

HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

TEIL I

HmbGVBl. Nr. 34	FREITAG, DEN 26. JUNI	2020
Tag	Inhalt	Seite
23. 6. 2020	Verordnung zur Umsetzung des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Pflegeberufegesetzes ... neu: 2124-2-2	339
23. 6. 2020	Verordnung über die Einführung einer Mietpreisbegrenzung nach § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Mietpreisbegrenzungsverordnung) 400-7	341
23. 6. 2020	Verordnung zur Sicherstellung und Entwicklung naturnaher Landschaftsbestandteile in den Wands- beker Feldmarken neu: 791-1-62, 791-1-52, 791-1-58, 791-1-69, 791-1-73	357

Angaben unter dem Vorschriftentitel beziehen sich auf die Gliederungsnummern in der Sammlung der Gesetze und Verordnungen der Freien und Hansestadt Hamburg.

Verordnung zur Umsetzung des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Pflegeberufegesetzes Vom 23. Juni 2020

Auf Grund von § 5 Satz 2 und § 7 Nummern 8, 10 und 11 des
Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Pflegeberufe-
gesetzes (HmbAGPflBG) vom 6. Juni 2019 (HmbGVBl. S. 174)
wird verordnet:

§ 1

Notenbildung in den Jahreszeugnissen

Für die Jahreszeugnisse der Pflegeschulen nach § 6 der Pflegeberufe-Ausbildungs- und -Prüfungsverordnung (PflA-PrV) vom 2. Oktober 2018 (BGBl. I S. 1572), zuletzt geändert am 19. Mai 2020 (BGBl. I S. 1018, 1033), gilt § 6 der Ausbildungs- und Prüfungsordnung für berufsbildende Schulen – Allgemeiner Teil – (APO-AT) vom 25. Juli 2000 (HmbGVBl. S. 183, 184), zuletzt geändert am 16. Dezember 2019 (HmbGVBl. 2020 S. 1), entsprechend. Die Gesamtnote für die im Unterricht erbrachten Leistungen setzt sich zu gleichen Teilen aus folgenden Lernfeldern zusammen, die im Jahreszeugnis ausgewiesen werden:

1. Menschen mit andauernden Pflegebedarfen verstehen und in der selbständigen Lebensführung unterstützen,
2. Menschen mit komplexen gesundheitlichen Einschränkungen und mit umfangreichen Versorgungsbedarfen pflegen,
3. Kommunikation und Beratung personen- und situationsorientiert in verschiedenen Kontexten professionell gestalten,
4. Gesundheit fördern und präventiv handeln,
5. Menschen in kurativen Prozessen pflegerisch unterstützen und Patientensicherheit stärken,
6. in Akutsituationen sicher handeln,
7. rehabilitatives Pflegehandeln im interprofessionellen Team planen und umsetzen,
8. Menschen in kritischen Lebenssituationen und in der letzten Lebensphase begleiten,

9. Entwicklung und Gesundheit in Kindheit und Jugend in Pflegesituationen fördern,
10. Menschen mit psychischen und kognitiven Gesundheitsproblemen personenzentriert und lebensweltbezogen unterstützen.

§ 2

Zwischenprüfung

(1) Die Zwischenprüfung findet am Ende des zweiten Ausbildungsdrittels statt und besteht aus einem schriftlichen und einem praktischen Teil. Die Durchführung obliegt den Pflegeschulen. Die Termine werden den Auszubildenden mindestens vier Wochen vorab schriftlich mitgeteilt. Auf die Zwischenprüfung findet § 32 APO-AT entsprechend Anwendung.

(2) Der schriftliche Teil der Zwischenprüfung besteht aus einer Aufsichtsarbeit von 120 Minuten Dauer, die sich auf die in Anlage 1 PflAPrV zur Vermittlung im ersten und zweiten Ausbildungsdrittels aufgeführten Kompetenzen erstreckt. Die von den Pflegeschulen entwickelten Prüfungsaufgaben und der Erwartungshorizont sind der zuständigen Behörde zur Genehmigung vorzulegen.

(3) Der praktische Teil der Zwischenprüfung findet im Rahmen der Praxisbegleitung am Ende des zweiten Ausbildungsdrittels statt. Er ist als reale Pflegesituation mit komplexer Pflegehandlung zu konzipieren. Die oder der Auszubildende zeigt dabei die erworbenen Kompetenzen im Bereich einer umfassenden personenbezogenen Erhebung des Pflegebedarfs, der Planung der Pflege, der Durchführung der erforderlichen Pflege und der Evaluation des Pflegeprozesses sowie im kommunikativen Handeln und in der Qualitätssicherung und übernimmt in diesem Rahmen alle anfallenden Aufgaben einer prozessorientierten Pflege. Die Prüfung besteht aus der vorab zu erstellenden schriftlichen oder elektronischen Ausarbeitung des Pflegeplans (Vorbereitungsteil), einer Fallvorstellung mit einer Dauer von höchstens 30 Minuten, der Durchführung der geplanten und situativ erforderlichen Pflegemaßnahmen und einem Reflexionsgespräch mit einer Dauer von höchstens 30 Minuten. Für den Vorbereitungsteil stehen der oder dem Auszubildenden fünf Werkzeuge zur Verfügung. Die Praxisanleitung ist für die Vorbereitung und Durchführung der Prüfung in der Einrichtung verantwortlich. Der praktische Teil der Zwischenprüfung wird von einer Fachprüferin oder einem Fachprüfer der Pflegeschule und der Praxisanleitung gemeinsam abgenommen und bewertet.

(4) Für die Bewertung des schriftlichen und praktischen Teils der Zwischenprüfung gilt § 6 APO-AT entsprechend. In die Gesamtnote der Zwischenprüfung fließen der schriftliche und der praktische Teil zu gleichen Teilen ein. Auf Antrag der oder des Auszubildenden wird die Note der Zwischenprüfung im Jahreszeugnis gesondert ausgewiesen.

§ 3

Gleichwertigkeit mit dem Mittleren Schulabschluss

Die zuständige Behörde bestätigt das Erreichen des Mittleren Schulabschlusses nach § 5 Satz 1 HmbAGPflBG in einem gesonderten Zeugnis, wenn

1. die Schülerin oder der Schüler im Rahmen des berufsbezogenen Unterrichts 80 Stunden Unterricht im Fach Englisch, 40 Stunden im Fach Sprache und Kommunikation, 40 Stunden im Fach Wirtschaft und Gesellschaft und 40 Stunden im Fach Mathematik unterrichtet wurde,
2. die staatliche Prüfung gemäß § 19 Absatz 1 Satz 1 PflAPrV mit einem Notendurchschnitt von mindestens 3,0 bestanden wurde und
3. ausreichende Fremdsprachenkenntnisse entsprechend einem mindestens fünfjährigen Fremdsprachenunterricht oder Fremdsprachenkenntnissen auf dem Referenzniveau der Stufe B1 des Gemeinsamen Europäischen Referenzrahmens für Sprachen (GER) nachgewiesen werden.

§ 4

Erwerb der Fachhochschulreife

(1) Der für den Erwerb der Fachhochschulreife nach § 5 Satz 1 HmbAGPflBG erforderliche Zusatzunterricht umfasst 80 Stunden im Bereich Sprache und Kommunikation, 80 Stunden Fachenglisch auf dem Referenzniveau der Stufe B2 des Gemeinsamen Europäischen Referenzrahmens für Sprachen (GER) und 120 Stunden Mathematik. Die zuständige Behörde erstattet privaten Pflegeschulen die Kosten für den Zusatzunterricht nach Satz 1 in Höhe von jährlich 275 Euro pro Schülerin oder Schüler.

(2) Die Zusatzprüfung zum Erwerb der Fachhochschulreife erfolgt durch die zuständige Behörde und besteht aus jeweils einer schriftlichen Prüfung im

1. Bereich Sprache und Kommunikation,
2. Bereich Fachenglisch und
3. mathematisch-naturwissenschaftlich-technischen Bereich.

(3) Im Übrigen finden die Vorschriften der Ausbildungs- und Prüfungsordnung für berufsbildende Schulen – Allgemeiner Teil – in der jeweils geltenden Fassung entsprechende Anwendung. Entscheidungen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Fachhochschulreife trifft die zuständige Behörde.

§ 5

Statistik

Zusätzlich zu den in §§ 22 und 23 der Pflegeberufe-Ausbildungsfinanzierungsverordnung vom 2. Oktober 2018 (BGBl. I S. 1622) genannten Erhebungs- und Hilfsmerkmalen werden in dem nach Teil 2 der Pflegeberufe-Ausbildungsfinanzierungsverordnung festgelegten Verfahren folgende Daten für Zwecke der Landesstatistik erhoben:

1. schulische und berufliche Vorbildung der Auszubildenden; dies umfasst den höchsten vor Eintritt in die Ausbildung erreichten schulischen beziehungsweise beruflichen Abschluss sowie die vor Beginn der Ausbildung zuletzt besuchte Schulform,
2. Erwerb allgemeinbildender Abschlüsse im Zuge der Ausbildung nach § 5 Satz 1 HmbAGPflBG.

Gegeben in der Versammlung des Senats,

Hamburg, den 23. Juni 2020.

Verordnung
über die Einführung einer Mietpreisbegrenzung nach § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuchs
(Mietpreisbegrenzungsverordnung)

Vom 23. Juni 2020

Auf Grund von § 556d Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) in der Fassung vom 2. Januar 2002 (BGBl. 2002 I S. 45, 2909, 2003 I S. 738), zuletzt geändert am 15. Mai 2020 (BGBl. I S. 948), wird verordnet:

§ 1

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des § 556d Absatz 1 BGB. Die Begründung ist der Anlage zu entnehmen.

§ 2

Diese Verordnung tritt am 1. Juli 2020 in Kraft und mit Ablauf des 30. Juni 2025 außer Kraft.

Gegeben in der Versammlung des Senats,
Hamburg, den 23. Juni 2020.

Anlage

Begründung

1. Beurteilung zur besonderen Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in Hamburg

Voraussetzung für den Erlass dieser Verordnung ist nach § 556d Absatz 2 Sätze 2 und 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und damit ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt vorliegt. Der Senat hat sowohl den Hamburger Wohnungsmarkt in seiner Gesamtheit als auch relevante räumliche und sachliche Teilmärkte (Teilgebiete, Wohnungsgrößen und Preissegmente) betrachtet. Dies dient sowohl der Plausibilitätskontrolle, um nivellierende Effekte auszuschließen, als auch dem Nachweis, dass der Wohnungsmarkt nicht nur in seiner Gesamtheit, sondern auch in einzelnen Segmenten ganz überwiegend angespannt ist. Neben der Betrachtung des Hamburger Wohnungsmarktes nach räumlichen und sachlichen Teilmärkten kam es vor Allem auch auf die Bildung eines geeigneten Betrachtungszeitraumes an, der Verschiedenes zu berücksichtigen hat: Der Betrachtungszeitraum hat (um für die Beantwortung der gestellten Frage aussagekräftig zu sein) sowohl die Besonderheiten und Strukturmerkmale von Wohn-Immobilienmärkten im Allgemeinen (geringe Volatilität und lange Zyklen) als auch des Hamburger Mietwohnungsmarktes im Besonderen (geringer freifinanzierter und geförderter Neubau seit Ende der

90er bis 2011 sowie ein sukzessiv etabliertes, ambitioniertes Wohnungsbauprogramm ab 2011) zu berücksichtigen.

Um die verschiedenen Faktoren und Einflüsse, die dem Hamburger Mietwohnungsmarkt seine heutige Struktur, sein (absolutes) Mietniveau und seine heutige Entwicklungstendenz gegeben haben, in ein angemessenes Verhältnis zu setzen, beinhaltet der gewählte Betrachtungszeitraum sowohl eine kürzere Periode vor Beginn der ambitionierten Hamburger Wohnungsbauinitiative (2007–2011) als auch den Zeitraum seit Beginn dieser Initiative (2011–2019). Auf diese Weise konnte eine verhältnismäßige Gewichtung der verschiedenen Entwicklungsphasen des Marktes, die heute noch maßgeblich für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen sind, erzielt werden.

In dieser räumlichen und zeitlichen Gesamtbetrachtung wurde festgestellt, dass eine Gefährdungslage für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in ganz Hamburg besteht:

Der Senat hat für die Beurteilung einer Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in Hamburg zunächst die in § 556d Absatz 2 Satz 3 angeführten Indikatoren herangezogen:

1. ein deutlich stärkerer Mietanstieg in Hamburg als im bundesweiten Durchschnitt,

2. eine deutlich stärkere durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte in Hamburg im Vergleich zum Bundesdurchschnitt,
3. eine wachsende Wohnbevölkerung, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird,
4. ein geringer Leerstand von Wohnraum bei großer Nachfrage.

Darüber hinaus ist die Situation hilfebedürftiger Haushalte ein weiterer Indikator für die Anspannung des Wohnungsmarktes.

1.1 Mietniveau und Mietentwicklung in Hamburg

Grundsätzlich kommt den Indikatoren Mietniveau und Mietentwicklung ein besonderes Gewicht für die Beurteilung der Lage und der Entwicklung des Mietwohnungsmarktes eines Gebietes zu. Sie sind wichtige Kriterien für die Frage, ob die Mieten in der Stadt bezahlbar sind und bleiben oder ob eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

In Hamburg ist – im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt – im gesamten Betrachtungszeitraum ein überdurchschnittlich hohes Mietpreisniveau festzustellen (vgl. § 556 Absatz 2 Satz 3 Nummer 2 BGB). Der Anstieg der Mieten liegt dabei insgesamt auf dem Niveau des Bundes (vgl. § 556d Absatz 2 Satz 3 Nummer 1 BGB). Dem überdurchschnittlich hohen Mietniveau begegnet der Senat mit einer Vielzahl von Maßnahmen zur Entspannung des Wohnungsmarktes, welche in Kapitel 2 dargestellt werden. Dass diese Maßnahmen Wirkung zeigen, wird an der Mietenentwicklung der letzten Jahre deutlich. Der Anstieg der Angebotsmieten hat sich jüngst abgeschwächt – von 4,0 vom Hundert (v.H.) 2017–2018 auf knapp 0,7 v.H. von 2018–2019 – und im Mietenspiegel 2019 gab es – ausgehend von einem hohen Mietenniveau – mit 2,6 v.H. gegenüber 2017 erstmals einen moderateren Anstieg der Mieten gegenüber den vorherigen Mietenspiegeln, in denen deutliche Anstiege zu verzeichnen waren.

Bei der gebotenen Gesamtbetrachtung ist zu berücksichtigen, dass die Mietpreisbegrenzung nur Wiedervermietungen, nicht aber Erhöhungen von Bestandsmieten erfasst. Dem Niveau und der Entwicklung der Angebotsmieten kommt daher aufgrund der größeren Sachnähe im Hinblick auf das Instrument einer Mietpreisbegrenzung das entscheidende Gewicht zu. Die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Mietenspiegel fließt jedoch ergänzend in die Betrachtung ein.

