

HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

TEIL I

HmbGVBl. Nr. 41		Dienstag, den 2. Dezember	2025
Tag	Inhalt	Seite	
18. 11. 2025	Gesetz zur Schaffung der rechtlichen Grundlagen für den Betrieb einer psychiatrischen Kurzzeitstation im Justizvollzug 3120-3, 3120-4, 3120-9, 450-4	677	
18. 11. 2025	Gesetz zur Änderung von Gesetzen und Verordnungen aus Anlass des Neuerlasses der Hamburgischen Bauordnung 2001-1, 2130-1, 2131-1, 2131-5, 2135-1, 224-1, 237-1, 753-1, 860-16, 9504-2, 2131-1-16, 2131-1-17	679	
18. 11. 2025	Zweites Gesetz zur Änderung des Gesetzes über das Versorgungswerk der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte in der Freien und Hansestadt Hamburg 3032-3	681	
18. 11. 2025	Verordnung zur Änderung der SGB IX-Schiedsstellenverordnung 860-9b-1	683	
25. 11. 2025	Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn nach § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Mietpreisbegrenzungsverordnung) 400-7	684	
25. 11. 2025	Verordnung zur Änderung der Hamburgischen Verordnung über die Hygiene und Infektionsprävention in medizinischen Einrichtungen 2126-1-2	713	
25. 11. 2025	Verordnung zur Änderung der Verordnung zur Verhütung übertragbarer Krankheiten 2126-10	714	

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

Gesetz zur Schaffung der rechtlichen Grundlagen für den Betrieb einer psychiatrischen Kurzzeitstation im Justizvollzug

Vom 18. November 2025

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

Artikel 1

Änderung des Hamburgischen Strafvollzugsgesetzes

Das Hamburgische Strafvollzugsgesetz vom 19. Dezember 2024 (HmbGVBl. 2025 S. 2) wird wie folgt geändert:

- In der Inhaltsübersicht wird hinter dem Eintrag zu § 116 folgender Eintrag eingefügt:
„§ 116a Psychiatrische Kurzzeitstation, Beileihung“.
- In § 44 Absatz 2 Satz 1 wird die Bezeichnung „Absatz 3“ durch die Bezeichnung „Absatz 1“ ersetzt.

- In § 68 Absatz 1 wird hinter dem Wort „Untersuchungshaftanstalt“ die Textstelle „oder die psychiatrische Kurzzeitstation nach § 116a“ eingefügt.

- Hinter § 116 wird der folgende § 116a eingefügt:

„§ 116a

Psychiatrische Kurzzeitstation, Beileihung

- (1) Die medizinische Versorgung psychisch erkrankter Gefangener, Untersuchungsgefangener oder Untergebrachter im Rahmen des Vollzuges von Freiheitsentziehungen

nach diesem Gesetz, dem Hamburgischen Jugendstrafvollzugsgesetz vom 19. Dezember 2024 (HmbGVBl. 2025 S. 2, 28), geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 677, 678), dem Hamburgischen Untersuchungshaftvollzugsgesetz vom 15. Dezember 2009 (HmbGVBl. S. 473), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 677, 678), und dem Hamburgischen Sicherungsverwahrungsvollzugsgesetz vom 19. Dezember 2024 (HmbGVBl. 2025 S. 2, 53), geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 677, 678), in der jeweils geltenden Fassung kann auf der psychiatrischen Kurzzeitstation im Zentralkrankenhaus der Untersuchungshaftanstalt erfolgen.

(2) Der Senat wird ermächtigt, die Durchführung der Aufgaben nach Absatz 1 durch Rechtsverordnung einer juristischen Person des öffentlichen Rechts zu übertragen. Der Senat kann die Ermächtigung nach Satz 1 durch Rechtsverordnung auf die zuständige Behörde weiter übertragen. Die Durchführung der Aufgaben nach Absatz 1 kann auch im Wege der Beleihung einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder einem privaten Leistungserbringer übertragen werden. Durch einen in Satz 1 oder Satz 3 vorgesehenen Übertragungsakt erhalten diese die für die Durchführung dieser Aufgabe erforderlichen hoheitlichen Befugnisse. Die Beleihung erfolgt durch öffentlich-rechtlichen Vertrag (Beleihungsvertrag) der zuständigen Behörde mit dem Leistungserbringer. Der Träger hat sich der sofortigen Vollziehung aus dem Beleihungsvertrag zu unterwerfen. Im Übrigen gelten die §§ 54 bis 62 des Hamburgischen Verwaltungsverfahrensgesetzes vom 9. November 1977 (HmbGVBl. S. 333, 402), zuletzt geändert am 5. Mai 2025 (HmbGVBl. S. 338), in der jeweils geltenden Fassung entsprechend. Durch den Beleihungsvertrag oder im Rahmen der Übertragung durch Rechtsverordnung ist insbesondere sicherzustellen, dass

1. die psychiatrische Kurzzeitstation im Hinblick auf ihre personelle, sachliche und bauliche Ausstattung, Organisation sowie medizinische Betreuung der psychisch erkrankten Gefangenen oder Untergebrachten für deren Unterbringung und Behandlung geeignet ist,
2. der Träger durch die Wahrnehmung der nach Satz 1 oder Satz 3 übertragenen Aufgaben keinen Gewinn erzielt,
3. die Leiterin bzw. der Leiter der psychiatrischen Kurzzeitstation, ihre bzw. seine Vertretung sowie Ärztinnen und Ärzte mit Leitungsfunktion bei Entscheidungen nach Satz 11 frei von Weisungen des Trägers sind und
4. die Beschäftigung von Personal auf der psychiatrischen Kurzzeitstation von einem auf die persönliche und fachliche Eignung bezogenen Einwilligungsvorbehalt der ärztlichen Leiterin oder des ärztlichen Leiters abhängig ist.

Die ärztliche Leiterin oder der ärztliche Leiter der psychiatrischen Kurzzeitstation, die Vertretung, die verantwortliche Pflegedienstleitung und ihre Vertretung sowie weitere Ärztinnen und Ärzte mit Leitungsfunktion werden auf Vorschlag des Trägers durch die zuständige Behörde bestellt. Die Bestellung setzt die persönliche und fachliche Eignung für die Wahrnehmung der Aufgaben voraus. Ermessensentscheidungen, die in Grundrechte der Gefangenen eingrei-

fen, bleiben der Leiterin oder dem Leiter der psychiatrischen Kurzzeitstation, ihrer bzw. seiner Vertretung sowie Ärztinnen und Ärzten mit Leitungsfunktion vorbehalten.

(3) Im Fall der Aufgabenübertragung gemäß Absatz 2 Satz 1 oder Satz 3 hat die zuständige Behörde die Rechtmäßigkeit und Zweckmäßigkeit der Durchführung der psychiatrischen Kurzzeitstation zu überwachen (Rechts- und Fachaufsicht). Sie hat zu diesem Zweck ein unbeschränktes Weisungsrecht gegenüber dem Träger. Kommt der Träger den Weisungen der zuständigen Behörde nicht innerhalb der von dieser gesetzten Frist nach, kann diese die erforderlichen Maßnahmen für den Träger selbst und auf dessen Kosten vornehmen. Sie tritt dabei kommissarisch in die Rechte des Trägers ein und kann sich der personellen, sachlichen, baulichen und organisatorischen Ausstattung des Trägers bedienen. Der Träger ist verpflichtet, sicherzustellen, dass die Selbstvornahme nicht durch Rechte Dritter beeinträchtigt wird. Im Rahmen der Rechts- und Fachaufsicht ist der zuständigen Behörde insbesondere Auskunft zu erteilen und Einsicht in Akten und sonstige Schriftstücke zu gewähren, soweit dies erforderlich ist. Der zuständigen Behörde ist jederzeit Zutritt zu den Räumlichkeiten der psychiatrischen Kurzzeitstation zu gewähren.“

Artikel 2

Änderung des Hamburgischen Jugendstrafvollzugsgesetzes

In § 68 Absatz 1 des Hamburgischen Jugendstrafvollzugsgesetzes vom 19. Dezember 2024 (HmbGVBl. 2025 S. 2, 28) wird hinter dem Wort „Untersuchungshaftanstalt“ die Textstelle „oder die psychiatrische Kurzzeitstation nach § 116a des Hamburgischen Strafvollzugsgesetzes vom 19. Dezember 2024 (HmbGVBl. 2025 S. 2), geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 677),“ eingefügt.

Artikel 3

Änderung des Hamburgischen Untersuchungshaftvollzugsgesetzes

In § 45 Absatz 1 des Hamburgischen Untersuchungshaftvollzugsgesetzes vom 15. Dezember 2009 (HmbGVBl. S. 473), zuletzt geändert am 19. Dezember 2024 (HmbGVBl. 2025 S. 2, 74), wird hinter dem Wort „Untersuchungshaftanstalt“ die Textstelle „oder die psychiatrische Kurzzeitstation nach § 116a des Hamburgischen Strafvollzugsgesetzes vom 19. Dezember 2024 (HmbGVBl. 2025 S. 2), geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 677),“ eingefügt.

Artikel 4

Änderung des Hamburgischen Sicherungsverwahrungsvollzugsgesetzes

In § 57 Absatz 1 des Hamburgischen Sicherungsverwahrungsvollzugsgesetzes vom 19. Dezember 2024 (HmbGVBl. 2025 S. 2, 53) wird hinter dem Wort „Untersuchungshaftanstalt“ die Textstelle „oder die psychiatrische Kurzzeitstation nach § 116a des Hamburgischen Strafvollzugsgesetzes vom 19. Dezember 2024 (HmbGVBl. 2025 S. 2), geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 677),“ eingefügt.

Ausgefertigt Hamburg, den 18. November 2025.

Der Senat

Gesetz
zur Änderung von Gesetzen und Verordnungen
aus Anlass des Neuerlasses der Hamburgischen Bauordnung

Vom 18. November 2025

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

Artikel 1

Änderung des Bezirksverwaltungsgesetzes

Das Bezirksverwaltungsgesetz vom 6. Juli 2006 (HmbGVBl. S. 404, 452), zuletzt geändert am 20. Dezember 2022 (HmbGVBl. 2023 S. 11), wird wie folgt geändert:

1. Im Inhaltsverzeichnis wird im Eintrag zu § 29 das Wort „Vorbehaltsgebieten“ durch das Wort „Senatsplangebieten“ ersetzt.
2. § 29 wird wie folgt geändert:
 - 2.1 In der Überschrift wird das Wort „Vorbehaltsgebieten“ durch das Wort „Senatsplangebieten“ ersetzt.
 - 2.2 In Satz 1 wird das Wort „Vorbehaltsgebieten“ durch das Wort „Senatsplangebieten“ ersetzt.

Artikel 2

Änderung des Bauleitplanfeststellungsgesetzes

Das Bauleitplanfeststellungsgesetz vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 23. Mai 2025 (HmbGVBl. S. 351), wird wie folgt geändert:

1. § 1 Absatz 1 wird wie folgt geändert:
 - 1.1 In Satz 1 wird die Textstelle „und die Auslegung der Bauleitplan-Entwürfe nach § 2 Absatz 1 und“ durch die Textstelle „nach § 2 Absatz 1 und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach“ ersetzt.
 - 1.2 In Satz 2 werden die Wörter „Ort und Dauer der Planauslegung“ durch die Wörter „Zugangsmöglichkeiten und Dauer der Beteiligung der Öffentlichkeit“ ersetzt.
2. In § 5 Absatz 1 Satz 1 wird die Textstelle „§ 81 Absätze 2 und 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525), zuletzt geändert am 15. Dezember 2009 (HmbGVBl. S. 444, 446),“ durch die Textstelle „§ 85 Absätze 6 und 7 der Hamburgischen Bauordnung vom 6. Januar 2025 (HmbGVBl. S. 93), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679),“ ersetzt.
3. In § 6 Absatz 1 Nummer 1 werden die Wörter „und Auslegung des Flächennutzungsplans“ durch die Wörter „des Flächennutzungsplans und die Beteiligung der Öffentlichkeit“ ersetzt.
4. In § 7 Absatz 1 Satz 1 wird der Klammerzusatz „(Vorbehaltsgebiete)“ durch den Klammerzusatz „(Senatsplangebiete)“ ersetzt.
5. § 11 Absatz 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Die zuständige Behörde holt vor der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB sowie bei wesentlichen Änderungen des Entwurfs oder auf Antrag von mindestens drei von der Bürgerschaft gewählten Mitgliedern nach der Beteiligung der Öffentlichkeit die Zustimmung der Kommission ein. Der Antrag nach Satz 1 kann bis zum Ablauf von zwei Wochen nach Ende der Beteiligung der Öffentlichkeit gestellt werden.“

Artikel 3

Änderung der Hamburgischen Bauordnung

Die Hamburgische Bauordnung vom 6. Januar 2025 (HmbGVBl. S. 93), zuletzt geändert am 19. August 2025 (HmbGVBl. S. 506, 508), wird wie folgt geändert:

1. § 59 wird wie folgt geändert:
 - 1.1 In Absatz 2 wird hinter den Wörtern „Beschränkung der bauaufsichtlichen Prüfung nach“ die Textstelle „Absatz 4,“ eingefügt.
 - 1.2 Es wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Eine Prüfung der Zulässigkeit von Maßnahmen, die ausschließlich die Bauausführung betreffen, sowie des § 13 Absatz 1 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679), in der jeweils geltenden Fassung findet nicht statt. Absatz 2 bleibt unberührt.“
2. § 64 Absatz 1 wird wie folgt geändert:
 - 2.1 Satz 1 wird wie folgt geändert:
 - 2.1.1 In Nummer 1 wird das Wort „gestützten“ durch das Wort „gestützte“ ersetzt.
 - 2.1.2 In Nummer 3 werden die Wörter „der Hamburgischen“ durch die Wörter „die Hamburgische“ ersetzt.
 - 2.2 Die Sätze 2 und 3 werden gestrichen.
3. In § 64a Absatz 1 werden die Sätze 2 und 3 gestrichen.
4. In § 67 Absatz 1 Satz 1 werden die Wörter „vereinbar ist“ durch die Wörter „vereinbar sind“ ersetzt.
5. In § 72 Absatz 7 Satz 1 wird das Wort „Grundrissfläche“ durch das Wort „Grundfläche“ ersetzt.

Artikel 4

Änderung des Gesetzes zum Abkommen über das Deutsche Institut für Bautechnik (DIBt-Abkommen)

In Artikel 4 des Gesetzes zum Abkommen über das Deutsche Institut für Bautechnik (DIBt-Abkommen) vom 22. Dezember 1992 (HmbGVBl. S. 313) wird die Textstelle „Absatz 5“ durch die Textstelle „Absatz 6“ ersetzt.

