

NEUE LÖSUNGEN FÜR DEN WOHNUNGSBAU

Behörde für Stadtentwicklung
und Wohnen

Staatsrätin Jacqueline Charlier

Mediaserver Hamburg / Maxim Schulz



AGENDA

- 01 Ausgangssituation
- 02 Neubau anreizen: Rechtliche Erleichterungen
- 03 Kostenreduziert Bauen: Der Hamburg-Standard
- 04 Experimentell und einfach Bauen: Gebäudetyp E
- 05 Fazit



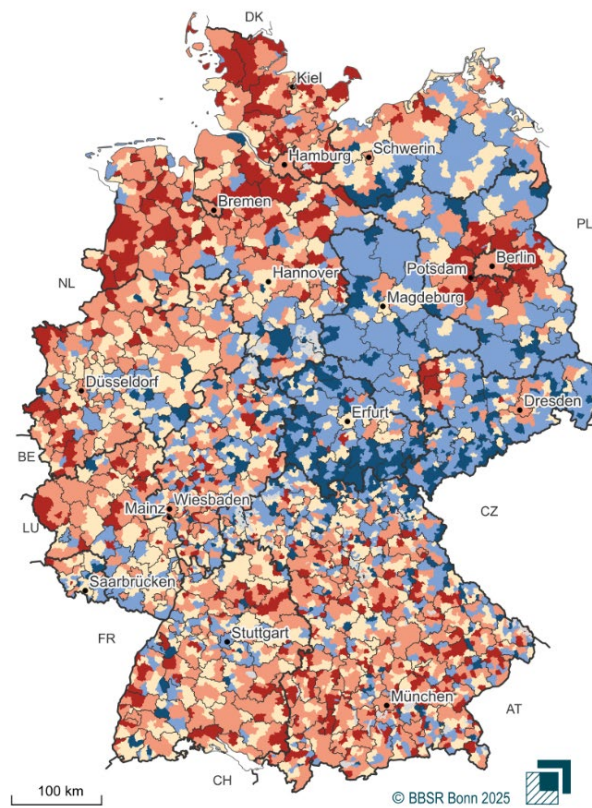
AUGANGSSITUATION BEVÖLKERUNG & MIETEN

1



Hamburg

ENTWICKLUNG WOHNRAUMBEDARF UND MIETEN



Wachsende und schrumpfende Gemeinden 2018-2023

- überdurchschnittlich wachsend
- wachsend
- keine eindeutige Entwicklungsrichtung
- schrumpfend
- überdurchschnittlich schrumpfend
- gemeindefreies Gebiet

Betrachtete sechs Entwicklungsindikatoren - demographische Indikatoren (doppelte Gewichtung):

- Bevölkerungsentwicklung 2018-2023
- Wanderungssaldo der Jahre 2018-2023
- Entwicklung der Erwerbsfähigen 2018-2023

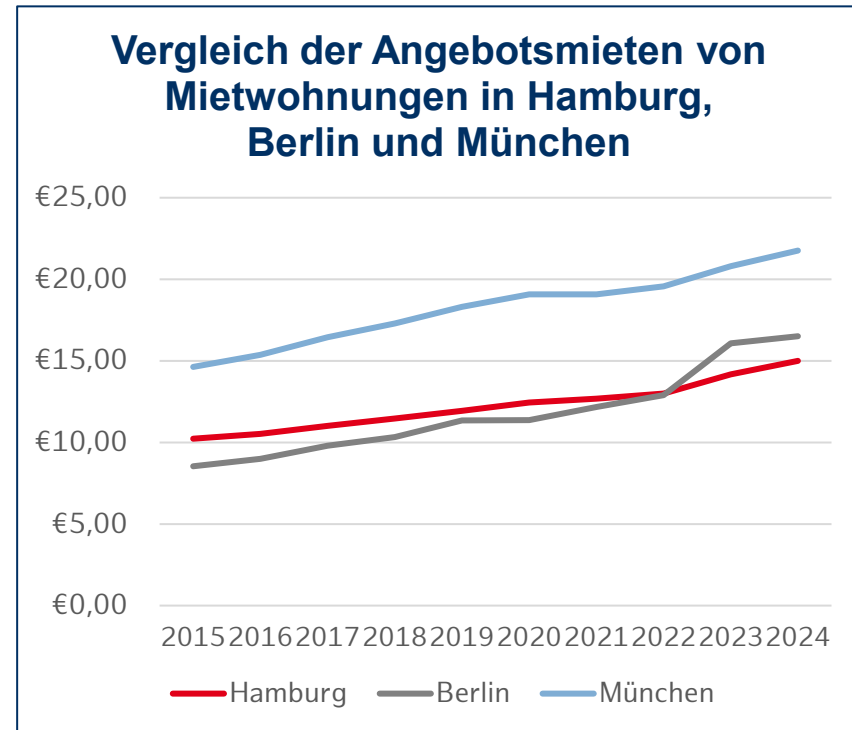
wirtschaftsorientierte Indikatoren (einfache Gewichtung):

- Beschäftigtenentwicklung 2018-2023
- Veränderung der Arbeitslosenquote 2017/18-2022/23 (in Abhängigkeit vom Niveau der Arbeitslosigkeit)
- Entwicklung Gewerbesteuergrundaufkommen 2017/18-2022/23

Klassifizierung nach Gesamtpunktzahl für Lage der Entwicklungs-indikatoren im untersten (0 Punkte) bis obersten Quintil (4 Punkte):

