

# Bündnis für das Wohnen in Hamburg

Vereinbarung für das **Bündnis für das Wohnen** zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden Hamburgs über Wohnungsneubau, Klimaschutz und Energieeffizienz, Erhalt der Backsteinfassaden, integrative Wohnungspolitik und Mietrecht in Hamburg für die 21. Legislaturperiode.



## Inhaltsverzeichnis

Präambel .....	1
§ 1 – Wohnungsneubau.....	6
(1) Rahmenbedingungen .....	6
(2) Vereinbarungen.....	7
a) Verpflichtungen der FHH .....	7
b) Verpflichtungen der Wohnungsverbände .....	11
§ 2 – Klimaschutz und Energieeffizienz .....	13
§ 3 – Städtebau / Erhalt der Backsteinfassaden .....	17
(1) Rahmenbedingungen und Leitidee .....	17
(2) Vereinbarungen.....	17
a) Verpflichtungen der FHH.....	17
b) Verpflichtungen der Wohnungsverbände .....	18
Kategorien und Empfehlungen .....	18
§ 4 – Integrative Wohnungspolitik / Versorgung vordringlich wohnungsuchender Haushalte .....	19
(1) Rahmenbedingungen / Zielsetzung.....	19
(2) Gemeinsame Vereinbarungen .....	19
a) Wohnraum für anerkannt vordringlich wohnungsuchende Haushalte .....	19
b) Wohnraum für Transferleistungsbezieher .....	20
c) Wohnraum für Menschen mit Behinderungen .....	21
d) Ankauf von Belegungsbindungen .....	21
e) Leitbild „Gute Nachbarschaft“ .....	21
§ 5 – Mietrecht .....	22
(1) Rahmenbedingungen .....	22
(2) Gemeinsame Vereinbarungen .....	22
a) Mietpreisbremse .....	22
b) Mietenspiegel .....	22
c) Verbraucherrechte bei Mietverträgen über Wohnraum.....	23
d) Untervermietungsregelungen .....	23
§ 6 Schlussbestimmung.....	24
Anlage 1.....	26
Anlage 2.....	27

### Präambel

Hamburg ist eine wachsende Stadt. Es ist davon auszugehen, dass in Deutschland und in Europa der Wunsch nach urbanen Angeboten die Menschen aller Altersschichten zunehmend in die Städte zieht. Der Umfang des Zuzugs wird durch die hohe Attraktivität der Stadt Hamburg noch zusätzlich gesteigert. Darin liegt eine große Chance für eine positive Gesamtentwicklung.

Zur Sicherstellung des daraus resultierenden Wohnungsbedarfs und zur Gewährleistung der angemessenen Wohnraumversorgung der Bevölkerung ist Wohnungsneubau auf einem dauerhaft hohen Niveau erforderlich. Für die wohnungswirtschaftlichen Verbände und die Freie und Hansestadt Hamburg ist daher das Kernziel dieses Bündnisses, Baugenehmigungen für mindestens 10.000 Wohneinheiten jährlich nachhaltig zu sichern. Alle Unterzeichner bekennen sich zu dem Ziel, davon 30% als geförderten Mietwohnungsbau zu realisieren. Maßgeblich sind insoweit die jeweils geltenden Förderrichtlinien der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB). Die Wohnungsunternehmen sind frei, bei Beachtung dieser Förderrichtlinien auch einen Mix aus dem 1. und 2. Förderweg zu realisieren. Dabei soll auch bei wachsender Bevölkerung Hamburg eine soziale Metropole für alle am Wasser mit hoher Lebensqualität und ausgewogenen Nachbarschaften bleiben.

Die Freie und Hansestadt Hamburg bietet ab dem Jahr 2016 die Förderkapazität für 2.300 geförderte Wohnungen an. Ab dem Jahr 2017 beabsichtigt der Senat die Förderung auf 3.000 Wohnungen jährlich zu erhöhen– darunter auch solche für Haushalte mit mittleren Einkommen. Dieses zentrale Anliegen dient insbesondere der Schaffung von mehr preiswertem Wohnraum, an dem es Hamburg nach wie vor mangelt. Darüber hinaus sollen die Maßnahmen für die Versorgung von Menschen, die es am Wohnungsmarkt besonders schwer haben sowie innovatives, klimaschonendes und zukunftsfähiges Bauen intensiviert werden.

Bereits in der 20. Legislaturperiode hat der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg umfassende Maßnahmen ergriffen, um die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau zu verbessern: Die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau wurde eingerichtet, das Baugenehmigungsverfahren gestrafft, die Wohnraumförderung intensiviert, die städtische Grundstückspolitik konsequent auf Konzeptausschreibungen umgestellt, landesgesetzliche Regelungen für eine Verbesserung des Mieterschutzes auf den Weg gebracht und Verordnungen angepasst. In der 21. Legislaturperiode wird der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg darüber hinaus Planrecht für Baugenehmigungen für 10.000 Wohnungen im Jahr und verstärkt Flächen für den Wohnungsbau zu Verfügung zu stellen. Der Senat setzte auf Kooperation und Zusammenarbeit. Dies gilt insbesondere für die Zusammenarbeit mit den Bezirken und der Wohnungswirtschaft.

Der Senat schloss daher am 4. Juli 2011 mit den Bezirken den „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ und am 20. September 2011 das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden und SAGA GWG unter partnerschaftlicher Beratung der Hamburger Mietervereine. Mit dem bundesweit viel beachteten Bündnis praktizieren Senat, Wohnungswirtschaft und Mietervereine gemeinsam den regelmäßigen Austausch zur Lösungsfindung für eine attraktive und sozialverträgliche Ausweitung und Weiterentwicklung des Hamburger Wohnungsmarktes. Das Bündnis für das Wohnen in Hamburg ist damit zentrales Element einer kooperativen Wohnungspolitik.

Die kooperative Wohnungspolitik ist erfolgreich: Dank großer Anstrengungen der Bündnispartner – insbesondere der Wohnungsunternehmen – wurden in den Jahren 2011 bis einschließlich 2015 Genehmigungen für über 46.300 Wohnungen von den Bezirken erteilt. Außerdem wurden Förderzusagen für über 8.600 geförderte Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen ausgesprochen. 2013 und 2014 wurden jährlich mehr als 6.000 Wohnungen fertiggestellt. 2014 und 2015 wurden über 2.000 geförderte Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen fertiggestellt und damit auch diese Zielzahl erreicht. Überdies wurde im Rahmen des Bündnisses für das Wohnen in Hamburg die kooperative Zusammenarbeit auch in anderen Themenfeldern mit dem „Bündnis für die Quartiere“ und der Erklärung „Leben im Quartier bei Hilfe- und Pflegebedürftigkeit“ intensiviert.

Der Zuzug von Flüchtlingen, von denen viele längere Zeit oder dauerhaft in Hamburg verbleiben werden, erfordert außerdem weitere intensive Maßnahmen im Rahmen der Wohnraumversorgung. Die aus den aktuellen Flüchtlingszahlen für Hamburg abgeleiteten Notwendigkeiten und Maßnahmen können nicht über das Bündnis für das Wohnen abgebildet werden. Das Bündnis für das Wohnen und das Sonderbauprogramm für Flüchtlinge beeinflussen sich jedoch wechselseitig, u.a. bei den Baukapazitäten, den Personalkapazitäten in den Bezirksämtern, der Grundstücksvergabe usw. Dessen sind sich alle Bündnispartner bewusst.

Die Zuwanderung nach Hamburg hat eine Dynamik gewonnen, die alle Beteiligten fordert. Die Bauämter und Stadtplanungsbeteiligten der Bezirke werden personell und organisatorisch entsprechend den gestiegenen Anforderungen mit mehr Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern besser ausgestattet.

Das Bündnis ist offen für alle Formen des Wohnens in der Stadt, dies gilt sowohl für Mietwohnungen als auch für selbstgenutztes Wohneigentum. Den Partnern sind alle Geschäftsmodelle, die sich mit Bau, Vermietung und Kauf von Wohneigentum befassen, willkommen.

Die Bündnispartner werden daher ihre erfolgreiche Kooperation für den Wohnungsbau fortführen. Senatsbehörden und Bezirke einerseits und die wohnungswirtschaftlichen Verbände andererseits handeln nach den hier getroffenen Vereinbarungen. Der Senat wird zusammen mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden und SAGA GWG das Bündnis für das Wohnen in Hamburg als wichtigen Pfeiler in der Hamburger Wohnungspolitik fortsetzen. Die Bündnispartner werden weiterhin bei allen wohnungspolitischen Entscheidungen Hamburgs beteiligt.

