



WOHNUNGSBAUBERICHT

HAMBURG 2023

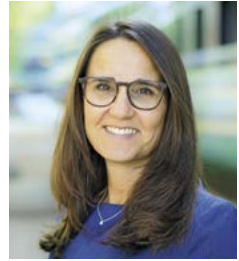
Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
1. Einleitung	5
2. Wohnungsbau und Wohnungsbestand in Hamburg	6
2.1 Wohnungsbau in Hamburg	6
2.2 Wohnungsabgänge 2011 bis 2023	10
2.3 Wohnungsbestand	11
2.4 Wohnungsbestand nach Bezirken	12
2.5 Wohnungsbau im Städtevergleich pro 100.000 Einwohnende	14
2.6 Verfahrensstand aller Wohnungsbauprojekte mit mehr als 20 Wohneinheiten und aller Bebauungsplanverfahren	14
3. Öffentlich geförderter Wohnungsbau in Hamburg	16
3.1 Bewilligte Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau	16
3.2 Fertiggestellte Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau	22
3.3 Bewilligte Wohneinheiten von Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung	29
3.4 Fertiggestellte Wohneinheiten von Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung	30
3.5 Bewilligte Wohneinheiten im Programm für energetische Modernisierungen von Mietwohnungen (Modernisierungsprogramm A)	30
3.6 Bewilligte Wohneinheiten im Programm „Wärmeschutz im Gebäudebestand“	31
3.7 Bewilligte Wohneinheiten in den Programmen „Ankauf von Belegungsbindungen“	33
3.8 Bindungsverlängerungen	34
4. Sozialwohnungsbestand in Hamburg	36
4.1 Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes 2011 bis 2023	36
4.2 Sozialwohnungsbestand nach Bezirken	36
4.3 Eigentümer des Sozialwohnungsbestandes in Hamburg	37
4.4 Anteil des Sozialwohnungsbestandes am Gesamtwohnungsbestand nach Bezirken	38
5. Wohnungsbaubilanz 2011 bis 2023	40
Glossar zum Wohnungsbaubericht	42
Impressum	46

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Jahr 2023 war erneut eine Zeit großer Herausforderungen für den Wohnungsbau. Gestiegene Zinsen und anhaltend hohe Baukosten haben es privaten wie öffentlichen Investoren erschwert, neue Bauvorhaben auf den Weg zu bringen. Gleichzeitig bleibt der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen in Hamburg ungebrochen hoch. Als Senat halten wir deshalb konsequent an unserem Ziel fest, so viel neuen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen wie möglich.



Der vorliegende Bericht gibt Ihnen einen Überblick über den Umfang und die Struktur der Bautätigkeit im Wohnungsbau im vergangenen Jahr, illustriert durch verschiedene Beispiele erfolgreich realisierter Projekte aus allen sieben Bezirken. Insgesamt konnte Hamburg im vergangenen Jahr 5.404 neue Wohnungen genehmigen. Die Bauherren haben 5.999 neue Wohnungen fertiggestellt, davon 2.155 öffentlich gefördert. Diese Zahlen liegen unter denen der Vorjahre, fallen im Lichte der schwierigen Rahmenbedingungen aber besser aus als erwartet. Das Signal lautet: Trotz Krise wird in Hamburg weiter gebaut.

Um den angespannten Wohnungsmarkt in Zukunft wieder durch bis zu 10.000 neue Wohnungen pro Jahr zu entlasten, setzen wir uns gemeinsam mit unseren Partnern im „Bündnis für das Wohnen“ für bessere Bedingungen im Wohnungsbau ein. Das gilt besonders für den sozialen Wohnungsbau. Wie dieser Bericht dokumentiert, hat Hamburg mit einem Bestand von rund 80.000 Sozialwohnungen so viel geförderten Wohnraum pro Einwohner wie kein anderes Bundesland. Durch die Steigerung des Förderbarwerts auf rund 779 Millionen Euro in 2024 weitet die Stadt ihr Engagement weiter aus. Dank eines neu eingeführten dritten Förderwegs profitieren in Zukunft zudem Haushalte mit mittleren Einkommen von günstigen Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung.

Zusätzlich haben wir eine Initiative zum kostenreduzierten Bauen angestoßen. Durch das Reduzieren von Baustandards, das Optimieren von Planung und Management sowie beschleunigte Genehmigungsverfahren wollen wir zusammen mit der Bau- und Wohnungswirtschaft die Baukosten signifikant senken. Auf diesem Weg sorgen wir auch in Zukunft dafür, dass Bauen wirtschaftlich bleibt und weiterhin mehr bezahlbare Wohnungen in Hamburg entstehen.

Karen Pein
Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen

AUS DEM BEZIRK

ALTONA



Kolbenhöfe Ottensen, 74 Wohnungen

Bauherrenschaft: Altonaer Spar- und Bauverein eG (in Kooperation mit der Martha Stiftung)

Architektur: Huke-Schubert Berge Architekten

In den Ottenser Kolbenhöfen sind auf einem ehemaligen Industrieareal 74 öffentlich geförderte Wohnungen für generationenübergreifendes Wohnen entstanden. Das moderne Eckgebäude mit Tiefgarage bietet Platz für eine inklusive Kita und 40 barrierefreie Wohnungen.

1. Einleitung

Der vorliegende Bericht liefert detaillierte Informationen über Umfang und Struktur der Bautätigkeit in den verschiedenen Teilbereichen des Wohnungsbaus im Jahr 2023. 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.

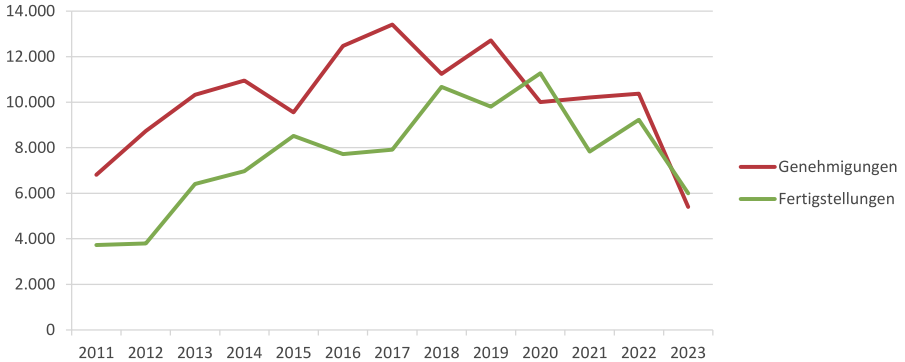
Ein abschließender Gesamtüberblick über die Wohnungsbaubilanz der Jahre 2011 bis 2023 findet sich im fünften Abschnitt.

