



BÜNDNIS FÜR DAS WOHNEN

IN HAMBURG

**zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und
den Verbänden der Wohnungswirtschaft**

über Wohnungsneubau, Stadtentwicklung, Bodenpolitik und Infrastruktur, Baurecht, Digitalisierung und Mietrecht, Klimaschutz und Klimaanpassung, Wohnraum für vordringlich wohnungssuchende Haushalte sowie Baukultur in Hamburg für die 23. Legislaturperiode.

Bündnis für das Wohnen in Hamburg

23. Legislaturperiode

Inhaltsverzeichnis

1. Unser gemeinsamer Auftrag: Wohnen für alle in einer wachsenden Metropole.....	3
2. Mehr Wohnungen schaffen: Offensive für Neubau und Wohnraumangebot.....	6
3. Die wachsende Stadt gestalten: Stadtentwicklung, Bodenpolitik und Infrastruktur .	13
4. Verfahren beschleunigen, Kosten senken, Digitalisierung vorantreiben	19
5. Bezahlbare Mieten sichern für einen fairen Wohnungsmarkt.....	23
6. Klimaschutz und Klimaanpassung	25
7. Schlussbestimmung.....	32

Soweit in dieser Vereinbarung personenbezogene Bezeichnungen in einer bestimmten Geschlechterform verwendet werden, gelten diese – sofern nicht ausdrücklich anders geregelt – für alle Geschlechter gleichermaßen.

© Titelfoto: Willing-Holtz Fotografie; BVE, Schlicksweg (Barmbek-Nord)

1. Unser gemeinsamer Auftrag: Wohnen für alle in einer wachsenden Metropole

1.1 Ausgangslage: Wachstum, Transformation, Verantwortung

Hamburg steht als wachsende Metropole vor der Herausforderung, den Wohnraumbedarf einer vielfältigen und dynamischen Stadtgesellschaft nachhaltig zu decken. Bezahlbares, qualitativ hochwertiges und zukunftsfähiges Wohnen ist eine zentrale Voraussetzung für sozialen Zusammenhalt, wirtschaftliche Entwicklung und Lebensqualität aller Hamburgerinnen und Hamburger.

Vor diesem Hintergrund schließen die Freie und Hansestadt Hamburg, die Verbände der Wohnungswirtschaft und die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ für die 23. Legislaturperiode. Ziel ist es, die Kräfte aller relevanten Akteure zu bündeln, um die Wohnraumversorgung in Hamburg bedarfsgerecht, sozial ausgewogen, ökologisch verantwortungsvoll und wirtschaftlich tragfähig auszubauen.

1.2 Unser Bündnis – Partnerschaft für Hamburg

Das seit 2011 bestehende Bündnis für das Wohnen basiert auf dem Grundsatz der partnerschaftlichen Zusammenarbeit zwischen Stadt, Wohnungswirtschaft und weiteren Akteuren. Es versteht sich als Rahmen für die Umsetzung einer kooperativen Wohnungspolitik, die die Interessen von Mieterinnen und Mietern, Eigentümerinnen und Eigentümern, Investorinnen und Investoren und der Stadtgesellschaft gleichermaßen berücksichtigt.

1.3 Unsere zentralen Ziele auf einen Blick

Die Bündnispartner bekennen sich zu folgenden zentralen Zielen:

- **Bezahlbarer Wohnraum:** Hamburg benötigt weiterhin mindestens 10.000 genehmigte Wohnungen pro Jahr, um dem wachsenden Bedarf gerecht zu werden und bezahlbaren Wohnraum in ausreichendem Umfang bereitzustellen. Auch wenn dieses ambitionierte Ziel aufgrund der ungünstigen Rahmenbedingungen für die Bauwirtschaft in den kommenden Jahren kaum zu erreichen ist, soll diese Zielmarke so bald wie möglich wieder erreicht werden.
- **Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen:** Die Versorgung von vordringlich Wohnungssuchenden insbesondere Wohnungslosen und Obdachlosen, wird durch gezielte Programme und Kooperationen mit Wohnungsunternehmen weiter ausgebaut.
- **Soziale Durchmischung:** Der bewährte Drittmix aus öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau, frei finanziertem Mietwohnungsbau und Eigentumswohnungsbau bleibt Leitbild für eine nachhaltige Quartiersentwicklung mit guter sozialer Durchmischung und stabilen Nachbarschaften.
- **Vielfalt bei den Wohnformen:** Neue Wohnformen, barrierefreies und generationengerechtes Wohnen, Studierenden- und Auszubildendenwohnungen sowie Werks- und Mitarbeitendenwohnungen tragen zur Vielfalt und Zukunftsfähigkeit des Hamburger Wohnungsmarkts bei und sollen gestärkt werden.

- **Klimaschutz und Klimaanpassung:** Die Bündnispartner setzen sich für die Reduktion von CO₂-Emissionen im Gebäudesektor ein – insbesondere durch die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung, den Netzausbau und die energetische Sanierung des Bestands – sowie für eine notwendige bundesgesetzliche Rahmensetzung. Maßnahmen zur Klimaanpassung und zur Förderung der Artenvielfalt werden ebenfalls vorangetrieben.
- **Baukultur und Stadtbild:** Die Bündnispartner bekennen sich zur architektonischen und gestalterischen Qualität des Wohnungsbaus und zum Erhalt des für Hamburg prägenden Stadtbilds, insbesondere der Backsteinarchitektur.

1.4 Verlässliche Rahmenbedingungen und Zusammenarbeit

Das Bündnis für das Wohnen aus Senat, Bezirksämtern, Verbänden der Wohnungswirtschaft und der SAGA steht für Verlässlichkeit und Kontinuität in der Wohnungspolitik. Grundlage ist ein lebendiger Prozess, der von Dialog, gegenseitigem Vertrauen und den gemeinsamen Zielen getragen wird. Die Partner vereinbaren, die gesetzlichen und förderpolitischen Rahmenbedingungen fortlaufend zu überprüfen, sich für ihre Weiterentwicklung einzusetzen und neue Instrumente (Hamburg-Standard, Bau-Turbo) sinnvoll anzuwenden, um Investitions- und Planungssicherheit für alle Beteiligten zu gewährleisten.

Die Bündnispartner setzen sich dafür ein, dass alle Hamburgerinnen und Hamburger – unabhängig von Alter, Herkunft, Einkommen oder Lebenssituation – Zugang zu angemessenem, bezahlbarem und lebenswertem Wohnraum haben.

Mit dem Bündnis für das Wohnen bekräftigen die Partner ihren gemeinsamen Willen, die Wohnungspolitik in Hamburg im Sinne des Gemeinwohls, der sozialen Gerechtigkeit und der Nachhaltigkeit zu gestalten und fortzuentwickeln und das seit 2011 bestehende Bündnis in diesem Sinne fortzuführen.

1.5 Die Bündnispartner

Dies vorausgeschickt, vereinbart der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, vertreten durch

- die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW), diese vertreten durch Frau Senatorin Karen Pein,
- die Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA), diese vertreten durch Frau Senatorin Katharina Fegebank,
- die Behörde für Gesundheit, Soziales und Integration (Sozialbehörde), diese vertreten durch Frau Senatorin Melanie Schlotzhauer,
- die Behörde für Finanzen und Bezirke, diese vertreten durch Herrn Senator Dr. Andreas Dressel,

unter Einbeziehung der Bezirksämter (Hamburg-Mitte, Altona, Eimsbüttel, Hamburg-Nord, Wandsbek, Bergedorf, Harburg)

– im Folgenden die Stadt genannt –

mit

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

dem Landesverband Hamburg des Verbands 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 den Vorsitzenden des Landesverbands Herrn Kay Brahmst,

dem Immobilienverband Deutschland (IVD), Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen, Region Nord e. V., vertreten durch den Vorsitzenden des IVD Nord in Hamburg, Herrn Carl-Christian Franzen,

dem Grundeigentümer-Verband Hamburg von 1832 e. V., vertreten durch den Vorsitzenden Herrn Torsten Flomm,

– im Folgenden die Wohnungsverbände genannt –

sowie

der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, vertreten durch den Vorstand Herrn Dr. Thomas Krebs,

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

Folgendes:

2. Mehr Wohnungen schaffen: Offensive für Neubau und Wohnraumangebot

2.1 Neubauziel: 10.000 Wohnungen pro Jahr

Hamburg benötigt auch weiterhin mindestens 10.000 genehmigte Wohnungen pro Jahr. Die Bündnispartner halten aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum an diesem Ziel fest, auch wenn es aufgrund ungünstiger Rahmenbedingungen (z. B. Bauzinsen und Baukosten) in den kommenden Jahren kaum zu erreichen ist. Sie unternehmen aber alle Anstrengungen, die Zahl der genehmigten Wohnungen nach dem starken Einbruch im Jahr 2023 wieder schrittweise zu erhöhen.

Die Stadt trägt mit dem Angebot städtischer Flächen, der Schaffung von erforderlichem Planrecht für neue Wohnungsbaupotenziale und der Durchführung der Baugenehmigungsverfahren sowie mit erheblichen Fördermitteln und verlässlichen Rahmenbedingungen für eine attraktive Wohnraumförderung zu diesem Ziel bei.

Die Stadt arbeitet aktiv daran, private Potenzialflächen für den Wohnungsbau zu mobilisieren, u. a. durch die jährliche Fortschreibung der bezirklichen Wohnungsbauprogramme, in denen die Wohnungsbaupotenziale in allen sieben Bezirken ermittelt und dargestellt werden.

Die Wohnungsverbände setzen sich mit Nachdruck dafür ein, dass die Wohnungswirtschaft den Neubau auf privaten Flächen vorantreibt und sich an Konzeptausschreibungen für städtische Flächen beteiligt, um die Neubauziele zu erreichen. Die SAGA wird weiterhin ihren maßgeblichen Teil beitragen.

2.2 Starke Förderung für bezahlbaren Wohnraum

Die Freie und Hansestadt Hamburg stellt weiterhin Fördermittel für bis zu 3.000 neue Sozialwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen pro Jahr zur Verfügung. Für diese öffentlich geförderten Wohnungen liegen die Mietpreis- und Belegungsbindungen grundsätzlich bei 30 Jahren, für bestimmte Zielgruppen wie vordringlich wohnungssuchende Haushalte oder Baugemeinschaften können es 40 Jahre sein. Das Konzept für die Realisierung von Wohnungen mit 100-jähriger Mietpreisbindung beinhaltet Förderung und Belegungsbindungen für 50 Jahre. Darüber hinaus stellt die Stadt weitere Fördermittel zum Erhalt von bezahlbarem Wohnraum bereit für Modernisierungen, Verlängerung von gebundenem Wohnraum und Bindungsankäufe.

Die laufende Abstimmung der Stadt mit den Bündnispartnern wird fortgesetzt, um die Förderung kontinuierlich weiterzuentwickeln und attraktiv zu halten. Dazu gehören auch die Ausrichtung der Wohnraumförderung am Hamburg-Standard (siehe Abschnitt 4.2 Kosten senken, Bau beschleunigen: der Hamburg-Standard) und an den Klimazielen.

2.3 Soziale Mischung als Grundprinzip des Bauens: der Drittmix

Hamburg steht für gemischte Quartiere – der Drittmix ist dafür das bewährte Instrument. Bei größeren Wohnungsbauprojekten gilt die Aufteilung in ein Drittel öffentlich geförderten Mietwohnungsbau, ein Drittel frei finanzierten Mietwohnungsbau und ein Drittel Eigentumswohnungsbau als wichtiger und bewährter Grundsatz für eine nachhaltige Quartiersentwicklung mit guter sozialer Durchmischung und stabilen Nachbarschaften.

Konkret gilt:

- Bei der Schaffung von neuem Planrecht auf privaten Flächen für Wohnungsneubau ab 30 Wohneinheiten werden weiterhin 35 % der Wohnungen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau errichtet. In bestimmten zentralen und nachgefragten Lagen wird mehr geförderter Wohnraum, zum Teil bis zu 50 %, benötigt und ermöglicht.
- Werden durch planungsrechtliche Befreiungen auf privaten Flächen zusätzliche Wohnungen in Bauvorhaben ermöglicht, wird bei Vorhaben ab insgesamt 30 Wohneinheiten ein Anteil von 35 % der zusätzlich durch Befreiungen genehmigten Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau errichtet.
- Wird für die Genehmigung von Wohnungsbau auf privaten Flächen der Bau-Turbo nach § 246e BauGB genutzt, wird bei Vorhaben ab insgesamt 30 Wohneinheiten ein Anteil von 35 % der zusätzlich durch die Abweichung genehmigten Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau errichtet.

