

# HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

## TEIL I

HmbGVBl. Nr. 21	DIENSTAG, DEN 24. JUNI	2025
Tag	Inhalt	Seite
10. 6. 2025	Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn nach § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Mietpreisbegrenzungsverordnung) ..... 400-7	393
10. 6. 2025	Zweite Verordnung zur Änderung der Ausbildungs- und Prüfungsordnung der Berufsfachschule für Sozialpädagogische Assistenz ..... 223-1-49	423
12. 6. 2025	Siebenundfünfzigste Verordnung über die Erweiterung der Verkaufszeiten aus Anlass von besonderen Ereignissen im Bezirk Wandsbek ..... 2000-1, 2035-1, 2138-1, 63-1	429
13. 6. 2025	<b>Fünftes Gesetz zur Änderung des Gesetzes über Verwaltungsbehörden und anderer Gesetze</b> ..... 2000-1, 2035-1, 2138-1, 63-1	430

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

### Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn nach § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Mietpreisbegrenzungsverordnung) Vom 10. Juni 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 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323 S. 1, 10), wird verordnet:

#### § 1

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

#### § 2

Diese Verordnung tritt am 1. Juli 2025 in Kraft und mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft.

Gegeben in der Versammlung des Senats,  
Hamburg, den 10. Juni 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 BGB 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 Angebotsmieten<sup>1</sup>

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

Bei den Angebotsmieten handelt es sich um Nettokaltmieten von in ausgewählten Tageszeitschriften 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.<sup>2</sup> 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 weiter stark gestiegen. Hamburg liegt damit weiter auf dem Niveau anderer vergleichbarer Großstädte. Mittlerweile sind die Zuwachsraten im Bundesdurchschnitt ebenfalls gestiegen.

In Hamburg stiegen die Angebotsmieten zwischen 2018 und 2024 im Durchschnitt (Mittelwert<sup>3</sup>) von 11,81 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich netto-kalt um rund 33 vom Hundert (v. H.) auf rund 15,68 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich netto-kalt. Im Vergleich dazu stiegen im gleichen Zeitraum bundesweit die Angebotsmieten um durchschnittlich rund 29 v. H. auf 10,92 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich netto-kalt (siehe Grafik 1). Der absolute Anstieg fiel im gleichen Zeitraum in Hamburg mit 3,87 Euro/m<sup>2</sup> deutlich höher aus als im Bundesdurchschnitt (2,48 Euro/m<sup>2</sup>).<sup>4</sup> 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

<sup>1</sup> 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).

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

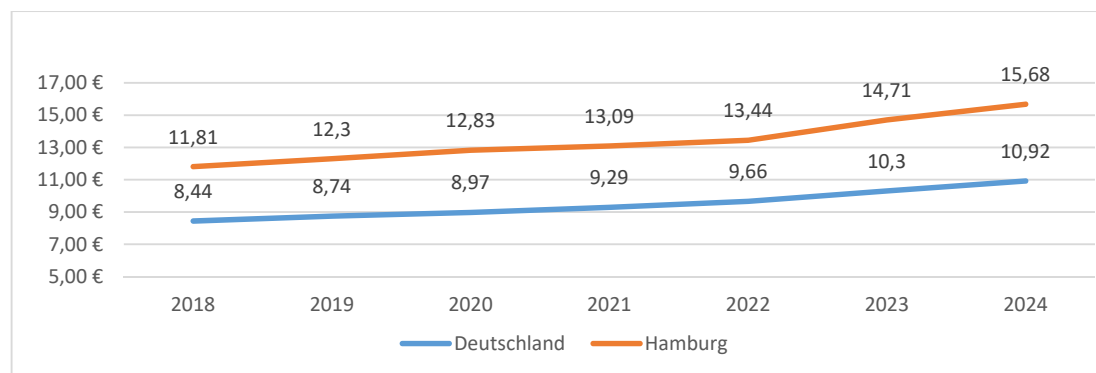
<sup>3</sup> Der Mittelwert (auch: arithmetisches Mittel) ist eine der grundlegendsten und am häufigsten verwendeten Kennzahlen der Statistik. Er beschreibt die durchschnittliche Ausprägung eines Merkmals in einer Datenreihe.

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

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.

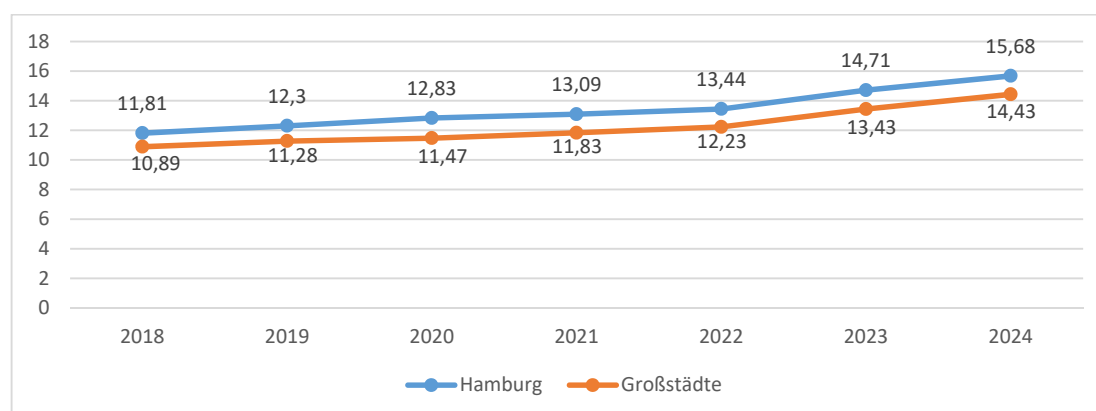
**Grafik 1: Entwicklung der Angebotsmieten in Hamburg und in Deutschland 2018 bis 2024 (Mittelwerte)**



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).

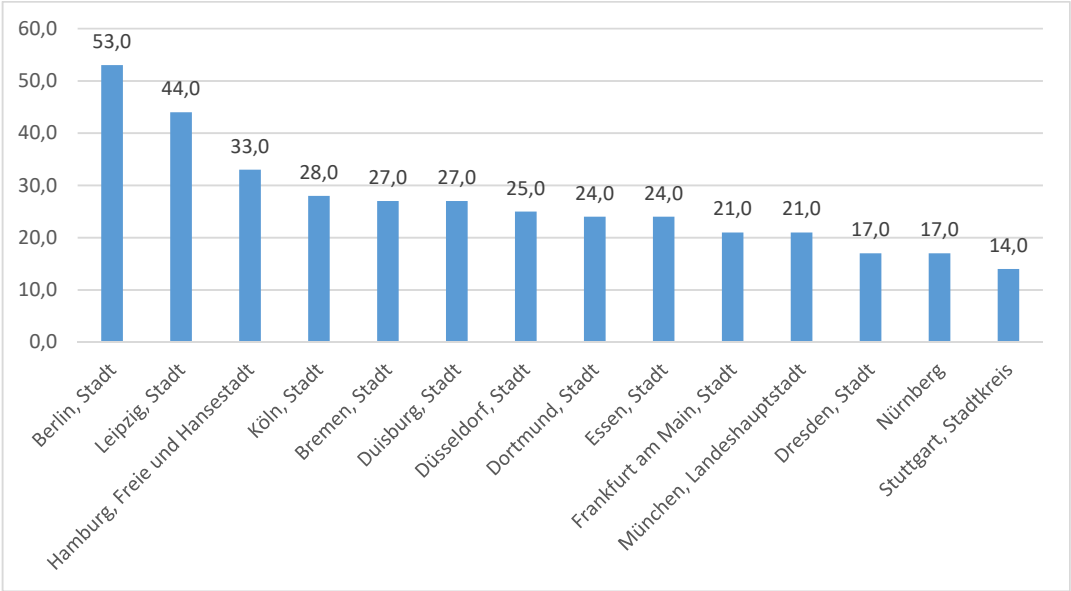
**Grafik 2: Entwicklung der Angebotsmieten in Hamburg im Vergleich zu den 14 größten kreisfreien Städten in Euro pro m² Wohnfläche (Mittelwerte)**



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 qm (Medianwerte)						
	<40 qm	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						
Anstieg im Zeitraum 2018 bis 2024	<40 qm	ab 40 bis <60	ab 60 bis <80	ab 80 bis <100	ab 100 bis <120	ab 120 bis <160	160 und mehr
	Median	Median	Median	Median	Median	Median	Median
	23%	30%	33%	31%	26%	28%	28%
Haushalte in Mehrfamilienhäusern	69000	267500	263500	107500	29500	18000	7000

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> – 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 < 60m<sup>2</sup>: 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 auch zu betonen, dass auch in diesen Segmenten die absolute Steigerung über dem Bundesniveau liegt.

Eine ähnliche Entwicklung ist auch 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.<sup>5</sup> Tabelle 4 zeigt im Folgenden die Entwicklung der Angebotsmieten im Zeitraum 2018 bis 2024 auf Ebene dieser Hamburger Teilmärkte.

<sup>5</sup> Ausnahme bilden Billstedt, Rahlstedt und Ottensen. Aufgrund der Größe der Stadtteile Billstedt und Rahlstedt bzw. des herausgehobenen Mietniveaus in Ottensen wurden in diesen Fällen keine Teilmärkte mit anderen Stadtteilen gebildet.

