



WOHNUNGSBAUBERICHT

HAMBURG 2024

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
1. Einleitung	5
2. Wohnungsbau und Wohnungsbestand in Hamburg	6
2.1 Wohnungsbau in Hamburg	6
2.2 Wohnungsabgänge 2011 bis 2024	10
2.3 Wohnungsbestand	11
2.4 Wohnungsbestand nach Bezirken	12
2.5 Wohnungsbau im Städtevergleich pro 100.000 Einwohnende	14
2.6 Verfahrensstand aller Wohnungsbauprojekte mit mehr als 20 Wohneinheiten und aller Bebauungsplanverfahren	14
3. Öffentlich geförderter Wohnungsbau in Hamburg	16
3.1 Bewilligte Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau	16
3.2 Fertiggestellte Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau	22
3.3 Bewilligte Wohneinheiten von Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung	29
3.4 Fertiggestellte Wohneinheiten von Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung	30
3.5 Bewilligte Wohneinheiten im Programm für energetische Modernisierungen von Mietwohnungen (Modernisierungsprogramm A)	30
3.6 Bewilligte Wohneinheiten im Programm „Wärmeschutz im Gebäudebestand“	31
3.7 Bewilligte Wohneinheiten in den Programmen „Ankauf von Belegungsbindungen“	33
3.8 Bindungsverlängerungen in 2024	34
4. Sozialwohnungsbestand in Hamburg	36
4.1 Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes 2011 bis 2024	36
4.2 Sozialwohnungsbestand nach Bezirken	36
4.3 Eigentümer des Sozialwohnungsbestandes in Hamburg	37
4.4 Anteil des Sozialwohnungsbestandes am Gesamtwohnungsbestand nach Bezirken	38
5. Wohnungsbaubilanz 2015 bis 2024	40
Glossar zum Wohnungsbauerbericht	42
Impressum	46

Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,



Hamburgs Wohnungsneubau nimmt trotz schwieriger Rahmenbedingungen wieder Fahrt auf. 2024 haben wir deutlich mehr Wohnungen genehmigt als noch im Jahr zuvor. Auch wenn wir die Zielmarke damit noch nicht wieder erreicht haben, geht der Trend klar nach oben. Private wie öffentliche Akteurinnen und Akteure zeigen gemeinsam mit dem Senat und dem Hamburger Bündnis für das Wohnen, dass Fortschritt auch unter erschwerten Bedingungen möglich ist. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum bleibt hoch – und wir halten entschlossen an unserem Ziel fest, möglichst vielen Hamburgerinnen und Hamburgern ein gutes und bezahlbares Zuhause zu schaffen.

Der vorliegende Bericht zeigt, wie sich dieses Engagement im Baugeschehen des vergangenen Jahres niederschlägt und gibt anhand erfolgreicher Projekte aus den Bezirken Einblick in Umfang und Struktur der Bautätigkeit. Mit 8.319 neuen Wohnungen lagen die Zahlen im vergangenen Jahr wieder über dem jährlichen Mittel von rund 7.700 Wohnungen seit Beginn unseres erfolgreichen Wohnungsbauprogramms 2011. Mit dem neuen Hamburg-Standard geben wir dem Wohnungsneubau einen zusätzlichen Schub. Die Zeichen stehen gut, dass wir den jetzigen Aufwärtstrend langfristig stabilisieren können.

Wir setzen weiterhin auf konsequente Maßnahmen zur Entlastung des Wohnungsmarktes – besonders im sozialen Wohnungsbau. Die passgenaue Förderung ermöglichte 2024 mit 3.092 bewilligten Sozialwohnungen eine nochmalige Steigerung im Vergleich zum Vorjahr. Hamburg verfügt mit rund 80.000 Sozialwohnungen über den höchsten Bestand pro Einwohner/in bundesweit und liegt auch bei den neu bewilligten Sozialwohnungen an der Spitze der Länder. Mit einer an die aktuellen Baukosten angepassten Förderung und einem Förderbarwert für die Jahre 2025 und 2026 von insgesamt über 1,7 Mrd. Euro bauen wir dieses Engagement weiter aus. Seit April 2024 ermöglicht ein dritter Förderweg zudem Haushalten mit mittleren Einkommen Zugang zu günstigen Mietwohnungen mit Preis- und Belegungsbindung.

Gemeinsam mit dem Bündnis für das Wohnen und im Rahmen der Initiative kostenreduziertes Bauen unterstützen wir den Bau und die Sanierung bezahlbarer Wohnungen in Hamburg nach Kräften – damit Bauen wirtschaftlich bleibt und auch künftig mehr bezahlbare Wohnungen in Hamburg entstehen.

A handwritten signature in blue ink that reads "Karen Pein".

Karen Pein
Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen

AUS DEM BEZIRK

ALTONA



Max-Brauer-Quartier, 84 Wohneinheiten

Bauherrenschaft: Quantum

Architektur: Schenk Fleischhaker Architekten

Auf dem 2,5 Hektar großen, ehemaligen Gelände der Euler-Hermes Versicherung wird ein urbanes Quartier realisiert. Auf vier Baufeldern entstehen neben insgesamt 460 Wohnungen auch Büros, Gastronomie und eine Kita.

1. Einleitung

Der vorliegende Bericht liefert detaillierte Informationen über Umfang und Struktur der Bautätigkeit in den verschiedenen Teilbereichen des Wohnungsbaus im Jahr 2024. Ein Schwerpunkt der Darstellung liegt dabei auf dem geförderten Mietwohnungsneubau und den öffentlich geförderten Modernisierungsmaßnahmen, die einen erheblichen Teil der öffentlich geförderten Bautätigkeit in Hamburg ausmachen.

Im zweiten Abschnitt wird der Umfang der gesamten Wohnungsbautätigkeit in Hamburg dargestellt. Weiter werden Informationen zum Verfahrensstand zukünftiger größerer Wohnungsbauprojekte sowie zu Bebauungsplanverfahren gegeben, die auch für die Abschätzung der weiteren quantitativen Entwicklung des Wohnungsbaus von Bedeutung sind.

Im dritten Abschnitt wird dann die Bautätigkeit im öffentlich geförderten Mietwohnungsneubau und im Rahmen geförderter Modernisierungsmaßnahmen detailliert dargelegt.

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

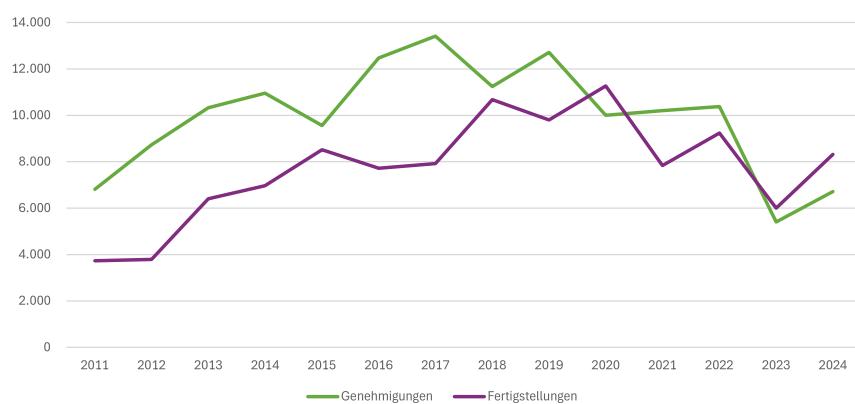
Ein abschließender Gesamtüberblick über die Wohnungsbaubilanz der Jahre 2015 bis 2024 findet sich im fünften Abschnitt.