Im Zuge der Schaffung neuen Planrechts und bei der Erteilung von Befreiungen wird dieser Anteil grundsätzlich durch städtebauliche Verträge entsprechend der vorgenannten Regelungen von den zuständigen Genehmigungsbehörden festgelegt.

(Regel für städtische Flächen: siehe Abschnitt 3.8 Fördermix auf städtischen Flächen)

2.4 Kombination von Förderwegen

Bei Bauvorhaben mit mehr als 50 geförderten Wohneinheiten ist quartiersbezogen mindestens ein Drittel aller insgesamt geförderten Wohnungen im 1. Förderweg zu errichten, um eine angemessene soziale Durchmischung sicherzustellen.

Sofern zusätzlich der 2024 neu eingeführte 3. Förderweg in Anspruch genommen wird, müssen bei Bauvorhaben mit mehr als 50 geförderten Wohneinheiten quartiersbezogen mindestens 30 % aller insgesamt geförderten Wohnungen im 1. Förderweg und mindestens 20 % im 2. Förderweg errichtet werden. Die Inanspruchnahme des 3. Förderwegs ist in diesen Fällen auf maximal 50 % der insgesamt geförderten Wohneinheiten begrenzt.

2.5 Wohnraum für vordringlich Wohnungssuchende sichern

Gemeinsames Ziel der Stadt und der Wohnungsverbände ist eine nachfrage- und bedarfsgerechte Wohnraumversorgung für alle Hamburger Haushalte. Besonderes Augenmerk verdienen dabei Menschen mit einem erschwerten Zugang zum Wohnungsmarkt, die daher von den zuständigen Bezirksämtern als vordringlich wohnungssuchend anerkannt worden sind (WA-Haushalte). Rund zwei Drittel dieser Haushalte sind obdach- bzw. wohnungslose Personen (Haushalte mit Dringlichkeitsbestätigung). Die Stadt bietet der Wohnungswirtschaft finanzielle Anreize, Absicherungen und unterstützende Dienstleistungen, um Marktzugangsschwierigkeiten zu überwinden. Die Wohnraumversorgung nach dem Prinzip „Housing First“ und das trägergestützte Wohnen stehen besonders im Fokus.

Der Hamburger Senat hat 2022 ein 7-Punkte-Programm zum Ausbau der Kapazitäten zur Versorgung vordringlich wohnungssuchender Haushalte beschlossen (WA-Wohnraumversorgungspaket 2030). Die Maßnahmen werden fortgeführt und im engen Schulterschluss der Bündnispartner weiterentwickelt, insbesondere durch:

- Bereitstellung städtischer Flächen,
- Konzeptausschreibungen mit bis zu 100 % WA-gebundenen Wohnungen,

- zielgruppenspezifische Förderungen der IFB mit einer jährlichen Programmzielzahl von 300 WA-gebundenen Wohnungen,
- ein ausgebautes Bindungsankaufsprogramm sowie
- feste Versorgungsverpflichtungen im Rahmen von Kooperationsverträgen mit Wohnungsunternehmen.

Mit der SAGA und F&W Fördern und Wohnen AöR sind zwei städtische Wohnungsmarktakteure mit der Aufgabe betraut, Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende neu zu errichten und im Bestand zu halten. Die SAGA verpflichtet sich im Rahmen eines Kooperationsvertrags mit der Stadt, jährlich 3.500 sozialwohnungsberechtigte Haushalte, davon 2.000 vordringlich Wohnungssuchende, mit Wohnraum zu versorgen. F&W soll jährlich mindestens 200 neue WA-Wohnungen schaffen und im Bestand halten. F&W wird durch die Bereitstellung städtischer Grundstücke unterstützt.

Das 2019 durch F&W eingeführte Einzugs- und Begleitem (EBT) unterstützt vordringlich wohnungssuchende Haushalte – insbesondere aus der öffentlich-rechtlichen Unterbringung – bei der Wohnungssuche und steht Vermieterinnen und Vermietern als Ansprechpartner zur Verfügung. Es bereitet durch Gruppenschulungen („Mieterschule“) und die Möglichkeit eines Mieterführerscheins auf eigenständiges Wohnen vor. Auch die bezirklichen Fachstellen für Wohnungsnotfälle unterstützen wohnungslose Haushalte bei der Vermittlung in Wohnraum. Der Senat wird die Fachstellen konzeptionell neu aufstellen.

Der Handlungsbedarf bleibt angesichts der hohen Zahl unversorgter Haushalte bestehen, insbesondere bei wohnungslosen Haushalten in öffentlich-rechtlicher Unterbringung. Daher sind zusätzliche Anstrengungen erforderlich, um die Versorgungskapazitäten nachhaltig zu sichern und auszubauen.

Zentrale Ansatzpunkte sind die Neuschaffung von Wohnraum für vordringlich Wohnungssuchende insbesondere durch die Förderung von WA-gebundenen Neubauwohnungen, den Ankauf von Belegungsbindungen sowie Erleichterungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte beim Zugang in den Bestand.

Die Bündnispartner verständigen sich auf folgende Maßnahmen:

- Der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen eines Bauprojekts auf privaten Flächen umfasst auch Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende; der seitens der Stadt geforderte Anteil liegt bei rund 30 % der geförderten Wohneinheiten (unabhängig vom Förderweg).

Auf Ebene der IFB-Förderrichtlinien gilt: Bei Bauvorhaben ab 30 geförderten Wohnungen sind mindestens 20 % dieser Wohnungen als WA-gebundene Wohnungen zu fördern; Ausnahmen sind aus quartiers- oder portfoliobezogenen Gründen im Einzelfall möglich.

- Auf städtischen Flächen kann im Rahmen von Konzeptausschreibungen und Direktvergaben ein Anteil von WA-Bindungen von bis zu 100 % gefordert werden. Von mindestens 35 % geförderten Wohnungen (1., 2. und 3. Förderweg) sollen mindestens 30 % WA-Bindungen erhalten.
- Bei Wohnungen, die auf städtischen Flächen im 1. Förderweg Plus realisiert werden, sind bei den einzelnen Bauvorhaben 20 % mit WA-Bindung zu errichten.

- Ziel ist eine möglichst dezentrale Bereitstellung des Wohnraums und ein breites Eigentümerspektrum zur Sicherung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und ausgewogener Quartiere.
- Die Förderprogramme zum Bau von Wohnungen sowie zum Ankauf von Belegungsbindungen für Personengruppen mit besonderem Unterstützungsbedarf werden fortgesetzt. Dazu gehört die Förderung des Ankafs von Belegungsbindungen für Haushalte mit besonderen Marktzugangsschwierigkeiten, die Leistungen nach § 67 SGB XII erhalten. Diese Förderung wird auch für die Zielgruppe angeboten, die nach dem Prinzip „Housing First“ mit Wohnraum versorgt wird.
- Die Stadt baut Unterstützungsangebote für vordringlich wohnungssuchende Haushalte und deren Vermieter im Dialog mit der Wohnungswirtschaft weiter aus, einschließlich der Einbindung von Trägern als Zwischenvermieter und einer längeren Inanspruchnahme des EBT. Im Rahmen der Wohnraumversorgung obdachloser und wohnungsloser Haushalte in öffentlich-rechtlicher Unterbringung kann ein Vermieter mit F&W und der Sozialbehörde eine Kooperationsvereinbarung schließen und das EBT längerfristig nutzen.
- Die Stadt bietet – auch außerhalb von Kooperationsverträgen – eine verwaltungsseitige Mietschuldenübernahme an, wenn die Voraussetzungen nach sozialleistungsrechtlichen Vorschriften (noch) nicht erfüllt sind, um Mietverhältnisse zu sichern und Zwangsräumungen zu vermeiden. Die Wohnungsverbände informieren ihre Mitglieder hierüber.
- Die Wohnungsverbände unterstützen die Maßnahmen im Neubau und im Bestand und werben bei ihren Mitgliedern dafür,
 - Förderangebote und begleitende Maßnahmen zu nutzen,
 - im Bestand im Rahmen neuer Kooperationsverträge einen größeren Beitrag zu leisten (unternehmensbezogene Abweichungen von Musterverträgen sind möglich),
 - unabhängig von Kooperationsverträgen jährlich 1.000 WA-Haushalte im ungebundenen Bestand zu versorgen,
 - obdachlose Personen im Rahmen von „Housing First“ sowie
 - wohnungslose Haushalte mit befristetem, trägergestütztem Zwischenmietverhältnis (insbesondere Stufe-3-Modell) mit Wohnraum zu versorgen.
- Die Stadt und die Wohnungsverbände bekennen sich zur hohen Bedeutung einer wirksamen Wohnungssicherung. Ziel ist es, Obdachlosigkeit zu vermeiden und Mietverhältnisse zu stabilisieren. Die Zusammenarbeit zwischen städtischen Stellen und Wohnungswirtschaft wird entsprechend gestärkt.

2.6 Wohnraum für unterschiedliche Lebenslagen und Zielgruppen

Grundsätzlich wird in allen Quartieren ein ausgewogener Wohnungsmix für verschieden große Haushalte angestrebt. Einen besonderen Schwerpunkt werden die Bündnispartner auf die Schaffung von Wohnungen für Einzelpersonenhaushalte und Wohnungen für Familien legen. Die Wohnungsverbände wirken auf ihre Mitglieder ein, diese grundsätzliche Ausrichtung in ihre Projektplanungen aufzunehmen.

Die Wohnungen, die heute gebaut werden, sollen in ihren Typologien und ihrer Funktionalität den Anforderungen der Zukunft gerecht werden. Die Stadt fördert innovative, bezahl-

bare Wohnkonzepte, z. B. Clusterwohnungen für Mietgemeinschaften und generationenübergreifende Hausgemeinschaften sowie das experimentelle Bauen und Wohnen. So soll der in Hamburg hohen Nachfrage nach gemeinschaftlichem Wohnen begegnet und ein Beitrag zu mehr Wohnflächeneffizienz geleistet werden.

Die demografische Entwicklung und die Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention fordern besondere Anstrengungen, um bei der Barrierefreiheit im Bereich Wohnen voranzukommen und mehr Gebäude für Menschen mit Behinderungen und für eine älter werdende Bevölkerung nutzbar zu machen. Die Regelungen zur Mindestanzahl barrierefreier Wohnungen entsprechend der Hamburgischen Bauordnung und die Vorgaben zur barriere-reduzierten Grundausstattung für öffentlich geförderte Wohnungen sowie die Fördermöglichkeiten für barrierefreie und für rollstuhlgerechte Wohnungen stellen den Rahmen dar. Die Wohnungsverbände verpflichten sich, auf ihre Mitglieder einzuwirken, die Förderangebote für barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau vermehrt in Anspruch zu nehmen.

Um auch Menschen mit Pflegebedarf und/oder Behinderungen das „Wohnen bleiben im Quartier“ zu ermöglichen, setzen sich die Bündnispartner neben dem Bau von bezahlbarem und barrierefreiem Wohnraum für die Schaffung von kleinräumigen Wohn- und Versorgungsformen für Menschen mit Pflege- und Assistenzbedarf ein. Sie schaffen außerdem Orte der Begegnung im Quartier, die Teilhabe und gegenseitige nachbarschaftliche Unterstützung ermöglichen.

Bis zum Jahr 2030 sollen 3.000 neue Wohnheimplätze für Studierende geschaffen werden. Die Wohnungsverbände setzen sich aktiv für den Bau von Wohnraum für diese Zielgruppe ein.

