



# **WOHNUNGSBAUBERICHT**

**HAMBURG 2018**

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b>	<b>3</b>
<b>1. Einleitung</b>	<b>5</b>
<b>2. Wohnungsbau und Wohnungsbestand in Hamburg</b>	<b>6</b>
2.1 Wohnungsbau in Hamburg	6
2.2 Wohnungsabgänge 2010 – 2018	10
2.3 Wohnungsbestand zum 31. 12. 2018	10
2.4 Wohnungsbau im Städtevergleich	11
2.5 Verfahrensstand aller Wohnbauprojekte	11
<b>3. Öffentlich geförderter Wohnungsbau in Hamburg</b>	<b>13</b>
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
<b>4. Sozialwohnungsbestand in Hamburg</b>	<b>28</b>
4.1 Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes 2011 – 2018	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
<b>Glossar zum Wohnungsbaubericht</b>	<b>32</b>
<b>Impressum</b>	<b>34</b>

Text zum Projekt der Titelseite auf S. 34

## Hamburg – eine lebenswerte Stadt für alle!

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hamburg war im Jahr 2018 unter den deutschen Großstädten im Wohnungsbau Spitzenreiter: Je 100.000 Einwohner wurden 580 neue Wohnungen fertiggestellt. Insgesamt waren es 10.674 Wohnungen. Je 100.000 Einwohner waren es 163 Bewilligungen für öffentlich geförderte Wohnungen mit einer Eingangsmiete von 6,40 Euro pro Quadratmeter.



Diese guten Zahlen im Wohnungsneubau sind ein Erfolg unserer gemeinsamen Arbeit im Bündnis für das Wohnen mit der Wohnungswirtschaft und den Bezirken. Im Rahmen des Wohnungsbauprogramms des Senats sind seit 2011 rund 56.000 Wohnungen fertiggestellt und über 91.000 genehmigt worden. In 2018 ist es uns zudem gelungen, mit 11.243 genehmigten Wohnungen zum dritten Mal in Folge Baugenehmigungen für über 10.000 Wohnungen auf den Weg zu bringen.

Das Thema Wohnen bewegt die Menschen in unserer Stadt. Unsere größten Herausforderungen sind die Knappheit von bezahlbaren Wohnungen und die gestiegenen Mieten. Das wirksamste Rezept für mehr Wohnungen mit bezahlbaren Mieten auch für kleinere und mittlere Einkommen ist der Neubau. In den Bau von Sozialwohnungen investiert kein anderes Land mehr Geld pro Kopf als Hamburg. Indem wir bezahlbare Wohnungen schaffen – 2018 wurden rund 3.000 Sozialwohnungen bewilligt, tragen wir zur Entspannung des Wohnungsmarktes und zu sozial gemischten Quartieren auch in den nachgefragten Stadtteilen in der inneren Stadt bei. Hamburg soll auch in Zukunft eine Stadt für alle bleiben, in der das Wohnen und Leben bezahlbar bleibt.

Mit diesem Bericht stellen wir Ihnen in komprimierter Form Daten zu Umfang und Struktur der Bautätigkeit in Hamburg im Jahr 2018 zur Verfügung. Ebenso informieren wir über die Entwicklung des Wohnungsbestandes, über wohnungspolitische Maßnahmen und über einzelne ausgewählte Bauprojekte in den Bezirken.

*Dorothee Stapelfeldt*

Dr. Dorothee Stapelfeldt  
Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen

**AUS DEM BEZIRK**

**BERGEDORF**



**Anne-Becker-Ring, Lohbrügger Gärten, 570 Wohnungen**

Bauherren: Bonava, DeinHaus, Bibo Wohnungsbau GmbH

Architekt: Bonava + Hansen, Dein Haus + Plan²IA Architekten,

Das Wohngebiet mit insgesamt 570 Wohnungen gliedert sich in zwei Quartiere, die über einen Anger miteinander verbunden sind. Daneben gibt es in jedem Quartier einen Gartenhof mit Aufenthaltsbereichen und Spielangebote für Kinder.

# 1. Einleitung

Der vorliegende Bericht liefert detaillierte Informationen über Umfang und Struktur der Bautätigkeit in den verschiedenen Teilbereichen des Wohnungsbaus im Jahr 2018. 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.