Tabelle 3: Abgrenzung der Hamburger Mietwohnungsteilmärkte

Abgrenzung der Hamburger Mietwohnungsteilmärkte für Auswertung der Angebotsmieten										
Teilmärkte	Stadtteile									
Alsterdorf/Ohlsdorf	Alsterdorf	Ohlsdorf								
Altes Land	Granz	Finkenwerder	Moorburg	Neuerfelde	Francop					
Altona/Bahrenfeld	Altona-Altstadt	Altona-Nord	Bahrenfeld							
Altona-West	Ischbrook	Fleßen	Sülldorf							
City (Altstadt/Neustadt/HafenCity)	Altstadt	Neustadt	HafenCity							
Barmbek	Barmbek-Nord	Barmbek-Süd	Dulsberg							
Bergedorf/Lohbrügge	Bergedorf	Lohbrügge								
Billstedt	Billstedt									
Embsbüttel	Embsbüttel	Hoheluft-West								
Elbvororte	Blankenese	Groß Flottbek	Nerstedten							
Eppendorf	Eppendorf	Hoheluft-Ost								
Fuhlsbüttel/Langenhorn	Fuhlsbüttel	Langenhorn								
Borgfelder/Hamm/Horn	Hamm			Horn	Borgfelde					
Harburg	Harburg	Heimfeld	Eßendorf	Langenbek	Marmstorf					Gut Moor
Lokstedt/Stellingen	Lokstedt	Stellingen								
Lurup/Osdorf	Lurup	Osdorf								
Neugraben	Neugraben-Fischbek	Hausbruch								
Niendorf	Niendorf	Groß Borstel								
Östliche Alster	Uhlenhorst	Winterhude								
Ottensen	Ottensen									
Rahstedt	Rahstedt									
Schnelsen/Eidelstedt	Schnelsen	Eidelstedt								
St. Georg/Hohenfelde	St. Georg	Hohenfelde								
Stellshoop/Bramfeld	Bramfeld	Stellshoop								
St. Pauli/Sternschanze	St. Pauli	Sternschanze								
Vier- und Marschlande	Allermöhe	Allermöhe	Billwerder	Curslack	Kirchwerder					
Wandsbek-Nord	Bergstedt	Duvenstedt	Hummelsbüttel	Poppenbüttel	Lemsahl-Mellingstedt					
Wandsbek-Mitte	Ellbek	Marienthal	Wandsbek							
Wandsbek-Ost	Farmser-Berne	Jenfeld	Tomdorf							
Westliche Alster	Harveschude	Rotherbaum								
Wilhelmsburg	Wilhelmsburg	Veddel	Rotherbaumsort							



**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	Steigerung Bundesdurchschnitt	Anstieg 2018-2024 in %
City (Altstadt/Neustadt/HafenCity)	22,40 €	16,04 €	6,36 €	2,48	40%
Westliche Alster	20,07 €	15,64 €	4,43 €	2,48	28%
Östliche Alster	18,00 €	14,30 €	3,70 €	2,48	26%
Eppendorf	17,66 €	14,39 €	3,27 €	2,48	23%
St.Georg/Hohenfelde	18,03 €	14,08 €	3,95 €	2,48	28%
Elbvororte	17,04 €	13,95 €	3,09 €	2,48	22%
Ottensen	21,00 €	13,91 €	7,09 €	2,48	51%
St. Pauli	17,33 €	13,95 €	3,38 €	2,48	24%
Eimsbüttel	16,78 €	13,85 €	2,93 €	2,48	21%
Altona/Bahrenfeld	17,05 €	13,32 €	3,73 €	2,48	28%
Lokstedt/Stellingen	16,84 €	12,54 €	4,30 €	2,48	34%
Alsterdorf/Ohlsdorf	15,60 €	11,91 €	3,69 €	2,48	31%
Barmbek	14,38 €	11,88 €	2,50 €	2,48	21%
Wandsbek-Mitte	14,67 €	10,96 €	3,71 €	2,48	34%
Lurup/Osdorf	13,49 €	9,96 €	3,53 €	2,48	35%
Niendorf	13,90 €	11,19 €	2,71 €	2,48	24%
Wandsbek-Nord	14,89 €	11,39 €	3,50 €	2,48	31%
Fuhlsbüttel/Langenhorn	14,27 €	10,97 €	3,30 €	2,48	30%
Altona-West	14,33 €	11,17 €	3,16 €	2,48	28%
Schnelsen/Eidelstedt	13,93 €	10,50 €	3,43 €	2,48	33%
Borgfelde/Hamm/Horn	12,99 €	10,86 €	2,13 €	2,48	20%
Bergedorf/Lohbrügge	13,87 €	10,09 €	3,78 €	2,48	37%
Wandsbek-Ost	13,54 €	9,92 €	3,62 €	2,48	36%
Billstedt	12,03 €	9,52 €	2,51 €	2,48	26%
Rahlstedt	13,19 €	9,97 €	3,22 €	2,48	32%
Steilshoop/Bramfeld	13,60 €	10,05 €	3,55 €	2,48	35%
Wilhelmsburg	12,37 €	9,80 €	2,57 €	2,48	26%
Harburg	12,38 €	9,56 €	2,82 €	2,48	29%
Vier-und Marschlande	12,63 €	9,45 €	3,18 €	2,48	34%
Neugraben	11,11 €	8,77 €	2,34 €	2,48	27%
Altes Land	10,41 €	8,58 €	1,83 €	2,48	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/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die einzige Ausnahme bildet der im Südwesten gelegenen Teilmarkt Altes Land.

Insgesamt wird deutlich, dass nicht nur in den traditionell nachgefragten innerstädtischen Stadtteilen wie Eppendorf oder Eimsbüttel oder in den sogenannten „Szenestadtteilen“ wie St. Pauli oder St. Georg die Mieten stark gestiegen sind. Auch 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.

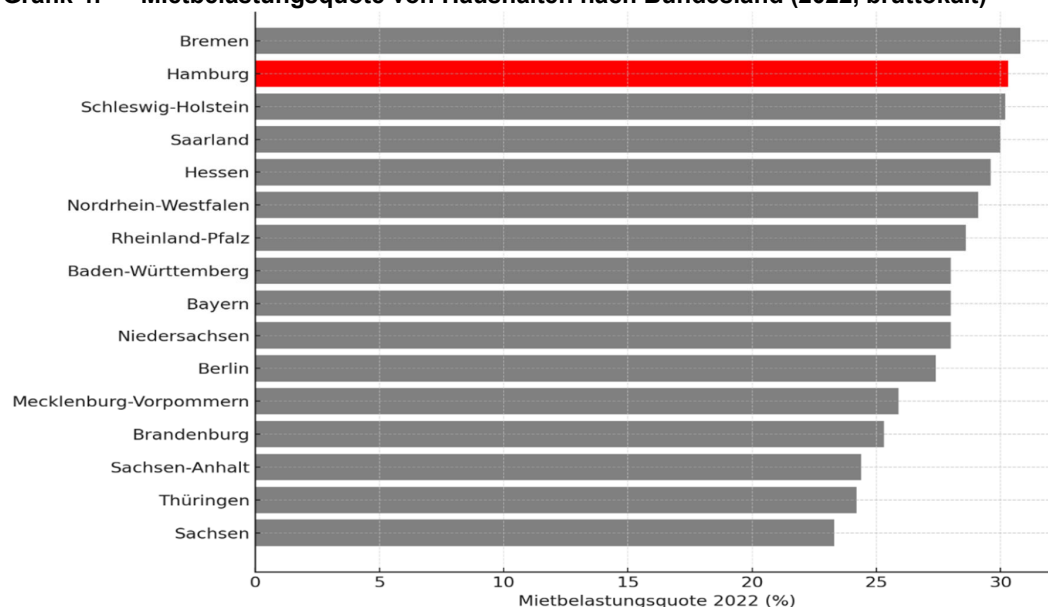
Der durchschnittliche gewichtete Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels ist von 2017 bis 2023 um 16,5 v. H. von 8,44 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 9,83 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche gestiegen. Im Vergleich dazu stieg der als Vergleichsgröße insoweit am ehesten geeignete Bundesmietenindex<sup>6</sup> 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 Bundesdurchschnitt<sup>7</sup>.

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:

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



Quelle: Mikrozensus Zusatzerhebung Wohnen 2022

<sup>6</sup> 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.

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

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 deutlich über dem Hamburger Durchschnitt. Auch entlang der haushaltstypologischen Achse zeigen sich besonders hohe Wohnkostenbelastungen bei Familien mit drei 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 in 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 sogenannte CRES-Studie aus dem Jahr 2022, oder auch der Zensus 2022)<sup>8</sup>. 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

---

<sup>8</sup> Vgl. [https://www.steinbeis-cres.de/assets/Forschung/2023/Report\\_V9.pdf](https://www.steinbeis-cres.de/assets/Forschung/2023/Report_V9.pdf) (abgerufen am 11.04.2025)

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 qm 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

## 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 nochmal 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 Ende 2024 41.521<sup>9</sup> Personen in öffentlich-rechtlicher Unterbringung. Dies umfasst sowohl Asylsuchende als auch Wohnungslose und Schutzsuchende aus der Ukraine. Im Jahr 2024 blieben insgesamt 5.605 Schutzsuchende aus der Ukraine in Hamburg. Davon wurden 5.356 öffentlich-rechtlich untergebracht, die alle berechtigt sind, öffentlich geförderten Wohnraum zu beziehen. Insgesamt verfügen 30.569<sup>10</sup> Personen in öffentlich-rechtlicher Unterbringung über eine Dringlichkeitsbestätigung und damit über die Berechtigung öffentlich ge-

<sup>9</sup> Stand 31.12.2024

<sup>10</sup> Stand 31.12.2024

förderten 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 2024 blieben 7.034 Schutzsuchende in Hamburg. Davon wurden 4.644 Personen öffentlich-rechtlich untergebracht. Trotz eines Rückgangs gegenüber 2023 liegen die Zahlen fortlaufend auf einem sehr hohen Niveau.<sup>11</sup>

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 (September) ist die Bevölkerung Hamburgs von rund 1.707.000 auf rund 1.859.000 Einwohnerinnen und Einwohner und damit um 152.000 Personen gestiegen (Quelle: Statistikamt Nord, Zensus 2011 und Fortschreibung des Zensus 2022, eine korrigierte Rückrechnung ab 2018 wurde von den statistischen Ämtern noch nicht erstellt). 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.<sup>12</sup>

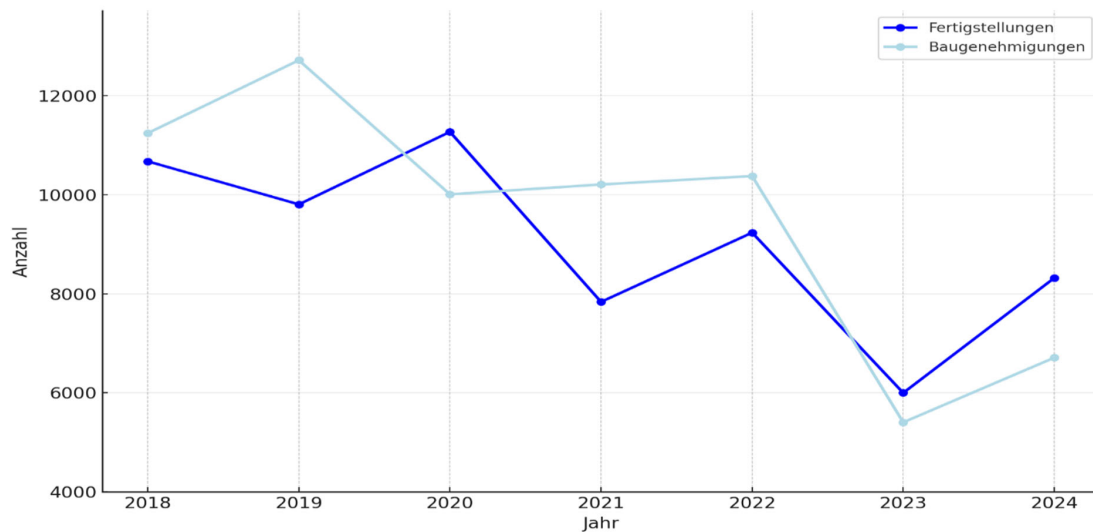
Diesem starken Bevölkerungs- und Haushaltsanstieg steht im Zeitraum 2011 bis 2021 ein Saldo (Fertiggestellte Wohnungen minus Abgang von Wohnungen) von rund 79.500 neuen Wohnungen gegenüber. Da der Zensus Anfang 2022 stattfand, ist die Stichtagszahl der Bautätigkeit zum 31.12.2021 das geeignetste Vergleichsmaß. 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 sowohl für die Baugenehmigungen als auch Baufertigstellungen starke Steigerungen erreicht werden (Grafik 5), jedoch fangen diese den konstant hohen Bedarf nicht ab.