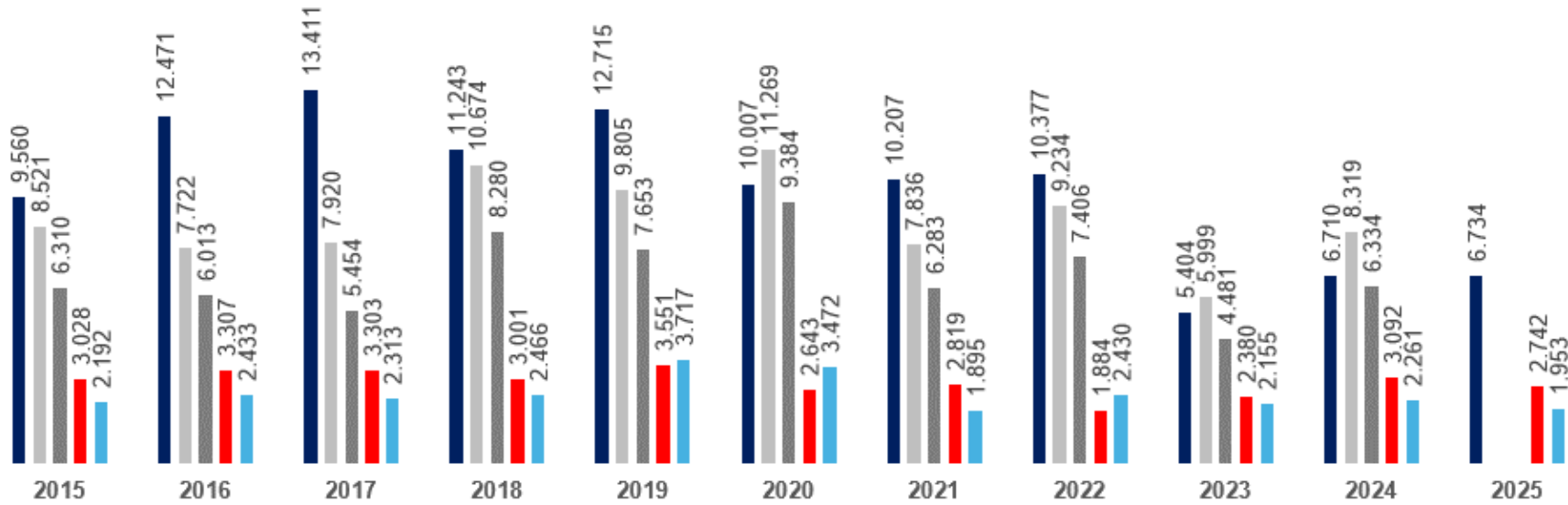
- überdurchschnittlich wachsend: 19 bis 24 Punkte
- wachsend: 14 bis 18 Punkte
- keine eindeutige Entwicklungsrichtung: 11 bis 13 Punkte
- schrumpfend: 6 bis 10 Punkte
- überdurchschnittlich schrumpfend: 0 bis 5 Punkte

Datenbasis: Laufende Raumbearbeitung des BBSR
Geometrische Grundlage: VG5000 (Gemeindeverbände),
Stand 31.12.2024 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: N. van Nuland



WOHNUNGSBAUBILANZ SEIT 2015 IN HAMBURG

- Genehmigte Wohneinheiten 2015-2025 (31.12.2025): 108.839
- Fertiggestellte Wohneinheiten 2015-2024 (31.12.2024): 87.299
- Fertiggestellte Geschosswohnungen 2015-2024 (31.12.2024): 67.598
- Bewilligte geförderte Wohneinheiten 2015-2025 (1./2. Förderweg; 31.12.2025): 31.750
- Fertiggestellte geförderte Wohneinheiten 2015-2025 (1./2./3. Förderweg; 31.12.2025): 27.287



NEUBAU ANREIZEN:
RECHTLICHE
ERLEICHTERUNGEN

2



Hamburg

NOVELLE DER HAMBURGISCHEN BAUORDNUNG

1. Erleichterungen für den Wohnungsbau

- Erleichterungen Umnutzung
- Abweichungen als „Soll-Vorschrift“

2. Neuordnung von Genehmigungsverfahren

3. Anpassungen an die Musterbauordnung

- Bundesweit einheitlicher Ordnungsrahmen



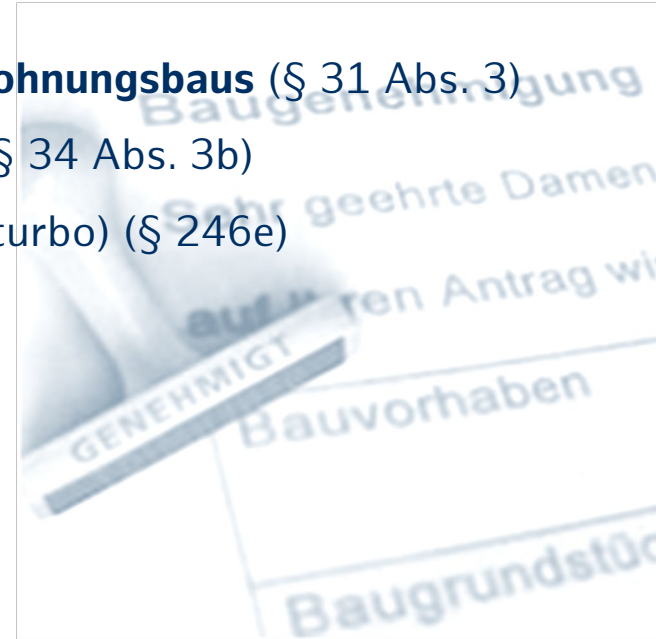
BauGB-Novelle durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und der Wohnraumsicherung

