



HAMBURGER MIETENSPIEGEL STEIGT UM 7,3 %

Der zweijährig ermittelte Hamburger Mietenspiegel ist um 7,3 % auf durchschnittlich 9,29 €/m² gestiegen – der höchste Anstieg seit über 25 Jahren. Verantwortlich ist ein hoher Anteil an Neuvertrags- und Neubaumieten sowie die Modernisierung der starken Wohnungsbaujahrgänge der 1950er und 1960er Jahre.

Auf den unterdurchschnittlichen Anstieg des Mietenspiegels zwischen 2017 und 2019 von 2,6 % im Durchschnitt folgt ein überdurchschnittlicher Anstieg von 7,3 % zwischen 2019 und 2021. Der Durchschnittswert des im Dezember vorgestellten Mietenspiegels liegt bei nun 9,29 €/m².

Verlängerung des Betrachtungszeitraums auf sechs Jahre

Relevant ist der zweijährig erhobene Mietenspiegel für 563.000 frei finanzierte Mietwohnungen in Hamburg – 58 % der Wohneinheiten in Hamburg. Für den aktuellen Mietenspiegel wurden erstmals Mietveränderungen – Mieterhöhungen oder Neuvermietungen – der zurückliegenden sechs Jahre erhoben. Bislang

gab es einen vierjährigen Betrachtungszeitraum. Von der Verlängerung des Betrachtungszeitraums war eine Dämpfung des Mietenspiegelanstiegs erwartet worden. Grundlage ist die Auswertung von 13.500 Daten, deren Ergebnisse hochgerechnet werden.

Das Credo aus Senat und Wohnungswirtschaft war ähnlich: Wohnungsbau auf gleichem Niveau fortsetzen. „Der Anstieg der durchschnittlichen Nettokaltmiete mahnt uns, nicht nachzulassen in unseren Anstrengungen, den Mietenmarkt mit allen uns zur Verfügung stehenden Mitteln zu entlasten“, erklärte etwa Dorothee Stapelfeldt (SPD), Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen.

Neubaumieten und vor allen Modernisierungsumlage wirkt

„Die deutliche Steigerung hat uns schon überrascht“, räumte Sönke Struck ein, Vorstandsvorsitzender des BFW Nord. „Dabei bekommt natürlich der in den letzten Jahren zunehmende Neubau mit seinen höheren Mieten eine wachsende

Bedeutung.“ Zudem lag der Anteil der Neuvertragsmieten bei den ausgewerteten Daten bei 46 % – darunter viele Erstbezugsmieten. So gab es bei den 2016 bis 2020 fertiggestellten Wohnungen mit 12,4 % auf 14,47 €/m² den stärksten Anstieg aller Altersklassen. Für Wohnungen ab 2014 greift zudem die Mietpreibremse nicht.

Allerdings kommen die 2016 bis 2020 fertiggestellten Wohnungen nur auf einen Anteil von 2,2 % der 563.000 frei finanzierten Mietwohnungen. Mit einem Anteil von 29 % das größte Gewicht haben Wohnungen, die in der Wiederaufbauphase 1948 bis 1960 entstanden. Hier stieg der Durchschnittswert um 8,6 % auf 8,80 €/m². Um ebenfalls überdurchschnittliche 8,3 % auf 7,79 €/m² kletterte der Wert der 1961 bis 1967 erstellten Wohnungen – mit 16 % die zweitgrößte Altersklasse.

Stapelfeldt und die Wohnungswirtschaft sind sich einig, dass die Mietsteigerungen in diesen beiden Altersklassen primär auf der Umlage der Modernisierungskosten auf die Miete zurück-

zuführen sind. „Und die Mietsteigerungen aufgrund von Modernisierungen werden in den nächsten Jahren sogar noch deutlich zunehmen, weil wir zur Einhaltung der Klimaschutzziele die Sanierungsquote deutlich erhöhen müssen“, betonte Struck.

