WOHNUNGSBAUBERICHT

HAMBURG 2014 / 2015

Hamburg

Inhaltsverzeichnis

	Vorwort	3
1.	Einleitung	4
2.	Wohnungsbau und Wohnungsbestand in Hamburg	6
3.	Öffentlich geförderter Wohnungsbau in Hamburg	12
4.	Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes in Hamburg	28
	Impressum	30

Titelbild: Wohnanlage Thadenstraße, Altona-Altstadt
4 Wohngebäude, davon 1 öffentlich gefördert

Hamburg wächst und Hamburg baut.

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Senat hat das Thema Wohnen seit 2011 zum Herzstück seiner Politik gemacht und eines der ambitioniertesten Wohnungsbauprogramme Deutschlands aufgelegt. Die Erfolge sind beachtlich: In den vergangenen Jahren haben wir das selbst gesetzte Ziel von 6.000 genehmigten Wohneinheiten pro Jahr weit übererfüllt und jedes Jahr mehr als 2.000 geförderte Wohnungen bewilligt.

Auch bei den Fertigstellungen wurden diese Ziele erreicht. Nunmehr werden jedes Jahr mehr als 6.000 Wohnungen fertiggestellt, im Jahr 2015 waren es 8.521, darunter mehr als 2.000 geförderte Wohnungen.

Um dem großen Wachstum der Stadt gerecht zu werden, haben wir diese Ziele noch einmal erheblich ausgeweitet. Im neuen „Bündnis für das Wohnen in Hamburg" wurde vereinbart, zukünftig Baugenehmigungen für 10.000 Wohnungen im Jahr zu erteilen und 3.000 geförderte Wohnungen zu bewilligen. Dieses Ziel ist auch im „Vertrag für Hamburg" mit den Bezirken festgelegt, die ihrerseits jeweils bezirkliche Wohnungsbauprogramme aufstellen. Damit wird die kooperative Wohnungspolitik der Stadt fortgesetzt, die wir gemeinsam mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden und den Mietervereinen gestalten. Dieser kooperative Ansatz war ein Schlüssel für den erfolgreichen Wohnungsbau der letzten Jahre und ist bundesweit zu einem Vorbild geworden.

Mit diesem Bericht für die Jahre 2014/2015 stellt die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen in komprimierter Form Informationen und statistische Daten über das Baugeschehen in Hamburg zur Verfügung. Die hier vorgestellten Daten geben Ihnen einen Einblick in Umfang und die Struktur der Bautätigkeit, die Entwicklung des Wohnungsbestandes sowie die wohnungspolitischen Maßnahmen in Hamburg.

Ich wünsche Ihnen eine informative Lektüre.

Dorothee Stapelfeldt

Dr. Dorothee Stapelfeldt
Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen

1. Einleitung

Der vorliegende Bericht liefert detaillierte Informationen über Umfang und Struktur der Bautätigkeit in den verschiedenen Teilbereichen des Wohnungsbaus in den Jahren 2014 und 2015. Ein Schwerpunkt der Darstellung liegt dabei auf dem geförderten Mietwohnungsneubau und den geförderten Modernisierungsmaßnahmen, die einen erheblichen Teil der Bautätigkeit in Hamburg ausmachen.

Im zweiten Abschnitt wird der Umfang der gesamten Wohnungsbautätigkeit in Hamburg dargestellt. Weiter werden Informationen zum Verfahrensstand zukünftiger größerer Wohnbauprojekte (laufende Baugenehmigungs- und Vorbescheidsverfahren) sowie von Bebauungsplanverfahren gegeben, die auch für die Abschätzung der weiteren quantitativen Entwicklungen des Wohnungsbaus in Hamburg von Bedeutung sind.

Im dritten Abschnitt wird dann die Bautätigkeit im geförderten Mietwohnungsneubau und von geförderten Modernisierungsmaßnahmen detailliert dargelegt.

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

Rungehaus, Barmbek-Nord
74 barrierefreie Wohnungen, ein Wohncafé
Projekt LeNa – Lebendige Nachbarschaft