Erleichterungen für die Genehmigung von Wohnungsbau

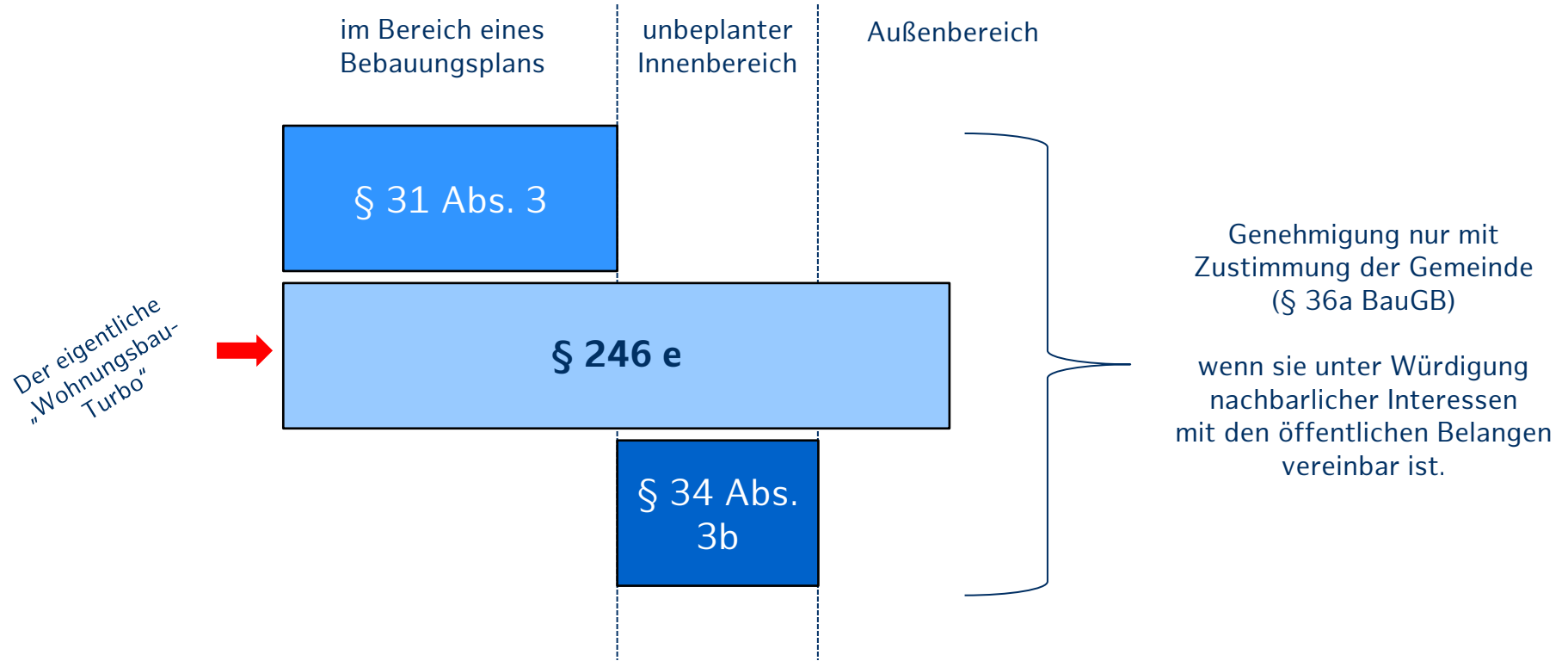
- Angepasste **erweiterte Befreiungen zu Gunsten des Wohnungsbaus** (§ 31 Abs. 3)
- Möglichkeit für das **Abweichen vom Einfügungsgebot** (§ 34 Abs. 3b)
- Befristete **Sonderregelung für den Wohnungsbau** (Bauturbo) (§ 246e)

alles fortan erfordert die

- **Zustimmung der Gemeinde** (§ 36a)



Erleichterungen für die Genehmigung von Wohnungsbau



Was kann der Bauturbo nach § 246e BauGB?

Durch § 246e BauGB kann

- von den Vorschriften des BauGB oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung
 - unter Würdigung nachbarlicher Interessen
 - mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- die erforderliche Änderung / Aufstellung eines Bebauungsplans kann entfallen und Wohnungsbau abweichend vom geltenden Planungsrecht genehmigt werden
- Jedoch werden keine Abweichungen von Fachrecht, wie etwa dem Naturschutz-, Immissionsschutz-, Denkmalschutz-, Wasser- oder Artenschutzrecht damit ermöglicht.

Ausblick zum Bauturbo

- **Beschleunigte Umsetzung** von Wohnungsbauvorhaben durch Verzicht auf vorlaufendes Bebauungsplanverfahren
- **Aktivierung zusätzlicher Baupotenziale**, die bisher aufgrund hoher Zeit- und Kostenaufwände für B-Planverfahren nicht genutzt wurden
- Neben dem § 246e BauGB werden die **zusätzlichen Erleichterungsmöglichkeiten** durch den §31 Absatz 3 und §34 Absatz 3b BauGB ein hohes Maß an Wirkung erzielen können.
- Verkürzte Verfahrenszeiten können **preisdämpfend** wirken.
- Nutzung der „Phase Null“ des Hamburg Standards zur **frühzeitigen Klärung** von Anforderungen und zügigen Erstellung genehmigungsfähiger Bauanträge

