WOHNUNGSBAUBERICHT

HAMBURG 2019

Hamburg

Inhaltsverzeichnis

Vorwort **3**

1. Einleitung **5**

2. Wohnungsbau und Wohnungsbestand in Hamburg **6**
2.1 Wohnungsbau in Hamburg 6
2.2 Wohnungsabgänge 2011 – 2019 10
2.3 Wohnungsbestand zum 31.12.2019 10
2.4 Wohnungsbau im Städtevergleich 11
2.5 Verfahrensstand aller Wohnbauprojekte 11

3. Öffentlich geförderter Wohnungsbau in Hamburg **13**
3.1 Bewilligte Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau 13
3.2 Fertiggestellte Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau 18
3.3 Bewilligte Wohneinheiten von Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung pro Bezirk 22
3.4 Fertiggestellte Wohneinheiten von Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung 23
3.5 Bewilligte Wohneinheiten im Programm für energetische Modernisierungen von Mietwohnungen (Modernisierungsprogramm A) 23
3.6 Bewilligte Wohneinheiten im Programm „Wärmeschutz im Gebäudebestand“ 25
3.7 Bewilligte Wohneinheiten im Programm „Ankauf von Belegungsbindungen“ 26

4. Sozialwohnungsbestand in Hamburg **28**
4.1 Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes 2011 – 2019 28
4.2 Sozialwohnungsbestand nach Bezirken 28
4.3 Sozialwohnungsbestand nach Eigentümern 29
4.4 Anteil des Sozialwohnungsbestandes nach Bezirken 29
4.5 Anteil des Sozialwohnungsbestandes in den Stadtteilen 30

Glossar zum Wohnungsbaubericht **32**

Impressum **34**

Text zum Projekt der Titelseite auf S. 34

Bezahlbares Wohnen für Menschen jeden Einkommens

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hamburg als lebenswerte Stadt für Menschen unabhängig ihres Einkommens zu erhalten und auszubauen, ist ein großes Versprechen. In gemeinsamer Anstrengung der Partner im Bündnis für das Wohnen in Hamburg ist es uns auch 2019 wieder gelungen, dieses Versprechen zu halten: 12.715 genehmigte neue Wohnungen und damit gut 100.000 Wohnungen seit 2011, 9.805 im abgelaufenen Jahr bereits fertiggestellte Wohneinheiten, davon 3.717 öffentlich gefördert und weitere 3.551 geförderte Wohnungen bewilligt, sind in der Summe die beste Mietpreisbremse und damit ein wirksames Mittel gegen Verdrängung.

Die soziale Komponente zeigt sich aber nicht nur in niedrigen Mieten. Dazu gehört ebenfalls der überregional beachtete Hamburger „Drittelmix", nämlich die Vorgabe für jedes größere Wohnungsbauprojekt, neben jeweils einem Drittel freifinanzierten Wohnungen und Eigentumswohnungen mindestens 30 Prozent öffentlich geförderte Wohnungen vorzusehen. Dies gilt ohne Abstriche auch in den besonders nachgefragten Stadtteilen und soll eine möglichst gute soziale Mischung ermöglichen. Dieses erfolgreiche Konzept zeichnet Hamburg ebenso aus.

Zugleich gehen wir das strukturelle Problem der in jüngerer Zeit erheblich gestiegenen Baukosten mit Initiativen für kostengünstiges Bauen ohne Abstriche an der Qualität und der Ästhetik an. Neben den großen Wohnungsbauprojekten wie Oberbillwerder, entlang des A7-Deckel und auf dem Grasbrook schauen wir zudem weiter in die Zukunft: Das für Expertinnen und Experten wie für die breite Öffentlichkeit offene Bauforum 2019 zu den Magistralen nahm die Areale im Umfeld der großen Ausfallstraßen in den Blick – in den kommenden Jahrzehnten ein faszinierendes Feld der Stadtentwicklung mit einem riesigen Potenzial für Wohnen, Leben und Arbeiten.

Dieser kompakte Bericht präsentiert Ihnen alle wichtigen Daten zu Umfang und Struktur der Bautätigkeit in Hamburg im Jahr 2019. Er umfasst auch die Entwicklung des Wohnungsbestands und die wohnungspolitischen Maßnahmen und zeigt verschiedene ausgewählte Bauprojekte in den Bezirken.

Dorothee Stapelfeldt

Dr. Dorothee Stapelfeldt
Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen

AUS DEM BEZIRK BERGEDORF

Wohnen Am Schilfpark; 273 Wohneinheiten

Bauherr: Richard Ditting GmbH & Co KG

Architekt: Schenk Fleischhaker Architekten Partnerschaft mbB (ehemals: Schenk + Waiblinger Architekten)

Das Quartier mit insgesamt 273 Mietwohnungen weist eine Mischung aus Wohnen, Freizeit und hochwertigem Gewerbe auf. Es liegt reizvoll zwischen dem Schleusengraben und dem neu angelegten Schilfpark, dem sowohl eine Erholungs- als auch eine Entwässerungsfunktion zukommt.