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 bis 2023



Quelle Genehmigungen: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen; Quelle Fertigstellungen: Statistikamt Nord

2.1.1 Baugenehmigungen und Fertigstellungen 2011 – 2023

Jahr	Anzahl der 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
2023	5.404	5.999
Summe der Jahre 2011 – 2023	132.222	99.883

Quelle:

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Statistikamt Nord

2.1.2 Genehmigte Wohneinheiten

Bezirk	Anzahl genehmigter Wohneinheiten 2023 in Hamburg	
	insgesamt	
Hamburg-Mitte		999
Altona		601
Eimsbüttel		779
Hamburg-Nord		668
Wandsbek		1.615
Bergedorf		326
Harburg		363
Vorbehaltsgebiete (HafenCity, Mitte Altona)		53
Hamburg gesamt		5.404

Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

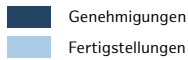
2.1.3 Fertiggestellte Wohneinheiten

Bezirk	Anzahl fertiggestellter Wohneinheiten 2023 in Hamburg	
	insgesamt	
Hamburg-Mitte		917
Altona		532
Eimsbüttel		370
Hamburg-Nord		1.411
Wandsbek		1.345
Bergedorf		568
Harburg		856
Hamburg gesamt		5.999

Quelle: Statistikamt Nord

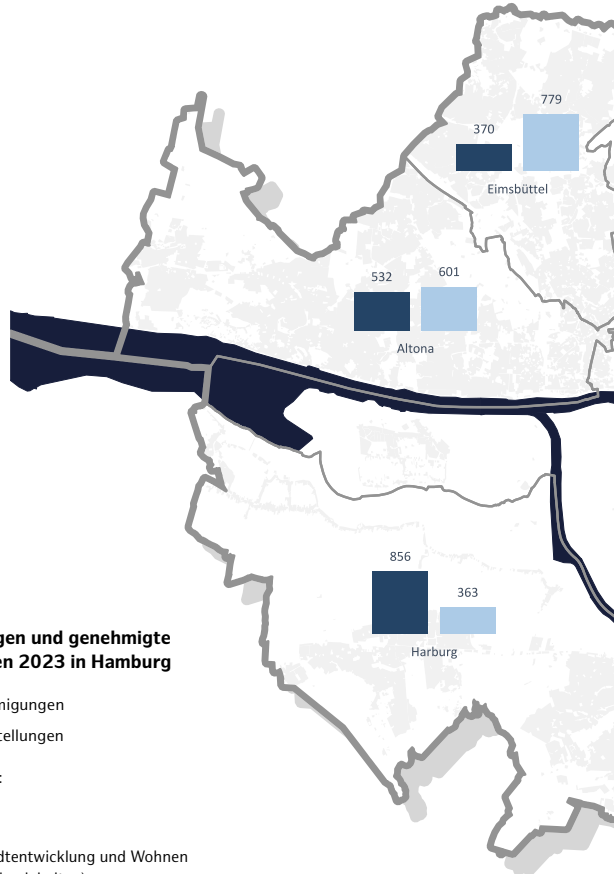
2.1.4 Fertigstellungen und genehmigte Wohneinheiten 2023 in Hamburg

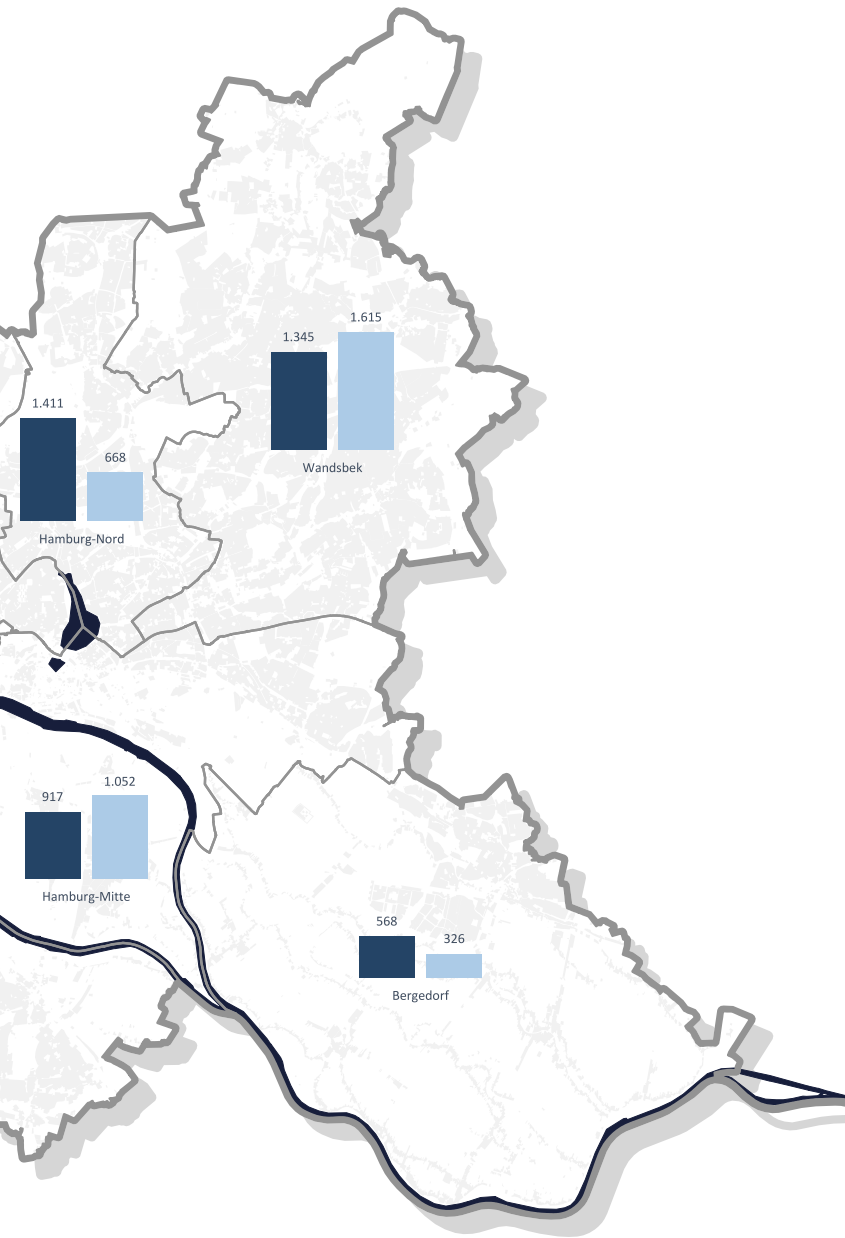
Fertigstellungen und genehmigte Wohneinheiten 2023 in Hamburg



Stand der Daten:
31.12.2023

Quellen:
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
(genehmigte Wohneinheiten),
Statistikamt Nord (Fertiggestellte Wohneinheiten)





2.1.5 Bauüberhänge 2011 bis 2023

Jahr	Anzahl der Wohnungsbaüberhänge 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
2023	24.404

Quelle: Statistikamt Nord

2.2 Wohnungsabgänge 2011 bis 2023

Jahr	Anzahl der Abgänge von Wohnungen in Hamburg jeweils zum 31.12.
2011	268
2012	483
2013	293
2014	385
2015	715
2016	358
2017	302
2018	401
2019	144
2020	714
2021	662
2022	509
2023	255

