



DYNAMIK AM ZINSHAUSMARKT UNTER DEM VORBEHALT DES IRAN-KRIEGS

Im ersten Quartal 2026 setzte der Hamburger Zinshausmarkt seinen Erholungskurs fort. Bei nahezu gleicher Anzahl von Transaktionen wie im Startquartal 2025 kletterte der Geldumsatz um 44 %. Allerdings wird die Perspektive zumindest für das zweite Quartal eingetrübt durch die kriegsbedingte Blockade der Straße von Hormus.

„Im ersten Quartal dieses Jahres haben wir die gleiche Dynamik am Hamburger Zinshausmarkt erlebt wie im vergangenen Jahr“, erklärt Matthias Baron, geschäftsführender Gesellschafter bei Zinshausteam & Kenbo. „Das gilt für die Bewertungen, das Angebot und die Nachfrage.“

Bestätigt wird die Einschätzung durch die aktuellen Zahlen des Gutachterausschusses Hamburg. Demnach wurde in den ersten drei Monaten dieses Jahres mit 104 Transaktionen ein Abschluss mehr erfasst als im Startquartal 2025. Allerdings liegt der Geldumsatz mit 437 Mio. Euro um 44 % über dem Vorjahresergebnis.

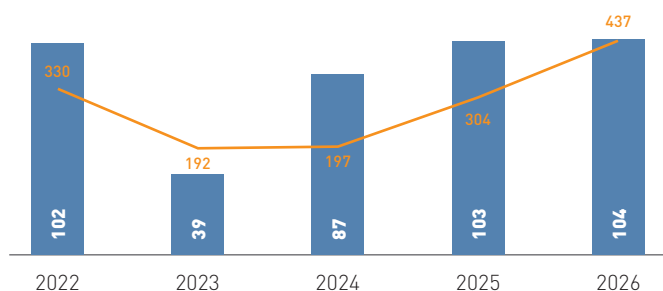
Die Markterholung spiegelt sich auch im Umsatz je Transaktion wider, der mit 4,2 Mio. Euro deutlich über den 3,56 Mio. Euro des Gesamtjahres 2025 lag und nur von den 5,31 Mio. Euro des Boomjahres 2021 übertroffen wird.

Preise und Faktoren sinken leicht

Die Dynamik spiegelt sich allerdings noch nicht in den Statistiken des Gutachterausschusses zu den erzielten Preisen wider. Der Durchschnittspreis je Quadratmeter Wohnfläche aller Lagen lag im ersten Quartal mit 2.929 €/m² um gut 10 % unter dem Wert des Gesamtjahres 2025. Eingeflossen in die Berechnung

TRANSAKTIONEN & UMSATZ MIT HAMBURGER ZINSHÄUSERN 1. QUARTAL 2022–2026

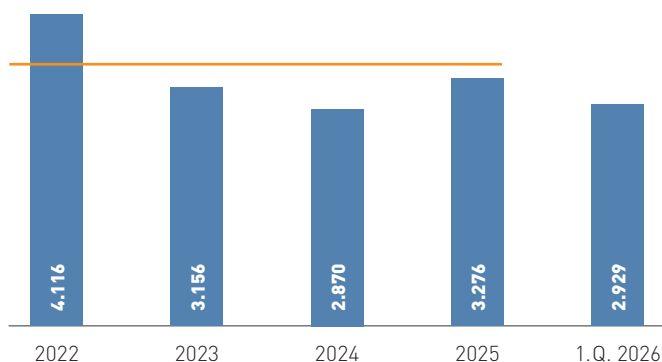
Geldumsatz 2026 toppt den Wert des Startquartals 2022



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

DURCHSCHNITTSPREISE HAMBURGER ZINSHÄUSER 2022–2026

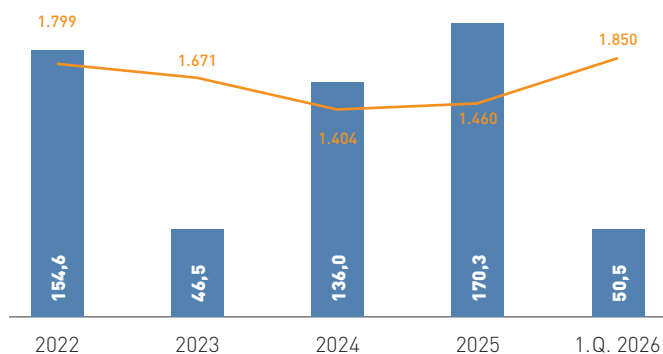
Verhaltener Start ins Jahr 2026



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

BAULAND FÜR HAMBURGER ZINSHÄUSER 2022–2026

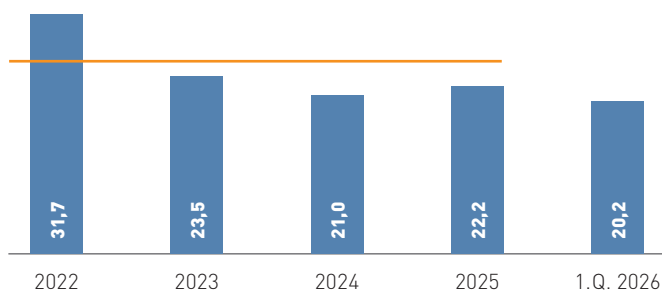
Flächenumsatz steigt deutlich, Preis nur leicht



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

VERKAUFSFAKTOREN AM HAMBURGER ZINSHAUSMARKT 2022–2026

10 % Abschlag im Startquartal 2026



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

sind 49 der 104 Abschlüsse. Da bei weniger als drei Kauffällen je Lage kein Durchschnittspreis errechnet wird, wurden die zwei Transaktionen in der bevorzugten Lage nicht berücksichtigt. Eine dieser zwei Transaktionen steuerte mit 11.168 €/m² den Höchstwert zwischen Januar und März bei. Allerdings notierte der Gutachterausschuss auch für gute Lagen (14 Transaktionen) einen Abschlag um gut -10 % auf 2.968 €/m² und bei mittleren Lagen (21) um -4,2 % auf 2.501 €/m².

