

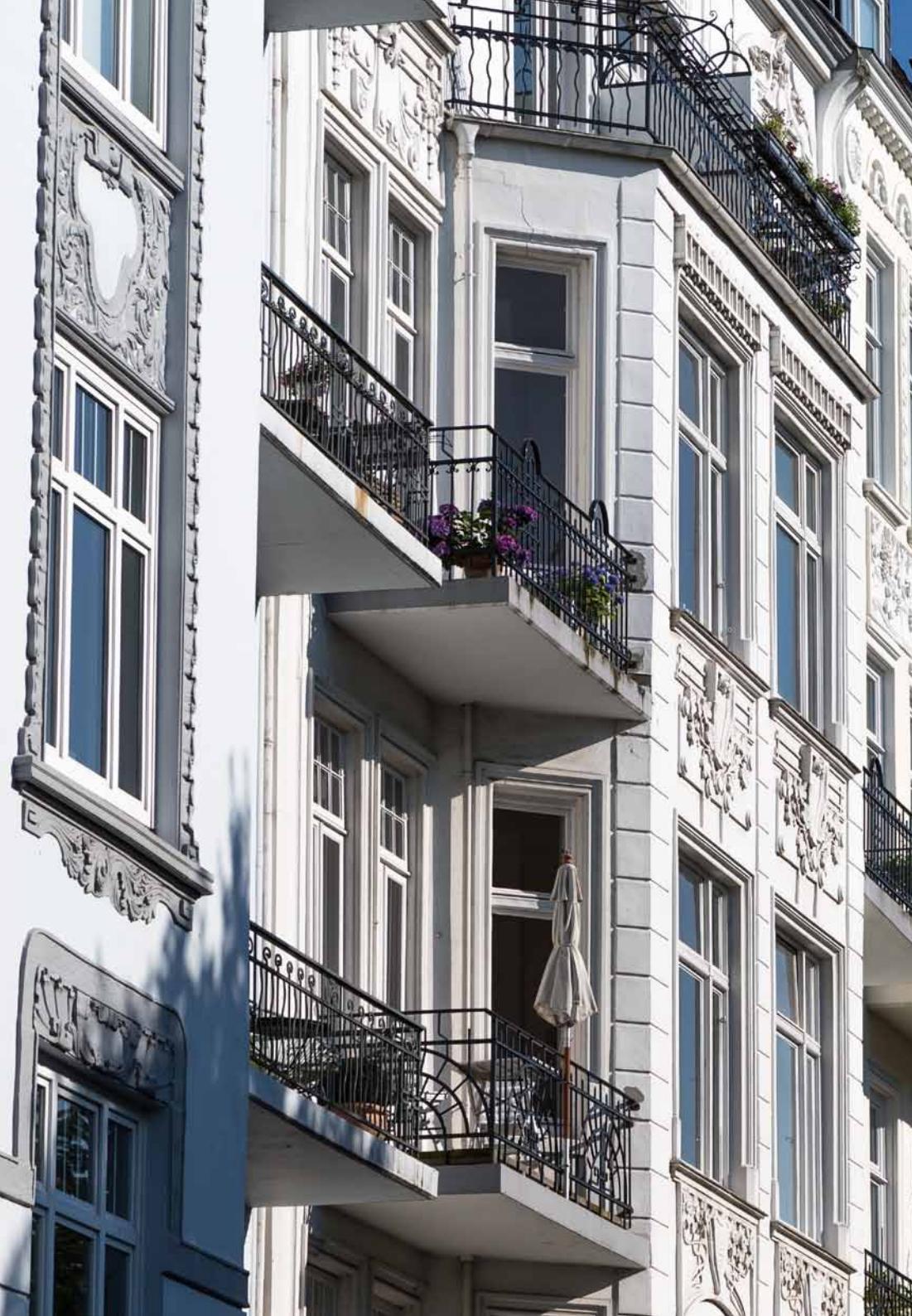
# LEICHTER AUFWIND AN DER WATERKANT

ZINSHÄUSER HAMBURG  
**MARKTBERICHT 2025**

& ZINSHAUSTEAM  
KENBO

# INDEX

DER HAMBURGER ZINSHAUSMARKT	3
VERKÄUFE IN DEN STADTTEILEN	7
PREISSPIEGEL FÜR ZINSHÄUSER	8
WOHNUNGSBAU IN HAMBURG	11
POLITISCHE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN WOHNUNGSMARKT	13
KOMMENTAR	22



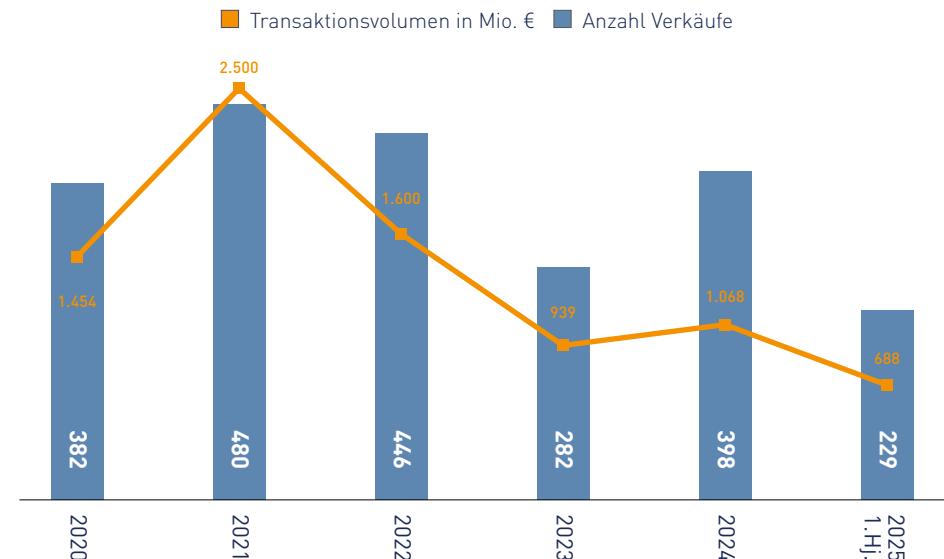
## Bildnachweis:

Hamburg Moods: istock.com | shutterstock.com

Teamfotos: Arne Hoffmann – arnehoffmann.de



## ENTWICKLUNG HAMBURGER ZINSHAUSMARKT 2020 – 2025 (1. HALBJAHR)



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Der Hamburger Zinshausmarkt hat sich im vergangenen Jahr und – mit anziehender Dynamik – im ersten Halbjahr 2025 deutlich erholt. Nachdem der Gutachterausschuss Hamburg 2023 mit 939 Mio. Euro den schwächsten Umsatz seit 2014 erfassete, gab es im vergangenen Jahr eine Erholung um 14 % auf 1,1 Mrd. Euro.

Dass die Talsohle von 2023 zunächst durchschritten ist, illustriert das Halb-

jahresergebnis 2025 – insbesondere im Vergleich der Halbjahreswerte der letzten fünf Jahre. Mit 688 Mio. Euro lag der Umsatz in den ersten sechs Monaten dieses Jahres um 53 % über dem Vergleichszeitraum 2024 (449 Mio. Euro) und sogar 69 % über dem von 2023 (406 Mio. Euro). Allerdings erreicht der diesjährige Sechsmonatswert nur 62 % des Boomjahres 2021 – obwohl es mit 229 Abschlüssen nur einen weniger gab als 2021.



## PREISENTWICKLUNG MÄSSIGE & BEVORZUGTE LAGEN 2020 – 2025 (1. HALBJAHR)

Preis €/m<sup>2</sup>: ■ mäßige Lage ■ bevorzugte Lage ■ Durchschnitt aller Lagen



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

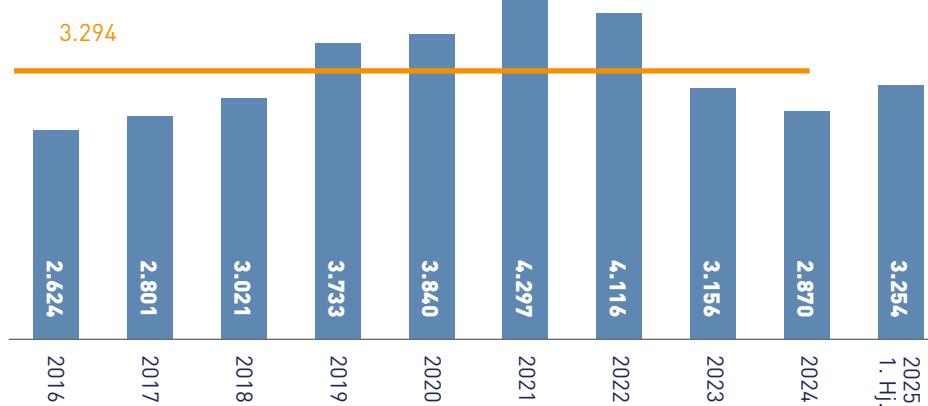
Das unterstreicht die erheblichen Abschläge bei den Preisen für Hamburger Zinshäuser. In den ersten sechs Monaten der Jahre 2021 bis 2024 lag der Umsatzanteil bei 40 % bis 44 % des jeweiligen Jahresergebnisses – im Mittel 42 %. Hochgerechnet auf das laufende Jahr wäre damit am Jahresende ein Umsatz von 1,6 Mrd. Euro zu erwarten – rein mathematisch.