1. Einleitung

Der vorliegende Bericht liefert detaillierte Informationen über Umfang und Struktur der Bautätigkeit in den verschiedenen Teilbereichen des Wohnungsbaus im Jahr 2019. 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 Wohnbauprojekte 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 von geförderten Modernisierungsmaßnahmen detailliert dargelegt.

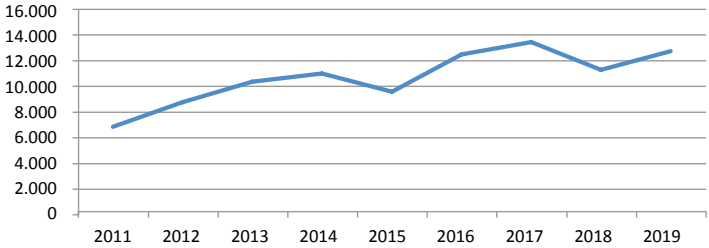
Die Struktur und die Entwicklung des Hamburger Sozialwohnungsbestandes werden im vierten Abschnitt ausgewiesen.

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

2. Wohnungsbau und Wohnungsbestand in Hamburg

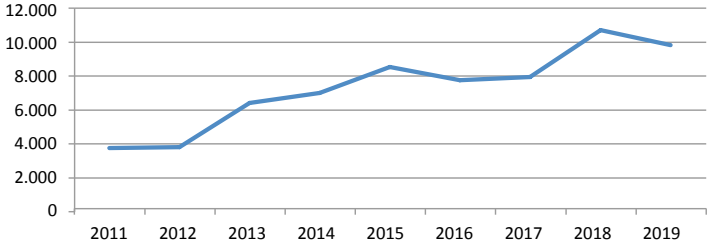
2.1 Wohnungsbau in Hamburg

Genehmigte Wohneinheiten in Hamburg 2011 – 2019



Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Fertiggestellte Wohneinheiten in Hamburg 2011 – 2019



Quelle: Statistikamt Nord

AUS DEM BEZIRK EIMSBÜTTEL

Niendorfer Straße 25 a, 140 Wohneinheiten

Bauherr: Superior Niendorfer Straße Immobilienprojekt

Das Neubauprojekt umfasst 13 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 140 Wohnungen, davon 42 öffentlich geförderte Wohnungen, die eine gemeinsame Tiefgarage teilen.

2.1.1 Genehmigte und fertiggestellte Wohneinheiten 2011 bis 2019

	Anzahl Wohneinheiten in Hamburg	
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
2016	12.471	7.722
2017	13.411	7.920
2018	11.243	10.674
2019	12.715	9.805
Summe 2011 – 2019	**96.227**	**65.545**

Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Statistikamt Nord

2.1.2 Genehmigte Wohneinheiten

Bezirk	Anzahl genehmigter Wohneinheiten 2019 in Hamburg	
	insgesamt	**Baubeginne SAGA***
Hamburg-Mitte	1.909	904
Altona	1.514	78
Eimsbüttel	1.525	190
Hamburg-Nord	2.667	344
Wandsbek	2.686	429
Bergedorf	800	24
Harburg	1.004	48
Vorbehaltsgebiete (HafenCity, Mitte Altona	610	-
Hamburg gesamt	**12.715**	**2.017**

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

	Anzahl fertiggestellter Wohneinheiten 2019 in Hamburg	
Bezirk	**insgesamt**	**davon SAGA**
Hamburg-Mitte	1.414	301
Altona	956	179
Eimsbüttel	1151	162
Hamburg-Nord	1.513	438
Wandsbek	2.795	182
Bergedorf	890	0
Harburg	1086	0
Hamburg gesamt	**9.805**	**1.262**

Quelle: Statistikamt Nord SAGA

2.1.4 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

Quelle: Statistikamt Nord

2.2 Wohnungsabgänge 2011 – 2019

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

Quelle: Statistikamt Nord

2.3 Wohnungsbestand zum 31. 12. 2019

Bezirk	Anzahl Wohneinheiten zum 31.12.2019
Hamburg-Mitte	147.763
Altona	138.207
Eimsbüttel	143.652
Hamburg-Nord	180.949
Wandsbek	217.669
Bergedorf	59.477
Harburg	78.447
Hamburg gesamt	**966.164**

Quelle: Statistikamt Nord

2.4 Wohnungsbau im Städtevergleich 2019

	Berlin	Hamburg	München	Köln	Stuttgart	Bremen
Wohnungsbestand: Anzahl der Wohneinheiten zum 31.12.2019	1.968.315	966.164	807.632	563.145	314.911	297.807
Anzahl fertiggestellter Wohneinheiten	16.887	9.805	7.121	2.175	1.486	1.498
Quelle:	Amt für Statistik Berlin Brandenburg	Statistikamt Nord	Statistisches Amt München	Statistisches Amt Köln	Landeshauptstadt Stuttgart Statistisches Amt	Statistisches Landesamt Bremen

