

# HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

## TEIL I

HmbGVBl. Nr. 72		FREITAG, DEN 12. NOVEMBER	2021
Tag	Inhalt	Seite	
2. 11. 2021	Verordnung über die Einführung einer Genehmigungspflicht für die Bildung von Wohnungseigentum nach § 250 Absatz 1 Satz 3 des Baugesetzbuchs. . . . . neu: 2130-16	731	
–	Aufhebung einer fehlerhaften Verkündung . . . . . 2130-16	762	

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

### Verordnung über die Einführung einer Genehmigungspflicht für die Bildung von Wohnungseigentum nach § 250 Absatz 1 Satz 3 des Baugesetzbuchs Vom 2. November 2021

Auf Grund von § 250 Absatz 1 Satz 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147, 4151), wird verordnet:

#### § 1

Die Freie und Hansestadt Hamburg wird als Gebiet bestimmt, in dem bei Wohngebäuden, die bereits am Tag des Inkrafttretens dieser Verordnung bestanden, die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Fassung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 35) in der jeweils geltenden Fassung der Genehmigung bedarf.

#### § 2

Das Genehmigungserfordernis nach § 1 gilt nicht, wenn sich in dem Wohngebäude nicht mehr als fünf Wohnungen befinden.

#### § 3

Für Anträge zur Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes, die bei Inkrafttreten dieser Verordnung beim Grundbuchamt gestellt sind, gilt § 878 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

#### § 4

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft.

Gegeben in der Versammlung des Senats,  
Hamburg, den 2. November 2021.

## **Begründung**

### **1. Ziel der Verordnung**

Ziel der Verordnung ist der Erhalt und die Sicherstellung bezahlbaren Wohnraums. Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen führen generell zu höheren Wohnkosten, weil ein an der potentiellen Rendite orientierter Kaufpreis finanziert werden muss. In vielen Fällen sind im Zusammenhang mit Verkauf, Umwandlung und Modernisierung Entmietungen zu verzeichnen, die überwiegend einkommensschwächere Mieterinnen und Mieter treffen. Zudem wird das Angebot an günstigen Mietwohnungen dadurch verringert.

In der zurzeit angespannten Wohnungsmarktlage in der Freien und Hansestadt Hamburg bedeutet dies, dass die Wohnungssuche insbesondere für einkommensschwächere Mieterinnen und Mieter zunehmend erschwert ist. Daher soll die auf ihre Wohnquartiere angewiesene Bevölkerung vor Verdrängung geschützt werden. Wohnungen mit bezahlbaren Mieten sind zu sichern.

Mit dieser Verordnung wird eine Genehmigungspflicht für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes bei Wohngebäuden begründet, die bereits am Tag des Inkrafttretens dieser Verordnung bestanden. Die Genehmigung ist in den Fällen des § 250 Absatz 3 Satz 1 Nummern 1 bis 5 BauGB zu erteilen. Insbesondere zu beachten ist hier die Regelung zu Nummer 3, nach der eine Genehmigung zu erteilen ist, wenn das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an mindestens zwei Drittel der Mieter veräußert werden soll. Die Genehmigung darf nach § 250 Absatz 4 Satz 1 BauGB nur versagt werden, wenn dies für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum erforderlich ist.

### **2. Beurteilung zur besonderen Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in Hamburg**

Voraussetzung für den Erlass dieser Verordnung nach § 250 Absatz 1 Satz 3 BauGB ist nach § 250 Absatz 1 Satz 1 BauGB, dass ein angespannter Wohnungsmarkt im Sinne von § 201a Sätze 3 und 4 BauGB vorliegt. Der Senat hat am 13. Juli 2021 eine Verordnung nach § 201a BauGB beschlossen, welche am 24. Juli 2021 in Kraft getreten ist (Verordnung über die Bestimmung der Freien und Hansestadt Hamburg

als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Bau-  
gesetzbuchs, HmbGVBl. 2021 S. 530). Zur Begründung hat der Senat Folgendes  
ausgeführt, diese Erwägungen aus der Verordnung zur Bestimmung der Freien und  
Hansestadt Hamburg als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach  
§ 201a BauGB werden vollumfänglich für die hiesige Verordnung nach § 250 Abs. 1  
S. 3 BauGB einbezogen:

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

Voraussetzung für den Erlass dieser Verordnung ist nach § 201a BauGB, 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 und Wohnungsgrößen) betrachtet. Dies dient  
sowohl der Plausibilitätskontrolle, um nivellierende Effekte auszuschließen, als  
auch dem Nachweis, dass der Wohnungsmarkt nicht nur in seiner Gesamtheit,  
sondern auch in einzelnen Segmenten ganz überwiegend angespannt ist.  
Neben der Betrachtung des Hamburger Wohnungsmarktes nach räumlichen  
und sachlichen Teilmärkten kam es vor allem auch auf die Bildung eines  
geeigneten Betrachtungszeitraumes an, der Verschiedenes zu berücksichtigen  
hat: Der Betrachtungszeitraum hat (um für die Beantwortung der gestellten  
Frage aussagekräftig zu sein) sowohl die Besonderheiten und  
Strukturmerkmale von Wohn-Immobilienmärkten im Allgemeinen (geringe  
Volatilität und lange Zyklen) als auch den Hamburger Mietwohnungsmarkt im  
Besonderen (geringer freifinanzierter und geförderter Neubau seit Ende der  
1990er Jahre bis zum Jahr 2011 sowie ein sukzessiv etabliertes, ambitioniertes  
Wohnungsbauprogramm ab 2011) zu berücksichtigen.

Um die verschiedenen Faktoren und Einflüsse, die dem Hamburger  
Mietwohnungsmarkt seine heutige Struktur, sein (absolutes) Mietniveau und  
seine heutige Entwicklungstendenz gegeben haben, in ein angemessenes  
Verhältnis zu setzen, beinhaltet der gewählte Betrachtungszeitraum sowohl  
eine kürzere Periode vor Beginn der ambitionierten Hamburger  
Wohnungsbauintiative (2007 bis 2011) als auch den Zeitraum seit Beginn

dieser Initiative (2011 bis 2020). Auf diese Weise konnte eine verhältnismäßige Gewichtung der verschiedenen Entwicklungsphasen des Marktes, die heute noch maßgeblich für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen sind, erzielt werden.

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

Für die Beurteilung einer Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in Hamburg werden zunächst die in § 201a Satz 4 BauGB genannten Indikatoren herangezogen:

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

### **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 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. Der Anstieg der Mieten liegt dabei insgesamt auf dem Niveau des Bundes (vgl. § 201a Satz 4 Nummer 1 BauGB).

#### **1.1.1 Entwicklung der Angebotsmieten<sup>1</sup>**

---

<sup>1</sup> Die Angebotsmieten spiegeln in Hamburg die Mietentwicklung der Neuvertragsmieten insbesondere bei privaten Vermietern und Wohnungsunternehmen wieder. Das städtische Wohnungsunternehmen SAGA und die Wohnungsbaugenossenschaften vermarkten ihre Wohnungen dagegen in den meisten Fällen nicht über die einschlägigen Internetportale.

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

Bei den Angebotsmieten handelt es sich um Nettokaltmieten von in Tageszeitungen und Internetportalen (zum Beispiel immonet/immobilien-scout24 et cetera) inserierten Mietwohnungen ohne Mietpreisbindung. Diese werden von immobilienwirtschaftlichen Forschungsinstituten in Datenbanken nach einheitlichen Kriterien aufbereitet und ausgewertet. Die Angebotsmieten werden bundesweit auf allen Teilmärkten flächendeckend erfasst und dienen als ein Indikator für die Beurteilung der Anspannung auf den Mietwohnungsmärkten. So werden die Angebotsmieten unter anderem auch in den Wohngeld- und Mietenberichten der 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 2007 bis 2020<sup>3</sup> sind die Angebotsmieten in Hamburg stark gestiegen. Hamburg liegt damit weiter auf dem Niveau anderer vergleichbarer Großstädte. Die Zuwachsraten im Bundesdurchschnitt sind hingegen in den vergangenen beiden Jahren rückläufig.