Ebenso wie dem Senat ist der Wohnungswirtschaft an einer ausgewogenen Entwicklung des Hamburger Wohnungsmarktes gelegen. Die – auch energetische – Ertüchtigung der Bestände liegt ebenso im Interesse betroffener Wohnungsunternehmen und der Mieterinnen und Mieter wie die Fortführung der Neubauaktivitäten. Senat und Wohnungswirtschaft sind sich darin einig, dass diese Maßnahmen sozial ausgewogen und wirtschaftlich darstellbar erfolgen müssen. Weder dürfen den Unternehmen Unrentierlichkeiten entstehen, noch dürfen die Lasten einseitig auf die Mieter abgewälzt werden. Senat und Wohnungswirtschaft ist es daher wichtig, die Hamburger Mietervereine mit einzubeziehen.

Die Unterzeichner bekräftigen mit dieser Vereinbarung ihren Willen, ihre Anstrengungen für attraktives und bezahlbares Wohnen in Hamburg fortzusetzen und aktiv zu gestalten. Sie wollen auch weiterhin gemeinsam den Neubau von Wohnungen, den Klimaschutz im

Wohnungsbestand, den Erhalt der Backsteinstadt Hamburg, die Versorgung von vordringlich Wohnungsuchenden und die Weiterentwicklung des Mietrechts im Sinne aller beteiligten Bündnispartner als prioritäre gesamtstädtische Aufgabe wahrnehmen.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die FHH, die Wohnungsverbände und SAGA GWG die maßgeblichen Eckdaten für die 21. Legislaturperiode zu den Politikfeldern Wohnungsneubau, Klimaschutz und energetische Standards, Städtebau und Erhalt von Backsteinfassaden, zur integrativen Wohnungspolitik für eine bessere Versorgung vordringlich Wohnungsuchender und zum Mietrecht.

Soweit im Folgenden nicht anders vermerkt, gilt die Vereinbarung für die 21. Legislaturperiode.

Dies vorausgeschickt vereinbart

der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) vertreten durch

- die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW), diese vertreten durch Frau Senatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt,
- die Behörde für Umwelt und Energie (BUE), diese vertreten durch Herrn Senator Jens Kerstan,
- die Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration (BASFI), diese vertreten durch Frau Senatorin Dr. Melanie Leonhard,
- die Finanzbehörde, diese vertreten durch Herrn Senator Dr. Peter Tschentscher

unter Einbeziehung der Bezirksämter,

vertreten durch den Bezirksamtsleiter Bergedorf, Herrn Arne Dornquast

mit

dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Hamburg . Mecklenburg-Vorpommern . Schleswig-Holstein (VNW), vertreten durch Herrn Verbandsdirektor Andreas Breitner,

dem Landesverband Hamburg des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW Hamburg), vertreten durch den Vorsitzenden Herrn Marko Lohmann,

dem Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (BFW), Landesverband Nord e.V., vertreten durch Herrn Vorsitzenden des Landesverbands Sönke Struck,

dem Immobilienverband Deutschland (IVD), Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen, Region Nord e.V., vertreten durch Herrn Vorsitzenden Axel H. Wittlinger,

– im folgenden Wohnungsverbände genannt –,

sowie

der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg und der GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH (SAGA GWG), vertreten durch Herrn Vorstand Dr. Thomas Krebs,

unter partnerschaftlicher Beratung des Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V. und "Mieter helfen Mietern" Hamburger Mieterverein e.V.

Folgendes:

## § 1 – Wohnungsneubau

### (1) Rahmenbedingungen

Hamburg verfügt über rund 925.000 Wohnungen, davon rund 720.000 im Geschosswohnungsbau. Die Anteile der Mitgliedsunternehmen des VNW und SAGA GWG betragen davon jeweils rund 130.000 Wohnungen, der BFW ist mit über 110.000 Wohnungen, der IVD mit rund 120.000 Wohnungen vertreten.

Für die 21. Legislaturperiode verfolgt der Senat das Ziel, dass in Hamburg jährlich mindestens 10.000 Wohnungen genehmigt werden.

Um diese Zielzahl im Wohnungsneubau auch in den kommenden Jahren kontinuierlich erreichen zu können, sind unverändert koordinierte Anstrengungen der Stadt Hamburg und der Wohnungsbauinvestoren notwendig. Die Bündnispartner vereinbaren hierzu die personelle Verstärkung der Stadtplanungsämter der Bezirksämter, um die Ziele des Bündnisses zu stärken.

Ein vorrangiges Ziel der Hamburger Wohnungspolitik bleibt, Wohnraum für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen zu schaffen und unterschiedliche Zielgruppen mit Wohnraum zu versorgen. Zugleich berücksichtigen die Bündnispartner den Wunsch vieler Haushalte, Wohneigentum zu bilden, da dieses einen wichtigen Beitrag zur Vermögensbildung und zur Altersvorsorge für einen Teil der Bevölkerung leistet. Viele Haushalte haben jedoch Schwierigkeiten, sich angemessen mit Wohnraum zu versorgen – insbesondere in attraktiven innerstädtischen Lagen. Betroffen sind sowohl Haushalte mit Kindern, die größere Wohnungen benötigen, als auch Einpersonenhaushalte, die innerstädtischen und altersgerechten Wohnraum benötigen, sowie Auszubildende, Studierende und Menschen mit besonderen Problemlagen. Eine besondere Aufgabe ist hierbei die Versorgung mit Wohnraum von vordringlich Wohnungsuchenden, zu denen sowohl Obdachlose als auch Haushalte, die öffentlich untergebracht sind, zählen. Dabei berücksichtigen die Bündnispartner die Auswirkungen auf das Umfeld und berücksichtigen eine Quartiersentwicklung in sozialer, städtebaulicher und energetischer Hinsicht.

Hohe Priorität sollen weiterhin Projekte der Innenentwicklung und die Verdichtung von älteren Siedlungen haben. Hierdurch kann Wohnungsbau in guten Lagequalitäten entwickelt und die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen können genutzt werden. Dazu kann die Schaffung von Wohnraum durch Aufstockung und Dachgeschossausbauten bei Beachtung des Gebotes der Wirtschaftlichkeit einen Beitrag leisten. Der verstärkte innerstädtische Wohnungsneubau wird durch die „Qualitätsoffensive Freiraum“ flankiert. Neue Flächen für den Wohnungsneubau sollen erschlossen werden. Die hierzu im Fachbeitrag „Mehr Stadt in der Stadt – Gemeinsam zu mehr Freiraumqualität in Hamburg“ entwickelten Handlungsempfehlungen sind zu berücksichtigen. Neue Flächen für den Wohnungsneubau sollen erschlossen und dabei das Grüne Netz innerhalb des Zweiten Grünen Ringes nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden.

In diesem Zusammenhang soll insbesondere die Stadterweiterung – „Mehr Stadt an neuen Orten“ - als kooperativer Planungsprozess und als eine zentrale Herausforderung der nächsten Jahre gemeinsam entwickelt werden. Dabei ist besonders wichtig, dass interessierte Wohnungsunternehmen bereits zu Beginn eng in Planungsprozesse einbezogen werden. Es ist darauf zu achten, dass das zu schaffende Planrecht konkrete Investitionen auslöst. Dies setzt voraus, dass die Unternehmen etwas bauen können, auf das sie vorher

planerisch Einfluss nehmen konnten. Auch eine Projektentwicklung durch Unternehmen oder die Konsortialbildung verschiedener Unternehmen bei der Entwicklung und Vermarktung von Flächen kann ein sinnvoller Weg sein. Das Bündnis für die Quartiere hat im Übrigen 2015 seine Arbeit aufgenommen und erste erfolgversprechende Maßnahmen und Schritte für das Pilot-Quartier Rothenburgsort entwickelt. Der Grundsatz der Innen- vor der Außenentwicklung gilt weiterhin. Jedoch entsteht nicht zuletzt durch die hohen Zuwanderungszahlen die Notwendigkeit der Außenentwicklung. Die Bündnispartner setzen sich deshalb dafür ein und unterstützen die Bemühungen, eine Stadterweiterung als kooperativen Planungsprozess, nach dem Muster des Bündnisses für die Quartiere zu entwickeln, die infrastrukturell gut angebundene, gemischte Neubauquartiere zum Ziel haben, die aus Sicht der wohnungswirtschaftlichen Bündnispartner auch nachhaltig marktfähig sind.

Die Umsetzung des Sonderbauprogramms für Flüchtlinge wird im Kontext einer sozial ausgewogenen Quartiersentwicklung erfolgen. Die Anforderungen sowohl an Flüchtlingsunterkünfte als auch an die perspektivische dauerhafte Wohnnutzung werden berücksichtigt. Dabei werden die betroffenen Bürgerinnen und Bürger umfangreich einbezogen.