Ähnlich sieht es bei den Verkaufsfaktoren aus – den Multiplikatoren der Jahresnettokaltmiete: Keine der ausgewerteten 48 Transaktionen betrifft die bevorzugte Lage. Der Durchschnittswert gab um zwei Faktoren auf 20,2 nach. So bewertet auch Matthias Baron den Markt. „In schwachen Lagen sehen wir Faktor 14 bis 16, in guten Lagen 18 bis 21 – Ausreißer erreichen das 24- oder 25-fache.“

Baugrundstücke für Zinshäuser erzielen im Mittel 1.850 €/m²

Im Mai wurden auch die Bodenrichtwerte der Hamburger Stadtteile für das Jahr 2025 veröffentlicht. Hier notiert der Gutachterausschuss im Durchschnitt einen leichten Abschlag um gut -3 % auf 1.603 €/m². Am Ranking der teuersten Stadtteile (Har-

vestehude vor Rotherbaum, Nienstedten und Blankenese) und der preiswertesten Viertel (Neuenfelde vor Francop, Moorburg und Cranz) hat sich nichts geändert. Während allerdings die teuersten zehn Stadtteile nur Abschläge unter -1 % hinnehmen mussten (Ausnahme Winterhude: -1,1 %), rutschten die Preise in den zehn günstigsten Stadtteilen im Mittel um knapp -5 %.

Baron begrüßt den Ansatz der Stadt, den Bauturbo mit § 31 Abs. 3 BauGB mit Fokus auf Grundstücke mit bestehendem Baurecht anzuwenden. „Es gibt wieder Interesse an Grundstücken für Geschosswohnungsbau, aber nur an solchen mit bestehendem Baurecht. Grundstücke ohne Baurecht packen viele nicht an, weil sie nicht wissen, wie der Bauturbo funktioniert. Da gibt es noch viel Informationsbedarf.“

Der Gutachterausschuss erfasste in den ersten drei Monaten den Verkauf von 21 Grundstücken mit 50.500 m² für den Bau von Zinshäusern, für die ein Preis von 93,4 Mio. Euro erzielt wurde. Damit wurde allein im ersten Quartal 2026 mehr Fläche verkauft und ein höherer Geldumsatz erzielt als im Gesamtjahr 2023. Zudem liegt der erzielte Durchschnittspreis mit 1.850 €/m² über dem bisherigen Topwert von 1.799 €/m² des Jahres 2022.

”

Die steigenden Zinsen und die steigende Inflation könnten im Immobiliensegment erneut zu Druck auf die Verkaufspreise und Faktoren führen.

“

Matthias Baron

Geschäftsführender Gesellschafter
ZINSHAUSTEAM & KENBO
Investmentmakler GmbH & Co. KG



Iran-Krieg und Hormus-Blockade bremsen Markterholung

Die Dynamik des ersten Quartals allerdings wird gebremst durch den Iran-Krieg und die daraus folgende Sperrung der Straße von Hormus. Durch die Meerenge zwischen dem Persischen Golf und dem Indischen Ozean werden über ein Viertel des weltweit verschifften Rohöls transportiert sowie etwa 20 % des LNG-Gases.

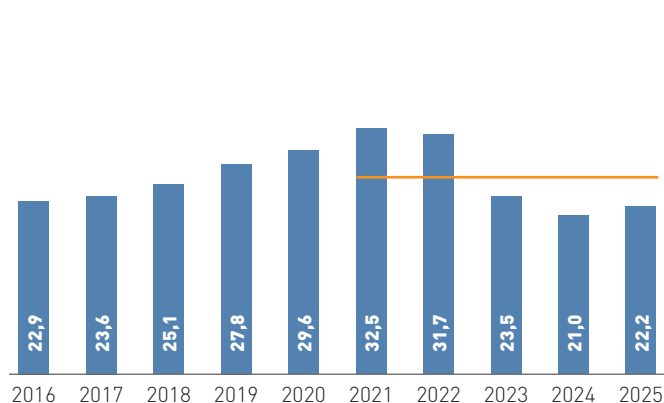
„Einige Käufer haben schnell abgeschlossen, um sich die verhandelten Zinsen zu sichern“, erläutert Baron eine Folge des Kriegs am Golf. Seit März sind die Hypothekenzinsen mit zehnjähriger Laufzeit um etwa 40 bis 50 Basispunkte auf knapp 4 % gestiegen. Hält der Konflikt mit seinen Auswirkungen auf die Energiepreise und damit die Weltwirtschaft an, könnten die Zinsen weiter Richtung 4,5 % steigen. Auch

die Inflationsrate wird von den steigenden Energiepreisen getrieben. Nach rund 2 % in den Monaten Januar und Februar kletterte der Verbraucherpreisindex (VPI) im März und April auf 2,7 % und 2,9 %.

„Die steigenden Zinsen und die steigende Inflation könnten im Immobiliensegment erneut zu Druck auf die Verkaufspreise und Faktoren führen“, erwartet Baron. Wenig hilfreich sei in diesem Zusammenhang der Entwurf des Gebäudemodernisierungsgesetzes (GModG) – insbesondere für private Eigentümer von Mehrfamilienhäusern. „Wo Fernwärme nicht verfügbar und Wärmepumpen nicht möglich sind, werden Eigentümer bestraft, wenn sie sich für eine neue Gasheizung entscheiden. Das führt dazu, dass viele ihre Bestandsheizungen auf unbestimmte Zeit weiter reparieren werden.“

MITTELWERT VON VERKAUFSFAKTOREN FÜR HAMBURGER ZINSHÄUSER 2016–2025

2025 fast auf dem Niveau von 2016

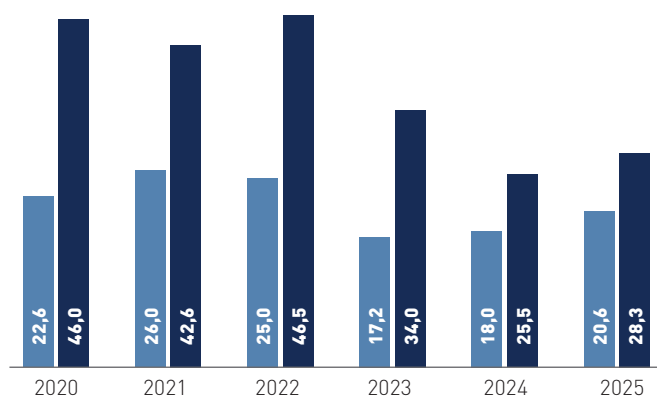


■ Alle Lagen ■ Alle Lagen 2021–2025

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

VERKAUFSFAKTOREN FÜR ZINSHÄUSER IN SCHLECHTEN UND BEVORZUGTEN LAGEN 2020–2025

Faktoren im Mittel aller Lagen 2025 auf dem Niveau von 2016



■ Schlechte Lage ■ Bevorzugte Lage

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg



NIEDRIGSTE ANZAHL VON WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN SEIT 2012