1.1.1 Entwicklung der Angebotsmieten¹⁾

Das hohe Mietniveau in Hamburg verdeutlichen die nachfolgend dargestellten Angebotsmieten in absoluten Zahlen und der Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt.

Bei den Angebotsmieten handelt es sich um Nettokaltmieten von in Tageszeitungen und Internetportalen (zum Beispiel [immonet/immobilienscout24](#) et cetera) inserierten Mietwohnungen ohne Mietpreisbindung. Diese werden von immobilienwirtschaftlichen Forschungsinstituten in Datenbanken nach einheitlichen Kriterien aufbereitet und ausgewertet. Die Angebotsmieten werden bundesweit auf allen Teilmärkten flächendeckend erfasst und dienen als ein Indikator für die Beurteilung der Anspannung auf den Mietwohnungsmärkten. So werden die Angebotsmieten unter anderem auch in den Wohngeld- und Mietenberichten der Bun-

desregierung für die Darstellung der Erst- und Wiedervermietungen in Städten und regionalen Teilräumen Deutschlands verwendet.²⁾ Da die Angebotsmieten damit sowohl bei einer hamburgweiten als auch bei einer deutschlandweiten Betrachtung mit gleicher Methodik erhoben und ausgewertet werden, sind diese für eine Vergleichsbetrachtung besonders geeignet.

Im Betrachtungszeitraum 2007 bis 2019³⁾ sind die Angebotsmieten in Hamburg weiter stark gestiegen. Hamburg liegt damit weiter auf dem Niveau anderer vergleichbarer Großstädte. Mittlerweile sind die Zuwachsraten im Bundesdurchschnitt ebenfalls gestiegen.

In Hamburg stiegen die Angebotsmieten zwischen 2007 und 2019 im Durchschnitt (Median⁴⁾) von 7,86 Euro/m² Wohnfläche monatlich netto-kalt um rund 47 v.H. auf 11,54 Euro/m² Wohnfläche monatlich netto-kalt. Im Vergleich dazu stiegen im gleichen Zeitraum bundesweit die Angebotsmieten um durchschnittlich rund 46 v.H. auf 8,76 Euro/m² Wohnfläche monatlich netto-kalt. Der absolute Anstieg fiel im gleichen Zeitraum in Hamburg mit 3,68 Euro/m² rund einen Euro höher aus als der Bundesdurchschnitt (2,75 Euro/m²).⁵⁾ Damit weisen die Angebotsmieten in Hamburg gegenüber dem Bundesdurchschnitt insbesondere einen deutlich höheren absoluten durchschnittlichen Mietpreis auf. Dies gilt sowohl bei gesamtstädtischer Betrachtung als auch bis auf zwei Ausnahmen in Bezug auf die im Folgenden näher betrachteten räumlichen und sachlichen Hamburger Teilmärkte, welche die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen gebildet hat (siehe Kapitel 1.1.2). Ein Teilmarkt besteht aus einzelnen Stadtteilen der Stadt Hamburg, die im räumlichen Zusammenhang stehen und ein ähnliches Mietpreisniveau aufweisen.

Bei Betrachtung der Entwicklung der Angebotsmieten ist dabei auch das bestehende Mietniveau zu berücksichtigen. Bei einem bestehenden sehr hohen Mietniveau fällt der prozentuale Anstieg in der Regel geringer aus, ohne dass sich hieraus der Schluss ableiten ließe, dass die Wohnungsmarktsituation als entspannt zu betrachten sei. In die Gesamtwertung ist daher auch der Vergleich des absoluten durchschnittlichen Mietniveaus eingeflossen. Deutlich wird dies auch bei der Betrachtung der räumlichen Teilmärkte. Der prozentuale Anstieg der Angebotsmieten liegt nicht in jedem Teilmarkt über dem des Bundesdurchschnitts. Das absolute durchschnittliche Mietniveau liegt hingegen in fast allen betrachteten Teilmärkten über dem Bundesdurchschnitt.

¹⁾ Die Angebotsmieten spiegeln in Hamburg die Mietentwicklung der Neuvertragsmieten insbesondere bei privaten Vermietern und Wohnungsunternehmen wieder. Die Neuvertragsmieten von der SAGA und den Wohnungsbaugenossenschaften liegen in der Regel deutlich niedriger. Diese Vermieter vermarkten allerdings ihre Wohnungen in den meisten Fällen nicht über die einschlägigen Portale ([immonet/immobilienscout24](#) et cetera). Das ändert nichts an der Tatsache, dass auch bei Einbeziehung dieser Mieten die Mietenentwicklung über dem Bundesdurchschnitt liegt (siehe dazu Nummer 1.1.3).

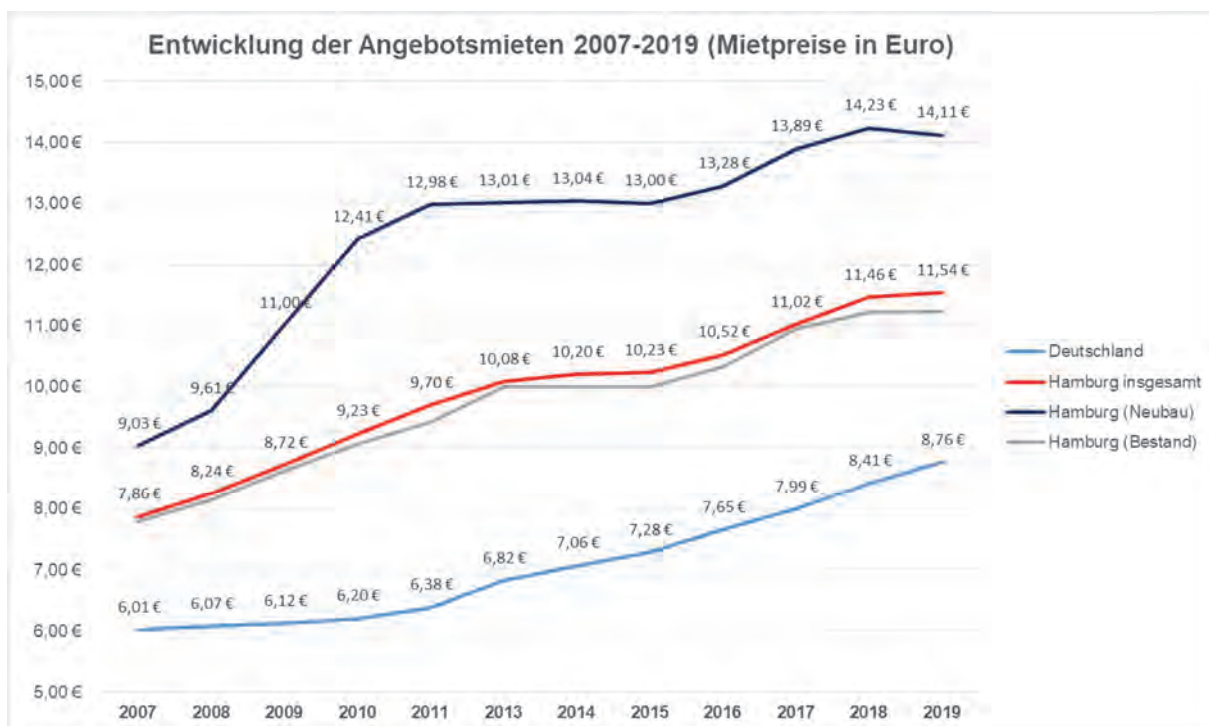
²⁾ Vergleiche Bundestagsdrucksache 19/11750 (Wohngeld- und Mietenbericht 2018), zum Beispiel Seiten 11 und 21 ff.

³⁾ Der Betrachtungszeitraum 2007 bis 2019 ergibt sich auch daraus, dass seit 2007 differenzierte Daten zu den Angebotsmieten für Hamburg insgesamt und für die regionalen Teilmärkte vorliegen. Im Übrigen siehe 1.

⁴⁾ Definition Median: Der Median (50 v.H.) oder Zentralwert ist ein Mittelwert für Verteilungen in der Statistik. Im Gegensatz zum arithmetischen Mittel ist der Median nicht anfällig für Ausreißer, das heißt er reagiert nicht sensibel auf über- oder unterdurchschnittliche Extremwerte.

⁵⁾ Quelle für die Angebotsmieten: Berechnungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und von empirica ag auf Basis der erhobenen Mietdaten der IDN ImmoDaten GmbH und der empirica-systeme GmbH.

Graphik 1: Entwicklung der Angebotsmieten 2007 bis 2019



Quelle: Berechnungen von BBSR/empirica ag auf Grundlage der Daten der IDN ImmoDaten GmbH und der empirica-systeme GmbH

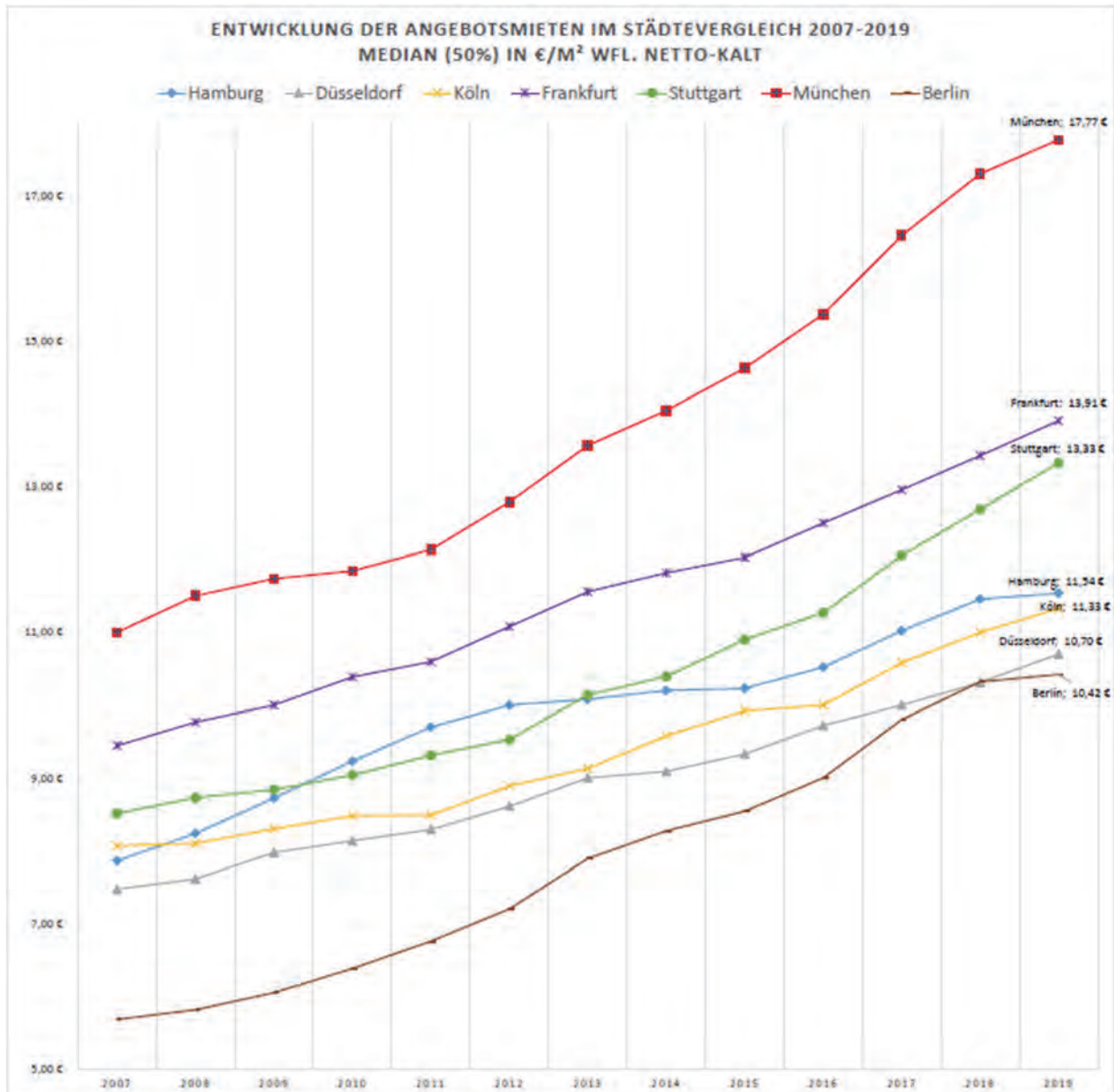
Im Vergleich mit anderen Großstädten wie Düsseldorf (Anstieg um rd. 43 v.H.) und Köln (Anstieg um rd. 40 v.H.) stiegen die Angebotsmieten in Hamburg zwischen 2007 und 2019 stark an. Der Anstieg war mit 47 v.H. genauso stark wie in Frankfurt am Main. München, Berlin und Stuttgart verzeichneten im gleichen Zeitraum einen noch höheren relativen Anstieg der Ange-

botsmieten (München um rund 62 v.H., Berlin um rund 84 v.H., Stuttgart um rund 57 v.H.).

Ausgehend von der absoluten Miethöhe steht Hamburg in diesem Städtevergleich auf Platz vier direkt hinter den teuersten Städten München, Frankfurt und Stuttgart.

Dies verdeutlicht die folgende Graphik:

Graphik 2: Entwicklung der Angebotsmieten im Städtevergleich 2007 bis 2019



Quelle: Berechnungen der empirica ag auf Grundlage der Daten der IDN ImmoDaten GmbH und der empirica-systeme GmbH

1.1.2 Entwicklung der Angebotsmieten auf den Hamburger Teilmärkten

Nicht nur in Hamburg insgesamt sind die Mieten im Zeitraum 2007 bis 2019 gestiegen. Diese Entwicklung zeigt sich auch bei einer Betrachtung von einzelnen

sachlichen Teilmärkten, gesplittet nach Wohnungsgrößen (siehe dazu nachfolgende Tabellen 1 und 2).

Die Tabellen 1 und 2 zeigen die Entwicklung und die Veränderung der Angebotsmieten (Medianwert) nach Wohnungsgrößen:

Tabelle 1: Entwicklung der Angebotsmieten in Hamburg 2007 bis 2019

Jahr	Ø Netto-kalt-Miete (Median) je qm Wohnfläche monatlich									
	Mietwohnungen insgesamt	Neubau Mietwohnungen	Mietwohnungen im Bestand	< 40 qm	mit 40 bis 59qm	mit 60 bis 79qm	mit 80 bis 99qm	mit 100 bis 119qm	mit 120 bis 159qm	>= 160qm
2007	7,86 €	9,03 €	7,79 €	8,67 €	7,68 €	7,42 €	7,88 €	8,91 €	10,24 €	11,45 €
2008	8,24 €	9,61 €	8,14 €	9,17 €	8,04 €	7,70 €	8,18 €	9,06 €	10,37 €	12,05 €
2009	8,72 €	11,00 €	8,61 €	9,74 €	8,31 €	8,12 €	8,71 €	9,80 €	10,99 €	12,45 €
2010	9,23 €	12,41 €	9,06 €	10,43 €	8,98 €	8,50 €	9,00 €	10,50 €	11,28 €	12,26 €
2011	9,70 €	12,98 €	9,42 €	10,27 €	9,03 €	8,85 €	9,79 €	11,50 €	12,00 €	13,00 €
2013	10,08 €	13,01 €	10,00 €							
2014	10,20 €	13,04 €	10,00 €	11,11 €	9,98 €	9,67 €	10,47 €	11,83 €	12,34 €	13,00 €
2015	10,23 €	13,00 €	10,00 €	11,11 €	10,00 €	9,65 €	10,50 €	11,91 €	12,26 €	13,39 €
2016	10,52 €	13,28 €	10,32 €	11,40 €	10,16 €	9,97 €	10,92 €	12,10 €	12,51 €	13,50 €
2017	11,02 €	13,89 €	10,94 €	12,39 €	10,73 €	10,39 €	11,25 €	12,19 €	13,01 €	14,41 €
2018	11,46 €	14,23 €	11,21 €	12,29 €	11,03 €	10,83 €	11,87 €	12,65 €	13,25 €	14,42 €
2019	11,54 €	14,11 €	11,23 €	12,29 €	11,13 €	10,93 €	12,07 €	12,90 €	13,44 €	14,35 €

Tabelle 1 zeigt, dass das Niveau der Angebotsmieten 2019 im Durchschnitt in allen Größenklassen des Wohnungsbestandes deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 8,76 Euro/m² Wohnfläche liegt.

