

WO MAN IN STÜRMISCHEN ZEITEN AM BESTEN VOR ANKER GEHT

ZINSHÄUSER HAMBURG
MARKTBERICHT 2026

 ZINSHAUSTEAM
KENBO

INDEX

ZINSHAUSMARKT	3
BAUGRUNDSTÜCKE	5
VERKÄUFE IN DEN STADTTEILEN	6
PREISSPIEGEL FÜR ZINSHÄUSER	7
MIETEN	8
WOHNUNGSBAU	10
POLITIK	
WOHNUNGSPOLITIK IN HAMBURG	12
WOHNUNGSPOLITIK IM BUND	14
FÖRDERPROGRAMME VOM BUND	17
KOMMENTAR	20

Bildnachweis:

Hamburg Moods: istock.com

Teamfotos: Arne Hoffmann – arnehoffmann.de





ZINSHAUSMARKT

Der Irankrieg der USA ab dem 28. Februar sorgt – neben vielen anderen Kollateralschäden – auch für einen deutlichen Bruch bei den vom Gutachterausschuss Hamburg zur Verfügung gestellten Umsatzzahlen zum Hamburger Zinshausmarkt im ersten Halbjahr 2026. Im ersten Quartal wird die Dynamik des Jahres 2025 fortgesetzt, in dem es in jedem Quartal einen höheren Geldumsatz gab. Mit 448 Mio. Euro liegt der Umsatz im ersten Quartal 2026 um 47 % über dem Startquartal 2025 und um 127 % über dem Wert des ersten Quartals 2024. Im zweiten Quartal 2026 reißt der Trend ab. Trotz einer sogar leicht höheren Zahl an Abschlüssen sinkt der Umsatz auf 358 Mio. Euro und damit auch unter die 442 Mio. Euro des zweiten Quartals 2025.

Bester Halbjahreswert seit 2021

Insgesamt sind die 806 Mio. Euro in den ersten sechs Monaten 2026 der beste Halbjahreswert seit 2021 (1,1 Mrd. Euro). Das Ergebnis liegt 8 % über dem Vergleichswert des Vor-

jahres. Die Zahl der Transaktionen bewegt sich mit 223 etwas unter dem Niveau von 2025 (236).

Aufwärts geht es beim Umsatz je Transaktion, der im ersten Halbjahr 3,61 Mio. Euro beträgt – leicht über dem Jahresdurchschnitt 2025 von 3,56 Mio. Euro. Im ersten Quartal 2026 wurde allerdings ein Wert je Abschluss von 4,1 Mio. Euro erreicht, der im zweiten Quartal auf 3,1 Mio. Euro absackte.

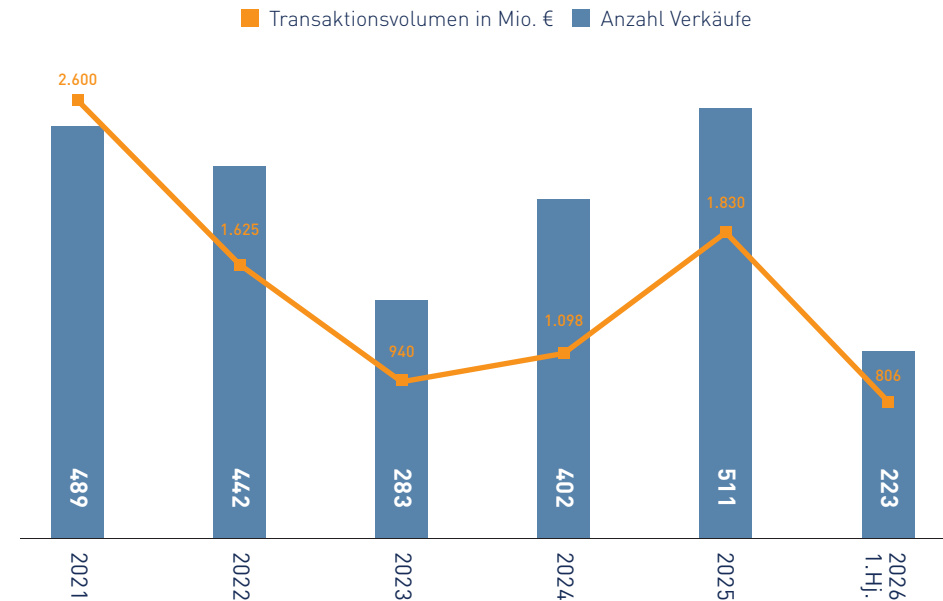
Uneinheitliche Entwicklung der Preise und Faktoren in verschiedenen Lagen

Auf Basis von 112 der 223 erfassten Transaktionen sinkt der Quadratmeterpreis im Mittel aller Lagen gegenüber dem Wert von 2025 leicht um 4,1% auf 3.178 €/m². Damit ist die Preiserholung des vergangenen Jahres – 2025 stieg der Wert gegenüber dem langjährigen Tiefstand von 2024 (2.872 €/m²) um 15 % auf 3.315 €/m² – wieder etwas geschrumpft. Das Allzeithoch wurde 2021 mit 4.297 €/m² erreicht. Der Fünfjahresdurchschnitt (2021-2025) liegt bei 3.551 €/m².



TRANSAKTIONEN UND UMSATZ HAMBURGER ZINSHAUSMARKT 2021 – 2026 (1. HALBJAHR)

Mehr Transaktionen in 2025, aber weniger Umsatz als in 2021



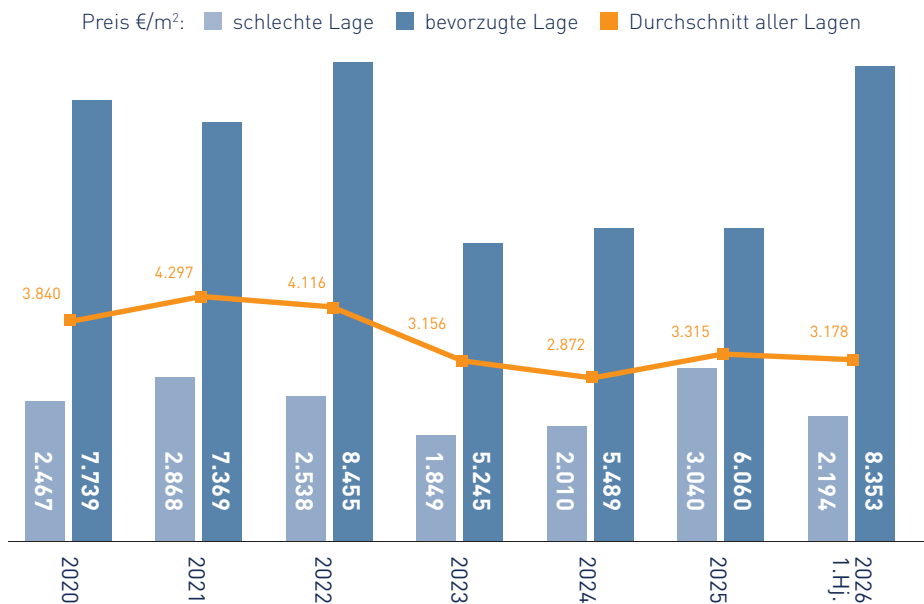
Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2026, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Die Entwicklungen in den verschiedenen Lagen sind im ersten Halbjahr 2026 sehr unterschiedlich und reichen von minus 28 % in schlechten Lagen (2.194 €/m²) bis zu plus 38 % in bevorzugten Lagen (8.353 €/m²). Da in diesen beiden Lagen traditionell wenige Transaktionen erfolgen – im ersten Halbjahr 13 bzw. 9 – sind die

Durchschnittspreise entsprechend volatil. Am meisten wird in den ersten sechs Monaten 2026 in mittleren Lagen gehandelt. Bei 44 ausgewerteten Verkäufen kann ein Durchschnitt von 2.487 €/m² errechnet werden – minus 4,7 % gegenüber 2025. In guten Lagen werden mit 3.366 €/m² (31 Transaktionen) 1,8 % mehr erzielt.