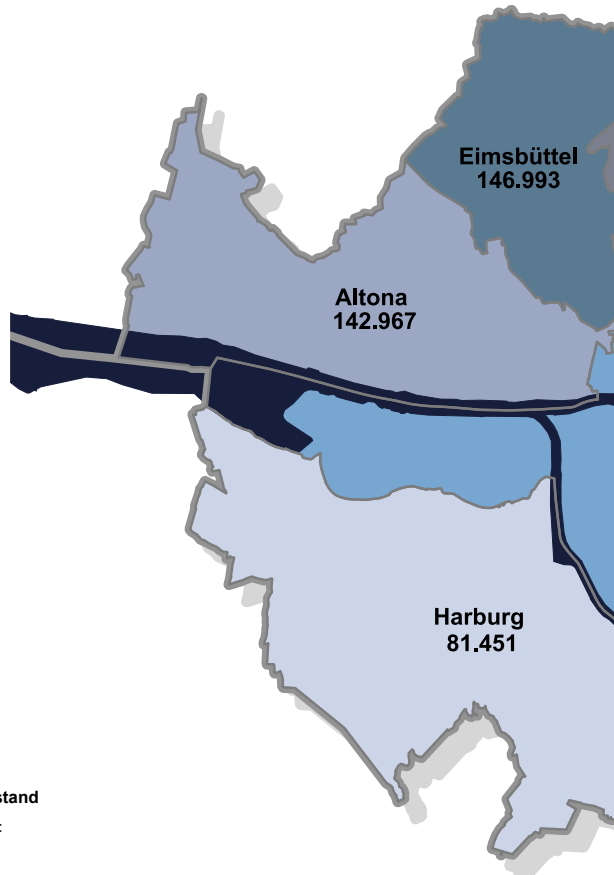
Quelle: Statistikamt Nord

2.3 Wohnungsbestand

Bezirk	Anzahl der Wohneinheiten zum 31.12.2023
Hamburg-Mitte	152.784
Altona	142.967
Eimsbüttel	146.993
Hamburg-Nord	187.901
Wandsbek	224.244
Bergedorf	62.023
Harburg	81.451
Hamburg gesamt	998.363

Quelle: Statistikamt Nord

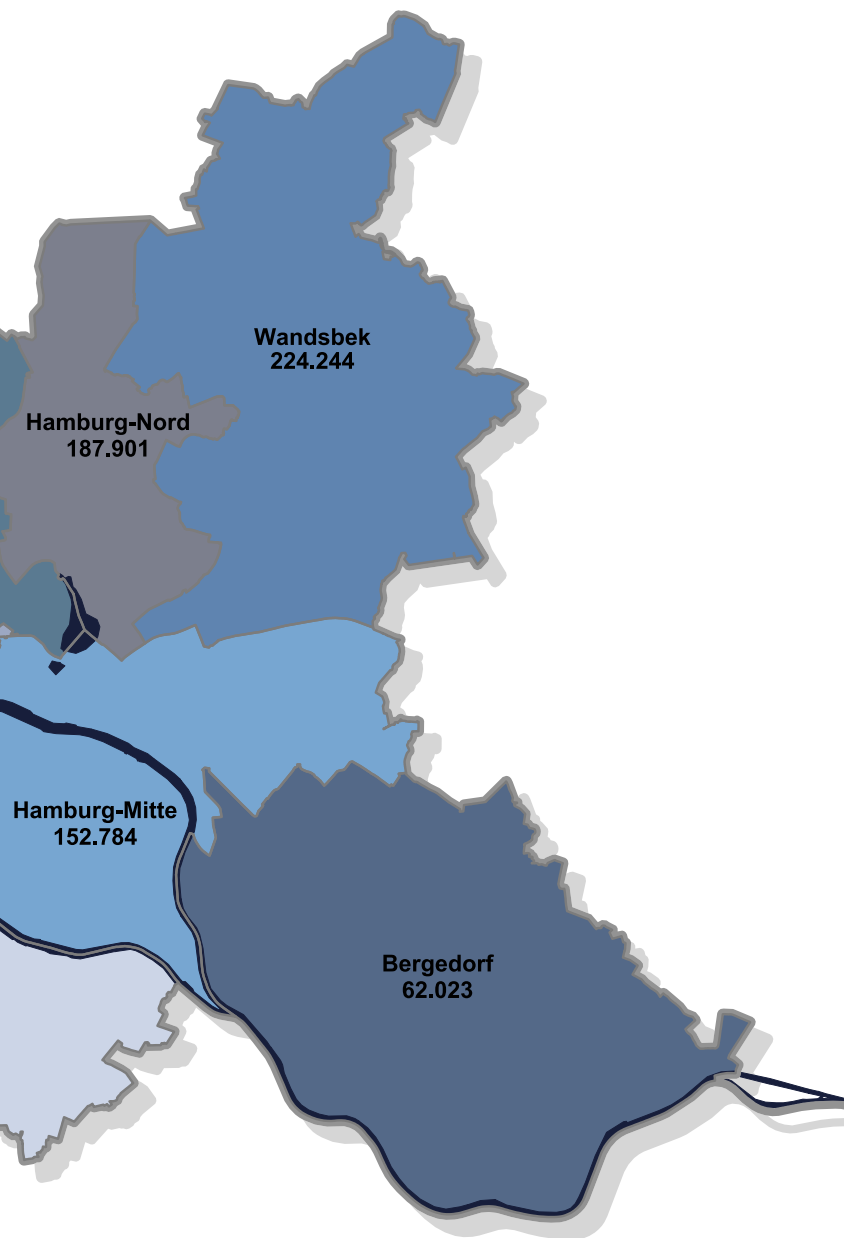
2.4 Wohnungsbestand nach Bezirken



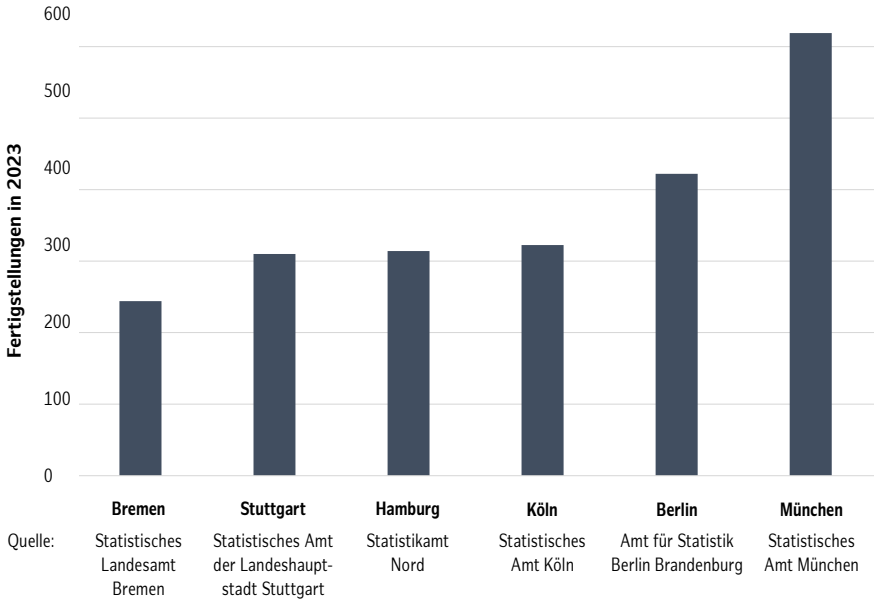
Wohnungsbestand

Stand der Daten:
31.12.2023

Quelle:
Statistikamt Nord



2.5 Wohnungsbau im Städtevergleich pro 100.000 Einwohnende



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

Art der Verfahren	zum 31.12.2023	
	Anzahl Verfahren	Anzahl Wohneinheiten
Laufende Baugenehmigungsverfahren	66	4.705
Laufende Vorbescheidsverfahren	56	2.832
Laufende Bebauungsplanverfahren mit erfolgter Grobabstimmung	81	32.038
Bebauungspläne mit erreichter Vorwegenehmigungsreife	7	1.681

Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Die Gesamtanzahl der mit den laufenden Bebauungsplanverfahren geplanten Wohneinheiten (WE) ist 2023 im Vergleich zum Vorjahr (34.000 WE) gesunken, liegt aber dennoch weiterhin mit über 32.000 WE auf einem hohen Niveau.