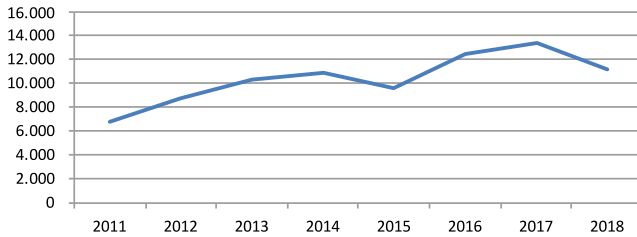
Die Struktur und die Entwicklung des Hamburger Sozialwohnungsbestandes werden im vierten Abschnitt ausgewiesen.

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

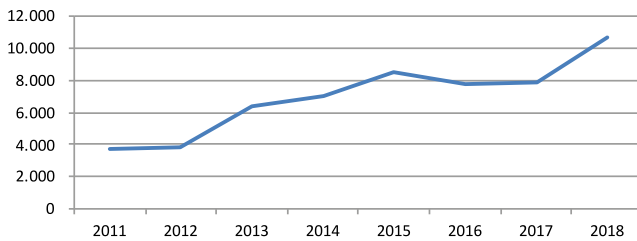
### 2.1 Wohnungsbau in Hamburg

#### Genehmigte Wohneinheiten in Hamburg 2011 – 2018



Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

#### Fertiggestellte Wohneinheiten in Hamburg 2011 – 2018



Quelle: Statistikamt Nord

**AUS DEM BEZIRK**

**EIMSBÜTTEL**



### **Kieler Straße 263/ 265, 108 Wohneinheiten**

Bauherr: PKS – Projektgesellschaft Kieler Straße Hamburg Gmb

Architekt: SKAI Siemer Kramer Architekten Ingenieure Partnerschaft mbB

Etwa 350 Flüchtlinge haben in diesem Wohnhaus mit Kleinstwohnungen ein neues Zuhause gefunden. Im Erdgeschoss befinden sich Büros und Gruppenräume des Betreibers „fördern und wohnen“. Das Gebäude gliedert sich optisch in mehrere Baukörper und staffelt sich in den oberen Geschossen von der Straßenfassade zurück.

## 2.1.1 Genehmigte und fertiggestellte Wohneinheiten 2011 – 2018

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
2018	11.243	10.674
<b>Summe 2011 – 2018</b>	<b>83.512</b>	<b>55.740</b>

Quelle:

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Statistikamt Nord

## 2.1.2 Genehmigte Wohneinheiten

Bezirk	Anzahl genehmigter Wohneinheiten 2018 in Hamburg	
	insgesamt	Baubeginne SAGA*
Hamburg-Mitte (inkl. Vorbehaltsgebiet HafenCity)	2.195	571
Altona (inkl. Vorbehaltsgebiet Mitte Altona)	1.407	426
Eimsbüttel	1.560	159
Hamburg-Nord	1.818	124
Wandsbek	2.260	388
Bergedorf	854	96
Harburg	1.149	249
<b>Hamburg gesamt</b>	<b>11.243</b>	<b>2.013</b>

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 2018 in Hamburg	
Bezirk	insgesamt	davon SAGA
Hamburg-Mitte	1.110	204
Altona	1.981	142
Eimsbüttel	1.383	53
Hamburg-Nord	1.627	171
Wandsbek	3.015	206
Bergedorf	830	-
Harburg	728	229
<b>Hamburg gesamt</b>	<b>10.674</b>	<b>1.005</b>

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

Quelle: Statistikamt Nord

## 2.2 Wohnungsabgänge 2010 – 2018

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

Quelle: Statistikamt Nord

## 2.3 Wohnungsbestand zum 31. 12. 2018

Bezirk	Anzahl Wohneinheiten zum 31. 12. 2018
Hamburg-Mitte	146.353
Altona	137.274
Eimsbüttel	142.507
Hamburg-Nord	179.459
Wandsbek	214.889
Bergedorf	58.589
Harburg	77.405
<b>Hamburg gesamt</b>	<b>956.476</b>

Quelle: Statistikamt Nord

## 2.4 Wohnungsbau im Städtevergleich 2018

	Berlin	Hamburg	München	Frankfurt/M.	Köln	Stuttgart	Bremen
Wohnungsbestand: Anzahl der Wohneinheiten zum 31.12.2018	1.949.252	956.476	801.816	398.221	561.514	313.964	296.144
Anzahl fertiggestellter Wohneinheiten	16.706	10.674	8.094	3.538	3.923	1.847	1.809