2.5 Verfahrensstand aller Wohnbauprojekte mit mehr als 20 Wohneinheiten in Hamburg und aller Bebauungsplanverfahren

	zum 31. 12. 2019	
Art der Verfahren	**Anzahl Verfahren**	**Anzahl Wohneinheiten**
Laufende Baugenehmigungsverfahren	116	6.449
Laufende Vorbescheidsverfahren*	55	3.507
Laufende Bebauungsplanverfahren mit erfolgter Grobabstimmung	57	27.657
Laufende Senatspläne mit erfolgter Grobabstimmung	3	1.405
Bebauungspläne mit erreichter Vorgenehmigungsreife	7	1.054

Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

*Summe 4. Quartal 2019

AUS DEM BEZIRK HARBURG

Terrassenhaus Baumpieperweg, 22 Wohneinheiten

Bauherr: Hanseatische Immobilien Treuhand GmbH + Co

Architekt: Hannoversche Immobilien Treuhand GmbH + Co. Projektbüro Rinteln

Nach 16 Monaten Bauzeit konnten im März 2019 die ersten Parteien in die zwei Gebäude, die mit der charakteristischen Backsteinfassade versehen sind, einziehen. Die Häuser wurden in Terrassen-Bauweise im KfW-55 Standard erbaut.

3. Öffentlich geförderter Wohnungsbau in Hamburg

3.1 Bewilligte Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau

Im 1. Förderweg wird der Neubau von preisgünstigen Mietwohnungen sowie die Änderung oder Erweiterung von Gebäuden in Hamburg für alle Haushalte, die bestimmte Einkommensgrenzen einhalten, gefördert: Insbesondere für Familien, Menschen ab 60 Jahren, Menschen mit Behinderung und Menschen, die als vordringlich wohnungssuchend anerkannt sind. Eine Überschreitung der Einkommensgrenze nach § 8 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes ist um bis zu 45 Prozent zulässig. Die Anfangsmiete im 1. Förderweg beträgt aktuell 6,70 €/m² netto-kalt.

Im 2. Förderweg wird der Neubau von preisgünstigen Mietwohnungen in Hamburg für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen gefördert. Eine Überschreitung der Einkommensgrenze nach § 8 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes um bis zu 65 Prozent ist zulässig. Die Anfangsmiete im 2. Förderweg beträgt aktuell 8,80 €/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.

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

*Diese Einkommensgrenzen sind zum 1. August 2018 in Kraft getreten.

3.1.1 Entwicklung der Bewilligungszahlen von 2011 – 2019 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**
Summe 2011-2019	**5.677**	**2.711**	**2.131**	**5.336**	**3.921**	**1.071**	**1.814**	**22.661**

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

3.1.2 Bewilligte Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau 2019 nach Bezirken

Förderprogramm	Anzahl bewilligter Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau in 2019							
	Hamburg-Mitte	Altona	Eimsbüttel	Hamburg-Nord	Wandsbek	Bergedorf	Harburg	Hamburg gesamt
1. Förderweg	**773**	**348**	**543**	**493**	**635**	**114**	**152**	**3.058**
Mietwohnungsbau (Segment M)	368	169	293	315	607	53	152	1.957
Baugenossenschaften (Segment BG)	43	152	0	17	0	0	0	212
Seniorenwohnungen (SenWE)	110	0	118	77	25	12	0	342
Studierendenwohnungen (Segment S)	150	0	106	12	0	0	0	268
Sonderwohnformen (Segment SW)	17	0	0	2	3	0	0	22
Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende	6	27	24	36	0	49	0	142
Rollstuhlbenutzerwohnungen (Segment R)		0	2	2	0	0	0	4
Änderung und Erweiterung (Segment E)	79	0	0	32	0	0	0	111
2. Förderweg	**209**	**4**	**37**	**131**	**77**	**20**	**15**	**493**
Mietwohnungsbau	150	0	17	61	77	20	15	340
Rollstuhlbenutzerwohnungen (Segment R)	0	0	0	1	0	0	0	1
Seniorenwohnungen (SenWE)	59	0	20	69	0	0	0	148
Änderung und Erweiterung (Segment E)	0	4	0	0	0	0	0	4
Mietwohnungsbau insg.	**982**	**352**	**580**	**624**	**712**	**134**	**167**	**3.551**

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

3.1.3 Bewilligte Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau nach Eigentümern

Förderprogramm Eigentümergruppe	Anzahl bewilligter Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau in 2019					
	SAGA	Baugenossenschaften	Private	Kapitalgesellschaften	Stiftungen, Vereine, Kirchen, Anst. öR	Hamburg gesamt
1. Förderweg	**1.210**	**765**	**404**	**524**	**155**	**3.058**
Mietwohnungsbau (Segment M)	1.102	391	192	272	0	1.957
Baugenossenschaften (Segment BG)	0	212	0	0	0	212
Seniorenwohnungen (Segment A)	0	68	120	82	72	342
Rollstuhlbenutzerwohnungen (Segment R)	0	2	2	0	0	4
Studierendenwohnungen (Segment S)	0	0	76	138	54	268
Sonderwohnformen (Segment SW)	0	3	2	13	4	22
Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende	36	57	12	19	18	142
Änderung und Erweiterung (Segment E)	72	32	0	0	7	111
2. Förderweg	**0**	**97**	**140**	**256**	**0**	**493**
Mietwohnungsbau	0	92	113	135	0	340
Seniorenwohnungen	0		27	121	0	148
Rollstuhlbenutzerwohnungen (Segment R)	0	1	0	0	0	1
Änderung und Erweiterung (Segment E)	0	4	0	0	0	4
Mietwohnungsbau insg.	**1.210**	**862**	**544**	**780**	**155**	**3.551**

