichte/arbeit_und_soziales/F_II_1_2_4_j_H/F_II_1_2_4_j18_HH.pdf), zuletzt geprüft am 14.06.2022.

Statistikamt Nord (2021): Hochbautätigkeit und Wohnungsbestand in Hamburg 2020. Online verfügbar unter [https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische\\_Berichte/arbeit\\_und\\_soziales/F\\_II\\_1\\_2\\_4\\_j\\_H/F\\_II\\_1\\_2\\_4\\_j20\\_HH.pdf](https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische_Berichte/arbeit_und_soziales/F_II_1_2_4_j_H/F_II_1_2_4_j20_HH.pdf), zuletzt geprüft am 14.06.2022.

### Abb. 5: Jährliche Bewilligungen von geförderten Wohneinheiten 2011-2020. Eigene Darstellung basierend auf:

Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (Bürgerschaft FHH) (2021): Schriftliche Kleine Anfrage (SPD) und Antwort des Senats zum Betreff: Zehn Jahre „Bündnis für das Wohnen“. Drucksache 22/5660. Hamburg.

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) (2016): Wohnungsbaubericht Hamburg 2014/2015. Hg. v. Freie und Hansestadt Hamburg (FHH). Online verfügbar unter <https://www.hamburg.de/contentblob/7541486/f80b0790cc1d96825ff52cb819aa91a1/data/d-wohnungsbaubericht-2014-2015.pdf>, zuletzt geprüft am 06.04.2022.

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) (2017): Wohnungsbaubericht Hamburg 2016. Hg. v. Freie und Hansestadt Hamburg (FHH). Online verfügbar unter <https://www.hamburg.de/contentblob/10375214/3551947351d8e5e41a07b7ed35f67b0f/data/d-wohnungsbaubericht-2016.pdf>, zuletzt geprüft am 06.04.2022.

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) (2018): Wohnungsbaubericht Hamburg 2017. Hg. v. Freie und Hansestadt Hamburg (FHH). Online verfügbar unter <https://www.hamburg.de/contentblob/11923566/36ba972268741a4b30cb8f8724a4b340/data/d-wohnungsbaubericht2017.pdf>, zuletzt geprüft am 06.04.2022.

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) (2019): Wohnungsbaubericht Hamburg 2018. Hg. v. Freie und Hansestadt Hamburg (FHH). Online verfügbar unter <https://www.hamburg.de/contentblob/13047120/95a3627daad096ec35d3722a7322b6e6/data/d-wohnungsbaubericht-2018.pdf>, zuletzt geprüft am 06.04.2022.

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) (2020): Wohnungsbaubericht Hamburg 2019. Hg. v. Freie und Hansestadt Hamburg (FHH). Hamburg. Online verfügbar unter <https://www.hamburg.de/contentblob/14399264/3262c60def18dee68ae3e4fd9353e254/data/d-wohnungsbaubericht-2019.pdf>, zuletzt geprüft am 06.04.2022.

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) (2021): Wohnungsbaubericht Hamburg 2020. Hg. v. Freie und Hansestadt Hamburg (FHH). Hamburg. Online verfügbar unter <https://www.hamburg.de/contentblob/15690876/bc4905e3e7dfb504e444c268fa647fd1/data/d-wohnungsbaubericht-2020.pdf>, zuletzt geprüft am 06.04.2022.

**Abb. 6: Jährliche Bewilligungen geförderter Wohneinheiten inklusive UPW 2011-2020. Eigene Darstellung basierend auf:**

Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (Bürgerschaft FHH) (2021): Schriftliche Kleine Anfrage (SPD) und Antwort des Senats zum Betreff: Zehn Jahre „Bündnis für das Wohnen“. Drucksache 22/5660. Hamburg.

**Abb. 7: Jährliche Bewilligungen geförderter Wohneinheiten exklusive UPW 2011-2020. Eigene Darstellung basierend auf:**

Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (Bürgerschaft FHH) (2021): Schriftliche Kleine Anfrage (SPD) und Antwort des Senats zum Betreff: Zehn Jahre „Bündnis für das Wohnen“. Drucksache 22/5660. Hamburg.

**Abb. 8: Jährliche Baugenehmigungen im Vergleich 2011-2020. Eigene Darstellung basierend auf:**

Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (Bürgerschaft FHH) (2021): Schriftliche Kleine Anfrage (SPD) und Antwort des Senats zum Betreff: Zehn Jahre „Bündnis für das Wohnen“. Drucksache 22/5660. Hamburg.

Statistikamt Nord (2013): Hochbautätigkeit und Wohnungsbestand in Hamburg 2012. Online verfügbar unter [https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische\\_Berichte/arbeit\\_und\\_soziales/F\\_II\\_1\\_2\\_4\\_j\\_H/F\\_II\\_1\\_2\\_4\\_j12\\_HH\\_01.pdf](https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische_Berichte/arbeit_und_soziales/F_II_1_2_4_j_H/F_II_1_2_4_j12_HH_01.pdf), zuletzt geprüft am 14.06.2022.

Statistikamt Nord (2015): Hochbautätigkeit und Wohnungsbestand in Hamburg 2014. Online verfügbar unter [https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische\\_Berich-](https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische_Berich-)

te/arbeit\_und\_soziales/F\_II\_1\_2\_4\_j\_H/F\_II\_1\_2\_4\_j14\_HH.pdf, zuletzt geprüft am 14.06.2022.

Statistikamt Nord (2017): Hochbautätigkeit und Wohnungsbestand in Hamburg 2016. Online verfügbar unter [https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische\\_Berichte/arbeit\\_und\\_soziales/F\\_II\\_1\\_2\\_4\\_j\\_H/F\\_II\\_1\\_2\\_4\\_j16\\_HH\\_korr.pdf](https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische_Berichte/arbeit_und_soziales/F_II_1_2_4_j_H/F_II_1_2_4_j16_HH_korr.pdf), zuletzt geprüft am 14.06.2022.

Statistikamt Nord (2019): Hochbautätigkeit und Wohnungsbestand in Hamburg 2018. Online verfügbar unter [https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische\\_Berichte/arbeit\\_und\\_soziales/F\\_II\\_1\\_2\\_4\\_j\\_H/F\\_II\\_1\\_2\\_4\\_j18\\_HH.pdf](https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische_Berichte/arbeit_und_soziales/F_II_1_2_4_j_H/F_II_1_2_4_j18_HH.pdf), zuletzt geprüft am 14.06.2022.

Statistikamt Nord (2021): Hochbautätigkeit und Wohnungsbestand in Hamburg 2020. Online verfügbar unter [https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische\\_Berichte/arbeit\\_und\\_soziales/F\\_II\\_1\\_2\\_4\\_j\\_H/F\\_II\\_1\\_2\\_4\\_j20\\_HH.pdf](https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische_Berichte/arbeit_und_soziales/F_II_1_2_4_j_H/F_II_1_2_4_j20_HH.pdf), zuletzt geprüft am 14.06.2022.

**Abb. 9: Jährliche Anteile im Wohnungsbaus 2011-2020. Eigene Berechnungen und Darstellung basierend auf:**

Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (Bürgerschaft FHH) (2021): Schriftliche Kleine Anfrage (SPD) und Antwort des Senats zum Betreff: Zehn Jahre „Bündnis für das Wohnen“. Drucksache 22/5660. Hamburg.

Statistikamt Nord (2013): Hochbautätigkeit und Wohnungsbestand in Hamburg 2012. Online verfügbar unter [https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische\\_Berichte/arbeit\\_und\\_soziales/F\\_II\\_1\\_2\\_4\\_j\\_H/F\\_II\\_1\\_2\\_4\\_j12\\_HH\\_01.pdf](https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische_Berichte/arbeit_und_soziales/F_II_1_2_4_j_H/F_II_1_2_4_j12_HH_01.pdf), zuletzt geprüft am 14.06.2022.

