



PREISE FÜR HAMBURGER ZINSHÄUSER STEIGEN WIEDER

Nach Zahlen des Gutachterausschusses sind sowohl die Preise wie auch die Verkaufsfaktoren für Hamburger Zinshäuser im ersten Quartal 2025 deutlich gestiegen – nachdem sie zuvor drei Jahre in Folge gefallen waren. Auch Matthias Baron, Zinshausteam & Kenbo, bestätigt sowohl die deutliche Belebung der Nachfrage wie auch des Angebots.

Im ersten Quartal 2025 hat der Gutachterausschuss Hamburg aktuell 97 Transaktionen mit Zinshäusern erfasst (Gesamtjahr 2024: 400). Dabei wurde ein Umsatz von 286 Mio. Euro generiert (2024: 1,1 Mrd. Euro). Der Umsatz von 2,95 Mio. Euro je Transaktion liegt zwar 7,7 % über den 2,74 Mio. Euro des Jahres 2024, aber deutlich unter dem Zehnjahresdurchschnitt von 3,64 Mio. Euro (2016–2025).

Preissteigerung um 22 % im ersten Quartal 2025

Der anhand von 51 Verkäufen erfasste Durchschnittspreis lag im ersten Quartal bei 3.511 €/m² – und damit um gut 22 % über dem Wert des vergangenen Jahres. Der bisherige Höchstwert

wurde 2021 mit 4.297 €/m² erreicht. Etwas weniger deutlich ist die Erholung der Verkaufsfaktoren – Vervielfältiger der Jahresnettokaltmiete. Im ersten Quartal wurde auf Basis von 46 Transaktionen ein Faktor von 22,7 errechnet – 1,7 Jahresnettokaltmieten oder 8,1 % mehr als 2024. Der Zehnjahresdurchschnitt liegt bei Faktor 26 und der Allzeit-Peak bei 32,5 im Jahr 2021. Begehrte waren im Startquartal 2025 Zinshäuser in Eimsbüttel (8 Verkäufe) sowie Barmbek-Nord, Bergedorf, Harburg, Heimfeld und Wandsbek (je 5).

„Die durch den Anstieg der Preise und Faktoren gespiegelte Belebung des Hamburger Zinshausmarktes können wir bestäti-

”

Wir sehen für das laufende Jahr ein gutes Niveau von Angebot und Nachfrage – ohne dass es zu ganz großen Preissteigerungen kommt.

“

Matthias Baron
Geschäftsführender
Gesellschafter



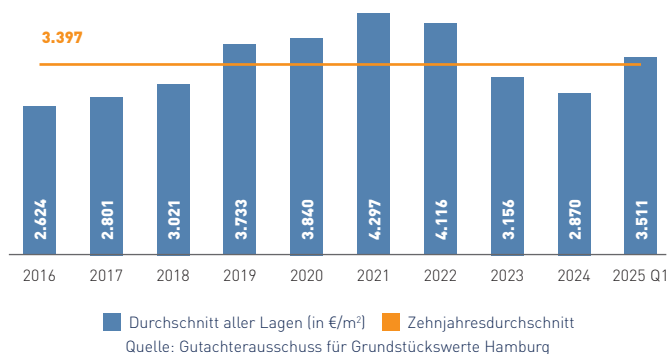
gen“, erklärt Matthias Baron, geschäftsführender Gesellschafter bei Zinshausteam & Kenbo. „Seit Februar sehen wir sowohl ein gewachsenes Angebot wie auch eine zunehmende Nachfrage. Dabei spielt auch das zwischen 3 % und 4 % eingependelte Niveau der Hypothekenzinsen eine Rolle. Viele Eigentümer – darunter auch kleinere Fondsgesellschaften und Versicherungen – beauftragen eine Marktwerteinschätzung.“ Dabei gehe es oft um Immobilien, die aufgrund notwendiger energetischer Sanierungen verkauft werden sollen. „Gerade Eigentümern mit nicht so großem Portfolio fehlt oft das Manage-to-Green-Know-how.“

„Die Nachfrage nach größeren Beständen ist in Hamburg allerdings schwer zu bedienen, da der Markt sehr kleinteilig ist.“ Verkäufe größerer Wohnungsgesellschaften wie Vonovia erfolgten in Richtung anderer großer Gesellschaften am Markt.

„Eine unschöne Entwicklung ist aktuell, dass sich die Anforderungen der Banken an die beleihungsfähigen Unterlagen enorm erhöht haben“, so Baron. Das sei auf die erhöhten EU-Auflagen zum Risikomanagement etwa durch Basel IV zurückzuführen. Digital vorgelegt werden sollen u.a. Grundrisse mit Wohnflä-