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.

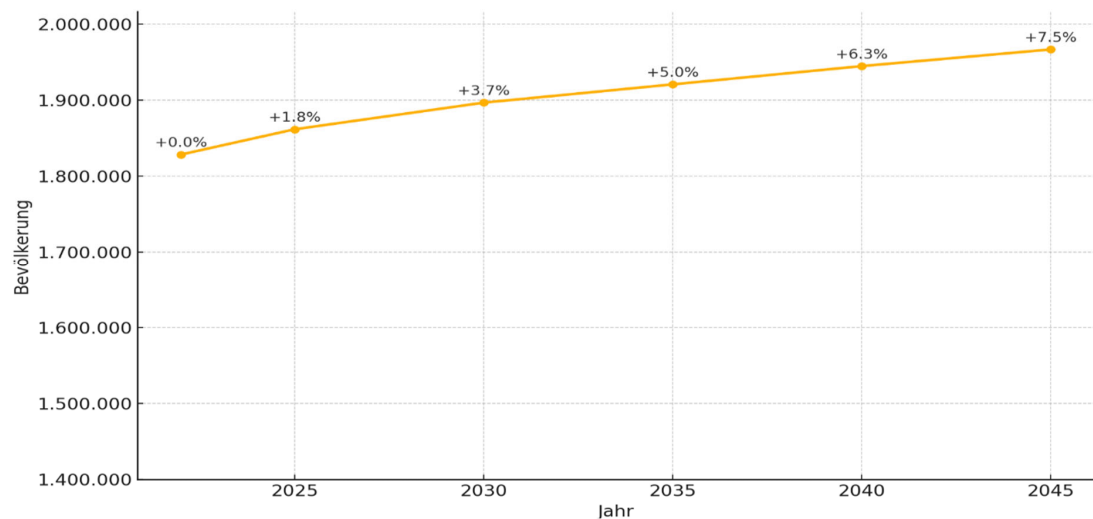
<sup>11</sup> Quelle: Stabsstelle Flüchtlinge und übergreifende Aufgaben, [Prognose und Kapazitätsplanung für die öffentlich-rechtliche Unterbringung in Hamburg](#), 21.5.2025.

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

**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.<sup>13</sup>

**Grafik 6: Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Hamburg bis 2045**

Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

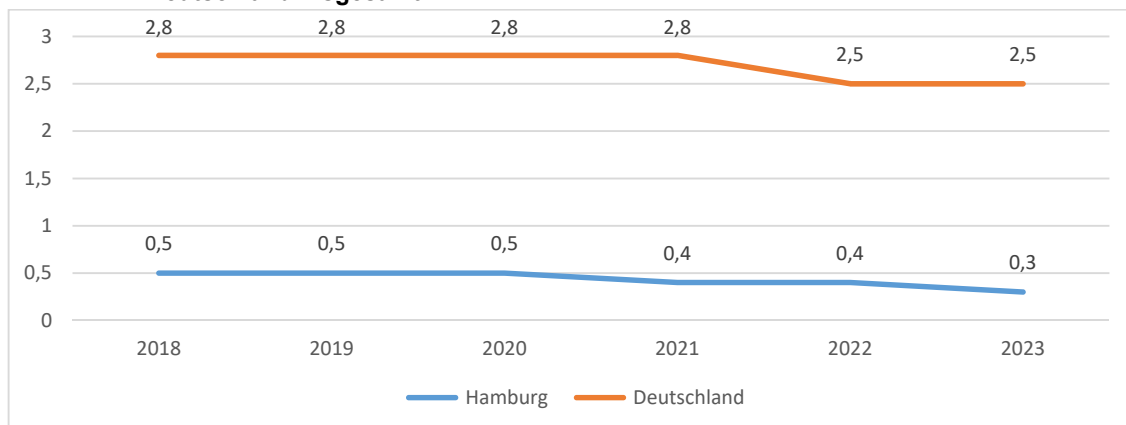
<sup>13</sup> Maretzke, Steffen / Hoymann, Jana / Schlömer, Claus (2024): *Raumordnungsprognose 2045 – Bevölkerungsprognose, aktualisiert anhand der Ergebnisse des Zensus 2022*. BBSR-Analysen KOMPAKT 13/2024. Bonn: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). DOI: [nicht vorhanden]. Online verfügbar unter: <https://www.bbsr.bund.de> [Zugriff am: 27.3.2025].

### 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 2023<sup>14</sup> 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.

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

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



preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind. Ihre Wohnungsversorgung 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 Wohnungssuchenden<sup>15</sup>, 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 Haushalte an. Diese Zahlen zeigen die gestiegene Anspannung der Versorgungssituation vordringlich wohnungssuchender Haushalte.

Vor diesem Hintergrund 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 Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) oder dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (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-gebundenen<sup>16</sup> 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.

<sup>15</sup> 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.

<sup>16</sup> 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.



### 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 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 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 Gesetzbuches 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 2025 (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 regelmäßig 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/m<sup>2</sup>) bei einem ungebremsten Anstieg dem Mietpreisniveau der übrigen regionalen Teilmärkte annähert. 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 beispielsweise dann der Fall sein, wenn für eine Vielzahl an klar abgrenzbaren und räumlich konzentrierten Teilmärkten sowohl die Indikatoren zur Bestimmung der Gefährdungslage weitgehend nicht einschlägig sind als auch der Erfolg der Maßnahme für die übrigen Gebiete der Stadt nicht gefährdet ist. Die hierfür notwendige und vorgenommene Betrachtung der Teilmärkte hat jedoch auch unter Berücksichtigung der Vermieterinteressen keinen Anlass gegeben, einzelne Teile der Stadt von den Maßnahmen der Mietpreisbegrenzung auszunehmen.

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 der voraussichtlich stagnierenden Neubaufertigstellungen unterhalb des Niveaus von 10.000 Wohnungen pro Jahr – ist nicht davon auszugehen, dass sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt bis zum 31.12. 2025 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 so weit 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 2025. Gleichzeitig wird das Vermietereigentum 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 2025.

Im nachfolgenden Abschnitt werden die Maßnahmen dargestellt, die der Hamburger Senat ergriffen hat, 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 Zielsetzung, bei größeren Neubauvorhaben, insbesondere auch in innerstädtischen, nachgefragten Lagen, einen Anteil von 35 v. H. öffentlich geförderten Wohnungen zu errichten, leistet die Wohnungspolitik einen wichtigen Beitrag gegen die soziale Segregation und für gemischte Quartiere. Auch auf privaten Flächen wird mit städtebaulichen Verträgen bei Planänderungen und Befreiungsanträgen ein Anteil von 35 v. H. geförderter Wohnungsbau auf den dadurch zusätzlich entstehenden Wohnflächen angestrebt. Ebenfalls eingefordert wird ein Anteil von 10 v. H. der Neubauwohnungen für vordringlich Wohnungssuchende (WA-Bindungen).

Auch im ungebundenen Bestand steht bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung. Dazu zählen insbesondere die ungebundenen Wohnungsbestände der SAGA (siehe auch Nummer 2.5) 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 Flächenpotentiale, insbesondere für den Geschosswohnungsbau, die mithilfe des Instruments der Konzeptausschreibung nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ zur Verbesserung der Wohnungsversorgung beitragen (siehe auch Nummer 2.6). Daneben beschleunigt der Senat die Baugenehmigungsverfahren der Stadt (siehe Nummer 2.7) und hat durch die Initiative Kostenreduziertes Bauen (Hamburg-Standard) ein Projekt zur Reduzierung von Baukosten geschaffen, um den Wohnungsneubau langfristig zu fördern und bezahlbares Wohnen zu gewährleisten (siehe Nummer 2.8). Außerdem wird mithilfe des Zweckentfremdungsrechts der Wohnungsbestand geschützt (siehe Nummer 2.9).

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 2.10).

