



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

Drucksachen-Nr.: 21-4388

Auskunftersuchen

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum
Öffentlich	Bauausschuss	28.11.2023
Öffentlich	Bezirksversammlung	30.11.2023
Öffentlich	Planungsausschuss	06.12.2023
Öffentlich	Ausschuss für Soziales, Integration, Gleichstellung, Senioren, Geflüchtete und Gesundheit	18.12.2023

Mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen im Bezirk Altona Auskunftersuchen von Karsten Strasser, Andrea Benkert, Blanca Merz, Wolfgang Ziegert, Hasan Burgucuoglu, Claudia Dyroff, Niclas Krukenberg und Cornelia Templin (alle Fraktion DIE LINKE)

Die Situation auf dem Hamburger Wohnungsmarkt verschärft sich immer weiter. Dies gilt auch für den Bezirk Altona. Obwohl immer mehr Menschen in Altona eine Sozialwohnung beanspruchen können, sinkt die Zahl der Wohnungen, für die eine soziale Mietpreisbindung gilt, rasant.

Vor diesem Hintergrund fragen wir die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen:

1. Wie viele Wohneinheiten im Bezirk Altona befinden sich im Eigentum der SAGA, fördern&wohnen (f&w), Sprinkenhof GmbH oder anderen landeseigenen Unternehmen?
Bitte getrennt nach Stadtteilen, Unternehmen und der jeweiligen Anzahl von Wohneinheiten auflisten.
 - a) Wie viele dieser Wohneinheiten sind mietpreis- und/oder belegungsgebunden?
Bitte adressscharf bzw. nach Objekten angeben. Falls aus Datenschutzgründen hier und bei den folgenden Fragen die genauen Adressen nicht genannt werden können, bitte die jeweiligen Straßenzüge angeben.
 - b) Für wie viele dieser Wohneinheiten werden die Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen in den kommenden 10 Jahren auslaufen?
Bitte adressscharf bzw. nach Objekten, Unternehmen und jährlicher Anzahl auflisten unter Angabe der Art der Förderung, nach der die Wohnungen mietpreis-/belegungsgebunden sind sowie dem jeweiligen Beginn der Förderung.
2. Wie viele mietpreis- und/oder belegungsgebundene Wohneinheiten privater Wohnungsunternehmen sind im Bezirk Altona vorhanden?
Bitte die Angaben nach Wohnungsbaugenossenschaften und übrigen privaten Wohnungsunternehmen differenzieren und getrennt nach Stadtteilen, Unternehmen und der jeweiligen Anzahl von Wohneinheiten auflisten.
3. Für wie viele der Wohneinheiten privater Wohnungsunternehmen werden die Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen in den kommenden 10 Jahren auslaufen?

Bitte adressscharf bzw. nach Objekten, Unternehmen und jährlicher Anzahl auflisten unter Angabe der Art der Förderung, nach der die Wohnungen mietpreis-/belegungsgebunden sind sowie dem jeweiligen Beginn der Förderung.

