



WOHNUNGSBAUBERICHT

HAMBURG 2021

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
1. Einleitung	5
2. Wohnungsbau und Wohnungsbestand in Hamburg	6
2.1 Wohnungsbau in Hamburg	6
2.2 Wohnungsabgänge	10
2.3 Wohnungsbestand	10
2.4 Wohnungsbau im Städtevergleich	11
2.5 Verfahrensstand aller Wohnungsbauprojekte mit mehr als 20 Wohneinheiten und aller Bebauungsplanverfahren	11
3. Öffentlich geförderter Wohnungsbau in Hamburg	13
3.1 Bewilligte Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau	13
3.2 Fertiggestellte Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau	18
3.3 Bewilligte Wohneinheiten im Rahmen von Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung	22
3.4 Fertiggestellte Wohneinheiten von Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung	23
3.5 Bewilligte Wohneinheiten im Programm für energetische Modernisierungen von Mietwohnungen (Modernisierungsprogramm A)	23
3.6 Bewilligte Wohneinheiten im Programm „Wärmeschutz im Gebäudebestand“	25
3.7 Bewilligte Wohneinheiten im Programm „Ankauf von Belegungsbindungen“	25
3.8 Bewilligte Bindungsverlängerungen	26
4. Sozialwohnungsbestand in Hamburg	28
4.1 Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes	28
4.2 Sozialwohnungsbestand nach Bezirken	28
4.3 Sozialwohnungsbestand nach Eigentümergruppen	29
4.4 Anteil des Sozialwohnungsbestandes am Gesamtwohnungsbestand nach Bezirken	29
4.5 Anteil des Sozialwohnungsbestandes am Gesamtwohnungsbestand in den Stadtteilen	30
Glossar zum Wohnungsbaubericht	32
Impressum	34

Ein starkes Bündnis auch in der Krise

Sehr geehrte Damen und Herren,

trotz deutlich erschwelter Bedingungen bleibt die im Bündnis für das Wohnen in Hamburg vereinbarte Zielmarke von 10.000 Wohnungen pro Jahr unsere gemeinsame Richtschnur, denn der hohe Bedarf besteht weiter.



2021 konnten wir mit 10.207 genehmigten Wohnungen dieses Ziel erneut erreichen. Von 2011 bis Oktober 2022 haben wir 124.216 neue Wohnungen auf den Weg gebracht. Wir wissen aber auch, dass viele Investoren und Bauherrinnen und Bauherren von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Wohnungsbau verunsichert sind. Neben der schwierigen Wirtschaftslage im zweiten Jahr der Corona-Pandemie und den gleichzeitig stark gestiegenen Grundstückspreisen spielen dabei vor allem Lieferengpässe, erhöhte Kosten für Baumaterial, gestiegene Zinsen und Inflationsauswirkungen eine bremsende Rolle. Zudem ist die Suche nach geeigneten Flächen schwieriger geworden.

Herausforderungen wie diese schlagen sich auch in den Fertigstellungszahlen nieder: 7.836 neue, bezugsfertige Wohnungen im Jahr 2021 sind gleichwohl ein ordentliches Ergebnis und ein Erfolg unserer Anstrengungen zusammen mit freien Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, der SAGA sowie der Bezirke. Die neuen Wohnungen – darunter 1.895 geförderte Sozialwohnungen – geben vielen Menschen gute, neue Perspektiven. Mit Nachdruck setzt sich der Senat weiterhin für mehr bezahlbares Wohnen in Hamburg ein, unter anderem mit einer deutlich verstärkten Wohnraumförderung.

Dieser Bericht präsentiert Ihnen alle wichtigen Daten zur Bautätigkeit in Hamburg im Jahr 2021. Ebenso gibt er Auskunft über die Entwicklung des Wohnungsbestands und zu wohnungspolitischen Maßnahmen. Ausgewählte Bauprojekte aus den Bezirken machen deutlich, dass in allen Stadtteilen bezahlbarer Wohnraum entsteht und zugleich anspruchsvolle Architektur, die sich auf gelungene Weise in Hamburgs Stadtbild fügt.