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**

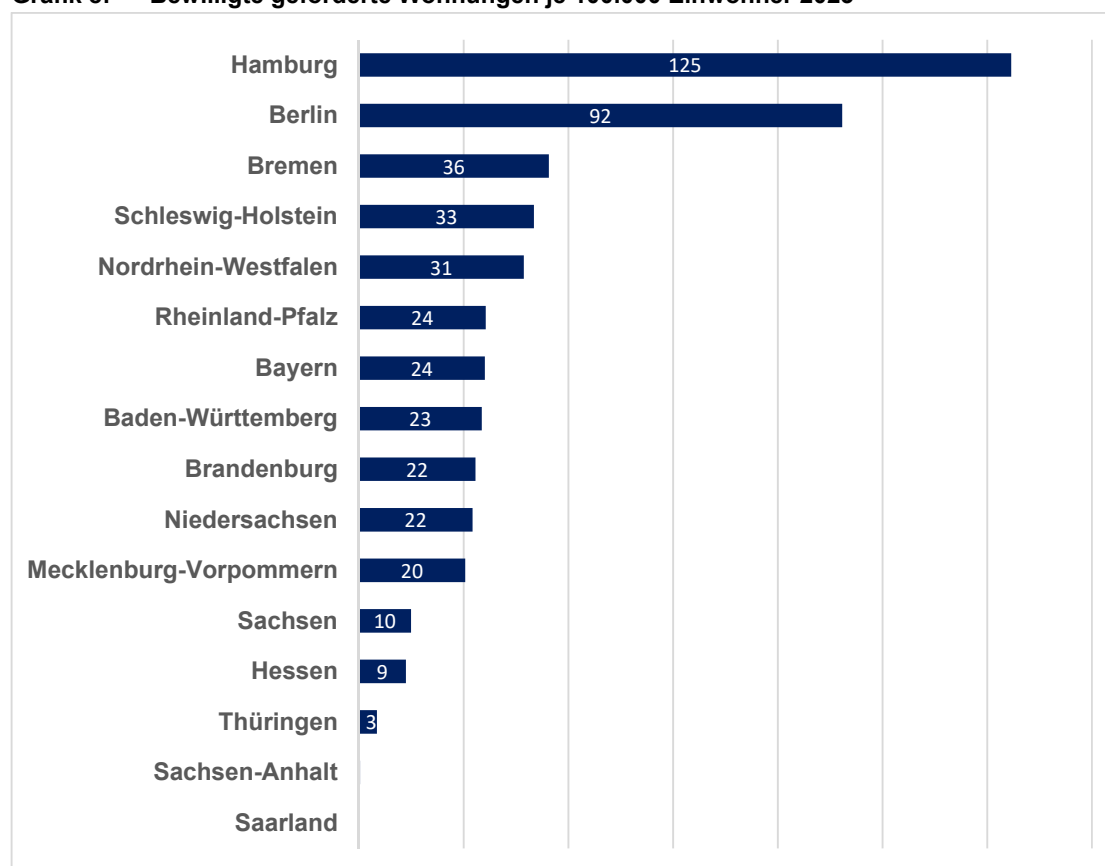
Seit 2011 setzt der Hamburger Senat mit dem Bündnis für das Wohnen in Hamburg auf eine kooperative Wohnungspolitik. Mit einer Vereinbarung für die 20. Legislaturperiode 2011 hat der Hamburger Senat die Zusammenarbeit begonnen und in der 21. Legislaturperiode (2015-2020) sowie in der 22. Legislaturperiode (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 war 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 Ländern (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 es, in jedem Fünfjahreszeitraum jährlich mindestens 1.000 Wohnungen zu errichten, die für 100 Jahre einer Mietpreisbindung im 1. Förderweg Plus 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 ca. 57 v. H.

### **2.4 Stärkung des geförderten Mietwohnungsbaus**

Die Hamburger Wohnraumförderung ist das zentrale Instrument, damit bezahlbarer Wohnraum in Hamburg neu geschaffen wird. 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 für 2025 stehen 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 fortgeschrieben. 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 2.8 Maßnahmen zur Reduzierung von Baukosten).

Im geförderten Wohnungsbau wird über die festgesetzten Anfangsmieten die Bezahlbarkeit für Haushalte mit niedrigem 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 08.11.2023.

## **2.5 Engagement der SAGA**

Um auch im freifinanzierten Neubau preisgedämpfte Mieten anbieten zu können, hat die SAGA das „SAGA-Systemhaus“ entwickelt. Durch Typisierung wird das Bauen beschleunigt und kosteneffizienter gemacht. Ziel ist es, bezahlbaren Wohnraum mit guter Architektur zu schaffen. Das von der SAGA hierfür entwickelte sogenannte Baukastensystem ermöglicht es, standortbezogen auf jede städtebauliche Situation reagieren zu können. Das Systemhaus umfasst alle gängigen städtebaulichen Figuren (Reihenhaus, Zeile, Punkthaus, Block) und ist baulich flexibel umsetzbar, weil es hohe Variabilität in der Geschossigkeit, der Dachformen, Fassaden und Materialien ermöglicht. Um auch eine hochwertige Gestaltung zu sichern, wurden der Oberbaudirektor und die Bezirksämter eng in die Entwicklung eingebunden. Der SAGA-Systembau wird von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen genehmigt (Typengenehmigung) und auf jeden Standort jeweils sorgfältig abgestimmt (Standortgenehmigung des Bezirksamtes). Mit dem Systemhaus soll sowohl der Prozess der Planrechtsschaffung wie der Genehmigung beschleunigt werden, aber auch eine kooperative Mitwirkung aller Beteiligten ermöglicht werden. Darüber hinaus hat die SAGA einen Realisierungswettbewerb zur Entwicklung neuer Lösungsansätze für einen reduzierten nachhaltigen Baustandard, das sog. SAGA-Effizienzhaus, durchgeführt. Ziel ist dabei die Sicherung einer wirtschaftlichen Umsetzung bei gleichzeitig bezahlbaren 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 dem SAGA-Standard ab, um zügig Maßnahmen für die Planungs- und Bauumsetzung bei der SAGA zu generieren.

Durch die Schaffung von Wohnungen für Menschen mit niedrigeren bis mittleren Einkommen leistet die SAGA einen wesentlichen Beitrag zur Erhöhung des bezahlbaren Wohnraumangebots auf dem Hamburger Wohnungsmarkt und trägt folglich zur Stabilisierung des Mietniveaus bei.

## **2.6 Flächenmanagement und Vergabe städtischer Flächen nach Konzept**

Die Freie und Hansestadt Hamburg als größte Grundeigentümerin in Hamburg mobilisiert und entwickelt neue Flächenpotentiale insbesondere für den Geschosswohnungsbau. 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, stadt eigenen 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 Wohnungsuchende) sowie ein bestimmter Wohnungsgrößenschlüssel. Der Anteil von Sozialwohnungen beträgt dabei regelmäßig mindestens 35 v. H. Mit dem Instrument der Konzeptausschreibung soll im Ergebnis gewährleistet werden, dass der Wohnungsneubau auf städtischen Flächen nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Wohnungsversorgung von unterschiedlichen Zielgruppen leistet. Insofern hat die Stadt ein Steuerungsinstrument, um Wohnungsbauflächen an Investoren zu vergeben, deren Konzepte bezahlbare Mieten insbesondere für untere und mittlere Einkommensgruppen vorsehen.

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

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

## **2.8 Maßnahmen zur Reduzierung von Baukosten**

Im Rahmen der „Initiative Kostenreduziertes Bauen“ der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen haben in den Jahren 2024/2025 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, die Neubautätigkeit und Modernisierung von Wohnraum zu steigern und eine Angebotsausweitung von Wohnraum zu angemessenen Mietkosten zu ermöglichen. Zu den identifizierten Kostentreibern wurden rechts-sichere, praxistaugliche Abweichungsmöglichkeiten sowie neue Prozess- und Verfahrenslösungen entwickelt. Um Planung und Bau zu erleichtern und auch damit die Baukosten zu senken, wurden praxistaugliche Ansätze in mehreren Handlungsfeldern entwickelt.

Die Ergebnisse und Vorschläge aller Arbeitsgruppen der Hamburger Initiative wurden unter dem Oberbegriff „Hamburg-Standard“ zusammengefasst und am 10.2.2025 veröffentlicht ([www.bezahlbarbauen.hamburg](http://www.bezahlbarbauen.hamburg)). Die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. und weitere wissenschaftliche Experten, die die Initiative begleitet haben, gehen von einem dadurch erreichbaren Einsparpotenzial bis zu 2.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche aus.

In der Hamburger Wohnraumförderung wurde hierauf aufbauend ab 2025 ein neu definierter Basisstandard in der IFB-Neubauförderung für Mietwohnungen eingeführt, der Erkenntnisse der vorgenannten Initiative berücksichtigt und durch Änderungen der IFB-Förderrichtlinien ergänzt. Ziel war, 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 Sonder-Anforderungen 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.

## **2.9 Zweckentfremdungsrecht**

Damit vorhandener Wohnraum dem Wohnungsmarkt zur Verfügung steht, schützt der Hamburger 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 12.700 gültige Wohnraumschutznummern<sup>17</sup> 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. In Hamburg wurde ein Projekt zur Anpassung der Sach- und Rechtslage an die Verordnung eingesetzt. 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.

## **2.10 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 im Bündnis für das Wohnen in Hamburg verankerten „Sonderprogramm für vordringlich Wohnungssuchende“ mit dem Ziel, die Wohnraumversorgungssituation vordringlich wohnungssuchender Haushalte zu verbessern.

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

---

<sup>17</sup> Stand 24.04.2025.

### **2.10.1 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 Gesamtprogrammzahl 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 Zuschuss für WA-Wohnungen beträgt nach Erhöhungen mittlerweile 2,50 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zudem wurde die Ankaufförderung, 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 angekauften Belegungsbindungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte. Seit 2018 wurden über das Bindungsankaufprogramm ca. 500 Bindungen angekauft.

### **2.10.2 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 Bezirksämter 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 1.486 Wohnungsbaupotenziale auf 53 Flächen generiert werden. Rund 20 v. H. der gemeldeten Wohnungsbaupotenziale befinden sich aktuell im Bau bzw. sind bereits fertiggestellt.

### **2.10.3 Neubau von Wohnungen durch 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 durch die IFB bewilligt.

#### **2.10.4 Kooperationsverträge mit der Wohnungswirtschaft**

Einen weiteren Beitrag zur Versorgung vordringlich wohnungsuchender 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 vordringlich wohnungssuchende Haushalte. Die Gewinnung weiterer Kooperationsvertragspartner wird angestrebt. Auch außerhalb der Kooperationsverträge werden vordringlich Wohnungssuchende mit Wohnraum versorgt. Überwiegend erfolgt die Versorgung in dem für die Zielgruppe reservierten WA-gebundenen Wohnraum.

#### **2.10.5 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 (siehe 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 Begleitteam 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 Euro/qm Wohnfläche an<sup>18</sup>. So werden finanzielle Risiken der Vermietung abgesichert. Zudem umfasst das Angebot eine verlängerte Betreuung durch das Einzugs- und Begleitteam.

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 Wohnraumbegleitung unterstützen, über eine Prämienrichtlinie eine Prämie erhalten<sup>19</sup>.

### **3. Fazit**

Wie im vorstehenden Kapitel deutlich geworden ist, hat der Hamburger Senat in den vergangenen Jahren eine Vielzahl von Maßnahmen ergriffen, um den Hamburger Wohnungsmarkt

---

<sup>18</sup> [Fachanweisung Gewährleistungspaket](#)

<sup>19</sup> [Prämienrichtlinie wohnungslose Haushalte | IFB Hamburg](#)

zu entspannen und starken Mietpreissteigerungen entgegenzuwirken. Insbesondere wurde der Wohnungsbau vorangetrieben und das Wohnungsangebot deutlich vergrößert. Dabei stand die Schaffung bezahlbaren Wohnraums für Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen im Fokus. Zudem hat der Senat die Instrumente des Wohnraumschutzes verbessert, damit bestehender Wohnraum dem Wohnungsmarkt zur Verfügung steht.