## (2) Vereinbarungen

### a) Verpflichtungen der FHH

- Die FHH wird beim Verkauf städtischer Grundstücke die notwendigen finanziellen Mittel für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und Wohnfolgeeinrichtungen (Schulen, Kitas, Grünanlagen etc.) bereit stellen, soweit es keine gesetzlich bindenden Regelungen gibt, oder die FHH keine abweichenden Vereinbarungen mit den Käufern trifft.
- Die FHH ist bestrebt, das Portfoliomanagement weiter zu verbessern und stetig anzupassen. Insbesondere soll das Instrument des Grundstückankaufs regelmäßig in Betracht gezogen werden. Sowohl Asset Deals als auch Konzeptvergaben und andere Instrumente der Flächenpolitik sind intensiv zu nutzen. Ziel bleibt eine deutlich verbesserte Angebotsfähigkeit.
- Im Sinne einer strategischen Flächenentwicklung im gesamtstädtischen Interesse wird die FHH weiterhin auch historisch gewachsene Nutzungen in Hinblick auf heutige Lagequalitäten überprüfen. Dies betrifft auch nicht mehr marktgängige Gewerbeflächen, die sich als künftige Wohnlagen eignen könnten. Der Senat wird im Flächennutzungsplan Vorsorge treffen, damit auch Anfang der 2020er Jahre weiter neue Wohnungen gebaut werden können.
- Die FHH wird in jedem Jahr während der Laufzeit dieses Bündnisses städtische Grundstücke im Zuge der Konzeptvergabe veräußern, die in Abhängigkeit von der zu erreichenden Zielzahl eine Bebauung in einem Gesamtvolumen von mind. 2.000 Wohnungen ermöglichen.
- Die FHH und die wohnungswirtschaftlichen Verbände sind sich bei ihren Zielvereinbarungen bewusst, dass das nachhaltige Erreichen von Baugenehmigungen für 10.000 Wohneinheiten pro Jahr u.a. von den mietrechtlichen Rahmenbedingungen abhängig ist. Nur durch geeignete Rahmenbedingungen sind die wirtschaftlich notwendigen Mittel für Neubau in den Wohnungsunternehmen zu generieren. Des



Weiteren sind sich die Bündnispartner bewusst, dass pro 1.000 fertiggestellte Wohneinheiten pro Jahr bei einer unterstellten Geschossflächenanzahl (GFZ) von 1,5, mind. 6,7 ha (67.000 qm) Bauland bereitgestellt werden muss.

- Die FHH identifiziert in einem kooperativen Planungsprozess gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft geeignete Flächen für die Stadterweiterung und mobilisiert diese durch beschleunigte Planrechtsschaffung.
- Die FHH wird bei der Beurteilung von Wohnungsneubauprojekten dem Ziel – Priorität der Innenentwicklung – unverändert eine hohe Bedeutung beimessen und, soweit rechtlich möglich und städtebaulich angemessen, die Mobilisierung von Verdichtungspotenzialen aktiv unterstützen bzw. durch Anpassung des Planrechts bzw. Befreiungen ermöglichen. Dies soll auch private Grundstücke für den Neubau von Wohnungen zugänglich machen und nach Möglichkeit und soweit wirtschaftlich angemessen die Errichtung von preiswertem innerstädtischem Wohnraum befördern.

Sofern durch die FHH auf privaten Grundstücksflächen neues Planungsrecht für Geschosswohnungsbau geschaffen wird, kann die FHH die Forderung zur Errichtung von max. 30% der Wohnungen im ersten oder zweiten Förderweg erheben.

Sofern auf privaten Grundstücken mit geltendem Baurecht durch Erteilung von Befreiungen zusätzlich Wohnfläche und/oder Wohnungen genehmigt werden, darf die Forderung nach der Errichtung von geförderten Wohnungen erst erhoben werden, wenn die Anzahl der genehmigten Wohnungen 30 Einheiten übersteigt.

Sofern auf privaten Grundstücken mit geltendem Baurecht mit mehr als 30 Wohneinheiten durch Erteilung von Befreiungen zusätzliche Wohneinheiten genehmigt werden, darf nur bezogen auf die zusätzlich durch Befreiung genehmigten Wohneinheiten ein öffentlich geförderter Anteil von bis zu 30% erhoben werden.

Die FHH bekennt sich zu einer ganzheitlich und nachhaltig ausgerichteten Stadtentwicklungspolitik, die Stadtteile und Quartiere durch Investitionen in Infrastruktur und den öffentlichen Raum für wohnungssuchende Haushalte attraktiver macht. Gleichzeitig soll der Nachfragedruck auf viele innerstädtische Quartiere abgemildert werden, indem die Attraktivität von anderen Stadtteilen hervorgehoben und gesteigert wird. Hierzu wurde 2014 das „Bündnis für die Quartiere“ geschlossen, das die FHH aktiv unterstützt.

- Die Zuständigkeit für die verbindliche Bauleitplanung liegt in den Bezirksämtern. Deswegen hat der Senat einen gesonderten Vertrag mit den Bezirken mit konkreten Zielvereinbarungen auf der Grundlage dieses Bündnisses geschlossen. Es bleibt ständige Aufgabe städtischen Handelns der Behörden und der Bezirke, die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau zu verbessern. In diesem Zusammenhang und zur Sicherstellung des hohen Niveaus bei den Baugenehmigungen werden die Bezirksämter – im Sinne des Vertrags für Hamburg – zügige, transparente und verlässliche Genehmigungsverfahren durchführen. Für die Senatsbehörden und die Bezirke sind die diesbezüglichen Bündnisvereinbarungen bindend. Erweiterte Bündnisgespräche zwischen den Bündnispartnern und den Bezirksamtsleitungen stellen die erforderliche Kommunikation sicher.

- Der Senat hat 2011 eine Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau eingerichtet, der es obliegt, in konkreten Bebauungsplanverfahren inhaltliche, zeitliche und verfahrenstechnische Vorgaben zur Durchsetzung gesamtstädtischer Ziele (insbesondere für die Bereitstellung von Wohnungsbauflächen für Baugenehmigungen für mindestens 10.000 Wohnungen) vorzugeben und in Konfliktfällen zwischen Bezirk und Fachbehörde, aber auch bei einem Konflikt zweier Fachbehörden, über die planerische Ausweisung von Flächen Entscheidungen zu treffen. Die Senatskommission setzt ihre Arbeit fort.
- Bei Verfahrenshemmnissen übernimmt seitens der FHH der Wohnungsbaukoordinator die Ombudsfunktion. Dieser nimmt sich insbesondere der Liste der stockenden Hamburger Wohnungsneubauprojekte an und trägt in einem Moderations- und Schlichtungsprozess dazu bei, diese nach Möglichkeit zu realisieren. Der Wohnungsbaukoordinator berichtet dem Bündnis halbjährlich mündlich über seine Aktivitäten und Projektbegleitungen.
- Konzeptausschreibungen:
  - Die FHH wird das Verfahren fortsetzen, wonach Grundstücke unter Berücksichtigung ihrer individuellen Rahmenbedingungen aufgrund von Konzeptausschreibungsverfahren vergeben werden. Der Grundstückspreis bildet sich einzelfallbezogen unter Berücksichtigung aller Rahmenbedingungen einschließlich der jeweiligen Konzeptvorgaben grundsätzlich durch die abgegebenen Angebote. Bei Konzeptausschreibungen kann zwischen Mietwohnungsbau, gefördertem Mietwohnungsbau und Wohneigentumsbau differenziert werden. Es ist der Verkehrswert zu erzielen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der Beschaffenheit und Lage des Grundstücks zu erzielen ist. Die Richtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte bilden insoweit nur einen Anhaltspunkt.
  - Die Konzeptausschreibungen werden nicht mit Anforderungen überfrachtet. Der federführende LIG und die BSW haben bereits in der Vergangenheit erreicht, dass Überfrachtungen verhindert wurden. Beide werden Konzeptausschreibungen zukünftig verstärkt auf unangemessene Anforderungen überprüfen, mit dem Ziel, sie vollständig zu vermeiden. Generell ist angestrebt, Ausschreibungen zu verschlanken und die Kosten der Anforderungen im Rahmen der Wirtschaftlichkeit bei der Erarbeitung zu beachten. Dabei sollen die Konzeptausschreibungen weiterentwickelt werden. Die Ausschreibungen sollen den Bietern einen größeren Spielraum und mehr Angebotsvariablen einräumen. Im Ergebnis kann die Stadt dann zwischen Konzepten auswählen, die sich auch deutlich unterscheiden können und unterschiedliche Schwerpunkte anbieten.
  - Auch bei Konzeptvergaben soll regelhaft 30% geförderter Wohnraum realisiert werden, wobei jeder Einzelfall im Rahmen der Dispositionsrunde betrachtet wird.

Anpassungen dieses Verfahrens werden vor Einführung mit den Bündnispartnern erörtert.

- Die FHH gewährleistet auch in Zukunft eine zuverlässige und kontinuierliche Förderung des Wohnungsneubaus auf hohem Niveau, die auch im geförderten Bestand die Entwicklung der Kapitalmarktbedingungen berücksichtigt. Für die 21.