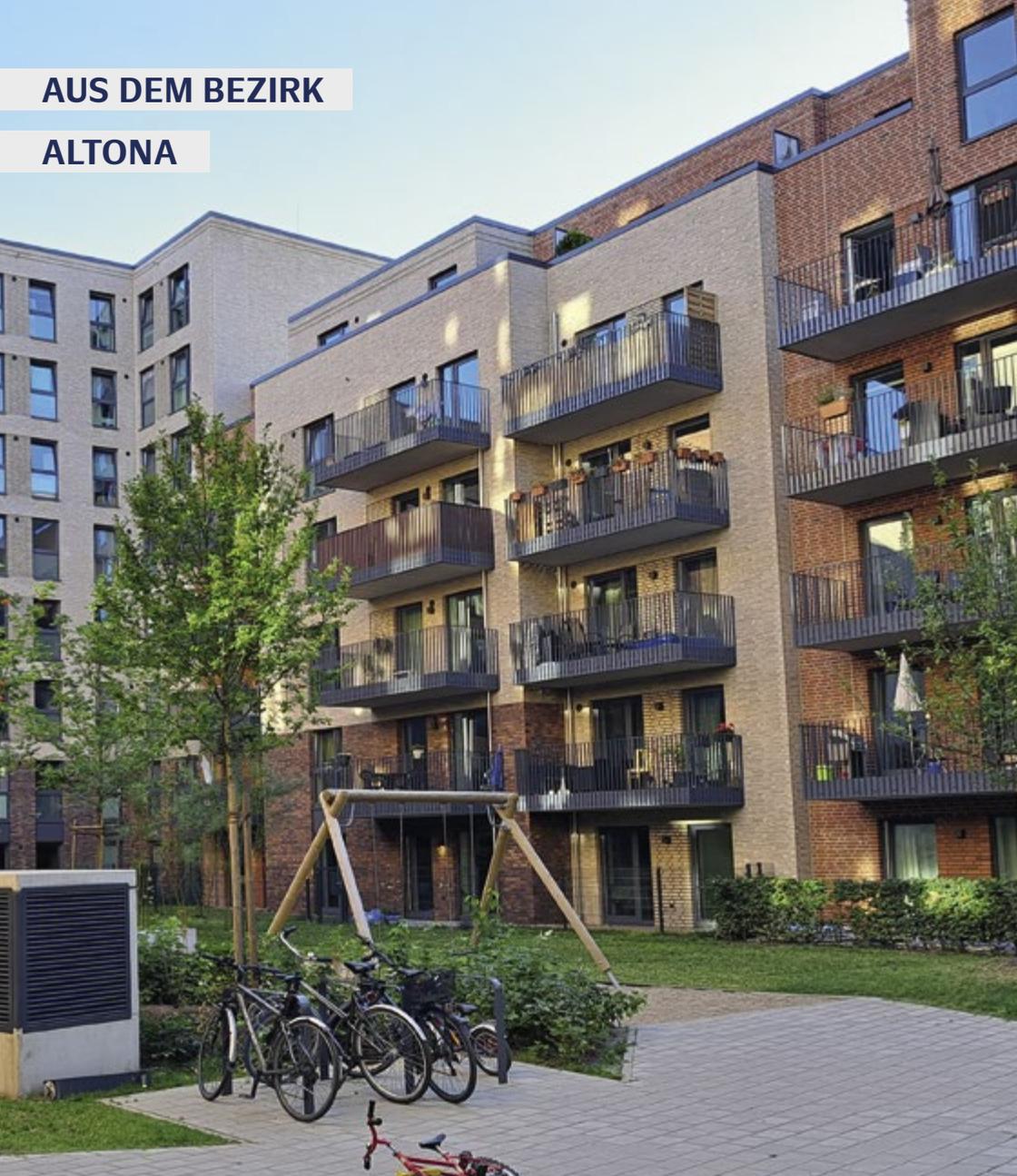
Eine informative Lektüre wünscht Ihnen

A handwritten signature in black ink that reads "Dorothee Stapelfeldt". The signature is written in a cursive, flowing style.

Dr. Dorothee Stapelfeldt
Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen

AUS DEM BEZIRK

ALTONA



Perlhof, Baurstraße 8, 155 Wohnungen

Bauherrin: Othmarscher Höfe Baurstraße GmbH & Co. KG

Architektur: Schenk Fleischhaker Architekten, Lichtenstein Landschaftsarchitekten

Der Perlhof schließt nordwestlich an das Quartier „Othmarscher Höfe“ an. In dem Klinkerbau mit geschütztem Innenhof sind nach dem Hamburger Drittelmix zu je einem Drittel geförderte und freifinanzierte Miet- sowie Eigentumswohnungen entstanden, ebenso eine Kita und ein Anwohnertreff.

1. Einleitung

Der vorliegende Bericht liefert detaillierte Informationen über Umfang und Struktur der Bautätigkeit in den verschiedenen Teilbereichen des Wohnungsbaus im Jahr 2021. Ein Schwerpunkt der Darstellung liegt dabei auf dem geförderten Mietwohnungsneubau und den öffentlich geförderten Modernisierungsmaßnahmen, die einen erheblichen Teil der öffentlich geförderten Bautätigkeit in Hamburg ausmachen.

Im zweiten Abschnitt wird der Umfang der gesamten Wohnungsbautätigkeit in Hamburg dargestellt. Weiter werden Informationen zum Verfahrensstand zukünftiger größerer Wohnungsbauprojekte sowie zu Bebauungsplanverfahren gegeben, die auch für die Abschätzung der weiteren quantitativen Entwicklung des Wohnungsbaus von Bedeutung sind.

Im dritten Abschnitt wird dann die Bautätigkeit im öffentlich geförderten Mietwohnungsneubau und im Rahmen geförderter Modernisierungsmaßnahmen detailliert dargelegt.

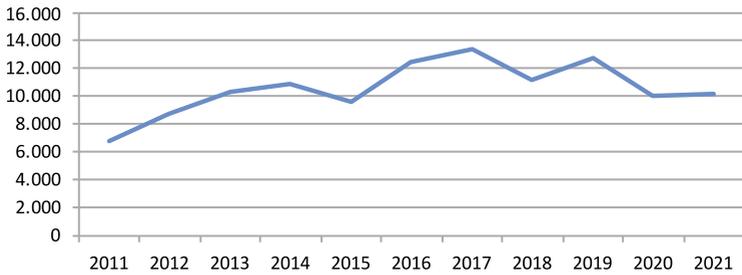
Die Struktur und die Entwicklung des Hamburger Sozialwohnungsbestandes werden im vierten Abschnitt ausgewiesen.

Erläuterungen und Definitionen zu wichtigen Begriffen der Wohnungsbautätigkeit und der Wohnraumförderung finden Sie im Glossar am Ende des Berichts.

2. Wohnungsbau und Wohnungsbestand in Hamburg

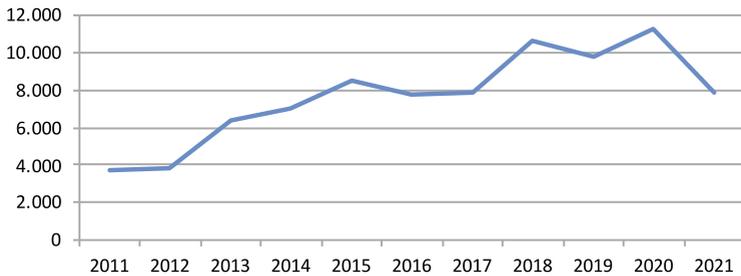
2.1 Wohnungsbau in Hamburg

Genehmigte Wohneinheiten in Hamburg 2011 – 2021



Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Fertiggestellte Wohneinheiten in Hamburg 2011 – 2021



Quelle: Statistikamt Nord

AUS DEM BEZIRK BERGEDORF



Sternwiete, Binnenfeldredder 40 a-d, Sternwiete 2 a-b und 4, 86 Wohnungen

Bauherrin: Baugenossenschaft Bergedorf-Bille

Architektur: Neumann und Partner Architekten und Ingenieure

In zentraler Lage in Lohbrügge sind hier 86 frei finanzierte und geförderte Wohnungen sowie ein Nachbarschaftstreff entstanden. Ein Teil der Wohnungen wird an Menschen mit Assistenzbedarf vermietet. Das Projekt ist ein gutes Beispiel dafür, wie in schwieriger Lage (u.a. durch Lärmemissionen) qualitativvoller und zeitgemäßer Wohnungsbau realisiert werden kann.

