



DER HAMBURGER ZINSHAUSMARKT NIMMT FAHRT AUF

Steigende Transaktionszahlen kennzeichnen den Hamburger Zinshausmarkt in 2025. Die vom Gutachterausschuss Hamburg bereitgestellten Werte liegen nach drei Quartalen über denen des Boomjahres 2021. Der Umsatz allerdings liegt bis dato um 38 % hinter dem des Rekordjahres.

Viel Bewegung am Hamburger Zinshausmarkt in diesem Jahr. 348 Transaktionen nach drei Quartalen bedeuten ein haarscharfes Plus von einer Transaktion gegenüber den ersten neun Monaten des Rekordjahres 2021. Und: Die bisherigen Verkaufszahlen dieses Jahres liegen um ein Drittel über denen von 2024.

Umsatzplus von 70 %

Zunehmend können sich Verkäufer und Käufer auf einen Preis verständigen – und der liegt deutlich unter dem Wert von 2021. Während im Jahr 2021 bis zum 30. September ein Umsatz von 1,85 Mrd. Euro erzielt wurde, lag der Wert in diesem Jahr bei 1,14 Mrd. Euro – bei nahezu der gleichen Anzahl von Verkäufen. Mit einem Umsatzplus von knapp 70 % deutlich positiver gestaltet sich die Wahrnehmung im Vergleich mit 2024.

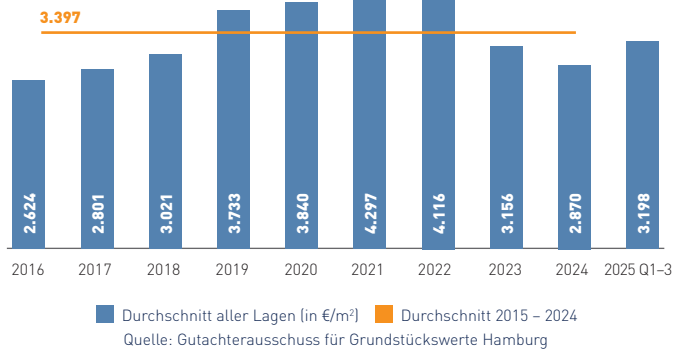
Setzt man die Umsatzanteile der ersten neun Monate 2021 – 2024 in Beziehung zum Gesamtjahresergebnis, ist für dieses Jahr mit rund 500 Transaktionen zu rechnen sowie einem Umsatz von 1,7 Mrd. Euro.

Quadratmeterpreis steigt um 18 %

Der ansteigende Geldumsatz spiegelt sich sowohl in den Preisen je Quadratmeter wie auch in den Verkaufsfaktoren. Mit 3.198 €/m² wurde im Mittel ein um 18 % höherer Preis erzielt als zum Ende des dritten Quartals 2024. 18 der 149 ausgewerteten Transaktionen erfolgten mit Teilungsabsicht. Hier lag der Durchschnittspreis mit 3.947 €/m² um gut ein Viertel über dem der Transaktionen ohne Teilungsabsicht (3.092 €/m²). Zum Vergleich: Der Durchschnittspreis am Ende des dritten Quartals 2021 lag bei 4.411 €/m².

PREISENTWICKLUNG HAMBURGER ZINSHÄUSER

Deutliche Preiserhöhung in den ersten 3 Quartalen 2025

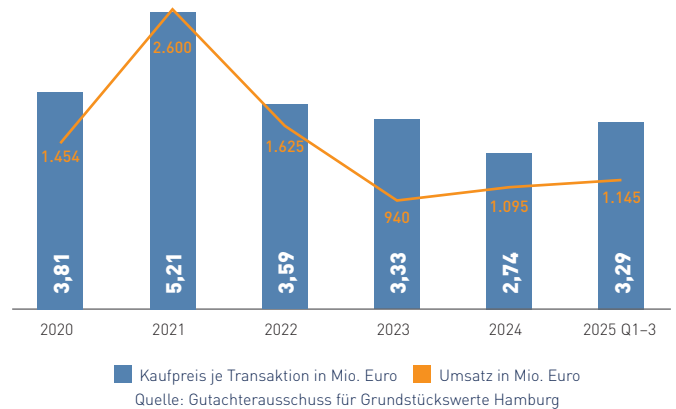


Der durchschnittliche Verkaufsfaktor legte seit dem dritten Quartal 2024 um 2,6 auf 22,8 Jahresnettomieten zu. Zum Vergleich: 2021 wurde nach neun Monaten ein Faktor von 32,4 im Mittel erzielt.