In Hamburg stiegen die Angebotsmieten zwischen 2007 und 2020 im Durchschnitt (Median<sup>4</sup>) von 7,86 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich netto-kalt um rund 58 vom Hundert (v.H.) auf 12,44 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich netto-kalt. Im Vergleich dazu stiegen in demselben Zeitraum bundesweit die Angebotsmieten von 6,01 Euro/m<sup>2</sup> um durchschnittlich rund 49 v.H. auf 8,97 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich netto-kalt. Dies gilt sowohl bei gesamt-städtischer Betrachtung als auch bis auf eine Ausnahme in Bezug auf die im Folgenden näher betrachteten räumlichen und sachlichen Hamburger

---

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

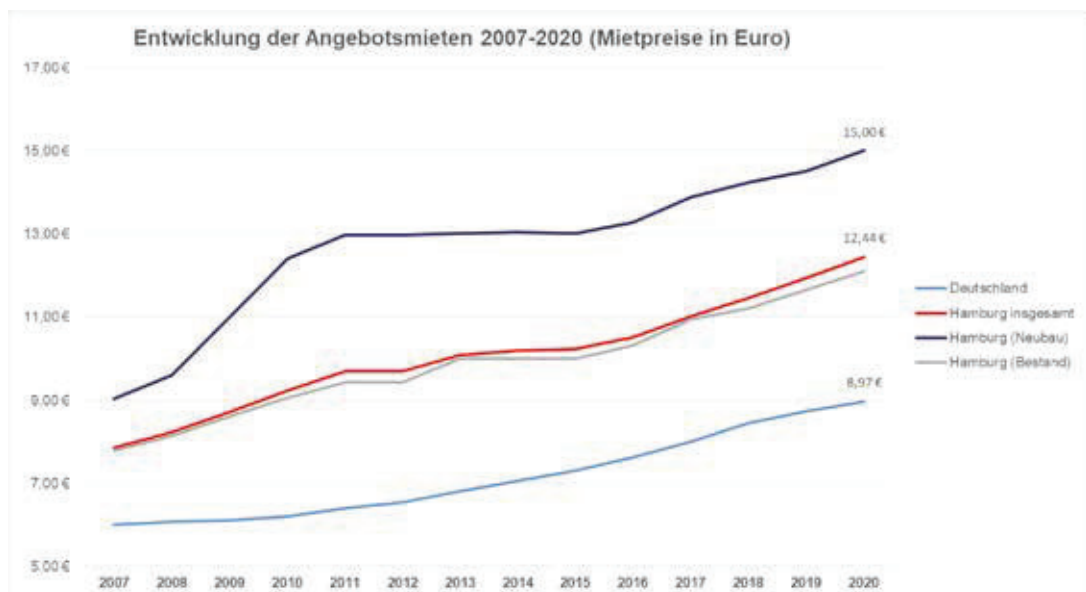
<sup>3</sup> Der Betrachtungszeitraum 2007 bis 2020 ergibt sich auch daraus, dass seit 2007 differenzierte Daten zu den Angebotsmieten für Hamburg insgesamt und für die regionalen Teilmärkte vorliegen. Im Übrigen siehe 1.

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

Teilmärkte, welche die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen gebildet hat. Ein Teilmarkt besteht aus einzelnen Stadtteilen der Stadt Hamburg, die im räumlichen Zusammenhang stehen und ein ähnliches Mietpreisniveau aufweisen.

Bei Betrachtung der Entwicklung der Angebotsmieten ist dabei auch das bestehende Mietniveau zu berücksichtigen. Bei einem bestehenden sehr hohen Mietniveau fällt der prozentuale Anstieg in der Regel geringer aus, ohne dass sich hieraus der Schluss ableiten ließe, dass die Wohnungsmarktsituation als entspannt zu betrachten sei. In die Gesamtwertung ist daher auch der Vergleich des absoluten durchschnittlichen Mietniveaus eingeflossen. Deutlich wird dies auch bei der Betrachtung der räumlichen Teilmärkte. Der prozentuale Anstieg von 2007 auf 2020 der Angebotsmieten liegt nicht in jedem Teilmarkt über dem des Bundesdurchschnitts. Das absolute durchschnittliche Mietniveau liegt hingegen im Jahre 2020 bis auf einen Teilmarkt (Altes Land) in allen betrachteten Teilmärkten über dem Bundesdurchschnitt (siehe Tabelle 4).

### **Graphik 1: Entwicklung der Angebotsmieten 2007 bis 2020**



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

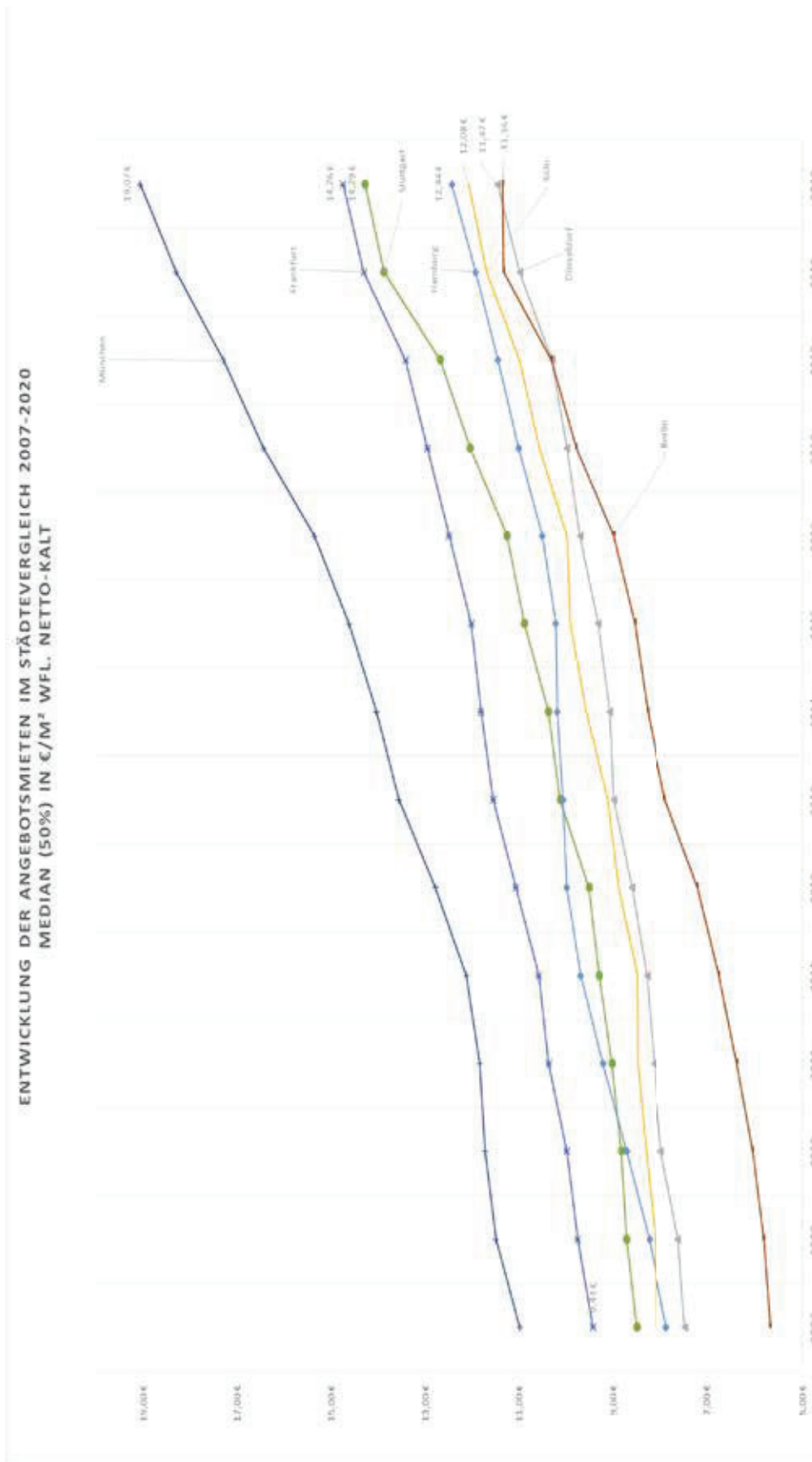
Im Vergleich mit anderen Großstädten wie Frankfurt am Main (Anstieg um rund 56 v.H.), Düsseldorf (Anstieg um rund 53 v.H.) und Köln (Anstieg um rund

50 v.H.) stiegen die Angebotsmieten in Hamburg zwischen 2007 und 2020 stark an. Der Anstieg war mit 58 v.H. höher als bei den zuvor genannten Städten. München, Berlin und Stuttgart verzeichneten in demselben Zeitraum einen noch höheren relativen Anstieg der Angebotsmieten (München um rund 73 v.H., Berlin um rund 100 v.H., Stuttgart um rund 68 v.H.).