KOSTENREDUZIERT
BAUEN:
DER HAMBURG-STANDARD

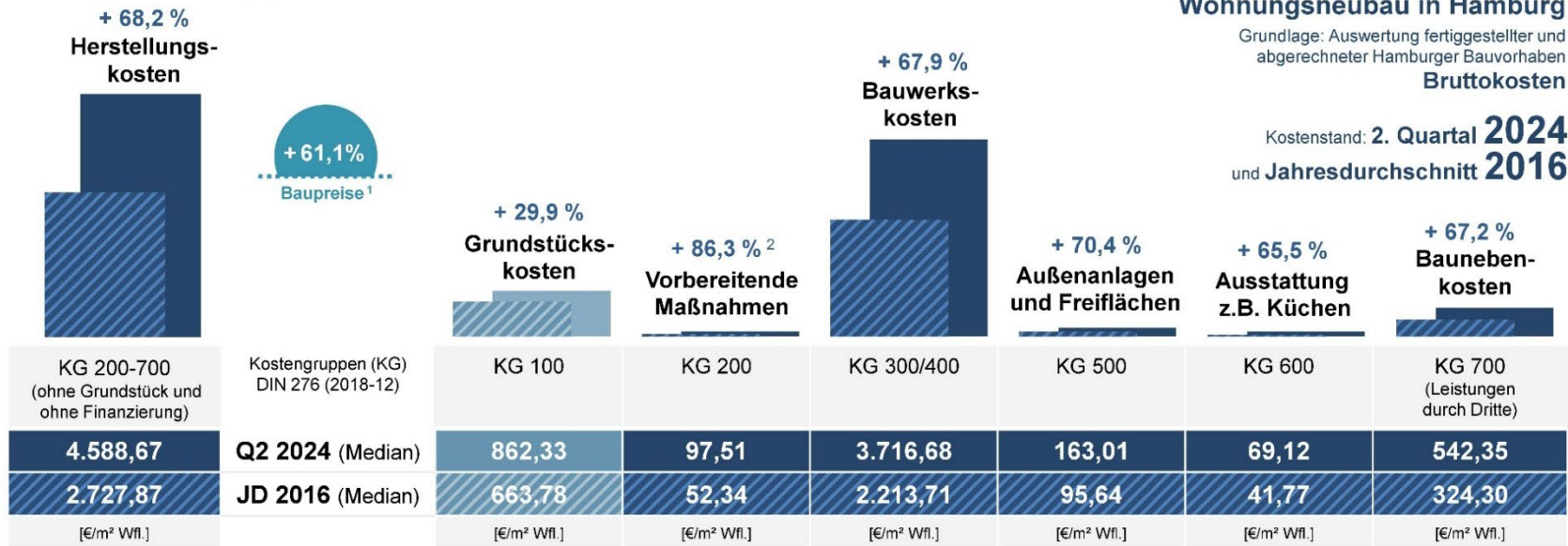
3



Hamburg

HERSTELLUNGS- UND GRUNDSTÜCKSKOSTEN IN HAMBURG

KOSTENENTWICKLUNG VON 2016 BIS 2024



© ARGE Schleswig-Holstein, 2025

¹⁾ Baupreise/ Preisindex (Destatis): Betrachtung ohne Berücksichtigung der Effekte von Mengen- bzw. Ausführungsänderungen als Folge veränderter Strukturen bzw. Anforderungen im Gebäudebereich

²⁾ Überdurchschnittlicher Kostenanstieg in KG 200 durch eine vermehrte Zunahme von Projekten des Bestandsersatzes inkl. der damit verbundenen zusätzlichen Maßnahmen zum Abbruch, zur Sicherung und zur Altlastenbeseitigung

HERSTELLUNGSKOSTEN IN HAMBURG

(HÄUFIGKEITSVERTEILUNG IN SIGNIFIKANTEN KOSTENINTERVALLEN)