Tabelle 2 zeigt die Veränderung der Angebotsmieten in Hamburg in den Jahren 2007 bis 2019 nach Wohnungsgrößen.

Tabelle 2: Veränderung der Angebotsmieten in Hamburg 2007 bis 2019

Jahr	Veränderung der Angebotsmieten (netto-kalt) in Hamburg						
	< 40 qm	mit 40 bis 59qm	mit 60 bis 79qm	mit 80 bis 99qm	mit 100 bis 119qm	mit 120 bis 159qm	>= 160qm
	Median	Median	Median	Median	Median	Median	Median
Anstieg im Zeitraum 2007 bis 2019	42%	45%	47%	53%	45%	31%	25%

Quelle: Berechnungen BSW/WSB auf Basis der Daten von empirica ag

Die Angaben verdeutlichen, dass in fast allen Größenklassen die Mietpreisentwicklung zwischen 2007 und 2019 mit Anstiegen von 42 v.H. bis 53 v.H. auf einem Niveau mit der Mietenentwicklung des Bundesdurchschnittes von 46 v.H. lag. Nur die Wohnungen über 120 m² Wohnfläche wiesen auf einem sehr hohen Niveau einen geringeren Anstieg auf (25 v.H. bis 31 v.H.).

Dieselbe Entwicklung ist auch für die unterschiedlichen regionalen Teilmärkte, welche die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen zur Analyse der kleinräumigen Mietenentwicklung gebildet hat, festzustellen. Ins-

gesamt wurden 31 räumlich zusammenhängende Teilmärkte für Hamburg gebildet (siehe hierzu Tabelle 3). Dabei wurden jeweils benachbarte Stadtteile, die ähnliche Mietpreinsniveaus aufwiesen, zu einem Teilmarkt zusammengefasst.⁶⁾ Tabelle 4 zeigt im Folgenden die Entwicklung der Angebotsmieten im Zeitraum 2007 bis 2019 auf Ebene dieser Hamburger Teilmärkte.

⁶⁾ Ausnahme bilden Billstedt, Rahlstedt und Ottensen. Aufgrund der Größe der Stadtteile Billstedt und Rahlstedt bzw. des herausgehobenen Mietniveaus in Ottensen wurden in diesen Fällen keine Teilmärkte mit anderen Stadtteilen gebildet.

Tabelle 3: Abgrenzung der Hamburger Mietwohnungsteilmärkte

Abgrenzung der Hamburger Mietwohnungsteilmärkte für Auswertung der Angebotsmieten										
Teilmärkte		Stadtteile								
Alsterdorf/Ohlsdorf Altes Land Altona/Bahrenfeld Altona-West City (Altsiedl/Neustadt/Hafen/City) Barmbek Bergedorf/Lohbrügge Billstedt Eimsbüttel Elbvororte Eppendorf Fuhsbüttel/Langenhorn Borgfelder/Hamm/Horn Harburg Lokstedt/Stellingen Lurup/Osdorf Neugraben Niendorf Östliche Alster Ottensen Rahlstedt Schmelsen/Eidelstedt St. Georg/Hohenfelde Steilshoop/Bramfeld St. Pauli/Sternschanze Vier- und Marschlande Wandsbek-Nord Wandsbek-Mitte Wandsbek-Ost Westliche Alster Wilhelmsburg	Alsterdorf	Ohlsdorf								
	Cranz	Finkenwerder								
	Altona-Altsiedl	Moorburg	Neuenfelde	Francop						
	Isarbrook	Bahrenfeld								
	Altona-West	Süldorf								
	City (Altsiedl/Neustadt/Hafen/City)	Altsiedl	HafenCity							
		Barmbek-Nord	Dulsberg							
	Bergedorf/Lohbrügge	Bergedorf	Lohbrügge							
		Billstedt								
	Eimsbüttel	Eimsbüttel	Hoheluft-West							
		Blankenese	Groß Flottbek			Ohmarschen				
	Elbvororte	Eppendorf	Hoheluft-Ost							
		Fuhsbüttel	Langenhorn							
	Eppendorf	Fuhsbüttel	Langenhorn							
		Hamm-Mitte	Hamm-Süd							
	Borgfelder/Hamm/Horn	Hamm-Mitte	Hamm-Nord	Horn	Borgfelde					
		Harburg	Eidelndorf	Langenbek	Marmstorf					
	Harburg	Harburg	Heimfeld							
		Lokstedt	Stellingen			Römeburg	Sinstorf	Wilstorf	Neuland	Gut Moor
	Lokstedt/Stellingen	Lokstedt	Stellingen							
Lurup		Osdorf								
Lurup/Osdorf	Lurup	Osdorf								
	Neugraben-Fischbek	Hausbruch								
Neugraben	Neugraben-Fischbek									
	Niendorf	Groß Borstel								
Niendorf	Niendorf									
	Uhlenhorst	Winterhude								
Östliche Alster	Uhlenhorst	Winterhude								
	Ottensen									
Ottensen	Ottensen									
	Rahlstedt									
Rahlstedt	Rahlstedt									
	Schmelsen									
Schmelsen/Eidelstedt	Schmelsen									
	St. Georg	Hohenfelde								
St. Georg/Hohenfelde	St. Georg	Hohenfelde								
	Bramfeld	Steilshoop								
Steilshoop/Bramfeld	Bramfeld	Steilshoop								
	St. Pauli	Sternschanze								
St. Pauli/Sternschanze	St. Pauli	Sternschanze								
	Altenmöhe	Neuallermöhe								
Vier- und Marschlande	Altenmöhe	Neuallermöhe								
	Bergstedt	Altenangamme								
Wandsbek-Nord	Bergstedt	Duvenstedt								
	Eilbek	Marienthal								
Wandsbek-Mitte	Eilbek	Marienthal								
	Farmsten-Berne	Jenfeld								
Wandsbek-Ost	Farmsten-Berne	Jenfeld								
	Harvestehude	Rotherbaum								
Westliche Alster	Harvestehude	Rotherbaum								
	Wilhelmsburg	Veddel								
Wilhelmsburg	Wilhelmsburg	Veddel								
		Rothenburgsort								

Tabelle 4: Entwicklung der Angebotsmieten auf den Hamburger Teilmärkten 2007 bis 2019

Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten pro m² Wfl. (Median) auf den Hamburger Teilmärkten 2007-2019			
Teilmarkt	2007	2019	Veränderung im Zeitraum 2007 bis 2019 (Angaben in vom Hundert)
Altes Land	6,61 €	7,89 €	19%
Neugraben	6,51 €	8,59 €	32%
Harburg	6,86 €	9,61 €	40%
Billstedt	6,70 €	9,68 €	44%
Vier- und Marschlande	6,66 €	9,70 €	46%
Lurup/Osdorf	7,61 €	9,72 €	28%
Wilhelmsburg (inkl. Veddel/Rothenburgsort)	6,04 €	9,82 €	63%
Steilshoop/ Bramfeld	7,57 €	9,90 €	31%
Rahlstedt	7,42 €	10,13 €	37%
Wandsbek-Ost	7,38 €	10,16 €	38%
Schnelsen/Eidelstedt	8,00 €	10,55 €	32%
Borgfelde/Hamm/Horn	6,89 €	10,61 €	54%
Bergedorf/Lohbrügge	7,34 €	10,65 €	45%
Fuhlsbüttel/Langenhorn	7,58 €	11,14 €	47%
Wandsbek-Nord	8,21 €	11,23 €	37%
Altona-West	8,21 €	11,25 €	37%
Alsterdorf/Ohlsdorf	8,50 €	11,47 €	35%
Niendorf (inkl. Groß Borstel)	8,39 €	11,50 €	37%
Wandsbek-Mitte	7,64 €	11,50 €	51%
Barmbek (inkl. Dulsberg)	7,85 €	11,96 €	52%
Lokstedt/Stellingen	8,39 €	12,79 €	52%
Altona/Bahrenfeld	9,15 €	13,62 €	49%
Eimsbüttel (inkl. Hoheluft-West)	9,48 €	13,99 €	48%
Ottensen	10,81 €	14,15 €	31%
St. Georg/ Hohenfelde (inkl. Klostertor)	9,60 €	14,23 €	48%
Elbvororte	10,83 €	14,26 €	32%
St.Pauli/ Sternschanze	9,32 €	14,29 €	53%
Eppendorf (inkl. Hoheluft-Ost)	10,11 €	14,36 €	42%
Östliche Alster	10,53 €	14,38 €	37%
Westliche Alster	12,00 €	16,03 €	34%
City (Altstadt/Neustadt/Hafencity)	13,46 €	16,07 €	19%

Quelle: empirica AG; sortiert nach durchschnittlicher Miethöhe 2019

Das absolute Mietniveau, das ein wichtiger Indikator für einen angespannten Wohnungsmarkt ist, liegt in fast allen in Tabelle 4 aufgeführten räumlichen Teilmärkten über dem Bundesdurchschnitt von 8,76 Euro/m² Wohnfläche. Ausnahmen bilden lediglich die im Südwesten gelegenen Teilmärkte Altes Land und Neugraben.

Insgesamt wird deutlich, dass nicht nur in den traditionell nachgefragten innerstädtischen Stadtteilen wie Eppendorf oder Eimsbüttel oder in den sogenannten „Szenestadtteilen“ wie St. Pauli oder St. Georg die Mieten stark gestiegen sind. Auch Stadtteile wie Barmbek (Anstieg 52 v.H.) und Borgfelde/Hamm/Horn (Anstieg 54 v.H.) zeigen diese Entwicklung.

1.1.3 Entwicklung der „Mietenspiegel-Mieten“

Die starke Mietenentwicklung in Hamburg wird nicht nur durch die Angebotsmieten dokumentiert, sondern auch durch die Mietenentwicklung bei den „Mietenspiegel-Mieten“. Das sind die Mieten, die für nicht mietpreisgebundene Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit jeweils zum Stichtag 1. April in Hamburg gezahlt worden sind. Dabei werden die Wohnungsbestände aller Vermietergruppen entsprechend ihrer jeweiligen Anteile in den einzelnen Baualtersklassen und Wohnlagen repräsentativ erfasst. In diesen Mieten sind folglich auch die Mieten der Wohnungsbaugenossenschaften und der kommunalen Wohnungsunternehmen repräsentativ enthalten. Es wurden bis einschließlich des Mietenspiegels 2019 die Mieten erfasst, die innerhalb der letzten vier Jahre vor dem Stichtag neu abgeschlossen oder geändert worden sind. Damit werden auch Mietänderungen im Bestand berücksichtigt.

Der durchschnittliche gewichtete Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels ist von 2007 bis 2019 um 33 v.H. von 6,53 Euro/m² Wohnfläche (2007) auf 8,66 Euro/m² Wohnfläche (2019) gestiegen. Im Vergleich dazu stieg der als Vergleichsgröße insoweit am ehesten geeignete Bundesmietenindex⁷⁾ im Zeitraum 2007 bis 2019 nur um 15,1 v.H. Das zeigt, dass auch die „Mietenspiegel-Mieten“ im Vergleich zu den in den Bundesmietenindex einfließenden Mieten überdurchschnittlich gestiegen sind. Dies gilt auch für den Gesamtzeitraum seit Erlass der ersten Mietpreisbegrenzungsverordnung 2015 bis 2019: Der durchschnittliche gewichtete Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels ist von 8,02 Euro/m² Wohnfläche (2015) um 8 v.H. gestiegen, der Bundesmietenindex um lediglich 5,6 v.H. Einzig in der jüngsten Zeitspanne zwischen dem Mietenspiegel 2017 und dem Mietenspiegel 2019 lag die Steigerung des durchschnittlichen gewichteten Mittelwerts mit 2,6 v.H. unterhalb der Steigerung des Bundesmietenindex von 3,1 v.H. Ob es sich bei diesem Trend auch um eine längerfristige Entwicklung handelt, werden erst die Neuerhebung des Mietenspiegels 2021 sowie dessen Fortschreibung 2023 zeigen.

1.1.4 Überdurchschnittliche Mietbelastung der Hamburger Haushalte im Vergleich zum Bundesdurchschnitt

Ein weiterer Parameter, der nach § 556d Absatz 2 Satz 3 Nummer 2 BGB auf eine Anspannung des Mietwohnungsmarktes hindeutet, ist die Höhe der Mietbelastung im Verhältnis zum Einkommen, die den jeweiligen Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen bezeichnet. Dieser betrug bundesweit für alle Haushalte im Jahr 2018 durchschnittlich 27,2 v.H. In Hamburg lag die Mietbelastungsquote im gleichen Jahr dage-

gen bei 30,4 v.H., also 3,2 Prozentpunkte höher und damit deutlich über dem Bundesdurchschnitt⁸⁾.

1.1.5 Zwischenergebnis: Beurteilung der Mietindikatoren

Alle dargestellten Mietindikatoren verdeutlichen, dass in Hamburg das Mietniveau im bundesweiten Vergleich überdurchschnittlich hoch ist. Die Mietenentwicklung liegt dabei auf einem Niveau mit der des Bundes. Da die absolute durchschnittliche Miethöhe in Hamburg jedoch von Beginn des Betrachtungszeitraumes an deutlich über der des Bundes lag, ist dieses Argument für einen angespannten Wohnungsmarkt primär zu berücksichtigen. Das gilt auch, da in Hamburg bereits vor fünf Jahren eine Mietpreisbegrenzungsverordnung erlassen worden ist, während der Bundesdurchschnitt auch die Mietenentwicklung von Gebieten ohne Mietpreisbremse umfasst.

Die Auswertungen zur Entwicklung der Angebotsmieten auf den sachlichen und regionalen Teilmärkten zeigen, dass es nur zwei kleine regionale Teilmärkte am Stadtrand gibt, in denen die absolute Miethöhe in 2019 im Betrachtungszeitraum geringfügig unter dem Bundesdurchschnitt lag.