Artikel 5

Änderung des Hamburgischen Abwassergesetzes

Das Hamburgische Abwassergesetz in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 6. Januar 2025 (HmbGVBl. S. 93, 127), wird wie folgt geändert:

1. In § 5a wird folgender Satz angefügt:

„Die zuständige Behörde kann Abweichungen von den Anforderungen des Satzes 3 zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks dieser Anforderungen und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.“

2. In § 7 Absatz 4 wird die Textstelle „§ 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), geändert am 11. April 2006 (HmbGVBl. S. 157),“ durch die Textstelle „§ 83 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 6. Januar 2025 (HmbGVBl. S. 93), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679),“ ersetzt.
3. In § 8 Absatz 3 wird die Textstelle „§ 79 HBauO in der jeweils geltenden Fassung“ durch die Textstelle „§ 83 HBauO“ ersetzt.
4. In § 13 Absatz 5 Satz 1 wird die Textstelle „§§ 20 bis 22a“ durch die Textstelle „§§ 17 bis 22“ ersetzt.

Artikel 6

Änderung des Denkmalschutzgesetzes

In § 4 Absatz 2 Satz 1 des Denkmalschutzgesetzes vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142), zuletzt geändert am 5. März 2025 (HmbGVBl. S. 268), wird die Textstelle „§ 2 Absatz 1 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Dezember 2011 (HmbGVBl. S. 554),“ durch die Textstelle „§ 2 Absatz 1 der Hamburgischen Bauordnung vom 6. Januar 2025 (HmbGVBl. S. 93), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679),“ ersetzt.

Artikel 7

Änderung des Wohnwagengesetzes

In § 1 Absatz 2 des Wohnwagengesetzes vom 25. Mai 1999 (HmbGVBl. S. 93), zuletzt geändert am 15. Juli 2015 (HmbGVBl. S. 193, 195), wird die Textstelle „Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 27. April 2010 (HmbGVBl. S. 335),“ durch die Textstelle „Hamburgischen Bauordnung vom 6. Januar 2025 (HmbGVBl. S. 93), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679),“ ersetzt.

Artikel 8

Änderung des Hamburgischen Wassergesetzes

In § 67 Absatz 2 des Hamburgischen Wassergesetzes in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), zuletzt geändert am 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 510, 519), wird die Textstelle „§ 51 Absatz 1 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 489, 492),“ durch die Textstelle „§ 51 der Hamburgischen Bauordnung vom 6. Januar 2025 (HmbGVBl. S. 93), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679),“ ersetzt.

Artikel 9

Änderung des Hamburgischen Behindertengleichstellungsgesetzes

In § 7 Absatz 1 Satz 3 des Hamburgischen Behindertengleichstellungsgesetzes vom 19. Dezember 2019 (HmbGVBl. 2020 S. 13) wird die Textstelle „Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19),“ durch die Textstelle „Hamburgischen Bauordnung vom 6. Januar 2025 (HmbGVBl. S. 93), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679),“ ersetzt.

Artikel 10

Änderung des Gesetzes über die Hamburg Port Authority

In § 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 13 des Gesetzes über die Hamburg Port Authority vom 29. Juni 2005 (HmbGVBl. S. 256), zuletzt geändert am 5. März 2025 (HmbGVBl. S. 268), wird die Textstelle „Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 26. November 2018 (HmbGVBl. S. 371),“ durch die Textstelle „Hamburgischen Bauordnung vom 6. Januar 2025 (HmbGVBl. S. 93), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679),“ ersetzt.

Artikel 11

Änderung der Verordnung über Anforderungen an Hersteller von Bauprodukten und Anwender von Bauarten

Die Verordnung über Anforderungen an Hersteller von Bauprodukten und Anwender von Bauarten vom 20. Mai 2003 (HmbGVBl. S. 132), zuletzt geändert am 21. Dezember 2010 (HmbGVBl. S. 655, 658), wird wie folgt geändert:

1. § 1 wird wie folgt geändert:

- 1.1 Absatz 1 Satz 2 erhält folgende Fassung:

„Die Anforderungen an die erforderliche Ausbildung und berufliche Erfahrung der Fachkräfte sowie die erforderlichen Vorrichtungen bestimmen sich nach den von der Bauaufsichtsbehörde im Amtlichen Anzeiger bekannt gemachten technischen Regeln in der jeweils geltenden Fassung der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen einschließlich der dort aufgeführten Anlagen in den Fällen des Satzes 1; maßgeblich ist für Satz 1

1. Nummer 1 die laufende Nummer A 1.2.4.1 (mechanische Festigkeit und Standsicherheit, technische Anforderungen hinsichtlich Planung, Bemessung und Ausführung an bauliche Anlagen im Metall- und Verbundbau, Bemessung und Konstruktion von Stahlbauten),
2. Nummer 2 die laufende Nummer A 1.2.4.3 (mechanische Festigkeit und Standsicherheit, technische Anforderungen hinsichtlich Planung, Bemessung und Ausführung an bauliche Anlagen im Metall- und Verbundbau, Bemessung und Konstruktion von Aluminiumtragwerken),
3. Nummer 3 die laufende Nummer A 1.2.3.4 (mechanische Festigkeit und Standsicherheit, technische Anforderungen hinsichtlich Planung, Bemessung und Ausführung an bauliche Anlagen im Beton-, Stahlbeton- und Spannbetonbau, Schweißen von Betonstahl),
4. Nummer 4 die laufende Nummer A 1.2.5.1 (mechanische Festigkeit und Standsicherheit, technische Anforderungen hinsichtlich Planung, Bemessung und Ausführung an bauliche Anlagen im Holzbau, Bemessung und Konstruktion von Holzbauten),
5. Nummer 5 die laufende Nummer A 1.2.3.1 (mechanische Festigkeit und Standsicherheit, technische Anforderungen hinsichtlich Planung, Bemessung und Ausführung an bauliche Anlagen im Beton-, Stahlbeton- und Spannbetonbau, Bemessung und Konstruktion von Stahlbeton- und Spannbetontragwerken),
6. Nummer 6 die laufende Nummer A 1.2.3.2 (mechanische Festigkeit und Standsicherheit, technische Anforderungen hinsichtlich Planung, Bemessung und Ausführung an bauliche Anlagen im Beton-, Stahlbeton- und Spannbetonbau, Schutz und Instandsetzung von Betonbauteilen)

der oben genannten Anlage.“

- 1.2 In Absatz 2 Satz 1 wird die Textstelle „§ 3 Absatz 1 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370)“ durch die Textstelle „§ 3 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 6. Januar 2025 (HmbGVBl. S. 93), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679)“ ersetzt.
2. § 2 wird wie folgt geändert:
- 2.1 In Absatz 1 wird die Textstelle „§ 23 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 HBauO vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), geändert am 11. April 2006 (HmbGVBl. S. 166),“ durch die Textstelle „§ 24 Satz 1 Nummer 6 HBauO“ ersetzt.
- 2.2 In Absatz 2 Satz 1 wird die Textstelle „§ 23 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 HBauO als Prüfstelle nach § 23 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 HBauO“ durch die Textstelle „§ 24 Satz 1 Nummer 4 HBauO als Prüfstelle nach § 24 Satz 1 Nummer 6 HBauO“ ersetzt.
3. In § 3 wird die Textstelle „§ 3 Absatz 1 HBauO“ durch die Textstelle „§ 3 HBauO“ ersetzt.
- (HmbGVBl. S. 133), geändert am 3. Juli 2007 (HmbGVBl. S. 194), wird wie folgt geändert:
1. In § 1 Satz 1 wird die Textstelle „§ 23 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 HBauO vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), geändert am 11. April 2006 (HmbGVBl. S. 166)“ durch die Textstelle „§ 24 Satz 1 Nummer 5 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 6. Januar 2025 (HmbGVBl. S. 93), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679)“ ersetzt.
2. § 2 erhält folgende Fassung:

„§ 2

Für die Tätigkeiten nach § 1 Satz 1 Nummern 2, 3, 5 und 6 gelten die Überwachungsstellen nach § 24 Satz 1 Nummer 4 HBauO als anerkannte Überwachungsstellen nach § 24 Satz 1 Nummer 5 HBauO.“

Artikel 12

Änderung der Verordnung über die Überwachung von Tätigkeiten mit Bauprodukten und bei Bauarten

Die Verordnung über die Überwachung von Tätigkeiten mit Bauprodukten und bei Bauarten vom 20. Mai 2003

Artikel 13

Inkrafttreten

Artikel 1 und Artikel 2 Nummern 1 bis 1.2 und 3 bis 5 treten am Tage nach der Verkündung in Kraft. Im Übrigen tritt dieses Gesetz am 1. Januar 2026 in Kraft.

Ausgefertigt Hamburg, den 18. November 2025.

Der Senat

Zweites Gesetz zur Änderung des Gesetzes über das Versorgungswerk der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte in der Freien und Hansestadt Hamburg

Vom 18. November 2025

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

§ 1

Das Gesetz über das Versorgungswerk der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte in der Freien und Hansestadt Hamburg vom 21. November 2000 (HmbGVBl. S. 349), zuletzt geändert am 13. Juni 2023 (HmbGVBl. S. 216), wird wie folgt geändert:

1. § 4 wird wie folgt geändert:
- 1.1 In Absatz 1 werden folgende Sätze angefügt:
- „Die Mitgliederversammlung kann durch satzungsändernden Beschluss eine Vertreterversammlung errich-

ten, die anstelle der Mitgliederversammlung die Aufgaben und Befugnisse nach Absatz 4 wahrnimmt. Wird nach Satz 2 durch satzungsändernden Beschluss eine Vertreterversammlung errichtet, hat die Satzung weiter vorzusehen, dass die Mitglieder des Versorgungswerks das Recht haben, gegenüber dem Verwaltungsausschuss die Einberufung einer Mitgliederversammlung zu verlangen, die sodann die Abschaffung der Vertreterversammlung durch satzungsändernden Beschluss bestimmen kann. Das Nähere, insbesondere das für die Einberufung einer solchen Mitgliederversammlung erforderliche Quorum, regelt die

Satzung, die insoweit nur durch einen satzungsändernden Beschluss der Mitgliederversammlung geändert werden kann.“

1.2 Absätze 2 und 3 erhalten folgende Fassung:

„(2) Die Mitgliederversammlung besteht aus den Mitgliedern des Versorgungswerks. Die Satzung regelt die Häufigkeit des Zusammentretens und die Beschlussfähigkeit der Mitgliederversammlung. Die Versammlung kann auch als virtuelle Versammlung einberufen werden, an der Mitglieder ohne Anwesenheit am Versammlungsort im Wege der elektronischen Kommunikation teilnehmen und ihre anderen Mitgliederrechte ausüben müssen. Wird eine virtuelle Versammlung einberufen, so muss bei der Einberufung auch angegeben werden, wie die Mitglieder ihre Rechte im Wege der elektronischen Kommunikation ausüben können. Die Satzung kann vorsehen, dass die Beschlüsse der Mitgliederversammlung mit qualifizierter Mehrheit gefasst werden müssen.

(3) Im Falle ihrer Errichtung nach Absatz 1 Satz 2 besteht die Vertreterversammlung aus von den Mitgliedern des Versorgungswerks gewählten Vertretern, die Mitglieder des Versorgungswerks sein müssen. Die Satzung regelt die Wahl, die Anzahl der Vertreter und die Dauer von deren Amtszeit sowie die Häufigkeit des Zusammentretens und die Beschlussfähigkeit der Vertreterversammlung. Die Versammlung kann auch als virtuelle Versammlung einberufen werden, an der Mitglieder ohne Anwesenheit am Versammlungsort im Wege der elektronischen Kommunikation teilnehmen und ihre anderen Mitgliederrechte ausüben müssen. Wird eine virtuelle Versammlung einberufen, so muss bei der Einberufung auch angegeben werden, wie die Mitglieder ihre Rechte im Wege der elektronischen Kommunikation ausüben können. Die Satzung kann vorsehen, dass bestimmte Beschlüsse der Vertreterversammlung mit qualifizierter Mehrheit gefasst werden müssen.“

1.3 Es werden folgende Absätze 4 und 5 angefügt:

„(4) Die Mitgliederversammlung oder, im Falle ihrer Errichtung nach Absatz 1 Satz 2 und soweit kein Fall von Absatz 1 Satz 3 vorliegt, die Vertreterversammlung beschließt über die

1. Satzung und deren Änderungen,
2. Wahl und Abberufung der oder des Vorsitzenden, der oder des stellvertretenden Vorsitzenden und der weiteren Mitglieder des Verwaltungsausschusses,
3. Feststellung des Jahresabschlusses,
4. Entlastung des Verwaltungsausschusses,
5. Änderung der Versorgungsleistungen,
6. jährliche Festsetzung des Rentensteigerungsbetrages und die Anpassung der laufenden Renten und
7. Wahl eines Widerspruchsausschusses.

(5) Der Verwaltungsausschuss leitet das Versorgungswerk. Er besteht aus fünf Mitgliedern. Die oder der Vorsitzende des Verwaltungsausschusses vertritt das Versorgungswerk gerichtlich und außergerichtlich. Ist gemäß Absatz 1 Satz 2 eine Vertreterversammlung errichtet worden, dürfen die Mitglieder des Verwaltungsausschusses nicht zugleich Mitglieder der Vertreterversammlung sein. Das Nähere bestimmt die Satzung.“

2. § 7 Absatz 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Nach Genehmigung des Jahresabschlusses durch die Mitgliederversammlung oder, im Falle ihrer Errichtung nach § 4 Absatz 1 Satz 2, der Vertreterversammlung ist der zuständigen Behörde der Jahresabschluss, der Bericht der Abschlussprüferin oder des Abschlussprüfers und ein versicherungsmathematischer Bericht einzureichen.“

§ 2

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2026 in Kraft.

Ausgefertigt Hamburg, den 18. November 2025.

Der Senat

Verordnung zur Änderung der SGB IX-Schiedsstellenverordnung

Vom 18. November 2025

Auf Grund von § 133 Absatz 5 des Neunten Buches Sozialgesetzbuch vom 23. Dezember 2016 (BGBl. I S. 3234), zuletzt geändert am 22. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 412 S. 1, 3), wird verordnet:

§ 1

§ 4 Absatz 2 der SGB IX-Schiedsstellenverordnung vom 1. Oktober 2019 (HmbGVBl. S. 327), geändert am 24. Mai 2022 (HmbGVBl. S. 343), wird wie folgt geändert:

1. In Nummer 1 wird das Wort „drei“ durch das Wort „vier“ ersetzt.
2. Nummer 2 wird gestrichen.
3. Nummer 3 wird Nummer 2.

§ 2

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2026 in Kraft.

Gegeben in der Versammlung des Senats,
Hamburg, den 18. November 2025.

Verordnung
zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn nach § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuchs
(Mietpreisbegrenzungsverordnung)

Vom 25. November 2025

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 17. Juli 2025 (BGBl. I Nr. 163 S. 1), 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. Januar 2026 in Kraft und mit Ablauf des 31. Dezember 2029 außer Kraft.

Gegeben in der Versammlung des Senats,
Hamburg, den 25. November 2025.

