



WOHNUNGSBAUERICHT

HAMBURG 2023

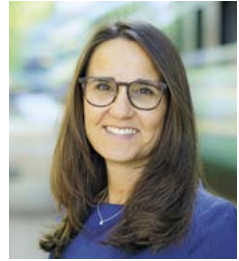
Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
1. Einleitung	5
2. Wohnungsbau und Wohnungsbestand in Hamburg	6
2.1 Wohnungsbau in Hamburg	6
2.2 Wohnungsabgänge 2011 bis 2023	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	34
4. Sozialwohnungsbestand in Hamburg	36
4.1 Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes 2011 bis 2023	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 2011 bis 2023	40
Glossar zum Wohnungsbaubericht	42
Impressum	46

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Jahr 2023 war erneut eine Zeit großer Herausforderungen für den Wohnungsbau. Gestiegene Zinsen und anhaltend hohe Baukosten haben es privaten wie öffentlichen Investoren erschwert, neue Bauvorhaben auf den Weg zu bringen. Gleichzeitig bleibt der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen in Hamburg ungebrochen hoch. Als Senat halten wir deshalb konsequent an unserem Ziel fest, so viel neuen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen wie möglich.



Der vorliegende Bericht gibt Ihnen einen Überblick über den Umfang und die Struktur der Bautätigkeit im Wohnungsbau im vergangenen Jahr, illustriert durch verschiedene Beispiele erfolgreich realisierter Projekte aus allen sieben Bezirken. Insgesamt konnte Hamburg im vergangenen Jahr 5.404 neue Wohnungen genehmigen. Die Bauherren haben 5.999 neue Wohnungen fertiggestellt, davon 2.155 öffentlich gefördert. Diese Zahlen liegen unter denen der Vorjahre, fallen im Lichte der schwierigen Rahmenbedingungen aber besser aus als erwartet. Das Signal lautet: Trotz Krise wird in Hamburg weiter gebaut.

Um den angespannten Wohnungsmarkt in Zukunft wieder durch bis zu 10.000 neue Wohnungen pro Jahr zu entlasten, setzen wir uns gemeinsam mit unseren Partnern im „Bündnis für das Wohnen“ für bessere Bedingungen im Wohnungsbau ein. Das gilt besonders für den sozialen Wohnungsbau. Wie dieser Bericht dokumentiert, hat Hamburg mit einem Bestand von rund 80.000 Sozialwohnungen so viel geförderten Wohnraum pro Einwohner wie kein anderes Bundesland. Durch die Steigerung des Förderbarwerts auf rund 779 Millionen Euro in 2024 weitet die Stadt ihr Engagement weiter aus. Dank eines neu eingeführten dritten Förderwegs profitieren in Zukunft zudem Haushalte mit mittleren Einkommen von günstigen Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung.

Zusätzlich haben wir eine Initiative zum kostenreduzierten Bauen angestoßen. Durch das Reduzieren von Baustandards, das Optimieren von Planung und Management sowie beschleunigte Genehmigungsverfahren wollen wir zusammen mit der Bau- und Wohnungswirtschaft die Baukosten signifikant senken. Auf diesem Weg sorgen wir auch in Zukunft dafür, dass Bauen wirtschaftlich bleibt und weiterhin mehr bezahlbare Wohnungen in Hamburg entstehen.

Karen Pein
Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen

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:

Florentine Micha und Nadine Kibbel

Abbildungsnachweis:

Titel, 47: Erik Krüger / KMT Planungsgesellschaft mbH, Architekten + Ingenieure,
Geschäftsführer Oliver Hagemann
S. 3: Senatskanzlei, Jan-Niklas Pries
S. 4: Kristina Wedekind
S. 15: Kerstin Koch / Holtenklinkerstr. Eins GbR
S. 16: Jürgen Schmidt Fotografie
S. 23: Stephanie Brinkhötter / Renner Hainke Wirth Zirn Architekten GmbH
S. 28: QRS Architekten Quente Schwartz, Hamburg
S. 32: Bezirksamt Hamburg-Nord
S. 35: mgf Gartenstadt Farmsen eG
S. 44, 45: Philipp Reiss

Gestaltung und Kartographie: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Stand: November 2024



Titel, Seite 47:

Heidschnuckenring Neugraben-Fischbek, 54 Wohnungen

Bauherrenschaft: SAGA

Architektur: KMT Planungsgesellschaft mbH

Am Heidschnuckenring in Neugraben-Fischbek hat die SAGA vier Mehrfamilienhäuser mit 54 öffentlich geförderten Wohnungen errichtet. Die Gebäude mit vier Geschossen und Staffelgeschoss wurden als modifizierte SAGA-Typenhäuser mit Klinkerriemchen und Putzfassade konzipiert.