Wenig Überraschendes bietet das Ranking der attraktivsten Stadtteile. Bis zum Ende des dritten Quartals wurden in Hamburg 24 Transaktionen gezählt, in Eimsbüttel 17 und in Winter-

TRANSAKTIONSVOLUMEN AM HAMBURGER ZINSHAUSMARKT

2025 bereits nach 3 Quartalen mehr Umsatz als 2024



hude 15. In dieser Reihenfolge belegen diese Stadtteile auch die Medaillenränge der letzten zehn Jahre.

Dass sowohl Transaktionen wie auch Preise und Faktoren recht klar steigen, ist aus Perspektive von ZINSHAUSTEAM & KENBO auch auf die sicheren Cash-Flow-Perspektiven von Zinshäusern zurückzuführen: Der Wohnungsbau lahmt bis dato, die Mieten klettern.

HAMBURGER EIGENTUMSWOHNUNGEN SIND WIEDER BEGEHRT

Das Interesse an Eigentumswohnungen in Hamburg hat sich 2025 deutlich belebt. In den ersten neun Monaten 2025 wurden nach Zahlen des Gutachterausschusses mehr Bestandswohnungen verkauft als im Vergleichszeitraum des Boomjahres 2021. Der Markt für Neubauwohnungen hingegen wird noch gebremst durch hohe Preise und beschädigtes Vertrauen in die Bauträger.

„Im dritten Quartal hat das Interesse an Eigentumswohnungen in Hamburg gegenüber dem ersten Halbjahr noch mal deutlich an Fahrt gewonnen“, erklärt Nick Schröder, Geschäftsführender Gesellschafter bei ZINSHAUSTEAM & KENBO Projektvermarktung GmbH. „Seit dem Frühsommer haben wir ziemlich stabile Zinsen. Das sorgt für Sicherheit auch bei den Kaufpreisen.“ Nach dem deutlichen Einbruch von bis zu 25 % bis 2023 hätten sich die Kaufpreise inzwischen wieder um 10 % bis 15 % erhöht.

15 % mehr Transaktionen als 2024

Die Zahlen des Gutachterausschusses Hamburg für die ersten drei Quartale 2025 bestätigen diese Wahrnehmung. Mit 4.090 Transaktionen gab es gegenüber dem Vergleichszeitraum 2024 ein Plus von 15 %. Dies basiert allerdings primär auf dem Zuwachs von 17 % bei Eigentumswohnungen im Bestand. Mit 3.584



Einheiten wurden in diesem Jahr bisher mehr Bestandswohnungen als in den ersten neun Monaten des Boomjahres 2021 mit 3.457 Transaktionen verkauft. Und auch der Geldumsatz in diesem Seg-

ment liegt mit 1,67 Mrd. Euro leicht über dem von 2021.

Deutlich hinter den Zahlen von 2021 zurück bleiben die Neubauwohnungen.

„Durch die hohen Grundstückspreise und Baukosten können Bauträger nur hochpreisige Neubauwohnungen anbieten.“

Laura Urbath

Geschäftsführende Gesellschafterin
ZINSHAUSTEAM & KENBO
Projektvermarktung GmbH



506 Transaktionen erfasste hier bisher der Gutachterausschuss. Das sind zwar 7 % mehr als 2024 und doppelt so viele wie 2023, allerdings auch weniger als die Hälfte der 2021 verkauften Neubauwohnungen.

Käufer wollen Wohnungen sehen können

„Das Vertrauen der Interessenten, eine Immobilie vom Plan zu kaufen, ist noch nicht wieder da“, verweist Laura Urbath, geschäftsführende Gesellschafterin bei ZINSHAUSTEAM & KENBO, auf die durch Insolvenzen verursachten Schäden in der Beziehung zwischen Bauträgern und Käufern. „Die Menschen wollen in der Wohnung stehen können, für die sie sich interessieren.“ Zudem seien neue Eigentumswohnungen hochpreisig. „Die Bauträger haben die Grundstücke teu-

er eingekauft. Auch die Baukosten sind weiterhin hoch. Die können nur zu hohen Preisen verkaufen“, verdeutlicht Laura Urbath das Dilemma. So hat der Gutachterausschuss in diesem Jahr für Wohnungen ab Jahrgang 2020 Durchschnittspreise von 4.436 €/m² in schlechter Lage bis 14.312 €/m² in bevorzugter Lage erfasst. Selbst in mäßigen und mittleren Lagen wurden die Wohnungen im Mittel für über 7.300 €/m² veräußert. Im Vergleich dazu können Käufer mit Wohnungen der Jahrgänge 1960 bis 1979 in mäßigen, mittleren und guten Lagen 35 % bis 50 % sparen.

Auch Kapitalanleger sind wieder da

Und die Bereitschaft zu investieren ist wieder da. „Unvermietete Wohnungen in attraktiven Lagen funktionieren wie-

der sehr gut“, betont Nick Schröder. „Das liegt auch am Mietmarkt, der so angespannt ist, wie nie zuvor.“ So investierten etwa eigenkapitalstarke Eltern Studierender mit dem Kauf einer Wohnung auch in ihre Altersvorsorge. Junge Paare nutzten das aus steuerlichen Gründen ausgezahlte Vorerbe ebenfalls, um zu kaufen.