AUS DEM BEZIRK

BERGEDORF



Holtenkliner Straße 1, 13 Wohnungen

Bauherrenschaft: Holtenklinerstr. Eins, Grundstücksverwaltung GbR

Architektur: Mevius Mörker Architekten

An der Bergedorfer Magistrale wurde auf einem Eckgrundstück ein Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Gewerbeeinheiten und 13 Wohnungen errichtet, davon zwei öffentlich gefördert. Das Gebäude für Seniorinnen und Senioren.

3. Öffentlich geförderter Wohnungsbau in Hamburg

3.1 Bewilligte Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau

Im 1. Förderweg werden der Neubau von preisgünstigen Mietwohnungen sowie die Änderung oder Erweiterung von Gebäuden in Hamburg für alle Haushalte, die bestimmte Einkommensgrenzen einhalten, gefördert: Dies gilt 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 60 Prozent zulässig. Für die im Jahr 2023 bewilligten Wohnungen betrug die Anfangsmiete im 1. Förderweg 7,00 €/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 ist um bis zu 100 Prozent zulässig. Für die im Jahr 2023 bewilligten Wohnungen betrug die Anfangsmiete im 2. Förderweg 9,10 €/m² netto-kalt.

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

3.1.1 Bewilligungen in 2011 bis 2023 im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau nach Bezirken

Jahr	Anzahl bewilligter Wohneinheiten in den Bezirken							Summe
	Hamburg-Mitte	Altona	Eimsbüttel	Hamburg-Nord	Wandsbek	Bergedorf	Harburg	
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
2023	419	24	197	465	962	167	146	2.380
Summe 2011-2023	8.347	3.680	2.704	7.259	6.473	1.493	2.431	32.387

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

AUS DEM BEZIRK

EIMSBÜTTEL



Inklusives Wohnprojekt Graf-Johann-Weg 1 und 3 a/b, 39 Wohnungen

Bauherrenschaft: Evangelische Stiftung Alsterdorf

Architektur: WRS Architekten & Stadtplaner GmbH und WDK Architekten + Ingenieure Rendsburg

In unmittelbarer Nähe des A7-Deckels in Schnelsen hat die Evangelische Stiftung Alsterdorf ein inklusives Wohngebäude mit 33 geförderten Wohnungen und ein weiteres Gebäude mit sechs geförderten Wohnungen errichtet. Der Gebäudekomplex fügt sich harmonisch in die umgebende Bebauung ein.

3.1.2 Bewilligte Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau nach Bezirken

Förderprogramm	Bezirk	Anzahl bewilligter Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau 2023							
		Hamburg-Mitte	Altona	Eimsbüttel	Hamburg-Nord	Wandsbek	Bergedorf	Hamburg	Hamburg gesamt
1. Förderweg		391	24	174	339	962	167	103	2.160
Mietwohnungsbau (Segment M)		39	0	172	118	840	127	59	1.355
Baugenossenschaften (Segment BG)		8	24	0	38	0	0	31	101
Seniorenwohnungen (SenWE)		75	0	0	17	27	16	13	148
Studierendenwohnungen (Segment S)		259	0	0	166	0	0	0	425
Sonderwohnformen (Segment SW)		10	0	2	0	0	0	0	12
Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende		0	0	0	0	95	0	0	95
Änderung und Erweiterung (Segment E)		0	0	0	0	0	24	0	24
2. Förderweg		28	0	23	126	0	0	43	220
Mietwohnungsbau		28	0	23	126	0	0	43	220
Mietwohnungsbau insg.		419	24	197	465	962	167	146	2.380

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

3.1.3 Bewilligte Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau nach Eigentümergruppen

Eigentümergruppe Förderprogramm	Anzahl bewilligter Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau 2023					
	SAGA	Bau- genossen- schaften	Private	Kapital- gesell- schaften	Stiftungen, Vereine, Kirchen, Anst. öR*	Hamburg gesamt
1. Förderweg	1.035	276	183	146	520	2.160
Mietwohnungsbau (Segment M)	950	129	146	130	0	1.355
Baugenossenschaften (Segment BG)	0	93	0	8	0	101
Seniorenwohnungen (Segment SenWE)	75	30	35	8	0	148
Studierendenwohnungen (Segment S)	0	0	0	0	425	425
Sonderwohnformen (Segment SW)	10	0	2	0	0	12
Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende	0	0	0	0	95	95
Änderung und Erweiterung (Segment E)	0	24	0	0	0	24
2. Förderweg	0	81	40	99	0	220
Mietwohnungsbau	0	81	40	99	0	220
Mietwohnungsbau insg.	1.035	357	223	245	520	2.380

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

* Anstalten öffentlichen Rechts

3.1.4 Bewilligte Wohneinheiten pro 100.000 Einwohnende im Bundesländervergleich

Bundesland	Bewilligte geförderte Neubaumietwohnungen je 100.000 Einwohnende im Bundesländervergleich 2023		
	Einwohnende	Neubauförderung (Bewilligungen)	Geförderter Mietwohnungsneubau je 100.000 Einwohnende
Hamburg	1.910.160	2.380	125
Bremen	691.703	251	36
Mecklenburg-Vorpommern	1.629.464	331	20
Bayern	13.435.062	3.233	24
Schleswig-Holstein	2.965.691	991	33
Brandenburg	2.581.667	575	22
Berlin	3.782.202	3.492	92
Nordrhein-Westfalen	18.190.422	5.729	31
Thüringen	2.122.335	73	3
Baden-Württemberg	11.339.260	2.662	23
Hessen	6.420.729	576	9
Rheinland-Pfalz	4.174.311	1.011	24
Niedersachsen	8.161.981	1.771	22
Sachsen	4.089.467	407	10
Saarland	994.424	0	0
Sachsen-Anhalt	2.180.448	5	0

Quelle: Destatis,
Stand: 31.12.2023

Quelle: Bericht der
Bundesregierung über die
Verwendung der Mittel des
sozialen Wohnungsbaus
im Jahr 2023

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 des gesamten Förderobjekts erst statistisch, nachdem die letzte Wohnung fertiggestellt wurde.

3.2.1 Entwicklung der Fertigstellungszahlen von 2011 bis 2023 im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau nach Bezirken

Anzahl öffentlich geförderter fertiggestellter Wohneinheiten in den Bezirken								
Jahr	Hamburg-Mitte	Altona	Eimsbüttel	Hamburg-Nord	Wandsbek	Bergedorf	Harburg	Summe
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
2023	494	248	157	678	289	80	209	2.155
Summe 2011-2023	6.802	2.999	2.869	6.852	4.617	2.069	2.024	28.232

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

AUS DEM BEZIRK

HARBURG



Drei Schwestern, 37 Wohnungen

Bauherrenschaft: Bauverein Reiherstieg eG

Architektur: Renner Hainke Wirth Zirn Architekten GmbH

Auf der ehemaligen Fläche eines Supermarktes hat die Genossenschaft Reiherstieg in Wilstorf drei rautenförmige Gebäude mit einer Kita und 37 Wohnungen erbaut, davon 19 öffentlich gefördert. Die vier- und fünfgeschossigen Häuser haben begrünte Dächer und einen Gartenzugang im Erdgeschoss. Das Projekt wurde mit dem „WohnPreis Hamburg 2023“ ausgezeichnet.