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

AUS DEM BEZIRK HAMBURG-MITTE

Nerlichsweg 10 / Ecke Hammer Steindamm, 32 Wohneinheiten

Bauherr: Team 19 REC Investment & Beteiligungs-GmbH

Architekt: Dirk Hansen

Der klassische Rotklinker mit 32 Wohnungen ist eine moderne Interpretation des Baustils der 1920er und 30er Jahre. Hier sind vielfältige Wohnformen möglich und im Erdgeschoss ist eine kleine Gewerbeeinheit vorgesehen mit einem Café oder einer Gastwirtschaft.

3.2 Fertiggestellte Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau

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

3.2.1 Entwicklung der Fertigstellungszahlen von 2011 – 2019 im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau nach Bezirken

	Anzahl 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**
Summe 2011-2019	**4.208**	**1.910**	**1.537**	**4.383**	**3.252**	**1.652**	**1.338**	**18.280**

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

3.2.2 Fertiggestellte Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau nach Bezirken

	Anzahl fertiggestellter Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau in 2019							
Förderprogramm	**Hamburg-Mitte**	**Altona**	**Eimsbüttel**	**Hamburg-Nord**	**Wandsbek**	**Bergedorf**	**Harburg**	**Hamburg gesamt**
1. Förderweg	**875**	**61**	**406**	**506**	**564**	**101**	**499**	**3.012**
Mietwohnungsbau (Segment M)	425	6	198	269	472	72	499	1.941
Baugenossenschaften (Segment BG)	7	0	0	66	6	0	0	79
Seniorenwohnungen (Segment A)	101	55	184	169	67	0	0	576
Studierendenwohnungen (Segment S)	0	0	0	0	19	0	0	19
Sonderwohnformen (Segment SW)	0	0	2	2	0	0	0	4
Änderung und Erweiterung (Segment E)	331	0	0	0	0	0	0	331
Rollstuhlbenutzerwohnungen (Segment R)	0	0	2	0	0	0	0	2
Neubau Mietwohnungen mit WA-Bindung	11	0	20	0	0	29	0	60
2. Förderweg	**197**	**26**	**74**	**258**	**73**	**61**	**16**	**705**
Mietwohnungsbau	197	22	74	236	73	61	16	679
Seniorenwohnungen	0	0	0	22	0	0	0	22
Änderung und Erweiterung	0	4	0	0	0	0	0	4
Mietwohnungsbau insg.*	**1.072**	**87**	**480**	**764**	**637**	**162**	**515**	**3.717**

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

*inkl. Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen (UPW) // 213 WE sind dem Segment M bei Hamburg Mitte zugerechnet worden

AUS DEM BEZIRK HAMBURG-NORD

„Barmbek Family“ Steilshooper Straße / Wittenkamp, 156 Wohneinheiten

Bauherr: Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE)

Architekten: kbnk Architekten GmbH

Auf dem Gelände der ehemaligen Schiffbauversuchsanstalt und des Opernfundus sind 156 öffentlich geförderte Wohnungen entstanden, in denen Familien sowie Jugendliche ein neues Zuhause finden. 10 Wohnungen sind speziell für junge Erwachsene im Projekt »Hier wohnt Hamburgs Jugend« vorgesehen. Dazu kommt u. a. die integrierte Baugemeinschaft »Bella Barmbek« mit weiteren bunten Angeboten. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach deckt den großen Teil des Strombedarfs. Treffpunkt des Quartiers ist der neu entstandene grüne Innenhof.

3.2.3 Fertiggestellte Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau nach Eigentümern

	Anzahl fertiggestellter Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau in 2019					
Förderprogramm Eigentümergruppe	**SAGA**	**Bauge-nossen-schaften**	**Private**	**Kapital-gesell-schaften**	**Stiftungen, Vereine, Kirchen, AöR**	**Hamburg gesamt**
1. Förderweg	**1.264**	**727**	**644**	**219**	**158**	**3.012**
Mietwohnungsbau (Segment M)	745	548	351	156	141	1.941
Baugenossenschaften (Segment BG)	0	79	0	0	0	79
Seniorenwohnungen (Segment A)	188	76	291	15	6	576
Rollstuhlbeutzerwohnungen (Segment R)	0	0	2	0	0	2
Studierendenwohnungen (Segment S)	0	0	0	19	0	19
Sonderwohnformen (Segment SW)	0	4	0	0	0	4
Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende	0	20	0	29	11	60
Änderung und Erweiterung (Segment E)	331	0	0	0	0	331
2. Förderweg	**0**	**210**	**264**	**144**	**87**	**705**
Mietwohnungsbau	0	206	242	144	87	679
Seniorenwohnungen	0	0	22	0	0	22
Änderung und Erweiterung (Segment E)	0	4	0	0	0	4
Mietwohnungsbau insg.*	**1.264**	**937**	**908**	**363**	**245**	**3.717**

