

Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Dr. Anke Frieling (CDU) vom 03.09.2025

und Antwort des Senats

- Drucksache 23/1332 -

Betr.: Wie steht es heute um die Hamburger Innenstadt?

Einleitung für die Fragen:

Die Hamburger Innenstadt ist das Herz der Hansestadt und zentraler Ort für Handel, Gastronomie, Kultur, Wohnen und Begegnung. Ihre Attraktivität entscheidet maßgeblich über die Lebensqualität und die wirtschaftliche Stärke Hamburgs. Gleichzeitig steht die Innenstadt vor großen Herausforderungen: Der Strukturwandel im Einzelhandel, wachsende Leerstände bei Gewerbeflächen, Baustellen, der Eindruck von Verwahrlosung und Obdachlosigkeit rund um den Hamburger Hauptbahnhof etc. setzen sie zunehmend unter Druck. Zugleich eröffnet die Innenstadt auch Chancen: Sie kann durch vielfältige Nutzungen, bezahlbares Wohnen und attraktive Veranstaltungen und kulturelle Angebote weiterentwickelt und gestärkt werden. Die Anfragen „Wie steht es um die Hamburger Innenstadt?“ (Drs. 22/2693) aus Januar 2021 und „Mehr Wohnen in der Innenstadt – alles nur Vision?“ (Drs. 22/9598) aus Oktober 2022 erkundigten sich nach den Eckdaten zur damaligen Entwicklung der Innenstadt.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

Das Zukunftsbild Innenstadt der Stadt Hamburg verfolgt das Ziel, das Wohnen in der Innenstadt deutlich zu stärken und die Innenstadt als vielfältigen und lebendigen Stadtteil weiterzuentwickeln. Dabei steht die Mischung verschiedener Nutzungen im Vordergrund: Wohnen soll stärker mit Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur und Gastronomie kombiniert werden, um eine attraktive und lebenswerte Umgebung zu schaffen. Bestehende gewerbliche Flächen sollen, wo möglich, für Wohnzwecke umgenutzt oder nachverdichtet werden. Die Entwicklung neuer Wohnangebote geht dabei mit dem Anspruch einher, eine hohe Aufenthalts- und Lebensqualität sowie nachhaltige und klimafreundliche Bauweisen sicherzustellen. So soll Wohnen einen festen und zukunftsfähigen Platz in der Hamburger Innenstadt erhalten.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen teilweise auf Grundlage von Auskünften des Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein AöR, der Hamburgischen Investitions- und Förderbank AöR (IFB) und der SAGA wie folgt:

Frage 1: *Wie viele Wohngebäude und Wohnungen befinden sich aktuell in der Hamburger Innenstadt (Altstadt, Neustadt, HafenCity)? Bitte fortlaufend ab 2020 darstellen.*

Gebäude- und Wohnungsfortschreibung ^{1,2} in der Hamburger Innenstadt (Hamburg-Altstadt, Neustadt und HafenCity)		
Stichtag 31.12.	Wohngebäude	Wohnungen insgesamt
	Anzahl	
2020	865	11.552
2021	886	12.285
2022	1034	13.264
2023	1045	13.565
2024	1072	14.641

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Bautätigkeitsstatistiken

¹ einschl. Wohnheime und Wohnungen in Wohnheimen

² ab Berichtsjahr 2022 auf der Basis GWZ 2022

Es handelt sich um eine stichtagsbezogene Jahresstatistik. Für 2025 liegen noch keine Daten vor.

Frage 2: *Wie viele Wohnungen sind in den Jahren 2020 bis 2025 jährlich in der Hamburger Innenstadt wo neu gebaut worden?*

Baufertigstellungen¹ von Wohnungen in der Hamburger Innenstadt² (Neubau) in den Jahren 2020 bis 2024³				
Jahr	Wohnungen / Anzahl			
	Hamburg-Altstadt	HafenCity	Neustadt	Gesamtsumme
2020	60	298	63	421
2021	–	721	12	733
2022	63	687	49	799
2023	–	254	51	305
2024	146	934	–	1.080
Summe	269	2.894	175	3.338

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Bautätigkeitsstatistiken

¹ einschl. Wohnungen in Wohnheimen

² Die Hamburger Innenstadt wird mit den Stadtteilen Hamburg- Altstadt, Neustadt und HafenCity angegeben.