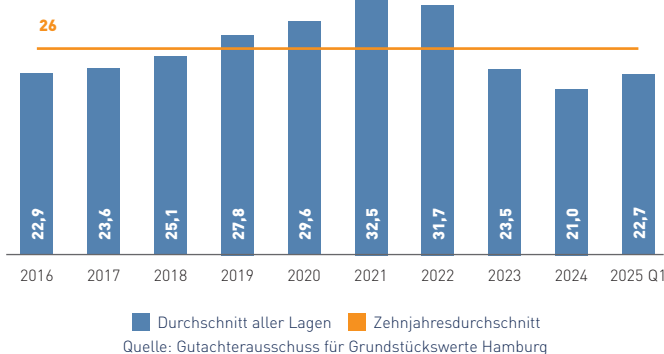
PREISENTWICKLUNG HAMBURGER ZINSHÄUSER

Deutliche Preiserhöhung im ersten Quartal 2025



MITTELWERT VON VERKAUFSFAKTOREN HAMBURGER ZINSHÄUSER

2025 auf dem Niveau von 2016



Nachfrage, um Erbschaftssteuern zu vermeiden

Auf der Nachfrageseite sieht Baron auch Family Offices und Privatinvestoren, die ihren Bestand auf 300 und mehr Wohnungen bringen wollen, um im Erbfall keine Erbschaftsteuer bezahlen zu müssen. Ab einem Bestand von 300 Wohnungen gilt der Eigentümer bisher automatisch als Wohnungsunternehmen. Zwar hat der Bundesfinanzhof (BFH) diesem Ansatz widersprochen, doch die Finanzverwaltung hat zum BFH-Urteil von 2017 einen Nichtanwendungserlass ausgesprochen, der bis zur endgültigen Klärung am BFH gilt.

chenberechnung, Energieausweise als Bedarfsausweise, Baugenehmigungen, Bau- und Brandschutzpläne, Wartungsbelege etc. „Gerade ältere Bauakten aus der öffentlichen Verwaltung – aus der Gründerzeit bis in die 1960er Jahre – sind meist nicht digitalisiert, müssen vor Ort persönlich eingesehen, sortiert und digitalisiert werden. Werden nicht ausreichend Unterlagen zur Verfügung gestellt, verschlechtern sich die Finanzierungsbedingungen.“ Zudem verzögerten diese zusätzlichen Anforderungen die Verkaufsprozesse – gerade jetzt, wo sich der Markt belebe. „Aber wir sehen für das laufende Jahr ein gutes Niveau von Angebot und Nachfrage – ohne dass es zu ganz großen Preissteigerungen kommt.“

INTERESSE AN GRUNDSTÜCKEN STEIGT – UND AUCH DER PREIS

Das Interesse an Grundstücken für den Geschosswohnungsbau hat sich im vergangenen Jahr wieder deutlich gesteigert. Gleichzeitig sind auch die Preise für Baugrundstücke und die Bodenrichtwerte seit 2021 erstmals wieder gestiegen.



Im Jahr 2016 wurden 150 Grundstücke für den Bau von Mietwohnungen verkauft – frei finanziert und öffentlich gefördert. 2020 waren es 120 Flächen und 2023 nur noch 38. Im Vergleich zum Delta 2023 ist der Verkauf von 61 Grundstücken im vergangenen Jahr ein Zeichen für wachsendes Interesse am Zinshausbau, aber noch weit entfernt von den Boomzeiten vor 2022.

Steigende Durchschnittserlöse im ersten Quartal 2025

Mit dem Verkauf der 61 Areale wechselten im vergangenen Jahr 134.000 m² den Eigentümer – dreimal so viel wie 2023. Der Geldumsatz lag bei 187 Mio. Euro – ein Plus von 158 %. Daraus ergibt sich ein Umsatz von 1.391 €/m² – ein Minus von 13 % gegenüber 2023.

Für das erste Quartal dieses Jahres meldet der Gutachterausschuss acht Transaktionen bei denen 13.400 m² für 20,8 Mio. Euro veräußert wurden – im Mittel für 1.552 €/m². Man kann annehmen, dass der höhere Durchschnittswert für eine Trendwende steht, aber angesichts der geringen Fallzahl dürfte es im weiteren Verlauf des Jahres noch einige Änderungen geben.

Bodenrichtwerte klettern im vergangenen Jahr um 7,7 %

Dass am Bodenmarkt eine Trendwende ansteht, illustrieren die Bodenrichtwerte des vergangenen Jahres. Nachdem die Bodenrichtwerte im Hamburger Mittel und im Gleichschritt für alle Stadtteile 2022 und 2023 insgesamt um stattliche rund 37 % auf 1.536 €/m² Wohnfläche abgewertet wurden, gab es im vergangenen Jahr ein Plus von 7,7 % auf 1.654 €/m².

Anders als in den beiden Abwertungs-

jahren zuvor erfolgt die Aufwertung differenziert nach Stadtteilen. Im Mittel stieg der Bodenrichtwert der zehn teuersten Stadtteile um 4,3 % auf 3.260 €/m². Vorne liegen Harvestehude (4.608 €/m²) und Rotherbaum (4.094 €/m²) am westlichen Alsterufer. Die höchsten Bodenwertgewinne allerdings verzeichnen mit über 7 % die elbenahen Villenviertel Nienstedten (3.333 €/m²), Blankenese (3.200 €/m²) und Othmarschen (3.118 €/m²). Mit einem Minus von 4,6 % fiel die HafenCity (2.487 €/m²) sogar aus den Top 10 heraus.