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

Dies verdeutlicht die folgende Graphik:

**Graphik 2: Entwicklung der Angebotsmieten im Städtevergleich 2007 bis 2020**



Quelle: Berechnungen der empirica ag/GEWOS 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 2020 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 je qm Wohnfläche) nach Wohnungsgrößen:

**Tabelle 1: Entwicklung der Angebotsmieten in Hamburg 2007 bis 2020 nach Größenklassen**

Jahr	Ø Netto-kalt-Miete (Median) je qm Wohnfläche monatlich						
	< 40 qm	mit 40 bis 59qm	mit 60 bis 79qm	mit 80 bis 99qm	mit 100 bis 119qm	mit 120 bis 159qm	>= 160qm
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 €	8,50 €	9,00 €	10,50 €	11,28 €	12,26 €
2011	10,27 €	9,03 €	8,85 €	9,79 €	11,50 €	12,00 €	13,00 €
2012	10,27 €	9,03 €	8,85 €	9,79 €	11,50 €	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 €	10,00 €	9,65 €	10,50 €	11,91 €	12,26 €	13,39 €
2016	11,40 €	10,16 €	9,97 €	10,92 €	12,10 €	12,51 €	13,50 €
2017	12,39 €	10,73 €	10,39 €	11,25 €	12,19 €	13,01 €	14,41 €
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 €

Quelle: empirica ag (bis einschl. 2018/ab 2019 GEWOS)

Tabelle 1 zeigt, dass das Niveau der Angebotsmieten 2020 im Durchschnitt in allen Größenklassen des Wohnungsbestandes deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 8,97 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt.

Tabelle 2 zeigt die Veränderung der Angebotsmieten in Hamburg in den Jahren 2007 bis 2020 nach Wohnungsgrößen.

**Tabelle 2: Veränderung der Angebotsmieten in Hamburg 2007 bis 2020 und von 2018 bis 2020 (nach Größenklassen)**

Jahr	Veränderung der Angebotsmieten (netto-kalt) in Hamburg						
	< 40 qm	mit 40 bis 59qm	mit 60 bis 79qm	mit 80 bis 99qm	mit 100 bis 119qm	mit 120 bis 159qm	>= 160qm
	Median	Median	Median	Median	Median	Median	Median
<b>Anstieg im Zeitraum 2007 bis 2020</b>	53%	56%	59%	64%	49,5%	35%	27%
<b>Anstieg im Zeitraum 2018 bis 2020</b>	8%	9%	9%	9%	5%	4%	1%

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

Die Angaben verdeutlichen, dass in fast allen Größenklassen die Mietpreisentwicklung zwischen 2007 und 2020 mit Anstiegen von 49,5 v.H. bis 64 v.H. über dem Niveau der Mietenentwicklung des Bundesdurchschnittes von 49 v.H. lag. Nur die Wohnungen über 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche wiesen auf einem bereits sehr hohen Preisniveau einen geringeren Anstieg auf (27 v.H. bis 35 v.H.).

Dieselbe Entwicklung ist auch für die unterschiedlichen regionalen Teilmärkte, welche die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen zur Analyse der kleinräumigen Mietenentwicklung gebildet hat, festzustellen. 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 2007 bis 2020 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 die Auswertung der Angebotsmieten	
Teilmärkte	Stadtteile
Alsterdorf/Ohlsdorf	Ohlsdorf
Altes Land	Finkenwerder Moorburg Neuenfelde Francop
Altona/Bahrenfeld	Altona-Alstadt
Altona-West	Iserbrook Rissen Sülldorf
City (Alstadt/Neustadt/HafenCity)	Hamburg-Alstadt Neustadt Hafencity
Barmbek	Barmbek-Nord Barmbek-Süd Dulsberg
Bergedorf/Lohbrügge	Bergedorf Lohbrügge
Billstedt	Billstedt
Eimsbüttel	Eimsbüttel
Elbvororte	Blankenese
Eppendorf	Eppendorf
Fuhlsbüttel/Langenhorn	Fuhlsbüttel Langenhorn
Borgfelde/Hamm/Horn	Hamm Borgfelde
Harburg	Harburg Heimfeld Eißendorf Langenbek Marmstorf
Lokstedt/Stellingen	Lokstedt Stellingen
Lurup/Osdorf	Lurup Osdorf
Neugraben	Neugraben-Fischbek Hausbruch
Niendorf	Niendorf
Östliche Alster	Groß Borstel
Ottensen	Uhlenhorst Winterhude
Rahlstedt	Ottensen
Schneisen/Eidelstedt	Rahlstedt
St. Georg/Hohenfelde	Schneisen
Steilshoop/Bramfeld	St. Georg Hohenfelde
St. Pauli	Bramfeld Steilshoop
Vier und Marschlande	St. Pauli Sternschanze
Wandbek-Nord	Altengamme Billwerder Curslack Kirchwerder
Wandsbek-Mitte	Bergstedt Duvenstedt Hummelbüttel Poppenbüttel Lensahn-Mellingstedt Sasei
Wandsbek-Ost	Eilbek Marienthal Wandsbek
Westliche Alster	Farmsen-Berne Jenfeld Tonndorf
Wilhelmsburg	Harvestehude Rotherbaum
	Weddel Rothenburgsort Kleiner Grasbrook
	Neuland Wilstorf Sinstorf Rönneburg Marmstorf
	Gut Moor
	Neuallermöhe
	Spadenland Tatenberg
	Wohldorf-Ohlstedt
	Wellingsbüttel
	Volksdorf
	Neuengamme Ochsenwerder Reitbrook
	Moorfleet
	Spadenland Tatenberg
	Neuallermöhe

**Tabelle 4: Entwicklung der Angebotsmieten auf den Hamburger Teilmärkten 2007 bis 2020 sowie von 2018 bis 2020**

Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten pro m <sup>2</sup> Wfl. (Median) auf den Hamburger Teilmärkten von 2007-2020 und von 2018- 2020					
Teilmarkt	Jahr 2007	Jahr 2018	Jahr 2020	Veränderung im Zeitraum 2007 bis 2020	Veränderung im Zeitraum 2018 bis 2020
Altes Land	6,61 €	7,99 €	8,36 €	26%	5%
Neugraben	6,51 €	8,65 €	9,49 €	46%	10%
Harburg	6,86 €	9,40 €	10,00 €	46%	6%
Vier- und Marschlande	6,66 €	9,38 €	10,14 €	52%	8%
Billstedt	6,70 €	9,58 €	10,45 €	56%	9%
Steilshoop/Bramfeld	7,57 €	10,00 €	10,83 €	43%	8%
Rahlstedt	7,42 €	9,95 €	10,89 €	47%	9%
Wilhelmsburg (inkl. Veddel/Rothenburgsort)	6,04 €	10,00 €	10,93 €	81%	9%
Bergedorf/Lohbrügge	7,34 €	10,06 €	11,00 €	50%	9%
Lurup/Osdorf	7,61 €	9,75 €	11,00 €	45%	13%
Schnelsen/Eidelstedt	8,00 €	10,42 €	11,10 €	39%	7%
Wandsbek-Ost	7,38 €	9,77 €	11,12 €	51%	14%
Borgfelde/Hamm/Horn	6,89 €	10,56 €	11,33 €	64%	7%
Altona-West	8,21 €	11,03 €	11,98 €	46%	9%
Fuhlsbüttel/Langenhorn	7,58 €	10,83 €	12,00 €	58%	11%
Wandsbek-Mitte	7,64 €	11,25 €	12,00 €	57%	7%
Wandsbek-Nord	8,21 €	10,90 €	12,03 €	47%	10%
Niendorf (inkl. Groß Borstel)	8,39 €	11,03 €	12,04 €	44%	9%
Alsterdorf/Ohlsdorf	8,50 €	11,47 €	12,53 €	47%	9%
Barmbek (inkl. Dulsberg)	7,85 €	11,64 €	13,03 €	66%	12%
Lokstedt/Stellingen	8,39 €	12,40 €	13,51 €	61%	9%
Altona/Bahrenfeld	9,15 €	13,27 €	14,15 €	55%	7%
Elbvororte	10,83 €	13,75 €	14,42 €	33%	5%
Eimsbüttel (inkl. Hoheluft-West)	9,48 €	13,84 €	14,59 €	54%	5%
St. Pauli/Sternschanze	9,32 €	13,92 €	14,91 €	60%	7%
St. Georg/Hohenfelde	9,60 €	13,88 €	14,99 €	56%	8%
Eppendorf (inkl. Hoheluft-Ost)	10,11 €	14,04 €	15,00 €	48%	7%

Ottensen	10,81 €	14,04 €	15,00 €	39%	7%
Östliche Alster	10,53 €	14,12 €	15,02 €	43%	6%
Westliche Alster	12,00 €	15,36 €	16,54 €	38%	8%
City (Altstadt/Neustadt/HafenCity)	13,46 €	15,84 €	16,56 €	23%	5%

Quelle: empirica AG/GEWOS; sortiert nach durchschnittlicher Miethöhe 2020

Das absolute Mietniveau, das ein wichtiger Indikator für einen angespannten Wohnungsmarkt ist, liegt in fast allen in Tabelle 4 aufgeführten räumlichen Teilmärkten über dem Bundesdurchschnitt von 8,97 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ausnahme bildet lediglich der im Südwesten gelegene 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 Stadtteile wie Wilhelmsburg (Anstieg 81 v.H.), Barmbek (Anstieg 66 v.H.) und Borgfelde/Hamm/Horn (Anstieg 64 v.H.) zeigen diese Entwicklung.

