

HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

TEIL I

HmbGVBl. Nr. 27	DIENSTAG, DEN 10. JULI	2018
Tag	Inhalt	Seite
22. 6. 2018	Sechste Verordnung zur Änderung der Ausbildungs- und Prüfungsordnung des Studienkollegs Hamburg 221-1-19	221
25. 6. 2018	Fünfundzwanzigste Verordnung über die Erweiterung der Verkaufszeiten aus Anlass von besonderen Ereignissen im Bezirk Bergedorf.	224
3. 7. 2018	Verordnung über die Einführung einer Mietpreisbegrenzung nach § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Mietpreisbegrenzungsverordnung) 400-7	225

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

Sechste Verordnung zur Änderung der Ausbildungs- und Prüfungsordnung des Studienkollegs Hamburg

Vom 22. Juni 2018

Auf Grund von § 37 Absatz 6 Satz 4 des Hamburgischen Hochschulgesetzes vom 18. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 171), zuletzt geändert am 29. Mai 2018 (HmbGVBl. S. 200), in Verbindung mit § 1a der Weiterübertragungsverordnung-Hochschulwesen vom 17. August 2004 (HmbGVBl. S. 348), zuletzt geändert am 6. Februar 2018 (HmbGVBl. S. 38), wird verordnet:

§ 1

Änderung der Ausbildungs- und Prüfungsordnung des Studienkollegs Hamburg

Die Ausbildungs- und Prüfungsordnung des Studienkollegs Hamburg vom 20. Juli 2005 (HmbGVBl. S. 319), zuletzt geändert am 9. Oktober 2017 (HmbGVBl. S. 329), wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:
 - 1.1 Der Eintrag zu § 8 erhält folgende Fassung:
„§ 8 Annahme und Unwirksamkeit der Zulassung“.
 - 1.2 Der Eintrag zu § 35b wird gestrichen.
2. § 3 wird wie folgt geändert:
 - 2.1 In Absatz 1 Satz 1 werden hinter den Wörtern „setzt die“ die Wörter „erfolgreich bestandene“ eingefügt.
 - 2.2 Absatz 4 erhält folgende Fassung:

„(4) Die Aufnahme ist ausgeschlossen, wenn die Studienbewerberin oder der Studienbewerber bereits in ein anderes Studienkolleg in der Bundesrepublik Deutschland aufgenommen wurde, welches die Abschlussprüfung durchführt, oder die Abschlussprüfung in Hamburg oder in einem anderen Land in der Bundesrepublik Deutschland bereits erfolgreich bestanden oder insgesamt zweimal nicht bestanden hat. Ebenso ist die Aufnahme ausgeschlossen, wenn die Bewerberin oder der Bewerber das Studienkolleg Hamburg bereits einmal besucht hat, und die Zugehörigkeit aus den in § 10 Nummern 3 bis 5 genannten Gründen beendet wurde. Über Ausnahmen zu den Sätzen 1 und 2 entscheidet die Kollegleiterin oder der Kollegleiter in besonders gelagerten Einzelfällen. Darüber hinaus kann das Studienkolleg die Aufnahme ausschließen, wenn die Bewerberin oder der Bewerber das Studienkolleg Hamburg bereits einmal besucht hat,

die Zugehörigkeit aber aus den in § 10 Nummer 1 genannten Gründen beendet wurde.“

3. In § 5 Absatz 2 Nummer 1 wird folgende Textstelle angefügt:

„aus der sich die Berechtigung zum Besuch eines Studienkollegs ergibt,“.

4. § 7 wird wie folgt geändert:

- 4.1 In Absatz 4 Satz 1 wird hinter den Wörtern „in der“ das Wort „bestanden“ eingefügt.

- 4.2 In Absatz 5 Satz 1 wird hinter dem Wort „Kollegiaten“ die Textstelle „ihren Ausbildungsbeginn nach § 8 Absatz 2 Satz 1 verschieben mussten,“ eingefügt und die Textstelle „Absatz 5“ jeweils durch die Textstelle „Absatz 6“ ersetzt.

5. § 8 erhält folgende Fassung:

„§ 8

Annahme und Unwirksamkeit der Zulassung

(1) Die zugelassene Bewerberin oder der zugelassene Bewerber muss innerhalb von zwei Wochen nach Zugang des Zulassungsbescheides schriftlich oder elektronisch mitteilen, dass sie oder er die Zulassung annimmt. Die Annahmeerklärung muss innerhalb der zweiwöchigen Frist beim Studienkolleg eingegangen sein, andernfalls wird die Zulassung unwirksam. Die Zulassung wird auch unwirksam, wenn die zugelassene Bewerberin oder der zugelassene Bewerber die Ausbildung in dem Kurs mit Beginn des Unterrichts nicht unverzüglich antritt. Für Bewerberinnen und Bewerber, die gemäß § 7 Absatz 7 nachträglich zum Studienkolleg zugelassen werden, gelten die Sätze 1 und 2 mit der Maßgabe, dass die Annahmeerklärung dem Studienkolleg innerhalb von einer Woche zugegangen sein muss.

(2) Ist die Studienbewerberin oder der Studienbewerber aus wichtigem Grund an der Annahme der Zulassung oder dem Antritt der Ausbildung gehindert, kann sie oder er mit Genehmigung der Kollegleitung den Ausbildungsbeginn um ein Semester verschieben. Bei einer Verzögerung um mehr als ein Semester, muss die Studienbewerberin oder der Studienbewerber erneut in das Bewerbungsverfahren eintreten, ohne dass die bereits bestandene Eingangsprüfung oder angesammelte Wartepunkte berücksichtigt werden.“

6. § 10 Nummer 1 erhält folgende Fassung:

„1. die Ausbildung abgebrochen wurde, oder die Kollegiatin beziehungsweise der Kollegiat an mindestens fünf aufeinander folgenden Unterrichtstagen innerhalb der ersten vier Wochen der Ausbildung unentschuldigt gefehlt hat,“.

7. In § 20 Absatz 8 wird die Textstelle „nach Teil C dieser Verordnung“ gestrichen.

8. In § 33 wird hinter den Wörtern „anerkannt wird“ ein Komma eingefügt.

9. § 35 wird wie folgt geändert:

- 9.1 In Satz 1 wird hinter der Textstelle „§ 7“ die Textstelle „, soweit sich aus den nachfolgenden Bestimmungen nichts anderes ergibt“ eingefügt.

- 9.2 Satz 2 wird gestrichen.

10. § 35a erhält folgende Fassung:

„§ 35a

Sonderkontingent für Flüchtlinge

(1) Die sich aus der Anlage 1 ergebende Gesamtzahl der Zulassungszahlen wird bis einschließlich Wintersemes-

ter 2019 um 50 Plätze je Semester erhöht. Diese Plätze werden zur Ermöglichung der Aufnahme von Personen eingerichtet, die nach dem 1. Januar 2014 in die Bundesrepublik Deutschland eingereist sind und

1. eine Aufenthaltserlaubnis nach § 22, § 23 Absatz 1, 2 oder 4, § 25 Absatz 1, 2, 3 oder 5 des Aufenthaltsgesetzes (AufenthG) in der Fassung vom 25. Februar 2008 (BGBl. I S. 163), zuletzt geändert am 8. März 2018 (BGBl. I S. 342), oder
2. eine Aufenthaltsgestattung nach § 63 des Asylgesetzes in der Fassung vom 2. September 2008 (BGBl. I S. 1799), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2780, 2783), oder eine Duldung nach § 60a AufenthG, die jeweils für mindestens sechs Monate ausgestellt wurde,

besitzen. Nach Entscheidung des Studienkollegs unter Zugrundelegung des Bedarfs der nach Satz 2 berechtigten Bewerberinnen und Bewerber werden höchstens zwei zusätzliche Fachkurse nach Anlage 1 Nummer 1 eingerichtet.

(2) Übersteigt die Zahl der berechtigten Bewerberinnen und Bewerber die nach Absatz 1 Satz 1 festgelegte Zahl, erfolgt die Auswahl innerhalb dieses Personenkreises gemäß § 7 Absatz 4. Die ausgewählten Bewerberinnen und Bewerber werden sodann vorrangig vor den regulären Studienbewerberinnen und Studienbewerbern in die von ihnen gewählten Fachkurse aufgenommen. Für die Bewerberinnen und Bewerber, die nicht im Rahmen des Kontingents von 50 Plätzen vorrangig aufgenommen wurden, gelten die Kriterien des regulären Vergabeverfahrens nach § 7.

(3) Die nach § 5 Absatz 2 Nummern 1 und 3 genannten Dokumente können nach dem Beschluss der Kultusministerkonferenz vom 3. Dezember 2015 über den Hochschulzugang und die Hochschulzulassung für Studienbewerberinnen bzw. Studienbewerber, die fluchtbedingt den Nachweis der im Heimatland erworbenen Hochschulzugangsberechtigung nicht erbringen können, ersetzt werden. Wer die Eignungsprüfung nicht bestanden hat, wird nicht zugelassen.“

11. § 35b wird aufgehoben.

