



WOHNUNGSBAUBERICHT

HAMBURG 2016



Hamburg

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1. Einleitung | 4 |
| 2. Wohnungsbau und Wohnungsbestand in Hamburg | 6 |
| 2.1 Wohnungsbau in Hamburg | 6 |
| 2.2 Wohnungsabgänge 2011 – 2016 | 8 |
| 2.3 Wohnungsbestand zum 31. 12. 2016 | 8 |
| 2.4 Wohnungsbau im Städtevergleich | 9 |
| 2.5 Verfahrensstand aller Wohnbauprojekte | 9 |
| 3. Öffentlich geförderter Wohnungsbau in Hamburg | 11 |
| 3.1 Bewilligte Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau | 11 |
| 3.2 Fertiggestellte Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau | 16 |
| 3.3 Bewilligte Wohneinheiten von Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung nach Bezirken | 20 |
| 3.4 Fertiggestellte Wohneinheiten von Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung nach Bezirken | 21 |
| 3.5 Bewilligte Wohneinheiten im Programm für energetische Modernisierungen von Mietwohnungen (Modernisierungsprogramm A) nach Bezirken | 21 |
| 3.6 Bewilligte Wohneinheiten im Programm „Wärmeschutz im Gebäudebestand“ nach Bezirken | 23 |
| 3.7 Bewilligte Wohneinheiten im Programm „Ankauf von Belegungsbindungen“ nach Bezirken | 24 |
| 4. Sozialwohnungsbestand in Hamburg | 26 |
| 4.1 Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes 2011–2016 | 26 |
| 4.2 Sozialwohnungsbestand insgesamt nach Bezirken | 26 |
| 4.3 Sozialwohnungsbestand in Hamburg nach Eigentümern | 27 |
| 4.4 Anteil des Sozialwohnungsbestandes nach Bezirken am Gesamtwohnungsbestand | 27 |
| Glossar zum Wohnungsbaubericht | 28 |
| Impressum | 31 |

Text zum Projekt der Titelseite auf S. 31

Hamburg – eine Stadt für Alle

Sehr geehrte Damen und Herren,

jedes Jahr wächst Hamburg um etwa 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Stadt ist eine wachsende Metropole: Der Bevölkerungsprognose des Statistischen Bundesamtes zufolge werden 2030 mehr als 1,9 Millionen Menschen in Hamburg leben.



Der Wohnungsbau hat deswegen oberste Priorität für den Senat. Nur wenn wir ausreichend attraktiven und bezahlbaren Wohnraum schaffen, wird Hamburg auch in Zukunft eine Stadt für alle bleiben – sowohl für diejenigen, die bereits hier leben als auch für die Neuzugezogenen. Nur durch neuen bezahlbaren Wohnraum verhindern wir, dass Hamburgerinnen und Hamburger mit kleinen und mittleren Einkommen an den Rand der Stadt gedrängt werden.

Das gemeinsame Ziel im „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ mit der Wohnungswirtschaft und den Bezirken war es bis einschließlich 2016 jährlich 6.000 Wohnungen auf den Weg zu bringen, davon 2.000 öffentlich geförderte Sozialwohnungen.¹

Diese Ziele werden umgesetzt. In 2016 wurden in Hamburg insgesamt 12.471 neue Wohnungen genehmigt und 3.307 Sozialwohnungen bewilligt. Fertiggestellt wurden 7.722 Wohnungen, darunter 2.433 Sozialwohnungen. Diese Zahlen zeigen die große Leistung von Wohnungswirtschaft, Bauindustrie und der bezirklichen Bauverwaltung.

Mit dem vorliegenden Wohnungsbaubericht 2016 erhalten Sie umfassende Informationen zu Umfang und Struktur der Bautätigkeit, zu der Entwicklung des Wohnungsbestandes sowie zu wohnungspolitischen Maßnahmen wie der Wohnraumförderung. Außerdem stellen wir Ihnen erfolgreiche Bauprojekte aus den Hamburger Bezirken vor.

Machen Sie sich ein Bild – ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre.

Dorothee Stapelfeldt

Dr. Dorothee Stapelfeldt
Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen

¹ Im Juni 2016 wurde im Bündnis für Wohnen beschlossen, dass ab 2017 jährlich sogar 10.000 Wohnungen auf den Weg gebracht werden sollen, davon 3.000 öffentlich geförderte Sozialwohnungen für Haushalte mit geringem oder mittlerem Einkommen.