3.2.2 Fertiggestellte Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau nach Bezirken

Förderprogramm	Anzahl fertiggestellter Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau 2023							
	Bezirk Hamburg- Mitte	Altona	Eims- büttel	Hamburg- Nord	Wands- bek	Berge- dorf	Har- burg	Hamburg gesamt
1. Förderweg	402	212	139	452	86	80	152	1.523
Mietwohnungsbau (Segment M)	333	136	69	370	84	38	122	1.152
Baugenossenschaften (Segment BG)	47	0	0	53	0	0	0	100
Seniorenwohnungen (Segment SenWE)	10	76	0	0	0	0	7	93
Studierendenwohnungen (Segment S)	0	0	0	0	0	0	23	23
Sonderwohnformen (Segment SW)	0	0	0	1	2	0	0	3
Änderung und Erweiterung (Segment E)	0	0	0	28	0	0	0	28
Rollstuhlbenutzerwoh- nungen (Segment R)	1	0	0	0	0	0	0	1
Neubau Mietwohnungen mit WA-Bindung	11	0	70	0	0	42	0	123
2. Förderweg	92	36	18	226	203	0	57	632
Mietwohnungsbau (Segment M)	92	36	18	226	203	0	33	608
Seniorenwohnungen (SenWE)	0	0	0	0	0	0	24	24
Mietwohnungsbau insg.	494	248	157	678	289	80	209	2.155

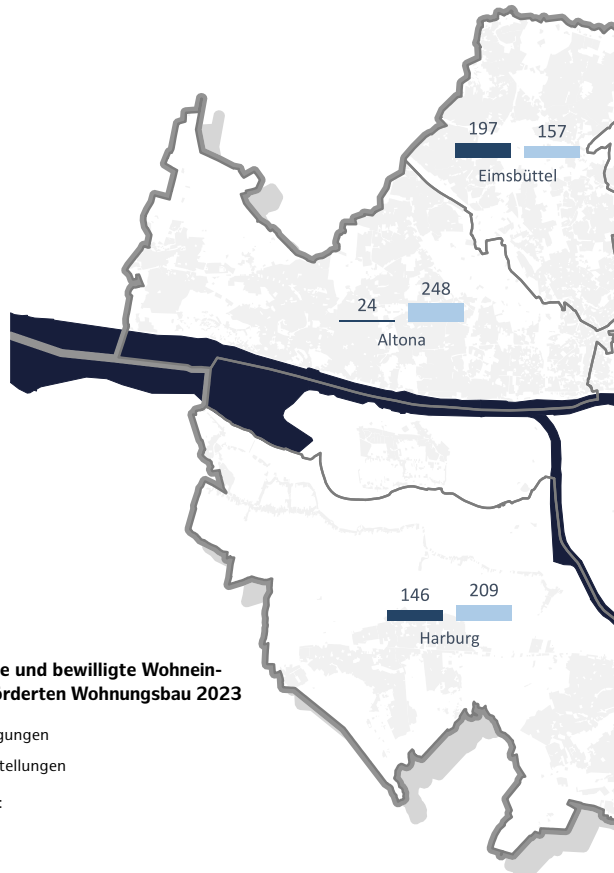
Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

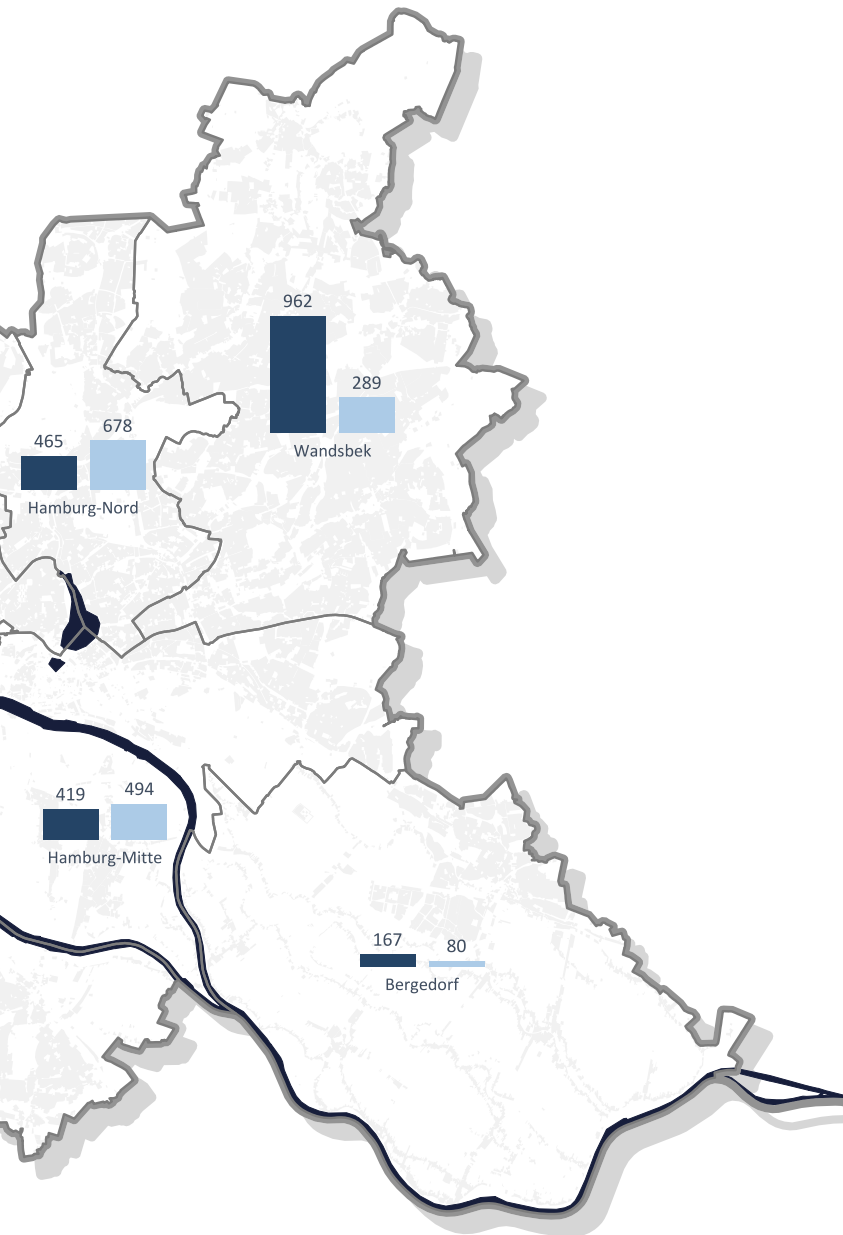
3.2.3 Fertiggestellte Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau nach Eigentümergruppen