Des Weiteren beabsichtigt die Stadt, dass bis 2030 zusätzlich und über das gesamte Stadtgebiet verteilt 3.000 neue Wohnheimplätze für Auszubildende realisiert werden, um verstärkt zukünftige Fachkräfte binden zu können. Davon sollen 1.000 Wohnheimplätze auf privaten Grundstücken entstehen. Interessierte Bauunternehmen und Betreiber sollen bestmöglich unterstützt und beraten werden. Die Wohnungsverbände setzen sich bei ihren Mitgliedern dafür ein, dass Unternehmen der Wohnungswirtschaft sich auszubildenden Betrieben als Kooperationspartner für die Projektentwicklung zur Verfügung stellen. Bei der Vergabe oder Umnutzung von städtischen Grundstücken sollen Wohnkonzepte für Auszubildende besondere Berücksichtigung finden.

Auch die Realisierung von Werks- und Mitarbeitendenwohnungen soll durch die Bündnispartner aktiv unterstützt werden.

2.7 Steuerung und Koordination des Wohnungsbaus

Der Senat koordiniert die städtische Aufgabenerfüllung weiterhin im Rahmen der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau. Auch die Funktionen der Wohnungsbaukoordinatorin (qua Amt die Staatsrätin der BSW), insbesondere zur Beilegung von Verfahrenshemmnissen, werden beibehalten. Bebauungsplan- und Baugenehmigungsverfahren für Bauvorhaben mit einer Größe ab 20 Wohneinheiten sind der Wohnungsbaukoordinatorin durch die Bezirksämter regelhaft vierteljährlich anzuzeigen.

Die Wohnungsbaukoordinatorin und ihr Arbeitsstab sind für alle Verfahrensbeteiligten jederzeit ansprechbar, insbesondere bei Abweichungen von dieser Bündnisvereinbarung. In den letzten Jahren konnten so pro Jahr für durchschnittlich 65 Bauvorhaben – vom Dach-

geschlossausbau bis zum Bebauungsplanverfahren – Lösungen zu Gunsten des Wohnungsbaus erreicht werden. Insgesamt werden im Jahr rund 140 Vorhaben durch den Arbeitsstab begleitet.

2.8 Baukultur

Hamburg setzt auch bei der architektonischen und gestalterischen Qualität des Wohnungsbaus weiterhin Maßstäbe. Dabei gilt es, das historisch gewachsene und für Hamburg prägende Stadtbild zu wahren und umsichtig in die Zukunft zu führen. Gleichzeitig soll vermehrt auch den soziokulturellen Veränderungen von Wohn- und Lebensformen Rechnung getragen werden. Baukultur bedeutet, den Bestand gestalterisch qualitativ weiterzuentwickeln („Umbaukultur“) und zugleich lokale Identitäten sichtbar und erlebbar zu halten, um Gemeinschaft und Zusammenhalt zu stärken.

Insbesondere 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 große Bedeutung. Dieses architektonisch-historisch wertvolle Erbe soll wo immer möglich bewahrt werden.

All dies erfordert einen fortwährenden Austausch zwischen Wohnungswirtschaft, Verwaltung und Fachexpertinnen und Fachexperten.

Die Stadt wird im Rahmen ihrer IFB-Förderprogramme für energetische und umfassende Modernisierungen von Mietwohnungen die Zuschüsse für Fassadensanierungen sowie für fachliche Beratung auch künftig auf einem Niveau anbieten, das einen Anreiz zum Erhalt der Backsteinfassaden leistet.

Städtebauliche Erhaltungsverordnungen dienen auch weiterhin als Instrument zur Wahrung des Stadtbilds. Die Stadt setzt sich insbesondere bei Vorhaben, die dem Klimaschutz dienen, für einen Abbau von Hürden ein. Die Wohnungsverbände wirken daran mit, gelungene Gestaltungsbeispiele verschiedener Sanierungsmaßnahmen zu sammeln, die als Orientierung für Vorhaben in Gebieten mit städtebaulicher Erhaltungsverordnung ebenso wie auch bei unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden dienen können.

Die Wohnungsverbände, deren Unternehmen viele stadtbildprägende Backsteinbauten in ihren Beständen halten, bekennen sich zu deren Erhalt.

Angesichts der komplexen Rahmenbedingungen des Bauens und der Vielzahl möglicher Lösungsansätze kann sich für Neubauvorhaben die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens empfehlen, um zu einem qualitativ hochwertig ausgearbeiteten Konzept zu gelangen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn zum Beispiel die besondere stadträumliche Lage, die vorgesehenen Nutzungen oder auch erhöhte gestalterische Anforderungen eine intensive Auseinandersetzung mit der Bauaufgabe verlangen. Die Form der konkurrierenden Verfahren sowie die Zusammensetzung von Jury, Sachverständigen und Teilnehmern werden mit allen Beteiligten abgestimmt. Die Wohnungsverbände wirken auf ihre Mitglieder ein, bei der Vergabe von Planungsleistungen weiterhin Qualifizierungsverfahren anzuwenden.

Der Hamburg-Standard wird Teil der Baukultur und vereint Grundsätze des kostenreduzierten Planens und Bauens mit dem Anspruch an eine qualitätsvolle Stadtentwicklung. Die oben genannten Förderprogramme und Verfahren werden nach diesen Maßstäben ausgerichtet.

2.9 Verantwortung der Wohnungsverbände

Die Wohnungsverbände wirken direkt durch eigene Teilnahme an den Gremien und Veranstaltungen sowie indirekt als Multiplikatoren und durch ihre Einflussnahme auf ihre Mitglieder am Bündnis mit.

Ihren Einfluss auf die Mitglieder nutzen die Wohnungsverbände, um

- die zügige Entwicklung der neu erschlossenen großen städtischen Wohnungsbauflächen durch den Neubau von Wohnungen zu befördern,
- kurzfristig realisierbaren Wohnungsbaupotenziale auf untergenutzten Flächen zu benennen, mit dem Ziel, konkrete Wohnungsbauvorhaben zu befördern,
- standortabhängig die Prüfung einer höheren Nutzungsdichte, die Mobilisierung kleinteiliger und verstreuter Flächenpotenziale der Mitglieder und den ergänzenden Ankauf privater Flächen durchzuführen,
- bei Erhöhungen der baulichen Ausnutzung innerhalb vorhandener Strukturen auch qualitative Verbesserungen für die Mieterinnen und Mieter im Bestand zu erreichen, z. B. durch Maßnahmen der Innenentwicklung, die mit Lärmschutz für den Bestand als Synergieeffekt verbunden werden;
- die Entwicklung von Flächenpotenzialen stets mit einer kompensierenden, insbesondere nutzungsorientierten und bedarfsgerechten Gestaltung von Freiräumen zu verbinden,
- zur Qualifizierung bisher weniger nachgefragter Lagen durch Bestandsaufwertung und quartiersbezogene Maßnahmen beizutragen und
- die Förderangebote für WA-gebundene Wohnungen (für vordringlich Wohnungssuchende, siehe Abschnitt 2.5 Wohnraum für vordringlich Wohnungssuchende sichern) verstärkt in Anspruch zu nehmen.

3. Die wachsende Stadt gestalten: Stadtentwicklung, Bodenpolitik und Infrastruktur

3.1 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Die Stadt wird bei der Beurteilung von Wohnungsneubauprojekten dem Ziel „Priorität der Innenentwicklung“ unverändert eine hohe Bedeutung beimessen. Um sowohl städtische als auch private Grundstücke für den Neubau von Wohnungen zugänglich zu machen, wird, soweit rechtlich möglich und städtebaulich angemessen, die Mobilisierung von Verdichtungspotenzialen aktiv unterstützt und durch Anpassung des Planrechts bzw. Befreiungen ermöglicht.

3.2 Schonender Umgang mit der Ressource Boden

Die Bündnispartner setzen sich für einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden ein. Sie sprechen sich für eine Erhöhung der Flächeneffizienz und eine konsequente Umsetzung des Hamburger Maßes aus, um den Entwicklungsdruck auf Flächen in der Stadt zu reduzieren und die Versiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

3.3 Neue Quartiere für ein wachsendes Hamburg

Es werden neue Stadtquartiere entwickelt (z. B. Oberbillwerder, Diekmoor, Fischbeker Reethen, Wilhelmsburger Achse, die Quartiere am Volkspark in der Science City Hamburg Bahrenfeld, HafenCity und Grasbrook, 2. Bauabschnitt Mitte Altona und das Holsten-Areal), in denen die Interessen aller Hamburgerinnen und Hamburger Berücksichtigung finden.

Mit dem Masterplan Magistralen 2040+ ist in einem kooperativen Prozess mit vielen Fachleuten eine übergeordnete räumliche Strategie als Orientierungsrahmen für alle zukünftigen Planungen und Projekte an Magistralen entstanden, bei der auch die Schaffung von neuem Wohnraum eine wichtige Rolle spielt. Der Masterplan zeigt außerdem die Potenziale der zwölf wesentlichen Hauptverkehrsachsen, beschreibt Zukunftsbilder (Weiterentwicklung der baulichen Dichte, Erhöhung der Lebens- und Freiraumqualität, städtebauliche Qualifizierung) und benennt konkrete Maßnahmen, um diese zu erreichen.

3.4 Zentrenentwicklung durch Wohnraum stärken

Die Lebendigkeit der Hamburger Zentren, insbesondere der Innenstadt, soll durch einen höheren Anteil an Wohnnutzung erhalten und gestärkt werden. Daneben liegt der Fokus der Bündnispartner auf der Schaffung neuer, bezahlbarer, attraktiver und bedarfsgerechter Wohnungen sowie der Verbesserung der nachbarschaftlichen Wohnqualität (z. B. wie im Zukunftsbild Innenstadt durch die Aufwertung von Grünflächen, die Aktivierung von Dächern und Innenhöfen sowie die Förderung gemeinschaftlicher Gestaltungsprozesse).

3.5 Nachverdichtung im Bestand durch Aufstockung und Dachausbau

Dachgeschossausbau und Aufstockungen sollen zukünftig einen wichtigeren Beitrag für die Schaffung von neuem Wohnraum im Bestand leisten und so die Flächeneffizienz verbessern. Dafür wurden in den vergangenen Jahren die gesetzlichen Vorgaben angepasst (z. B. Entfall der Notwendigkeit von Aufzügen und Erleichterungen für den zweiten Rettungsweg, Anleiterbarkeit). Die Bündnispartner werden prüfen, wie weitere Hürden für diese Formen der Bestandsentwicklung abgebaut werden können. Um verstärkt Aufstockungen und den Ausbau von Dachgeschossen anzuregen, werden die Bündnispartner eine Strategie für die

Beratung von Eigentümerinnen und Eigentümern einzelner Gebäude entwickeln. Dabei unterstützen die Fachbehörden und Bezirksämter die Beratungsarbeit der Verbände.

3.6 Wohnraum im Bestand effizienter verteilen und Kosten senken

Es besteht Einvernehmen darüber, dass das Bündnis gemeinsame Anstrengungen zur Reduzierung der Modernisierungskosten unternehmen will. Dies ist ein wichtiger Beitrag für die energetische Transformation im Wohngebäudebereich und zur Einhaltung der Klimaziele. Es soll in einem Workshop erarbeitet werden, wie Kostenreduzierungen bei Modernisierungen möglich sind.

Mögliche Themen sind dabei:

- Ein spezifisches Baukostengutachten
- Möglichkeiten zur Lösung von Zielkonflikten
- Ein Hamburg-Standard für den Wohnraumbestand
- Serielles Sanieren

Die Stadt und die Wohnungsverbände verfolgen gemeinsam das Ziel, die Wohnflächeneffizienz in Neubau und Bestand messbar zu steigern, um den Wohnraumbedarf aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums nachhaltig zu decken. Der Hamburger Wohnungsmarkt ist geprägt von einer hohen Mietquote, einem hohen Wohnflächenkonsum insbesondere der Ein- und Zweipersonenhaushalte sowie beengten Wohnverhältnissen bei größeren Haushalten mit niedrigen Einkommen. Ziel ist es, den vorhandenen Wohnraum bedarfsgerechter zu verteilen und dadurch angemessenen Wohnraum für alle Haushaltsgrößen anbieten zu können. Eine Steigerung der Wohnflächeneffizienz ist gleichzeitig ein Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung und kann mittelbar helfen, den Neubaudruck zu senken.