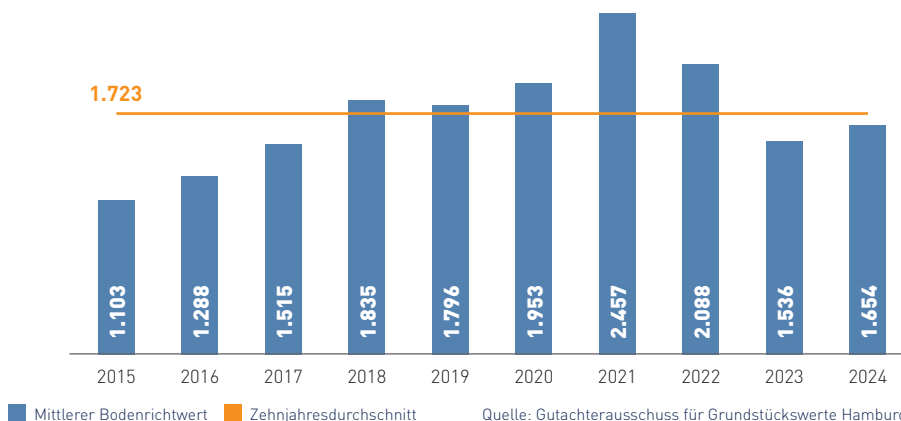
Die zehn günstigsten Stadtteile verteuern sich stärker als die zehn teuersten

Bei den zehn günstigsten Stadtteilen lag die Aufwertung im Durchschnitt bei 6,9 % – und damit höher als in den Edel-lagen. Die drei erschwinglichsten Stadtteile Neuenfelde, Francop und Moorburg verteuerten sich um gut 8 % auf Werte zwischen 540 €/m² und 560 €/m².

Resümee: Wie bei den Zinshäusern lässt sich auch bei den Grundstücken ein größeres Interesse von Entwicklern und Wohnungsunternehmen erkennen – und damit auch eine preisliche Trendwende, die sich aus Perspektive von Zinshausteam & Kenbo im laufenden Jahr moderat fortsetzen wird.

MITTLERER BODENRICHTWERT IN HAMBURG (€/m²)

2024 ziehen die Werte vorsichtig an

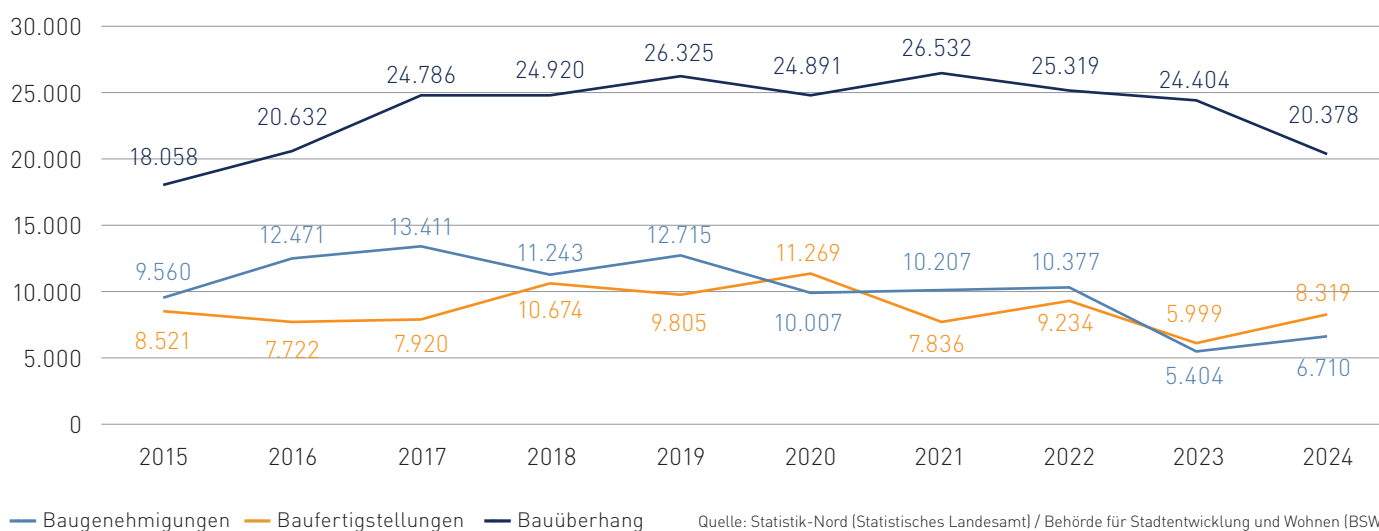


WOHNUNGSBAUPLUS VON 39 % IM JAHR 2024

Im vergangenen Jahr sind in Hamburg 8.319 Wohneinheiten fertiggestellt worden – ein Plus von 39 % gegenüber dem schwachen Wert von 2023. Mehr als Dreiviertel der Wohneinheiten entstanden im Geschosswohnungsbau. Die Zahl der Baugenehmigungen ist 2024 nach Werten von Statistik Nord hingegen erneut gesunken, während die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen gegenüber 2023 einen Zuwachs ausweist.