„Eine 120 m² große 4-Zimmer-Wohnung in Eppendorf, 50 m² auf zwei Zimmern in Eimsbüttel oder eine 2,5-Zimmer-Wohnung mit einer Büroecke in Winterhude sind Selbstläufer“, sagt Nick Schröder. Und weil der Markt sich stabilisiert habe, hat ZINSHAUSTEAM & KENBO auch selbst Wohnungen gekauft – für den Bestand oder um sie an Kapitalanleger weiterzuverkaufen. Denn auch die sind wieder da – „oft so eigenkapitalstark, dass sie nicht finanzieren müssen“, weiß Laura Urbath.

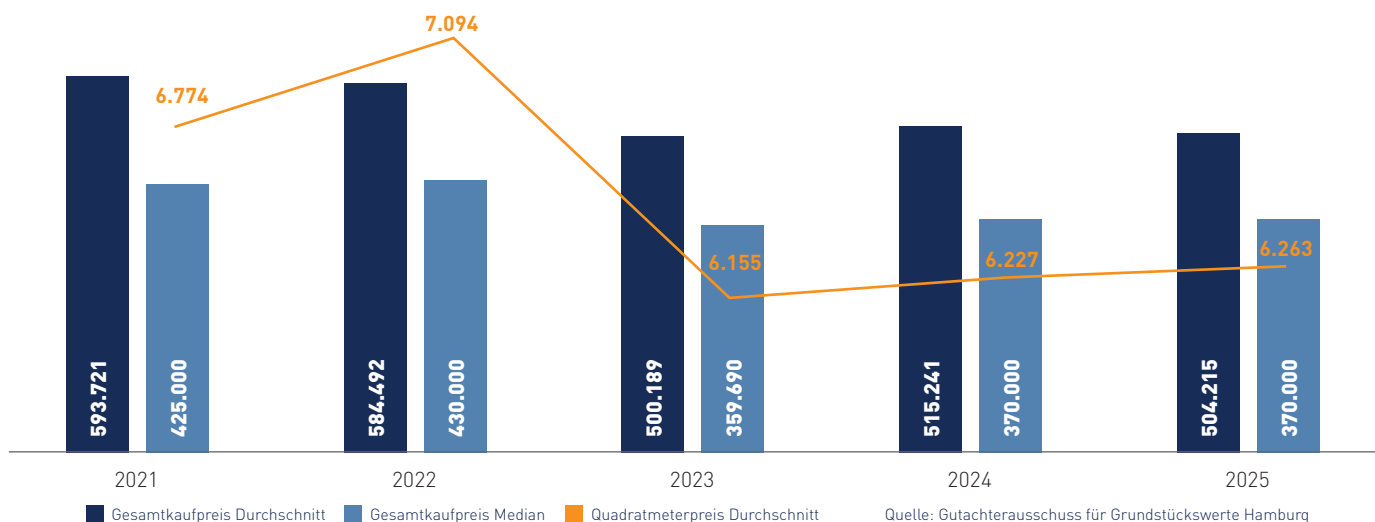
Umwandlungsverbot und Milieuschutz bremsen den Markt

Gebremst werde der Markt durch die restriktive Genehmigungspflicht bei der Umwandlung von Miet- zu Eigentumswohnungen – die mit Verabschiedung des Bauturbo bis Ende 2030 verlängert wurde – sowie durch soziale Erhaltungsgebiete. Nick Schröder kritisiert: „Ohne diese Regulierungen hätten wir deutlich mehr Angebot und könnten mehr Menschen ins Eigentum bringen.“

Jenseits dessen erwartet Laura Urbath eine weitere Belebung des Marktes für Eigentumswohnungen – „und auch der Neubau kommt langsam zurück“.