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 auf Basis räumlicher und sachlicher Teilmärkte war ein geeigneter Betrachtungszeitraum relevant. Dabei fanden die folgenden Aspekte Berücksichtigung:

Einerseits war ein Zeitraum zu wählen, dessen Beginn nicht zu weit zurückliegt, um die Bewertung der aktuellen Lage auf dem Wohnungsmarkt nicht durch die Betrachtung längst abgeschlossener Entwicklungen zu verzerren. Andererseits musste der gewählte Zeitraum die spezifische Dynamik des Hamburger Mietwohnungsmarktes widerspiegeln – ebenso wie die grundsätzliche Charakteristik von Mietwohnungsmärkten, die typischerweise durch geringe Volatilität und lange Anpassungszyklen geprägt sind. Er durfte darum nicht zu kurz bemessen sein. Darüber hinaus musste der gewählte Betrachtungszeitraum dem Umstand Rechnung tragen, dass seit 2011 eine Vielzahl von Maßnahmen zur Entlastung insbesondere des Mietwohnungsmarktes ergriffen worden sind – darunter das ambitionierte Neubauprogramm sowie der Erlass einer Mietpreisbegrenzungsverordnung und anderer Instrumente zur Mietenregulierung. Etwaige Wirkungen dieser Maßnahmen mussten, unter Berücksichtigung einer angemessenen zeitlichen Verzögerung bis zum Eintritt möglicher Effekte, im Untersuchungszeitraum abbildbar sein.

Als Betrachtungszeitraum wurden vor diesem Hintergrund die Jahre 2018 bis 2024 gewählt. Das Endjahr 2024 wurde gewählt, weil zum Zeitpunkt des Erlasses dieser Verordnung bis zu diesem Jahr verlässliche und konsolidierte statistische Marktinformationen vorliegen. Vereinzelt liegen Daten auch nur bis zum Jahr 2022 oder 2023 vor, da bestimmte Daten erst zum Ende des Folgejahres veröffentlicht werden (z.B. Leerstands-Daten) und nicht alle Daten jährlich erhoben werden (z.B. Zensus-Daten), was methodisch jedoch keine Konsequenzen hat. Das Anfangsjahr 2018 wurde aus den folgenden Gründen gewählt:

- Das ambitionierte Wohnungsbauprogramm des Senats befand sich bereits seit rund sieben Jahren in der Umsetzung, und die Neubauaktivitäten wurden in diesem Zeitraum deutlich ausgeweitet. Ab dem Jahr 2018 waren erste (mögliche) Entspannungseffekte auf dem Wohnungsmarkt zu erwarten. Vor diesem Hintergrund stellte sich insbesondere für den Zeitraum ab 2018 die Frage, ob Entwicklungen zu beobachten sind, die Auswirkungen auf die grundlegende Bewertung des Hamburger Wohnungsmarktes als „angespannt“ haben.
- Im Jahr 2018 konnte Hamburg auf eine rund dreijährige Geltungsdauer einer Mietpreisbegrenzungsverordnung sowie anderer mietrechtlicher Instrumente zurückblicken. Auch vor dem Hintergrund möglicher Wirkungen dieser Instrumente stellte sich insbesondere die Frage, ob diese Entwicklungen Auswirkungen auf die grundlegende Bewertung des Hamburger Wohnungsmarktes als „angespannt“ haben.
- Das Jahr 2018 liegt noch nah genug zurück, um sicherzugehen, dass keine bereits abgeschlossenen Entwicklungen das Bild verfälschen. Gleichzeitig bietet der Zeitraum von rund

sieben Jahren eine ausreichend lange Perspektive, um den langsamen Anpassungen und der langfristigen Dynamik des Mietwohnungsmarktes Rechnung zu tragen.

In dieser räumlichen (Teilmärkte) 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, nach denen eine solche Gefährdung insbesondere dann vorliegen kann, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

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 oberhalb des Niveaus 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.

Bei der gebotenen Gesamtbetrachtung ist zu berücksichtigen, dass die Mietpreisbegrenzung nur Wiedervermietungsmieten, 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 sowie die im Zensus 2022 erfolgte Totalerhebung aller Mieten in Hamburg fließen 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.

¹ Die Angebotsmieten spiegeln in Hamburg die Mietentwicklung der Neuvertragsmieten insbesondere bei privaten Vermietern und Wohnungsunternehmen wider. 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).

Bei den Angebotsmieten handelt es sich um Nettokaltmieten von in ausgewählten Tageszeitungen und Internetportalen (zum Beispiel immonet oder immobilienscout24) 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 Bundesregierung für die Darstellung der Erst- und Wiedervermietungsflächen 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 2018 bis 2024 sind die Angebotsmieten in Hamburg stark gestiegen. Hamburg liegt damit auf dem Niveau anderer vergleichbarer Großstädte. Mittlerweile sind die Zuwachsraten im Bundesdurchschnitt ebenfalls gestiegen.

In Hamburg stiegen die Angebotsmieten zwischen 2018 und 2024 im Durchschnitt (Mittelwert³) von 11,81 Euro/m² Wohnfläche monatlich netto-kalt um rund 33 vom Hundert (v. H.) auf rund 15,68 Euro/m² Wohnfläche monatlich netto-kalt. Im Vergleich dazu stiegen im gleichen Zeitraum bundesweit die Angebotsmieten um durchschnittlich rund 29 v. H. auf 10,92 Euro/m² Wohnfläche monatlich netto-kalt (siehe Grafik 1). Der absolute Anstieg fiel im gleichen Zeitraum in Hamburg mit 3,87 Euro/m² deutlich höher aus als im Bundesdurchschnitt (2,48 Euro/m²).⁴ Damit weisen die Angebotsmieten in Hamburg gegenüber dem Bundesdurchschnitt sowohl einen deutlich höheren absoluten durchschnittlichen Mietpreis als auch eine stärkere relative und absolute Steigerung auf. Dies gilt sowohl bei gesamtstädtischer Betrachtung als auch bis auf wenige Ausnahmen in Bezug auf die im Folgenden näher betrachteten räumlichen und sachlichen Hamburger Teilmärkte, welche die zuständige Fachbehörde gebildet hat (siehe Nummer 1.1.2). Ein Teilmarkt besteht aus einzelnen Stadtteilen der Stadt Hamburg, die im räumlichen Zusammenhang stehen und ein ähnliches Mietpreisniveau aufweisen.

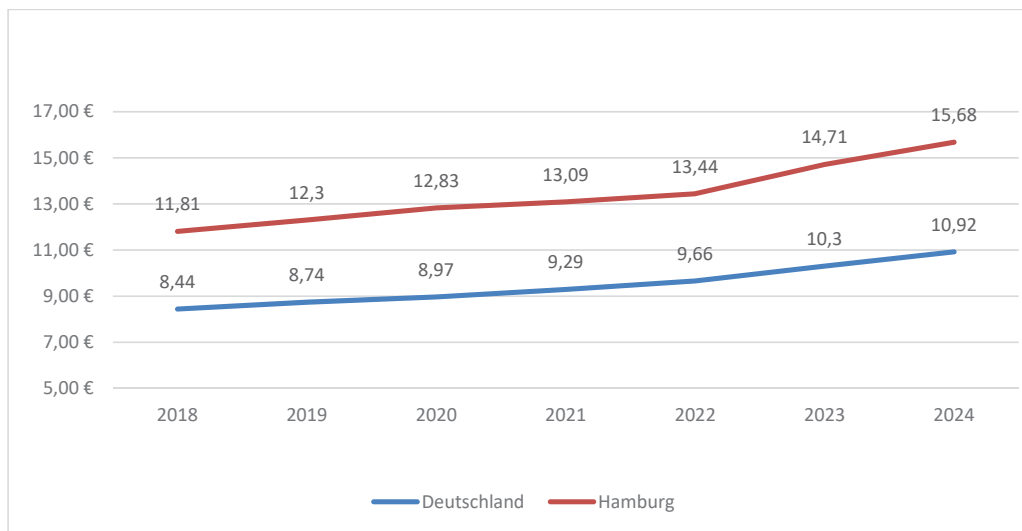
Bei Betrachtung der Entwicklung der Angebotsmieten ist dabei auch das bestehende Mietniveau zu berücksichtigen. Bei einem bestehenden sehr hohen Mietniveau fällt der prozentuale Anstieg in der Regel geringer aus, ohne dass sich hieraus der Schluss ableiten ließe, dass die Wohnungsmarktsituation als entspannt 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 und sachlichen 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.

² Vergleiche Bundestagsdrucksache 20/7165 (Wohngeld- und Mietenbericht 2021/2022), zum Beispiel Seite 27

³ Der Mittelwert (auch: arithmetisches Mittel) ist eine der grundlegendsten und am häufigsten verwendeten Kennzahlen der Statistik. Er beschreibt die durchschnittliche Ausprägung eines Merkmals in einer Datenreihe.

⁴ Quelle für die Angebotsmieten: Berechnungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und von empirica ag, GEWOS und Analyse & Konzepte

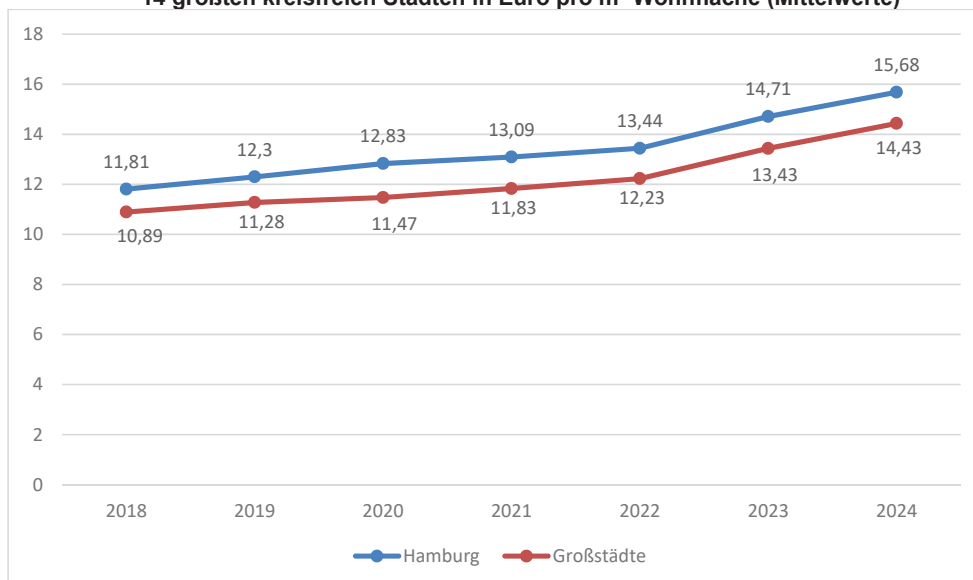
Grafik 1: Entwicklung der Angebotsmieten in Hamburg und in Deutschland 2018 bis 2024 (Mittelwerte)



Quellen: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung auf Basis der IDN-Preisdaten, empirica ag, GEWOS, Analyse & Konzepte Preisdatenbank

Auch im Vergleich mit anderen Großstädten stiegen die Angebotsmieten in Hamburg zwischen 2018 und 2024 stark an. So liegt der prozentuale Anstieg in Hamburg zwischen 2018 und 2024 bei rund 33 v. H. In den 14 größten Großstädten lag der Anstieg bei 32,5 v. H. (Grafik 2).

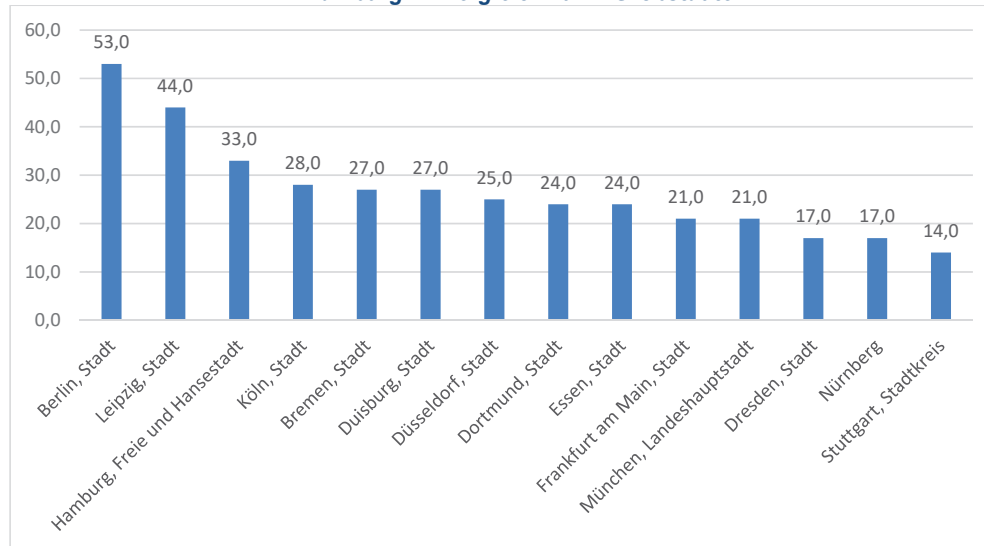
Grafik 2: Entwicklung der Angebotsmieten in Hamburg im Vergleich zu den 14 größten kreisfreien Städten in Euro pro m² Wohnfläche (Mittelwerte)



Quellen: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung auf Basis der IDN-Preisdaten, empirica ag, GEWOS, Analyse & Konzepte Preisdatenbank

Dabei ist zu berücksichtigen, dass Hamburg im Vergleich der Großstädte die dritthöchste relative Steigerung im betrachteten Zeitraum aufweist. Nur Berlin (53 v. H.) und Leipzig (44 v. H.) verzeichnen höhere Werte (Grafik 3). Diese hohen Steigerungsraten beeinflussen den Gesamtdurchschnitt der Kategorie „14 größte kreisfreie Städte“ erheblich.

**Grafik 3: Anstieg der Angebotsmieten in v. H. (2018–2024):
Hamburg im Vergleich zu 14 Großstädten**



Quellen: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung auf Basis der IDN-Preisdaten, empirica ag, GEWOS, Analyse & Konzepte Preisdatenbank

1.1.2 Entwicklung der Angebotsmieten auf den Hamburger Teilmärkten

Nicht nur in Hamburg insgesamt sind die Mieten im Zeitraum 2018 bis 2024 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 2018 bis 2024 nach Wohnungsgrößen-Klassen

Jahr	Wohnungsgrößenklassen in m² (Medianwerte)						
	unter 40	ab 40 bis <60	ab 60 bis <80	ab 80 bis <100	ab 100 bis <120	ab 120 bis <160	160 und mehr
2018	12,29 €	11,03 €	10,83 €	11,87 €	12,65 €	13,25 €	14,42 €
2019	12,58 €	11,50 €	11,21 €	12,45 €	13,00 €	13,50 €	14,50 €
2020	13,24 €	12,00 €	11,80 €	12,90 €	13,32 €	13,80 €	14,57 €
2021	13,55 €	12,14 €	12,11 €	13,10 €	13,75 €	14,23 €	15,08 €
2022	13,36 €	12,39 €	12,50 €	13,82 €	14,43 €	15,30 €	15,77 €
2023	14,93 €	13,54 €	13,54 €	14,77 €	15,02 €	15,95 €	16,46 €
2024	15,13 €	14,33 €	14,41 €	15,50 €	15,94 €	16,92 €	18,16 €

Quellen: empirica ag, GEWOS, Analyse & Konzepte

Tabelle 1 zeigt, dass das mittlere Niveau der Angebotsmieten im Jahr 2024 in allen Größenklassen des Wohnungsbestandes deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 10,92 Euro/m² (Grafik 1) Wohnfläche liegt. Tabelle 2 zeigt die Veränderung der Angebotsmieten in Hamburg in den Jahren 2018 bis 2024 nach Wohnungsgrößen.