### Preise steigen wieder

Das stärkere Interesse der Investoren wirkt sich inzwischen auch auf die Preise aus. Seit dem Allzeithoch von 4.297 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2021 waren die durchschnittlich erzielten Preise um ein Drittel auf 2.870 €/m<sup>2</sup> im vergangenen Jahr gefallen. Bei der Auswertung von 103 Transaktionen im ersten Halbjahr 2025 durch den Gutachter-

## PREISENTWICKLUNG DURCHSCHNITT ALLER LAGEN 2016 – 2025 (1. HALBJAHR)

Preis €/m<sup>2</sup>: ■ Durchschnitt aller Lagen ■ Durchschnitt 2015 – 2024



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

ausschuss wurde ein Durchschnittspreis von 3.254 €/m<sup>2</sup> ermittelt – ein Plus von 13 % gegenüber dem Mittel von 2024 und nur knapp unter dem Zehnjahresdurchschnitt (2015-2024) von 3.294 €/m<sup>2</sup>.

Die weite Spanne der in diesem Jahr bisher erzielten Preise reicht von 814 €/m<sup>2</sup> für ein Zinshaus in einer mitt-

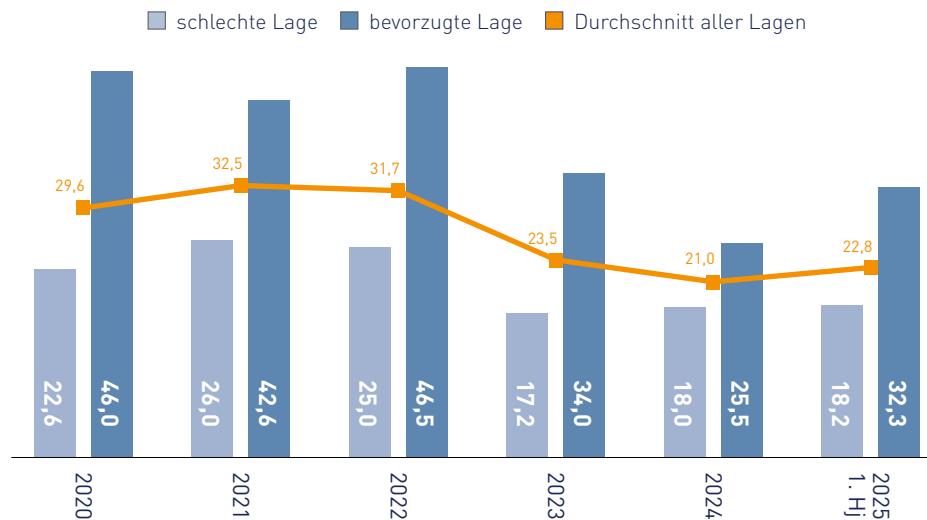
leren Lage und 10.818 €/m<sup>2</sup> für eines in einer bevorzugten Lage – beide ohne Teilungsabsicht gekauft.

Die preisliche Trendwende erfolgte allerdings bereits im zweiten Halbjahr des vergangenen Jahres, als im Schnitt 3.006 €/m<sup>2</sup> erzielt wurden – ein Plus von 12 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2024. Das zum



## ZINSHAUSMARKT

### VERKAUFSFAKTOREN SCHLECHTE & BEVORZUGTE LAGEN 2020 – 2025 (1. HALBJAHR)



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

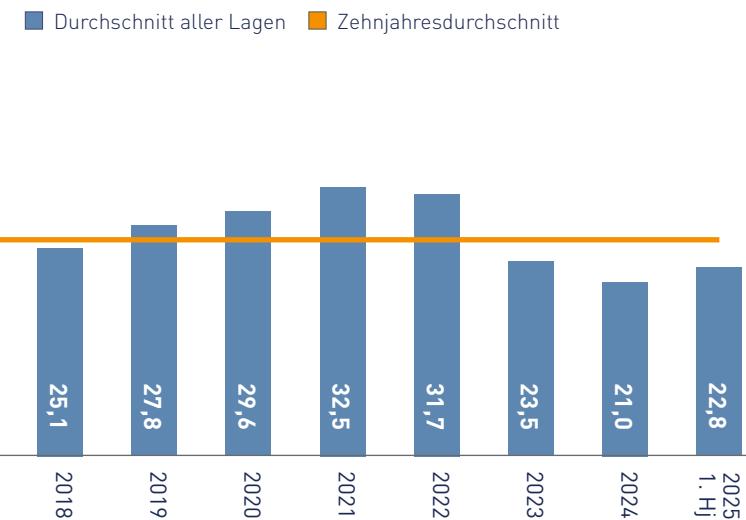
30. Juni 2025 ausgewiesene Preisniveau der verschiedenen Lagequalitäten entspricht etwa dem 2016 bis 2018 erreichten Level.

#### Faktoren auf dem Niveau von 2016

Ebenso wie die Preise erreichten die Verkaufsfaktoren – der Vervielfältiger der Jahresnettomiete – ihr Tief ebenfalls im vergangenen Jahr – präziser: im ersten Halbjahr. Nachdem der vom Gutachterausschuss ermittelte Verkaufsfaktor im ersten Halbjahr

2021 noch bei 33 lag, sank er bis zum ersten Halbjahr des vergangenen Jahres auf 20 – ein Absturz um fast 40 %. Seitdem geht es vorsichtig wieder aufwärts – über 21,8 im zweiten Halbjahr 2024 bis zu 22,8 im ersten Halbjahr 2025. Dass der Statistik zur Entwicklung der Faktoren in den verschiedenen Lagen nach den ersten sechs Monaten dieses Jahres nur 94 der insgesamt 229 Transaktionen zugrunde liegen, ist bei der Einschätzung zu berücksichtigen.

### MITTELWERT VON VERKAUFSFAKTOREN 2016 – 2025 (1. HALBJAHR)



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Die deutlichste Korrektur nach oben verzeichnen die bevorzugten Lagen, die Faktor 32,3 erreichten, nachdem sie bis 2024 auf 25,5 gefallen waren. 2022 lag der Wert noch bei 46,5 – Allzeithoch. Ein Verlust von über 20 Jahresnettomieten bei der Preisermittlung kann auch nicht durch die seit 2021 deutlich gestiegenen Mieten ausgeglichen werden. Bei den übrigen Lagequalitäten gab es nur leichte Aufschläge bei den Faktoren. Die weite Spanne der im ersten Halbjahr 2025