### 1.1.3 Entwicklung der „Mietenspiegel-Mieten“

Die steigende Mietentwicklung in Hamburg wird nicht nur durch die Angebotsmieten dokumentiert, sondern auch durch die Mietentwicklung 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 2019 (erschieden am 19. November 2019, der Mietenspiegel 2021 erscheint voraussichtlich im 4. Quartal 2021) die Mieten erfasst, die innerhalb der letzten vier Jahre vor dem Stichtag neu abgeschlossen oder geändert worden sind. Damit werden auch Mietänderungen im Bestand berücksichtigt.

Der durchschnittliche gewichtete Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels ist von 2007 bis 2019 um 33 v.H. von 6,53 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche (2007) auf 8,66 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche (2019) gestiegen. Im Vergleich dazu stieg der als Vergleichsgröße insoweit am ehesten geeignete Bundesmietenindex<sup>6</sup> im Zeitraum 2007 bis 2019 nur um 15,1 v.H. Das zeigt, dass auch die „Mietenspiegel-Mieten“ im Vergleich zu den in den Bundesmietenindex einfließenden Mieten überdurchschnittlich gestiegen sind.

#### **1.1.4 Überdurchschnittliche Mietbelastung der Hamburger Haushalte im Vergleich zum Bundesdurchschnitt**

Ein weiterer Parameter, der nach § 201a BauGB auf eine Anspannung des Mietwohnungsmarktes hindeutet, ist die Höhe der Mietbelastung im Verhältnis zum Einkommen, die den jeweiligen Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen bezeichnet. Dieser betrug bundesweit für alle Haushalte im Jahr 2018 durchschnittlich 27,2 v.H. In Hamburg lag die Mietbelastungsquote im gleichen Jahr dagegen bei 30,4 v.H., also 3,2 Prozentpunkte höher und damit deutlich über dem Bundesdurchschnitt<sup>7</sup>.

#### **1.1.5 Zwischenergebnis: Beurteilung der Mietindikatoren**

Alle dargestellten Mietindikatoren verdeutlichen, dass in Hamburg das Mietniveau im bundesweiten Vergleich überdurchschnittlich hoch ist. Die Mietenentwicklung liegt dabei über dem Niveau des Bundes. Da die absolute durchschnittliche Miethöhe in Hamburg zudem von Beginn des Betrachtungszeitraumes an deutlich über der des Bundes lag, ist dieses Argument für einen angespannten Wohnungsmarkt primär zu berücksichtigen. Das gilt, obwohl in Hamburg bereits vor sechs Jahren eine Rechtsverordnung zur Mietpreisbegrenzung erlassen worden ist (aktuell in Kraft befindlich ist die Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 23. Juni 2020 (HmbGVBl. S. 341), während der Bundesdurchschnitt auch die Mietenentwicklung von Gebieten ohne Mietpreisbremse umfasst.

<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 2018. Daten für 2019 liegen nicht vor.

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 2020 im Betrachtungszeitraum geringfügig unter dem Bundesdurchschnitt lag.

Wie oben bereits ausgeführt, erfassen die Angebotsmieten nicht alle Anbieter auf dem Wohnungsmarkt gleichermaßen. Insbesondere die Bestände des städtischen Unternehmens SAGA und der Hamburger Wohnungsbau-genossenschaften sind in den ausgewerteten Angebotsmietdaten stark unterrepräsentiert. Deren Bestände weisen im Vergleich zu den anderen Anbietern auf dem Hamburger Wohnungsmarkt grundsätzlich auch bei einer Neuvermietung niedrigere Mieten auf (so beispielsweise die sogenannte CRES-Studie aus dem Jahr 2019)<sup>8</sup>. Für die Beurteilung der Lage auf dem Hamburger Wohnungsmarkt kann aus diesem Umstand aber nicht der Schluss gezogen werden, dass der Hamburger Wohnungsmarkt nicht angespannt wäre. Denn auch die Entwicklung der „Mietenspiegel-Mieten“ im Verhältnis zur Entwicklung des Bundesmietenindex verdeutlicht, dass in Hamburg die Mieten im Betrachtungszeitraum überdurchschnittlich stark gestiegen sind. Bei diesem Indikator sind die Mieten aller Eigentümergruppen entsprechend der Größe ihrer Bestände repräsentativ berücksichtigt.

## **1.2 Bevölkerungswachstum und Neubautätigkeit in Hamburg**

Nach § 201a BauGB kann als ein weiterer Indikator der Anstieg der Wohnbevölkerung im Vergleich zur Neubautätigkeit geprüft werden. 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 November 2019 ist die Bevölkerung von 1.754.182 auf 1.851.872 Einwohnerinnen und Einwohner gestiegen (Quelle: Statistikamt Nord). Ausschlaggebend für diese Entwicklung ist, dass mehr Menschen nach Hamburg zuziehen, als Einwohnerinnen und Einwohner die Stadt verlassen. Gerade jüngere Menschen (im Alter zwischen 20 und 30 Jahren) zieht es im Rahmen ihrer Ausbildung, ihres Studiums oder mit der Aufnahme der ersten

---

<sup>8</sup> Vgl. [https://www.vnw.de/fileadmin/user\\_upload/2019-10-29\\_Studententext-CRES-Studie-HH-Mietwohnungsmarkt19-MW\\_V9.pdf](https://www.vnw.de/fileadmin/user_upload/2019-10-29_Studententext-CRES-Studie-HH-Mietwohnungsmarkt19-MW_V9.pdf) (Stand: 12.05.2020)

Erwerbstätigkeit nach Hamburg. Sie fragen zunächst in der Regel kleinere Wohnungen in innerstädtischen attraktiven Lagen nach. Viele von ihnen werden in Hamburg später eine Familie gründen wollen und dementsprechend dann auch familiengerechten Wohnraum nachfragen.

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

Insgesamt ist auf Basis der Kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung für den Zeitraum bis 2035 mit einem weiteren Bevölkerungsanstieg um rd. 146.000 Personen in Hamburg zu rechnen.<sup>9</sup>

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 2019 standen den rund 1.042.000 Haushalten<sup>10</sup>, welche die potentielle Wohnungsnachfrage abbilden, insgesamt rund 966.000 Wohnungen gegenüber. Dabei ist zu berücksichtigen, dass teilweise mehrere Haushalte in einer Wohnung lebten (Wohngemeinschaften, Jugendwohnungen, Untermietverhältnisse). Als Indikator für einen angespannten Wohnungsmarkt kann auf die Anzahl der Wohneinheiten insgesamt Bezug genommen werden. Denn ist die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum insgesamt besonders gefährdet, gilt dies erst recht für die Teilmenge der Mietwohnungen.

### **1.3 Geringe Leerstandsquote und große Nachfrage nach Wohnraum in Hamburg**

Ein weiterer geeigneter Indikator für einen angespannten Wohnungsmarkt, der in § 201 a BauGB aufgeführt wird, ist ein geringer Leerstand bei zugleich großer

<sup>9</sup> Ausgangszeitpunkt der Prognose ist der 21.12.2018.