Stapelfeldt will weitere Verschärfung des Mietrechts

Nicht einig sind sich Wohnungswirtschaft und Senat über die Konsequen-

zen der neuen Mietenspiegeldaten. „Der neue Mietenspiegel ist kein Grund zur Panik und auch kein Grund, gleich wieder in Diskussionen um neue Verschärfungen im Mietrecht zu verfallen“, beschwor Torsten Flomm, Vorsitzender des Eigentümer-Verbandes Hamburg, die Politik. Doch genau „die konsequente Nutzung aller Instrumente des Mieterschutzes“ stellte Stapelfeldt in Aussicht: Neben der Senkung der Kappungsgrenze von 15 % auf 11 % ist

Hamburg Mitinitiator einer Bundesratsinitiative, die Mietpreisbremse auch für möblierte und kurzzeitvermietete Wohnungen einzuführen.

Immerhin: Stapelfeldt distanzierte sich bei der Vorstellung des Mietenspiegels von der Empfehlung des Hamburger Klimarats, angesichts sinkender Zuwanderung und mit Blick auf den Ressourcenschutz nur noch 5.000 Wohneinheiten jährlich zu bauen.

HAMBURG ERHÖHT DIE GRUNDERWERBSTEUER



Hamburg erhöht zum 1. Januar 2023 die Grunderwerbsteuer von 4,5 % auf 5,5 %. Gleichzeitig soll es eine Absenkung auf 3,5 % für junge Familien, Sozialwohnungen, Baugemeinschaften und Erbbaurechtsflächen geben. Die Wohnungswirtschaft hat den Kompromiss zähneknirschend mitgetragen.

„Natürlich kritisieren wir die Erhöhung der Grunderwerbsteuer“, betont Christian C. Franzen, Vorsitzender des IVD Nord in Hamburg. „Wir sehen uns aber in dieser schwierigen Finanzlage auch in der Pflicht, gemeinsam mit dem Senat Kompromisse zu finden.“ In der Kritik steht die Erhöhung der Grunderwerbsteuer in Hamburg von 4,5 % auf 5,5 % zum 1. Januar 2023.

132 Mio. Euro Mehreinnahmen

Die erwarteten 132 Mio. Euro Mehreinnahmen sollen „in den Bereich

zurückfließen, in dem sie erbracht werden“, versprach Finanzsenator Andreas Dressel (SPD) bei der Vorstellung des Konzepts Anfang Januar. „Das ist kein Steinbruch für andere Konsolidierungs- und Ausgabenwünsche.“ So ist vorgesehen, Erschließungs- und Infrastrukturinvestitionen in den großen Stadtentwicklungsgebieten in Hamburg zu finanzieren sowie Fördermittel für energetische Gebäudesanierungen bereitzustellen, um die Ziele des Klimaplanes umsetzen zu können.

Die Erhöhung sei angesichts der hohen Belastung durch wegbrechende Einnahmen bei gleichzeitig höheren Ausgaben, etwa zur Unterstützung der Wirtschaft, unverzichtbar. Bei der letzten Steuerschätzung im November 2021 erwartete Dressel im Vergleich zur November-Steuerschätzung 2019

Mindereinnahmen von rund 500 Mio. Euro für die Jahre 2020 bis 2024.

Ampel muss Differenzierung der Grunderwerbsteuer rechtzeitig umsetzen

„Trotz der Erhöhung ist es uns nach intensiven Gesprächen und Verhandlungen gelungen, den zukünftigen Ersterwerb von selbstgenutzten Wohnimmobilien für junge Familien mit einem ermäßigten Steuersatz von 3,5 % zu fördern“, erklärte Franzen. Vom ermäßigten Steuersatz sollen zudem öffentlich geförderte Wohnungen, Baugemeinschaften sowie Erbbaurechtsgrundstücke profitieren. Voraussetzung ist, dass die Ampel im Bund rechtzeitig zum Jahresbeginn 2023 die gesetzlichen Grundlagen für eine Differenzierung der Grunderwerbsteuer nach Zielgruppen auf den Weg bringt.

WOHNUNGSBAU UND KLIMASCHUTZ

Die soziale Perspektive auf die Wohnungsbaupolitik hatte die neue Bundesbauministerin Klara Geywitz bei der Vorstellung ihrer Agenda im Bundestag betont. Stichworte sind Vorkaufsrecht, Bündnis für bezahlbaren Wohnraum und Behebung des Fachkräftemangels. Wirtschafts- und Klimaschutzminister Robert Habeck setzt auf Solarbeschleunigung, Mieterstrom und Wärmepumpen. Und Justizminister Marco Buschmann will Verantwortungsgemeinschaften rechtlich etablieren.