PREISENTWICKLUNG SCHLECHTE & BEVORZUGTE LAGEN 2020 – 2026 (1. HALBJAHR)

Leichte Preiserholung seit 2024



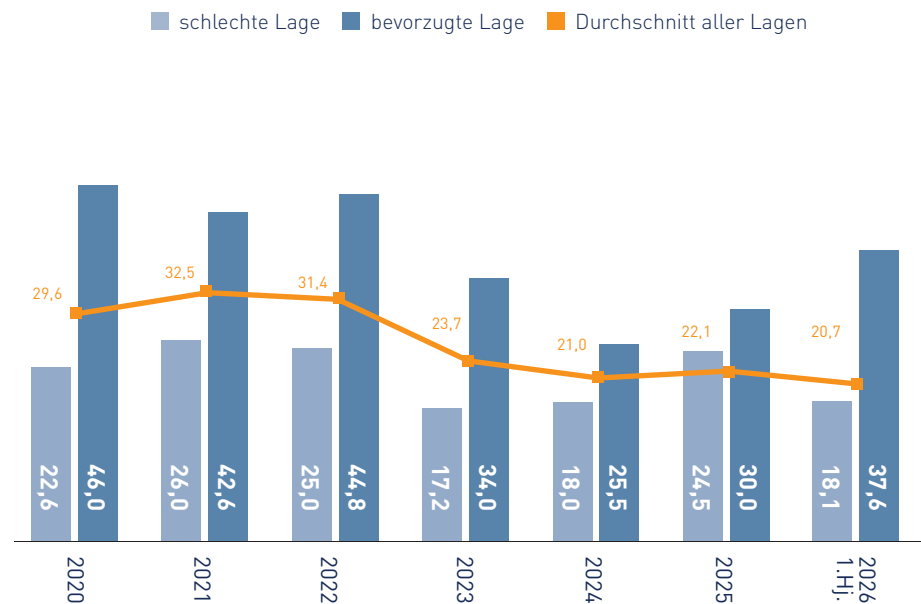
Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2026, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Die Bewegung der Verkaufsfaktoren – der Multiplikatoren der Jahresnettokaltmiete – in den verschiedenen Lagen spiegelt die uneinheitliche Entwicklung der Quadratmeterpreise zum Teil wider: In schlechten Lagen geht es von Faktor 24,5 im Jahr 2025 auf 18,1 im ersten Halbjahr 2026 abwärts (-26 %). In bevorzugten Lagen klettert

der Faktor hingegen um 7,6 Punkte auf 37,6 (+25 %). In mäßigen und mittleren Lagen liegen die Faktoren stabil bei knapp 20. In guten Lagen gibt es einen Rückgang um 2,5 Punkte auf 21 (-11 %). Im Durchschnitt aller Lagen wird ein Faktor von 20,7 erreicht – 1,4 Punkte oder 6,3 % unter dem Wert des Jahres 2025. Zur Erinnerung: 2021

VERKAUFSFAKTOREN SCHLECHTE & BEVORZUGTE LAGEN 2021 – 2026 (1. HALBJAHR)

Faktoren im Mittel aller Lagen auf dem Niveau von 2016



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2026, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

wurde mit einem mittleren Faktor von 32,5 ein Allzeithoch erreicht.

Unter den im ersten Halbjahr bei Zinshauskäufern am stärksten nachgefragten Stadtteilen liegen Bergedorf und Harburg mit je elf Transaktionen vorn, gefolgt von Eimsbüttel (9), Ottensen (8) sowie Rahlstedt und St. Pauli (je 7).

Einzig St. Pauli zählt nicht zu den Top 10 der in den letzten zehn Jahren attraktivsten Stadtteile.

BAUGRUNDSTÜCKE

Im Gesamtjahr 2025 gab es mit 54 Abschlüssen bei Baugrundstücken für Zinshäuser zwar etwas weniger als



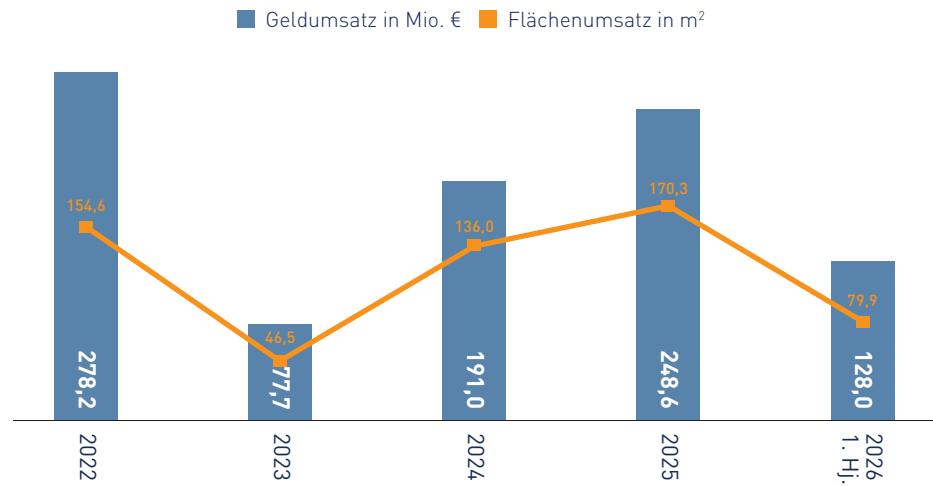
PREISSPIEGEL FÜR ZINSHÄUSER

LAGE	FAKTOR	PREIS €/m ²	LAGE
BEVORZUGT	21–26-fach	3.000 – 6.000	Elbvororte, Eppendorf, Harvestehude, Hoheluft-Ost, Hoheluft-West, Hohenfelde, Rotherbaum, Uhlenhorst, Winterhude
GUT	17–20-fach	2.300 – 4.000	Alstertal, Altona-Altstadt, Altona-Nord, Bahrenfeld, Barmbek-Nord, Barmbek-Süd, Eilbek, Eimsbüttel, Groß Borstel, Lokstedt, Marienthal, Ottensen, St. Georg, St. Pauli, Sternschanze
MITTEL	16–19-fach	1.800 – 2.800	Bramfeld, Bergedorf, Fuhlsbüttel, Hamm, Harburg, Heimfeld, Horn, Iserbrook, Jenfeld, Langenhorn, Lurup, Niendorf, Rahlstedt, Schnelsen, Wandsbek
MÄSSIG	15–17-fach	1.500 – 2.500	Billstedt, Eidelstedt, Eißendorf, Lohbrügge, Tonndorf, Wilhelmsburg
SCHLECHT	13–15-fach	1.200 – 1.800	Neuenfelde, Neugraben-Fischbek, Oberbillwerder, Veddel
METROPOLREGION	14–17-fach	900 – 2.500	Ahrensburg, Buchholz, Buxtehude, Glinde, Großhansdorf, Halstenbek, Lübeck, Lüneburg, Kiel, Neumünster, Norderstedt, Pinneberg, Quickborn, Reinbek, Seevetal, Siek, Wedel

Quelle: Gutachterausschuss & Zinshausteam & Kenbo

BAULAND FÜR HAMBURGER ZINSHÄUSER 2022 – 2026 (1. HALBJAHR)

Im ersten Halbjahr 2026 mehr Umsatz als im Gesamtjahr 2023



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2026, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

2024 (61), aber mehr verkaufte Fläche – 170.300 m² gegenüber 136.000 m² – und einen höheren Geldumsatz: 249 Mio. Euro zu 191 Mio. Euro. Daraus ergibt sich ein Anstieg des Durchschnittspreises von 1.404 €/m² auf 1.460 €/m².