PREISE HAMBURGER EIGENTUMSWOHNUNGEN 3. QUARTAL 2021 – 2025

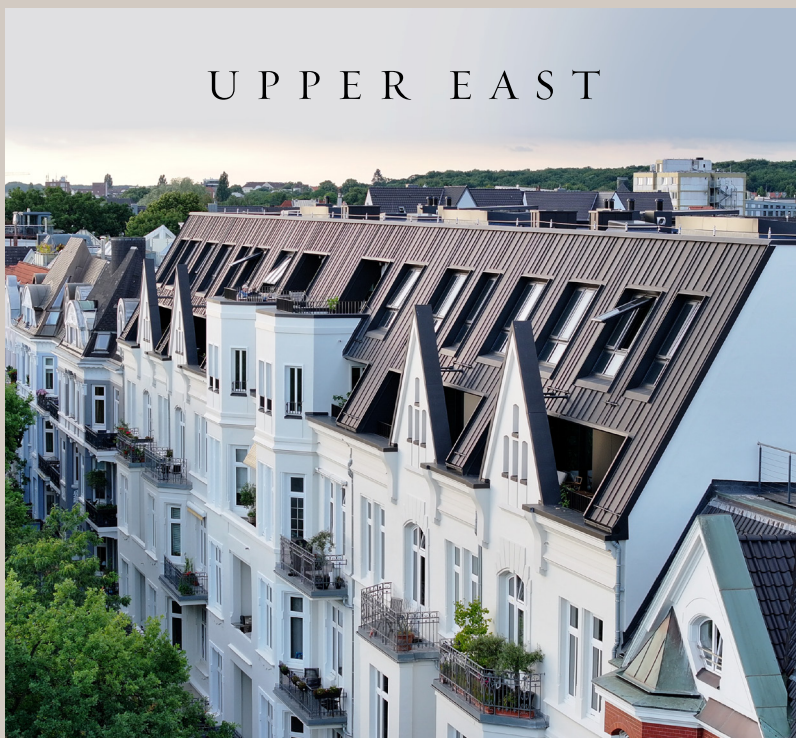
Seitwärtsbewegung seit 2023



IN EIGENER SACHE:

Die Aufteilung Ihres Zinshauses in Eigentumswohnungen kann im Vergleich zur Kompletterveräußerung deutlich mehr Gewinn bringen. Unser Schwesterunternehmen, die ZINSHAUSTEAM & KENBO Projektvermarktung GmbH, ist spezialisiert auf den Vertrieb von Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheiten (Wohnungs- und Teileigentumseinheiten) von kompletten Bestands- und Neubauprojekten in der Metropolregion Hamburg.

Sie sind interessiert an der Aufteilung Ihres Zinshauses? Sehen Sie sich [HIER](#) eines unserer aktuellen Projekte in Hamburg-Winterhude an.



ZINSHAUSTEAM & KENBO Projektvermarktung GmbH · +49 (0)40 411 725 50 · info-pv@zht-k.de

UMFASSENDE NOVELLE DES BAUGESETZBUCHS

Ende November hat der Koalitionsausschuss der Bundesregierung eine „umfassende Novelle des Baugesetzbuchs“ beschlossen. Zentraler Punkt ist ein „Abwägungsvorrang“ für den Bau von Wohnungen in angespannten Märkten.

Am 30. Oktober ist der sogenannte „Bauturbo“ – das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus“ – vor allem mit § 246 e Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft getreten. Er lässt für fünf Jahre Abweichungen von den Bebauungsplänen zu, um den Wohnungsbau zu vereinfachen, zu beschleunigen und rechtssicherer zu machen.

Ende November hat der Koalitionsausschuss der Bundesregierung mit der gleichen Zielsetzung eine ergänzende „umfassende Novelle des Baugesetzbuchs“ beschlossen.

Abwägungsvorrang für den Bau von neuen Wohnungen

Im Fokus steht in angespannten Wohnungsmärkten die Festbeschreibung des Abwägungsvorrangs für den Bau von neuen Wohnungen im Zuge konkreter Baugenehmigungsverfahren. Das bedeutet, dass der Wohnungsbau bei kommunalen Planungen



Priorität genießt und eine Abweichung begründet werden muss.

Weitere Punkte dieser Novellierung des BauGB sind

- die vollständige Digitalisierung von Bauleitverfahren,
- eine Straffung öffentlicher Teilnahmeverfahren,
- bundeseinheitliche Fristen für die behördlichen Stellungnahmen,
- ein Stichtagsprinzip für Umweltgutachten und
- eine „Ausweitung des vereinfachten und beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung von Bebauungsplänen“ (u.a. keine Umweltprüfung und -bericht, verkürzte Beteiligung).

Aus der Stellungnahme des Koalitionsausschusses geht hervor, dass die Bundesregierung „kurzfristig einen Gesetzentwurf für eine große Novelle des Baugesetzbuches“ vorlegen wird.

2026 MEHR BUNDESFÖRDERUNG FÜR DEN WOHNUNGSBAU

Für die Realisierung bereits genehmigter Wohnungen im EH-55-Standard stehen im kommenden Jahr 800 Mio. Euro zur Verfügung. Weitere 600 Mio. Euro können Familien für die Schaffung von Wohneigentum abrufen.