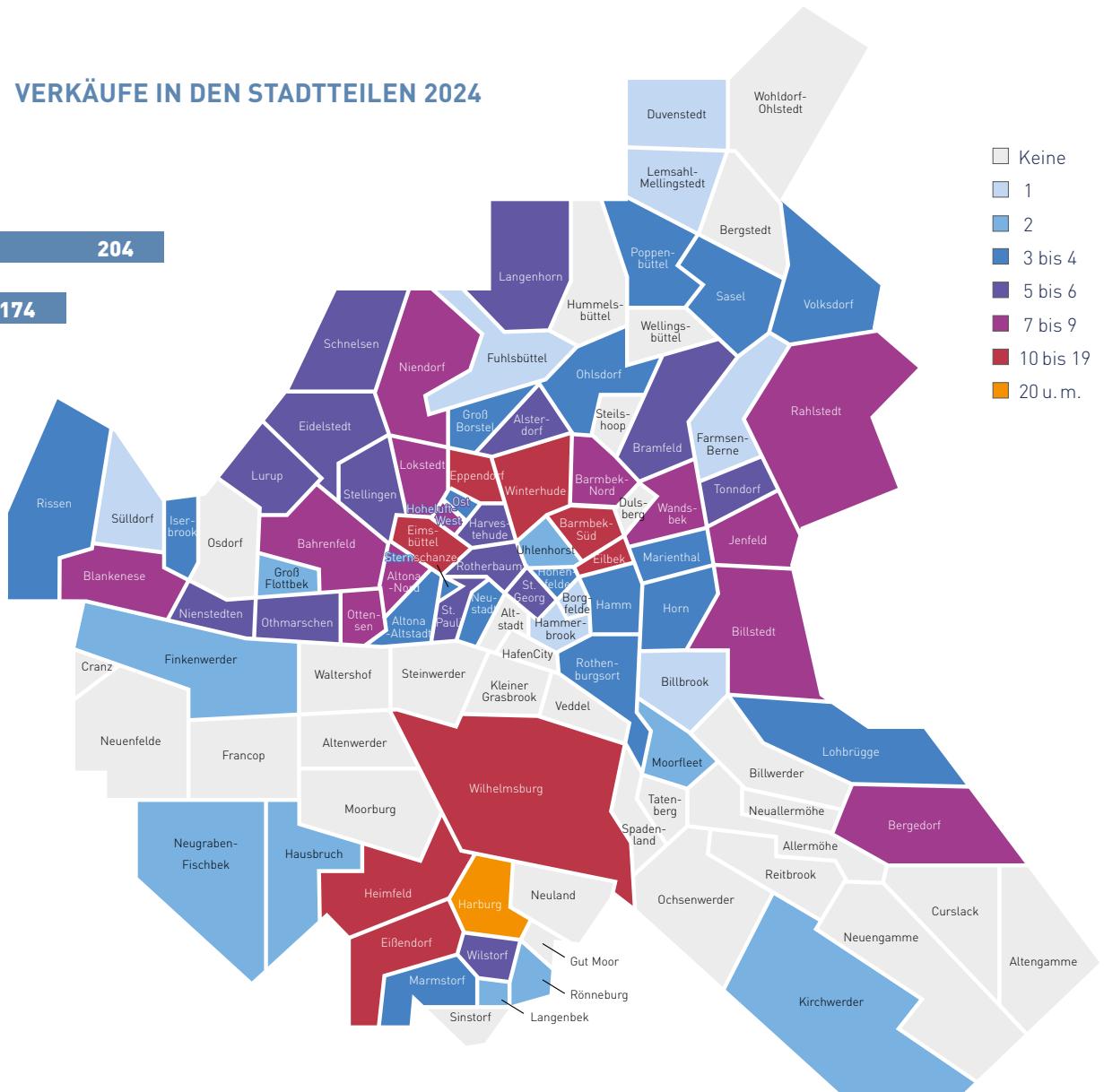
erreichten Faktoren reicht von 6,7 für ein Mehrfamilienhaus in mittlerer Lage ohne Teilungsabsicht bis 69,1 für eine Immobilie mit Teilungsabsicht.

Bei den Stadtteilen bietet sich ein vertrautes Bild: Eimsbüttel (14 Verkäufe), Harburg (13), Bergedorf und Wandsbek (je 8) liegen mit den meisten Transaktionen in der Gunst der Investoren vorn. Im Zehnjahres-Ranking belegen Harburg, Eimsbüttel und Winterhude die ersten drei Plätze.

## STADTTEIL-RANKING 2015 - 2024 ANZAHL VERKÄUFE

<b>1</b>	HARBURG	<b>204</b>
<b>2</b>	EIMSBÜTTEL	<b>174</b>
<b>3</b>	WINTERHUDE	<b>147</b>
<b>4</b>	RAHLSTEDT	<b>131</b>
<b>5</b>	HEIMFELD	<b>125</b>
<b>6</b>	WANDSBEK	<b>120</b>
<b>7</b>	BERGEDORF	<b>118</b>
<b>8</b>	ALTONA-ALTSTADT	<b>109</b>
<b>9</b>	BILLSTEDT	<b>107</b>
<b>10</b>	OTTENSEN	<b>106</b>

## VERKÄUFE IN DEN STADTTEILEN 2024



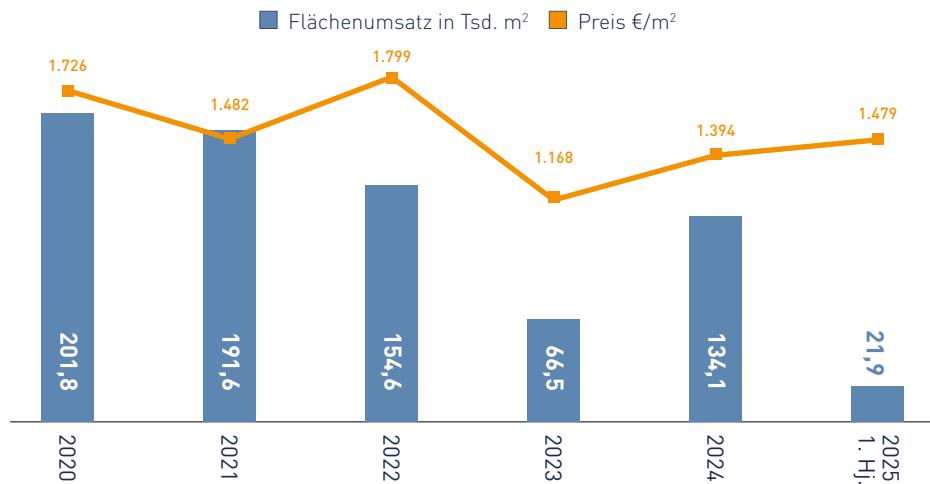
Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

## PREISSPIEGEL FÜR ZINSHÄUSER

LAGE	FAKTOR	PREIS €/m <sup>2</sup>	LAGE
<b>BEVORZUGT</b>	<b>21–26-fach</b>	<b>3.000 – 6.000</b>	Elbvororte, Eppendorf, Harvestehude, Hoheluft-Ost, Hoheluft-West, Hohenfelde, Rotherbaum, Uhlenhorst, Winterhude
<b>GUT</b>	<b>18–21-fach</b>	<b>2.500 – 4.000</b>	Alstertal, Altona-Altstadt, Altona-Nord, Bahrenfeld, Barmbek-Nord, Barmbek-Süd, Eilbek, Eimsbüttel, Groß Borstel, Lokstedt, Marienthal, Ottensen, St. Georg, St. Pauli, Sternschanze
<b>MITTEL</b>	<b>17–20-fach</b>	<b>2.000 – 3.000</b>	Bramfeld, Bergedorf, Fuhlsbüttel, Hamm, Harburg, Heimfeld, Horn, Iserbrook, Jenfeld, Langenhorn, Lurup, Niendorf, Rahlstedt, Schnelsen, Wandsbek
<b>MÄSSIG</b>	<b>16–18-fach</b>	<b>1.500 – 2.500</b>	Billstedt, Eidelstedt, Eißendorf, Lohbrügge, Tonndorf, Wilhelmsburg
<b>SCHLECHT</b>	<b>14–16-fach</b>	<b>1.200 – 1.800</b>	Neuenfelde, Neugraben-Fischbek, Oberbillwerder, Veddel
<b>METROPOLREGION</b>	<b>15–18-fach</b>	<b>900 – 2.500</b>	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 2020 – 2025 (1. HALBJAHR)



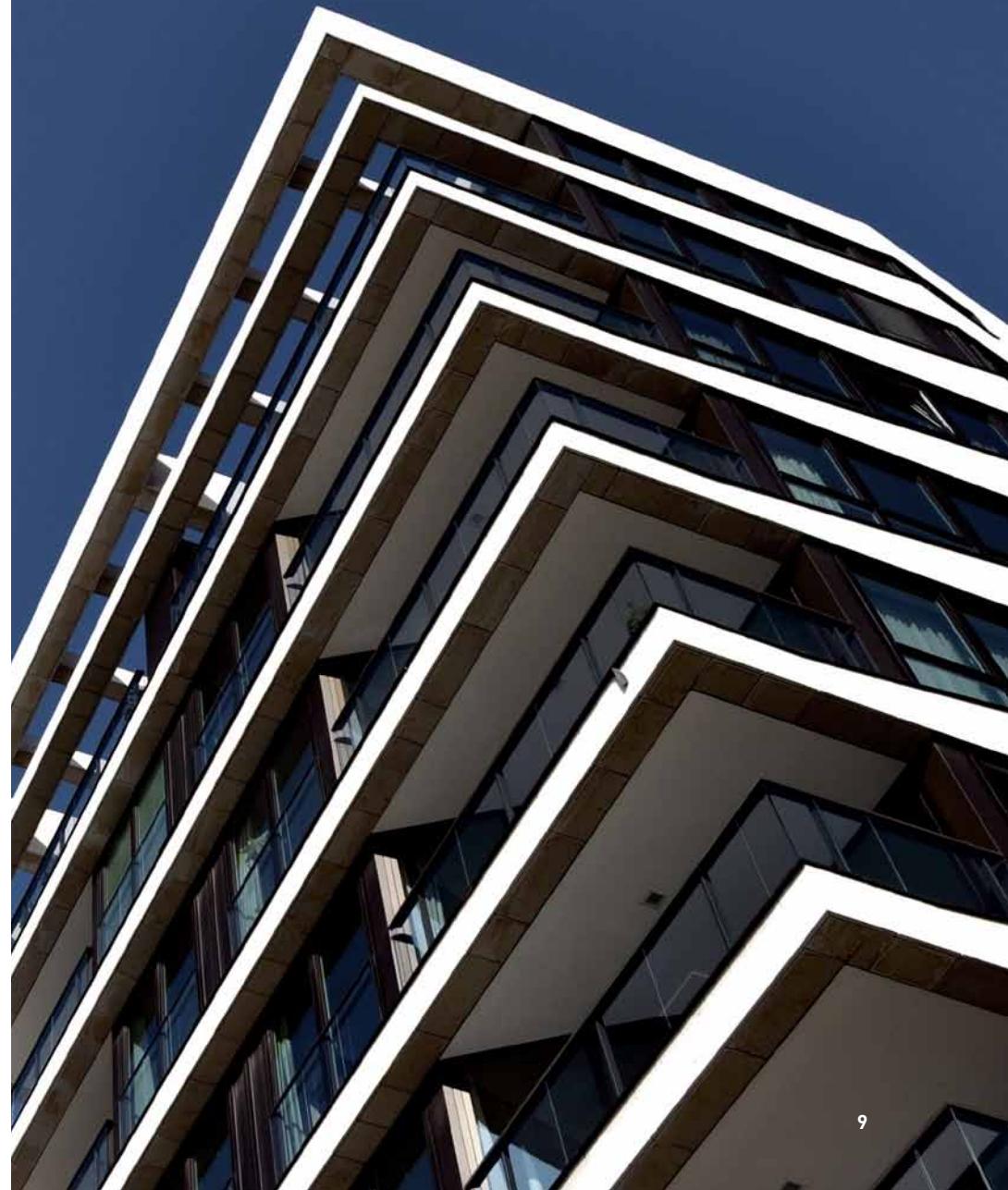
Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