BAUGENEHMIGUNGEN UND -FERTIGSTELLUNGEN IN HAMBURG

Erholung bei Genehmigungen und Fertigstellungen in 2024



Während auf Bundesebene mit 251.900 Wohnungen im vergangenen Jahr gut 14 % weniger Einheiten fertiggestellt wurden als 2023, gab es in Hamburg ein kräftiges Plus. Mit 8.319 gemeldeten Fertigstellungen weist Statistik Nord einen Zuwachs von 39 % gegenüber dem Vorjahr aus. Der Wert bleibt jedoch unter dem Zehnjahresdurchschnitt (2015-2024) von 8.730 Fertigstellungen. Deutlich geschrumpft sind Zahl und Anteil von Eigentumswohnungen. 1.907 und damit 32 % der insgesamt 5.999 Fertigstellungen waren es 2023, während im vergangenen Jahr nur 1.610 Eigentumswohnungen (20 %) übergeben wurden.

56 % mehr klassische Mietwohnungen

In neuen Gebäuden wurde der Bau von 8.065 Wohneinheiten beendet. Hierbei liegt der Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern stabil bei knapp 79 %. Neben den 1.569 Eigentumswohnungen in Neubauten, wurden auch 862 Apartments in Wohnheimen errichtet. Hinzu kommen gut 3.900 klassische Mietwohnungen – gegenüber 2023 ein Plus von 56 %. Mehr als die Hälfte der Mietwohnungen entstanden im öffentlich geförderten Wohnungsbau (2.261).

Die gestiegene Zahl von Mietwohnungen sowie Apartments in Wohnheimen sorgte dafür, dass der Anteil von Wohneinheiten mit einem oder zwei Räumen auf gut 50 % stieg (2023: 37 %), während die durchschnittliche Größe der Wohnungen von 82 m² auf 67 m² schrumpfte.

Bei der Verteilung der fertigen Wohnungen auf die Bezirke liegt

Mitte (2.767) vor Wandsbek (1.858) und Nord (1.367). Auf die Medaillenränge folgen Altona (887), Harburg (704), Eimsbüttel (495) und Bergedorf (241).

Um 16 % oder rund 4.000 Wohnungen abgebaut wurde der Bauüberhang – also die Wohneinheiten, die zwar genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt sind. 48 % der Wohnungen waren bereits im (Neu-)Bau.

Abweichungen bei den Genehmigungszahlen

Während die Zahl der Fertigstellungen 2024 nach Zahlen von Statistik Nord deutlich kletterte, weist das Amt bei den Baugenehmigungen gegenüber 2023 abermals einen Rückgang aus – um gut 12 % auf 4.617. Der Wert weicht deutlich von den 6.710 Baugenehmigungen (+24 %) ab, der durch die Behörde für Stadtentwicklung Wohnen (BSW) gemeldet wurde.

Während Statistik Nord die Baugenehmigungen veröffentlicht, die ihr von Seiten der Bauherren gemeldet werden, lässt sich die BSW seit 2011 die von den Bezirken erteilten Baugenehmigungen schicken. Dass die Werte allerdings unterschiedliche Trends ausweisen, ist bisher noch nicht passiert.

In den ersten drei Monaten 2025 wurden 1.065 Baugenehmigungen bei Statistik Nord gemeldet – immerhin ein Drittel mehr als Startquartal 2024. Im Neubau wurden 999 Wohnungen genehmigt, davon 829 in Mehrfamilienhäusern – hiervon nur 92 Eigentumswohnungen.

SCHROKO STARTET MIT BAUTURBO UND MIETPREISBREMSE

In den ersten 100 Tagen will die neue Bundesregierung aus CDU und SPD mit dem sogenannten „Bau-Turbo“ den Wohnungsbau schneller und einfacher machen, hat die neue Bauministerin Verena Hubertz (SPD) in ihrer Antrittsrede betont. Das kam gut an in der Wohnungswirtschaft. Sehr kritisch hingegen ist das Feedback auf die angekündigte Verlängerung der Mietpreisbremse um vier Jahre samt Erweiterung auf die Baujahre bis 2019.

Die Reaktionen der Immobilien- und insbesondere der Wohnungswirtschaft auf den Mitte April vorgestellten Koalitionsvertrag von CDU und SPD waren nahezu durchweg positiv. Ganz vorne im Euphorie-Ranking lagen die Umsetzung des „Bau-Turbo“ binnen 100 Tagen, die Wiederaufnahme der Förderung des EH-55-Standards sowie die Aufwertung der CO₂-Einsparung zur zentralen Kennziffer für Wärmewende und die Nachhaltigkeit des Bauens.

„Bau-Turbo“

Schon die Ampel wollte das Bauen einfacher und schneller machen – und zwar vor allem durch die Anwendung des ursprünglich für den Bau von Unterkünften für Geflüchtete kreierten § 246e Baugesetzbuch (BauGB). Doch auch § 31 BauGB (Möglichkeiten der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes) für den beplanten sowie § 34 für den unbeplanten Innenbereich soll entfristet und jenseits angespannter Wohnungsmärkte angewendet werden.

Bei der Novellierung des BauGB wurde der Bau-Turbo ausgeklammert und geriet unter die Räder des Ampel-Zwists. Die neue Bundesbauministerin Verena Hubertz (SPD) hat Ende Mai einen Gesetzentwurf dazu vorgelegt. Neben dem § 246e BauGB enthält er auch eine fünfjährige Verlängerung der Regelung nach § 201a BauGB zur Bestimmung von angespannten Wohnungsmärkten – Grundlage für die Anwendung der Mietpreisbremse und der Kappungsgrenze. Und auch für den § 250 BauGB zur Genehmigungspflicht der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen soll es eine fünfjährige Prolongation geben.