Wie oben bereits ausgeführt, erfassen die Angebotsmieten nicht alle Anbieter auf dem Wohnungsmarkt gleichermaßen. Insbesondere die Bestände des städtischen Unternehmens SAGA und der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften sind in den ausgewerteten Angebotsmietdaten stark unterrepräsentiert. Deren Bestände weisen im Vergleich zu den anderen Anbietern auf dem Hamburger Wohnungsmarkt grundsätzlich auch bei einer Neuvermietung niedrigere Mieten auf (so beispielsweise die sogenannte CRES-Studie aus dem Jahr 2019)⁹⁾. Für die Beurteilung der Lage auf dem Hamburger Wohnungsmarkt aber darf dieser Umstand nicht zu dem Schluss führen, dass eine Einführung der gesetzlichen Mietpreisbegrenzung deshalb entbehrlich wäre. Denn auch die Entwicklung der „Mietenspiegel-Mieten“ im Verhältnis zur Entwicklung des Bundesmietenindex verdeutlicht, dass in Hamburg die Mieten im Betrachtungszeitraum überdurchschnittlich stark gestiegen sind. Bei diesem Indikator sind die Mieten aller Eigentümergruppen entsprechend der Größe ihrer Bestände repräsentativ berücksichtigt.

1.2 Bevölkerungswachstum und Neubautätigkeit in Hamburg

Nach § 556d Absatz 2 Satz 3 Nummer 3 BGB ist als weiterer Indikator der Anstieg der Wohnbevölkerung im Vergleich zur Neubautätigkeit zu prüfen. Betrachtet man diesen Indikator für Hamburg, ist festzustellen, dass die Neubautätigkeit mit dem Anwachsen der Wohnbevölkerung (noch) nicht Schritt halten kann. Dies ergibt sich aus folgenden Zahlen:

Von 2006 bis 2018¹⁰⁾ ist die Bevölkerung von 1.754.182 auf 1.841.179 Einwohnerinnen und Einwohner gestiegen (Quelle: Statistikamt Nord). Ausschlaggebend für

⁷⁾ Quelle: Statistisches Bundesamt. Im Bundesmietenindex werden alle Mieten (nicht nur Neuvertragsmieten oder Änderungen von Bestandsmieten) erfasst. Der Mietenindex ist Teil des vom Statistischen Bundesamt berechneten Verbraucherpreisindex und hat die Aufgabe, die reine Preisänderung für den Ausgabebereich Wohnungsnutzung zu messen.

⁸⁾ Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis) auf Grundlage des Mikrozensus 2018. Daten für 2019 liegen nicht vor.

⁹⁾ Vgl. https://www.vnw.de/fileadmin/user_upload/2019-10-29_Studientext-CRES-Studie-HH-Mietwohnungsmarkt19-MW_V9.pdf (Stand: 12.05.2020)

¹⁰⁾ Zahlen für 2019 liegen voraussichtlich im August 2020 vor.

diese Entwicklung ist, dass mehr Menschen nach Hamburg zuziehen, als Einwohnerinnen und Einwohner die Stadt verlassen. Gerade jüngere Menschen (im Alter zwischen 20 und 30 Jahren) zieht es im Rahmen ihrer Ausbildung, ihres Studiums oder mit der Aufnahme der ersten Erwerbstätigkeit nach Hamburg. Sie fragen zunächst in der Regel kleinere Wohnungen in innerstädtischen attraktiven Lagen nach. Viele von ihnen werden in Hamburg später eine Familie gründen wollen und dementsprechend dann auch familiengerechten Wohnraum nachfragen.

Der Anteil der Einpersonenhaushalte liegt derzeit bei 54 v. H. Da Einpersonenhaushalte im Verhältnis mehr Wohnfläche pro Kopf als Mehrpersonenhaushalte benötigen, verstärkt dies tendenziell den Nachfragedruck auf den Wohnungsmarkt.

Insgesamt ist auf Basis der 14. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Bundes und der Länder für den Zeitraum von 2019 bis 2035 mit einem Bevölkerungsanstieg um ca. 132.000 Einwohnerinnen und Einwohner in Hamburg zu rechnen.

Neben der Zuwanderung hat auch die demografisch bedingte Veränderung der Bevölkerungsstruktur eine Rolle für den Anstieg der Haushaltszahlen gespielt. So hat sich die Zahl der Haushalte mit Menschen, die älter als 65 Jahre sind, erhöht und wird auch perspektivisch weiter steigen. Bei einer steigenden Lebenserwartung und einem erwünschten und geförderten längeren Verbleib in der eigenen Wohnung besteht auch zukünftig ein weiterer demografischer Druck auf den Hamburger Wohnungsmarkt.

Ende des Jahres 2018 standen den rund 1.050.000 Haushalten¹¹⁾, welche die potentielle Wohnungsnachfrage

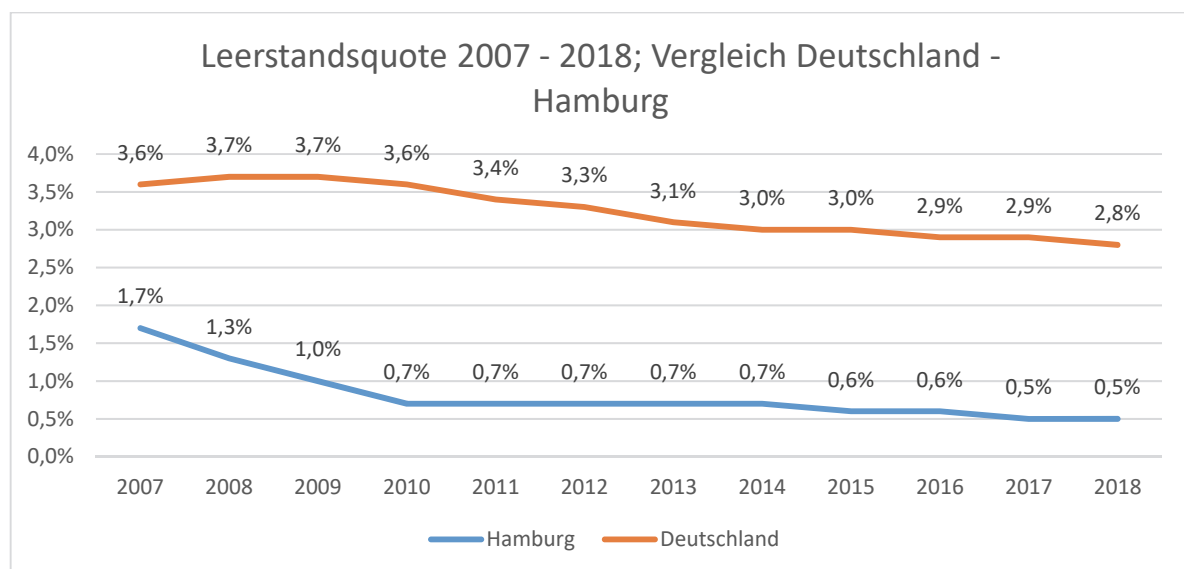
abbilden, insgesamt rund 956.000 Wohnungen gegenüber. Dabei ist zu berücksichtigen, dass teilweise mehrere Haushalte in einer Wohnung lebten (Wohngemeinschaften, Jugendwohnungen, Untermietverhältnisse). Als Indikator für einen angespannten Wohnungsmarkt kann auf die Anzahl der Wohneinheiten insgesamt Bezug genommen werden. Denn ist die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum insgesamt besonders gefährdet, gilt dies erst recht für die Teilmenge der Mietwohnungen.

1.3 Geringe Leerstandsquote und große Nachfrage nach Wohnraum in Hamburg

Ein weiterer geeigneter Indikator, auf den § 556d Absatz 2 Satz 3 Nummer 4 BGB Bezug nimmt, ist auch aus Sicht des Senats ein geringer Leerstand bei zugleich großer Nachfrage. Der Senat hat insoweit den CBRE-empirica-Leerstandsindex herangezogen.

Die Daten des CBRE-empirica-Leerstandsindex zeigen für die Jahre 2007 bis 2018¹²⁾ in Graphik 3, dass Hamburg im Bundesvergleich mit 0,5 v. H. (2018) eine der niedrigsten Leerstandsquoten aufweist (Bundesdurchschnitt 2018: 2,8 v. H.). Dargestellt im CBRE-empirica-Leerstandsindex wird der marktaktive Leerstand, jeweils unabhängig von der Dauer des Leerstandes. Dieser wird nur für Geschosswohnungen ausgewiesen. Der marktaktive Leerstand umfasst leer stehende Wohnungen, die unmittelbar disponibel sind, sowie leer stehende Wohnungen, die aufgrund von Mängeln derzeit nicht zur Vermietung anstehen beziehungsweise gerade modernisiert werden, aber gegebenenfalls in weniger als sechs Monaten aktivierbar wären.

Graphik 3: Leerstand 2007 bis 2018, Vergleich Hamburg – Deutschland insgesamt



Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

¹¹⁾ Quelle: Statistikamt Nord auf Grundlage des Mikrozensus. Daten von 2019 liegen noch nicht vor.

¹²⁾ Schätzung des Leerstandes im Geschosswohnungsbau jeweils für das Ende des Kalenderjahres. Die Daten für 2019 erscheinen voraussichtlich im Dezember 2020.

Eine derart niedrige Leerstandsquote von 0,5 v.H. in 2018 zeigt das geringe Volumen an kurz- und mittelfristig disponiblen Wohnungen. Da die Haushaltszahlen gleichzeitig wachsen (siehe dazu Nummer 1.2), lässt auch die niedrige Leerstandsquote auf einen angespannten Wohnungsmarkt in Hamburg schließen.

Nach der Vorstellung des Bundesgesetzgebers kommt dem Leerstand eine Indizwirkung zu, wenn gleichzeitig eine große Nachfrage besteht (§ 556d Absatz 2 Satz 3 Nummer 4 BGB). Diese große Nachfrage ist in Hamburg derzeit und nach Prognose des Senats zukünftig gegeben.

Kennzeichnend für einen Wohnungsmarkt, auf dem ein Nachfrageüberhang beziehungsweise eine „große Nachfrage“ (siehe § 556d Absatz 2 Satz 3 Nummer 4 BGB) besteht, ist, dass das Mietniveau und/oder der Mietanstieg überdurchschnittlich hoch sind. Beides ist in Hamburg der Fall wie unter Nummer 1.1 ausgeführt. Ausdruck für eine hohe Nachfrage ist auch, wenn das Verhältnis der zuziehenden Bevölkerung im Verhältnis zur Wohnbevölkerung beziehungsweise zum Wohnungsbestand hoch ist und die Zahl der Zuzüge die der Fortzüge übersteigt – also eine hohe Wanderungsintensität besteht. Auch dies trifft auf Hamburg zu (siehe Nummer 1.2).

1.4 Situation hilfebedürftiger Haushalte/Sozialwohnungsbestand

Als weiteren für die Beurteilung der Lage auf dem Wohnungsmarkt sachgerechten Indikator betrachtet der Senat die Situation der hilfebedürftigen Haushalte, weil diese insbesondere auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind. Ihre Wohnungsversorgung stellt sich wie folgt dar:

Im Jahr 2019 wurden 13.072 Wohnberechtigungsscheine, mit denen Sozialwohnungen des 1. Förderwegs bezogen werden können, erteilt, allerdings lediglich 3.700 bestehende oder neue Sozialwohnungen an diesen Personenkreis vergeben¹³⁾. Der Großteil der Berechtigten ist daher darauf angewiesen, sich außerhalb des gebundenen Wohnungsbestands zu versorgen. Es ist nicht damit zu rechnen, dass sich die Zahl der einkommensschwachen Haushalte in Zukunft nennenswert verringern wird. Circa 220.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 09/2019) erhalten Transferleistungen nach dem Zweiten oder Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB II und SGB XII).

Die Wohnraumversorgungssituation der anerkannt vordringlich Wohnungssuchenden¹⁴⁾, das heißt von Haushalten, die es am Wohnungsmarkt besonders schwer haben, hat sich in den vergangenen Jahren kontinuierlich zugespitzt und aufgrund der gestiegenen Zuwanderung weiter verschärft. Lag die Zahl der erteilten Berechtigungsscheine für vordringlich wohnungssuchende Haushalte im Jahr 2007 noch bei 6.728, so ist sie im Jahr 2018¹⁵⁾ auf 8.174 angestiegen. Nur 3.738 Haushalte konnten 2018 mit Wohnraum versorgt werden. Das entspricht einer Versorgungsquote von rd. 46 v.H. Die Zahl der unversorgten vordringlich wohnungssuchenden Haushalte stieg im Zeitraum von 2007 bis 2018 von 5.682 auf 11.768 Haushalte an. Diese Zahlen zeigen die gestiegene Anspannung der Versorgungssituation vordringlich wohnungssuchender Haushalte.

Der für einkommensschwächere Bevölkerungskreise besonders geeignete Sozialwohnungsbestand (1. Förderweg) hat von rund 116.500 Wohnungen im Jahr 2007 auf rund 76.400 Wohnungen im Jahr 2019 kontinuierlich

abgenommen. In der Folge des Auslaufens von öffentlichen Bindungen würde sich der Sozialwohnungsbestand (1. Förderweg) von 2020 bis 2030 um weitere rund 42.000 Wohnungen reduzieren. Soweit die Förderzahlen auf dem derzeitigen Niveau in den nächsten zehn Jahren verstetigt werden, wird es jedoch gelingen, den Bestand der Sozialwohnungen (1. Förderweg) von etwa 71.500 Wohnungen bis 2030 zu erhalten. Anders stellt sich die Prognose für den WA-gebundenen¹⁶⁾ Wohnungsbestand, der vordringlich wohnungssuchenden Haushalten vorbehalten ist, dar: Bereits von 2007 bis 2019 ist die Zahl der WA-gebundenen Wohnungen von gut 73.700 auf etwa 35.100 Wohnungen gesunken und in Folge weiterer auslaufender Bindungen wird sich der Bestand in den kommenden zehn Jahren noch einmal um fast die Hälfte reduzieren. Trotz verstärkter Anstrengungen des Senats in diesem Bereich wird diese Entwicklung voraussichtlich nicht durch den Wohnungsneubau und Bindungsankäufe im Bestand zu kompensieren sein.

Obwohl für die Wohnraumversorgung von sozialwohnungsberechtigten Haushalten neben den gebundenen auch die ungebundenen Wohnungen (insbesondere die Bestände des städtischen Unternehmens SAGA) zur Verfügung stehen, zeigt die Entwicklung der beiden Parameter – kontinuierlicher Anstieg der Anzahl wohnberechtigter Haushalte sowie auslaufende Sozialbindungen –, dass gegenwärtig und auch zukünftig eine Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen festzustellen ist.