Eigentümergruppe Förderprogramm	Anzahl fertiggestellter Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau 2023					
	SAGA	Baugenossenschaften	Private	Kapitalgesellschaften	Stiftungen, Vereine, Kirchen, AöR	Hamburg gesamt
1. Förderweg	820	424	80	28	171	1.523
Mietwohnungsbau (Segment M)	820	196	44	28	64	1.152
Baugenossenschaften (Segment BG)	0	100	0	0	0	100
Seniorenwohnungen (Segment SenWE)	0	57	0	0	36	93
Rollstuhlbeutzerwohnungen (Segment R)	0	0	1	0	0	1
Studierendenwohnungen (Segment S)	0	0	23	0	0	23
Sonderwohnformen (Segment SW)	0	1	0	0	2	3
Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende	0	42	12	0	69	123
Änderung und Erweiterung (Segment E)	0	28	0	0	0	28
2. Förderweg	360	126	52	29	65	632
Mietwohnungsbau	360	126	52	5	65	608
Seniorenwohnungen	0	0	0	24	0	24
Mietwohnungsbau insg.	1.180	550	132	57	236	2.155

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

3.2.4 Fertiggestellte und bewilligte Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau





AUS DEM BEZIRK HAMBURG-MITTE



Billhorner Röhrendamm 151a-c, 52 Wohnungen

Bauherrenschaft: Erzbistum Hamburg

Architektur: QRS Quente Schwartz Architekten

Am Billhorner Röhrendamm in Rothenburgsort hat das Erzbistum Hamburg ein achtgeschossiges Wohngebäude mit 52 Wohnungen errichtet, von denen 13 öffentlich gefördert wurden. Mit seiner hellen Klinkefassade trägt das Haus zur Weiterentwicklung des Quartiers Markmannstraße bei.

3.3 Bewilligte Wohneinheiten von Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung

Im Modernisierungsprogramm „Barrierefreier Umbau“ können Bauherrinnen und Bauherrn Mietwohnungen für ältere Menschen sowie für 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 2023						
Bezirk	Hamburg-Mitte	Altona	Eimsbüttel	Hamburg-Nord	Wandsbek	Bergedorf	Harburg	Hamburg gesamt
Förderprogramm								
Mod B (mit Mietpreis- und Belegungsbindung)	236	70	64	29	72	122	0	593

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

3.4 Fertiggestellte Wohneinheiten von Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung

		Anzahl fertiggestellter Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung 2023							
Bezirk		Ham- burg- Mitte	Altona	Eims- büttel	Ham- burg- Nord	Wands- bek	Berge- dorf	Har- burg	Hamburg gesamt
Förderprogramm									
Mod B (mit Mietpreis- und Belegungsbindung)		0	144	90	60	57	0	0	351
Mod E (barrierefreie Wohnungen)		31	0	0	0	0	0	0	31
Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung insgesamt		31	144	90	60	57	0	0	382

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

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

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, deren Baugenehmigung älter als 20 Jahre ist.

		Anzahl bewilligter energetischer Modernisierungen (Mod A) 2023							
Bezirk		Ham- burg- Mitte	Altona	Eims- büttel	Ham- burg- Nord	Wands- bek	Berge- dorf	Har- burg	Hamburg gesamt
Förderprogramm									
Mod A (ohne Mietpreis- oder Belegungsbindung)		132	0	162	427	265	125	0	1.111

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“ 2023
Hamburg-Mitte	46
Altona	275
Eimsbüttel	380
Hamburg-Nord	329
Wandsbek	624
Bergedorf	134
Harburg	93
Hamburg gesamt	1.881

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

AUS DEM BEZIRK

HAMBURG-NORD



Ipanema-Quartier City Nord, 523 Wohnungen

Bauherrenschaft: PEG 7. Objektgesellschaft mbH

Architektur: kbnk Architekten GmbH

Auf dem Areal der ehemaligen Oberpostdirektion ist das Ipanema-Quartier mit 523 Wohnungen, davon ein Drittel öffentlich gefördert, sowie einer Kita, Nahversorgungsflächen und einem Büroturm entstanden. Die Baukörper bilden einen begrünten Wohnhof, der sich zum Überseering hin öffnet.

3.7 Bewilligte Wohneinheiten in den Programmen „Ankauf von Belegungsbindungen“

Ziel der Programme zum Ankauf von Belegungsbindungen im ungebundenen Wohnungsbestand 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.

Zielgruppen des Programms „Ankauf Belegungsbindungen für Haushalte mit besonderen Marktzugangsschwierigkeiten“ sind 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.

Um neben diesen besonderen Zielgruppen die Versorgung aller sogenannten vordringlich wohnungssuchenden Haushalte mit Wohnraum weiter zu verbessern, bietet Hamburg ein weiteres Ankaufprogramm an. 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“ 2023
Hamburg-Mitte	6
Altona	7
Eimsbüttel	3
Hamburg-Nord	18
Wandsbek	3
Bergedorf	11
Harburg	4
Hamburg gesamt	52

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

3.8 Bindungsverlängerungen in 2023

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 bis 20 Jahren Jahren individuell beantragt werden und können entweder mit einem laufenden Zuschuss oder mit einem Darlehen als Anschlussfinanzierung gefördert werden.

Bezirk	Anzahl der Bindungsverlängerungen 2023
Hamburg-Mitte	379
Altona	0
Eimsbüttel	341
Hamburg-Nord	134
Wandsbek	174
Bergedorf	0
Harburg	146
Hamburg gesamt	1.174

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

A photograph of a modern, multi-story brick apartment building with numerous balconies. The building is surrounded by greenery, including trees with yellowing autumn leaves in the foreground and a grassy area. The sky is clear and blue. The text 'AUS DEM BEZIRK WANDSBEK' is overlaid in the top right corner.

AUS DEM BEZIRK

WANDSBEK

Wohnungsbauvorhaben Luisenhof in Farmsen, 275 Wohnungen

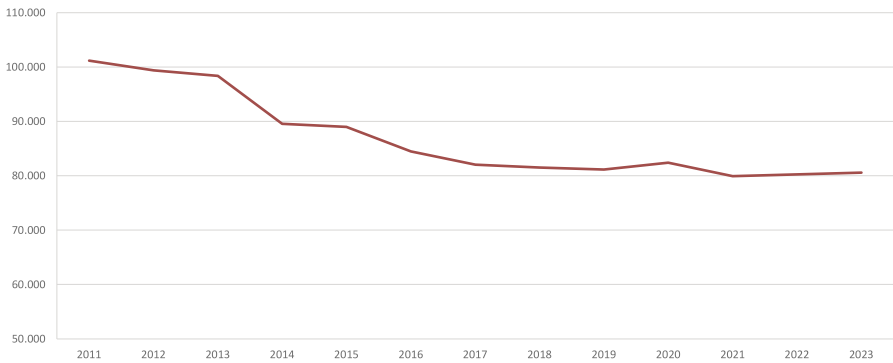
Bauherrenschaft: mgf Gartenstadt Farmsen eG

Architektur: PGH Planungsgesellschaft Holzbau GmbH

Ein Musterbeispiel der Nachverdichtung von Bestandsquartieren ist das Projekt Luisenhof. Im Zentrum der Gartenstadt Farmsen sind 275 Wohnungen im ersten Förderweg für Seniorinnen und Senioren, Familien, Studierende und Azubis sowie zwei Tiefgaragen und rund 500 Fahrradstellplätze entstanden.

