



WOHNUNGSBAUBERICHT

HAMBURG 2017



Hamburg

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	4
2. Wohnungsbau und Wohnungsbestand in Hamburg	6
2.1 Wohnungsbau in Hamburg	6
2.2 Wohnungsabgänge 2011 – 2017	8
2.3 Wohnungsbestand zum 31. 12. 2017	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 2011–2017	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,

das Thema bezahlbares Wohnen und die Frage, wie wir uns auch in Zukunft das Leben in den Städten noch leisten können, bewegt die Menschen und gehört zu den wichtigsten politischen Fragen unserer Zeit.



Viele Menschen zieht es auch in Deutschland in die großen Städte. Hier suchen sie ihr Glück, finden eine Ausbildung, gründen eine Familie oder wollen in Würde alt werden. Weltweit wachsen die Metropolen - auch nach Hamburg kamen in den letzten drei Jahren jeweils 20.000 neue Einwohnerinnen und Einwohner.

Deshalb haben wir in Hamburg schon 2011 den Neubau von bezahlbarem Wohnraum zu einem unserer zentralen Senatsziele gemacht. Gemeinsam im „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ mit der Wohnungswirtschaft und den Bezirken sind im Rahmen unseres Wohnungsbauprogramms seither rund 80.000 Wohnungen genehmigt und über 45.000 fertiggestellt worden.

Jedes Jahr mehr als 10.000 Wohnungen auf den Weg zu bringen, davon seit 2017 3.000 öffentlich geförderte Sozialwohnungen für Haushalte mit geringem oder mittlerem Einkommen – das ist unser Ziel und das haben wir in den letzten beiden Jahren sogar übertroffen.

2016 mit 12.471 genehmigten neuen Wohnungen und 2017 mit 13.411 neu genehmigten Wohnungen davon 3.165 Sozialwohnungen. Zudem wurden im vergangenen Jahr gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft, der Bauindustrie und den bezirklichen Bauverwaltungen 7.920 Wohnungen fertiggestellt, darunter 2.313 Sozialwohnungen.

Unser Wohnungsbaubericht 2017 stellt Ihnen Daten zu Umfang und Struktur der Bautätigkeiten in Hamburg zur Verfügung, informiert über die Entwicklung des Wohnungsbestandes und über wohnungspolitische Maßnahmen wie die Wohnraumförderung. Zudem haben wir für Sie erfolgreiche Bauprojekte aus unseren Hamburger Bezirken herausgesucht und stellen Sie Ihnen kurz in Text und Bild vor.

Ich wünsche Ihnen eine informative und anregende 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 im Jahr 2017. 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 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 quantitative Entwicklungen des Wohnungsbaus 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.

AUS DEM BEZIRK

EIMSBÜTTEL

Jütländer Allee | Wohnquartier Jütländer Allee, 183 Wohneinheiten

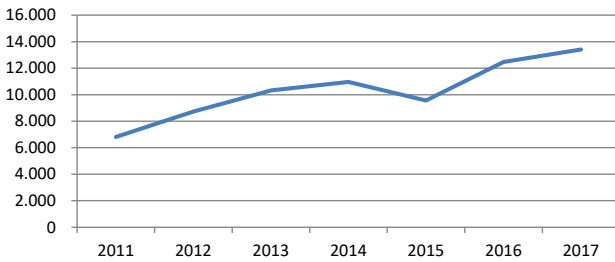
Bauherr: Grundstücksgesellschaft Jütländer Allee | Architekt: TCHOBAN VOSS Architekten GmbH, Jan Klinker Architekten GmbH

Von den 183 genehmigten Wohneinheiten wird ein Teil als öffentlich geförderte Wohnungen vermietet. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Diakonie und einem medizinischen Versorgungszentrum wird für die Wohnungen ein Konzept vermarktet, das sich an Senioren richtet. Es besteht auch die Möglichkeit, weitere Dienstleistungen, wie ambulante Pflege, in Anspruch zu nehmen.