4. Wie haben sich die Mieten im mietpreisgebundenen Wohnungsbestand in Altona seit 2019 bis heute jährlich entwickelt?
5. Wie haben sich die Mieten im mietpreisgebundenen Wohnungsbestand im Eigentum der SAGA, f&w, Sprinkenhof GmbH oder anderen landeseigenen Unternehmen seit 2019 jährlich entwickelt?
6. Inwiefern verfolgen SAGA, f&w, Sprinkenhof GmbH oder andere landeseigenen Unternehmen das Ziel, die betroffenen Wohneinheiten auch nach Auslaufen der Mietpreisbindung an Berechtigte eines Wohnberechtigungsscheins zu vermieten?
7. Sind freiwillige Bindungsverlängerungen bei SAGA, f&w, Sprinkenhof GmbH oder anderen landeseigenen Unternehmen geplant? Wenn ja: Für wie viele Wohneinheiten jeweils und bis wann jeweils?
8. Wie viele Wohneinheiten im Bestand von privaten Wohnungsunternehmen sind derzeit mietpreis- und/oder belegungsgebunden?
Bitte adressscharf bzw. nach Objekten, Jahren und Unternehmen auflisten unter Angabe der Art der Förderung, nach der die Wohnungen mietpreisgebunden sind sowie dem Beginn der Förderung. Falls aus Datenschutzgründen die Eigentümer*innen nicht genannt werden können, bitte die jeweiligen Straßenzüge angeben.
9. Für wie viele dieser Wohneinheiten werden in den kommenden 10 Jahren die Mietpreisbindungen auslaufen?
Bitte nach Jahren auflisten.
10. Wie viele Anträge auf Wohnungstausch wurden bei SAGA, f&w, Sprinkenhof GmbH oder anderen landeseigenen Unternehmen gestellt?
Bitte für jedes Unternehmen einzeln angeben.
11. In wie vielen Fällen konnte ein Wohnungstausch umgesetzt werden?
Bitte für jedes Unternehmen einzeln angeben.
12. In wie vielen Fällen konnte ein Wohnungstausch innerhalb des Quartiers, in wie vielen Fällen innerhalb des Stadtteils umgesetzt werden?

Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) beantwortet die Fragen wie folgt:

Zu 1:

Stadtteile	SAGA – eigene Objekte	Verwaltete FHH-Objekte
Altona-Altstadt	4.966	73
Altona-Nord	2.820	77
Bahrenfeld	2.082	5
Blankenese	20	0
Iserbrook	587	2
Lurup	6.172	6
Osdorf	2.959	0
Othmarschen	81	0
Ottensen	2.350	109
Rissen	105	0
Sternschanze	272	92
Sülldorf	412	0
Gesamt	22.826	364

Quelle: SAGA

Stadtteile	f&w Wohnungen
Altona-Altstadt	64
Bahrenfeld	77
Gesamt	141

Quelle: f&w

Es befinden sich insgesamt fünf Wohneinheiten im Stadtteil Altona-Altstadt im Eigentum der Sprinkenhof GmbH.

Angaben zu weiteren Unternehmen können aufgrund datenschutzrechtlicher Vorgaben nicht gemacht werden.

Zu 1.a:

Angaben zu Adressen oder Straßen können aufgrund datenschutzrechtlicher Vorgaben nicht gemacht werden.

Eigentümer	Wohneinheiten
SAGA	4.780
f&w	137

Quelle: SAGA, f&w

Zu 1.b:

Für die Wohneinheiten der SAGA siehe Anlage 1.

Für alle genannten Wohnungen von f&w laufen innerhalb der nächsten 10 Jahre die Miet- und Belegungsbindungen aus.

Zu 2:

Stadtteil	Wohnungsbau- genossenschaften	übrige private Unternehmen	insgesamt
Altona-Altstadt	721	415	1136
Altona-Nord	894	165	1059
Bahrenfeld	115	247	362
Blankenese	28		28
Groß Flottbek	36		36
Iserbrook	138		138
Lurup	843	678	1521
Nienstedten		8	8
Osdorf	449	63	512
Othmarschen		211	211
Ottensen	371	274	645
Rissen	54	29	83
Sternschanze	19	372	391
Sülldorf	146	11	157
Insgesamt	3.814	2.473	6.287

Zu 3:

Siehe Anlage 2. Der Beginn der Förderung wird statistisch nicht verfasst, stattdessen wird hier das Bewilligungsdatum ausgewiesen.

Zu 4:

Jahr	Miete in €/m²
2019	6,27
2021	6,65

Die Mieten im mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbestand werden nur alle zwei Jahre statistisch erhoben. Die Mieten für das Jahr 2023 liegen noch nicht vor.

Zu 5:

Jahr	Nettokaltmiete in €/m ²	Erhöhung in €	Erhöhung in %
2019	6,15	./.	./.
2020	6,25	0,10	2%
2021	6,32	0,07	1%
2022	6,43	0,11	2%
09/2023	6,60	0,17	3%

Quelle: SAGA

Für die Wohneinheiten von f&w kann eine genaue Auswertung nur durch manuelle Auswertung der Einzelstandorte erfolgen, dies ist in der Kürze der zur Beantwortung verfügbaren Zeit nicht leistbar.