2. Wohnungsbau und Wohnungsbestand in Hamburg

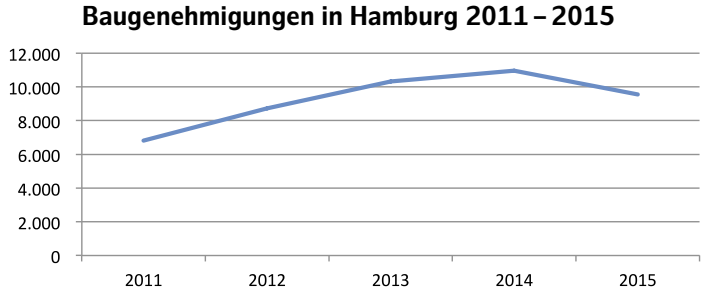
2.1 Wohnungsbau in Hamburg

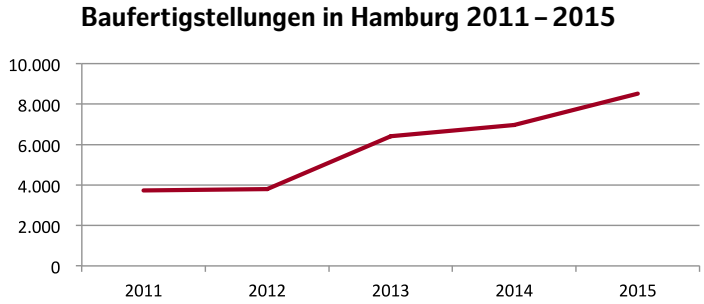
Zum 31. 12. 2014 gab es in Hamburg insgesamt 923.840 Wohnungen. Im Folgejahr 2015 (zum 31. 12. 2015) gab es in Hamburg 931.236 Wohnungen.

2.1.1 Baugenehmigungen und -fertigstellungen in Hamburg 2011 bis 2015

	Anzahl Wohneinheiten	
Jahr	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

Quelle: Wohnungsbaukoordination Quelle: Statistikamt Nord





2.1.2 Baugenehmigungen in Hamburg und Baubeginne SAGA GWG

Bezirk	Genehmigte Wohneinheiten 2014	Baubeginne SAGA GWG 2014*	Genehmigte Wohneinheiten 2015	Baubeginne SAGA GWG 2015*
Hamburg-Mitte	1.944	0	1.664	345
Altona	1.316	113	1.969	194
Eimsbüttel	1.026	81	1.081	39
Hamburg-Nord	2.645	541	1.491	129
Wandsbek	2.532	93	2.045	135
Bergedorf	572	0	588	0
Harburg	922	252	722	181
Hamburg gesamt	10.957	1.080	9.560	1.023
	Quelle: Wohnungsbau-koordination	Quelle: SAGA GWG	Quelle: Wohnungsbau-koordination	Quelle: SAGA GWG

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

2.1.3 Baufertigstellungen in Hamburg

	Anzahl fertiggestellter Wohneinheiten 2014		Anzahl fertiggestellter Wohneinheiten 2015	
Bezirk	insgesamt	davon SAGA GWG	insgesamt	davon SAGA GWG
Hamburg-Mitte	1.036	302	1.654	114
Altona	1.307	165	1.383	65
Eimsbüttel	1.116	0	1.027	24
Hamburg-Nord	1.309	329	1.905	673
Wandsbek	1.149	107	1.352	161
Bergedorf	408	0	455	0
Harburg	649	106	745	8
Hamburg gesamt	6.974	1.009	8.521	1.045
	Quelle: Statistikamt Nord	Quelle: SAGA GWG	Quelle: Statistikamt Nord	Quelle: SAGA GWG

2.1.4 Bauüberhang jeweils zum 31.12. in Hamburg

Jahr	Anzahl der Wohnungsbauüberhänge insgesamt (in Bau und noch kein Baubeginn)
2010	7.139
2011	8.033
2012	11.709
2013	14.999
2014	18.412
2015	18.058

Quelle: Statistikamt Nord

Definition Bauüberhang:
Unter dem Begriff „Bauüberhang" werden alle Wohnungen subsumiert, für die eine (gültige) Baugenehmigung, 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 Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden sowie nach Bestandsmaßnahmen. Der Bauüberhang wird von allen Statistischen Ämtern (wegen des gesetzlich definierten Auftrags) regelmäßig zum 31. 12. eines jeden Kalenderjahres erhoben. Die Daten liegen i.d.R. jeweils zur Mitte des folgenden Kalenderjahres vor.