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. 2018	
	Anzahl Verfahren	Anzahl Wohneinheiten
Laufende Baugenehmigungsverfahren	131	7.388
Laufende Vorbescheidsverfahren	71	3.704
Laufende Bebauungsplanverfahren mit erfolgter GrobAbstimmung	59	20.158
Laufende Senatspläne mit erfolgter GrobAbstimmung	3	1.450
Bebauungspläne mit erreichter Vorgehmigungsreife	1	81

Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

**AUS DEM BEZIRK**

**HARBURG**



### **Am Moorgürtel 32a, Terrassenhaus Vogelkamp, 13 Wohnungen**

Bauherr: HIB Hamburger Immobilienberater Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG

Architekt: Heyden und Hidde Architekten BDA, Bosse Westphal Schäffer Architekten und Sachverständige PartGmbH

Im Terrassenhaus Vogelkamp sind sieben Maisonettewohnungen über zwei Geschosse und sechs barrierefreie Wohnungen entstanden. Die Wohnungen zeichnen sich durch lichtdurchflutete Bereiche für gemeinsames Wohnen, Kochen und Essen aus. Jede der Eigentumswohnungen verfügt über einen Balkon oder eine (Dach-)Terrasse.

## 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 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> 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](http://www.ifbhh.de)

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

### 3.1.1 Entwicklung der Bewilligungszahlen von 2011 – 2018 im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau nach Bezirken

Jahr	Anzahl bewilligter Wohneinheiten in den Bezirken							Summe
	Hamburg-Mitte	Altona	Eimsbüttel	Hamburg-Nord	Wandsbek	Bergedorf	Harburg	
2011	741	263	28	578	231	191	115	<b>2.147</b>
2012	259	407	105	571	456	96	226	<b>2.120</b>
2013	689	154	203	564	97	136	163	<b>2.006</b>
2014	352	358	58	595	598	0	379	<b>2.340</b>
2015	915	74	161	365	116	161	249	<b>2.041</b>
2016	292	308	101	947	427	84	131	<b>2.290</b>
2017	808	462	591	436	669	121	78	<b>3.165</b>
2018	639	333	304	656	615	148	306	<b>3.001</b>
<b>Summe 2011-2018</b>	<b>4.695</b>	<b>2.359</b>	<b>1.551</b>	<b>4.712</b>	<b>3.209</b>	<b>937</b>	<b>1.647</b>	<b>19.110</b>

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

### 3.1.2 Bewilligte Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau 2018 nach Bezirken

Förderprogramm	Anzahl bewilligter Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau in 2018							
	Hamburg-Mitte	Altona	Eimsbüttel	Hamburg-Nord	Wandsbek	Bergedorf	Harburg	Hamburg gesamt
<b>1. Förderweg</b>	<b>631</b>	<b>203</b>	<b>278</b>	<b>479</b>	<b>506</b>	<b>143</b>	<b>306</b>	<b>2.546</b>
Mietwohnungsbau (Segment M)	555	154	210	113	368	93	156	1.649
Baugenossenschaften (Segment BG)	0	25	0	97	6	0	17	145
Seniorenwohnungen (Segment A)	24	0	11	268	73	0	4	380
Studierendenwohnungen (Segment S)	0	0	0	0	36	0	92	128
Sonderwohnformen (Segment SW)	10	0	2	1	0	0	0	13
Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende	42	24	55	0	23	50	37	231
<b>2. Förderweg</b>	<b>8</b>	<b>130</b>	<b>26</b>	<b>177</b>	<b>109</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>455</b>
Mietwohnungsbau	8	130	8	155	109	5	0	415
Rollstuhlfahrer	0	0	18	22	0	0	0	40
<b>Mietwohnungsbau insg.</b>	<b>639</b>	<b>333</b>	<b>304</b>	<b>656</b>	<b>615</b>	<b>148</b>	<b>306</b>	<b>3.001</b>