## BAUGRUNDSTÜCKE

Während das Interesse an Zinshäusern steigt – vor allem im Bestand, denn neue frei finanzierte Mietwohnungen werden kaum gebaut –, ist das Interesse an Baugrundstücken für Zinshäuser im ersten Halbjahr 2025 schwach. Ganze 16 Transaktionen hat der Gutachterausschuss erfasst – inklusive der Flächen für öffentlich geförderten Wohnungsbau. Investiert wurden 32,4 Mio. Euro zum Kauf von 21.900 m<sup>2</sup> Baugrund.

Hingegen wurden im ersten Halbjahr des vergangenen Jahres 26 Grundstücke mit 62.500 m<sup>2</sup> für 84,5 Mio. Euro erworben und im zweiten Halbjahr 2024 sogar 34 Bauflächen mit 71.500 m<sup>2</sup> und einem Invest von 102,3 Mio. Euro. Zum Vergleich: Im Gesamtjahr 2021 erwarben Entwickler 104 Grundstücke mit 191.600 m<sup>2</sup> für 284 Mio. Euro.

Kaum eine Differenz gibt es bei den durchschnittlich erzielten Erlösen im Fünfjahresvergleich: 1.482 €/m<sup>2</sup> im



## ZINSHAUSMARKT



Jahr 2021 und 1.479 €/m<sup>2</sup> im ersten Halbjahr 2025. Zwischendurch gab es allerdings ein Hoch mit 1.799 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2022 und ein Tief im Jahr darauf mit 1.168 €/m<sup>2</sup>.

### Bodenrichtwerte sind 2024 wieder gestiegen

Dass die Nachfrage nach Grundstücken für den Geschosswohnungsbau im vergangenen Jahr deutlich größer war als 2023, blieb nicht ohne Wirkung auf die Bodenrichtwerte. Nachdem die Bodenrichtwerte 2022 und 2023 um insgesamt 37 % auf 1.536 €/m<sup>2</sup> im Hamburger Mittel abgewertet wurden, erfolgte 2024 eine Aufwertung um 7,7 % auf 1.654 €/m<sup>2</sup>.

Der Bodenrichtwert der zehn teuersten Stadtteile stieg um 4,3 % auf 3.260 €/m<sup>2</sup>. Unangefochten vorne liegt das westliche Alsterufer mit Harvestehude (4.608 €/m<sup>2</sup>) und Rotherbaum (4.094 €/m<sup>2</sup>). Besonders profitieren konnten mit Bodenrichtwertgewinnen von über 7 % die elbnahen Villenviertel Nienstedten (3.333 €/m<sup>2</sup>), Blankenese (3.200 €/m<sup>2</sup>) und Othmarschen (3.118 €/m<sup>2</sup>). Hingegen rutschte die HafenCity (2.487 €/m<sup>2</sup>) mit einem Minus von 4,6 % sogar aus den Top 10.

Stärker als in den teuersten Vierteln erfolgte die Aufwertung mit 6,9 % in den zehn günstigsten. In den drei erschwinglichsten, größtenteils ländlichen

Stadtteilen Neuenfelde, Francop und Moorburg südlich der Elbe stiegen die Bodenrichtwerte um gut 8 % auf 540 €/m<sup>2</sup> bis 560 €/m<sup>2</sup>.

### MIETEN

Die Zinswende 2022 hat auf Seiten der Wohnungsentwickler und Bauträger zu einer erheblichen Verteuerung der Finanzierung geführt – ebenso wie auf Seiten der potenziellen Erwerber von Wohneigentum. So hat sich auf der Angebotsseite der Nachschub neuen Wohnraums – insbesondere im Mietsegment – verknapppt, während die Nachfrage gleichzeitig gestiegen ist.

Wegen der weiter leicht steigenden Baukosten und der Zinsen von weiterhin 3,5 % bis 4 % liegen die Erstellungskosten nach Ermittlung der Arge Kiel in Hamburg aktuell bei 4.600 €/m<sup>2</sup> (Kostengruppen 200-700). Diese Aufwendungen führen zu frei finanzierten Mieten von 18 €/m<sup>2</sup> bis über 20 €/m<sup>2</sup> im Neubau.

So weist ImmobilienScout 24 für das dritte Quartal 2025 eine durchschnitt-

liche Angebotsmiete von 13,04 €/m<sup>2</sup> aus – ein Anstieg von 5,9 % gegenüber dem dritten Quartal des vergangenen Jahres und von 17 % gegenüber dem Vergleichszeitraum 2021. Deutlich höher liegen die Angebotsmieten in Stadtteilen mit hohem Neubauanteil, wie der HafenCity (17,79 €/m<sup>2</sup>/Entwicklung seit 2021: +17 %), exklusiven Vierteln wie Harvestehude (18,26 €/m<sup>2</sup>/16 %) und Rotherbaum (17,96 €/m<sup>2</sup>/17 %), gutbürgerlichen Quartieren wie Eimsbüttel (16,21 €/m<sup>2</sup>/17 %) und Eppendorf (17,14 €/m<sup>2</sup>/18 %) oder Szenevierteln wie Ottensen (16,75 €/m<sup>2</sup>/19 %) und St. Pauli (15,71 €/m<sup>2</sup>/17 %).

Diese Werte entsprechen jedoch nicht den durchschnittlichen Mieten aller Wohnungen. Genossenschaften oder die kommunale Saga vermieten nicht über die Online-Portale und deutlich günstiger. So stieg die Miete der 140.000 Saga-Wohnungen zwischen 2020 und 2024 um 9,1 % auf 7,46 €/m<sup>2</sup>. In den ebenfalls 140.000 Genossenschaftswohnungen liegen die Durchschnittsmieten bei 7,10 €/m<sup>2</sup>.



## WOHNUNGSBAU IN HAMBURG

### FERTIGSTELLUNGEN UND BAUGENEHMIGUNGEN 2024

Die Zahl der in Hamburg fertiggestellten Wohneinheiten lag 2024 – wie schon 2023 – über der Zahl der gemeldeten Baugenehmigungen. Es ist ein Krisensymptom, wenn Marktakteure keine neuen Wohnprojekte anschließen – und dafür Bauanträge zur Genehmigung einreichen. Die Fertigstellungszahlen waren von 11.269 im

Jahr 2020 auf 5.999 Wohneinheiten im Jahr 2023 abgestürzt, um sich dann im vergangenen Jahr auf 8.319 deutlich zu erholen. Der Wert blieb allerdings weiter unter dem Zehnjahresdurchschnitt (2015-2024) von 8.730 Fertigstellungen.

Knapp die Hälfte der Fertigstellungen entfiel 2024 auf Mietwohnungen (3.900), davon gut die Hälfte (2.261) öffentlich gefördert. Geschosswohnungsbau ins-

gesamt hatte 2024 einen Anteil von 79 % an den Fertigstellungen.

Die Unsicherheit der Wohnungswirtschaft spiegelte sich im vergangenen Jahr in der Entwicklung der Baugenehmigungen wider.