1.5 Ergebnis der Prüfung des angespannten Wohnungsmarkts

Die unter Nummern 1.1 bis 1.4 dargestellten Indikatoren belegen nach Überzeugung des Senats, dass die angespannte Lage auf dem Mietwohnungsmarkt für ganz Hamburg festzustellen ist. Das Verhältnis von Angebot und Nachfrage nach Mietwohnungen und die Mieten selbst sind nicht in allen Stadtteilen gleich. Der Mietwohnungsmarkt ist aber insgesamt zusammenhängend, und in keinem relevanten Teilgebiet oder Teilsegment kann er als derart entspannt eingestuft werden, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen nicht besonders gefährdet wäre. Damit sind die Voraussetzungen für den Erlass einer Mietpreisbegrenzungsverordnung für das gesamte Stadtgebiet gegeben.

Auch mit der Verordnung über die Feststellung einer Gefährdungslage nach § 9 Absatz 1 des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes vom 20. März 2018 hat der Senat festgestellt, dass die Freie und Hansestadt Hamburg ein Gebiet ist, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, und damit das in Hamburg seit 1971 ununterbrochen geltende Zweckent-

¹³⁾ Quelle: Statistik der Bezirksämter/Wohnungsabteilungen.

¹⁴⁾ Es handelt sich um anerkannt vordringlich Wohnungssuchende im Sinne der Fachanweisung gemäß § 45 Absätze 2 und 3 des Bezirksverwaltungsgesetzes der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen über die Versorgung von vordringlich Wohnungssuchenden mit Wohnraum.

¹⁵⁾ Zahlen zum Stichtag 31.12.2019 liegen noch nicht vor, da es nach einer Umstellung des Fachverfahrens in den Fachstellen für Wohnungsnotfälle zu einer Verzögerung der Datenbereitstellung über Haushalte mit Dringlichkeitsbestätigungen kommt.

¹⁶⁾ WA steht für Wohnungsamt. Es handelt sich um Wohnungsbestand, der vordringlich wohnungssuchenden Haushalten vorbehalten ist und für dessen Belegung die bezirklichen Wohnungsabteilungen i.d.R. ein Benennungsrecht im Rahmen des sogenannten Dreier-Vorschlags haben.

fremdungsverbot bestätigt. Mit der am 26. Juni 2018 durch den Senat beschlossenen Kappungsgrenzenverordnung hat der Senat zudem festgestellt, dass die Freie und Hansestadt Hamburg eine Gemeinde im Sinne des § 558 Absatz 3 Satz 2 BGB ist, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Die zu beiden Verordnungen getroffenen Feststellungen gelten weiterhin für das gesamte Stadtgebiet. Die Lage am Wohnungsmarkt hat sich bisher – wie dargelegt – nicht entspannt.

1.6 Entschließung zum Verordnungserlass

Zur Umsetzung eines größtmöglichen Mieterschutzes beschließt der Senat diese Verordnung mit einem räumlichen Geltungsbereich für das gesamte Stadtgebiet ohne sachliche Einschränkungen (siehe dazu Nummer 1.6.1) sowie mit einer Geltungsdauer bis zum Ablauf des 30. Juni 2025 (siehe dazu Nummer 1.6.2).

Da der Wohnungsneubau nur allmählich Wirkung zeigen kann, ist aus Sicht des Senats zumindest als vorübergehende Maßnahme weiterhin eine Mietpreisbegrenzung angezeigt. Trotz feststellbarer Abschwächung des Mietanstiegs sowohl bei den Angebotsmieten als auch beim Mietenspiegel 2019 liegt bislang kein verstetigter Trend vor. Auch ist das absolute Mietniveau in Hamburg weiterhin sehr hoch und der Wohnungsmarkt nach den vorstehenden Feststellungen insgesamt angespannt. Die Mietpreisbegrenzung ist aus Sicht des Senats für den Zeitraum bis zu einer nachhaltigen Entspannung des Wohnungsmarktes in Hamburg infolge der Angebotsausweitung durch Neubau ein geeignetes Instrument des Mieterschutzes und der Marktdisziplinierung. Insofern wird zwar erkannt, dass die Vermieterinteressen in nicht nur unerheblicher und grundrechtlich relevanter Weise, insbesondere hinsichtlich der unbeschränkten wirtschaftlichen Verwertung des Eigentums oder sonstiger ähnlicher Rechte, berührt werden. Gleichzeitig wird jedoch durch die Anknüpfung der Mietpreisbegrenzung an die ortsübliche Vergleichsmiete sowie durch die Möglichkeit, diese regelhaft im begrenzten Rahmen bis zu 10 v. H. zu überschreiten, und durch die vom Bundesgesetzgeber normierten weiteren Ausnahmetabestände, ein hinreichender Ausgleich der bestehenden Interessen geschaffen. Die wirtschaftliche Verwertung des Eigentums und eine wirtschaftliche Vermietung bleiben weiterhin gewährleistet und werden lediglich für einen vorübergehenden Zeitraum in erforderlichem und zumutbarem Maße beschränkt.

1.6.1 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

Der Senat macht aufgrund des insgesamt zusammenhängenden Wohnungsmarktes und im Hinblick auf eine Gleichbehandlung aller Mieterinnen und Mieter in Hamburg von der Ermächtigung vollen Umfangs Gebrauch und sieht sowohl von einer räumlichen als auch einer sachlichen Beschränkung dieser Verordnung ab. Denn der Schutz der Mieterinnen und Mieter vor überhöhten Wiedervermietungs-mieten ist ebenso wichtig wie der Schutz der Mieterinnen und Mieter vor übermäßigen Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis (Kappungsgrenzenverordnung) und vor Kündigungen nach Wohnungsumwandlung (Kündigungsschutzfristverordnung) sowie der Schutz des Wohnraums vor Zweckentfremdung (Zweckentfremdungsverbot). Kappungsgrenzenverordnung, Kündigungsschutzfristverordnung sowie das Zweckentfremdungsverbot gelten im

gesamten Stadtgebiet und für alle Wohnungen beziehungsweise Mietwohnungen.

Die zur hamburgweiten Betrachtung ergänzend herangezogenen Daten zur Entwicklung der Angebotsmieten auf den sachlichen und regionalen Teilmärkten dienen auch der Überprüfung des räumlichen Geltungsbereichs der Mietpreisbegrenzungsverordnung. Dabei können die gebildeten Teilmärkte Hamburgs aufgrund ihrer Stellung im Gesamtgefüge des Hamburger Wohnungsmarktes grundsätzlich nicht losgelöst voneinander und ohne Einbeziehung der Gesamtsituation am Hamburger Wohnungsmarkt betrachtet werden. Insofern stellt Hamburg mit seinen Teilmärkten einen insgesamt zusammenhängenden Mietwohnungsmarkt dar. Dies wird der räumlich sehr engen Verknüpfung der betrachteten regionalen Teilmärkte sowie der besonderen Verkehrs- und Mobilitätsstruktur Hamburgs als Stadtstaat gerecht. Die Gesamtbetrachtung des Hamburger Wohnungsmarktes hat zu der Feststellung einer insgesamt angespannten Situation am Hamburger Wohnungsmarkt geführt, die auch für 29 der insgesamt 31 betrachteten regionalen Teilmärkte im Hinblick auf die Mietenentwicklung im Vergleich zum Bundesdurchschnitt festgestellt wurde. Die zwei regionalen Teilmärkte, für die diese Mietenentwicklung nicht festgestellt werden konnte, aus dem Geltungsbereich der Mietpreisbegrenzungsverordnung auszunehmen, würde angesichts der bestehenden Gesamtsituation am Hamburger Wohnungsmarkt verschiedene Risiken schaffen. Ohne geltende Mietpreisbegrenzungsverordnung könnten die Mieten im Fall der Wiedervermietung in diesen Teilmärkten deutlich steigen, so dass Teile der Bevölkerung sich diese Mieten nicht leisten könnten und deren Verdrängung aus diesen Teilmärkten möglich wäre. Dadurch bestünde die Gefahr, dass die sehr bedeutende stadtwweit angestrebte Durchmischung in der Wohnbevölkerung für Teile der Stadt gefährdet würde. Es bestünde weiterhin die Gefahr, dass sich die im hamburgweiten Vergleich geringeren absoluten Miethöhen dieser regionalen Teilmärkte (Altes Land 7,89 Euro/m² und Neugraben 8,59 Euro/m²) bei einem ungebremsten Anstieg dem Mietpreisniveau der übrigen regionalen Teilmärkte annähern. Denn die Teilmärkte können nicht isoliert vom Gepräge des Gesamtmarktes betrachtet werden, auf dem eine hohe Nachfrage nach Wohnraum besteht. Mieterinnen und Mieter sind in diesen regionalen Teilmärkten nicht weniger schützenswert als im übrigen Stadtgebiet. Aus diesen Gesamterwägungen heraus wird die Mietpreisbegrenzungsverordnung erneut für das gesamte Hamburger Stadtgebiet erlassen.

Für diese Gesamtbetrachtung des Hamburger Wohnungsmarktes spricht auch, dass neben der Kappungsgrenzenverordnung und den anderen erwähnten stadtwweit geltenden Rechtsverordnungen auch der Hamburger Mietenspiegel keine regionale Differenzierung vornimmt und für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmieten allein nach den zwei Wohnlagenkategorien „normal“ und „gut“ differenziert. Gleichwohl wird nicht verkannt, dass in bestimmten Konstellationen nicht von vornherein auszuschließen ist und geboten sein könnte, Teile des Stadtgebiets von einzelnen Maßnahmen, auch im Hinblick auf die Mietpreisbegrenzung, auszunehmen. Dies könnte beispielsweise dann der Fall sein, wenn für eine Vielzahl an klar abgrenzbaren und räumlich konzentrierten Teilmärkten sowohl die Indikatoren zur Bestimmung der Gefährdungslage weitgehend nicht einschlägig sind als auch

der Erfolg der Maßnahme für die übrigen Gebiete der Stadt nicht gefährdet ist. Die hierfür notwendige und vorgenommene Betrachtung der Teilmärkte hat jedoch auch unter Berücksichtigung der Vermieterinteressen keinen Anlass gegeben, einzelne Teile der Stadt von den Maßnahmen der Mietpreisbegrenzung auszunehmen.

Zwar hat diese Betrachtung gezeigt, dass es zwei kleine Teilmärkte am Stadtrand gibt, in denen die Miethöhe in 2019 im Betrachtungszeitraum geringfügig unter dem Bundesdurchschnitt lag. Jedoch stellt sich die Sachlage sowohl quantitativ als auch qualitativ nicht so dar, dass Hamburg nicht mehr als insgesamt zusammenhängender Mietwohnungsmarkt anzusehen und zu behandeln ist. Eine Beschränkung der räumlichen Geltung durch die Ausklammerung einzelner Stadtgebiete oder Teilmärkte aus dem Geltungsbereich der Mietpreisbegrenzungsverordnung ist nicht geboten.

1.6.2 Zeitliche Geltungsdauer

Auf der Basis der Annahmen zur demographischen Entwicklung und der Entwicklung der Zuwanderung wird die Bevölkerung wie auch die Zahl der Haushalte in Hamburg in den kommenden Jahren weiter steigen. Es ist daher nicht damit zu rechnen, dass sich – auch bei Neubaufertigstellungen von aktuell rund 10.000 Wohnungen pro Jahr – die Lage am Wohnungsmarkt bis 2025 in der Weise entspannen wird, dass das Angebot an Mietwohnungen die Nachfrage nachhaltig übersteigt und damit die festgestellte Gefährdungslage wegfällt, und es ist nicht zu erwarten, dass die Wiedervermietungsmieten sich bis dahin der ortsüblichen Vergleichsmiete soweit annähern, dass eine Mietpreisbegrenzungsverordnung keine Wirkung mehr entfalten würde. Der Senat erlässt daher die Verordnung mit einer Geltungsdauer bis zum Ablauf des 30. Juni 2025. Gleichzeitig wird das Vermiitereigentum während der Geltungsdauer unter Wahrung der mit der Miethöhenregulierung verfolgten Ziele durch die Bezugnahme auf die ortsübliche Vergleichsmiete mit der Möglichkeit ihrer regelhaften Überschreitung um bis zu 10 v. H. sowie im Hinblick auf die weiteren durch den Bundesgesetzgeber geregelten Ausnahmetatbestände und die zeitliche Befristung der Geltungsdauer weitestgehend geschont, so dass die Beschränkungen auch unter Berücksichtigung der widerstreitenden Vermieterinteressen zumutbar sind.

1.7 Zusammenfassende Bewertung

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass die Voraussetzungen für den Erlass einer Mietpreisbegrenzungsverordnung erfüllt sind. Aufgrund aller fünf Indikatoren kann festgestellt werden, dass der Wohnungsmarkt in Hamburg angespannt ist. Mögliche Folgen der Corona-Pandemie für die Wohnungsmärkte sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht eindeutig prognostizierbar. Bund und Länder haben kurzfristig verschiedene Maßnahmen ergriffen (siehe Nummer 2.10), um die Auswirkungen auf bestehende Mietverhältnisse zu minimieren. Inwieweit langfristig Veränderungen hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung und der Wohnungsnachfrage in Hamburg entstehen, die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben, lässt sich derzeit kaum abschätzen.

Der Senat hält aus den dargelegten Gründen den uneingeschränkten Erlass dieser Verordnung für das gesamte Stadtgebiet für geboten. Der Senat erlässt daher diese Verordnung mit einem Geltungsbereich für das gesamte Stadtgebiet und einer Geltungsdauer bis zum Ablauf des 30. Juni 2025.

2. Maßnahmen zur Entspannung des Wohnungsmarktes

Hamburg wächst und soll auch weiterhin eine Stadt für alle sein. Voraussetzung dafür ist, dass in Hamburg für alle Einkommensgruppen bezahlbarer Wohnraum verfügbar ist. Seit 2011 ist der Wohnungsneubau ein politischer Schwerpunkt des Senats. Im Rahmen des Bündnisses für das Wohnen in Hamburg (siehe auch Nummer 2.1) verfolgen der Senat, die Wohnungswirtschaftlichen Verbände und die SAGA unter partnerschaftlicher Beratung der Mietervereine das Ziel von zunächst 6.000 und seit 2016 10.000 zu genehmigenden Wohneinheiten pro Jahr. Die Wohnraumförderprogramme des Senats haben für einen erheblich ausgeweiteten Wohnungsneubau gesorgt. Dies wird seit 2011 durch den „Vertrag für Hamburg“ ergänzt, in dem Senat und Bezirke Ziele, Maßnahmen, Strategien und Instrumente vereinbart haben, die ebenfalls der Förderung des Wohnungsneubaus dienen (siehe auch Nummer 2.2).

Der Senat ist bestrebt, die Auswirkungen auslaufender Sozialbindungen zu begrenzen beziehungsweise zu kompensieren. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung ist in Hamburg in den letzten Jahren deutlich angestiegen. Seit 2014 wurden jedes Jahr mehr als 2.000 so gebundene Wohnungen fertiggestellt, seit 2015 werden jährlich 3.000 Neubaumietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen gefördert. 2011 bis 2019 wurden insgesamt 18.280 öffentlich geförderte Mietwohnungen fertiggestellt und 24.803 Neubaumietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen bewilligt.

