



WOHNUNGSBAUERICHT

HAMBURG 2022

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	11
2.4 Wohnungsbestand nach Bezirken	12
2.5 Wohnungsbau im Städtevergleich	14
2.6 Verfahrensstand aller Wohnungsbauprojekte und Bebauungsplanverfahren mit mehr als 20 Wohneinheiten	14
3. Öffentlich geförderter Wohnungsbau in Hamburg	17
3.1 Bewilligte Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau	17
3.2 Fertiggestellte Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau	22
3.3 Bewilligte Wohneinheiten im Rahmen von Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung	29
3.4 Fertiggestellte Wohneinheiten im Rahmen von Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung	30
3.5 Bewilligte Wohneinheiten im Programm für energetische Modernisierungen von Mietwohnungen	30
3.6 Bewilligte Wohneinheiten im Programm „Wärmeschutz im Gebäudebestand“	31
3.7 Bewilligte Wohneinheiten im Programm „Ankauf von Belegungsbindungen“	33
3.8 Bewilligte Bindungsverlängerungen	34
4. Sozialwohnungsbestand in Hamburg	36
4.1 Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes	36
4.2 Sozialwohnungsbestand nach Bezirken	36
4.3 Sozialwohnungsbestand nach Eigentümergruppen	37
4.4 Anteil des Sozialwohnungsbestandes am Gesamtwohnungsbestand nach Bezirken	38
5. Wohnungsbaubilanz 2011–2022	40
Glossar zum Wohnungsbaubericht	42
Impressum	45

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

den angespannten Hamburger Wohnungsmarkt mit möglichst vielen attraktiven und bezahlbaren Wohnungen zu entlasten – das ist weiterhin unser Ziel. Der vorliegende Bericht gibt Ihnen einen Überblick über Umfang und Struktur der Bautätigkeit im Wohnungsbau, illustriert durch ausgewählte Wohnungsbauvorhaben aus den sieben Hamburger Bezirken, die 2022 fertiggestellt wurden.



Leider haben sich die Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt im vergangenen Jahr erneut verschlechtert: Neben hohen Material- und Energiekosten machen der Branche erschwerte Finanzierungen und fehlende Fachkräfte zu schaffen. Viele Investorinnen und Investoren und Bauherren sind verunsichert, ob sie neue Projekte starten sollen oder haben bereits begonnene Projekte zurückgefahren.

Die Wohnungsbauzahlen für 2022 allerdings sind besser als es die erschwerten Bedingungen hätten vermuten lassen: Im vergangenen Jahr konnte die Stadt 10.377 neue Wohnungen genehmigen und die Bauherren 9.234 Wohnungen fertigstellen. Das sind knapp 1.400 neue Wohnungen mehr als 2021.

Zusammen mit freien Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, der SAGA sowie den Bezirken stellen wir uns in unserem Bündnis für das Wohnen auch in Zukunft den Herausforderungen und schaffen die Voraussetzungen für möglichst viel bezahlbaren Wohnraum. Denn Hamburg bleibt durch den Zuzug von jungen Menschen und Geflüchteten aus der Ukraine und anderen Ländern eine wachsende Stadt mit steigendem Wohnbedarf.

Der Senat setzt sich für bessere Bedingungen beim Wohnungsbau ein. Durch unsere deutliche Erhöhung der Wohnraumförderung ist geförderter Wohnungsbau in Hamburg für Bauherren weiterhin attraktiv. Private Käuferinnen und Käufer werden zudem beim Kauf von Baugrundstücken und Immobilien sowie bei den Baukosten unterstützt. Damit setzen wir einen wirtschaftlichen Rahmen, um vielen Projekten wieder eine gute Zukunft zu geben.

Karen Pein
Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen

AUS DEM BEZIRK

ALTONA



Blücherhöfe, 58 Wohnungen

Bauherrin: S-Immobilien-Gesellschaft mbH & Co. KG, Bad Oldesloe

Architektur: Störmer Murphy and Partners, Hamburg

In den Blücherhöfen in Altona-Altstadt sind 58 barrierearme Wohnungen und eine Tiefgarage entstanden, ein Drittel davon öffentlich gefördert. Die rotbraune Klinkerfassade der Gebäude harmonisiert mit dem bestehenden historischen Umfeld denkmalgeschützter Bauten.

1. Einleitung

Der vorliegende Bericht liefert detaillierte Informationen über Umfang und Struktur der Bautätigkeit in den verschiedenen Teilbereichen des Wohnungsbaus im Jahr 2022. 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.

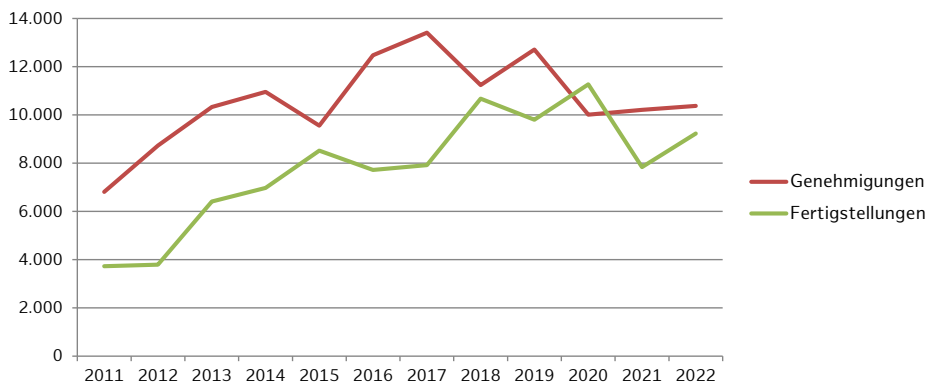
Ein abschließender Gesamtüberblick über die Wohnungsbaubilanz der Jahre 2011–2022 findet sich im fünften Abschnitt.