Legislaturperiode garantiert die FHH ab dem Jahr 2016 eine ausreichende Förderkapazität für mindestens 2.300 geförderte Neubauwohnungen, davon 300 zusätzliche WA-gebundene Wohnungen, und ab dem Jahr 2017 eine Förderkapazität für mindestens 3.000 geförderte Neubauwohnungen pro Jahr – darunter weiterhin auch solche für Haushalte mit mittlerem Einkommen (2. Förderweg). Künftig sollen in der Wohnraumförderung Kosten für städtebauliche Wettbewerbe berücksichtigt werden. Darüber hinaus wird geprüft, wie die Förderung für WA-gebundene Mietwohnungen intensiviert wird. Siehe hierzu auch die Vereinbarungen zur integrierten Wohnungspolitik.

- Die FHH prüft die Höhe der Fördermittel hinsichtlich der Steigerung der Baukosten auch aufgrund der Umsetzung der nächsten Stufe der EnEV zum 1.1.2016.
- Die FHH erkennt an, dass steigende Baukosten den Wohnungsbau behindern. In der 2014 eingesetzten gesonderten Arbeitsgruppe werden die Bündnispartner weiterhin zusammen mit der Bau- und Wohnungswirtschaft, der Wissenschaft und den Kammern kontinuierlich kostensteigernde Faktoren auf Landesebene analysieren und gegebenenfalls Vorschläge zur Kostensenkung erarbeiten. Dabei wird darauf geachtet, dass insbesondere auf Seiten der FHH ein ausgeprägteres Kostenbewusstsein besteht. In diesem Zusammenhang betrachten die Bündnispartner auch Gebührentatbestände. Darüber hinaus sollen auch die Themen energieeffizientes, ressourcensparendes und nachhaltiges Bauen erörtert werden.
- Bei Fragen zur Höhe der Baukosten und der Baukostenentwicklung sind sich die Bündnispartner einig, die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen Schleswig-Holstein (ARGE) beratend hinzuzuziehen. Grundsätzlich gilt, dass eine Folgenabschätzung für die Kosten des Bauens für alle relevanten Gesetze, Verordnungen und Normen erfolgt. Dies soll auch bei der Schaffung neuen Planrechts berücksichtigt werden.
- Die Grunderwerbsteuer verteuert ebenfalls das Bauen. Eine Erhöhung würde die Baukosten weiter steigern. Der Senat wird die anerkannte Kontinuität und Stabilität in der Erhebung der Grunderwerbsteuer wahren und den Steuersatz während der Laufzeit des Bündnisses nicht erhöhen.
- Die FHH wird für ausreichende Grundstücksentwicklung und Bevorratung im Sinne eines strategischen Flächenmanagements sorgen. Die FHH und die Wohnungsverbände werden die Entwicklung der Rahmenbedingungen und der Flächenbereitstellung gemeinsam regelmäßig verifizieren.
- Die FHH wird bei städtebaulichen Verträgen auf angemessene Anforderungen gegenüber den Bauherren achten, insbesondere in Hinblick auf Infrastrukturmaßnahmen und die damit verbundenen Kostensteigerungen.
- In dieser Legislaturperiode ist der Neuerlass von sozialen Erhaltungsverordnungen gemäß **Anlage 1** geplant. Weitere sind nicht beabsichtigt. Sollte sich die Notwendigkeit zum Erlass weiterer sozialer Erhaltungsverordnungen ergeben, erfolgt dies nur im Einvernehmen mit den Bündnispartnern.

## b) Verpflichtungen der Wohnungsverbände

Die Wohnungsverbände verpflichten sich, ab 2016 und in den Folgejahren folgende Zielzahlen zu erreichen, sofern die notwendigen Rahmenbedingungen vorhanden sind:

- Die Wohnungsverbände verpflichten sich, auf ihre Mitgliedsunternehmen einzuwirken, pro Jahr bescheidungsfähige Bauanträge für mindestens 10.000 Wohnungen einzureichen. Der Anteil von SAGA GWG daran beträgt bescheidungsfähige Bauanträge für jeweils durchschnittlich 2.000 Wohnungen pro Jahr. Diese Verpflichtung setzt voraus, dass die FHH ihrerseits ihren Verpflichtungen aus § 1 (2) a) nachkommt. Im Rahmen des Monitorings melden die wohnungswirtschaftlichen Verbände auch die Baubeginne pro Jahr. Diese zusammenfassende Betrachtung erfolgt aufgrund der zwischen den Verbänden bestehenden Schnittmengen.
- Der Bau von deutlich mehr zusätzlichem Wohnraum ist zukünftig notwendig. Die Bündnispartner vereinbaren, dass das aktuelle Niveau von Baugenehmigungen für mindestens 10.000 Wohneinheiten stabilisiert wird, soweit hinreichend Bauland mit Planrecht verfügbar ist (siehe § 1 (2) a) Verpflichtungen FHH).
- Die Wohnungsverbände wirken auf ihre Mitgliedsunternehmen ein, von ihren Neubauvolumina einen Anteil von 30% geförderten Mietwohnungsbau (beide Förderwege und/oder genossenschaftliche Baugemeinschaftsförderung) zu realisieren. Außerdem werden die Wohnungsverbände die Maßnahmen zur Schaffung von mehr Wohnraum für vordringlich Wohnungsuchende unterstützen und gegenüber den Mitgliedern für die Maßnahmen werben (näheres siehe § 4).
- Die Wohnungsverbände veranlassen die Prüfung der Bebaubarkeit sowie eventueller Verdichtungspotenziale und Mobilisierung der Grundstücke der Mitgliedsunternehmen als auch den ergänzenden Ankauf privater Flächen. Die Wohnungsverbände wirken auf ihre Mitgliedsunternehmen ein, dass im Zuge solcher Verdichtungsmaßnahmen auch qualitative Verbesserungen für Bestandsmieter erreicht werden. Die Verdichtungsmaßnahmen sollen auch mit dem Synergieeffekt Lärmschutz für den Bestand verbunden werden. Für Gebiete der Sozialen Erhaltungsverordnung wären hierfür gegebenenfalls Genehmigungen erforderlich.
- Im Hinblick auf kurzfristig realisierbaren Wohnungsneubau werden die Wohnungsverbände auf ihre Mitgliedsunternehmen einwirken, Nachverdichtungspotentiale zu benennen mit dem Ziel, konkrete Wohnungsbauvorhaben zu befördern.
- Die Wohnungsverbände setzen sich dafür ein, die bauliche Verdichtung stets mit einer kompensierenden, insbesondere nutzungsorientierten und bedarfsgerechten Gestaltung von Freiräumen zu kombinieren.
- Die Wohnungsverbände wirken auf ihre Mitgliedsunternehmen ein, dass diese sich an der Qualifizierung der bisher weniger nachgefragten Lagen mit angemessenem Engagement durch Bestandsaufwertung und quartiersbezogene Maßnahmen beteiligen. Hierzu gehört insbesondere auch die Beteiligung am Bündnis für die Quartiere und die damit verbundenen Gebiete.

- Die Wohnungsverbände wirken auf ihre Mitglieder ein, die zügige Entwicklung der neu erschlossenen großen städtischen Wohnungsbauflächen durch den Neubau von Wohnungen zu befördern. Dabei ist die jeweilige Wohnungs- und Nachfragesituation zu beachten.

## § 2 – Klimaschutz und Energieeffizienz

Die Bündnispartner haben ein gemeinsames Interesse am aktiven Klimaschutz. Sie streben eine größtmögliche Energieeffizienz und CO<sub>2</sub>-Vermeidung bei allen Neubau- und Bestandswohnungen an, bei gleichzeitig wirtschaftlich vertretbaren Rahmenbedingungen sowohl für Eigentümer als auch für Nutzer. Die Bündnispartner werden ihre Kräfte bündeln, um den damit verbundenen wirtschaftlichen Herausforderungen gemeinsam gerecht zu werden.

### **Interessen der Freien und Hansestadt Hamburg**

Die Ziele und Maßnahmen für eine klimagerechte und an den Klimawandel angepasste Stadt hat Hamburg im Hamburger Klimaplan festgelegt, der für Klimaschutz und Klimaanpassung städtische Strategien und Aktivitäten mit dem Ziel einer klimagerechten und klimaangepassten Stadt miteinander verzahnt. Damit nimmt Hamburg eine Vorreiterrolle ein.

Hamburg hat sich mit dem Klimaplan vorgenommen, dass bis zum Jahr 2020 gegenüber dem Jahr 2008 der von Gebäuden verursachte Endenergiebedarf um 20 Prozent und der Primärenergiebedarf bis 2050 um 80 Prozent gemindert werden. Davon abgeleitet müssen die durchschnittlichen spezifischen Endenergieverbräuche inklusive Warmwasserbereitung bis 2020 auf 128 kWh/a je Quadratmeter Wohnfläche verringert werden und der jährliche CO<sub>2</sub>-Ausstoß im gleichen Zeitraum auf 29 kg/a je Quadratmeter Wohnfläche gesenkt werden.