2.1.1 Genehmigte und fertiggestellte Wohneinheiten 2011 bis 2021

Jahr	Anzahl Wohneinheiten in Hamburg	
	Genehmigungen	Fertigstellungen
2011	6.811	3.729
2012	8.731	3.793
2013	10.328	6.407
2014	10.957	6.974
2015	9.560	8.521
2016	12.471	7.722
2017	13.411	7.920
2018	11.243	10.674
2019	12.715	9.805
2020	10.007	11.269
2021	10.207	7.836
Summe 2011 – 2021	116.441	84.650

Quelle:

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Statistikamt Nord

2.1.2 Genehmigte Wohneinheiten

Bezirk	Anzahl genehmigter Wohneinheiten 2021 in Hamburg	
	insgesamt	Baubeginne SAGA*
Hamburg-Mitte	1.778	548
Altona	1.524	24
Eimsbüttel	1.098	104
Hamburg-Nord	1.980	75
Wandsbek	2.139	185
Bergedorf	528	30
Harburg	870	0
Vorbehaltsgebiete (HafenCity, Mitte Altona)	290	0
Hamburg gesamt	10.207	966

Quelle:

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

SAGA

*Da die SAGA einen Teil der Wohnungen schlüsselfertig erstellen lässt, wird ein wesentlicher Teil der Baugenehmigungen von externen Projektentwicklern eingeholt. Daher werden hier die Baubeginne statt der genehmigten Wohneinheiten angegeben.

2.1.3 Fertiggestellte Wohneinheiten

Bezirk	Anzahl fertiggestellter Wohneinheiten 2021 in Hamburg	
	insgesamt	davon SAGA
Hamburg-Mitte	1.550	90
Altona	937	143
Eimsbüttel	488	27
Hamburg-Nord	1.984	264
Wandsbek	1.349	363
Bergedorf	686	0
Harburg	842	167
Hamburg gesamt	7.836	1.054

Quelle:

Statistikamt Nord

SAGA

2.1.4 Bauüberhänge

Jahr	Wohnungsbauüberhang in Wohneinheiten am 31.12. in Hamburg
2011	8.033
2012	11.709
2013	14.999
2014	18.412
2015	18.058
2016	20.632
2017	24.786
2018	24.920
2019	26.325
2020	24.891
2021	26.895

Quelle: Statistikamt Nord

2.2 Wohnungsabgänge 2011 – 2021

Jahr	Anzahl Abgänge von Wohnungen
2011	268
2012	483
2013	293
2014	385
2015	715
2016	358
2017	302
2018	401
2019	144
2020	714
2021	662

Quelle: Statistikamt Nord

2.3 Wohnungsbestand

Bezirk	Anzahl Wohneinheiten zum 31.12.2021
Hamburg-Mitte	150.215
Altona	141.154
Eimsbüttel	145.609
Hamburg-Nord	184.661
Wandsbek	221.248
Bergedorf	60.984
Harburg	80.020
Hamburg gesamt	983.891

Quelle: Statistikamt Nord

2.4 Wohnungsbau im Städtevergleich 2021

	Berlin	Hamburg	Bremen	München	Köln	Stuttgart	Frankfurt/M.
Wohnungsbestand: Anzahl der Wohneinheiten zum 31.12.2021	1.998.155	983.891	300.889	821.074	567.070	317.694	406.003
Anzahl fertiggestellter Wohneinheiten	15.870	7.836	1.604	7.140	2.520	1.517	4.647
Quelle:	Amt für Statistik Berlin Brandenburg	Statistikamt Nord	Statistisches Landesamt Bremen	Statistisches Amt München	Statistisches Amt Köln	Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt	Stadt Frankfurt am Main; Bürgeramt, Statistik und Wahlen

2.5 Verfahrensstand aller Wohnungsbauprojekte mit mehr als 20 Wohneinheiten und aller Bebauungsplanverfahren

Art der Verfahren	zum 31.12.2021	
	Anzahl Verfahren	Anzahl Wohneinheiten
Laufende Baugenehmigungsverfahren	115	7.316
Laufende Vorbescheidsverfahren*	59	3.119
Laufende Bebauungsplanverfahren mit erfolgter GrobAbstimmung	72	37.973
Laufende Senatspläne mit erfolgter GrobAbstimmung	2	3.186
Bebauungspläne mit erreichter Vorgehmigungsreife	8	2.763

Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, *Summe 4. Quartal 2021

Die Gesamtanzahl der mit den laufenden Bebauungsplanverfahren geplanten Wohneinheiten ist wie bereits in den Vorjahren sehr hoch. Sie ist im Vergleich zum Vorjahr nochmals um etwa 8.600 WE auf knapp 38.000 WE angestiegen.

AUS DEM BEZIRK

EIMSBÜTTEL



Wohngebäude Sportplatzring 5-21, 123 Wohnungen

Bauherrin: SAGA

Architektur: Gerber Architekten

Entlang des Sportplatzrings in Stellingen hat die SAGA 123 Sozialwohnungen gebaut, die sich auf acht Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Geschossen verteilen. Durch die unterschiedlichen Gebäudehöhen fügen sich die zur Straße mit Backstein und rückwärtig hell verputzten Häuser behutsam in die Umgebung ein.

3. Öffentlich geförderter Wohnungsbau in Hamburg

3.1 Bewilligte Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau

Im 1. Förderweg wird der Neubau von preisgünstigen Mietwohnungen sowie die Änderung oder Erweiterung von Gebäuden in Hamburg für alle Haushalte, die bestimmte Einkommensgrenzen einhalten, gefördert: insbesondere für Familien, Menschen ab 60 Jahren, Menschen mit Behinderung und Menschen, die als vordringlich wohnungssuchend anerkannt sind. Eine Überschreitung der Einkommensgrenze nach § 8 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes ist um bis zu 45 Prozent zulässig. Für die im Jahr 2021 bewilligten Wohnungen betrug die Anfangsmiete im 1. Förderweg 6,80 €/m² netto-kalt.

Im 2. Förderweg wird der Neubau von preisgünstigen Mietwohnungen in Hamburg für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen gefördert. Eine Überschreitung der Einkommensgrenze nach § 8 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes um bis zu 65 Prozent ist zulässig. Für die im Jahr 2021 bewilligten Wohnungen betrug die Anfangsmiete im 2. Förderweg 8,90 €/m² netto-kalt.