3.7 Aktive Bodenpolitik für bezahlbares Wohnen

Die erfolgreiche Bodenpolitik der letzten Jahre mit maßgeschneiderten Konzeptausschreibungen für städtische Grundstücke und gezielten strategischen Flächenankäufen durch die Stadt wird fortgesetzt. Im Vordergrund stehen dabei zukünftig auch die Miethöhe und die Verkaufspreise für die zu realisierenden Wohnungen. Außerdem werden die von der Initiative kostenreduziertes Bauen erarbeiteten Grundsätze des Hamburg-Standards insbesondere hinsichtlich der Formulierung von baulichen, gestalterischen und technischen Vorgaben berücksichtigt. Die Stadt hält an der Zielzahl von durchschnittlich 2.000 Wohneinheiten pro Jahr aus Konzeptvergaben fest.

Im Fall eines Verkaufs von städtischen Flächen wird im Kaufvertrag abgesichert, dass ein Vorkaufsrecht für die Stadt besteht und insbesondere sogenannte Share Deals als Weiterveräußerung gelten, die grundsätzlich einer Zustimmung der Stadt bedürfen. Auf Bundesebene wird sich die Stadt für eine Regelung einsetzen, nach der Share Deals Vorkaufsrechte auslösen.

Die Wohnungsverbände sprechen sich zur Vermeidung von Grundstücksspekulation deutlich dafür aus, baureife, unbebaute Grundstücke gezielt zu mobilisieren, um eine zügige Wohnbebauung zu befördern.

Ferner wird die Stadt ihre Vorkaufsrechte konsequent ausüben. Sanierungsverfahren (§ 136 Baugesetzbuch) oder städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (§ 165 Baugesetzbuch) sollten rechtzeitig vorbereitet und erlassen werden, um mit „vorbereitenden Untersuchungen“ und „Veränderungssperren“ Bodenspekulation zu verhindern.

Sollte eine Überprüfung der Grunderwerbsteuer erforderlich werden, erfolgt eine Einbindung der Bündnispartner.

Sobald der Bund den Ländern eine flexiblere Gestaltung der Grunderwerbsteuer ermöglicht, wird die Stadt von dieser Möglichkeit unverzüglich Gebrauch machen und für den Ersterwerb einer selbstgenutzten Wohnimmobilie (Altersgruppe Haushalte 25 bis 45 Jahre mit mindestens einem Kind) einen ermäßigten Steuersatz von 3,5 % als Anreiz zur Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum für junge Familien vorsehen. Außerdem wird sich die Stadt auf Bundesebene dafür einsetzen, dass die Öffnungsklausel den Ländern auch Möglichkeiten der Ermäßigung bei der Grunderwerbsteuererhebung bei geförderten Wohnungen (Erwerb von Grundstücken für den geförderten Wohnungsbau und Objekte des geförderten Wohnungsbaus) und bei Erbbaurechten eröffnet.

3.8 Fördermix auf städtischen Flächen

Ziel der Stadt ist es, dass der in Hamburg etablierte und bewährte Drittmix bei den einzelnen Wohnungsbauprojekten mit öffentlich gefördertem und frei finanziertem Mietwohnungsbau sowie Eigentumswohnungsbau auch auf städtischen Flächen weiterhin realisiert werden kann.

Vor der Anwendung des Drittmixes auf städtischen Flächen (mit mindestens 35 % geförderten Wohnungen) ist der gemäß Bürgerschaftsbeschluss vorgesehene Anteil von 33 % geförderten Wohnungen im 1. Förderweg Plus mit 100-jähriger Mietpreisbindung in den Stadtentwicklungsgebieten zu berücksichtigen (Drs. 22/09845). Diese Wohneinheiten können im übrigen Gebiet auf den Mindestanteil des 1. Förderwegs zugunsten des 2. und des 3. Förderwegs angerechnet werden.

(Zum Drittmix auf privaten Flächen und zur Kombination von Förderwegen: siehe Abschnitte 2.3 und 2.4)

3.9 Erbbaurecht als Schlüssel für gemeinwohlorientierte Flächenpolitik

Wohnen ist ein menschliches Grundbedürfnis, das als elementare Voraussetzung für die Ausübung und den Zugang zu Grundrechten und für ein menschenwürdiges Leben erfüllt werden muss. Aus diesem Grund erklärt Artikel 73a der Hamburgischen Verfassung die Förderung und Unterstützung der Schaffung, der Erhaltung und der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen als neue Staatszielbestimmung der Freien und Hansestadt Hamburg.

Insbesondere eine sozial gerechte und am Gemeinwohl orientierte Flächenpolitik ist entscheidend für die Zukunft Hamburgs. Zur Gewährleistung der Wohnraumversorgung soll daher das Eigentum an Grundstücken der Stadt, die für den Wohnungsbau bestimmt sind, grundsätzlich nicht an Dritte übertragen werden. Dies ist nur zulässig, wenn es durch Gesetz oder Beschluss der Hamburgischen Bürgerschaft gestattet ist.

Um in den großen, neuen Stadtentwicklungsgebieten der Stadt (ab 700 Wohneinheiten gem. Bürgerschaftsdrucksache 22/9845) die Finanzierung von Flächen- und Projektentwicklung sowie Erschließung und Ausstattung der Quartiere mit der erforderlichen öffentlichen Infrastruktur sicherzustellen, soll ein prozentualer Verkaufsanteil in Höhe von durch-

schnittlich 35 % der im jeweiligen Stadtentwicklungsgebiet für den Wohnungsbau bestimmten Grundstücksflächen ermöglicht werden. Dieser Anteil soll auch in einem angemessenen Verhältnis zur Anzahl der Wohneinheiten stehen. Alle weiteren Flächen für die realisierbaren Wohneinheiten werden im Rahmen des Erbbaurechts vergeben. Zu diesen Anteilen wird der Senat die Bürgerschaft befassen. Das Gebiet Oberbillwerder wurde bereits vor der im Jahr 2022 erfolgten Verfassungsänderung veräußert und die Grundstücke werden überwiegend verkauft.

Für die kleineren Flächen im Allgemeinen Grundvermögen der Stadt gilt, dass diese bei Vorliegen einer Ausnahme gemäß § 64 Abs. 6 LHO veräußert werden dürfen oder ein Verkauf im Einzelfall durch Beschluss der Bürgerschaft nach Art. 72 Abs. 6 Satz 3 HV ermöglicht werden kann.

Die Erbbaurechtsverträge werden zu fairen Konditionen (insbesondere mit einem im Bundesvergleich äußerst niedrigen Erbbauzins) mit Laufzeiten von bis zu 100 Jahren abgeschlossen und in der Regel mit einer Option für eine Verlängerung versehen. Um Investitionen über die gesamte Vertragslaufzeit zu ermöglichen, soll sowohl für bestehende als auch für neu abgeschlossene Erbbaurechtsverträge frühzeitig über eine Verlängerungsmöglichkeit und ihre Rahmenbedingungen verhandelt werden. Die Rahmenbedingungen für die Vergabe im Erbbaurecht sollen so ausgestaltet werden, dass ökonomische wie auch soziale Aspekte berücksichtigt werden.

3.10 Nutzungsmischung: Wohnen und Arbeiten zusammen denken

Hamburg verfolgt mit der Strategie „Mehr Stadt in der Stadt“ eine nachhaltige und flächenschonende Stadtentwicklung, die bei weiter steigenden Bevölkerungszahlen verschiedene Nutzungen wie Wohnen, Arbeiten, soziale Infrastruktur und Erholung in der gebauten Stadt miteinander verbindet. Der behutsame Umgang mit dem nicht vermehrbaren Gut Fläche sowie die sorgfältige Abwägung der konkurrierenden Nutzungsinteressen bleibt eine der Kernaufgaben der Hamburger Stadtentwicklung. Ziel ist es, die Flächen innerhalb der Stadt effizienter zu nutzen und dadurch lebenswertere und lebendigere Quartiere zu schaffen. Besonders durch die Kombination von Wohnen und Arbeiten, etwa an Magistralen, sollen kurze Wege und eine kompakte Stadt gefördert werden. Der Erhalt der Nutzungsmischung ist wichtig, weshalb immer auch Chancen zu nutzen sind, bestehende und neu anzusiedelnde Betriebe behutsam zu integrieren.

Die Stadt und die Wohnungsverbände arbeiten gemeinsam daran, den Wohnungsbau zu fördern und gleichzeitig die wirtschaftliche Basis Hamburgs zu erhalten. Sie bekräftigen auf dieser Grundlage ihren gemeinsamen Willen zu einer Quartiersentwicklung, die sowohl die Bedarfe und Belange des Wohnens als auch diejenigen von Gewerbe und Handwerk berücksichtigt und ihre integrierte Entwicklung unterstützt. Dazu wird vereinbart:

- **Industrie- und Gewerbegebiete** bleiben in ihrer wichtigen Funktion als Flächen für produzierendes Gewerbe, Logistik und Handwerk erhalten und sind in geeigneten Fällen nachzuverdichten. Ziel ist es, ein ausreichendes Angebot an städtischen und privaten Flächen für Gewerbenutzungen weiterhin und dauerhaft sicherzustellen, damit für möglichst alle Berufsgruppen in der Stadt Arbeitsplätze zur Verfügung gestellt werden können.
- **Gewerbegrundstücke**, die nicht mehr angenommen oder trotz realistischer Mietpreisvorstellungen nicht nachgefragt werden, können in städtebaulich geeigneten Lagen für Wohnungsbau umgenutzt werden. Dies ist an Orten möglich, wo Nach-

barschaft und Umweltbedingungen eine Nutzungsmischung inklusive einer effizienteren Gewerbenutzung und damit eine engere räumliche Verflechtung von Wohnen und Arbeiten erlauben.

Die Stadt hat sich im Masterplan Handwerk und im Masterplan Industrie verpflichtet, Gewerbeflächenverluste durch neue Flächen für Gewerbe oder Gewerbehöfe oder durch Nachverdichtung bestehender Gewerbeflächen auszugleichen. Alternativ sind durch die Vorhabenträger Gewerbeflächenverluste durch Stapelung von Gewerbe zu kompensieren.

- **Nicht mehr marktgängige Gebäudeflächen** für gewerbliche Nutzungen, etwa für Ladenzeilen oder kleinteiligen Einzelhandel, sollen nicht zur Belastung, sondern zur Chance für Hamburgs Stadtentwicklung werden. Sie lassen sich beispielsweise mit Hilfe des Bau-Turbos zügig zu Wohnflächen umnutzen. Dabei ist weiterhin auf eine Nutzungsmischung in den Quartieren zu achten.
- Stadt und Wohnungsverbände unterstützen Projekte zur Umnutzung von strukturellen **Büroleerständen** in gemischten Lagen in Wohnraum und nutzen dabei ggf. die neuen Möglichkeiten des Baugesetzbuches zur Genehmigung (Bau-Turbo).

3.11 Quartiere als zentrale Handlungsräume der Stadtentwicklung

Das Leben der Menschen findet in Quartieren statt. Quartiere sind mehr als reine Wohnstandorte; sie bilden den räumlichen Rahmen für soziale Teilhabe, wirtschaftliche Aktivitäten und infrastrukturelle Versorgung. Vor diesem Hintergrund kommt der Entwicklung und der Stabilisierung lebendiger Quartiere eine zentrale Bedeutung zu.

Die Bündnispartner leisten weiterhin einen wesentlichen Beitrag zur Entwicklung sozial ausgeglichener Quartiere mit bezahlbarem und attraktivem Neubau sowie zur qualitätsvollen Weiterentwicklung des Bestands.

Ziel ist es, durch die Gestaltung inklusiven Wohnraums und eines entsprechend ausgerichteten Wohnumfelds Quartiere so zu entwickeln, dass sie für Menschen unterschiedlichen Alters, unterschiedlicher Herkunft sowie mit körperlichen oder geistigen Einschränkungen zugänglich, nutzbar und lebenswert sind.

Die Bündnispartner setzen sich dafür ein, Aspekte der Inklusion konsequent in die Planung neuer Wohnquartiere sowie in die Modernisierung und Anpassung des vorhandenen Wohnungsbestands zu integrieren. Neben barrierefreien Wohnungen sind Außenräume und ein Wohnumfeld zu gestalten, das Orientierung, Sicherheit, Begegnung und selbstständige Nutzung ermöglicht und damit selbstbestimmtes Wohnen sowie gleichberechtigte Teilhabe unterstützt.