Nach Zahlen von Statistik Nord wurden im Jahr 2025 in Hamburg 5.976 Wohneinheiten fertiggestellt – so wenig wie seit dem Jahr 2012 nicht mehr. Die Zahl der Baugenehmigungen hingegen ist im vergangenen Jahr und in den ersten Monaten dieses Jahres deutlich gestiegen.

„Die aktuellen Fertigstellungszahlen sind kein Ausdruck fehlender Nachfrage, sondern die erwarteten Spätauswirkungen einer massiven Bau- und Immobilienkrise mit explodierenden Kosten, hohen Zinsen und schwierigen Finanzierungsbedingungen“, erklärt Karen Pein (SPD), Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, den Einbruch der Baufertigstellungen im vergangenen Jahr um 28 % auf 5.976 Wohneinheiten. Das ist der niedrigste Wert seit dem Jahr 2012. Im Durchschnitt der Jahre 2015 bis 2024 konnten an Alster, Bille und Elbe 8.730 Wohneinheiten abgeschlossen werden. 4.904 oder 87 % der 5.627 in neuen Gebäuden entstandenen Wohneinheiten entfielen auf den Geschosswohnungsbau, davon waren es mit 1.483 Eigentumswohnungen ähnlich viele wie 2024.

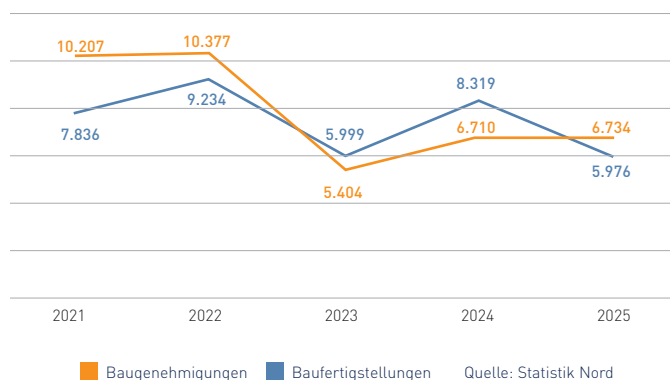
Baugenehmigungen steigen

Die Stadtentwicklungssenatorin erläutert, der Einbruch bei den Baugenehmigungen im Jahr 2023 aufgrund der geopolitischen und wirtschaftlichen Krisen schlage sich zeitversetzt in der Fertigstellungsstatistik nieder. Aber Hamburg-Standard und Bauturbo hätten inzwischen zu einer Wende bei den Baugenehmigungen geführt. 2025 wurden mit 6.676 Wohneinheiten durch die Bezirke 45 % mehr genehmigt als im Jahr zuvor. Und für Januar bis April 2026 haben die Bezirke an die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) die Genehmigung von 2.344 Wohneinheiten gemeldet – 82 % mehr als im Vergleichszeitraum 2025.

Nicht ganz so deutlich spiegelt sich der Aufwärtstrend bei den Baugenehmigungen in den Werten von Statistik Nord wider. Für das erste Quartal wurden hier 1.394 Baugenehmigungen durch die Bauherren gemeldet – 31 % mehr als im Startquartal 2025. An der differenzierten Statistik ist jedoch ablesbar, dass der Zuwachs vollständig auf das Plus von 340 Einheiten in Wohnheimen zurückzuführen ist. Die Zahl der genehmigten Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern erhöhte sich kaum,

GENEHMIGTE UND FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN IN HAMBURG 2021–2025

2012 wurden zuletzt weniger Wohnungen fertiggestellt als 2025



allerdings stieg in diesem Segment der Anteil von Eigentumswohnungen von 11 % im Startquartal 2025 auf gut ein Drittel im Vergleichszeitraum dieses Jahres. Die Zahl der genehmigten Mietwohnungen ist damit in dieser Frist von etwa 720 auf 550 gesunken.

Wohnungsverbände fordern mehr Freiheit und Tempo beim Wohnungsbau

Deutliche Kritik an der Hamburger Wohnungspolitik kommt von Wohnungsverbänden wie VNW und BFW. Sie fordern beschleunigte Verfahren sowie mehr Tempo bei Hamburg-Standard und Bauturbo; sie kritisieren zudem die Debatte um weitere Verschärfungen des Mietrechts bis hin zu einem Mietpreisdeckel. Die Kombination von steigenden Preisen durch den Iran-Krieg mit der Begrenzung der Einnahmen durch Mietregulierung würde den Wohnungsbau gänzlich ab.