12. In § 36a Absatz 5 Satz 1 wird das Wort „Für“ durch das Wort „Vor“ ersetzt.

13. § 36b wird wie folgt geändert:

- 13.1 Absatz 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Die Prüfungen zum Deutschen Sprachdiplom Stufe II ersetzen die Feststellungsprüfung im Fach Deutsch und umfassen einen schriftlichen und einen mündlichen Prüfungsteil. Der mündliche Prüfungsteil zum Deutschen Sprachdiplom Stufe II ersetzt die mündliche Prüfung gemäß § 38 Absätze 1 und 3 in Verbindung mit § 21 Absatz 1.“

- 13.2 Absatz 4 erhält folgende Fassung:

„(4) Das Gesamtergebnis der Prüfungen zum Deutschen Sprachdiplom Stufe II entspricht der Prüfungsnote nach § 22 Absatz 1. Abweichend von § 19 Absatz 1 werden die Vornoten im Fach Deutsch spätestens drei Unterrichtstage vor Beginn der schriftlichen Prüfung in den weiteren schriftlichen Prüfungsfächern festgesetzt. Soweit in § 20 Absatz 8 und § 29 Absatz 2 auf die Leistungen in den schriftlichen Prüfungen Bezug genommen wird, ist für das Fach Deutsch auf die Prüfungsnote zum Deutschen Sprachdiplom Stufe II abzustellen. Im Übrigen gelten die Vorschriften nach Teil A Abschnitt 4 dieser Verordnung,

insoweit sie nicht im Widerspruch zu den Vorgaben der in Absatz 1 Satz 1 genannten Prüfungsordnung einschließlich ihrer Ausführungsbestimmungen stehen.“

14. § 37 wird wie folgt geändert:
- 14.1 Hinter Absatz 4 wird folgender neuer Absatz 5 eingefügt:
„(5) Der vorzeitige Übergang in das zweite Semester nach Absatz 4 erfolgt zunächst auf Probe. Nach einem Zeitraum von zwei Wochen entscheidet die neue Kurskonferenz, ob die Kollegiatinnen und Kollegiaten in dem zweiten Semester verbleiben können.“
- 14.2 Der bisherige Absatz 5 wird Absatz 6.
15. In § 38 Absatz 3 wird das Wort „Prüfungsfach“ durch das Wort „Pflichtfach“ ersetzt.
16. § 39 wird wie folgt geändert:
- 16.1 In Absatz 1 Satz 3 wird die Textstelle „nur auf der Niveaustufe B2“ gestrichen.
- 16.2 Hinter Absatz 2 werden folgende Absätze 3 bis 8 angefügt:
- „(3) Kollegiatinnen und Kollegiaten, die das erste Semester in diesem oder einen anderen Fachkurs bereits einmal wiederholt haben, können nicht am Freischuss teilnehmen.
- (4) Die vorgezogene Prüfung ist insgesamt bestanden, wenn die Voraussetzungen des § 22a erfüllt sind. Die vorgezogene Prüfung in einem einzelnen Fach ist bestanden, wenn die Note der schriftlichen Prüfung, die Prüfungsnote insgesamt und die Endnote in diesem Fach mindestens „ausreichend“ lauten. § 22 gilt entsprechend.
- (5) Kollegiatinnen und Kollegiaten, die die vorgezogene Prüfung insgesamt bestanden haben, können nach Teilnahme am Unterricht des zweiten Semesters zur Notenverbesserung erneut in einzelnen oder allen Prüfungsfächern an der Prüfung teilnehmen. § 29 Absatz 4 findet keine Anwendung. Für die Erteilung des Zeugnisses und die Berechnung der Durchschnittsnote im Sinne des § 28 Absatz 1 ist die jeweils bessere Endnote des Faches heranzuziehen.
- (6) Soweit Kollegiatinnen und Kollegiaten die vorgezogene Prüfung in einzelnen Fächern bestanden haben, können sie auf Antrag im zweiten Semester von der Teilnahme am Unterricht in diesen Fächern befreit werden. Ansonsten gilt Absatz 5.
- (7) Soweit Kollegiatinnen und Kollegiaten die vorgezogene Prüfung insgesamt oder in einzelnen Fächern nicht bestanden haben, gilt die Prüfung als nicht abgelegt.
- (8) Wechselt eine Kollegiatin oder ein Kollegiat nach einer in einzelnen Fächern bestandenen vorzeitigen Prüfung in das erste Semester eines anderen Kurses, so werden die Ergebnisse der bestandenen Fächer aus der vorzeitigen Prüfung in dem neuen Kurs nicht berücksichtigt.“
17. § 40 wird wie folgt geändert:
- 17.1 Absatz 1 erhält folgende Fassung:
„(1) Studienbewerberinnen und Studienbewerber, die im laufenden Ausbildungsabschnitt kein Studienkolleg besucht haben, welches die Feststellungsprüfung durchführt, aber ihren Wohnsitz in Hamburg haben, können an der Feststellungsprüfung für Externe teilnehmen. Zugelassen wird, wer Kenntnisse der deutschen Sprache auf dem Niveau C1 durch ein von der zuständigen Behörde anerkanntes Sprachzertifikat nachweisen kann, im Übrigen durch eine Vorprüfungsdokumentation (VPD) von uni assist den in § 33 genannten Bildungs-

nachweis erbringt und nicht mehr als einmal an der Feststellungsprüfung in Hamburg oder in einem anderen Land in der Bundesrepublik Deutschland ohne Erfolg teilgenommen hat. In besonders gelagerten Einzelfällen kann das vorsitzende Mitglied des Prüfungsausschusses Ausnahmen genehmigen.“

- 17.2 Absatz 2 Satz 6 erhält folgende Fassung:
„Im Übrigen gelten die Vorschriften des Teils A dieser Verordnung entsprechend, soweit sie nicht den Besuch des Studienkollegs Hamburg voraussetzen.“
- 17.3 Absatz 4 erhält folgende Fassung:
„(4) In dem Fachkurs W kann die Prüfung einmal jährlich im Sommersemester in englischer Sprache abgenommen werden. Die Absätze 1 bis 3 gelten mit folgenden Maßgaben: Anträge auf Zulassung können abweichend von Absatz 3 Satz 1 nur bis zum 31. März eines Jahres gestellt werden. Zur Prüfung zugelassen wird nur, wer sich hinreichend vorbereitet hat und glaubhaft macht, im Anschluss an die Prüfung in einen englischsprachigen Studiengang einer Hochschule immatrikuliert zu werden. Der Nachweis eines Wohnsitzes in Hamburg ist nicht erforderlich. Anstelle der nach Absatz 1 geforderten Kenntnisse der deutschen Sprache sind für die Zulassung Kenntnisse der englischen Sprache auf dem Niveau C 1 durch ein von der zuständigen Behörde anerkanntes Sprachzertifikat nachzuweisen. Kenntnisse der deutschen Sprache auf dem Niveau A2 sind bis spätestens zu Beginn der mündlichen Prüfung durch ein von der Behörde anerkanntes Sprachzeugnis nachzuweisen. In Abweichung von Absatz 2 Satz 2 findet in den Fächern Englisch und Deutsch keine Prüfung statt. Als Mitglied des Fachprüfungsausschusses nach § 16 Absatz 2 kann anstelle einer Fachlehrkraft eine Dozentin oder ein Dozent der aufnehmenden Hochschule mit entsprechender Qualifikation bestimmt werden. § 20 Absatz 8 gilt mit der Maßgabe, dass die Note mangelhaft in beiden schriftlichen Prüfungen oder die Note ungenügend in einer schriftlichen Prüfung dazu führt, dass die Prüfung insgesamt als nicht bestanden gilt. Das nach § 28 Absatz 1 zu erteilende Zeugnis weist keine Benotung für die Fächer Englisch und Deutsch aus und enthält den Zusatz: „Berechtigt nur zur Zulassung zu einem englischsprachigen Studiengang.“ Die Durchschnittsnote wird ohne Einbeziehung der Fächer Englisch und Deutsch gebildet.“
18. § 41 Absatz 5 Satz 2 erhält folgende Fassung:
„Kollegiatinnen und Kollegiaten, die den Fachkurs M besuchen, können die Ergänzungsprüfung in dem Fachkurs T auf Antrag im selben Prüfungszeitraum wie ihre Feststellungsprüfung ablegen.“
19. § 45 wird wie folgt geändert:
- 19.1 Hinter Absatz 4 wird folgender neuer Absatz 5 eingefügt:
„(5) Der vorzeitige Übergang in das zweite Ausbildungsjahr nach Absatz 4 erfolgt zunächst auf Probe. Nach einem Zeitraum von zwei Wochen entscheidet die neue Kurskonferenz, ob die Kollegiatinnen und Kollegiaten in dem zweiten Ausbildungsjahr verbleiben können.“
- 19.2 Der bisherige Absatz 5 wird Absatz 6.
20. Anlage 2 wird wie folgt geändert:
- 20.1 In Nummer 1.1 wird die Textstelle „– Englisch“ gestrichen.
- 20.2 In Nummer 2 wird hinter der Textstelle „Fächer der mündlichen Prüfung:“ die Textstelle „– Deutsch“ gestrichen.

§ 2

Schlussbestimmungen

(1) Diese Verordnung tritt mit Wirkung vom 1. Juni 2018 in Kraft.

(2) Für Kollegiatinnen und Kollegiaten, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung ihre Ausbildung am Studienkolleg begonnen haben, gelten die bisherigen Bestimmungen fort.

Hamburg, den 22. Juni 2018.

Die Behörde für Schule und Berufsbildung

**Fünfundzwanzigste Verordnung
über die Erweiterung der Verkaufszeiten
aus Anlass von besonderen Ereignissen im Bezirk Bergedorf**

Vom 25. Juni 2018

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) wird verordnet:

§ 1

„Bergedorfer Landmarkt für Kinder, Jugendliche und Familien“

Aus Anlass der Veranstaltung „Bergedorfer Landmarkt für Kinder, Jugendliche und Familien“ dürfen im Bezirk Bergedorf Verkaufsstellen im von folgenden Straßen umgrenzten Gebiet am Sonntag, dem 23. September 2018, in der Zeit von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr geöffnet sein:

Lohbrügger Markt, Sander Damm, Kurt-A.-Körper-Chaussee bis Hausnummer 31, Curslacke Neuer Deich bis Lehfeld,

Neuer Weg, Brookdeich, Hassestraße, Am Brink, Mohnhof, Chrysantherstraße, Ernst-Mantius-Straße, Reetwerder, Alte Holstenstraße, Ludwig-Rosenberg-Ring.