2. Wohnungsbau und Wohnungsbestand in Hamburg

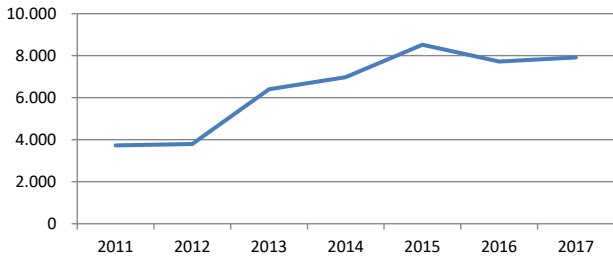
2.1 Wohnungsbau in Hamburg

Genehmigte Wohneinheiten in Hamburg 2011 – 2017



Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Wohnungsbaukoordination

Fertiggestellte Wohneinheiten in Hamburg 2011 – 2017



Quelle: Statistikamt Nord

2.1.1 Genehmigte und fertiggestellte Wohneinheiten 2011 bis 2017

Jahr	Anzahl Wohneinheiten in Hamburg	
	Genehmigungen	Fertigstellungen
2011	6.811	3.729
2012	8.731	3.793
2013	10.328	6.407
2014	10.957	6.974
2015	9.560	8.521
2016	12.471	7.722
2017	13.411	7.920
Summe 2011-2017	72.269	45.066

Quelle:

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Statistikamt Nord

2.1.2 Genehmigte Wohneinheiten

Bezirk	Anzahl genehmigter Wohneinheiten 2017 in Hamburg	
	insgesamt	Baubeginne SAGA*
Hamburg-Mitte (inkl. Vorbehaltsgebiet HafenCity)	2.226	427
Altona (inkl. Vorbehaltsgebiet Mitte Altona)	1.740	93
Eimsbüttel	2.289	162
Hamburg-Nord	2.226	530
Wandsbek	2.608	546
Bergedorf	1.026	0
Harburg	1.296	168
Hamburg gesamt	13.411	1.926

Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen SAGA

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

2.1.3 Fertiggestellte Wohneinheiten

Bezirk	Anzahl fertiggestellter Wohneinheiten 2017 in Hamburg	
	insgesamt	davon SAGA
Hamburg-Mitte	978	68
Altona	1.180	311
Eimsbüttel	886	178
Hamburg-Nord	1.497	81
Wandsbek	1.841	170
Bergedorf	545	0
Harburg	993	215
Hamburg gesamt	7.920	1.023

Quelle: Statistikamt Nord SAGA

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
2017	24.786

Quelle: Statistikamt Nord

2.2 Wohnungsabgänge 2011 – 2017

Jahr	Anzahl Abgänge von Wohnungen in Hamburg
2010	210
2011	268
2012	483
2013	293
2014	385
2015	715
2016	358
2017	302

Quelle: Statistikamt Nord

2.3 Wohnungsbestand

Bezirk	Anzahl Wohneinheiten zum 31. 12. 2017 in Hamburg
Hamburg-Mitte	145.453
Altona	135.302
Eimsbüttel	141.108
Hamburg-Nord	177.908
Wandsbek	211.951
Bergedorf	57.775
Harburg	76.702
Hamburg gesamt	946.199

Quelle: Statistikamt Nord

2.4 Wohnungsbau im Städtevergleich

Wohnungsbau im Städtevergleich im Jahr 2017							
	Berlin	Hamburg	München	Frankfurt/M.	Köln	Stuttgart	Bremen
Wohnungsbestand	1.932.296	946.199	794.628	383.194	558.038	312.371	294.355
Anzahl fertiggestellter Wohneinheiten	15.669	7.920	8.272	4.901	2.138	2.129	1.629
Quelle:	Amt für Statistik Berlin Brandenburg	Statistikamt Nord	Statistisches Amt München	Stadt Frankfurt am Main; Bürgeramt, Statistik und Wahlen	Statistisches Amt Köln	Statistisches Landesamt Baden-Württemberg	Statistisches Landesamt Bremen