Weitere Informationen sind auf der Homepage der Hamburgischen Investitions- und Förderbank zu finden: www.ifbhh.de

3.1.1 Entwicklung der Bewilligungszahlen von 2011 – 2021 im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau nach Bezirken

Jahr	Anzahl bewilligter Wohneinheiten in den Bezirken							
	Hamburg-Mitte	Altona	Eimsbüttel	Hamburg-Nord	Wandsbek	Bergedorf	Harburg	Summe
2011	741	263	28	578	231	191	115	2.147
2012	259	407	105	571	456	96	226	2.120
2013	689	154	203	564	97	136	163	2.006
2014	352	358	58	595	598	0	379	2.340
2015	915	74	161	365	116	161	249	2.041
2016	292	308	101	947	427	84	131	2.290
2017	808	462	591	436	669	121	78	3.165
2018	639	333	304	656	615	148	306	3.001
2019	982	352	580	624	712	134	167	3.551
2020	918	218	313	448	467	178	101	2.643
2021	974	331	63	867	467	16	101	2.819
Summe 2011-2021	7.569	3.260	2.507	6.651	4.855	1.265	2.016	28.123

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

3.1.2 Bewilligte Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau 2021 nach Bezirken

Förderprogramm	Anzahl bewilligter Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau 2021							
	Hamburg-Mitte	Altona	Eimsbüttel	Hamburg-Nord	Wandsbek	Bergedorf	Harburg	Hamburg gesamt
1. Förderweg	801	266	46	508	372	12	68	2.073
Mietwohnungsbau (Segment M)	783	110	0	361	254	12	68	1.588
Baugenossenschaften (Segment BG)	0	0	0	53	0	0	0	53
Seniorenwohnungen (SenWE)	17	76	0	29	48	0	0	170
Studierendenwohnungen (Segment S)	0	70	0	0	0	0	0	70
Sonderwohnformen (Segment SW)	0	0	0	11	2	0	0	13
Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende	0	10	46	16	59	0	0	131

Rollstuhlbenutzerwohnungen (Segment R)	1	0	0	0	9	0	0	10
Änderung und Erweiterung (Segment E)	0	0	0	38	0	0	0	38
2. Förderweg	173	65	17	359	95	4	33	746
Mietwohnungsbau	173	65	17	359	95	4	33	746
Mietwohnungsbau insg.	974	331	63	867	467	16	101	2.819

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

3.1.3 Bewilligte Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau nach Eigentümern

Eigentümergruppe Förderprogramm	Anzahl bewilligter Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau 2021					
	SAGA	Baugenossenschaften	Private	Kapitalgesellschaften	Stiftungen, Vereine, Kirchen, Anst. öR	Hamburg gesamt
1. Förderweg	915	396	51	538	173	2.073
Mietwohnungsbau (Segment M)	890	218	50	399	31	1.588
Baugenossenschaften (Segment BG)	0	53	0	0	0	53
Seniorenwohnungen (Segment A)	0	86	0	48	36	170
Rollstuhlbenutzerwohnungen (Segment R)	0	0	0	10	0	10
Studierendenwohnungen (Segment S)	0	0	0	70	0	70
Sonderwohnformen (Segment SW)	9	1	1	1	1	13
Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende	16	0	0	10	105	131
Änderung und Erweiterung (Segment E)	0	38	0	0	0	38
2. Förderweg	87	247	67	287	58	746
Mietwohnungsbau	87	247	67	287	58	746
Mietwohnungsbau insg.	1.002	643	118	825	231	2.819

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

3.1.4 Bewilligungen pro 100.000 Einwohner/innen im Bundesländervergleich

Bewilligte geförderte Neubaumietwohnungen je 100.000 Einwohner/innen 2021 im Bundesländervergleich			
Bundesland	Einwohner/innen	Neubauförderung (Bewilligungen)	geförderter Mietwohnungsneubau je Einwohner/innen
Hamburg	1.852.478	2.819	152
Bremen	676.463	410	61
Mecklenburg-Vorpommern	1.611.160	712	44
Bayern	13.176.989	4.564	35
Schleswig-Holstein	2.922.005	994	34
Brandenburg	2.537.868	787	31
Berlin	3.677.472	1.011	27
Nordrhein-Westfalen	17.924.591	4.484	25
Thüringen	2.108.863	524	25
Baden-Württemberg	11.124.642	2.577	23
Hessen	6.295.017	1.367	22
Rheinland-Pfalz	4.106.485	432	11
Niedersachsen	8.027.031	696	9
Sachsen	4.043.002	91	2
Saarland*	982.348	0	0
Sachsen-Anhalt	2.169.253	0	0

Quelle: Destatis (Stand: 31.12.2021), jährliche Berichterstattung der Bundesländer zum Fördergeschehen

*Daten für das Saarland liegen nicht vor.

AUS DEM BEZIRK HARBURG



Wohnbebauung Winsener Straße 192/192a-c/194, 49 Wohnungen

Bauherr: Andreas Viebrock (Viebrockhaus Mehrfamilienhäuser)

Architektur: Architekturbüro Sawallich Planungsgesellschaft mbH

An der Winsener Straße in Sinstorf sind drei Mehrfamilienhäuser in der energieeffizienten KfW 40 Plus-Bauweise mit Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen entstanden. Zudem wurde versucht, die Versiegelung möglichst gering zu halten, etwa durch entsiegelnde Wegedecken und Gründächer.

3.2 Fertiggestellte Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau

Für die Erfassung der Fertigstellungen seitens der IFB Hamburg ist laut Förder-systematik die sogenannte mittlere Bezugsfertigkeit des gesamten Förderobjekts maßgeblich. Diese gilt im Weiteren als Grundlage zur Festlegung der Bindungsdauer. Fertigstellungen einzelner Wohnungen werden aus diesem Grunde in den Systemen der IFB nicht erfasst. Bei Bauvorhaben, die mitunter über mehrere Jahre hinweg gebaut werden, wird die mittlere Bezugsfertigkeit des gesamten Förderobjekts erst statistisch erfasst, nachdem die letzte Wohnung des gesamten Förderobjekts fertiggestellt wurde.

3.2.1 Entwicklung der Fertigstellungszahlen von 2011 – 2021 im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau nach Bezirken

Jahr	Anzahl fertiggestellter Wohneinheiten in den Bezirken							Summe
	Hamburg-Mitte	Altona	Eimsbüttel	Hamburg-Nord	Wandsbek	Berge-dorf	Harburg	
2011	445	95	63	142	386	28	23	1.182
2012	241	144	0	110	69	25	19	608
2013	361	300	28	255	143	228	15	1.330
2014	553	236	76	658	368	11	137	2.039
2015	405	145	232	940	264	32	174	2.192
2016	421	167	14	912	431	136	352	2.433
2017	255	129	179	222	510	947	71	2.313
2018	455	607	465	380	444	83	32	2.466
2019	1.072	87	480	764	637	162	515	3.717
2020	832	519	728	562	449	169	213	3.472
2021	651	102	110	556	336	58	82	1.895
Summe 2011-2021	5.691	2.531	2.375	5.501	4.037	1.879	1.633	23.647