1. Einleitung

Der vorliegende Bericht liefert detaillierte Informationen über Umfang und Struktur der Bautätigkeit in den verschiedenen Teilbereichen des Wohnungsbaus im Jahr 2016. 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 sowie von Bebauungsplanverfahren gegeben, die für die Abschätzung der weiteren quantitativen Entwicklung des Wohnungsbaus von Bedeutung sind.

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

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

Erläuterungen und Definitionen zu wichtigen Begriffen der Wohnungsbautätigkeit und der Wohnraumförderung werden im Glossar dargestellt.

A photograph of a modern building facade. The building features a mix of materials, including light-colored horizontal wooden slats and dark grey or black panels. Large windows with dark frames are visible. The sky is a clear, bright blue. The building is shown from a low angle, looking up at the corner.

AUS DEM BEZIRK

EIMSBÜTTEL

Eimsbütteler Marktplatz | Wohnen am Eimsbütteler Marktplatz, 26 Wohnungen

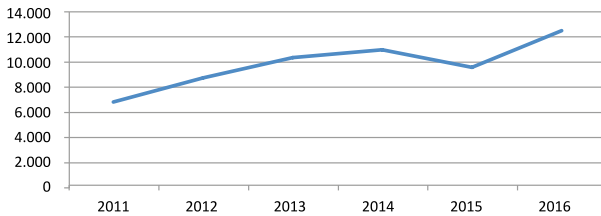
Bauherr: Wohnungsbaugenossenschaft Kaifu Nordland e. G. | Architekt: LRW Architekten und Stadtplaner Loosen, Rüschoff+Winkler PartG mbG

Von den 26 entstandenen Wohnungen sind 17 Seniorenwohnungen. Ein Teil der Wohnungen wurde öffentlich gefördert. Außerdem entstanden Gemeinschaftseinrichtungen für die Bewohnerinnen und Bewohner.

2. Wohnungsbau und Wohnungsbestand in Hamburg

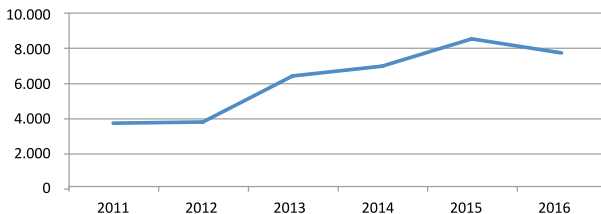
2.1 Wohnungsbau in Hamburg

Genehmigte Wohneinheiten in Hamburg 2011 – 2016



Quelle: BSW, Wohnungsbaukoordination

Fertiggestellte Wohneinheiten in Hamburg 2011 – 2016



Quelle: Statistikamt Nord

2.1.1 Genehmigte und fertiggestellte Wohneinheiten 2011 bis 2016

| Jahr | Anzahl Wohneinheiten in Hamburg | |
|--------------------------|---------------------------------|------------------|
| | Genehmigungen | Fertigstellungen |
| 2011 | 6.811 | 3.729 |
| 2012 | 8.731 | 3.793 |
| 2013 | 10.328 | 6.407 |
| 2014 | 10.957 | 6.974 |
| 2015 | 9.560 | 8.521 |
| 2016 | 12.471 | 7.722 |
| Summe 2011 – 2016 | 58.858 | 37.146 |

Quelle:

BSW, Wohnungsbaukoordination

Statistikamt Nord

2.1.2 Genehmigte Wohneinheiten

| Bezirk | Anzahl genehmigter Wohneinheiten 2016 in Hamburg | |
|---|--|------------------|
| | insgesamt | Baubeginne SAGA* |
| Hamburg-Mitte (inkl. Vorbehaltsgebiet Hafencity) | 1.672 | 257 |
| Altona (inkl. Vorbehaltsgebiet Mitte Altona) | 2.553 | 412 |
| Eimsbüttel | 1.290 | 158 |
| Hamburg-Nord | 1.937 | 408 |
| Wandsbek | 3.015 | 475 |
| Bergedorf | 869 | 0 |
| Harburg | 1.135 | 66 |
| Hamburg gesamt | 12.471 | 1.776 |

Quelle: Wohnungsbaukoordination SAGA Unternehmensgruppe

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

2.1.3 Fertiggestellte Wohneinheiten

| Bezirk | Anzahl fertiggestellter Wohneinheiten 2016 in Hamburg | |
|-----------------------|---|--------------|
| | insgesamt | davon SAGA |
| Hamburg-Mitte | 1.283 | 129 |
| Altona | 945 | 80 |
| Eimsbüttel | 588 | 45 |
| Hamburg-Nord | 2.151 | 461 |
| Wandsbek | 1.710 | 251 |
| Bergedorf | 419 | 0 |
| Harburg | 626 | 50 |
| Hamburg gesamt | 7.722 | 1.016 |