2.2 Wohnungsabgänge 2010 bis 2014 in Hamburg

Jahr	Anzahl Abgang Wohnungen
2010	210
2011	268
2012	483
2013	293
2014	385
2015	715

Quelle: Statistikamt Nord

2.3 Wohnungsbestand zum 31. 12. 2015 in Hamburg insgesamt

Bezirk	Anzahl Wohneinheiten
Hamburg-Mitte	143.296
Altona	133.199
Eimsbüttel	139.671
Hamburg-Nord	174.620
Wandsbek	208.540
Bergedorf	56.814
Harburg	75.096
Hamburg gesamt	931.236

Quelle: Statistikamt Nord

2.4 Wohnungsbau im Städtevergleich

Wohnungsbau im Städtevergleich im Jahr 2014								
	Berlin	**Hamburg**	**München**	**Köln**	**Frankfurt/M.**	**Düsseldorf**	**Stuttgart**	**Bremen**
Wohnungsbestand	1.891.798	923.840	775.175	550.428	371.794	351.147	306.544	289.698
Anzahl der Baufertigstellungen	8.744	6.974	6.661	3.679	2.415 *)	2.182 **)	1.689	1.079
Wohnungsbau im Städtevergleich im Jahr 2015								
Wohnungsbestand	1.902.675	931.236	780.194	553.804	375.006	k. A.	308.376	291.130
Anzahl der Baufertigstellungen	10.722	8.521	6.403	3.957	3.051 *)	947 **)	1.872	1.356
	Quelle: Statistik Berlin Brandenburg	Quelle: Statistikamt Nord	Quelle: Statistisches Amt München	Quelle: Statistisches Amt Köln	Quelle: Statistisches Amt Frankfurt am Main	Quelle: Statistisches Amt Düsseldorf	Quelle: Statistisches Amt Stuttgart	Quelle: Statistisches Landesamt Bremen

*) ohne Wohnheime

**) Neubau ganzer Gebäude

2.5 Verfahrensstand aller Wohnbauprojekte mit mehr als 20 Wohneinheiten in Hamburg (Angaben zu laufenden Baugenehmigungsverfahren sowie Angaben zu laufenden Vorbescheidsverfahren)

Die Bezirksämter machen Angaben zum Verfahrensstand aller Wohnungsbauprojekte mit mehr als 20 Wohneinheiten zu den laufenden Baugenehmigungsverfahren sowie zu den laufenden Vorbescheidsverfahren. Im Ergebnis zeigt sich:

Laufende Baugenehmigungsverfahren
Zum Stichtag 31. 12. 2015 laufen noch nicht abgeschlossene Baugenehmigungsverfahren für 125 Wohnungsbauprojekte (>20 WE) mit 6.901 Wohneinheiten.

Laufende Vorbescheidsverfahren
Zum Stichtag 31. 12. 2015 laufen noch nicht abgeschlossene Vorbescheidsverfahren für 55 Wohnungsbauprojekte (>20 WE) mit 2.969 Wohneinheiten.

2.6 Bebauungsplanverfahren in Hamburg

Laufende Bebauungsplanverfahren mit erfolgter Grobabstimmung

In den Bezirken laufen zum Stichtag 31. 12. 2015 insgesamt 52 Bebauungsplanverfahren, die noch keine Vorweggenehmigungsreife erlangt haben, hinzu kommen noch fünf Senatsbebauungspläne. Diese laufenden Bebauungsplanverfahren schaffen voraussichtlich neues Planrecht für insgesamt rund 11.350 Wohneinheiten.

In 2015 wurde in 11 Bebauungsplanverfahren die Vorweggenehmigungsreife für 2.605 Wohneinheiten erreicht.

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

Jan-Külper-Weg, Lurup
175 öffentlich geförderte Wohnungen

3. Öffentlich geförderter Wohnungsbau in Hamburg

3.1 Bewilligungen in 2014 und 2015 im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau pro Bezirk

Im 1. Förderweg (1. FW) wird der Neubau von preisgünstigen Mietwohnungen sowie die Änderung oder Erweiterung von Gebäuden in Hamburg für alle Haushalte, die bestimmte Einkommensgrenzen einhalten, insbesondere für Familien, Menschen ab 60 Jahren, behinderte Menschen und Menschen, die als vordringlich wohnungssuchend anerkannt sind, gefördert. Eine Überschreitung der Einkommensgrenze nach § 8 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes (HmbWoFG) ist um bis zu 30 %, bei Seniorenwohnungen um bis zu 50 %, zulässig. Die Anfangsmiete im 1. Förderweg beträgt 6,30 €/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 60 % zulässig. Die Anfangsmiete im 2. Förderweg beträgt 8,40 €/m² netto-kalt.

Um in den geförderten Neubaubeständen eine angemessene soziale Durchmischung zu gewährleisten, muss bei Bauvorhaben mit mehr als 30 Wohneinheiten des 2. Förderwegs quartiersbezogen mindestens auch ein Drittel aller insgesamt geförderten Wohnungen im 1. Förderweg errichtet werden.