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

3.2.2 Fertiggestellte Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau nach Bezirken

Förderprogramm	Anzahl fertiggestellter Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau 2021							
	Hamburg-Mitte	Altona	Eimsbüttel	Hamburg-Nord	Wandsbek	Bergedorf	Harburg	Hamburg gesamt
1. Förderweg	562	92	96	433	255	58	67	1.563
Mietwohnungsbau (Segment M)	284	21	71	179	147	39	50	791
Baugenossenschaften (Segment BG)	30	0	0	0	0	0	17	47
Seniorenwohnungen (Segment A)	84	71	25	245	69	12	0	506
Studierendenwohnungen (Segment S)	138	0	0	0	36	0	0	174
Sonderwohnformen (Segment SW)	1	0	0	9	3	0	0	13
Änderung und Erweiterung (Segment E)	0	0	0	0	0	0	0	0
Rollstuhlbenutzerwohnungen (Segment R)	0	0	0	0	0	0	0	0
Neubau Mietwohnungen mit WA-Bindung	25	0	0	0	0	7	0	32
2. Förderweg	89	10	14	123	81	0	15	332
Mietwohnungsbau	37	10	14	123	81	0	15	280
Seniorenwohnungen	52	0	0	0	0	0	0	52
Änderung und Erweiterung	0	0	0	0	0	0	0	0
Mietwohnungsbau insg.*	651	102	110	556	336	58	82	1.895

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

AUS DEM BEZIRK HAMBURG-MITTE



Wohnbebauung Große Freiheit 58-70, 37 Wohnungen

Bauherr: Sprinkenhof GmbH

Architektur: B99 Architekten BDA

In zentraler Lage auf St. Pauli sind 37 geförderte Wohnungen auf einem ehemaligen Gewerbeareal entstanden. Der Wohnungsbau greift die städtebauliche und hochbauliche Charakteristik der Fischräucherei auf, die einst auf dem Gelände stand.

3.2.3 Fertiggestellte Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau nach Eigentümergruppen

Eigentümergruppe Förderprogramm	Anzahl fertiggestellter Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau 2021					
	SAGA	Baugenossenschaften	Private	Kapitalgesellschaften	Stiftungen, Vereine, Kirchen, AöR	Hamburg gesamt
1. Förderweg	531	333	68	326	305	1.563
Mietwohnungsbau* (Segment M)	460	128	54	139	10	791
Baugenossenschaften (Segment BG)	0	47	0	0		47
Seniorenwohnungen (Segment A)	71	108	9	49	269	506
Rollstuhlbeutzerwohnungen (Segment R)	0	0	0	0	0	0
Studierendenwohnungen (Segment S)	0	36	0	138	0	174
Sonderwohnformen (Segment SW)	0	7	5	0	1	13
Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende	0	7	0	0	25	32
2. Förderweg	0	172	52	87	21	332
Mietwohnungsbau	0	172	52	35	21	280
Seniorenwohnungen	0	0	0	52	0	52
Änderung und Erweiterung (Segment E)	0	0	0	0	0	0
Mietwohnungsbau insg.*	531	505	120	413	326	1.895

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

* inkl. Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen (UPW)

3.3 Bewilligte Wohneinheiten im Rahmen von Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung

Im Modernisierungsprogramm „Barrierefreier Umbau“ werden Mietwohnungen für ältere Menschen sowie Menschen mit Behinderungen und Rollstuhlfahrer barrierefrei umgebaut. Die Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindung beträgt zehn Jahre.

Der erstmalige barrierefreie Zugang durch Neubau, Erweiterung und Modernisierung von Aufzugsanlagen wird im Programm „Umfassende Modernisierung von Mietwohnungen (Mod B)“ gefördert.

In den Modernisierungsprogrammen E, F und G werden Mietwohnungen für ältere Menschen (Mod E) sowie Menschen mit Behinderungen und Rollstuhlfahrer (Mod F) barrierefrei umgebaut. Außerdem soll der erstmalige barrierefreie Zugang durch Neubau, Erweiterung und Modernisierung von Aufzugsanlagen (in Mod G) unterstützt werden. Die Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindung beträgt zehn Jahre für barrierefreie bzw. 15 Jahre für rollstuhlgerechte Wohnungen und Aufzüge.

Im Modernisierungsprogramm RISE (Mod RISE) werden Zuschüsse zur Förderung von umfassenden Energiespar-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Wohngebäuden gewährt, die in Gebieten der Integrierten Stadtteilentwicklung (RISE-Fördergebieten) liegen. Die Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindung beträgt 21 Jahre.

Förderprogramm	Anzahl bewilligter Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung 2021							
	Hamburg-Mitte	Altona	Eimsbüttel	Hamburg-Nord	Wandsbek	Bergedorf	Harburg	Hamburg gesamt
Mod A (Energetische Modernisierung von Mietwohnungen)	62	0	28	0	0	0	0	90
Mod B (umfassender Umbau / Erweiterung)	0	70	81	0	182	0	54	387
Barrierefreier Umbau	16	0	0	1	0	0	0	17
Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung insg.	78	70	109	1	182	0	54	494

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

3.4 Fertiggestellte Wohneinheiten im Rahmen von Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung

Förderprogramm	Anzahl fertiggestellter Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung 2021							
	Hamburg-Mitte	Altona	Eimsbüttel	Hamburg-Nord	Wandsbek	Bergedorf	Harburg	Hamburg gesamt
Mod A (Energetische Modernisierung von Mietwohnungen)	0	0	48	0	32	0	0	80
Mod B (umfassender Umbau / Erweiterung)	109	188	0	0	163	0	0	460
Barrierefreier Umbau	14	0	0	2	6	0	0	22
Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung insg.	123	188	48	2	201	0	0	562

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

3.5 Bewilligte Wohneinheiten im Programm für energetische Modernisierungen von Mietwohnungen (Modernisierungsprogramm A)

Im Modernisierungsprogramm A (Mod A) wird die energetische Modernisierung von Mietwohnungen in Mietwohngebäuden mit mindestens drei vermieteten Wohneinheiten sowie in Studierendeneinrichtungen, Auszubildendenwohneinrichtungen und Wohneinrichtungen gemäß § 2 Abs. 4 Hamburgisches Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetz, für die jeweils bis zum 31. 12. 1994 ein Bauantrag gestellt wurde, gefördert.