Nach Auffassung der Freien und Hansestadt Hamburg kommt der Quartiersebene eine besondere Bedeutung zu, da bei Neuplanungen und auch bei Quartiersplanungen im Bestand mehrere Themenfelder sinnvoll miteinander verknüpft werden können. Gebäudeeffizienz, Energieversorgung, umweltgerechte Mobilitätsangebote und Anpassungen an den Klimawandel wie eine Anpassung der Regenwasserinfrastruktur sollen dabei verbunden werden.

Zugleich hat die Freie und Hansestadt Hamburg das große Interesse, die Neubauoffensive fortzusetzen und bezahlbares Wohnen für alle Bevölkerungsschichten zu ermöglichen.

### **Interessen und Sichtweisen der Hamburger Wohnungswirtschaft**

Die Wohnungswirtschaft hat in den letzten Jahren die im abgelaufenen Bündnis für das Wohnen vereinbarten über 6.000 Neubauwohnungen nach den jeweils geltenden neuesten energetischen Standards erstellt. Diese Wohnungen sind auf einem energetisch sehr hohen Niveau gebaut worden. Darüber hinaus hat die Wohnungswirtschaft in den letzten Jahren zahlreiche energetische Modernisierungen im Bestand realisiert.

Die Wohnungswirtschaft stellt aus ihrer Sicht fest, dass die in den letzten Jahren verschärften energetischen Anforderungen an den Bestand und den Neubau zu einer wesentlichen Erhöhung der Bau- und Modernisierungskosten geführt und auch den Wohnungsneubau immer mehr verteuert haben.

Eine weitere Steigerung der Zahl der Neubauwohnungen mit deutlich erhöhten und infolgedessen auch kostenintensiveren Energiestandards, die über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen, einerseits und eine Zunahme energetischer Sanierungen mit sozial verträglicher Mietengestaltung andererseits führten zu einer ökonomischen Überforderung der Wohnungswirtschaft und verhinderten somit bezahlbaren Wohnungsbau.

Investitionsentscheidungen bedeuten in den einzelnen Wohnungsbauunternehmen immer auch eine betriebswirtschaftliche Abwägung des Einsatzes der Finanzierungsmittel bei den Neubau- oder Modernisierungsvorhaben.

Im abgelaufenen Bündnis waren aus Sicht der Wohnungswirtschaft bereits sehr ambitionierte Klimaschutzziele mit einer Verringerung der durchschnittlichen Endenergieverbräuche ohne Warmwasser bis 2020 auf 133 kWh/a je Quadratmeter Wohnfläche und einer Senkung des jährlichen CO<sub>2</sub>-Ausstoß im gleichen Zeitraum auf 25,0 kg je Quadratmeter Wohnfläche vereinbart worden. Im Interesse der ehrgeizigen Neubauzahlen des Senates müsste daher an diesen Zielzahlen festgehalten werden und könne keine über das gesetzliche Maß hinausgehende Verschärfung vereinbart werden. Jede weitere Verschärfung über die EnEV 2016 hinaus würde aus Sicht der Wohnungswirtschaft zu Lasten des Wohnungsneubaus und/oder der Sanierungsrate gehen.

### **Vereinbarung im Bündnis**

Klimaschutz, Klimaanpassung und bezahlbarer Wohnraum sind für die Zukunft Hamburgs gleichermaßen wichtig und genießen beide eine hohe politische Priorität. Die Bündnispartner vereinbaren, gemeinsam Lösungen zu erarbeiten, um den Energieverbrauch der Gebäude zu senken, die Energieeffizienz zu steigern sowie den Anteil Erneuerbarer Energien zu erhöhen. Die zu erarbeitenden Lösungen sollten dabei den formulierten Zielsetzungen gleichermaßen gerecht werden und zudem wirtschaftlich darstellbar sein.

Die Bündnispartner vereinbaren hierzu ein transparentes Verfahren zur Ermittlung von Kosten und Wirkungen der verschiedenen Maßnahmen im Bestand und im Neubau. Die Bündnispartner streben eine Bestandsanalyse an. Die Methodik der Erfassung der CO<sub>2</sub>-Reduktion für die Berichterstattung zur Fortschreibung des Klimaplanes 2018 wird im Bündnis festgelegt.

In Hamburg existieren bereits verschiedene Projekte, die den ambitionierten Zielen des Klimaschutzes gerecht werden. Das Bündnis wird als Plattform genutzt, um diese beispielgebenden Projekte gemeinsam zu evaluieren, fortzuentwickeln und wenn möglich vermehrt umzusetzen. Das Bündnis wird die Möglichkeit eröffnen, zukunftsorientierte Zielzahlen zu Energieverbräuchen und CO<sub>2</sub>-Emissionen einschließlich einer Kostenbetrachtung zu entwickeln. Die BUE beabsichtigt, über die Ergebnisse des Bündnisprozesses einschließlich der Zielzahlen bis 2020/2030, und die Voraussetzungen, um diese zu erreichen, mit der Fortschreibung des Hamburger Klimaplanes in 2018 sowie zum Ende der Laufzeit des Bündnisses zu berichten. Als Planungs- und Datengrundlage für die Gebäudesanierung und die Wärmeversorgung wird der Senat ein Wärmekataster aufbauen, regelmäßig aktualisieren und mit dem Ziel einer gesamtstädtischen Wärmeplanung weiterentwickeln. Die wohnungswirtschaftlichen Verbände werben bei ihren Mitgliedsunternehmen, die Behörde für Umwelt und Energie beim Aufbau des Wärmekatasters zu unterstützen.

Die FHH gewährleistet auch in Zukunft eine zuverlässige und kontinuierliche Förderung von energetischen und umfassenden Modernisierungen von Bestandswohnungen auf hohem Niveau. Innovative Techniken sollen weiterhin im Neubau und bei Modernisierungen gefördert werden mit dem Ziel, dass sie sich in Zukunft ohne weiteren Fördermittelansatz in der Breite am Markt durchsetzen. Die FHH-Mittel werden gezielt eingesetzt. Weitere Bundes- und EU-Mittel sollen nach Hamburg gelenkt werden.

Darüber hinaus werden die Bündnispartner weiterhin eine klimaeffiziente Optimierung des Nutzerverhaltens durch geeignete Informationsmaßnahmen wie auch Schulungen von

Planern und Handwerkern mit dem Ziel einer weiteren Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen als nachrangiges Klimaschutzziel anstreben.

**Die Ziele und Vereinbarungen zur Quartiersentwicklung gliedern sich in drei Bereiche:**

- **Energetische Quartiersentwicklung einschl. Gebäudeeffizienz und Energieversorgung**

Die Bündnispartner vereinbaren, die energetische Quartierssanierung als integrale Planung von Gebäudesanierung und Wärmeversorgung unter besonderer Berücksichtigung erneuerbarer Energien und von Wärmenetzen zu intensivieren. Gemeinsam wollen die Bündnispartner die Synergien einer auch unternehmensübergreifenden integrierten Quartiersentwicklung nutzen. Die Wohnungsverbände wirken auf ihre Mitglieder ein, sich vor Ort aktiv einzubringen.

Der Senat, die öffentlichen Unternehmen und die wohnungswirtschaftlichen Verbände unterstützen integrierte Konzepte zur Eigenstromversorgung für Mieterinnen und Mieter, um die Strom- und Heizkostenbelastung zu reduzieren und gleichzeitig den Klimaschutz zu fördern. Die wohnungswirtschaftlichen Verbände werden darauf hinwirken, geeignete Quartiere mit ihren Mitgliedsunternehmen auszuwählen.

Die Behörde für Umwelt und Energie wird die Mittel aus dem KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“ nicht nur an Wohnungsunternehmen weiterleiten, sondern über die Durchleitungsvereinbarung die Projekte voranbringen. Die Förderprogramme werden im Hinblick auf die Umsetzung quartiersbezogener Sanierungskonzepte gestärkt.

Der Senat wird sich beim Bund für eine Verbesserung der rechtlichen Rahmenseetzungen für eine quartiersbezogene integrierte Strom- und Wärmeerzeugung und Versorgung im Quartier unter Beteiligung der Wohnungsunternehmen beim Bund einsetzen (Hemmnisse im Körperschaftssteuer- und Gewerbesteuerrecht, EnWG etc.).

Die BUE beabsichtigt, über den Stand der Fortschreibung des Hamburger Klimaplan in 2018 sowie zum Ende der Laufzeit des Bündnisses zu berichten.

- **Quartiersbezogenes umweltgerechtes Mobilitätsangebot**

Bei der Entwicklung von Quartieren sollen zukünftig verstärkt Optionen für Fahrradstellplätze und Lastenräder sowie Lademöglichkeiten und Parkraum für elektrisch betriebene Fahrzeuge, vorzugsweise in Gemeinschaftsnutzung, berücksichtigt werden. Dabei wird eine Kombination mit dem städtischen Angebot des ÖPNV, Car-Sharing und StadtRAD sowie den sogenannten switchh-Punkten der HHA angestrebt. Ziel der Bündnispartner ist es, in möglichst vielen Quartieren ein umweltgerechtes Mobilitätsangebot zu schaffen. Die Wohnungsverbände wirken auf ihre Mitglieder ein, sich hierzu aktiv einzubringen.