Quelle: Statistikamt Nord SAGA Unternehmensgruppe

2.1.4 Bauüberhang

| 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 |

Quelle: Statistikamt Nord

2.2 Wohnungsabgänge 2011 – 2016

| Jahr | Anzahl Abgänge von Wohnungen in Hamburg |
|------|---|
| 2010 | 210 |
| 2011 | 268 |
| 2012 | 483 |
| 2013 | 293 |
| 2014 | 385 |
| 2015 | 715 |
| 2016 | 358 |

Quelle: Statistikamt Nord

2.3 Wohnungsbestand

| Bezirk | Anzahl Wohneinheiten zum 31. 12. 2016 in Hamburg |
|-----------------------|--|
| Hamburg-Mitte | 144.576 |
| Altona | 134.141 |
| Eimsbüttel | 140.241 |
| Hamburg-Nord | 176.563 |
| Wandsbek | 210.132 |
| Bergedorf | 57.229 |
| Harburg | 75.710 |
| Hamburg gesamt | 938.592 |

Quelle: Statistikamt Nord

2.4 Wohnungsbau im Städtevergleich

| Wohnungsbau im Städtevergleich im Jahr 2016 | | | | | | |
|---|--------------------------------------|-------------------|---------------------------|------------------------|---|---|
| | Berlin | Hamburg | München | Köln | Frankfurt/M. | Stuttgart |
| Wohnungsbestand | 1.916.517 | 938.592 | 787.320 | 555.786 | 378.472 | 310.310 |
| Anzahl fertiggestellter Wohneinheiten | 3.570 | 7.722 | 7.815 | 2.387 | 3.669 | 2.125 |
| Quelle: | Amt für Statistik Berlin Brandenburg | Statistikamt Nord | Statistisches Amt München | Statistisches Amt Köln | Bürgeramt, Statistik und Wahlen Stadt Frankfurt am Main | Statistisches Landesamt Baden-Württemberg |

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

| Art der Verfahren | zum 31. 12. 2016 | |
|--|------------------|----------------------|
| | Anzahl Verfahren | Anzahl Wohneinheiten |
| Laufende Baugenehmigungsverfahren | 97 | 6.880 |
| Laufende Vorbescheidsverfahren | 54 | 4.198 |
| Laufende Bebauungsplanverfahren mit erfolgter Grobabstimmung | 58 | 15.950 |
| Laufende Senatspläne mit erfolgter Grobabstimmung | 6 | 1.700 |
| Bebauungspläne mit erreichter Vorweggenehmigungsreife | 12 | 3.302 |

AUS DEM BEZIRK

HARBURG



Harburger Schloßstraße | Maritimes Wohnen am Kaufhauskanal, 61 Wohnungen (1. Bauabschnitt)

Bauherr: Behrendt Wohnungsbau GmbH & Co. KG | Architekt: BIG – Bjarne Igels Group

In dem historisch geprägten Quartier direkt am Wasser wurden Wohnungen sowie auch eine Ladenzeile errichtet. Die Realisierung des Wohnquartiers am Kaufhauskanal wurde von der IBA und einem internationalen Architekturwettbewerb begleitet. Die Entwicklung fügt sich in die allgemeine Aufwertung des Harburger Binnenhafens.

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, behinderte Menschen und Menschen, die als vordringlich wohnungssuchend anerkannt sind. Eine Überschreitung der Einkommensgrenze nach § 8 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes ist um bis zu 30 Prozent, bei Seniorenwohnungen um bis zu 50 Prozent zulässig. Die Anfangsmiete im 1. Förderweg beträgt 6,40 €/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 60 Prozent ist zulässig. Die Anfangsmiete im 1. Förderweg beträgt 8,50 €/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 (IFB Hamburg) zu finden: www.ifbhh.de

3.1.1 Entwicklung der Bewilligungszahlen 2011 – 2016 im öffentlich geförderten Mietwohnungsneubau nach Bezirken

| Anzahl bewilligter Wohneinheiten (insgesamt, 1. FW & 2. FW) 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 |
| Summe 2011-2016 | 3.248 | 1.564 | 656 | 3.620 | 1.925 | 668 | 1.263 | 12.944 |