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



## Zweite Verordnung zur Änderung der Ausbildungs- und Prüfungsordnung der Berufsfachschule für Sozialpädagogische Assistenz

Vom 10. Juni 2025

Auf Grund von § 8 Absatz 4, § 21 Absatz 2, § 42 Absatz 6, § 44 Absatz 4 Satz 1, § 45 Absatz 4, § 46 Absatz 2 und § 47 Absatz 2 des Hamburgischen Schulgesetzes vom 16. April 1997 (HmbGVBl. S. 97), zuletzt geändert am 27. Mai 2024 (HmbGVBl. S. 124), und § 1 Nummern 2, 6, 12, 14, 15, 16 und 17 der Weiterübertragungsverordnung-Schulrecht vom 20. April 2010 (HmbGVBl. S. 324), zuletzt geändert am 13. August 2024 (HmbGVBl. S. 192), wird verordnet:

### § 1

Die Ausbildungs- und Prüfungsordnung der Berufsfachschule für Sozialpädagogische Assistenz vom 31. Oktober 2007 (HmbGVBl. S. 389), zuletzt geändert am 21. Dezember 2017 (HmbGVBl. 2018 S. 7), wird wie folgt geändert:

1. § 2 wird wie folgt geändert:
  - 1.1 In Absatz 2 wird folgender Satz angefügt:  
„Schülerinnen und Schüler, die die Voraussetzungen des § 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 oder § 3 Absatz 1 Satz 2 nicht erfüllen, müssen vor Beginn der Ausbildung ein Sozialpädagogisches Orientierungssemester nach § 3a erfolgreich absolvieren.“
  - 1.2 Absatz 3 erhält folgende Fassung:  
„(3) Die Dauer der Ausbildung richtet sich nach der Vorbildung der Schülerinnen und Schüler und dem dadurch ermöglichten Ausbildungsformat. Es werden folgende Ausbildungsformate unterschieden:
    1. die zweijährige Ausbildung in Vollzeitform für Schülerinnen und Schüler, die die in § 3 Absatz 1 genannten Voraussetzungen erfüllen,
    2. die zweieinhalbjährige berufsbegleitende Ausbildung in Teilzeitform für Schülerinnen und Schüler, die die in § 3 Absatz 2 genannten Voraussetzungen erfüllen,
    3. die verkürzte Ausbildung im Umschulungsformat für Schülerinnen und Schüler, die bereits eine Berufsausbildung absolviert haben, und die die in § 3 Absatz 3 genannten Voraussetzungen erfüllen.Die Ausbildungsformate nach Satz 2 Nummern 1 und 2 schließen jeweils die schulische und die praktische Ausbildung ein. Die Ausbildung im Umschulungsformat nach Satz 2 Nummer 3 erfolgt schulisch, ihr schließt sich eine trägergestützte Praxisphase an.“
2. § 3 wird wie folgt geändert:
  - 2.1 In Absatz 1 erhält Satz 1 folgende Fassung:  
„Voraussetzung für die Zulassung zur zweijährigen Ausbildung in Vollzeitform ist
    1. der Nachweis des mittleren Schulabschlusses oder der Versetzung in die gymnasiale Oberstufe,
    2. der Nachweis eines Platzes für die praktische Ausbildung in einer von der Schule genehmigten Praxisausbildungsstätte und
    3. die Vorlage eines erweiterten Führungszeugnisses nach § 30a des Bundeszentralregistergesetzes in der Fassung vom 21. September 1984 (BGBl. 1984 I

S. 1230, 1985 I S. 195), zuletzt geändert am 19. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 245 S. 1, 13),

oder anstelle der Nummern 1 bis 3

4. das erfolgreiche Bestehen des Sozialpädagogischen Orientierungssemesters nach § 3a.“

- 2.2 Absatz 2 wird aufgehoben.
- 2.3 Die Absätze 3 bis 7 werden Absätze 2 bis 6 und erhalten folgende Fassung:

„(2) Zur zweieinhalbjährigen Ausbildung in Teilzeitform wird zugelassen, wer die Voraussetzungen nach Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 erfüllt und

1. in einer geeigneten Einrichtung der Kindertagesbetreuung im Umfang von mindestens durchschnittlich neun Wochenstunden arbeitet oder
2. als anerkannte Tagespflegeperson seit mindestens zwei Jahren mit nicht weniger als drei Kindern in einem öffentlich finanzierten Betreuungsverhältnis mit mindestens durchschnittlich 20 Wochenstunden tätig ist und erfolgreich an der Langzeitqualifizierung nach § 3 Absatz 3 der Kindertagespflegeverordnung vom 18. März 2014 (HmbGVBl. S. 105), zuletzt geändert am 11. April 2023 (HmbGVBl. S. 158), in der jeweils geltenden Fassung teilgenommen hat.

Die Bewerberin oder der Bewerber hat die Voraussetzungen nach Satz 1 Nummern 1 und 2 in geeigneter Form nachzuweisen und nach Aufnahme in die Schule jede wesentliche Änderung unverzüglich der Schule mitzuteilen. In dem Fall, in dem die Arbeit nach Satz 1 Nummer 1 mit der Unterrichtszeit in der Ausbildung kollidiert oder zukünftig kollidieren könnte, muss die Bewerberin oder der Bewerber einen Nachweis der Arbeitsgeberin oder des Arbeitgebers bei der Anmeldung vorlegen, dass sie oder er von der Arbeitsleistung freigestellt wird.

(3) Zur Ausbildung im Umschulungsformat wird zugelassen, wer eine abgeschlossene Berufsausbildung nachweist und die Voraussetzungen des Absatzes 1 Satz 1 Nummern 1 und 3 erfüllt; Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend. Im begründeten Ausnahmefall kann die Behörde auch Bewerberinnen oder Bewerber zulassen, die anstelle der Voraussetzung nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 oder Absatz 1 Satz 2 die Voraussetzung nach § 3a Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 oder Absatz 2 Satz 2 erfüllen.

(4) Zur Ausbildung wird nicht zugelassen, wer

1. sich eines Verhaltens schuldig gemacht hat, aus dem sich die Unzuverlässigkeit oder die fehlende persönliche Eignung zur Ausübung des Berufs als sozial-

pädagogische Assistentin oder sozialpädagogischer Assistent ergibt,

2. wegen fehlender gesundheitlicher Eignung zur Ausübung des Berufs als sozialpädagogische Assistentin oder sozialpädagogischer Assistent ungeeignet ist.

(5) Die Zulassung zur Ausbildung wird widerrufen, wenn

1. im Verlauf der Ausbildung die Unzuverlässigkeit oder Ungeeignetheit zur Berufsausübung im Sinne des Absatzes 4 Nummer 1 oder Nummer 2 eintritt oder
2. die Schülerin oder der Schüler zwei Mal aufgrund eines selbstverschuldeten Fehlverhaltens einen Praxis- oder Arbeitsplatz in einer Praxisstelle verliert oder
3. die Schülerin oder der Schüler nach selbstverschuldetem Verlust des Praxis- oder Arbeitsplatzes oder der Pflegeurlaubnis innerhalb von vier Wochen keinen neuen Praxis- oder Arbeitsplatz in einer geeigneten Einrichtung der Kindertagesbetreuung oder keine neue Pflegeurlaubnis nachweist.

In diesem Fall muss die Schülerin oder der Schüler die Schule verlassen.

(6) Die Zulassung zur Ausbildung kann widerrufen werden, wenn die Schülerin oder der Schüler nach nicht selbstverschuldetem Verlust des Praxis- oder Arbeitsplatzes oder der Pflegeurlaubnis innerhalb von vier Wochen keinen neuen Arbeits- oder Praktikumsplatz in einer geeigneten Einrichtung der Kindertagesbetreuung oder keine neue Pflegeurlaubnis nachweist. Wird die Zulassung zur Ausbildung widerrufen, muss die Schülerin oder der Schüler die Schule verlassen.“

3. Hinter § 3 wird folgender § 3a eingefügt:

#### „§ 3a

##### Sozialpädagogisches Orientierungssemester

(1) Das Sozialpädagogische Orientierungssemester dient dazu, durch einen hohen Anteil an Praxisstunden den Fokus auf die Berufsorientierung der Schülerinnen und Schüler und ihre Eignung für das Arbeitsfeld der Kindertagesbetreuung zu legen. Ziel ist es, den Schülerinnen und Schülern die Anforderungen der Ausbildung der sozialpädagogischen Assistenz zu vermitteln und sie schulisch darin zu unterstützen, die Ausbildung erfolgreich absolvieren zu können. Es wird in Vollzeit absolviert.

(2) Voraussetzung für die Zulassung zum Sozialpädagogischen Orientierungssemester ist

1. der Nachweis des erweiterten ersten allgemeinbildenden Schulabschlusses,
2. der Nachweis eines Platzes für die praktische Ausbildung in einer von der Schule genehmigten Praxisausbildungsstätte,
3. die Vorlage eines erweiterten Führungszeugnisses nach § 30a des Bundeszentralregistergesetzes.

Die Voraussetzung nach Satz 1 Nummer 1 kann auch durch eine von der zuständigen Behörde als gleichwertig anerkannte Vorbildung nachgewiesen werden. Fehlt die Voraussetzung nach Satz 1 Nummer 1 oder eine von der Behörde als gleichwertig anerkannte Vorbildung, kann die Behörde bei Erfüllung der sonstigen in Satz 1 genannten Voraussetzungen auch Bewerberinnen und Bewerber zulassen, die

1. drei Jahre berufspraktischer Tätigkeit im Umfang von durchschnittlich mindestens 20 Stunden pro Woche in einem für die Ausbildung förderlichen Bereich nachweisen und
2. in einer schriftlichen Prüfung von jeweils 45 Minuten Dauer nachweisen, dass sie die dem erweiterten ersten allgemeinbildenden Schulabschluss entsprechenden Kompetenzen in den Fächern Deutsch, Mathematik und Englisch besitzen.

Den Platz für die praktische Ausbildung kann die Schule im begründeten Einzelfall zuweisen. § 3 Absätze 4 bis 6 gilt entsprechend.

(3) Das Sozialpädagogische Orientierungssemester beinhaltet einen schulischen Teil, der den in der Anlage 1 aufgeführten Unterricht im berufsbezogenen Lernbereich, in den berufsübergreifenden Fächern und im Wahlpflichtbereich umfasst, sowie einen praktischen Teil, der in einer Einrichtung der Kindertagesbetreuung durchgeführt wird.

(4) Das Sozialpädagogische Orientierungssemester ist bestanden, wenn die Fächer des berufsübergreifenden Unterrichts, der Lernbereich berufsbezogene sozialpädagogische Grundlagen, der Wahlpflichtbereich und die Praxis jeweils „mit Erfolg“ bewertet wurden und die Fehlzeiten im schulischen und im praktischen Teil jeweils nicht mehr als 25 vom Hundert (v. H.) betragen.