³ Die Fertigstellungszahlen für das Berichtsjahr 2025 liegen noch nicht vor, da es sich hierbei um eine Jahresstatistik handelt. Die Daten werden voraussichtlich Mitte/Ende Mai 2026 zur Verfügung stehen.

Frage 3: *Wie viele Menschen waren in den Jahren 2010 bis 2025 jährlich in der Hamburger Innenstadt in welchen Stadtteilen als wohnhaft gemeldet?*

Hamburger Bevölkerung in den Stadtteilen der Hamburger Innenstadt mit Stand 31. Dezember der Jahre 2010 bis 2024				
Jahr	Stadtteil			
	Hamburg Altstadt	HafenCity	Neustadt	Gesamtsumme
2010	1.661	1.097	11.856	14.614
2011	1.665	1.582	12.026	15.273
2012	1.660	1.834	12.331	15.825
2013	1.675	1.914	12.301	15.890
2014	1.793	2.093	12.372	16.258
2015	1.879	2.319	12.586	16.784
2016	2.257	3.275	12.657	18.189
2017	2.305	3.627	12.719	18.651
2018	2.272	4.592	12.920	19.784
2019	2.350	4.925	12.762	20.037
2020	2.332	5.803	12.689	20.824
2021	2.358	6.302	12.611	21.271
2022	3.182	6.950	12.649	22.781
2023	2.412	7.362	12.620	22.394
2024	2.549	8.062	12.710	23.321

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Melderegister

Bei den Daten handelt es sich um eine Statistik, die zwei Mal im Jahr erhoben wird. Daten zum 30.06.2025 liegen noch nicht vor.

Frage 4: *In der oben genannten Anfrage (Drs. 22/9598) wurde als Zielmarke für mehr Wohnraum in der Innenstadt für die HafenCity insgesamt mindestens 7.500 Wohneinheiten (WE) gesetzt, voraussichtlich fertiggestellt bis 2028. Für die Neustadt und die Altstadt waren 800 bis 900 neue Wohnungen geplant oder bereits im Bau, von denen die meisten möglichst bis 2026 realisiert sein sollten. Wie steht es um die Realisierung dieser geplanten Wohneinheiten? Welche neue Zielmarke gibt es für die genannten Innenstadtteile heute und bis wann?*

Zur Anzahl der in 2023 und 2024 fertiggestellten Wohnungen siehe Antwort zu 2. Weitere Wohnungen sind derzeit im Bau. Hinsichtlich der Ziele für die Alt- und die Neustadt gilt Folgendes: Bei allen in Frage kommenden Bauvorhaben werden regelhaft Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum geprüft und

mit hohem Bestreben im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren durchgesetzt. Für die HafenCity wird eine Zielzahl von 8.000 Wohnungen angestrebt. Zudem bestehen auch in diesem Bereich sog. Bauüberhänge, genehmigte Wohneinheiten, die noch nicht fertiggestellt sind.

Bauüberhang im Wohnbau (Neubau) in der Hamburger Innenstadt¹ zum Stichtag 31. Dezember 2024				
Berichtsjahr zum Stichtag 31. Dezember 2024 / Stadtteil	Errichtung neuer Gebäude			
	zusammen	davon		
	Anzahl Wohnungen	begonnen, noch nicht unter Dach	noch nicht begonnen	bereits unter Dach
		Anzahl Wohnungen	Anzahl Wohnungen	Anzahl Wohnungen
Hamburg-Altstadt	–	–	–	–
HafenCity	1276	965	122	189
Neustadt	123	–	123	–

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Bautätigkeitsstatistiken

¹ Die Hamburger Innenstadt wird mit den Stadtteilen Hamburg-Altstadt, Neustadt und HafenCity angegeben.