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 2018						Hamburg gesamt
	SAGA	Bau- genossen- schaften	Private	Kapital- gesell- schaften	Stiftungen, Vereine, Kirchen, Anst. öR	Sonstige	
<b>1. Förderweg</b>	<b>1.095</b>	<b>540</b>	<b>142</b>	<b>248</b>	<b>256</b>	<b>265</b>	<b>2.546</b>
Mietwohnungsbau (Segment M)	1.036	306	4	175	10	118	1.649
Baugenossenschaften (Segment BG)	0	108	0	37	0	0	145
Seniorenwohnungen (Segment A)	35	87	13	36	209	0	380
Studierendenwohnungen (Segment S)	0	36	92	0	0	0	128
Sonderwohnformen (Segment SW)	0	3	10	0	0	0	13
Wohnungen für vordring- lich Wohnungssuchende	24	0	23	0	37	147	231
<b>2. Förderweg</b>	<b>0</b>	<b>292</b>	<b>32</b>	<b>44</b>	<b>18</b>	<b>69</b>	<b>455</b>
Mietwohnungsbau	0	292	10	44	0	69	415
Seniorenwohnungen	0	0	22	0	18	0	40
<b>Mietwohnungsbau insg.</b>	<b>1.095</b>	<b>832</b>	<b>174</b>	<b>292</b>	<b>274</b>	<b>334</b>	<b>3.001</b>

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank





**AUS DEM BEZIRK  
HAMBURG-MITTE**

**Am Elisabethgehölz, 5 – 7, „Elisa“, 101 Wohnungen**

Bauherr: VHW Vereinigte Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft eG

Architekt: konnte nicht ermittelt werden

Das Projekt mit 101 öffentlich geförderten Wohnungen greift den Baustil der umliegenden historischen Schumacher-Bauten aus den 1920er Jahren auf. Den Mietern des Altbaus, der wegen Bauschäden abgerissen werden musste, ist mit einem Sozialplanverfahren eine Rückkehr an ihren bisherigen Wohnort ermöglicht worden.

## 3.2 Fertiggestellte Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau

Für die Erfassung der Fertigstellungen seitens der IFB Hamburg ist laut Förder-systematik die sogenannte mittlere Bezugsfertigkeit des gesamten Förderobjekts maßgeblich. Diese gilt im Weiteren als Grundlage zur Festlegung der Bindungsdauer. Fertigstellungen einzelner Wohnungen 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 – 2018 im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau nach Bezirken

Jahr	Anzahl fertiggestellter Wohneinheiten in den Bezirken							Summe
	Hamburg-Mitte	Altona	Eimsbüttel	Hamburg-Nord	Wandsbek	Berge-dorf	Harburg	
2011	445	95	63	142	386	28	23	<b>1.182</b>
2012	241	144	0	110	69	25	19	<b>608</b>
2013	361	300	28	255	143	228	15	<b>1.330</b>
2014	553	236	76	658	368	11	137	<b>2.039</b>
2015	405	145	232	940	264	32	174	<b>2.192</b>
2016	421	167	14	912	431	136	352	<b>2.433</b>
2017	255	129	179	222	510	947	71	<b>2.313</b>
2018	455	607	465	380	444	83	32	<b>2.466</b>
<b>Summe 2011-2018</b>	<b>3.136</b>	<b>1.823</b>	<b>1.057</b>	<b>3.619</b>	<b>2.615</b>	<b>1.490</b>	<b>823</b>	<b>14.563</b>

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 2018							
	Hamburg-Mitte	Altona	Eimsbüttel	Hamburg-Nord	Wandsbek	Bergedorf	Harburg	Hamburg gesamt
<b>1. Förderweg</b>	<b>379</b>	<b>556</b>	<b>439</b>	<b>322</b>	<b>281</b>	<b>78</b>	<b>20</b>	<b>2.075</b>
Mietwohnungsbau (Segment M)	133	486	400	247	227	50	16	1.559
Baugenossenschaften (Segment BG)	15	0	39	10	0	0	0	64
Seniorenwohnungen (Segment A)	151	70	0	65	54	28	4	372
Studierendenwohnungen (Segment S)	78	0	0	0	0	0	0	78
Sonderwohnformen (Segment SW)	2	0	0	0	0	0	0	2
<b>2. Förderweg</b>	<b>76</b>	<b>51</b>	<b>26</b>	<b>58</b>	<b>163</b>	<b>5</b>	<b>12</b>	<b>391</b>
Mietwohnungsbau	76	21	8	52	163	5	12	337
Seniorenwohnungen	0	30	18	6	0	0	0	54
<b>Mietwohnungsbau insg.*</b>	<b>455</b>	<b>607</b>	<b>465</b>	<b>380</b>	<b>444</b>	<b>83</b>	<b>32</b>	<b>2.466</b>

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

\* inkl. Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen (UPW)

**AUS DEM BEZIRK**

**HAMBURG-NORD**



### **Am Weißenberge 12, Wohnquartier „Am Weißenberge“, 450 Wohnungen**

Bauherr: SAGA

Architekt: A-Quadrat Architekten + Ingenieure

Das Wohnquartier „Am Weißenberge“ mit rund 450 Wohnungen, die Hälfte davon öffentlich gefördert, ist in 2018 weitgehend fertiggestellt worden. In dem nahezu autofreien Quartier gibt es auch einen öffentlich zugänglichen Park und eine Kindertagesstätte.