Das Interesse hat sich in den ersten sechs Monaten dieses Jahres belebt. 38 Grundstücke mit 79.900 m² wurden für 128 Mio. Euro verkauft. Das entspricht einem Quadratmeterpreis

von 1.602 €/m². Zum Vergleich: Im ersten Halbjahr 2025 gab es lediglich 16 Transaktionen mit 21.400 m² für 30 Mio. Euro.

Allerdings greift auch am Baulandmarkt der kriegsbedingte Trendbruch zwischen dem ersten und zweiten Quartal 2026. 55 % der Transaktionen mit 63 % der Fläche und 73 % des Geldumsatzes erfolgten im ersten Quartal.

Eine weitere Beobachtung illustriert die Vorsicht privater Investoren und Unternehmen bei der Entwicklung größerer neuer Zinshäuser. Zwar sind 33 der 38 verkauften Grundstücke für frei finanzierten Mietwohnungsbau vorgesehen, aber auf die fünf Transaktionen von Parzellen für Sozialwohnungen entfallen knapp 40 % der Fläche und ein Drittel des Geldumsatzes. Die Grundstücke für frei finanzierte Mietwohnungen messen im Mittel lediglich 1.473 m² und wurden für durchschnittlich 1.774 €/m² erworben, während die Bauflächen für den Sozialwohnungsbau im Mittel 6.260 m² groß sind und 1.335 €/m² kosteten.

Bodenrichtwerte sinken 2025 in schwächeren Stadtteilen

Die jeweils zum Jahresende festgestellten Bodenrichtwerte sanken in Hamburg zwischen 2021 und 2023 um 37 % von 2.457 €/m² auf 1.536 €/m². 2024 ging es auf 1.654 €/m² aufwärts und 2025 wieder abwärts – auf 1.603 €/m².

Mit Blick auf die jeweils zehn Stadtteile mit den niedrigsten und höchsten Bodenrichtwerten ist zu beobachten,

dass die günstigsten Stadtteile 2024 im Mittel um 6,9 % und damit stärker zulegten als die teuersten Stadtteile (4,3 %). 2025 allerdings erfuhren die zehn günstigsten Stadtteile eine Abwertung von durchschnittlich knapp 5 %, die zehn teuersten dagegen nur eine von 0,3 %.

Die drei Stadtteile mit den niedrigsten Bodenrichtwerten 2025 sind Neuenfelde (513 €/m²), Francop (528 €/m²) und Moorburg (533 €/m²). Die drei teuersten Viertel sind Harvestehude (4.608 €/m²), Rotherbaum (4.094 €/m²) und Nienstedten (3.392 €/m²).

Bei den angegebenen Preisen handelt es sich nicht um die Grundstückspreise je Quadratmeter realisierbarer Wohnfläche (Vorlast). Diese Zahlen – insbesondere für den sozialen Wohnungsbau – werden vom Gutachterausschuss nicht ermittelt.

MIETEN

Mit der Zinswende 2022 erlahmten sowohl die Nachfrage nach Wohn-

eigentum als auch der Neubau von Wohnungen (siehe „Wohnungsbau in Hamburg“). Da Hamburg weiterhin wächst, steigen die Mieten seit fünf Jahren überdurchschnittlich.

Mietenspiegel liegt bei 9,94 €/m²

Der im Dezember 2025 vorgestellte Hamburger Mietenspiegel liegt bei 9,94 €/m². Durch den Systemwechsel vom arithmetischen Durchschnitt zum Medianwert (je 50 % der Werte darüber und darunter) ist ein Vergleich mit dem Mittelwert von 2023 in Höhe von 9,83 €/m² nur bedingt möglich. Aber: Durch die Erfassung von mehr niedrigen als hohen Mieten fällt der Medianwert niedriger aus als der Durchschnittswert. Grundlage sind die Angaben von 17.700 zufällig ausgewählten Haushalten.

Hamburger Mietenstudie 2025

Das Center for Real Estate Studies (CRES) greift für die regelmäßig im Auftrag von Verbänden der Hamburger Wohnungswirtschaft entstehende Hamburger Mietenstudie wohl auf die größte Datengrundlage zurück. 283.000 Mietverträge wurden für die Ende 2025 vorgestellte Studie ausgewertet, davon 95 %

Bestandsmietverträge und 5 % Verträge für Neuvermietungen. Die Datensätze wurden entsprechend den Marktanteilen von Wohnungen der genossenschaftlichen, kommunalen und privaten Vermieter am Hamburger Markt gewichtet. Seit der Studie von 2022 sind die Nettokaltmieten in Hamburg demnach um 40 Cent auf einen Median von 9,11 €/m² gestiegen. Der Anstieg von 8,8 % liegt unter dem der Verbraucherpreise im selben Zeitraum (10,8 %). Zum Vergleich: Die Durchschnittsmiete bei der SAGA lag Ende 2025 bei 7,56 €/m².

Angebotsmieten bei ImmoScout24 sind im Sommer gesunken

Der Blick auf Mietenstudie und Mietenspiegel ist wichtig, um die Auswertung aktueller Angebotsmieten besser einordnen zu können – zumal diese deutlich davon abweichen.

In einer Auswertung vom August hat JLL für Hamburg eine Median-Angebotsmiete von 18,63 €/m² erfasst – ein Plus von 4,7 % seit Jahresbeginn. Die angebotenen Bestandsmieten legten demnach um 3,2 % auf 17,78 €/m² zu und die Neubau-





mieten um 1,1 % auf 23,75 €/m². Nach den JLL-Zahlen sind die Bestandsmieten in den vergangenen fünf Jahren im Mittel um 6,4 % p. a. geklettert – der zweithöchste Wert unter den deutschen Metropolen.

Deutlich moderatere Zahlen weist ImmoScout24 aus. Dort ist die durchschnittliche Hamburger Angebotsmiete zwischen dem zweiten Quartal 2022 und dem zweiten Quartal 2026 um durchschnittlich 3,33 % pro Jahr von 11,40 €/m² auf 13,00 €/m² gestiegen. Der einzige Rückgang in diesem Zeitraum erfolgte vom ersten Quartal dieses Jahres (13,31 €/m²) auf das zweite.