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

Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Hamburg 2011 bis 2024



Quelle Genehmigungen: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen; Quelle Fertigstellungen: Statistikamt Nord

2.1.1 Baugenehmigungen und Fertigstellungen 2011 bis 2024

Jahr	Anzahl der 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
2019	12.715	9.805
2020	10.007	11.269
2021	10.207	7.836
2022	10.377	9.234
2023	5.404	5.999
2024	6.710	8.319
Summe der Jahre 2011 – 2024	138.932	108.202

Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Statistikamt Nord

2.1.2 Genehmigte Wohneinheiten

Bezirk	Anzahl genehmigter Wohneinheiten 2024 in Hamburg	
	insgesamt	davon SAGA
Hamburg-Mitte	1.274	287
Altona	893	360
Eimsbüttel	605	0
Hamburg-Nord	1.179	0
Wandsbek	1.952	814
Bergedorf	194	28
Harburg	544	306
Vorberhaltsgebiete (HafenCity, Mitte Altona)	69	0
Hamburg gesamt	6.710	1.795

Quelle:

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg

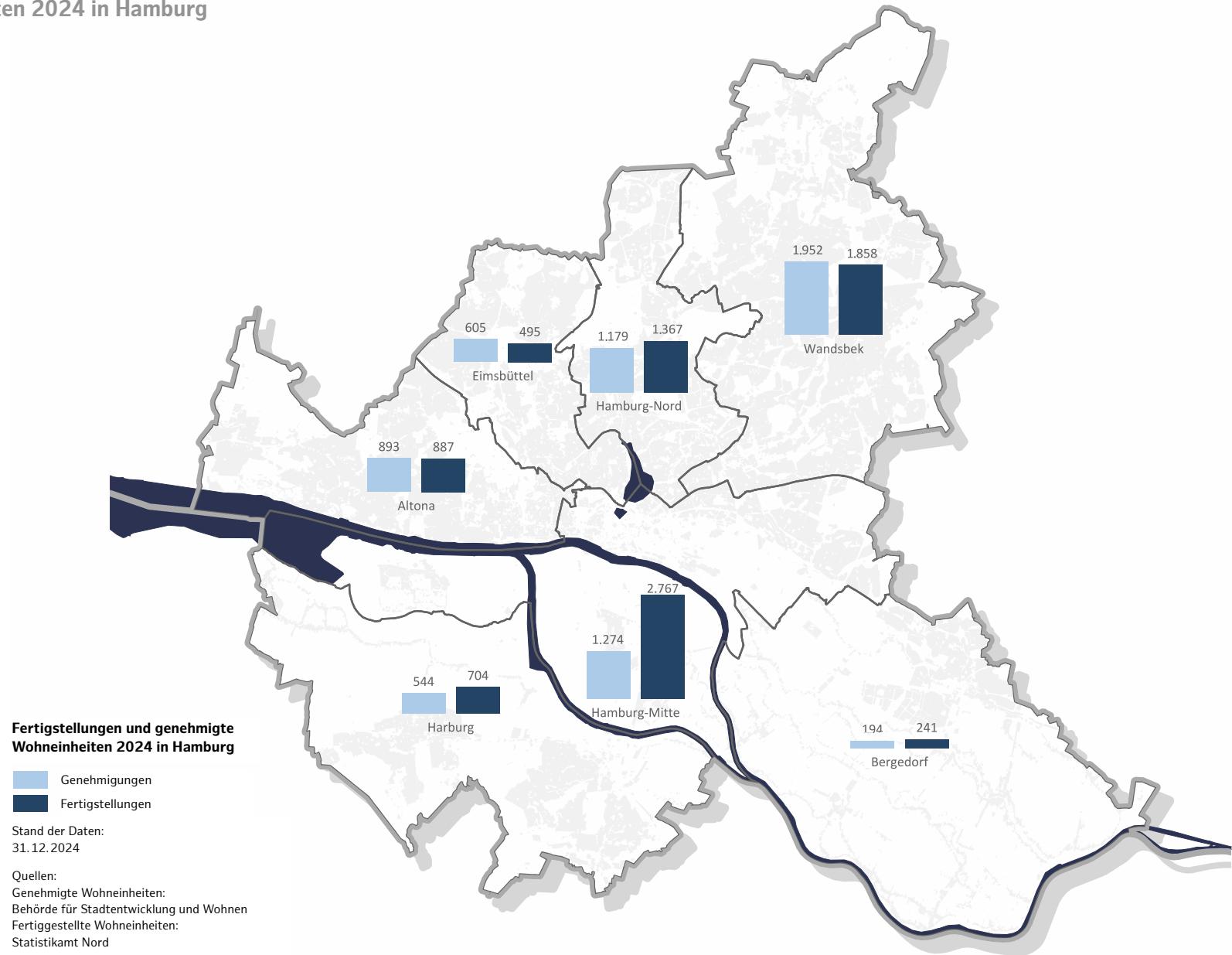
2.1.3 Fertiggestellte Wohneinheiten

Bezirk	Anzahl fertiggestellter Wohneinheiten 2024 in Hamburg	
	insgesamt	
Hamburg-Mitte	2.767	
Altona	887	
Eimsbüttel	495	
Hamburg-Nord	1.367	
Wandsbek	1.858	
Bergedorf	241	
Harburg	704	
Hamburg gesamt	8.319	

Quelle:

Statistikamt Nord

2.1.4 Fertigstellungen und genehmigte Wohneinheiten 2024 in Hamburg



2.1.5 Bauüberhänge 2011 bis 2024*

Jahr	Anzahl der Wohnungsbauüberhänge in Hamburg jeweils zum 31.12.
2011	8.033
2012	11.709
2013	14.999
2014	18.412
2015	18.058
2016	20.632
2017	24.786
2018	24.920
2019	26.325
2020	24.891
2021	26.895
2022	25.319
2023	24.404
2024	20.378

Quelle: Statistikamt Nord *siehe Glossar

2.3 Wohnungsbestand

Bezirk	Anzahl der Wohneinheiten zum 31.12.2024
Hamburg-Mitte	157.362
Altona	142.127
Eimsbüttel	148.264
Hamburg-Nord	188.403
Wandsbek	223.855
Bergedorf	61.569
Harburg	83.246
Hamburg gesamt	1.004.826