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

Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Hamburg 2011 – 2022



Quelle Genehmigungen: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Quelle Fertigstellungen: Statistikamt Nord

2.1.1 Baugenehmigungen und Fertigstellungen 2011 – 2022

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
2022	10.377	9.234
Summe der Jahre 2011 – 2022	126.818	93.884

Quelle:

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Statistikamt Nord

2.1.2 Genehmigte Wohneinheiten

Bezirk	Anzahl genehmigter Wohneinheiten 2022 in Hamburg	
	insgesamt	Baubeginne SAGA*
Hamburg-Mitte	2.337	–
Altona	935	–
Eimsbüttel	1.052	–
Hamburg-Nord	1.476	–
Wandsbek	1.921	739
Bergedorf	543	–
Harburg	849	216
Vorbehaltsgebiete (HafenCity, Mitte Altona)	1.264	–
Hamburg gesamt	10.377	955

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 2022 in Hamburg	
	insgesamt	davon SAGA
Hamburg-Mitte	1.915	285
Altona	1.451	–
Eimsbüttel	1.055	123
Hamburg-Nord	1.987	415
Wandsbek	1.760	132
Bergedorf	487	12
Harburg	579	47
Hamburg gesamt	9.234	1.014

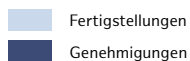
Quelle:

Statistikamt Nord

SAGA

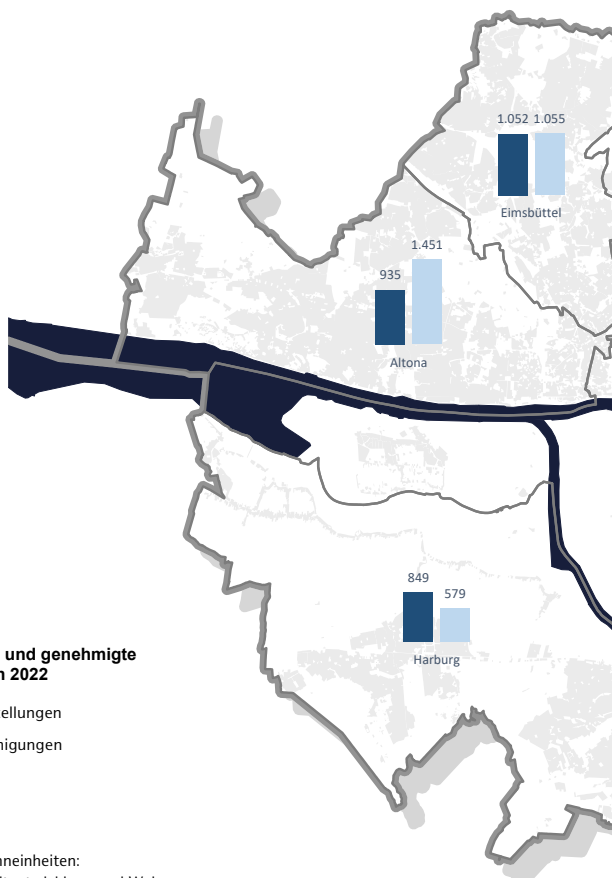
2.1.4 Fertiggestellte und genehmigte Wohneinheiten

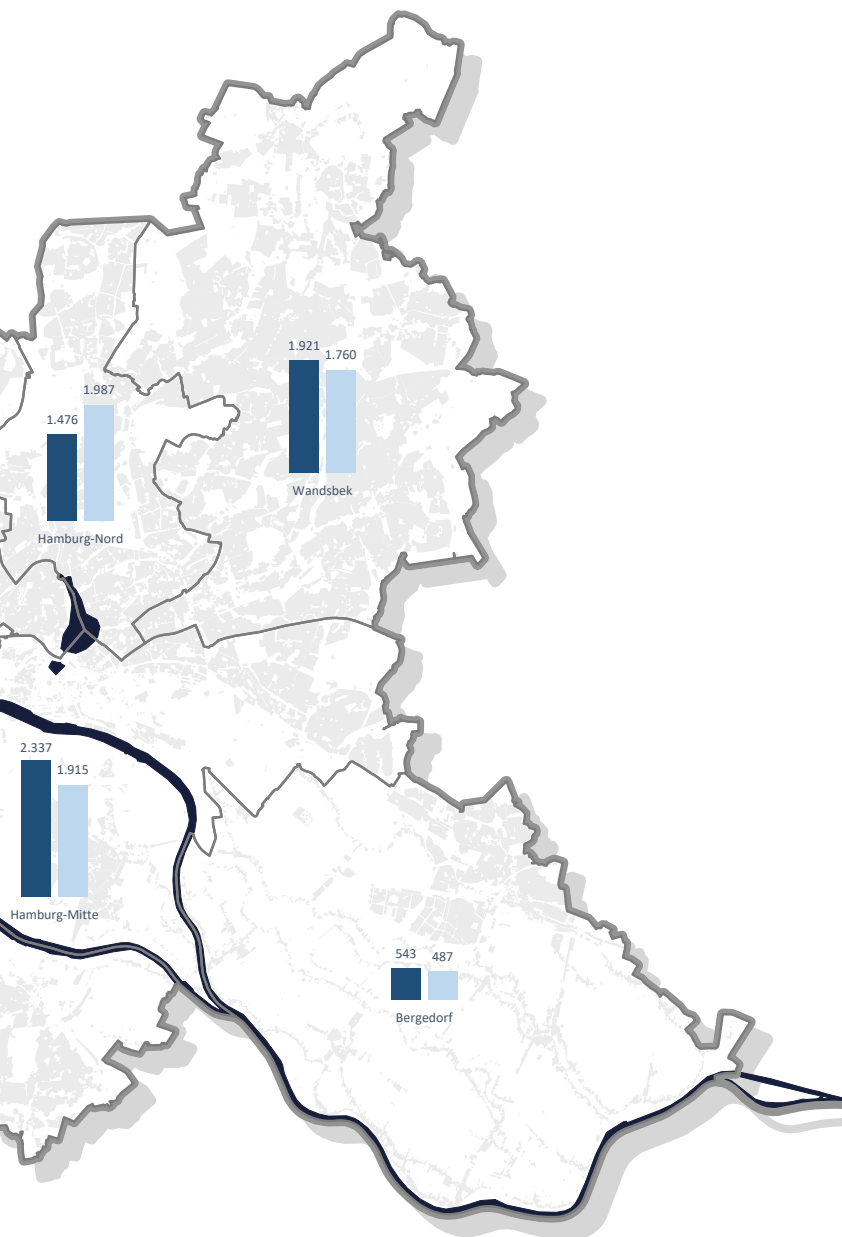
Fertiggestellte und genehmigte Wohneinheiten 2022



Stand der Daten:
31.12.2022

Quellen:
Genehmigte Wohneinheiten:
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Fertiggestellte Wohneinheiten:
Statistikamt Nord





2.1.5 Bauüberhänge

Jahr	Anzahl der Wohnungsbauüberhänge in Hamburg jeweils zum 31.12.
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
2022	25.319