WOHNUNGSBAU

Fertigstellungen schwächeln

Die im Mai vorgestellten Fertigstellungszahlen für das Jahr 2025 weisen ein Minus von 28 % oder 2.343 Wohneinheiten gegenüber 2024 aus. Mit 5.976 fertiggestellten Wohnungen ist das der schwächste Wert seit 2012. Im Mittel der Jahre 2015 bis 2024 konnten 8.730 Wohneinheiten übergeben

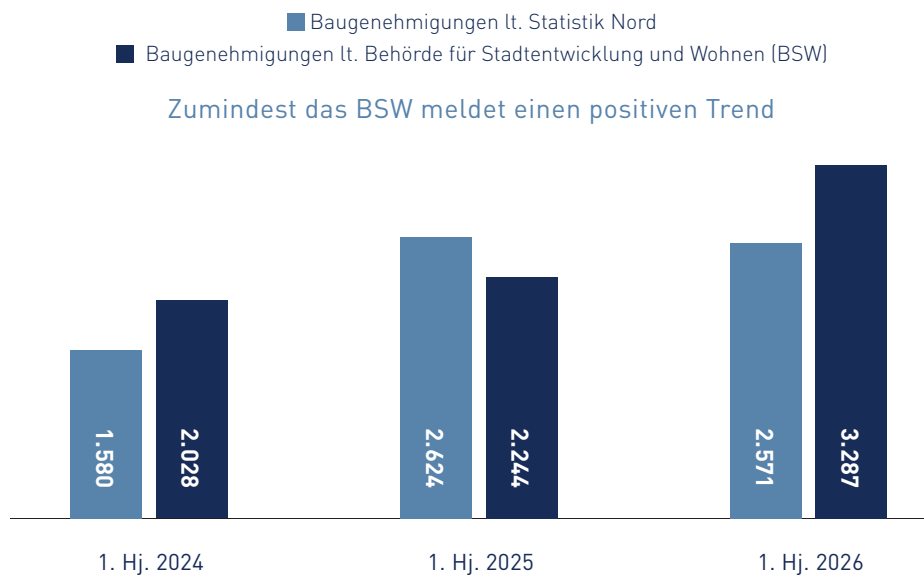
werden. 4.904 oder 87 % der 5.627 im vergangenen Jahr in neuen Gebäuden entstandenen Wohneinheiten entfielen auf den Geschosswohnungsbau, davon mit 1.483 Eigentumswohnungen ähnlich viele wie 2024.

Baugenehmigungen nehmen Fahrt auf

Nachdem sich die Zahl der Baugenehmigungen 2023 gegenüber dem Vorjahr auf 5.404 Wohneinheiten halbiert hatte, haben sich die Werte nach Angaben der Bezirke, die von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) gesammelt werden, in den Jahren 2024 und 2025 leicht erholt. Im vergangenen Jahr wurden 6.734 Wohneinheiten genehmigt. Im ersten Halbjahr 2026 wurden 3.287 Wohnungen genehmigt – 49 % des Gesamtwerts von 2025. Bis Ende August war die Zahl der von den Bezirken genehmigten Wohneinheiten auf 4.198 gestiegen – 1.514 mehr als im Vergleichszeitraum des Vorjahres und 62 % des Jahresergebnisses 2025.

Statistik Nord erfasste im ersten Halbjahr 2026 2.571 genehmigte Wohnun-

BAUGENEHMIGUNGEN DER ERSTEN HALBJAHRE 2024 – 2026



gen, im ersten Halbjahr 2025 waren es 2.624. Nach Angaben von Statistik Nord entwickeln sich die Baugenehmigungen in diesem Jahr bisher zu Ungunsten des Zinshaussegments. Zwar entfallen 1.964 der im Neubau genehmigten 2.278 Wohneinheiten auf den Geschosswohnungsbau – 86 % und damit zwei Prozentpunkte mehr als 2025 – aber der Anteil der Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau ist von 80 % auf 75 % gesunken. Gleichzeitig legte die Zahl der genehmigten Eigentumswohnungen um über ein Viertel auf 490 zu.

Hamburg wächst – aber langsamer

Auch im vergangenen Jahr ist die Bevölkerung in Hamburg gewachsen – um 6.908 Menschen. Nach dem starken Wachstum um über 38.000 Menschen im Jahr 2022, das vor allem auf die Aufnahme von Geflüchteten aus der Ukraine zurückging, sind die Zuwächse seitdem Jahr für Jahr gesunken. Das Bevölkerungswachstum ist allein der Zuwanderung geschuldet, während der Saldo aus Geburten und Sterbefällen 2025 bei minus 1.170 Personen lag.





WOHNUNGSPOLITIK IN HAMBURG

Symbol für die eher konsensuelle Wohnungspolitik in Hamburg ist das Bündnis für das Wohnen zwischen Wohnungswirtschaft, Senat und Bezirken. Es wurde nach immerhin einjährigen Verhandlungen im März 2026 verlängert. Trotz der schwachen Wohnungsbauzahlen wird am Ziel von jährlich 10.000 Baugenehmigungen festgehalten. Schwerpunkte sind die Baukosten – Stichwort Hamburg-Standard –, das Erbbaurecht und die Wohnungsbauförderung.

Hamburg-Standard läuft langsam an

Immer mehr Projektentwickler und Bauträger erklären, einzelne Punkte des Hamburg-Standards bereits bei neuen Projektplanungen zu übernehmen. Für einige der rund 30 Modellprojekte, insbesondere im Wilhelmsburger Rathausviertel, sind inzwischen die Bauarbeiten angelaufen. Aber die ganz große Welle von Projekten, die nach den im Februar 2025 vorgestellten Ansätzen die Baukosten um ein

Drittel auf rund 3.000 €/m² reduzieren sollen, ist bisher ausgeblieben. Dem stehen manchmal projektspezifische Gegebenheiten entgegen, die etwa den Verzicht auf eine Tiefgarage ausschließen, oder die mangelnde Kenntnis des Hamburg-Standards in den zuständigen Bauämtern der Bezirke. Im Bündnis für das Wohnen wurde die Erweiterung des Hamburg-Standards auf den Um- und Ausbau im Bestand beschlossen. Und mit der im September unterzeichneten Bund-Länder-Vereinbarung „Kostenreduziertes Bauen“ ist der Hamburg-Standard auch auf Bundesebene angekommen.

Erbbaurecht wird gelockert und verlängert

Ein engagiert verhandelter Punkt im Bündnis für das Wohnen war der Umgang mit dem Erbbaurecht, dessen Vorrang nach einer Einigung mit der Initiative „Keine Rendite aus Boden und Miete“ seit 2023 in Artikel 72 Absatz 6 der Landesverfassung verankert ist. Im März verkündete der Senat, dass jeweils 35 % der Wohnbauflächen in vier großen Stadtentwicklungsgebieten verkauft werden sollen. Das

soll die Vermarktung von Stadtentwicklungsprojekten anschieben, den Drittmix sichern und Liquidität für die Erschließung schaffen. Zudem gilt der vergünstigte Erbbauzins von 1,3 % nun bis Ende 2027.