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

Art der Verfahren	zum 31. 12. 2017	
	Anzahl Verfahren	Anzahl Wohneinheiten
Laufende Baugenehmigungsverfahren*	111	7.024
Laufende Vorbescheidsverfahren*	75	4.187
Laufende Bebauungsplanverfahren mit erfolgter Grobabstimmung**	60	18.050
Laufende Senatspläne mit erfolgter Grobabstimmung**	4	1.570
Bebauungspläne mit erreichter Vorweggenehmigungsreife**	2	372

Quelle: *Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Wohnraumkoordination

**Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Landesplanung

AUS DEM BEZIRK HARBURG



Alter Postweg 90 | Heimfeld Terrassen, 143 Wohneinheiten

Bauherr: STRABAG Real Estate GmbH/ Heimfeld Terrassen GmbH | Architekt: BDS Steffen, Architekten BDA

In diesem Projekt wurden der Neubau von 143 Wohneinheiten umgesetzt: 119 Wohnungen und 24 Stadthäuser. Das Besondere ist unter anderem die Innenhofverdichtung nach dem „Hamburger Terrassen“ Modell, sowie die extensive Dachbegrünung, zudem gibt es in der Anlage auch barrierefreie Wohnungen.

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 45 Prozent, bei Seniorenwohnungen um bis zu 50 Prozent, zulässig. Die höchstzulässige 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 65 Prozent ist zulässig. Die höchstzulässige Anfangsmiete im 2. 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 zu finden: www.ifbhh.de

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

3.1.1 Entwicklung der Bewilligungszahlen 2011 – 2017 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
2017	808	462	591	436	669	121	78	3.165
Summe 2011-2017	4.056	2.026	1.247	4.056	2.594	789	1.341	16.109

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 2017							
	Hamburg-Mitte	Altona	Eimsbüttel	Hamburg-Nord	Wandsbek	Bergedorf	Harburg	Hamburg gesamt
1. Förderweg	564	412	523	395	650	60	50	2.654
Mietwohnungsbau (Segment M)	383	228	338	353	464	31	18	1.815
Baugenossenschaften (Segment BG)	7	38	0	0	0	0	0	45
Rollstuhlfahrer (Segment R)	0	2	0	0	0	0	0	2
Seniorenwohnungen (Segment A)	138	144	72	40	108	0	0	502
Studierendenwohnungen (Segment S)	0	0	93	0	19	0	0	112
Sonderwohnformen (Segment SW)	1	0	0	2	0	0	0	3
Erweiterung/Änderung (Segment E)	7	0	0	0	0	0	0	7
Wohnungen für vorrangig Wohnungssuchende	28	0	20	0	59	29	32	168
2. Förderweg	244	50	68	41	19	61	28	511
Mietwohnungsbau	244	20	68	41	19	61	28	481
Seniorenwohnungen	0	30	0	0	0	0	0	30
Mietwohnungsbau insg.	808	462	591	436	669	121	78	3.165

In 2017 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 nach Eigentümern

Förderprogramm Eigentümergruppe	Anzahl bewilligter Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau in 2017						Hamburg gesamt
	SAGA Unter- nehmens- gruppe	Bau- genossen- schaften	Private	Kapital- gesell- schaften	Stiftungen, Vereine, Kirchen, Anst. öR	Sonstige	
1. Förderweg	1.221	442	411	424	58	98	2.654
Mietwohnungsbau (Segment M)	1.058	238	178	298	43	0	1.815
Baugenossenschaften (Segment BG)	0	45	0	0	0	0	45
Rollstuhlfahrer (Segment R)	2	0	0	0	0	0	2
Seniorenwohnungen (Segment A)	68	104	139	78	15	98	502
Studierendenwohnungen (Segment S)	0	0	93	19	0	0	112
Sonderwohnformen (Segment SW)	2	0	1	0	0	0	3
Erweiterung/Änderung (Segment E)	0	7	0	0	0	0	7
WA-Bindungen MW-Neubau	91	48	0	29	0	0	168
2. Förderweg	0	109	269	115	18	0	511
Mietwohnungsbau	0	109	239	115	18	0	481
Seniorenwohnungen	0	0	30	0	0	0	30
Mietwohnungsbau insg.	1.221	551	680	539	76	98	3.165