3.1.1 Bewilligte Wohneinheiten im geförderten Mietwohnungsbau 2014 (nach Bezirken)

	Anzahl bewilligter Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau in 2014							
Förderprogramm	**Hamburg-Mitte**	**Altona**	**Eimsbüttel**	**Hamburg-Nord**	**Wandsbek**	**Bergedorf**	**Harburg**	**Hamburg gesamt**
Mietwohnungsbau insg.	352	358	58	595	598	0	379	2.340
1. Förderweg	**281**	**327**	**58**	**424**	**553**	**0**	**379**	**2.022**
Mietwohnungsbau (Segment M)	152	260	44	236	453	0	346	1.491
Baugenossenschaften (Segment BG)	0	0	14	24	0	0	0	38
Quartiersentwicklung (Segment Q)	0	0	0	0	0	0	33	33
Seniorenwohnungen (Segment A)	0	0	0	83	12	0	0	95
Studierendenwohnungen (Segment S)	120	57	0	52	68	0	0	297
Sonderwohnformen (Segment SW)	0	10	0	29	20	0	0	59
Erweiterung/Änderung (Segment E)	9	0	0	0	0	0	0	9
2. Förderweg	**71**	**31**	**0**	**171**	**45**	**0**	**0**	**318**
Mietwohnungsbau	71	31	0	171	45	0	0	318

In 2014 gab es keine Bewilligungen im 1. Förderweg für Rollstuhlfahrer und keine Bewilligungen im 2. Förderweg für Senioren-, Rollstuhlfahrerwohnungen oder Erweiterung.

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB)

3.1.2 Bewilligte Wohneinheiten im geförderten Mietwohnungsbau 2015 (nach Bezirken)

	Anzahl bewilligter Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau in 2015							
Förderprogramm	**Hamburg-Mitte**	**Altona**	**Eimsbüttel**	**Hamburg-Nord**	**Wandsbek**	**Bergedorf**	**Harburg**	**Hamburg gesamt**
Mietwohnungsbau insg.	915	74	161	365	116	161	249	2.041
1. Förderweg	**843**	**70**	**150**	**327**	**101**	**161**	**249**	**1.901**
Mietwohnungsbau (Segment M)	498	20	36	125	65	0	182	926
Baugenossenschaften (Segment BG)	28	0	0	50	0	18	0	96
Rollstuhlfahrer (Segment R)	4	0	0	0	0	0	0	4
Seniorenwohnungen (Segment A)	40	50	114	124	11	0	67	406
Studierendenwohnungen (Segment S)	0	0	0	28	0	143	0	171
Sonderwohnformen (Segment SW)	5	0	0	0	25	0	0	30
Erweiterung/Änderung (Segment E)	268	0	0	0	0	0	0	268
2. Förderweg	**72**	**4**	**11**	**38**	**15**	**0**	**0**	**140**
Mietwohnungsbau	72	4	11	38	15	0	0	140

In 2015 gab es keine Bewilligungen im 1. Förderweg für Quartiersentwicklungen und keine Bewilligungen im 2. Förderweg für Senioren- und Rollstuhlfahrerwohnungen und ebenfalls keine im Programm „Erweiterungen".

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB)

3.1.3 Bewilligte Wohneinheiten im geförderten Mietwohnungsbau 2014 (nach Eigentümern)

	Anzahl bewilligter Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau in 2014					
Förderprogramm	**SAGA GWG**	**Bauge-nossen-schaften**	**Private**	**Kapitalge-sellschaf-ten**	**Stiftungen, Vereine, Kir-chen, Anst. öR**	**Hamburg gesamt**
Mietwohnungsbau insg.	945	618	356	246	175	2.340
1. Förderweg	**945**	**421**	**300**	**181**	**175**	**2.022**
Mietwohnungsbau (Segment M)	936	327	107	107	14	1.491
Baugenossenschaften (Segment BG)	0	38	0	0	0	38
Quartiersentwicklung (Segment Q)	0	33	0	0	0	33
Seniorenwohnungen (Segment A)	0	22	68	0	5	95
Studierendenwohnungen (Segment S)	0	0	125	74	98	297
Sonderwohnformen (Segment SW)	0	1	0	0	58	59
Erweiterung/Änderung (Segment E)	9	0	0	0	0	9
2. Förderweg	**0**	**197**	**56**	**65**	**0**	**318**
Mietwohnungsbau	0	197	56	65	0	318

In 2014 gab es keine Bewilligungen im 1. Förderweg für Rollstuhlfahrer und keine Bewilligungen im 2. Förderweg für Senioren-, Rollstuhlfahrerwohnungen oder Erweiterung.