### 3.2.3 Fertiggestellte Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau nach Eigentümern

Förderprogramm Eigentümergruppe	Anzahl bewilligter Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau in 2018					
	SAGA	Baugenossenschaften	Private	Kapitalgesellschaften	Stiftungen, Vereine, Kirchen, AöR	Hamburg gesamt
<b>1. Förderweg</b>	<b>438</b>	<b>546</b>	<b>302</b>	<b>499</b>	<b>290</b>	<b>2.075</b>
Mietwohnungsbau (Segment M)	438	420	160	449	92	1.559
Baugenossenschaften (Segment BG)	0	49	0	0	15	64
Seniorenwohnungen (Segment A)	0	77	141	50	104	372
Studierendenwohnungen (Segment S)	0	0	0	0	78	78
Sonderwohnformen (Segment SW)	0	0	1	0	1	2
<b>2. Förderweg</b>	<b>0</b>	<b>162</b>	<b>133</b>	<b>78</b>	<b>18</b>	<b>391</b>
Mietwohnungsbau	0	156	103	78	0	337
Seniorenwohnungen	0	6	30	0	18	54
<b>Mietwohnungsbau insg.*</b>	<b>438</b>	<b>708</b>	<b>435</b>	<b>577</b>	<b>308</b>	<b>2.466</b>

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 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 2018							
	Hamburg-Mitte	Altona	Eimsbüttel	Hamburg-Nord	Wandsbek	Bergedorf	Harburg	Hamburg gesamt
Mod B (umfassender Umbau / Erweiterung)	70	213	54	36	342	0	16	731
Mod D (Sanierungsgebiete)	0	0	0	1	1	0	0	2
<b>Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung insg.</b>	<b>70</b>	<b>213</b>	<b>54</b>	<b>37</b>	<b>343</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>733</b>

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

### 3.4 Fertiggestellte Wohneinheiten von Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung

Förderprogramm	Anzahl fertiggestellter Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung in 2018							
	Hamburg-Mitte	Altona	Eimsbüttel	Hamburg-Nord	Wandsbek	Bergedorf	Harburg	Hamburg gesamt
Mod B (umfassender Umbau/Erweiterung)	38	157	92	19	136	0	0	442
Mod D (Sanierungsgebiete)	77	0	0	0	0	0	0	77
Mod E + F (barrierefreie und Rollstuhlfahrerwohnungen)	0	0	0	0	37	0	0	37
Mod G (Aufzüge)	71	13	0	0	0	0	0	84
<b>Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung insg.</b>	<b>186</b>	<b>170</b>	<b>92</b>	<b>19</b>	<b>173</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>640</b>

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.

Förderprogramm	Anzahl bewilligter energetischer Modernisierungen (Mod A) in 2018							
	Hamburg-Mitte	Altona	Eimsbüttel	Hamburg-Nord	Wandsbek	Bergedorf	Harburg	Hamburg gesamt
Mod A mit Mietpreisbindung	0	0	96	32	70	0	0	198
Mod A ohne Mietpreis- oder Belegungsbindung	254	13	153	268	8	0	218	914
<b>Energetische Modernisierungen insg.</b>	<b>254</b>	<b>13</b>	<b>249</b>	<b>300</b>	<b>78</b>	<b>0</b>	<b>218</b>	<b>1.112</b>

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank



AUS DEM BEZIRK

ALTONA

### **Röbbek 4B, „Röbbek Vier“, 11 Wohnungen**

Bauherr: WBRE WATERBOUND Real Estate GmbH

Architekt: LH Architekten

Zentrum des Wohnungsbauprojekts „Röbbeck Vier“ sind die alte Schule und ein neu angelegter Dorfanger. Im denkmalgeschützten Schulgebäude befinden sich nun elf Eigentumswohnungen sowie eine Pension mit Café. Mehrere Villen und Reihenhäuser ergänzen das Wohnquartier, das traditionelle hanseatische Bauweise mit moderner Architektur verbindet.