Baturbo à la Hamburg

Der Baturbo in Hamburg wirkt. Bis zum 31. Juli wurden 1.030 Wohnungen auf Grundlage des Baturbos genehmigt, weitere 1.960 sind in Prüfung. Durch die historischen Baustufenpläne verfügt Hamburg über ein nahezu flächendeckendes qualifiziertes Planrecht. Darum liegt bei der Anwendung des novellierten Baugesetzbuches (BauGB) der Fokus weniger auf § 246e, auf den bei massiven Abweichungen vom Planungsrecht bzw. vom Bebauungsplan zurückgegriffen wird, als auf § 31 Abs. 3 BauGB, der im Geltungsbereich eines B-Plans Befreiungen zulässt. Auf ihn entfallen zwei Drittel der Genehmigungen. Das Procedere ist wesentlich einfacher.

Wohnungsbauförderung hat Grenzen

Man sei nicht mehr in der Lage, mit der Wohnungsbauförderung der Bau-

kostenentwicklung am Markt „blind zu folgen“, erklärte Stadtentwicklungssenatorin Karen Pein (SPD) beim Heuer-Dialog Hamburg im September. „Wir haben da etwas entwickelt, von dem wir der Meinung sind, dass Sie das jetzt umsetzen müssen.“ Gemeint ist der Hamburg-Standard, angesprochen war die Immobilienwirtschaft.

In der Konsequenz wurde das Förderbudget von 906 Mio. Euro im vergangenen Jahr auf 868 Mio. Euro im Jahr 2026 gekürzt. Hamburg erhält aus den vier Milliarden Euro, die der Bund 2026 für Wohnraumförderung an die Bundesländer verteilt, einen Anteil von gut 91 Mio. Euro. Das sind nur 10,5 % des Hamburger Budgets für die Wohnraumförderung.

Einsparungen sollen auch durch höhere Anfangsmieten erfolgen. So erhöhte sich die Anfangsmiete 2026 im ersten Förderweg um 8,3 % auf 7,85 €/m², im zweiten Förderweg um 6,8 % auf 9,99 €/m² und im dritten Förderweg um 5,7 % auf 12,95 €/m². Zudem wurde der Förderzins je nach Programm von 1 % auf 1,25 % bzw. 1,5 % erhöht.





WOHNUNGSPOLITIK IM BUND

Gebäudemodernisierungsgesetz ersetzt Gebäudeenergiegesetz

Am 29. Juli ist das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) in Kraft getreten. Es ersetzt das Gebäudeenergiegesetz (GEG). Die wichtigsten Änderungen sind die Aufhebung des 65-Prozent-Anteils erneuerbarer Energien für den Betrieb neuer Heizungen sowie die unbeschränkte Option, neue Öl- und Gasheizungen anzuschaffen. Wer sich allerdings für Heizungen mit fossilen Brennstoffen entscheidet, unterwirft sich auch der sogenannten Bio-Treppe: Ab 2029 müssen mindestens 10 % biogene Brennstoffe wie Biomethan, Bioheizöl oder dekarbonisierter Wasserstoff beigemischt werden. Ab 2030 sind es 15 %, ab 2035 30 %, ab 2040 60 % und ab 2045 schließlich 100 %. Ziel ist die Klimaneutralität der Wärmeerzeugung bis 2045. Auch für bestehende Gas- und Ölheizungen soll bis Dezember 2026 eine Grüngas-/Grünheizölquote konkretisiert werden, die ab dem 1. Januar 2029 greift und bis 2045 zur

vollständigen Dekarbonisierung führen soll.

Im Rahmen des Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes ist für neue Öl- und Gasheizungen in Bestandsgebäuden zum Schutz der Mieter vor Kostenfallen eine hälftige Aufteilung folgender Aufwendungen vorgesehen:

→ Ab dem 1. Januar 2028 teilen sich Vermieter und Mieter die Kohlendioxidkosten und Gasnetzentgelte.

→ Ab dem 1. Januar 2029 teilen sich Vermieter und Mieter den für die biogenen Brennstoffe anfallenden Preisbestandteil der Bio-Treppe – bis zu einem Beimischungsanteil von 30 %, also nur bis zum Jahr 2035.

→ Ab dem 1. Januar 2040 übernimmt der Vermieter weiterhin maximal 30 % des für die biogenen Brennstoffe anfallenden Preisbestandteils, wobei die Bio-Treppe ab dann einen Pflichtanteil biogener Brennstoffe von 60 % vorsieht.

Keine Kostenbeteiligung der Vermieter gibt es für steigende Kosten des fossilen

Brennstoffanteils – Gas und Öl – sowie für den Betrieb der Bestandsanlagen.

Ab 2030 sollen zudem alle Neubauten als Nullemissionsgebäude errichtet werden, die an ihrem Standort keine Kohlendioxidemissionen aus fossilen Brennstoffen erzeugen.

Die etwa von Hamburg oder Bremen geforderte Länderöffnungsklausel – zur Umsetzung der Klimaneutralität bereits 2040 bzw. 2038 – hat nur zum Teil Eingang in das GModG gefunden. Zwar können die Länder nach § 9 GModG z. B. die bisherige 65-Prozent-Quote erneuerbarer Energien bei neuen Heizungen fortschreiben, nicht aber Verbote oder Stilllegungspflichten für fossile Heizungen erlassen.

Mietrechtspaket II

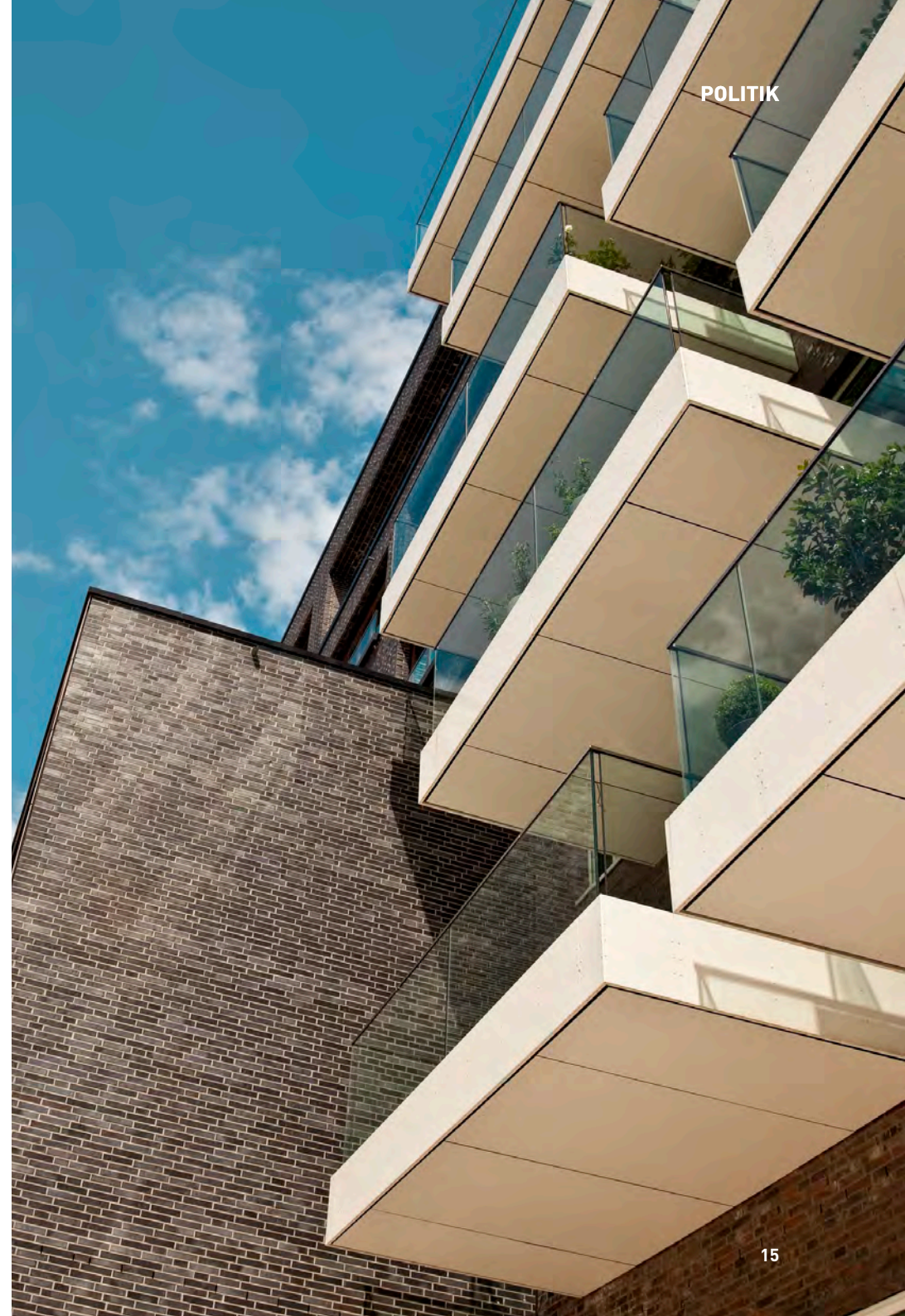
Das sogenannte Mietrechtspaket II hat die Bundesregierung Ende April beschlossen. Im Bundestag wurde es erstmals kurz vor der Sommerpause diskutiert. Ziel ist es vor allem, den Schutz der Mieter zu verbessern – insbesondere bei Themen, die erst in jüngerer Zeit in den Fokus gerückt