Der geförderte Mietwohnungsneubau (siehe auch Nummer 2.3) in Hamburg gewährleistet, dass in Zukunft auch für Haushalte mit niedrigen Einkommen im beträchtlichen Umfang Neubauwohnungen mit bezahlbaren Mieten zur Verfügung stehen werden. Mit der Zielsetzung, bei größeren Neubauvorhaben, insbesondere auch in innerstädtischen, nachgefragten Lagen, einen Anteil von mindestens 30 v. H. öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten, leistet die Wohnungspolitik einen wichtigen Beitrag gegen die soziale Segregation und für gemischte Quartiere. Auch auf privaten Flächen wird mit städtebaulichen Verträgen bei Planänderungen und Befreiungsanträgen ein Anteil von 30 v. H. gefördertem Wohnungsbau auf den dadurch zusätzlich entstehenden Wohnflächen angestrebt. Ebenfalls eingefordert wird an geeigneten Standorten ein Anteil von bis zu 10 v. H. der Neubauwohnungen für vordringlich Wohnungssuchende (WA-Bindungen).

Auch im ungebundenen Bestand steht bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung. Dazu zählen insbesondere die ungebundenen Wohnungsbestände der SAGA (siehe auch Nummer 2.4) und der Wohnungsbaugenossenschaften. Sie beteiligen sich umfangreich am Mietwohnungsneubau.

Zusätzlich mobilisiert und entwickelt die Freie Hansestadt Hamburg als größte Grundstückseigentümerin in Hamburg neue Flächenpotentiale, insbesondere für den Geschosswohnungsbau, die mithilfe des Instruments der Konzeptausschreibung nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ zur Verbesserung der Wohnungsverorgung beitragen (siehe auch Nummer 2.5). Daneben beschleunigt der Senat die Baugenehmigungsverfahren der Stadt (siehe Nummer 2.6). Außerdem wird mithilfe des Zweckentfremdungsrechts der Wohnungsbestand geschützt (siehe Nummer 2.7).

Zur besseren Versorgung von anerkannt vordringlich Wohnungssuchenden mit Wohnraum hat der Senat zudem 2016 ein Gesamtkonzept mit verschiedenen Maßnahmen beschlossen, das seitdem umgesetzt wird (siehe Nummer 2.8).

Zusätzlich hat der Senat ein weiteres Segment für bezahlbares Wohnen neben dem öffentlich geförderten Wohnungsbau eingeführt, den sogenannten 8-Euro-Wohnungsbau, nunmehr „Hamburg-Wohnungen“ (siehe Nummer 2.9). Hierbei handelt es sich um freifinanzierten Mietwohnungsbau mit Mietpreisbegrenzungen, die im Rahmen der Grundstücksvergabe festgelegt werden, aber ohne Belegungsbindungen. Die Zielgruppe sind Haushalte, die mit ihrem Einkommen geringfügig über den Einkommensgrenzen des geförderten Wohnungsbaus liegen.

Im Einzelnen:

2.1 Bündnis für das Wohnen in Hamburg

Die Partner des Bündnisses für das Wohnen in Hamburg haben am 7. Juni 2016 die Vereinbarung für die 21. Legislaturperiode der Hamburgischen Bürgerschaft unterzeichnet, die konkrete Ziele und Maßnahmen beinhaltet, um die angemessene Wohnraumversorgung der Bevölkerung in Hamburg auf einem dauerhaft hohen Niveau aktiv weiterzuentwickeln. Eine Fortsetzung des

Bündnisses für das Wohnen auch in der 22. Legislaturperiode wird angestrebt.

Höchste Priorität hatte die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Insbesondere sollten mehr geförderte Wohnungen entstehen und die Versorgung von vordringlich Wohnungssuchenden verbessert werden.

Es war das Ziel, 10.000 neue Wohnungen pro Jahr zu genehmigen, 3.000 davon als geförderte Mietwohnungen für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen. Dieses Ziel wurde bisher immer übertroffen, zuletzt 2019 mit 12.715 Wohnungen. Insgesamt wurden in Hamburg von 2011 bis 2019 Baugenehmigungen für 96.227 Wohnungen erteilt und 65.545 Wohnungen fertiggestellt.

Auch aufgrund der gemeinsamen Anstrengungen im Rahmen des Bündnisses stand Hamburg in den letzten Jahren beim Sozialwohnungsbau im bundesweiten Vergleich an der Spitze. Mit zuletzt 192 geförderten Mietwohnungen je 100.000 Einwohner in 2019 wurden in Hamburg im Verhältnis deutlich mehr geförderte Mietwohnungen bewilligt als in allen anderen Ländern (vgl. Graphik 4).

Graphik 4: Bewilligte geförderte Wohnungen je 100.000 Einwohner 2019



Quelle: BSW, Berechnung auf Basis der Angaben der Länder zur Verwendung der Kompensationsmittel für den Bereich der sozialen Wohnraumförderung 2019 im Rahmen der Bauministerkonferenz

2.2 Vertrag für Hamburg

Senat und Bezirke haben 2011 und erneut 2016 im „Vertrag für Hamburg“ unter anderem Zielzahlen für die Erteilung von Baugenehmigungen, Maßnahmen zur Unterstützung der Bezirksämter zur Erreichung dieser Zahlen, die Erstellung und Fortschreibung bezirklicher Wohnungsbauprogramme sowie Strategien und Instrumente zur Lösung konfliktbehafteter Bauvorhaben vereinbart. Die Wohnungsbauprogramme verfolgen insbesondere das Ziel, Flächen für den Wohnungsbau zu identifizieren, damit mehr Wohnungen entstehen können. Beim Mietwohnungsneubau sollte ein Anteil von 30 v.H. öffentlich geförderter Wohnungen erreicht werden.

2.3 Stärkung des geförderten Mietwohnungsbaus

Der Neubau von geförderten Mietwohnungen soll weiterhin auf hohem Niveau fortgesetzt werden (siehe Drucksache 21/16076). 2020 stehen Mittel für die Förderung von 3.000 Wohneinheiten für den Neubau und für über 5.000 Modernisierungen im Haushalt der Freien und Hansestadt Hamburg zur Verfügung.

2.4 Engagement der SAGA

Das städtische Wohnungsbauunternehmen erfüllt eine besondere Rolle im Mietwohnungsneubau. Die SAGA hat sich in der 20. Legislaturperiode der Hamburgischen Bürgerschaft dazu verpflichtet, pro Jahr mit dem Bau von 1.000 Wohnungen zu beginnen, davon nahezu alle öffentlich gefördert. In der 21. Legislaturperiode der Hamburgischen Bürgerschaft haben der Senat und die SAGA vereinbart, dass jährlich mit dem Bau von 2.000 Wohnungen begonnen werden soll. Dieses Ziel wurde im Jahr 2019 mit 2.017 Baubeginnen übertroffen.

Um auch im freifinanzierten Neubau kostengünstige Mieten anbieten zu können, hat die SAGA das „SAGA-Systemhaus“ entwickelt. Durch Typisierung wird das Bauen beschleunigt und kosteneffizienter gemacht. Ziel ist es, bezahlbaren Wohnraum mit guter Architektur zu schaffen. Das von der SAGA hierfür entwickelte sogenannte Baukastensystem ermöglicht es, standortbezogen auf jede städtebauliche Situation reagieren zu können. Das Systemhaus umfasst alle gängigen städtebaulichen Figuren (Reihenhaus, Zeile, Punkthaus, Block) und ist baulich flexibel umsetzbar, weil es hohe Variabilität in der Geschossigkeit, der Dachformen, Fassaden und Materialien ermöglicht. Um auch eine hochwertige Gestaltung zu sichern, wurden der Oberbaudirektor und die Bezirksämter eng in die Entwicklung eingebunden. Der SAGA-Systembau wird von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen genehmigt (Typengenehmigung) und auf jeden Standort jeweils sorgfältig abgestimmt (Standortgenehmigung des Bezirksamtes). Mit dem Systemhaus soll sowohl der Prozess der Planrechtschaffung wie der Genehmigung beschleunigt werden, aber auch eine kooperative Mitwirkung aller Beteiligten ermöglicht werden. Mit dem SAGA-Systemhaus geht Hamburg neue Wege, um auch im freifinanzierten Wohnungsbau im Rahmen der „Hamburg-Wohnungen“, also des sogenannten 8-Euro-Wohnungsbaus (siehe Nummer 2.9) künftig sehr preiswerte Anfangsmieten von 8,00 Euro/m² Wohnfläche monatlich anbieten zu können. Für Reihenhäuser und für den überwiegenden Teil der Module für die Mehrfamilienhäuser sind bereits Typengenehmigungen von der zuständigen Fachbehörde erteilt worden.

Durch die hohen Neubauzahlen und insbesondere durch die Schaffung von Wohnungen für Menschen mit nied-

rigen bis mittleren Einkommen leistet die SAGA einen wesentlichen Beitrag zur Erhöhung des bezahlbaren Wohnraumangebots auf dem Hamburger Wohnungsmarkt und trägt folglich zur Stabilisierung des Mietniveaus bei.

2.5 Flächenmanagement und Vergabe städtischer Flächen nach Konzept

Die Freie und Hansestadt Hamburg als größte Grundeigentümerin in Hamburg mobilisiert und entwickelt neue Flächenpotentiale insbesondere für den Geschosswohnungsbau. Einen Schwerpunkt bildet dabei die Sicherung der Flächen für den geförderten Mietwohnungsneubau. In den Jahren 2015 bis 2019 wurden auf diesem Weg 132 Grundstücke für insgesamt 9.473 Wohneinheiten veräußert. 4.028 dieser Wohneinheiten waren gefördert zu realisieren, was einer Quote von 43 v.H. am Gesamtwohnungsbestand auf diesen Flächen entspricht.

Das in Hamburg eingesetzte Instrument der Konzeptausschreibung sieht vor, dass bei öffentlichen, stadteigenen Grundstücken eine Veräußerung von Wohnbauflächen grundsätzlich mit einer Ausschreibung nach Konzeptqualität erfolgt. Bei den Geboten wird neben dem Kaufpreis, der mit 30 v.H. in die Bewertung einfließt, das gebotene qualitative Konzept mit 70 v.H. bewertet. Die Konzeptqualität wird dabei insbesondere von wohnungspolitischen, städtebaulichen und energetischen Kriterien bestimmt. Dazu werden in der Ausschreibung Informationen zur Gewichtung der verschiedenen Kriterien gegeben, zum Beispiel Anteile geförderter/freifinanzierter Miet- und Eigentumswohnungen, Mindestenergiestandards, Mindestanteile an besonderen Wohnangeboten (Baugemeinschaften, Studierenden-, Auszubildenden-, Seniorenwohnungen oder auch Wohnraum für vordringlich Wohnungssuchende) sowie ein bestimmter Wohnungsgrößenschlüssel. Der Anteil von Sozialwohnungen beträgt dabei regelmäßig mindestens 30 v.H. Mit dem Instrument der Konzeptausschreibung soll im Ergebnis gewährleistet werden, dass der Wohnungsneubau auf städtischen Flächen nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ einen wesentlichen Beitrag zu der Verbesserung der Wohnungsversorgung von unterschiedlichen Zielgruppen leistet. Insofern hat die Stadt ein Steuerungsinstrument, um Wohnungsbauflächen an Investoren zu vergeben, deren Konzepte bezahlbare Mieten insbesondere für mittlere und untere Einkommensgruppen vorsehen.

2.6 Maßnahmen zur Verbesserung der Baugenehmigungsverfahren

Um die Servicequalität bei Baugenehmigungsverfahren in Hamburg weiter zu verbessern und deren Verfahrensdauer zu verkürzen, sind in den letzten Jahren diverse Maßnahmen in den Verwaltungseinheiten der Freien und Hansestadt Hamburg ergriffen worden. Durch Erörterungen im Rahmen des Bündnisses für das Wohnen in Hamburg konnten das Verfahrensmanagement im Baugenehmigungsverfahren verbessert und Bürokratie abgebaut werden. Damit schafft der Senat gemeinsam mit den Bündnispartnern ein gutes Klima für Investitionen in Wohnungsneubau.

Die Bezirksämter und das Amt für Bauordnung und Hochbau der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen arbeiten kontinuierlich daran, zügige, transparente und verlässliche Baugenehmigungsverfahren für Investoren zu garantieren. Dazu wurde im Sommer 2017 auch ein Leitfaden zur Servicequalität im Baugenehmigungsverfahren veröffentlicht.

Zudem wurde das Personal in den zuständigen Dienststellen verstärkt, insbesondere 2016 und 2017 im Rahmen der Einstellungsoffensiven „Hamburg wächst!“, in denen insgesamt 70 Stellen für Ingenieurinnen und Ingenieure unterschiedlicher Fachrichtungen ausgeschrieben und erfolgreich besetzt worden sind. Seit Juni 2018 verfolgt Hamburg behördenübergreifend eine Fachkräftestrategie unter Federführung der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, um Fachkräfte in den Bereichen Architektur und Bauingenieurwesen, sonstiges Ingenieurwesen und weiteren technisch geprägten Disziplinen anzuwerben. Im Hinblick auf den erhöhten Fachkräftebedarf hat die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen als zentrale Ausbildungsbehörde für den technischen Dienst überdies in den vergangenen Jahren die Anzahl der Stellen für neu einzustellende Nachwuchskräfte im technischen Bereich bereits strukturell von 30 auf 70 Stellen erhöht.

Über diese Maßnahmen zur Rekrutierung von Fachkräften, insbesondere auch für die Bauprüfungsabteilungen der Bezirksämter, und zur Optimierung von Baugenehmigungsverfahren soll der Wohnungsneubau in Hamburg erleichtert werden, um die Schaffung von ausreichend Wohnraum zu erleichtern und so den Druck auf dem Hamburger Wohnungsmarkt zu reduzieren.

2.7 Zweckentfremdungsrecht

Damit vorhandener Wohnraum dem Wohnungsmarkt zur Verfügung steht, schützt der Hamburgische Senat den Wohnungsbestand durch ein – seit 1971 ununterbrochen geltendes – Zweckentfremdungsverbot für Wohnraum, das im gesamten Stadtgebiet gilt (vgl. Verordnung über die Feststellung einer Gefährdungslage nach § 9 Absatz 1 des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes vom 20. März 2018, HmbGVBl. S. 70). Denn auf Dauer zweckentfremdeter Wohnraum verringert das verfügbare Wohnraumangebot auf dem hamburgischen Wohnungsmarkt und trägt somit zur Anspannung des Wohnungsmarktes und zu steigenden Mietpreisen bei.