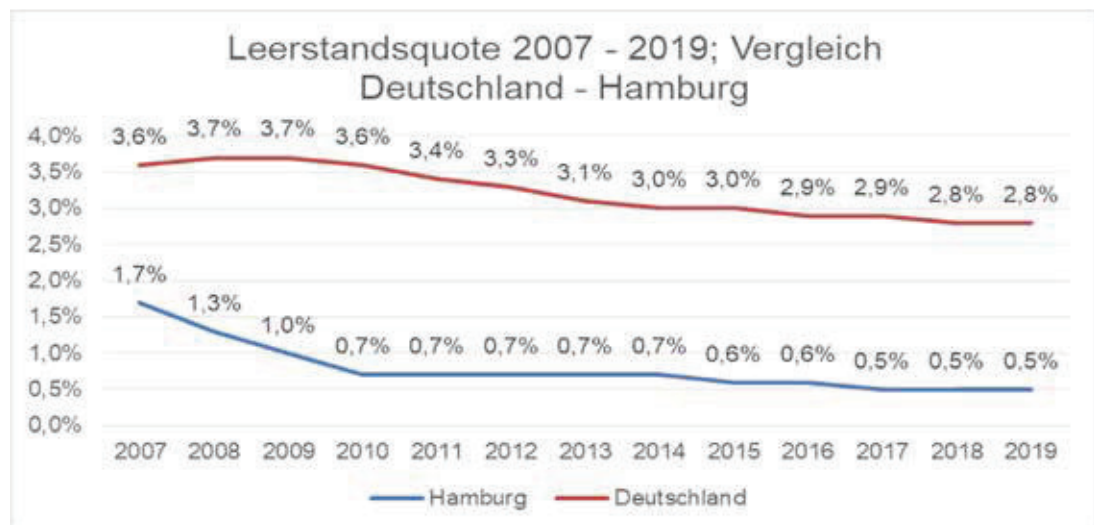
<sup>10</sup> Quelle: Statistikamt Nord; Haushaltegenerierung mit dem Programm HHGen auf Grundlage des Melderegisters (mit Nebenwohnsitz).



Nachfrage. Der Senat hat insoweit den CBRE-empirica-Leerstandsindex<sup>11</sup> herangezogen.

Die Daten des CBRE-empirica-Leerstandsindex zeigen für die Jahre 2007 bis 2019<sup>12</sup> in Graphik 3, dass Hamburg im Bundesländervergleich mit 0,5 v.H. (2019) die niedrigste Leerstandsquote aufweist (Bundesdurchschnitt 2019: 2,8 v.H.). Dargestellt im CBRE-empirica-Leerstandsindex wird der marktaktive Leerstand, jeweils unabhängig von der Dauer des Leerstandes. Dieser wird nur für Geschosswohnungen ausgewiesen. Der marktaktive Leerstand umfasst leer stehende Wohnungen, die unmittelbar verfügbar sind, sowie leer stehende Wohnungen, die aufgrund von Mängeln derzeit nicht zur Vermietung anstehen beziehungsweise gerade modernisiert werden, aber gegebenenfalls in weniger als sechs Monaten aktivierbar wären.

**Graphik 3: Leerstand 2007 bis 2019 Vergleich Hamburg – Deutschland insgesamt**



Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

Eine derart niedrige Leerstandsquote von 0,5 v.H. in 2019 zeigt das geringe Volumen an kurz- und mittelfristig verfügbarer Wohnungen. Da die Haushaltszahlen gleichzeitig wachsen (siehe dazu Nummer 1.3), lässt auch die

<sup>11</sup> Vgl. <https://www.empirica-institut.de/nc/nachrichten/details/nachricht/cbre-empirica-leerstandsindex-2020/>

<sup>12</sup> Schätzung des Leerstandes im Geschosswohnungsbau jeweils für das Ende des Kalenderjahres. Die Daten für 2020 erscheinen voraussichtlich im Dezember 2021.

niedrige Leerstandsquote auf einen angespannten Wohnungsmarkt in Hamburg schließen.

Nach § 201a Satz 4 Nummer 4 BauGB kommt dem Leerstand eine Indizwirkung zu, wenn gleichzeitig eine große Nachfrage besteht. Diese große Nachfrage ist in Hamburg derzeit und nach Einschätzung des Senats (auf Grundlage der vorliegender Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen) auch zukünftig gegeben. Kennzeichnend für einen Wohnungsmarkt, auf dem ein Nachfrageüberhang beziehungsweise eine „große Nachfrage“ besteht, ist, dass das Mietniveau und/oder der Mietanstieg überdurchschnittlich hoch sind. Beides ist in Hamburg der Fall, wie unter Nummer 1.1 ausgeführt. Ausdruck für eine hohe Nachfrage ist auch, wenn das Verhältnis der zuziehenden Bevölkerung im Verhältnis zur Wohnbevölkerung beziehungsweise zum Wohnungsbestand hoch ist und die Zahl der Zuzüge die der Fortzüge übersteigt – also eine hohe Wanderungsintensität besteht. Auch dies trifft auf Hamburg zu (siehe Nummer 1.2).

#### **1.4 Situation hilfebedürftiger Haushalte/Sozialwohnungsbestand**

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

Im Jahr 2020 wurden 11.872 Wohnberechtigungsscheine (§ 5-Scheine), mit denen Sozialwohnungen des 1. Förderwegs bezogen werden können, erteilt, allerdings lediglich 3.000 bestehende oder neue Sozialwohnungen an diesen Personenkreis vergeben<sup>13</sup>. 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 247.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand Januar 2021) erhalten Transferleistungen nach dem Zweiten bzw. Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB II und SGB XII) oder dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG).

---

<sup>13</sup> Quelle: Statistik der Bezirksämter/Wohnungsabteilungen.

Die Wohnraumversorgungssituation der anerkannt vordringlich Wohnungssuchenden<sup>14</sup>, das heißt von Haushalten, die es am Wohnungsmarkt besonders schwer haben, hat sich in den vergangenen Jahren kontinuierlich zugespitzt und aufgrund der gestiegenen Zuwanderung weiter verschärft. So stieg die Zahl der unversorgten vordringlich wohnungssuchenden Haushalte im Zeitraum von 2007 bis 2020 von 5.682 auf 12.824 Haushalte an. Dies zeigt die gestiegene Anspannung der Versorgungssituation vordringlich wohnungssuchender Haushalte.

Der für einkommensschwächere Bevölkerungskreise besonders geeignete Sozialwohnungsbestand (1. Förderweg) hat von rund 116.500 Wohnungen im Jahr 2007 auf rund 76.800 Wohnungen im Jahr 2020 kontinuierlich abgenommen. In der Folge des Auslaufens von öffentlichen Bindungen würde sich der Sozialwohnungsbestand (1. Förderweg) von 2020 bis 2030 um weitere rund 42.000 Wohnungen reduzieren. Soweit die Förderzahlen auf dem derzeitigen Niveau in den nächsten zehn Jahren verstetigt werden, wird es jedoch gelingen, den Bestand der Sozialwohnungen (1. Förderweg) bis 2030 bei etwa 71.500 Wohnungen zu halten. Anders stellt sich die Prognose für den WA-gebundenen<sup>15</sup> Wohnungsbestand, der vordringlich wohnungssuchenden Haushalten vorbehalten ist, dar: Bereits von 2007 bis 2020 ist die Zahl der WA-gebundenen Wohnungen von gut 73.700 auf etwa 34.200 Wohnungen gesunken und in Folge weiter auslaufender Bindungen wird sich der Bestand in den kommenden zehn Jahren noch einmal um fast die Hälfte reduzieren. Trotz verstärkter Anstrengungen des Senats in diesem Bereich wird diese Entwicklung voraussichtlich nicht durch den Wohnungsneubau und Bindungsankäufe im Bestand zu kompensieren sein.

Obwohl für die Wohnraumversorgung von sozialwohnungsberechtigten Haushalten neben den gebundenen auch die ungebundenen Wohnungen (insbesondere die Bestände des städtischen Unternehmens SAGA) zur Verfügung stehen, zeigt die Entwicklung der beiden Parameter –

---

<sup>14</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>15</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.

kontinuierlicher Anstieg der Anzahl wohnberechtigter Haushalte sowie auslaufende Sozialbindungen –, dass gegenwärtig und auch zukünftig eine Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen festzustellen ist.

### **1.5 Ergebnis der Prüfung des angespannten Wohnungsmarkts**

Die unter Nummern 1.1 bis 1.4 dargestellten Indikatoren belegen nach Überzeugung des Senats, dass die angespannte Lage auf dem Mietwohnungsmarkt für ganz Hamburg festzustellen ist. Das Verhältnis von Angebot und Nachfrage nach Mietwohnungen und die Mieten selbst sind nicht in allen Stadtteilen gleich. Der Mietwohnungsmarkt ist aber insgesamt zusammenhängend, und in keinem relevanten Teilgebiet oder Teilsegment kann er als derart entspannt eingestuft werden, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen nicht besonders gefährdet wäre. Damit sind die Voraussetzungen für den Erlass einer Rechtsverordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB für das gesamte Stadtgebiet gegeben.