§ 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 25. Juni 2018.

Das Bezirksamt Bergedorf

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

Vom 3. Juli 2018

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 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2787), 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

(1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des 30. Juni 2020 außer Kraft.

(2) Die Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 23. Juni 2015 (HmbGVBl. S. 122) wird aufgehoben.

Gegeben in der Versammlung des Senats,
Hamburg, den 3. Juli 2018.

Anlage

Begründung

1. Gefährdungslage

Voraussetzung für den Erlass dieser Verordnung ist nach § 556d Absatz 2 Sätze 2 und 3 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 sächliche 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 den einzelnen relevanten Segmenten angespannt ist. Dabei wurde festgestellt, dass eine solche Gefährdungslage in ganz Hamburg besteht:

Der Senat hat für die Beurteilung einer Gefährdung der Wohnraumversorgung zunächst die in § 556d Absatz 2 Satz 3 angeführten Indikatoren herangezogen:

1. ein deutlich stärkerer Mietanstieg in Hamburg als im bundesweiten Durchschnitt,
2. eine deutlich stärkere durchschnittliche Mietbelastung in Hamburg im Vergleich zum Bundesdurchschnitt,

3. eine wachsende Wohnbevölkerung, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird,

4. ein geringer Leerstand von Wohnraum bei großer Nachfrage.

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

1.1 Mietniveau und Mietentwicklung in Hamburg

Aus Sicht des Senats kommt den Indikatoren der Mietentwicklung und des Mietniveaus ein besonders starkes Gewicht bei einer Beurteilung zu, ob die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt zu bejahen und eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. In Hamburg ist – jeweils im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt sowohl ein zurzeit überdurchschnittlich hohes Mietpreisniveau festzustellen als auch ein überdurchschnittlich hoher Anstieg der Mieten in den letzten Jahren zu beobachten (vergleiche § 556d Absatz 2 Satz 3 Nummern 1 und 2 BGB).

Bei der gebotenen Gesamtbetrachtung ist zu berücksichtigen, dass die Mietpreisbegrenzung nur Wiedervermie-

tungsmieten, nicht aber Bestandsmieten erfasst. Dem Niveau und der Entwicklung der Angebotsmieten kommt daher auf Grund der größeren Sachnähe im Hinblick auf das Instrument einer Mietpreisbegrenzung das entscheidende Gewicht zu.

1.1.1 Entwicklung der Angebotsmieten¹⁾ 2007 bis 2017

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

Bei den Angebotsmieten handelt es sich um Nettokaltmieten von in Tageszeitungen und Internetportalen (zum Beispiel immonet/immobilienscout24 et cetera) inserierten freien Mietwohnungen. 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 Mieten- und Wohngeldberichten der Bundesregierung für die Darstellung der Erst- und Wiedervermietungsflächen in Städten und regionalen Teilräumen Deutschlands verwendet.²⁾ Da die Angebotsmieten damit sowohl bei einer hamburgweiten als auch bei einer deutschlandweiten Betrachtung mit gleicher Methodik erhoben und ausgewertet werden, sind diese für eine Vergleichsbetrachtung besonders geeignet.

Im Betrachtungszeitraum 2007 bis 2017 sind die Angebotsmieten in Hamburg deutlich stärker gestiegen als im Bundesdurchschnitt und den meisten anderen vergleichbaren Großstädten.

In Hamburg stiegen die Angebotsmieten zwischen 2007 und 2017 im Durchschnitt (Median³⁾) um rund 40 vom Hundert (v.H.) auf 11,02 Euro/m² Wohnfläche/monatlich netto-kalt. Im Vergleich dazu stiegen im gleichen Zeitraum bundesweit die Angebotsmieten nur um durchschnittlich rund 33 v.H. auf 7,78 Euro/m² Wohnfläche/monatlich netto-kalt⁴⁾. Damit haben sich die Angebotsmieten in Hamburg dynamischer entwickelt als im Bundesdurchschnitt und weisen insbesondere auch einen

deutlich höheren absoluten durchschnittlichen Mietpreis auf. Dies gilt sowohl bei gesamtstädtischer Betrachtung als auch in Bezug auf die im Folgenden näher betrachteten räumlichen und sachlichen Teilmärkte.

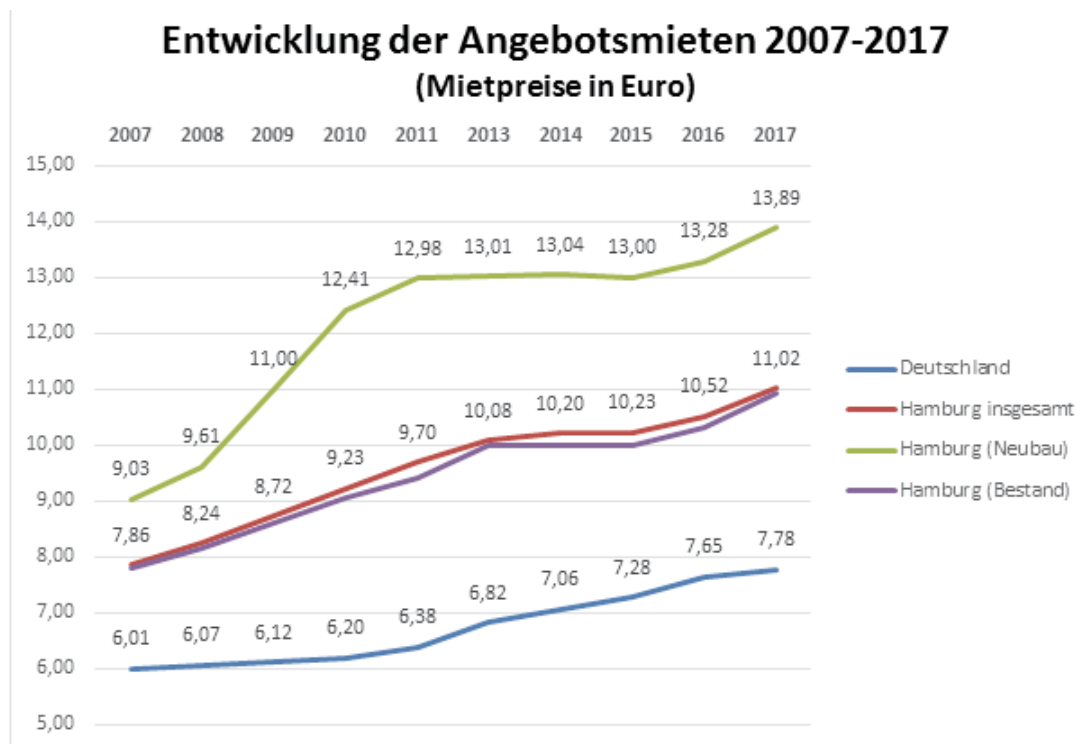
Bei Betrachtung der Entwicklung der Angebotsmieten ist dabei auch das bestehende Mietniveau zu berücksichtigen. Bei einem bestehenden sehr hohen Mietniveau fällt der prozentuale Anstieg in der Regel geringer aus, ohne dass sich hieraus der Schluss ableiten ließe, dass die Wohnungsmarktsituation als entspannt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

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

²⁾ Vergleiche Bundestagsdrucksache 17/6280, zum Beispiel Seiten 17 und 50.

³⁾ Definition Median: Der Median (50 v.H.) oder Zentralwert ist ein Mittelwert für Verteilungen in der Statistik. Im Gegensatz zum arithmetischen Mittel ist der Median nicht anfällig für Ausreißer, das heißt er reagiert nicht sensibel auf hohe über- oder unterdurchschnittliche Extremwerte.

⁴⁾ Quelle für die Angebotsmieten: Berechnungen von empirica ag auf Basis der erhobenen Mietdaten der IDN ImmoDaten GmbH und der empirica-systeme GmbH. Wert für den Bundesdurchschnitt: Wert für das vierte Quartal 2017.

Graphik 1: Entwicklung der Angebotsmieten 2007 bis 2017

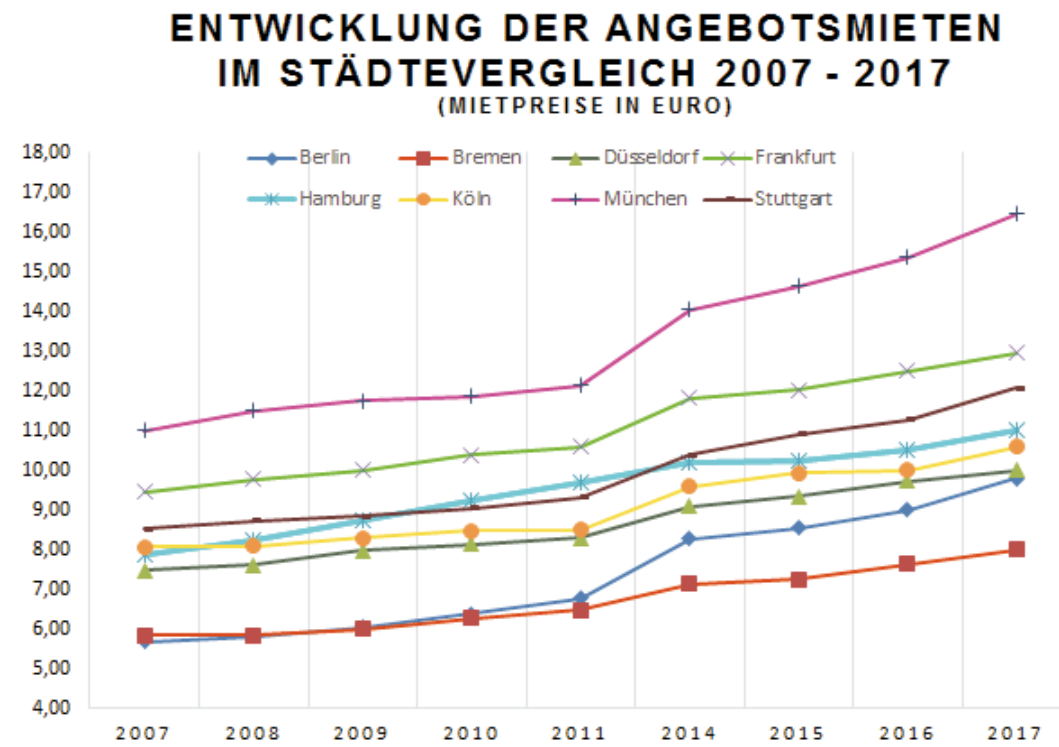
Quelle: Berechnungen der empirica ag auf Grundlage der Daten der IDN ImmoDaten GmbH und der empirica-systeme GmbH.

