

Faktenblatt LPK Wohnraumförderung in Hamburg 28.01.25

Bilanz 2024 – Ausblick 2025/26

Wohnen in Hamburg

Kein deutsches Bundesland steht so sehr für den sozialen Wohnungsbau wie Hamburg. Die Freie und Hansestadt liegt bei den Pro-Kopf-Vergleichswerten der bewilligten Wohnungen im Sozialwohnungsbau weiterhin und mit weitem Abstand an der Spitze aller Bundesländer. Hamburgs Wohnraumförderung wirkt: Sie ist ein Garant für bezahlbares Wohnen in Hamburg. Laut einer von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen in Auftrag gegebenen Studie zum Wohnverhalten (ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung/ HafenCity Universität HCU) sind mit rund 85 Prozent der weitaus größte Anteil der Hamburger Haushalte mit ihrer Wohnsituation eher zufrieden oder sehr zufrieden. Die Durchschnittsmiete in Hamburg liegt aktuell bei 9,16 Euro/m².

Ergebnisse des Zensus 2022:

- Rund 210.000 Haushalte haben einen Mietpreis von bis zu 7,10 Euro. Das entspricht der Eingangsmiete des 1. Förderwegs
- Rund 236.000 haben eine Miete zwischen der Anfangsmiete des 1.FW und der Anfangsmiete des 2.FW von 9,10 Euro,
- Rund 173.000 WE liegen oberhalb der Anfangsmiete des 2 FW und maximal auf dem Niveau der Anfangsmiete des 3. FW von 12,10 Euro.
- In Summe sind rund 619.000 Wohnungen zu Mietpreisen vermietet, die unterhalb oder gleich der Anfangsmiete des 3. FW (12,10) liegen – das entspricht 84% des Mietwohnungsbestande
- Rund 400.000 dieser (eher preisgünstigen) Wohnungen wurden seit 2010 neu vermietet
- Damit liegen nur rund 117.500 Wohnungen (16 % aller Miet-Wohnungen) über dem Niveau des geförderten Wohnungsbaus

Rückblick Wohnraumförderung 2024

Fakten zur Neubau-, Modernisierung- und Bestandsförderung:

- **3.092** bewilligte Mietwohnungen mit Bindung, Steigerung um **30%** zum Vorjahr
- davon **511** Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende
- Förderung von **4.557** Modernisierungen, davon **670** Wohnungen mit Bindung. Das entspricht einem Anstieg von ca. **10%** der Modernisierungsförderungen zum Vorjahr
- **2.261** Wohnungen wurden in der Neubauförderung und **1.289** Wohnungen in der Modernisierungsförderung fertiggestellt
- **1.849** Wohnungen zusätzlich im Wohnungsbestand gebunden

Insgesamt: 5.611 Wohnungen wurden mit Bindungswirkung gefördert (Neubau, Modernisierung, Bestandsförderung). Rund **777 Mio. Euro** Förderbarwert wurde bewilligt.

Flankierende Maßnahmen zur Wohnraumförderung:

- **Kampagne „Jedes Haus kann Klimaschutz“**

Mit drei Pilotprojekten in den Quartieren lenkt die Kampagne die Aufmerksamkeit auf Möglichkeiten zur Modernisierungsförderung mit Blick auf die Zielgruppe der Wohnungseigentümergeinschaften. Die resultierende Bestandssanierung ist ein wichtiger Faktor in der Umsetzung des Hamburger Klimaplanes.

- **„Initiative kostenreduziertes Bauen“**
Als breite Allianz aus allen Akteuren des Wohnungsbaus arbeitet die „Initiative kostenreduziertes Bauen“ an einem neuen **Hamburg-Standard**, mit dem es möglich ist, die Baukosten massiv zu senken, um auch ohne Fördermittel bezahlbaren Wohnraum schaffen zu können. Die Erkenntnisse der Initiative ist in die Wohnraumförderung eingeflossen, in der ein neuer Basisstandard ab 2025 definiert wurde.