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

In 2017 gab es keine Bewilligungen im 1. Förderweg für Quartiersentwicklungen und keine Bewilligungen im 2. Förderweg für Rollstuhlfahrerwohnungen und ebenfalls keine im Programm „Erweiterungen“.

A photograph of a modern multi-story apartment building. The building features a mix of red brick and white facade. It has several balconies with glass railings and concrete overhangs. The building is situated in an urban environment, with a street lamp visible in the foreground. The sky is overcast.

**AUS DEM BEZIRK
HAMBURG-MITTE**

Hammerbrook 10 | Wohnen am Sonninkanal, 331 Wohneinheiten

Bauherr: BPD Immobilienentwicklung GmbH | Architekt: Kleffel Papay Warncke, Schenk + Waiblinger, Thüs-Farnschlüder

In diesem Projekt sind 331 Wohnungen, davon 30 Prozent öffentlich gefördert, am Sonninkanal in Hammerbrook entstanden. Das Projekt wurde durch Revitalisierung einer mehrere Jahrzehnte brach liegenden Fläche in direkter Cityrandlage realisiert.

3.1.4 Bewilligte Wohneinheiten in Flüchtlingsunterkünften mit der Perspektive Wohnen

Bezirk	Anzahl bewilligter Wohneinheiten in Flüchtlingsunterkünften mit der Perspektive Wohnen in 2017
Hamburg-Mitte	138
Altona	0
Eimsbüttel	0
Hamburg-Nord	0
Wandsbek	0
Bergedorf	0
Harburg	0
Hamburg gesamt	138

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 2011–2017 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
2017	255	129	179	222	510	947	71	2.313

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 2017							
	Hamburg-Mitte	Altona	Eimsbüttel	Hamburg-Nord	Wandsbek	Bergedorf	Harburg	Hamburg gesamt
1. Förderweg	173	115	165	161	476	947	71	2.108
Mietwohnungsbau (Segment M)	66	89	51	99	459	780	36	1.580
Baugenossenschaften (Segment BG)	28	0	0	50	0	24	0	102
Seniorenwohnungen (Segment A)	0	26	114	0	17	0	35	192
Studierendenwohnungen (Segment S)	0	0	0	11	0	143	0	154
Sonderwohnformen (Segment SW)	0	0	0	1	0	0	0	1
Erweiterung/Änderung (Segment E)	79	0	0	0	0	0	0	79
2. Förderweg	82	14	14	61	34	0	0	205
Mietwohnungsbau	82	14	14	31	34	0	0	175
Erweiterung	0	0	0	30	0	0	0	30
Mietwohnungsbau insg.	255	129	179	222	510	947	71	2.313

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

AUS DEM BEZIRK HAMBURG-NORD



Eppendorfer Landstraße 106 | Quality Street-Eppendorf, 47 Wohneinheiten

Bauherr: DC Residential GmbH & CO. KG und Projektwerke Hamburg Immobilienentwicklung GmbH & Co. KG | Architekt: KBNK Architekten

Durch Integration des ehemaligen Weltwirtschaftsarchivs (frühere Bonbonpapierdruckerei) sind hier 47 neue Wohneinheiten (30 Prozent öffentlich-geförderte Wohnungen) entstanden. Insgesamt wird das Quartier durch drei Gebäude geprägt: die „Alte Bonbonpapierdruckerei“, das Torhaus und das Atelier.