Zu 6:

Die SAGA hat sich im Rahmen des Kooperationsvertrages mit der FHH unabhängig von der Entwicklung der Belegungsbindungen im Bestand der SAGA verpflichtet, jährlich insgesamt 3.500 sozialwohnungsberechtigte Haushalte in ihrem Bestand mit Wohnraum zu versorgen, davon 2.000 vordringlich Wohnungssuchende sowie 1.500 Haushalte mit § 5-Schein. In den letzten Jahren hat die SAGA deutlich mehr vordringlich Wohnungssuchende versorgt, als sie es über den Kooperationsvertrag hätte tun müssen.

f&w hat als öffentliches Unternehmen der Freien und Hansestadt Hamburg nach dem entsprechenden Gesetz über die Anstalt öffentlichen Rechts f&w die Aufgabe, soziale Dienstleistungen anzubieten für Menschen, die auf Hilfen angewiesen sind. Dieser Unternehmenszweck wird unter anderem erfüllt durch die Bereitstellung von gefördertem Wohnraum für Menschen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Im Lichte dieses Unternehmenszwecks vermietet f&w auch zum jetzigen Zeitpunkt schon eine große Anzahl von Wohnungen, die keiner Bindung unterliegen, weiter an diesen Personenkreis. Es gehört zur Unternehmensphilosophie, dies auch zukünftig fortzusetzen.

Die Sprinkenhof GmbH verfügt über keinen mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum im Bezirk Altona.

Zu 7:

Im Rahmen von Förderungsaufläufen prüft die SAGA regelhaft, ob eine Bindungsverlängerung in Betracht kommt. Konkrete Planungen dazu gibt es nicht, die Prüfung erfolgt einzelfallabhängig auf Grundlage der jeweils individuellen Rahmenbedingungen.

Zu f&w siehe Antwort zu 6.

Zu 8 und 9:

Siehe Antworten zu Frage 2 und 3.

Zu 10:

Diese Daten werden weder bei der SAGA noch bei f&w systemisch erfasst.

Zu 11:

Tauschkunden Zeitraum	im	SAGA - eigene Objekte	Verwaltete FHH-Objekte
01.01.2022 - 31.12.2022		127	1
01.01.2023 - 30.09.2023		69	1

Quelle: SAGA

f&w führt hierüber keine Statistiken. Eine Beantwortung der Frage ist daher nicht möglich.

Zu 12:

Zeitraum	SAGA - eigene Objekte		Verwaltete FHH-Objekte	
	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2023 - 30.09.2023
Tauschkunden	127	69	1	1
Tausch inner- halb des Be- zirkes	108	59	1	1
Tausch inner- halb des Stadtteils	74	40	0	1

Ein Wohnungstausch innerhalb von Quartieren wird nicht auswertbar erfasst. Quelle: SAGA

f&w führt hierüber keine Statistiken. Eine Beantwortung der Frage ist daher nicht möglich.

In Altona verfügt die Sprinkenhof GmbH über keinen preisgebundenen Wohnraum. Auch Wohnungstauschgesuche liegen/lagen nicht vor.

Petition:

Die Bezirksversammlung wird um Kenntnisnahme gebeten.

Anlage/n:

