



Freie und Hansestadt Hamburg

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg

Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung

Amtsleitung Dr. Friederike Mechel

An die Mitglieder der
wohnungswirtschaftlichen Verbände

Neuenfelder Straße 19
D - 21109 Hamburg

Telefon: +49 40 428 40-3055

E-Mail: friederike.mechel@bsw.hamburg.de

Az.: BWSB671.113-100

Hamburg, 03.02.2026

Die Hamburger Wohnraumförderung 2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

vor neun Monaten habe ich die Leitung des Amtes für Wohnen, Stadtentwicklung und Bodenordnung übernommen und stand vom ersten Tag an gemeinsam mit Ihnen vor zahlreichen Herausforderungen. Umso mehr schätze ich die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit mit Ihnen – nicht zuletzt im Bündnis für das Wohnen, das wir gerade neu verhandeln. Gemeinsam haben wir schon die eine oder andere gute und für alle Seiten zufriedenstellende Lösung gefunden und Themen identifiziert, die wir gemeinsam angehen wollen.

Angesichts des Ziels, mehr Neubauwohnungen in Hamburg zu schaffen, und der wachsenden Bedeutung des Klimaschutzes bin ich mir der besonderen Relevanz unserer Arbeit und gemeinsamen Verantwortung bewusst. Für Ihr Engagement und Ihre konstruktive Mitwirkung danke ich Ihnen herzlich und freue mich darauf, diese erfolgreiche Zusammenarbeit auch in Zukunft fortzusetzen.

Heute möchte ich Ihnen die erfreuliche Bilanz des Förderjahrgangs 2025 und die wichtigsten Änderungen der Förderbedingungen für 2026 vorstellen. Bereits im vergangenen Jahr haben wir damit begonnen, die Förderrichtlinien an den Erkenntnissen der „Initiative kostenreduziertes Bauen“ auszurichten. Ich ermutige Sie ausdrücklich, den Hamburg-Standard auch im geförderten Wohnungsbau konsequent umzusetzen. Lassen Sie uns das gemeinsam entwickelte „neue Denken“ des Hamburg-Standards über die Pilotprojekte hinaus in die Breite tragen! Die Rahmenbedingungen der Förderung legen den Grundstein – jetzt gilt es, das Konzept mit Leben zu füllen und für die Menschen zu bauen, die hier leben,.

Nur gemeinsam können wir die Herausforderungen des Wohnungsmarktes meistern und die soziale Wohnraumversorgung in Hamburg nachhaltig sichern und weiterentwickeln.

Bilanz der Hamburger Wohnraumförderung 2025

Hamburg konnte seine führende Rolle im sozialen Wohnungsbau trotz einer sich nur langsam erholenden Baukonjunktur weiter festigen. Seit vielen Jahren nimmt die Freie und Hansestadt bei den Pro-Kopf-Werten der bewilligten Sozialwohnungen bundesweit den Spitzenplatz ein. Das unterstreicht den Erfolg der kooperativen Wohnungsbaupolitik zwischen Senat, Bezirken und Wohnungswirtschaft eindrucksvoll.

Im geförderten Neubau wurden 2025 insgesamt 2.742 Wohnungen bewilligt. Damit wurde das Kontingent fast vollständig ausgeschöpft. Davon sind 422 Wohnungen speziell für vorrangig Wohnungssuchende mit besonderen Versorgungsschwierigkeiten vorgesehen. Zusätzlich haben 134 zukünftige Eigenheimbesitzer von der Förderung profitiert.

Besonders erfreulich ist der deutliche Zuwachs im Bereich der geförderten Modernisierungen: Mit 6.708 bewilligten Anträgen für Modernisierungen im Wohnungsbestand wurde ein Anstieg von rund 50 % gegenüber dem Vorjahr erreicht. Dies zeigt, dass das Bewusstsein für die Notwendigkeit energetischer Modernisierungen sowohl bei Selbstnutzern als auch bei Eigentümern von Mietwohngebäuden gewachsen ist, und dass unsere Verbesserungen des Förderangebots sofort angenommen wurden. Von den modernisierten Wohnungen erhalten 1.625 dadurch Sozialbindungen – etwa 1.000 mehr als im Vorjahr. Ausschlaggebend hierfür ist insbesondere das Modernisierungsprogramm B, das umfassende Modernisierungen fördert und durch das neue Angebot einer Darlehensförderung mit attraktivem Zinssatz, vergleichbar mit dem Neubau, besonders an Attraktivität gewonnen hat. Zudem verzeichnete die Förderung von Einzelmaßnahmen im Bereich Wärmeschutz im Gebäudebestand, die mittlerweile auch für Mietwohnungen genutzt werden kann, einen deutlichen Anstieg.