Auch im Vergleich mit anderen Großstädten stiegen die Angebotsmieten in Hamburg zwischen 2007 und 2017 überdurchschnittlich an. Nur München und Berlin verzeichnen im gleichen Zeitraum einen größeren relativen Anstieg der Angebotsmieten (München um rund 49 v.H.

und Berlin um rund 73 v.H.). Ausgehend von der Miethöhe steht Hamburg in diesem Städtevergleich auf Platz vier direkt hinter den teuersten Städten München, Frankfurt und Stuttgart.

Dies verdeutlicht die folgende Grafik:

Graphik 2: Entwicklung der Angebotsmieten im Städtevergleich 2007 bis 2017



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

1.1.2 Entwicklung der Angebotsmieten auf den Hamburger Teilmärkten

Nicht nur in Hamburg insgesamt sind die Mieten im Zeitraum 2007 bis 2017 gestiegen. Diese Entwicklung zeigt sich auch bei einer Betrachtung von einzelnen sächlichen Teilmärkten, gesplittet nach Wohnungsgrößen (siehe dazu

nachfolgende Tabellen 1 und 2) und Preissegmenten (siehe dazu Tabelle 3).

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

Tabelle 1: Entwicklung der Angebotsmieten in Hamburg 2007 bis 2017

Entwicklung der Angebotsmieten in Hamburg nach Wohnungsgrößen							
Ø Netto-kalt-Miete je qm Wohnfläche monatlich in Euro							
Mietwohnungen insgesamt	< 40 m²	mit 40 bis 59 m²	mit 60 bis 79 m²	mit 80 bis 99 m²	mit 100 bis 119 m²	mit 120 bis 159 m²	>= 160 m²
Jahr	Median	Median	Median	Median	Median	Median	Median
2007	8,67	7,68	7,42	7,88	8,91	10,24	11,45
2008	9,17	8,04	7,70	8,18	9,06	10,37	12,05
2009	9,74	8,31	8,12	8,71	9,80	10,99	12,45
2010	10,43	8,98	8,5	9,00	10,5	11,28	12,26
2011	10,27	9,03	8,85	9,79	11,5	12,00	13,00
2013	10,59	9,84	9,53	10,37	11,76	12,48	13,00
2014	11,11	9,98	9,67	10,47	11,83	12,34	13,00
2015	11,11	10	9,65	10,5	11,91	12,26	13,39
2016	11,4	10,16	9,97	10,92	12,1	12,51	13,5
2017	12,39	10,73	10,39	11,25	12,19	13,01	14,41

Tabelle 1 zeigt, dass das Mietniveau 2017 im Durchschnitt in allen Größenklassen des Wohnungsbestandes über dem Bundesdurchschnitt von 7,78 Euro/m² Wohnfläche liegt.

Tabelle 2 zeigt die Veränderung der Angebotsmieten in Hamburg in den Jahren 2007 bis 2017.

Tabelle 2: Veränderung der Angebotsmieten in Hamburg 2007 bis 2017

Veränderung der Angebotsmieten (netto-kalt) in Hamburg							
Angaben in vom Hundert							
Jahr	< 40 m²	mit 40 bis 59 m²	mit 60 bis 79 m²	mit 80 bis 99 m²	mit 100 bis 119 m²	mit 120 bis 159 m²	>= 160 m²
	Median	Median	Median	Median	Median	Median	Median
Anstieg im Zeitraum 2007 bis 2017	43	40	40	43	37	27	26

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

Die Zahlen verdeutlichen, dass in fast allen Größenklassen die Mietpreisentwicklung zwischen 2007 und 2017 mit Anstiegen von 37 v. H. bis 43 v. H. über der Mietentwicklung im Bundesdurchschnitt von 33 v. H. lag. Nur die Wohnungen über 120 m² Wohnfläche wiesen einen geringeren Anstieg auf (26 v. H. bis 27 v. H.).

Wie Tabelle 1 zeigt, wies diese Größenklasse bereits am Anfang des Betrachtungszeitraums 2007 im Durchschnitt das höchste Mietniveau auf.

Tabelle 3 zeigt die Entwicklung der Angebotsmieten über die unterschiedlichen Preissegmente, aufgeschlüsselt nach Dezilen⁵⁾:

Tabelle 3: Entwicklung der Angebotsmieten in Hamburg insgesamt 2007 bis 2017 nach Dezilen

Angebotsmietpreise in Euro (netto-kalt) je m ² Wohnfläche monatlich									
Mietwohnungen insgesamt	Ø Netto-kalt-Miete je m ² Wohnfläche monatlich in Euro								
	für Dezile								
	Angabe in vom Hundert								
Jahr	10	20	30	40	50 (Median)	60	70	80	90
2007	5,97	6,53	7	7,43	7,86	8,3	8,92	9,76	11,15
2008	6,14	6,8	7,3	7,78	8,24	8,78	9,48	10,54	12,43
2009	6,5	7,14	7,71	8,19	8,72	9,35	10,14	11,38	13,38
2010	6,77	7,51	8,06	8,64	9,23	10	11,02	12,37	14,42
2011	7	7,82	8,41	9	9,7	10,5	11,52	12,72	14,43
2013	7,5	8,4	9	9,54	10,08	11	12	13	14,45
2014	7,46	8,44	9	9,62	10,2	11	12	13	14,5
2015	7,32	8,43	9,03	9,68	10,23	11	12	13,02	14,54
2016	7,47	8,52	9,26	9,97	10,52	11,31	12,21	13,31	14,89
2017	7,97	9	9,74	10,35	11,02	11,94	12,87	14	15,81
Entwicklung 2007-2017 (Angabe in vom Hundert)	34	38	39	39	40	44	44	43	42

Quelle: empirica ag

Aus Tabelle 3 ist zum Beispiel zu entnehmen, dass 2017 weniger als 10 v. H. der Mietwohnungen insgesamt zu Angebotsmieten von weniger als 7,97 Euro/m² Wohnfläche angeboten wurden (Bundesdurchschnitt: 7,78 Euro/m² Wohnfläche). Des Weiteren verdeutlicht Tabelle 3, dass die Angebotsmieten für Mietwohnungen insgesamt in Hamburg von 2007 bis 2017 über fast alle Preissegmente hinweg mit Steigerungen von 34 v. H. bis 44 v. H. stärker gestiegen sind als im Bundesdurchschnitt (33 v. H.).

Die gleiche Entwicklung ist auch für unterschiedliche regionale Teilmärkte festzustellen. Als räumliche Teilmärkte wurden insgesamt 31 räumlich zusammenhängende Teilgebiete Hamburgs gebildet (siehe hierzu Tabelle 5). Dabei wurden in einigen Fällen auch jeweils

benachbarte Stadtteile mit ähnlichen Mietniveaus zu einem Teilmarkt zusammengefasst. Tabelle 4 zeigt im Folgenden die Entwicklung der Angebotsmieten im Zeitraum 2007 bis 2017 auf Ebene dieser Hamburger Teilmärkte.

⁵⁾ Dezile bedeutet Zehntelwerte – das heißt, die Grundgesamtheit der Mietpreisdaten wird in 10 gleiche Teile geteilt. Das 10-v.H.-Dezil (oder 1. Dezil) gibt an, welcher Wert die unteren 10 v. H. von den oberen 90 v. H. der Datenwerte trennt, das 2. Dezil, welcher Wert die unteren 20 v. H. von den oberen 80 v. H. der Werte trennt, und so weiter. Der Abstand zwischen dem 10-v.H.-Dezil und dem 90-v.H.-Dezil heißt Interdezilbereich.