### 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<sub>2</sub>-Ausstoß zu reduzieren. Erreicht werden soll dies über energetische Standards, die oberhalb des 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 2018
Hamburg-Mitte	26
Altona	41
Eimsbüttel	127
Hamburg-Nord	130
Wandsbek	234
Bergedorf	37
Harburg	72
<b>Hamburg gesamt</b>	<b>667</b>

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

### 3.7 Bewilligte Wohneinheiten im Programm „Ankauf von Belegungsbindungen“

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 Belegungsbindungen“ in 2018
Hamburg-Mitte	36
Altona	1
Eimsbüttel	1
Hamburg-Nord	14
Wandsbek	46
Bergedorf	8
Harburg	44
<b>Hamburg gesamt</b>	<b>150</b>

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

**AUS DEM BEZIRK**

**WANDSBEK**



## **Ohlendiekhöhe 1 – 34, Quartier Ohlendiekhöhe, 316 Wohnungen**

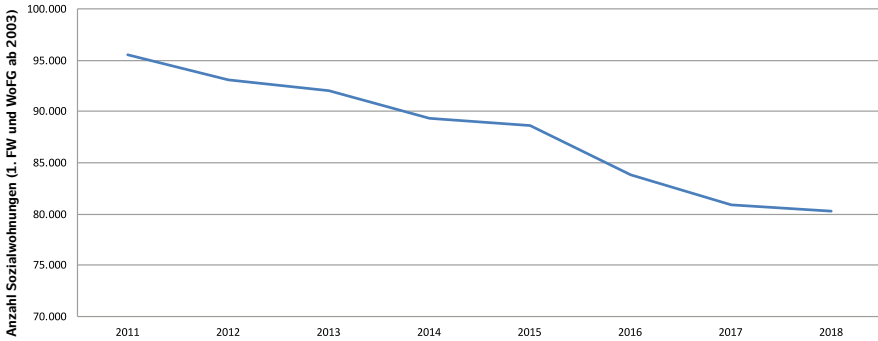
Bauherr: fördern und wohnen AöR

Architekt: trabitzsch dittrich architekten

In der Ohlendiekhöhe ist ein gemischtes Quartier des Programms „Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen“ mit öffentlich-rechtlicher Unterbringung sowie gefördertem und frei-finanziertem Mietwohnungsbau entstanden. Insgesamt 21 Gebäude in solider Backsteinarchitektur bieten Platz für 316 Wohneinheiten, ein Begegnungshaus und eine Kindertagesstätte.

## 4. Sozialwohnungsbestand in Hamburg

### 4.1 Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes 2011 – 2018



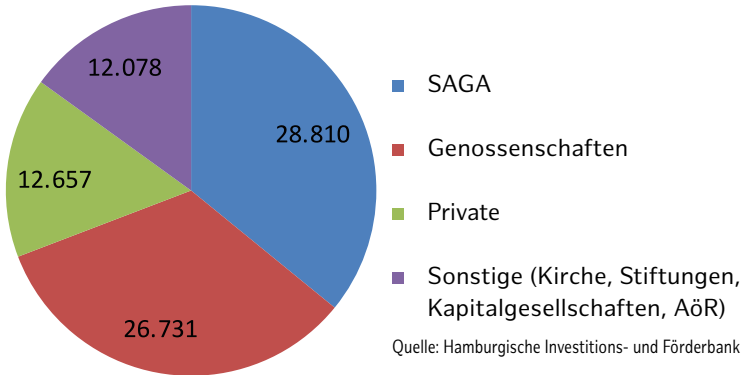
Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