Es handelt sich um eine stichtagsbezogene Jahresstatistik. Für 2025 liegen noch keine Daten vor.

Frage 5: *Laut oben genannter Anfrage waren 2022 in der Altstadt und in der Neustadt circa 300 neue geförderte Wohnungen geplant. In der HafenCity sollten insgesamt etwa 2.000 geförderte Wohnungen realisiert werden. Wie steht es um die Umsetzung dieser Planungen? Welche Zielmarke gibt es für die Zukunft und bis wann?*

Nach Angaben der IFB wurden seit 2022 in den drei Stadtteilen folgende Zahlen an geförderten Wohnungen bewilligt bzw. realisiert. Aus der Differenz ergibt sich jeweils eine Zahl von Wohnungen, mit deren Fertigstellung noch zu rechnen ist. Das Ziel, 35 % geförderten Wohnungsbau zu realisieren, gilt auch für Vorhaben in der Innenstadt.

	Bewilligte Förderungen	Realisierte Wohnungen
Altstadt	107	41
Neustadt	64	37
HafenCity	616	335

Quelle: IFB

Frage 6: *Welche Wohnungsbauvorhaben gibt es seitens der SAGA aktuell in der Hamburger Innenstadt? Wann sollen sie umgesetzt werden?*

Die SAGA hat aktuell keine Wohnungsbauvorhaben in der Hamburger Innenstadt.

Frage 7: *Welche Umnutzungsprojekte von Büroflächen zu Wohnraum sind in der Hamburger Innenstadt seit dem Jahr 2020 wo erfolgt, welche sind bis wann geplant?*

Diese Projekte werden im zuständigen Bezirksamt nicht gesondert statistisch erfasst. Es müssten sämtliche Vorgänge seit 2020 gesichtet werden. Es handelt sich um über 6.000 Vorgänge mit einer Sichtungsdauer von 20 Minuten je Vorgang. Dies ist in der für die Beantwortung einer Parlamentarischen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit nicht möglich.

Frage 8: *Wie hoch ist die Leerstandsquote bei Wohnungen in der Innenstadt aktuell? Bitte nach Stadtteilen aufschlüsseln und mit den Vorjahren (2020–2024) vergleichen.*

Daten zum Leerstand liegen auf Stadtteilebene nicht vor. Für die Gesamtstadt liegen Daten von 2020 bis 2023 vor:

Jahr	Leerstandsquote
2020	0,5
2021	0,4
2022	0,4
2023	0,3

Quelle: CBRE empirica

Frage 9: Welche Wohnraumangebote gibt es für Studierende wo in der Hamburger Innenstadt? Sind weitere geplant? Wenn ja: wo, wie viele und bis wann?

Das Studierendenwerk Hamburg (StW) stellt seit 2018 im Helmut-Schmidt-Studierendenhaus in der Ko-bestraße 128 Wohnheimplätze für Studierende zur Verfügung. Voraussichtlich zum Wintersemester 2026/2027 wird das StW in der Kirchpauerstraße im Elbbrückenquartier ein weiteres Studierendenwohnheim eröffnen, in dem 374 Plätze für Studierende und Auszubildende angeboten werden können.

Frage 10: Welche Wohnraumangebote gibt es für Seniorinnen und Senioren wo in der Hamburger Innenstadt? Sind weitere geplant? Wenn ja: wo, wie viele und bis wann?

Bestehende Servicewohnanlagen nach Stadtteilen:

Name der Servicewohnanlage	Straße und Hausnummer	PLZ	Stadtteil
Seniorenwohnungen Quartier Baakenhafen	Baakenallee 26 + 42	20457	Hafencity
ELIM Seniorenwohnanlage Michaelisstraße	Michaelisstr. 20	20459	Neustadt
Seniorenwohnungen Hafencity	Am Kaiserkai 42-44	20457	Hafencity
VILVIF Hamburg	Platz am 10. Längengrad 1	20457	Hafencity

Die Planungen der Wohnraumangebote werden im zuständigen Bezirksamt nicht gesondert statistisch erfasst. Es müssten sämtliche Vorgänge seit 2020 gesichtet werden. Es handelt sich um über 6.000 Vorgänge. Dies ist in der für die Beantwortung einer Parlamentarischen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit nicht möglich.