Gebäudetyp E

Einfacher soll auch das Bauen selbst werden. Zur rechtssicheren Veranke-



rung des Gebäudetyps E plant die Koalition eine „gesetzliche Verknüpfung mit den technischen Baubestimmungen der Länder“. Hamburg hat ebenso wie Niedersachsen und Schleswig-Holstein bereits Novellierungen der Landesbauordnungen zur Umsetzung des Gebäudetyps E beschlossen.

Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik – wie etwa DIN-Normen – werden aus Perspektive von Zinshausteam & Kenbo von Projektentwicklern und Bauträgern nur vorgenommen, wenn sie den – anzupassenden – Anforderungen von Finanzierern und Versicherungen entsprechen.

Zum Thema der Vereinfachung passt die Novellierung der TA Lärm – etwa um in Kerngebieten auch Wohnen zu erlauben, Lärmwerte anzupassen und Messregeln zu vereinfachen. Zu Letzterem zählt etwa die Messung hinter dem Fenster – im Zimmer also wie beim Hamburg-Fenster – und nicht davor.

Wohnungsbauförderung

Die Förderung soll vor allem transparenter für Antragstellende werden. Ziel ist, nur zwei Programme aufzulegen: eines für Neubau und ein anderes für Sanierung. Beide sollen unkompliziert digital zugänglich sein sowie auf kostensparendes, klimagerechtes und serielles Bauen ausgerichtet werden.

Um den Wohnungsbau anzuschieben, sollen „steuerliche Maßnahmen verbessert, eigenkapitalersetzende Maßnahmen geschaffen und die Übernahme von staatlichen Bürgschaften für Hypotheken geprüft werden“. Highlight für die Wohnungswirtschaft ist die Wiederaufnahme der Förderung des EH-55-Standards – wenn auch zunächst temporär.

Konkret wird zudem ein Investmentfonds Wohnungsbau mit einem Garantievolumen von bis zu 30 Mrd. Euro genannt, der private Investitionen im sozial orientierten Mietwohnungssegment er-

möglichen soll, gerade bei schwacher Bonität und unzureichendem Eigenkapital. Geplant sind Garantien und Bürgschaften für Finanzierungen sowie die Absicherung von Anleihen und Cash-flow-basierten Projektfinanzierungen, die über Treuhandlösungen in Kooperation mit KfW und Landesförderbanken gewährt würden. So sollen „in großer Zahl Wohnungen in angespannten Wohnungsmärkten für unter 15 €/m² entstehen“.

Etwas überraschend ist die Nichterwähnung des Themas Grunderwerbsteuer. So hatte die CDU/CSU im Wahlprogramm beim erstmaligen Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums Freibeträge bei der Grunderwerbsteuer von 250.000 Euro pro Erwachsenen und 150.000 Euro pro Kind in Aussicht gestellt.

Energieversorgung

Die Wahlkampfansage der CDU „Wir werden das Heizungsgesetz abschaffen“ ist wohl außerhalb der Wohnungswirtschaft besser angekommen als innerhalb. Denn das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist inzwischen in weiten Teilen etabliert. Der Absatz von Wärmepumpen kletterte 2020 bis 2023 von 120.000 auf 356.000 jährlich. Der Rückgang auf 193.000 im vergangenen Jahr wird auf politische Unsicherheiten, veränderte Förderprogramme und den rückläufigen Wohnungsbau zurückgeführt.

Ein erneuter grundlegender Paradigmenwechsel scheint mit Blick auf die EU-Gebäuderichtlinie und die notwendige Senkung des Primärenergieverbrauchs unwahrscheinlich. In ihrer Antrittsrede war die auch für das Energieressort zuständige Wirtschaftsministerin Katherina Reiche (CDU) eher im Ungefähren geblieben und hatte lediglich in Aussicht gestellt, sie wolle „das Betriebsverbot für Heizkessel abschaffen“.

Weitere Schritte für die GEG-Novellierung würden geprüft, so das Wirtschaftsministerium. Erwartet wird, dass zugunsten von mehr Technologieoffenheit der § 71 GEG geändert wird, in dem die Art der einzubauenden Heizanlagen vorgegeben ist. Hingegen ist es wahrscheinlich, dass die Vorgabe Bestand hat, dass in Neubaugebieten nur Heizungen installiert werden dürfen, die auf 65 % erneuerbaren Energien basieren.



CO₂-Einsparung

Zu Korrekturen im GEG kommt es auch durch die künftige Orientierung an der CO₂-Einsparung als zentraler Kennziffer der Wärmewende – wie schon lange von der Wohnungswirtschaft gefordert. Das korreliert auch mit der CO₂-Bepreisung als wichtigstem Baustein der Klimapolitik von CDU und SPD.

Wenn das deutsche Emissionshandelsystem für den Bereich Wärme ab 2027 in das europäische System ETS 2 integriert wird, legt nicht mehr die Bundesregierung den CO₂-Preis fest (aktuell: 55 €/t CO₂), sondern der Markt.