Tabelle 4: Entwicklung der Angebotsmieten auf den Hamburger Teilmärkten 2007 bis 2017

Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten pro m² Wfl. (Median) auf den Hamburger Teilmärkten 2007 bis 2017			
Teilmarkt	2007 (Angaben in Euro)	2017 (Angaben in Euro)	Veränderung im Zeitraum 2007 bis 2017 (Angaben in vom Hundert)
Altes Land	6,61	7,98	21
Neugraben/Hausbruch	6,51	8,26	27
Billstedt	6,70	9,25	38
Vier- und Marschlande	6,66	9,00	35
Harburg	6,86	9,18	34
Wilhelmsburg	6,04	9,76	62
Wandsbek-Ost	7,38	9,75	32
Rahlstedt	7,42	9,57	29
Lurup/Osdorf	7,61	9,92	30
Bramfeld/Steilshoop	7,57	9,89	31
Bergedorf/Lohbrügge	7,34	9,95	36
Fuhlsbüttel/Langenhorn	7,58	10,35	37
Schnelsen/Eidelstedt	8,00	10,00	25
Borgfelde/Hamm/Horn	6,89	10,00	45
Wandsbek-Nord	8,21	10,48	28
Altona-West	8,21	10,60	29
Wandsbek-Mitte	7,64	10,93	43
Niendorf	8,39	10,98	31
Alsterdorf/Ohlsdorf	8,50	11,27	33
Barmbek	7,85	11,19	43
Lokstedt/Stellingen	8,39	12,10	44
Altona/Bahrenfeld	9,15	12,88	41
Eimsbüttel	9,48	13,33	41
St. Georg/Hohenfelde	9,60	13,35	39
St. Pauli/Sternschanze	9,32	13,75	48
Elbvororte	10,83	13,45	24
Eppendorf	10,11	13,89	37
Ottensen	10,81	13,59	26
Östliche Alster	10,53	13,80	31
City (Altstadt/Neustadt/HafenCity)	13,46	14,94	11
Westliche Alster	12,00	15,31	28

Quelle: empirica AG

Tabelle 5: Abgrenzung der Hamburger Mietwohnungsteilmärkte

Abgrenzung der Hamburger Mietwohnungsteilmärkte für Auswertung der Angebotsmieten	
Teilmärkte	Stadtteile
Alsterdorf/Ohlsdorf	Ohlsdorf
Altes Land	Finkenwerder
Altona/Bahrenfeld	Altona-Nord
Altona-West	Rissen
City (Altsiedlung/Neustadt/Hafen City)	Neustadt
Barmbek	Barmbek-Süd
Bergedorf/Lohbrügge	Lohbrügge
Billstedt	Billstedt
Eimsbüttel	Hohehoop/West
Elbvororte	Groß Flottbek
Eppendorf	Hohehoop-Ost
Fuhlsbüttel/Langenhorn	Langenhorn
Borgfelde/Hamm/Horn	Hamm-Nord
Harburg	Harburg
Lokstedt/Stellingen	Heimfeld
Lurup/Osdorf	Stellingen
Neugraben	Osdorf
Niendorf	Hausbruch
Östliche Alster	Groß Borstel
Ottensen	Winterhude
Rahlstedt	Ottensen
Schnelsen/Eidelstedt	Rahlstedt
St. Georg/Hohenfelde	Schnelsen
Steilshoop/Bramfeld	St. Georg
St. Pauli/Sternschanze	Bramfeld
Vier- und Marschlande	St. Pauli
Wandsbek-Nord	Allermöhe
Wandsbek-Mitte	Bergstedt
Wandsbek-Ost	Elbek
Westliche Alster	Farmsen-Berne
Wilhelmsburg	Harvestehude
	Wilhelmsburg
	Rothenburgsort
	Neuenfelde
	Moorburg
	Bahrenfeld
	Sulldorf
	HafenCity
	Duisberg
	Nienstedten
	Ohmarschen
	Horn
	Borgfelde
	Langenbek
	Marmstorf
	Rönneburg
	Sinstorf
	Wilstorf
	Neuland
	Gut Moor
	Moorfleet
	Sasel
	Neuengamme
	Ochsenw erder
	Reilbrook
	Spadenland
	Tatenberg
	Wellingsbüttel
	Wohldorf-Ohlstedt
	Curslack
	Kirchw erder
	Lensaht-Möllingstedt
	Poppenbüttel
	Hummelsbüttel
	Wandsbek
	Tonnendorf
	Rotherbaum
	Weddel

Das absolute Mietniveau, das ein wichtiger Indikator für einen angespannten Wohnungsmarkt ist, liegt in allen in Tabelle 4 aufgeführten räumlichen Teilmärkten über dem Bundesdurchschnitt von 7,78 Euro/m² Wohnfläche.

Die herangezogenen Angebotsmietpreisdaten verdeutlichen ebenfalls, dass im Betrachtungszeitraum 2007 bis 2017 die Mieten nicht nur für Hamburg insgesamt im Durchschnitt stärker gestiegen sind als im bundesweiten Durchschnitt, sondern auch in rund 48 v.H. der räumlichen Teilmärkte überdurchschnittliche Preissteigerungen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt zu verzeichnen sind.

Insgesamt wird verdeutlicht, dass nicht nur in den traditionell nachgefragten innerstädtischen Stadtteilen wie Eppendorf oder Eimsbüttel oder aber den sogenannten „Szenestadtteilen“ wie St. Pauli oder St. Georg die Mieten überdurchschnittlich stark gestiegen sind. Auch Stadtteile wie Barmbek (Anstieg 42,5 v.H.) und Borgfelde/Hamm/Horn (Anstieg 45,1 v.H.) sind betroffen.

1.1.3 Entwicklung der Mietenspiegelmieten

Die überdurchschnittliche Mietentwicklung in Hamburg wird nicht nur durch die Angebotsmieten dokumentiert, sondern auch durch die Mietentwicklung bei den Mietenspiegelmieten. 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. Es werden die Mieten erfasst, die innerhalb der letzten vier Jahre vor dem Stichtag neu abgeschlossen oder geändert worden sind. Damit werden auch Mietänderungen im Bestand berücksichtigt.

Der durchschnittliche gewichtete Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels ist von 2007 bis 2017 um 29 v.H. von 6,53 Euro/m² Wohnfläche (2007) auf 8,44 Euro/m² Wohnfläche (2017) gestiegen.

Im Vergleich dazu stieg der als Vergleichsgröße insoweit am ehesten geeignete Bundesmietenindex⁶⁾ im Zeitraum 2007 bis 2017 nur um 14,2 v.H. Das zeigt, dass auch die Mietenspiegel-Mieten im Vergleich zu den in den Bundesmietenindex einfließenden Mieten überdurchschnittlich gestiegen sind. In diesen Mieten sind auch die Mieten der Wohnungsbaugenossenschaften und der kommunalen Wohnungsunternehmen repräsentativ enthalten.

1.1.4 Zwischenergebnis: Beurteilung der Mietindikatoren

Alle dargestellten Mietindikatoren verdeutlichen, dass in Hamburg das Mietniveau und die Mietentwicklung im bundesweiten Vergleich überdurchschnittlich hoch waren beziehungsweise sind.

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. Die Bestände dieser beiden Gruppen 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 2016⁷⁾).

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 anderen vorliegenden Mietindikatoren wie die Entwicklung der Mietenspiegelmieten und die Entwicklung des Bundesmietenindex verdeutlichen, dass in Hamburg die Mieten im Betrachtungszeitraum 2007 bis 2017 überdurchschnittlich stark gestiegen sind.

Bei beiden Indikatoren sind dabei die Mieten aller Eigentümergruppen entsprechend der Größe ihrer Bestände repräsentativ berücksichtigt.

1.2 Überdurchschnittliche Mietbelastung der Hamburger Haushalte im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt

Ein weiterer Parameter, der nach § 556d Absatz 2 Satz 3 Nummer 2 BGB auf eine Anspannung des Mietwohnungsmarktes hindeutet, ist die Höhe der Mietbelastung. Die Mietbelastung ist der Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen. Dieser betrug bundesweit für alle Haushalte im Jahr 2014 durchschnittlich 27,2 v.H. In Hamburg lag die Mietbelastungsquote im gleichen Jahr dagegen bei 29,4 v.H., also 2,2 Prozentpunkte höher und damit deutlich über dem Bundesdurchschnitt⁸⁾.

1.3 Bevölkerungswachstum und Neubautätigkeit in Hamburg

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

Von 2006 bis 2016⁹⁾ ist die Bevölkerung von 1.754.182 auf 1.810.438 gestiegen (Quelle: Statistikamt Nord). Ausschlaggebend für diese positive Entwicklung ist, dass mehr Menschen nach Hamburg zuziehen als Einwohnerinnen und Einwohner die Stadt verlassen. Gerade jüngere Menschen (im Alter zwischen 20 und 30 Jahren) zieht es im Rahmen ihrer Ausbildung, ihres Studiums oder der Aufnahme der ersten Erwerbstätigkeit nach Hamburg. Sie fragen zunächst in der Regel kleinere Wohnungen in innerstädtischen attraktiven Lagen nach. Viele von ihnen werden in Hamburg später eine Familie gründen wollen und dementsprechend dann auch familiengerechten Wohnraum nachfragen.

⁶⁾ Quelle: Statistisches Bundesamt. Im Bundesmietenindex werden alle Mieten (nicht nur Neuvertragsmieten oder Bestandmietänderung) erfasst. Der Mietenindex ist Teil des vom Statistischen Bundesamt berechneten Verbraucherpreisindex und hat die Aufgabe, die reine Preisänderung für den Ausgabebereich Wohnungsnutzung zu messen.

⁷⁾ Nach Angabe dieser Studie betrug die ermittelte Neuvertragsmiete im ungebundenen Bestand bei SAGA und den Genossenschaften in 2016 durchschnittlich 6,87 Euro/m² netto-kalt (normale Wohnlage) beziehungsweise 7,30 Euro/m² (gute Wohnlage). Für die privaten Vermieter lagen die durchschnittlichen Nettokaltmieten gemäß CRES-Studie 2016 bereits bei 9,22 Euro/m² Wohnfläche (Neuvertragsmieten privater Vermieter lagen bei rund 11 Euro/m² Wohnfläche).