Nachbarschaftsarbeit, generationengerechtes Wohnen, Serviceangebote für ältere Menschen sowie Konzepte wie „Wohnen bleiben im Quartier“ tragen zur Stabilisierung sozialer Strukturen bei. Die Stadt und die Wohnungsverbände sehen die Förderung guter Nachbarschaft und die Integration von Menschen mit Migrationshintergrund weiterhin als wichtige Elemente der Wohnungs- und Belegungspolitik sowie der Quartiersarbeit. Die Wohnungsverbände wirken dabei weiterhin jeder Form der Diskriminierung entgegen. Dies schließt die Ziele entsprechender Senatsstrategien mit ein. In Zeiten der Polarisierung ist eine stabile und solidarische Nachbarschaft wichtig, um das Miteinander und den sozialen Zusammenhalt im Quartier zu stärken. In wachsenden Quartieren behält die Stadt den bedarfsgerechten Ausbau sozialer Infrastruktur im Blick.

3.12 Infrastruktur und Mobilität als Bestandteil lebenswerter Quartiere

Ziel der Bündnispartner ist es, in möglichst allen Quartieren ein umweltgerechtes und attraktives Mobilitätsangebot zu schaffen. Die Wohnungsverbände wirken auf ihre Mitglieder ein, sich aktiv einzubringen und gemeinsam mit der Stadt CO₂-arme Mobilitätslösungen zu unterstützen. Handlungsansätze ergeben sich insbesondere durch Shared-Mobility-Angebote, zentral in Quartieren gelegene Mobility Hubs, Angebote zum Fahrradleih und Fahrradparken sowie durch den beschleunigten Ausbau von E-Ladeinfrastruktur auf öffentlichen und privaten Grundstücken. Wohnungsunternehmen können mit auf eigenen Grundstücken regenerativ erzeugtem Ladestrom zur Dekarbonisierung der Mobilität beitragen.

Bei Wohnungsneubau, Bestandsentwicklung und Umnutzung wird die Mobilität der „letzten Meile“ von Beginn an berücksichtigt (Ladeinfrastruktur, Lieferlogistik, quartiersgerechte Mobilitätskonzepte).

Erdgeschosszonen mit Nicht-Wohnnutzungen, wohnortnahe Versorgungsangebote und Gewerbe können im Einklang mit dem Hamburger Zentrenkonzept und den bezirklichen Nahversorgungskonzepten zur Attraktivität und Funktionsfähigkeit von Quartieren beitragen. In städtischen Entwicklungsgebieten wird geprüft, in welchem Umfang nutzungsgemischte Bereiche sinnvoll sind.

Eine leistungsfähige Versorgung mit Mobilfunk- und Glasfaserinfrastruktur ist für die Bewohnerinnen und Bewohner von hoher Bedeutung. Die Bündnispartner setzen sich gemeinsam mit Telekommunikationsunternehmen für den Ausbau moderner digitaler Infrastruktur ein. Die Wohnungsverbände wirken darauf hin, dass bei Neubauvorhaben und Bestandssanierungen die gebäudeinterne Glasfaserinfrastruktur bis in die Wohnung mitgedacht wird.

4. Verfahren beschleunigen, Kosten senken, Digitalisierung vorantreiben

4.1 Genehmigungen schneller und effizienter machen

Die sieben Hamburger Bezirksämter unterstützen ausdrücklich die kooperative Wohnungspolitik im Bündnis für das Wohnen, die gesetzten Ziele und die vereinbarten Maßnahmen.

Sie setzen sich im Rahmen ihrer Zuständigkeiten, ihrer Ressourcen, der geltenden rechtlichen Vorgaben sowie der gesamtstädtischen Zielsetzungen und der bezirklichen Wohnungsbauprogramme aktiv für die Steigerung des Wohnungsbaus und die insbesondere energetische Weiterentwicklung des Bestands ein. Die beteiligten Fachbehörden, die Bezirksämter und die Wohnungsverbände wollen dabei eine Kultur des Ermöglichens stärken und dauerhaft leben.

Die Bezirksämter mit ihren Bezirksversammlungen haben die Planungshoheit, kennen ihre Stadtteile und Quartiere und haben in der Vergangenheit einen wesentlichen Anteil an den Erfolgen des Bündnisses gehabt. Sie nutzen die bestehenden Spielräume, um vor dem Hintergrund der lokalen Situation und der Belange der Bauherren die Projekte mit Augenmaß kosten- und flächeneffizient konkret mitzugestalten. Dies gilt u. a. für städtebauliche Anforderungen und bei größeren Bauvorhaben für die Mobilitätsinfrastruktur.

4.2 Kosten senken, Bau beschleunigen: der Hamburg-Standard

Die von der Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen gegründete „Initiative kostenreduziertes Bauen“ macht sich für einen Kulturwandel im Wohnungsbau stark. Der aus der Initiative hervorgegangene Hamburg-Standard leistet einen entscheidenden Beitrag dazu, die Wohnungsbaukrise zu bewältigen und bietet neue Chancen für den erfolgreichen Wohnungsneubau. Der Ansatz geht dabei über technische Lösungen hinaus und setzt auf ein Umdenken und konkrete Maßnahmen, damit die Planungs- und Bauprozesse effizienter gestaltet und unnötige Kostentreiber beseitigt werden.

Die Initiative kostenreduziertes Bauen hat in den drei Handlungsfeldern „Kostenreduzierende Baustandards“, „Optimierte Planung und Prozesse“ sowie „Beschleunigte Verfahren“ Kosteneinsparpotenziale ermittelt, die es ermöglichen, Baukosten um bis zu 2.000 € brutto pro m² Wohnfläche zu senken.

Um den Hamburg-Standard erfolgreich in die Anwendung zu bringen, gilt es, das erarbeitete Wissen in die Breite zu tragen und alle Akteure der Wohnungswirtschaft anzuhalten und zu befähigen, die Erkenntnisse zur Senkung von Baukosten in der Planung und Umsetzung von Bauprojekten anzuwenden. Die Wohnungsverbände wirken entsprechend auf ihre Mitglieder ein und bieten ihnen die notwendige Unterstützung bei der Umsetzung des Hamburg-Standards über die Pilotprojekte hinaus an. Die Erkenntnisse aus der Anwendung sollen – als kontinuierlicher Prozess angelegt – in die weitere Optimierung einfließen.

Die „Initiative kostenreduziertes Bauen“ und der neue Hamburg-Standard sind Ausdruck des gemeinsamen Willens, Baukosten zu senken, Prozesse zu optimieren und die Effizienz im Wohnungsbau zu steigern. Die Erkenntnisse aus Pilotprojekten und der kontinuierliche Austausch zwischen den Bündnispartnern fließen in die Weiterentwicklung der Standards und Förderprogramme ein. Bei der zukünftigen Bearbeitung soll ein Fokus auf die Betriebs- und die Modernisierungskosten gesetzt werden.

Neben der Unterstützung neuer Bauvorhaben durch die Anwendung des Hamburg-Standards sollen auch Bauvorhaben, die mit der bisherigen Planung aus Kostengründen zurückgestellt werden mussten, wieder in die Umsetzung gebracht werden. Die Vorhabenträger sollen bei der Überarbeitung der bisherigen Planung die Kostenentlastungen aufzeigen, die aufgrund der Anwendung von Maßnahmen des Hamburg-Standards entstehen. Dabei sind sich alle Beteiligten einig, dass nicht alle Aspekte des Hamburg-Standards auf allen Grundstücken gleichermaßen umsetzbar sind.

4.3 Frühzeitige Abstimmung und Beschleunigung von Verfahren

Zur Beschleunigung von Verfahren zählt es sich erfahrungsgemäß aus, bereits in einer „Phase 0“ möglichst viele Projekt- und Planungsparameter frühzeitig zu klären und Investitionssicherheit herzustellen. Die Bezirksverwaltungen sehen sich dabei als unverzichtbare Ansprechpartner für Investoren und Projektentwickler. Entsprechende Gesprächsangebote bestehen seitens der Bezirke auch vor der offiziellen Antragstellung.

4.4 Planungsbeschleunigung und Bau-Turbo

Bauantragskonferenzen sind als formalisierte Bau- bzw. Antragsberatungen bei Bauvorhaben ab einer bestimmten Größenordnung (z. B. ab 30 Wohneinheiten) oder bei komplexen Fragestellungen sinnvoll. Sie können maßgeblich dazu beitragen, dass Planungs- und Genehmigungsprozesse effizienter werden. Als Grundlage für die Planenden und die Verwaltung dient der „Leitfaden für die Durchführung und Teilnahme an Antragskonferenzen“ der Initiative kostenreduziertes Bauen (Hamburg-Standard). Die Auswahl der Beteiligten sollte dabei an die Fragestellungen und die Komplexität des einzelnen Vorhabens angepasst sein. Das Gesprächsergebnis wird dokumentiert und dient als Grundlage für den weiteren Prozess. Eine rechtssichere Verbindlichkeit kann aber nur ein formelles Verfahren bieten.

Zur Beschleunigung der Genehmigungsverfahren sind aussagekräftige Bauvorlagen und die schnelle Klärung ihrer Vollständigkeit essenziell. Bauwillige erhalten daher so schnell wie möglich eine Bestätigung zum Eingang ihres Bauantrags mit Angaben fehlender Unterlagen. Beratungsangebote stehen bei Bedarf zur Verfügung. Auch die beteiligten Dienststellen unterstützen dieses Ziel und achten auf die Zulieferungsfristen (10 Arbeitstage für fehlende Unterlagen, 1 Monat für Stellungnahme). Bei grob mangelhaften Bauvorlagen kann auch die Zurückweisung des Antrags dem Beschleunigungsziel dienen.

Es ist allen Bündnispartnern wichtig, dass die erhebliche Planungsarbeit der Bezirksämter und beteiligten Fachbehörden im Rahmen von Bebauungsplanverfahren am Ende auch in die Schaffung von neuem Wohnraum mündet. Dazu sollen städtebauliche Verträge so formuliert sein, dass die darin getroffenen Festlegungen auch bei Eigentumsübertragungen der betroffenen Grundstücke weiterhin gelten, insbesondere auch die Umsetzungsfristen.

Den vom Bund in das Baugesetzbuch als Experimentierklausel eingeführten Bau-Turbo sowie den vom Bundesgesetzgeber erweiterten Befreiungstatbestand des § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b BauGB setzen die Bezirksämter ein, um städtebaulich gewünschte Wohnungsbauvorhaben auch ohne die ansonsten erforderliche Planrechtschaffung bzw. Planänderung zu ermöglichen. Auch die in den bezirklichen Wohnungsbauprogrammen erfassten Potenziale gilt es zu mobilisieren. Hierbei werden die Bezirke städtebauliche Anforderungen in angemessener Weise absichern und bedarfsgerechte Öffentlichkeits- und Nachbarbeteiligungen durchführen.

4.5 Soziale Erhaltungsverordnungen weiterentwickeln

Derzeit (Stand März 2026) bestehen in Hamburg 16 Gebiete mit Sozialer Erhaltungsverordnung.

Ziel der Sozialen Erhaltungsverordnungen ist es, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten, um nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen – wie etwa einer sozial-räumlichen Polarisierung im Stadtgebiet – entgegenzuwirken. Gleichzeitig sind Modernisierungen erwünscht, die den zeitgemäßen Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen herstellen. Vermieden werden sollen dabei unverhältnismäßig kostenintensive bauliche Maßnahmen, die über das übliche Maß bzw. über marktübliche Kosten hinausgehen (sog. „Luxus-Sanierungen“). Dies betrifft sowohl die Weiterentwicklung des Bestands als auch Ersatzneubauten.

Die Bezirksämter können im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften auf entsprechende Bauvorhaben Einfluss nehmen. Aufgrund des fehlenden Ermessensspielraums erkennen alle Beteiligten hier konkreten Handlungsbedarf, da die Vielzahl notwendiger Einzelfallbewertungen zeit- und ressourcenintensiv ist und nur wenige Maßnahmen genehmigungsfrei möglich sind – auch wenn diese grundsätzlich zulässig wären.