14,5 HA ZUM VERKAUF STATT IM ERBBAURECHT

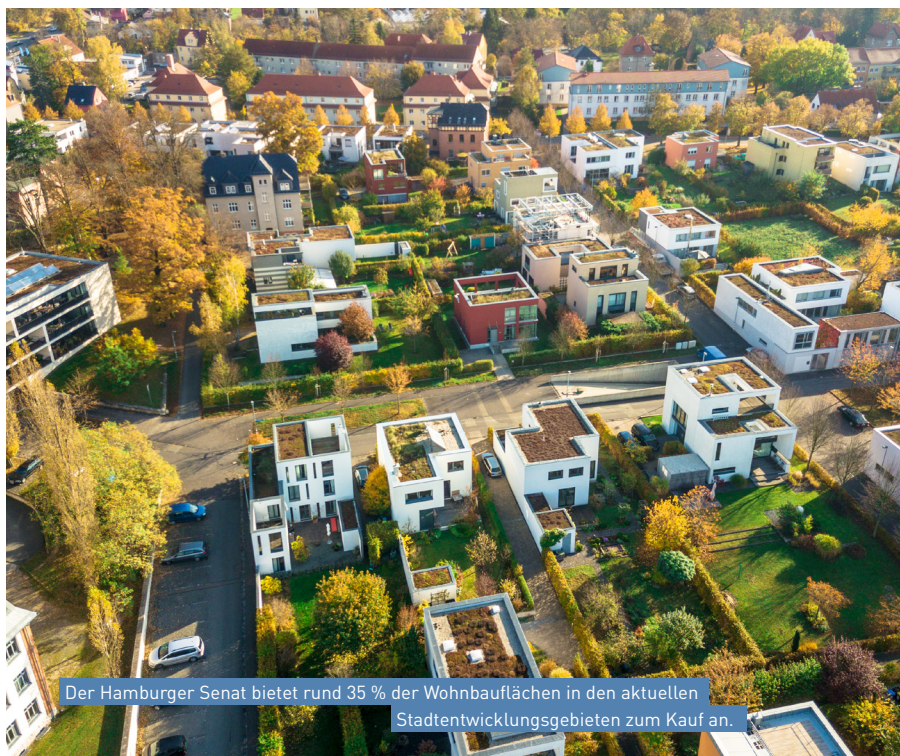
Die Stadt Hamburg wird 14,5 ha Wohnbau land in großen Stadtentwicklungsprojekten zum Verkauf anbieten, anstatt sie im Erbbaurecht zu vergeben. Auf den Flächen sollen insbesondere die Eigentumswohnungen für den Hamburger Drittmix entstehen.

In den Stadtentwicklungsgebieten Diekmoo r im Bezirk Nord, Fischbeker Rethen im Bezirk Harburg, Grasbrook, Hafencity und der Nord-Süd-Achse Wilhelmsburg wird der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) insgesamt 14,5 ha Wohnbaufläche zum Verkauf anbieten. Außer in der Hafencity, wo es um zwei Restflächen von 7.000 qm am Projekt Tide im Elbbrückenquartier geht, hat der Hamburger Senat jeweils 35 % der Wohnbauflächen in den jeweiligen Stadtentwicklungsgebieten auf die Verkaufsliste gesetzt.

Drittmix und Finanzierung erleichtern

In einer Mitteilung an die Bürgerschaft begründet der Senat seinen Schritt: „Durch die grundsätzliche Vergabe im Erbbaurecht wird die Umsetzung des Hamburger Drittmixes (öffentlich geförderter Mietwohnungsbau, frei finanzierter Mietwohnungsbau, Eigentumswohnungsbau) und die damit verbundene Schaffung von Wohneigentum erschwert. Zusätzlich entfallen in der Regel die sofort erzielbaren Erlöse aus Grundstücksverkäufen, was einen zusätzlichen Liquiditätsbedarf verursacht. Die Finanzierung und Umsetzung neuer Stadtentwicklungsprojekte wird hierdurch verzögert und erschwert.“

Der Bau von Eigentumswohnungen auf Erbbauf lächen ist zwar grundsätzlich möglich, wurde durch die Novellierung des Erbbaurechts im Jahr 2021 in puncto Finanzierung noch einmal erleichtert, ist aber weder bei der Wohnungswirtschaft noch bei den Banken sonderlich beliebt. Der Senat formuliert es so: „Es hat sich aber herausgestellt, dass die Begründung von Wohnungserbbaurechten in der Vertragsgestaltung und Vertragsabwicklung von Wohnungseigentumsanlagen zu erheblichen Herausforderungen führen würde, wie auch aus anderen Städten berichtet wird.“ Tatsächlich hat die Hamburger Wohnungswirtschaft ein Entgegenkom-



men beim Erbbaurecht zur Bedingung für den Neuabschluss des Bündnisses für das Wohnen gemacht. Im Bündnisvertrag ist fixiert, dass für verkaufte städtische Flächen ein Vorkaufsrecht der Stadt gilt und auch Share-Deals als Weiterveräußerung gelten, die grundsätzlich der Zustimmung der Stadt bedürfen.

In Oberbillwerder gibt es kein Verkaufsverbot

Zudem wird der Haushalt des LIG nach der Einigung mit der Initiative „Keine Profite für Boden & Miete“ samt der Verfassungsänderung zur verpflichtenden Vergabe von Wohnbauflächen im Erbbaurecht im April 2023 aus dem städtischen Haushalt mit eigenkapitalstärkenden Einlagen finanziert: 2024 waren es 350 Mio. Euro, 2025 in Summe 400 Mio. Euro und für das laufende Jahr sind bis dato 200 Mio. Euro vorgesehen.

Dass der Verkauf der Grundstücke trotz der Verankerung der Vergabe im Erbbaurecht

in der Hamburgischen Verfassung überhaupt möglich ist, leitet der Senat aus Artikel 7 Absatz 6 ab: „Eigentumsübertragungen von Grundstücken ... sind nur zulässig, wenn sie durch Gesetz und auf Beschluss der Bürgerschaft zugelassen sind.“ Der Verkauf speziell für die Stadtentwicklung ist nach der Mitteilung an die Bürgerschaft bereits in der Begründung der Verfassungsänderung benannt worden und war auch Gegenstand der Beratungen mit der Volksinitiative.

Dass Oberbillwerder als Hamburgs größtes Stadtentwicklungsgebiet nicht Teil dieser Ausnahme ist, liegt daran, dass das Areal der IBA-Projektentwicklung (IPEG) gehört, einer Gesellschaft der städtischen IBA Hamburg. Wie die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen gegenüber der Immobilien Zeitung erklärte: „Für die IPEG gilt hinsichtlich der Grundstücke in ihrem Vermögen kein Verkaufsverbot.“

VIERTES BÜNDNIS FÜR DAS WOHNEN IN HAMBURG

Erst ein Jahr nach den Bürgerschaftswahlen in Hamburg wurde im März das seit 2011 bestehende Bündnis für das Wohnen in Hamburg zwischen Senat, Bezirken und der Wohnungswirtschaft zum dritten Mal verlängert. Hamburg-Standard, Erbbaurecht und die Quotierung der drei Förderwege sind wichtige Stichpunkte.