Anlage 1: Bindungsauslauf SAGA

Anlage 2: Bindungsauslauf priv. Wohnungsunternehmen

01.11.2023

Anlage 1

Beginn der Bindung	Bindungsauslauf										
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1. Förderweg											
1950	75	0	0	109	0	0	0	0	0	0	0
1953	0	0	8	0	0	0	0	0	0	0	0
1969	0	0	0	0	48	0	0	0	0	0	0
1970	0	0	0	0	0	0	56	0	0	0	0
1972	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	108
1973	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	367
1976	0	0	0	44	0	0	0	0	0	0	0
1981	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1983	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0
1989	66	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1992	0	0	0	0	0	0	0	0	42	0	0
1993	39	0	0	9	0	0	0	0	1	5	0
1994	29	0	0	0	0	0	0	0	9	0	0
1995	6	0	0	4	33	0	0	0	18	0	0
1997	0	0	47	10	0	0	51	0	0	0	0
1998	0	0	0	8	0	14	0	0	0	0	0
1999	0	0	0	0	0	31	0	0	0	0	0
2000	0	0	0	0	0	0	0	0	153	0	0
2002	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45	0
2003	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16
2004	0	0	0	0	0	0	0	0	7	0	0
2014	0	0	0	0	0	0	124	0	0	0	0
2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	55	0
2018	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	234
2020	0	0	0	0	0	0	343	0	0	0	0
2023	0	0	0	0	0	0	0	0	0	59	0
Ungebunden mit temp. Preis-/Belegungsbindung											

01.11.2023

1994	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2013	499	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2014	0	36	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2015	0	0	28	0	0	0	0	0	0	0	0
2016	0	0	0	16	0	0	0	0	0	0	0
2018	0	0	0	0	0	76	0	0	0	0	0
2019	0	0	0	0	0	0	255	0	0	0	0
2020	0	0	0	0	0	0	0	126	0	0	0
2021	0	0	0	0	0	0	0	0	227	0	0
2022	0	0	0	0	0	60	0	0	0	166	0
2023	0	0	0	0	0	0	80	0	0	0	171
Gesamtergebnis	715	42	83	200	81	181	909	126	457	336	896

Quelle: SAGA

Anlage 2

Stadtteil	Förderweg	Bewilligungsdatum	WE	Bindungsende
Altona-Altstadt	1. Förderweg HmbWoBindG	03.11.1987	22	31.12.2023
		12.03.1991	7	31.12.2023
		28.03.1989	18	31.12.2024
		11.12.1990	20	31.12.2024
		21.05.1991	24	31.12.2024
		20.08.1991	10	31.12.2024
		25.05.1993	12	31.12.2025
		10.05.1994	14	31.12.2026
		17.09.1996	10	31.12.2027
		29.10.1996	33	31.12.2028
		30.09.1997	20	31.12.2030
		10.06.1997	5	31.12.2031
		20.08.1991	69	31.12.2032
		22.09.1992	20	31.12.2032
		03.03.1992	89	31.12.2032
		06.08.1996	5	31.12.2032
		08.05.2001	10	31.12.2032
		11.03.1997	5	31.12.2033
		25.06.2010	24	30.09.2027
		16.07.2010	15	31.12.2031
	07.05.2010	29	31.03.2032	
	18.11.2015	20	30.06.2032	
	25.06.2010	15	30.09.2032	
25.06.2010	13	30.09.2032		
2. Förderweg HmbWoFG	19.02.2014	31	31.12.2030	
	30.12.2016	21	30.05.2033	
Altona-Nord	1. Förderweg HmbWoBindG	19.12.1978	88	31.12.2023
		20.09.1988	13	31.12.2024
		11.12.1990	39	31.12.2025
		18.06.1996	14	31.12.2027
		07.05.1996	64	31.12.2028
		11.03.1997	72	31.12.2028
		12.08.1997	35	31.12.2029
		16.06.1992	59	31.12.2031
		09.06.2009	1	01.04.2025
		13.06.2016	14	01.10.2032
		04.10.2017	6	29.03.2033
		04.10.2017	7	29.03.2033
	26.07.2019	42	31.12.2029	
	2. Förderweg HmbWoFG	07.05.2015	4	31.12.2031
13.06.2016		6	01.10.2032	
04.10.2017		30	29.03.2033	
Bahrenfeld	1. Förderweg HmbWoBindG	27.06.1995	82	31.12.2027
		06.02.1996	9	31.12.2027
		01.01.1974	25	31.12.2029
		29.09.1998	19	31.12.2031
		07.04.2008	36	31.03.2029
Blankenese	1. Förderweg HmbWoBindG	04.02.1992	12	31.12.2031
		21.07.2017	16	30.09.2032
Groß Flottbek	1. Förderweg HmbWoBindG	24.04.1990	6	31.12.2023
		16.05.1995	20	31.12.2027
		28.09.1993	10	31.12.2033