Die Genehmigungs- und Zustimmungsverfahren sollen daher vereinheitlicht, vereinfacht und ggf. beschleunigt werden. Ziel ist eine transparente, berechenbare und bezirksübergreifend einheitliche Genehmigungspraxis, die innerhalb der rechtlichen Rahmenbedingungen den qualitätssichernden Maßnahmen zugewandt ist.

Um Wohnraum auch für die Zukunft zu sichern und lebenswert zu gestalten, muss dieser in Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung sozialverträglich energetisch modernisiert werden können. Zugleich sollen barrierearme Umbauten im Zuge des demografischen Wandels erleichtert werden. Die Stadt wird sich deshalb auf Bundesebene für eine Vereinfachung der Genehmigungsprozesse im Zusammenhang mit Klimaschutzmaßnahmen und Barrierearmut einsetzen. Modernisierungen, die über den GEG-Mindeststandard hinausgehen, sollen grundsätzlich möglich sein, sofern sie wirtschaftlich sinnvoll und sozialverträglich sind – nicht zuletzt angesichts steigender Heizkosten („zweite Miete“). Zusätzlich soll eine flexiblere Handhabung bei der Anpassung von Grundrissen geprüft werden, insbesondere bei Ersatzneubauten.

Die Bündnispartner erarbeiten gemeinsam anhand konkreter Fallbeispiele Leitplanken für die zukünftige Anwendungspraxis. Diese fließen in die Initiative zur Weiterentwicklung der Bundesgesetzgebung sowie in die Überarbeitung des bereits abgestimmten Merkblatts zur Genehmigungspraxis ein („Genehmigungskriterien bei baulichen Vorhaben nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB“ der Bezirke). Das Merkblatt wird außerdem bei der Änderung von Rahmenbedingungen oder um weitere Vereinfachungen zu ermöglichen von der Stadt aktualisiert.

Darüber hinaus wollen die Bündnispartner die Kommunikation sowohl gegenüber der Öffentlichkeit als auch gegenüber ihren Mitgliedern verbessern. Regeln und deren Auslegung sollen so verständlicher vermittelt werden, Antragsverfahren sollen beschleunigt und Vorbehalte gegen das Instrument der Sozialen Erhaltungsverordnung abgebaut werden.

Nach aktuellem Stand ist während des Bündniszeitraums bisher keine Ausweisung weiterer Gebiete geplant. Sollte sich dies ändern, werden die Wohnungsverbände einbezogen.

4.6 Digitalisierung der Bauverwaltung

Im Zuge der Digitalisierung wurde eine vollständig digitale Bearbeitung von Baugenehmigungsverfahren sowie eine medienbruchfreie und damit straffere Verfahrensdurchführung ermöglicht. Auch für die Verfahren der Bauleitplanung wurde die digitale Verfahrenssteuerung zunehmend medienbruchfrei weiterentwickelt.

Die nächsten Ziele sind die Einführung kollaborativer Arbeitsweisen, die Implementierung der BIM-Methode (Building Information Modeling) im Baugenehmigungsverfahren und letztlich die Anbindung an die Verfahren der Bauleitplanung mit dem Ziel der Realisierung einer durchgehend digitalen Prozesskette.

5. Bezahlbare Mieten sichern für einen fairen Wohnungsmarkt

5.1 Gemeinsames Ziel: Bezahlbares Wohnen sichern

Die Bündnispartner eint das gemeinsame Ziel, bezahlbares Wohnen in Hamburg zu sichern. Die durchschnittliche Monatsmiete beträgt gemäß des Hamburger Zensus 2022 9,16 € und gemäß Hamburger Mietenstudie 2025 9,11 € pro m² Wohnfläche netto-kalt. Dies belegt, dass die Mietzahlungen der überwiegenden Mehrheit der Haushalte im Bestand in einem moderaten Bereich liegen. Es ist ein wesentlicher Erfolg des Bündnisses in den letzten drei Legislaturperioden. Das erheblich höhere Mietpreisniveau im Neubau ist im Wesentlichen auf Kostensteigerungen und gestiegene Anforderungen zurückzuführen (Baukosten in Form von Baumaterial und Bauleistungen, Energie, Bauzinsen, Gebäudetechnik, Grundstücke etc.).

5.2 Leitbild: Moderates Mietniveau und Investitionsfähigkeit

Die Bündnispartner bekräftigen, dass sie moderate Mieten in Hamburg als gemeinsames Ziel verfolgen. Sie sind sich zugleich einig, dass das bestehende Mietrecht eine grundsätzlich tragfähige Grundlage darstellt, um die Interessen von Mietenden und Vermietenden in Einklang zu bringen. Dabei erkennen sie an, dass das Mietrecht die Wirtschaftlichkeit des Angebots von Wohnraum nicht beeinträchtigen darf. Insbesondere muss das Mietrecht Investitionen in energetische Sanierungen ermöglichen. Entscheidend ist, dass die bestehenden Regelungen konsequent angewendet werden, um unrechtmäßigen Mietpreisforderungen entgegenzuwirken. Das Mietrecht muss auch dem bezahlbaren Wohnen dienen und einen wirksamen Schutz für die Mieterhaushalte gewährleisten.

Ein ausgewogenes Mietrecht stärkt das Vertrauen in einen fairen Wohnungsmarkt. Es erfordert die Balance zwischen Schutzinteressen und Investitionsfähigkeit, zwischen Regulierung und wirtschaftlichen Handlungsspielräumen. Die Bündnispartner verpflichten sich daher, im Rahmen der bestehenden gesetzlichen Regelungen verantwortungsvoll zu einer sozial gerechten, ökologisch tragfähigen und wirtschaftlich stabilen Entwicklung des Hamburger Wohnungsmarkts beizutragen.

5.3 Missbrauch verhindern und Transparenz stärken

Die Wohnungsverbände unterstützen daher Instrumente zur Meldung unrechtmäßig hoher Mieten und befürworten eine klare Durchsetzung von entsprechenden Sanktionen, eine Verbesserung der Regelungen für die Vermietung von möbliertem Wohnraum mit transparenten und angemessenen Mieten sowie die Vermeidung von missbräuchlichen Untervermietungen.

5.4 Bundesrecht und Mietenspiegel

Die Stadt hat wesentliche Vorschläge zur Weiterentwicklung des Mietrechts samt konkreter Regelungsvorschläge ins Bundesratsverfahren eingebracht, weitere Initiativen stehen derzeit nicht in Aussicht. Sollte die Stadt neue Bundesratsinitiativen für Anpassungen des Mietrechts entwickeln, die über bereits auf Bundesebene platzierte oder unterstützte Initiativen hinaus gehen, werden die Bündnispartner frühzeitig beteiligt und erhalten die Gelegenheit, ihre Position einzubringen. Den Bündnispartnern ist bewusst, dass seitens der vom

Bund eingesetzten Expertenkommission zum Mietrecht weitere und ggf. weitreichende Änderungen im Mietrecht zu erwarten sind.

Für die Fortschreibung des Hamburger Mietenspiegels 2027 wird seitens der Stadt eine Methodenkonstanz zugesagt, sofern sich keine bundesrechtlichen Änderungen ergeben. Methodenkonstanz ist für den Mietenspiegel seit jeher ein wichtiger Grundsatz. Methodische Fragen sind aber auch Gegenstand der wissenschaftlichen Diskussion, die sich weiterentwickelt. Es ist Aufgabe des Arbeitskreises Mietenspiegel¹, solche Entwicklungen aufzunehmen und dazu zu beraten. Bei Änderungen, die sich nicht zwingend aus den rechtlichen Vorschriften ergeben, strebt die BSW stets einvernehmliche Entscheidungen an.

5.5 Verlässliche Rahmenbedingungen und Weiterentwicklung des Mietrechts

Die Wohnungswirtschaft benötigt verlässliche Rahmenbedingungen, um in Neubau und Bestand investieren zu können. Nur so können der Neubau auf dem erforderlichen Niveau vorangetrieben, die energetischen Modernisierungen umgesetzt und der Bestand zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Die Stadt und die Wohnungsverbände sehen sich im Rahmen der kooperativen Wohnungspolitik ihres gemeinsamen Bündnisses für das Wohnen in Hamburg miteinander dafür verantwortlich, das bezahlbare Wohnen zu erhalten und auszubauen und dazu die Rahmenbedingungen fortlaufend zu justieren, damit die Wohnungsbestände zukunftsfähig weiterentwickelt werden und der Neubau auf dem erforderlichen Niveau vorangetrieben wird.

5.6 Betriebskosten als Teil der Wohnkosten

Die durchschnittlichen Betriebskosten in Höhe von 3,33 € pro m² Wohnfläche (Mittelwert aus Hamburger Mietenstudie 2025) machen rund ein Viertel der monatlichen Mietkosten aus und belasten die Haushalte zunehmend. Dabei sind die Betriebskosten in Neubauten seit dem Jahr 2020 um 0,53 € pro m² höher als die in älteren Beständen. Die Bündnispartner eint das gemeinsame Ziel, den weiteren Anstieg der Betriebskosten wirksamer als bisher zu begrenzen, sowohl absolut als auch anteilig an der Gesamtmiete. Auch Betriebskosten sind ein wichtiger Faktor für das bezahlbare Wohnen.

Die Bündnispartner vereinbaren, die Entwicklung, die Notwendigkeit und die Möglichkeiten der Reduktion relevanter Betriebskosten zu prüfen. Orientiert an der mit dem Hamburg-Standard entwickelten Kultur des gemeinsamen Optimierens sollen in einer effizienten Arbeitsweise konkrete Empfehlungen angemessener und wirksamer kostensenkender Maßnahmen für Betriebskosten erarbeitet und anhand von Best-Practice-Beispielen nachgewiesen werden.

Beim Erlass neuer Regelungen sind im Rahmen der Kostenfolgeabschätzung nicht nur die Investitionskosten, sondern auch die Betriebskosten zu berücksichtigen. Hierunter fallen unter ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten insbesondere Betriebs- und Wartungskosten, aber auch Ersatzinvestitionsintervalle.

Die Wohnungsverbände wirken auf ihre Mitglieder ein, sich an der Entwicklung und Prüfung der Empfehlungen zu beteiligen, sie dann möglichst breit umzusetzen und über ihre Erfahrungen zu berichten.

¹ Der AK Mietenspiegel besteht aus Vertreterinnen und Vertretern der Verbände der Wohnungswirtschaft, der Mietervereine und der öffentlichen Rechtsauskunft- und Vergleichsstelle sowie Richterinnen und Richtern vom Landgericht und den Amtsgerichten Hamburgs.

6. Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Hamburger Wohnungswirtschaft bekennt sich grundsätzlich zur Erreichung der Klimaschutzziele des Hamburger Senates. Dabei sind vor dem Hintergrund der Erfahrungen der vergangenen Jahre verschiedene Herausforderungen zu bewältigen. Zunächst muss es darum gehen, die Klimaschutzziele sozialverträglich zu erreichen und daher energetische Sanierungen mit Blick auf mögliche Mietfolgen am Ende der Bauteillebensdauer ohne Vorfälligkeit umzusetzen.

Des Weiteren gilt es, die Refinanzierung und Wirtschaftlichkeit sicherzustellen. Schließlich muss es darum gehen mit Blick auf die ambitionierten Ziele bereits ab 2030 den kritischen Zeitfaktor bei der Erreichung der Klimaschutzinvestitionen im Auge zu behalten sowie die erforderlichen Maßnahmen nach Möglichkeit zu beschleunigen.

Die Erreichung der Klimaneutralität im Wohngebäudebereich wird maßgeblich vom Ausbau der dekarbonisierten Strom- und Wärmeversorgung abhängen. Auch die Wohnungswirtschaft ist gefordert, die Zielpfade zu überprüfen und benötigt dafür die notwendige Planungssicherheit.

