



HAMBURGER ZINSHAUSMARKT IM COMEBACK-MODUS

Mit 509 Transaktionen und einem Geldumsatz von 1,77 Mrd. Euro erreicht der Hamburger Zinshausmarkt im vergangenen Jahr wieder Werte der Boomphase vor 2022. Preise und Faktoren liegen allerdings mindestens ein Viertel unter den Zahlen von 2021.

Im vergangenen Jahr wurden vom Gutachterausschuss Hamburg 509 Transaktionen im Zinshaussegment erfasst – 27 % mehr als im Jahr 2024 – die höchste Zahl an Abschlüssen seit 2007 und die dritthöchste der vergangenen 30 Jahre. Die hohe Zahl an Transaktionen führte zu einem Geldumsatz von 1,77 Mrd. Euro. Das ist ein Zuwachs von 61 % gegenüber 2024 und sogar von 88 % gegenüber dem Jahr 2023, als die Immobilienkrise den Zinshausmarkt fest im Griff hatte. Der Umsatz nähert sich dem Niveau der Boomjahre 2018 bis 2022, als im Mittel 1,9 Mrd. Euro umgesetzt wurden. Das gilt auch für den durchschnittlichen Umsatz je Transaktion von 3,47 Mio. Euro, der 27 % über dem von 2024 liegt.

„Family Offices haben Chancen konsequenter genutzt“

„In den vergangenen zwei bis drei Jahren hat ein teils zäher Annäherungsprozess zwischen Verkäufern und Käufern stattgefunden“, illustriert Oliver Jost, geschäftsführender Gesellschafter bei ZINSHAUSTEAM & KENBO. „Insbesondere Privatinvestoren und Family Offices haben die Chancen rascher und konsequenter genutzt, ihr Portfolio zu deutlich günstigeren Preisen um hochwertige Objekte aufzuwerten.“ Institutionelle Investoren seien defensiver mit der Marktlage umgegangen, hätten zu lange auf unrealistisch niedrige Faktoren und Preise gewartet, so Jost. „Inzwischen steigen die Preise und die institutionellen Investoren kommen sehr langsam wieder ins Boot.“

Bei den vom Gutachterausschuss erfassten Quadratmeterpreisen bildet sich die hohe Nachfrage deutlicher ab als bei den Verkaufsfaktoren. So stieg der durchschnittliche Quadratmeterpreis über alle Lagen bei den ausgewerteten 221 Transaktionen von 2024 auf 2025 um 14 % von 2.870 €/m² auf 3.276 €/m². Dieser Wert liegt allerdings gut 1.000 €/m² oder 24 % unter den 4.297 €/m² von 2021. Im Lagenvergleich am stärksten gestiegen sind die

„Für das laufende Jahr erwarten wir eine leichte Abschwächung des Mietanstiegs sowie eine vorsichtig wieder hochfahrende Bautätigkeit“

Oliver Jost

Geschäftsführender Gesellschafter
ZINSHAUSTEAM & KENBO
Investmentmakler GmbH & Co. KG

Preise in schwachen und mäßigen Lagen mit einem Plus von 21 % auf 2.435 €/m² bzw. 9 % auf 2.386 €/m². Ein zartes Minus von 2 % gab es bei guten Lagen, deren Preis auf 3.307 €/m² sank. In guten Lagen wurde damit im vergangenen Jahr noch nicht einmal das Preisniveau von 2016 erreicht, während man in schlechten Lagen nur bis 2020 zurückschauen muss. Oder anders formuliert: Während in schlechten Lagen seit 2016 der Preis um über 30 % stieg, sank er in guten Lagen um gut 2 %. Ein noch größeres Preisplus gab es mit 35 % nur in bevorzugten Lagen.

Beim Blick auf den Multiplikator der Jahresnettokaltmiete, den Verkaufsfaktor, ergibt sich ein etwas anderes Bild. Im Mittel aller Lagen wurde 2025 ein Faktor von 22,2 erreicht – dem Niveau von 2016 und nur leicht über dem Faktor 21 im Jahr 2024 – dem Tiefstand seit dem Jahr 2015. Während gute (23,5) und bevorzugte Lagen (28,3) im Zehnjahresvergleich im vergangenen Jahr um Faktor 3,5 im Minus liegen, erreichen schlechte (20,6) und mäßige Lagen (19,6) ein Plus von etwa 0,7. Zur Orientierung: 2021 lagen die Werte zwischen Faktor 26 (schlechte Lage) und 43 (bevorzugte Lage).

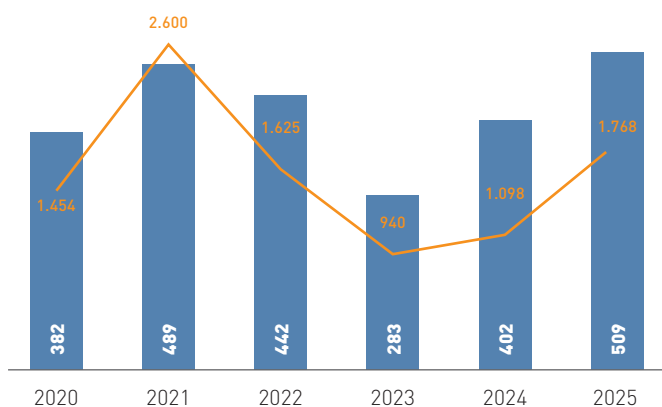
Fazit von Jost: „Die Faktoren haben sich nur leicht von den Tiefständen des Jahres 2024 erholt, weil die Mieten in den vergangenen fünf Jahren um über 20 % gestiegen sind.“

Bei der Verteilung der Transaktionen auf die Stadtteile ergibt sich 2025 ein vertrautes Bild. Harburg (Platz 1 im Zehnjahresranking der Stadtteile) liegt mit 32 Abschlüssen vor Eimsbüttel (2) mit 23 Verkäufen sowie Heimfeld (5) mit 20 Transaktionen und Winterhude (3) mit 18 Kaufverträgen.