Tabelle 2: Veränderung der Angebotsmieten in Hamburg 2018 bis 2024 nach Größenklassen

Jahr	Veränderung der Angebotsmieten (netto-kalt) in Hamburg						
	unter 40 m²	ab 40 bis <60 m²	ab 60 bis <80 m²	ab 80 bis <100 m²	ab 100 bis <120 m²	ab 120 bis <160 m²	160 m² und mehr
Anstieg im Zeitraum 2018 bis 2024	Median	Median	Median	Median	Median	Median	Median
	23%	30%	33%	31%	26%	28%	28%
Haushalte in Mehrfamilienhäusern	69.000	267.500	263.500	107.500	29.500	18.000	7.000

Quellen: empirica ag, GEWOS, Analyse & Konzepte

Die Angaben verdeutlichen, dass in fast allen Größenklassen die Mietpreisentwicklung zwischen den Jahren 2018 und 2024 mit Anstiegen zwischen 23 v. H. bis 33 v. H. oberhalb oder auf einem vergleichbaren Niveau mit der Entwicklung des Bundesdurchschnittes von 29 v. H. lag. Nur die Wohnungen unter 40 m² Wohnfläche wiesen auf einem sehr hohen Niveau einen auffallend geringeren Anstieg auf (23 v. H. vs. 29 v. H.). Besonders auffällig ist, dass ausgerechnet Wohnungen mit einer Größe zwischen 40 und 100 m² – also jene, in denen laut Zensus 2022 rund 84 v. H. aller Haushalte in Mehrfamilienhäusern leben und die damit den Schwerpunkt der Wohnraumnachfrage bilden – die höchsten Preissteigerungsraten aufweisen. Sie verzeichnen durchgehend und signifikant höhere Mietsteigerungen als der bundesweite Durchschnitt von 29 v. H. Dies wird insbesondere deutlich, wenn man die absolute Steigerungsrate des

Bundesdurchschnitts (+ 2,50 Euro) mit den Veränderungsraten dieser Wohnungsgrößenklassen vergleicht (40 bis < 60m²: 3,30 Euro, ab 60 bis <80: 3,60 Euro, ab 80 bis <100: 3,60 Euro). Die Marktsegmente, in denen die relativen Mietsteigerungen leicht unterhalb der Bundesentwicklung liegen, machen somit nur einen kleinen Anteil (16 v. H.) des für die Bewertung maßgeblichen Gesamt-Wohnungsbestandes aus. Es ist jedoch zu betonen, dass auch in diesen Segmenten die absolute Steigerung über dem Bundesniveau liegt.

Eine ähnliche Entwicklung ist für die unterschiedlichen regionalen Teilmärkte, welche die zuständige Fachbehörde zur Analyse der kleinräumigen Mietenentwicklung gebildet hat, festzustellen. Insgesamt wurden 31 räumlich zusammenhängende Teilmärkte für Hamburg gebildet (siehe hierzu Tabelle 3). Dabei wurden jeweils benachbarte Stadtteile, die ähnliche Mietpreisniveaus aufwiesen, zu einem Teilmarkt zusammengefasst.⁵ Tabelle 4 zeigt im Folgenden die Entwicklung der Angebotsmieten im Zeitraum 2018 bis 2024 auf Ebene dieser Hamburger Teilmärkte.

⁵ 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.

Abgrenzung der Hamburger Mietwohnungsteilmärkte für Auswertung der Angebotsmieten

[illegible]

Tabelle 4: Entwicklung der Angebotsmieten auf den Hamburger Teilmärkten 2018 bis 2024

Teilmarkt	Netto-Kalt-Miete 2024 (Median)	Netto-Kalt-Miete 2018 (Median)	Erhöhung Netto-Kalt- Miete 2018-2024	Anstieg 2018- 2024 in %
City (Altstadt/Neustadt/Hafencity)	22,40 €	16,04 €	6,36 €	40%
Ottensen	21,00 €	13,91 €	7,09 €	51%
Westliche Alster	20,07 €	15,64 €	4,43 €	28%
St.Georg/Hohenfelde	18,03 €	14,08 €	3,95 €	28%
Östliche Alster	18,00 €	14,30 €	3,70 €	26%
Eppendorf	17,66 €	14,39 €	3,27 €	23%
St. Pauli	17,33 €	13,95 €	3,38 €	24%
Altona/Bahrenfeld	17,05 €	13,32 €	3,73 €	28%
Elbvororte	17,04 €	13,95 €	3,09 €	22%
Lokstedt/Stellingen	16,84 €	12,54 €	4,30 €	34%
Eimsbüttel	16,78 €	13,85 €	2,93 €	21%
Alsterdorf/Ohlsdorf	15,60 €	11,91 €	3,69 €	31%
Wandsbek-Nord	14,89 €	11,39 €	3,50 €	31%
Wandsbek-Mitte	14,67 €	10,96 €	3,71 €	34%
Barmbek	14,38 €	11,88 €	2,50 €	21%
Altona-West	14,33 €	11,17 €	3,16 €	28%
Fuhlsbüttel/Langenhorn	14,27 €	10,97 €	3,30 €	30%
Schnelsen/Eidelstedt	13,93 €	10,50 €	3,43 €	33%
Niendorf	13,90 €	11,19 €	2,71 €	24%
Bergedorf/Lohbrügge	13,87 €	10,09 €	3,78 €	37%
Steilshoop/Bramfeld	13,60 €	10,05 €	3,55 €	35%
Wandsbek-Ost	13,54 €	9,92 €	3,62 €	36%
Lurup/Osdorf	13,49 €	9,96 €	3,53 €	35%
Rahlstedt	13,19 €	9,97 €	3,22 €	32%
Borgfelde/Hamm/Horn	12,99 €	10,86 €	2,13 €	20%
Vier-und Marschlande	12,63 €	9,45 €	3,18 €	34%
Harburg	12,38 €	9,56 €	2,82 €	29%
Wilhelmsburg	12,37 €	9,80 €	2,57 €	26%
Billstedt	12,03 €	9,52 €	2,51 €	26%
Neugraben	11,11 €	8,77 €	2,34 €	27%
Altes Land	10,41 €	8,58 €	1,83 €	21%

Quelle: empirica ag, GEWOS, Analyse und Konzepte, Statistisches Bundesamt

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 10,92 Euro/m² Wohnfläche. Die einzige Ausnahme bildet der im Südwesten gelegene Teilmarkt Altes Land.

Insgesamt wird deutlich, dass nicht nur in den traditionell nachgefragten innerstädtischen Stadtteilen die Mieten stark gestiegen sind. Auch Teilmärkte wie Bergedorf/Lohbrügge (Anstieg 37 v. H.) und Steilshoop/Bramfeld (Anstieg 35 v. H.) zeigen diese Entwicklung.

1.1.3 Entwicklung der „Mietenspiegel-Mieten“ im Zeitraum 2017 bis 2023

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 Baualterklassen 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 2023 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 2017 bis 2023 um 16,5 v. H. von 8,44 Euro/m² Wohnfläche auf 9,83 Euro/m² Wohnfläche gestiegen. Im Vergleich dazu stieg der als Vergleichsgröße insoweit am ehesten geeignete Bundesmietenindex⁶ im Zeitraum 2017 bis 2023 nur um rund 9,6 v. H. (Anstieg des Indexwertes von 95,8 auf 105). Das zeigt, dass auch die Hamburger „Mietenspiegel-Mieten“ im Vergleich zu den in den Bundesmietenindex einfließenden Mieten überdurchschnittlich gestiegen sind.

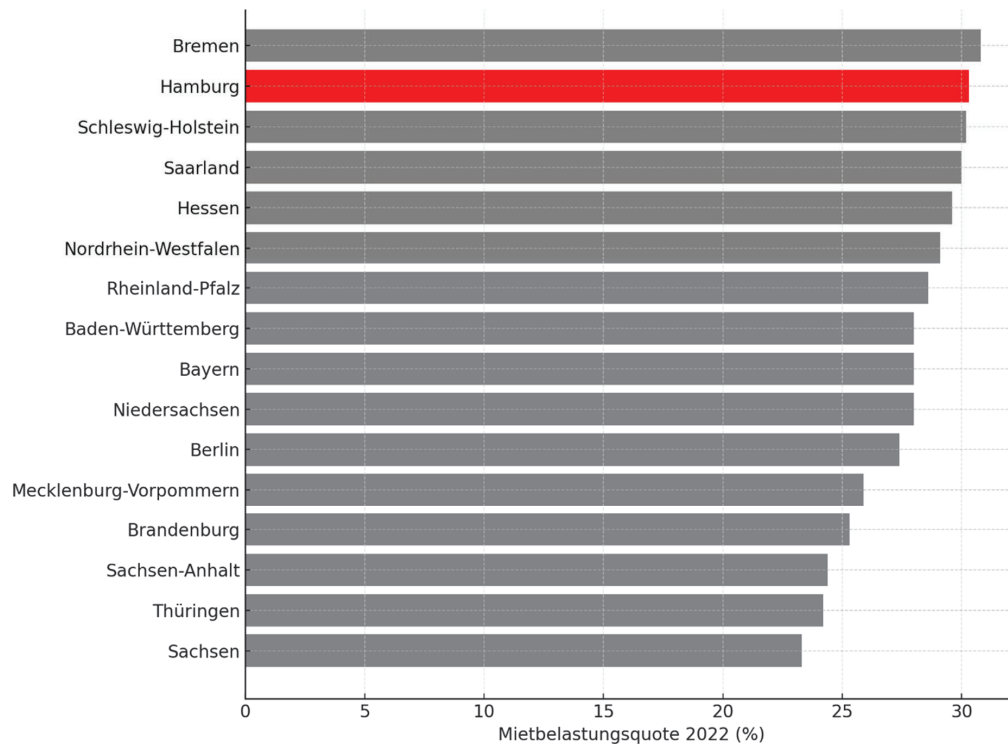
1.1.4 Überdurchschnittliche Mietbelastung der Hamburger Haushalte im Vergleich zum Bundesdurchschnitt

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 2022 durchschnittlich 27,9 v. H. (bruttokalt). In Hamburg lag die Mietbelastungsquote im gleichen Jahr dagegen bei 30,3 v. H., also 2,4 Prozentpunkte höher und damit deutlich über dem Bundesdurchschnitt⁷.

Auch im Bundesländervergleich liegt die mittlere Wohnkostenbelastung in Hamburg deutlich über der der meisten Bundesländer, was die auch relativ hohe Belastung der Hamburger Haushalte im Vergleich nochmals belegt:

⁶ 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.

⁷ Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis) auf Grundlage des Mikrozensus 2022. Aktuellere Daten liegen nicht vor.

Grafik 4: Mietbelastungsquote von Haushalten nach Bundesland (2022, bruttokalt)

Quelle: Mikro-Zensus Zusatzerhebung Wohnen 2022

Neben der insgesamt hohen Wohnkostenbelastung in Hamburg fällt insbesondere die überdurchschnittlich starke Belastung einkommensschwacher Haushalte ins Gewicht. So liegt die Wohnkostenbelastung von einkommensschwächeren Haushalten mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von bis unter 1500 Euro bei rund 52 v. H. und die von Haushalten mit einem Einkommen zwischen 1500 und 2000 Euro bei 33,3 v. H. und damit zum Teil deutlich über dem Hamburger Durchschnitt. Auch entlang der haushaltstypologischen Achse zeigen sich besonders hohe Wohnkostenbelastungen bei Familien mit 3 und mehr Kindern (33,7 v. H.), alleinlebenden Frauen (35,4 v. H.) und bei Seniorinnen und Senioren (33,8 v. H.). Unter den Senioren sind es insbesondere alleinlebende Senioren, die mit im Mittel 36 v. H. eine besonders hohe Wohnkostenbelastung tragen. Die Daten belegen, dass von der Anspannung auf dem Hamburger Wohnungsmarkt bestimmte Bevölkerungsgruppen besonders betroffen sind. Hierzu zählen Haushalte, die aufgrund niedriger Einkommen, eines Bedarfs an größeren Wohnungen (zum Beispiel Familien), struktureller ökonomischer Benachteiligungen (zum Beispiel Frauen im Kontext des Gender-Pay-Gaps) oder altersbedingter Anforderungen (zum Beispiel Senioren mit Bedarf an barrierefreiem Wohnraum) ohnehin unter erschwerten Bedingungen Zugang zu angemessenem Wohnraum finden.

1.1.5 Zwischenergebnis: Beurteilung der Mietindikatoren

Alle dargestellten Mietindikatoren verdeutlichen, dass in Hamburg das Mietniveau im bundesweiten Vergleich überdurchschnittlich hoch ist. Die relative Mietenentwicklung liegt dabei oberhalb des Niveaus des Bundes. Zudem liegt die absolute durchschnittliche Miethöhe in Hamburg ebenfalls deutlich über der des Bundes, was besonderes Gewicht für die Beantwortung der Frage, ob ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt, hat.

Die Auswertungen zur Entwicklung der Angebotsmieten auf den sachlichen und regionalen Teilmärkten zeigen, dass es nur einen kleinen regionalen Teilmarkt am Stadtrand gibt, in dem die absolute Miethöhe im Jahr 2024 geringfügig unter dem Bundesdurchschnitt lag. In der Betrachtung nach Wohnungsgrößenklassen zeigt sich, dass jene Größenklassen, auf die rund 84 v. H. aller Haushalte in Mehrfamilienhäusern entfallen – und die somit für den Mietwohnungsmarkt quantitativ besonders relevant sind –, sowohl relativ als auch absolut ein deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegendes Mietpreisniveau aufweisen.

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 im Auftrag der wohnungswirtschaftlichen Verbände erstellte „Hamburger Mietenstudie 2022“⁸). 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 repräsentativen „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. Zusätzliche Evidenz für diese Einschätzung liefert die erstmalige flächendeckende Vollerhebung der tatsächlichen Nettokaltmieten im Rahmen des Zensus 2022, die belastbare Vergleichsdaten für ganz Deutschland bereitstellt. Die Erhebung der Nettokaltmieten ergab, dass die durchschnittliche Nettokaltmiete in Hamburg die höchste unter allen Ländern ist.