### 4.2 Sozialwohnungsbestand nach Bezirken

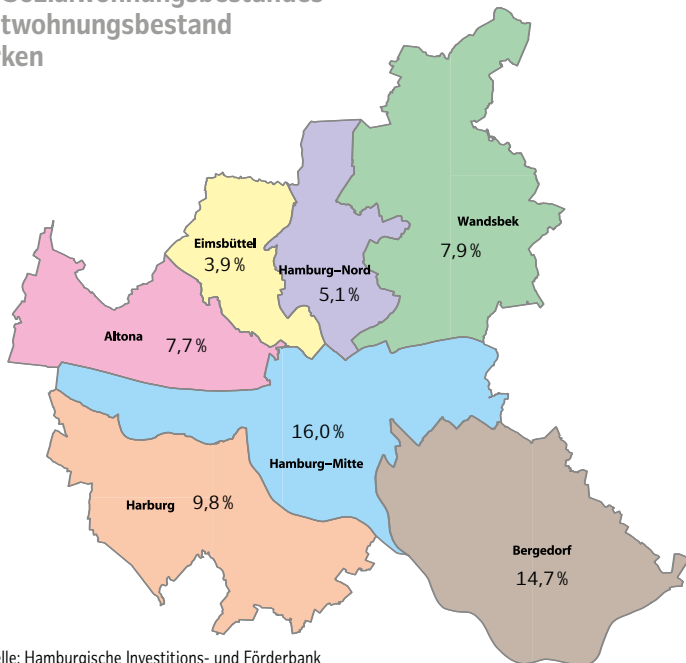
Bezirk	Sozialwohnungsbestand (1. FW und WoFG ab 2003) zum 31.12.2018
Hamburg-Mitte	22.767
Altona	10.353
Eimsbüttel	5.486
Hamburg-Nord	9.019
Wandsbek	16.758
Bergedorf	8.414
Harburg	7.479
<b>insgesamt</b>	<b>80.276</b>

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

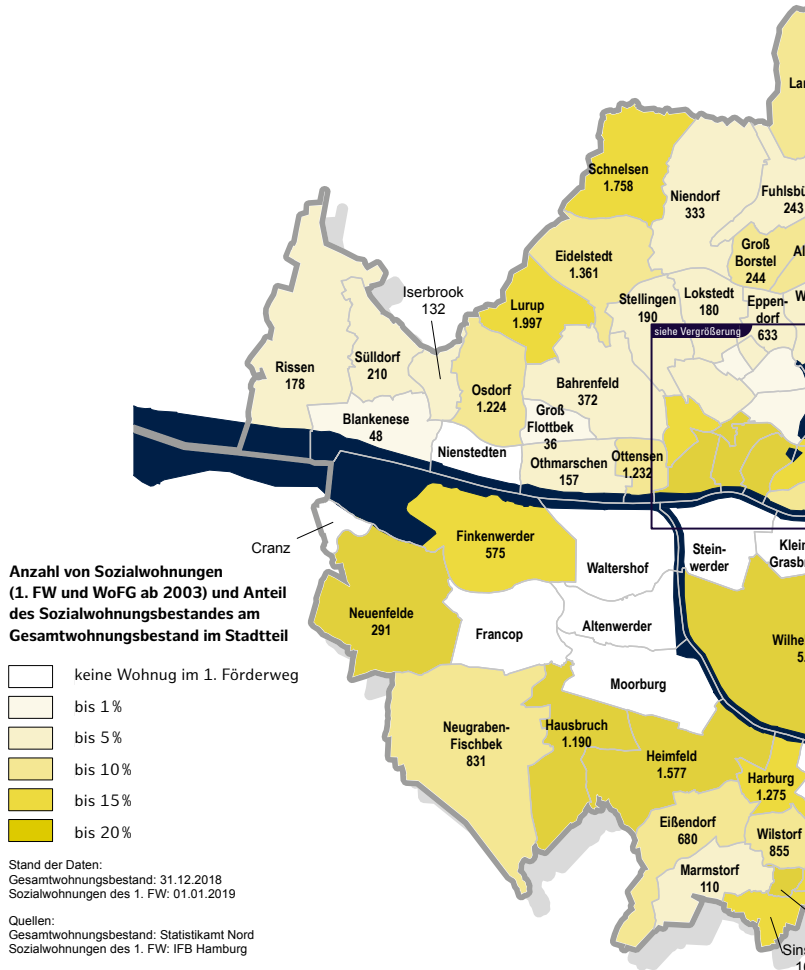
### 4.3 Sozialwohnungsbestand nach Eigentümern