„Für das laufende Jahr erwarten wir eine leichte Abschwächung des Mietanstiegs in Hamburg sowie eine vorsichtig wieder hochfahrende Bautätigkeit“, prognostiziert Jost. „Mit Blick auf die konjunkturellen und geopolitischen Unsicherheiten haben sich Zinshäuser in Hamburg auch seit der Zinswende und in der Immobilienkrise wieder als die sichere und in puncto Cashflow verlässlich performende Anlage erwiesen, die sie schon seit 150 Jahren sind. Mit der Rückkehr der institutionellen Investoren hoffen wir, dass sie im Jahr 2026 wieder verstärkt investieren werden.“

TRANSAKTIONEN & UMSATZ MIT HAMBURGER ZINSHÄUSERN 2020 – 2025

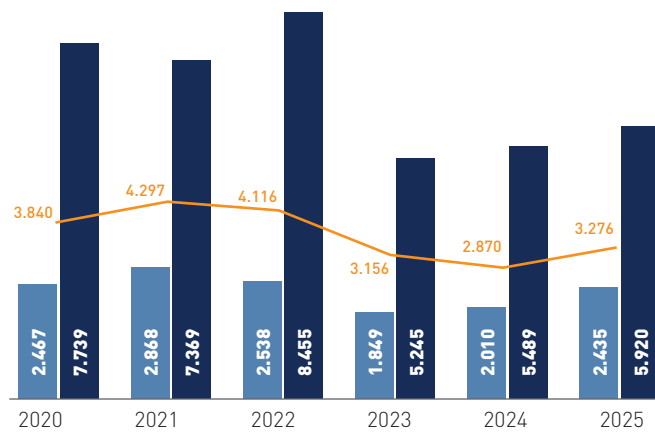
Das Delta ist seit 2024 durchschritten



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

PREISENTWICKLUNG (€/m²) HAMBURGER ZINSHAUSLAGEN 2020 – 2025

Seit 2024 leichte Preiserholung – auch für schlechte und bevorzugte Lagen



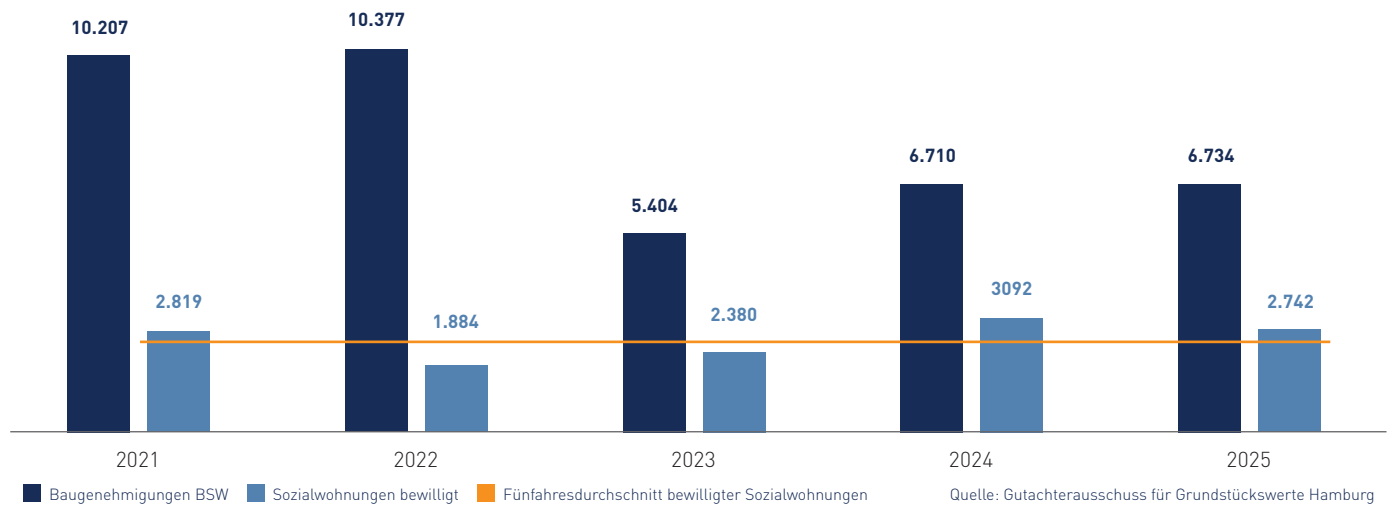
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

2025 WURDEN IN HAMBURG 6.700 WOHNUNGEN GENEHMIGT

In Hamburg wurden im vergangenen Jahr rund 6.700 Wohneinheiten genehmigt und 2.700 öffentlich geförderte Mietwohnungen bewilligt. Im frei finanzierten und geförderten Wohnungsbau sollen der Hamburg-Standard und die novellierte Landesbauordnung für den Kippunkt bei den Baukosten sorgen, um den Wohnungsbau stärker anzukurbeln.