Quelle: Statistikamt Nord

2.2 Wohnungsabgänge 2011 – 2022

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
2022	509

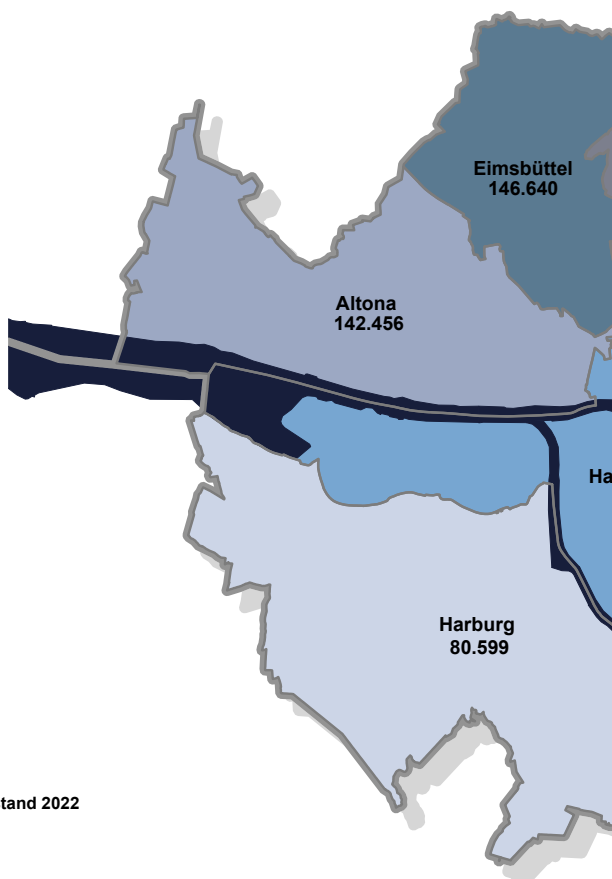
Quelle: Statistikamt Nord

2.3 Wohnungsbestand

Bezirk	Anzahl Wohneinheiten zum 31.12.2022
Hamburg-Mitte	151.970
Altona	142.456
Eimsbüttel	146.640
Hamburg-Nord	186.539
Wandsbek	222.950
Bergedorf	61.454
Harburg	80.599
Hamburg gesamt	992.608

Quelle: Statistikamt Nord

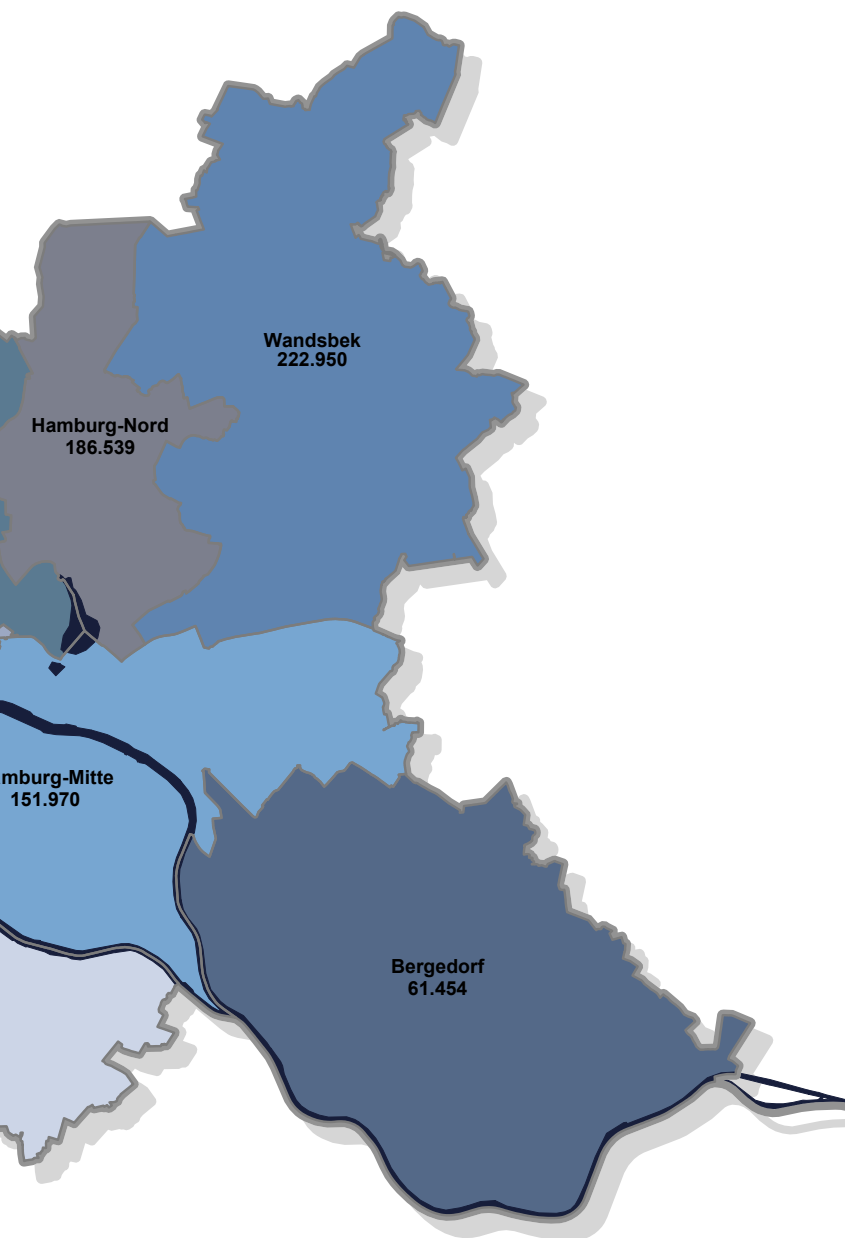
2.4 Wohnungsbestand nach Bezirken



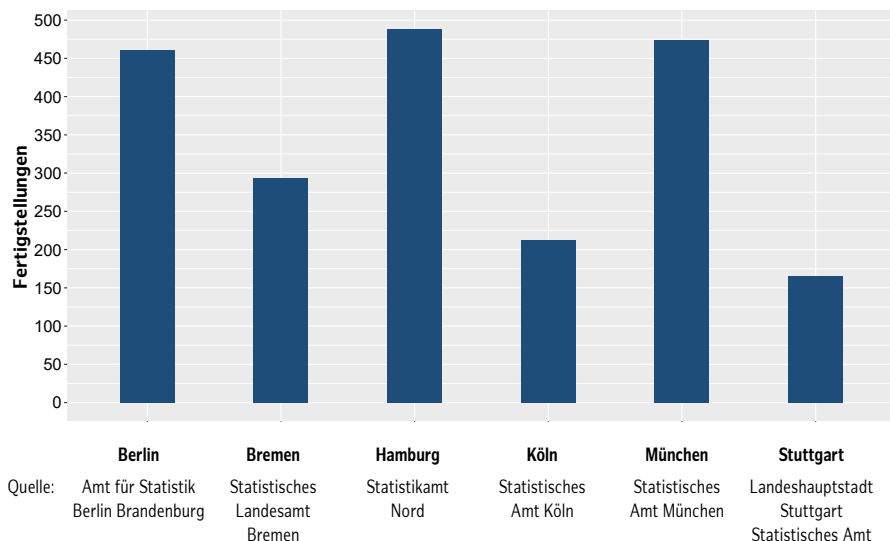
Wohnungsbestand 2022

Stand der Daten:
31.12.2022

Quelle:
Statistikamt Nord



2.5 Wohnungsbau im Städtevergleich 2022 pro 100.000 Einwohnende



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

Art der Verfahren	zum 31.12.2022	
	Anzahl Verfahren	Anzahl Wohneinheiten
Laufende Baugenehmigungsverfahren	90	5.433
Laufende Vorbescheidsverfahren	71	3.805
Laufende Bebauungsplanverfahren mit erfolgter Grobabstimmung	90	34.591
Bebauungspläne mit erreichter Vorgenehmigungsreife	4	1.472

Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Die Gesamtanzahl der mit den laufenden Bebauungsplanverfahren geplanten Wohneinheiten (WE) ist im Vergleich zum Vorjahr (38.000 WE) gesunken, liegt aber dennoch weiterhin mit über 34.000 WE auf einem hohen Niveau.