Die Schroko plant allerdings, Preissprünge für Verbraucher und Unternehmen durch Förderungen zu dämpfen – etwa für „besonders belastete Haushalte“. Die Einnahmen aus dem CO₂-Handel sollen auch für „unbürokratische und sozial gestaffelte Entlastungen und Förderungen beim Wohnen und bei der Mobilität“ eingesetzt werden sowie für eine Senkung des Strompreises und „die Förderung von Investitionen in die Klimaneutralität“. Durch die Senkung der Stromsteuer, Deckelung der Netzentgelte und Abschaffung der Gasspeicherumlage wird eine zeitnahe Senkung der Energiekosten um mindestens 5 Cent/kWh angestrebt.

Um die Preisentwicklung der Fernwärme transparenter zu machen, ist eine Überarbeitung der Fernwärme- und Wärmelieferverordnung vorgesehen. Das Thema Quartierskonzepte ist auch bei der neuen Bundesregierung Programm. Dazu zählt der Ausbau der Nutzung von Solarenergie und Mieterstrom, wobei eine Regelung zur Verknüpfung von zentraler und dezentraler Energieversorgung wichtig wäre – ohne zusätzlichen Messaufwand.

Regulierung

Aufregerthema Nr. 1 in der Wohnungswirtschaft Ende Mai war der Gesetzentwurf der Justizministerin Stefanie Hubig (SPD) zur Mietpreismbremse – die bei Wiedervermietung die Miete auf einen Wert von maximal 10 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt. Darin wurde zunächst nicht nur eine Verlängerung um vier Jahre ab Ende 2025 vorgeschlagen, sondern auch eine Ausweitung der davon betroffenen Wohnungen auf die Baujahre bis 2019 – bisher 2014. Hubig nahm die Ausweitung des Stichtags vor der Beratung im Bundeskabinett zurück, das den Entwurf dann verabschiedete.

Die Kritik der Immobilienbranche zielte zum einen darauf, dass die seit 2015 geltende Mietpreismbremse vom Bundesverfassungsgericht nur als zeitlich befristete Übergangsregelung gebilligt worden war. Zum anderen zerschleie die Erweiterung auf die Baujahre bis 2019 die Kalkulationen von Investoren. Die haben in jüngerer Zeit vermehrt Wohnungen der Jahrgänge ab 2014 gekauft, weil sie energetisch gut ausgestattet sind und nicht von der Mietpreismbremse betroffen waren. Nun müssten Investoren befürchten, dass die Mietpreismbremse zur Dauereinrichtung und alle fünf Jahre aktualisiert werde. Zudem falle die Ausweitung möglicherweise in das Rückwirkungsverbot neuer Gesetze.

Weitere Regulierungen im Mietsegment sollen bis Ende 2026 in einer noch zu bildenden Mietrechtskommission abgestimmt werden. Dazu zählen die Einhegung von Indexmieten oder die Erweiterung der Mietpreismbremse auch auf möblierte oder temporäre Vermietungen.

Kommunale Eingriffsmöglichkeiten werden durch „das Vorkaufsrecht für Kommunen in Milieuschutzgebieten und bei Schrottimmobilen ... gestärkt, der preislimitierte Vorkauf für solche Immobilien vereinfacht und die Umgehung von kommunalen Vorkaufsrechten bei Share Deals verhindert“.

Resümee: Der Koalitionsvertrag spiegelt insgesamt die klassischen Zielkonflikte der vergangenen Jahre wider: der Wohnungsneubau soll über das Baurecht entlastet werden, während er über das Mietrecht wieder an Attraktivität verliert. Insgesamt überwiegen aus Perspektive von Zinshausteam & Kenbo jedoch die Chancen gegenüber den Risiken.



ROTGRÜN SETZT AUF FÖRDERUNG UND HAMBURG-STANDARD

Ganz große Überraschungen gibt es im Koalitionsvertrag des rotgrünen Senats nicht. 10.000 Wohnungen jährlich bleiben weiterhin das Ziel. Ein hohes Fördermittelbudget und der Hamburg-Standard sollen helfen, es zu erreichen. Neu: Reiche in Sozialwohnungen sollen hier und da mehr zahlen.

Die SPD ist seit 2011 stärkste Partei in Hamburg und seit 2016 sind die Grünen der Koalitionspartner. Trotz deutlicher Stimmverluste bleibt die Mehrheit in der Bürgerschaft sicher und damit können auch die wohnungspolitischen Ansätze der vergangenen Legislaturperiode in der neuen fortgesetzt werden.

Im Zentrum der Wohnungspolitik steht die Zielstellung, jährlich 10.000 Wohneinheiten zu genehmigen – und idealerweise auch zu bauen. Nach einem Einbruch der Fertigstellungen im Jahr 2023 auf 5.999 Wohneinheiten gab es im vergangenen Jahr mit 8.319 Fertigstellungen eine deutliche Erholung. Um diesen Erholungspfad weiter fortzusetzen, setzen SPD und Grüne auf ein nochmals aufgestocktes Fördervolumen für

den Wohnungsbau sowie die Umsetzung des Hamburg-Standards, um die hohen Baukosten zu reduzieren.

Förderung

1,7 Mrd. Euro stehen für die Investitions- und Förderbank Hamburg (IFB Hamburg) im laufenden und im kommenden Jahr für Wohnungsneubau und -sanierung zur Verfügung. Die städtischen Wohnungsunternehmen Saga und fördern & wohnen (f&w) sollen den Bau der jährlich geplanten 3.000 Sozialwohnungen forcieren. Dabei wird f&w als Anbieter von Wohnungen für besondere Zielgruppen entwickelt. Bis 2030 ist zudem der Bau von je 3.000 geförderten Apartments für Studierende und Auszubildende vorgesehen.