Daher bekennt sich das Bündnis für das Wohnen ausdrücklich zur Fortführung des in der Wohnungswirtschaft eingeleiteten Paradigmenwechsels. Dieser ist das Ergebnis der umsetzungsorientierten Machbarkeitsstudie des Hamburger Senats und wurde nachfolgend in der bundesweiten Initiative "Praxispfad-CO₂-Reduktion im Gebäudesektor" (der Initiatoren Prof. Dietmar Walberg, Prof. Elisabeth Endres, Prof. Dr. Manfred Norbert Fisch, Prof. Dirk Hebel und Prof. Dr. Werner Sobek) formuliert. Gemeint ist damit eine Priorisierung der Dekarbonisierung der Wärme bei weiterer Endenergieeinsparung durch energetische Sanierung nach aktuell gültigem gesetzlichem Standard. Damit einher geht eine konsequente Ausrichtung der Klimaschutzstrategie auf die CO₂-Einsparziele als einvernehmliche Priorität.

In Anbetracht der angekündigten Novellierung des GEG setzen sich die Wohnungsverbände gegenüber ihren Mitgliedern dafür ein, die Wärmeversorgung auf Erneuerbare Energien umzustellen und möglichst auf Gas für die Warmwasser- und Gebäudewärmebedarfe bei Heizungstausch zu verzichten.

Die Bündnispartner bleiben im Austausch zu den Rahmenbedingungen im Bund und deren Auswirkungen sowie zum Umgang im Hinblick auf die Klimazielerreichung.

Des Weiteren strebt das Bündnis für das Wohnen bilanzielle Flottenverbrauchsansätze für die organisierte Wohnungswirtschaft an. Ziel ist es für Wohnungsunternehmen perspektivisch und optional einen zweiten Durchführungsweg neben dem geltenden GEG-Verfahren auf der Grundlage verbindlicher CO₂-Zielpfade zu eröffnen. Energetische Gebäudeeinzelinvestitionen sollen durch die Bilanzierung und Querbilanzierung zwischen verschiedenen Gebäuden auf Flottenebene mit dem Ziel der Kostensenkung entlastet werden, wobei in diesem Kontext Einzelgebäudenachweise entfallen.

Im Rahmen der Möglichkeiten werden sich die Bündnispartner dafür einsetzen, dass bei der Weiterentwicklung des GEG sowie der bundesgesetzlichen Rahmenbedingungen entsprechende Bilanzierungsansätze ermöglicht werden. In einem ersten Schritt streben sie eine Konkretisierung der Experimentierklausel im GEG an, um die Pilotierung der Flottenbilanzierung zu erlauben.

In Hamburg haben sich die Bündnispartner bereits intensiv mit den Möglichkeiten einer konkreten Anwendung einer Flottenbilanzierung auch innerhalb des bestehenden gesetzlichen Rahmens befasst. Parallel zur gesetzlichen Weiterentwicklung auf Bundes- und EU-Ebene und zur Erprobung einer Flottenbetrachtung, die hinsichtlich der CO₂-Reduktion gegenüber einer Einzelgebäudebetrachtung mindestens gleichwertig und zugleich wirtschaftlich effizienter ist, sollen die bereits erarbeiteten Ansätze im Rahmen einer Pilotierung getestet werden.

Zu diesem Zweck wollen die Bündnispartner zeitnah die Umsetzung mindestens eines repräsentativen Pilotprojekts im Rahmen des geltenden Rechts ermöglichen. Dabei soll der bilanzielle Flottenansatz unter Verzicht auf den Einzelgebäudenachweis angewendet und durch eine rechnerische Gegenüberstellung der CO₂-Einspareffekte auf Flotten- und Einzelgebäudeebene ergänzt werden, um die Ergebnisse zu validieren.

Das Bündnis für das Wohnen ist sich einig, dass die Erreichung der Hamburger Klimaziele unter den genannten Effizienzgesichtspunkten insbesondere auf den Wechsel der Energieversorger (Wärme), die Dekarbonisierung der Energieversorgung (Wärme und Strom), die Solarisierung, die energetische Gebäudesanierung wie auch auf Energieeinspar- und Effizienzmaßnahmen ausgerichtet werden soll.

Angesichts des auf 2040 vorgezogenen Ziels der Klimaneutralität soll noch bewusster darauf geachtet werden, dass die getätigten Investitionen in den Klimaschutz eine möglichst hohe Einsparung in Tonnen CO₂ je eingesetzten Euro bewirken.

6.1 Dekarbonisierung der Energieversorgung

Die Dekarbonisierung der Wärmeerzeugung zur Erreichung der Klimaziele erfordert eine gemeinsame Anstrengung aller Bündnispartner. Die Bündnispartner treiben den Wechsel von fossilen Gas- und Ölheizungen zu Wärmepumpen, fossilfreien Quartierswärmenetzen und dekarbonisierten oder absehbar zu dekarbonisierenden Fernwärmenetzen voran.

Auf Bundesebene setzen sich die Bündnispartner für eine plangemäße Dekarbonisierung des Bundesstrommixes ein und leisten einen eigenen Beitrag entsprechend der jeweiligen Möglichkeiten in einem urbanen Raum wie dem Stadtstaat Hamburg.

Die Stadt wirkt auf eine zügige Dekarbonisierung des Hamburger Fernwärmemixes hin und treibt den Ausbau- und die Nachverdichtung des Hamburger Fernwärmenetzes voran.

Die Wärmepumpe ist auch in unsanierten Bestandsgebäuden eine oftmals sinnvolle Wärmeerzeugungsart, mit der schnell große Mengen CO₂ eingespart werden können. Die Stadt und die Wohnungsverbände unterstützen den notwendigen Hochlauf an Wärmepumpen im erforderlichen Umfang durch Monitoring, frühzeitige Bedarfsermittlung zur Planung der Energienetzinfrastruktur und den weiteren Abbau von Hemmnissen.

Für den gezielten Strom- und Wärmenetzausbau ist eine frühzeitige Bedarfsermittlung, wo und wann Gebäudebestände einen Wärmenetzanschluss benötigen, von großer Bedeutung. Die Wohnungsverbände wirken diesbezüglich auf ihre bestandshaltenden Mitglieder ein. Die Stadt bietet dazu ein digitales Tool.

6.2 Reduktion des Endenergiebedarfs

Ebenso treiben die Bündnispartner auf Grundlage der umsetzungsorientierten Machbarkeitsstudie des Senats die energetische Sanierung im Bestand voran, da die Steigerung der Gebäudeenergieeffizienz einen zentralen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele leistet.

Der gesetzliche Standard zur Gebäudehülle soll im Neubau nicht verschärft werden. Im Wohnungsbestand sollten Bauteile erst dann saniert werden, wenn sie das Ende ihrer technischen Lebensdauer erreicht haben.

Beides – der Ausbau der dekarbonisierten Energieinfrastruktur und die energetische Bestandssanierung – ist durch Kapitalausstattung und Baukapazitäten am Markt begrenzt. Der Einsatz der Mittel muss daher für eine möglichst hohe CO₂-Einspar-Effizienz immer wieder nachjustiert werden und ist z. B. abhängig von Preisentwicklungen und Innovations-sprüngen.

6.3 Kommunale Wärmeplanung und Integrierte Netzentwicklungsplanung

Zwischen der Stadt und den Wohnungsverbänden findet weiterhin eine enge Abstimmung und gegenseitige Unterstützung zur kommunalen Wärmeplanung für Hamburg statt.

Der Wärmeplan, der ab Juli 2026 vorliegen wird, bietet Orientierung für die zukünftige Abdeckung des Fernwärmenetzes und zu Netzausbaubereichen bis 2040. Die konkrete Ausbauplanung obliegt den Wärmenetzbetreibern, mit denen Wohnungsunternehmen frühzeitig Anschlussmöglichkeiten sondieren oder eigene Quartierslösungen entwickeln sollen. Für beide Optionen stellt die Stadt Fördermittel bereit.

Auch der Ausbau des Stromnetzes ist ein wichtiger Gelingensfaktor für die Energiewende.

6.4 Quartiers- und Flottenansätze, Bilanzierung

Flotten- und Quartierslösungen für Wohnungsbestände sollen einen wichtigen Beitrag zur Skalierung der Dekarbonisierung und des Sanierungsgeschehens abseits der Einzelgebäudebetrachtung leisten. Die Stadt wird sich deshalb gegenüber der Bundesregierung für entsprechende rechtliche Rahmenbedingungen einsetzen.

Die Wohnungsverbände wirken auf ihre bestandshaltenden Mitglieder ein zu prüfen, für welche Bestände Quartierslösungen in Betracht kommen und mit welchen weiteren Bestandshaltern dabei möglicherweise kooperiert werden kann. Die Stadt bietet dazu ein digitales Tool sowie Förder- und Beratungsangebote an (Servicestelle für Quartierssanierungen).

Gemeinsam werden strategische Maßnahmen entwickelt, die bei der Umstellung der Wärmeversorgung und der energetischen Sanierung den Quartiersansatz gezielt unterstützen. Damit sollen sowohl große als auch – im Falle von Streubesitz – kleinere Eigentümer im Quartier zusammengeführt werden, um Synergien und Skaleneffekte zu nutzen.

Bilanzielle Flottenbetrachtungen ermöglichen es den einzelnen Bestandshaltern, abseits des Einzelgebäudes Zielpfade in Richtung Klimaneutralität aufzustellen. Hierdurch wird die Maßnahmenskalierung, ein möglichst kosteneffizienter Einsatz von Finanzmitteln und damit die Bezahlbarkeit des Wohnens unterstützt. Die Wohnungsverbände regen ihre Mitglieder mit größeren Gebäudebeständen deshalb dazu an, bis 2027 nach Möglichkeit Flottenbetrachtungen vorzunehmen und diese mit den Ergebnissen der kommunalen Wärmeplanung abzugleichen und dort einzubringen.

Auf Basis der entwickelten Zielpfade sollen Flottenvereinbarungen mit einzelnen Unternehmen unterzeichnet werden. Diese Vereinbarungen schaffen gegenseitige Transparenz und eine wichtige Datengrundlage für die weitere Zusammenarbeit.

6.5 Beratung, Kommunikation und Förderung

Die Wohnungsverbände tragen die für ihre Mitglieder passenden Themen und Bausteine der Kommunikationskampagne „Jedes Haus kann Klimaschutz“ (JHkk) der Stadt in Richtung

ihrer Mitglieder weiter und eruieren bei diesen, welche weiteren Kommunikations-, Informations- und Beratungsbedarfe ggf. bestehen, um die Ziele des Klimaplanes im Sektor Private Haushalte zu erreichen.

Private Eigentümer kleinerer Bestände, aber auch deren Hausverwalter und insbesondere Wohnungseigentümergeinschaften, benötigen häufig Unterstützung bei der Planung und Umsetzung der energetischen Sanierung. Für diese für die Erreichung der Klimaziele wichtigen Gruppen sollen die projekt- und objektbezogenen Beratungs- und Begleitungsangebote durch die Stadt wie auch durch die Wohnungsverbände als Multiplikatoren weiter ausgebaut und verzahnt werden. Dabei wird die Energieberatung zukünftig auf die zielgerichtete Umstellung der Wärmeversorgung und die dafür erforderliche Sanierungstiefe fokussiert. Die Bündnispartner setzen sich auf Bundesebene dafür ein, dass der individuelle Sanierungsfahrplan inhaltlich stärker an der CO₂-Einsparung orientiert wird.

Die Akzeptanz von Maßnahmen des Klimaschutzes zur Emissionsminderung und Energieeinsparung im Bereich des Wohnens hängt auch von deren Bezahlbarkeit ab. Abgerufene Fördermittel führen in der Regel zu einer moderateren Belastung für die Wohnenden. Die Wohnungsverbände setzen sich deshalb bei ihren Mitgliedern dafür ein, bei energetischen Sanierungsmaßnahmen und dem Heizungstausch Fördermittel auch in Anspruch zu nehmen. Die Stadt setzt sich für eine zuverlässige Bereitstellung von Fördermitteln und praxisnahe Förderprogramme ein.

Die Stadt prüft einen förderpolitischen Anforderungswert für CO₂-Emission im Lebenszyklus eines Gebäudes sowie den dazugehörigen methodischen Rahmen. Die Bündnispartner unterstützen dabei mit praktischen Erwägungen.