⁸⁾ Quelle: Statistisches Bundesamt (27. April 2015), aktuellere Zahlen liegen bislang nicht vor.

⁹⁾ Zahlen für 2017 liegen voraussichtlich im August 2018 vor.

Der Anteil der Einpersonenhaushalte liegt derzeit bei rund 50 v.H. Da Einpersonenhaushalte im Verhältnis mehr Wohnfläche pro Kopf als Mehrpersonenhaushalte benötigen, verstärkt dies tendenziell den Nachfragedruck auf den Wohnungsmarkt.

Insgesamt ist für den Zeitraum von 2015 bis 2030 mit einem Bevölkerungsanstieg um ca. 100.000 Einwohner und einer Zunahme der Zahl der Haushalte in Höhe von circa 70.000 Haushalten zu rechnen.

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

Ende des Jahres 2016 standen den rund 974.000 Haushalten¹⁰⁾, welche die potentielle Wohnungsnachfrage abbilden, insgesamt rund 939.000 Wohnungen gegenüber. Dabei ist zu berücksichtigen, dass teilweise mehrere Haushalte in einer Wohnung lebten (Wohngemeinschaften, Jugendwohnungen, Untermietverhältnisse). Die Zahl der Wohneinheiten, die vermietet werden, wird statistisch nicht fortgeschrieben. Für die Frage einer Gefährdungs-

lage kann aber auf die Anzahl der Wohneinheiten insgesamt Bezug genommen werden. Ist die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum insgesamt besonders gefährdet, gilt dies erst recht für die Teilmenge der Mietwohnungen.

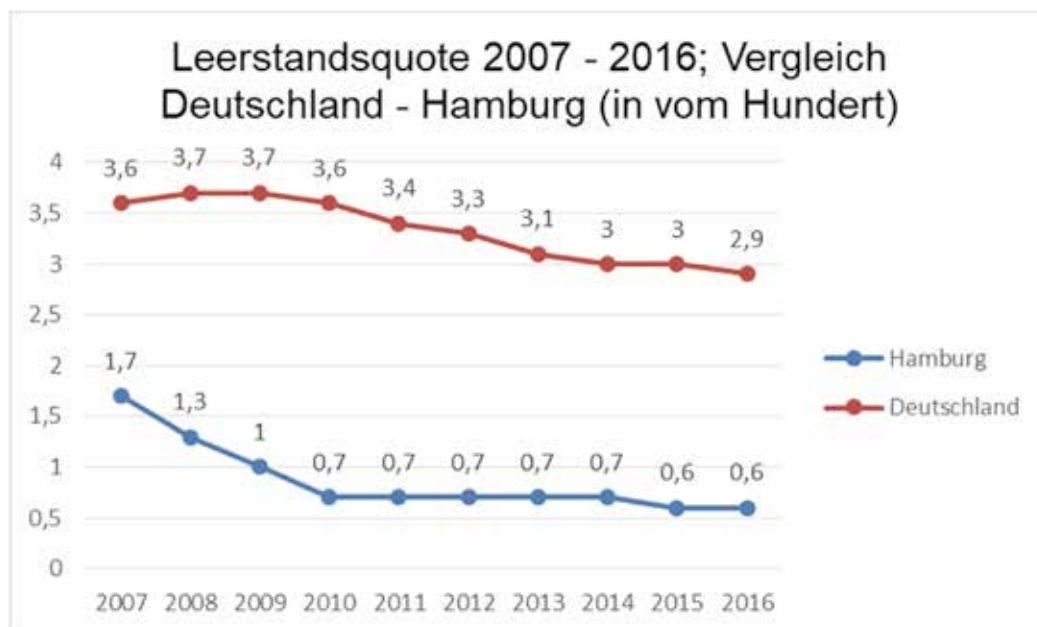
1.4 Geringe Leerstandsquote und große Nachfrage nach Wohnraum in Hamburg

Ein weiterer geeigneter Indikator, auf den § 556d Absatz 2 Satz 3 Nummer 4 BGB Bezug nimmt, ist auch aus Sicht des Senats ein geringer Leerstand bei großer Nachfrage.

Der Senat hat insoweit den CBRE-empirica-Leerstandsindex herangezogen.

Die Daten des CBRE-empirica-Leerstandsindex zeigen für die Jahre 2007 bis 2016¹¹⁾ in Graphik 1, dass Hamburg im Bundesvergleich mit 0,6 v. H. (2016) eine der niedrigsten Leerstandsquoten aufweist (Bundesdurchschnitt 2016: 2,9 v. H.). Dargestellt im CBRE-empirica-Leerstandsindex wird der marktaktive Leerstand, jeweils unabhängig von der Dauer des Leerstandes. Dieser wird nur für Geschosswohnungen ausgewiesen. Der marktaktive Leerstand umfasst leer stehende Wohnungen, die unmittelbar disponibel sind, sowie leer stehende Wohnungen, die auf Grund von Mängeln derzeit nicht zur Vermietung anstehen beziehungsweise gerade modernisiert werden, aber gegebenenfalls mittelfristig aktivierbar wären (in weniger als sechs Monaten).

**Graphik 1: Leerstand im Geschosswohnungsbau 2007 bis 2016:
Vergleich Hamburg – Deutschland insgesamt:**



Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

¹⁰⁾ Quelle: Statistikamt Nord auf Grundlage des Mikrozensus.

¹¹⁾ Schätzung des Leerstandes im Geschosswohnungsbau jeweils für das Ende des Kalenderjahres. Die Daten für 2017 erscheinen voraussichtlich im Dezember 2018.

Eine derart niedrige Leerstandsquote von 0,6 v. H. in 2016 zeigt das geringe Volumen an kurz- und mittelfristig disponiblen Wohnungen.

Da die Haushaltszahlen gleichzeitig wachsen (siehe dazu Nummer 1.3), lässt auch die niedrige Leerstandsquote auf einen angespannten Wohnungsmarkt in Hamburg schließen.

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

Kennzeichnend für einen Wohnungsmarkt, auf dem ein Nachfrageüberhang beziehungsweise eine „große Nachfrage“ (siehe § 556d Absatz 2 Satz 3 Nummer 4 BGB) besteht, ist, dass das Mietniveau und/oder der Mietanstieg überdurchschnittlich hoch sind. Beides ist in Hamburg der Fall wie unter Nummer 1.1 ausgeführt. Ausdruck für eine hohe Nachfrage ist auch, wenn das Verhältnis der zuziehenden Bevölkerung im Verhältnis zur Wohnbevölkerung beziehungsweise zum Wohnungsbestand hoch ist und die Zahl der Zuzüge die der Fortzüge übersteigt – also eine hohe Wanderungsintensität besteht. Auch dies trifft auf Hamburg zu (siehe Nummer 1.3).

1.5 Situation hilfebedürftiger Haushalte/Sozialwohnungsbestand

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

Im Jahr 2017 wurden 12.202 Wohnberechtigungsscheine (§ 5-Scheine) erteilt, allerdings lediglich 3.301 Sozialwohnungen an diesen Personenkreis vergeben¹²⁾. Der Großteil der Berechtigten ist daher darauf angewiesen, sich außerhalb des gebundenen Wohnungsbestands zu versorgen. Es ist nicht damit zu rechnen, dass sich die Zahl der einkommensschwachen Haushalte in Zukunft nennenswert verringern wird. Circa 243.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 12/2016) erhalten Transferleistungen nach dem Zweiten oder Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB II und SGB XII).

Die Wohnraumversorgungssituation der anerkannt vordringlich Wohnungsuchenden¹³⁾, das heißt von Haushalten, die es am Wohnungsmarkt besonders schwer haben, hat sich in den vergangenen Jahren kontinuierlich zuspitzt und auf Grund der gestiegenen Zuwanderung weiter verschärft. Lag die Zahl der erteilten Berechtigungsscheine für vordringlich wohnungssuchende Haushalte im Jahr 2007 noch bei 6.728, so ist sie im Jahr 2017 auf 9.621 angestiegen. Nur 3.583 Haushalte konnten 2017 mit Wohnraum versorgt werden. Das entspricht einer Versorgungsquote von 37 v. H. Die Zahl der unversorgten vordringlich wohnungssuchenden Haushalte stieg im Zeitraum von 2007 bis 2017 von 5.682 auf 11.765 Haushalte an. Zum Stichtag 31. Dezember 2017 waren 11.765 vordringlich wohnungssuchende Haushalte unversorgt. Diese Zahlen zeigen, dass sich die Versorgungssituation weiter zuspitzt.

Der für einkommensschwächere Bevölkerungskreise besonders geeignete Sozialmietwohnungsbestand (1. Förderweg) mit Mietpreis- und Belegungsbindungen hat von rund 98.400 Wohnungen im Jahr 2010 auf rund 78.900 Wohnungen im Jahr 2017 kontinuierlich abgenommen.

Von 2018 bis 2030 würde sich der Sozialwohnungsbestand in der Folge des Auslaufens von öffentlichen Bindungen ohne Neubautätigkeit um weitere rund 46.000 Wohnungen reduzieren. Obwohl für die Wohnraumversorgung von einkommensberechtigten 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 gleichzeitige Abnahme des derzeitigen Bestands an Sozialwohnungen –, dass gegenwärtig und auch zukünftig eine Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen festzustellen ist.

1.6 Gebietsbetrachtung für die angespannte Wohnungsmarktlage

Zwar hat Hamburg keinen einheitlichen Wohnungsmarkt, sondern gliedert sich in unterschiedliche Teilmärkte. Das Verhältnis von Angebot und Nachfrage nach Mietwohnungen ist nicht in allen Stadtteilen gleich. Der Mietwohnungsmarkt ist aber in keinem relevanten Teilgebiet oder Teilsegment als entspannt einzustufen, so dass dort die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen nicht besonders gefährdet wäre. Dies verdeutlichen die Tabellen unter Nummer 1.1.2.