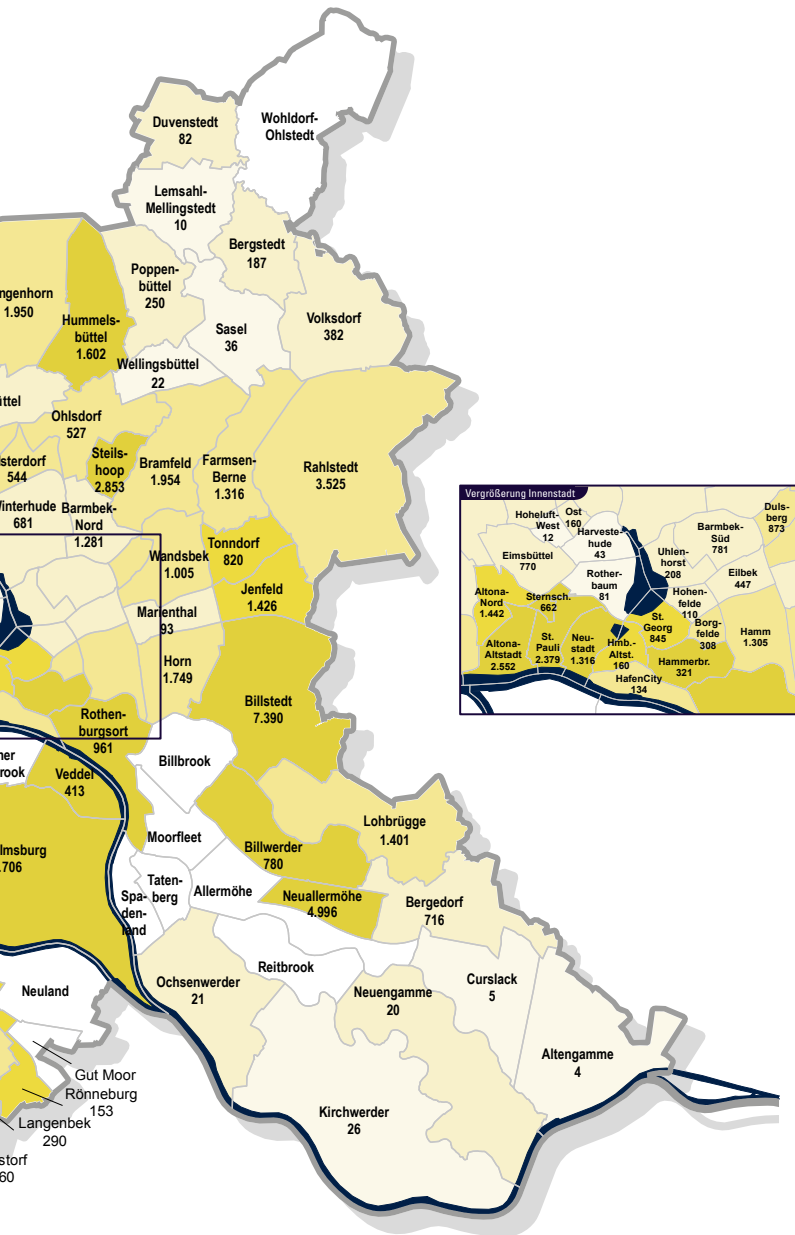


### 4.4 Anteil des Sozialwohnungsbestandes am Gesamtwohnungsbestand nach Bezirken



## 4.5 Anteil des Sozialwohnungsbestandes am Gesamtwohnungsbestand in den Stadtteilen





# Glossar zum Wohnungsbaubericht

- **Bauüberhang**

Unter den Begriff „Bauüberhang“ fällt eine Wohnung, wenn eine (gültige) Baugenehmigung erteilt wurde, für die aber noch keine Fertigstellungsmeldung vorliegt. Weiterhin wird beim Bauüberhang zwischen dem Status „Wohnung im Bau“ und „noch kein Baubeginn“ unterschieden. Auch werden Baugenehmigungen, die ihre Gültigkeit verloren haben, entsprechend berücksichtigt. Des Weiteren erfolgt eine Unterscheidung zwischen den Wohnungen in 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 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. 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 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.

# 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:

Sarah Herzog

Abbildungsnachweis:

Titel: SAGA, H. Hass

S.5: J. Rüssmann

S.7: SKAI Siemer Kramer Architekten Ing. Partnerschaft mbB, R. Hasenbeck

S.12: Heyden und Hidde Architekten BDA

S.17: D. Heinzmann, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung HH-Mitte

S.18: H. P. Boltres, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung HH-Nord

S.24: WBRE Waterbound Real Estate Hamburg GmbH

S.27: fördern und wohnen / M. L. Kim

S.4: Bezirksamt Bergedorf

Gestaltung: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, Kommunikationsdesign

Stand: Oktober 2019

## Titelbild: Kieler Straße 186, 36 Wohnungen

Bauherr: SAGA

Architekt: Czerner Göttisch 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.



