19. Dezember 2023

**Schriftliche Kleine Anfrage**

**der Abgeordneten Dr. Anke Frieling (CDU) vom 12.12.2023**

**und Antwort des Senats**

**- Drucksache 22/13824 -**

Betr.: Wie steht es um den Wohnungsneubau in Hamburg?

Einleitung für die Fragen:

Im “Vertrag für Hamburg” haben der Senat und die sieben Hamburger Bezirke vereinbart, dass jährlich 10.000 Wohneinheiten genehmigt werden sollen und in Projekten mit Mietwohnungsneubau ein Anteil von 30% öffentlich geförderten Wohnungen für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen erreicht wird. Seit 2011 wurden 126.818 Wohneinheiten genehmigt, 2022 insgesamt 10.377 Wohneinheiten. Der veränderten globalpolitischen Rahmenbedingungen erschweren den Wohnungsneubau in Hamburg ganz erheblich.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

Der Senat beantwortet die Fragen teilweise auf der Grundlage von Auskünften der SAGA, der Hamburgischen Investitions- und Förderbank AöR (IFB) und von F&W Fördern & Wohnen AöR (F&W) wie folgt:

1. Wie viele Wohneinheiten wurden 2023 bisher (Stand 12.12.2023) genehmigt? Bitte pro Bezirk angeben. Wie viele der Genehmigungen sind auf den geförderten Wohnungsbau entfallen?

Die Genehmigungszahlen werden nur monatlich erfasst, weshalb diese hier nur bis einschließlich 30. November 2023 angegeben werden können.

|  |  |
| --- | --- |
| **Bezirk** | **Januar bis November 2023** |
| Hamburg-Mitte | **662** |
| Altona | **486** |
| Eimsbüttel | **769** |
| Hamburg-Nord | **621** |
| Wandsbek | **1.281** |
| Bergedorf | **325** |
| Harburg | **358** |
| Vorbehaltsgebiet HafenCity | **53** |

Für den geförderten Wohnungsbau werden lediglich Bewilligungen, jedoch keine Baugenehmigungen erfasst.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Bewilligte Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau zum Stand 13.12.2023 | | | | |
| Bezirk | 1. FW Soz.Mietwohnungsbau | 1. FW WA-geb.Mietwohnungen | 2. FW Haushalte mittl.Einkommen | Gesamt |
|  | WE | WE | WE | WE |
| Hamburg-Mitte | 375 | 0 | 0 | 375 |
| Altona | 24 | 0 | 0 | 24 |
| Eimsbüttel | 174 | 0 | 12 | 186 |
| Hamburg-Nord | 286 | 0 | 38 | 324 |
| Wandsbek | 717 | 95 | 0 | 812 |
| Bergedorf | 144 | 0 | 0 | 144 |
| Harburg | 103 | 0 | 43 | 146 |
| Gesamt | 1.823 | 95 | 93 | 2.011 |

Quelle: IFB Hamburg

1. Wie viele Wohneinheiten wurden 2023 (Stand 12.12.2023) bisher gebaut? Bitte pro Bezirk angeben. Wie viele der gebauten Wohneinheiten sind auf den geförderten Wohnungsbau entfallen?

Die Statistik der Baufertigstellungen ist eine Jahresstatistik. Daten für das Jahr 2023 liegen voraussichtlich Ende Mai / Anfang Juni 2024 vor.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Fertiggestellte Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau zum Stand 13.12.2023 | | | | |
| Bezirk | 1. FW Soz.Mietwohnungsbau | 1. FW WA-geb. Mietwohnungen | 2. FW Haushalte mittl.Einkommen | Gesamt |
|  | WE | WE | WE | WE |
| Hamburg-Mitte | 228 | 11 | 57 | 296 |
| Altona | 210 | 0 | 10 | 220 |
| Eimsbüttel | 33 | 70 | 18 | 121 |
| Hamburg-Nord | 404 | 0 | 202 | 606 |
| Wandsbek | 33 | 0 | 0 | 33 |
| Bergedorf | 31 | 12 | 0 | 43 |
| Harburg | 129 | 0 | 57 | 186 |
| Gesamt | 1.068 | 93 | 344 | 1.505 |

Quelle: IFB Hamburg

1. Nicht alle genehmigten Wohneinheiten wurden fertiggestellt – wie hoch war die Diskrepanz insgesamt zum 12.12.2023?

Die Statistik der Baufertigstellungen ist eine Jahresstatistik. Daten für das Jahr 2023 liegen voraussichtlich Ende Mai / Anfang Juni 2024 vor.

1. Welche Gründe erklären aus Sicht des Senats den Genehmigungsüberhang?

Entfällt.

1. In welchen Jahren wurden die nicht fertiggestellten Wohneinheiten bis zum 12.12.2023 jeweils genehmigt?

Diese Frage kann aus den Statistiken der Bautätigkeit nicht beantwortet werden. Eine Baugenehmigung hat eine Gültigkeit von 3 Jahren und kann bis zu zweimal um ein Jahr verlängert werden. Dies bedeutet, dass, sobald eine Genehmigung erteilt wurde, nicht auch automatisch der Baubeginn erfolgt.