Tabelle 5: Durchschnittliche Nettokaltmieten in den Ländern auf Basis des Zensus 2022

Land	Mittlere Nettokaltmiete pro m ² monatlich
Hamburg	9,16 €
Bayern	8,74 €
Hessen	8,21 €
Baden-Württemberg	8,13 €
Berlin	7,67 €
Schleswig-Holstein	7,41 €
Bremen	7,34 €
Nordrhein-Westfalen	6,82 €
Rheinland-Pfalz	6,75 €
Niedersachsen	6,56 €
Brandenburg	6,21 €
Saarland	6,12 €
Mecklenburg-Vorpommern	5,91 €
Sachsen	5,72 €
Thüringen	5,65 €
Sachsen-Anhalt	5,38 €

Quelle: Zensus/GWZ 2022

⁸ Vgl. https://www.steinbeis-cres.de/assets/Forschung/2023/Report_V9.pdf

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.

Ein Blick auf diesen Indikator zeigt, dass die Neubautätigkeit in Hamburg mit dem Wachstum der Wohnbevölkerung über weite Strecken Schritt halten konnte. Seit 2011 sind in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft im Bündnis für das Wohnen die jährlichen Neubauzahlen deutlich gesteigert worden. Insgesamt sind von 2011 bis 2024 rund 108.200 Wohnungen fertiggestellt worden. Dennoch reicht dieses Niveau bislang nicht aus, um das in den davorliegenden Jahren aufgelaufene Wohnungsdefizit nachhaltig zu verringern. Dies gilt umso mehr auch vor dem Hintergrund, der seit 2015 und nochmals verstärkt seit 2022 in Folge des Angriffskriegs Russlands auf die Ukraine deutlich gestiegenen Zuwanderungszahlen und der damit einhergehenden gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum.

In Hamburg lebten zum Stichtag 31.08.2025 40.366⁹ Personen in öffentlich-rechtlicher Unterbringung. Dies umfasst sowohl Asylsuchende als auch Wohnungslose und Schutzsuchende aus der Ukraine. Im Jahr 2025 blieben bis zum Stichtag 31.08.2025 insgesamt 2.589 Schutzsuchende aus der Ukraine in Hamburg. Davon wurden 2.553 öffentlich-rechtlich untergebracht, die alle berechtigt sind, öffentlich geförderten Wohnraum zu beziehen. Insgesamt verfügen 29.699¹⁰ Personen in öffentlich-rechtlicher Unterbringung über eine Dringlichkeitsbestätigung und damit über die Berechtigung, öffentlich geförderten Wohnraum zu beziehen. Die Unterbringungsbedarfe dürften sich absehbar auf einem hohen Niveau fortsetzen, insbesondere im Vergleich zu den Jahren vor dem russischen Angriffskrieg auf die Ukraine.

Auch aus anderen Herkunftsländern kommen weiter Schutzsuchende nach Hamburg, die perspektivisch Wohnraum nachfragen. Im Jahr 2025 blieben bis zum Stichtag 31.08.2025 3.033 Schutzsuchende in Hamburg. Davon wurden 1.735 Personen öffentlich-rechtlich untergebracht. Die Zahlen liegen damit weiterhin auf einem sehr hohen Niveau.

Vor diesem Hintergrund ist auch in den kommenden Jahren zu erwarten, dass der Bedarf an Wohnraum das Angebot weiter übersteigen wird. Dies ergibt sich aus den folgenden Zahlen:

Von 2011 bis 2024 ist die Bevölkerung Hamburgs von rund 1.707.000 auf rund 1.863.000 Einwohnerinnen und Einwohner und damit um 156.000 Personen gestiegen¹¹ Zwischen dem Zensus 2011 und dem Zensus 2022 ist die Anzahl der Haushalte von 877.000 auf rund 955.000 Haushalte und damit um rund 78.000 Haushalte gestiegen.¹²

Diesem starken Bevölkerungs- und Haushaltsanstieg steht im Zeitraum 2011 bis 2021 ein Saldo (Fertiggestellte Wohnungen minus Abgang von Wohnungen) von rund 79.500 neuen Wohnungen gegenüber. Da der Zensus Anfang 2022 stattfand, ist die Stichtagszahl der Bautätigkeit zum 31.12.2021 das geeignetste Vergleichsmaß. Zwar wurden im Saldo damit rund 1.500 Wohnungen mehr bereitgestellt als Hamburg um Haushalte gewachsen ist. Dieser Neubauüberschuss reichte jedoch nicht aus, um das bereits bestehende Versorgungsdefizit auszugleichen – ein Defizit, das sich deutlich im anhaltenden Preisanstieg und der kontinuierlich sinkenden Leerstandsquote widerspiegelt.

Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund, dass der Wohnungsneubau in Hamburg sowie bundesweit seit 2021 zurückgegangen ist. So sind die Fertigstellungen von Wohnungen von 2022 auf 2023 in Hamburg um rund 35 v. H. zurück gegangen, die Baugenehmigungen um rund 48 v. H. In 2024 konnten zwar sowohl für die Baugenehmigungen als auch Baufertigstellungen starke Steigerungen erreicht werden (Grafik 5). Jedoch fangen diese den konstant hohen Bedarf nicht ab.

⁹ Stand 31.08.2025

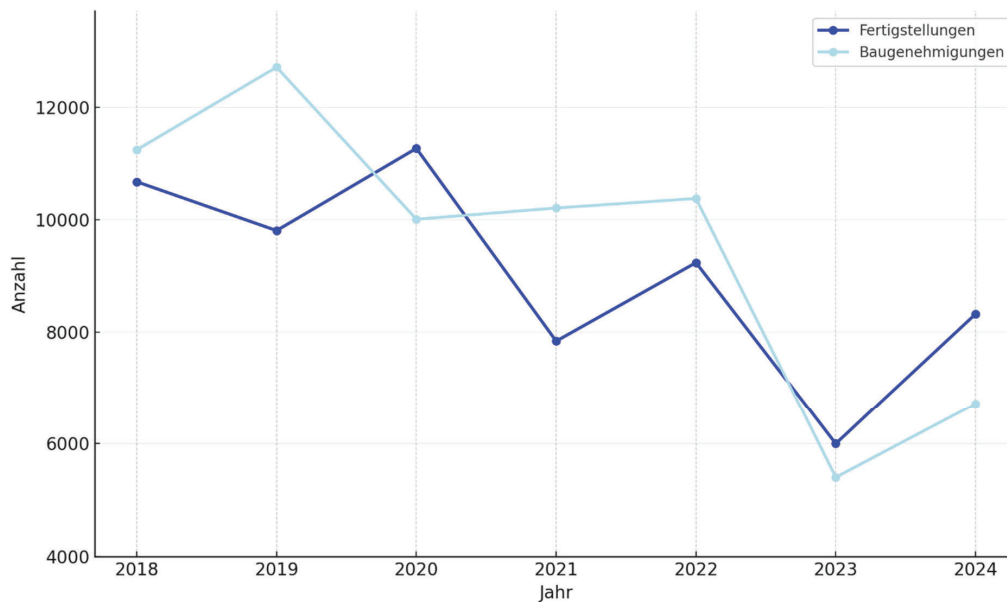
¹⁰ Stand 31.08.2025

¹¹ Quelle: Statistikamt Nord, Zensus 2011 und Fortschreibung des Zensus 2022, eine korrigierte Rückrechnung ab 2018 wurde von den statistischen Ämtern noch nicht erstellt.

¹² Eine Fortschreibung der Haushaltszahlen auf Basis des Zensus wird von den statistischen Ämtern nicht durchgeführt. Aktuellere Zahlen liegen insoweit nicht vor.

Damit wird, gemessen am Neubau, in den kommenden Jahren einer stetig wachsenden Bevölkerung (s. u.) kein äquivalent wachsendes Angebot an Neubauwohnungen gegenübergestellt werden können, sodass weiterhin ein angespannter Wohnungsmarkt besteht.

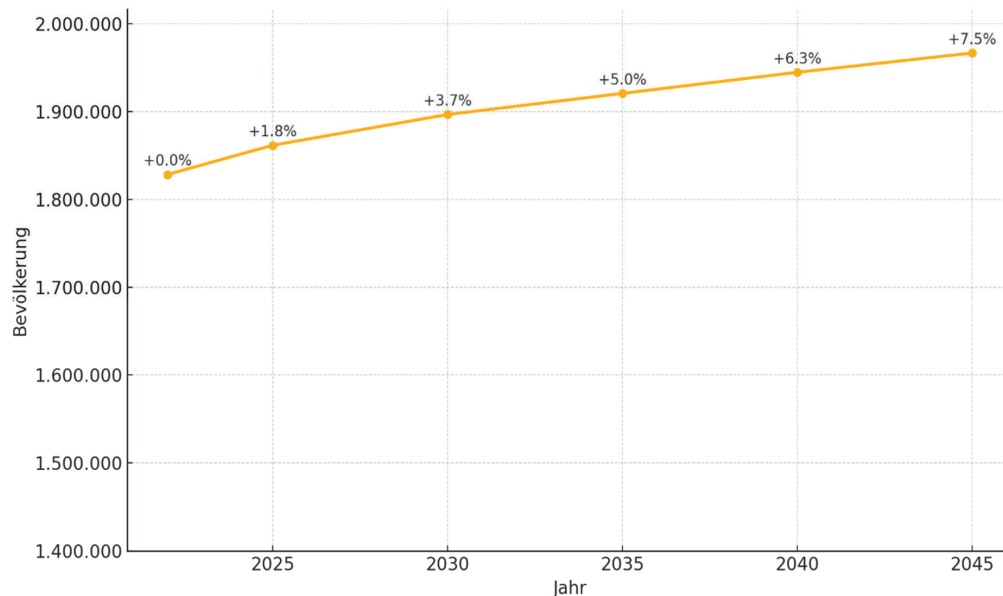
Grafik 5: Bautätigkeit in Hamburg seit 2018



Quellen: Statistikamt Nord, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Eine aktuelle Prognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung geht von einem weiterhin starken Wachstum der Bevölkerung in Hamburg aus (Grafik 6). Demnach wird Hamburg gegenüber dem Basisjahr 2023 um 68.100 (+3,7 v. H.) Personen bis 2030 auf 1.896.000 und bis 2045 um 138.000 Personen (+7,5 v. H.) auf insgesamt 1.966.000 Einwohnerinnen und Einwohner wachsen.¹³

¹³ Maretzke, Steffen / Hoymann, Jana / Schlömer, Claus (2024): *Raumordnungsprognose 2045 – Bevölkerungsprognose, aktualisiert anhand der Ergebnisse des Zensus 2022*. BBSR-Analysen KOMPAKT 13/2024. Bonn: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). DOI: [nicht vorhanden]. Online verfügbar unter: [BBSR-Analysen KOMPAKT 04/2024](#) [Zugriff am: 19.09.2025].

Grafik 6: Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Hamburg bis 2045

Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

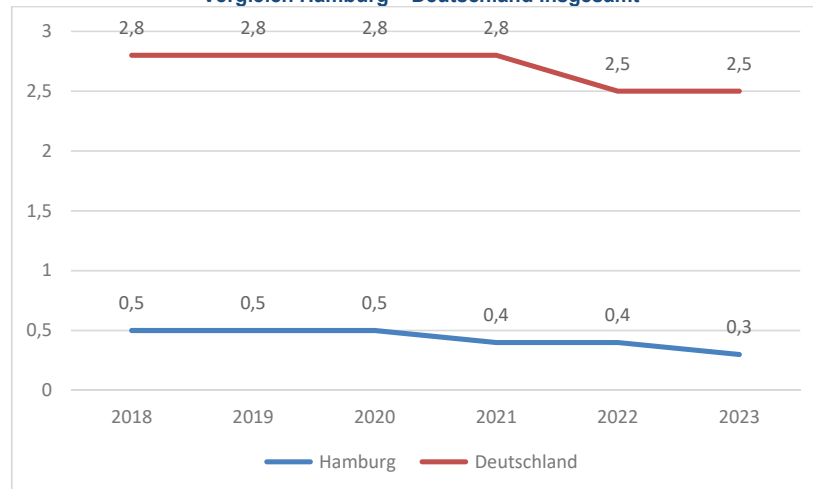
1.3 Geringe Leerstandsquote und große Nachfrage nach Wohnraum in Hamburg

Ein weiterer geeigneter Indikator, auf den § 556d Absatz 2 Satz 3 Nummer 4 BGB Bezug nimmt, ist 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 2018 bis 2023¹⁴ in Grafik 7, dass Hamburg im Bundesvergleich mit 0,3 v. H. (2023) eine der niedrigsten Leerstandsquoten aufweist (Bundesdurchschnitt 2023: 2,5 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 leerstehende Wohnungen, die unmittelbar disponibel sind, sowie leerstehende Wohnungen, die aufgrund von Mängeln derzeit nicht zur Vermietung anstehen beziehungsweise gerade modernisiert werden, aber gegebenenfalls in weniger als sechs Monaten aktivierbar wären.

¹⁴ Schätzung des Leerstandes im Geschosswohnungsbau jeweils für das Ende des Kalenderjahres. Die Daten für 2024 erscheinen voraussichtlich im Dezember 2025.

Grafik 7: Marktaktiver Leerstand in v. H. im Zeitraum 2018 bis 2023, Vergleich Hamburg – Deutschland insgesamt



Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

Eine Leerstandsquote von 0,3 v. H. in 2023 belegt das geringe Volumen an kurz- und mittelfristig disponiblen Wohnungen. Da die Haushalts- und Bevölkerungszahlen gleichzeitig ansteigen (siehe dazu Nummer 1.2), lässt auch die niedrige Leerstandsquote auf einen angespannten Wohnungsmarkt in Hamburg schließen.

Nach § 556d Absatz 2 Satz 3 Nummer 4 BGB kommt dem Leerstand eine Indizwirkung zu, wenn gleichzeitig eine große Nachfrage besteht. Diese große Nachfrage ist in Hamburg derzeit und nach Prognose auch zukünftig gegeben, wie die Analyse der Preisentwicklung, der Bevölkerungsentwicklung (auch in der Prognose) und dem Verhältnis zwischen Bevölkerungsentwicklung und Neubauleistung zeigt.

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 Wohnungsvergung stellt sich wie folgt dar:

Im Jahr 2024 wurden 14.467 Wohnberechtigungsscheine, mit denen Sozialwohnungen des 1. Förderwegs bezogen werden können, erteilt. Die Zahl ist seit dem Jahr 2018 um 10 v. H. gestiegen, ausgehend von 13.151 erteilten Wohnberechtigungsscheinen des 1. Förderwegs.

Auch die Wohnraumversorgungssituation der anerkannt vordringlich Wohnungssuchenden¹⁵, das heißt von Haushalten, die es am Wohnungsmarkt besonders schwer haben und daher auf Unterstützung angewiesen sind, 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 (Dringlichkeitsscheine und -bestätigungen) im Jahr 2018 noch bei 8.174, so ist sie im Jahr 2024 auf 8.663 Haushalte angestiegen. Die Zahl der unversorgten vordringlich wohnungssuchenden Haushalte stieg im Zeitraum von 2018 bis 2024 von 11.768 auf 16.148

¹⁵ 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.