Der Haushaltsausschuss hat dem Bundesbauministerium Ende November für das kommende Jahr einen Haushalt von knapp 13 Mrd. Euro genehmigt – 8 % mehr als 2025. Davon fließen erhebliche Summen in die Wohnungsbauförderung – allein 2,7 Mrd. Euro in die folgenden Programme:

Klimafreundlicher Neubau

In die Programme Klimafreundlicher Neubau (KFN) und Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment (KNN) stellt die staatliche Förderbank KfW 2026 Selbstnutzern und Immobilienunternehmen insgesamt 1,7 Mrd. Euro zur Verfügung. Davon fließen 1,1 Mrd. Euro in das KFN-Programm, das zinsverbilligte Kredite für Neubau und Erstkauf (Ende November: ab 1,3 % Zinsen) in Höhe von bis zu 150.000 Euro je Wohnung anbietet. 115.000 Wohneinheiten wurden seit 2023 mit dem KFN gefördert.

War das Programmvolumen bis dato in Gänze an die Einhaltung des EH-40-Standards gebunden, wird es ab Mitte Dezember für Wohnungen im EH-55-Standard geöffnet – die allerdings bereits genehmigt sein müssen. 800 Mio. Euro der 1,1 Mrd. Euro sind dafür vorgesehen, den Bauüberhang von rund 760.000 Wohneinheiten – genehmigt, aber nicht gebaut – in Deutschland möglichst zeitnah abzubauen. Für Wohnungen im EH-40-Format bleiben 300 Mio. Euro Fördervolumen.

600 Mio. Euro zinsverbilligter Kredite (Ende November: ab 0,01 %) stehen 2026 für das KNN-Programm bereit, das klimafreundliche Neubauten bis zum EH-55-Standard mit be-

grenzter Wohnfläche und limitierten Baukosten mit bis zu 100.000 Euro je Wohneinheit fördert.

Wohneigentumsförderung

Insgesamt 600 Mio. Euro können im kommenden Jahr aus den Programmen Wohneigentumsförderung für Familien (WEF) sowie Jung kauft Alt (JkA) abgerufen werden. Zielgruppe sind Familien sowie Alleinerziehende mit mindestens einem Kind. Die nun eingestellten 350 Mio. Euro für das WEF-Programm liegen um 100 Mio. Euro über dem ursprünglichen Haushaltsansatz. Eine Kreditsumme bis zu 270.000 Euro (Ende November: ab 0,01 %) können z.B. eine Familie mit fünf und mehr Kindern für ein Wohngebäude mit QNG-Zertifizierung im EH-40-Standard erhalten.

Das Programm JkA fördert Familien, die ein Bestandsgebäude kaufen und nach dem EH 85 Erneuerbare Energien-Standard (bis Oktober: EH 70 EE-Standard) sanieren. Für Familien mit drei und mehr Kindern liegt die maximale Kreditsumme bei 150.000 Euro. Dafür stehen im Jahr 2026 insgesamt 250 Mio. Euro (Ende November: ab 0,01 %) bereit.

Gewerbe zu Wohnen – und mehr

Bereits die Ampel hatte geplant, die Umnutzung von leerstehenden Büro- und Gewerbeflächen in bezahlbaren und klimafreundlichen Wohnraum mit zinsverbilligten Krediten für Unternehmen oder einem Investitionszuschuss für Kommunen zu fördern. Nun sind dafür zwar 300 Mio. Euro im Haushalt 2026 vorgesehen, aber eine weitere inhaltliche Konkretisierung ist noch nicht erfolgt.

MIETRECHT WIRD IN PUNCTO KURZZEIT- UND MÖBLIERTE VERMIETUNG VERSCHÄRFT

Die Kurzzeitvermietung soll auf sechs Monate befristet und bei der Vermietung möblierten Wohnraums der Möblierungszuschlag separat ausgewiesen werden. Diesen Gesetzesantrag hat der Bundesrat jüngst angenommen. Auch Bundesjustizministerin Stefanie Hubig (SPD) bestätigt diese und andere Verschärfungen des Mietrechts. Und in Hamburg ist die Mietpreisbremse bis Ende 2029 verlängert worden.

Bundesjustizministerin Stefanie Hubig (SPD) illustrierte Ende November Kernthemen der zweiten Mietrechtsnovelle der schwarz-roten Bundesregierung, die noch in diesem Jahr auf den Weg gebracht werden sollen: Kurzzeitmietverträge, möbliertes Wohnen, Indexmieten und Schonfristzahlungen gehören dazu.

Kurzzeitvermietung und möbliertes Wohnen

Der Bundesrat nahm parallel einen von Hamburg und Bremen eingebrachten Gesetzesantrag zum Mieterschutz an. Demnach bleiben Kurzzeitvermietungen – juristisch nach § 549 BauGB: Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch – auch künftig von der Mietpreisbremse ausgenommen. Allerdings sollen diese Verträge auf sechs Monate Laufzeit befristet werden. Und Kettenverträge befristeter Kurzzeitmietverträge zwischen denselben Parteien sollen ebenfalls nicht von der Mietpreisbremse ausgeschlossen werden.