Statistikamt Nord (2015): Hochbautätigkeit und Wohnungsbestand in Hamburg 2014. Online verfügbar unter [https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische\\_Berichte/arbeit\\_und\\_soziales/F\\_II\\_1\\_2\\_4\\_j\\_H/F\\_II\\_1\\_2\\_4\\_j14\\_HH.pdf](https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische_Berichte/arbeit_und_soziales/F_II_1_2_4_j_H/F_II_1_2_4_j14_HH.pdf), zuletzt geprüft am 14.06.2022.

Statistikamt Nord (2017): Hochbautätigkeit und Wohnungsbestand in Hamburg 2016. Online verfügbar unter [https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische\\_Berichte/arbeit\\_und\\_soziales/F\\_II\\_1\\_2\\_4\\_j\\_H/F\\_II\\_1\\_2\\_4\\_j16\\_HH\\_korr.pdf](https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische_Berichte/arbeit_und_soziales/F_II_1_2_4_j_H/F_II_1_2_4_j16_HH_korr.pdf), zuletzt geprüft am 14.06.2022.

Statistikamt Nord (2019): Hochbautätigkeit und Wohnungsbestand in Hamburg 2018. Online verfügbar unter [https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische\\_Berichte/arbeit\\_und\\_soziales/F\\_II\\_1\\_2\\_4\\_j\\_H/F\\_II\\_1\\_2\\_4\\_j18\\_HH.pdf](https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische_Berichte/arbeit_und_soziales/F_II_1_2_4_j_H/F_II_1_2_4_j18_HH.pdf), zuletzt geprüft am 14.06.2022.

Statistikamt Nord (2021): Hochbautätigkeit und Wohnungsbestand in Hamburg 2020. Online verfügbar unter [https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische\\_Berichte/arbeit\\_und\\_soziales/F\\_II\\_1\\_2\\_4\\_j\\_H/F\\_II\\_1\\_2\\_4\\_j20\\_HH.pdf](https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische_Berichte/arbeit_und_soziales/F_II_1_2_4_j_H/F_II_1_2_4_j20_HH.pdf), zuletzt geprüft am 14.06.2022.

**Abb. 10: Jährliche Wohnungsfertigstellung 2011 – 2020. Eigene Darstellung basierend auf:**

Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (Bürgerschaft FHH) (2021): Schriftliche Kleine Anfrage (SPD) und Antwort des Senats zum Betreff: Zehn Jahre „Bündnis für das Wohnen“. Drucksache 22/5660. Hamburg.

Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (Bürgerschaft FHH) (2021a): Große Anfrage (DIE LINKE) und Antwort des Senats zum Betreff: Hamburger Wohnungspolitik: Bestand und Entwicklung des 1. und 2. Förderweges und des so genannten Drittmix in den 104

Stadtteilen. Drucksache 22/6523. Hamburg.

**Abb. 11: Jährlicher Bauüberhang in Hamburg 2011-2020. Eigene Darstellung basierend auf:**

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) (2021): Wohnungsbaubericht Hamburg 2020. Hg. v. Freie und Hansestadt Hamburg (FHH). Hamburg. Online verfügbar unter <https://www.hamburg.de/contentblob/15690876/bc4905e3e7dfb504e444c268fa647fd1/data/d-wohnungsbaubericht-2020.pdf>, zuletzt geprüft am 06.04.2022.

**Abb. 12: Jährliche Bindungsausfälle und neugeschaffene Wohneinheiten 2011-2020. Eigene Darstellung basierend auf:**

Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (Bürgerschaft FHH) (2022a): Große Anfrage (DIE LINKE) und Antwort des Sentas zum Betreff: Vordringlich wohnungssuchende Haushalte und die Vermittlung in Wohnraum. Drs. 22/7339. Online verfügbar unter [https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/78945/vordringlich\\_wohnungsuchende\\_haushalte\\_und\\_die\\_vermittlung\\_in\\_wohnraum.pdf](https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/78945/vordringlich_wohnungsuchende_haushalte_und_die_vermittlung_in_wohnraum.pdf), zuletzt geprüft am 17.04.2022.

**Abb. 13: Jährliche prognostizierte Bindungsausfälle 2021-2031. Eigene Darstellung basierend auf:**

Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (Bürgerschaft FHH) (2022a): Große Anfrage (DIE LINKE) und Antwort des Sentas zum Betreff: Vordringlich wohnungssuchende Haushalte und die Vermittlung in Wohnraum. Drs. 22/7339. Online verfügbar unter [https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/78945/vordringlich\\_wohnungsuchende\\_haushalte\\_und\\_die\\_vermittlung\\_in\\_wohnraum.pdf](https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/78945/vordringlich_wohnungsuchende_haushalte_und_die_vermittlung_in_wohnraum.pdf), zuletzt geprüft am 17.04.2022.

**Abb. 14: Bilanzierung Neubau und Wegfall von geförderten Wohneinheiten 2011 – 2031. Eigene Berechnungen basierend auf:**

Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (Bürgerschaft FHH) (2022a): Große Anfrage (DIE LINKE) und Antwort des Sentas zum Betreff: Vordringlich wohnungssuchende Haushalte und die Vermittlung in Wohnraum. Drs. 22/7339. Online verfügbar unter [https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/78945/vordringlich\\_wohnungsuchende\\_haushalte\\_und\\_die\\_vermittlung\\_in\\_wohnraum.pdf](https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/78945/vordringlich_wohnungsuchende_haushalte_und_die_vermittlung_in_wohnraum.pdf), zuletzt geprüft am 17.04.2022.

**Abb. 15: Bestand geförderter Wohnungen (1. Förderweg) im Vergleich 2011-2020. Eigene Darstellung basierend auf:**

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) (2016): Wohnungsbaubericht Hamburg 2014/2015. Hg. v. Freie und Hansestadt Hamburg (FHH). Online verfügbar unter <https://www.hamburg.de/contentblob/7541486/f80b0790cc1d96825ff52cb819aa91a1/data/d-wohnungsbaubericht-2014-2015.pdf>, zuletzt geprüft am 06.04.2022.

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) (2017): Wohnungsbaubericht Hamburg 2016. Hg. v. Freie und Hansestadt Hamburg (FHH). Online verfügbar unter <https://www.hamburg.de/contentblob/10375214/3551947351d8e5e41a07b7ed35f67b0f/data/d-wohnungsbaubericht-2016.pdf>, zuletzt geprüft am 06.04.2022.

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) (2018): Wohnungsbaubericht Hamburg 2017. Hg. v. Freie und Hansestadt Hamburg (FHH). Online verfügbar unter <https://www.hamburg.de/contentblob/11923566/36ba972268741a4b30cb8f8724a4b340/data/d-wohnungsbaubericht2017.pdf>, zuletzt geprüft am 06.04.2022.

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) (2019): Wohnungsbaubericht Hamburg 2018. Hg. v. Freie und Hansestadt Hamburg (FHH). Online verfügbar unter <https://www.ham->

burg.de/contentblob/13047120/95a3627daad096ec35d3722a7322b6e6/data/d-wohnungsbaubericht-2018.pdf, zuletzt geprüft am 06.04.2022.

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) (2020): Wohnungsbaubericht Hamburg 2019. Hg. v. Freie und Hansestadt Hamburg (FHH). Hamburg. Online verfügbar unter <https://www.hamburg.de/contentblob/14399264/3262c60def18dee68ae3e4fd9353e254/data/d-wohnungsbaubericht-2019.pdf>, zuletzt geprüft am 06.04.2022.