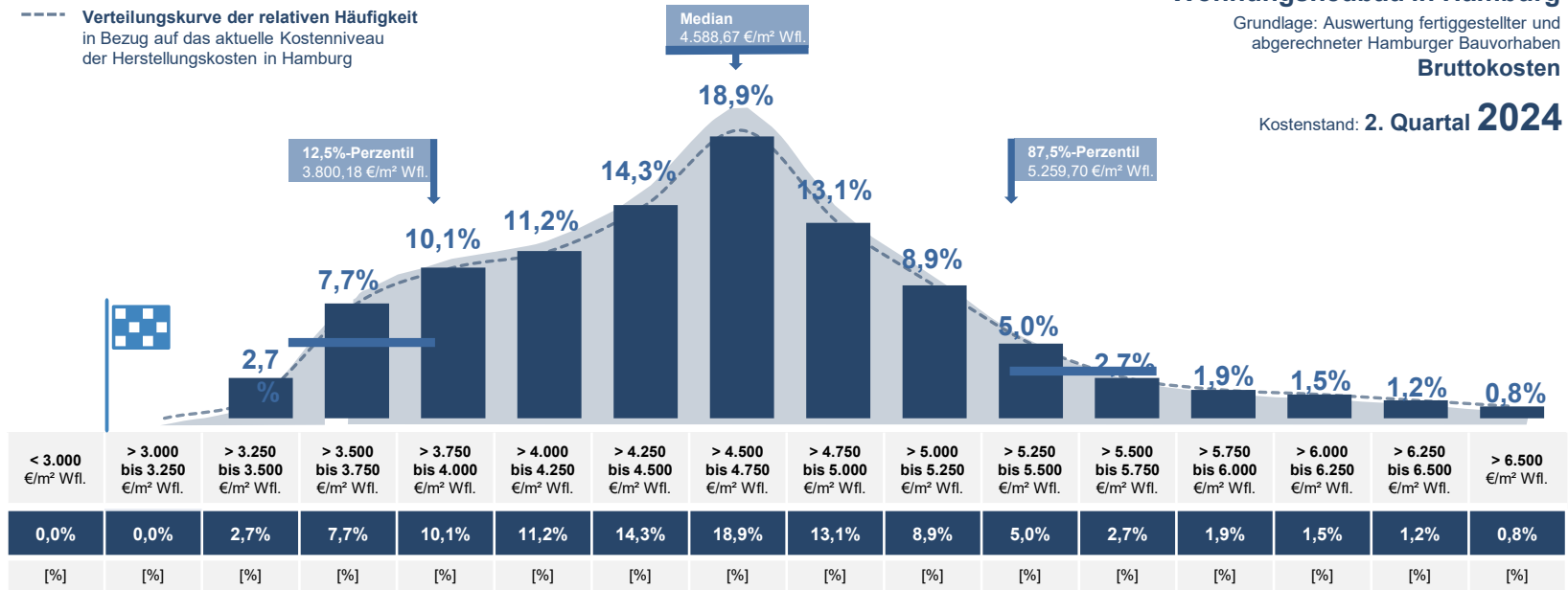
Wohnungsneubau in Hamburg

Grundlage: Auswertung fertiggestellter und abgerechneter Hamburger Bauvorhaben

Bruttokosten

Kostenstand: **2. Quartal 2024**

----- Verteilungskurve der relativen Häufigkeit in Bezug auf das aktuelle Kostenniveau der Herstellungskosten in Hamburg

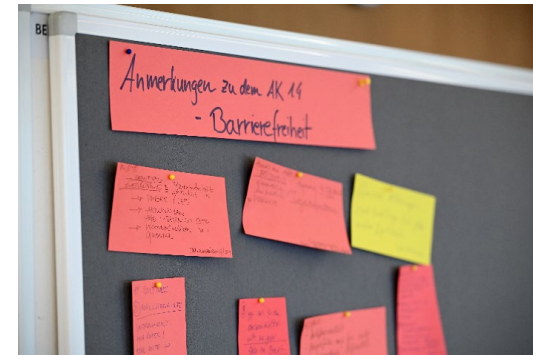


Hinweis: Herstellungskosten (Errichtungskosten) - Kostengruppen 200-700 (ohne Grundstück und ohne Finanzierung)

DIE INITIATIVE KOSTENREDUZIERTES BAUEN



©BSW/ André Stark



©BSW/ André Stark



©Agentur LOVED



©BSW/ Janis Beckermann

NEUE WEGE FÜR DEN WOHNUNGSBAU

WWW.BEZAHLBARBAUEN.HAMBURG

Alle Informationen zum Hamburg-Standard und den erarbeiteten Ergebnissen finden Sie auf unserer Webseite

www.bezahlbarbauen.hamburg



DIE DREI HANDLUNGSFELDER DER INITIATIVE

Kostenreduzierte Baustandards



- AK Entwicklung technische Grundlage
- AK Rechtsichere Umsetzung
- AK Pilotprojekte und Best Practice
- Kostenersparnisse durch weitere Maßnahmen

Optimierte Prozesse und Planung



- AK Kostentreiber im Planungs- und Bauprozess
- AK Aus Erfahrungen lernen – Kostenfallen vermeiden
- AK Bildung von Bauteams

Beschleunigte Verfahren



- AK Projektentwicklung von der „Phase Null“ bis zum Bauantrag
- AK Bebauungsplanverfahren effizienter gestalten
- AK Optimierte Antragsverfahren durch Antragskonferenzen
- AK Genehmigungsverfahren optimieren und digitalisieren

Hamburg-Standard

EINSPARPOTENZIALE



- Hamburger Medianhaus:
- 31 Wohnungen
 - 2.109,5 m²
 - Einzelhaus
 - 5 Vollgeschosse
 - Ø Wohnungsgröße 68m²

Kostenreduzierende Baustandards	Weitere Maßnahmen	Optimierte Prozesse & Planung	Beschleunigte Verfahren
bis zu 600 €	bis zu 1000 €	bis zu 400€	

**Einsparpotenzial gesamt:
bis zu 2000€ brutto
je m² Wohnfläche im Neubau**

EINSPARPOTENZIAL HANDLUNGSFELD 1: KOSTENREDUZIERENDE BAUSTANDARDS



- Hamburger Medianhaus:
- 31 Wohnungen
 - 2.109,5 m²
 - Einzelhaus
 - 5 Vollgeschosse
 - ∅ Wohnungsgröße 68m²

Bauliche Standards	Technische Standards	Barrierefrei Standards	Schallschutz Standards	Brandschutz Standards
Unter anderem: Kubatur, Statik, Primärkonstruktion, Zertifizierung, Feuchteschutz, Wärmebrückenberechnun g, UG Treppenhaus, Fenster, Verglasung	Unter anderem: Energetischer Standard, Wärmebedarf, Warmwasser, Lüftung, Elektro	Unter anderem: Bewegungsflächen Pflegebett, Schwelle an Fenstertüren, barrierefreier Nebeneingang	Unter anderem: DIN 410-9 als Standard, Erleichterung Anforderungen Trittschalldämmung, Praxisnähere Kenngrößen gebäudetechnische Geräusche	Unter anderem: Anforderung Treppenraum, Nachweis Stellflächen, Sicherheit
Bis zu 221€ brutto/m² Wfl.	Bis zu 130€ brutto/m² Wfl.	Bis zu 94€ brutto/m² Wfl.	Bis zu 55€ brutto/m² Wfl.	Bis zu 125€ brutto/m² Wfl.

Einsparung durch
weitere Maßnahmen
bis zu 300 €/m² Wfl.
möglich

Einsparpotenzial gesamt: > 600€ brutto/m² Wohnfläche

[Einsparpotenzial aller 65 Einzelmaßnahmen: 1000€ brutto/ m² Wfl., jedoch nicht kumulierbar.]