Haushalte an. Diese Zahlen zeigen die gestiegene Anspannung der Versorgungssituation vordringlich wohnungssuchender Haushalte.

Weiterhin ist nicht damit zu rechnen, dass sich die Zahl der Haushalte mit geringen Einkommen in Zukunft nennenswert verringern wird. Fast 250.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31.12.2023) erhalten Transferleistungen nach dem Zweiten oder Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB II und SGB XII). Der für einkommensschwächere Bevölkerungskreise besonders geeignete Sozialwohnungsbestand (1. Förderweg) hat von rund 77.600 Wohnungen im Jahr 2018 auf rund 74.000 Wohnungen im Jahr 2024 kontinuierlich abgenommen. In der Folge des Auslaufens von öffentlichen Bindungen würde sich der Sozialwohnungsbestand (1. Förderweg) von 2025 bis 2035 um weitere rund 47.000 Wohnungen reduzieren. Soweit die Förderzahlen auf dem derzeitigen Niveau in den nächsten zehn Jahren verstetigt werden, kann es gelingen, den Bestand der Sozialwohnungen (1. Förderweg) auf etwa gleichem Niveau wie 2024 zu erhalten. Anders stellt sich die Prognose für den WA-gebundenen¹⁶ Wohnungsbestand, der vordringlich wohnungssuchenden Haushalten vorbehalten ist, dar: Bereits von 2018 bis 2024 ist die Zahl der WA-gebundenen Wohnungen von gut 36.600 auf etwa 24.500 Wohnungen gesunken. Bei weiteren auslaufenden 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

Ziel der vorgenommenen Untersuchung war es, eine fundierte Beurteilung zur besonderen Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in Hamburg für den Zeitraum 2018 bis 2024 zu erarbeiten. Der Zeitraum wurde gewählt, da insbesondere ab 2018 erste messbare Entlastungswirkungen des ambitionierten Neubauprogrammes des Senates sowie mietrechtlicher Maßnahmen möglich waren. Es war demnach zu prüfen, ob diese Maßnahmen zu einer weiteren Entlastung des Wohnungsmarktes geführt haben oder ob die bestehende Anspannung des Marktes aufgrund gegenläufiger Entwicklungen erhalten geblieben ist oder sich sogar verschärft hat. Maßgeblich für diese Bewertung waren die unter Nummern 1.1 bis 1.4 dargestellten Indikatoren.

Im Ergebnis zeigt sich, dass der umfangreiche Wohnungsneubau ab 2011 nur knapp mit der Entwicklung der Haushalte Schritt halten konnte. Insgesamt wurden bis zum Zensus 2022, der die aktuellen und verlässlichsten Zahlen zur Haushaltsentwicklung bietet, etwas mehr Wohnungen im Saldo neu geschaffen, als Hamburg um Haushalte gewachsen ist. Dass dieser leicht positive Saldo nicht ausgereicht hat, eine spürbare Entlastung des Wohnungsmarktes zu erzielen, zeigt sich deutlich an den weiter gestiegenen Angebots- und Mietenspiegelmieten sowie an der weiter zurückgehenden Leerstandsquote. Auch über die vom Senat ergriffenen Maßnahmen zur Mietpreisregulierung (Mietpreisbremse und Kappungsgrenzenverordnung) konnte bisher keine Marktentspannung erreicht werden.

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

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.

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 Zweckentfremdungsverbot bestätigt. Mit Erlass der Verordnung über die Einführung einer Genehmigungspflicht für die Bildung von Wohnungseigentum nach § 250 Absatz 1 Satz 3 des Baugesetzbuchs vom 2. November 2021, mit der am 8. August 2023 durch den Senat beschlossenen Kappungsgrenzenverordnung sowie mit der am 8. August 2023 beschlossenen Kündigungsschutzfristverordnung hat der Senat festgestellt, dass die Freie und Hansestadt Hamburg eine Gemeinde ist, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen im Sinne des § 250 Absatz 1 Satz 1 i. V. m. § 201a Satz 3 und 4 des Baugesetzbuchs sowie der §§ 558 Absatz 3 Satz 2, 577a Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs besonders gefährdet ist.

Die zu allen 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 31. Dezember 2029 (siehe dazu Nummer 1.6.2).

Da eine Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt im Zeitraum 2018 bis 2024 nicht eingetreten ist, ist aus Sicht des Senats eine Verlängerung der Mietpreisbegrenzung erforderlich. 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. Insoweit 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 Wiedervermietungsmieten 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) und der Schutz des Wohnraums vor Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (Verordnung nach § 250 Absatz 1 Baugesetzbuch). Die Kappungsgrenzenverordnung, die Kündigungsschutzfristverordnung, die Verordnung über die Einführung einer Genehmigungspflicht für die Bildung von Wohnungseigentum 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. Insoweit 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 Wohnungsmarkts hat zu der Feststellung einer insgesamt angespannten Situation am Hamburger Wohnungsmarkt geführt, die auch für 30 der insgesamt 31 betrachteten regionalen Teilmärkte im Hinblick auf das absolute Mietenniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt festgestellt wurde. Den regionalen Teilmarkt, für den diese Feststellung nicht getroffen 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 diesem Teilmarkt deutlich steigen, so dass Teile der Bevölkerung sich diese Mieten nicht leisten könnten und deren Verdrängung aus diesem Teilmarkt möglich wäre. Dadurch bestünde die Gefahr, dass die sehr bedeutende stadtweit 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 dieses regionalen Teilmarktes (Altes Land 10,41 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 Wohnungsmarkts spricht auch, dass neben der Kappungsgrenzenverordnung und den anderen erwähnten stadtweit 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 beispielweise 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, konkret die mietpreisdämpfende Wirkung bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen, für die übrigen Gebiete der Stadt nicht gefährdet ist. Die hierfür notwendige und vorgenommene Betrachtung der Teilmärkte (siehe wie vor) hat jedoch auch unter Berücksichtigung der Vermieterinteressen keinen Anlass gegeben, einzelne Teile der Stadt von den Maßnahmen der Mietpreisbegrenzung auszunehmen.

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 Grundlage der Annahmen zur demografischen Entwicklung und zur Zuwanderung ist in den kommenden Jahren mit einem weiteren Anstieg sowohl der Bevölkerungszahl als auch der Zahl der Haushalte in Hamburg zu rechnen. Vor diesem Hintergrund – und angesichts der derzeit rückläufigen Baukonjunktur sowie zu weniger Neubaufertigstellungen – ist nicht davon auszugehen, dass sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt bis zum 31. Dezember 2029 spürbar entspannen wird. Insbesondere ist nicht zu erwarten, dass das Angebot an Mietwohnungen die Nachfrage in einem Maße übersteigen wird, das die festgestellte Gefährdungslage entfallen ließe. Ebenso wenig ist anzunehmen, dass sich die Wiedervermietungsmieten bis dahin soweit an die ortsübliche Vergleichsmiete annähern, dass eine Mietpreisbegrenzungsverordnung ihre Wirksamkeit verlieren würde. Der Senat erlässt daher die Verordnung mit einer Geltungsdauer bis zum Ablauf des 31. Dezember 2029. Gleichzeitig wird das Vermieter Eigentum 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. Der Senat hält aus den dargelegten Gründen den uneingeschränkten Erlass dieser Verordnung für das gesamte Stadtgebiet für geboten und erlässt daher diese Verordnung mit einer Geltungsdauer bis zum Ablauf des 31. Dezember 2029.

Im nachfolgenden Abschnitt werden die Maßnahmen dargestellt, die der Hamburger Senat ergriffen hat und weiterhin ergreifen wird, um eine Entlastung des Wohnungsmarktes künftig erreichen zu können und um Abhilfe zu schaffen. Insoweit hat der Hamburger Senat vielfältige Maßnahmen auf den Weg gebracht. Die tragende Säule dieser Maßnahmen ist der Wohnungsneubau, welcher u.a. durch Förderprogramme und Projekte zur Reduzierung von Baukosten flankiert wird. Ergänzend hat der Senat von sämtlichen ihm zur Verfügung stehenden Rechtsinstrumenten zur Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes für Mieterinnen und Mieter Gebrauch gemacht.

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. Dies wird 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 Nummer 2.2). Ergänzt wird dieses Ziel durch die Volksinitiative Miete (siehe Nummer 2.3).

Der Senat ist bestrebt, die Auswirkungen auslaufender Sozialbindungen zu kompensieren. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung ist in Hamburg in den letzten Jahren deutlich angestiegen. Seit 2018 wurden im Jahresmittel rund 2.600 so gebundene Wohnungen fertiggestellt. In den Jahren 2018 bis 2024 wurden insgesamt 18.396 öffentlich geförderte Mietwohnungen fertiggestellt und Fördermittel für 19.293 Neubaumietwohnungen mit Mietpreis- und

Belegungsbindungen durch die Hamburgische Investitions- und Förderbank bewilligt. Die Wohnraumförderprogramme des Senats haben so auch insgesamt für einen erheblich ausgeweiteten Wohnungsneubau gesorgt.

Der geförderte Mietwohnungsneubau (siehe auch Nummer 2.4) in Hamburg gewährleistet, dass in Zukunft auch für Haushalte mit niedrigen Einkommen in beträchtlichem Umfang Neubauwohnungen mit bezahlbaren Mieten zur Verfügung stehen werden. Mit der Vorgabe, bei größeren Neubauvorhaben auf städtischen Grundstücken, insbesondere auch in innerstädtischen, nachgefragten Lagen, einen Anteil von mindestens 35 v. H. öffentlich geförderten Wohnungen zu errichten, leistet die Wohnungspolitik einen wichtigen Beitrag gegen soziale Segregation und für gemischte Quartiere. Auch auf privaten Flächen wird mit städtebaulichen Verträgen bei Planänderungen und Befreiungsanträgen ein Anteil von 35 v. H. geförderter Wohnungsbau auf den dadurch zusätzlich entstehenden Wohnflächen angestrebt. Ebenfalls eingefordert wird ein genereller Anteil von 10 v. H. der geförderten 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 2.5) und der Wohnungsbaugenossenschaften. Sie beteiligen sich auf Grundlage der Vereinbarungen im Bündnis für das Wohnen am Mietwohnungsneubau.

Zusätzlich mobilisiert und entwickelt die Freie und Hansestadt Hamburg als größte Grundstückseigentümerin in Hamburg neue Flächenpotenziale, insbesondere für den Geschosswohnungsbau, die mithilfe des Instruments der Konzeptausschreibung nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ zur Verbesserung der Wohnungsversorgung beitragen (siehe auch Nummer 2.7). Daneben beschleunigt der Senat die Baugenehmigungsverfahren der Stadt (siehe Nummer 2.8) und hat durch die Initiative Kostenreduziertes Bauen („Hamburg-Standard“) ein Projekt zur Reduzierung der Baukosten geschaffen, um den Wohnungsneubau insgesamt langfristig zu unterstützen und bezahlbares Wohnen zu gewährleisten (siehe Nummer 2.9). Außerdem wird mithilfe des Zweckentfremdungsrechts der Wohnungsbestand geschützt (siehe Nummer 2.10).

Zur besseren Versorgung von anerkannt vordringlich Wohnungssuchenden mit Wohnraum hat der Senat 2022 zudem basierend auf dem Gesamtkonzept aus 2016 ein 7-Punkte-Programm (WA-Wohnraumversorgungspaket 2030) mit verschiedenen Maßnahmen beschlossen, das seitdem umgesetzt wird (siehe Nummer 2.11).

Diese Maßnahmen wird der Senat auch in den kommenden Jahren fortsetzen, um eine Entspannung des Hamburger Wohnungsmarktes zu erreichen und bezahlbare Mieten zu sichern.

Im Einzelnen:

2.1 Bündnis für das Wohnen in Hamburg

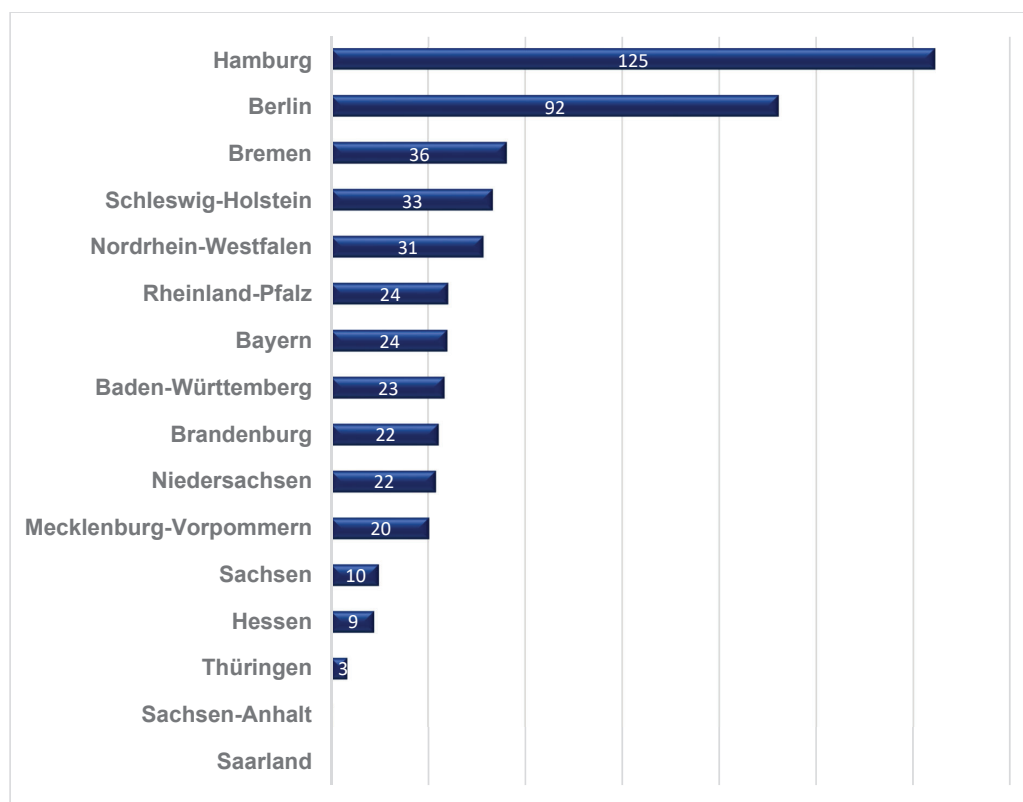
Seit 2011 setzt der Hamburger Senat mit dem Bündnis für das Wohnen in Hamburg auf eine kooperative Wohnungspolitik mit den Verbänden der Wohnungswirtschaft. Mit einer Vereinbarung für die 20. Legislaturperiode 2011 hat der Hamburger Senat die Zusammenarbeit begonnen und in der 21. Legislaturperiode (2015-2020) sowie in der 22. Legislaturperiode (2020-2025) fortgesetzt. Die jeweilige Vereinbarung beinhaltet konkrete Ziele und Maßnahmen, 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 23. Legislaturperiode wird angestrebt.