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) (2021): Wohnungsbaubericht Hamburg 2020. Hg. v. Freie und Hansestadt Hamburg (FHH). Hamburg. Online verfügbar unter <https://www.hamburg.de/contentblob/15690876/bc4905e3e7dfb504e444c268fa647fd1/data/d-wohnungsbaubericht-2020.pdf>, zuletzt geprüft am 06.04.2022.

Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (Bürgerschaft FHH) (2021a): Große Anfrage (DIE LINKE) und Antwort des Senats zum Betreff: Hamburger Wohnungspolitik: Bestand und Entwicklung des 1. und 2. Förderweges und des so genannten Drittmix in den 104 Stadtteilen. Drucksache 22/6523. Hamburg.

Statistikamt Nord (2022): Anzahl der Sozialwohnungen. Online verfügbar unter <https://region.statistik-nord.de/compare/show/2/1653828499>, zuletzt geprüft am 29.05.2022.

**Abb. 16: Bestand geförderter Wohnungen (1. und 2. Förderweg) im Vergleich 2011-2020. Eigene Berechnung und Darstellung basierend auf:**

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) (2016): Wohnungsbaubericht Hamburg 2014/2015. Hg. v. Freie und Hansestadt Hamburg (FHH). Online verfügbar unter <https://www.hamburg.de/contentblob/7541486/f80b0790cc1d96825ff52cb819aa91a1/data/d-wohnungsbaubericht-2014-2015.pdf>, zuletzt geprüft am 06.04.2022.

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) (2017): Wohnungsbaubericht Hamburg 2016. Hg. v. Freie und Hansestadt Hamburg (FHH). Online verfügbar unter <https://www.hamburg.de/contentblob/10375214/3551947351d8e5e41a07b7ed35f67b0f/data/d-wohnungsbaubericht-2016.pdf>, zuletzt geprüft am 06.04.2022.

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) (2018): Wohnungsbaubericht Hamburg 2017. Hg. v. Freie und Hansestadt Hamburg (FHH). Online verfügbar unter <https://www.hamburg.de/contentblob/11923566/36ba972268741a4b30cb8f8724a4b340/data/d-wohnungsbaubericht2017.pdf>, zuletzt geprüft am 06.04.2022.

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) (2019): Wohnungsbaubericht Hamburg 2018. Hg. v. Freie und Hansestadt Hamburg (FHH). Online verfügbar unter <https://www.hamburg.de/contentblob/13047120/95a3627daad096ec35d3722a7322b6e6/data/d-wohnungsbaubericht-2018.pdf>, zuletzt geprüft am 06.04.2022.

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) (2020): Wohnungsbaubericht Hamburg 2019. Hg. v. Freie und Hansestadt Hamburg (FHH). Hamburg. Online verfügbar unter <https://www.hamburg.de/contentblob/14399264/3262c60def18dee68ae3e4fd9353e254/data/d-wohnungsbaubericht-2019.pdf>, zuletzt geprüft am 06.04.2022.

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) (2021): Wohnungsbaubericht Hamburg 2020. Hg. v. Freie und Hansestadt Hamburg (FHH). Hamburg. Online verfügbar unter <https://www.hamburg.de/contentblob/15690876/bc4905e3e7dfb504e444c268fa647fd1/data/d-wohnungsbaubericht-2020.pdf>, zuletzt geprüft am 06.04.2022.

Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (Bürgerschaft FHH) (2020): Große Anfrage (CDU) und Antwort des Senats zum Betreff: Der Hamburger Wohnungsmarkt: Bestand und aktuelle Entwicklung. Drucksache 22/1595. Hamburg.

Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (Bürgerschaft FHH) (2021a): Große Anfrage (DIE LINKE) und Antwort des Senats zum Betreff: Hamburger Wohnungspolitik: Bestand

und Entwicklung des 1. und 2. Förderweges und des so genannten Drittmix in den 104 Stadtteilen. Drucksache 22/6523. Hamburg.

### 6.3. Drucksachen

**Drs. 21/16363** vom 05.03.2019: Schriftliche Kleine Anfrage (Die Linke) und Antwort des Senats zum Betreff: Drittmix-Fake des Senats. Enthalten in der Drucksache sind Daten zu fertiggestellten Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnungsbau 2011 bis 2017, fertiggestellte öffentlich geförderte Wohnungen im 1. Und 2. Förderweg 2011 bis 2017 sowie fertiggestellte öffentlich geförderte Wohnungen im 1. Und 2. Förderweg aufgeschlüsselt nach Anzahl der Zimmer. Datenquellen sind die IFB und das Statistikamt Nord. Diese Daten wurden vor allem zum Abgleichen mit später veröffentlichten Daten in denselben Kategorien verwendet. (Bürgerschaft FHH, 2019)

**Drs. 22/1595** vom 28.10.2020: Große Anfrage (CDU) und Antwort des Senats zum Betreff: Der Hamburger Wohnungsmarkt: Bestand und aktuelle Entwicklung. Relevante Daten aus dieser Drucksache für die Forschungsarbeit sind: Gesamtzahl der städtischen und privaten Sozialwohnungen 2011 bis 2020, auslaufende Mietpreisbindungen 2020 bis 2030, Wohnungen, Wohnräume und Wohnfläche in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Bezirken in Hamburg 2011 bis 2019, Mietpreisbindungsausläufe 2011 bis 2104. Die Daten stammen von der IFB. (Bürgerschaft FHH, 2020a)

**Drs. 22/422** vom 03.07.2020: Große Anfrage (Die Linke) und Antwort des Senats zum Betreff: Auslaufen und Neubegründung von Mietpreis- und Belegungsbindungen. Enthalten sind Daten zu Veränderungen hinsichtlich der Laufzeiten von Mietpreis- und Belegungsbindungen seit 2010, Laufzeiten von Mietpreis- und Belegungsbindungen ab 01.01.2020, Laufzeiten von Mietpreis- und Belegungsbindungen ab 01.01. 2030, ausgelaufene Mietpreis- und Belegungsbindungen seit 2010 sowie neugeschaffene Mietpreis- und Belegungsbindungen seit 2010. Die Daten stammen ebenfalls von der IFB. Diese Drucksache wurde auch als Vergleichspunkt mit aktuelleren Daten in denselben Kategorien verwendet. (Bürgerschaft FHH, 2020b)

**Drs. 22/6523** vom 21.12.2021: Große Anfrage (Die Linke) und Antwort des Senats zum Betreff: Hamburger Wohnungspolitik: Bestand und Entwicklung des 1. und 2. Förderweges sowie des sogenannten Drittmix in den 104 Stadtteilen. Die Drucksache enthält Daten über den Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2011 bis 2020, Wohnungsbestand 1. und 2. Förderweg 2011 bis 2020 sowie Prognose des Bestands bis 2030, Anteil zugangsberechtigter Haushalte an der Gesamtbevölkerung in Hamburg 2020, fertiggestellte Wohnungen insgesamt und des 1. und 2. Förderweges 2011 bis 2020 sowie Prognose der Mietpreisbindungsausläufe zwischen 2021 und 2030. Die Angaben basieren auf Daten der IFB und des Statistikamt Nord. (Bürgerschaft FHH, 2021a)

**Drs. 22/5066** vom 02.07.2021: Schriftliche Kleine Anfrage (Die Linke) und Antwort des Senats zum Betreff: Bündnis für das Wohnen: Märchenerzählungen und Realität. Enthalten sind Daten zu Anteil zugangsberechtigter Haushalte an Gesamtbevölkerung in Hamburg 2019, Fertiggestellte Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnungsbau und im 1. und 2. Förderweg 2011 bis 2020. Datenquelle ist die IFB und das Statistikamt Nord. (Bürgerschaft FHH, 2021b)