Erfolge sowie Hindernisse bei der Planung und Umsetzung des Angebotes teilt die Wohnungswirtschaft den Bündnispartnern mit. Ziel ist es, etwaige Hindernisse zeitnah auszuräumen. Die BUE beabsichtigt, über den Stand mit der Fortschreibung des Hamburger Klimaplan in 2018 sowie zum Ende der Laufzeit des Bündnisses zu berichten.

- **Anpassung an den Klimawandel mit Focus auf die Regenwasserinfrastrukturanpassung**

Das Projekt RISA ist Teil der Hamburger Anpassungsstrategie an den Klimawandel. Damit sollen die verschiedenen Anforderungen im Umgang mit Regenwasser



zu einer Umsetzung geführt werden. Das Ziel ist, die langfristige Annäherung an einen möglichst naturnahen Wasserhaushalt, einen weitergehenden Gewässerschutz und insbesondere einen angemessenen Überflutungs- und Binnenhochwasserschutz zu gewährleisten.

Es geht im Kern darum, je nach örtlichen Gegebenheiten sicherzustellen, dass bei Neu- und Umbauprojekten auf hamburgischem Stadtgebiet geeignete Maßnahmen getroffen werden, die das anfallende Niederschlagswasser möglichst vor Ort versickern, verdunsten oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser Oberflächengewässern und dem Grundwasser verzögert zuführen. Nur so wird Hamburg die Niederschlagsentwässerung, die Funktionsfähigkeit der Infrastruktur, den nachhaltigen Wohnungsbau und die Stadtentwicklung vor dem Hintergrund der prognostizierten Folgen des Klimawandels und der zunehmenden Versiegelung von Flächen in Zukunft gestalten können.

Die Bündnispartner streben deshalb an, die Aspekte von RISA sukzessive in die Quartiers- und Freiraumplanung sozialverträglich zu integrieren. Die BUE beabsichtigt, über den Stand mit der Fortschreibung des Hamburger Klimaplanes in 2018 sowie zum Ende der Laufzeit des Bündnisses zu berichten.

### § 3 – Städtebau / Erhalt der Backsteinfassaden

#### (1) Rahmenbedingungen und Leitidee

Der Backstein/Klinker ist als Fassadenmaterial charakteristisch für das Hamburger Stadtbild und hat für das stadtkulturelle Erbe und die Identität der Freien und Hansestadt Hamburg eine generationenübergreifende Bedeutung. Dieses architektonisch-historisch wertvolle Erbe soll wo immer möglich bewahrt werden.

Gleichzeitig muss zum Erreichen der Hamburger Klimaschutzziele in Verbindung mit einer allgemeinen Absenkung der Heizkosten der Endenergiebedarf von Wohngebäuden deutlich verringert werden. In der letzten Legislaturperiode wurde daher ein Verfahren eingeführt, das sicherstellt, dass die Bauherren zu angemessenen Kosten von qualifizierten und durch die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) autorisierten Qualitätssicherern bei Maßnahmen zur Fassadengestaltung und Fragen des städtebaulichen Bildes beraten werden. Darüber hinaus werden backsteinerhaltende Maßnahmen gesondert gefördert. Die Wohnungsverbände, deren Unternehmen viele dieser stadtbildprägenden Backsteinbauten in ihren Beständen halten, bekennen sich zu ihrem Erhalt.

Die Bündnispartner sind sich einig, dass die Maßnahmen sozial verträglich, städtebaulich angemessen und wirtschaftlich darstellbar sein müssen. Hierbei müssen nicht nur die technischen, sondern auch die sozialen Gegebenheiten bei der Refinanzierung der Investition berücksichtigt werden.

#### (2) Vereinbarungen

##### a) Verpflichtungen der FHH

- Die FHH wird im Rahmen ihrer IFB-Förderprogramme für energetische und umfassende Modernisierungen von Mietwohnungen die Zuschüsse für Fugensanierungen, Vollklinker und gebrannte Klinkerriemchen auch künftig auf einem Niveau anbieten, das einen Anreiz zum Erhalt der Backsteinfassaden leistet. Das implementierte Qualitätssicherungsverfahren, bei dem Bauherren zu angemessenen Kosten von qualifizierten und durch die IFB autorisierten Qualitätssicherern bei Maßnahmen zur Fassadengestaltung und Fragen des städtebaulichen Bildes beraten werden, wird fortgesetzt.

Die stadtbildprägenden Backsteinfassaden will der Senat bei Sanierungen und Neubauten durch klare Regeln zukünftig besser schützen. Die Einzelheiten werden mit den Bündnispartnern gemeinsam erarbeitet, wobei die geltenden Kategorien und Empfehlungen eine Grundlage bilden im Kontext des jeweiligen Quartiers. In dieser Legislaturperiode ist der Neuerlass von städtebaulichen Erhaltungssatzungen bzw. Gestaltungsverordnungen gemäß **Anlage 2** geplant. Weitere sind nicht beabsichtigt. Sollte sich die Notwendigkeit zum Erlass weiterer städtebaulicher Erhaltungssatzungen bzw. Gestaltungsverordnungen ergeben, erfolgt dies nur im Einvernehmen mit den Bündnispartnern. Der Portfolioansatz soll bei Eigentümern großer Wohnungsbestände angewandt werden. Freiwillige Vereinbarungen haben Vorrang.

### b) Verpflichtungen der Wohnungsverbände

- Die Wohnungsverbände werben weiterhin bei ihren Mitgliedern für das implementierte Qualitätssicherungsverfahren und die Akzeptanz der Beratungsleistung im Rahmen der Wohnraumförderung.
- Die Bestände von Backsteinfassaden in Hamburg bleiben überschlägig in die nachfolgenden Kategorien eingeteilt. Die Eigentümer orientieren sich an den jeweils zugeordneten Empfehlungen, für die die Wohnungsverbände werben:

#### Kategorien und Empfehlungen

##### **Kategorie 1:** Geschützte Denkmäler

Diese Bauten stehen bereits unter Schutz. Die Fassaden sind zu erhalten. Ausnahmen bedürfen bei technisch unausweichlichen Veränderungen der ausdrücklichen Genehmigung des Denkmalschutzamtes.

##### **Kategorie 2:** Wohnungsbau und Öffentliche Gebäude zwischen 1910 und 1936

Diese Bauten sind bedeutend für Hamburg, von hohem, baukulturellen Wert und prägen ganze Stadtteile. Die Fassaden sollen erhalten bleiben, es sei denn, schwerwiegende bauliche Gründe sprechen dagegen. Im Falle einer technisch unausweichlichen Fassadenerneuerung gilt eine Backstein-Vorsatzschale als Ideallösung. Alternativ können auch gebrannte Klinkerriemchen zur Anwendung kommen. Wärmedämm-Verbundsysteme mit Putzoberfläche sind für städtebaulich wirksame Fassaden ausgeschlossen.

##### **Kategorie 3:** Bestände des Wieder- und Neuaufbaus bis Mitte der 1960er Jahre

Die Nachkriegsbestände sind zahlreich und verleihen den Stadtteilen Würde und Identität. Die Gebäudefassaden sollen erhalten bleiben, sofern dies sozial, wirtschaftlich und energetisch vertretbar ist. Bei Verwendung von Wärmedämm-Verbundsystemen werden Klinkerriemchen insbesondere für herausragende Bestände aus dieser Zeit empfohlen, wobei den energetischen und sozialen Belangen in der finanziellen Abwägung in der Regel ein hohes Gewicht zukommen sollte. Sind letztere durchschlagend, ist besonderer Wert auf eine der ursprünglichen Architekturhaltung entsprechenden Lösung zu legen.

##### **Kategorie 4:** Stadterweiterungen bis Ende der 1970er Jahre

Die Bauten aus dieser Zeit bestehen häufig sowohl aus Backsteinen als auch aus Betonfertigteilen. Hier soll der Bauherr, bei geförderten Objekten gemeinsam mit der WK, im Einzelfall prüfen, welche Maßnahme am ehesten geeignet ist.

##### **Kategorie 5:** Bestände seit den 1980iger Jahren

Aufgrund ihres vergleichsweise guten Bauzustandes und einer entsprechenden energetischen Dämmung sind diese Bestände seltener von der Problematik betroffen. Der Bauherr soll, bei geförderten Objekten gemeinsam mit der WK, im Einzelfall prüfen, welche Maßnahme am ehesten geeignet ist.