Nach Zahlen von Statistik Nord ging die Zahl der Baugenehmigungen auf 4.617 zurück – mit minus 12 % gegenüber 2023 weit entfernt von den 10.000

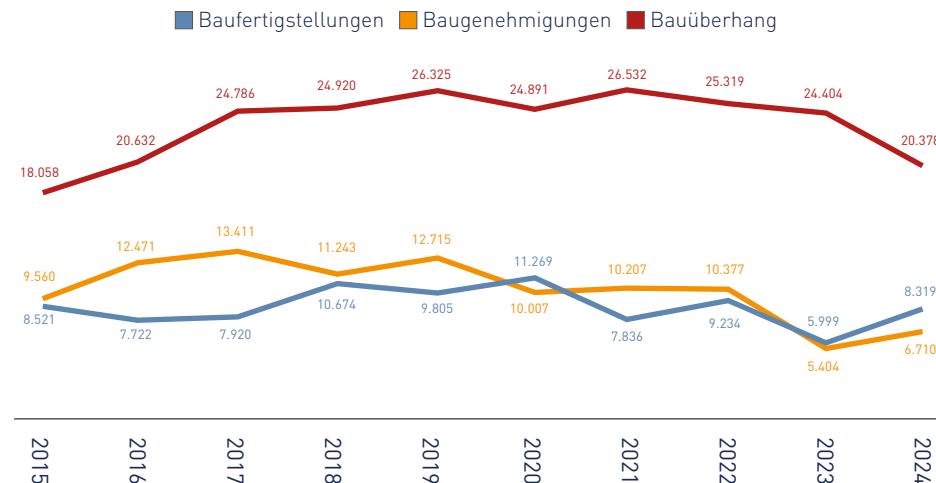
Baugenehmigungen, die im Bündnis für das Wohnen angestrebt werden.

### BAUGENEHMIGUNGEN 2025

Im ersten Halbjahr 2025 hat sich die Zahl der Baugenehmigungen vom Tief im vergangenen Jahr erholt. Statistik Nord notierte für die ersten sechs Monate dieses Jahres 2.624 genehmigte Wohnungen – Zweidrittel mehr als im ersten Halbjahr 2024. 54 %

## WOHNUNGSBAU

### BAUGENEHMIGUNGEN UND -FERTIGSTELLUNGEN 2015 – 2024



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

der Baugenehmigungen erhielten private Unternehmen, 26 % entfielen auf Öffentliche Bauherren, wie Saga oder fördern & wohnen, und 18 % auf private Haushalte. Von den 1.429 Baugenehmigungen für private Unternehmen entfielen 1.310 an private Wohnungsunternehmen. Während sich gegenüber dem ersten Halbjahr 2024 der Anteil öffentlicher Unternehmen von 19 % auf 26 % erhöhte, sank der Anteil der genehmigten Eigentumswohnungen von 20 % auf 17 %.

Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) erhält die Zahlen zu den Baugenehmigungen direkt von den Bezirksämtern, während an Statistik Nord die Bauherren melden. Nach Zahlen der BSW wurden im ersten Halbjahr 2025 insgesamt 2.244 Wohneinheiten genehmigt – 11 % mehr als in den ersten sechs Monaten 2024.

### BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die Zahl der in Hamburg lebenden Menschen ist auch 2024 fünfstellig ge-



stiegen – 10.969 auf 1.863 Mio. Personen. Gegenüber den Jahren 2022 und 2023 mit einem Zuwachs von 57.000 Individuen, als viele Menschen aus der Ukraine auch nach Hamburg kamen, hat sich das Bevölkerungswachstum etwas beruhigt und liegt unter dem Zehnjahresdurchschnitt (2014-2023) von 16.470. Das Bevölkerungswachstum der letzten zehn Jahre (2015-2024) liegt bei 159.221 Menschen. In dieser Frist wurden 87.299 Wohnungen fertiggestellt. Für 1,8 Zugezogene ist eine neue Wohnung entstanden – exakt die

durchschnittliche Haushaltsgröße in Hamburg.

Die Statistik der Wanderungsbewegungen weist einen Saldo von +12.465 Menschen aus. Dabei gibt es mit den Nachbarländern Niedersachsen und Schleswig-Holstein ein Wanderungsminus von 5.789 Menschen, während der Saldo aus dem übrigen Bundesgebiet bei +3.370 liegt und für das Ausland bei +14.884.

# POLITISCHE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN WOHNUNGSMARKT

## WOHNUNGSPOLITIK IN HAMBURG

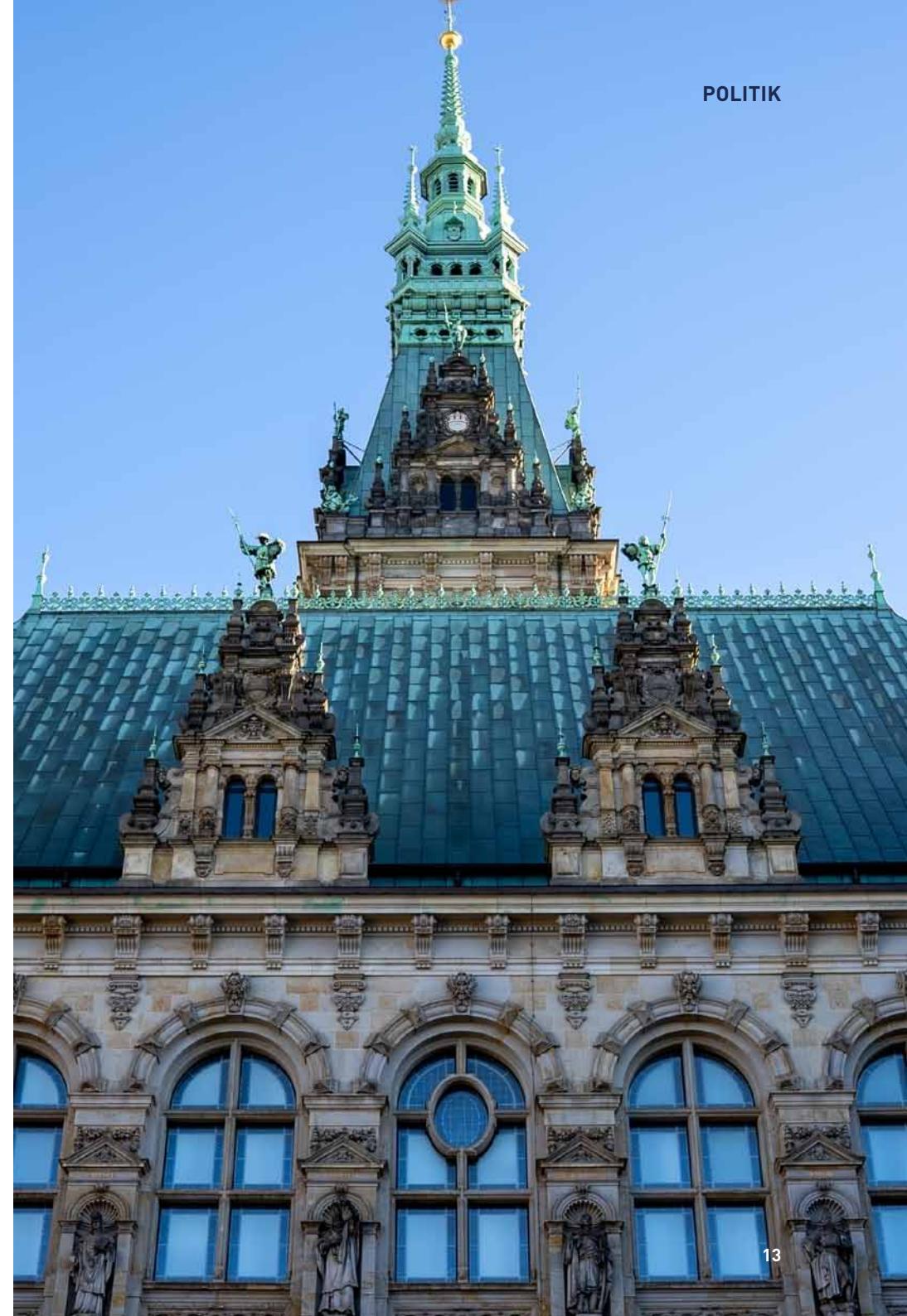
### Koalitionsvertrag

Hamburg hat am 2. März gewählt und Rotgrün bestätigt – wenn auch mit Verlusten. In der Wohnungspolitik gibt es daher Kontinuität. Das spiegelt auch der im April vorgestellte Koalitionsvertrag. Am Ziel von 10.000 Wohnungen jährlich wird festgehalten. Das seit 2011 bestehende Bündnis für das Wohnen zwischen Senat, Bezirken und Wohnungswirtschaft soll fortgesetzt werden. Die Verhandlungen laufen noch. Um den Wohnungsbau weiter anzukurbeln, setzen SPD und Grüne vor allem auf den Hamburg-Standard sowie ein erneut aufgestocktes Fördervolumen. Gleichzeitig werden weiterhin Initiativen zum Ausbau des

Mietrechts verfolgt. Mehr dazu in unseren [ImmoNews vom Juni 2025](#)

### Hamburg-Standard

Die von der Stadtentwicklungsseminatorin Karen Pein (SPD) aus 200 Stakeholdern aus Bau- und Wohnungswirtschaft, Wissenschaft und Verwaltungen angeschobene „Initiative Kostenreduziertes Bauen“ stellte im Februar 2025 ihre Ergebnisse und damit die Grundlagen für den „Hamburg-Standard“ vor. Im Zentrum steht die Zielstellung, durch die Reduzierung von Baustandards, die Optimierung der Planung und die Vereinfachung sowie Beschleunigung von Genehmigungsverfahren die Hamburger Baukosten von zuletzt durchschnittlich 4.600 €/m<sup>2</sup> auf unter





3.000 €/m<sup>2</sup> zu kappen. Detailliertere Informationen dazu haben wir in unseren [ImmoNews vom Februar 2025](#) aufbereitet.