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

3.1.2 Bewilligte Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau nach Bezirken

| Förderprogramm | Anzahl bewilligter Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau in 2016 | | | | | | | |
|-----------------------------------|---|------------|------------|--------------|------------|-----------|------------|----------------|
| | Hamburg-Mitte | Altona | Eimsbüttel | Hamburg-Nord | Wandsbek | Bergedorf | Hamburg | Hamburg gesamt |
| 1. Förderweg | 277 | 281 | 92 | 825 | 255 | 84 | 131 | 1.945 |
| Mietwohnungsbau (Segment M) | 82 | 281 | 0 | 707 | 237 | 50 | 131 | 1.488 |
| Baugenossenschaften (Segment BG) | 15 | 0 | 39 | 10 | 0 | 6 | 0 | 70 |
| Rollstuhlfahrer (Segment R) | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| Seniorenwohnungen (Segment A) | 101 | 0 | 53 | 96 | 17 | 28 | 0 | 295 |
| Studierendenwohnungen (Segment S) | 78 | 0 | 0 | 11 | 0 | 0 | 0 | 89 |
| Sonderwohnformen (Segment SW) | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 2 |
| 2. Förderweg | 15 | 27 | 9 | 122 | 172 | 0 | 0 | 345 |
| Mietwohnungsbau | 15 | 27 | 9 | 116 | 172 | 0 | 0 | 339 |
| Seniorenwohnungen | 0 | 0 | 0 | 6 | 0 | 0 | 0 | 6 |
| Mietwohnungsbau insg. | 292 | 308 | 101 | 947 | 427 | 84 | 131 | 2.290 |

In 2016 gab es keine Bewilligungen im 1. Förderweg für Quartiersentwicklungen und keine Bewilligungen im 2. Förderweg für Rollstuhlfahrerwohnungen und ebenfalls keine im Programm „Erweiterungen“.

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

3.1.3 Bewilligte Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau in 2016 nach Eigentümern

| Förderprogramm Eigentümergruppe | Anzahl bewilligter Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau in 2016 | | | | | |
|--------------------------------------|--|-------------------------------|------------|---------------------------------|---|-------------------|
| | SAGA Unternehmens- gruppe | Bau- genossen- schaften | Private | Kapital- gesell- schaften | Stiftungen, Vereine, Kirchen, Anst. öR | Hamburg gesamt |
| 1. Förderweg | 775 | 578 | 277 | 98 | 217 | 1.945 |
| Mietwohnungsbau (Segment M) | 691 | 490 | 215 | 81 | 11 | 1.488 |
| Baugenossenschaften (Segment BG) | 0 | 55 | 0 | 0 | 15 | 70 |
| Quartiersentwicklung (Segment Q) | | | | | | 0 |
| Rollstuhlfahrer (Segment R) | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| Seniorenwohnungen (Segment A) | 84 | 32 | 61 | 17 | 101 | 295 |
| Studierendenwohnungen (Segment S) | 0 | 0 | 0 | 0 | 89 | 89 |
| Sonderwohnformen (Segment SW) | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 2 |
| Erweiterung/Änderung (Segment E) | | | | | | 0 |
| 2. Förderweg | 0 | 203 | 115 | 27 | 0 | 345 |
| Mietwohnungsbau | 0 | 197 | 115 | 27 | 0 | 339 |
| Seniorenwohnungen | 0 | 6 | 0 | 0 | 0 | 6 |
| Rollstuhlfahrer | | | | | | 0 |
| Erweiterung | | | | | | 0 |
| Mietwohnungsbau insg. | 775 | 781 | 392 | 125 | 217 | 2.290 |

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

In 2016 gab es keine Bewilligungen im 1. Förderweg für Quartiersentwicklungen und im Segment E sowie keine Bewilligungen im 2. Förderweg für Rollstuhlfahrerwohnungen und ebenfalls keine im Programm „Erweiterungen“.



AUS DEM BEZIRK

HAMBURG-MITTE

Schleemer Weg 34 – 38 | Wohnen am Schleemer Weg, 109 Wohnungen (Billstedt)

Bauherr: FEWA Grundstücksgesellschaft GmbH & Co. KG | Architekt: PGH Planungsgesellschaft Holzbau GmbH

Am Schleemer Weg sind zu hundert Prozent hochwertige, öffentlich geförderte Wohnungen entstanden: Die komplett barrierefreie Wohnanlage erhielt das Qualitätssiegel „Nachhaltiger Wohnungsbau“ vom Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau e. V. (NaWoh).