**Drs. 22/5660** vom 10.09.2021: Schriftliche Kleine Anfrage (SPD) und Antwort des Senats zum Betreff: Zehn Jahre „Bündnis für das Wohnen“. Die Drucksache enthält Daten zu genehmigten Wohneinheiten seit 2011, fertiggestellten Wohneinheiten seit 2011, bewilligte öffentlich geförderte Wohneinheiten mit Mietpreis- und Belegungsbindung seit 2011, fertiggestellte öffentlich geförderte Wohneinheiten mit Mietpreis- und Belegungsbindung, Entwicklung der Bindungsdauer im geförderten Wohnungsbau seit 2011. Die stammen von der IFB. (Bürgerschaft FHH, 2021c)

**Drs. 22/7339** vom 08.03.2022: Große Anfrage (Die Linke) und Antwort des Senats zum Betreff: Vordringlich wohnungssuchende Haushalte und die Vermittlung in Wohnraum. Die Drucksache enthält Daten zu aus der Bindung fallenden und gefallenen Wohnungen im Zeitraum von 2010 bis 2021 sowie Fertiggestellte Wohnungen nach Förderwegen aufgeschlüsselt für die Jahre 2010 bis 2022. Die Daten stammen ebenfalls von der IFB. (Bürgerschaft FHH, 2022a)

#### 6.4. Anschreiben Stellungnahmen

Guten Tag,

mein Name ist Mara Bahls und ich bin Studentin der Stadtplanung an der HafenCity Universität. Aktuell schreibe ich meine Bachelorarbeit zum Themenfeld Drittmix und Sozialer Wohnungsbau in Hamburg unter Betreuung von Prof. Dr. Monika Grubbauer und Dr. Joscha Metzger. Meine konkrete Fragestellung lautet: Wie wurde der Drittmix seit 2011 mit Fokus auf den sozialen Wohnungsbau umgesetzt und inwiefern wurden die Ziele des Drittmix' erreicht?

Durch die Analyse von verfügbaren statistischen Daten aus den Wohnungsbauberichten der FHH, kleinen und großen Anfragen an den Senat sowie mit Daten des Statistikamt Nord habe ich diese Frage beantworten können. Mein Fazit der Auswertung ist, dass die zahlenmäßigen Ziele grundlegend erreicht wurden, jedoch erst in den letzten Jahren. Unter Berücksichtigung der jährlich auslaufenden Bindungen kann nichtsdestotrotz keine Bestandstabilisierung hergestellt werden, da immer noch mehr Wohnungen aus der Bindung fallen als Neue geschaffen werden.

Im Zuge dieser Analyse sind mir durch Vergleiche außerdem Unterschiede in den veröffentlichten Zahlen aufgefallen. So gibt die FHH im Wohnungsbaubericht andere Bestandszahlen an als in diversen Drucksachen oder als das Statistikamt Nord. Und auch in der Zuordnung der Wohneinheiten im Programm „Unterkunft mit Perspektive Wohnen“ gibt es Unterschiede. So werden die Einheiten in die insgesamt Bewilligungen nicht mit einberechnet, in die Fertigstellungszahlen hingegen schon. Dies können Sie auch dem beigefügten Dokument entnehmen.

Hieraus ergeben sich für mich zwei Fragen:

Wodurch kommen die unterschiedlichen Angaben für den Sozialwohnungsbestand zustande?  
Wieso variiert die Berücksichtigung der UPW?

Ich würde sie um eine kurze schriftliche Stellungnahme sowohl zu meinem Analyseergebnis als auch zu den genannten Fragen bitten.

Über eine Antwort würde ich mich sehr freuen

Mit freundlichen Grüßen

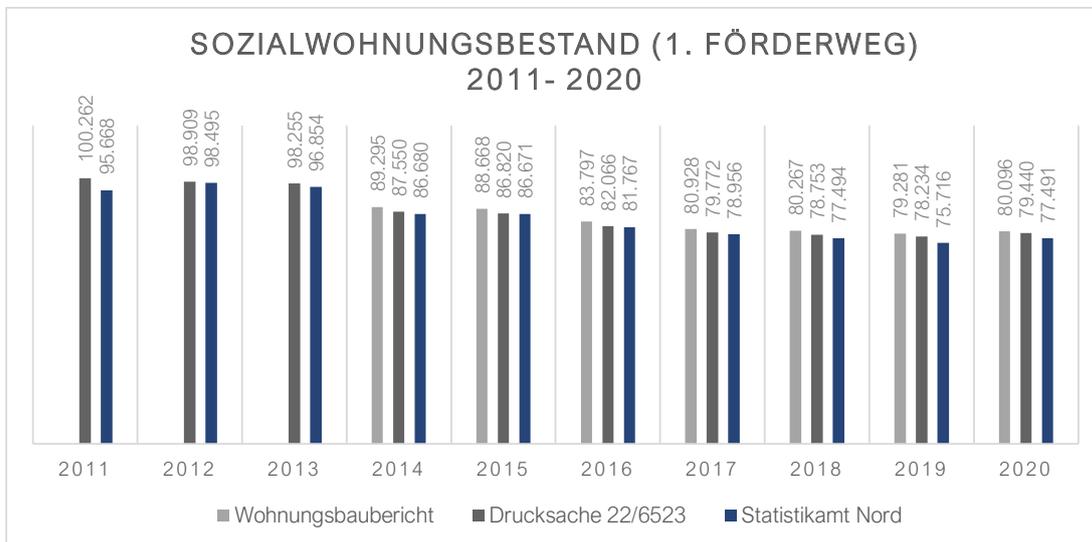
Mara Bahls

### 6.5. Datenblatt Stellungnahme

Mara Bahls  
29.05.2022

Anfrage: Sozialer Wohnungsbau

#### Unterschiedliche Sozialwohnungsbestände im Vergleich



Quellen: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen [BSW], 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021; Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg [Bürgerschaft FHH], 2021a; Statistikamt Nord, 2022

Anmerkung: Die Daten des Statistikamt Nord wurden nach Datum zugeordnet und nicht nach Berichtsjahr (bildet den Stand des 01.01. des angegebenen Jahres ab)

#### Angaben im Wohnungsbaubericht bezüglich der Entwicklung von Bewilligungen für Sozialwohnungen (ohne Unterkunft mit Perspektive Wohnen/UPW)

Jahr	Wohnungsbaubericht	Drucksache 22/5660 (inkl. UPW)	Unterkunft mit Perspektive Wohnen
2011	2.147	2.147	0
2012	2.120	2.120	0
2013	2.006	2.006	0
2014	2.340	2.340	0
2015	2.041	3.028	987
2016	2.290	3.307	1017
2017	3.165	3.303	138
2018	3.001	3.001	0
2019	3.551	3.551	0
2020	2.643	2.643	0

Quellen: (BSW, 2021, 14; Bürgerschaft FHH, 2021b)

Mara Bahls  
29.05.2022

Anfrage: Sozialer Wohnungsbau

**Angaben im Wohnungsbaubericht bezüglich der Entwicklung der Fertigstellungen von Sozialwohnungen (inklusive Unterkunft mit Perspektive Wohnen/UPW)**

Jahr	Wohnungsbaubericht	Drucksache 22/5660 (inkl. UPW)	Unterkunft mit Perspektive Wohnen
2011	1.182	1.182	0
2012	608	608	0
2013	1.330	1.330	0
2014	2.039	2.039	0
2015	2.192	2.192	0
2016	2.433	2.433	0
2017	2.313	2.313	987
2018	2.466	2.466	517
2019	3.717	3.717	213
2020	3.472	3.472	440

Quellen: (BSW, 2021, 18; Bürgerschaft FHH, 2021b)