BAUGENEHMIGUNGEN UND BEWILLIGTE SOZIALWOHNUNGEN 2021 – 2025

Anteil des geförderten Wohnungsbaus liegt 2025 bei gut 40 %



Zwei Quellen geben in Hamburg Zahlen zu genehmigten Wohneinheiten heraus. Die klassische Quelle ist Statistik Nord. Das Amt erhält die Meldungen über genehmigte Wohnungen von den Bauherren. Seit 2011 sammelt zudem die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) Genehmigungszahlen direkt von den Bezirksämtern. In einer optimalen Welt sollten die Werte nahe beieinander liegen. Das tun sie aber nur gelegentlich. In den zehn Jahren von 2016 bis 2025 wies die BSW 99.279 genehmigte Wohneinheiten aus, Statistik Nord kam nur auf 91.661. Die Differenz von 7.618 Genehmigungen entspricht auf dem aktuellen Niveau mehr als einem Jahresvolumen. Für 2025 laufen die Datenkurven wieder zusammen: Die BSW hat 6.734 Genehmigungen gezählt – 24 mehr als 2024 – und Statistik Nord hat 6.676 genehmigte Wohneinheiten erfasst – 2.059 mehr als 2024.

Mehr Mietwohnungen und weniger Eigentumswohnungen genehmigt

Taufrisch von Mitte Februar sind die Zahlen von Statistik Nord. 6.163 der 6.676 genehmigten Wohneinheiten wurden für den Neubau erfasst. Auf 862 verdoppelt haben sich die Werte für Ein- und Zweifamilienhäuser. Um gut 40 % kletterte die Zahl der genehmigten Wohnungen im Geschosswohnungsbau auf 5.226. Innerhalb der Rubrik der Mehrfamilienhäuser gab es eine deutliche Umgewichtung zugunsten des Mietwohnungsbaus. Zulasten der Eigentumswohnungen stieg der Anteil genehmigter Mietwohnungen von 2024 auf 2025 von 62 % auf 78 %. Von den 6.734 Baugenehmigungen, die die BSW addiert hat, entfielen 1.934 auf den Bezirk Wandsbek. Es folgen Eimsbüttel

(1.053), Altona (1.051), Hamburg Mitte (1.031), Bergedorf (691), Hamburg Nord (644) und Harburg (308). 22 Baugenehmigungen wurden von der BSW in Vorbehaltsgebieten des Senats erteilt. Die Zielmarke von 10.000 Baugenehmigungen jährlich, die im Bündnis für das Wohnen vereinbart wurde, wird weiterhin deutlich verfehlt. Hoffnung setzen Politik und Wirtschaft insbesondere beim frei finanzierten Wohnungsbau auf Anreize durch Baukostensenkungen, die mit der Umsetzung des Hamburg-Standards und der zum 1. Januar 2026 novellierten Landesbauordnung umgesetzt werden können.

Sozialbindungen über die Modernisierungsförderung trenden

Positiv bewertet auch die Hamburger Wohnungswirtschaft die Förderkulisse für Sozialwohnungen. Mit 6.369 im Neubau und Bestand bewilligten öffentlich geförderten Wohnungen – ein Plus von 13,5 % gegenüber 2024 – wird ein Niveau wie zuletzt vor 30 Jahren erreicht. Mit einem Plus von gut 140 % – von 670 auf 1.625 Wohneinheiten – besonders boomt die Bewilligung von Sozialbindungen über die Modernisierungsförderung. Um 8 % auf 2.002 Bewilligungen zulegen konnten Bindungen im Bestand, davon 1.976 Bindungsverlängerungen. Im Neubau hingegen gab es mit 2.742 Mietpreis- und Belegungsbindungen einen Rückgang von 11 %.

Zwar haben Baugenehmigungen und Bindungsbewilligungen formal nichts miteinander zu tun, doch illustriert ein Vergleich die aktuelle Bedeutung des geförderten Wohnungsbaus.

So entsprechen die 2025 bewilligten 2.742 Neubaubindungen 41 % der 6.734 genehmigten Wohneinheiten. 2024 lag dieser Wert sogar bei 46 %.

Hamburg kürzt die Wohnraumförderung

„Wir gehen hier mit unglaublich viel Geld rein, um die Zahlen hochzuhalten“, verwies Stadtentwicklungssenatorin Karen Pein (SPD) bei der Vorstellung der Bewilligungszahlen auf den 2025 bewilligten Förderbarwert von 735 Mio. Euro. Das sind allerdings 42 Mio. Euro weniger als 2024. Und auch das vorab zur Verfügung gestellte Förderbudget wird – auf hohem Niveau – gekürzt. Lag es im vergangenen Jahr bei 906 Mio. Euro, stehen

2026 insgesamt 868 Mio. Euro zur Verfügung.

Für Einsparungen sollen – neben den sinkenden Baukosten – steigende Anfangsmieten und Förderzinsen sorgen. So erhöhte sich die Anfangsmiete 2026 im ersten Förderweg von 7,25 €/m² auf 7,85 €/m² (+8,3 %), im zweiten Förderweg von 9,35 €/m² auf 9,99 €/m² (+6,8 %) und im dritten Förderweg von 12,25 €/m² auf 12,95 €/m² (+5,7 %). Zudem wird der Förderzins je nach Programm von 1 % auf 1,25 % oder 1,5 % erhöht. Das soll sich für Bauherren aber kaum bemerkbar machen. Neben der höheren Anfangsmiete werden die gestiegenen Zinsen auch durch eine Anpassung der Baukostensätze um 3 % kompensiert.