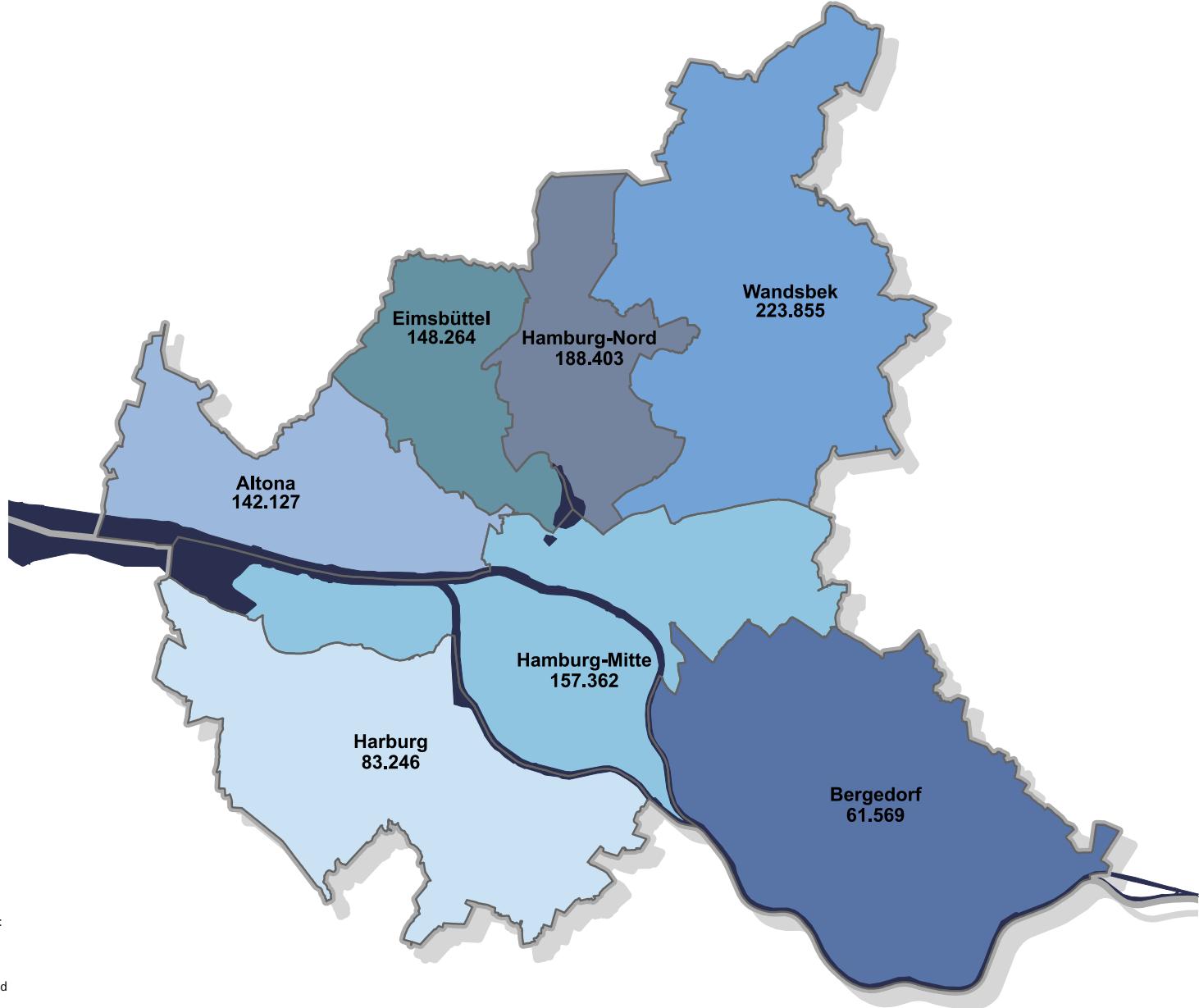
Quelle: Statistikamt Nord

2.2 Wohnungsabgänge 2011 bis 2024*

Jahr	Anzahl Abgänge von Wohnungen
2011	294
2012	618
2013	345
2014	418
2015	802
2016	384
2017	322
2018	427
2019	167
2020	754
2021	681
2022	533
2023	255
2024	336

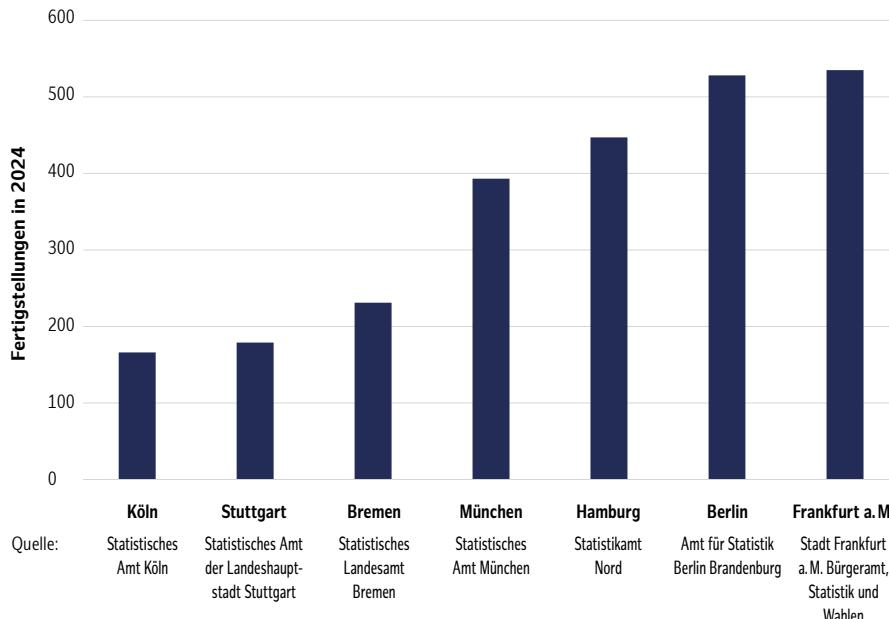
Quelle: Statistikamt Nord *siehe Glossar

2.4 Wohnungsbestand nach Bezirken



2.5 Wohnungsbau im Städtevergleich pro 100.000 Einwohnende

AUS DEM BEZIRK



2.6 Verfahrensstand aller Wohnungsbauprojekte mit mehr als 20 Wohneinheiten und aller Bebauungsplanverfahren

zum 31.12.2024		
Art der Verfahren	Anzahl Verfahren	Anzahl Wohneinheiten
Laufende Baugenehmigungsverfahren	67	3.976
Laufende Vorbescheidsverfahren	47	2.512
Laufende Bebauungsplanverfahren mit erfolgter Grobabstimmung	82	32.837
Bebauungspläne mit erreichter Vorweggenehmigungsreife	16*	10.915

Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

*Davon wurden 8 Bebauungspläne noch im Jahr 2024 festgestellt und gelten daher zum Stichtag 31.12.2024 nicht mehr als laufende Verfahren.

Die Gesamtanzahl der mit den laufenden Bebauungsplanverfahren geplanten Wohnseinheiten (WE) ist 2024 im Vergleich zum Vorjahr (32.038) wieder leicht gestiegen und liegt damit weiterhin auf einem hohen Niveau.

BERGEDORF



3. Öffentlich geförderter Wohnungsbau in Hamburg

3.1 Bewilligte Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau

Im 1. Förderweg werden der Neubau von preisgünstigen Mietwohnungen sowie die Änderung oder Erweiterung von Gebäuden in Hamburg für alle Haushalte, die bestimmte Einkommensgrenzen einhalten, gefördert: Dies gilt insbesondere für Familien, Menschen ab 60 Jahren, Menschen mit Behinderung und Menschen, die als vordringlich wohnungssuchend anerkannt sind. Eine Überschreitung der Einkommensgrenze nach § 8 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes ist um bis zu 60 Prozent zulässig. Für die im Jahr 2024 bewilligten Wohnungen betrug die Anfangsmiete im 1. Förderweg 7,10 €/m² netto-kalt.

Im 2. und 3. Förderweg wird der Neubau von preisgünstigen Mietwohnungen in Hamburg für Haushalte mit mittleren Einkommen gefördert. Eine Überschreitung der Einkommensgrenze nach § 8 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes ist um bis zu 100 Prozent bzw. 140 Prozent zulässig. Für die im Jahr 2024 bewilligten Wohnungen betrug die Anfangsmiete im 2. Förderweg 9,20 €/m² bzw. 12,10 €/m² netto-kalt.

Weitere Informationen sind auf der Homepage der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) zu finden: [Investitions- und Förderbank](#)

3.1.1 Bewilligungen von 2011 bis 2024 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	2.147	
2012	259	407	105	571	456	96	226	2.120	
2013	689	154	203	564	97	136	163	2.006	
2014	352	358	58	595	598	0	379	2.340	
2015	915	74	161	365	116	161	249	2.041	
2016	292	308	101	947	427	84	131	2.290	
2017	808	462	591	436	669	121	78	3.165	
2018	639	333	304	656	615	148	306	3.001	
2019	982	352	580	624	712	134	167	3.551	
2020	918	218	313	448	467	178	101	2.643	
2021	974	331	63	867	467	16	101	2.819	
2022	359	396	0	143	656	61	269	1.884	
2023	419	24	197	465	962	167	146	2.380	
2024	1.069	502	244	159	790	76	252	3.092	
Summe 2011-2024	9.416	4.182	2.948	7.418	7.263	1.569	2.683	35.479	