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

Es ist seit 2016 das Ziel, 10.000 neue Wohnungen pro Jahr zu genehmigen, 3.000 davon als geförderte Mietwohnungen für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen. Insgesamt wurden in Hamburg in den 14 Jahren von 2011 bis 2024 Baugenehmigungen für 138.932 Wohnungen erteilt. Von 2011 bis 2024 wurden rund 108.200 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 125 geförderten Mietwohnungen je 100.000 Einwohner in 2023 wurden in Hamburg im Verhältnis deutlich mehr geförderte Mietwohnungen bewilligt als in allen anderen Bundesländern (vgl. Grafik 8).

Grafik 8: Bewilligte geförderte Wohnungen je 100.000 Einwohner 2023



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

2.2 Vertrag für Hamburg

Der „Vertrag für Hamburg - Wohnungsneubau“ flankiert jeweils die Vereinbarung des Senats mit dem Bündnis für das Wohnen in Hamburg. Im jeweiligen Vertrag für Hamburg haben Senat und Bezirke 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. Bei Wohnungsbauprojekten ab 30 Wohnungen soll ein Anteil von 35 v. H. öffentlich geförderter Wohnungen erreicht werden.

2.3 Volksinitiative Miete

Gemäß dem Bürgerschaftlichen Ersuchen „Einigung mit der Volksinitiative Neubaumieten auf städtischem Grund – für immer günstig! Keine Profite mit Boden & Miete“ (Drs. 22/9845) sollen auf einem Anteil von 33 v. H. der für den Wohnungsbau bestimmten städtischen Flächen neu gebaute Wohneinheiten mit hundertjähriger Mietpreisbindung im 1. Förderweg Plus umgesetzt werden. Davon sind 20 v. H. mit WA-Bindung zu errichten.

Das Ziel ist, in jedem Fünfjahreszeitraum jährlich mindestens 1.000 Wohnungen zu errichten, die für 100 Jahre einer Mietpreisbindung, davon 50 Jahre mit öffentlicher Förderung unterliegen. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt im Erbbaurecht mit einer Laufzeit von 100 Jahren.

Der Drittmix mit 35 v. H. geförderten Wohnungen gemäß Bündnis für das Wohnen hat nach wie vor Bestand, wird jedoch bei städtischen Flächen auf die verbleibenden 67 v. H. der jeweiligen Fläche angewendet. Dadurch erhöht sich auf städtischen Flächen der Anteil des geförderten Wohnungsbaus auf insgesamt ca. 57 v. H.

2.4 Stärkung des geförderten Mietwohnungsbaus

Die Hamburger Wohnraumförderung ist das zentrale Instrument zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums in Hamburg. Gerade in den aktuellen, für die Wohnungswirtschaft herausfordernden Zeiten von Inflation und starken Preissteigerungen sind die langfristig attraktiven und planbaren Wohnraumförderprogramme der Freien und Hansestadt Hamburg unabdingbare Stabilisationsfaktoren für den Wohnungsbau in Hamburg.

Der Neubau von geförderten Mietwohnungen wird daher weiterhin auf dem hohen Niveau, das Hamburg erreicht hat, fortgesetzt (siehe Drucksache 22/17695). Mit rund 906 Mio. Euro Förderbarwert allein für 2025 stehen ausreichende Mittel für mindestens 3.000 geförderte Neubau-Mietwohnungen, rund 15.000 geförderte Modernisierungen und 1.300 Bindungen im Wohnungsbestand bereit.

Die Hamburger Wohnraumförderung wurde dafür mit zahlreichen Konditionsanpassungen für die Jahre 2025 und 2026 weiterentwickelt. Dabei baut die Fortschreibung der Neubauförderung auf einem Paradigmenwechsel auf: Ab 2025 wird der Fokus auf die wesentlichen Eigenschaften der geförderten Bauvorhaben gesetzt, um die Baukosten wirksam und nachhaltig zu senken und Verfahren effektiver und einfacher zu gestalten (s. u. Nummer 2.9 Maßnahmen zur Reduzierung von Baukosten).

Im geförderten Wohnungsbau wird über die festgesetzten Anfangsmieten die Bezahlbarkeit für Haushalte mit niedrigerem und mittlerem Einkommen sichergestellt. Die Anfangsmieten und Mieterhöhungsmöglichkeiten stehen daher in einem angemessenen Verhältnis zur Einkommensentwicklung der Zielgruppen des jeweiligen Förderwegs.

Mit der Einführung des 3. Förderwegs für Haushalte mit mittlerem Einkommen zum 1.4.2024 wurden weitere 15 v. H. aller Hamburger Haushalte berechtigt, geförderten Wohnraum zu beziehen. Dies sind rund 130.000 Haushalte, für die mit diesem Angebot die Lücke bis zu den Neubau-Mieten im freifinanzierten Bereich geschlossen wird. Das erweiterte Angebot nimmt Bezug auf das Bürgerschaftliche Ersuchen 22/13468 „Bezahlbares Wohnen für alle – ein 3. Förderweg für Hamburg“ vom 8.11.2023.

2.5 Engagement der SAGA

Um steigenden Kosten im Wohnungsbau entgegenzuwirken, hat die SAGA seit 2016 einen eigenen Systembaukasten entwickelt. Durch Typisierung sowie Mehrfachnutzung wird insbesondere die Planung beschleunigt und kosteneffizienter gemacht. Ziel ist, bezahlbaren Wohnraum mit guter Architektur zu schaffen. Das von der SAGA hierfür entwickelte sogenannte Baukastensystem ermöglicht es, standortbezogen variabel auf die jeweilige städtebauliche Situation (Zeile, Punkthaus, Reihenhaus) reagieren zu können. Es kommt bei neu zu bebauenden Grundstücken wie auch bei Nachverdichtung bestehender Quartiere zum Einsatz. Um auch eine hochwertige Gestaltung zu sichern, wurden der

Oberbaudirektor und die Bezirksämter eng in die Entwicklung eingebunden. Darüber hinaus hat die SAGA einen Realisierungswettbewerb zur Entwicklung neuer Lösungsansätze für einen reduzierten nachhaltigen Baustandard, das „SAGA-Effizienzhaus“, durchgeführt. Ziel ist dabei die Sicherung einer wirtschaftlichen Umsetzung bei gleichzeitig bezahlbaren freifinanzierten Mieten unter Erfüllung sowohl von Nutzeranforderungen als auch klimapolitischen und städtebaulichen Ansprüchen. Dieses Effizienzhaus wird nunmehr pilotiert. Ferner gleicht die SAGA die Ergebnisse aus der Initiative kostenreduziertes Bauen mit ihrem eigenen Standard ab, um zügig geeignete Maßnahmen für die Planungs- und Bauumsetzung zu generieren (siehe Nummer 2.9).

Durch die Schaffung von Wohnungen für Menschen mit niedrigen bis mittleren Einkommen leistet die SAGA einen wesentlichen Beitrag zur Erhöhung des bezahlbaren Wohnraumangebots auf dem Hamburger Wohnungsmarkt und trägt folglich zur Stabilisierung des allgemeinen Mietniveaus bei. Im Zeitraum 2018 bis 2024 hat die SAGA insgesamt 6.400 Wohnungen erstellt

2.6 Neubau von Wohnungen durch Fördern & Wohnen (F&W)

Mit der Anstalt öffentlichen Rechts F & W wurde eine geeignete Gesellschaft beauftragt, 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. Drs. 21/6471). Seit 2017 hat F&W 384 WA-gebundene Wohnungen fertiggestellt. Insgesamt wurden 598 WA-gebundene Wohnungen von F&W durch die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) bewilligt. Perspektivisch bedeutet dies, dass bis 2027 754 WA-gebundene Wohneinheiten entstehen werden.

2.7 Flächenmanagement und Vergabe städtischer Flächen nach Konzept

Die Freie und Hansestadt Hamburg als größte Grundeigentümerin in Hamburg mobilisiert und entwickelt fortlaufend neue Flächenpotenziale, insbesondere für den Geschosswohnungsbau. Ein Schwerpunkt bildet dabei die Sicherung der Flächen für den geförderten Mietwohnungsbau. In den Jahren 2018 bis 2024 wurden auf diesem Weg 68 Grundstücke für insgesamt 4.539 Wohneinheiten veräußert. 1.789 dieser Wohneinheiten waren gefördert zu realisieren, was einer Quote von 39 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 35 v. H. Mit dem Instrument der Konzeptausschreibung wird im Ergebnis gewährleistet, dass der Wohnungsneubau auf städtischen Flächen nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Wohnungsversorgung von unterschiedlichen Zielgruppen leistet. Damit hat die Stadt ein Steuerungsinstrument, um Wohnungsbauflächen an Investoren zu vergeben, deren Konzepte bezahlbare Mieten insbesondere für untere und mittlere Einkommensgruppen vorsehen.

2.8 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 konnte 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 Einstellungsoffensive „Hamburg wächst!“, mit der 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 wird der Wohnungsneubau in Hamburg erleichtert, um die Schaffung von ausreichend Wohnraum zu unterstützen und so den Druck auf dem Hamburger Wohnungsmarkt zu reduzieren.

2.9 Maßnahmen zur Reduzierung von Baukosten

Im Rahmen der „Initiative Kostenreduziertes Bauen“ der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen haben im Jahr 2024 Fachleute, Vertreterinnen und Vertreter der Praxis sowie Entscheidungsverantwortliche von Institutionen der Privatwirtschaft und der öffentlichen Hand in interdisziplinären Arbeitskreisen rechtliche und bauliche Standards sowie Planungs-, Verwaltungs-, Bau-, Management- und Ausführungsprozesse hinterfragt mit dem Ziel, die Baukosten nachhaltig zu senken. Eine nachhaltige Senkung der Baukosten sowohl im freifinanzierten als auch im geförderten Wohnungsbau zielt darauf, den Neubau von Wohnraum zu steigern und Angebote von Wohnraum zu angemessenen Mietkosten zu ermöglichen. Zu den identifizierten Kostentreibern wurden rechtssichere, praxistaugliche Abweichungsmöglichkeiten sowie neue Prozess- und Verfahrenslösungen entwickelt. Um Planung und Bau zu erleichtern und die Baukosten zu senken, wurden praxistaugliche Ansätze in mehreren Handlungsfeldern entwickelt.

Die Ergebnisse und Vorschläge aller Arbeitskreise der Hamburger Initiative wurden unter dem Oberbegriff „Hamburg-Standard“ zusammengefasst und am 10.02.2025 veröffentlicht (www.bezahlbarbauen.hamburg). Die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. und weitere wissenschaftliche Experten, die die Initiative begleitet haben, gehen von einem erreichbaren Einsparpotenzial von bis zu 2.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche aus.

In der Hamburger Wohnraumförderung wurde gleichzeitig ab 2025 ein neu definierter Basisstandard in der IFB-Neubauförderung für Mietwohnungen eingeführt, der die Erkenntnisse der vorgenannten Initiative durch Änderungen der IFB-Förderrichtlinien ergänzt. Ziel war auch hier, die durchschnittlichen Herstellungskosten für die Fördernehmenden zu senken und dabei zeitgemäßes sowie attraktives Wohnen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu erhalten. Dies soll die Attraktivität der Hamburger Wohnraumförderung sicherstellen und möglichst ausbauen, um weiterhin insbesondere Mietwohnungsneubau mit Mietpreis- und Belegungsbindungen in allen Förderwegen zu generieren. Der neue IFB-Basisstandard enthält dafür ein Minimum an notwendigen bautechnischen Vorgaben und führt dadurch zu schlankeren Verfahren und geringerem Planungs- und Kostenaufwand. Der IFB-

Basisstandard 2025 enthält deutlich weniger technische Sonderanforderungen gegenüber dem freifinanzierten Wohnungsbau als in vergangenen Förderjahrgängen. Einige optionale Förderangebote zur Ausstattungsverbesserung bleiben erhalten. Unverändert bleiben zudem die sozialen Mindestanforderungen des IFB-geförderten Wohnungsbaus, zum Beispiel Vorgaben zur Wohnungsgröße, zum Anteil der Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende sowie die Mietpreis- und Belegungsbindungen. Zu den weiteren Einzelheiten siehe Drs. 22/17695.

2.10 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 (vergleiche 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 vor. Insbesondere durch die kurzzeitige Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnung an Touristen geht dem Wohnungsmarkt marktgängiger Wohnraum gerade in citynahen Lagen verloren. Im Jahr 2018 wurden durch Änderung des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes daher gesetzliche Verschärfungen, wie die Reduzierung der Zeiten für eine genehmigungsfreie Zweckentfremdung der Hauptwohnung auf acht Wochen pro Jahr und die Pflicht zur Angabe einer Wohnraumschutznummer umgesetzt (Drucksache 21/14113). Im Ergebnis ist es durch diese Änderungen gelungen, den zuständigen Stellen die Wahrnehmung der Vollzugsaufgabe im Wohnraumschutz wesentlich zu erleichtern. Rund 13.700 gültige 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.

Für diesen Bereich stehen nunmehr weitere Vollzugsverbesserungen infolge der Verordnung (EU) 2024/1028 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. April 2024 über die Erhebung und den Austausch von Daten im Zusammenhang mit Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften und zur Änderung der Verordnung (EU) 2018/1724 (ABl. EU L, 2024/1028, 29.4.2024), Geltung ab 20.5.2026, an. Hamburg beabsichtigt, das Hamburgische Wohnraumschutzgesetz zu ändern und ein technisch an die Voraussetzungen der Verordnung angepasstes Registrierungssystem für Kurzzeitvermietungen einzuführen. In der Folge wird Hamburg von den Online-Plattformen, die das Anbieten von Kurzzeitvermietungen ermöglichen, regelmäßig Daten zu den dort gebuchten Übernachtungen erhalten. So kann im Bereich der Zweckentfremdung durch kurzfristige Vermietungen die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen noch effizienter kontrolliert und sichergestellt werden, dass alle Vermietungen über die Verwendung einer Registrierungsnummer den Behörden bekannt werden.

2.11 WA-Wohnraumversorgungspaket 2030: 7-Punkte-Programm zum Ausbau der Versorgungskapazitäten für anerkannt vordringlich Wohnungssuchende

Mit dem 7-Punkte-Programm („WA-Wohnraumversorgungspaket 2030“, Drs. 22/8805) erfolgte 2022 eine Fortschreibung des Gesamtkonzeptes zur besseren Versorgung vordringlich Wohnungssuchender mit Wohnraum (Drs. 21/2905). Das 7-Punkte-Programm konkretisiert die Zielsetzungen aus dem in der 22. Legislaturperiode vereinbarten Bündnis für das Wohnen in Hamburg verankerten „Sonderprogramm

¹⁷ Quelle Wohnraumschutzregister, Stand 19.09.2025.

für vordringlich Wohnungssuchende" mit dem Ziel, die Wohnraumversorgungssituation vordringlich wohnungssuchender Haushalte zu verbessern. Das 7-Punkte-Programm wird kontinuierlich weiterentwickelt.