HAMBURGER MIETENSPIEGEL LIEGT BEI 9,94 €/m²

Der im Dezember 2025 vorgestellte Hamburger Mietenspiegel liegt bei 9,94 €/m². Durch den Systemwechsel vom arithmetischen Durchschnitt auf den Medianwert ist ein Vergleich mit dem Mittelwert von 2023 in Höhe von 9,83 €/m² nur bedingt möglich. Sicher ist: Die neuen Wohnungen sind die mit den höchsten Mieten und die Jahrgänge 1968 bis 1977 sind am günstigsten.

„Wir fangen jetzt bei Null an“, erklärte Stadtentwicklungssenatorin Karen Pein (SPD) bei der Vorstellung des neuen Mietenspiegels im Dezember 2025. Zwar wird der Mietenspiegel schon seit Jahrzehnten alle zwei Jahre neu ermittelt bzw. aktualisiert, aber der Mietenspiegel 2025 gründet erstmals auf dem Median (je 50 % der Werte darüber und darunter) der letztlich 17.730 ausgewerteten Mieten und nicht auf dem arithmetischen Durchschnitt (Summe geteilt durch die Anzahl der Werte).

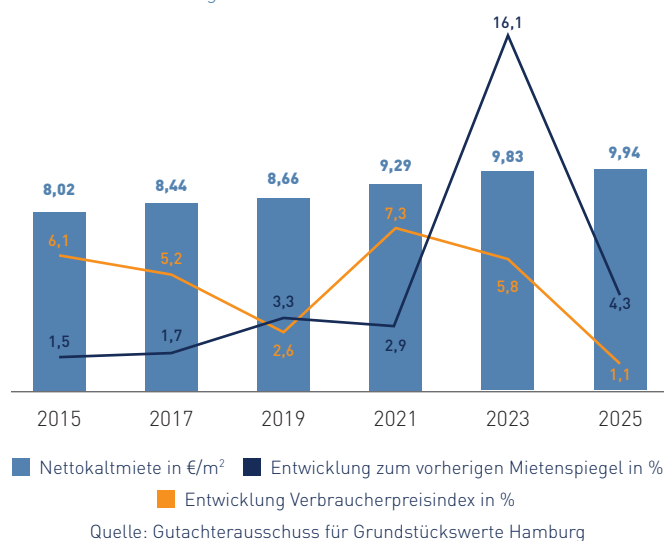
Anstieg des Mietenspiegels liegt deutlich unter dem des VPI

Das Zeitalter des Medians startet in Hamburg bei 9,94 €/m². Das sind nur 1,12 % mehr als die 9,83 €/m² von 2023. Der Verbraucherpreisindex (VPI) kletterte in dieser Frist um 4,3 %. Beim bisherigen Berechnungssystem wäre der mittlere Wert des Mietenspiegels höher ausgefallen, verriet die Senatorin. Durch die Erfassung von mehr niedrigeren als höheren Mieten werde der Median gedrückt. Im Ergebnis sind in immerhin zwölf der 90 Wohnlagenfelder die mittleren Mieten gefallen.

Die höchsten Mieten finden sich in der neu hinzugefügten Baualtersklasse der Jahre 2021 bis 2024. Die Spanne reicht hier von 17,18 €/m² für Wohnungen ab 91 m² in normaler Lage bis 22,34 €/m² für Domizile ab 131 m² in guter Lage. Am günstigsten kommt unter, wer in Wohnungen der Jahrgänge 1968 bis 1977 mietet – eine Phase, in der mehrere Großwohnsiedlungen in Hamburg entstanden. Dazu zählen etwa Osdorfer Born (1966-1971), Steilshoop (1969-1975), Mümmelmannsberg oder Kirchdorf-Süd (beide weitgehend 1970er Jahre). Bei 6,76 €/m² liegt hier die Medianmiete für Wohnungen zwischen 66 m² und 91 m² in guter Lage. Einstellige Mieten gibt es nur noch in 16 der mit Daten versehenen 88 Wohnlagenfelder.

HAMBURGER MIETENSPIEGEL 2015 – 2025

Mietenanstieg zuletzt deutlich unter der Inflationsrate



Hamburg ist im Metropolenvergleich günstig

Im Vergleich zu den aktuellen Mietenspiegelwerten anderer Metropolen wie München (15,38 €/m²), Frankfurt (11,50 €/m²) oder Stuttgart (11,15 €/m²) steht Hamburg nicht so schlecht da. Nur Berlin ist mit 7,21 €/m² die deutlich günstigste deutsche Metropole. Für die Hamburger Wohnungsverbände ist der neue Mietenspiegel der Beleg, dass nicht die hohen Mieten das Problem am Hamburger Wohnungsmarkt sind, sondern die Knappheit durch den fehlenden Wohnungsbau.

Ausgewertet wurden zur Ermittlung des Mietenspiegels Neuvermietungen und Mietpreisänderungen der vergangenen sechs Jahre zum Stichtag 1. April 2025. Wohnungen bis 25 m² und Wohnungen in Mixed-Use-Gebäuden wurden erstmals erfasst.