(5) Bei Nichtbestehen des Sozialpädagogischen Orientierungssemesters darf dieses einmalig wiederholt werden. Das Sozialpädagogische Orientierungssemester und eine eventuelle Wiederholung desselben bleiben bei Entscheidungen nach § 7 Absatz 5 dieser Verordnung und nach § 19 Absatz 3 APO-AT außer Betracht.“

4. § 4 wird wie folgt geändert:

- 4.1 Absätze 1 und 2 erhalten folgende Fassung:

„(1) Der schulische Teil der zweijährigen Ausbildung in Vollzeitform erfolgt nach näherer Bestimmung durch die zuständige Behörde. Er kann auch in Blockform organisiert werden. Der schulische Teil der zweieinhalbjährigen Ausbildung in der Teilzeitform sowie die Ausbildung im Umschulungsformat erfolgen nach näherer Bestimmung durch die zuständige Behörde im Umfang von zwei Tagen in der Woche, in Block- oder Abendform.

(2) Der schulische Teil der Ausbildung umfasst in allen Ausbildungsformaten die in der Anlage 2 ausgewiesenen Lernfelder des berufsbezogenen Unterrichts, die Fächer des berufsübergreifenden Unterrichts und den Wahlpflichtbereich. Schülerinnen und Schüler, die die Fachhochschulreife anstreben, besuchen zusätzlichen Unterricht in berufsübergreifenden Fächern in dem in der Anlage 2 ausgewiesenen Umfang. In den Fächern, die auch grundständig unterrichtet werden, werden die Leistungen im Zeugnis jeweils mit einer zusammenfassenden Note bewertet. Die Leistungen in dem Fach Informatik, Natur und Technik werden im Zeugnis mit einer gesonderten Note bewertet.“

- 4.2 Absatz 3 wird aufgehoben

- 4.3 Absatz 4 wird Absatz 3 und erhält folgende Fassung:

„(3) Der Wahlpflichtbereich besteht aus Kursen, die inhaltlich an die Fächer und Lernfelder des Pflichtbereiches anschließen, oder auf eine reflexive Vertiefung von Lern- und Praxiserfahrungen ausgerichtet sind. Die Leistungen im Wahlpflichtbereich werden abweichend von § 11 Absatz 1 Sätze 3 und 4 APO-AT nicht mit den Lernfeldern und Fächern des Pflichtbereichs ver-



rechnet oder zusammenfassend bewertet, sondern mit der Bezeichnung „mit Erfolg“ beziehungsweise „ohne Erfolg“ bewertet oder als „teilgenommen“ beziehungsweise „nicht teilgenommen“ gekennzeichnet.“

5. § 5 wird wie folgt geändert:

5.1 Absatz 1 wird wie folgt geändert:

5.1.1 In Satz 1 wird die Textstelle „zwei- und zweieinhalb-jährigen“ gestrichen.

5.1.2 Es wird folgender Satz angefügt:

„Aus wichtigem Grund kann die Schule einen Wechsel der Praxisstelle anordnen.“

5.2 Absatz 2 wird aufgehoben.

5.3 Absätze 3 und 4 werden Absätze 2 und 3 und erhalten folgende Fassung:

„(2) Für die Dauer der praktischen Ausbildung wird der Schülerin oder dem Schüler eine Ausbildungsleiterin oder ein Ausbildungsleiter der Praxisstelle zugeordnet, die bzw. der über die Berufsqualifikation als sozialpädagogische Fachkraft und über mindestens zwei Jahre Berufserfahrung verfügt. Die Ausbildungsleiterin oder der Ausbildungsleiter koordiniert die praktische Ausbildung gemeinsam mit der Schule, berät die Schülerin oder den Schüler und stellt die Beurteilungen aus.

(3) Über die Leistungen der Schülerin oder des Schülers erteilt die Praxisstelle zum Ende jedes Schulhalbjahres eine Beurteilung. Die Beurteilungen müssen Angaben über Inhalte und Verlauf der praktischen Ausbildung, erworbene Kompetenzen der Schülerin oder des Schülers, eine Bewertung der erbrachten Leistungen und Angaben über Versäumnisse enthalten. Auf der Grundlage dieser Beurteilungen stellt die Zeugniskonferenz fest, ob die praktische Ausbildung mit oder ohne Erfolg absolviert wurde. Betragen die Fehlzeiten in der praktischen Ausbildung mehr als 25 v. H., so ist die praktische Ausbildung in dem Schulhalbjahr nicht mit Erfolg absolviert. Sind die Fehlzeiten entschuldigt, ist der Schülerin oder dem Schüler Gelegenheit zur nachträglichen Absolvierung der Praxiszeiten einzuräumen, um nachträglich die Versetzung zu erreichen. Wird die praktische Ausbildung nicht mit Erfolg absolviert, sind die Gründe in das Protokoll der Zeugniskonferenz aufzunehmen.“

6. § 5a wird wie folgt geändert:

6.1 In Absatz 1 wird die Textstelle „§ 3 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2“ durch die Textstelle „§ 3 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2“ ersetzt.

6.2 Absatz 2 wird wie folgt geändert:

6.2.1 In Satz 1 werden die Wörter „in Teilzeitform“ durch die Textstelle „, die die Ausbildung in Teilzeitform besuchen,“ ersetzt.

6.2.2 In Satz 2 werden die Wörter „des Schulhalbjahres die Zwischenbeurteilung und zum Ende des Schuljahres die Abschlussbeurteilung“ durch die Wörter „jedes Schulhalbjahres eine Beurteilung“ ersetzt.

6.2.3 In Satz 3 wird die Textstelle „§ 5 Absatz 4 Sätze 2 und 3“ durch die Textstelle „§ 5 Absatz 3 Sätze 3 bis 6“ ersetzt.

7. In § 6 erhält Satz 2 folgende Fassung:

„Das Probehalbjahr ist bestanden, wenn die Schülerin oder der Schüler die bis Ende des Probehalbjahres durchlaufene praktische Ausbildung mit Erfolg absolviert hat, in sämtlichen Fächern und Lernfeldern einen Durchschnitt von mindestens 4,0 und in dem Lernfeld 1 mindestens die Note „ausreichend“ erreicht hat.“

8. § 7 bis § 10 erhalten folgende Fassung:

„§ 7

Versetzung

(1) Der Übergang von einem Schulhalbjahr in das nächste Schulhalbjahr der Ausbildung setzt in allen Ausbildungsformaten nach § 2 Absatz 3 Satz 2 eine Versetzung voraus. Grundlage der Entscheidung über die Versetzung sind die Bewertungen der Leistungen im Halbjahreszeugnis. Eine Schülerin oder ein Schüler wird versetzt, wenn sie oder er die praktische Ausbildung mit Erfolg absolviert hat, in allen Fächern und Lernfeldern mindestens ausreichende Leistungen erbracht hat, und die teilnahmepflichtigen Wahlpflichtkurse besucht hat. Eine Schülerin oder ein Schüler wird auch versetzt, wenn sie oder er für nicht ausreichende Leistungen in einem Fach oder Lernfeld einen Ausgleich gemäß Absatz 2 hat, der nicht durch Absatz 3 ausgeschlossen ist, oder wenn ihre oder seine nicht ausreichenden Leistungen gemäß Absatz 4 unberücksichtigt bleiben. Der Übergang vom dritten Schulhalbjahr in das vierte Schulhalbjahr setzt zusätzlich voraus, dass die Schülerin beziehungsweise der Schüler in der bisherigen Ausbildung nicht mehr als 25 v. H. an Fehlzeiten aufweist.

(2) Mangelhafte Leistungen in einem Fach oder Lernfeld werden durch mindestens gute Leistungen in einem anderen Fach oder Lernfeld oder durch befriedigende Leistungen in zwei Fächern oder Lernfeldern ausgeglichen.

(3) Mangelhafte Leistungen in zwei oder mehr Fächern oder Lernfeldern, ungenügende Leistungen in einem Fach oder Lernfeld, eine ohne Erfolg absolvierte praktische Ausbildung oder ein nicht besuchter Wahlpflichtkurs können nicht ausgeglichen werden.

(4) Eine Schülerin oder ein Schüler wird ausnahmsweise ohne Ausgleich für mangelhafte oder ungenügende Leistungen versetzt, wenn der unzureichende Leistungsstand durch längere Krankheit oder andere schwerwiegende Belastungen verursacht ist und wenn zu erwarten ist, dass sie oder er trotz der Belastungen das Ziel des Bildungsgangs erreichen wird. Eine Versetzung im Ausnahmeweg ist ausgeschlossen, wenn die Schülerin oder der Schüler die praktische Ausbildung nicht mit Erfolg absolviert hat.

(5) Eine Schülerin oder ein Schüler muss die Schule in der Regel verlassen, wenn sie oder er zum zweiten Mal in Folge nicht versetzt wird oder insgesamt zum zweiten Mal nicht versetzt wird, weil sie oder er die praktische Ausbildung zum zweiten Mal ohne Erfolg absolviert hat.

(6) Die Zeugnisanmerkung in dem im Rahmen des zusätzlichen Unterrichts zum Erwerb der Fachhochschulreife belegten Fach Informatik, Natur und Technik bleibt bei den Feststellungen nach den Absätzen 1 bis 5 außer Betracht.

§ 8

Gliederung und Gegenstand der Abschlussprüfung

(1) Die Abschlussprüfung besteht aus zwei schriftlichen und einer berufspraktischen Prüfung. Eine mündliche Prüfung kann unter den in Absatz 4 beschriebenen Bedingungen hinzutreten.

(2) Die erste schriftliche Prüfung bezieht sich auf das Fach Sprache und Kommunikation. Mit der zweiten schriftlichen Prüfung weist der Prüfling seine Kompetenzen in den Lernfeldern nach. Für die Bearbeitung der

Prüfungsaufgaben stehen jeweils drei Zeitstunden zur Verfügung.

(3) In der berufspraktischen Prüfung weist der Prüfling nach, dass er den Bildungsmoment einer sozialpädagogischen Handlung erkennen, bewerten und darauf aufbauend eigenes Handeln begründet planen kann. Der Prüfling erhält eine Aufgabe aus dem Kontext der sozialpädagogischen Praxis, für deren Bearbeitung ihm eine Vorbereitungszeit von bis zu 60 Minuten zur Verfügung steht. In der Prüfung präsentiert der Prüfling seine Bearbeitungsergebnisse vor dem Fachprüfungsausschuss. Dem schließt sich ein Prüfungsgespräch an. Für Präsentation und Prüfungsgespräch stehen dem Prüfling insgesamt 30 Minuten zur Verfügung. Der Fachprüfungsausschuss setzt die Note für die berufspraktische Prüfung fest.