Anfrage Seite 2

Mara Bahls  
29.05.2022

Anfrage: Sozialer Wohnungsbau

## Literaturverzeichnis

- Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. (2016). *Wohnungsbaubericht Hamburg 2014/2015*.  
<https://www.hamburg.de/contentblob/7541486/f80b0790cc1d96825ff52cb819aa91a1/data/d-wohnungsbaubericht-2014-2015.pdf>
- Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. (2017). *Wohnungsbaubericht Hamburg 2016*.  
<https://www.hamburg.de/contentblob/10375214/3551947351d8e5e41a07b7ed35f67b0f/data/d-wohnungsbaubericht-2016.pdf>
- Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. (2018). *Wohnungsbaubericht Hamburg 2017*.  
<https://www.hamburg.de/contentblob/11923566/36ba972268741a4b30cb8f8724a4b340/data/d-wohnungsbaubericht2017.pdf>
- Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. (2019). *Wohnungsbaubericht Hamburg 2018*.  
<https://www.hamburg.de/contentblob/13047120/95a3627daad096ec35d3722a7322b6e6/data/d-wohnungsbaubericht-2018.pdf>
- Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. (2020). *Wohnungsbaubericht Hamburg 2019*. Hamburg.  
<https://www.hamburg.de/contentblob/14399264/3262c60def18dee68ae3e4fd9353e254/data/d-wohnungsbaubericht-2019.pdf>
- Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. (2021). *Wohnungsbaubericht Hamburg 2020*. Hamburg.  
<https://www.hamburg.de/contentblob/15690876/bc4905e3e7dfb504e444c268fa647fd1/data/d-wohnungsbaubericht-2020.pdf>
- Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg. (2021a). *Große Anfrage (DIE LINKE) und Antwort des Senats zum Betreff: Hamburger Wohnungspolitik: Bestand und Entwicklung des 1. und 2. Förderweges und des so genannten Drittmix in den 104 Stadtteilen*. Drucksache 22/6523. Hamburg.
- Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg. (2021b). *Schriftliche Kleine Anfrage (SPD) und Antwort des Senats zum Betreff: Zehn Jahre „Bündnis für das Wohnen“*. Drucksache 22/5660. Hamburg.
- Statistikamt Nord. (2022). *Anzahl der Sozialwohnungen*. <https://region.statistik-nord.de/compare/show/2/1653828499>

Anfrage Seite 3

## 6.6. Stellungnahmen

### 6.6.1. SPD

31.05.2022

Hallo Herr Bahls,

danke für ihre E-Mail und die damit verbundenen Fragen.

Wir haben die zuständige Behörde gebeten, uns dazu Auskunft zu geben bzw. das zu erläutern. Ich verweise hier aber schon einmal auf eine Presseerklärung der BSW, in der auf die unterschiedliche Zählweise eingegangen wird:

<https://www.hamburg.de/bsw/8547826/hintergrund-wohnungsbauzahlen/>

Dort heißt es:

Was unterscheidet die Erhebungen der Bezirke und des Statistikamts?

1. Das Statistikamt Nord weist gemäß den bundesgesetzlichen Vorgaben bei der „Schaffung neuer Wohnungen durch Baumaßnahmen in bestehenden Gebäuden“ Wohnungszugänge saldirt aus, zieht also weggefallene Wohnungen von den neu geschaffenen ab. Baumaßnahmen in bestehenden Gebäuden sind z. B. Anbauten, Aufstockungen, (Dachgeschoss-) Ausbauten, Wohnungs-Zusammenlegungen und -teilungen sowie Umwandlung von Räumen, die bisher nicht Wohnzwecken dienten. Ausnahme: Bei neuen Wohnungen in einem Neubau weisen das Statistikamt Nord wie auch die Bezirke unsaldierte Zugangszahlen aus. Wohnungen, die in einem alten Gebäude wegfallen, weil ein neues Gebäude entsteht, werden in einer separaten Statistik festgehalten.

2. Die Zahlen des Statistikamts Nord beruhen auf den von den Bauherren auszufüllenden Statistikbögen, deren Rücklauf – trotz gesetzlicher Verpflichtung – bisher nicht immer vollständig erfolgte.

3. Weitere Abweichungen ergeben sich aus der zeitlichen Differenz zwischen Erteilung der Baugenehmigung, dem Ausfüllen beziehungsweise Versand der Statistikbögen und deren statistischer Erfassung. Diese Abläufe beanspruchen oft mehrere Monate. Darum sind die Zahlen der Bezirke verfahrensbedingt aktueller als die des Statistikamts, dessen Ergebnisse im Jahresverlauf deutlich später vorliegen.

Zusammenfassend lässt sich sagen: Praktiziert werden bei der Erfassung der neu geschaffenen Wohnungen zwei unterschiedliche Zählweisen, die beide ihre Berechtigung haben.

Die Zahlen der Bezirke und des Senats beschreiben das Gesamtvolumen des Wohnungsbaus in Hamburg.

Die Zahlen der amtlichen Statistik hingegen berücksichtigen die Veränderungen des Wohnungsbestands, zum Beispiel entfallender Wohnungen (bei Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden). Sie eignen sich besonders für eine Einschätzung der zu erwartenden Entwicklung des Wohnungsbestands.

Wir melden uns bei Ihnen.

Mit freundlichen Grüßen

Stefan Karrasch

**14.06.2022**

Liebe Frau Bahls,

auf ihre Fragen können wir Ihnen nach Rücksprache mit der zuständigen Behörde folgende Antworten geben.

Was unterscheidet die Erhebungen der Bezirke und des Statistikamts?

Zum einen werden unterschiedliche Stichtage verwendet. Der Bestand zum 01.01. ist ein anderer als der zum direkt davor liegenden 31.12.. Durch unterjährig auslaufende Bindungen und/oder unterjährig beginnende Bindungslaufzeiten variieren die Bestände je nach Stichtag. Im Wohnungsbaubericht wird der 31.12. als Stichtag verwendet. Hintergrund: Der Wohnungsbaubericht resultiert aus dem Bürgerschaftlichen Ersuchen 20/13956, hier wird explizit der Bestand zum 31.12. abgefragt. Wie Frau Bahls in ihrer Fußnote selber schreibt verwendet das Statistikamt Nord Daten zum 01.01. eines Jahres. In der Drucksache 22/6523 ist der Stichtag zum 31.12. gefragt.

Begriffsverwendung: Der Begriff der Sozialwohnungen wird in den drei genannten Quellen unterschiedlich definiert. In der Quelle des Statistikamt Nord werden Wohnungen des 1. Förderwegs als solche betitelt. Im Wohnungsbaubericht beinhaltet der Begriff der Sozialwohnungen neben denen des 1. Förderwegs auch die Wohnungen des 2. Förderwegs und in der Drucksache werden der 1. Förderweg, der 2. Förderweg und die sonstigen Förderwege genannt. Zwischen letzterem und dem Erstgenannten kann es zu Dopplungen kommen. Fälschlicher Weise addiert die Petentin den Bestand des 1. Förderwegs und des 2. Förderwegs und vergleicht dies mit Angaben zum 1. Förderwegs

Zeitpunkt der Datenauswertung: Nach Auskunft der IFB sind Angaben zum Bestand, auch für die Vergangenheit, nie eingefroren und können aus fördertechnischen Gründen auch nachträglich variieren. Insbesondere wenn nach Daten gefragt wird, die zuvor nicht erhoben wurden und schlichtweg nicht vorliegen (was bei der Drs. 22/6523 der Fall gewesen sein kann).

Wieso variiert die Berücksichtigung der UPW?

Im Jahr 2015 wurde eine Förderung für „Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen“ (UPW) ermöglicht.

Das öffentliche Interesse an diesem Thema war in der ersten Zeit groß. Daher wurde über die UPW gesondert berichtet, obwohl die dabei eingesetzte IFB-Förderung den damals üblichen Konditionen der IFB-Mietwohnungsneubauförderung im 1. Förderweg entsprach – über eine Laufzeit von 30 Jahren, was damals anders als heute noch nicht der Regelfall war.