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

AUS DEM BEZIRK

EIMSBÜTTEL



3.1.2 Bewilligte Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau nach Bezirken

Förderprogramm	Bezirk	Anzahl bewilligter Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau 2024							
		Ham-burg-Mitte	Altona	Eims-büttel	Ham-burg-Nord	Wands-bek	Berge-dorf	Harburg	Ham-burg gesamt
1. Förderweg	1.029	421	217	147	586	76	158	2.634	
Mietwohnungsbau (Segment M)	963	127	29	147	440	46	74	1.826	
Baugenossenschaften (Segment BG)	14	14	0	0	0	0	0	0	28
Seniorenwohnungen (SenWE)	11	7	45	0	93	0	34	190	
Studierendenwohnungen (Segment S)	3	83	130	0	0	0	0	216	
Sonderwohnformen (Segment SW)	2	5	6	0	27	0	26	66	
Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende	36	185	7	0	20	30	24	302	
Rollstuhlbewohnerwohnungen (Segment R)	0	0	0	0	6	0	0	6	
2. Förderweg	37	33	23	12	182	0	94	381	
Mietwohnungsbau	37	33	23	12	138	0	94	337	
Seniorenwohnungen (SenWE)	0	0	0	0	44	0	0	44	
3. Förderweg	3	48	4	0	22	0	0	77	
Mietwohnungsbau	3	48	4	0	22	0	0	77	
Mietwohnungsbau insg.	1.069	502	244	159	790	76	252	3.092	

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

Eidelstedter Höfe, 367 Wohnungen

Bauherrenschaft: Richard Ditting GmbH & Co. KG

Architektur: Schenk Fleischhaker Architekten

Auf dem Gelände eines ehemaligen Autohauses im Zentrum Eidelstedts sind mehrere neue Wohnhöfe mit insgesamt 367 Wohnungen entstanden. Zum Quartier gehören weiterhin ein Bäcker, ein Ärztehaus, eine Kita und eine Ausleihstation für Autos und Lastenräder.

3.1.3 Bewilligte Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau nach Eigentümergruppen

Förderprogramm Eigentümergruppe	Anzahl bewilligter Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau 2024					
	SAGA	Bau- genossen- schaften	Private	Kapital- gesell- schaften	Stiftungen, Vereine, Kirchen, Anst. öR*	Hamburg gesamt
1. Förderweg	1.155	275	195	399	610	2.634
Mietwohnungsbau (Segment M)	1.095	204	86	315	126	1.826
Baugenossenschaften (Segment BG)	0	28	0	0	0	28
Seniorenwohnungen (Segment SenWE)	0	10	52	83	45	190
Rollstuhlbenutzerwohnungen (Segment R)	0	6	0	0	0	6
Studierendenwohnungen (Segment S)	0	0	3	0	213	216
Sonderwohnformen (Segment SW)	5	0	54	1	6	66
Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende	55	27	0	0	220	302
2. Förderweg	90	52	37	182	4	365
Mietwohnungsbau	90	52	37	182	4	365
3. Förderweg	0	48	7	22	0	77
Mietwohnungsbau insg.	1.245	375	239	603	614	3.076

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

*Die Differenz zur Summe von 3.092 bewilligten Wohneinheiten (siehe 3.1.2) ergibt sich aufgrund fehlender Zuordnung zu einer

Eigentümergruppe.

3.1.4 Bewilligte Wohneinheiten pro 100.000 Einwohrende im Bundesländervergleich

Bundesland	Bewilligte geförderte Neubaumietwohnungen je 100.000 Einwohrende im Bundesländervergleich 2024		
	Einwohrende	Neubauförderung (Bewilligungen)	Geförderter Mietwohnungsneubau je 100.000 Einwohrende
Hamburg	1.862.565	3.092	166
Bremen	704.881	273	39
Mecklenburg-Vorpommern	1.573.597	414	26
Bayern	13.248.928	3.113	23
Schleswig-Holstein	2.959.517	1.776	60
Brandenburg	2.556.747	509	20
Berlin	3.685.265	5.188	141
Nordrhein-Westfalen	18.034.454	6.118	34
Thüringen	2.100.277	0	0
Baden-Württemberg	11.245.898	2.349	21
Hessen	6.280.793	1.296	21
Rheinland-Pfalz	4.129.569	1.041	25
Niedersachsen	8.004.489	1.300	16
Sachsen	4.042.422	543	13
Saarland	1.012.141	0	0
Sachsen-Anhalt	2.135.597	0	0

Quelle: Destatis,
Stand: 31.12.2024

Quelle: Bericht der
Bundesregierung über die
Verwendung der Mittel des
sozialen Wohnungsbaus
im Jahr 2024

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 erfasst die IFB aus diesem Grunde nicht. Bei Bauvorhaben, die mitunter über mehrere Jahre hinweg gebaut werden, erfasst sie die mittlere Bezugsfertigkeit des gesamten Förderobjekts erst statistisch, nachdem die letzte Wohnung fertiggestellt wurde.

3.2.1 Entwicklung der Fertigstellungszahlen von 2011 bis 2024 im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau nach Bezirken

	Anzahl öffentlich geförderter fertiggestellter Wohneinheiten in den Bezirken								
Jahr	Hamburg-Mitte	Altona	Eimsbüttel	Hamburg-Nord	Wandsbek	Bergedorf	Harburg	Summe	
2011	445	95	63	142	386	28	23	1.182	
2012	241	144	0	110	69	25	19	608	
2013	361	300	28	255	143	228	15	1.330	
2014	553	236	76	658	368	11	137	2.039	
2015	405	145	232	940	264	32	174	2.192	
2016	421	167	14	912	431	136	352	2.433	
2017	255	129	179	222	510	947	71	2.313	
2018	455	607	465	380	444	83	32	2.466	
2019	1.072	87	480	764	637	162	515	3.717	
2020	832	519	728	562	449	169	213	3.472	
2021	651	102	110	556	336	58	82	1.895	
2022	617	220	337	673	291	110	182	2.430	
2023	494	248	157	678	289	80	209	2.155	
2024	539	118	90	716	625	0	173	2.261	
Summe 2011-2024	7.341	3.117	2.959	7.568	5.242	2.069	2.197	30.493	

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank



Heidschnuckenring 33

Bauherrenschaft: Fördern & Wohnen
Architekturbüro: Niemann Architekten
Im Heidschnuckenring sind 23 Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende entstanden, die es auf dem Wohnungsmarkt besonders schwer haben. Die viergeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss verfügt über eine Klinkerfassade.

3.2.2 Fertiggestellte Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau nach Bezirken

Förderprogramm	Bezirk	Anzahl fertiggestellter Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau 2024						
		Hamburg-Mitte	Altona	Eimsbüttel	Hamburg-Nord	Wandsbek	Bergedorf	Hamburg gesamt
1. Förderweg	450	99	72	550	578	0	173	1.922
Mietwohnungsbau (Segment M)	197	0	57	424	304	0	93	1.075
Baugenossenschaften (Segment BG)	14	0	0	55	0	0	0	69
Seniorenwohnungen (Segment SenWE)	11	0	0	46	99	0	45	201
Studierendenwohnungen (Segment S)	0	70	0	0	0	0	0	70
Sonderwohnformen (Segment SW)	0	1	8	1	1	0	0	11
Änderung und Erweiterung (Segment E)	228	0	0	0	0	0	0	228
Neubau Mietwohnungen mit WA-Bindung	0	28	7	24	174	0	35	268
2. Förderweg	89	19	18	166	47	0	0	339
Mietwohnungsbau (Segment M)	89	11	18	166	47	0	0	331
Seniorenwohnungen (SenWE)	0	8	0	0	0	0	0	8
Mietwohnungsbau insg.	539	118	90	716	625	0	173	2.261