3.1.4 Bewilligte Wohneinheiten in Flüchtlingsunterkünften mit der Perspektive Wohnen in 2016

| Bezirk | Anzahl bewilligter Wohneinheiten in Flüchtlingsunterkünften mit der Perspektive Wohnen in 2016 |
|-----------------------|--|
| Hamburg-Mitte | 213 |
| Altona | 77 |
| Eimsbüttel | 469 |
| Hamburg-Nord | 0 |
| Wandsbek | 258 |
| Bergedorf | 0 |
| Harburg | 0 |
| Hamburg gesamt | 1.017 |

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

3.2 Fertigstellungen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau

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

3.2.1 Entwicklung der Fertigstellungszahlen 2011–2016 im öffentlich geförderten Mietwohnungsneubau nach Bezirken

| Jahr | Anzahl fertiggestellter Wohneinheiten in den Bezirken | | | | | | | |
|------|---|--------|------------|--------------|----------|------------|---------|--------------|
| | Hamburg-Mitte | Altona | Eimsbüttel | Hamburg-Nord | Wandsbek | Berge-dorf | 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 |

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

3.2.2 Fertiggestellte Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau nach Bezirken

| Förderprogramm | Anzahl fertiggestellter Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau in 2016 | | | | | | | |
|-----------------------------------|---|------------|------------|--------------|------------|------------|------------|----------------|
| | Hamburg-Mitte | Altona | Eimsbüttel | Hamburg-Nord | Wandsbek | Bergedorf | Harburg | Hamburg gesamt |
| 1. Förderweg | 355 | 104 | 14 | 776 | 390 | 136 | 352 | 2.127 |
| Mietwohnungsbau (Segment M) | 306 | 47 | 0 | 391 | 266 | 52 | 185 | 1.247 |
| Baugenossenschaften (Segment BG) | 0 | 0 | 14 | 0 | 0 | 0 | 0 | 14 |
| Quartiersentwicklung (Segment Q) | 36 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 33 | 69 |
| Rollstuhlfahrer (Segment R) | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 |
| Seniorenwohnungen (Segment A) | 0 | 0 | 0 | 188 | 11 | 84 | 134 | 417 |
| Studierendenwohnungen (Segment S) | 0 | 57 | 0 | 80 | 68 | 0 | 0 | 205 |
| Sonderwohnformen (Segment SW) | 0 | 0 | 0 | 28 | 45 | 0 | 0 | 73 |
| Erweiterung/Änderung (Segment E) | 9 | 0 | 0 | 89 | 0 | 0 | 0 | 98 |
| 2. Förderweg | 66 | 63 | 0 | 136 | 41 | 0 | 0 | 306 |
| Mietwohnungsbau | 66 | 63 | 0 | 136 | 41 | 0 | 0 | 306 |
| Mietwohnungsbau insg. | 421 | 167 | 14 | 912 | 431 | 136 | 352 | 2.433 |

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

In 2016 gab es keine Fertigstellungen im 2. Förderweg von Rollstuhlfahrer- und Seniorenwohnungen, Erweiterungen im 2. Förderweg ebenfalls nicht.

AUS DEM BEZIRK

HAMBURG-NORD



Sengelmanstraße 97 – 103 | Alsterberg, 309 Wohnungen (Alsterdorf)

Bauherr: GWG-Gruppe | Architekt: Architektengruppe Eckert Manthos Tagwerker

Das Projekt in der Sengelmanstraße weist eine gelungene Nutzungsmischung auf: Neben 128 frei finanzierten Mietwohnungen wurden 129 öffentlich geförderte Wohnungen, 52 Studenten- und Business-Apartments sowie zwei Gewerbeeinheiten fertiggestellt.

3.2.3 Fertiggestellte Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau nach Eigentümern

| Förderprogramm Eigentümergruppe | Anzahl bewilligter Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau in 2016 | | | | | |
|------------------------------------|--|---------------------|------------|-----------------------|---|-------------------|
| | SAGA Unternehmensgruppe | Baugenossenschaften | Private | Kapitalgesellschaften | Stiftungen Vereine Kirchen Anst.öR | Hamburg Gesamt |
| 1. Förderweg | 643 | 282 | 514 | 544 | 144 | 2.127 |
| Mietwohnungsbau (Segment M) | 429 | 216 | 235 | 367 | 0 | 1.261 |
| Baugenossenschaften (Segment BG) | 0 | 14 | 0 | 0 | 0 | 14 |
| Quartiersentwicklung (Segment Q) | 36 | 33 | 0 | 0 | 0 | 69 |
| Rollstuhlfahrer (Segment R) | 0 | 4 | 0 | 0 | 0 | 4 |
| Seniorenwohnungen (Segment A) | 80 | 15 | 197 | 125 | 0 | 417 |
| Studierendenwohnungen (Segment S) | 0 | 0 | 57 | 52 | 96 | 205 |
| Sonderwohnformen (Segment SW) | 0 | 0 | 25 | 0 | 48 | 73 |
| Erweiterung/ Änderung (Segment E) | 98 | 0 | 0 | 0 | 0 | 98 |
| 2. Förderweg | 0 | 73 | 83 | 150 | 0 | 306 |
| Mietwohnungsbau | 0 | 73 | 83 | 150 | 0 | 306 |
| Seniorenwohnungen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Rollstuhlfahrer | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Erweiterung | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Mietwohnungsbau insg. | 643 | 355 | 597 | 694 | 144 | 2.433 |