Der Wunsch nach gesonderten Berichten über die UPW nahm über die Jahre ab. Zusätzlich wurden bald mehr und mehr UPW von öffentlichen Unterkünften in Wohnungen umgewandelt, so dass die ursprünglich als UPW gestarteten Wohneinheiten zu ganz normalen Sozialwohnungen wurden.

Im Sinne einer einfachen und konsistenten Darstellung der Bilanzzahlen des geförderten Wohnungsbaus wurde zwar noch weiterhin darauf hingewiesen, dass auch UPW in den Förderzahlen enthalten waren, diese jedoch häufig nicht mehr gesondert ausgewiesen. Dies gilt insbesondere für die zeitlich gegenüber den Bewilligungen deutlich versetzten Fertigstellungszahlen.

Seitens der Wohnungsbauförderung gibt es fachlich sowohl Gründe, die UPW mit den anderen Sozialwohnungen zusammenfassend darzustellen, als auch Gründe, die UPW getrennt auszuweisen. Letztendlich folgt die Darstellung der Zahlen den jeweiligen Fragestellungen, die damit beantwortet werden sollen.

Wir hoffen, Ihnen damit weiterhelfen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

Stefan Karrasch

## 6.6.2. Bündnis 90/ die Grünen

31.05.2022

Sehr geehrte Frau Bahls,  
vielen Dank für Ihre mail und ihre Fragen in Bezug auf den 1/3-Mix und auslaufenden Bindungen.  
Wir haben dsbzgl. die BSW um SN gebeten mit Frist zum 13.06.  
Bitte haben Sie bis dahin noch etwas Geduld.  
Ohne das ich da jetzt zu tief vorher einsteigen will -haben sie bei den auslaufenden Bindungen und der Zukunftsprognose auch die durchschnittlich zu erwartenden Bindungen durch die Modernisierungsprogramme und Bindungsankäufe/ -verlängerungen mit einbezogen?

Viele Grüße  
Christian Trede

15.06.2022

Sehr geehrte Frau Bahls,  
wir haben ihre Fragestellungen an die Fachbehörde weitergeleitet. Die Antwort – der wir uns anschließen - leite ich ihnen hiermit weiter. Wenn Sie weitere Fragen haben, wenden Sie sich gerne jederzeit wieder an uns.  
Mit freundlichen Grüßen  
Christian Trede

Frage 1 der Petentin: Wodurch kommen die unterschiedlichen Angaben für den Sozialwohnungsbestand zustande?

- Stichtagsproblematik: Zum einen werden unterschiedliche Stichtage verwendet. Der Bestand zum 01.01. ist ein anderer als der zum direkt davor liegenden 31.12.. Durch unterjährig auslaufende Bindungen und/ oder unterjährig beginnende Bindungslaufzeiten variieren die Bestände je nach Stichtag. Im Wohnungsbaubericht wird der 31.12. als Stichtag verwendet. Hintergrund: Der Wohnungsbaubericht resultiert aus dem Bürgerschaftlichen Ersuchen 20/13956, hier wird explizit der Bestand zum 31.12. abgefragt. Wie die Petentin in ihrer Fußnote selber schreibt verwendet das Statistikamt Nord Daten zum 01.01. eines Jahres. In der Drucksache 22/6523 ist der Stichtag zum 31.12. gefragt.
- Begriffsverwendung: Der Begriff der Sozialwohnungen wird in den drei genannten Quellen unterschiedlich definiert. In der Quelle des Statistikamt Nord werden Wohnungen des 1. Förderwegs als solche betitelt. Im Wohnungsbaubericht beinhaltet der Begriff der Sozialwohnungen neben denen des 1. Förderwegs auch die Wohnungen des 2. Förderwegs und in der Drucksache werden der 1. Förderweg, der 2. Förderweg und die sonstigen Förderwege genannt. Zwischen Letzterem und dem Erstgenannten kann es zu Dopplungen kommen. Fälschlicher Weise addiert die Petentin den Bestand des 1. Förderwegs und des 2. Förderwegs und vergleicht dies mit Angaben zum 1. Förderwegs
- Zeitpunkt der Datenauswertung: Nach Auskunft der IFB sind Angaben zum Bestand, auch für die Vergangenheit, nie eingefroren und können aus fördertechnischen Gründen auch nachträglich variieren. Insbesondere wenn nach Daten gefragt wird, die zuvor nicht erhoben wurden und schlichtweg nicht vorliegen (was bei der Drs. 22/6523 der Fall gewesen sein kann).

Frage 2 der Petentin: Wieso variiert die Berücksichtigung der UPW?

Im Jahr 2015 wurde eine Förderung für „Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen“ (UPW) ermöglicht.

Das öffentliche Interesse an diesem Thema war in der ersten Zeit groß. Daher wurde über die UPW

gesondert berichtet, obwohl die dabei eingesetzte IFB-Förderung den damals üblichen Konditionen der IFB-Mietwohnungsneubauförderung im 1. Förderweg entsprach – über eine Laufzeit von 30 Jahren, was damals anders als heute noch nicht der Regelfall war.

Der Wunsch nach gesonderten Berichten über die UPW nahm über die Jahre ab. Zusätzlich wurden bald mehr und mehr UPW von öffentlichen Unterkünften in Wohnungen umgewandelt, so dass die ursprünglich als UPW gestarteten Wohneinheiten zu ganz normalen Sozialwohnungen wurden.

Im Sinne einer einfachen und konsistenten Darstellung der Bilanzzahlen des geförderten Wohnungsbaus wurde zwar noch weiterhin darauf hingewiesen, dass auch UPW in den Förderzahlen enthalten waren, diese jedoch

häufig nicht mehr gesondert ausgewiesen. Dies gilt insbesondere für die zeitlich gegenüber den Bewilligungen deutlich versetzten Fertigstellungszahlen.

Seitens der Wohnungsbauförderung gibt es fachlich sowohl Gründe, die UPW mit den anderen Sozialwohnungen zusammenfassend darzustellen, als auch Gründe, die UPW getrennt auszuweisen. Letztendlich folgt die Darstellung der Zahlen den jeweiligen Fragestellungen, die damit beantwortet werden sollen.

Christian Trede

### 6.6.3. DIE LINKE

01.06.2022

Sehr geehrte Frau Bals,

Sie hatten eine Frage an Frau Sudmann gerichtet. Sie bat mich - ihren persönlichen Referenten - darauf zu antworten, da sie selbst mit Terminen aller Art überlastet ist. Mit der Antwort hat es sich jetzt um einen Tag verzögert, weil hier gerade eine dringende Veranstaltungsproblematik geklärt werden musste, bisher leider ohne Erfolg. Nun denn. Komme ich also zu Ihrem Anliegen, bei dem es konkret um den so genannten Drittmix geht. Dazu übermittle ich Ihnen die nachfolgende Tabelle, aus der eindeutig hervorgeht, dass der Anteil der Sozialwohnungen (also des 1. Förderweges) seit 2011 niemals die 33,3%-Marke erreicht hat. Im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2020 waren es lediglich 25,56 %. Der 2. Förderweg ist deutlich teurer, richtet sich an eine andere Klientel und ist nicht als Sozialwohnung zu bezeichnen - auch wenn der Senat dies immer öfter macht und damit bewusst zur Sprachverwirrung beiträgt.