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB)

3.1.4 Bewilligte Wohneinheiten im geförderten Mietwohnungsbau 2015 (nach Eigentümern)

	Anzahl bewilligter Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau in 2015					
Förderprogramm Eigentümergruppe	**SAGA GWG**	**Bauge-nossen-schaften**	**Private**	**Kapitalge-sellschaf-ten**	**Stiftungen, Vereine, Kir-chen, Anst. öR**	**Hamburg gesamt**
Mietwohnungsbau insg.	1.032	366	173	185	285	2.041
1. Förderweg	**1.032**	**327**	**76**	**181**	**285**	**1.901**
Mietwohnungsbau (Segment M)	621	175	7	123	0	926
Baugenossenschaften (Segment BG)	0	96	0	0	0	96
Rollstuhlfahrer (Segment R)	0	4	0	0	0	4
Seniorenwohnungen (Segment A)	143	52	44	53	114	406
Studierendenwohnungen (Segment S)	0	0	0	0	171	171
Sonderwohnformen (Segment SW)	0	0	25	5	0	30
Erweiterung / Änderung (Segment E)	268		0	0	0	268
2. Förderweg	**0**	**39**	**97**	**4**	**0**	**140**
Mietwohnungsbau	0	39	97	4	0	140

In 2015 gab es keine Bewilligungen im 1. Förderweg für Quartiersentwicklungen und keine Bewilligungen im 2. Förderweg für Senioren- und Rollstuhlfahrerwohnungen und ebenfalls keine im Programm „Erweiterungen".

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB)

3.2 Fertigstellungen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau

3.2.1 Fertigstellungen in 2014 im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau pro Bezirk

	Anzahl fertiggestellter Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau in 2014							
Förderprogramm	**Hamburg-Mitte**	**Altona**	**Eimsbüttel**	**Hamburg-Nord**	**Wandsbek**	**Bergedorf**	**Harburg**	**Hamburg gesamt**
Mietwohnungsbau insg.	553	236	76	658	368	11	137	2.039
1. Förderweg	**553**	**236**	**76**	**633**	**359**	**11**	**137**	**2.005**
Mietwohnungsbau (Segment M)	68	223	66	190	259	0	102	908
Baugenossenschaften (Segment BG)	19	0	0	82	0	0	0	101
Quartiersentwicklung (Segment Q)	75	0	0	0	0	0	0	75
Rollstuhlfahrer (Segment R)	0	0	0	27	0	0	0	27
Seniorenwohnungen (Segment A)	174	13	10	234	100	0	27	558
Studierendenwohnungen (Segment S)	98	0	0	0	0	0	8	106
Sonderwohnformen (Segment SW)	0	0	0	0	0	11	0	11
Erweiterung / Änderung (Segment E)	119	0	0	100	0	0	0	219
2. Förderweg	**0**	**0**	**0**	**25**	**9**	**0**	**0**	**34**
Mietwohnungsbau	0	0	0	25	9	0	0	34

In 2014 gab es keine Fertigstellungen im 2. Förderweg von Senioren-, Rollstuhlfahrerwohnungen oder Erweiterung.

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB)

Für die Erfassung der Fertigstellungen seitens der IFB Hamburg ist laut Fördersystematik die so genannte mittlere Bezugsfertigkeit des gesamten Förderobjektes 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 erst nach Fertigstellung der letzten Wohnung die mittlere Bezugsfertigkeit des gesamten Förderobjektes statistisch erfasst.

3.2.2 Fertigstellungen in 2015 im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau pro Bezirk

	Anzahl fertiggestellter Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau in 2015							
Förderprogramm	**Hamburg-Mitte**	**Altona**	**Eimsbüttel**	**Hamburg-Nord**	**Wandsbek**	**Bergedorf**	**Harburg**	**Hamburg gesamt**
Mietwohnungsbau insg.	403	145	232	940	264	32	174	2.190
1. Förderweg	**392**	**114**	**232**	**940**	**264**	**32**	**174**	**2.148**
Mietwohnungsbau (Segment M)	174	104	110	772	228	0	36	1.424
Baugenossenschaften (Segment BG)	0	0	0	0	13	0	0	13
Quartiersentwicklung (Segment Q)	78	0	0	0	0	0	0	78
Seniorenwohnungen (Segment A)	82	0	55	0	0	32	106	275
Sonderwohnformen (Segment SW)	58	10	67	89	23	0	32	279
Erweiterung / Änderung (Segment E)	0	0	0	79	0	0	0	79
2. Förderweg	**11**	**31**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**42**
Mietwohnungsbau	11	31	0	0	0	0	0	42

In 2015 gab es keine Fertigstellungen im und 1. und 2. Förderweg von Rollstuhlfahrerwohnungen. Im 1. Förderweg wurden im Jahr 2015 keine Studierendenwohnungen fertiggestellt – Seniorenwohungen und Erweiterungen im 2. Förderweg ebenfalls nicht.