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

In 2016 gab es keine Fertigstellungen von Rollstuhlfahrer- und Seniorenwohnungen im 2. Förderweg, Erweiterungen im 2. Förderweg ebenfalls nicht.

3.3 Bewilligte Wohneinheiten in 2016 von Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung nach Bezirken

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 angepasst. 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 gemäß § 142 Baugesetzbuch (BauGB) bzw. in Gebieten vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB liegen. Die Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindung beträgt bis zu 21 Jahre.

| Förderprogramm | Anzahl bewilligter Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung in 2016 | | | | | | | |
|---|---|------------|------------|--------------|-----------|-----------|----------|----------------|
| | Hamburg-Mitte | Altona | Eimsbüttel | Hamburg-Nord | Wandsbek | Bergedorf | Harburg | Hamburg gesamt |
| Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung insg. | 415 | 506 | 110 | 31 | 81 | 78 | 0 | 1.221 |
| Mod B (umfassender Umbau / Erweiterung) | 28 | 493 | 110 | 19 | 66 | 78 | 0 | 794 |
| Mod G (Aufzüge) | 127 | 13 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 140 |
| Mod E + F (barrierefreie und Rollstuhlfahrerwohnungen) | 100 | 0 | 0 | 12 | 15 | 0 | 0 | 127 |
| Mod D (Sanierungsgebiete) | 160 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 160 |

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

3.4 Fertiggestellte Wohneinheiten von Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung nach Bezirken

| Förderprogramm | Anzahl fertiggestellter Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung in 2016 | | | | | | | |
|---|--|------------|------------|--------------|------------|------------|-----------|----------------|
| | Hamburg-Mitte | Altona | Eimsbüttel | Hamburg-Nord | Wandsbek | Bergedorf | Harburg | Hamburg gesamt |
| Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung insg. | 214 | 375 | 54 | 156 | 317 | 125 | 43 | 1.284 |
| Mod B (umfassender Umbau/Erweiterung) | 200 | 375 | 54 | 144 | 310 | 95 | 9 | 1187 |
| Mod G (Aufzüge) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 30 | 20 | 50 |
| Mod E + F (barrierefreie und Rollstuhlfahrerwohnungen) | 1 | 0 | 0 | 12 | 7 | 0 | 0 | 20 |
| Mod D (Sanierungsgebiete) | 13 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 14 | 27 |

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

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

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 eine Baugenehmigung vorlag, gefördert.

| Förderprogramm | Anzahl bewilligter energetischer Modernisierungen (Mod A) in 2016 | | | | | | | |
|---|---|------------|------------|--------------|------------|-----------|-----------|----------------|
| | Hamburg-Mitte | Altona | Eimsbüttel | Hamburg-Nord | Wandsbek | Bergedorf | Harburg | Hamburg gesamt |
| Energetische Modernisierungen insg. | 309 | 127 | 45 | 424 | 105 | 0 | 24 | 1.034 |
| Mod A mit Mietpreisbindung | 255 | 0 | 0 | 50 | 45 | 0 | 0 | 350 |
| Mod A ohne Mietpreis- oder Belegungsbindung | 54 | 127 | 45 | 374 | 60 | 0 | 24 | 684 |

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

AUS DEM BEZIRK

ALTONA



Luruper Hauptstraße 120, 225 Wohnungen (Lurup)

Bauherr / Architekt: Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft e. G.

In der Luruper Hauptstraße sind 81 von 225 Wohnungen im ersten Förderweg gefördert worden. Neben den Wohnungen ist eine Kita entstanden. Besonders im Bereich des Regenwassermanagements hat das Projekt innovative Ansätze verfolgt.