Entsprechend geht der Senat gegen Zweckentfremdungen von Wohnraum insbesondere durch die kurzzeitige Vermietung als Ferienwohnung an Touristen vor. Durch diese Art der Zweckentfremdung geht dem Wohnungsmarkt marktgängiger Wohnraum gerade in citynahen Lagen verloren. Die zuständige Fachbehörde und die Bezirksämter haben diesem Phänomen besondere Aufmerksamkeit gewidmet und sind diesem – auch durch mehrfache personelle Verstärkung in den Wohnraumschutzdienststellen – entschieden entgegengetreten. Zusätzlich hat die Hamburgische Bürgerschaft bereits im Jahr 2013 den zuständigen Behörden weitere Instrumente an die Hand gegeben, um solche Zweckentfremdungen frühzeitiger und wirkungsvoller bekämpfen zu können (Drucksache 20/5902). Nach zwischenzeitlicher Bewertung der Lage wurden im Jahr 2018 weitere gesetzliche Verschärfungen, wie die Reduzierung der Zeiten für eine genehmigungsfreie Zweckentfremdung der Hauptwohnung auf acht Wochen pro Jahr, die Pflicht zur Angabe einer Wohnraumschutznummer sowie die personelle Verstärkung durch weitere acht Stellen für den Vollzug des Wohnraumschutzgesetzes beschlossen (Drucksache 21/14113). Die Realisierung und Besetzung der neuen Stellen erfolgte noch im Jahr 2019. Für die kostenfreie und unbürokratische Beantragung der Wohnraumschutznummer wurde ein Onlineverfahren installiert. Im Ergebnis ist es durch diese Änderungen gelungen, den zuständigen Stellen die Wahrnehmung der Vollzugsaufgabe im Wohnraumschutz wesentlich zu

erleichtern. Rund 5.400 Wohnraumschutznummern¹⁷⁾ wurden seit Inkrafttreten der Rechtsänderungen vergeben. Die Bezirksämter können den Zweckentfremdungen von Wohnraum durch kurzzeitige Vermietungen an wechselnde Nutzer effektiver begegnen und den Wohnraum schneller wieder Wohnzwecken zuführen. Durch die hieraus resultierende Erhöhung des Wohnungsangebots leistet der Wohnraumschutz einen Beitrag zur Entspannung des hamburgischen Wohnungsmarktes.

2.8 Gesamtkonzept zur besseren Versorgung von anerkannt vordringlich Wohnungssuchenden mit Wohnraum

Mit dem „Gesamtkonzept zur besseren Versorgung von anerkannt vordringlich Wohnungssuchenden mit Wohnraum“ hat der Senat 2016 auf die angespannte Versorgungssituation der vordringlich wohnungssuchenden Haushalte in Hamburg reagiert und verschiedene Maßnahmen beschlossen (vgl. Drucksache 21/2905). Dieses Konzept ist seither weiterentwickelt und durch neue Instrumente ergänzt worden (vgl. Drucksache 21/18395). Wesentliche Maßnahmen zur Schaffung von Wohnraum für die Zielgruppe der vordringlich wohnungssuchenden Haushalte sind folgende:

2.8.1 Verbesserungen der Förderinstrumente für Wohnungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte (sogenannte WA-Wohnungen)

Zu den beschlossenen und umgesetzten Maßnahmen im Bereich der Neubauförderung zählt die Wohnraumförderung für 300 Wohnungen jährlich für vordringlich Wohnungssuchende ab 2017, das neue Förderprogramm für den Neubau von Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende, die Erhöhung des Zuschusses für WA-Wohnungen im 1. Förderweg von 0,50 Euro auf 2,00 Euro/m² Wohnfläche pro Monat und ein neu eingeführtes Förderprogramm für kleine Genossenschaften, das ein Vorfinanzierungsdarlehen zum Neubau von WA-Wohnungen bietet. Das bestehende Bindungsankaufprogramm für „Haushalte mit besonderen Marktzugangsschwierigkeiten“ wurde überarbeitet. Zudem ist zum 1.1.2019 ein neues Ankaufprogramm für Belegungsbindungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte eingeführt worden.

So konnte die Zahl der jährlich neu geschaffenen WA-Bindungen in den vergangenen Jahren deutlich erhöht werden: Von 2007 bis 2016 lagen die Bewilligungszahlen für WA-gebundene Wohnungen noch durchweg unter 50 WA-gebundene Wohneinheiten pro Jahr. Von 2017 bis 2019 hingegen wurden pro Jahr über 200 neue WA-Wohnungen bewilligt. In 2019 waren es 250 WA-Wohnungen, davon 142 Wohneinheiten über das Programm „Neubau von Mietwohnungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte“. Hinzu kommen die angekauften Belegungsbindungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte, die ebenfalls deutlich gestiegen sind von 23 im ersten Jahr nach Einführung Ende 2009 über 79 im Jahr 2016 auf 118 in 2019.

2.8.2 Vergabe städtischer Flächen zur Schaffung von WA-Wohnungen

Neben den herkömmlichen Konzeptausschreibungen, bei denen in der Regel für ein Drittel des Anteils geförderter Wohnungen eine WA-Bindung – höchstens aber 10 v.H. des Gesamtvolumens – gefordert wird, wurden Konzeptausschreibungen für besondere Bedarfsgruppen (in der Regel 100 v.H. WA) eingeführt. Seit 2015 sind acht solcher besonderen Konzeptausschreibungen

¹⁷⁾ Stand 15.05.2020.

durchgeführt worden. Fünf davon waren erfolgreich, auf diesen Flächen werden 168 Wohnungen mit langfristigen Bindungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte (je nach in Anspruch genommenem Förderprogramm mit Bindungslaufzeiten von 20, 30 oder 40 Jahren) realisiert. Unter den Investoren sind verschiedene Projektgesellschaften, ein Jugendhilfeträger und f & w fördern und wohnen AöR (f & w).

In 2018 hat der Senat festgelegt, dass pro Bezirk Flächen für 20 bis 30 Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende bereitgestellt werden sollen. Die Grundstücke werden vorrangig an f & w sowie an die SAGA vergeben. Für die Bilanzjahre 2019 und 2020 sind von den Bezirksämtern Flächen bereitgestellt geworden, um 463 WA-Wohnungen zu errichten.

2.8.3 Neubau von Wohnungen durch f & w

Mit der Anstalt öffentlichen Rechts f & w besteht eine geeignete Gesellschaft, die beauftragt worden ist, perspektivisch jährlich mindestens 200 Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende zu bauen und im Bestand zu halten. Zu diesem Zweck wurde im März 2017 das „Gesetz über die Anstalt öffentlichen Rechts f & w fördern und wohnen AöR“ geändert (vgl. Drucksache 21/6471). Anschließend hat f & w begonnen, Grundstücke zu akquirieren und öffentlich-geförderte Wohnungen, insbesondere für vordringlich wohnungssuchende Haushalte, zu bauen. 2019 konnten 55 Wohnungen mit WA-Bindung fertiggestellt werden.

2.8.4 Kooperationsverträge mit der Wohnungswirtschaft

Einen weiteren Beitrag zur Versorgung vordringlich wohnungssuchender Haushalte mit Wohnraum leisten die mit der SAGA und derzeit zwölf Genossenschaften abgeschlossenen Kooperationsverträge. Zehn dieser Verträge enthalten eine feste jährliche Versorgungsverpflichtung von insgesamt gut 4.200 sozialwohnungsberechtigten Haushalten, davon ca. 2.340 vordringlich wohnungssuchenden Haushalten. Das Gros dieser Versorgungspflicht obliegt der SAGA mit 3.500 jährlich zu versorgenden sozialwohnungsberechtigten Haushalten, davon 2.000 vordringlich wohnungssuchenden Haushalten. Die weiteren 700 sozialwohnungsberechtigten Haushalte sind in unterschiedlichen Anteilen von den genossenschaftlichen Kooperationspartnern mit fester Versorgungspflicht zu versorgen, ebenso wie insgesamt 340 vordringlich wohnungssuchende Haushalte. Die Versorgungsverpflichtung der SAGA wurde als Maßnahme des Gesamtkonzepts um 300 auf nunmehr 2.000 jährlich zu versorgende vordringlich wohnungssuchende Haushalte erhöht. Die Gewinnung weiterer Kooperationsvertragspartner wird angestrebt. Auch außerhalb der Kooperationsverträge werden vordringlich Wohnungssuchende mit Wohnraum versorgt. Überwiegend erfolgt die Versorgung in dem für die Zielgruppe reservierten WA-gebundenen Wohnraum.

2.9 „Hamburg-Wohnungen“ (8-Euro-Wohnungsbau)

Ziel des Senates ist es, neben der Wohnraumförderung ein weiteres Segment an bezahlbarem Wohnraum zu schaffen. Mit den „Hamburg-Wohnungen“, dem sogenannten 8-Euro-Wohnungsbau, soll ohne Mietpreis- und Belegungsbindung bezahlbarer Wohnraum auch für Haushalte geschaffen werden, die mit ihren durchschnittlichen Erwerbseinkommen oberhalb der Einkommensgrenzen des 1. Förderweges liegen und sich gleichzeitig nicht die aktuellen Marktmieten leisten können.

Hierzu wurden im Frühjahr 2016 zwei erste Modellausschreibungen veröffentlicht: Bramfelder Dorfgraben (rund 154 Wohnungen) und Vogelkamp Neugraben (42 Wohnungen sowie Kita und Gewerbe). Als Bedingung für die Vergabe der Grundstücke verpflichteten sich die Bieter, die Wohnungen für fünf Jahre für eine Nettokaltmiete von 8 Euro je Quadratmeter zu vermieten. Beide Bauvorhaben sind fertiggestellt und bezogen. Derzeit wird die Evaluation der Kosten durchgeführt.

Anhand der bisher gesammelten Erkenntnisse zum kostengünstigen Bauen, vor allem durch die beiden Modellprojekte zum 8-Euro-Wohnungsbau, wurde ein regelhaftes Ausschreibungsverfahren entwickelt. Die entsprechenden Ausschreibungen orientieren sich an der Struktur und Punkteaufteilung der klassischen Konzeptausschreibung, ermöglichen jedoch durch angepasste Anforderungen eine kostensparendere Bauweise. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt wie bei den Modellvorhaben zunächst 8,00 Euro/m² Wohnfläche und kann ab dem vierten Jahr um 0,30 Euro/m² Wohnfläche angehoben werden. Weitere Anhebungen sind dann alle zwei Jahre um bis zu 0,30 Euro/m² Wohnfläche möglich. Die Laufzeit der Mietpreisbindung beträgt mindestens 30 Jahre. Eine entsprechende Konzeptausschreibung mit rund 100 Wohnungen konnte 2019 für ein Grundstück in Neuallermöhe erfolgreich durchgeführt werden.

2.10 Maßnahmen aufgrund der Corona-Pandemie zur Wohnungssicherung

Maßnahmen zur Sicherung der Mietverhältnisse sind durch Verfahrensbeschleunigungen und -erleichterungen beim Wohngeld und dem Bezug von Sozialleistungen, durch das soziale Schutzpaket des Bundes, das die Bewilligungsvoraussetzungen für Leistungen nach SGB II und XII vorübergehend gesenkt hat, sowie durch einen erweiterten Kündigungsschutz bei Zahlungsverzug in den Monaten April bis Juni 2020 umgesetzt worden. Darüber hinaus tragen auch die Hilfen aus den Rettungsschirmen mittelbar zur Sicherung von Mietverhältnissen der betreffenden Personen bei.

3. Fazit

Wie im vorstehenden Kapitel deutlich geworden ist, hat der hamburgische Senat in den vergangenen Jahren eine Vielzahl von Maßnahmen ergriffen, um den Hamburger Wohnungsmarkt zu entspannen und starken Mietpreissteigerungen entgegenzuwirken. Insbesondere wurde der Wohnungsbau vorangetrieben und das Wohnungsangebot deutlich vergrößert. Dabei stand die Schaffung bezahlbaren Wohnraums für Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen im Fokus. Zudem hat der Senat die Instrumente des Wohnraumschutzes verbessert, damit bestehender Wohnraum dem Wohnungsmarkt zur Verfügung steht.

Diese Maßnahmen wurden bereits seit Mitte 2015 von der Mietpreisbegrenzungsverordnung flankiert, um den Mietenanstieg bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen zu dämpfen. Angesichts der nach vorliegenden Prognosen weiter steigenden Nachfrage auf dem Hamburger Wohnungsmarkt und der dargestellten Mietenentwicklung in Hamburg bedarf es dieses Instrumentes auch künftig. Die Ausführungen im ersten Kapitel haben verdeutlicht, dass der Wohnungsmarkt in Hamburg nach wie vor angespannt ist und die gesetzlichen Voraussetzungen des § 556d Absatz 2 BGB weiter vorliegen.

Verordnung
zur Sicherstellung und Entwicklung naturnaher Landschaftsbestandteile
in den Wandsbeker Feldmarken

Vom 23. Juni 2020

Auf Grund von § 10 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 und 3 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), in Verbindung mit §§ 23 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 4. März 2020 (BGBl. I S. 440), sowie § 27 Nummer 3 des Hamburgischen Jagdgesetzes vom 22. Mai 1978 (HmbGVBl. S. 162), zuletzt geändert am 18. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 251, 257), wird verordnet:

Artikel 1
Verordnung
über das Naturschutzgebiet Diekbek

§ 1

Naturschutzgebiet

Die in der anliegenden Karte grün eingezeichneten, in den Gemarkungen Duvenstedt und Wohldorf belegenen Flächen werden zum Naturschutzgebiet erklärt.

§ 2

Schutzzweck

Das Naturschutzgebiet dient dem Schutz, der Erhaltung und der Entwicklung eines vielfältigen Lebensraumkomplexes aus standortgerechten Sumpfgebüsch, Laubwäldern aus heimischen Gehölzen sowie seggen- und binsenreichen Nasswiesen mit ihren darin beheimateten artenreichen Lebensgemeinschaften als Ganzes und als Lebensraum für gefährdete und vom Aussterben bedrohte Pflanzen- und Tierarten. Hierzu gehören insbesondere: Wiesen-Segge, Hohe Schlüsselblume, Bachnelkenwurz, Fieberklee, Bach- und Sumpf-Sternmiere, Sumpf-Dotterblume sowie Fischotter, Gebänderte Prachtlibelle und Blauflügel-Prachtlibelle, Sumpfschrecke und Mädesüß-Perlmutterfalter.

§ 3

Gebote

Im Naturschutzgebiet ist es geboten,

1. die Eigenart und Schönheit der Natur dauerhaft und vollständig zu erhalten,
2. seggen- und binsenreiche Nasswiesen von aufkommendem Baumbewuchs freizuhalten und zu pflegen,
3. Biotopbäume zu erhalten.