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB)

Für die Erfassung der Fertigstellungen seitens der IFB Hamburg ist laut Fördersystematik die so genannte mittlere Bezugsfertigkeit des gesamten Förderobjektes 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 erst nach Fertigstellung der letzten Wohnung die mittlere Bezugsfertigkeit des gesamten Förderobjektes statistisch erfasst.

3.3 Bewilligungen in 2014 und 2015 von Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung pro Bezirk

Im Modernisierungsprogramm B (Mod B) werden Ausstattungsverbesserungen und umfassende Modernisierungen von Mietwohnungen in Mietwohngebäuden mit mindestens drei vermieteten Wohneinheiten, für die bis zum 31. 12. 1984 eine Baugenehmigung vorlag, gefördert. Die Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindung beträgt zehn Jahre.

In den Modernisierungsprogrammen E, F und G (Mod E, F, G) ist das Ziel die barrierefreie Anpassung von Mietwohnungen für ältere Menschen (Mod E) sowie Menschen mit Behinderungen und Rollstuhlbenutzer (Mod F). 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.

Im Modernisierungsprogramm D (Mod D) werden Zuschüsse zur Förderung von umfassenden Energiespar-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Wohngebäuden gewährt, die in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten gem. § 142 Baugesetzbuch (BauGB) bzw. in Gebieten vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 BauGB liegen. Die Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindung beträgt bis zu 21 Jahre.

	Anzahl bewilligter Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung in 2014							
Förderprogramm	**Hamburg-Mitte**	**Altona**	**Eimsbüttel**	**Hamburg-Nord**	**Wandsbek**	**Bergedorf**	**Harburg**	**Hamburg gesamt**
Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung insg.	**150**	**23**	**158**	**16**	**376**	**30**	**165**	**918**
Mod B (umfassender Umbau/ Erweiterung)	116	0	157	16	360	0	151	800
Mod G (Aufzüge)	0	23	0	0	0	30	0	53
Mod E + F (barrierefreie und Rollstuhlfahrerwohnungen)	0	0	1	0	16	0	0	17
Mod D (Sanierungsgebiete)	34	0	0	0	0	0	14	48

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB)

	Anzahl bewilligter Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung in 2015							
Förderprogramm	**Hamburg-Mitte**	**Altona**	**Eimsbüttel**	**Hamburg-Nord**	**Wandsbek**	**Bergedorf**	**Harburg**	**Hamburg gesamt**
Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung insg.	**238**	**0**	**106**	**132**	**318**	**144**	**20**	**958**
Mod B (umfassender Umbau/ Erweiterung)	196	0	96	128	318	143	0	881
Mod G (Aufzüge)	0	0	0	0	0	0	20	20
Mod E + F (barrierefreie und Rollstuhlfahrerwohnungen)	0	0	10	4	0	1	0	15
Mod D (Sanierungsgebiete)	42	0	0	0	0	0	0	42

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB)

3.4 Fertigstellungen in 2014 und 2015 von Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung pro Bezirk

	Anzahl fertiggestellter Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung in 2014							
Förderprogramm	**Hamburg-Mitte**	**Altona**	**Eimsbüttel**	**Hamburg-Nord**	**Wandsbek**	**Bergedorf**	**Harburg**	**Hamburg gesamt**
Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung insg.	**377**	**27**	**37**	**69**	**68**	**0**	**53**	**631**
Mod B (umfassender Umbau / Erweiterung)	193	0	36	69	67	0	53	418
Mod G (Aufzüge)	131	23	0	0	0	0	0	154
Mod E + F (barrierefreie und Rollstuhlfahrerwohnungen)	0	4	1	0	1	0	0	6
Mod D (Sanierungsgebiete)	53	0	0	0	0	0	0	53

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB)

	Anzahl fertiggestellter Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung in 2015							
Förderprogramm	**Hamburg-Mitte**	**Altona**	**Eimsbüttel**	**Hamburg-Nord**	**Wandsbek**	**Bergedorf**	**Harburg**	**Hamburg gesamt**
Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung insg.	**155**	**0**	**48**	**4**	**55**	**1**	**0**	**263**
Mod B (umfassender Umbau/ Erweiterung)	0	0	48	0	54	0	0	102
Mod G (Aufzüge)	0	0	0	0	0	0	0	0
Mod E + F (barrierefreie und Rollstuhlfahrerwohnungen)	0	0	0	4	1	1	0	6
Mod D (Sanierungsgebiete)	155	0	0	0	0	0	0	155

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB)

Für die Erfassung der Fertigstellungen seitens der IFB Hamburg ist laut Fördersystematik die sogenannte mittlere Bezugsfertigkeit des gesamten Förderobjektes 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 erst nach Fertigstellung der letzten Wohnung die mittlere Bezugsfertigkeit des gesamten Förderobjektes statistisch erfasst.