Ebenfalls vom Bundesrat angenommen wurde der Antrag zum möblierten Wohnen nach § 556d BauGB, den Möblierungszuschlag künftig gesondert auszuweisen, um die Nettokaltmieten mit ortsüblichen Vergleichsmieten vergleichbar zu machen. Zudem soll der Möblierungszuschlag auf 1 % des Zeitwerts beschränkt werden, den die Möbel zu Beginn des Mietverhältnisses haben. Der Zeitwert ergibt sich aus



dem Anschaffungspreis, der für jedes seit dem Kauf vergangene Jahr um 5 % gekürzt wird.

Indexmieten und Schonfristzahlungen

Ebenfalls Teil der anstehenden zweiten Mietrechtsnovelle sind Indexmieten. Sie werden oft im Neubau verwendet – nach 2014 entstandene Gebäude unterliegen nicht der Mietpreisbremse – und orientieren sich bei Erhöhung an der Inflationsrate. Der starke Anstieg des Verbraucherpreisindex (VPI) ab 2022 hatte zu entsprechenden Anpassungen der Indexmieten geführt und die Politik auf den Plan gerufen. Zu erwarten ist eine Deckelung der Indexmieten. Offen ist, ob die Regulierung der Indexmieten nur für ausgewiesene angespannte Wohnungsmärkte – also auch ganz Hamburg – gilt oder generell.

Zu Schonfristzahlungen – also die Zahlung eines Mietrückstandes, um eine fristlose Kündigung zu verhindern – sieht der schwarz-rote Koalitionsvertrag eine Einführung auch bei ordentlichen Kündigungen vor.

Verlängerung der Mietpreisbremse in Hamburg

Ende November hat der Hamburger Senat die Verordnung zur Begrenzung der Mietpreise für das gesamte Stadtgebiet mit Geltung bis Ende 2029 neu erlassen. Damit gilt die neue Mietpreisbremse ab dem 1. Januar 2026 – in direktem Anschluss an die Ende 2025 auslaufende. Der Bundestag hatte am 26. Juni das Gesetz zur Verlängerung der Mietpreisbremse in angespannten Wohnungsmärkten bis Ende 2029 verabschiedet.

ECKPUNKTE FÜR DAS GEBÄUDETYP-E-GESETZ

Ein neuer Gebäudetyp-E-Vertrag soll ermöglichen, dass sich Baubeteiligte auf die Umsetzung eines einfacheren Baustandards verständigen, der auf den technischen Baubestimmungen der Bundesländer basiert. So soll sichergestellt werden, dass eine Abweichung von anerkannten Regeln der Technik nicht mehr stets zu einem Mangel führt.



Bisher ist es so: Sofern die Parteien eines Bauvertrags keine anderslautende Vereinbarung treffen, sichert der Auftragnehmer dem Auftraggeber bei Vertragsschluss stillschweigend die für das Bauwerk üblichen Qualitäts- und Komfortstandards zu sowie für die Bauausführung die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik (aRdT). Werden diese aRdT nicht umgesetzt, gilt das als einklagbarer Mangel. Das ist zivilrechtlich bis dato höchststrichterlich der Status quo.

Geschuldet wird nur der einfache Standard

Die fehlende Rechtssicherheit zwischen den teils bereits novellierten Möglichkeiten des Baurechts – etwa der Landesbauordnung in Hamburg ab dem 1. Januar 2026 – und den weiter bestehenden Leistungspflichten des Zivilrechts bremst die Umsetzung des Gebäudetyps E in ganz Deutschland. Nun haben Justizministerin Stefanie Hubig (SPD) und Bauministerin Verena Hubertz (SPD) die Eckpunkte für ein Gebäudetyp E-Gesetz vorgestellt.

Danach wird mit einem neuen Gebäudetyp-E-Vertrag eingeführt, dass der Auftragnehmer lediglich den einfachen Standard schuldet, der sich an den jeweiligen gesetzlichen Mindeststandards der Länder orientiert. Auch für nicht gesetzlich geregelte Qualitäts- und Komfortstandards – oft definiert in DIN-Normen – gilt der einfache Standard als abgespeckte Version des „üblichen Standards“. Dabei soll die zeitgemäße Gebrauchstauglichkeit sichergestellt bleiben.

Klargestellt wird im Gesetzentwurf, dass DIN-Normen nicht automatisch die aRdT abbilden, sondern private technische Regelungen mit Empfehlungscharakter sind. Grundlegend für den Gebäudetyp-E-Vertrag ist die Pflicht des Auftragnehmers, den Auftraggeber über die baulichen und finanziellen Konsequenzen zu informieren.