## § 4 – Integrative Wohnungspolitik / Versorgung vordringlich wohnungsuchender Haushalte

### (1) Rahmenbedingungen / Zielsetzung

Gemeinsames Ziel des Hamburger Senats und der Wohnungsverbände ist eine nachfrage- und bedarfsgerechte Wohnraumversorgung für alle Hamburger Haushalte. Besonderes Augenmerk verdienen dabei Menschen, die besondere Benachteiligungen erfahren und es deshalb am Wohnungsmarkt besonders schwer haben. Hierzu gehören neben obdachlosen und wohnungslosen Menschen auch Menschen mit psychischen Erkrankungen, geistigen und mehrfachen Behinderungen, aber auch Alleinerziehende und andere Haushalte, die von den zuständigen Bezirksämtern als vordringlich wohnungsuchend anerkannt worden sind.

Die Versorgungssituation der anerkannt vordringlich Wohnungsuchenden hat sich in den vergangenen Jahren immer weiter zugespitzt. Hinzu kommt, dass die öffentliche Unterbringung in den Einrichtungen von f & w fördern und wohnen AöR an ihre Kapazitätsgrenzen stößt.

Eine Integration in Wohnraum sowohl aus der öffentlichen Unterbringung als auch den übrigen stationären Hilfesystemen findet nur unzulänglich statt. Ein Grund dafür ist, dass der Sozialwohnungsbestand insgesamt, insbesondere aber der für die Zielgruppe der vordringlich Wohnungsuchenden reservierte WA-gebundene Sozialwohnungsbestand in den vergangenen Jahren stetig abgenommen hat und so gut wie keine neuen WA-Wohnungen hinzu gekommen sind. Deshalb besteht Handlungsbedarf, auch durch eine verbesserte Wohnraumversorgung zu einer Entlastung der Hilfesysteme beizutragen sowie Vorbehalte abzubauen.

Gemeinsam wollen die Bündnispartner ihre Aktivitäten zur Versorgung dieser Bedarfsgruppen deutlich intensivieren und sich hierbei mit anderen Akteuren koordinieren. Die Bündnispartner unterstützen und beraten den Senat bei der Erarbeitung und Umsetzung eines Gesamtkonzepts zur Versorgung vordringlich wohnungsuchender Haushalte.

### (2) Gemeinsame Vereinbarungen

#### a) Wohnraum für anerkannt vordringlich wohnungsuchende Haushalte

- Die FHH hat ein Gesamtkonzept zur besseren Versorgung von anerkannt vordringlich Wohnungsuchenden mit Wohnraum erarbeitet. Die Wohnungsverbände bekennen sich zu den Zielen des Konzeptes, unterstützen das Konzept und wirken auf ihre Mitglieder ein, die darin gefassten Maßnahmen aktiv zu unterstützen.

Zur besseren Wohnraumversorgung obdach- und wohnungsloser Menschen haben die zuständigen Fachbehörden seit 2004 mit mehreren Genossenschaften und mit SAGA GWG umfassende Kooperationsverträge abgeschlossen. Die Kooperationsverträge sehen im Grundsatz Versorgungsverpflichtungen der Wohnungsunternehmen zugunsten insbesondere wohnungsloser Haushalte, aber auch anderer vordringlich Wohnungsuchender vor.

- Durch den Kooperationsvertrag können flexible Belegungen auch für eine gedeihliche Quartiersentwicklung nutzbar gemacht werden, indem überforderte Nachbarschaften vermieden werden. Auch vor dem Hintergrund abschmelzender Sozialwohnungsbestände ist es sinnvoll, diese Regelung sinngemäß auf andere Unternehmen auszudehnen, wobei unternehmensspezifische Besonderheiten jeweils zu berücksichtigen sind.

Die Wohnungsverbände unterstützen die Zielsetzung des Hamburger Senats und wirken auf ihre Mitgliedsunternehmen dahin gehend ein, mit der FHH ähnliche Kooperationsverträge mit gleich gerichteter Zielsetzung wie die zuvor genannten zu verhandeln und abzuschließen.

Das gemeinsame Bestreben soll dahin gehen, dass innerhalb der 21. Legislaturperiode weitere Unternehmen mit der BSW und der BASFI vergleichbare Vereinbarungen treffen. Wohnungsverbände und der Hamburger Senat sind sich einig, dass die Integration in Wohnraum gelingen muss. Deshalb sollen auch solche Wohnungsunternehmen mitwirken, die nur über eine geringe oder gar keine Anzahl an öffentlich geförderten Wohnungen verfügen.

- Die FHH wird geeignete städtische Grundstücke in speziellen Konzeptvergabeverfahren oder per Direktvergabe vergeben mit dem Ziel, 100% Wohnungsbau für vordringlich Wohnungsuchende auf diesen Flächen zu realisieren. Die Wohnungsverbände wirken auf ihre Mitglieder dahingehend ein, eine Teilnahme an diesen Konzeptausschreibungen gegebenenfalls in Kooperation mit sozialen Trägern zu prüfen.
- Der Senat wird zur Unterstützung der oben genannten Zielsetzung die Programmzahl für die Förderung von Neubau-Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen in der Hamburger Wohnraumförderung haushaltsneutral um jährlich 300 Wohneinheiten erhöhen und diese zusätzlichen Wohneinheiten mit WA-Bindungen ausweisen sowie prüfen, wie durch Leistungsverzichte an anderen Stellen des Wohnungsbauprogramms eine Gegenfinanzierung erfolgen kann.
- Die Bündnispartner vereinbaren sich in Fragen der mittel- und langfristigen Versorgung von wohnungslosen Haushalten, zu denen auch bleibeberechtigte Flüchtlinge gehören, mit Wohnraum intensiv auszutauschen und gemeinsam Maßnahmen zu entwickeln und anzuwenden. Hierbei erkennen die Bündnispartner an, dass flexibel und schnell gehandelt werden muss. Daher sollen sowohl Maßnahmen im Neubau als auch im Bestand erfolgen. Einzelheiten werden dem weiteren Verfahren überlassen.  
Die Bündnispartner sind sich einig, dass das Fachstellenkonzept zur Wohnraumversorgung von wohnungslosen Haushalten allgemein sowie bleibeberechtigten Flüchtlingen im Besonderen geeignet ist und im Einzelfall keine Sonderstruktur eingeführt wird. Die Arbeitsweise der Fachstellen muss sichergestellt werden.

## **b) Wohnraum für Transferleistungsbezieher**

Die Ausgaben für die Kosten der Unterkunft für rund 230.000 Transferleistungsbezieher betragen 2014 rund 652,9 Mio. Euro. Die Steuerung der Ausgaben erfolgt über die Angemessenheitsgrenzen für die Mieten, für die der Hamburger Mietenspiegel als Grundlage für die Bewertung der tatsächlichen Situation auf dem Hamburger Wohnungsmarkt zugrunde gelegt wird. Nur wenn der Bedarf an preisgünsti-

gem Wohnraum auch tatsächlich gedeckt werden kann, lassen sich Mehrausgaben für steigende Mieten im Hamburger Haushalt vermeiden.

Das sozialpolitische Ziel ist, bei den Regelungen zur Übernahme der Kosten der Unterkunft bei Transferleistungsempfängern den Gesichtspunkt der Segregationsvermeidung weiterhin auch zu berücksichtigen.

### **c) Wohnraum für Menschen mit Behinderungen**

Auch Menschen mit Behinderungen sind auf dem Wohnungsmarkt häufig benachteiligt. Hier besteht ein besonderes öffentliches Interesse daran, die betroffenen Menschen in den allgemeinen Wohnungsmarkt zu integrieren.

- Seit Anfang 2015 sollen in der Regel alle geförderten Mietwohnungen mindestens mit einer barriere reduzierten Grundausstattung gebaut werden. Die FHH wird auch weiterhin für diesen und den DIN-Standards gesonderte auskömmliche Zuschüsse im Neubau und zum Umbau im Wohnungsbestand zur Verfügung stellen.
- Die Wohnungsverbände werben bei ihren Mitgliedern für den Bau barriere reduzierter, barrierefreier und rollstuhlgerechter Wohnungen und Grundstücke bzw. den Umbau bestehender Wohnungen zu barriere reduzierten, barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen und werden außerdem zusammen mit den zuständigen Behörden die vorhandenen Förderprogramme aktiv bewerben.

### **d) Ankauf von Belegungsbindungen**

Das Programm zum Ankauf von Belegungsbindungen ermöglicht den Ankauf von Belegungsbindungen für Personengruppen, die bei der Wohnungsversorgung besonderer Unterstützung bedürfen. Dabei handelt es sich z.B. um Menschen, die im Anschluss an eine stationäre Unterbringung, eine Jugendhilfemaßnahme oder im Rahmen der laufenden Ambulantisierungsprogramme der Eingliederungshilfe in eigenen Wohnraum ziehen möchten. Träger oder Stiftungen, die beabsichtigen, für die genannten Zielgruppen Wohnraum zu errichten, erhalten besondere Konditionen.