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

* inkl. Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen (UPW)

3.3 Bewilligte Wohneinheiten von Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung

Im Modernisierungsprogramm B (Mod B) werden Ausstattungsverbesserungen und umfassende Modernisierungen von Mietwohnungen in Mietwohngebäuden mit mindestens drei vermieteten Wohneinheiten gefördert. Für die Wohngebäude muss mindestens 30 Jahre vor der Beantragung der Fördermittel ein Bauantrag gestellt worden sein. Die Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindung beträgt zehn Jahre.

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

Im Modernisierungsprogramm RISE (Mod RISE) werden Zuschüsse zur Förderung von umfassenden Energiespar-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Wohngebäuden gewährt, die in 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 2019							
Förderprogramm	**Hamburg-Mitte**	**Altona**	**Eimsbüttel**	**Hamburg-Nord**	**Wandsbek**	**Bergedorf**	**Harburg**	**Hamburg gesamt**
Mod A (Energetische Modernisierung von Mietwohnungen)	0	0	0	0	66	0	0	66
Mod B (umfassender Umbau/ Erweiterung)	197	16	90	23	0	0	0	326
Barrierefreier Umbau	17	0	0	5	10	0	0	32
Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung insg.	**214**	**16**	**90**	**28**	**76**	**0**	**0**	**424**

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

3.4 Fertiggestellte Wohneinheiten von Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung

	Anzahl fertiggestellter Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung in 2019							
Förderprogramm	**Hamburg-Mitte**	**Altona**	**Eimsbüttel**	**Hamburg-Nord**	**Wandsbek**	**Bergedorf**	**Harburg**	**Hamburg gesamt**
Mod A (Energetische Modernisierung von Mietwohnungen)	138	0	48	44	86	0	0	316
Mod B (umfassender Umbau / Erweiterung)	0	96	0	36	0	0	118	250
Mod RISE (Sanierungsgebiete)	8	0	0	0	0	0	0	8
Mod E+F (barrierefreie und Rollstuhlfahrerwohnungen)	0	0	0	1	14	1	0	16
Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung insg.	**146**	**96**	**48**	**81**	**100**	**1**	**118**	**590**

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

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

Im Modernisierungsprogramm A (Mod A) wird die energetische Modernisierung von Mietwohnungen in Mietwohngebäuden mit mindestens drei vermieteten Wohneinheiten, sowie in Studierendeneinrichtungen, Auszubildendenwohneinrichtungen und Wohneinrichtungen gemäß § 2 Abs. 4 Hamburgisches Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetz, für die jeweils bis zum 31.12.1994 ein Bauantrag gestellt wurde, gefördert.

	Anzahl bewilligter energetischer Modernisierungen (Mod A) in 2019							
Förderprogramm	**Hamburg-Mitte**	**Altona**	**Eimsbüttel**	**Hamburg-Nord**	**Wandsbek**	**Bergedorf**	**Harburg**	**Hamburg gesamt**
Mod A mit Mietpreisbindung	0	0	0	0	66	0	0	66
Mod A ohne Mietpreis- oder Belegungsbindung	75	236	10	170	5	72	54	622
Energetische Modernisierungen insg.	**75**	**236**	**10**	**170**	**71**	**72**	**54**	**688**

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

AUS DEM BEZIRK ALTONA

Wohn- und Geschäftshaus Schulterblatt 65 / Ecke Juliusstraße, 4 Wohneinheiten

Bauherr: NM Nord-IMMO Management GmbH Co. KG, Hamburg

Architektur: LH Architekten – Landwehr Henke + Partner mbB

Der Neubau mit vier öffentlich geförderten Wohnungen fügt sich gut in das von Gründerzeitbauten geprägte Schanzenviertel ein. Der Stahlbetonbau überzeugt mit einem Wechsel von formaler Strenge, aufgelockerten Fassadenelementen sowie variierenden Fensterformaten.

3.6 Bewilligte Wohneinheiten im Programm „Wärmeschutz im Gebäudebestand“

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

Dieses Förderprogramm zielt darauf ab, energetische Modernisierungen im Gebäudebestand durch Wärmedämmung an der Gebäudehülle zu initiieren und damit die Energieressourcen zu schonen sowie den CO_2-Ausstoß zu reduzieren. Erreicht werden soll dies über energetische Standards, die oberhalb der gesetzlich geforderten Niveaus liegen und hierüber etabliert werden sollen.