4. Sozialwohnungsbestand in Hamburg

4.1 Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes 2011 bis 2023



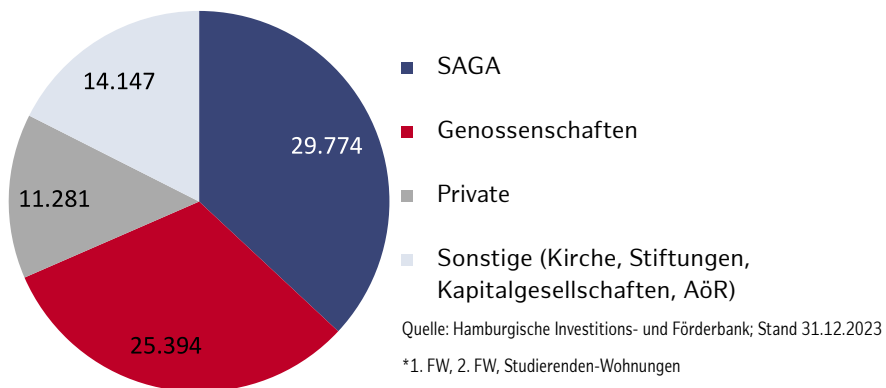
Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

4.2 Sozialwohnungsbestand nach Bezirken

Bezirk	Sozialwohnungsbestand zum 31.12. 2023		
	1. Förderweg inkl. Studierendenwohnungen	2. Förderweg	Gesamt
Hamburg-Mitte	20.967	828	21.795
Altona	9.155	389	9.544
Eimsbüttel	5.873	195	6.068
Nord	10.031	1.149	11.180
Wandsbek	16.083	645	16.728
Bergedorf	7.739	147	7.886
Harburg	7.220	175	7.395
Gesamt	77.068	3.528	80.596

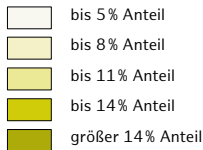
Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

4.3 Eigentümer des Sozialwohnungsbestandes* in Hamburg



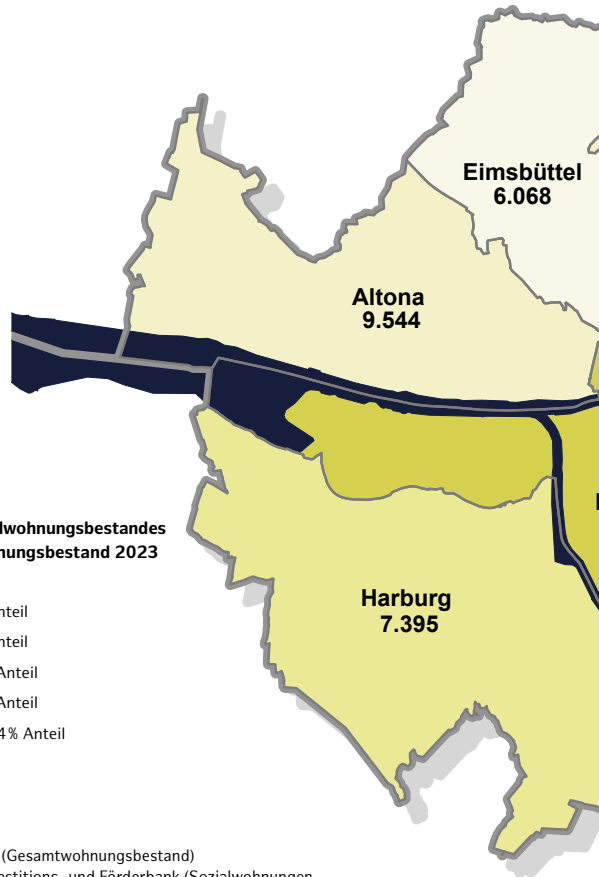
4.4 Anteil des Sozialwohnungsbestandes am Gesamtwohnungsbestand nach Bezirken

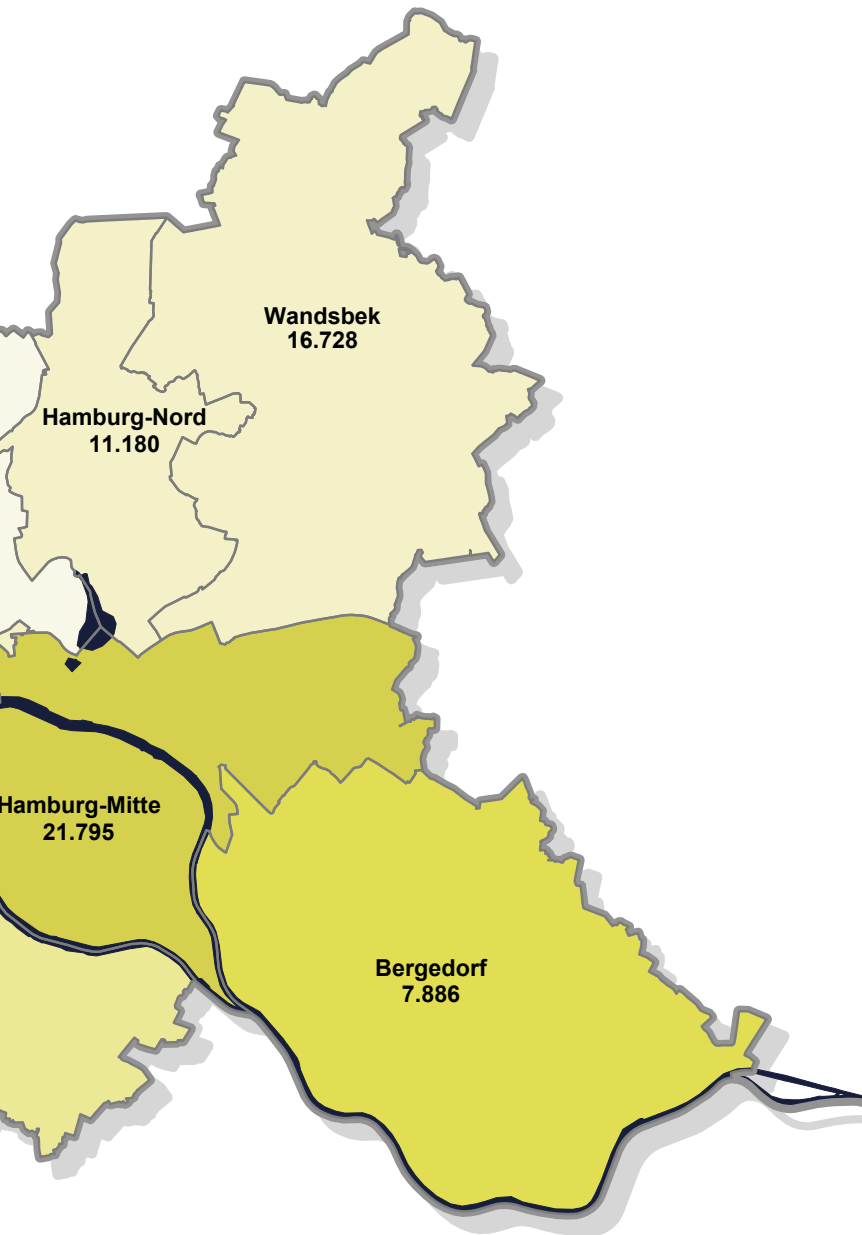
Anteil des Sozialwohnungsbestandes am Gesamtwohnungsbestand 2023 in Bezirken