Ganz große Überraschungen hält der Vertragstext des vierten Bündnisses für das Wohnen seit 2011 nicht bereit – denn mit dem ausnahmsweisen Verkauf von 14,5 ha Wohnbauflächen in großen Stadtentwicklungsgebieten – statt der Vergabe im Erbbaurecht – war kurz zuvor ein zentraler Streitpunkt zwischen Senat und Wohnungswirtschaft abgeräumt worden.

Bis 2030 wieder 10.000 Baugenehmigungen

Trotzdem verging seit der Wahl zur Bürgerschaft am 2. März 2025 über ein Jahr bis zur Vertragsunterzeichnung. Etwas überraschend auch für Stadtentwicklungssenatorin Karen Pein (SPD): „Eigentlich hatte ich erwartet, wir wären bis Weihnachten fertig.“ In 16 Treffen und diversen Spin-off-Veranstaltungen wurde über Baukosten, Erbbaurecht, die Verfügbarkeit von Grundstücken, Klimaneutralität oder Mietrecht diskutiert.

Bis zum Ende der Legislaturperiode 2030 sollen wieder 10.000 Baugenehmigungen jährlich erteilt werden. 2025 waren es 6.500. Trotzdem steht Hamburg im Bundesländer-Ranking von 2024 mit 452 fertiggestellten Wohnungen je 100.000 Einwohner vor Berlin (420) und Bayern (418) auf Rang 1. Noch deutlicher ist der Vorsprung bei fertiggestellten Sozialwohnungen. In Hamburg entstanden 2024 je 100.000 Einwohner 162 Einheiten im öffentlich-geförderten Wohnungsbau. Auf den Medaillenrängen liegen Berlin (137) und Schleswig-Holstein (60).

Quotierung der drei Förderwege

Wenn der 2024 eingeführte dritte Förderweg bei Bauvorhaben von mehr als 50 Wohnungen genutzt wird, darf der Anteil nur bei maximal 50 % der geförderten Wohnungen liegen. Die Quote für den ersten Förderweg liegt bei mindestens 30 %, für den zweiten Förderweg bei 20 %. Der Fokus soll insgesamt auf Wohnungen für Single-Haushalte und Familien liegen. Die Anfangsmieten der



drei Förderwege der von der IFB Hamburg in diesem Jahr bewilligten Wohnungen liegen bei 7,85 €/m², 9,99 €/m² und 12,85 €/m². Zudem sind bis 2030 jeweils 3.000 Wohnheimplätze für Auszubildende und Studierende geplant. Außerdem soll der Bau von Mitarbeiterwohnungen stärker unterstützt werden.

Grundsätzlich wird bei der Wohnraumschaffung der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung eingeräumt – etwa durch Aufstockung oder Dachausbau. Solche Maßnahmen können in Verbindung mit einer (seriellen) Sanierung oder Modernisierung erfolgen. Für Um- und Ausbau im Bestand soll der Hamburg-Standard weiterentwickelt werden. Für die Umsetzung des Hamburg-Standard im Neubau gibt es inzwischen mindestens 30 Pilotprojekte – allein 17 im Pilotquartier des Wilhelmsburger Rathausviertels.

Zum Hamburg-Standard zählt auch die frühzeitige Abstimmung aller Beteiligten

in einer Phase 0, die zur Planungsbeschleunigung beitragen soll. Angestrebt – etwa mit einer Testphase zur Einführung des Building Information Modeling (BIM) bis 2027 – wird eine durchgehend digitale Prozesskette zur Schaffung des Baurechts.

Ein Pilotprojekt zum bilanziellen Flottenverbrauchsansatz soll die sozialverträgliche Dekarbonisierung der Energieversorgung prüfen und fördern.

Einheitliche Genehmigungspraxis bei der Sozialen Erhaltungsverordnung

Kritisch sehen viele Wohnungsunternehmen das Thema der Sozialen Erhaltungsverordnung – also der Ausweisung von Milieuschutzgebieten. Hier wird bezirksübergreifend eine transparente, berechenbare und einheitliche Genehmigungspraxis angestrebt – insbesondere für sozialverträgliche energetische Modernisierungen und barrierearme Umbauten.

BAUTURBO BRINGT IN HAMBURG BEFREIUNGEN VOM B-PLAN

Für rund 800 Wohneinheiten wurden im ersten halben Jahr seit Inkrafttreten des Bauturbos Ende Oktober 2025 in Hamburg positive Bauvorbescheide oder Baugenehmigungen erteilt. Besonders im Fokus dabei steht der § 31 Abs. 3 BauGB, der Befreiungen vom B-Plan zugunsten des Wohnungsbaus ermöglicht.

Hamburg gibt beim Bauturbo Gas. Zwischen dem 31. Oktober 2025, als das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und der Wohnraumsicherung“ mit der Novellierung des Baugesetzbuches in Kraft trat, und dem 30. April 2026 wurden von den sieben Hamburger Bezirken positive Bauvorbescheide oder Baugenehmigungen für rund 800 Wohnungen in Anwendung des Bauturbos erteilt. In Prüfung auf die Anwendbarkeit befinden sich weitere etwa 1.400 Wohneinheiten.

Alleinstellungsmerkmal für Hamburg

„Hamburg hat offenbar ein Alleinstellungsmerkmal“, erklärte Stadtentwicklungssenatorin Karen Pein (SPD) bei einer Zwischenbilanz zum Bauturbo Anfang März. „Durch unsere historischen Baustufenpläne haben wir nahezu flächen-

deckend ein qualifiziertes Planrecht.“ Darum liege bei der Anwendung des novellierten Baugesetzbuches (BauGB) in Hamburg der Fokus weniger auf dem § 246e, auf den bei tiefgreifenden bzw. massiven Abweichungen vom Planungsrecht oder Bebauungsplan zurückgegriffen werde, sondern auf dem § 31 Abs. 3 BauGB, der im Geltungsbereich eines B-Plans Befreiungen zulasse. Das Verfahren sei wesentlich weniger aufwändig.

Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) nennt als Beispiele etwa älteres Planrecht mit Festsetzungen (z. B. „Flächen für besondere Zwecke“ oder „Geschäftsgebiet“), die bislang keinen Wohnungsbau erlaubten. Auch B-Pläne aus den 1950er- und 1960er-Jahren mit genauen Baukörperfestsetzungen können mit § 31 Abs. 3 flexibler nachverdich-

tet werden. Das gilt auch für Blockinnenbereiche in Gebieten, in denen bisher nur eine Blockrandbebauung zulässig war.

Fast zwei Drittel aller Bauturbo-Anträge betreffen § 31 Abs. 3 BauGB

So entfielen 65 % aller Anträge auf Anwendung des Bauturbos bis zum 30. April 2026 auf § 31 Abs. 3 BauGB, 25 % auf § 246e BauGB und 10 % auf § 34 Abs. 3b BauGB, der im unbeplanten Innenbereich Wohnungsbau auch dort ermöglicht, wo er sich z.B. in puncto Nutzung, Form oder Volumen nicht in den Bebauungszusammenhang einfügt.

Die BSW hat eine Handreichung mit Hinweisen zur Genehmigungspraxis und Anwendung des Bauturbos in Hamburg veröffentlicht.

REGIERUNG BESCHLIESST GEBÄUDEMODERNISIERUNGSGESETZ

Die Bundesregierung hat Mitte Mai ihren Entwurf für das Gebäudemodernisierungsgesetz beschlossen. Abgeschafft wird die 65-%-Quote erneuerbarer Energien für neue Heizungen. Öl- und Gasheizungen dürfen wieder eingebaut werden, allerdings werden die Vermieter an den Aufwendungen für die CO₂-Kosten sowie den wachsenden Anteil an Bio-Brennstoffen zu 50 % beteiligt.



Das Habeck'sche Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist tot, es lebe das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG). Das schwarz-rote Bundeskabinett hat Mitte Mai einen Entwurf für das GModG beschlossen. Bundestag und Bundesrat sollen vor der Sommerpause noch beraten und entscheiden. Das Gesetz soll noch vor dem 1. Juli in Kraft treten.

Kaum eine Initiative der Ampel-Regierung hat die Schlagzeilen und Stammtische so beschäftigt, wie das maßgeblich vom grünen Wirtschaftsminister Robert Habeck entwickelte GEG – gerne auch „Heizungsgesetz“ genannt. Der wichtigste Kritikpunkt war die Vorgabe, dass neu einge-

baute Heizungen ab 2024 zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden sollten. Wirksam geworden ist diese Quote nie, denn der Stichtag wurde immer wieder verschoben – zuletzt Anfang Mai von Wirtschaftsministerin Katharina Reiche (CDU) auf den 1. November 2026. Ihrem Wahlversprechen, das GEG abzuschaffen, ist die CDU mit der Entscheidung des Bundeskabinetts einen großen Schritt nähergekommen.

Eingeschränkte Wahlfreiheit im Heizungskeller

Was steht im GModG? Der Kernpunkt des Gesetzesentwurfes ist die Abschaffung der 65-%-Quote für neue Heizungen und die Aufhebung des Verbots des Einbaus von neuen Gas- und Ölheizungen. „Es herrscht wieder Wahlfreiheit im Heizungskeller“, betonte Jens Spahn, Fraktionsvorsitzender der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, bei der Präsentation der ersten Eckpunkte zum GModG Ende Februar 2026.

Entscheiden sich Eigentümer allerdings für eine Gas- oder Ölheizung sieht das Gesetz einen ordnungsrechtlichen Rahmen vor, der etwa beim Einbau einer Wärmepumpe, einer Pelletheizung oder dem Anschluss an die Fernwärme nicht greift. Wer weiter mit Gas oder Öl heizen möchte, muss stufenweise ab 2029 biogene Kraftstoffe beimischen: z. B. Biomethan, Bioheizöl oder Wasserstoff in verschiedenen Varianten, nur nicht hergestellt mit fossilen Energieträgern. Ab 2029 müssen mindestens 10 % biogene Energieträger hinzugefügt werden, ab 2030 sind es 15 %, ab 2035 bereits 30 % und ab 2040 dann 60 %. „Biotreppe“ wird die ansteigende Biogen-Quote genannt.

Vermieter und Mieter teilen fossile Mehrkosten

Zudem hat sich die schwarz-rote Koalition im Rahmen des Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes bei neuen Öl- und Gasheizungen zum Schutz der Mieter vor Kostenfallen eine hälftige Aufteilung folgender Aufwendungen vereinbart:

- ab dem 1. Januar 2028 teilen sich Vermieter und Mieter die Kohlendioxidkosten und Gasnetzentgelte
- ab dem 1. Januar 2029 teilen sich Vermieter und Mieter für die Stufen 1, 2 und 3



Die Menge biogener Energieträger müsste sich bis 2029 vervielfachen, um die im neuen Gesetzesentwurf geforderte 10-%-Quote erfüllen zu können.

der Biotreppe den für die biogenen Brennstoffe anfallenden Preisbestandteil

Integriert wurde die Beteiligung der Vermieter zum „Schutz von Mieterinnen und Mietern vor zu hohen Energiekosten aufgrund von Entscheidungen, die sich nicht kontrollieren lassen“, wie es Bauministerin Verena Hubertz (SPD) am 13. Mai zur Vorstellung des GModG formulierte. Tatsächlich liegen die Anschaffungskosten für eine Öl- und Gasheizung deutlich unter denen einer Wärmepumpe, die auf die Miete umlegbaren Verbrauchs-, CO₂- und Betriebskosten allerdings deutlich darüber. Studien etwa von Fraunhofer-Instituten kommen daher zum Ergebnis, dass Wärmepumpen mit Blick auf den Lebenszyklus deutlich günstiger sind.

Unsicherheit bei Fernwärme und biogenen Ersatzkraftstoffen

Die Kritik am Entwurf des GModG etwa des Immobilienverbands BFW richtet sich einerseits auf die Kostenbeteiligung der Vermieter und andererseits auf die fehlende Sicherheit bei den wirtschaftlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen. Während in Hamburg die kommunale Wärmeplanung bereits erfolgt ist, fehlt sie gerade in kleineren Kommunen oft noch, so dass die Anschlussoptionen für Fernwärme nicht verbindlich sind.