ERSTE EINIGUNGEN IM BRANDSCHUTZ



Drei FAQ* zu Änderungen im Brandschutz veröffentlicht (Juni und Oktober 2025)

- Anwendbarkeit der **dreiteiligen Schiebleiter** beim Nachweis des 2. Rettungsweges
→ Nachverdichtung, Dachgeschoss-Ausbau und Aufstockungen zu Wohnzwecken
- § 45 HBauO Wohnungen
→ Ermöglicht den Einsatz von **Lithium-Batterien für Rauchwarnmelder** (statt Netzbetrieb) in Wohnhochhäusern
- § 33 HBauO (Fassung 2026): **Sicherheitstreppenraum**
→ Mindestanforderungen an einen sicher benutzbaren Treppenraum, um auf den zweiten Rettungsweg verzichten zu können



Zwischenbilanz (November 2025):

- 69 Anfragen eingegangen
- 50 positiv beschieden
- 11 bisher unbestimmt
- Einige positive Vorbescheide nur durch dreiteilige Schiebleiter möglich
- Projekte mit 419 Nutzungseinheiten positiv bewertet!



- In einem Pilotprojekt bereits Reduzierung von ursprünglich 4 Treppenhäusern auf 2 Sicherheitstreppenräume

WEITERE MAßNAHMEN

Max. Kosteneinsparpotenzial je Themenfeld

Organisation	Wettbewerbe	125 €/m ² Wfl.
	Vergabe	250 €/m ² Wfl.
	Baugrundverhältnisse	55 €/m ² Wfl.
	Planungsparameter/-benchmarks	136 €/m ² Wfl.
	Beteiligte am Bau	117 €/m ² Wfl.
Optimieren	Skalierungen	240 €/m ² Wfl.
	Fassadengestaltung	107 €/m ² Wfl.
	Grundrisse	40 €/m ² Wfl.
	Erschließung	40 €/m ² Wfl.
	Kompaktheit	81 €/m ² Wfl.
	Gebäudeformen	100 €/m ² Wfl.

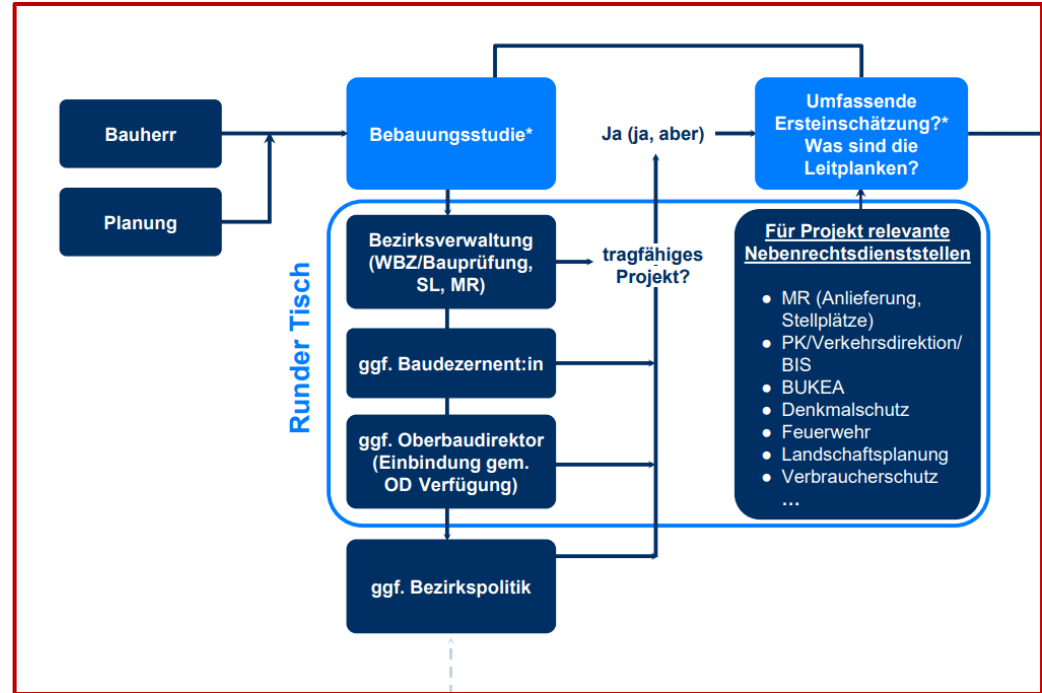
Lowtech	Ausbau & Ausstattung	37 €/m ² Wfl.
	Haustechnik	54 €/m ² Wfl.
	Besondere Qualitäten In Außenanlagen	55 €/m ² Wfl.
	Dachbegrünung	<i>Anmerkung</i>
	Aufzug	96 €/m ² Wfl.
Weglassen	Tiefgarage	339 €/m ² Wfl.
	Keller	233 €/m ² Wfl.
	Freisitze	147 €/m ² Wfl.
	Oberirdische Stellplätze	52 €/m ² Wfl.

Einsparpotenzial: bis zu 1000€ brutto je m² Wohnfläche

[Einsparpotenzial aller Einzelmaßnahmen: 2000€ brutto/ m² Wfl., jedoch nicht kumulierbar.]

PHASE 0 – ALS NEUER STANDARD

- Alle wichtigen Entscheidungen **verbindlich in früher Planungsphase** treffen
- **Neuer Standard für alle Projekte mit**
 - fehlendem Planrecht
 - unklarem Umgang mit bestehendem Planrecht
 - deutlichen Abweichungen vom Planrecht
- **Ziel:** Planungsschleifen vermeiden und Kosten reduzieren
- Vor Projektumsetzung alle Anforderungen so vereinbaren, dass **Zielkorridor von 3.000€/m²** Wohnfläche erreichbar ist



VERBREITUNG & ANWENDUNG HAMBURG-STANDARD



Wissenstransfer

- Verbreitung durch Mitglieder der Initiative als Multiplikator:innen in ihren Branchen
- Verbreitung in Fachbehörden innerhalb Hamburgs
- Veranstaltungen und Fortbildung für Planer:innen, Bauprüfer:innen, etc.