Gebäudetyp E praktisch umsetzen

Neben dem Verweis auf die bereits unter Bauministerin Klara Geywitz (SPD) 2024

veröffentlichte „Leitlinie und Prozessempfehlung Gebäudetyp E“ nennt der Entwurf einige Basics einfachen Bauens, wie etwa: Grundstücksausnutzung optimieren, kompakt bauen, wenig Verkehrsflächen, Verzicht auf Keller, Tiefgarage, Stellplätze und Aufzug, reduzierte Fensterflächen, natürliche Fensterlüftung, Mindeststandards bei Schallschutz, Tragwerk, Energiestandard, Barrierefreiheit, robuste, einfache Gebäudetechnik, robuste einfache Außenwand ohne Außendämmung.

Da einige Bundesländer wie Hamburg oder Bayern bereits Modellprojekte angeschoben haben, soll es eine fachöffentliche Best-Practice-Plattform geben. Ähnlich gestrickt, wie die Rahmenvereinbarung 2.0 zum seriellen Bauen soll auch eine Rahmenvereinbarung zum Gebäudetyp E abgestimmt werden. Zudem ist die Einrichtung einer unabhängigen Stelle zur Kostenfolgeprüfung von Bau-normen geplant.

Bauministerkonferenz will EU-Vorgaben nachbessern

Die Bauministerkonferenz der Länder Ende November begrüßte den Gesetzentwurf der Bundesregierung, kritisierte jedoch die Ankündigung, der Entwurf werde erst Ende 2026 in ein Gesetz gegossen und damit nicht vor 2027 umgesetzt.

In diesem Kontext fordern die Bauministerinnen und Bauminister, dass die Belange kostenreduzierten Bauens sowohl in der Gebäuderichtlinie EPBD (Energy Performance of Buildings Directive) als auch im EAHP (European Affordable Housing Plan) zum bezahlbaren und nachhaltigen Wohnungsbau berücksichtigt werden. Um Fehlinvestitionen zu vermeiden, die die Mieten treiben und den Klimaschutz bremsen, sollen Quartiers- und Flottenansätze bei der Dekarbonisierung gegenüber einer isolierten Gebäudeoptimierung Vorrang erhalten.



KALTMieten IN HAMBURG STEIGEN LANGSAMER ALS DIE VERBRAUCHERPREISE

Die Durchschnittsmiete in Hamburg liegt bei 9,11 €/m². Damit ist die Kaltmiete in Hamburg seit 2019 um 15 % gestiegen und bleibt damit deutlich hinter dem Anstieg der Verbraucherpreise von knapp 23 %. Das belegt die im Auftrag der Wohnungswirtschaft erstellte Hamburger Mietenstudie 2025.

Auf Grundlage von 283.000 Mietverträgen in Hamburg hat das Center for Real Estate Studies (CRES) im Auftrag der Hamburger Wohnungswirtschaft – BFW Landesverband Nord, Grundeigentümer-Verband Hamburg, IVD Region Nord und VNW Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen – die Entwicklung der Mieten seit der Hamburger Mietenstudie 2022 analysiert. Die Datengrundlage steht für ein Drittel der Mietverträge in Hamburg und berücksichtigt 22-mal mehr Mietverträge als der Hamburger Mietspiegel, der demnächst aktualisiert wird, und ein Vielfaches der Daten von Online-Plattformen.

Dieser Hinweis ist deshalb von Bedeutung, weil die Ergebnisse der CRES-Mietenstudie für Hamburg der öffentlichen Wahrnehmung über die Entwicklung der Mieten widersprechen: „Es gibt schlichtweg keine Mietenexplosion in Hamburg“, erklärte VNW-Direktor Andreas Breitner bei der Vorstellung der Studie Ende November. Und auch Kay Brahmst, Vorstandsvorsitzender des BFW Nord, betonte: „Der Bestandswoh-

nungsmarkt in Hamburg funktioniert. Die Mieten sind nicht zu hoch.“

So erläuterte Prof. Marco Wölflé, Studienleiter beim CRES, die Kaltmieten seien seit 2022 im Mittel um 8,8 % auf einen Median von 9,11 €/m² gestiegen – und damit langsamer als die Verbraucherpreise, die in dieser Frist um 10,8 % kletterten. Und dieses Verhältnis gilt auch für den Vergleich seit 2019, als ebenfalls eine Mietenstudie veröffentlicht wurde. In den letzten sechs Jahren stiegen die Kaltmieten von 7,98 €/m² um gut 14 %, während der VPI-Index um knapp 23 % stieg.