Als Anhang zur (nachfolgenden) PM der Linksfraktion vom 5.7.2021

<https://www.linksfraktion-hamburg.de/pressemeldungen/wohnungspolitik-des-senats-gescheitert-119-000-wohnungen-fehlen-drittmix-nicht-erreicht/>

Dann fragten Sie nach den unterschiedlichen Zahlen hinsichtlich des Wohnungsbaus. Auch wenn sich die nachfolgenden Auszüge aus Senatsantworten auf die Baugenehmigungen beziehen, dürfte die Antwort hinsichtlich der Baufertigstellungen ähnlich ausfallen: Die Abweichungen zwischen einigen Senatsdokumenten und dem Statistikamt beruhen

\* auf unterschiedlichen Erhebungszeitpunkten - der Senat beruft sich auf die monatlich eingehenden Zahlen aus den Bezirken, das Statistikamt prüft alles noch einmal und rechnet später nach;

\* auf unterschiedlichen Betrachtungsweisen - der Senat zählt in seinen (ersten) Veröffentlichungen (für das betreffende Jahr) brutto zusammen, was da genehmigt (oder gebaut) wurde, das Statistikamt zieht davon die Abgänge (bedingt durch Abriss, Zusammenlegungen...) ab.

Nach meinem Dafürhalten sind die Statistikamts-Daten deswegen insgesamt die korrekteren, und

tatsächlich fallen sie - und das zeigt auch Ihre Grafik - regelmäßig geringer als die Senatsangaben aus, nämlich um ein paar hundert bis zu 2.000 WE.

Zudem, sicher variieren die Angaben übers Jahr, weil neue Sozialwohnungen meinerseits im April fertiggestellt werden oder Bindungen im August auslaufen. Deswegen beziehen sich die Jahres-Angaben ja eigentlich auch immer auf den 31./12. bzw. 1.1. des neuen Jahres, um das Ganze vergleichbar zu machen.

Und drittens: Auch wenn die für Geflüchtete geschaffenen WE als Sozialwohnungen gebaut wurden, so sollten sie doch ursprünglich 15 Jahre nur für diese Klientel zur Verfügung stehen. Das ist wichtig, um sich daran zu erinnern, dass sie für diesen Zeitraum nicht allen Anspruchsberechtigten zur Verfügung stehen. Dennoch gehen diese eigens gebauten WE als normale, geförderte Wohnungen in die Bauberichte ein (s.beispielsweise den Wohnungsbau-Bericht 2019, S. 19: <https://www.hamburg.de/contentblob/14399264/3262c60def18dee68ae3e4fd9353e254/data/d-wohnungsbaubericht-2019.pdf>).

Andererseits sind im Laufe der Zeit Änderungen vorgenommen worden, z.B. beim Hörgensweg. Da nehme ich hier mal eine Pressemitteilung des Senats vom 7.2.2018 auf:

Wohnungsbau 860 bezahlbare Wohnungen für Eidelstedt und gute Integration von Flüchtlingen  
Eckpunktevereinbarung zum Hörgensweg unterzeichnet

1. Februar 2018 15:00 Uhr

Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, fördern & wohnen AöR (f&w) und der Investor FeWa haben sich über die zukünftige Nutzung der Flüchtlingsunterkunft mit der Perspektive Wohnen am Hörgensweg in Eidelstedt geeinigt. In einer Eckpunktevereinbarung legen sie fest, dass 73 Wohnungen der insgesamt 364 Wohnungen des ersten Bauabschnitts für 15 Jahre als Flüchtlingsunterkunft angemietet werden. Damit wird die laut Bürgervertrag für 2020 vorgesehene Größe von ca. 300 Plätzen von Beginn an erreicht. Die restlichen 291 Wohnungen werden – die Vorweggenehmigungsreife des Bebauungsplanes vorausgesetzt – direkt nach Fertigstellung als Sozialwohnungen vermietet und nicht als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Darüber hinaus verpflichtet sich der Investor, nach Ablauf der 15 Jahre, die Mieten für weitere 15 Jahre auf den Mittelwert des Mietenspiegels zu begrenzen und zudem 50 vordringlich wohnungssuchende Haushalte in seinen Hamburger Wohnungsbeständen zu versorgen. Im zweiten Bauabschnitt entstehen weitere rund 500 Wohnungen.

Staatsrat Matthias Kock: „Die Flüchtlingsunterkunft hat damit eine Durchschnittskapazität von 300 Plätzen und entspricht unmittelbar dem, was mit den Initiatoren der Volksinitiative ‚Hamburg für gute Integration‘ in den Bürgerverträgen 2016 vereinbart wurde. Im neuen Quartier am Hörgensweg wird so von Beginn an eine gemischte Bevölkerungsstruktur erreicht. Hamburg ist ein verlässlicher Partner für die hier tätigen Wohnungsbauunternehmen.“ Zwei Gebäude mit 73 Wohnungen und einer Kita werden voraussichtlich im Mai 2018 an f&w übergeben. Die FeWa übernimmt die restlichen 291 Wohnungen des ersten Bauabschnitts in ihren Sozialwohnungsbestand und vermietet diese selbst. Voraussichtlich im Juli 2018 stehen die ersten Wohnungen Hamburger Wohnungssuchenden mit entsprechender Berechtigung zur Verfügung. Um eine so frühzeitige Wohnnutzung zu ermöglichen, wird in den dafür zwingend notwendigen Lärmschutz investiert und mit sogenannten HafenCity-Fenstern der Straßen- und Schienenlärm abgeschirmt. Diese Kosten in Höhe von ca. 1,4 Millionen Euro, die bei einer Nutzung als Flüchtlingsunterkunft nicht angefallen wären, übernimmt die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. Darüber hinaus werden Eckpunkte für den ganzen Bereich des Bebauungsplans Eidelstedt 74 vereinbart. Neben der Flüchtlingsunterkunft und den Sozialwohnungen, die derzeit gebaut werden, strebt die FeWa an, in einem zweiten Bauabschnitt ca. 500 Wohnungen in einem Mix aus freifinanzierten und geförderten Mietwohnungen zu errichten. Ein Drittel aller Wohnungen im Gesamtquartier werden als freifinanzierte Mietwohnungen hergestellt. In der Eckpunktevereinbarung werden die finanziellen Folgen der

Einigung geregelt. Der Investor wird so gestellt, dass ihm keine Nachteile dadurch entstehen, dass der ursprünglich geschlossene Mietvertrag nicht erfüllt wird. Der bislang gültige Mietvertrag zwischen f&w und FeWa über die Nutzung aller 364 Wohnungen als Flüchtlingsunterkunft war auf 15 Jahre angelegt und sah neben der monatlichen Sozialmiete von 6,30 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche einen Baukostenzuschuss von 2,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und einen Integrationszuschuss von 0,50 Euro im Monat pro Quadratmeter Wohnfläche vor. Der Integrationszuschuss wird künftig entfallen. Der Baukostenzuschuss gleicht die nachgewiesenen standort- und nutzungsbedingten Mehrkosten – wie Sicherheitstreppehäuser und zusätzliche Schallschutzmaßnahmen - für die Errichtung der Gebäude aus und war maßgeblich für die Entscheidung der FeWa, in dieses Bauvorhaben zu investieren. Es handelt sich um Kosten, die durch die Errichtung der Gebäude tatsächlich anfallen. Deshalb haben sich die Beteiligten darauf geeinigt, dass der Baukostenzuschuss in der ursprünglich vereinbarten Höhe weiterhin für 15 Jahre von f&w an FeWa gezahlt wird. Die ursprünglich vorgesehene öffentliche Förderung aller 364 Wohnungen als Flüchtlingsunterkunft durch die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) wird in der bisherigen Form nicht weitergeführt, weil vor dem Hintergrund der Einigung mit der der Volksinitiative ‚Hamburg für gute Integration‘ in den Bürgerverträgen 2016 nur ein kleiner Teil der Wohnungen als Flüchtlingsunterkunft genutzt werden soll. Die 291 Wohnungen können von Wohnungssuchenden, die die Voraussetzungen erfüllen, als Sozialwohnung nach ihrer Fertigstellung bereits ab dem Sommer 2018 angemietet werden. Hierfür erfolgt eine Neubewilligung der Förderung auf Basis der aktuellen Bedingungen. Die aktuellen Förderkonditionen gleichen Kosten wie z.B. Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten der FeWa aus, die ihr durch die vorzeitige Übernahme der Wohnungen entstehen.