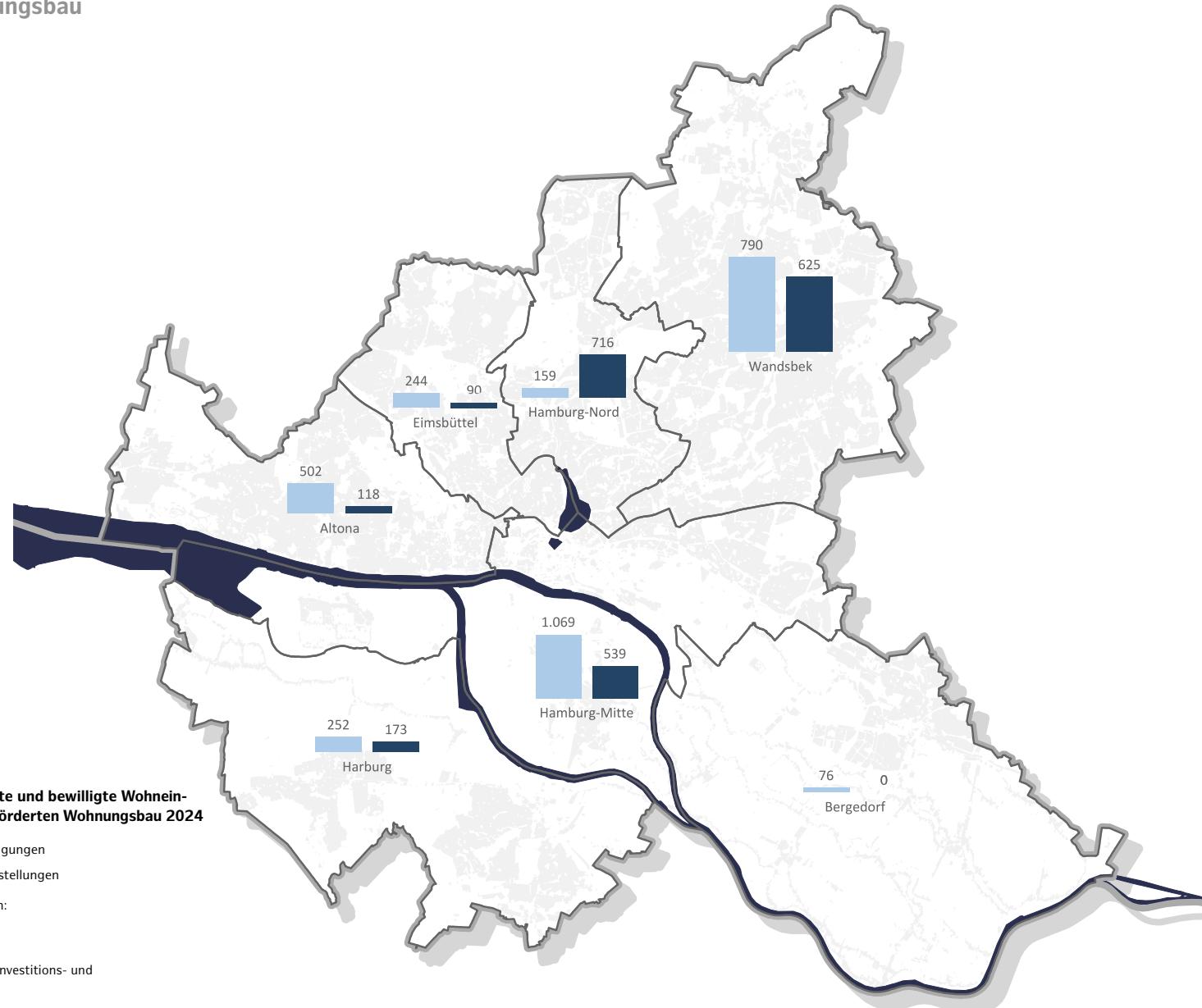
Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

3.2.3 Fertiggestellte Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau nach Eigentümergruppen

Förderprogramm	Eigentümergruppe	Anzahl fertiggestellter Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau 2024					
		SAGA	Bauge-nossenschaften	Private	Kapital-gesell-schaften	Stiftungen, Vereine, Kirchen, AöR	Hamburg gesamt
1. Förderweg	539	599	307	378	99	1.922	
Mietwohnungsbau (Segment M)	287	382	58	298	50	1.075	
Baugenossenschaften (Segment BG)	0	52	0	0	17	69	
Seniorenwohnungen (Segment SenWE)	0	165	36	0	0	201	
Studierendenwohnungen (Segment S)	0	0	0	70	0	70	
Sonderwohnformen (Segment SW)	0	0	4	0	7	11	
Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende	24	0	209	10	25	268	
Änderung und Erweiterung (Segment E)	228	0	0	0	0	228	
2. Förderweg	0	164	60	107	8	339	
Mietwohnungsbau	0	156	60	107	8	331	
Seniorenwohnungen	0	8	0	0	0	8	
Mietwohnungsbau insg.	539	763	367	485	107	2.261	

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

3.2.4 Fertiggestellte und bewilligte Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau



AUS DEM BEZIRK

HAMBURG-MITTE



Luisenquartier, 208 Wohnungen

Bauherrenchaft: Unternehmensgruppe Hermann Friedrich Bruhn

Architektur: A-Quadrat Architekten+Ingenieure GmbH

Auf dem ehemals gewerblich genutzten Areal in Hamm entsteht ein kleines urbanes Quartier mit fünf- bis siebengeschossigen Neubauten. Das Projekt vereint Wohnen und Gewerbe, zudem sind eine Kita und ein Hotel integriert.

3.3 Bewilligte Wohneinheiten von Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung

Im Modernisierungsprogramm „Barrierefreier Umbau“ können Bauherrinnen und Bauherr Mietwohnungen für ältere Menschen sowie für Menschen mit Behinderungen und Rollstuhlfahrerinnen und -fahrer barrierefrei umbauen. Die Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindung beträgt zehn Jahre.

Der erstmalige barrierefreie Zugang durch Neubau, Erweiterung und Modernisierung von Aufzugsanlagen wird im Rahmen des Programms „Umfassende Modernisierung von Mietwohnungen (Mod B und C)“ gefördert.

Im Modernisierungsprogramm RISE (Mod RISE) gewährt die IFB Zuschüsse zur Förderung von umfassenden Energiespar-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Wohngebäuden, die in Gebieten der Integrierten Stadtteilentwicklung (RISE-Fördergebieten) liegen. Die Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindung beträgt 21 Jahre.

Förderprogramm	Anzahl bewilligter Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung 2024								
	Bezirk	Ham-burg-Mitte	Altona	Eims-büttel	Ham-burg-Nord	Wands-bek	Berge-dorf	Har-burg	Hamburg gesamt
Mod B (mit Mietpreis- und Belegungsbindung)	117	68	156	72	44	18	0	0	475
Barrierefreier Umbau	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung insg.	118	68	156	72	44	18	0	476	

Quelle: Hamburgerische Investitions- und Förderbank

3.4 Fertiggestellte Wohneinheiten von Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung

Förderprogramm	Anzahl fertiggestellter Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung 2024								
	Bezirk	Ham-burg-Mitte	Altona	Eims-büttel	Ham-burg-Nord	Wands-bek	Berge-dorf	Har-burg	Hamburg gesamt
Mod B (umfassender Umbau/Erweiterung)		97	90	120	0	181	18	54	560
Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung insgesamt		97	90	120	0	181	18	54	560

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

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

Im Modernisierungsprogramm A (Mod A) fördert die IFB 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, deren Baugenehmigung älter als 20 Jahre ist.

Förderprogramm	Anzahl bewilligter energetischer Modernisierungen (Mod A) 2024								
	Bezirk	Ham-burg-Mitte	Altona	Eims-büttel	Ham-burg-Nord	Wands-bek	Berge-dorf	Har-burg	Hamburg gesamt
Mod A mit Mietpreisbindung		0	0	0	85	0	0	0	85
Mod A ohne Mietpreis- oder Belegungsbindung		108	82	374	69	220	276	235	1.364
Energetische Modernisierungen insg.		108	82	374	154	220	276	235	1.449

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

3.6 Bewilligte Wohneinheiten im Programm „Wärmeschutz im Gebäudebestand“

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.