Frage 11: Wie viele Spielplätze gibt es aktuell wo in der Hamburger Innenstadt? Sind weitere geplant? Wenn ja: wo, wie viele und bis wann?

In der Innenstadt (Stadtteile Neustadt, Hamburg-Altstadt und HafenCity) werden folgende Spielplätze gelistet:

Im Stadtteil Neustadt sind es acht Spielplätze:

- Kleine Wallanlagen in der Jungiusstraße
- Große Wallanlagen in der Glacischaussee
- Alter Elbpark in der Neumayerstraße
- Venusberg in der Straße Eichholz
- Schaarmarkt im Schaarsteinweg
- Markusstraße in der Markusstraße
- Neustädter Straße in der Neustädter Straße
- Kornträgergang im Kornträgergang

In der Hafencity werden folgende Spielplätze gelistet:

- Vasco-da-Gama-Platz in der Straße Am Kaiserkai. Hier handelt es sich um einen Basketballplatz.
- Grasbrookpark im Grasbrookpark
- Spielplatz im Lohsepark – Am Lohsepark
- Spielplatz im Baakenpark – Baakenallee
- Spielparcour am Kirchenpauerkai

Im Stadtteil Hamburg-Altstadt gibt es keinen öffentlichen Spielplatz in der Zuständigkeit des Bezirksamtes Hamburg-Mitte, jedoch eine temporäre Spielfläche in der Mönckebergstraße.

Ein weiterer Spielplatz in der Hamburger Innenstadt soll geplant werden. Der Standort ist in Klärung. Eine Zeitplanung gibt es noch nicht.

Frage 12: Wie hoch ist die durchschnittliche Miete für Wohnraum in der Innenstadt aktuell? Wie hat sie sich seit 2020 entwickelt?

Die durchschnittliche Miete für Wohnraum sowie dessen Entwicklung in der Innenstadt, Teilmarkt „City“ (Altstadt, Neustadt, HafenCity) beträgt:

2020 = 16,56 €/m²

2021 = 19,43 €/m²

2022 = 18,10 €/m²

2023 = 19,35 €/m²

2024 = 22,40 €/m²

Quelle: 2020-2021: GEWOS; 2022-2024: ANALYSE & KONZEPTE

Frage 13: *Wie viele Gewerbeimmobilien befinden sich aktuell (Stichtag 31.12.2024) im Eigentum der FHH in der Innenstadt? Bitte im Vergleich zu den Vorjahren (2020–2023) darstellen.*

Im Eigentum des Landesbetriebs für Immobilienmanagement und Grundvermögen:

31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
10	12	12	12	11

Im Eigentum der Sprinkenhof GmbH*:

31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
19	18	18	19	20

*ohne Polizei und Feuerwehr; nur Sprinkenhof Portfolio inklusive Objekt KGs

Frage 14: *Wie groß ist die Leerstandsquote bei Gewerbeimmobilien in der Innenstadt aktuell (Stichtag 31.12.2024)? Bitte in Prozent, Quadratmetern und nach Jahren seit 2020 aufschlüsseln.*

Der Senat erhebt keine Leerstandsquote für Gewerbeimmobilien. Die Leerstandsquote für Büroimmobilien in Hamburg wird in einschlägigen Maklerberichten erfasst. Diese sind auf der Seite der Hamburg Invest Wirtschaftsförderungsgesellschaft unter <https://hamburg-business.com/de/gewerbeimmobilien/gewerbeimmobilienmarkt/marktberichte/bueromarkt> einsehbar.