3.5 Bewilligungen im Programm für energetische Modernisierungen von Mietwohnungen (Modernisierungsprogramm A) pro Bezirk in 2014 und 2015

Im Modernisierungsprogramm A (Mod A) wird die energetische Modernisierung von Mietwohnungen in Mietwohngebäuden mit mindestens drei vermieteten Wohneinheiten, Studierenden- und Auszubildendenwohnheimen und Wohneinrichtungen gemäß § 2 Abs. 4 Hamburgisches Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetz (HmbWBG), für die jeweils bis zum 31. 12. 1994 eine Baugenehmigung vorlag, gefördert.

	Anzahl bewilligter energetischer Modernisierungen (Mod A) in 2014							
Förderprogramm	**Hamburg-Mitte**	**Altona**	**Eimsbüttel**	**Hamburg-Nord**	**Wandsbek**	**Bergedorf**	**Harburg**	**Hamburg gesamt**
Energetische Modernisierungen insg.	**768**	**525**	**25**	**457**	**475**	**215**	**7**	**2.472**
Mod A mit Mietpreisbindung	433	127	0	194	0	0	0	754
Mod A ohne Mietpreis- oder Belegungsbindung	335	398	25	263	475	215	7	1.718

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB)

	Anzahl bewilligter energetischer Modernisierungen (Mod A) in 2015							
Förderprogramm	**Hamburg-Mitte**	**Altona**	**Eimsbüttel**	**Hamburg-Nord**	**Wandsbek**	**Bergedorf**	**Harburg**	**Hamburg gesamt**
Energetische Modernisierungen insg.	**484**	**837**	**166**	**235**	**62**	**12**	**0**	**1.796**
Mod A mit Mietpreisbindung	229	126	0	51	11	0	0	417
Mod A ohne Mietpreis- oder Belegungsbindung	255	711	166	184	51	12	0	1.379

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB)

3.6 Bewilligungen im Programm „Wärmeschutz im Gebäudebestand“ (Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen) pro Bezirk

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 CO_2-Ausstoß zu reduzieren. Erreicht werden soll dies über energetische Standards, die oberhalb der gesetzlich geforderten Niveaus liegen und über das Programm „Wärmeschutz im Gebäudebestand“ etabliert werden sollen.

Antragsberechtigt sind Grundeigentümer oder sonstige dinglich Verfügungsberechtigte (z. B. Erbbauberechtigte) von Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern, kleinen Mehrfamilienhäusern (bis zu 2 vermieteten Wohneinheiten) und Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG).

	Anzahl Bewilligungen im Programm „Wärmeschutz im Gebäudebestand“ in 2014							
Förderprogramm	**Hamburg-Mitte**	**Altona**	**Eimsbüttel**	**Hamburg-Nord**	**Wandsbek**	**Bergedorf**	**Harburg**	**Hamburg gesamt**
Wärmeschutz im Gebäudebestand	209	256	143	228	412	42	132	1.422

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB)

	Anzahl Bewilligungen im Programm „Wärmeschutz im Gebäudebestand“ in 2015							
Förderprogramm	**Hamburg-Mitte**	**Altona**	**Eimsbüttel**	**Hamburg-Nord**	**Wandsbek**	**Bergedorf**	**Harburg**	**Hamburg gesamt**
Wärmeschutz im Gebäudebestand	25	313	424	109	381	44	26	1.322

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB)

3.7 Bewilligungen im Programm „Ankauf von Belegungsbindungen“ pro Bezirk

Ziel des Programms „Ankauf von Belegungsbindungen“ ist die Verbesserung der Wohnraumversorgung von Zielgruppen mit besonderen Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt.

Zielgruppen mit besonderem Integrationsbedarf sind insbesondere:

- Frauen aus Frauenhäusern;
- Menschen mit psychischen Erkrankungen (z. B. Suchtkranke) und / oder seelischen Behinderungen;
- Menschen mit geistigen oder mehrfachen Behinderungen;
- Menschen, die Leistungen zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten erhalten (§§ 67/68 SGB XII), insb. Personen, die nach erfolgreichem Abschluss einer stationären Maßnahme in eigenen Wohnraum ziehen können;
- unterstützungsbedürftige Jungerwachsene;
- Inhaftierte, deren Entlassung bevorsteht und die im Anschluss an die Haft in eigenen Wohnraum ziehen möchten.