Insgesamt konnten durch Ihr Engagement und die Förderung günstige Mieten für 6.368 Wohnungen gesichert werden – sei es durch Neubau, Modernisierung oder Bindungsverlängerungen. Damit wurde erstmals seit Ende der 1990er Jahre die Marke von über 6.000 neu bewilligten Förderungen mit Bindungswirkung innerhalb eines Förderjahres überschritten. Dies stellt einen bedeutenden Beitrag zum Erhalt der sozialen Infrastruktur Hamburgs dar, an dem viele von Ihnen engagiert mitwirken.

Für alle Wohnraumfördermaßnahmen zusammen wurden im Jahr 2025 von der Hamburgischen Investitions- und Förderbank Fördermittel in Höhe von rund 735 Millionen Euro Subventionsbarwert bewilligt. Das ist ein klares Bekenntnis des Senats zur nachhaltigen Sicherung und Weiterentwicklung des sozialen Wohnungsbaus in Hamburg.

Wohnraumförderprogramm 2026

Die erfolgreiche Hamburger Wohnraumförderung wird 2026 nahtlos fortgesetzt. Rund 868 Mio. Euro Förderbarwert stehen für 3.000 geförderte Neubau-Mietwohnungen mit Sozialbindung, 15.000 geförderte Modernisierungen und 1.100 Sozialbindungen im Bestand (Ankauf und Verlängerungen) bereit.

Nach den deutlichen Überarbeitungen der IFB-Förderrichtlinien zum Wechsel des Förderjahrgangs 2024 auf 2025 gehen wir mit viel Kontinuität ins Jahr 2026. Die wesentlichen Änderungen sind:

Neubau von Mietwohnungen

Mittlerweile hat sich das Markt-Zinsniveau wieder stabilisiert, weshalb eine moderate Anhebung des Förderzinses bei den darlehensbasierten Programmen vorgenommen wurde. Parallel dazu wurde ein Inflationsausgleich der höchstzulässigen Nettokaltmiete vorgenommen. Ebenfalls wurden die Baukostenzuschüsse an die allgemeine Baukostenentwicklung angepasst. Die zulässige Mietsteigerung beträgt alle 2 Jahre 4 %.

Bewilligungen 2026	1. Förderweg	2. Förderweg	3. Förderweg
Zinssatz	1,25%	1,40%	1,50%
Anfangsmiete	7,85 €/m ² Wfl.	9,99 €/m ² Wfl.	12,95 €/m ² Wfl.

- Die Förderhöhe des 2025 neu eingeführten CO₂-Moduls wurde im Verhältnis zur Holzbauförderung überprüft und erhöht, um noch bessere Anreize zur CO₂-Einsparung zu setzen.
- Bei der barrierereduzierten Grundausstattung wurden die Flurbreiten innerhalb der Wohnungen an den Hamburg-Standard angepasst. Außerdem wurden geringfügige Anpassungen im Förderbaustein Ambient Assisted Living (AAL) vorgenommen.
- Im Förderprogramm für den Neubau von Studierenden- und Azubiwohnungen wurde die Belegung für Teilnehmende von Freiwilligendiensten geöffnet.
- Das im Dezember 2025 in Kraft getretene Programm „In Zukunft Wohnen“ wurde analog zu den Bedingungen des 1. Förderwegs 2026 fortgeschrieben.

Modernisierung von Wohnungen

Stärker in den Fokus rückt die Modernisierung der Wohnungsbestände – hier haben wir bereits 2025 weitreichende Anpassungen in der Förderung vorgenommen. Erlauben Sie mir einen kurzen Rückblick:

Im Modernisierungsprogramm A werden rein energetische Modernisierungen ohne Mietpreis- und Belegungsbindungen gefördert. Die Höhe der Förderung orientiert sich jetzt an der Wohnfläche. In den Modernisierungsprogrammen B (1. Förderweg) und C (2. Förderweg) können jetzt auch rein energetische Maßnahmen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen und entsprechend höherer Subvention gefördert werden.