3.2.3 Fertiggestellte Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau nach Eigentümern

Förderprogramm Eigentümergruppe	Anzahl bewilligter Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau in 2017					
	SAGA Unternehmensgruppe	Baugenossenschaften	Private	Kapitalgesellschaften	Stiftungen Vereine Kirchen Anst.öR	Hamburg Gesamt
1. Förderweg	594	259	73	876	306	2.108
Mietwohnungsbau (Segment M)	522	98	63	859	38	1.580
Baugenossenschaften (Segment BG)	0	102	0	0	0	102
Seniorenwohnungen (Segment A)	0	51	10	17	114	192
Studierendenwohnungen (Segment S)	0	0	0	0	154	154
Sonderwohnformen (Segment SW)	0	1	0	0	0	1
Erweiterung / Änderung (Segment E)	72	7	0	0	0	79
2. Förderweg	0	97	108	0	0	205
Mietwohnungsbau	0	97	78	0	0	175
Erweiterung/Änderung (Segment E)	0	0	30	0	0	30
Mietwohnungsbau insg.	594	356	181	876	306	2.313

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

In 2017 gab es keine Fertigstellungen von Rollstuhlfahrer- und Seniorenwohnungen im 2. Förderweg, Erweiterungen im 2. Förderweg ebenfalls nicht.

3.3 Bewilligte Wohneinheiten in 2017 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) ist das Ziel die barrierefreie Anpassung von Mietwohnungen für ältere Menschen (Mod E) sowie Menschen mit Behinderungen und Rollstuhlfahrer (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 und Aufzüge.

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.

Förderprogramm	Anzahl bewilligter Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung in 2017							
	Hamburg-Mitte	Altona	Eimsbüttel	Hamburg-Nord	Wandsbek	Bergedorf	Harburg	Hamburg gesamt
Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung insg.	43	541	99	42	80	2	127	934
Mod B (umfassender Umbau/ Erweiterung)	35	541	99	42	44	0	118	879
Mod E + F (barrierefreie und Rollstuhlfahrerwohnungen)	0	0	0	0	36	2	0	38
Mod D (Sanierungsgebiete)	8	0	0	0	0	0	9	17

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 2017							
	Hamburg-Mitte	Altona	Eimsbüttel	Hamburg-Nord	Wandsbek	Bergedorf	Hamburg	Hamburg gesamt
Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung insg.	421	6	42	0	312	48	9	838
Mod B (umfassender Umbau / Erweiterung)	0	6	42	0	312	48	0	408
Mod G (Aufzüge)	220	0	0	0	0	0	0	220
Mod E + F (barrierefreie und Rollstuhlfahrerwohnungen)	99	0	0	0	0	0	0	99
Mod D (Sanierungsgebiete)	102	0	0	0	0	0	9	111

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 ein Bauantrag gestellt wurde, gefördert.

Förderprogramm	Anzahl bewilligter energetischer Modernisierungen (Mod A) in 2017							
	Hamburg-Mitte	Altona	Eimsbüttel	Hamburg-Nord	Wandsbek	Bergedorf	Hamburg	Hamburg gesamt
Energetische Modernisierungen insg.	293	58	100	201	359	0	108	1.119
Mod A mit Mietpreisbindung	204	0	63	44	176	0	0	487
Mod A ohne Mietpreis- oder Belegungsbindung	89	58	37	157	183	0	108	632

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

AUS DEM BEZIRK

ALTONA



Klimamodellquartier Osterfeld, 50 Wohneinheiten

Bauherr: Behrendt Wohnungsbau KG | Architekt: eins:eins Architekten, Hamburg

Das Quartier ist geprägt durch ein besonderes energetisches Konzept, sowie ein hohes Maß an soziale Durchmischung und nachbarschaftlichem Leben. Herz des innovativen Energiekonzepts ist ein sozialer SOLAR-EIS-SPEICHER: Ein unterirdischer Wassertank ist mit Solarabsorbern und Solarkollektoren sowie über ein Nahwärmenetz mit den Wohneinheiten der Anlage verbunden. Der Bedarf an Energie kann von jeder Verbrauchsstelle individuell abgerufen werden.