BEISPIELHAFTE PROJEKTE FÜR DEN HAMBURG-STANDARD

Bei über 4.700 €/m² lagen nach Zahlen des Instituts ARGE 2025 die Wohnungsbaukosten in Hamburg – ohne Grundstück. Angeschoben durch Stadtentwicklungssenatorin Karen Pein (SPD) entwickelte die „Initiative kostenreduziertes Bauen“ mit 200 Stakeholdern aus Immobilienwirtschaft, Verwaltung und Politik bis zum Februar 2025 den Hamburg-Standard – Lösungsansätze zu kostenreduzierten Baustandards, optimierten Prozessen und beschleunigten Verfahren. Zielstellung ist die Reduzierung der Baukosten auf etwa 3.000 €/m².

Nach Vorstellung des Hamburg-Standards wählten die Initiative sowie die Bezirke 13 Pilotprojekte mit 1.200 Wohnungen in allen sieben Bezirken der Stadt aus. Hinzu kommt das Wilhelmsburger Rathausviertel als Modellquartier des Hamburg-Standards, in dem erste Baufelder bereits vergeben sind. Im Folgenden wird die Umsetzung des Hamburg-Standards an diesem Quartier sowie anhand beispielhafter Einzelprojekte illustriert.

Grundsätzlich sind sich Politik und Wirtschaft über das kostenreduzierende Potenzial des Hamburg-Standards einig. Die Wohnungswirtschaft mahnt jedoch die Akzeptanz und Umsetzung von Kriterien des Hamburg-Standards in den Bezirksverwaltungen an. Nach Auskunft der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) finden Workshops für die entsprechenden Abteilungen in den bezirklichen Verwaltungen statt – etwa für die Bauprüfer.

Pilotquartier Wilhelmsburger Rathausviertel

Im Wilhelmsburger Rathausviertel sollen auf rund 30 ha etwa 1.900 Wohnungen nach den Maßgaben des Hamburg-Standards realisiert werden. Das Quartier ist mit dem südlich anschließenden Elbinselquartier und dem Spreehafenviertel Teil der Wilhelmsburger Achse – dem zentralen Entwicklungsbaustein des bereits seit Jahrzehnten geplanten „Sprungs über die Elbe“ und für die mit der Internationalen Bauausstellung Hamburg 2006 bis 2013 eingeleitete urbane Transformation des Stadtteils Wilhelmsburg. Über 5.000 Wohnungen sowie Raum für Schulen, Gewerbe, Freizeit und Parks sollen hier entstehen. Im November 2025 erfolgte der erste Spatenstich zum Wilhelmsburger Rathausviertel. Betraut mit der Entwicklung der Wilhelmsburger Achse ist die aus der



Bauausstellung hervorgegangene Stadtentwicklungsgesellschaft IBA Hamburg, die auch die Umsetzung des Hamburg-Standards begleitet. Inzwischen wurden die ersten drei Baufelder vergeben. Zusage nach Konzeptausschreibungen gab es bis dato für Primus Developments, die INP Gruppe (beide: s. u.) und die steg Hamburg.

Wilhelmsburger Rathausviertel: Willie mit Holzbau

Im November 2025 erhielt Primus Developments nach eigenen Angaben den ersten Zuschlag für ein privat finanziertes Bauvorhaben im Wilhelmsburger Rathausviertel. Im Willie sollen auf 3.750 m² Bruttogrundfläche (BGF), verteilt auf acht Geschosse, 31 Wohnungen sowie eine Kita für 90 Kinder entstehen. Der Hamburger Projektentwickler konzipierte mit dem ebenfalls hanseatischen Büro LRW Architektur und Stadtplanung eine Holzbauweise, die sich durch flexible

Grundrisse mit zuschaltbaren Zimmern auszeichnet. Damit können Nutzer auf sich ändernde Wohnkonstellationen sowie Lebensabschnitte reagieren. Das Dach soll begrünt, die rötliche Fassade durch Begrünungen ergänzt werden.

Im ersten Schritt nach dem Zuschlag lobt Primus Developments einen Ingenieurwettbewerb aus, der zu wirtschaftlichen, technisch tragfähigen und nachhaltigen Konstruktionen und Gebäudetechniklösungen führt. Dieses Ingenieurbüro soll das Team mit LRW als Architekten und HHVH als Landschaftsarchitekten komplettieren. Das erarbeitete Konzept soll wiederum Grundlage für den Wettbewerb ausführender Unternehmen sein. Mit diesem Verfahren will Primus Developments die Kostensicherheit erhöhen, Optimierungspotenziale erschließen und die Umsetzbarkeit verbessern. Die Holzbauweise steht für die angestrebte Zirkularität: die Wiederverwendung trennbarer Materiali-

en, erfasst in einem digitalen Ressourcenpass. Der erhobene CO₂-Abdruck soll die Einsparpotenziale identifizieren.

Nach Abschluss der Vorplanung im Sommer 2026 soll der Bauantrag bis Herbst 2027 eingereicht werden. Der Baustart könnte dann im ersten Quartal 2028 erfolgen und die Fertigstellung bis 2030.