Iserbrook	1. Förderweg HmbWoBindG	22.09.1992	30	31.12.2032
Lurup	1. Förderweg HmbWoBindG	27.10.1981	78	31.12.2023
		09.02.1994	8	31.12.2023
		01.01.1970	386	31.12.2025
		28.02.1984	57	31.12.2025
		15.08.1995	62	31.12.2031
		06.06.2000	20	31.12.2033
		18.03.2008	63	30.09.2024
		11.11.2003	44	31.12.2024
		26.08.2008	4	31.12.2024
		15.04.2009	24	31.12.2025
		15.04.2009	5	31.12.2025
		02.11.2009	21	30.06.2026
		27.12.2010	44	31.12.2027
		22.12.2011	175	30.06.2028
		10.04.2012	27	30.09.2028
		16.04.2012	19	30.09.2028
		18.12.2012	81	31.12.2030
		07.09.2016	169	10.08.2033
		24.07.2019	54	31.12.2029
Nienstedten	2. Förderweg HmbWoFG	26.06.2017	8	01.10.2032
Osdorf	1. Förderweg HmbWoBindG	05.02.1991	17	31.12.2023
		20.08.1991	12	31.12.2023
		04.02.1992	18	31.12.2031
		21.10.1991	12	31.12.2031
		29.10.1991	120	31.12.2031
		02.03.1993	18	31.12.2031
		29.03.2000	72	31.12.2031
		06.06.2000	72	31.12.2031
		11.08.1992	12	31.12.2032
		04.02.1992	12	31.12.2032
		29.06.1993	36	31.12.2032
		30.09.1997	14	31.12.2032
		14.12.1993	32	31.12.2033
		27.12.2011	63	31.12.2028
Othmarschen	1. Förderweg HmbWoBindG	12.05.1992	28	31.12.2026
		23.12.2013	47	31.10.2031
		28.03.2017	63	18.12.2033
	2. Förderweg HmbWoFG	23.12.2013	59	31.10.2031
Ottensen	1. Förderweg HmbWoBindG	22.09.1992	7	31.12.2023
		29.03.1994	29	31.12.2023
		21.05.1991	3	31.12.2024
		28.06.1994	9	31.12.2025
		21.05.1991	37	31.12.2026
		16.05.1995	8	31.12.2028
		26.09.1995	23	31.12.2029
		16.06.1998	8	31.12.2029
			1	31.12.2029
			1	31.12.2029
			1	31.12.2029
		10.02.1998	11	31.12.2030
29.09.1998	8	31.12.2031		

		10.02.1998	34	31.12.2032
		10.02.1998	14	31.12.2032
		24.08.1993	10	31.12.2033
		06.05.1998	6	31.12.2033
		01.11.2011	10	30.09.2027
		18.12.2015	10	30.06.2032
		17.10.2019	7	30.06.2033
		26.07.2019	32	31.12.2029
		29.08.2022	36	31.12.2032
		Modernisierung in Sanierungsge- bieten	04.09.2001	8
24.07.2001	7		31.12.2023	
11.09.2006	11		30.06.2028	
Rissen	1. Förderweg HmbWoBindG	07.02.1995	46	31.12.2023
Sternschanze	1. Förderweg HmbWoBindG	18.06.1996	76	31.12.2026
		10.12.1996	19	31.12.2029
		11.07.2000	20	31.12.2032
		29.09.1998	75	31.12.2033
		05.12.2000	28	31.12.2033
		20.03.2001	30	31.12.2033
	Modernisierung in Sanierungsge- bieten	09.07.2002	6	18.12.2023
		10.12.2004	12	31.08.2027
		03.05.2006	10	01.11.2028
		21.08.2006	8	30.06.2029
	05.09.2007	10	01.04.2030	
Sülldorf	1. Förderweg HmbWoBindG	01.01.1972	36	31.12.2023
		25.09.1990	11	31.12.2023
		04.02.1997	9	31.12.2026
		19.03.1996	99	31.12.2027