Grundsätzlich bleibt es beim Hamburger Drittelmix von geförderten und frei finanzierten Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen, aber: „Gemeinsam mit dem Bündnis für Wohnen wollen wir prüfen, ob wir den Drittelmix beim Wohnungsneubau zugunsten einer höheren Förderquote, insbesondere durch den dritten Förderweg, weiterentwickeln können.“

Fehlbelegungsabgabe, Grunderwerbsteuer und Erbbauzins

Ein Comeback feiert möglicherweise die 2002 in Hamburg abgeschaffte Fehlbelegungsabgabe – also eine Abgabe für Mieter, die in geförderten Wohnungen leben, obwohl sie die Einkommensgrenzen überschreiten. Auf Betreiben der Grünen



Unter anderem mit „Flottenvereinbarungen“ für ganze Quartiere soll bis 2045 die CO₂ Neutralität des Hamburger Wohnbestands erreicht werden.

soll geprüft werden, „ob und wie wir für den Neubau von geförderten Wohnungen in besonders nachgefragten Lagen ein neues Modell entwickeln können bei dem sich die Miete dynamisch am Einkommen der Mieterinnen orientiert“.

Mehr Nachfrage für selbstgenutztes Wohneigentum würde Rotgrün gerne durch eine Absenkung der Grunderwerbsteuer unterstützen – allerdings hat die dafür notwendige Öffnungsklausel für die Bundesländer nicht Eingang in den Koalitionsvertrag von CDU und SPD auf Bundesebene gefunden. Die Länder dürfen zwar den Prozentsatz und damit die Höhe der Grunderwerbsteuer bestimmen, nicht aber einen zweiten, ermäßigten Steuersatz für bestimmte Personengruppen einführen.

Weiterhin sollen Wohnungsbaugrundstücke im Erbbaurecht vergeben werden. Der bundesweit konkurrenzlos niedrige Erbbauszins von 1,3 % ist bis Ende des Jahres befristet. Ob es bei dem Zinssatz bleibt, lässt der Koalitionsvertrag offen.

Wärmewende durch CO₂-Reduktion

Bereits in die Förderung der IFB Hamburg eingeflossen ist der im Februar vorgestellte Hamburg-Standard. Der optionale IFB-Basisstandard erlaubt den Antragstellern, durch reduzierte Vorgaben und Konzentration auf die wesentlichen Anforderungen Kosten zu sparen. Wie der Bund hat auch Hamburg den energetischen Standard vom Effizienzhaus 40 (EH 40) auf EH 55 korrigiert.

Die Initiative, die Wärmewende durch Fokussierung auf die CO₂-Reduktion statt – wie zuvor – auf die energetische Effizienz einzelner Gebäude umzusetzen, ging von Hamburg aus. „Es ist beabsichtigt, mit möglichst vielen bestandshaltenden Wohnungsunternehmen Vereinbarungen zur Erreichung der CO₂-Neutralität ganzer Wohngebäudebestände (Flottenvereinbarungen) basierend auf einer CO₂-Bilanzierung abzuschließen“, formuliert der Koalitionsvertrag. Bis 2045 soll so die CO₂-Neutralität des Wohnungsbestands er-

reicht werden. Dieser Ansatz soll auch für Quartiere gelten.

Hamburg-Standard

Die von der Stadtentwicklungssenatorin Karen Pein (SPD) angeschobene und organisierte „Initiative Kostenreduziertes Bauen“ hat im Februar den Hamburg-Standard vorgestellt, der die Schwerpunkte Kostenreduziertes Bauen, Optimierte Prozesse und Planung sowie Beschleunigte Verfahren differenziert. Bis zu 2.000 €/m² sollen eingespart werden können.

Das Baukompetenzzentrum soll nach dem Koalitionsvertrag ausgebaut werden, um Unternehmen bei Modellprojekten in allen Bezirken zu unterstützen. Zum Hamburg-Standard zählt auch die Straffung von Bauleit- und Baugenehmigungsverfahren durch Digitalisierung. Pilotverfahren zum Einsatz Künstlicher Intelligenz (KI) sollen etwa die Auswertung von Stellungnahmen oder Einwendungen beschleunigen.

Zur Reduzierung der Komfort-Standards zählt auch eine höhere Flexibilität im Umgang mit Immissionen – Lärm-, aber auch Geruchsmissionen – um im Umfeld produzierender Unternehmen Wohnungen errichten zu können.

Mieterschutz

Für Diskussionen im erneut angestrebten „Bündnis für das Wohnen“ zwischen Senat, Bezirken und Wohnungswirtschaft sorgen regelmäßig Regulierungen des Mietrechts. Für die angelaufene Legislaturperiode hat der Senat geplant, die Mietpreisbremse zu verlängern und dabei möblierte sowie temporär vermietete Wohnungen miteinzubeziehen, den Schutz vor Eigenbedarfskündigungen zu erhöhen, die Kappungsgrenze von 15 % auf 11 % binnen drei Jahren zu senken und die Indexmieten zu regulieren. Häufiger als bisher soll bei Zweckentfremdung von Wohnraum das Mittel der Ersatzvornahme durchgesetzt werden, d.h., die Stadt entzieht dem Eigentümer temporär z.B. eine unbegründet leerstehende Wohnung, saniert sie gegebenenfalls und vermietet sie. Die Kosten werden dem Eigentümer in Rechnung gestellt.