(4) Wurde in höchstens einer der schriftlichen Prüfungen nach Absatz 2 die Note mangelhaft erzielt, kann der Prüfling hierzu eine ergänzende mündliche Prüfung beantragen, wenn dadurch der Abschluss noch erreicht werden könnte. Es gelten die Bedingungen des § 27 Absätze 4 und 6 bis 8 APO-AT. Die Prüfungsnote wird als Durchschnitt aus der Note für die schriftliche Prüfung und der Note für die mündliche Prüfung gebildet. Liegt der Durchschnitt in der Mitte zwischen zwei Noten, gibt die Note für die mündliche Prüfung den Ausschlag.

#### § 8a

##### Prüfung zum Erwerb der Fachhochschulreife

(1) Schülerinnen und Schüler, die vor Eintritt in die Ausbildung den mittleren Schulabschluss oder einen gleichwertigen Schulabschluss erworben haben, können durch zusätzliche erfolgreiche Teilnahme an den in Absatz 2 genannten Prüfungen die Fachhochschulreife erwerben. §§ 40a bis 40d APO-AT bleiben unberührt.

(2) Für den Erwerb der Fachhochschulreife wird die schriftliche Prüfung im Fach Sprache und Kommunikation nach § 8 Absatz 2 Satz 1 ersetzt durch eine schriftliche Prüfung im Fach Sprache und Kommunikation, die den Anforderungen gemäß § 40c Absatz 4 Satz 2 APO-AT zum Erwerb der Fachhochschulreife entspricht. Die in dieser Prüfung erzielte Note ist für die Feststellung des Berufsabschlusses nach § 9 Satz 1 Nummer 2 gemäß § 11 Absatz 2 Sätze 2 und 3 APO-AT umzurechnen. Außerdem wird eine schriftliche Prüfung in Fachenglisch und in Mathematik durchgeführt.

#### § 9

##### Berufsabschluss

Der Berufsabschluss ist erreicht, wenn

1. die praktische Ausbildung in allen vier Schulhalbjahren und der Wahlpflichtbereich mit Erfolg absolviert wurden,
2. alle Prüfungsnoten mindestens ausreichend lauten oder höchstens eine Prüfungsnote mangelhaft lautet, diese jedoch durch die Prüfungsnote gut oder besser in einer anderen Prüfung oder die Note befriedigend in beiden anderen Prüfungen ausgeglichen werden kann, und
3. in allen Fächern und Lernfeldern im Zeugnis mindestens ausreichende Leistungen erzielt wurden oder für nicht ausreichende Leistungen ein Ausgleich entsprechend § 7 Absatz 2 vorliegt.

Die Leistungen in den Fächern und Lernfeldern haben gleiches Gewicht und können zum Ausgleich unterein-

ander herangezogen werden. Die Zeugnisnote in dem im Rahmen des zusätzlichen Unterrichts zum Erwerb der Fachhochschulreife belegten Fach Informatik, Natur und Technik bleibt bei der Feststellung nach Satz 1 Nummer 3 außer Betracht.

#### § 10

##### Abschlusszeugnis

Wer den Berufsabschluss erreicht hat, erhält darüber ein Abschlusszeugnis. Im Abschlusszeugnis werden die Noten für die Fächer und Lernfelder, die Teilnahme beziehungsweise das erfolgreiche Absolvieren der Wahlpflichtkurse sowie die Ergebnisse der Abschlussprüfung ausgewiesen. Die Noten für die Fächer und Lernfelder werden aufgrund der Leistungen der Schülerin beziehungsweise des Schülers während der Gesamtdauer des Bildungsgangs festgelegt. Zudem wird eine Durchschnittsnote ausgewiesen, die aus den Zeugnisnoten aller Fächer und Lernfelder und den drei Prüfungsnoten errechnet wird; dabei werden die Noten für die Lernfelder 1 bis 3 doppelt und alle übrigen Noten einfach gewichtet. Die Durchschnittsnote wird bis auf eine Stelle hinter dem Komma ausgewiesen; es wird nicht gerundet. Im Abschlusszeugnis wird vermerkt, dass die Absolventin oder der Absolvent berechtigt ist, die Berufsbezeichnung „Staatlich geprüfte sozialpädagogische Assistentin“ oder „Staatlich geprüfter sozialpädagogischer Assistent“ zu führen.

9. In § 10a Absatz 1 werden die Wörter „zweieinhalbjährigen Ausbildung in Vollzeitform“ durch die Textstelle „Ausbildung in Vollzeitform, die zu Beginn der Ausbildung keinen mittleren Schulabschluss vorweisen konnten,“ ersetzt.

10. § 11 wird wie folgt geändert:

10.1 In Absatz 1 werden die Wörter „die Berufsfachschule“ durch die Wörter „innerhalb des Jahres vor Beginn der Prüfung eine staatliche oder staatlich anerkannte Berufsfachschule“ ersetzt.

10.2 In Absatz 3 wird das Wort „praktischen“ durch „berufspraktischen“ ersetzt.

10.3 Die Absätze 4 bis 7 erhalten folgende Fassung:

„(4) Der schriftliche Prüfungsteil umfasst die Prüfungen nach § 8 Absatz 2 sowie jeweils eine schriftliche Prüfung in Mathematik und Fachenglisch. Für die Bearbeitung der Prüfungsaufgaben stehen jeweils drei Zeitstunden zur Verfügung. § 8 Absatz 4 gilt entsprechend.“

(5) Der berufspraktische Prüfungsteil entspricht der Prüfung nach § 8 Absatz 3.

(6) Die mündliche Prüfung umfasst drei Prüfungen, die sich auf den berufsbezogenen Lernfeldbereich beziehen. Dem Prüfling wird sechs Wochen vor der mündlichen Prüfung mitgeteilt, welches Lernfeld in den einzelnen Prüfungen überwiegend geprüft werden wird. § 27 Absatz 6 Sätze 1 bis 3 und 5 sowie Absätze 7 und 8 APO-AT gilt entsprechend. Zur mündlichen Prüfung wird nicht zugelassen, wer in den schriftlichen Prüfungen nach Absatz 4, gegebenenfalls unter Berücksichtigung einer ergänzenden mündlichen Prüfung zu diesen gemäß § 8 Absatz 4, die Prüfungsnote mangelhaft oder ungenügend erbracht hat. In diesem Fall ist die Prüfung für Externe nicht bestanden.

(7) Die Prüfung ist bestanden, wenn bei jeder Prüfungsleistung nach den Absätzen 4 und 6 mindestens die Note ausreichend erzielt und die berufspraktische Prüfung nach Absatz 5 mit Erfolg bewertet wurde.“

11. § 11a wird wie folgt geändert:
- 11.1 In Absatz 1 erhalten die Sätze 1 und 2 folgende Fassung:
- „Die als Anlage 2 beigefügte Stundentafel weist für jedes Fach und Lernfeld des berufsbezogenen und des berufsübergreifenden Unterrichts sowie für den Wahlpflichtbereich die Unterrichtsstunden aus, die in der regulären Ausbildung über die Dauer des Bildungsganges mindestens zu erteilen sind (Grundstunden). Sie weist ferner den Umfang der berufspraktischen Ausbildung und den Umfang der zusätzlichen Unterrichtsstunden, die zum
- Erwerb der Fachhochschulreife belegt werden müssen, aus.“
- 11.2 Absatz 3 erhält folgende Fassung:
- „(3) Bis zu 10 v.H. der für jedes Fach beziehungsweise Lernfeld vorgesehenen Unterrichtsstunden können zur Verstärkung eines anderen Faches beziehungsweise Lernfeldes oder mehrerer anderer Fächer beziehungsweise Lernfelder genutzt werden.“
- 11.3 Absatz 4 wird aufgehoben.
12. Die Anlage wird Anlage 1 und erhält folgende Fassung:

**„Anlage 1  
(zu § 3a)**

**Stundentafel für das sozialpädagogische Orientierungssemester**

	Unterrichtsstunden über die Dauer eines Schulhalbjahres
<b>Schulischer Teil:</b>	
<b>Berufsbezogener Unterricht im Lernbereich:</b>	
Sozialpädagogische Grundlagen	80
<b>Berufsübergreifer Unterricht in den Fächern:</b>	
Sprache und Kommunikation	120
Fachenglisch	40
<b>Wahlpflichtbereich:</b>	
Projekttag	160
Lernbegleitung und Praxisseminar	80
<b>Summe schulischer Teil</b>	<b>480</b>
<b>Praktischer Teil:</b>	
Sozialpädagogische Praxis	240
<b>Gesamtsumme</b>	<b>720“</b>

13. Es wird folgende Anlage 2 angefügt:

**„Anlage 2  
(zu § 4 und § 11a)**

**Stundentafel der Berufsfachschule für sozialpädagogischen Assistenz**

		Unterrichtsstunden	Unterrichtsstunden zum Erwerb der Fachhochschulreife (FHR)
		(grundständiger Unterricht, ohne FHR-Unterricht)	Nach § 40b Absatz 2 Satz 1 Nummern 1 und 2 APO-AT
<b>1.</b>	<b>Berufsbezogener Unterricht in Lernfeldern (LF)</b>		
LF 1	Kinder in ihrer Lebenswelt wahrnehmen und pädagogische Beziehungen zu ihnen entwickeln	280	
LF 2	Entwicklungs- und Bildungsprozesse begleiten	440	
LF 3	Gruppen pädagogisch begleiten	240	
LF 4	Mit Eltern, Familien und Personensorgeberechtigten zusammenarbeiten	120	

LF 5	Übergänge mitgestalten	80	
LF 6	Betreuungsmaßnahmen und Versorgungshandlungen mit Kindern bedürfnisorientiert und sensibel gestalten	180	
	<b>Zwischensumme:</b>	<b>1340</b>	
<b>2.</b>	<b>Berufsübergreifender Unterricht in Fächern:</b>		
	Sprache und Kommunikation	120	160
	Wirtschaft und Gesellschaft	80	80
	Mathematik	80	160
	Fachenglisch B1	80	120
	Angewandte Naturwissenschaft und Technik		80
	<b>Zwischensumme</b>	<b>360</b>	<b>600</b>
<b>3.</b>	<b>Wahlpflichtbereich</b>		
	Lernbegleitung	160	
	Praxisseminar	120	
	<b>Zwischensumme</b>	<b>280</b>	
	<b>Summe aus Nummern 1 bis 3</b>	<b>1980</b>	<b>2220</b>
<b>4.</b>	<b>Berufspraktische Ausbildung</b>		
	Sozialpädagogische Praxis	900	
	<b>Gesamtsumme aus Nummern 1 bis 4</b>	<b>2880</b>	<b>3120“</b>

## § 2

(1) Diese Verordnung tritt am 1. August 2025 in Kraft.