Wilhelmsburger Rathausviertel: INP und Gropyus realisieren Holz-Hybrid-Konzept

In direkter Nachbarschaft zum alten Wilhelmsburger Rathaus hat das Joint-Venture aus INP-Gruppe, Hamburg, und dem Holzmodulbauunternehmen Gropyus, Wien, den Zuschlag für das Baufeld 17 im künftigen Wilhelmsburger Rathausviertel erhalten. Geplant ist ein Wohn- und Gewerbeensemble mit 6.168 m² BGF, auf denen 47 Wohneinheiten entstehen sollen sowie im Erdgeschoss ein Café und sozialnahes Gewerbe, wie ein Pflegedienst. Das Wohnungsangebot soll neben kleinen und großen Wohnungen auch zwei Wohngemeinschaften bieten, Seniorenwohnungen und kleinere Apartments mit Fokus auf Studierende. Konstruktiv ist ein Holz-Hybrid-Konzept mit einem variantenreichen, modularen Bausystem vorgesehen, das durch industrielle Vorfertigung eine hohe Ausführungsqualität und vor Ort kurze Bauzeiten sichern soll.

Gerlach entwickelt Projekt Bauernweide in Neugraben-Fischbek

Gerlach Wohnungsbau realisiert an der Adresse Bauernweide 8-14 im Hamburger Stadtteil Neugraben-Fischbek auf Erbbaurechtsgrundstücken (99 Jahre Laufzeit) zwei bis zu sechsgeschossige Wohngebäude mit 70 öffentlich geförderten Wohnungen (1. bis 3. Förderweg) sowie einer Kita mit fünf Gruppen. Der Entwurf des Hamburger Büros cga czermer göttlich architektur + stadtplanung entwickelt das Gebäudeduo städtebaulich als „Tor ins Grüne“ beidseits des öffentlichen Fuß- und Radwegs.

Die Gebäude entstehen samt Kellergeschoss mit tragenden Außen- und Innenwänden aus Stahlbeton oder Mauerwerk sowie Stahlbetondecken. Die Außenwände erhalten ein Wärmedämmverbundsystem mit Riemchenfassade. Realisiert wird ein KfW-55-Standard. Hierauf zah-

len die Photovoltaik-Anlage auf begrünten Dachflächen, teilweise Fassadenbegrünung sowie die Wärmeversorgung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe ein. Zum Mobilitätskonzept gehören jeweils vier Kfz-Stellplätze in den Außenanlagen sowie in der Tiefgarage unter dem nördlichen Haus. Unkompliziert nutzbare Fahrradstellplätze gibt es im Untergeschoss sowie mit Raum für Lastenräder im Außenbereich. Praktisch sind die je Haus vorgesehenen Fahrradstationen bzw. Fahrradreparatursäulen.

Die beiden Gebäude sollen weitestgehend barrierefrei sowie mit einem krankentragekonformen Aufzug konzipiert werden. Vorgesehen sind vor allem Dreibis Fünf-Personenwohnungen. Großfamilienkonzepte sollen bei der Vermietung besonders unterstützt werden – etwa die Kombination einer großen Wohnung für eine junge Familie mit Kindern mit einer kleinen Wohnung für die Großeltern. Hilfreich für die soziale Vernetzung ist die auf dem südlichen Gebäude geplante gemeinschaftlich genutzte Dachterrasse.

Hansa Baugenossenschaft entwickelt Morellenquartier in Wandsbek

Ab dem Frühjahr 2026 werden auf dem Areal der Hansa Baugenossenschaft an der Schimmelmannstraße in Wandsbek 40 abgängige Wohnungen durch 90 ersetzt, die in sechs dreigeschossigen Typenhäusern entstehen. Gebaut

wird eine Holzhybrid-Konstruktion mit Stahlbetonkern sowie seriell vorgefertigten Holzmodulen, Badmodulen sowie Metallbalkonen auf Stützen. Die Fassade aus vorgehängten Tonschindeln betont den Recyclingansatz. Vorgesehen ist eine Low-Tech-Ausstattung, ohne Tiefgarage und Keller, aber mit Lagerfläche unter dem Dach. Der energetische Standard folgt den Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

Die von LRW Architekten betreute Entwurfsentwicklung samt Vergabeverfahren hat die im Hamburg-Standard geforderte frühe Einbindung möglichst vieler Stakeholder umgesetzt. Die in einer Phase 0 formulierten Rahmensetzungen zu Architektur, Kosten und Energiekonzept flossen in eine konstruktionsoffene Ausschreibung ein – die den Bietern die Freiheit gab, eigene Sparansätze einzubringen. Fünf Bieter beteiligten sich. Mit dreien wurden Konstruktion, Materialwahl, bauliche Standards und der CO₂-Output konkretisiert. Auf Basis der dann folgenden finalen Preisabgabe erhielt das Hamburger Bauunternehmen Otto Wulff den Zuschlag als Generalübernehmer – bereits ab Leistungsphase 3. Die im Juli 2025 beantragte Baugenehmigung lag im Dezember 2025 vor. Nach Abriss des Bestands soll im Frühjahr 2026 mit dem Bau begonnen werden, der zwölf Monate später fertiggestellt sein soll. Erwartet werden Baukosten von 2.950 €/m².





HAMBURGISCHE BAUORDNUNG ZUM 1. JANUAR 2026 ENTSCHLACKT

Zum 1. Januar 2026 ist die Novellierung der Hamburger Bauordnung in Kraft getreten. Das Bauen im Bestand, das Abweichen von Bauvorschriften oder experimentelles Bauen ist nun leichter. Baugenehmigungen für kleinere Wohngebäude, Wärmepumpen, Balkonkraftwerke oder E-Ladepunkte entfallen vollständig und die digitale Baugenehmigung wird komfortabler.

Für alle Bauanträge, die ab dem 1. Januar diesen Jahres bei den Baubehörden der Hamburger Bezirke eingegangen sind, gilt die novellierte Hamburger Bauordnung – und einige dieser Bauanträge müssen gar nicht mehr gestellt werden.