Die Ampel-Regierung aus SPD, Grünen und FDP will komplementäre Politik leben. Die teils traditionell gepflegten Nickeligkeiten zwischen Ressorts sollen der Vergangenheit angehören. Definierte Querschnittsthemen sind etwa Digitalisierung oder Klimaschutz.

„Wohnen ist kein Luxus für Wenige“

Im Januar haben die neuen Minister und Ministerinnen ihre Agenden vorgestellt. Erstmals seit 1998 gibt es wieder ein Bundesbauministerium, dem Klara Geywitz (SPD) vorsteht. „Es ist aus meiner Sicht eine Frage des Respekts, dass diejenigen, die hart arbeiten, gut davon leben und auch gut davon wohnen können.“ Wohnen sei ein Menschenrecht und kein Luxus für wenige.

Zentrale Voraussetzung dafür sei der Wohnungsbau. 400.000 Wohnungen will die Ampel jährlich errichten, davon 100.000 öffentlich gefördert. Geywitz verwies darauf, dass zusätzlich zu den 2,2 Mrd. Euro Bundesmitteln für die soziale Wohnraumförderung noch im Dezember 2021 eine Milliarde Euro für den sozialen Wohnungsbau freigegeben worden sei und eine weitere Milliarde aus dem Klimapaket folgen werden. Eine im Januar vom „Verbändebündnis Soziales Wohnen“ vorgestellte Studie des Pestel-Instituts beziffert die nötigen Subventionen je nach Klimastandard allerdings auf 5 Mrd. bis 8,5 Mrd. Euro jährlich.

Bündnis für bezahlbaren Wohnraum

Alle Fragen sollen im geplanten „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“ besprochen werden. Vorbild sei das Hamburger „Bündnis für das Wohnen“, erklärte Geywitz bei ihrem Antrittsbesuch in Hamburg Anfang Januar. Während das Bündnis in Hamburg allerdings zwischen den Verbänden der Wohnungswirtschaft, Senat und Bezirken verhandelt wird, sollen auf Bundesebene noch Mieterverbände, Gewerkschaften und weitere Akteure mitdiskutieren.

Für bezahlbaren Wohnraum will Geywitz Bauland aktivieren und Spekulation

ausbremsen. Zudem ist geplant, den Fachkräftemangel am Bau durch eine Azubi-Offensive, bessere Arbeitsbedingungen sowie erleichterte Fachkräfteeinwanderung anzupacken. Vonovia etwa hat erfolgreich Handwerker in Kolumbien ausbilden und dann einfliegen lassen. Serielles Bauen sowie Typengenehmigungen stehen zur Beschleunigung und Verbilligung des Planungs- und Bauprozesses ebenfalls auf der Agenda.



Die Ampel-Koalition gibt grünes Licht für die Grünen-Agenda in den Bereichen Wohnungsbau und Energiepolitik.

Weitere Themen sind Verbesserungen beim Mieterstrom, der bis dato nur für wenige Vermieter und Mieter attraktiv ist. Auch das Vorkaufsrecht soll nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom November neu aufgestellt werden.

Habeck will Solarmodule und Wärmepumpen

Mit Wirtschafts- und Klimaschutzminister Robert Habeck (Grüne) habe sie bereits über Energieeffizienz und Mieterstrom gesprochen. Habeck stellte Mitte Januar ebenfalls seine Ansätze zur Energiepolitik vor. Darin hat die Immobilienwirtschaft eine gewisse Prominenz. Im Fokus steht das Solarbeschleunigungsgesetz. Photovoltaikmodule sollen auf gewerbliche Neubauten Pflicht und auf privaten die Regel werden. Beifang ist hier die Verbesserung des Mieterstromkonzepts. Der jährliche Zubau von Solarstrom soll auf 20 Gigawatt steigen. Dazu soll – wie in praktisch allen Politikfeldern – die Büro-

kratie abgebaut bzw. durch Digitalisierung beschleunigt werden.