Entgegen dem allgemeinen Trend im Wohnungsbau kann Hamburg für 2024 eine sehr positive Bilanz ziehen. Durch passgenaue Förderung konnten die Bewilligungszahlen bei den Sozialwohnungen deutlich gesteigert werden, um mehr bezahlbaren Wohnraum für alle Hamburgerinnen und Hamburger zu ermöglichen. Mit 511 Wohnungen für die Zielgruppe der vordringlich Wohnungssuchenden im Neubau verdoppelte sich die Zahl zum Vorjahr sogar. Durch Bindungsverlängerungen und den Ankauf von Belegungsbindungen wurden 1.849 Wohnungen für den Sozialwohnungsbestand erhalten und die Stabilisierung des Bestands erfolgreich fortgesetzt. Mithilfe der Wohnraumförderung und unterstützenden Maßnahmen wie der „Initiative kostenreduziertes Bauen“ stellt Hamburg sicher, dass Wohnen kein Privileg für Besserverdienende ist. Mit Blick auf den Hamburger Klimaplan sind 4.557 geförderte Modernisierungen eine positive Entwicklung, die durch verbesserte Förderprogramme und die Kampagne „Jedes Haus kann Klimaschutz“ an Fahrt aufnehmen soll.

Ausblick Wohnraumförderung 2025/ 2026

Wohnraumförderung 2025

Rund 906 Mio. Euro Förderbarwert stehen 2025 bereit für:

- mind. **3.000** geförderte Neubau-Mietwohnungen
- rund **15.000** geförderte Modernisierungen
- **1.300** Bindungen im Bestand
- Anstieg der Anfangsmiete um **0,15 Euro/ m²**

Wohnraumförderung 2026

Rund 868 Mio. Euro Förderbarwert stehen 2026 bereit für:

- mind. **3.000** geförderte Neubau-Mietwohnungen
- rund **15.000** geförderte Modernisierungen
- **1.100** Bindungen im Bestand
- Neues Mietenmodell ab 2026: regelhafte Anhebung der Anfangsmieten um **2% p.a.**
- Zusätzlich einmaliger Mietsprung um **45 Cent**

Laufende Verbesserungen in der Wohnraumförderung:

- Ausgleich für gestiegene Baukosten: **3%** für 2025, **2%** für 2026
- Neuer **IFB-Basisstandard** mit reduzierten Vorgaben und Fokus auf Eigenschaften im geförderten Neubau
- Fördermodul zur Reduktion der grauen CO₂-Emission
- Beibehaltung des attraktiven Förderzinses von **1% p.a. für 30 Jahre**
- Darlehensförderung und erhöhte Förderintensität für Modernisierungen

- Vereinfachung der Fördersystematik für energetische Modernisierungen
- Förderangebote für Flottenlösungen und Quartieransätze
- Eigenheimförderung zum Erwerb von Bestandsimmobilien mit einhergehender Modernisierung
- Bereits 2024 eingeführt: **3. Förderweg** und **1. Förderweg PLUS**

Der Wohnungsneubau nimmt wieder an Fahrt auf. Die positive Trendwende in den Baugenehmigungen und die deutliche Steigerung in den Bewilligungen im Modernisierungsbereich zeigt, dass die Förderung wirkt und motiviert für die kommenden Jahre. Die Neuerungen in der Modernisierungsförderung ab 2025 sind weitere Schritte, um unsere Klimaschutzziele im Sektor Private Haushalte erreichen zu können und Hamburgs Wohnungsbestand klimaneutral zu machen. Die vollständige Absicherung der Zinshöhe von 1% p.a. im geförderten Mietwohnungsneubau ist ein gutes Argument für die Neubauförderung. Mit dem vereinfachten IFB-Basisstandard in der Neubauförderung und dem kommenden neuen Hamburg-Standard wird es möglich sein, wieder kostengünstig zu bauen. Das wird die positive Entwicklung weiter angekurbelt und dem Wohnungsneubau einen zusätzlichen Schub geben.

Anlagen

Anlage A: Mietwohnungsneubau – Überblick Förderung 2025

Anlage B: Modernisierungsförderung – Umfassende Förderung

MODERNISIERUNGSFÖRDERUNG

Umfassende Förderung



Förderung BSW (in blau)

- Energetisch, umfassend und barrierefrei modernisierte Wohnungen, zum Teil mit Bindungen
- Modernisierungsprogramme A, B und C - neu: mit Darlehen, laufenden Zuschüssen und Baukostenzuschüssen ab 2025
- Förderung i.d.R. über Zuschüssen
- Weitere Programme speziell für WEG und Eigenheimbesitzer:
 - Wärmeschutz im Gebäudebestand
 - IFB-Energiedarlehen
 - Einzelmaßnahmen