Förderprogramm	Anzahl bewilligter energetischer Modernisierungen (Mod A) 2021							
	Hamburg-Mitte	Altona	Eimsbüttel	Hamburg-Nord	Wandsbek	Bergedorf	Harburg	Hamburg gesamt
Mod A mit Mietpreisbindung	62	0	28	0	0	0	0	90
Mod A ohne Mietpreis- oder Belegungsbindung	61	101	72	632	120	80	44	1.110
Energetische Modernisierungen insg.	123	101	100	632	120	80	44	1.200

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

AUS DEM BEZIRK

HAMBURG-NORD



Wohnen im Komponistenviertel, Beethovenstraße/Bachstraße, 213 Wohnungen

Bauherrin: Hamburger Immobilien Projekt GmbH & Co.KG

sowie weitere Bauherrinnen und Bauherren

Architektur: possehn voges ossenbrügge architekten sowie weitere Architektinnen und Architekten

Im Komponistenviertel in Barmbek sind auf fünf Baufeldern insgesamt 231 Wohnungen gebaut worden, knapp die Hälfte davon öffentlich gefördert. Neben einem Apartmenthaus für Studierende sind u.a. Seniorenwohnungen entstanden.

3.6 Bewilligte Wohneinheiten im Programm „Wärmeschutz im Gebäudebestand“

Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen stellt Fördermittel für die energetische Modernisierung von Wohngebäuden (wohnwirtschaftlich genutzte Flächen und Wohneinheiten) in Hamburg bereit.

Dieses Förderprogramm zielt darauf ab, energetische Modernisierungen im Gebäudebestand durch Wärmedämmung an der Gebäudehülle zu initiieren und damit die Energieressourcen zu schonen sowie den CO₂-Ausstoß zu reduzieren. Erreicht werden soll dies über energetische Standards, die oberhalb der gesetzlich geforderten Niveaus liegen und hierüber etabliert werden sollen.

Antragsberechtigt sind Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer oder sonstig dinglich Verfügungsberechtigte (z. B. Erbbauberechtigte) von Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern, kleinen Mehrfamilienhäusern (bis zu zwei vermietete Wohneinheiten) und Wohnungseigentümergeinschaften.

Bezirk	Anzahl bewilligter Wohneinheiten im Programm „Wärmeschutz im Gebäudebestand“ 2021
Hamburg-Mitte	57
Altona	144
Eimsbüttel	74
Hamburg-Nord	102
Wandsbek	236
Bergedorf	108
Harburg	53
Hamburg gesamt	774

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

3.7 Bewilligte Wohneinheiten im Programm „Ankauf von Belegungsbindungen“

Ziel der Programme zum Ankauf von Belegungsbindungen ist die Verbesserung der Wohnraumversorgung von Personen, die besondere Schwierigkeiten haben, sich am Wohnungsmarkt selbst mit Wohnraum zu versorgen. Die Programme bieten Zuschüsse für die Belegung von ungebundenen Wohnungen mit entsprechenden Haushalten.

Bereits seit 2009 besteht das Förderprogramm „Ankauf Belegungsbindungen für Haushalte mit besonderen Marktzugangsschwierigkeiten“.

Zielgruppen des Programms sind Personen mit besonderen Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt, insbesondere:

- Frauen aus Frauenhäusern;
- Menschen mit psychischen Erkrankungen (z. B. Suchtkranke);
- 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.

Diese Personen gehören zu den sogenannten vordringlich wohnungssuchenden Haushalten. Um deren Versorgung mit Wohnraum weiter zu verbessern, wurde zum 1. Januar 2019 ein zweites Ankaufprogramm eingeführt. Die Zielgruppe des Förderprogramms „Ankauf Belegungsbindungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte“ schließt insbesondere auch wohnungslose Haushalte mit ein.

Bezirk	Anzahl bewilligter Wohneinheiten im Programm „Ankauf von Belegungsbindungen“ 2021
Hamburg-Mitte	7
Altona	1
Eimsbüttel	3
Hamburg-Nord	11
Wandsbek	2
Bergedorf	5
Harburg	7
Hamburg gesamt	36

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

3.8 Bewilligte Bindungsverlängerungen in 2021

Gefördert werden Wohnungen des 1. Förderungsweges, deren Bindung nach dem Hamburgischen Wohnungsbindungsgesetz (HambWoBindG) bzw. Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG) zeitnah innerhalb von zwei Jahren beendet ist.

Bezirk	Anzahl Bindungsverlängerungen 2021
Hamburg-Mitte	302
Altona	0
Eimsbüttel	61
Hamburg-Nord	0
Wandsbek	736
Bergedorf	0
Harburg	222
Hamburg gesamt	1.321

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

AUS DEM BEZIRK

WANDSBEK



Charlie-Mills-Quartier, Friedrich-Ebert-Damm/Charlie-Mills-Straße, 274 Wohnungen

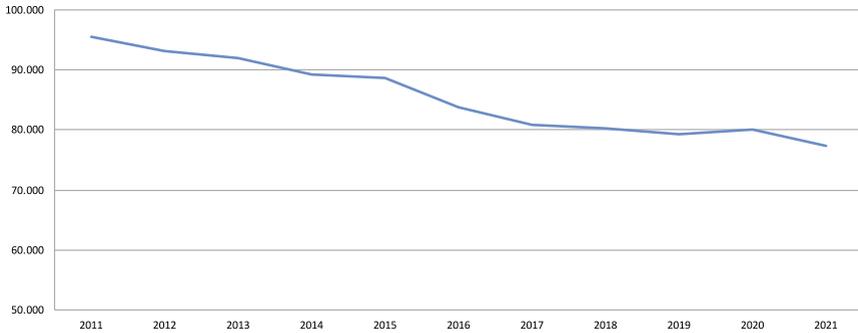
Bauherr: Becken (Charlie-Mills-Quartiersentwicklungsgesellschaft)

Architektur: Schenk und Fleischhaker (ehemals Schenk Waiblinger Architekten)

Drei Jahre Bauzeit waren nötig, um diesen Wohnkomplex mit 274 Mietwohnungen und 12 Hauseingängen nahe der Trabrennbahn Farmsen fertigzustellen. Zur Straße hin präsentiert sich das Gebäude mit einer abwechslungsreichen Metallfassade, im begrünten Innenhof gibt es Balkone und überdachte Freisitze.