AUS DEM BEZIRK

BERGEDORF

Wohnungsbauvorhaben Bergedorfer Tor, 93 Wohnungen

Bauherrin: Baugenossenschaft Bergedorf-Bille

Architektur: A-Quadrat Architekten + Ingenieure GmbH

Auf dem ehemaligen Postgelände an der Bergedorfer Straße ist direkt gegenüber dem Bahnhof ein Ensemble aus fünf Gebäuden mit unterschiedlichen Nutzungen entstanden. Zur Stuhlrührstraße orientiert hat die Baugenossenschaft Bergedorf-Bille 93 Wohnungen gebaut, 23 davon in Kooperation mit dem Verein „Leben mit Behinderung Hamburg“.



AUS DEM BEZIRK

EIMSBÜTTEL

Wohnbebauung I`MSBÜTTEL, Sartoriusstraße 17, 31 Wohnungen

Bauherrenschaft: GHH – Grundbesitz Hamburg GmbH – eine Gesellschaft der wph Wohnbau und Projektentwicklung Hamburg GmbH,

Architektur: blrm Architekt*innen GmbH, PLANWERKEINS ARCHITEKTUR GmbH

Auf dem Gelände eines ehemaligen Hochbunkers ist dieser Neubau mit etwa einem Drittel Sozialwohnungen im 2. Förderweg entstanden. Das sechsgeschossige Gebäude fügt sich durch Staffelungen und Rücksprünge gut in die Umgebung ein und wird gleichzeitig mit seiner Architektur der Ecksituation gerecht.

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 war bis 2022 um bis zu 45 Prozent zulässig und wurde mit Wirkung vom 15.04.2023 auf 60 Prozent erhöht. Für die im Jahr 2022 bewilligten Wohnungen betrug die Anfangsmiete im 1. Förderweg 6,90 €/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 war bis 2022 um bis zu 65 Prozent zulässig und ist seit dem 15.04.2023 um bis zu 100 Prozent möglich. Für die im Jahr 2022 bewilligten Wohnungen betrug die Anfangsmiete im 2. Förderweg 9,00 €/m² netto-kalt.

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

3.1.1 Entwicklung der Bewilligungszahlen von 2011 – 2022 im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau nach Bezirken

	Anzahl bewilligter Wohneinheiten in den Bezirken							
Jahr	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
2022	359	396	0	143	656	61	269	1.884
Summe 2011-2022	7.928	3.656	2.507	6.794	5.511	1.326	2.285	30.007

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

3.1.2 Bewilligte Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau 2022 nach Bezirken

Förderprogramm \ Bezirk	Anzahl bewilligter Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau 2022							
	Ham- burg- Mitte	Altona	Eims- büttel	Ham- burg- Nord	Wands- bek	Berge- dorf	Har- burg	Ham- burg gesamt
1. Förderweg	284	362	0	98	538	61	217	1.560
Mietwohnungsbau (Segment M)	246	295	0	80	341	48	114	1.124
Baugenossenschaften (Segment BG)	0	0	0	17	0	0	0	17
Seniorenwohnungen (SenWE)	38	19	0	0	195	0	45	297
Studierendenwohnungen (Segment S)	0	0	0	0	0	0	23	23
Sonderwohnformen (Segment SW)	0	1	0	1	2	1	0	5
Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende	0	42		0	0	12	35	89
Änderung und Erweiterung (Segment E)	0	5	0	0	0	0	0	5
2. Förderweg	75	34	0	45	118	0	52	324
Mietwohnungsbau	75	26	0	34	118	0	28	281
Seniorenwohnungen (SenWE)	0	8	0	0	0	0	24	32
Änderung und Erweiterung (Segment E)	0	0	0	11	0	0	0	11
Mietwohnungsbau insg.	359	396	0	143	656	61	269	1.884

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

3.1.3 Bewilligte Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau nach Eigentümergruppe

Eigentümergruppe Förderprogramm	Anzahl bewilligter Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau 2022					
	SAGA	Bau- genossen- schaften	Private	Kapital- gesell- schaften	Stiftungen, Vereine, Kirchen, Anst. öR	Hamburg gesamt
1. Förderweg	851	225	282	44	158	1.560
Mietwohnungsbau (Segment M)	642	168	195	34	85	1.124
Baugenossenschaften (Segment BG)	0	0	0	0	17	17
Seniorenwohnungen (Segment SenWE)	184	45	58	10	0	297
Studierendenwohnungen (Segment S)	0	0	23	0	0	23
Sonderwohnformen (Segment SW)	1	0	1	0	3	5
Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende	24	12	0	0	53	89
Änderung und Erweiterung (Segment E)	0	0	5	0	0	5
2. Förderweg	152	19	56	61	36	324
Mietwohnungsbau	152	11	45	37	36	281
Rollstuhlbenutzerwohnungen (Segment R)	0	8	0	24	0	32
Änderung und Erweiterung (Segment E)	0	0	11	0	0	11
Mietwohnungsbau insg.	1.003	244	338	105	194	1.884

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

3.1.4 Bewilligte Wohneinheiten pro 100.000 Einwohnende im Bundesländervergleich

Bundesland	Bewilligte geförderte Neubaumietwohnungen je 100.000 Einwohnende im Bundesländervergleich		
	Einwohnende	Neubauförderung (Bewilligungen)	Geförderter Mietwohnungsneubau je 100.000 Einwohnende
Hamburg	1.892.122	1.884	100
Bremen	684.864	342	50
Mecklenburg-Vorpommern	1.628.378	239	15
Bayern	13.369.393	4.056	30
Schleswig-Holstein	2.953.270	1.135	38
Brandenburg	2.573.135	552	21
Berlin	3.755.251	1.935	52
Nordrhein-Westfalen	18.139.116	3.631	20
Thüringen	2.126.846	20	1
Baden-Württemberg	11.280.257	3.898	35
Hessen	6.391.360	1.505	24
Rheinland-Pfalz	4.159.150	495	12
Niedersachsen	8.140.242	2.121	26
Sachsen	4.086.152	732	18
Saarland	992.666	0	0
Sachsen-Anhalt	2.186.643	0	0

Quelle: Destatis
(Stand: 31.12.2022)

Quelle: Bericht der
Bundesregierung über die
Verwendung der Mittel des
sozialen Wohnungsbaus
im Jahr 2022

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 erfasst die IFB aus diesem Grunde nicht. Bei Bauvorhaben, die mitunter über mehrere Jahre hinweg gebaut werden, erfasst sie die mittlere Bezugsfertigkeit erst statistisch, nachdem die letzte Wohnung fertig-gestellt wurde.