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

Bezirk	Anzahl bewilligter Wohneinheiten im Programm „Wärmeschutz im Gebäudebestand“ 2024
Hamburg-Mitte	92
Altona	455
Eimsbüttel	288
Hamburg-Nord	415
Wandsbek	582
Bergedorf	101
Harburg	90
Hamburg gesamt	2.023

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

AUS DEM BEZIRK

HAMBURG-NORD



Maienweg 77, 101 Wohnungen

Bauherrenschaft: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)

Architekturbüro: beier baidesign GmbH

Im Maienweg 77 ist preisreduzierter Wohnraum für Bedienstete des Bundes der unteren und mittleren Besoldungsgruppen entstanden. Es wurden 14 verschiedene Wohnungstypen für Familien, alleinstehende und auf Zeit wohnende Personen geschaffen.

3.7 Bewilligte Wohneinheiten in den Programmen „Ankauf von Belegungsbindungen“

Ziel der Programme zum Ankauf von Belegungsbindungen im ungebundenen Wohnungsbestand ist es, die Wohnraumversorgung von Personen zu verbessern, die besondere Schwierigkeiten haben, eine Wohnung zu finden. Die Programme bieten Zuschüsse für die Belegung von normalen Wohnungen mit berechtigten Haushalten.

Zielgruppen des Programms „Ankauf Belegungsbindungen für Haushalte mit besonderen Marktzugangsschwierigkeiten“ sind insbesondere:

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

Um neben diesen besonderen Zielgruppen die Versorgung aller sogenannten vordringlich wohnungssuchenden Haushalte mit Wohnraum weiter zu verbessern, bietet Hamburg ein weiteres Ankaufprogramm an. Die Zielgruppe des Förderprogramms „Ankauf Belegungsbindungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte“ schließt insbesondere auch wohnungslose Haushalte mit ein.

Bezirk	Anzahl bewilligter Wohneinheiten in den Programmen „Ankauf von Belegungsbindungen“ 2024
Hamburg-Mitte	3
Altona	1
Eimsbüttel	10
Hamburg-Nord	13
Wandsbek	7
Bergedorf	8
Harburg	9
Hamburg gesamt	51

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

3.8 Bindungsverlängerungen in 2024

Gefördert werden Wohnungen des 1. Förderweges, deren Bindung nach dem Hamburger Wohnungsbindungsgesetz (HambWoBindG) bzw. Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG) innerhalb der nächsten zwei Jahre ausläuft. Bindungsverlängerungen können für einen Zeitraum von 10 bis 20 Jahren individuell beantragt werden und können entweder mit einem laufenden Zuschuss oder mit einem Darlehen als Anschlussfinanzierung gefördert werden.

Bezirk	Anzahl der Bindungsverlängerungen 2024
Hamburg-Mitte	530
Altona	16
Eimsbüttel	194
Hamburg-Nord	51
Wandsbek	801
Bergedorf	0
Harburg	206
Hamburg gesamt	1.798

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank



Wohnen an den Magistralen, Ahrensburger Str. 95 – 101, Holstenhofweg, 106 Wohnungen

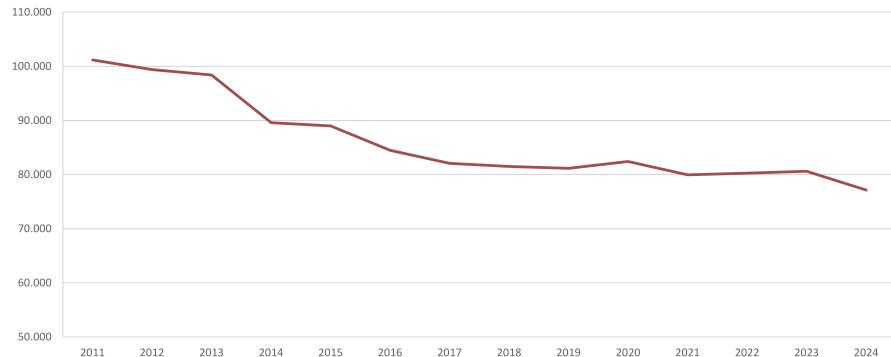
Bauherrenschaft: Ahrensburger Straße Immo Projekt GmbH & Co.KG / RED Baufeld GmbH

Architektur: GRS Reimer Architekten GmbH

An der Ahrensburger Straße sind 106 Wohnungen entstanden, davon 28 als geförderte Wohnungen sowie eine Wohngemeinschaft für Demenzerkrankte. Auch gewerbliche Nutzungen wie Tagespflege und Arztpraxen gehören zur Wohnanlage.

4. Sozialwohnungsbestand in Hamburg

4.1 Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes 2011 bis 2024



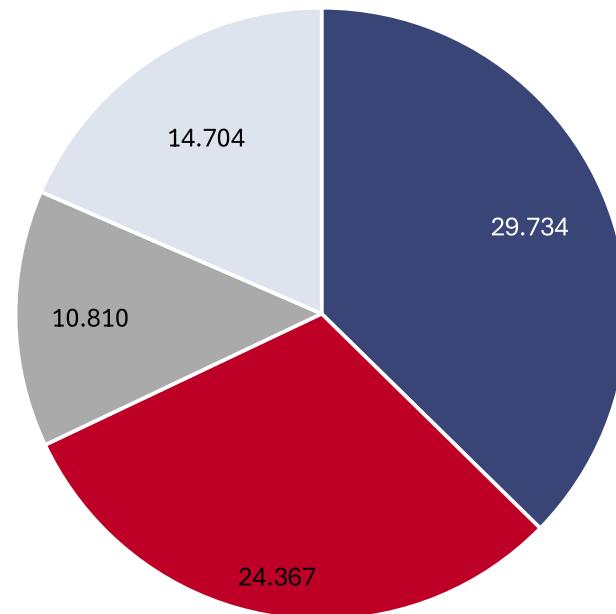
Quelle: Hamburger Investitions- und Förderbank

4.2 Sozialwohnungsbestand nach Bezirken

Bezirk	Sozialwohnungsbestand zum 31.12.2024		
	1. Förderweg inkl. Studierendenwohnungen	2. Förderweg	Gesamt
Hamburg-Mitte	20.322	917	21.239
Altona	8.822	408	9.230
Eimsbüttel	5.427	213	5.640
Nord	10.486	1.315	11.801
Wandsbek	15.865	692	16.557
Bergedorf	7.609	147	7.756
Harburg	7.217	175	7.392
Gesamt	75.748	3.867	79.615