50 % der Wärme soll bis 2030 klimaneutral erzeugt werden. Neben dem Ausbau kommunaler Wärmenetze und einem höheren Tempo bei der Sanierung ist die Integration von 4 Mio. bis 6 Mio. Wärmepumpen bis 2030 geplant. Auch um die Attraktivität der stromverbrauchenden Wärmepumpen zu erhöhen, soll ab 2023 die EEG-Umlage vom Bundeshaushalt übernommen werden – Strom also billiger werden. Ab 2025 ist geplant, jede neue Heizung mit mindestens 65 % erneuerbaren Energien zu betreiben. Dafür soll das Gebäudeenergiegesetz erneut novelliert und die Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude (BEG) ausgebaut werden. Ostern soll zu diesen Themen ein Paket mit Sofortmaßnahmen präsentiert werden und im Sommer eines mit weiterführenden Konzepten.

FDP-Minister kommentiert Ampel-Pläne zum Mietrecht bisher noch nicht

Während Geywitz auf die im Koalitionsvertrag verabredeten Punkte zum Mietrecht hinwies – Senkung der Kappungsgrenze, Verschärfung und Verlängerung der Mietpreisbremse, Errechnung des Mietpreispiegels aus den Daten der letzten sieben Jahre –, obwohl die Zuständigkeit dafür in das Ressort von Justizminister Marco Buschmann (FDP) fällt, äußerte sich dieser in seiner ersten Rede nicht dazu.

Relevanz für die Immobilienwirtschaft kann allerdings die „Verantwortungsgemeinschaft“ bekommen, der Buschmann ein juristisches Fundament geben möchte. Solche Lebensgemeinschaften oder Wahlverwandtschaften ohne Liebesbeziehung könnten hilfreich sein zur Alltagsbewältigung – etwa für Alleinerziehende oder ältere Alleinstehende. Die juristische Neubewertung, so Buschmann, fange beim Mietrecht an und gehe bis zu Auskunftsrechten beim Arzt.

Zur Wohnungspolitik äußerten sich von FDP-Seite jedoch Carina Konrad und Daniel Föst. Die stellvertretende Fraktionsvorsitzende betonte, private Investitionen seien der Schlüssel in der Baupolitik. Föst vertritt die Freidemokraten im Bauausschuss und will Deutschland zu einer Nation von Wohnungseigentümern machen. Aber auch Kevin Kühnert, ehemaliger Juso-Chef, neuer Generalsekretär der SPD und ebenfalls im Bauausschuss, erklärte jüngst im Gespräch mit der Immobilien Zeitung: „Die SPD ist ausdrücklich für die Förderung selbstgenutzten Wohneigentums.“

ERNEUT ÜBER 10.000 WOHN-EINHEITEN GENEHMIGT

Trotz Homeoffice in Unternehmen und Behörden wurden im vergangenen Jahr erneut über 10.000 Wohneinheiten in Hamburg genehmigt. Allerdings bleibt der Wert hinter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre zurück.

10.207 Wohneinheiten wurden in den sieben Hamburger Bezirken sowie seitens der Stadtentwicklungsbehörde 2021 genehmigt. Die Zahl liegt 200 Wohnungen über dem Wert von 2020, aber unter dem Zehnjahresmittel (2012-2021) von 10.983 Baugenehmigungen.

BFW-Nord-Chef würdigt „tolles Ergebnis“

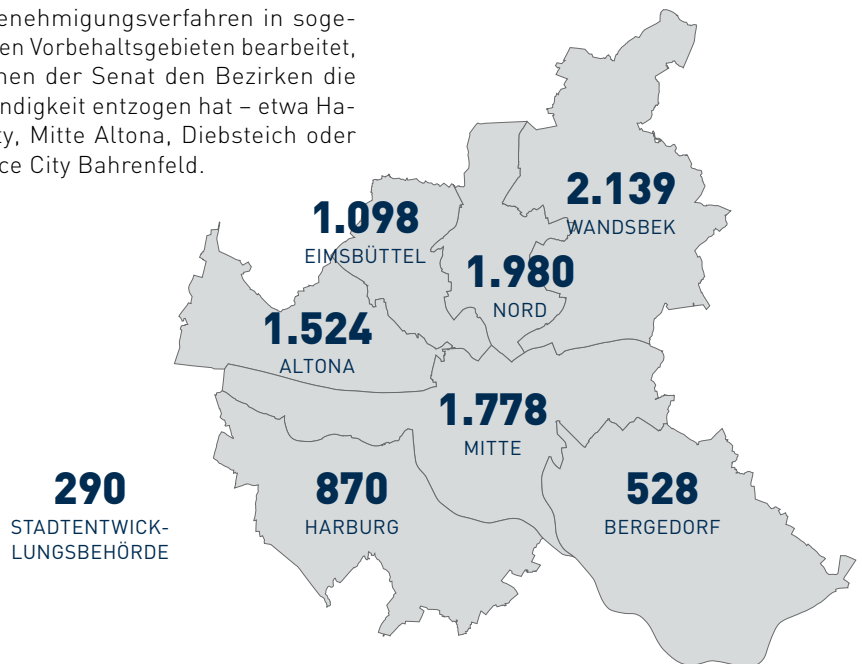
Unisono würdigten Stadtentwicklungssenatorin Dorothee Stapelfeldt und Wohnungswirtschaft den Wert. Stapelfeldt verwies auf steigende Kosten für und Mangel an Baustoffen, Verzögerungen der Planung durch die Pandemieeinschränkungen, die Verfügbarkeit von immer teurer werdenden, zunehmend kleineren Grundstücken.