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

Bezirk	Anzahl bewilligter Wohneinheiten im Programm „Wärmeschutz im Gebäudebestand“ in 2019
Hamburg-Mitte	36
Altona	167
Eimsbüttel	244
Hamburg-Nord	112
Wandsbek	220
Bergedorf	71
Harburg	46
Hamburg gesamt	**896**

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

3.7 Bewilligte Wohneinheiten im Programm „Ankauf von Belegungsbindungen“

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

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

Zielgruppen des Programms sind Personen mit besonderem Integrationsbedarf, insbesondere:

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

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

Bezirk	Anzahl bewilligter Wohneinheiten im Programm „Ankauf von Belegungsbindungen“ in 2019
Hamburg-Mitte	22
Altona	1
Eimsbüttel	3
Hamburg-Nord	25
Wandsbek	50
Bergedorf	7
Harburg	10
Hamburg gesamt	**118**

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

3.8 Bindungsverlängerungen in 2019

Bezirk	Anzahl Bindungsverlängerungen in 2019
Hamburg-Mitte	23
Altona	472
Eimsbüttel	-
Hamburg-Nord	151
Wandsbek	58
Bergedorf	83
Harburg	456
Hamburg gesamt	**1.243**

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

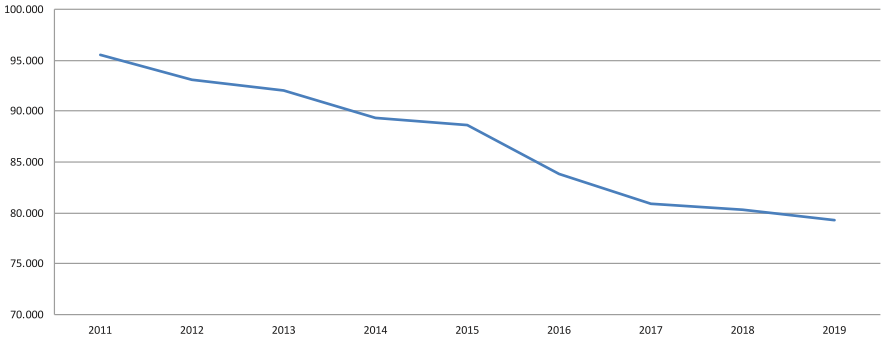
Bramfelder Dorfgraben, 154 Wohneinheiten

Bauherren: Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG. und Karl Danger Grundstücksverwaltung
Architekt: HEP Architekten GmbH, Buxtehude

Hamburg hat verschiedene Pilotprojekte im sogenannten 8-Euro Wohnungsbau auf den Weg gebracht. Die 154 Wohnungen am Bramfelder Dorfgraben sind ein Projekt dieses freifinanzierten, preisgedämpften Mietwohnungsbaus, mit einer Anfangs-Nettokaltmiete von 8 EUR pro m². Hier in zentraler Stadtteillage nahe der künftigen U5-Endhaltestelle Bramfelder Dorfplatz finden Familien mit mittlerem Einkommen ein Zuhause in einem preiswerten Wohnungsneubau.

4. Sozialwohnungsbestand in Hamburg

4.1 Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes 2011 – 2019



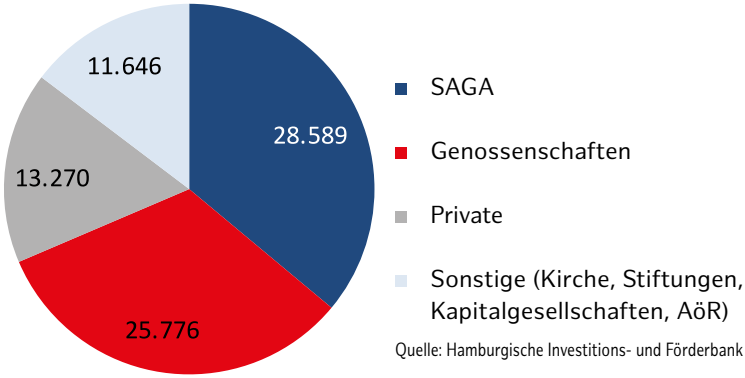
Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

4.2 Sozialwohnungsbestand nach Bezirken

Bezirk	Sozialwohnungsbestand (1. FW und WoFG ab 2003) zum 31.12.2019
Hamburg-Mitte	22.895
Altona	10.129
Eimsbüttel	5.331
Hamburg-Nord	8.710
Wandsbek	16.548
Bergedorf	8.031
Harburg	7.637
insgesamt	**79.281**