	Anzahl Bewilligungen im Programm „Ankauf von Belegungsbindungen“ in 2014							
Förderprogramm	**Hamburg-Mitte**	**Altona**	**Eimsbüttel**	**Hamburg-Nord**	**Wandsbek**	**Bergedorf**	**Harburg**	**Hamburg gesamt**
Ankauf von Belegungsbindungen	11	2	9	11	17	4	4	58

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB)

	Anzahl Bewilligungen im Programm „Ankauf von Belegungsbindungen“ in 2015							
Förderprogramm	**Hamburg-Mitte**	**Altona**	**Eimsbüttel**	**Hamburg-Nord**	**Wandsbek**	**Bergedorf**	**Harburg**	**Hamburg gesamt**
Ankauf von Belegungsbindungen	7	1	13	13	13	8	9	64

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB)

Weltquartier, Wilhelmsburg
820 öffentlich geförderte Wohnungen
284 Neubau; 402 Umbau; 67 Modernisierung
46 Gewerbeeinheiten

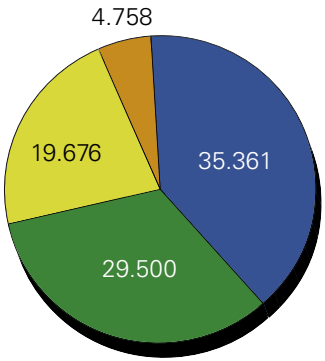
4. Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes in Hamburg

4.1 Sozialwohnungsbestand (1. FW und HmbWoFG ab 2003) insgesamt (pro Bezirk)

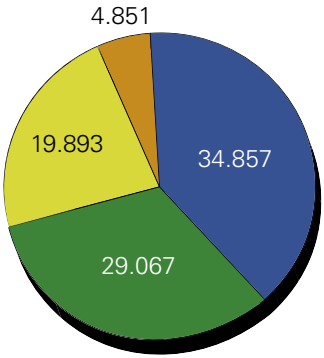
Bezirk	Sozialwohnungsbestand zum 31.12. 2014	Sozialwohnungsbestand zum 31.12. 2015
Hamburg-Mitte	25.730	25.323
Altona	12.906	12.696
Eimsbüttel	6.519	6.544
Hamburg-Nord	9.206	10.013
Wandsbek	18.165	17.830
Bergedorf	8.827	8.287
Harburg	7.942	7.975
insgesamt	89.295	88.668

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB)

4.2 Eigentümer des Sozialwohnungsbestandes (1. FW und HmbWoFG ab 2003) in Hamburg



Stand: 31. 12. 2014



Stand: 31. 12. 2015

- SAGA GWG
- Private und Wohnungsunternehmen
- Genossenschaften
- Sonstige (Kirche, Stiftungen) etc.

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB)

4.3 Anteil des Sozialwohnungsbestandes 2014 (1. FW und HmbWoFG ab 2003) am Gesamtwohnungsbestand in den Hamburger Bezirken

4.4 Anteil des Sozialwohnungsbestandes 2015 (1. FW und HmbWoFG ab 2003) am Gesamtwohnungsbestand in den Hamburger Bezirken

Eigene Berechnungen auf Basis von Daten der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) und des Statistikamtes Nord

Impressum

Herausgeber:
Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW)
Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg

V.i.S.d.P.: Dr. Magnus-Sebastian Kutz

Redaktion:
Christian Brenger, Jaqueline Düvel, Sarah Herzog, Veronique Kohlmann und BjörnThomsen

Abbildungsnachweis:
Titel: Foto: Dorfmüller | Klier Hamburg
Architekten: LRW Architekten und Stadtplaner | Loosen, Rüschoff + Winkler PartG mbB
Bauherr: Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG bzw. BVE Bauverein der Elbgemeinden eG, Hamburg
S. 3: Bina Engel
S. 5: Foto: Dorfmüller | Klier Hamburg
Architekten: KBNK ARCHITEKTEN GmbH
Bauherr: SAGA GWG
S. 11: Foto: IFB Hamburg | Steven Haberlandt
Architekten: PGH Planungsgesellschaft Holzbau mbH
Bauherr: FEWA 1. Grundstücksverwaltungsgesellschaft, Hamburg
S. 27: Foto: Andreas Bock
Architekten: kfs-Architekten, knerer und lang, Gerber Architekten, petersen pörksen partner architekten und stadtplaner bda, Kunst+Herbert Architekten, dalpiaz+giannetti architekten
Bauherr: SAGA GWG

Gestaltung: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, Kommunikationsdesign

Stand: Dezember 2016