sind. Hamburg hatte das Paket mit auf den Weg gebracht.

Der Anstieg von Indexmieten orientiert sich am Verbraucherpreisindex (VPI). Klettert der VPI binnen eines Jahres um mehr als 3 %, soll in angespannten Wohnungsmärkten künftig nur die Hälfte des darüber hinausgehenden Anstiegs bei der Mieterhöhung berücksichtigt werden. Steigt der VPI z. B. um 6 %, dürfte die Indexmiete nur um 4,5 % steigen. Die Regulierung soll auch für bestehende Verträge gelten.

Mieten für möblierte Wohnungen unterliegen zwar der Mietpreisbremse, aber die Miethöhe ist schwer überprüfbar, da die Höhe des Möblierungszuschlags nicht ausgewiesen werden muss. Künftig sollen die Vermieter die Option haben, pauschal 10 % der Kaltmiete als Möblierungszuschlag anzusetzen. Soll der Zuschlag höher ausfallen, darf der Vermieter monatlich maximal 1 % des Zeitwerts aller Einrichtungsgegenstände ansetzen.

Nach einer Studie für Hamburg ist zwischen 2014 und 2023 der Anteil möb-





lierter Wohnungen an den Mietwohnungsanzeigen von 3,5 % auf 17,9 % gestiegen – in Stadtteilen wie St. Pauli oder Eimsbüttel sogar auf 27 % bzw. 29 %. Allerdings werden möblierte Wohnungen häufiger und in kürzeren Zyklen inseriert. Der Anteil möblierter Wohnungen am gesamten Mietwohnungsbestand in Hamburg lag demnach 2023 nur bei 1 % – in Rotherbaum mit 1,3 % und in Eimsbüttel mit 1,2 % etwas höher. Kurzzeitmietverträge werden oft für möblierte Wohnungen abgeschlossen. Künftig sollen die Verträge auf sechs Monate – auf Mieterwunsch maximal verlängerbar auf acht Monate – befristet sein. Danach gelten die Regularien für Dauerwohnraum samt Mietpreisbremse oder Kappungsgrenze.

Die sogenannte Schonfristzahlung von Mietrückständen kann bereits heute eine fristlose Kündigung abwenden und soll künftig auch vor einer ordentlichen Kündigung schützen – allerdings nur, wenn es binnen der letzten zwei Jahre nicht bereits eine Schonfristzahlung gab.

Für die Vermieter gibt es eine kleine

Erleichterung: Die Wertgrenze für das vereinfachte Verfahren bei kleineren Modernisierungen soll von 10.000 Euro auf 20.000 Euro angehoben werden.

Kürzung des Wohngeldes

Die Bundesregierung will ab 2028 rund 2 Mrd. Euro jährlich beim Wohngeld sparen, 2027 bereits 1,5 Mrd. Euro. Insgesamt 5 Mrd. Euro Wohngeld wurden 2025 ausgezahlt. Dazu sollen sowohl der durchschnittliche Wohngeldbetrag gesenkt als auch der Kreis der Anspruchsberechtigten verkleinert werden. Zum 1. Januar 2027 ist vorgesehen, die eigentlich alle zwei Jahre anstehende Anpassung des Wohngeldes an die gestiegenen Wohnkosten ausfallen zu lassen, dauerhaft den pauschalen Zuschuss zu den Heizkosten zu halbieren und durch eine veränderte Berechnungsformel künftig etwa ein Drittel der aktuell 1,2 Mio. anspruchsberechtigten Haushalte nicht mehr mit Wohngeld zu unterstützen.

In Hamburg erhielten Ende 2025 knapp 27.000 Haushalte einen Mietzuschuss von durchschnittlich 316 Euro im Mo-

nat. Das entsprach im Schnitt 49 % der monatlichen Miete. Mit Wohngeld lag der Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen bei 21 %, ohne Wohngeld hätte er bei 41 % gelegen. Zudem wäre Hamburg von einer Herabstufung von Mietenstufe VI auf V betroffen. Damit würde etwa für einen Vierpersonenhaushalt die berücksichtigungsfähige Bruttokaltmiete von bis zu 1.035 Euro monatlich auf 946 Euro sinken.

Die Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Karen Pein (SPD), kritisierte die Kürzung. Nicht nur fehle Haushalten in angespannten Wohnungsmärkten dann die Unterstützung, es sei auch absehbar, dass künftig nicht mehr anspruchsberechtigte Haushalte auf andere Sozialleistungen angewiesen seien – etwa auf die Grundsicherung, deren Wohnkosten die Kommunen tragen.

Die Bauministerkonferenz der Länder hat sich im September gegen die von der Bundesregierung geplanten Kürzungen ausgesprochen. Der Bundesrat müsste einer Veränderung des

Wohngeldes zustimmen. Auch die Wohnungsverbände lehnen die Wohngeldkürzung ab.

FÖRDERPROGRAMME VOM BUND

EH-55-Förderung

Das im Dezember 2025 wieder aufgelegte, mit 800 Mio. Euro ausgestattete Förderprogramm „Klimafreundlicher Neubau Effizienzhaus 55“ (KfN EH 55) der KfW wurde bis zum 31. Dezember 2026 verlängert. Die Ampel-Regierung hatte die Effizienzhaus-55-Förderung Anfang 2022 abrupt zugunsten der EH-40-Förderung eingestellt. Zusammen mit der gleichzeitig einsetzenden Zinswende und den hohen Baukosten führte das dazu, dass viele genehmigte EH-55-Wohnungen nicht gebaut wurden. Das temporäre KfN EH 55 soll dieses Potenzial aus dem Bauüberhang heben. 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 2,19 % (26 bis 35 Jahre). Für den EH-55-Standard liegt der maxi-





male Förderbetrag bei 100.000 Euro je Wohneinheit.