Auch mit der Rechtsverordnung über die Feststellung einer Gefährdungslage nach § 9 Absatz 1 des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes vom 20. März 2018 (HmbGVBl. S. 70) 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 Kündigungsschutzfristverordnung vom 12. November 2013 (HmbGVBl. S. 458), geändert am 30. Dezember 2014 (HmbGVBl. 2015 S. 11), hat der Senat festgestellt, dass die Freie und Hansestadt Hamburg eine Gemeinde im Sinne des § 577 a Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Mit der Kappungsgrenzenverordnung vom 26. Juni 2018 (HmbGVBl. S. 215) hat der Senat 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

angemessen Bedingungen besonders gefährdet ist. Mit der Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 23. Juni 2020 (HmbGVBl. S. 341) hat der Senat zuletzt festgestellt, dass die Freie und Hansestadt Hamburg ein Gebiet mit einem angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne des § 556d Absatz 1 BGB ist. Die zu allen Verordnungen getroffenen Feststellungen gelten weiterhin für das gesamte Stadtgebiet. Trotz zwischenzeitlich feststellbarer Abschwächung des Mietanstiegs sowohl bei den Angebotsmieten als auch beim Mietenspiegel 2019 liegt bislang kein verstetigter Trend vor. Auch ist das absolute Mietniveau in Hamburg weiterhin sehr hoch. Die Lage am Wohnungsmarkt hat sich bisher – wie dargelegt – nicht entspannt.

## **2 Entschließung zum Verordnungserlass**

Die Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt durch eine Rechtsverordnung nach § 201a BauGB ist Voraussetzung für die Anwendung des § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB (Vorkaufsrecht an unbebauten oder brachliegenden Grundstücken, die vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, durch eine entsprechende Vorkaufsrechtsverordnung), des § 31 Absatz 3 BauGB (erleichterte Voraussetzungen für Befreiungen zugunsten des Wohnungsbaus), und des § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB (Baugebot zur Bebauung eines Grundstückes mit einer oder mehrerer Wohneinheiten, wenn im Bebauungsplan Wohnnutzungen zugelassen sind) auch nach Maßgabe des neuen § 175 Absatz 2 Satz 2 (Vorliegen eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung im Sinne des Satzes 1, 2. Halbsatz insbesondere dann, wenn es sich um ein nach § 201a BauGB bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt). Zur Erleichterung des Wohnungsbaus beschließt der Senat diese Rechtsverordnung mit einem räumlichen Geltungsbereich für das gesamte Stadtgebiet ohne sachliche Einschränkungen (siehe dazu Nummer 2.1) sowie mit einer Geltungsdauer bis zum Ablauf des 31. Dezember 2026 (siehe dazu Nummer 2.2).

Da der Hamburger Wohnungsmarkt nach den vorstehenden Feststellungen insgesamt angespannt ist, obwohl die unter Nummer 1.5 dargestellten miet- und wohnraumschutzrechtlichen Vorschriften gelten, ist aus Sicht des Senats zumindest als vorübergehende Maßnahme eine Rechtsverordnung zur

Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB erforderlich. Damit wird die Anwendung der im vorstehenden Absatz dargestellten bauplanungsrechtlichen Regelungen ermöglicht, die auf eine erleichterte Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung von zusätzlichem Wohnraum gerichtet sind. Damit soll das Potential für dämpfende Wirkungen auf die Entwicklungen der Mietpreise ausgeschöpft werden, das in einer Steigerung der auf dem Markt angebotenen Mietwohnungen liegt. Die Rechtsverordnung nach § 201a BauGB ist damit eine notwendige Ergänzung zu den bereits geltenden miet- und wohnraumschutzrechtlichen Vorschriften.

### **2.1 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich**

Der Senat sieht aufgrund des insgesamt zusammenhängenden Wohnungsmarktes und im Hinblick auf eine Gleichbehandlung aller Mieterinnen und Mieter in Hamburg von einer räumlichen Beschränkung des Geltungsbereiches dieser Rechtsverordnung auf bestimmte Gebiete ab. Die Rechtsverordnung gilt in ganz Hamburg. Denn die Erleichterung und Förderung des Wohnungsbaus durch Anwendung des § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3, des § 31 Absatz 3, des § 175 Absatz 2 Satz 2 und des § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB zur Förderung des Wohnungsbaus ist ebenso wichtig wie der Schutz der Mieterinnen und Mieter vor überhöhten Wiedervermietungsmieten (Mietpreisbegrenzungsverordnung), vor übermäßigen Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis (Kappungsgrenzenverordnung) und vor Kündigungen nach Wohnungsumwandlung (Kündigungsschutzfristverordnung) sowie der Schutz des Wohnraums vor Zweckentfremdung (Zweckentfremdungsverbot). Mietpreisbegrenzungsverordnung, Kappungsgrenzenverordnung, Kündigungsschutzfristverordnung sowie das Zweckentfremdungsverbot gelten im gesamten Stadtgebiet und für alle Wohnungen beziehungsweise Mietwohnungen.

Die zur hamburgweiten Betrachtung ergänzend herangezogenen Daten zur Entwicklung der Angebotsmieten auf den sachlichen und regionalen Teilmärkten dienen auch der Überprüfung des räumlichen Geltungsbereichs der Mietpreisbegrenzungsverordnung. Dabei können die gebildeten Teilmärkte Hamburgs aufgrund ihrer Stellung im Gesamtgefüge des Hamburger Wohnungsmarktes grundsätzlich nicht losgelöst voneinander und ohne

Einbeziehung der Gesamtsituation am Hamburger Wohnungsmarkt betrachtet werden. 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 Mietenniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt festgestellt wurde. Den einen regionalen Teilmarkt, für den dies nicht zutrifft, aus dem Geltungsbereich der Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB auszunehmen, ist angesichts der bestehenden Gesamtsituation am Hamburger Wohnungsmarkt nicht angebracht. Die Anwendung der Instrumente des BauGB ist auch in diesem Teilgebiet geeignet, eine entlastende Wirkung auf den gesamten Wohnungsmarkt in Hamburg auszuüben. Deshalb wird die Rechtsverordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB für das gesamte Hamburger Stadtgebiet erlassen. Eine Beschränkung der räumlichen Geltung durch die Ausklammerung einzelner Stadtgebiete oder Teilmärkte aus dem Geltungsbereich der Rechtsverordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB ist nicht geboten, da Hamburg als insgesamt zusammenhängender angespannter Mietwohnungsmarkt anzusehen und zu behandeln ist.

## **2.2 Zeitliche Geltungsdauer**

Auf der Basis der Annahmen zur demographischen Entwicklung und der Entwicklung der Zuwanderung wird die Bevölkerung wie auch die Zahl der Haushalte in Hamburg in den kommenden Jahren weiter steigen. Es ist daher nicht damit zu rechnen, dass sich – auch bei Neubaufertigstellungen von aktuell rund 10.000 Wohnungen pro Jahr – die Lage am Wohnungsmarkt bis 2026 in der Weise entspannen wird, dass das Angebot insbesondere an Mietwohnungen die Nachfrage nachhaltig übersteigt und damit die festgestellte Gefährdungslage wegfällt. Der Senat erlässt daher die Verordnung zur

Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB mit einer Geltungsdauer bis zum Ablauf des 31. Dezember 2026.

### **3 Zusammenfassende Bewertung**

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass die Voraussetzungen für den Erlass einer Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB erfüllt sind. Aufgrund aller fünf Indikatoren kann festgestellt werden, dass der Wohnungsmarkt in Hamburg angespannt ist. Inwieweit langfristig Veränderungen hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung und der Wohnungsnachfrage in Hamburg entstehen, die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben, lässt sich derzeit kaum abschätzen.

Der Senat hält aus den dargelegten Gründen den uneingeschränkten Erlass dieser Verordnung für das gesamte Stadtgebiet für geboten. Der Senat erlässt daher diese Verordnung mit einem Geltungsbereich für das gesamte Stadtgebiet und einer Geltungsdauer bis zum Ablauf des 31. Dezember 2026.“

### **3. Umwandlungsgeschehen und Umwandlungspotential in Hamburg**

Als weitere Prüfungsschritte für den Erlass einer Verordnung nach § 250 BauGB werden das Umwandlungsgeschehen und das Umwandlungspotential in Hamburg betrachtet.

Zunächst wird als Indikator für das Umwandlungsgeschehen die Anzahl der in den vergangenen Jahren (Betrachtungszeitraum 2015 bis 2019) erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Bestandsgebäude herangezogen.