3.2.1 Entwicklung der Fertigstellungszahlen von 2011 – 2022 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
2022	617	220	337	673	291	110	182	2.430
Summe 2011-2022*	6.308	2.751	2.712	6.174	4.328	1.989	1.815	26.077

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

*inkl. Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen (UPW)

AUS DEM BEZIRK

HARBURG



Wohnbebauung Knoopstraße 1 – 9, 94 Wohnungen

Bauherrin: SAGA Unternehmensgruppe, Hamburg

Architektur: possehn voges ossenbrügge architekten

Am Rande der Harburger Innenstadt hat die SAGA 94 öffentlich geförderte Wohnungen und in den Erdgeschossen mehrere Gewerbeeinheiten gebaut. Die klare Gliederung der fünf Wohngebäude mit der dezenten Textur in der Fassade bildet trotz des großen Bauvolumens ein harmonisches Ganzes.

3.2.2 Fertiggestellte Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau nach Bezirken

Förderprogramm	Anzahl fertiggestellter Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau							
	Bezirk Hamburg-Mitte	Altona	Eimsbüttel	Hamburg-Nord	Wandsbek	Bergedorf	Hamburg	Hamburg gesamt
1. Förderweg	523	182	319	517	263	49	133	1.986
Mietwohnungsbau (Segment M)	378	76	259	474	233	49	133	1.602
Baugenossenschaften (Segment BG)	0	20	0	0	0	0	0	20
Seniorenwohnungen (Segment SenWE)	30	67	8	0	14	0	0	119
Studierendenwohnungen (Segment S)	99	17	52	0	0	0	0	168
Sonderwohnformen (Segment SW)	10	0	0	1	0	0	0	11
Änderung und Erweiterung (Segment E)	0	0	0	42	0	0	0	42
Rollstuhlbenutzerwohnungen (Segment R)	6	2	0	0	0	0	0	8
Neubau Mietwohnungen mit WA-Bindung	0	0	0	0	16	0	0	16
2. Förderweg	94	38	18	156	28	61	49	444
Mietwohnungsbau (Segment M)	86	38	18	87	28	61	49	367
Seniorenwohnungen (SenWE)	8	0	0	69	0	0	0	77
Mietwohnungsbau insg.*	617	220	337	673	291	110	182	2.430

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

3.2.3 Fertiggestellte Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau nach Eigentümergruppen

Eigentümergruppe Förderprogramm	Anzahl fertiggestellter Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau 2022					
	SAGA	Baugenossenschaften	Private	Kapitalgesellschaften	Stiftungen, Vereine, Kirchen, AöR	Hamburg gesamt
1. Förderweg	897	486	197	169	237	1.986
Mietwohnungsbau (Segment M)	879	411	90	152	70	1.602
Baugenossenschaften (Segment BG)	0	20	0	0	0	20
Seniorenwohnungen (Segment SenWE)	0	7	45	0	67	119
Rollstuhlbeutzerwohnungen (Segment R)	2	6	0	0	0	8
Studierendenwohnungen (Segment S)	0	0	52	17	99	168
Sonderwohnformen (Segment SW)	0	0	10	0	1	11
Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende	16	0	0	0	0	16
Änderung und Erweiterung (Segment E)	0	42	0	0	0	42
2. Förderweg	0	15	138	206	85	444
Mietwohnungsbau	0	15	130	137	85	367
Seniorenwohnungen	0	0	8	69	0	77
Mietwohnungsbau insg.*	897	501	335	375	322	2.430

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

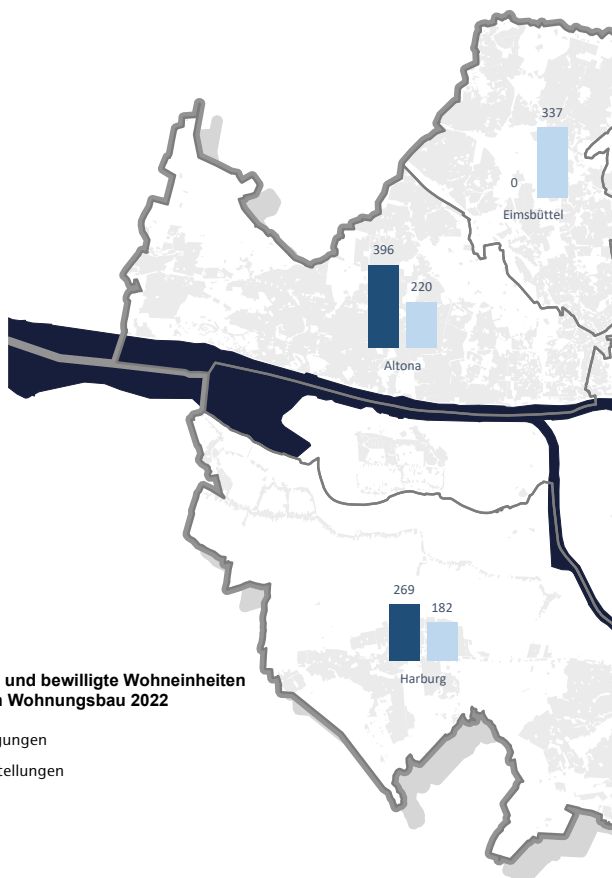
3.2.4 Fertiggestellte und bewilligte Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau

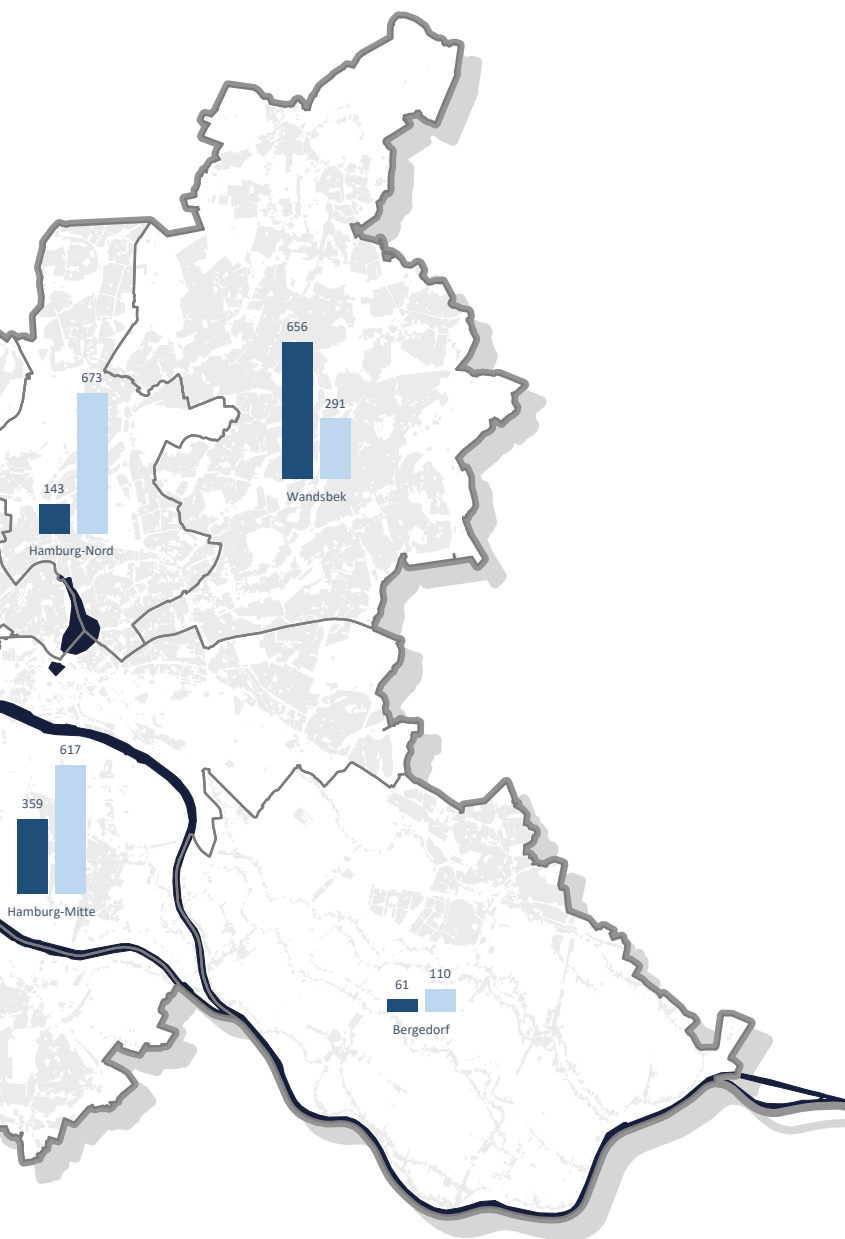
Fertiggestellte und bewilligte Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau 2022



Stand der Daten:
01.01.2023

Quelle:
Hamburgische Investitions- und
Förderbank





AUS DEM BEZIRK HAMBURG-MITTE



Bei den Zelten 2 – 4, 200 Wohnungen

Bauherrin: Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG

Architektur: Winking Froh Architekten

Der 3- bis 8-geschossige Klinkerbau umschließt einen großen Hof und endet mit einem Wohnturm zur Kreuzung Horner Rennbahn. Die Architektur der Wohnanlage ist an den Baustil der 1930er Jahre angelehnt. Von den 200 Wohnungen, die sich alle nach Süden und Westen zur lärmabgewandten Seite orientieren, sind drei Viertel öffentlich gefördert.

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

Im Modernisierungsprogramm „Barrierefreier Umbau“ können Bauherrinnen und -herren Mietwohnungen für ältere Menschen sowie Menschen mit Behinderungen und Rollstuhlfahrerinnen und -fahrer barrierefrei umbauen. Die Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindung beträgt zehn Jahre.

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

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

		Anzahl bewilligter Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung 2022						
Förderprogramm \ Bezirk	Ham-burg-Mitte	Altona	Eims-büttel	Ham-burg-Nord	Wands-bek	Berge-dorf	Har-burg	Hamburg gesamt
Mod B (umfassender Umbau / Erweiterung)	27	451	143	21	128	370	0	1.140
Barrierefreier Umbau	14	0	0	0	0	0	0	14
Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung insg.	41	451	143	21	128	370	0	1.154

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

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

Förderprogramm \ Bezirk	Anzahl fertiggestellter Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung 2022							
	Hamburg-Mitte	Altona	Eimsbüttel	Hamburg-Nord	Wandsbek	Bergedorf	Harburg	Hamburg gesamt
Mod B (umfassender Umbau / Erweiterung)	20	683	104	0	0	0	0	807
Mod E (barrierefreie Wohnungen)	13	0	0	7	0	0	0	20
Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung insg.	33	683	104	7	0	0	0	827

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

3.5 Bewilligte Wohneinheiten im Programm für energetische Modernisierungen von Mietwohnungen

Im Modernisierungsprogramm A (Mod A) fördert die IFB 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 Betreuungsgesetz, für die jeweils bis zum 31.12.1994 ein Bauantrag gestellt wurde.

Förderprogramm \ Bezirk	Anzahl bewilligter energetischer Modernisierungen (Mod A) 2022							
	Hamburg-Mitte	Altona	Eimsbüttel	Hamburg-Nord	Wandsbek	Bergedorf	Harburg	Hamburg gesamt
Mod A mit Mietpreisbindung	60	0	16	0	0	0	0	76
Mod A ohne Mietpreis- oder Belegungsbindung	9	0	94	128	60	111	10	412
Energetische Modernisierungen insg.	69	0	110	128	60	111	10	488

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

3.6 Bewilligte Wohneinheiten im Programm „Wärmeschutz im Gebäudebestand“

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 sonstige dinglich Verfügungsberechtigte (z. B. Erbbauberechtigte) von Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern, kleinen Mehrfamilienhäusern (bis zu zwei vermieteten Wohneinheiten) und Wohnungseigentümergeinschaften.

Bezirk	Anzahl bewilligter Wohneinheiten im Programm „Wärmeschutz im Gebäudebestand“ in 2022
Hamburg-Mitte	32
Altona	346
Eimsbüttel	277
Hamburg-Nord	144
Wandsbek	657
Bergedorf	114
Harburg	88
Hamburg gesamt	1.658

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

AUS DEM BEZIRK

HAMBURG-NORD



Wohnbebauung Alte Wöhr, 126 Wohnungen

Bauherrin: SAGA Unternehmensgruppe, Hamburg

Architektur: KMT Planungsgesellschaft mbH, Hamburg, BDS Bechtloff Steffen Architekten, Hamburg

Das Gebäudeensemble auf dem Gelände eines ehemaligen Güterbahnhofs bildet den nördlichen Auftakt des Stadtparkquartiers. Zwei winkelförmige Gebäude umschließen den Innenhof. Gegenüber der S-Bahn-Station akzentuiert ein achtgeschossiges Wohnhaus den Eingang ins Quartier. Neben 124 öffentlich geförderten und zwei Wohnungen für eine Kindertagespflege ist auch eine Gewerbeeinheit entstanden.