95 % der ausgewerteten Verträge sind Bestandsmietverträge, 5 % Neuvermietungen. Die durchschnittliche Bestandsmiete in Hamburg liegt bei 9,04 €/m² und die Neuvermietungsmiete bei 10,13 €/m². Damit kollidiert diese wissenschaftlich erfasste Neuvermietungsmiete mit der durchschnittlichen Angebotsmiete von Vermietungsportalen, die bei 16,81 €/m² liegt. Wölflé verwies darauf, dass große private Wohnungsunternehmen wie die

Genossenschaften und die städtische Saga ihre frei werdenden Wohnungen nahezu ausschließlich intern neu vermieten und nicht über Portale wie Immoscout oder Immonet.

Alles gut also? Nein. Der Neubau lahm und der Leerstand liegt bei 0,9 % – zu Zweidritteln sanierungsbedingt. „Das Problem sind die geringe Fluktuation und die schwache Neubautätigkeit“, so Brahmst. „Wer heute eine Wohnung sucht, findet kaum Angebote. Deshalb sollten wir den Fokus auf den Neubau richten, anstatt über weitere Mietregulierungen zu diskutieren.“

Und Breitner lenkte den Blick auf die Nebenkosten. „Die Nebenkosten sind in den letzten drei Jahren um 20 % gestiegen – seit 2019 sogar um über 50 %.“ Dafür seien auch die steigenden städtischen Gebühren sowie Fernwärmekosten verantwortlich. „Statt die Verlängerung der Mietpreisbremse zu beschließen, sollte der Senat besser eine Nebenkostenbremse auf den Weg bringen.“

ERBBAUZINS BLEIBT BIS MINDESTENS 2026 BEI 1,3 %



Der niedrige Erbbauzins soll als »Starterkabel« für den schwächelnden Wohnungsbau in Hamburg dienen.

Der rot-grüne Senat will noch in diesem Jahr in der Bürgerschaft die Verlängerung des bundesweit einmalig günstigen Erbbauzinses von 1,3 % durchbringen. Doch das Interesse an Erbbau-rechtsflächen ist gering.

Möglichst noch im laufenden Jahr planen SPD und Grüne mit einem Antrag in die Bürgerschaft zu gehen, den Erbbauzins bei 1,3 % zu belassen. Das hatte Finanzsenator Andreas Dressel (SPD) bei der Vorstellung des Geschäftsberichts des Landesbetriebs für Immobilien und Grundvermögen (LiG) Ende Oktober erklärt.

Vorrang des Erbbaurechts hat seit 2023 Verfassungsrang

2019 hatte der Senat mit der Novellierung des Erbbaurechts begonnen, um einerseits der Kritik an riesigen Sprüngen von bis zu 1.500 % bei den Erbbauzinszahlungen beim Neuabschluss von auslaufenden Erbpachtverträgen zu begegnen. Andererseits war und ist es Konsens des rot-grünen Senats, öffentlichen Grundbesitz zu mehren – Zielgröße: 50 % der Landfläche des Stadtstaates. Dafür sollen etwa städtische Grundstücke für Wohnungs- und Gewerbebau in der Regel nicht mehr verkauft, sondern im Erbbaurecht ver-

geben werden. Dieser Vorrang des Erbbaurechts bei der Vergabe städtischer Grundstücke wurde 2023 in der Landesverfassung verankert.

Um den Vorbehalten gegen das Erbbaurecht sowohl von Projektentwicklern und Bau-trägern, aber auch von Genossenschaften, der kommunalen Saga sowie Finanzierungsinstituten zu begegnen, setzte Hamburg – neben zahlreichen Änderungen zur Erleichterung der Finanzierung für Immobilien auf Erbbaurechtsflächen sowie beim Auslauf und der Verlängerung von Erbpachtverträgen – auf einen bis Ende 2025 befristeten Erbbauzins von 1,3 % für Wohnbauflächen und 1,6 % für Gewerbe-flächen.

1,3 % Erbbauzins als »Starterkabel« für den Wohnungsbau

Dressel bestätigte beim Erbbaurechtstag 2024 in Hamburg, dass der bis Ende 2025 befristete Zins von 1,3 % für Wohnbauflächen ein Subventionsmodell ist. „Wenn der Wohnungsbau bis dahin angesprungen ist, geht alles wieder auf einen normalen Zinspfad. Solange das nicht so ist, brauchen wir den niedrigen Erbbauzins als Starterkabel.“

Tatsächlich ist das Interesse an Erbbau-rechtsflächen sehr übersichtlich. 2024 vergab die LiG ganze 8.000 m² für Wohnzwecke im Erbbaurecht. Das Starterkabel 1,3 % wird offenbar noch gebraucht.

VERPASSEN SIE ZUKÜNFTIG KEINE INFORMATIONEN ÜBER DEN HAMBURGER IMMOBILIENMARKT

In unserem **E-Mail-Newsletter** informieren wir regelmäßig über aktuelle Themen des Hamburger Immobilienmarktes. Nutzen Sie das [Anmeldeformular](#) auf [zht-k.de](#).