Zur Bilanz des 7-Punkte-Programms siehe Drs. 22/18150.

Wesentliche Maßnahmen zur Schaffung von Wohnraum für die Zielgruppe der vordringlich wohnungssuchenden Haushalte sind folgende:

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

Der Senat hat die Förderung von WA-Wohnungen in den vergangenen Jahren sukzessive optimiert und damit Anreize zum Neubau von Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende erhöht. Seit 2017 sieht die Wohnraumförderung eine Gesamtprogrammmzahl für mindestens 300 Wohnungen jährlich für vordringlich Wohnungssuchende vor. Im 1. Förderweg ist seit 2019 ein regelhafter WA-Anteil von 10 v. H. für Bauvorhaben ab 30 geförderten Wohneinheiten vorgesehen. Der neue 1. Förderweg Plus mit einer Mietpreisbindung über 100 Jahre sieht sogar einen regelhaften WA-Anteil von 20 v. H. vor. Der ergänzende monatliche Zuschuss für WA-Wohnungen beträgt nach Erhöhungen mittlerweile 2,50 Euro/m² Wohnfläche. Zudem wurde die Ankauflförderung, mit der Hamburg Belegungsbindungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte im ungebundenen Wohnungsbestand ankauft, in den vergangenen Jahren reformiert und attraktiver ausgestaltet, um die Inanspruchnahme zu steigern.

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. Die aktuellen Zahlen für 2024 zeigen deutlich den Erfolg der Maßnahmen des 7-Punkte-Programms zur Steigerung des Neubaus. Mit 346 fertiggestellten WA-gebundenen Wohnungen konnte eine Steigerung von rund 85 v. H. gegenüber dem Vorjahr (187 WE) erreicht werden. Nahezu verdoppelt haben sich die Zahlen der Bewilligungen mit 511 WE gegenüber 262 WE in 2023. Insgesamt wurden seit 2016 1.198 WA-gebundene Wohnungen fertiggestellt und für 2.276 eine Förderbewilligung ausgesprochen.

Hinzu kommen die direkt angekauften Belegungsbindungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte. Seit 2018 wurden über das Bindungsankaufprogramm ca. 500 Bindungen angekauft.

2.11.2 Vergabe städtischer Flächen zur Schaffung von WA-Wohnungen

Über Direktvergaben und Konzeptausschreibungen städtischer Flächen können WA-Anteile zwischen 10 und 100 v. H. umgesetzt werden. Der Senat hat 2018 ergänzend die Bezirksamter beauftragt, jährlich Potenzialflächen für 20 bis 30 Wohnungen für die Zielgruppe der vordringlich Wohnungssuchenden zu melden. Ziel ist es, darüber frühzeitig Wohnungsbaupotenziale zu sichern und damit die bestehenden Instrumente zu ergänzen und zu stärken. Bisher konnten über dieses Instrument insgesamt 1.588 Wohnungsbaupotenziale auf 57 Flächen generiert werden. Rund 30 v. H. der gemeldeten Wohnungsbaupotenziale befinden sich aktuell im Bau bzw. sind bereits fertiggestellt.

2.11.3 Kooperationsverträge mit der Wohnungswirtschaft

Einen weiteren Beitrag zur Versorgung vordringlich wohnungssuchender Haushalte mit Wohnraum leisten die zwölf Kooperationsverträge der Freien und Hansestadt Hamburg mit der SAGA und Genossenschaften. Diese enthalten eine jährliche Versorgungsverpflichtung von aktuell insgesamt 4.151 sozialwohnungsberechtigten Haushalten, davon 2.273 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 651 sozialwohnungsberechtigten Haushalte sind in unterschiedlichen Anteilen von den genossenschaftlichen Kooperationspartnern zu versorgen, ebenso wie insgesamt 273 weiteren

vordringlich wohnungssuchende Haushalte. Auch außerhalb der Kooperationsverträge werden vordringlich Wohnungssuchende mit Wohnraum versorgt. Überwiegend erfolgt die Versorgung in dem für die Zielgruppe reservierten WA-gebundenen Wohnraum.

2.11.4 Angebote zur Unterstützung und finanziellen Absicherung

Neben den oben genannten Instrumenten gibt es ein breites Spektrum an Angeboten zur Unterstützung und finanziellen Absicherung. Diese sind im 7-Punkte-Programm verankert und verfolgen das Ziel, eventuell bestehende Vermietungshemmnisse abzubauen (s. dazu auch Drucksache 22/18150). Sie werden fortlaufend im Dialog mit der Hamburger Wohnungswirtschaft über das seit 2021 etablierte Dialogformat der Roundtables weiterentwickelt und durch neue Maßnahmen und Instrumente ergänzt.

Eine bei der Sozialbehörde installierte Verfahrenslotsin informiert unabhängig von der verwaltungsseitigen Zuständigkeit über Förderungen und Unterstützungsmöglichkeiten. Im Bereich der Öffentlichkeitsarbeit wird über die Zielgruppe informiert und für eine Vermietung geworben.

Seit 2019 unterstützt das Einzugs- und Begleitem von F & W vordringlich Wohnungssuchende, insbesondere aus öffentlich-rechtlicher Unterbringung, und deren Vermieter im Vermietungsprozess und im ersten Jahr nach Einzug des Haushalts.

Seit 2021 bietet die Sozialbehörde Vermietern, die an wohnungslose Haushalte vermieten, Gewährleistungen in Höhe von 90 €/m² Wohnfläche an¹⁸. So werden finanzielle Risiken der Vermietung abgesichert. Zudem umfasst das Angebot eine verlängerte Betreuung durch das Einzugs- und Begleitem.

Über das Angebot einer Zwischenvermietung bei F & W kann seit 2023 das Mietverhältnis erprobt werden und geht bei problemarmem Verlauf nach zwei Jahren in ein unbefristetes Mietverhältnis über. Seit 2025 können registrierte soziale Träger, die einen wohnungslosen Haushalt in Wohnraum vermitteln und ein Jahr im Rahmen einer sozialen Wohnbegleitung unterstützen, über eine Prämienrichtlinie eine Prämie erhalten¹⁹.

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. Der Senat wird sich auch künftig für eine Entspannung des Wohnungsmarktes einsetzen und hat entsprechende Maßnahmen, beispielsweise mit der Initiative zum kostenreduzierten Bauen, ergriffen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und Mieterinnen und Mieter zu entlasten.

Die geschilderten Maßnahmen werden 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 zukünftig. So haben die Ausführungen im ersten Kapitel verdeutlicht, dass der Wohnungsmarkt in Hamburg nach wie vor angespannt ist und die gesetzlichen Voraussetzungen des § 556d Absatz 2 BGB weiter vorliegen.

¹⁸ [Fachanweisung Gewährleistungspaket](#)

¹⁹ [Prämienrichtlinie wohnungslose Haushalte | IFB Hamburg](#)

Verordnung zur Änderung der Hamburgischen Verordnung über die Hygiene und Infektionsprävention in medizinischen Einrichtungen

Vom 25. November 2025

Auf Grund von § 23 Absatz 8 Satz 1 des Infektionsschutzgesetzes vom 20. Juli 2000 (BGBl. I S. 1045), zuletzt geändert am 12. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 359 S. 1, 58), und § 4 Absatz 2 des Hamburgischen Krankenhausgesetzes vom 17. April 1991 (HmbGVBl. S. 127), zuletzt geändert am 19. November 2024 (HmbGVBl. S. 580), wird verordnet:

Die Hamburgische Verordnung über die Hygiene und Infektionsprävention in medizinischen Einrichtungen vom 27. März 2012 (HmbGVBl. S. 137), geändert am 25. April 2017 (HmbGVBl. S. 126, 130), wird wie folgt geändert:

1. In § 1 Absatz 1 werden folgende Sätze angefügt:

„Unter Einrichtungen für ambulantes Operieren nach Satz 1 Nummer 2 werden Einrichtungen verstanden, die ambulante Operationen entsprechend § 115b des Fünften Buches Sozialgesetzbuch vom 20. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2477, 2482), zuletzt geändert am 30. September 2025 (BGBl. I Nr. 231 S. 1, 4), in der jeweils geltenden Fassung durchführen und auf Grundlage des Standes der medizinischen Wissenschaft einen Operationsraum betreiben und dies beim Gesundheitsamt gemäß § 3 Absatz 4 angezeigt haben. Die Einhaltung des Standes der medizinischen Wissenschaft auf diesem Gebiet wird vermutet, wenn jeweils die veröffentlichten Empfehlungen der Kommission für Infektionsprävention in medizinischen Einrichtungen und in Einrichtungen und Unternehmen der Pflege und Eingliederungshilfe (KRINKO) beim Robert Koch-Institut, insbesondere die Empfehlung „Prävention postoperativer Wundinfektionen“ (Bundesgesundheitsblatt 2018 S. 448) in der jeweils geltenden Fassung, beachtet worden sind.“

2. In § 2 Satz 1, § 3 Absatz 1, § 3 Absatz 3 Satz 1, § 4 Absatz 3 Nummer 6, § 5 Absatz 1 Satz 1, § 5 Absatz 2 Satz 1, § 6 Absatz 3 Satz 1, § 6 Absatz 4, § 7 Absatz 3 Satz 2, § 8 Absatz 4 Satz 1, § 9 Sätze 3 und 4, § 10 Absatz 2 Satz 1 und Absatz 3, § 11 Absatz 1 Satz 1, § 11 Absatz 3 Satz 1, § 12 Absatz 1 und § 12 Absatz 2 Satz 1 wird jeweils die Textstelle „§ 1 Absatz 1“ durch die Textstelle „§ 1 Absatz 1 Satz 1“ ersetzt.

3. § 3 wird wie folgt geändert:

3.1 Hinter Absatz 3 wird folgender neuer Absatz 4 eingefügt:

„(4) Bevor Einrichtungen nach § 1 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 ihren Operationsbetrieb aufnehmen oder ihr Eingriffsspektrum erweitern, haben die Träger der Einrichtungen die geplanten Eingriffe, insbesondere im Hinblick auf den Betrieb eines Operationsraums, durch Krankenhaushygienikerinnen und Krankenhaushygieniker hinsichtlich der hygienischen Anforderungen bewerten zu lassen und dies zu dokumentieren. Vor Aufnahme des erstmaligen Operationsbetriebes oder des erweiterten Eingriffsspektrums ist dies bei dem für den Ort der Einrichtung zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen und die Bewertung der zuständigen Behörde auf Anforderung zu übermitteln. Einrichtungen, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Vorschrift ihre Tätigkeit schon aufgenommen haben, haben diese innerhalb von sechs Monaten ab

Inkrafttreten dieser Vorschrift bei der in Satz 2 genannten Stelle anzuzeigen.“

3.2 Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 5 und erhält folgende Fassung:

„(5) Die Vorschriften des Medizinprodukterecht-Durchführungsgesetzes vom 28. April 2020 (BGBl. I S. 960), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 324 S. 1, 6), in der jeweils geltenden Fassung sowie die darauf gestützten Rechtsverordnungen bleiben unberührt.“

4. § 4 Absatz 1 erster Halbsatz erhält folgende Fassung:

„In jeder Einrichtung nach § 1 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 ist eine Hygienekommission einzurichten, der folgende Mitglieder angehören:“.

5. In § 5 Absatz 1 Satz 2 wird die Textstelle „und sind bis zum 31. Dezember 2019 zu erfüllen“ gestrichen.

6. § 6 wird wie folgt geändert:

6.1 In Absatz 1 Satz 3 wird die Textstelle „Kommission für Krankenhaushygiene und Infektionsprävention (KRINKO) beim Robert Koch-Institut vom 20. August 2009 (Bundesgesundheitsblatt S. 951)“ durch die Textstelle „Kommission für Infektionsprävention in medizinischen Einrichtungen und in Einrichtungen und Unternehmen der Pflege und Eingliederungshilfe (KRINKO) beim Robert Koch-Institut (Bundesgesundheitsblatt 2023 S. 332)“ ersetzt.

6.2 In Absatz 4 wird folgender Satz angefügt:

„Die Personen nach Satz 1 müssen dabei die in Absatz 2 Satz 1 aufgeführte Qualifikation vorweisen.“

7. § 8 Absatz 3 erhält folgende Fassung:

„(3) Die Qualifikation für die Wahrnehmung der Aufgaben einer Fachkraft für Hygiene und Infektionsprävention (Hygienefachkraft) richtet sich nach den Bestimmungen der Fachfortbildungs- und Prüfungsordnung zur Fachkraft für Hygiene vom 26. Juli 1996 (Amtl. Anz. S. 2177), zuletzt geändert am 25. März 2025 (Amtl. Anz. S. 1109), in der jeweils geltenden Fassung. Die Qualifikation zur Hygienefachkraft besitzt auch, wer eine den in Satz 1 genannten Bestimmungen vergleichbare staatliche Prüfung an einer staatlich anerkannten Weiterbildungsstätte erfolgreich zur Zulassung als Hygienefachkraft abgeschlossen hat.“

8. § 9 wird wie folgt geändert:

8.1 Die Überschrift erhält folgende Fassung:

„Hygienebeauftragte Pflegekräfte in der klinischen Pflege und in klinischen medizinischen Assistenzberufen“.

- 8.2 In den Sätzen 1, 3 und 4 werden jeweils hinter den Wörtern „Hygienebeauftragte in der Pflege“ die Wörter „und in klinischen medizinischen Assistenzberufen“ eingefügt. jährige abgeschlossene Ausbildung in einem einschlägigen Gesundheitsberuf mit mehrjähriger Berufserfahrung.“
- 8.3 Satz 2 erhält folgende Fassung: 9. § 11 Absatz 5 wird aufgehoben.
- „Hygienebeauftragte in der Pflege und in klinischen medizinischen Assistenzberufen verfügen über eine drei- 10. In § 15 wird die Textstelle „§ 73 Absatz 1 Nummer 24“ durch die Textstelle „§ 73 Absatz 1a Nummer 24“ ersetzt.

Gegeben in der Versammlung des Senats,
Hamburg, den 25. November 2025.

Verordnung

zur Änderung der Verordnung zur Verhütung übertragbarer Krankheiten

Vom 25. November 2025

Auf Grund von § 17 Absatz 4 des Infektionsschutzgesetzes vom 20. Juli 2000 (BGBl. I S. 1045), zuletzt geändert am 12. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 359 S. 1, 58), wird verordnet:

Die Verordnung zur Verhütung übertragbarer Krankheiten vom 24. Mai 2005 (HmbGVBl. S. 217) wird wie folgt geändert:

1. In § 3 Satz 2 wird die Textstelle „Robert-Koch-Institut“ durch die Textstelle „Robert Koch-Institut“ ersetzt.
2. In § 6 wird die Textstelle „§ 73 Absatz 1 Nummer 6“ durch die Textstelle „§ 73 Absatz 1a Nummer 6“ ersetzt.

Gegeben in der Versammlung des Senats,
Hamburg, den 25. November 2025.