Zur verbesserten Wohnungsversorgung von Zielgruppen mit besonderem Integrationsbedarf wird das Programm zum Ankauf von Belegungsbindungen fortgesetzt. Die Wohnungsverbände werden zusammen mit der FHH das Programm „Ankauf von Belegungsbindungen“ evaluieren und gegebenenfalls anpassen bzw. ausweiten und das Programm regelmäßig und noch gezielter bewerben.

### **e) Leitbild „Gute Nachbarschaft“**

Die Wohnungsverbände werden gemeinsam mit der FHH ein Leitbild „Gute Nachbarschaft“ entwickeln. Die Idee entstand im Kontext des Workshops „Zugang von Menschen mit Migrationshintergrund zum Hamburger Wohnungsmarkt“. Das Leitbild soll zur Gestaltung guter Nachbarschaften, insbesondere zur Integration von Menschen mit Migrationshintergrund, einen Beitrag leisten.

## **§ 5 – Mietrecht**

### **(1) Rahmenbedingungen**

Gemeinsames Ziel des Hamburger Senats und der Wohnungsverbände ist eine angemessene und verlässliche Anwendung mietrechtlicher Regelungen zur Gewährleistung eines transparenten und fairen Wohnungsmarktes in Hamburg. Wichtig sind hierbei Rahmenbedingungen, die dem Schutz von Mieterinnen und Mietern dienen und gleichermaßen wirtschaftlich vertretbar sind.

Die Bündnispartner sind sich einig, dass eine Beteiligung aller wesentlich betroffenen Akteursgruppen auf dem Hamburger Wohnungsmarkt bei Überlegungen zum Mietrecht wichtig ist.

### **(2) Gemeinsame Vereinbarungen**

#### **a) Mietpreisbremse**

Der Senat ist fest davon überzeugt, dass die nach § 556d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erforderliche angespannte Wohnungsmarktlage im gesamten Stadtgebiet von Hamburg gegeben ist. Daher hat der Senat die Verordnung über die Einführung einer Mietpreisbegrenzung nach § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Mietpreisbegrenzungsverordnung) erlassen. Die Verordnung gilt für ganz Hamburg. Sie ist am 1. Juli 2015 in Kraft getreten und tritt mit Ablauf des 30. Juni 2020 außer Kraft.

Die Verbände der Wohnungswirtschaft sind der Ansicht, dass die einzelnen Segmente des Wohnungsmarktes zu betrachten sind und dass die gesetzlichen Voraussetzungen für den Erlass der Mietpreisbegrenzungsverordnung in Form eines angespannten Wohnungsmarktes längst nicht in allen Stadtteilen und Quartieren gegeben sind.

Der Senat wird prüfen, ob eine Bundesratsinitiative zur Ertüchtigung des § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes wiederaufgegriffen werden soll und sich dazu mit Wohnungswirtschaft und Mietervereinen beraten, um eine möglichst einvernehmliche Lösung anzustreben.

#### **b) Mietenspiegel**

Der Hamburger Mietenspiegel ist zentrales Instrument eines transparenten Wohnungsmarktes und von allen Bündnispartnern als qualifiziert anerkannt. In Verbindung mit der Einführung der Mietpreisbremse ist ein qualifizierter Mietenspiegel von besonderer Bedeutung.

Es ist ständiges Ziel des zuständigen Arbeitskreises Mietenspiegel, die Qualität des Hamburger Mietenspiegels zu erhalten und gegebenenfalls sinnvolle Anpassungen vorzunehmen.

Die Mitglieder des Arbeitskreises Mietenspiegels werden dort ergebnisoffen prüfen, ob auch im Hinblick auf die Mietpreisbegrenzungsverordnung Anpassungen in der Methodik des Mietenspiegels sinnvoll bzw. zielführend sind. Im Zuge der Einführung der Mietpreisbremse zum 1. Juli 2015 haben die Bündnispartner vereinbart, den nächsten Mietenspiegel 2017 wiederum neu auszuschreiben statt die turnusgemäße

Fortschreibung zu beauftragen. Im Vorfeld der nächsten Neuausschreibung in 2017 wird der Arbeitskreis rechtzeitig beteiligt.

### **c) Verbraucherrechte bei Mietverträgen über Wohnraum**

Die EU-Verbraucherrechte-Richtlinie ist am 22.11.2011 verkündet worden. Damit wurden die Richtlinien über Haustürgeschäfte und Fernabsatzgeschäfte zusammengeführt und überarbeitet. Mietverträge über Wohnraum waren in der EU-Richtlinie explizit vom Geltungsbereich ausgenommen. Die EU ging davon aus, dass u.a. die Vermietung von Wohnraum bereits Gegenstand einer Reihe spezifischer einzelstaatlicher Rechtsvorschriften sei und sich die Bestimmungen der EU-Richtlinie für diese Verträge nicht eignen.

Der Bundesgesetzgeber hat die EU-Richtlinie umgesetzt und dabei die Verbraucherschutzrechte auch auf Mietverträge über Wohnraum ausgedehnt. Es können Rechtsunsicherheiten und zusätzlicher Bürokratieaufwand entstehen.

Der Senat setzt sich zur Vermeidung von Rechtsunsicherheit und Bürokratieaufwand dafür ein, dass der Bund die neu eingeführten zusätzlichen Verbraucherrechte für Wohnraummieter unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Vorschriften des sozialen Mietrechts überprüft.

### **d) Untervermietungsregelungen**

Durch nicht genehmigte Untervermietungen und Weitervermietungen von ganzen Wohnungen („Unter-der-Hand“-Vergabe) wird vereinzelt preisgünstiger Wohnraum dem regulären Wohnungsmarkt entzogen und auf einem „Schattenmarkt“ – auch zu überhöhten Mieten – angeboten.

Senat und Wohnungswirtschaft werden sich darüber austauschen, wie Rechtsmissbrauch vermieden und im Sinne aller Beteiligten eine sachgerechte Lösung gefunden werden kann.



## Schlussbestimmung

Aus Sicht der wohnungswirtschaftlichen Verbände sind die vorgenannten Ziele des Bündnisses nur unter der Voraussetzung erreichbar, dass sich die zum Zeitpunkt der Unterzeichnung der Bündnisvereinbarung geltende Mietgesetzgebung sowie die energetischen Verordnungen nicht gravierend verschärfen. Sollten sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen im Hinblick auf eine Verschärfung des Mietrechts oder der energetischen Verordnungen gravierend ändern, so behalten sich die wohnungswirtschaftlichen Verbände vor, nach Analyse und Bewertung der Veränderungen einzeln oder gemeinsam den Bündnisvertrag zu beenden.

**Für den Senat:**

Präses der Behörde für  
Stadtentwicklung und Wohnen

-----  
Dr. Dorothee Stapelfeldt

Präses der Behörde für  
Umwelt und Energie

-----  
Jens Kerstan

Präses der Behörde für  
Arbeit, Soziales, Familie und Integration

-----  
Dr. Melanie Leonhard

Präses der Finanzbehörde

-----  
Dr. Peter Tschentscher

Bezirksamtsleiter Bergedorf

-----  
Arne Dornquast

**Für die Wohnungsverbände:**

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.  
Hamburg . Mecklenburg-Vorpommern . Schleswig-Holstein

-----  
Andreas Breitner

Landesverband Hamburg des  
Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

-----  
Marko Lohmann

Bundesverband freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen e.V., Landesverband Nord e.V.

-----  
Sönke Struck

Immobilienverband Deutschland IVD, Verband der  
Immobilienberater, Verwalter und Sachverständigen,  
Region Nord e.V.

-----  
Axel-H. Wittlinger

**sowie**

SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg  
und GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH

-----  
Dr. Thomas Krebs

Hamburg, den

## Anlage 1

### Neuerlass von sozialen Erhaltungsverordnungen:

#### In Vorbereitung befindliche Gebiete:

- Aufstellungsbeschluss des Senats seit 1.7.2014,  
Erlass erfolgt in 2016:
  - Bahrenfeld-Süd
  - Ottensen
  
- Aufstellungsbeschluss des Senats seit 9.6.2015,  
repräsentative Erhebung in Durchführung:
  - Nördliche Neustadt/Venusberg
  
- Aufstellungsbeschluss des Senats und  
repräsentative Erhebung in Vorbereitung:
  - Eimsbüttel/Hoheluft-West/Stellingen-Süd
  
- Vorprüfungen/Vorüberlegungen  
(u. a. laut Arbeitsprogramm des Senats):
  - Altona-Nord
  - Barmbek-Nord
  - Barmbek-Süd
  - Borgfelde/Hamm/Horn
  - Eilbek

## Anlage 2

### **Neuerlass von städtebaulichen Erhaltungssatzungen bzw. Gestaltungsverordnungen**

Es werden insgesamt acht Gebietsvorschläge festgelegt, die in den drei Bezirken Hamburg-Mitte, Altona und Hamburg-Nord liegen.

Die genauen Gebietsabgrenzungen sind aus den folgenden Kartenausschnitten zu entnehmen, wobei geringfügige Modifikationen mit Blick auf die weiteren Verfahren noch möglich sein können.