(2) Für Schülerinnen und Schüler, die sich am 1. August 2025 bereits in der Ausbildung der Berufsfachschule für sozialpädagogischen Assistenz befinden, oder die vor dem 1. Februar

2026 die Ausbildung nach § 2 Absatz 3 Satz 2 Nummern 1, 3 und 4 der Ausbildungs- und Prüfungsordnung der Berufsfachschule für Sozialpädagogische Assistenz in der am 31. Juli 2025 geltenden Fassung antreten werden, gelten die bisherigen Vorschriften bis zum Abschluss des Bildungsganges fort.

Hamburg, den 10. Juni 2025.

**Die Behörde für Schule und Berufsbildung**

**Siebenundfünfzigste Verordnung  
über die Erweiterung der Verkaufszeiten  
aus Anlass von besonderen Ereignissen im Bezirk Wandsbek**

Vom 12. Juni 2025

Auf Grund von § 8 Absatz 1 Satz 2 des Ladenöffnungsgesetzes vom 22. Dezember 2006 (HmbGVBl. S. 611), geändert am 15. Dezember 2009 (HmbGVBl. S. 444, 449), in Verbindung mit der Weiterübertragungsverordnung-Verkaufszeiten vom 3. April 2018 (HmbGVBl. S. 82), geändert am 6. Oktober 2020 (HmbGVBl. S. 523, 531), wird verordnet:

§ 1

Sonntagsöffnung am 6. Juli 2025

(1) Verkaufsstellen dürfen am Sonntag, dem 6. Juli 2025, in der Zeit von 13 Uhr bis 18 Uhr geöffnet sein aus Anlass der Veranstaltungen

1. „Flohmeile Duvenstedt“,
2. „SommerGenuss in Wandsbek“,
3. „Inklusion & Integration“,
4. „Inklusion und Integration – Interkultureller Wohnraum-Workshop“.

(2) Nach § 8 Absatz 1 Satz 3 des Ladenöffnungsgesetzes wird die Freigabe der Öffnungszeiten nach Absatz 1

1. Nummer 1 auf den Duvenstedter Damm vom Trilluper Weg bis Poppenbütteler Chaussee/Ecke Mesterbrooksweg, Lohe ab Kreisel bis Haus Nummer 12,

2. Nummer 2 auf das QUARREE Wandsbek, die Straßen Wandsbeker Marktstraße zwischen Brauhausstraße und Ring 2, und auf die Schloßstraße von Wandsbeker Marktstraße bis zum Ring 2 (BID-Bereich),
3. Nummer 3 auf das Alstertal Einkaufszentrum Kritenbarg/Heegbarg bis zum Saseler Damm,
4. Nummer 4 auf die Verkaufsstelle Walddörferstraße 140 beschränkt.

§ 2

Schlussvorschrift

Die Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über den Ladenschluss vom 12. Mai 1998 (HmbGVBl. S. 68), zuletzt geändert am 19. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 386), bleibt unberührt.

Hamburg, den 12. Juni 2025.

**Das Bezirksamt Wandsbek**

**Fünftes Gesetz  
zur Änderung des Gesetzes  
über Verwaltungsbehörden und anderer Gesetze  
Vom 13. Juni 2025**

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

**Artikel 1**

**Änderung des Gesetzes über Verwaltungsbehörden**

Das Gesetz über Verwaltungsbehörden in der Fassung vom 30. Juli 1952 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 2000-a), zuletzt geändert am 20. Dezember 2022 (HmbGVBl. 2023 S. 11), wird wie folgt geändert:

1. § 4 Absatz 2 Satz 1 erhält folgende Fassung:  
„Fachbehörden sind:
  1. die Behörde für Justiz und Verbraucherschutz,
  2. die Behörde für Schule, Familie und Berufsbildung,
  3. die Behörde für Wissenschaft, Forschung und Gleichstellung,
  4. die Behörde für Kultur und Medien,
  5. die Behörde für Gesundheit, Soziales und Integration,
  6. die Behörde für Verkehr und Mobilitätswende,
  7. die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen,
  8. die Behörde für Wirtschaft, Arbeit und Innovation,
  9. die Behörde für Inneres und Sport,
  10. die Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft,
  11. die Behörde für Finanzen und Bezirke.“
2. In § 6 Absatz 1 wird das Wort „Finanzbehörde“ durch die Bezeichnung „Behörde für Finanzen und Bezirke“ ersetzt.

**Artikel 2**

**Änderung des Hamburgischen Personalvertretungsgesetzes**

In § 11 Absatz 3 Nummer 2 des Hamburgischen Personalvertretungsgesetzes vom 8. Juli 2014 (HmbGVBl. S. 299), zuletzt geändert am 22. Januar 2025 (HmbGVBl. S. 166, 173), wird das Wort „Finanzbehörde“ durch die Bezeichnung „Behörde für Finanzen und Bezirke“ ersetzt.

**Artikel 3**

**Änderung des Stadtreinigungsgesetzes**

In § 2 Absatz 7 Satz 3 des Stadtreinigungsgesetzes vom 9. März 1994 (HmbGVBl. S. 79), zuletzt geändert am 28. November 2017 (HmbGVBl. S. 361, 362), wird das Wort „Finanzbehörde“ durch die Bezeichnung „für die Finanzen zuständigen Behörde“ ersetzt.

**Artikel 4**

**Änderung der Landeshaushaltsordnung**

In § 81 Absatz 2 Sätze 1 und 3 sowie Absatz 3 Satz 1 der Landeshaushaltsordnung vom 17. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 503), zuletzt geändert am 5. März 2025 (HmbGVBl. S. 268), wird jeweils das Wort „Finanzbehörde“ durch die Bezeichnung „für die Finanzen zuständigen Behörde“ ersetzt.

**Artikel 5**

**Schlussvorschriften**

- (1) Dieses Gesetz tritt am 1. Juli 2025 in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieses Gesetzes
  1. sind
    - a) das Amt für Familie und
    - b) der Landesbetrieb Erziehung und Beratung – LEB – der bisherigen Behörde für Arbeit, Gesundheit, Soziales, Familie und Integration der Behörde für Schule, Familie und Berufsbildung zugeordnet,
  2. sind
    - a) die Abteilung Arbeitsmarktpolitik, Steuerung team.arbeit.hamburg, bestehend aus den Referaten
      - aa) Grundsatzfragen der Arbeitsmarktpolitik und Steuerung Jobcenter team.arbeit.hamburg (AI 31) sowie die Wahrnehmung der Aufgaben des kommunalen Trägers im Rahmen der gemeinsamen Einrichtung Jobcenter team.arbeit.hamburg gemäß § 44b Absatz 1 Satz 1 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch in der Fassung vom 13. Mai 2011 (BGBl. I S. 852, 2094), zuletzt geändert am 24. Februar 2025 (BGBl. I Nr. 57 S. 1, 6),
      - bb) Fachkräftesicherung und zielgruppenorientierte Arbeitsmarktpolitik,
      - cc) Programmsteuerung Europäischer Sozialfonds (ESF),
      - dd) Arbeitsmarktintegration von Geflüchteten und Zuwanderern und
      - ee) Anerkennung ausländischer Berufsqualifikationen/ IQ Netzwerk Hamburg und
    - b) die Referate
      - aa) ESF-Zuwendungen und
      - bb) Zuwendungen Arbeitsmarktpolitikaus der Abteilung Projekt- und Zuwendungssteuerung der bisherigen Behörde für Arbeit, Gesundheit, Soziales, Familie und Integration der Behörde für Wirtschaft, Arbeit und Innovation zugeordnet,
  3. sind
    - a) das Amt Bezirksverwaltung,
    - b) das Amt Hamburg Service im Geschäftsbereich der für die Bezirke zuständigen Behörde gemäß § 4 Absatz 4 Satz 1 des Gesetzes über Verwaltungsbehörden in der Fassung vom 30. Juli 1952 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 2000-a), zuletzt geändert am 20. Dezember 2022 (HmbGVBl. 2023 S. 11), sowie
    - c) die Stabsstelle Digitalisierung und IT der Bezirksämter der bisherigen Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke der Behörde für Finanzen und Bezirke zugeordnet,



4. ist die Geschäftsstelle des Landesseniorenbeirats aus dem Amt für Gleichstellung und gesellschaftlichen Zusammenhalt der bisherigen Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke der Behörde für Gesundheit, Soziales und Integration zugeordnet.
- (3) Zum selben Zeitpunkt mit der Neuorganisation nach Absatz 2 sind die Angehörigen des öffentlichen Dienstes
1. des Amtes für Familie der bisherigen Behörde für Arbeit, Gesundheit, Soziales, Familie und Integration in die Behörde für Schule, Familie und Berufsbildung versetzt,
  2. der
    - a) Abteilung Arbeitsmarktpolitik, Steuerung team.arbeit.hamburg, bestehend aus den Referaten
      - aa) Grundsatzfragen der Arbeitsmarktpolitik und Steuerung Jobcenter team.arbeit.hamburg sowie diejenigen, denen gemäß § 44g Absatz 1 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch Tätigkeiten bei der gemeinsamen Einrichtung Jobcenter team.arbeit.hamburg zugewiesen wurden und deren Zuweisung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes fortbesteht, unter Beibehaltung dieser Zuweisung,
      - bb) Fachkräftesicherung und zielgruppenorientierte Arbeitsmarktpolitik,
      - cc) Programmsteuerung Europäischer Sozialfonds (ESF),
      - dd) Arbeitsmarktintegration von Geflüchteten und Zuwanderern sowie
      - ee) Anerkennung ausländischer Berufsqualifikationen/ IQ Netzwerk Hamburg, und
    - b) Referate
      - aa) ESF-Zuwendungen und
      - bb) Zuwendungen Arbeitsmarktpolitikaus der Abteilung Projekt- und Zuwendungssteuerung der bisherigen Behörde für Arbeit, Gesundheit, Soziales, Familie und Integration in die Behörde für Wirtschaft, Arbeit und Innovation versetzt,
  3. des Amtes Bezirksverwaltung und der Stabsstelle Digitalisierung und IT der Bezirksamter der bisherigen Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke in die Behörde für Finanzen und Bezirke versetzt,
  4. der Geschäftsstelle des Landesseniorenbeirats aus dem Amt für Gleichstellung und gesellschaftlichen Zusammenhalt der bisherigen Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke in die Behörde für Gesundheit, Soziales und Integration versetzt.

Ausgefertigt Hamburg, den 13. Juni 2025.

**Der Senat**