Gewerbe zu Wohnen

Bei der KfW können seit dem 1. Juli Mittel aus dem Förderprogramm „Gewerbe zu Wohnen“ (GzW) beantragt werden. Je Wohneinheit, die in ungenutzten Büro- und Gewerbeimmobilien geschaffen wird, fließt ein Zuschuss von bis zu 30.000 Euro. Je Unternehmen ist die Gesamtförderung bei 300.000 Euro gedeckelt – das entspricht dem Höchstzuschuss für zehn Wohneinheiten. Für 2026 sind 300 Mio. Euro im Topf. 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 Programm mit Sanierungsförderungen wie der „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ kombiniert werden.

Jung kauft Alt ausgeweitet

Das Programm „Jung kauft Alt“ (JkA) fördert Familien mit geringem oder

mittlerem Einkommen, die ein Bestandsgebäude kaufen und auf den Standard EH 85 EE sanieren. Das Haushaltseinkommen darf bei einem Kind 90.000 Euro nicht überschreiten – zuzüglich 10.000 Euro für jedes weitere Kind. Für Familien mit drei oder mehr Kindern wurde die maximale Kreditsumme zum 3. August von 150.000 Euro auf 180.000 Euro angehoben. Der Zins wurde auf effektiv 0,53 % jährlich gesenkt. Dafür stehen im Jahr 2026 insgesamt 250 Mio. Euro bereit.

Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) schrumpft

Von einem „bitteren Déjà-vu“ sprachen Vertreter der Wohnungswirtschaft nach der plötzlichen Novellierung der Sanierungsförderung im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) im Juli. Am 24. Januar 2022 hatte Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck (Grüne) einen Ad-hoc-Förderstopp für die KfW-Förderung von EH-55-Neubauten verfügt. Am 8. Juli 2026 war es Bundeswirtschaftsministerin Katharina Reiche (CDU), die über Nacht das Förderportal für

die BEG schloss und erst am 21. Juli wieder öffnete – mit schlechteren Konditionen für die KfW-Förderung zum Heizungstausch und vor allem für die Förderung des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (Bafa) für weitere Effizienzmaßnahmen wie etwa die Dämmung der Gebäudehülle. Damit soll das Volumen der Sanierungsförderung von 15,3 Mrd. Euro im vergangenen Jahr auf 9,98 Mrd. Euro im Jahr 2030 gekürzt werden.

Für die Sanierung von Mehrfamilienhäusern besonders relevant ist die neu eingeführte Staffelung der maximal förderfähigen Ausgaben im Bafa-Programm. Wurden bislang grundsätzlich 30.000 Euro je Wohneinheit berücksichtigt – mit individuellem Sanierungsfahrplan (iSFP) sogar 60.000 Euro – gelten seit dem 21. Juli bis zu 30.000 Euro (mit iSFP: 60.000 Euro) nur noch für die erste Wohneinheit, 15.000 Euro (iSFP: 30.000 Euro) für die Wohneinheiten zwei bis sechs und 8.000 Euro (iSFP: 15.000 Euro) ab der siebten Wohnung. Ausgeweitet wird der Bonus für serielles Sanieren. Er erhöht den Tilgungszuschuss um 5 %



und gilt künftig auch für den Standard EH 70 EE. Und: Der Worst-Performing-Building-Bonus von 5 % gilt nun auch für die Dämmung der Gebäudehülle.

Bei der KfW-Förderung zum Heizungstausch in Mehrfamilienhäusern entfallen der bisherige Effizienzbonus für Wärmepumpen sowie der Emissionsminderungszuschlag für Biomasseheizungen. Es gibt weiterhin eine Grundförderung von 30 % der förderfähigen Kosten, aber die Höchstgren-

zen wurden abgesenkt: Statt 30.000 Euro für die erste Wohneinheit werden nun 28.000 Euro berücksichtigt – und ab Februar 2027 schrittweise weniger. Bei der zweiten bis sechsten Wohnung bleibt es bei 15.000 Euro und ab der siebten Wohnung bei bis zu 8.000 Euro.

Altersgerecht Umbauen wird de facto gestrichen

Das am 8. April wieder gestartete KfW-Programm „Barrierereduzie-

rung – Investitionszuschuss“ wurde für 2026 mit einem Budget von 50 Mio. Euro ausgestattet, das bereits im August ausgeschöpft war. Seit April wurde damit der Umbau von rund 26.800 Wohnungen gefördert. Bislang erhielten Eigentümer und Mieter bis zu 6.250 Euro (bzw. 10 % der förderfähigen Kosten bis maximal 2.500 Euro je nach Maßnahme) für den barrierearmen Umbau. Für 2027 stehen nur noch 6 Mio. Euro zur Verfügung und für 2028 sogar nur noch 1,5 Mio. Euro.

EINE POSITIVE DYNAMIK ENTSTEHT NUR IM MITEINANDER



Ein Kommentar von
MORITZ CARL GÄDE,
Geschäftsführender
Gesellschafter

Was soll man in diesen Zeiten galoppierender Unvernunft zur Entwicklung des Hamburger Zinshausmarktes sagen? Dass es wichtigere Themen gibt? Dass sich auch der – an sich grundsätzlich – Hamburger Zinshausmarkt nicht der schwer voraussehbaren geopolitischen Dynamik entziehen kann? Und auch nicht der politischen und wirtschaftlichen Unsicherheit in Deutschland?

Bleiben wir bei den Fakten. Damit können wir bei ZINSHAUSTEAM & KENBO besser umgehen als mit politischen Analysen. Hamburg wächst weiter und damit der Bedarf an Wohnraum, wenngleich die Zuwanderung durch die aktuelle Migrationspolitik abnimmt. Der Leerstand in Hamburger Zinshäusern

liegt weiterhin unter einem Prozent. Die Mieten steigen.

Diese Rahmenbedingungen samt stabilen Zinsen haben 2024 und 2025 zu einer Belebung des Handels mit Zinshäusern beigetragen: mehr Transaktionen, höhere Umsätze und Preise. Die Halbjahreszahlen des Gutachterausschusses sind noch von dieser bis Ende Februar anhaltenden Dynamik geprägt. Dann hat der von den USA begonnene Krieg gegen den Iran zu einer anhaltenden Energie- und damit auch Konjunkturkrise geführt. Die im vergangenen Jahr auch am Immobilienmarkt aufgefrischte Investitionsbereitschaft ist abgeflaut. Die mit den steigenden Energiekosten im Euroraum auf 3,3 % kletternde Inflation hat die EZB zu

einer Erhöhung des Einlagensatzes um 25 Basispunkte auf 2,5 % genötigt. Auch die für die Immobilienwirtschaft relevanten langfristigen Kapitalmarktzinsen steigen. Fremdkapital wird teurer.