Quelle: Hamburger Investitions- und Förderbank

4.3 Eigentümer des Sozialwohnungsbestandes* in Hamburg

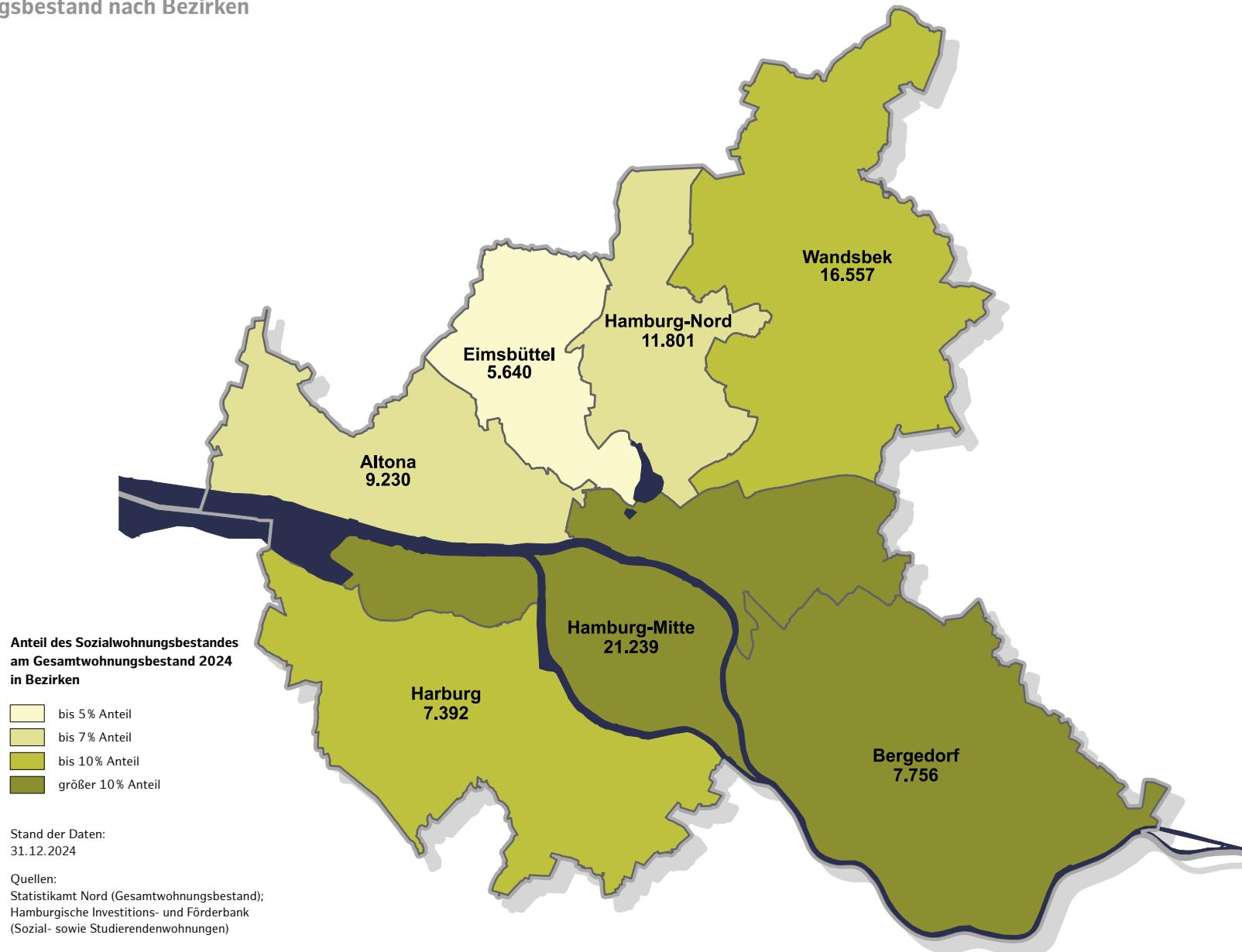


- SAGA
- Genossenschaften
- Private
- Sonstige (Kirche, Stiftungen, Kapitalgesellschaften, AöR)

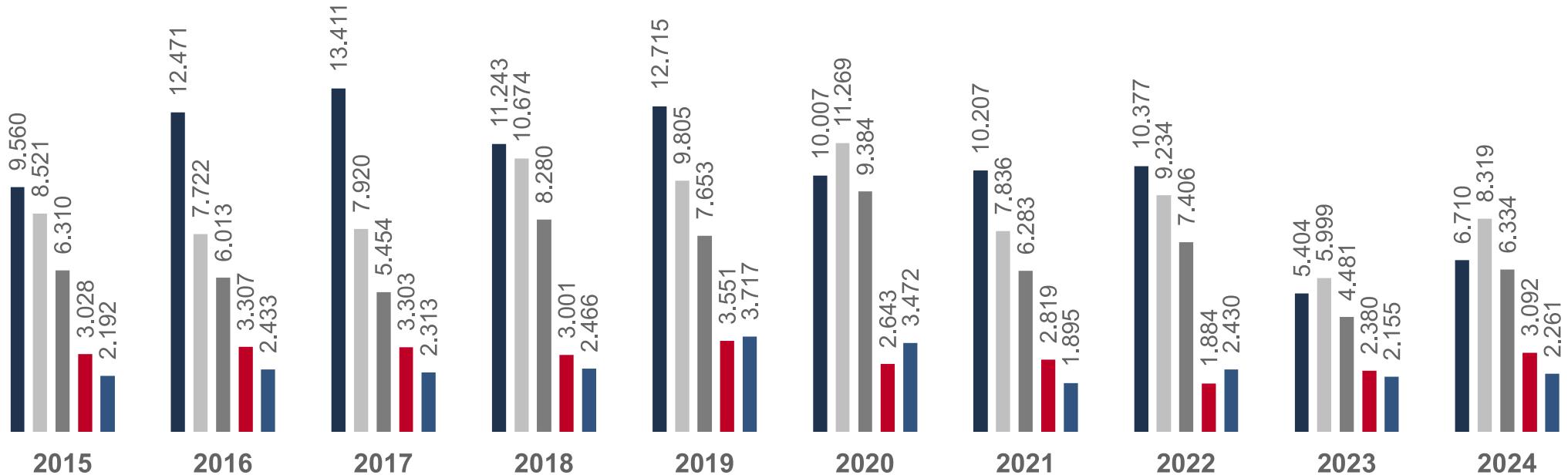
Quelle: Hamburger Investitions- und Förderbank, Stand: 31.12.2024

* 1.FW, 2.FW, Studierenden-Wohnungen

4.4 Anteil des Sozialwohnungsbestandes am Gesamtwohnungsbestand nach Bezirken



5. Wohnungsbaubilanz 2015 bis 2024



- Genehmigte Wohneinheiten 2015 bis 2024: 102.105
- Fertiggestellte Wohneinheiten 2015 bis 2024: 87.299
- Fertiggestellte Geschosswohnungen 2015 bis 2024: 67.598
- Bewilligte geförderte Wohneinheiten 2015 bis 2024 (1./2. Förderweg): 29.0008*
- Fertiggestellte geförderte Wohneinheiten 2015 bis 2024 (1./2. Förderweg): 25.334

Quellen:

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (genehmigte Wohneinheiten), Statistikamt Nord (fertiggestellte Geschosswohnungen und fertiggestellte Wohneinheiten), Hamburgische Investitions- und Förderbank (fertiggestellte und bewilligte geförderte Wohnungen)

* inkl. Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen

Glossar zum Wohnungsbaubericht

Bauüberhang

Eine Baugenehmigung ist ein schriftlicher Bescheid, der bestätigt, dass ein Bauvorhaben nach öffentlichem Recht zulässig ist. In Hamburg wird sie in der Regel vom zuständigen Bezirksamt erteilt. Für das Hafengebiet ist die Hamburg Port Authority zuständig, für die sogenannten Vorbehaltsgebiete des Senats die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. Die Genehmigung wird in der Regel für die Errichtung, Änderung (z. B. Umbau), Nutzungsänderung (z. B. Umnutzung eines Ladens zu einer Wohnung) oder den Abbruch von Gebäuden oder baulichen Anlagen benötigt. Sie kann Auflagen enthalten und ist gebührenpflichtig. Die Baugenehmigung erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit dem Bau begonnen wird; sie kann einmalig um drei Jahre verlängert werden.

Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan ist ein rechtsverbindliches Instrument der kommunalen Bauleitplanung, das von der Stadt Hamburg aufgestellt wird. Er regelt für ein festgelegtes Gebiet die zulässige Nutzung der Grundstücke, die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubaren Flächen. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die Erteilung von Baugenehmigungen.

SAGA

Die SAGA Unternehmensgruppe ist die größte kommunale Wohnungsbauellschaft Hamburgs und zählt zu den größten Vermietern Deutschlands. Sie bewirtschaftet und entwickelt rund 140.000 Wohnungen und Gewerbeobjekte in Hamburg.