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

4.3 Sozialwohnungsbestand nach Eigentümern



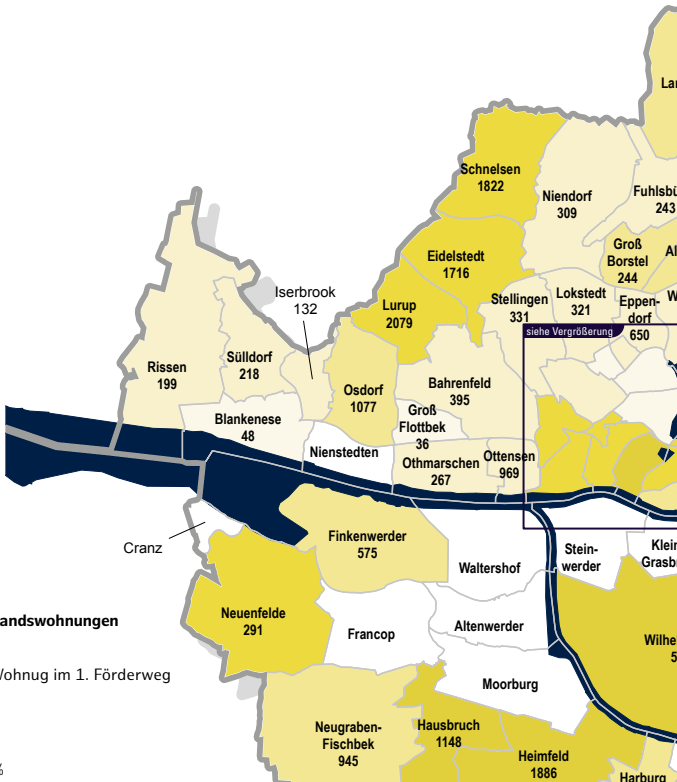
Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

4.4 Anteil des Sozialwohnungsbestandes am Gesamtwohnungsbestand nach Bezirken

Bezirk	Gesamtwohnungsbestand	davon Sozialwohnungen (1. FW)	Anteil
Hamburg-Mitte	147.763	22.895	15,5%
Altona	138.207	10.129	7,3%
Eimsbüttel	143.652	5.331	3,7%
Hamburg-Nord	180.949	8.710	4,8%
Wandsbek	217.669	16.548	7,6%
Bergedorf	59.477	8.031	13,5%
Harburg	78.447	7.637	9,7%
Hamburg gesamt	**966.164**	**79.281**	**8,21%**

Quelle: Statistikamt Nord Stand: 31.12.2019 | Hamburgische Investitions- und Förderbank | Stand: 31.12.2019

4.5 Anteil des Sozialwohnungsbestandes am Gesamtwohnungsbestand in den Stadtteilen

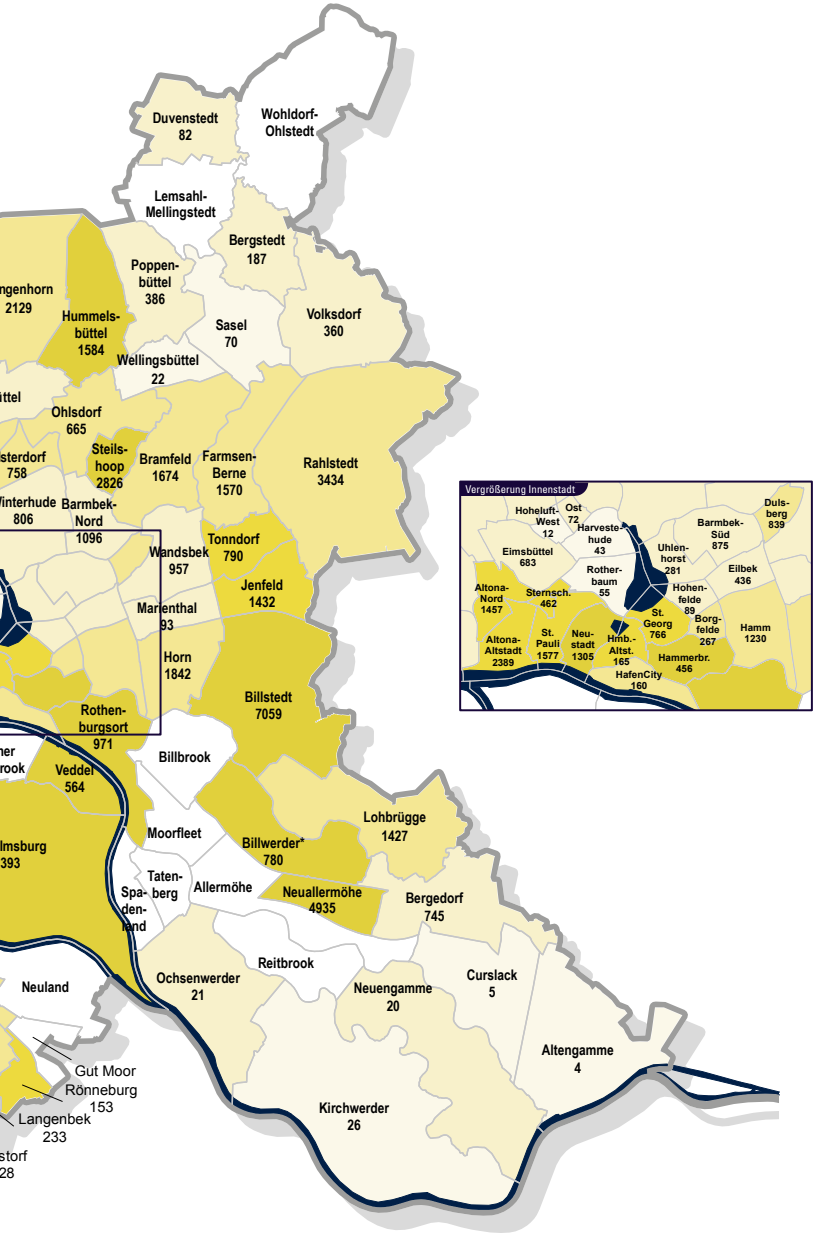


Geförderte Bestandswohnungen im Stadtteil

- keine Wohnug im 1. Förderweg
- bis 1 %
- bis 5 %
- bis 10 %
- bis 15 %
- bis 20 %