Frage 15: *Wie hat sich die Zahl der Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt seit 2020 entwickelt? Gibt es aktuelle Erhebungen oder Schätzungen zur Gesamtverkaufsfläche?*

Anzahl Niederlassungen/Betriebe¹ mit sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und/oder steuerbarem Umsatz in den Stadtteilen der Hamburger Innenstadt in den Jahren 2020 - 2024					
Jahr	2020	2021	2022	2023	2024
Wirtschaftszweig Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen) in den Stadtteilen Altstadt, Neustadt, HafenCity	1.024	1.001	976	995	1.025

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Unternehmensregister

¹ Niederlassungen mit Sitz in Deutschland, in denen 2020-2024 Beschäftigte tätig waren oder für die gilt, dass sie den einzigen Standort einer Rechtlichen Einheit mit Umsatzsteuervoranmeldungen 2020-2024 bildeten. Eine Niederlassung ist eine örtlich abgegrenzte Einheit, die einer Rechtlichen Einheit zugeordnet ist. Sie ist rechtlich unselbstständig. Erhebungen oder Schätzungen über Verkaufsflächen liegen nicht vor.

Es handelt sich um eine stichtagsbezogene Jahresstatistik. Für 2025 liegen noch keine Daten vor.

Gemäß der von der zuständigen Behörde in Auftrag gegebenen Studie zu den Entwicklungsperspektiven und -potenzialen des Einzelhandels in Hamburg 2035 aus dem Jahr 2024 verzeichnet die Hamburger Innenstadt eine Gesamtverkaufsfläche im aperiodischen Bedarf von rd. 275 Tsd. qm. Diese Angabe basiert auf Berechnungen des beauftragten Unternehmens Dr. Lademann & Partner auf Basis des bezirklichen Nachversorgungskonzeptes für Hamburg-Mitte aus 2019.

Frage 16: *Wie viele Gastronomiebetriebe befinden sich aktuell in der Innenstadt? Bitte im Vergleich zu 2020, 2021, 2022, 2023 und 2024 darstellen.*

In den Stadtteilen Hamburg-Altstadt, Neustadt und HafenCity sind aktuell 871 Betriebe mit Schank- und Speisewirtschaften angemeldet. Die Entwicklung wird vom zuständigen Bezirksamt nicht statistisch erfasst.

Frage 17: *Wie viele öffentliche Stellplätze für Pkw gibt es aktuell wo in der Innenstadt (exklusive Parkhäuser)? Bitte im Vergleich zu 2020, 2021, 2022, 2023 und 2024 darstellen.*

Daten im Sinne der Fragestellung liegen nicht vor.

Frage 18: *Wie viele Stellplätze in Parkhäusern gibt es aktuell in der Innenstadt? Bitte ab 2020 bis heute auflisten.*

Aktuell gibt es in der Innenstadt etwa 11.500 Stellplätze in öffentlichen Parkhäusern. Die privaten Anbieter sind allerdings nicht verpflichtet, ihre Daten zur Verfügung zu stellen oder Änderungen an den gemeldeten Daten mitzuteilen. Aus diesem Grund handelt es sich lediglich um eine Schätzung. Historische Daten liegen nicht vor.

Frage 19: *Wie haben sich die Parkgebühren in den Innenstadtbereichen seit 2020 entwickelt?*

Bewirtschaftete Parkplätze im öffentlichen Raum in der Innenstadt gehören ausschließlich den Tarifzonen 1 und 2 an.

Jahr	Zone 1 Gebühr je h	Zone 2 Gebühr je h
2020	3,00 €	2,00 €
2021	3,00 €	2,00 €
Jun 21	3,00 €	2,50 €
2022	3,50 €	3,00 €

Frage 20: *Wie viele Fahrradabstellplätze stehen aktuell in der Innenstadt zur Verfügung, und wie hat sich diese Zahl seit 2020 verändert?*

Über die Anzahl der Fahrradbügel wird keine gesonderte Statistik geführt.