**Tabelle 1: Abgeschlossenheitsbescheinigungen bei Bestandsbauten (ohne Neubau)**

<b>Bezirk</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>Summe</b>	<b>2020 Anzahl Verfahren</b>
Hamburg- Mitte	216	223	577	352	525	1.893	76
Altona	251	316	398	391	568	1.924	128
Eimsbüttel	761	834	612	550	423	3.180	167
Hamburg- Nord	1.454	1.272	576	505	1.264	5.071	186
Wandsbek	253	316	362	415	358	1.704	185
Bergedorf	58	48	93	53	38	290	38
Harburg	70	101	362	91	91	715	338
<b>Summe</b>	3.063	3.110	2.980	2.357	3.267	14.777	1118

Quelle: Auswertung auf Basis der Daten aus BACoM. Auswertbar war bisher für 2020 nur die Anzahl der Verfahren, die von den Bezirksämtern gemeldet wurden. Die Zahlen für die Jahre 2015 bis 2019 beziehen sich auf die Anzahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen.

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung ist Voraussetzung, um eine Miet- in eine Eigentumswohnung umwandeln zu können. Auch wenn nicht jede erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigung zu einer Umwandlung führen muss, kann die Zahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen als Indiz für das Umwandlungsgeschehen in Hamburg dienen. Im Regelfall endet eine Abgeschlossenheitsbescheinigung auch in einer entsprechenden Umwandlung. Hieraus lässt sich daher schließen, dass auch das Umwandlungsgeschehen in den vergangenen Jahren in Hamburg auf vergleichsweise hohem Niveau verharrt.

Bisher gibt es auf Grundlage der Umwandlungsverordnung (HmbGVBl. 2020 S. 45) im Geltungsbereich einer Sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Nummer 2 in Verbindung mit Absatz 4 BauGB eine Genehmigungspflicht. Aus der Zahl der beantragten Umwandlungen lassen sich dabei aber nur bedingt Rückschlüsse auf das Umwandlungsgeschehen im übrigen Stadtgebiet ziehen. Denn die Umwandlungsverordnung wirkt vor allem präventiv, d. h. Eigentümerinnen und Eigentümer informieren sich in der Regel vorab über die Möglichkeiten einer Umwandlung. In

vielen Fällen stellen sie letztlich keine Anträge. In anderen Fällen erwirken die Eigentümerinnen und Eigentümer einen Genehmigungsanspruch gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 BauGB durch eine Verpflichtung, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieterinnen und Mieter zu veräußern.

Aus folgender Tabelle lässt sich die Anzahl der genehmigten Umwandlungen nach Inkrafttreten der Sozialen Erhaltungsverordnungen ersehen:

**Tabelle 2: Genehmigte Umwandlungen (Anzahl Wohneinheiten) in Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung**

Bezirk	Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung	In Kraft seit	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Hamburg-Mitte	Südliche Neustadt	19.07.1995	0	0	0	0	0	0
	St. Pauli	15.02.2012	0	0	0	1	11	33
	St. Georg	15.02.2012	0	20	0	0	0	0
	Nördliche Neustadt	10.03.2018	-	-	-	3	15	13
Hamburg-Mitte	Summe:		0	20	0	4	26	46
Altona	Sternschanze	23.03.2013	0	0	0	0	0	47
	Osterkirchenviertel	10.08.2013	0	0	10	0	4	5
	Altona-Altstadt	16.07.2014	21	9	34	15	16	35
	Ottensen	23.03.2016	-	15	8	13	73	33
	Bahrenfeld-Süd	9.11.2016	-	0	0	0	2	101
	Altona-Nord	19.06.2019	-	-	-	-	25	136
Altona	Summe:		21	24	52	28	120	357
Eimsbüttel	Eimsbüttel-Süd	30.07.2014	0	0	0	0	24	36
	Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd	18.04.2018	-	-	-	53	155	164
Eimsbüttel	Summe:		0	0	0	53	179	200
Wandsbek	Eilbek	29.01.2020	-	-	-	-	-	114
Wandsbek	Summe:							114

Hamburg-Nord	Barmbek-Nord	12.12.2020	-	-	-	-	-	0
	Barmbek-Süd	12.12.2020	-	-	-	-	-	0
	Jarrestadt	12.12.2020	-	-	-	-	-	0
Hamburg-Nord	Summe:							0
<b>Hamburg</b>	<b>Summe:</b>		<b>82</b>	<b>44</b>	<b>52</b>	<b>85</b>	<b>325</b>	<b>717</b>

Quelle: BSW. Die Zahlen aus dem Jahr 2020 wurden von den Bezirksamtern mitgeteilt.

So sind in dem Gebiet St. Pauli von 2015 bis 2020 nur insgesamt 45 Umwandlungen genehmigt worden. Während in den Jahren 1998 bis 2012 im Gebiet der im Jahr 2014 in Kraft getretenen Sozialen Erhaltungsverordnung Eimsbüttel-Süd jährlich rund 80 Wohnungen umgewandelt wurden, beläuft sich die Anzahl der Umwandlungen seit Inkrafttreten der Sozialen Erhaltungsverordnung im Jahr 2014 auf insgesamt 60. Für das Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung Sternschanze, in dem vor dem Inkrafttreten der Sozialen Erhaltungsverordnung im Jahr 2013 durchschnittlich 40 Wohnungen pro Jahr umgewandelt wurden, wurden insgesamt nur 47 Wohnungen umgewandelt. Seit Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung 1998 sind im Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung Südliche Neustadt keine Umwandlungsgenehmigungen erteilt worden.

Die Gebiete mit Sozialer Erhaltungsverordnung decken nur einen Teil des Wohnungsmarktes in Hamburg ab. Der weitaus überwiegende Teil der Umwandlungen findet außerhalb der durch Soziale Erhaltungsverordnungen geschützten Gebiete statt.

Das Umwandlungspotenzial ist im Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg nach wie vor hoch. Es wird gebildet aus bislang noch nicht zu Eigentumswohnungen umgewandelten, vermieteten Wohneinheiten in Wohngebäuden mit mindestens drei Wohnungen und solchen, die sich nicht im Eigentum von Genossenschaften oder kommunalen Wohnungsunternehmen befinden. Hamburgweit liegt dieses Umwandlungspotenzial bei rund 37 v.H.<sup>16</sup> Zwischen den verschiedenen Stadtteilen gibt es erhebliche Unterschiede beim Umwandlungspotenzial, welches unter anderem abhängig von der jeweiligen Gebäudebestandsstruktur und den bereits in der

<sup>16</sup> Schätzung der zuständigen Fachbehörde auf Grundlage der Daten der Gebäude- und Wohnungszählung 2011.

Vergangenheit erfolgten Umwandlungen ist. So besteht in Osdorf, wo vornehmlich Wohngebäudekomplexe mit Eigentumswohnungen errichtet wurden, ein Umwandlungspotential von nur 15 v.H. Hingegen liegt das Umwandlungspotenzial in Fuhsbüttel bei 57 v.H. und in Rotherbaum bei 56 v.H. Dort befinden sich überdurchschnittlich viele Mietwohnungen, die nicht im Eigentum von Genossenschaften oder kommunalen Wohnungsunternehmen stehen und somit potentielle Umwandlungsobjekte darstellen.

#### **4. Gründe für den Erlass der Verordnung nach § 250 BauGB**

Der Senat hat mit der Verordnung über die Bestimmung der Freien und Hansestadt Hamburg als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs (HmbGVBl. 2021 S. 530) festgestellt, dass die Freie und Hansestadt Hamburg in ihrem gesamten Gebiet ein angespannter Wohnungsmarkt ist, siehe oben unter Ziffer 2. Das Vorliegen der Voraussetzungen für die Annahme eines angespannten Wohnungsmarktes ist nach § 250 BauGB Voraussetzung für die Regelung einer Genehmigungspflicht für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes. Die Genehmigungspflicht gilt dabei nur für Wohngebäude, welche bereits am Tag des Inkrafttretens dieser Verordnung bestanden.