Stand der Daten:
Gesamtwohnungsbestand: 31.12.2019
Sozialwohnungen des 1. FW: 01.01.2020

Quellen:
Gesamtwohnungsbestand: Statistikamt Nord
Sozialwohnungen des 1. FW: IFB Hamburg


Duvenstedt 82
Wohldorf-Ohlstedt
Lemsahl-Mellingstedt
Bergstedt 187
Poppenbüttel 386
Hummelsbüttel 1584
Sasel 70
Volksdorf 360
Wellingsbüttel 22
Ohlsdorf 665
Steilshoop 2826
Bramfeld 1674
Farmsen-Berne 1570
Rahlstedt 3434
Barmbek-Nord 1096
Wandsbek 957
Tonndorf 790
Jenfeld 1432
Marienthal 93
Horn 1842
Billstedt 7059
Rothenburgsort 971
Billbrook
Veddel 564
Moorfleet
Lohbrügge 1427
Billwerder* 780
Tatenberg
Spadenland
Allermöhe
Neuallermöhe 4935
Bergedorf 745
Reitbrook
Ochsenwerder 21
Neuengamme 20
Curslack 5
Altengamme 4
Neuland
Gut Moor
Rönneburg 153
Langenbek 233
Kirchwerder 26
Vergrößerung Innenstadt
Hoheluft-West 12
Ost 72
Harvestehude 43
Barmbek-Süd 875
Dulsberg 839
Eimsbüttel 683
Uhlenhorst 281
Rotherbaum 55
Eilbek 436
Altona-Nord 1457
Sternsch. 462
Hohenfelde 89
St. Georg 766
Borgfelde 267
Hamm 1230
Altona-Altstadt 2389
St. Pauli 1577
Neustadt 1305
Hmb.-Altst. 165
Hammerbr. 456
HafenCity 160

Glossar zum Wohnungsbaubericht

- **Bauüberhang**

  Unter dem 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 Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden 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 Flüchtlingen und später, soweit das dafür erforderliche Planrecht vorliegt, auch dem regulären Wohnungsmarkt als Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung zur Verfügung stehen.

- **Genehmigungen**

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

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

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

- **Bewilligungen**

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

- **Sozialwohnung**

  Unter Sozialwohnungen werden Wohnungen verstanden, die über einen gewissen Zeitraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen versehen sind und für deren Bindungsdauer die Einkommensgrenzen nach § 8 Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG) zzgl. 45% gelten. Nach Auslauf dieser Bindung fallen die Wohnungen dem ungebundenen Wohnungsbestand zu. Die meisten der seit 1950 von der Freien und Hansestadt Hamburg öffentlich geförderten Mietwohnungen gehören dem 1. Förderweg an (bis 2002 auf Grundlage des II. Wohnungsbaugesetz (WoBauG) und des Wohnungsbindungsgesetz (WoBinG) im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau; ab 2003 auf Grundlage des WoFG). Im 1. Förderweg sind innerhalb des Bindungszeitraums Menschen bezugsberechtigt, die im Besitz einer Bescheinigung über die Wohnberechtigung nach § 16 HmbWoFG oder vom zuständigen Bezirksamt als vordringlich wohnungssuchend anerkannt sind.

- **Vorbescheidsverfahren**

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

- **Vorweggenehmigungsreife**

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

Impressum

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

V.i.S.d.P.: Barbara Ketelhut

Redaktion:
Björn Thomsen

Abbildungsnachweis:
Titel: SAGA, A. Bock
S.4: Carsten Brügmann
S.7: MAGNA Projektentwicklungs GmbH
S.12: IBA/Martin Kunze
S.17: Bezirksamt HH-Mitte
S.20: Bezirksamt HH-Nord
S.24: Bezirksamt HH-Altona
S.27: Bezirksamt HH-Wandsbek

Gestaltung: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Stand: Oktober 2020

Titelbild: Kieler Straße 186, 36 Wohnungen

Bauherr: SAGA

Architekt: Czerner Göttsch Architekten

In Eimsbüttel hat das kommunale Wohnungsunternehmen SAGA ein Mehrfamilienhaus mit 36 öffentlich geförderten Wohnungen fertiggestellt. Verglaste Loggien zur Kieler Straße schaffen eine ruhige Wohnsituation. Zum Neubau gehören auch ein begrünter Innenhof sowie eine Tiefgarage.