6.6 Zusammenarbeit zur Reduktion des Endenergieverbrauchs

Energieeinsparungen durch das Nutzendenverhalten mindern die CO₂-Emissionen und Energiebedarfe. Sie führen zu Kostensenkungen auf Seiten der Haushalte. Gleichzeitig mindert energieeffizientes Verhalten die Investitionsbedarfe in den Gebäudebestand und die Energieinfrastruktur und trägt damit zur Bezahlbarkeit des Wohnens bei. Aus diesem Grund vereinbaren die Stadt und die Wohnungsverbände die Prüfung einer gemeinsamen Kommunikationsarbeit zum Nutzendenverhalten im Rahmen der Kampagne JHkK, mit einem Fokus auf die Weiterentwicklung der unterjährigen Verbrauchsinformation und die Unterstützung von „vielverbrauchenden Haushalten“.

Im Rahmen des Beta-Nord-Projekts hat die Wohnungswirtschaft die Energieeinspareffekte durch das laufende digitale Monitoring von Wärmeerzeugungs- und Wärmeverteilungsanlagen in Wohngebäuden und den dadurch energieeffizienteren Betrieb nachdrücklich verdeutlicht. Die Stadt und die Wohnungsverbände vereinbaren deshalb, dass die beteiligten Wohnungsverbände auf ihre Mitglieder hinwirken, nach Möglichkeit bis Ende des Jahres 2029 für alle Wärmeanlagen in Mehrfamilienhäusern ein digitales Anlagen-Monitoring einzurichten, um dauerhaft einen möglichst effizienten Betrieb der Anlagen zu gewährleisten. Über die Umsetzung wird einmal jährlich im Bündnis für das Wohnen durch die Wohnungsverbände berichtet.

6.7 Gemeinsames Einwirken auf die Bundesebene

Die Reform des GEG muss neben dem Klimaschutz, der Sozialverträglichkeit und der Wirtschaftlichkeit sowohl die Reduktion von CO₂-Emissionen als auch den Abbau bürokratischer Hürden im Blick haben. Dies ist eine Gelingensvoraussetzung und nur so kann eine breite Akzeptanz für diese gesamtgesellschaftliche Aufgabe erreicht werden.

Es sollen Quartierslösungen ermöglicht werden, die sich nicht nur auf eine gemeinschaftliche Energieversorgung gemäß § 107 GEG beschränken, sondern die auch eine gemeinsame, bilanzielle energetische Betrachtung von Neubauten und Bestandsgebäuden erlauben. Diese Quartierslösungen sollen als Standardlösung neben die Regelungen für die Einzelgebäude treten können.

Die Stadt setzt sich zur Erreichung der Klimaziele beim Bund für eine Nutzungspflicht für Erneuerbare Energien im Bestand ein. Damit erhalten Gebäudeeigentümer und Netzbetreiber mehr Planungssicherheit.

Gemeinsames Ziel der Bündnispartner ist die Einführung einer einheitlichen Berechnungsmethode auf Ebene von Bund und EU, mit der CO₂-Emissionen bei Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen auf den erzeugten Strom und die Wärme angerechnet werden. Es besteht Einvernehmen zwischen den Bündnispartnern darüber, dass die parallele Verwendung der Stromgutschriftmethode bis 2030 gewährleistet bleiben soll und eine Methodenumstellung kompensationsfrei für die Wohnungswirtschaft ablaufen muss, dafür setzt sich die Stadt gegenüber der Bundesregierung ein.

Die Bündnispartner setzen sich gegenüber dem Bund dafür ein, dass mehr Transparenz bei der Preisbildung der Fernwärmeanbieter und eine gesetzliche Regulatorik für faire Preise geschaffen werden. Um sichere Investitionsbedingungen zu schaffen, setzt sich die Stadt auf Bundesebene dafür ein, dass die AVB-Fernwärme-Verordnung und die Wärmelieferverordnung zügig überarbeitet und modernisiert und dabei die Interessen des Verbraucherschutzes und der Versorgungsunternehmen ausgewogen berücksichtigt werden.

Sobald der Stadt Informationen zu relevanten Überleitungen von EU-Vorgaben in nationales Recht vorliegen, tauschen sich die Bündnispartner dazu aus.

6.8 Photovoltaikanlagen (PV)

Die Erzeugung und Nutzung von PV-Strom leistet einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele im Wohngebäudebestand. Der Ausbau Erneuerbarer Energien in der Stromversorgung wird im Wohngebäudebereich insbesondere durch dezentrale Erzeugung und Verbrauch, z. B. über Mieterstrommodelle oder gemeinschaftliche Gebäudeversorgung, durch die auch Mieterinnen und Mieter an der Energiewende teilhaben können, gestärkt. Mit der Hamburger PV-Strategie setzt sich die Stadt gemeinsam mit den Verbänden vorrangig für eine Beseitigung von Umsetzungshemmnissen ein.

Es sollen verstärkt Anreize für die Installation von Photovoltaikanlagen geschaffen werden. Dazu sollten PV-Anlagen unabhängig vom Standort grundsätzlich mit 0 g CO₂/kWh bilanziert werden. Zu prüfen ist, ob dies etwa bei der Umsetzung der Hamburger PV-Pflicht oder im Rahmen von neuen Flottenansätzen im Gebäudeenergiegesetz berücksichtigt werden kann, wozu es allerdings einer Konkretisierung der Anwendungsfälle bedarf. Bereits heute eröffnet § 16 Abs. 6 HmbKliSchG die Möglichkeit, alternative Standorte auf einem Grundstück einzubeziehen.

6.9 Nachhaltiges Bauen

Die Stadt und die Wohnungsverbände unterstützen serielle Sanierungsansätze zur Steigerung der Sanierungsrate, insbesondere bei größeren Vorhaben im Geschosswohnungsbau und bei Quartierslösungen. Die Umsetzung wird kommunikativ im Rahmen der Kampagne „Jedes Haus kann Klimaschutz“ (JHkK) begleitet. Die Stadt fördert die Entwicklung klimafreundlicher Baustoffe, unterstützt den Markthochlauf und veröffentlicht Daten realisierter

Projekte. Die Bündnispartner unterstützen die Nutzung verfügbarer klimaschonender Baustoffe und durch entsprechende Projekte entstehende neue Entwicklungen.

Im Zuge der Ressourcen- und Klimaschonung soll die Umnutzung und der Umbau bestehender Gebäude bei Leerstand oder geplantem Abriss geprüft und angestrebt werden.

6.10 Klimaanpassung

Die Bündnispartner erkennen an, dass die Anpassung an den Klimawandel eine zentrale Herausforderung und gemeinsame Aufgabe darstellt und arbeiten gemeinsam an dem Ziel Hamburg klimaresilient zu gestalten.

Die Bündnispartner betrachten die Strategie zur Anpassung Hamburgs an den Klimawandel sowie die RegeninfrastrukturAnpassung (RISA) als wichtige Bausteine zur Erreichung einer klimaresilienten bzw. klimaangepassten Stadt.

Die Bündnispartner wirken in ihren jeweiligen Verantwortungsbereichen darauf hin, dass die für die Zielerreichung notwendigen Schritte und Maßnahmen zur Stärkung der Klimaresilienz konsequent umgesetzt werden. Dabei berücksichtigen sie insbesondere Maßnahmen zum Ausbau der Blau-Grünen-Infrastruktur, die die Entsiegelung, oberirdische Regenwasserrückhaltung, Verdunstung, Versickerung (Schwammstadt- bzw. RISA-Maßnahmen) und Begrünung miteinander kombinieren.

Im Rahmen der Starkregenvorsorge ist es wichtig, dass die zur Verfügung stehenden Planungsgrundlagen berücksichtigt und aktuell und anwendungsfreundlich gehalten werden, um insbesondere Maßnahmen zum Objektschutz zielgerichtet umsetzen zu können.

Die Bündnispartner wirken in ihren jeweiligen Verantwortungsbereichen darauf hin, dass grundstücksübergreifende Lösungen im Sinne der RISA zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen entwickelt und umgesetzt werden können.

Die Bündnispartner vereinbaren zudem, im Zuge der Quartiersentwicklung gut erreichbare und ausreichend große Freiräume mit einem hohen Grünvolumen zu realisieren. Bezüglich der Begrünung stehen neben der natürlichen Wasserversorgung der Erhalt des Altbaumbestands und die bedarfsgerechte und ästhetisch ansprechende Gestaltung im besonderen Fokus.

Die Wohnungsverbände wirken darauf hin, dass ihre Mitgliedsunternehmen die Artenvielfalt auf ihren Flächen fördern.

Die Bündnispartner tragen durch einen anreiz- und chancenorientierten Dialog dafür Sorge, dass der zum Schutz der Artenvielfalt und zur Verbesserung des Mikroklimas wichtige Anteil von Dach- und Fassadenbegrünungen bei Neubauvorhaben und Bestandssanierungen deutlich erhöht wird. Dabei sollten vermehrt bodengebundene Fassadenbegrünungen sowie nutzbare Dachgärten realisiert werden. Mit der Strategie Grüne Fassaden sowie der Hamburger Gründachstrategie und der Einführung einer Solar Gründachpflicht im Neubau und Bestand ab 01.01.2027 (§ 16 HmbKliSchG) wurden von der Stadt bereits ausreichende Rahmenbedingungen für mehr Gebäudebegrünung geschaffen. Weitere Anforderungen sind nicht notwendig.

Die Bündnispartner erkennen an, dass Maßnahmen wie z. B. Fassadenbegrünungen oder Regenwasserversickerungen sowohl gesamtgesellschaftlichen Nutzen stiften als auch betriebswirtschaftliche Auswirkungen haben können. Daher streben sie in gemeinsamer Verantwortung Lösungen an, die eine sachgerechte und ausgewogene Berücksichtigung beider Ebenen ermöglichen.

6.11 Gemeinsamer Austausch

Die Erstellung der umsetzungsorientierten Machbarkeitsstudie und der sich daran anschließende Diskurs im Bündnis haben verdeutlicht, wie wichtig ein fortlaufender Praxisbezug für die Erreichung der Klimaschutzziele ist. Der gemeinsame Workshopprozess zur Umsetzung des Klimaplanes hat wertvolle Erkenntnisse gebracht, die in die Strategien der zuständigen Fachbehörden aufgenommen wurden. Die Stadt und die Wohnungsverbände vereinbarten deshalb eine Fortsetzung des gemeinsamen Austausches möglichst unter Einbeziehung ihrer Mitgliedsunternehmen zu den Fragen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung im Bereich des Wohnens.

7. Schlussbestimmung

Sollten sich Rahmenbedingungen gravierend ändern (zum Beispiel Verschärfung des Mietrechts, der energetischen Vorgaben, Art und Anteile geplanter Flächenübertragungen), so behalten sich die Bündnispartner vor, nach Analyse und Bewertung der Veränderungen einzeln oder gemeinsam den Bündnisvertrag zu beenden.

Für die Stadt:

Präses der Behörde für
Stadtentwicklung und Wohnen

Karen Pein

Präses der Behörde für
Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft

Katharina Fegebank

Präses der Behörde für
Gesundheit, Soziales und Integration

Melanie Schlotzhauer

Präses der Behörde für
Finanzen und Bezirke

Dr. Andreas Dressel

Für die Bezirksamter:

Bezirksamtsleiter Hamburg-Mitte

Ralf Neubauer

Bezirksamtsleiter Altona

Dr. Sebastian Kloth

Bezirksamtsleiter Eimsbüttel

Christian Zierau

Bezirksamtsleiterin Hamburg-Nord

Dr. Bettina Schomburg

Bezirksamtsleiter Wandsbek

Thomas Ritzenhoff

Bezirksamtsleiterin Bergedorf

Cornelia Schmidt-Hoffmann

Bezirksamtsleiter Harburg

Christian Carstensen

Für die Wohnungsverbände:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.
Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein _____
Andreas Breitner

Landesverband Hamburg des
Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. _____
Marko Lohmann

Bundesverband Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen e. V., Landesverband Nord e. V. _____
Kay Brahmst

Immobilienverband Deutschland IVD Verband der
Immobilienberater, Verwalter und Sachverständigen,
Region Nord e. V. _____
Carl-Christian Franzen

Grundeigentümer-Verband Hamburg von 1832 e. V. _____
Torsten Flomm

sowie

SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg _____
Dr. Thomas Krebs

Hamburg, den 18.03.2026