Im Wesentlichen zuständig für die Belange der Wohnungswirtschaft sind weiterhin Karen Pein als Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen sowie Andreas Dressel (SPD) als Finanzsenator.



Der „Hamburger Standard“ soll mittels Digitalisierung und dem Einsatz von KI für die Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren sorgen.

„WOHNUNGSNOT IST EIN ERSTRANGIGES VOLKSWIRTSCHAFTLICHES PROBLEM“

Die knappen und teuren Wohnungen in den Ballungsräumen forcieren gerade dort den Fachkräftemangel, wo die zukunfts- und wachstumsträchtigen Arbeitsplätze liegen. Das geht aus einer Umfrage von PwC hervor. Moritz Schularick, Chef des Kie-ler Instituts für Weltwirtschaft, fordert daher, durch Streichung staatlicher Bauauflagen zugunsten des Kriteriums CO₂-Preis die Baukosten zu senken und mehr öffentliches Geld in die Ausweisung von Bauland zu investieren.

44 % der 4.000 Berufstätigen, die die Beratungsgesellschaft PwC im Frühjahr in den zwölf deutschen Städten über 500.000 Einwohner befragt hat, kennen jemanden der den Arbeitsplatz aufgrund zu hoher Mieten gewechselt hat, 10 % haben aus diesem Grund selbst bereits den Job aufgegeben – bei Jüngeren zwischen 18 und 34 Jahren sind es sogar 18 %. Zweidrittel der Befragten sehen einen Fachkräftemangel im eigenen Unternehmen.

91 % erwarten weiter steigende Mieten. Das ist deshalb relevant, weil 58 % der Menschen in Deutschland zur Miete wohnen – in den Niederlanden nur ein Drittel, in Polen sogar nur 13 %. Dass die Preise für Wohneigentum seit 2022 gefallen sind, hilft nur bedingt, da die Zinsen und die Eigenkapitalanforderungen der Geldinstitute gestiegen sind.



Die Menschen kommen nicht dorthin, wo die Zukunftsjobs sind

Auch Moritz Schularick, Chef des Kie-ler Instituts für Weltwirtschaft, betont in einem Interview mit der Immobilien Zeitung, dass es sich bei der Wohnungsnot in den Städten „um ein erstrangiges volkswirtschaftliches Problem handelt, das uns Wachstum kostet“. Neben der Bedeutung der Bauwirtschaft für die Konjunktur sei die strukturelle Seite. „Die zukunfts- und wachstumsträchtigen Arbeitsplätze liegen in den Städten und dort gibt es keine Wohnungen. Wir bekommen ... die Menschen nicht dahin, wo die Jobs von morgen sind.“ Diese Wachstumsbremse greife bereits und koste bis zu einem halben Prozent Wachstum – etwa so viel, wie durch die Trumpsche Zollpolitik drohe.

Schularick kritisiert, der Staat sei „handwerklich und gedanklich zu interventionistisch unterwegs“ und mache zu viele konkrete Bauauflagen – etwa im energetischen Bereich. „Die Frage müsste lauten, was es kostet, eine Tonne CO₂ einzusparen. Wenn eine Wärmepumpe sehr

viel billiger als eine dicke Dämmschicht ist, sollten wir uns für den Einbau einer Wärmepumpe entscheiden.“ Zudem fordert der Volkswirt, der Bund müsse den Ländern finanzielle Anreize geben, Bauland auszuweisen: „Geld gegen Hektar“. Und der Ökonom ist gegen Mietpreisregulierungen. „Mietpreisbremsen und andere Regularien sind Instrumente, die einfrieren und erhalten. Wer in der Altmietvertragslotterie gewonnen hat, profitiert. Die junge Familie, die gerne in die Stadt ziehen würde, hat das Nachsehen.“

Beschäftigte erwarten Erleichterungen, um dezentral wohnen zu können

Dass sehen die von PwC Befragten etwas anders. Um die Wohnungspreisdynamik in den Griff zu bekommen, votieren sie für Wohnungsbau für kleine und mittlere Einkommen, Umwandlung ungenutzter Büroflächen (je 88 %), aber auch für die Verschärfung der Mietpreisbremse, die steuerliche Absetzbarkeit von Mieten, das Deutschlandticket sowie den Ausbau von Pendelstrecken samt Erleichterung des Homeoffice, um in einer günstigeren Gegend zu wohnen, dementsprechend Übernahme der Fahrtkosten durch den Arbeitgeber – aber auch den Bau von Betriebswohnungen. Bernd Roesse, Mitglied des Middle-Market-Leadership-Teams bei PwC, erläutert. „Von einem Trend will ich noch nicht sprechen, aber mir wird von Kunden immer wieder gespiegelt, dass es insbesondere bei der Rekrutierung von Fachkräften aus dem Ausland wichtig ist, Wohnungen bereit zu stellen.“

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.