Baugenehmigung entfällt

Die Genehmigungsfreistellung gilt nun für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser, sofern sie im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans liegen und das Baurecht vollständig einhalten. Ihre Errichtung muss nur noch angezeigt werden. Einen Monat nach Einreichung der Bauvorlagen kann gebaut werden. Auch Wärmepumpen und E-Ladepunkte, Balkonkraftwerke und Solaranlagen an Fassaden kleinerer Gebäude sind genehmigungsfrei.

Aufgehoben ist die Pflicht zur Anwendung des sogenannten „Genehmigungsverfahrens mit Konzentrationswirkung“, das seit 2006 für alle großen Gewerbegebäude oder Hochhäuser galt. Hierbei wird dem Bauherrn ein städtischer Verfahrensmanager zur Seite gestellt, der den Genehmigungsprozess steuert und die nötigen Fachdienststellen koordiniert. Dieser Service kann aber auf Wunsch weiterhin in Anspruch genommen werden. Alternativ gibt es nun für

einen schnellen und schlanken Prozess das „Baugenehmigungsverfahren nach § 64 HBauO“ als neues Regelverfahren. Hier prüft die Bauaufsicht nur das Planungs- und das Bauordnungsrecht sowie wenige Fachrechtsaspekte wie Baumschutz oder Altlasten. Die Baugenehmigung soll binnen drei Monaten erteilt werden. Sind weitere Genehmigungen notwendig – Denkmalschutz, Wasserrecht etc. – können diese direkt bei der Fachdienststelle beantragt werden. Die Planer bestimmen selbst, in welcher Reihenfolge und wann die einzelnen Genehmigungen beantragt werden.

Bauen wird erleichtert

Mussten bisher bei wesentlichen baulichen Änderungen aktuell geltende Baustandards, etwa für Wände und Decken, des Bestandsgebäudes umgesetzt werden, entfallen diese Anforderungen etwa bei Umnutzung gewerblicher Flächen zu Wohnraum. Der Bestandsschutz wird erweitert.

Insbesondere wenn der Bestand weiter genutzt werden soll oder neuer Wohnraum geplant ist, kann von den baurechtlichen Vorschriften abgewichen werden, sofern Nachbarrechte und Schutzziele berücksichtigt werden. Unter dieser Voraussetzung können experimentelle Neubauten, etwa in punkto kostensparender Herstel-

lung, auch dann genehmigt werden, wenn sie nicht alle Bauvorschriften befolgen.

Mobilität und Aufzüge

Die Pflicht zum Bau von Kfz-Stellplätzen wird durch einen individuellen Mobilitätsnachweis abgelöst, dessen Anforderungen mit Blick auf die Lage, die Anbindung an den ÖPNV und die Bedarfe der Nutzung formuliert werden. Finanzielle Ausgleichszahlungen für rechtlich notwendige, aber nicht realisierte Kfz-Stellplätze entfallen seit dem 1. Januar.

Neu hinzugekommen hingegen ist die Pflicht, in Neubauten jede dritte Wohnung barrierefrei zu errichten, sofern in das Gebäude ob seiner Höhe ein Aufzug installiert werden muss.

Digitale Baugenehmigung

Der neue Onlinedienst „Digitale Baugenehmigung“ basiert auf einer bundesweit genutzten Plattform und ist komfortabler als der bisherige Onlinedienst „Bauantrag stellen 2.0“. So können Bauherren, Architekten und Fachplaner nun gemeinsam an einem Antrag arbeiten und gleichzeitig mehrere Anträge bearbeiten. Die neue Plattform ermöglicht den Einblick in die eingereichten Unterlagen und den Bearbeitungsstand, das Nachreichen von Unterlagen sowie die Kommunikation mit der Bauaufsichtsbehörde.

JUSTIZMINISTERIN PLANT INDEX- MIETENDECKEL VON 3,5 % JÄHRLICH

In angespannten Wohnungsmärkten soll nach dem Willen von Bundesjustizministerin Stefanie Hubig künftig ein Deckel für Indexmieten von jährlich 3,5 % gelten, um Mieter bei starken Ausschlägen des maßgeblichen Verbraucherpreisindex zu schützen. Die freie Wohnungswirtschaft hingegen schätzt die Objektivität und Realwertsicherung der Indexierung.



Im Rahmen ihres zweiten Mietrechtspakets – das erste betraf die Mietpreisbremse – plant Bundesjustizministerin Stefanie Hubig (SPD) neben der Regulierung von Kurzmietverträgen und möbliertem Wohnen auch die Verschärfung von Indexmietverträgen. Bis dato ermöglichen Indexmietverträge auf Grundlage des § 557b des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) eine jährliche Anpassung entsprechend der Steigerung des Verbraucherpreisindex (VPI).

Hohe VPI-Schübe 2022 und 2023

Nachdem Indexmieten für Vermieter in Zeiten sehr niedriger Inflation bis hin zur Deflation bis 2021 kaum attraktiv waren, änderte sich die Perspektive mit der durch den Ukrainekrieg ausgelösten Zinswende und samt hoher Inflation durch die steigenden Energiekosten. Die VPI-Anstiege von 6,9 % im Jahr 2022 und 5,9 % im darauffolgenden Jahr spiegelten sich in den Indexmieten. Seitdem wird über die Deckelung von Indexmieten diskutiert – wenngleich sich die Inflation mit 2,6 % im vergangenen Jahr inzwischen deutlich beruhigt hat.