3.6 Bewilligte Wohneinheiten im Programm „Wärmeschutz im Gebäudebestand“ nach Bezirken

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

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

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

| Bezirk | Anzahl bewilligter Wohneinheiten im Programm „Wärmeschutz im Gebäudebestand“ in 2016 |
|-----------------------|--|
| Hamburg-Mitte | 132 |
| Altona | 225 |
| Eimsbüttel | 299 |
| Hamburg-Nord | 289 |
| Wandsbek | 263 |
| Bergedorf | 116 |
| Harburg | 54 |
| Hamburg gesamt | 1.375 |

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

3.7 Bewilligte Wohneinheiten im Programm „Ankauf von Belegungsbindungen“ nach Bezirken

Ziel des Programms „Ankauf von Belegungsbindungen“ ist die Verbesserung der Wohnraumversorgung von Menschen 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), 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.

| Bezirk | Anzahl bewilligter Wohneinheiten im Programm „Wärmeschutz im Gebäudebestand“ in 2016 |
|-----------------------|--|
| Hamburg-Mitte | 21 |
| Altona | 3 |
| Eimsbüttel | 5 |
| Hamburg-Nord | 16 |
| Wandsbek | 15 |
| Bergedorf | 8 |
| Harburg | 11 |
| Hamburg gesamt | 79 |

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

AUS DEM BEZIRK

WANDSBEK



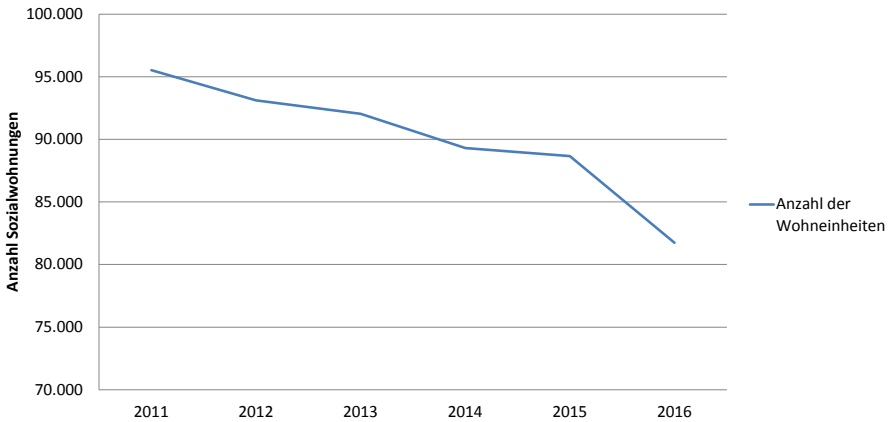
Mühlenstieg 21 und 15 – 19 | Mühlenquartier, 147 Wohnungen

Bauherr: BHQ Mühlenstieg | Architekt: Schenk+Waiblinger Architekten

Mit dem Mühlenquartier ist es gelungen, ein Quartier am Rande des Bezirkszentrums Wandsbek neu zu entwickeln. Aufgrund seiner Lage verfügt das Quartier über eine gute Anbindung und zahlreiche Angebote der Nahversorgung. Damit stellt das Mühlenquartier ein Beispiel erfolgreicher Innenentwicklung und Nachverdichtung an einem Ort dar, wo bisher nur gewerbliche Nutzungen geringer Dichte möglich waren.

4. Sozialwohnungsbestand in Hamburg

4.1 Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes 2011–2016



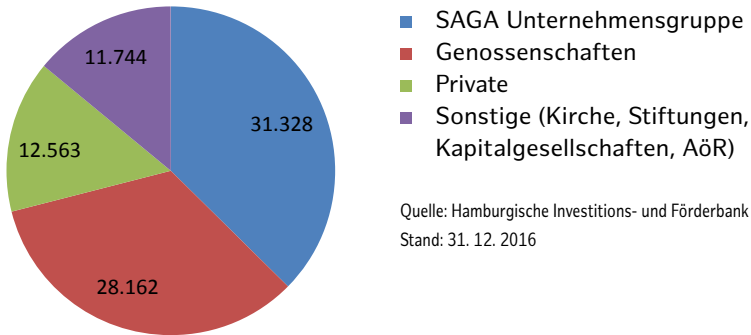
Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

4.2 Sozialwohnungsbestand insgesamt nach Bezirken

| Bezirk | Sozialwohnungsbestand zum 31. 12. 2016 |
|------------------|--|
| Hamburg-Mitte | 23.610 |
| Altona | 11.269 |
| Eimsbüttel | 6.477 |
| Hamburg-Nord | 9.932 |
| Wandsbek | 17.161 |
| Bergedorf | 7.546 |
| Harburg | 7.802 |
| insgesamt | 83.797 |