3.7 Bewilligte Wohneinheiten in den Programmen „Ankauf von Belegungsbindungen“

Ziel der Programme zum Ankauf von Belegungsbindungen ist es, die Wohnraumversorgung von Personen zu verbessern, die besondere Schwierigkeiten haben, eine Wohnung zu finden. Die Programme bieten Zuschüsse für die Belegung von normalen Wohnungen mit berechtigten 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 eigenen Wohnraum ziehen können;
- unterstützungsbedürftige Jungerwachsene;
- Inhaftierte, 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 in den Programmen „Ankauf von Belegungsbindungen“ 2022
Hamburg-Mitte	15
Altona	2
Eimsbüttel	0
Hamburg-Nord	15
Wandsbek	2
Bergedorf	10
Harburg	6
Hamburg gesamt	50

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

3.8 Bewilligte Bindungsverlängerungen

Gefördert werden Wohnungen des 1. Förderweges, deren Bindung nach dem Hamburgischen Wohnungsbindungsgesetz (HambWoBindG) bzw. Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG) zeitnah innerhalb von zwei Jahren beendet ist. Bindungsverlängerungen können für einen Zeitraum von 10 Jahren und ab dem Jahr 2023 zwischen 10 und 20 Jahren individuell beantragt werden.

Bezirk	Anzahl Bindungsverlängerungen 2022
Hamburg-Mitte	50
Altona	163
Eimsbüttel	0
Hamburg-Nord	163
Wandsbek	120
Bergedorf	57
Harburg	25
Hamburg gesamt	578

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

AUS DEM BEZIRK WANDSBEK



Wohnbebauung Lengerckestieg, 154 Wohnungen

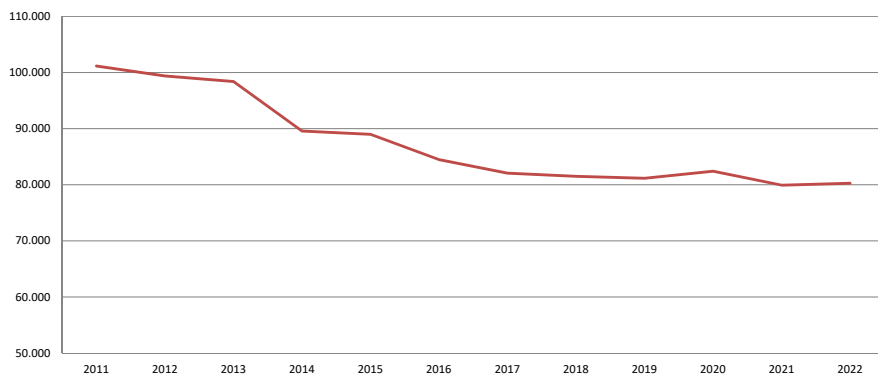
Bauherrin: Behrendt Gruppe GmbH & Co. KG, Dr. Helmut Greve Bau und Boden AG

Architektur: Schenk+Waiblinger Architekten, Dr. Helmut Greve Bau und Boden AG

Nahe des Bezirkszentrums Wandsbek und direkt an der Wandse gelegen ist ein Gebäudeensemble mit öffentlich geförderten Mietwohnungen und Eigentumswohnungen sowie einer Kindertagesstätte entstanden. Die Architektur ist an die städtebauliche Struktur des nördlich liegenden Dulsbergs angelehnt.

4. Sozialwohnungsbestand in Hamburg

4.1 Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes 2011 – 2022



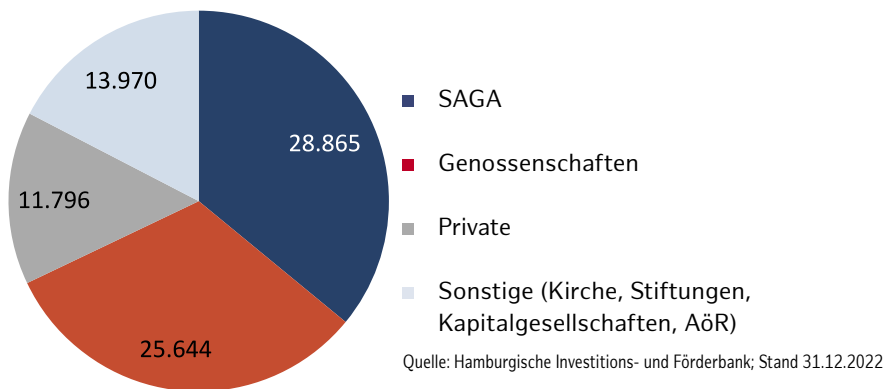
Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

4.2 Sozialwohnungsbestand nach Bezirken

Bezirk	Sozialwohnungsbestand zum 31.12.2022		
	1. Förderweg inkl. Studierendenwohnungen	2. Förderweg	Gesamt
Hamburg-Mitte	21.119	736	21.855
Altona	9.021	358	9.379
Eimsbüttel	5.994	177	6.171
Nord	9.718	923	10.641
Wandsbek	16.359	442	16.801
Bergedorf	7.687	147	7.834
Harburg	7.476	118	7.594
Gesamt	77.374	2.901	80.275

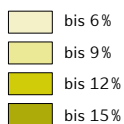
Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

4.3 Sozialwohnungsbestand nach Eigentümergruppen



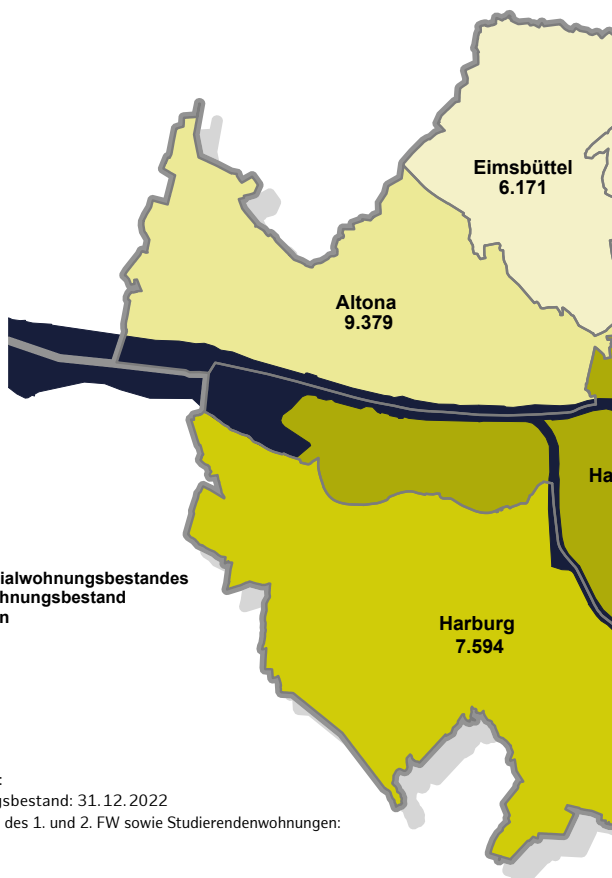
4.4 Anteil des Sozialwohnungsbestandes am Gesamtwohnungsbestand nach Bezirken