Von einem „tollen Ergebnis“ sprach Sönke Struck, Vorstandsvorsitzender des BFW Nord. Es sei Ausdruck der erfolgreichen Arbeit im Bündnis für das Wohnen, das seit 2011 zweimal verlängert wurde. Seitdem sind in Hamburg 116.441 Wohneinheiten genehmigt worden.

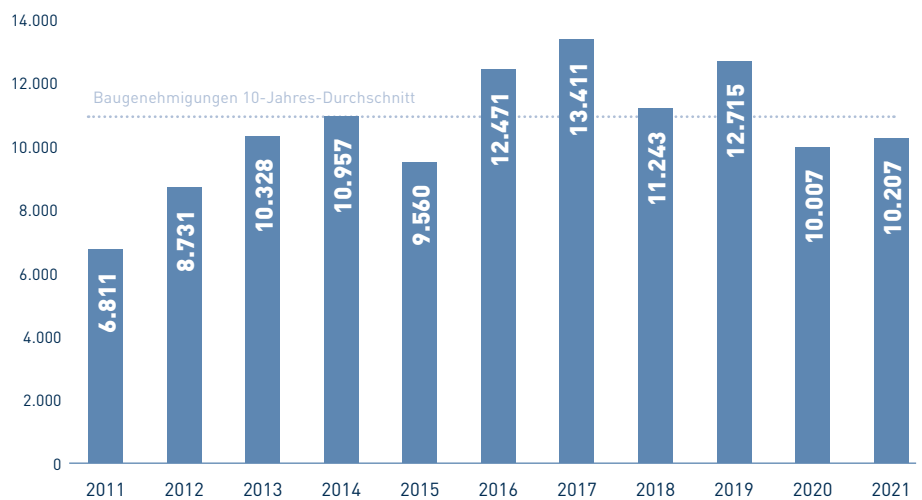
Wandsbek liegt vor Mitte und Altona

2021 lag der Bezirk Wandsbek mit 2.139 Baugenehmigungen vor Hamburg-Nord (1.980), Hamburg-Mitte (1.778) und Altona (1.524). Diese vier Bezirke bilden auch das Führungsquartett im Ranking seit 2011: Wandsbek liegt mit 23.676 Baugenehmigungen vor Hamburg-Nord (23.111), Altona (15.874) und Hamburg-Mitte (15.207). Es folgen Eimsbüttel (14.667), Harburg (9.939), Bergedorf (7.779) und die Stadtentwicklungsbehörde (6.188), die Bebauungsplan- und

Baugenehmigungsverfahren in sogenannten Vorbehaltsgebieten bearbeitet, in denen der Senat den Bezirken die Zuständigkeit entzogen hat – etwa HafenCity, Mitte Altona, Diebsteich oder Science City Bahrenfeld.



Oben: Wohnungsbaugenehmigungen in den Bezirken 2021*
Unten: Wohnungsbaugenehmigungen in Hamburg 2011 bis 2021*



*Quelle: Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, 2022

VERPASSEN SIE ZUKÜNFTIG KEINE INFORMATIONEN ÜBER DEN HAMBURGER IMMOBILIENMARKT

In unserem **E-Mail-Newsletter** informieren wir regelmäßig über aktuelle Themen des Hamburger Immobilienmarktes. Melden Sie sich dafür ganz einfach auf unserer Website zht-k.de an.