§ 4

Verbote

(1) Im Naturschutzgebiet ist es verboten,

1. Pflanzen und Pilze oder einzelne Teile von ihnen abzuschneiden, abzupflücken, aus- oder abzureißen, auszugraben, zu entfernen oder sonst zu beschädigen,
2. wild lebenden Tieren nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder sie durch sonstige Handlungen zu stören oder ihre Eier, Larven, Puppen oder sonstige Ent-

wicklungsformen oder Nester wegzunehmen, zu zerstören oder zu beschädigen,

3. Pflanzen, Tiere oder andere Organismen anzusiedeln oder auszusetzen,
4. das Gebiet außerhalb dafür bestimmter Wege zu bereiten und zu betreten,
5. das Gebiet mit motorisierten Fahrzeugen aller Art zu befahren oder motorisierte Fahrzeuge aller Art oder Anhänger abzustellen,
6. zu angeln oder sonst Fische zu fangen, Fische oder Fischlaich in die Gewässer einzusetzen,
7. die Jagd – ausgenommen auf Schalenwild sowie Fuchs, Waschbär und Marderhund – auszuüben,
8. Hunde oder andere Haustiere auf andere Weise als an kurzer Leine mitzuführen, baden oder im Gebiet laufen zu lassen,
9. Fischfutter, Kalk oder andere Mittel mit düngender Wirkung in die Gewässer einzubringen,
10. in den Gewässern zu baden, zu tauchen oder die Gewässer mit Ausnahme der Alster mit Fahrzeugen aller Art zu befahren,
11. Feuer zu machen, brennende oder glimmende Gegenstände wegzwerfen oder zurückzulassen,
12. zu zelten oder zu lagern,
13. die Ruhe der Natur durch Lärmen oder auf andere Weise zu stören,
14. das Gebiet durch Abfälle, Abwässer oder auf sonstige Weise zu verunreinigen,
15. bauliche Anlagen jeglicher Art, auch wenn sie keiner bauordnungsrechtlichen Genehmigung bedürfen, Frei- und Rohrleitungen, Masten, Einfriedungen sowie Wege, Treppen, Brücken oder Stege zu errichten, anzulegen oder zu verändern,
16. Bild- oder Schrifttafeln anzubringen,
17. Aufschüttungen oder Bohrungen vorzunehmen, die Bodengestalt, die Gestalt der Wasserläufe oder Teiche und ihrer Ufer durch Grabungen, Abbau oder durch Einbringen von Bodenbestandteilen oder auf sonstige Weise zu verändern,
18. den Wasserhaushalt zu verändern,
19. mineralischen Dünger oder Pflanzenbehandlungsmittel jeglicher Art auszubringen,

20. mit Ballonen oder sonstigen Luftfahrzeugen zu starten oder zu landen, Feuerwerkskörper, Drachen, Drohnen oder Flugmodelle jeglicher Art fliegen oder Schiffsmodelle auf den Gewässern fahren zu lassen,
21. Gegenstände von wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher und bodenkundlicher Bedeutung zu beschädigen, aufzunehmen, zu sammeln oder zu verunstalten,
22. auf den Grünländern die Grasnarbe durch Überweidung zu zerstören,
23. Zäune oder Zaunteile an Gehölzen zu befestigen.

(2) Von den Verboten des Absatzes 1 gelten nicht:

1. die Nummern 1 bis 6, 10, 11, 13 und 15 bis 20 für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die zuständige oder im Einvernehmen mit der zuständigen Behörde,
2. die Nummer 16 für das Anbringen von Schildern, die als Ortshinweise oder Verkehrshinweise dienen, im Einvernehmen mit der für Naturschutz zuständigen Behörde,
3. die Nummern 4, 5, 15, 17 und 18 für Maßnahmen im Rahmen der Gewässerunterhaltung, soweit hierdurch keine Veränderungen oder Störungen ausgelöst werden, die den Schutzzweck nach § 2 erheblich beeinträchtigen könnten,
4. die Nummer 8 für Diensthunde,
5. die Nummern 1 bis 5, 13 und 16 für waldbauliche Maßnahmen, die Nummer 1 für verkehrssichernde Maßnahmen an Gehölzen und die Nummern 15 und 17 für Unterhaltungs- und Grundinstandsetzungsmaßnahmen im vorhandenen Wegebaukörper, soweit jeweils hierdurch keine Veränderungen oder Störungen ausgelöst werden, die den Schutzzweck nach § 2 erheblich beeinträchtigen könnten,
6. die Nummern 1, 2, 4, 5, 13 und, soweit gentechnisch nicht veränderte Organismen angesiedelt oder ausgesetzt werden, die Nummer 3, und, soweit Einfriedigungen vorgenommen werden, die Nummer 15 auf landwirtschaftlich genutzten Flächen im Rahmen der guten fachlichen Praxis, soweit jeweils hierdurch keine Veränderungen oder Störungen ausgelöst werden, die den Schutzzweck nach § 2 erheblich beeinträchtigen könnten,
7. die Nummern 1, 2, 4, 5, 8, 13 und 16 für die ordnungsgemäße Ausübung der Jagd sowie zur Ausübung des Tiereschutzes nach § 22a Absatz 1 des Bundesjagdgesetzes in der Fassung vom 29. September 1976 (BGBl. I S. 2850), zuletzt geändert am 14. November 2018 (BGBl. I S. 1850, 1851), in der jeweils geltenden Fassung, zur Nachsuche und zum Jagdschutz,
8. die Nummern 1 bis 4, 6 und 16 für das Angeln an der Alster und den Besatz,
9. die Nummern 1 bis 5, 13 und 16 für die mechanische oder biologische Schädlingsbekämpfung mit einheimischen

Nematoden durch die für die Gesundheit zuständige Behörde oder die für den Pflanzenschutz zuständige Behörde im Einvernehmen mit der für Naturschutz zuständigen Behörde, soweit ein Auftreten des Eichenprozessionsspinners zu einer gesundheitlichen Gefährdung der Bevölkerung führen könnte und soweit hierdurch keine Veränderungen oder Störungen ausgelöst werden, die den Schutzzweck nach § 2 erheblich beeinträchtigen könnten.

(3) Von den Verboten des Absatzes 1 Nummer 19 erteilt die zuständige Behörde eine Ausnahmegenehmigung für die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln in Form einer Horst- oder Einzelpflanzenbehandlung, wenn Kreuzkraut-Arten der Gattung *Senecio* oder andere die Grünlandbewirtschaftung gefährdende Arten auf landwirtschaftlich genutztem Grünland vorkommen und eine manuelle oder mechanische Entfernung nicht zumutbar oder nicht praktikabel ist.

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 69 BNatSchG in Verbindung mit § 29 Absatz 1 Nummer 1 HmbBNatSchAG handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Verboten des § 4 Absatz 1 zuwiderhandelt.

§ 6

Schlussbestimmung

Die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt vom 19. Dezember 1950 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-k), zuletzt geändert am 14. Mai 2019 (HmbGVBl. S. 138), und die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Wohldorf/Ohlstedt vom 8. März 2005 (HmbGVBl. S. 60, 62), zuletzt geändert am 14. Mai 2019 (HmbGVBl. S. 134), treten außer Kraft, soweit Flächen durch diese Verordnung unter Schutz gestellt werden.

Artikel 2

Die Verordnung über das Naturschutzgebiet Stapelfelder Moor vom 15. August 1978 (HmbGVBl. S. 335), zuletzt geändert am 16. August 2016 (HmbGVBl. S. 381, 398), wird um die in der anliegenden Karte (Anlage 2) grün eingezeichneten Flächen in der Gemarkung Alt-Rahlstedt ergänzt.

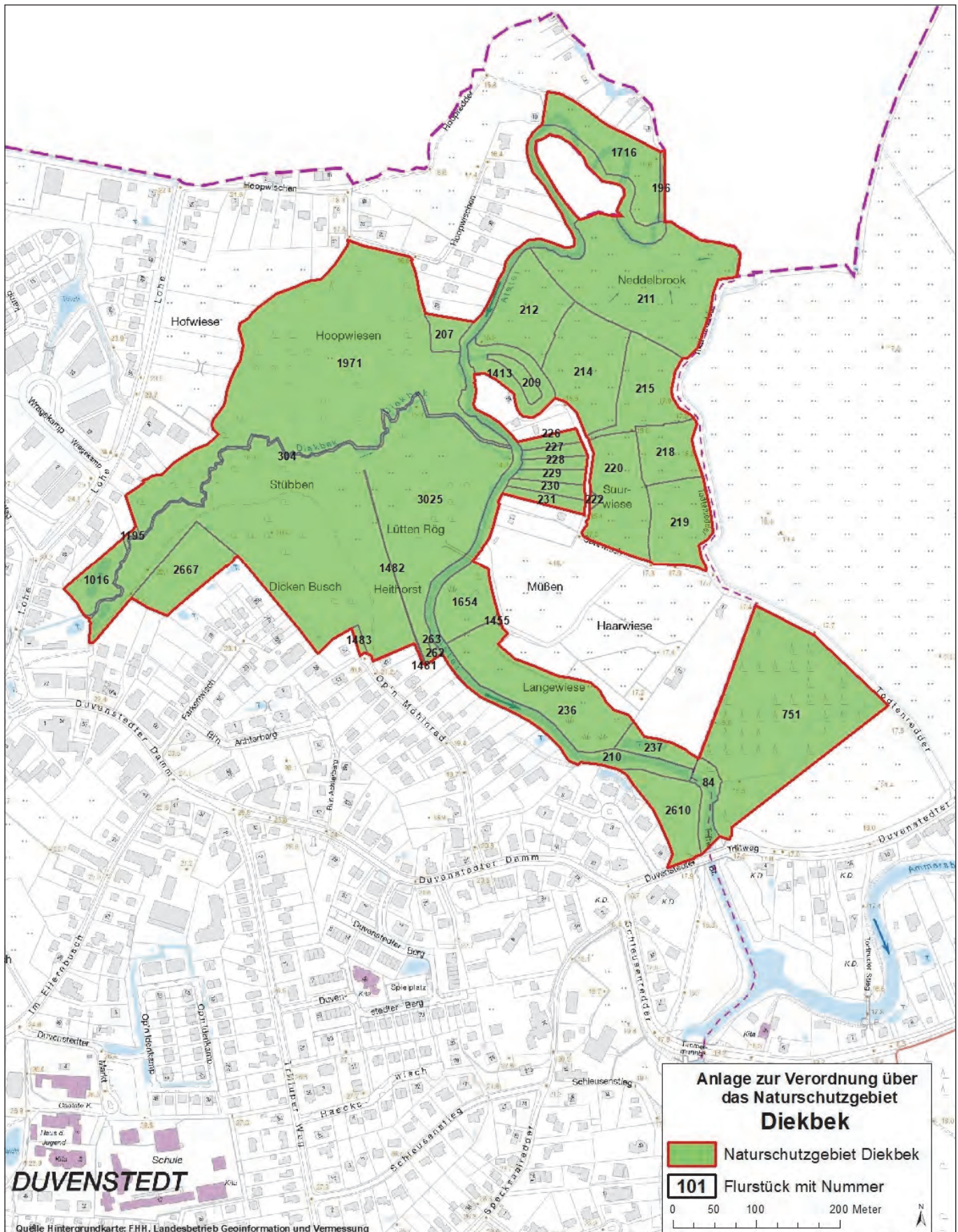
Artikel 3

Die Verordnung über das Naturschutzgebiet Höltingbaum vom 26. Mai 1998 (HmbGVBl. S. 83), zuletzt geändert am 16. August 2016 (HmbGVBl. S. 381, 402), wird um die in der anliegenden Karte (Anlage 3) grün eingezeichneten Flächen in der Gemarkung Oldenfelde ergänzt.

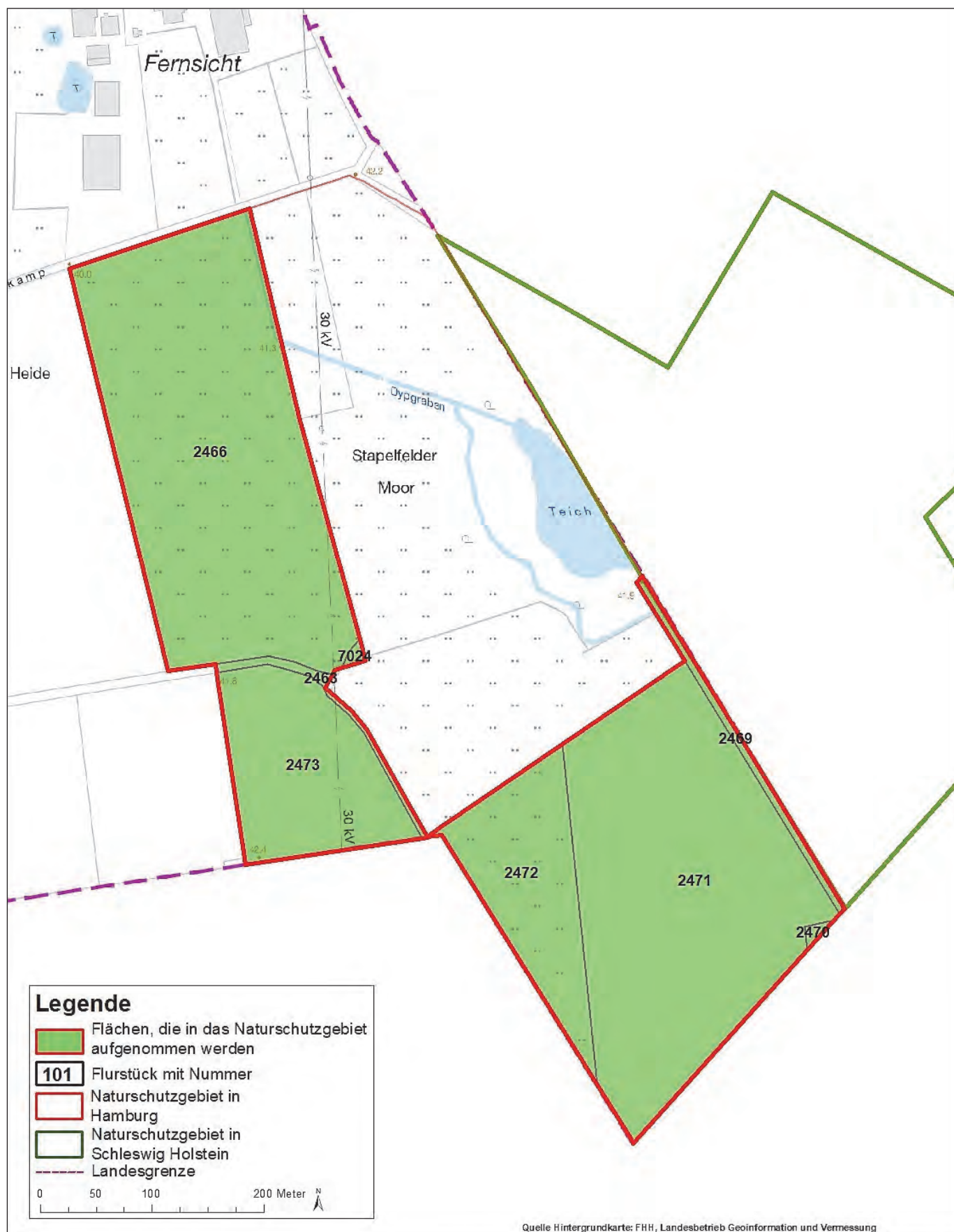
Gegeben in der Versammlung des Senats,

Hamburg, den 23. Juni 2020.

Anlage 1 (zu Artikel 1 der Verordnung zur Sicherstellung und Entwicklung naturnaher Landschaftsbestandteile in den Wandsbeker Feldmarken)



Anlage 2 (zu Artikel 2 der Verordnung zur Sicherstellung und Entwicklung naturnaher Landschaftsbestandteile in den Wandsbeker Feldmarken)



Anlage 3 (zu Artikel 3 der Verordnung zur Sicherstellung und Entwicklung naturnaher Landschaftsbestandteile in den Wandsbeker Feldmarken)