Anwendung Hamburg-Standard


- Berücksichtigung & Umsetzung in Planung und Ausführung
- Pilotprojekte in allen Bezirken ab Juli 2025
- Pilotprojekte im Wilhelmsburger Rathausviertel ab 2025

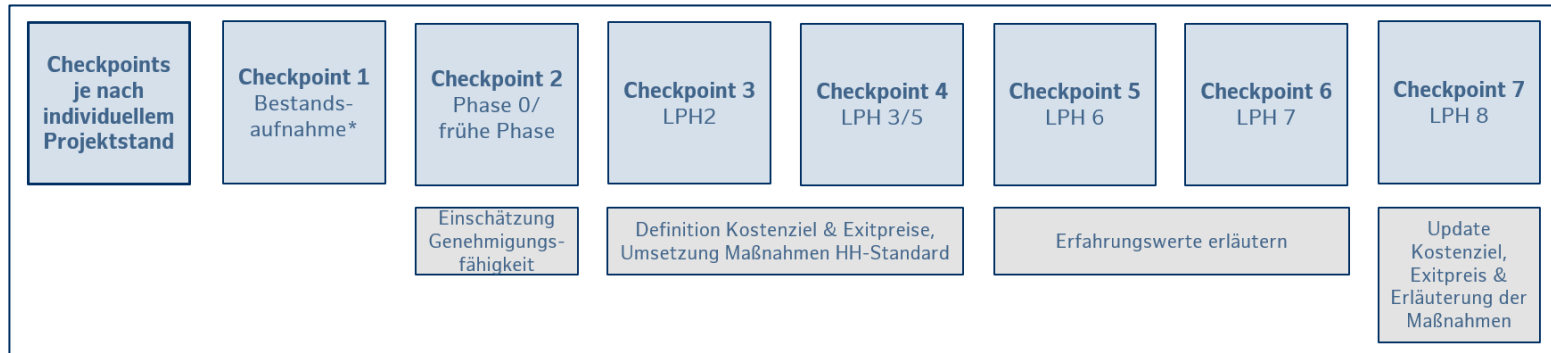


Bundesweite Umsetzung

- Plattform zum Wissensaustausch zum Kostenreduzierten Bauen
- Abweichungen von anerkannten Regeln der Technik zivilrechtlich erleichtern
- Fortlaufender Steigerung von geltenden Standards vorbeugen

PILOTPROJEKTE HAMBURG-STANDARD

- Erprobung und Evaluation aller Maßnahmen des Hamburg-Standard
- Evaluation nach festgelegten Check-Points **ITUBS**
- Beraterpool aus der Initiative für alle Handlungsfelder 



Ziel: Überprüfung der Wirksamkeit des Hamburg-Standards in allen Handlungsfeldern

13 PILOTPROJEKTE IN DEN BEZIRKEN



- Verteilt auf alle sieben Bezirke
- Insgesamt 1.200 Wohnungen
- Kleinstes Projekt mit 9 WE, größtes Projekt mit 240 WE
- Große Vielfalt an Bauvorhaben – von privaten Bauherren, über städtische und kirchliche Wohnprojekte bis hin zu Baugenossenschaften.
- Eigentumswohnungen, frei finanzierte und geförderte Mietwohnungen
- In konventioneller, serieller und Modulbauweise

PILOTPROJEKTE IM WILHELMSBURGER RATHAUSVIERTEL

- Bewerbung von 19 Projekten
 - 10 Baugemeinschaften
 - 4 Öffentliche Träger
 - 5 Projektentwickler
- Insgesamt ca. 1.000 WE
- Projekte von 36 WE bis 147 WE
- Vergabe im Erbbaurecht mit Laufzeit über 100 Jahre
- Grundstücksgrößen von 749 m² bis 8181 m²
- Geplante BGF je Grundstück von 1.445 m² bis 17.350 m²
- Vorhaben mit
 - Serielltem Bauen
 - Holzbau
 - Konventionellem Bau
 - Recyclingbau



RECHTSSICHERE ANWENDUNG

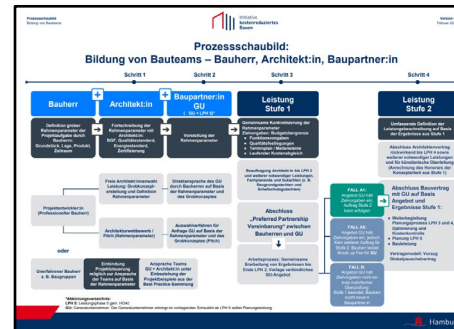
MIETRECHTLICHES GUTACHTEN

- Prof. Artz, Universität Bielefeld
- Transparente Aufklärung von Mieter:innen und Käufer:innen
- Musterklauseln für rechtssichere Vermietung nach dem Hamburg-Standard:

WERKVERTRAGSRECHT

- Arbeitskreis der Initiative kostenreduziertes Bauen
- Mustervertragsklauseln zur möglichst rechtssicheren Umsetzung der Abweichungen von technischen Standards

BILDUNG VON BAUTEAMS



Initiative kostenreduziertes Bauen



Vertrag über GU-Kooperationsleistungen im Bauteam zur Anwendung des Hamburg-Standards
Mustervertrag

Initiative kostenreduziertes Bauen



Vertrag über Architektenleistungen im Bauteam zur Anwendung des Hamburg-Standards
Mustervertrag

- Schaubild und Gelingensbedingungen
- Vorteile:
 - Frühe Zusammenarbeit
 - Qualität in der Planung steigern
 - Umplanungen vermeiden
 - Wissen ausnutzen
- Veröffentlichung von Mustervertragsklauseln