Im Juli stellte die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) 13 Pilotprojekte für den Hamburg-Standard mit insgesamt 1.200 Wohnungen in allen sieben Hamburger Bezirken vor. Damit sollen die Empfehlungen des Hamburg-Standards verifiziert werden – durch die Umsetzung von kleinen und großen Projekten, solchen privater, öffentlicher und gewerblicher Bauherren, von Eigentums- und Mietwohnungsprojekten. Aus den Erfahrungen und Erkenntnissen soll der Hamburg-Standard praxisorientiert nachgeschärft werden.

### **Novellierung der Hamburger Bauordnung**

Noch bevor die Novellierung der Hamburger Bauordnung (HBauO) am 1. Januar 2026 in Kraft tritt, gab es bereits eine Auszeichnung dafür. Der Spatenverband der Immobilienwirtschaft ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss) zeichnete Hamburg Anfang Juni im Berliner Friedrichsstadtpalast im Rahmen

des Wettbewerbs „Ausgezeichnet geregt – Die innovativsten Bauordnungen Deutschlands“ in der Kategorie „Beschleunigtes Bauen durch effiziente Verfahren“ aus. Gewürdigt wurde, dass Bauherren ein auf das jeweilige Bauvorhaben abgestimmte Bauantragsverfahren wählen können. Das reicht von der Genehmigungsfreistellung über das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren und das Regelverfahren bis hin zum Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung.

Die Genehmigungsfreistellung gilt für Wohnhäuser bis zu kleineren Mehrfamilienhäusern der Gebäudeklasse 3 ohne Tiefgarage im Geltungsbereich von qualifizierten Bebauungsplänen. Diese Bauvorhaben müssen – solange keine Erteilung von Ausnahmen, Befreiungen oder Abweichungen erforderlich ist – nur angezeigt werden. Wenn Bauvorhaben im Geltungsbereich von sogenannten Baustufenplänen oder Erhaltungsverordnungen liegen, werden sie weiterhin im vereinfachten Genehmigungsverfahren genehmigt. Genehmigungsfrei sind künftig auch Wärmepumpen, Balkenkraftwerke, Solaranlagen an kleineren Gebäuden und E-Ladestationen.

Das Abweichen von baurechtlichen Vorschriften soll insbesondere dann erleichtert werden, wenn neuer Wohnraum geschaffen oder Bestandsgebäude weitergenutzt werden können. Das gilt auch, wenn es um die Erprobung innovativer und kostengünstiger Bauweisen geht, etwa dem Gebäudetyp E. Mit Blick auf die Schaffung von Wohnraum im Bestand durch Umnutzung – etwa von Büros zu Wohnungen – oder Aufstockung, wird der Bestandsschutz erweitert. Es entfällt z.B. die Pflicht, Neubauanforderungen bei Wänden und Decken umzusetzen.

Besteht allerdings in einem Neubau die Pflicht, einen Aufzug einzubauen, muss in dem Gebäude jede dritte Wohnung barrierefrei errichtet werden – samt Balkon.

## **Wohnraumförderung**

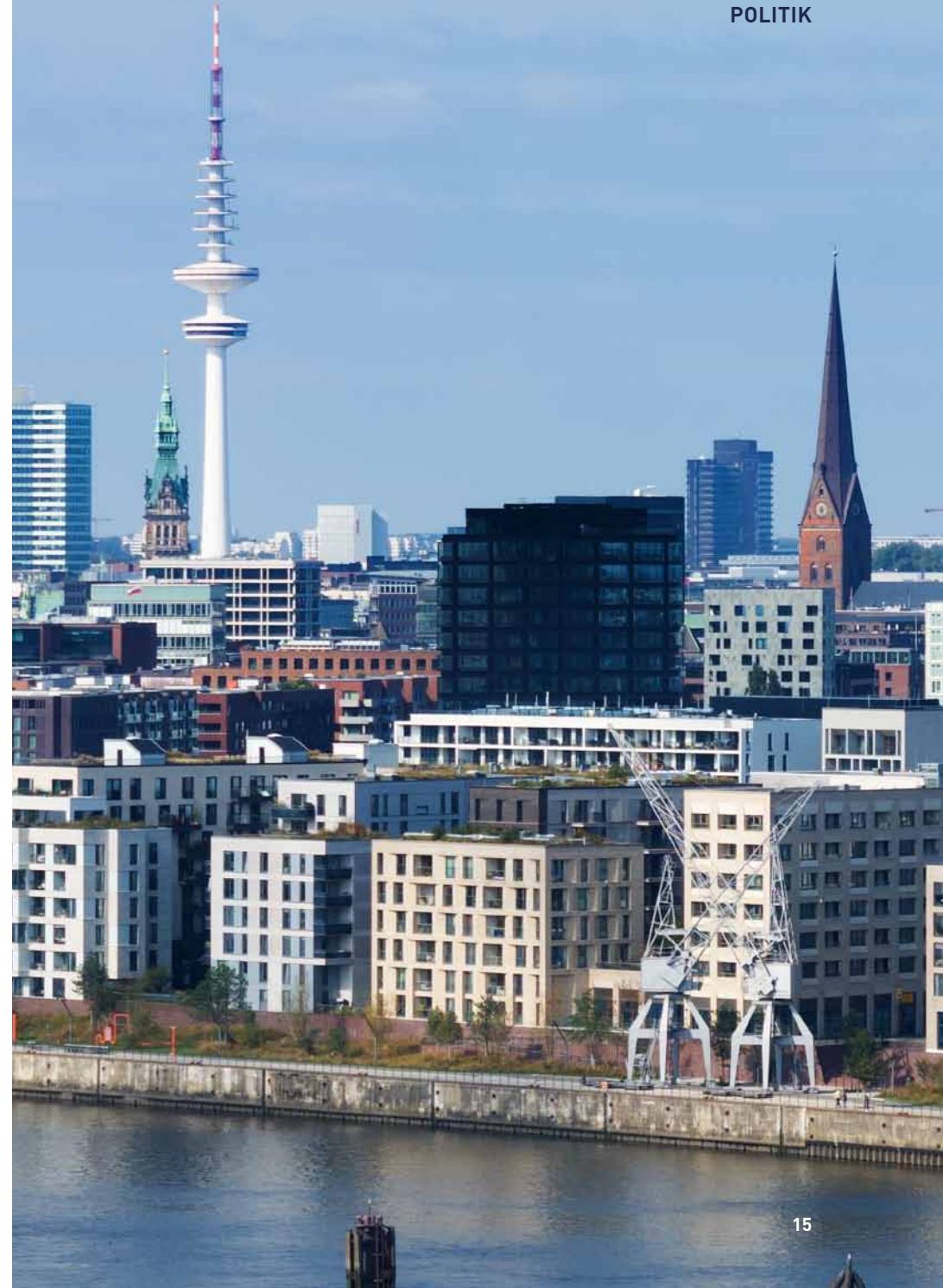
Der Senat hatte Anfang 2025 das Zweijahresprogramm für die Wohnraumförderung vorgestellt. Über 1,7 Mrd. Euro werden der Investitions- und Förderbank Hamburg (IFB Hamburg) zur Verfügung gestellt – 2025 allerdings etwas mehr als 2026. Zum einen hat Rotgrün eine deutliche Erhöhung der Anfangs-

mieten für die Förderwege 1 bis 3 konkret vorgestellt. Zum anderen steht dahinter die Erwartung, dass Maßnahmen wie der Hamburg-Standard, aber auch die Korrektur beim energetischen Standard von Effizienzhaus 40 (EH 40) auf EH 55 die Baukosten reduzieren werden. Die Kehrtwende beim energetischen Standard folgt der inzwischen auch im Bund verfolgten Erkenntnis, dass die Fokussierung auf die bilanzielle Dekarbonisierung des Bauens und der Energieversorgung zielführender und vor allem günstiger für die Erreichung der Klimaziele ist.