Das zeigt sich auch am Hamburger Zinshausmarkt. Viele Käufe tätigen eigenkapitalstarke Investoren – oft Family Offices. Immer seltener werden – ob ihres hohen Fremdkapitalbedarfs – Erstkäufer. Auch Unternehmer investieren seltener in Immobilien, um Liquidität für ihre Firmen vorzuhalten. Und institutionelle Investoren sind fast nur noch auf der Verkaufsseite anzutreffen, um sanierungsbedürftige Bestände loszuwerden. Der Markt hat aktuell das Produkt nicht, das In-

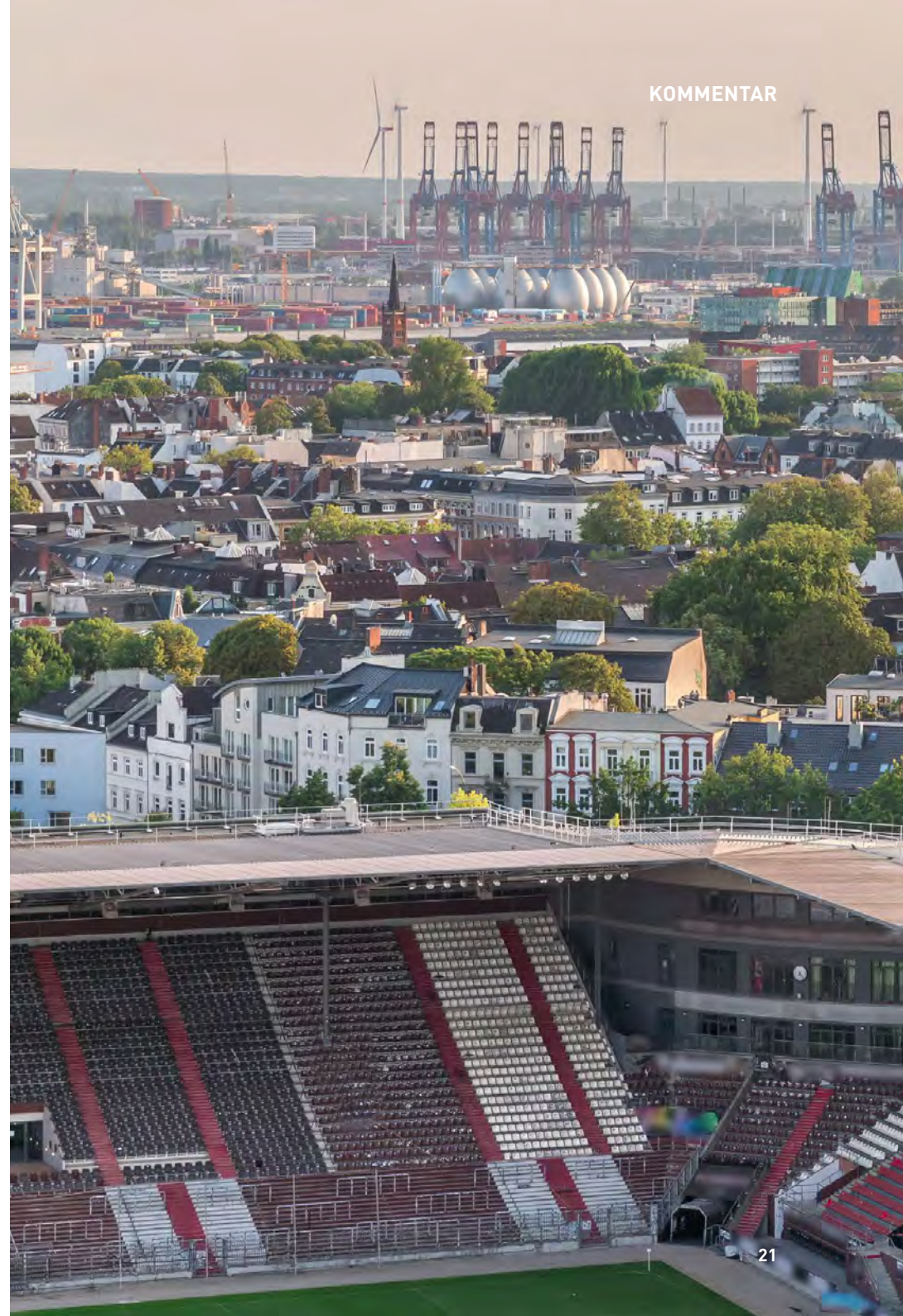
stitutionelle kaufen würden: Neubau zu Faktor 23 bis 24. Der klassische Mietwohnungsbau kommt gerade nur schwer in Gang. Und Sozialwohnungen baut vor allem die SAGA.

Dementsprechend entwickeln sich die Faktoren. Ein klassisches Zinshaus in bester Lage in Eppendorf – Jugendstil, Denkmalschutz, Fernwärme – wird heute für Faktor 22 und 4.000 €/m² verkauft. 2021 wäre es Faktor 30 bis 35 gewesen. Um einen Faktor von 20 und mehr zu erzielen, muss die Immobilie energetisch saniert sein, in guter Lage liegen und wenig Gewerbeflächen haben. Mit höherem Gewerbeanteil sinkt der Faktor. Weder die Käufer noch die Banken sind mehr bereit, dieses Risiko einzugehen. Um überhaupt Zinshäuser mit Gewerbeanteil verkaufen zu können, müssen die Eigentümer die Gewerbefläche vorher vermieten.

Die Förderbedingungen für eine energetische Sanierung haben sich seit Juli deutlich verschlechtert – und es wurde schon zuvor zu wenig saniert. Abgesehen von den kontraproduktiven Konsequenzen für die angestrebte

Klimaneutralität im Gebäudebestand ist die inkonsistente Förderpolitik der Bundesregierung – dieser und der vorherigen – Gift für die Planungssicherheit und Nachhaltigkeit langfristig angelegter Wohnungsbauprojekte im Neubau und im Bestand.

Hamburg hat mit dem Hamburg-Standard – künftig erweitert auf die Bestandsentwicklung – in Kooperation mit der Immobilienwirtschaft einen Werkzeugkasten für eine schlankere, schnellere und günstigere Wohnraumentwicklung zur Verfügung gestellt. Hinzu kommt der Bauturbo. Nun müssen Entwickler und Wohnungsunternehmen die Werkzeuge in die Hand nehmen – und die Bauprüfer in den Bezirken müssen sie dabei unterstützen. Eine positive Dynamik entsteht nur im Miteinander.





v.l.: Florian Siedenhans, Senior Investmentberater, **Moritz Carl Gäde**, Geschäftsführender Gesellschafter, **Lars Linnenbrügger**, Geschäftsführender Gesellschafter, **Marcel Giese**, Auszubildender, **Matthias Baron**, Geschäftsführender Gesellschafter, **Oliver Sieweck**, Beirat, **David Kenney**, Geschäftsführender Gesellschafter, **Oliver Jost**, Geschäftsführender Gesellschafter, **Andreas Boberski**, Geschäftsführender Gesellschafter, **Guido Bennemann**, Geschäftsführender Gesellschafter, **Ludwig Cords**, Senior Investmentberater, **Nadja Kruse**, Assistentin der Geschäftsführung, **Veronika Glober**, Head of Marketing



ZINSHAUSTEAM & KENBO Investmentmakler GmbH & Co. KG

Bernhard-Nocht-Straße 99 · 20359 Hamburg

Tel +49 40.411725-0 · info-im@zht-k.de · zht-k.de