4. Sozialwohnungsbestand in Hamburg

4.1 Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes



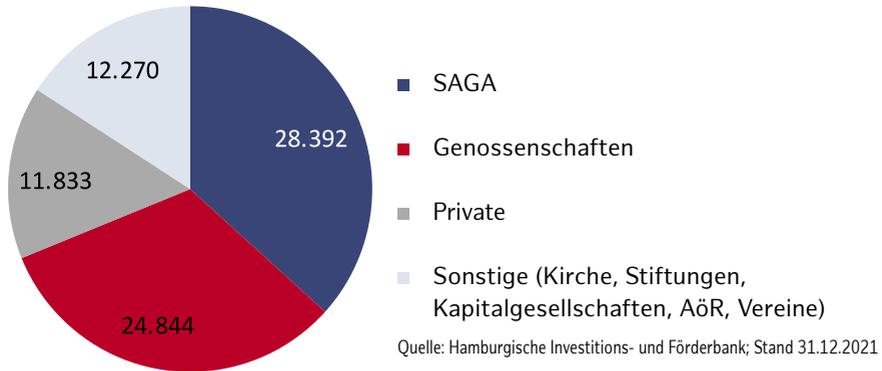
Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

4.2 Sozialwohnungsbestand nach Bezirken

Bezirk	Sozialwohnungsbestand (1. FW WoBindG und WoFG ab 2003) zum 31.12.2021
Hamburg-Mitte	21.394
Altona	9.237
Eimsbüttel	5.836
Hamburg-Nord	9.311
Wandsbek	16.172
Bergedorf	7.836
Harburg	7.553
insgesamt	77.339

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

4.3 Sozialwohnungsbestand nach Eigentümergruppen



4.4 Anteil des Sozialwohnungsbestandes am Gesamtwohnungsbestand nach Bezirken

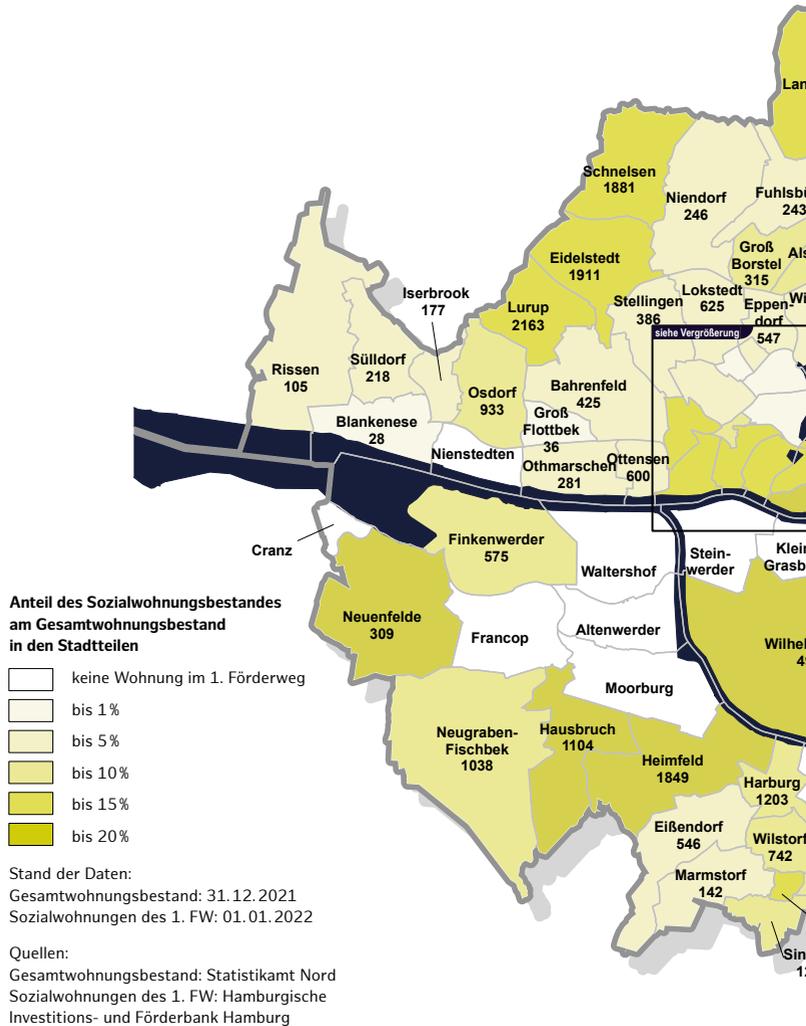
Bezirk	Gesamtwohnungsbestand	davon Sozialwohnungen (1. FW)	Anteil
Hamburg-Mitte	150.215	21.394	14,2 %
Altona	141.154	9.237	6,5 %
Eimsbüttel	145.609	5.836	4,0 %
Hamburg-Nord	184.661	9.311	5,0 %
Wandsbek	221.248	16.172	7,3 %
Bergedorf	60.984	7.836	12,8 %
Harburg	80.020	7.553	9,4 %
Hamburg gesamt	983.891	77.339	7,86 %

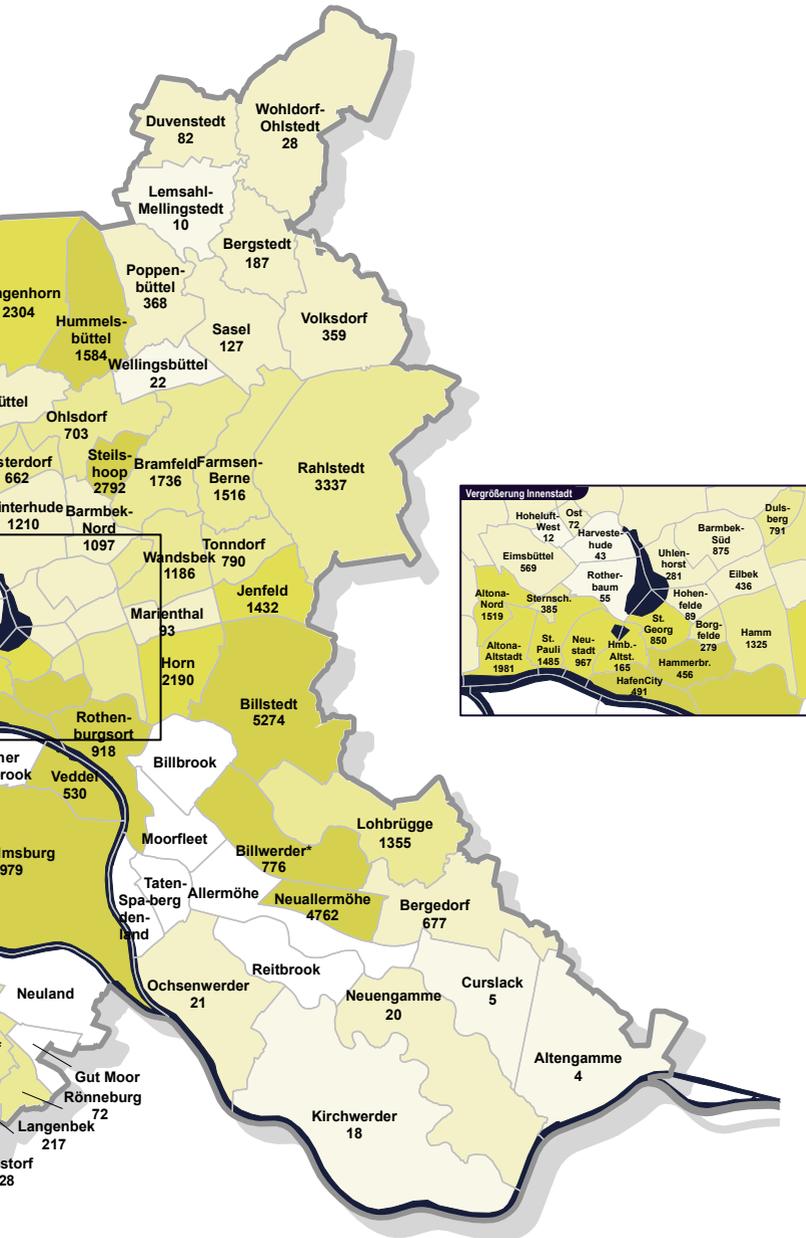
Quelle:

Statistikamt Nord,
Stand: 31.12.2021

Hamburgische Investitions- und
Förderbank, Stand: 31.12.2021

4.5 Anteil des Sozialwohnungsbestandes am Gesamtwohnungsbestand und Anzahl geförderter Bestandswohnungen in den Stadtteilen





Glossar zum Wohnungsbaubericht

- **Bauüberhang**

Unter den Begriff „Bauüberhang“ fällt eine Wohnung, wenn eine (gültige) Baugenehmigung erteilt wurde, für die aber noch keine Fertigstellungsmeldung vorliegt. Weiterhin wird beim Bauüberhang zwischen dem Status „Wohnung im Bau“ und „noch kein Baubeginn“ unterschieden. Auch werden Baugenehmigungen, die ihre Gültigkeit verloren haben, entsprechend berücksichtigt. Des Weiteren erfolgt eine Unterscheidung zwischen den Wohnungen in Wohngebäude und Nichtwohngebäude sowie nach Bestandsmaßnahmen.

- **Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen**

Das Senatsprogramm Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen ist im November 2015 beschlossen worden, um für die große Zahl der schutzsuchenden Menschen ausreichende und angemessene Unterbringungsmöglichkeiten zu schaffen. Bei den Unterkünften handelt es sich um Festbauten im normalen Standard des geförderten Wohnungsbaus, also um Wohnungen mit eigenen Küchen und Bädern. Die Wohnungen sollen zunächst Geflüchteten und später, soweit das dafür erforderliche Planrecht vorliegt, auch dem regulären Wohnungsmarkt als Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung zur Verfügung stehen.

- **Genehmigungen**

Die Baugenehmigung ist ein schriftlicher Genehmigungsbescheid des zuständigen Bezirksamts in Hamburg, dass dem Bauvorhaben nach öffentlichem Recht keine Hindernisse entgegenstehen.

Für die Errichtung, die Änderung (z.B. Umbau), die Nutzungsänderung (z.B. Umnutzung eines Ladens in eine Wohnung) sowie den Abbruch von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen wird in aller Regel eine solche Baugenehmigung benötigt.

Die Baugenehmigung kann einengende Auflagen enthalten. Sie ist befristet und gebührenpflichtig. Die Gültigkeit der Baugenehmigung beträgt in Hamburg drei Jahre (§ 73 Hamburgische Bauordnung).

- **Bewilligungen**

Eine Bewilligung ist die Förderzusage der Hamburgischen Investitions- und Förderbank für öffentlich geförderten Wohnraum auf der Grundlage der aktuell geltenden Förderrichtlinien der Hamburger Wohnraumförderung. Die Bewilligung bestimmt in der Regel den Beginn der Maßnahme.

- **Sozialwohnung**

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. Nach Auslauf dieser Bindung fallen die Wohnungen dem ungebundenen Wohnungsbestand zu. 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). Im 1. Förderweg sind innerhalb des Bindungszeitraums Haushalte bezugsberechtigt, die im Besitz einer Bescheinigung über die Wohnberechtigung nach § 16 HmbWoFG oder vom zuständigen Bezirksamt als vordringlich wohnungssuchend anerkannt sind.

- **Vorbescheidsverfahren**

Das sogenannte Vorbescheidsverfahren erlaubt der Bauherrin oder dem Bauherrn, ohne großen Zeit- und Kostenaufwand einzelne Fragen zu seinem Vorhaben (insbesondere Abweichungen vom Planungsrecht oder vom Baurecht) vorab zu klären.

- **Vorweggenehmigungsreife**

Mit Erreichen der sogenannten Vorweggenehmigungsreife gemäß § 33 Baugesetzbuch wird die Beantragung von Baugenehmigungen möglich. Das beantragte Vorhaben muss mit dem derzeitigen Planungsstand übereinstimmen.

Impressum

Herausgeberin:

Freie und Hansestadt Hamburg

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW)

Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg

V.i.S.d.P.: André Stark

Redaktion:

Florentine Micha und Sarah Herzog

Abbildungsnachweis:

Titel, S. 35: Andreas Bock / SAGA

S. 4: Bezirksamt Altona

S. 7: Rolf Below

S. 12: Bezirksamt Eimsbüttel

S. 17: Gustav Viebrock GmbH

S. 20: Sprinkenhof GmbH

S. 24: Jehuda Geldmann /Hamburger Immobilien Projekt GmbH Co.KG

S. 27: Herbert Ohge

Gestaltung: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Stand: November 2022

Baakenhafen, Baakenallee 80–92, 180 Wohnungen

Bauherrin: SAGA

Architektur: Schenk und Fleischhaker (ehemals Schenk Waiblinger Architekten) und Blau-
raum Architekten

Im Quartier Baakenhafen in der HafenCity hat die SAGA 180 Sozialwohnungen in direkter Wasserlage fertiggestellt. Die Wohnanlage besteht aus zwei Gebäuden, die zusammen ein zur Elbe hin offenes Hufeisen formen. Im Inneren befindet sich ein begrünter Hof mit Spielplatz, im Erdgeschoss gibt es mehrere Gewerbeeinheiten.