Interessant ist das von den Grünen in den Koalitionsvertrag verhandelte Comeback der Fehlbelegungsabgabe. Die soll – in besonders teuren Lagen, wie dem Grasbrook – künftig dafür sorgen, dass zu Wohlstand gekommene, ehemalige B-Schein-Berechtigte Mietaufschläge für die von ihnen weiterhin bewohnten Sozialwohnungen leisten müssen.

### **1. Förderweg plus**

Neben den bekannten Förderprogrammen im Mietwohnungsbau für den 1. bis 3. Förderweg gibt es seit





2024 den „1. Förderweg plus“. Er gilt für Investoren, die Erbbauberechtigte eines städtischen Grundstücks sind, das nach Maßgabe der Drucksache „Einigung mit der Volksinitiative Neubauten auf städtischem Grund – für immer günstig! Keine Profite mit Boden & Miete“ vergeben wurde. Die Förderung erfolgt durch zinsverbilligte Darlehen mit einem Zinssatz von 1,0 %, Baukostenzuschüsse sowie durch laufende Zuschüsse über einen Zeitraum von 50 Jahren. So lange währt auch die Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindungen. Weitere neuere Förderprogramme der IFB Hamburg finden Sie auf der Website [www.ifbhh.de](http://www.ifbhh.de).

### Regulation

Nach Einschätzung von Stakeholdern aus der Wohnimmobilienökonomie ist das Verhältnis von Senat und Wirtschaft in Hamburg pragmatisch: strittige Themen werden im Bündnis für das Wohnen seit bald 15 Jahren in der Regel unter Ausschluss der Öffentlichkeit diskutiert. Ist man sich nicht einig, erfolgt die Kritik im Ton maßvoll und darauf zielend, in der nächsten nichtöffentlichen Runde

zu einer Einigung kommen zu können. Das ist norddeutsch konstruktiv. Das fällt insbesondere denen auf, die unternehmerisch auch in Berlin engagiert sind. Natürlich gefällt der Wohnungswirtschaft – auch der im städtischen Eigentum – Einiges auf der rotgrünen Agenda nicht: Mietpreisbremse, Umwandlungsverbot, soziale Erhaltungsgebiete etc.

### Mietpreisbremse

Kurz vor der Entscheidung des Bundestags Ende Juni und der des Bundesrats im Juli, die Mietpreisbremse bis 2029 zu verlängern, hatte der Hamburger Senat die Verlängerung der bis zum 30. Juni 2025 an Elbe und Alster geltenden „Mietpreisbegrenzungsverordnung“ – so der formale Titel – bis zum Jahresende 2025 verkündet. Die Mietpreisbremse legt fest, dass in angespannten Märkten bei Wiedervermietung die Miete um maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Ausnahmen gelten, wenn die Einheiten nach Oktober 2014 gebaut wurden und erstmals nach einer umfassenden Modernisierung vermietet werden. Stadtentwicklungsenatorin Pein be-

tonnte zur Senatsentscheidung dazu im Juni, die qualitative Entwicklung der Mietpreisbremse. So sei das qualifizierte Rügefordernis abgeschafft worden. Mieter könnten seitdem in vielen Fällen durch einfache Rüge einen Verstoß geltend machen und von Vermietern zu viel gezahlte Miete bis zum Vertragsbeginn zurückverlangen – vorausgesetzt, es werde binnen 30 Monaten nach Beginn des Mietverhältnisses gerügt. Hamburg setzt sich im Bundesrat weiter dafür ein, dass künftig möblierte und temporär vermietete Wohnungen miteinbezogen werden.

### **Mietenmelder**

Eine Miete, die die ortsübliche Vergleichsmiete um über 20 % übersteigt, kann als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 5 WiStrG (Wirtschaftsstrafgesetz) verfolgt werden. Liegt die Miete um 50 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete kann das als strafbarer Mietwucher nach § 291 StGB (Strafgesetzbuch) gelten. Um überhöhte Mieten direkt und digital an die zuständige Dienststelle im Bezirk zu melden, hat der Senat bereits im Februar einen Online-Meldedienst eingeführt.



### **Eigenbedarfskündigung**

Ebenfalls im Februar hat der Senat eine Reform des Rechts auf Eigenbedarfskündigung in den Bundesrat eingebracht. Damit sollen der Personenkreis und die Nutzungsart, für die Vermieter Eigenbedarf geltend machen können, eingeschränkt werden.

So wird kritisiert, dass bisher Kündigungen auch zu Gunsten entfernter Verwandter, Au-pairs oder zu Gunsten einer Ferienwohnungsnutzung möglich sind. Auch soll geprüft werden, inwiefern das Recht auf Eigenbedarfskündigung für GbR (Gesellschaft bürgerlichen Rechts) anwendbar ist.

Hamburg fordert zudem eine Verlängerung der Kündigungsfrist von knapp drei auf sechs Monate, eine Verschärfung der Begründungspflicht sowie die Auflage, über alternative Wohnungen zu informieren und diese ggfs. anzubieten. Auch soll es nach dem Kauf vermieteter Eigentumswohnun-



gen eine Sperrfrist von drei Jahren, in angespannten Wohnungsmärkten von fünf Jahren für Eigenbedarfskündigungen geben. Und nicht zuletzt soll vorgetäuschter Eigenbedarf stärker bestraft werden.

### Grundsteuer

51 % der steuerpflichtigen Zahler von Grundsteuern für die 410.000 erfassten Immobilien mit Wohnnutzung wurden in Hamburg durch die Grundsteuerreform entlastet, 49 % stärker belastet. Diese Bilanz veröffentlichte die Finanzbehörde im August – acht Monate nach Inkrafttreten der Grundsteuerreform zum 1. Januar 2025. Die versprochene Aufkommensneutralität werde ebenfalls eingehalten, so Finanzsenator Andreas Dressel (SPD). Die zugesagte Einnahme-Zielmarke die Grundsteuer B im Segment Wohn- und Nutzflächen von 510 Mio. Euro wird demnach mit 503 Mio. Euro im laufenden Jahr nach dem aktuellen Stand eher unterschritten.

### WOHNUNGSPOLITIK IM BUND

„Mit unseren Programmen und noch weiteren Bausteinen schaffen wir

es, dass die Bagger wieder rollen in Deutschland“, erklärte die Vereena Hubertz (SPD), Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, zur Vorstellung des Etat-Entwurfs Ende Juli. 7,4 Mrd. Euro hat die Bauministerin im laufenden Jahr zur Verfügung. 2026 sollen es 7,6 Mrd. Euro sein.

Im Fokus steht mit 23,5 Mrd. Euro zwischen 2025 und 2029 der soziale Wohnungsbau. Die Programmmittel hierfür erhöhen sich von 3,5 Mrd. Euro im laufenden Jahr auf 5,5 Mrd. Euro ab 2028. Und die Förderung werde durch die Länder in vergleichbarer Größenordnung aufgestockt erwartet Hubertz. Dann wären es in den nächsten fünf Jahren gut 40 Mrd. Euro für den Bau öffentlich geförderter Wohnungen.

Wohngeld schlägt im Etat von Hubertz in diesem Jahr mit 2,36 Mrd. Euro zu Buche. Die Städtebauförderung steigt von 790 Mio. Euro in diesem Jahr auf 1 Mrd. Euro in 2026 und dann schrittweise auf 1,58 Mrd. Euro im Jahr 2029 – insgesamt 6 Mrd. Euro. Enthalten ist die Verdoppelung der Mittel für das Programm „Junges Wohnen“.

## Evaluierung der Neubau-programme bis Ende 2026

Aus dem neuen Sondervermögen Infrastruktur und Klimaneutralität will die Ministerin die Neubauprogramme Klimafreundlicher Neubau (1,1 Mrd. Euro), Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment (650 Mio. Euro) und Wohneigentumsförderung für Familien (250 Mio. Euro) finanzieren.

Mindestens bis Ende 2026 wird es diese Neubauprogramme, die von der KfW-Bank angeboten werden, weiterhin geben. Denn bis dahin läuft eine Evaluierung der Programme durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Geprüft werden die Impulse auf die Wohnungsbautätigkeit und die Wirksamkeit für den Klimaschutz. Verbessert hat Hubertz zum 1. September die Förderbedingungen für das Programm Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment (KNN) zum energie- und flächeneffizienten Neubau im EH-55-Standard. Küchen und Wohnküchen werden als Aufenthaltsraum anerkannt, womit die programmimmanente Wohnflächenbegrenzung de facto erweitert wird. Zudem wurde der Baukostenvergleichswert um

18 % angehoben, also die Kostengrenze für die Nutzung des Programms erhöht.