Nach § 3 dieser Verordnung gilt für Anträge, die bei Inkrafttreten der Verordnung bereits beim Grundbuchamt gestellt sind, § 878 BGB. Damit wird klargestellt, dass Anträge, die bei Inkrafttreten der Verordnung bereits beim Grundbuchamt gestellt sind, nicht von der Genehmigungsbedürftigkeit erfasst werden. Dadurch wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Eigentümer bei der Bildung von Wohnungseigentum auf die Tätigkeit des Grundbuchamtes angewiesen ist und vor dort etwa eintretenden, nicht beeinflussbaren Verzögerungen zu schützen ist.<sup>17</sup>

##### **4.1 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich**

Der Senat sieht aufgrund des insgesamt zusammenhängenden Wohnungsmarktes und im Hinblick auf eine Gleichbehandlung aller Mieterinnen und Mieter in Hamburg von einer räumlichen Beschränkung des Geltungsbereiches der hier vorgelegten

---

<sup>17</sup> Vgl. auch zur Rechtslage bei Umwandelungsgenehmigungen in Gebieten mit Sozialen Erhaltensverordnungen (analoge Anwendung § 878 BGB): BGH, Beschluss vom 12.10.2016, V ZB 198/15, NJW 2017, 1546.

Verordnung auf bestimmte Gebiete ab. Die Verordnung gilt in ganz Hamburg. Denn die Genehmigungspflicht für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes bei Wohngebäuden, die bereits am Tag des Inkrafttretens dieser Verordnung bestanden, ist ein wichtiges Instrument, um ein ausreichendes Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen zu erhalten. Dieses Ziel der Verordnung wird durch Umwandlungen im gesamten Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg gleichermaßen beeinträchtigt.

Die hier vorgelegte Verordnung ergänzt die vom Senat bereits zum Schutz der Mieterinnen und Mieter getroffenen Maßnahmen. Dazu gehören insbesondere der Schutz der Mieterinnen und Mieter vor überhöhten Wiedervermietungsrenten (Mietpreisbegrenzungsverordnung, HmbGVBl. 2020 S. 341), vor übermäßigen Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis (Kappungsgrenzenverordnung, HmbGVBl. 2018 S. 215) und vor Kündigungen nach Wohnungsumwandlung (Kündigungsschutzfristverordnung, HmbGVBl. 2013 S. 458), sowie der Schutz des Wohnraums vor Zweckentfremdung (Zweckentfremdungsverbot). Diese Maßnahmen gelten für das gesamte Stadtgebiet.

Der Hamburger Wohnungsmarkt ist als einheitlicher Wohnungsmarkt zu betrachten, der nicht in Teilmärkte ausdifferenziert werden kann. Dies wird der räumlich sehr engen Verknüpfung der betrachteten regionalen Teilmärkte sowie der besonderen Verkehrs- und Mobilitätsstruktur Hamburgs als Stadtstaat gerecht. Deshalb wird die Verordnung zur Einführung einer Genehmigungspflicht für die Bildung von Wohnungseigentum nach § 250 Absatz 1 Satz 3 BauGB für das gesamte Hamburger Stadtgebiet erlassen. Auch eine Anwendung der Verordnung nach § 250 Absatz 1 Satz 3 BauGB auf die Gebiete, in denen Soziale Erhaltungsverordnungen bestehen, ist erforderlich und angemessen. Die Regelungen des § 250 BauGB gehen in ihrem Geltungsbereich über die Regelungen des § 172 Absatz 1 Satz 4 und Absatz 4 BauGB hinaus und erhöhen das Schutzniveau für den Bestand von Mietwohnungen in Wohngebäuden mit mehr als fünf Wohneinheiten bis zum Ablauf der zeitlichen Geltung nach § 4 dieser Verordnung. Im Übrigen gelten nach § 250 Absatz 7 BauGB die Regelungen des § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB bei Umwandlungen, die nicht dem Anwendungsbereich des § 250 Absatz 1 Satz 2 und 6 BauGB unterliegen, uneingeschränkt fort.

#### **4.2 Schwelle für die Genehmigungspflicht**

Die Genehmigungspflicht für die Bildung von Wohnungseigentum nach § 250 Absatz 1 Satz 1 BauGB soll nicht zur Anwendung kommen, wenn sich in dem Wohngebäude nicht mehr als fünf Wohnungen befinden. Diese Schwelle entspricht der Vorgabe des § 250 Absatz 1 Satz 2 BauGB. Mit dieser Ausnahme sollen Kleineigentümerinnen und Kleineigentümer geschützt werden. Die Umwandlungsregelung zielt in erster Linie auf renditeorientierte Eigentümerinnen und Eigentümer einer Vielzahl von Wohnungen. Dagegen sollen Privatpersonen, die etwa zum Zweck der Altersvorsorge nur in geringem Umfang Immobilienvermögen erworben haben, in ihrer Verfügungsgewalt nicht eingeschränkt werden.

Zwar kann in der Verordnung nach § 250 Absatz 1 Satz 6 BauGB insoweit eine abweichende Anzahl von Wohnungen bestimmt werden, die zwischen 3 und 15 liegen kann. In der Freien und Hansestadt Hamburg gibt es aber keine solchen regionalen Besonderheiten, die eine abweichende Bestimmung von den vom Bundesgesetzgeber vorgesehenen fünf Wohneinheiten angezeigt erscheinen lassen. Der Wohngebäudebestand in Hamburg ist in vielen Stadtteilen von Wohngebäuden mit drei oder mehr Wohneinheiten geprägt. Zum Ende des Jahres 2020 befanden sich 78,7% aller Wohneinheiten in derartigen Wohngebäuden. In weiten Gebieten Hamburgs ist städtebaulich drei- oder mehrgeschossiger Wohnungsbau mit mindestens fünf bis sechs Wohneinheiten pro Wohngebäude vorherrschend. Umwandlungen haben in Gebäuden mit einer größeren Anzahl von Wohnungen die größten Auswirkungen auf den angespannten Wohnungsmarkt. Kleinere Gebäude mit einer geringeren Anzahl an Wohneinheiten stehen typischerweise im Eigentum von Privatpersonen mit geringem Immobilienvermögen. Gleichzeitig bestehen keine Hinweise darauf, dass Umwandlungen in diesem Segment wesentliche Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben. Daher erscheint eine Ausweitung der Genehmigungspflicht für Umwandlungen auf Wohngebäude mit weniger als fünf Wohneinheiten in Abweichung zu den Vorgaben des Bundesgesetzgebers in Hamburg nicht geboten. Andererseits ist oberhalb der Grenze von fünf Wohnungen pro Gebäude eine weitere Differenzierung des Umwandelungsgeschehens nach Gebäudegrößen nicht zu beobachten. Daher sind keine Gründe dafür ersichtlich, von der Festlegung des § 250 Absatz 1 Satz 2 BauGB nach oben abzuweichen.

Die vom Bundesgesetzgeber als Regelfall bestimmte Größe von fünf Wohnungen entspricht den Erfordernissen der Freien und Hansestadt Hamburg.

#### **4.3 Zeitliche Geltungsdauer**

Auf der Basis der Annahmen zur demographischen Entwicklung und der Entwicklung der Zuwanderung wird die Bevölkerung wie auch die Zahl der Haushalte in Hamburg in den kommenden Jahren weiter steigen. Zwar werden die Neubaugenehmigungen von aktuell 10.000 Wohnungen pro Jahr in den nächsten Jahren zu einer Besserung der Lage am Wohnungsmarkt bis Ende 2025 beitragen. Dennoch dürfte die Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen das entsprechende Angebot weiterhin übersteigen und damit der festgestellte angespannte Wohnungsmarkt mindestens bis Ende 2025 vorliegen. Der Senat erlässt daher die Verordnung zur Einführung einer Genehmigungspflicht für die Bildung von Wohnungseigentum nach § 250 Absatz 1 Satz 3 des Baugesetzbuchs mit einer Geltungsdauer bis zum Ablauf des 31. Dezember 2025.

#### **5. Zusammenfassende Bewertung**

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass die Voraussetzungen für den Erlass einer Verordnung zur Einführung einer Genehmigungspflicht für die Bildung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes gemäß § 250 Absatz 1 Satz 3 des Baugesetzbuchs erfüllt sind. Es kann festgestellt werden, dass der Wohnungsmarkt in Hamburg angespannt ist. In der Freien und Hansestadt Hamburg besteht seit Jahren ein konstantes Umwandlungsgeschehen auf gleichbleibend hohem Niveau.

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 31. Dezember 2025.

## **Aufhebung einer fehlerhaften Verkündung**

Der auf Seite 727 des Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblattes Nummer 71 vom 9. November 2021 abgedruckte Text der Verordnung über die Einführung einer Genehmigungspflicht für die Bildung von Wohnungseigentum nach § 250 Absatz 1 Satz 3 des Baugesetzbuchs ist versehentlich unvollständig abgedruckt worden und gilt daher als nicht verkündet.

Hamburg, den 9. November 2021.

**Die Senatskanzlei**