Sozialwohnung

Unter Sozialwohnungen werden Wohnungen des 1., 2. und 3. Förderweges verstanden, die über einen gewissen Zeitraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen versehen sind. Nach Auslauf dieser Bindung fallen die Wohnungen dem ungebundenen Wohnungsbestand zu. Die meisten der seit 1950 von der Freien und Hansestadt Hamburg öffentlich geförderten Mietwohnungen gehören dem 1. Förderweg an (bis 2002 auf Grundlage des II. Wohnungsbaugesetzes (WoBauG) und des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau; ab 2003 auf Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes

(WoFG)). Der 2. und 3. Förderweg ermöglichen die Förderung von Wohnungen für Haushalte mit mittleren Einkommen, wobei der 3. Förderweg insbesondere auf Haushalte mit etwas höheren Einkommen abzielt. Innerhalb des Bindungszeitraums sind Haushalte bezugsberechtigt, die eine Bescheinigung über die Wohnberechtigung nach §16 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes (HmbWoFG) besitzen oder vom zuständigen Bezirksamt als vordringlich wohnungssuchend anerkannt sind.

Wohnungsabgänge

Wohnungsabgänge umfassen Wohnungen, die aus dem Wohnungsbestand entfallen. Ursachen dafür sind zum Beispiel der Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen, Nutzungsänderungen, d.h. wenn Gebäude oder Gebäudeteile zwischen Wohn- und Nichtwohnzwecken umgewidmet werden oder Zusammenlegungen von Wohnungen.

Vorbescheidsverfahren

Ein Vorbescheidsverfahren ermöglicht es Bauherrinnen und Bauherren, konkrete Einzelfragen zu einem geplanten Bauvorhaben bereits in einem frühen Planungsstadium und vor Einreichung eines Bauantrags rechtsverbindlich klären zu lassen. In den meisten Fällen betreffen diese Fragestellungen bauplanungsrechtliche Befreiungen. Ein erteilter Vorbescheid gilt drei Jahre und kann einmalig um drei Jahre verlängert werden.

Vorwiegengenehmigungsreife

Die sogenannte Vorwiegengenehmigungsreife tritt im Bebauungsplanverfahren ein, wenn die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt worden ist und anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan so, wie er im Entwurf vorliegt, auch festgestellt werden wird (§ 33 BauGB). Mit Erreichen der Vorwiegengenehmigungsreife kann die Bauherrin oder der Bauherr eine Baugenehmigung beantragen. Das beantragte Vorhaben muss mit dem derzeitigen Planungsstand übereinstimmen und die Bauherrin oder der Bauherr muss diese (zukünftigen) Festsetzungen schriftlich anerkennen.



Sportplatzring 71 a–n, 153 Wohnungen

Bauherrenschaft: SAGA Siedlungsaktiengesellschaft Hamburg

Architektur: Gerber Architekten GmbH

Die SAGA hat in der „Neuen Mitte“ in Stellingen bereits das zweite Baufeld fertiggestellt. Die Wohnanlage mit 153 Wohnungen ist vom alten Baumbestand geprägt. Ein internes Wärmenetz und Photovoltaikanlagen versorgen Mieterinnen und Mieter mit kostengünstiger Energie.

Impressum

Herausgeberin:

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW)
Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg
www.hamburg.de/bsw
Bestellungen über publikationen@bsw.hamburg.de

V.i.S.d.P.: André Stark

Redaktion:

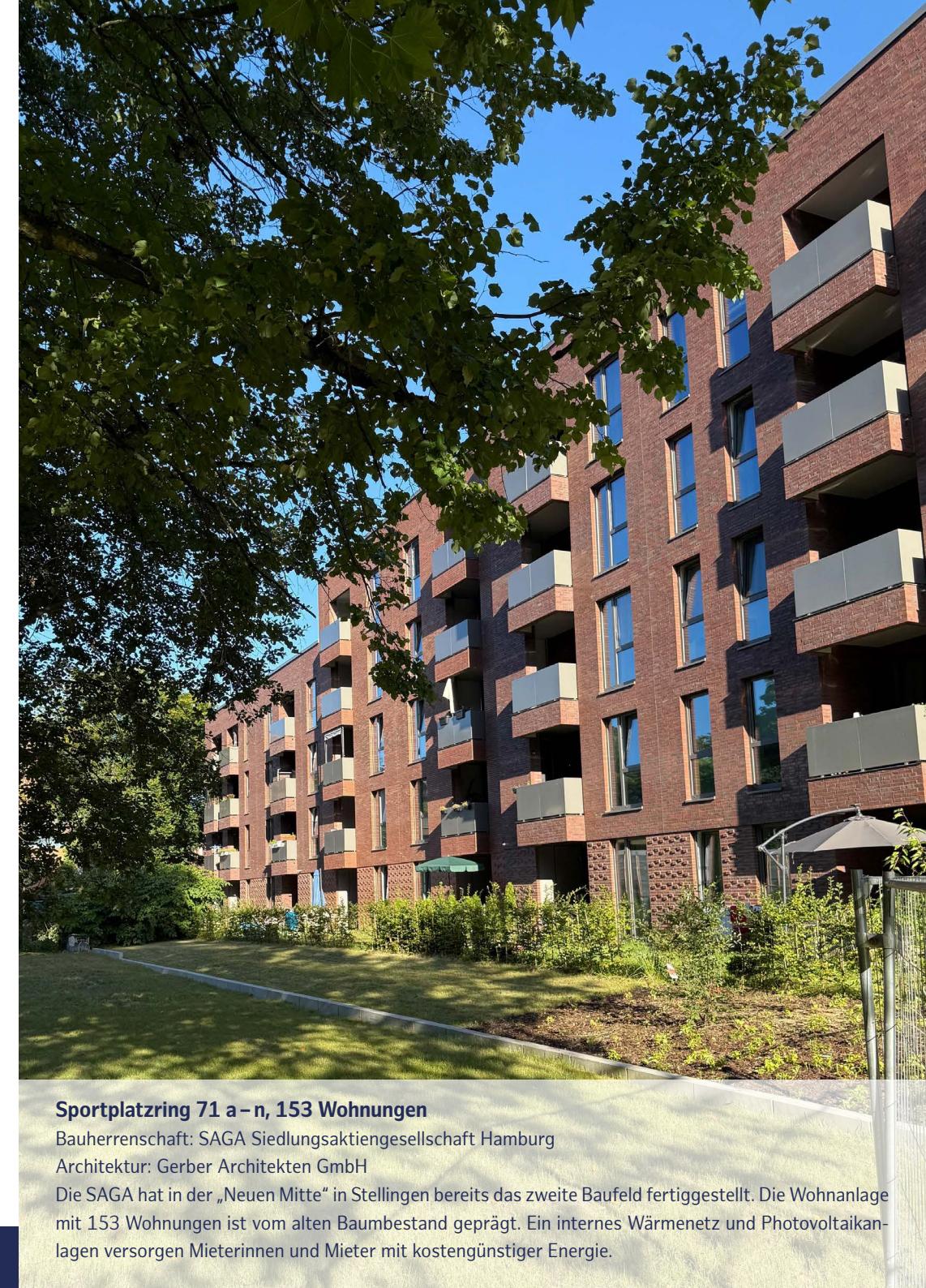
Vanessa Köhn und Nadine Kibbel

Abbildungsnachweis:

Titel: Dario Guljas
S. 3: Senatskanzlei
S. 4: Bezirksamt Altona
S. 15: Dario Guljas
S. 18: BSW, Mirja Ulrich
S. 23: Fördern & Wohnen Heike Günther
S. 28: Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
S. 32: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)
S. 35: Bezirksamt Wandsbek, Maria Hahlbohm
S. 44/45: BSW, Mirja Ulrich
S. 47: BSW, Mirja Ulrich

Gestaltung und Kartographie: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Stand: Oktober 2025



Sportplatzring 71 a – n, 153 Wohnungen

Bauherrenschaft: SAGA Siedlungsaktiengesellschaft Hamburg

Architektur: Gerber Architekten GmbH

Die SAGA hat in der „Neuen Mitte“ in Stellingen bereits das zweite Baufeld fertiggestellt. Die Wohnanlage mit 153 Wohnungen ist vom alten Baumbestand geprägt. Ein internes Wärmenetz und Photovoltaikanlagen versorgen Mieterinnen und Mieter mit kostengünstiger Energie.