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 2017
Hamburg-Mitte	93
Altona	199
Eimsbüttel	352
Hamburg-Nord	246
Wandsbek	310
Bergedorf	78
Harburg	25
Hamburg gesamt	1.303

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 eigenen 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 „Ankauf von Belegungsbindung“ in 2017
Hamburg-Mitte	27
Altona	3
Eimsbüttel	3
Hamburg-Nord	32
Wandsbek	15
Bergedorf	24
Harburg	10
Hamburg gesamt	114

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank



AUS DEM BEZIRK

WANDSBEK

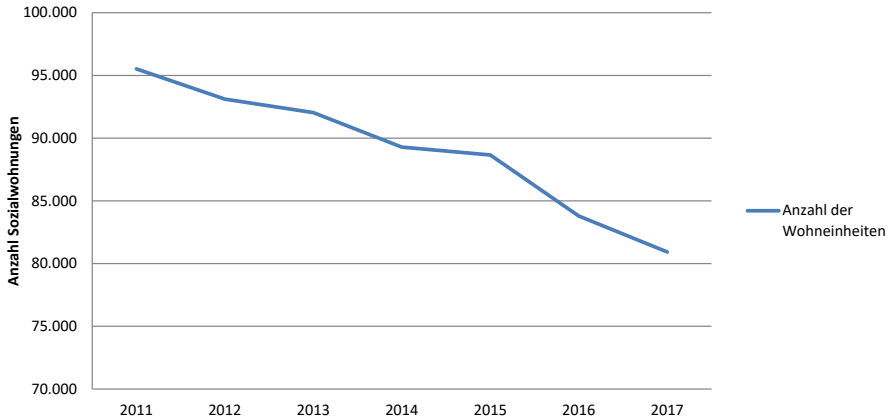
Irma-Keilhack-Ring 1-48 | Wohnquartier am Schierenberg, 153 Wohneinheiten

Bauherr: Hannelore & Helmut Greve | Architekt:

In diesem Wohnquartier wurden insgesamt 153 Wohnungen mit Größen von 40m² - 155m² realisiert. 30 Prozent der Wohnungen sind öffentlich gefördert. Es befinden sich außerdem eine Kindertagesstätte, eine großzügige Außenanlage mit Kinderspielflächen, sowie diverse Gewerbeflächen im Quartier.

4. Sozialwohnungsbestand in Hamburg

4.1 Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes 2011–2017



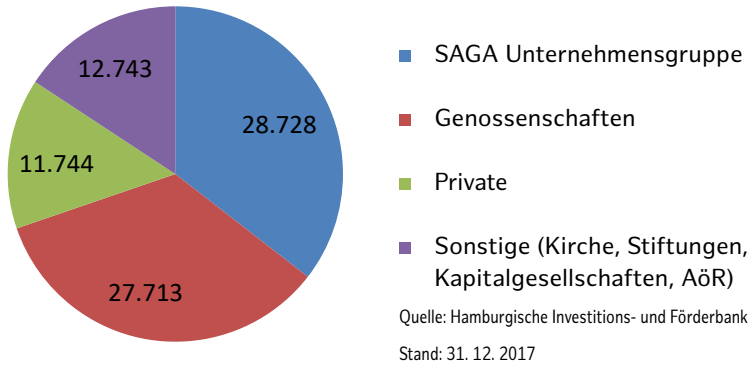
Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