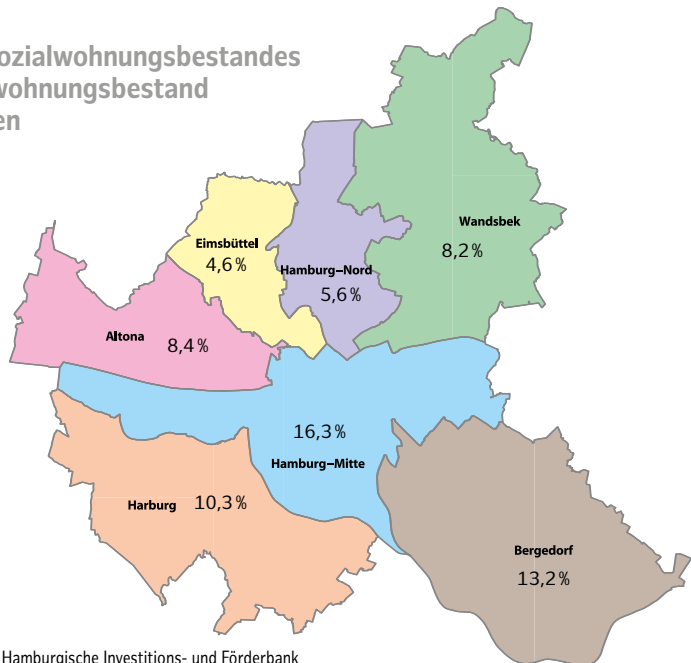
Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

4.3 Sozialwohnungsbestand in Hamburg nach Eigentümern



Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank
Stand: 31. 12. 2016

4.4 Anteil des Sozialwohnungsbestandes am Gesamtwohnungsbestand nach Bezirken



Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank
Stand: 31. 12. 2016

Glossar zum Wohnungsbaubericht

- **Bauüberhang**

Unter den Begriff „Bauüberhang“ fallen alle Wohnungen, für die eine (gültige) Baugenehmigung erteilt wurde, für die aber noch keine Fertigstellung 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.

- **Bewilligungen**

Eine Bewilligung ist die Förderzusage der Hamburgischen Investition- 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.

- **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 HBauO).

- **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 HmbWoFG zzgl. 30 Prozent gelten. Nach Auslauf dieser Bindungen fallen die Wohnungen dem freifinanzierten 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. WoBauG und des 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 wohnungsuchend anerkannt sind.

- **Vorbescheidsverfahren**

Das sogenannte Vorbescheidverfahren 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.

AUS DEM BEZIRK

BERGEDORF



Glasbläserhöfe, Baufeld 7, 92 Wohnungen

Bauherr: Format GmbH & Co KG | Architekt: Schenk+Waiblinger Architekten

Die Glasbläserhöfe verbinden als Teil der Schleusengrabenachse das Bergedorfer Zentrum mit dem ländlichen Süden. Das IBA-Referenzprojekt hat die Errichtung vieler Wohnungen am Wasser in einem ehemals industriell geprägten Gebiet ermöglicht. Im Baufeld 7 entstanden 92, im gesamten Projekt 490 Wohnungen. Davon sind 136 öffentlich gefördert.

Impressum

Herausgeberin:

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:

Jaqueline Düvel, Sarah Herzog, Veronique Kohlmann und BjörnThomsen

Abbildungsnachweis:

Titel: BDS Bechtloff Steffen Architekten BDA

S. 3: Bina Engel

S. 5: Oliver Heissner

S. 10: Norbert Weidemann, Hamburg

S. 15: PGH Planungsgesellschaft Holzbau GmbH

S. 18: Hans-Peter Boltres

S. 22: Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft e. G.

S. 25: Becken Development GmbH

S. 30: Martin Kunze

Gestaltung: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, Kommunikationsdesign

Stand: Dezember 2017

Titel: Dorothea-Bernstein-Weg 4 – 16, Finkenau 31 | Wohnen an der Finkenau, 104 Wohnungen

Bauherr: SAGA Unternehmensgruppe | Architekt: BDS Bechtloff Steffen Architekten BDA

An der Finkenau hat die SAGA 104 öffentlich geförderte Wohnungen als KfW-Effizienzhaus 55 errichtet. Das Haus hat eine Vollklinkerfassade in verschiedenen Tönen, die Anfangsmieten liegen bei 6,00 Euro pro Quadratmeter. Die 13 barrierefreien Wohnungen des Projekts verfügen über Terrassen und Mietergärten. Hinzu kommt eine gewerbliche Fläche.