EXPERIMENTELL UND
EINFACH BAUEN:
GEBÄUDETYP E

4



Hamburg

GEBÄUDETYP E IN BAYERN

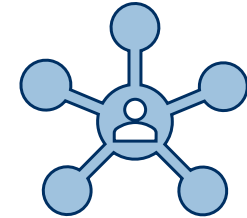
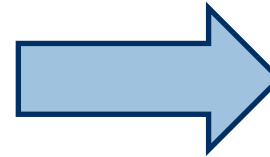
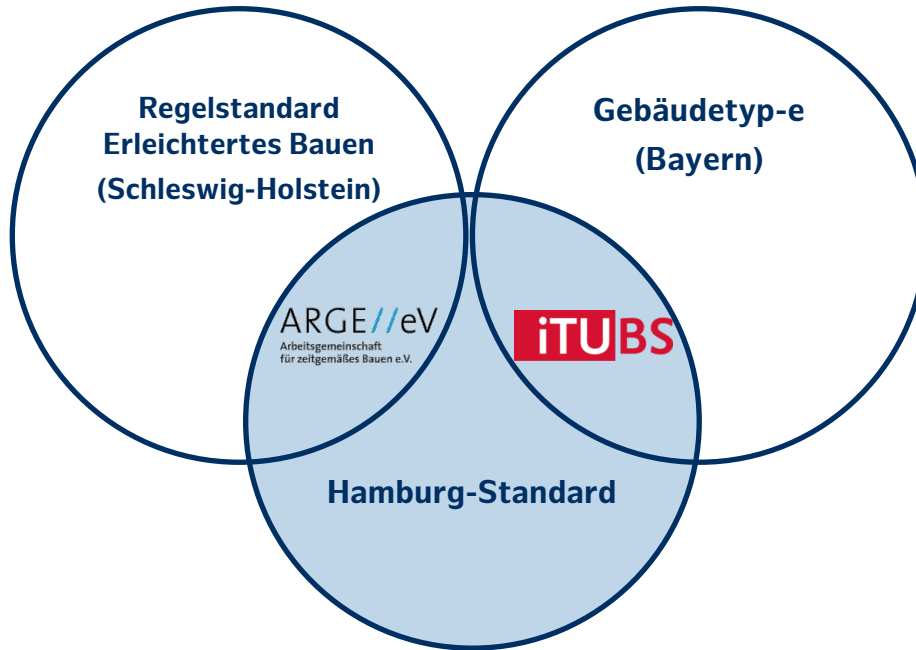
- 19 Modellprojekte zur Erprobung einfacher und experimenteller Bauweisen
- gewohnte Baustandards hinterfragen und auf für Nutzer:innen angemessenes Maß anpassen
- Zentrales Element: Änderung Artikel 63 der Bayerischen Bauordnung:

(1) ¹Die Bauaufsichtsbehörde soll Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und auf Grund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie (...) ²Dies gilt insbesondere für

1. Vorhaben, die der Weiternutzung bestehender Gebäude dienen,
2. Abweichungen von den Anforderungen des Art. 6, wenn ein rechtmäßig errichtetes Gebäude durch ein Gebäude höchstens gleicher Abmessung und Gestalt ersetzt wird,
3. Vorhaben zur Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien,
4. Vorhaben zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen.



WISSENSTRANSFER UND WISSENSAUFBAU



Erkenntnisse aus **allen Länderinitiativen** sollen in **Bundesplattform zum kostenreduzierten Bauen** überführt werden

GEBÄUDETYP E – ECKPUNKTE DER BUNDESREGIERUNG

Koalitionsvertrag Mai 2025

Baustandards werden überprüft und der Gebäudetyp E abgesichert. Die Bindungswirkung von Normsetzung durch Selbstverwaltungsorganisationen wird überprüft und auf ein sicherheitsrelevantes Maß zurückgeführt. Um den Gebäudetyp E zivilrechtlich zu ermöglichen, wird eine gesetzliche Verknüpfung mit den technischen Baubestimmungen der Länder vorgenommen. Das Abweichen von den anerkannten Regeln der Technik stellt künftig keinen Mangel mehr dar.

- November 2025: Gemeinsame Eckpunkte von **Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz** und **Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen**
- Zivilrechtliche Vereinfachungen: Einführung eines **Gebäudetyp-E-Vertrages** im BGB, mit dem **rechtssicher einfachere Baustandards vereinbart** werden können
- Etablierung des Gebäudetyp-E in der Praxis:
 - Etablierung in Planungs- und Baupraxis,
 - Auswertung bisheriger Pilotprojekte
 - Erstellung einer Best-Practice Sammlung, inkl. Verträge
 - Evaluation von Wohnqualität, baukulturellen Aspekten, Nachhaltigkeit und Auswirkungen auf urbanen Raum

FAZIT

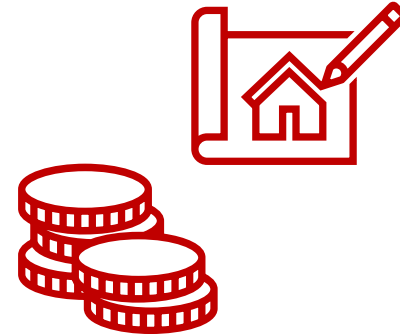
5



Hamburg

BEZAHLBARER WOHNRAUM: GEHT NUR GEMEINSAM!

- ✓ **Gute Regelungen**
- ✓ **Beschleunigte Verfahren**
- ✓ **Ausreichend Förderung**
- ✓ **Starke Bündnisse**
- ✓ **Fokus auf das Wesentliche**



VIELEN DANK FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT

Mediaservice Hamburg / Andreas Vallbracht