Nun setzt Ministerin Hubig mit dem zuletzt Anfang Februar aktualisierten Ge-

setzentwurf auf einen Indexmietendeckel von 3,5 % jährlich für angespannte Wohnungsmärkte wie Hamburg. Dieser Deckel soll für Neuabschlüsse, aber auch bestehende Indexmietverträge gelten. Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) hat ermittelt, dass Indexmieten für etwa 2,6 % aller Mietverträge bundesweit gelten, aber für immerhin 19 % der Mietverhältnisse im Neubau.

Vermieter schätzen Realwert- sicherung der Indexierung

Während die Befürworter des Deckels – dazu zählen in Hamburg auch die im VNW organisierten Genossenschaften sowie die Saga – die Mieter vor doppelten Preissprüngen – Lebenshaltungskosten plus Mieten – schützen wollen, würdigen Vertreter der freien Wohnungswirtschaft die Indexierung als objektiv, fair und konfliktfrei – im Gegensatz zur Handhabung von Mietenspiegel und Mietpreisdeckel. Die niedrigen Renditen im Neubau werden aus Perspektive von Investoren durch das geringe Vermietungsrisiko und den durch die Indexierung gegebenen Inflationsschutz kompensiert. Der Vermieter profitiere von der Realwertsicherung der Indexierung. Auch der Mieter nutze, weil die Löhne in der Regel schneller stiegen als die Verbraucherpreise. 2022

und 2023 seien eine Ausnahme.

Die Mietpreisbremse – nach der die Miete maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf – gilt nach einem Urteil des Amtsgerichts Berlin-Mitte vom November 2022 bei Indexmietverträgen nur für die Ausgangsmiete, nicht aber für die dann dem VPI folgenden Erhöhungen.

Staffelmiete unterliegt in Gänze der Mietpreisbremse

Eine diskutierte Alternative zur Indexmiete ist die Staffelmiete nach § 557a BGB mit der im Mietvertrag zyklische Erhöhungen konkret festgelegt werden. Allerdings gilt bei der Staffelmiete sowohl für die Ausgangsmiete wie die folgenden Erhöhungen die Mietpreisbremse. Weder für die Index- noch für die Staffelmiete sind Mieterhöhungen nach Modernisierungen erlaubt – es sei denn, der Vermieter wurde zur Modernisierung gesetzlich verpflichtet, etwa durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Das Thema wird im Rahmen des zweiten Mietrechtspakets aktuell in der Bundesregierung abgestimmt. Zusätzlich wurde es an die Bundesländer und Verbände geschickt, die es bis zum 6. März kommentieren können.

BGH URTEILT GEGEN GEWINN DURCH UNTERVERMIETUNG



Das berechtigte Interesse eines Mieters an einer Untervermietung seiner Wohnung ist rechtlich nicht mehr gegeben, wenn er damit einen über die Deckung der Wohnungskosten hinausgehenden Gewinn erzielt, urteilte der Bundesgerichtshof Ende Januar.

Mit seltener Einigkeit begrüßten der Deutsche Mieterbund (DMB), der Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland, der IVD Immobilienverband Deutschland sowie der BFW Landesverband Berlin/Brandenburg das Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 28. Januar zur Unzulässigkeit einer gewinnbringenden Untervermietung von Wohnraum in Berlin.

Untermiete 100 % über der regulären Miete

Ein Mieter hatte seine seit 2009 gemietete Wohnung ab eines temporären Auslandsaufenthalts ab 2020 untervermietet. Während der Mieter eine Nettokaltmiete von 460 Euro monatlich zahlte, verlangte er von seinen zwei Untermietern 962 Euro nettokalt. Der Vermieter mahnte seinen Mieter wegen unerlaubter Untervermietung ab und kündigte ihm schließlich im Februar 2022 fristgemäß. Der Mieter klagte gegen die Räumungsklage.

Während das Amtsgericht Charlottenburg im September 2022 die Räumungsklage zurückwies, hielt sie ein Jahr später das Landgericht Berlin für rechtens – ließ jedoch eine Revision

beim BGH zu. Das urteilte am 28. Januar, der Vermieter habe zurecht gekündigt, denn der Mieter habe nach § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB „seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt“.

Das Recht zur Untervermietung erlischt bei Gewinnerzielung

Zwar habe der Mieter nach § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB das Recht, von seinem Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung zu verlangen, sofern „ein berechtigtes Interesse“ vorliege. Dabei gehe es allerdings darum, die Wohnung bei einer wesentlichen Änderung der Lebensverhältnisse zu erhalten und nicht, Gewinn zu erzielen. Bei der rechtlichen Beurteilung sei auch der Schutz der Untermieter vor überhöhten Untermieten berücksichtigt worden, so das BGH.

Explizit nicht bewertet jedoch wurde der Hinweis des Mieters, er habe die Wohnung möbliert und mit Hausrat zur Verfügung gestellt. Auch bewertete das BGH nicht, ob durch die Vermietung der möblierten Wohnung die Mietpreisschraube ausgehebelt werden sollte.

Als Konsequenz des Urteils forderte der DMB klare Regeln für Möblierungsaufschläge zu schaffen, während der BFW Verschärfungen bei den Melde- und Informationspflichten von Mietern gegenüber den Vermietern forderte sowie ein Sonderkündigungsrecht bei irregulärer Untervermietung.

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.