Die unter Nummern 1.1 bis 1.5 dargestellten Indikatoren belegen zur Überzeugung des Senats, dass die angespannte Lage auf dem Mietwohnungsmarkt für ganz Hamburg festzustellen ist und nicht nur für einzelne Teilgebiete. 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 der am 26. Juni 2018 durch den Senat beschlossenen Kappungsgrenzenverordnung hat der Senat zudem festgestellt, dass die Freie und Hansestadt Hamburg eine Gemeinde im Sinne des § 558 Absatz 3 Satz 2 BGB ist, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Die zu beiden Verordnungen getroffenen Feststellungen gelten weiterhin für das gesamte Stadtgebiet. Die Lage am Wohnungsmarkt hat sich bisher – wie dargelegt – nicht entspannt.

1.7 Geltungsbereich und Geltungsdauer der Verordnung

Zur Umsetzung eines größtmöglichen Mieterschutzes beschließt der Senat diese Verordnung mit einem räumlichen Geltungsbereich für das gesamte Stadtgebiet ohne

¹²⁾ Quelle: Statistik der Bezirksämter/Wohnungsabteilungen.

¹³⁾ Es handelt sich um anerkannt vordringlich Wohnungssuchende im Sinne der Fachanweisung gemäß § 45 Absätze 2 und 3 des Bezirksverwaltungsgesetzes der damaligen Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt über die Versorgung von vordringlich Wohnungssuchenden mit Wohnraum.

sachliche Einschränkungen (siehe dazu Nummer 1.7.1) sowie mit einer Geltungsdauer bis zum Ablauf des 30. Juni 2020 (siehe dazu Nummer 1.7.2).

Da der Wohnungsneubau nur allmählich Wirkung zeigen kann, ist aus Sicht des Senats zumindest als vorübergehende Maßnahme eine Mietpreisbegrenzung angezeigt. Die Mietpreisbegrenzung ist aus Sicht des Senats gerade für den Zeitraum bis zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes in Hamburg infolge der Angebotsausweitung durch Neubau ein geeignetes Instrument des Mieterschutzes und der Marktdisziplinierung.

1.7.1 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

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

1.7.2 Zeitliche Geltungsdauer

Auf der Basis der Annahmen zur demographischen Entwicklung und der Entwicklung der Zuwanderung wird zumindest bis etwa 2020 die Zahl der Haushalte weiter steigen. Es ist daher nicht damit zu rechnen, dass sich – auch bei Neubaufertigstellungen von aktuell rund 8.000 Wohnungen pro Jahr – die Lage am Wohnungsmarkt bis 2020 in der Weise entspannen wird, dass das Angebot an Mietwohnungen die Nachfrage nachhaltig übersteigt und damit die festgestellte Gefährdungslage wegfällt, und nicht zu erwarten, dass die Wiedervermietungs-mieten sich bis dahin der ortsüblichen Vergleichsmiete soweit annähern, dass eine Mietpreisbegrenzungsverordnung keine Wirkung mehr entfalten würde.

Der Senat erlässt daher die Verordnung mit einer Geltungsdauer bis zum Ablauf des 30. Juni 2020. Dieser Termin entspricht der Beschlussfassung des Senats bei Erlass der Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 23. Juni 2015.

2. Ergebnis

Die unter Nummer 1 dargelegten Gründe zeigen, dass die Voraussetzungen für den Erlass einer Mietpreisbegrenzungsverordnung erfüllt sind. Auf Grund 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. Der Senat erlässt daher diese Verordnung mit einem Geltungsbereich für das gesamte Stadtgebiet und einer Geltungsdauer bis zum Ablauf des 30. Juni 2020.

3. 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 Schwerpunktthema des Senats. Das Bündnis für das Wohnen in Hamburg mit dem Ziel von zunächst 6.000 und seit 2016 10.000 genehmigten Wohneinheiten pro Jahr und auch die Wohnraumförderprogramme des Senats haben für einen erheblich ausgeweiteten Wohnungsneubau gesorgt. 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.

Der Senat ist bestrebt, die Auswirkungen auslaufender Sozialbindungen zu begrenzen beziehungsweise zu kompensieren. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung ist in Hamburg in den letzten Jahren deutlich angestiegen. Seit 2014 wurden jedes Jahr mehr als 2.000 so gebundene Wohnungen fertiggestellt, seit 2017 werden jährlich 3.000 Neubaumietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen gefördert.

Der geförderte Mietwohnungsneubau in Hamburg gewährleistet, dass in Zukunft auch für Haushalte mit niedrigeren Einkommen im beträchtlichen Umfang Neubauwohnungen mit bezahlbaren Mieten zur Verfügung stehen werden. Mit der Zielsetzung, bei größeren Neubauvorhaben (insbesondere auch in innerstädtischen, nachgefragten Lagen) einen Anteil von mindestens 30 v. H. öffentlich geförderter Wohnungen zu errichten, leistet die Wohnungspolitik einen wichtigen Beitrag gegen soziale Segregation und für gemischte Quartiere. Auch auf privaten Flächen wird mit städtebaulichen Verträgen bei Planänderungen und Befreiungsanträgen ein Anteil von 30 v. H. gefördertem Wohnungsbau auf den dadurch zusätzlich entstehenden Wohnflächen angestrebt. Ebenfalls eingefordert wird an geeigneten Standorten ein Anteil von bis zu 10 v. H. der Neubauwohnungen für vordringlich Wohnungssuchende (WA-Bindungen). Des Weiteren werden mit Wohnungsunternehmen Kooperationsverträge geschlossen, die unabhängig vom Bestand der gebundenen Wohnungen der Unternehmen eine feste Quote zur Versorgung von vordringlich wohnungssuchenden Haushalten vorsehen. So hat sich die SAGA verpflichtet, jährlich 2.000 vordringlich Wohnungssuchende in Wohnraum zu integrieren.

Auch im ungebundenen Bestand steht weiterhin bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung. Dazu zählen insbesondere die ungebundenen Wohnungsbestände der SAGA und der Wohnungsbaugenossenschaften, die sich auch umfangreich am Mietwohnungsneubau beteiligen.

Zusätzlich mobilisiert und entwickelt die Freie und Hansestadt Hamburg als größter Grundstückseigentümer 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. Daneben verbessert der Senat die Baugenehmigungsverfahren der Stadt. Außerdem wird mithilfe des Zweckentfremdungsrechts der Wohnungsbestand geschützt.

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

Zusätzlich entwickelt der Senat zurzeit ein weiteres Segment für bezahlbares Wohnen neben dem öffentlich geförderten Wohnungsbau. Auch für Haushalte mit durch-

schnittlichen Einkommen sollen damit zukünftig bezahlbare freifinanzierte Neubauwohnungen mit einer Einstiegsmiete von 8 Euro pro Quadratmeter angeboten werden.

Im Einzelnen:

3.1 Bündnis für das Wohnen in Hamburg

Das Bündnis für das Wohnen mit allen relevanten Akteuren (Fachbehörden, Bezirken, SAGA, wohnungswirtschaftlichen Verbänden, Mietervereinen) hat am 7. Juni 2016 eine Vereinbarung für die 21. Legislaturperiode der Hamburgischen Bürgerschaft unterzeichnet, die konkrete Ziele und Maßnahmen beinhaltet, um die angemessene Wohnraumversorgung der Bevölkerung in Hamburg auf einem dauerhaft hohen Niveau aktiv weiterzuentwickeln.

Höchste Priorität hat dabei die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Insbesondere sollen dabei mehr geförderte Wohnungen entstehen und die Versorgung von vordringlich Wohnungsuchenden verbessert werden.

10.000 neue Wohnungen sollen pro Jahr genehmigt werden, 3.000 davon als geförderte Mietwohnungen für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen.

3.2 Vertrag für Hamburg

Um einzelbezirkliche Ziele mit den gesamtstädtischen abzustimmen, haben Senat und Bezirke im „Vertrag für Hamburg“ unter anderem Zielzahlen für die Erteilung von Baugenehmigungen, Maßnahmen zur Unterstützung der Bezirksämter zur Erreichung dieser Zahlen, die Erstellung und Fortschreibung bezirklicher Wohnungsbauprogramme sowie Strategien und Instrumente zur Lösung konfliktbehafteter Bauvorhaben vereinbart (Wohnungsbaukoordinator, Mehrheitsentscheidungen durch die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau).

Die Wohnungsbauprogramme haben insbesondere das Ziel, Flächen für den Wohnungsbau zu identifizieren, damit Wohnungen entstehen können. Beim Mietwohnungsneubau soll ein Anteil von 30 v.H. öffentlich geförderter Wohnungen erreicht werden.

3.3 Stärkung des geförderten Mietwohnungsbaus

Auch in den kommenden Jahren soll weiterhin der Neubau von geförderten Mietwohnungen auf hohem Niveau fortgesetzt werden (siehe Drucksache 21/7873). 2017 und 2018 stehen Mittel für die Förderung von 3.000 Wohneinheiten für den Neubau und für rund 6.000 Modernisierungen zur Verfügung.

3.4 Engagement der SAGA

Das städtische Wohnungsbauunternehmen beteiligt sich umfangreich am Mietwohnungsneubau. Die SAGA hat sich in der letzten Legislaturperiode der Hamburgischen Bürgerschaft dazu verpflichtet, pro Jahr mit dem Bau von 1.000 Wohnungen zu beginnen, davon nahezu alle öffentlich gefördert. In der aktuellen Legislaturperiode der Hamburgischen Bürgerschaft haben der Senat und die SAGA vereinbart, dass nunmehr der Bau von 2.000 Wohnungen jährlich begonnen werden soll. Dieses Ziel wurde im Jahr 2017 mit 1.926 Baubeginnen bereits nahezu erreicht.