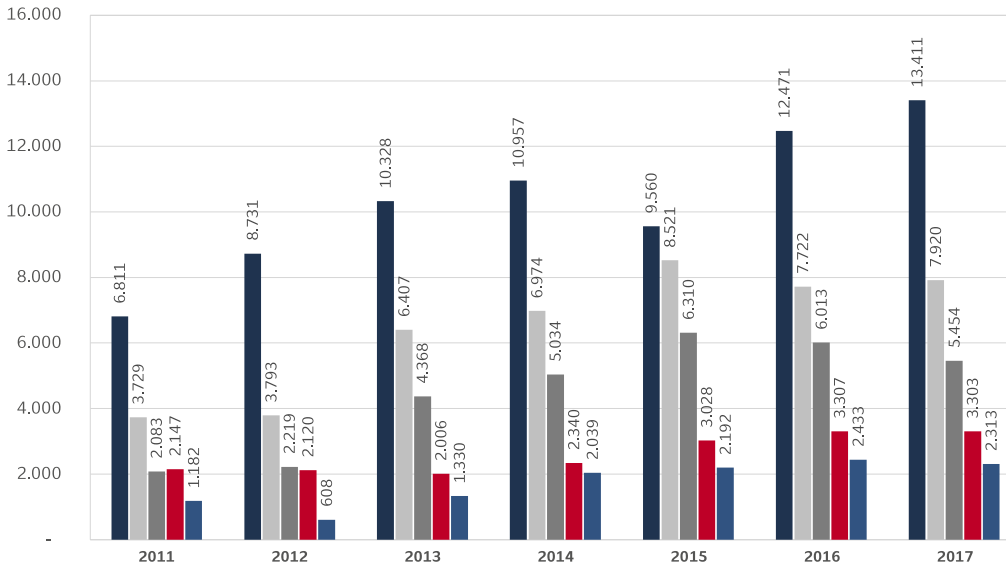
Stand der Daten:
31.12.2023

Quellen:
Statistikamt Nord (Gesamtwohnungsbestand)
Hamburgische Investitions- und Förderbank (Sozialwohnungen
sowie Studierendenwohnungen)





5. Wohnungsbaubilanz 2011 bis 2023

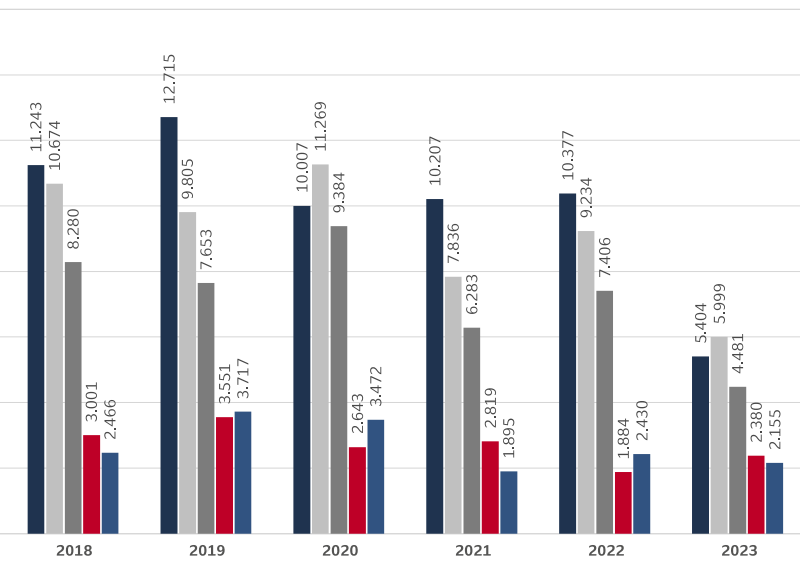


- Genehmigte Wohneinheiten 2011 bis 2023: 132.222
- Fertiggestellte Geschosswohnungen 2011 bis 2023: 74.968
- Fertiggestellte geförderte Wohneinheiten 2011 bis 2023 (1./2. Förderweg): 28.232
- Fertiggestellte Wohneinheiten 2011 bis 2023: 99.883
- Bewilligte geförderte Wohneinheiten 2011 bis 2023 (1./2. Förderweg): 34.529 ¹

Quellen:

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (genehmigte Wohneinheiten), Statistikamt Nord (fertiggestellte Geschosswohnungen und fertiggestellte Wohneinheiten), Hamburgische Investitions- und Förderbank (fertiggestellte und bewilligte geförderte Wohnungen)

¹ inkl. Flüchtlingsunterkünfte



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.

- **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 Wohnraum-

förderungsgesetzes (WoFG). Innerhalb des Bindungszeitraums sind Haushalte bezugsberechtigt, die eine Bescheinigung über die Wohnberechtigung nach § 16 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes (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 Bau-recht) 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.



LeNa Kroonhorst, 78 Wohnungen

Bauherrenschaft: SAGA

Architektur: kbnk Architekten GmbH

Am Kroonhorst in Osdorf hat die SAGA einen fünfgeschossigen Neubau nach dem Konzept „Lebendige Nachbarschaften“, kurz LeNa, mit 78 barrierefreien Wohnungen im ersten Förderweg realisiert. Neben einem Fahrradkeller und einer Tiefgarage stehen ein Nachbarschaftstreff, eine Gemeinschaftsküche, eine Dachterrasse sowie ein grüner Innenhof mit Sitzgelegenheiten zur Verfügung.



Impressum

Herausgeberin:

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW)
Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg
www.hamburg.de/bsw
Bestellungen über publikationen@bsw.hamburg.de

V.i.S.d.P.: André Stark

Redaktion:

Florentine Micha und Nadine Kibbel

Abbildungsnachweis:

Titel, 47: Erik Krüger / KMT Planungsgesellschaft mbH, Architekten + Ingenieure,
Geschäftsführer Oliver Hagemann
S. 3: Senatskanzlei, Jan-Niklas Pries
S. 4: Kristina Wedekind
S. 15: Kerstin Koch / Holtenklinkerstr. Eins GbR
S. 16: Jürgen Schmidt Fotografie
S. 23: Stephanie Brinkhötter / Renner Hainke Wirth Zirn Architekten GmbH
S. 28: QRS Architekten Quente Schwartz, Hamburg
S. 32: Bezirksamt Hamburg-Nord
S. 35: mgf Gartenstadt Farmsen eG
S. 44, 45: Philipp Reiss

Gestaltung und Kartographie: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Stand: November 2024



Titel, Seite 47:

Heidschnuckenring Neugraben-Fischbek, 54 Wohnungen

Bauherrenschaft: SAGA

Architektur: KMT Planungsgesellschaft mbH

Am Heidschnuckenring in Neugraben-Fischbek hat die SAGA vier Mehrfamilienhäuser mit 54 öffentlich geförderten Wohnungen errichtet. Die Gebäude mit vier Geschossen und Staffelgeschoss wurden als modifizierte SAGA-Typenhäuser mit Klinkerriemchen und Putzfassade konzipiert.