Bei der Kostenteilung in puncto Biotreppe kritisiert der BFW den damit verbundenen

zusätzlichen Verwaltungsaufwand für die Differenzierung und den Umlageschlüssel zur Differenzierung fossiler und biogener Brennstoffe.

Eine weitere Unsicherheit besteht in der quantitativen Verfügbarkeit der biogenen Energieträger, wie Biomethan aus Mais, Gülle oder Holzresten oder Wasserstoff. Deren Menge müsste sich in den nächsten zweieinhalb Jahren vervielfachen, um die geforderte 10-%-Quote ab 2029 bedienen zu können.

Unsicher ist auch die Kompatibilität mit der 2024 in Kraft getretenen EU-Gebäuderichtlinie, die bis zum 31. Mai 2026 in nationales Recht umgesetzt werden soll. Die EU-Gebäuderichtlinie zielt auf einen bis 2050 vollständig emissionsfreien und dekarbonisierten Gebäudebestand. Alte Gas- und Ölheizungen mit einer Restquote von bis zu 40 % aus fossilen Brennstoffen sind nicht vorgesehen.

Wahlfreiheit de facto nicht viel größer geworden

Mit Blick auf die geplanten Restriktionen des GModG bei Gas- und Ölheizungen sowie die aktuelle Weltlage ist die Wahlfreiheit im Heizungskeller für vorausschauend investierende Eigentümer de facto nicht viel größer geworden. Und: Die Bundesförderung für den Heizungsaustausch soll bis 2029 abgesichert sein. 2030 ist eine Evaluierung des GModG geplant.



UPGRADE DES BAUGESETZBUCHES AUF DEM WEG

Mit einem Upgrade des Baugesetzbuches will Bundesbauministerin Verena Hubertz (SPD) den Kommunen mehr Spielräume geben: für die Priorisierung des Wohnungsbaus, schnellere Bauleitverfahren, lebendige Quartiere durch erleichterte Vorkaufsrechte bei Schrottimmobilen, gegen organisierte Kriminalität und für den Milieuschutz.

Die Bundesregierung hat Ende Mai den Entwurf des „Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts“ als Upgrade des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen. Im Fokus steht die schnellere Schaffung von Wohnraum – auch durch Nachverdichtung sowie die Mischung von Gewerbe, Kultur und Wohnen.

Schwerpunkt des Gesetzentwurfs ist die Priorisierung des Wohnungsbaus in angespannten Wohnungsmärkten durch die Aktivierung eines „überragenden öffentlichen Interesses“. Dazu müssen die Kommunen den Bebauungsplan im Aufstellungsbeschluss als Plan zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs bezeichnen. Das „überragende öffentliche Interesse“ würde dann auch für ergänzende Nutzungen der Wohnbebauung gelten, wie soziale, kulturelle, gesundheitliche oder versorgungsbezogene Einrichtungen.

Überragendes öffentliches Interesse für den Wohnungsbau im Bundesnaturschutzgesetz

Parallel dazu soll der Wohnungsbau im Bundesnaturschutzgesetz ausdrücklich als zwingender Grund des überwiegenden öffentlichen Interesses verankert werden. Hubertz will den Wohnungsbau gegenüber konkurrierenden Belangen stärken, besonders gegenüber dem Umwelt- und Naturschutz. So sollen naturschutzrechtliche Gutachten im Regelfall eine Bestandskraft von fünf Jahren erhalten. Im Bauleitverfahren sollen im Regelfall nur noch die weniger detaillierten Anforderungen der Strategischen Umweltprüfung berücksichtigt werden. Und der Schwellenwert des beschleunigten Verfahrens ohne Umweltprüfung für die Innenentwicklung wird von 2 ha auf 3 ha versiegelter Fläche angehoben.

Zudem kann den Städten und Gemeinden durch eine überörtlich koordinierte Ausweisung von kommunalen Wohnbauflächen in den Regionalen Raumordnungsplänen (RRÖP) vorgegeben werden, ihre kommunalen Bauleitpläne entsprechend anzupassen.

Bauleitverfahren in zwei Jahren

Die Aufstellung von Bauleitplänen soll künftig nicht mehr als zwei Jahre dauern, statt bisher zehn Jahre und mehr. Dazu wird für Planungsverfahren nach dem BauGB eine ausschließlich digitale Durchführung (Standard XPlanung) angestrebt, ebenso wie bundeseinheitliche Fristen für einen transparenten Planungstakt, etwa für Stellungnahmen von Behörden und die Veröffentlichung von Planentwürfen. Eine „Verfahrensampel“ könnte die Fortschritte im Bauleitverfahren sichtbar machen.

Mit einer Anpassung der Baunutzungsverordnung könnte die Nutzungsmischung und multifunktionale Flächennutzung erleichtert werden – etwa durch die Öffnung von Kerngebieten für das Wohnen. Die Zielstellung, durch serielles und modulares Bauen zu günstigerem Wohnraum zu kommen, will Hubertz durch eine bundesweite Vereinheitlichung des Vollgeschossbegriffs fördern.

Vorkaufsrechte gegen Hells Angels und Luxussanierung

Deutlich erweitern will die Bauministerin die kommunalen Vorkaufs- und Erwerbsrechte. Insbesondere die Erweiterung des Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB ist spannend. Demnach sollen Kommunen künftig ein Vorkaufsrecht auch dann ausüben können, wenn „Tatsachen die Annahme rechtfertigen“, dass ein Erwerber organisierte Kriminalität – z. B. Mafia oder Hells Angels – un-

terstützt. Um diese Annahmen zu verifizieren, könnte die Polizei eingebunden werden.

Schnittmengen mit dem Thema der organisierten Kriminalität gibt es oft bei Schrottimmobilien. Hier sollen Kommunen einfacher ein Instandsetzungsgebot aussprechen, ein Vorkaufsrecht durchsetzen oder letztlich die Immobilie auch enteignen können. Damit soll gegen die negativen städtebaulichen Auswirkungen von Schrottimmobilien vorgegangen und die Spekulation mit Schrottimmobilien durch wiederholte Verkäufe ohne Verwertungsabsicht verhindert werden.