Anteil des Sozialwohnungsbestandes am Gesamtwohnungsbestand in den Bezirken



Stand der Daten:
Gesamtwohnungsbestand: 31. 12. 2022
Sozialwohnungen des 1. und 2. FW sowie Studierendenwohnungen:
01.01. 2023

Quellen:
Gesamtwohnungsbestand: Statistikamt Nord
Sozialwohnungen des 1. und 2. FW sowie Studierendenwohnungen:
Hamburgische Investitions- und Förderbank Hamburg



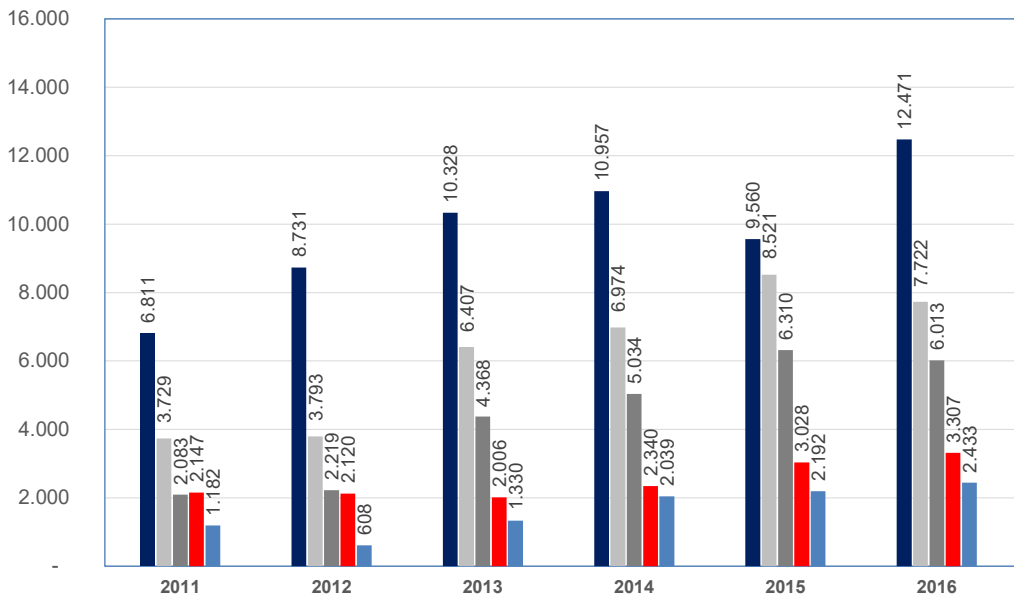


5. Wohnungsbaubilanz 2011–2022

■ Genehmigte Wohneinheiten 2011-2022 (31.12.2022): 126.818

■ Fertiggestellte Geschosswohnungen 2011-2022 (31.12.2022): 70.487

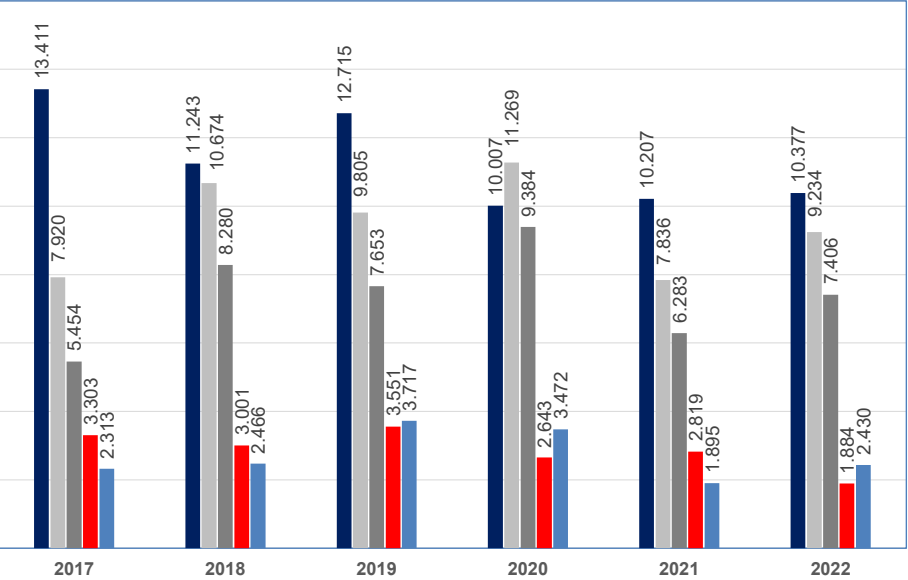
■ Fertiggestellte geförderte Wohneinheiten 2011-2022 (1./2. Förderweg, 31.12.2022): 26.077



In den Angaben enthalten sind Studierendenwohnungen sowie Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen (UPW).

■ Fertiggestellte Wohneinheiten 2011-2022 (31.12.2022): 93.884

■ Bewilligte geförderte Wohneinheiten 2011-2022 (1./2. Förderweg; 31.12.2022): 32.149



- **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 des 1. und 2. Förderweges verstanden, die über einen gewissen Zeitraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen versehen sind. 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). Innerhalb des Bindungszeitraums sind Haushalte bezugsberechtigt, die eine Bescheinigung über die Wohnberechtigung nach § 16 HmbWoFG besitzen 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 kann die Bauherrin oder der Bauherr eine Baugenehmigung beantragen. Das beantragte Vorhaben muss mit dem derzeitigen Planungsstand übereinstimmen.



Wohnungsbauvorhaben Bergedorfer Tor, 93 Wohnungen

Projektbeschreibung siehe S. 15

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, Sarah Herzog und Valmira Bunjaku

Abbildungsnachweis:

Titel: Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG

S. 3: Senatskanzlei, Jan-Niklas Pries

S. 4: Bezirksamt Altona

S. 15, 44: Baugenossenschaft Bergedorf-Bille

S. 16: wph Wohnbau und Projektentwicklung Hamburg GmbH

S. 23: Thomas Duffé / SAGA

S. 28: Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG

S. 32: Christian Geisler

S. 35: Bezirksamt Wandsbek

Gestaltung und Kartographie: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Stand: Oktober 2023

Titel:

Bei den Zelten 2–4, 200 Wohnungen

Bauherrenschaft: Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG

Architektur: Winking Froh Architekten

Projektbeschreibung siehe S. 28