Beim KNN werden Annuitätendarlehen bis zehn Jahren Laufzeit und bis zu einem Volumen von 100.000 Euro je Wohnung zu einem Sollzins von 0,01 % jährlich vergeben.

Mit dem Programm Klimafreundlicher Neubau (KFN) wird Neubau im EH-40-Standard mit bis zu 150.000 Euro je Wohnung und einem Annuitätendarlehen gefördert, das bei bis zu zehnjähriger Laufzeit aktuell zu einem effektiven Jahreszins von 1,13 % vergeben wird.

Ebenfalls aus dem neuen Sondervermögen sollen die im Bauministerium angesiedelten Sanierungsprogramme Jung kauft Alt (350 Mio. Euro) sowie Gewerbe zu Wohnen (2026: 360 Mio. Euro) ihr Budget schöpfen.

Aus dem 2026er Budget des Programms Gewerbe zu Wohnen wurden am 4. September durch den Haushaltsausschuss des Bundestages 59 Mio. Euro für die KfW-55-Förderung in diesem Jahr verschoben. Sie sollen für Projekte genutzt werden, die be-



reits in der Schublade liegen, aber für die wegen des Förderstopps im April 2022 nicht mehr zum Zuge kamen.

### **Kabinett hat Bau-Turbo beschlossen**

Im Juni hatte das Bundeskabinett den bereits von der Ampel-Koalition ausgearbeiteten, aber bei der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) ausgeklammerten Bau-Turbo beschlossen. Der wichtigste Punkt ist hier die Option der Kommunen, mit der Neueinführung des § 246e BauGB bis zum 31. Dezember 2030 von bauplanungsrechtlichen Vorschriften abweichen zu können. Bereits nach einer zweimonatigen Prüfung durch die Gemeinde können Wohnungen genehmigt werden – ohne Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans. Das schrumpft einen Prozess, der in Hamburg auch schon mal fünf Jahre dauern kann – oder mehr.

Ebenfalls Teil des Bau-Turbos sind die § 31 Abs. 3 Bau GB (Nachverdichtung über die Vorgaben des Bebauungsplans hinaus) und § 34 Abs. 3b BauGB (Bebauung des unbeplanten Innenbereichs). Zu den Plänen zur Flexibilisierung von Immissionsrichtwerten (TA

Lärm) und Lärmschutzlösungen, die wir in den [ImmoNews im Juni 2025](#) vorgestellt haben, gibt es noch keine Entscheidungen. Im Herbst soll das Gesetzgebungsverfahren im Bundestag abgeschlossen werden. Der Bundesrat muss nicht zustimmen.

Mit dem Bau-Turbo sollen dann auch die fünfjährige Verlängerung der Regelung nach § 201a BauGB zur Bestimmung von angespannten Wohnungsmärkten beschlossen werden – Grundlage für die Anwendung der Mietpreisbremse und der Kappungsgrenze – sowie die fünfjährige Prolongation für den § 250 BauGB zur Genehmigungspflicht der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. In welcher Weise künftig die Rechte der Mieter geschützt werden sollen, wird ab September eine Mietrechtskommission diskutieren, die sich im Bundesjustizministerium konstituiert – und ebenfalls bis Ende kommenden Jahres zu Empfehlungen kommen soll.

### **Reformchen des GEG wahrscheinlich**

Auch bei der von der CDU angekündigten Abschaffung des von Robert Habeck

(Grüne) so unglücklich inszenierten Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ist die [Juni-Ausgabe unserer ImmoNews](#) noch up-to-date. Erwartet wird lediglich eine Änderung von § 71 GEG. Er definiert, aus welchen Quellen die mindestens 65 % erneuerbare Energien stammen dürfen, die bei einer Erneuerung der Heizung künftig gefordert sind. Auch könnte § 72 GEG aufgeweicht werden, der – mit Ausnahmen – festsetzt, dass vor 1991 eingebaute Heizkessel nicht mehr betrieben werden dürfen.

Die markigen Ansagen der neuen Wirtschaftsministerin Katherina Reiche (CDU), etwa die staatliche Förderung für Photovoltaik-Anlagen auslaufen lassen zu wollen, kollidieren letztlich mit den energetischen Vorgaben der europäischen Gebäuderichtlinie EPBD, die auch Deutschland umsetzen muss.

### **Kürzung der Mittel für energetische Sanierung**

Das gilt auch für die von Reiche angeschobene Kürzung der Mittel für energetische Sanierung um fast ein Fünftel. So weist der Wirtschaftsplan für den Klima- und Transformations-

fonds (KTF) eine Reduzierung der Mittel von 15,3 Mrd. Euro in diesem Jahr auf knapp 12,1 Mrd. Euro in 2026 aus. Gekürzt wird an den Titeln „Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude und Nichtwohngebäude“ (BEG-WG und BEG-NWG), mit denen die Sanierung zu Effizienzhäusern finanziell unterstützt wird. Einzelmaßnahmen (BEG-EM) sind von den Kürzungsplänen nicht betroffen.

Die Wohnungswirtschaft kritisiert, die Pläne sorgten für Unsicherheit bei der Planung der dringend notwendigen energetischen Modernisierung des Bestands. Schon die Unzuverlässigkeit der Förderbudgets der Ampelregierung – sowie die stark gestiegenen Baukosten – hatten die jährliche Sanierungsquote in Deutschland zwischen 2022 und 2024 von 0,88 % auf 0,69 % sinken lassen. Um die Klimaziele zu erreichen, erachten Experten eine Sanierungsquote von mindestens 2 % als unabdingbar.



# WIR ERWARTEN ZUM JAHRESENDE DEZENT STEIGENDE PREISE



Ein Kommentar von  
**ANDREAS BOBERSKI,**  
Geschäftsführender  
Gesellschafter

Bauwirtschaft und Projektentwickler warten – oft händeringend – auf die Zustimmung für den Bau-Turbo im Bundestag. In Verbindung mit Ansätzen wie dem Hamburg-Standard könnten so auch wieder frei finanzierte Mietwohnungen gebaut werden – die aktuell aufgrund der hohen Baukosten zu Mieten führen, die am Markt nicht durchsetzbar sind. Umso unverständlich ist, dass mit dem Bau-Turbo gleichzeitig das sogenannte Umwandlungsverbot erneut verlängert wird. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen könnte im Bestand zumindest einen Teil der großen Nachfrage nach Wohneigentum befriedigen.

Deutlich belebt hat sich die Nachfrage nach Zinshäusern – die Zahlen des Gutachterausschusses für das erste Halbjahr belegen das eindrücklich. Daraus lässt sich ableiten, dass die Preise nicht weiter fallen! Dass bevorzugte

Lagen im ersten Halbjahr das deutlichste Preisplus aufweisen, können wir ebenfalls bestätigen. Käufer sind Family Offices und private Investoren, die in der Boomphase bis 2022 wenig bis gar nicht am Markt aktiv waren. Jetzt trifft man wieder auf realistische Preise und konservativ rechnende Kaufinteressenten beschäftigen sich mit den besten Lagen. Zudem profitieren die Anbieter, die ihre Hausaufgaben energetisch sowie in punkto Instandhaltung gemacht haben. Sie bekommen die stärkste Nachfrage und erzielen die höchsten Faktoren.

Weiterhin sind auf der Käuferseite kaum institutionelle Investoren aktiv. Pensionskassen und Fonds haben hohe Renditevorgaben und suchen – ob ihrer ESG-Vorgaben – primär nach Neubauimmobilien, die es grundsätzlich kaum gibt und schon gar nicht zu den gewünschten Preisen bzw. Faktoren.

Die Zahl der beauftragten Bewertungen ist bei uns stark gestiegen. Wir erwarten Richtung Jahresende eine vorsichtig anziehende Nachfrage mit dezent steigenden Preisen – weit weg vom Niveau des Jahres 2022.

## ZINSHAUSTEAM & KENBO Investmentmakler GmbH & Co. KG



**Matthias Baron**  
Geschäftsführender  
Gesellschafter



**Guido Bennemann**  
Geschäftsführender  
Gesellschafter



**Andreas Boberski**  
Geschäftsführender  
Gesellschafter



**Moritz Carl Gäde**  
Geschäftsführender  
Gesellschafter



**Oliver Jost**  
Geschäftsführender  
Gesellschafter



**Nadja Kruse**  
Assistentin der  
Geschäftsführung



**Lars Linnenbrügger**  
Geschäftsführender  
Gesellschafter



**David Kenney**  
Geschäftsführender  
Gesellschafter



**Florian Siedenhans**  
Senior  
Investmentberater



**Oliver Sieweck**  
Beirat



**Emilia Stanglmeier**  
Auszubildende



**Nadine Wilbrandt**  
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](mailto:info-im@zht-k.de) · [zht-k.de](http://zht-k.de)