1. Wann werden die bereits genehmigten, aber noch nicht realisierten Wohneinheiten fertiggestellt werden? Bitte pro Bezirk angeben mit Anzahl der fertigzustellenden Wohneinheiten und Realisierungstermin.

Prognosen zu Fertigstellungen liegen nicht vor.

1. Wie lang ist durchschnittlich der Zeitraum zwischen Genehmigung und Fertigstellung? Bitte in geeigneten Größenklassen angeben.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Durchschnittliche Abwicklungsdauer zwischen Baugenehmigung und Baufertigstellung nach Größenklassen in Hamburg im Jahr 2022** | | | | | | | | | |
| Merkmal |  | davon mit einer Zeitspanne | | | | | | | Durch- |
|  | schnitt- |
|  | zwischen Genehmigung und Fertigstellung im Neubau in Monaten | | | | | | | liche |
| Insge- samt | Abwick- |
|  | unter 6 | 6 bis unter 12 | 12 bis unter 18 | 18 bis unter 24 | 24 bis unter 30 | 30 bis unter 36 | 36 und mehr | lungs- |
|  | dauer |
| Anzahl | | | | | | | | Monate |
| Wohngebäude1 zusammen | 1.476 | 15 | 148 | 378 | 290 | 229 | 175 | 241 | 26 |
| darin: Wohnungen1 | 8.656 | 29 | 229 | 546 | 816 | 1.795 | 2.074 | 3.167 | – |
| Nichtwohngebäude zusammen | 98 | 7 | 17 | 18 | 16 | 9 | 8 | 23 | 27 |
| Summe Gebäude1 | 1.574 | 22 | 165 | 396 | 306 | 238 | 183 | 264 | – |

Die durchschnittliche Abwicklungsdauer der Gebäude zwischen Baugenehmigung und Baufertigstellung wird in der Bautätigkeit nur für den Neubau erhoben.

1einschl. Wohnheime und Wohnungen in Wohnheimen

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Bautätigkeitsstatistiken

Im Übrigens siehe Drs. 22/11674.

1. Wie viele der noch nicht realisierten Wohneinheiten gehören in den Bereich geförderter Wohnungsbau?

Derzeit gibt es 7.406 von der IFB bewilligte, aber noch nicht fertiggestellte Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau.

1. Wie viele der genehmigten, aber noch nicht realisierten Wohneinheiten zum 12.12.2023 werden durch die SAGA fertiggestellt, wie viele von fördern & wohnen? Um welche Projekte handelt es sich? Wann ist jeweils mit den Fertigstellungen zu rechnen?

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Projekt SAGA** |  | **Anzahl Wohneinheiten** |
| Harvestehuder Weg |  | 18 |
| Sonnenland 85/87 |  | 48 |
| Haferblöcken, westl. Öjendorfer See, 2. BA | | 106 |
| Riedsiedlung / Hermannstal 92-114 | | 132 |
| Mesterkamp |  | 89 |
| Von-Hacht-Weg |  | 28 |
| Culinstraße 8-12 |  | 51 |
| Behringstraße |  | 65 |
| Georgswerder Kirchwiesen | | 58 |
| Notkestraße |  | 24 |
| Margit-Zinke-Str./Von-Haeften-Straße | | 30 |
| Denksteinweg 14-16 |  | 40 |
| Billhorner Mühlenweg 23 | | 16 |
| Weddestraße 1.BA |  | 220 |
| Sportplatzring Stellingen (Schule) | | 90 |
| Billhorner Mühlenweg 13a-c | | 59 |
| Billhorner Kanalstraße / Marckmannstraße | | 85 |
| Masenstieg 32 |  | 35 |
| Stephanstraße |  | 141 |
| Gesamt |  | 1.335 |

Quelle: SAGA

Aufgrund der frühen Projektstadien können vor dem Hintergrund weiterhin bestehender Engpässe auf dem Bauhandwerkermarkt infolge der nach wie vor bestehenden Auswirkungen der Coronakrise sowie des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine per dato keine belastbaren Angaben zu Fertigstellungen getätigt werden.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Projekte F&W** | | |
| **Voraussichtliche Fertigstellung** | **Standort** | **Wohneinheiten** |
| **2023** | Heidschnuckenring | 23 |
| **2023** | Maronenhof | 12 |
| **2024** | August-Krogmann- Str. Haus 11 | 18 |
| **2024** | August-Krogmann- Str. Haus 11 | 18 |
| **2024** | August-Krogmann- Str. Haus 12 | 41 |
| **2024** | Elfenwiese | 36 |
| **2025** | Stresemannstraße | 20 |
| **2025** | Daimlerstr.(1. Bauabschnitt) | 32 |
| **2023 – 2025** | Summe Wohnungsbau (WA und nicht-WA) | **182** |

Quelle: F&W