Um auch im freifinanzierten Neubau kostengünstige Mieten anbieten zu können, entwickelt die SAGA aktuell ein so genanntes „SAGA-Systemhaus“. Es umfasst alle gängi-

gen städtebaulichen Figuren (Reihenhaus, Zeile, Punkthaus, Block) und ist baulich sehr flexibel umsetzbar, weil es eine hohe Variabilität in der Geschossigkeit sowie bei den Dachformen, Fassaden und Materialien ermöglicht. Um auch eine hochwertige Gestaltung zu sichern, wurden der Oberbaudirektor und die Baudezernenten der Bezirke eng in die Entwicklung eingebunden. Mit diesem Baukastensystem aus verschiedenen städtebaulichen Figuren sollen diverse städtebauliche Situationen lösbar sein. Die Idee des Systemhauses ist, durch Typisierung das Bauen zu beschleunigen und kosteneffizienter zu machen, um freifinanzierte Mieten von 8 Euro/m² zu erreichen.

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 der Genehmigung beschleunigt werden, aber auch eine kooperative Mitwirkung aller Beteiligten ermöglicht werden. Mit dem SAGA-Systemhaus geht Hamburg neue Wege, um auch im freifinanzierten Wohnungsbau künftig sehr preiswerte Mieten anbieten zu können. Für Reihenhäuser sind bereits Typengenehmigungen von der zuständigen Fachbehörde erteilt worden.

Die Systemhäuser werden auf ihre Förderfähigkeit hinsichtlich der Richtlinien der Hamburgischen Investitions- und Förderbank überprüft und können daher auch als geförderte Wohnungen errichtet werden.

3.5 Flächenmanagement und Vergabe städtischer Flächen nach Konzept

Die Freie und Hansestadt Hamburg als größte Grundeigentümerin in Hamburg mobilisiert und entwickelt neue Flächenpotentiale insbesondere für den Geschosswohnungsbau. Ein Schwerpunkt bildet dabei die Sicherung der Flächen für den geförderten Mietwohnungsneubau. Im Jahr 2017 wurden Grundstücke für insgesamt 3.018 Wohneinheiten veräußert, einschließlich Grundstücken für 1.097 geförderte Mietwohnungen.

Das in Hamburg eingesetzte Instrument der Konzeptausschreibung sieht vor, dass bei öffentlichen, stadteigenen Grundstücken eine Veräußerung von Wohnbauflächen grundsätzlich mit einer Ausschreibung nach Konzeptqualität erfolgt. Bei den Geboten wird neben dem Kaufpreis, der mit 30 v.H. in die Bewertung einfließt, das gebotene qualitative Konzept mit 70 v.H. bewertet. Die Konzeptqualität wird dabei insbesondere von wohnungspolitischen, städtebaulichen und energetischen Kriterien bestimmt. Dazu werden in der Ausschreibung Informationen zur Gewichtung der verschiedenen Kriterien gegeben, zum Beispiel Anteile geförderter/freifinanzierter Miet- und Eigentumswohnungen, Mindestenergiestandards, Mindestanteile an besonderen Wohnangeboten (Baugemeinschaften, Studierenden-, Auszubildenden-, Seniorenwohnungen oder auch Wohnraum für vordringlich Wohnungsuchende) sowie ein bestimmter Wohnungsgrößen-schlüssel. Der Anteil von Sozialwohnungen beträgt dabei regelmäßig mindestens 30 v.H.

Mit dem Instrument der Konzeptausschreibung soll im Ergebnis gewährleistet werden, dass der Wohnungsneubau auf städtischen Flächen nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ einen wesentlichen Beitrag zur der Verbesserung der Wohnungsversorgung von unterschiedlichen Zielgruppen leistet, darunter insbesondere mittlere und untere Einkommensgruppen.

3.6 Maßnahmen zur Verbesserung der Baugenehmigungsverfahren

Um die Servicequalität von 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 Wohnungsbau.

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.

3.7 Zweckentfremdungsrecht

Der Senat stellt sicher, dass vorhandener Wohnraum dem Wohnungsmarkt zur Verfügung steht und schützt den Wohnungsbestand durch ein – seit 1971 ununterbrochen geltendes – Zweckentfremdungsverbot für Wohnraum, das im gesamten Stadtgebiet gilt (vgl. Verordnung über die Feststellung einer Gefährdungslage nach § 9 Absatz 1 des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes vom 20. März 2018, HmbGVBl. S. 70).

In den letzten Jahren ist zu beobachten, dass Wohnraum durch die kurzzeitige Vermietung als Ferienwohnung an Touristen zweckentfremdet wird. Durch diese Art der Zweckentfremdung geht dem Wohnungsmarkt marktgängiger Wohnraum gerade in citynahen Lagen verloren. Die zuständige Fachbehörde und die Bezirksämter haben diesem Phänomen besondere Aufmerksamkeit gewidmet und sind diesem – auch durch eine personelle Verstärkung in den Wohnraumschutzdienststellen – entschieden entgegengetreten. Zusätzlich hat die Hamburgische Bürgerschaft im Jahr 2013 den zuständigen Behörden weitere Instrumente an die Hand gegeben, um solche Zweckentfremdungen frühzeitiger und wirkungsvoller bekämpfen zu können (Drucksache 20/5902).

3.8 Gesamtkonzept

Mit dem Gesamtkonzept zur besseren Versorgung von anerkannt vordringlich Wohnungsuchenden mit Wohnraum hat der Senat 2016 auf die angespannte Versorgungssituation der vordringlich Wohnungsuchenden reagiert und verschiedene Maßnahmen beschlossen (vgl. Drucksache 21/2905).

3.8.1 Erhöhung der Neubauförderung für Wohnungen für vordringlich wohnungsuchende Haushalte (sogenannte WA-Wohnungen)

Zu den beschlossenen und umgesetzten Maßnahmen zählt die Erhöhung der Wohnraumförderung um 300 Wohnungen jährlich für vordringlich Wohnungsuchende ab 2017 und die Einführung eines neuen Förderprogramms für den Neubau von Wohnungen für vordringlich Wohnungsuchende. Das bestehende Bindungsankaufsprogramm wird überarbeitet.

Insgesamt wurden im Jahr 2017 332 neue WA-Bindungen geschaffen, davon 218 im Neubau und 114 durch Bindungsankauf im Bestand. In dem 2016 eingeführten Programm „Neubau von Mietwohnungen für vordringlich wohnungsuchende Haushalte“ wurden im Jahr 2017 168 Wohnungen gefördert. Die Förderzahlen für WA-Bindungen stiegen bereits von 2015 auf 2016 (Neubau von 3 auf 43 Wohnungen, Ankauf von 64 auf 79 Wohnungen).

3.8.2 WA-Wohnungen über Konzeptausschreibungen

Neben den herkömmlichen Konzeptausschreibungen, bei denen in der Regel vom Anteil geförderter Wohnungen ein Drittel WA-Bindungen bis zu einem Wohnungsanteil für vordringlich Wohnungsuchende von 10 v.H. des Gesamtvolumens gefordert wird, sieht das Gesamtkonzept Konzeptausschreibungen für besondere Bedarfsgruppen (in der Regel 100 v.H. WA) vor. Dafür sind Flächen vorgesehen, auf denen in den nächsten Jahren circa 540 Wohneinheiten entstehen werden.

3.8.3 Neubau von Wohnungen durch f & w fördern und wohnen AöR

Mit der Anstalt öffentlichen Rechts f & w fördern und wohnen AöR besteht eine geeignete Gesellschaft, die beauftragt ist, jährlich mindestens 200 Wohnungen für vordringlich Wohnungsuchende zu bauen. Zu diesem Zweck wurde das Anstaltserrichtungsgesetz geändert (vgl. Drucksache 21/6471).

3.8.4 Kooperationsverträge mit der Wohnungswirtschaft

Einen weiteren Beitrag zur Versorgung vordringlich wohnungsuchender Haushalte mit Wohnraum leisten die mit der SAGA und verschiedenen Genossenschaften abgeschlossenen Kooperationsverträge. Die Versorgungsverpflichtung der SAGA wurde als Maßnahme des Gesamtkonzepts um 300 auf nunmehr 2.000 jährlich zu versorgende vordringlich wohnungsuchende Haushalte erhöht. Die Gewinnung weiterer Kooperationsvertragspartner wird angestrebt.

3.9 8-Euro-Wohnungsbau

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

Hierzu wurden im Frühjahr 2016 zwei erste Modellausschreibungen veröffentlicht: Bramfelder Dorfgraben (rund 154 Wohnungen) und Vogelkamp Neugraben (42 Wohnungen sowie Kita und Gewerbe). Als Bedingung für die Vergabe verpflichteten sich die Bieter, die Wohnungen für fünf Jahre für eine Nettokaltmiete von 8 Euro je Quadratmeter zu vermieten. Beide Grundstücke sind von der Stadt inzwischen verkauft worden. Der Kaufvertrag für die Fläche Vogelkamp Neugraben wurde im Juli 2017 geschlossen. Für dieses Projekt liegt eine Baugenehmigung vor. Mit dem Baubeginn ist zeitnah zu rechnen. Der Kaufvertrag für die Fläche Bramfelder Dorfgraben wurde im Dezember 2017 geschlossen. Die Baugenehmigung ist beantragt und gegenwärtig erfolgt die Vorbereitung der Fläche.