

# 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 Wiedervermietungs mieten 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

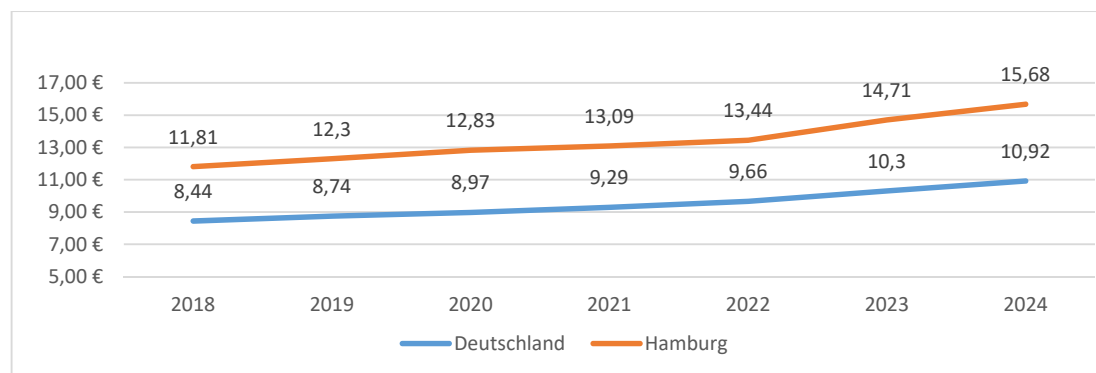
<sup>3</sup> Der Mittelwert (auch: arithmetisches Mittel) ist eine der grundlegendsten und am häufigsten verwendeten Kennzahlen der Statistik. Er beschreibt die durchschnittliche Ausprägung eines Merkmals in einer Datenreihe.

<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.

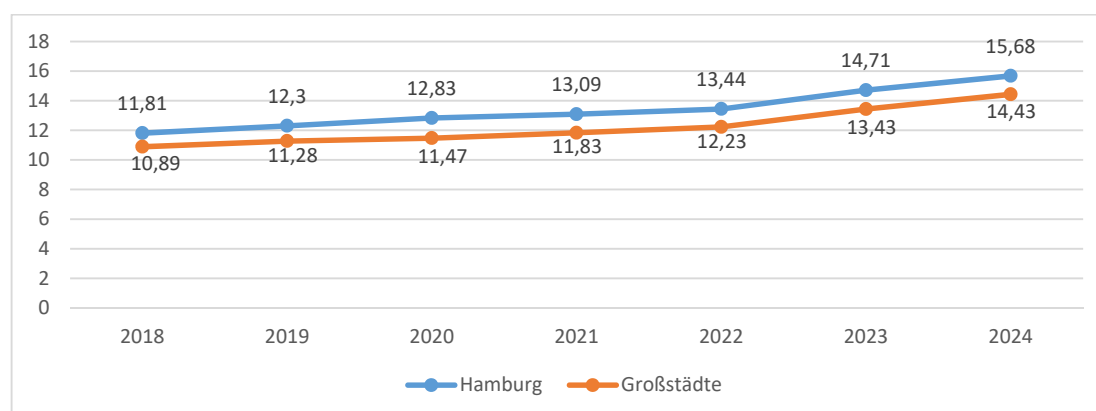
**Grafik 1: Entwicklung der Angebotsmieten in Hamburg und in Deutschland 2018 bis 2024 (Mittelwerte)**



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