Im Förderangebot sind jetzt auch zinsgünstige Darlehen und laufende Zuschüsse, die durch Baukostenzuschüsse ergänzt werden. Reine Zuschuss-Förderungen bleiben optional weiter möglich. Die Förderintensität pro Wohnung wurde deutlich erhöht; gleichzeitig haben wir technische Anforderungen vereinfacht und Verfahren verschlankt.

Auch bei größeren Mietwohngebäuden können jetzt Einzelmaßnahmen im Förderprogramm Wärmeschutz im Gebäudebestand (WSG) mit Zuschüssen gefördert werden.

Änderungen 2026

- Die Baukostenzuschüsse wurden um 3 % erhöht.
- Die Konditionen für die Modernisierung von Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen entsprechen bei Zinsen, Anfangsmieten und Mieterhöhungsmöglichkeiten der Neubau-Förderung.
- Für eine stärkere Orientierung an CO₂-Emissionen wurde die Förderung nach Wärmeträgern ausdifferenziert.
- Einzelmaßnahmen können im Förderprogramm Wärmeschutz im Gebäudebestand (WSG) nicht nur als De-Minimis-Förderung, sondern alternativ auch nach der Allgemeinen Gruppenfreistellungsverordnung des europäischen Beihilferechts (AGVO) genutzt werden, was den potenziellen Anwenderkreis deutlich erhöht.
- Das Verfahren zur Qualitätssicherung Backstein wird deutlich verschlankt. Die genauen Rahmenbedingungen werden derzeit erarbeitet.

Barrierefreier Umbau

- Der umfassende barrierefreie Umbau von Mietwohngebäuden wird weiterhin als Modul in den Modernisierungsprogrammen B und C gefördert.
- Zuschüsse für den Umbau einzelner Wohnungen gibt es in den Förderprogrammen für barrierefreien Umbau von Mietwohnungen und Eigenheimen. Auch hier wurden die Baukostenzuschüsse um 3 % erhöht.

Erwerb von Eigenheimen

- Die Förderprogramme zum Erwerb von neuen und gebrauchten Eigenheimen werden fortgesetzt.
- IFB-Ergänzungsdarlehen, IFB-Konstant-Darlehen und IFB WEG-Finanz wurden unverändert fortgeschrieben.
- Im Förderprogramm zur Unterstützung großer Familien beim Erwerb von Eigenheimen wurden die Baukostenzuschüsse um 3 % erhöht und die technischen Anforderungen im Hinblick auf den Hamburg-Standard reduziert.

Ankauf von Bindungen und Bindungsverlängerungen

- In den Programmen zur Bindungsverlängerung und zum Ankauf von Bindungen im Bestand werden die Mieterhöhungsmöglichkeiten auf 4 % in zwei Jahren angepasst.
- Der Ankauf von WA-Bindungen ist auch für Rollstuhlfahrenden-Wohnungen möglich, die Förderung ist auch für Housing-First-Projekte geeignet.

- Bindungsverlängerungen können künftig auch für Baugemeinschaften nach Einzelfallprüfung im Hinblick auf eine Übertragbarkeit des Prinzips des 1. Förderwegs genutzt werden.

Mit der Förderung bieten wir Ihnen auch in diesem Jahr attraktive Anreize, bezahlbaren Wohnraum in Hamburg zu schaffen, zu sichern und gezielt weiterzuentwickeln. Unser breitgefächertes Förderangebot unterstützt Sie dabei, unserem gemeinsamen Ziel näherzukommen: mehr bezahlbaren Wohnungsbau in einer lebenswerten Stadt zu ermöglichen.

Die Weiterentwicklung der Förderung wird in den kommenden Jahren noch stärker auf kostengünstiges Bauen ausgerichtet. Der Hamburg-Standard sowie die neue Hamburgische Bauordnung tragen dazu bei, Bauvorhaben schneller, einfacher und wirtschaftlicher umzusetzen. Diese positiven Effekte werden sich auch im geförderten Wohnungsbau bemerkbar machen.

Für das Jahr 2026 stellen wir sicher, dass Fördermittel weiterhin in ausreichendem Maße bereitgestellt werden, und sorgen dafür, dass Hamburg auch zukünftig ein Zuhause für Menschen aller Einkommensgruppen bleibt.

Wir appellieren an Sie, diesen Weg gemeinsam mit uns weiterzugehen und auch in Zukunft verstärkt zu bauen – für eine soziale, nachhaltige und lebenswerte Stadt Hamburg.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Friederike Mechel