Rückfragen der Medien

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Dr. Magnus-Sebastian Kutz | Pressesprecher Telefon: (040) 428 40 – 2051 E-Mail: pressestelle@bsw.hamburg.de

Im Übrigen möchte ich noch folgendes anmerken. Ich schaute mir sicherheitshalber noch mal Ihre der Grafik „Sozialwohnungsbestand (1. Förderweg) 2011 - 2020“ zugrunde gelegte Drs. 22/6523 vom 21.12.2021 an ([https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/78002/hamburger\\_wohnungspolitik\\_bestand\\_und\\_entwicklung\\_des\\_1\\_und\\_2\\_foerderweges\\_und\\_des\\_sogenannten\\_drittmixes\\_in\\_den\\_104\\_stadtteilen.pdf](https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/78002/hamburger_wohnungspolitik_bestand_und_entwicklung_des_1_und_2_foerderweges_und_des_sogenannten_drittmixes_in_den_104_stadtteilen.pdf)) ...und finde Ihre diesbezüglichen Zahlen nicht (oder übersehe ich sie?). In der Tabelle in der Frage/Antwort Nr. 4 tauchen jedenfalls andere Zahlen für den 1. Förderweg auf.

Wichtig wäre aus meiner Sicht auch, wie schon weiter oben angedeutet, dass mit den Begriffen Schindluder getrieben, zumindest unseriös umgegangen wird. Waren Sozialwohnungen anfangs nur Sozialwohnungen, subsummiert der Senat darunter längst die öffentlich geförderten WE des 1. und 2. des Förderweges, nach der vor wenigen Tagen erfolgten Bekanntgabe der letztjährigen Baufertigungszahlen wird der vermeintliche „Mix“ sogar nur noch auf Geschosswohnungsbau bezogen und nicht mehr auf den gesamten Wohnungsbau.

Sollten Sie weitere Fragen oder Widerspruch haben, melden Sie sich gerne

Besten Gruß

Micha

### 6.6.4. Statistikamt Nord

**31.05.2022**

Guten Tag Frau Bahls,

für unsere Auswertungen auf kleinräumiger Ebene erhalten wir die Daten zum sozialen Wohnungsbau von der BSW (diese wiederum von der IFBH), warum es hier zu unterschiedlichen Werten kommt können wir adhoc nicht sagen, denkbar wäre z. B. eine unterschiedliche Auswertung nach Förderwegen.

Wir werden versuchen das zu klären, allerdings ist unser zuständiger Kollege erst ab 16. Juni wieder im Haus.

Werte zu „UPW“ liegen uns hier gar nicht vor und werden dementsprechend auch nicht aufbereitet. Bezüglich Ihres Analyseergebnisses wenden Sie sich bitte direkt an die BSW, ev. könnte das Amt WSB1 dort zuständig sein.

Mit freundlichen Grüßen

Thorsten Schröder

Sachgebiet 112, Regionalstatistik

**15.06.2022**

Sehr geehrte Frau Bahls,

bezüglich Ihrer Anfrage hat mein Kollege Ihnen bereits geantwortet. Ergänzen möchte ich, dass wir die Bestandsdaten zu den Sozialwohnungen nach dem 1. Förderweg auswerten.

Dazu gehören:

1. Förderweg ab 2012 HmbWoFG

1. Förderweg

Neubau ab 2003 HmbWoFG

Neubau ab 2005 HmbWoFG

Sollten Sie weitere Fragen haben, wenden Sie sich gerne an uns

Mit freundlichen Grüßen

Marko Wrage

### 6.6.5. Mieterverein zu Hamburg

**07.06.2022**

Liebe Frau Bahls,

entschuldigen Sie die späte Rückmeldung! Gerne unterstützen wir Sie bei der Erstellung Ihrer Bachelorarbeit! Allerdings bin ich nicht sicher, ob ich Ihre beiden Fragen in angemessener Tiefe beantworten kann. Ich weiß jedenfalls, dass zwischen den Daten der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen sowie denen des Statistikamts Nord Diskrepanzen liegen wegen der Berücksichtigung bzw. Nichtberücksichtigung abgerissener Wohneinheiten im Zuge von Neubaumaßnahmen. Vielleicht lässt sich Ihre erste Frage auch damit beantworten, dass die einen weggefallenen Wohn-

raum berücksichtigen und die anderen nicht.

Ob UPW berücksichtigt wird oder nicht, ist sicherlich eine Ermessenssache. Wenn ich den Wohnungsbau besser aussehen lassen möchte, nehme ich UPW eben mit dazu. Ohne zugleich mitzuteilen, wann tatsächlich die Perspektive Wohnen realisiert wird, also die Nutzung des Wohnraums für Geflüchtete etc. endet, ist die Berücksichtigung unredlich.

Vermutlich stehen Sie bereits im Kontakt mit Frau Sudmann? Die kann Ihnen auf jeden Fall auch noch etwas sagen. Ich kann Ihnen sicherlich aus Perspektive der Mieter:innen etwas zum Drittmix und seiner Wirkung sagen. Denn schließlich sollte der Drittmix eigentlich zu einem Anstieg bezahlbaren Wohnraums führen. Dazu kam es aber nicht und ich halte es für dringend geboten, die Instrumente, die im Bündnis für das Wohnen für mehr (bezahlbaren) Wohnungsneubau und den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum vereinbart wurden, zu ergänzen um gemeinwohlorientierte Lösungsansätze.

Ihnen wünsche ich viel Erfolg bei der Fertigstellung Ihrer Arbeit, höre gerne von Ihnen und bitte Sie, mir Ihre Arbeit, wenn sie fertig ist, zu meiner und unserer Weiterbildung zur Verfügung zu stellen. Herzliche Grüße auch an Joscha!

Mit freundlichen Grüßen  
Dr. Rolf Bosse  
Vorsitzender  
Mieterverein zu Hamburg

### **6.6.6. CDU**

**31.05.2022**

Sehr geehrte Frau Bahls,  
vielen Dank für Ihre Zuschrift an Frau Dr. Frieling. Ein sehr spannendes Thema für Ihre Bachelor-Thesis!

Sehr gerne beantworten wir Ihnen die Fragen aus Perspektive der CDU-Bürgerschaftsfraktion. Rufen Sie mich bitte dafür unter der in der Signatur angegebenen Nummer an. Als Termin könnte ich Ihnen direkt morgen am frühen Nachmittag anbieten, oder nächsten Dienstag am frühen Nachmittag.

Über eine Rückmeldung würde ich mich sehr freuen.

Mit freundlichen Grüßen  
Dr. Martin Gellermann  
Wiss. Referent  
CDU-Bürgerschaftsfraktion

## EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

Diese Erklärung ist der Thesis beizufügen!

**Name:** Bahls  
**Vorname:** Mara  
**Matrikelnummer:** 6057830  
**Studienprogramm:** Stadtplanung, Bachelor

Ich versichere, dass ich die vorliegende Thesis mit dem Titel

Sozialer Wohnungsbau in Hamburg: Umsetzung des Drittelmix 2011-2022

---

---

---

selbstständig und ohne unzulässige fremde Hilfe erbracht habe.

Ich habe keine anderen als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel benutzt sowie wörtliche und sinngemäße Zitate kenntlich gemacht. Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner Prüfungsbehörde vorgelegen.

Im Falle einer Gruppenarbeit bezieht sich die Erklärung auf den von mir erarbeiteten Teil der Thesis.

Hamburg, den 19.06.2022

Ort und Datum



Unterschrift der/des Studierenden

### VOM PRÜFUNGSAMT AUSZUFÜLLEN

Die o.g. Thesis wurde abgegeben am

Eingangsstempel Infothek  
Studierendenverwaltung | Prüfungsamt