Zudem plant Hubertz ein Comeback des Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten – in Hamburg gleichbedeutend mit Gebieten,

in denen Soziale Erhaltungsverordnungen gelten. Ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom November 2021 hatte die auch in Hamburg ausgeübte Praxis des kommunalen Vorkaufsrechts eingeschränkt, auf Basis befürchteter künftiger Auswirkungen eines Immobilienerwerbs eine Abwendungsvereinbarung zu verlangen oder das Vorkaufsrecht auszuüben. Nun soll das Vorkaufsrecht wieder wirksam werden, wenn „profitorientierter Ausverkauf oder Luxussanierung drohen“.

Im weiteren parlamentarischen Verfahren im Bundestag und Bundesrat ist noch zu klären, welche besonderen Regelungen für selbstnutzende Eigentümer in Milieuschutzgebieten gelten sollen. Das Gesetzesvorhaben soll noch vor der Sommerpause Mitte Juli in den Bundestag eingebracht werden.

FÖRDERPROGRAMM GEWERBE ZU WOHNEN STARTET AM 1. JULI

Bei der KfW können ab dem 1. Juli Mittel aus dem Förderprogramm „Gewerbe zu Wohnen“ beantragt werden. Je Wohneinheit, die in ungenutzten Büro- und Gewerbeimmobilien geschaffen wird, fließt ein Zuschuss von bis zu 30.000 Euro. Für 2026 sind 300 Mio. Euro im Topf.



Allein in den sieben größten Städten in Deutschland standen Ende des vergangenen Jahres 8,4 Mio. m² Bürofläche leer. Rein rechnerisch könnten hier 120.000 Wohnungen mit 70 m² Wohnfläche entstehen. Für mindestens 10.000 neue Wohnungen öffnet die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zum 1. Juli das Förderprogramm „Gewerbe zu Wohnen“ (GzW). 300 Mio. Euro stehen in diesem Jahr für die Umnutzung von leerstehenden Büroflächen und ungenutzten Gewerbeimmobilien in Wohnraum zur Verfügung. Je geschaffener Wohneinheit können 30 % von maximal 100.000 Euro förderfähigen Ausgaben als Zuschuss gezahlt werden – also bis

zu 30.000 Euro. Je Unternehmen ist die Gesamtförderung bei 300.000 Euro – also für mindestens zehn Wohneinheiten – gedeckelt.

Auflage ist der Standard „Effizienzhaus 85 Erneuerbare Energien“

Zwar ist der Umbau samt Sanierung des Gebäudes auf das energetische Niveau „Effizienzhaus 85 Erneuerbare Energien“ (EH 85 EE) eine Auflage des Programms, Ausgaben im Zusammenhang mit der energetischen Sanierung zählen jedoch nicht zu den förderfähigen Kosten. Allerdings kann das GzW mit Sanierungsförderungen wie der „Bun-

desförderung für effiziente Gebäude“ kombiniert werden, solange die Fördermittel in Summe nicht die förderfähigen Ausgaben übersteigen.

Förderfähige Ausgaben sind etwa die Anpassung der Baukonstruktion, Grundrissänderungen, Innenausbau sowie die Neugestaltung der Außenanlagen samt Entsiegelung. Bei Baudenkmälern muss das energetische Niveau „SH Denkmal EE“ erreicht werden.

Der Antrag muss vor Vorhabenbeginn gestellt werden. Damit ist der Abschluss eines Liefer- und Leistungsvertrags zur Ausführung des Umbaus gemeint.

FÖRDERPROGRAMM KFN EH 55 WIRD VERLÄNGERT



Das mit 800 Mio. Euro ausgestattete Förderprogramm Klimafreundlicher Neubau Effizienzhaus 55 (KFN EH 55) der KfW sollte zum 30. Juni 2026 auslaufen. Nun will Bauministerin Verena Hubertz es verlängern. Es zielt auf die Aktivierung genehmigter, aber noch nicht begonnener Projekte ab.

Fördermittel in Höhe von 2,5 Mrd. Euro wurden im ersten Quartal 2026 durch die KfW in der Produktfamilie Klimafreundlicher Neubau (KFN) zugesagt. Den deutlichen Zuwachs von 1,6 Mrd. Euro gegenüber dem 1. Quartal des vergangenen Jahres führt die KfW auf die Wiedereinführung des Energieeffizienzstandards 55 zurück.

Die Ampel-Regierung hatte die Effizienzhaus-55-Förderung (EH 55) Anfang 2022 abrupt abgebrochen und nur noch den EH-40-Standard gefördert. In Kombination mit der parallel einsetzenden Zinswende und hohen Baukosten wurden viele der EH-55-Wohnungen nicht realisiert, obwohl eine Baugenehmigung vorliegt. Um dieses Potenzial aus dem Bauüberhang zu lösen, hat die Bundesregierung zum 16. Dezember letzten Jahres

800 Mio. Euro für die temporäre Reaktivierung der EH-55-Förderung zur Verfügung gestellt – befristet bis zum 30. Juni 2026.

Bis Mitte April erst 250 Mio. Euro beantragt

Zu den Antragsbedingungen zählt, dass eine Baugenehmigung vorliegt, mit dem Bau jedoch noch nicht begonnen wurde. Die Laufzeiten variieren zwischen vier und 35 Jahren. Bei einer Zinsbindung von zehn Jahren liegt der effektive Jahreszins aktuell zwischen 1 % (Laufzeit: vier bis zehn Jahre) und 2,21 % (26 bis 35 Jahre). Für den EH-55-Standard liegt der maximale Förderbetrag bei 100.000 Euro je Wohneinheit.

Nach einem Bericht des Handelsblatts von Anfang Mai wurden bis Mitte April erst 250 Mio. Euro der 800 Mio. Euro beantragt. Die Förderbedingungen gingen „an den Realitäten des Bauens vorbei“, wird die Vorsitzende der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID), Iris Schöberl, zitiert. „Die derzeitige Definition des Vorhabenbeginns schließt faktisch zahlreiche Projekte aus, weil weder erste Vertragsabschlüsse noch Maßnahmen zur Baureifmachung zulässig sind.“

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.