4.2 Sozialwohnungsbestand insgesamt nach Bezirken

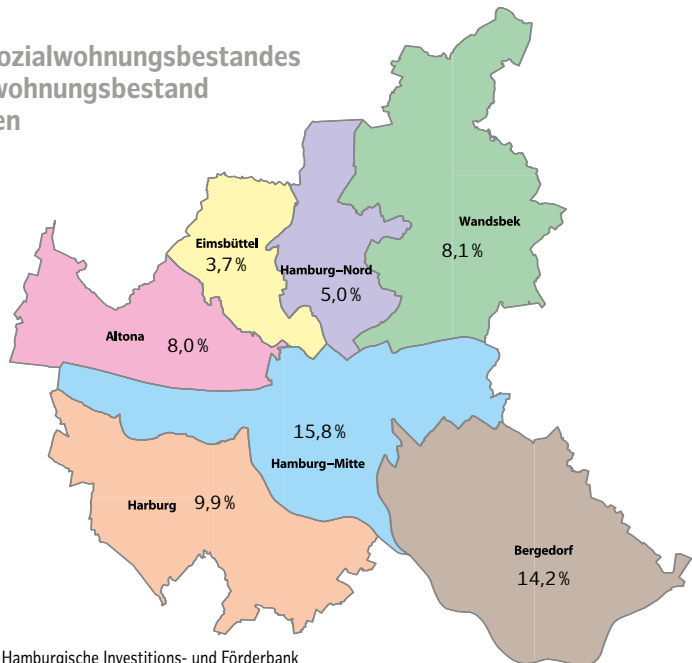
Bezirk	Sozialwohnungsbestand zum 31. 12. 2017
Hamburg-Mitte	22.910
Altona	10.812
Eimsbüttel	5.288
Hamburg-Nord	8.875
Wandsbek	17.249
Bergedorf	8.200
Harburg	7.594
insgesamt	80.928

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

4.3 Sozialwohnungsbestand in Hamburg nach Eigentümern



4.4 Anteil des Sozialwohnungsbestandes am Gesamtwohnungsbestand nach Bezirken



Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank
Stand: 31. 12. 2017

Glossar zum Wohnungsbaubericht

- **Bauüberhang**

Unter den Begriff „Bauüberhang“ fallen alle Wohnungen, für die eine (gültige) Baugenehmigung erteilt wurde, für die aber noch keine Fertigstellungsmeldungen vorliegen. 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 3 Jahre (§ 73 HBauO).

- **Bewilligungen**

Eine Bewilligung ist die Förderzusage der 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.

- **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. 45 % gelten. Nach Auslauf dieser Bindungen fallen die Wohnungen dem freifinanzierten Wohnungsbestand zu. Die meisten der seit 1950 von der FHH 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



**Sophie-Schoop-Weg | Wohnanlage des Studierendenwerks Sophie-Schoop-Haus,
143 Wohneinheiten**

Bauherr: Studierendenwerk Hamburg | Architekt: LW-Architekten

In dieser Wohnanlage des Studierendenwerks sind insgesamt 143 Wohnungen mit 266 Plätzen für Studierende und fast volljährige Auszubildende entstanden. Es gibt 1-Zimmer Apartments mit eigenem Duschbad und eigener Pantry-Küche, 1-Zimmer Apartments in 4er-WG mit eigenem Duschbad und gemeinsamer Küche oder Zimmer in 3er, 4er bzw. 5er WGs.

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:

Jaqueline Düvel und Veronique Kohlmann

Abbildungsnachweis:

Titel: SAGA A.Bock

S.3: Bina Engel

S.5: Grundstücksgesellschaft Jütländer Allee GmbH & Co. KG c/o – Eimsbüttel

S.10: BDS STEFFEN. Architekten BDA -Harburg

S.15: Philipp Heilmann, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Bezirk Mitte

S.18: HP Boltres

S.22: ein:eins Architekten, Hamburg

S.25: Dr.Helmut Greve Bau- und Boden-Aktiengesellschaft

S.30: Bezirksamt Bergedorf

Gestaltung: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, Kommunikationsdesign

Stand: November 2018

Titel: Luruper Weg 55-59 | Luruper Weg, 37 Wohneinheiten

Bauherr: SAGA | Architekt: Coido Architects

Auf rund 2.200 m² sind in Eimsbüttel 37 öffentlich geförderte Wohnungen entstanden, die für Singles, Senioren, Paare und Familien geeignet sind. Drei Aufzüge und eine Tiefgarage ergänzen den Neubau.

