



WIR SEHEN DAS LICHT AM ENDE DES TUNNELS

Im Hamburger Markt für Zinshäuser sowie Eigentumswohnungen heftet sich der Blick zunehmend optimistischer auf das Licht am Ende des Tunnels – das deutlich wahrnehmbar näher kommt. Neben dem sich konsolidierenden Zinsniveau, gesunkenen Preisen und steigenden Mieten sorgen auch politische Entscheidungen, wie die Wiedereinführung der degressiven Afa, für eine positivere Perspektive.

„Im Zinshausbereich hatten wir deutlich größere Preisanpassungen als bei Eigentumswohnungen“, erklärt Matthias Baron, Geschäftsführende Gesellschafter. Baron wählt die Vergangenheitsform, weil er für 2024 eine vorsichtige Wiederbelebung des Transaktionsmarktes erwartet. „Wir haben das Delta erreicht – auch hinsichtlich der Stimmung.“

Die Hypothekenzinsen sind gegenüber den Höchstständen vom Oktober 2023 mit 4,2 % (10 Jahre) inzwischen auf 3,5 % gesunken. Ab dem Sommer werden Zinssenkungen seitens der Europäischen Zentralbank (EZB) erwartet. Anfang März hatte die EZB den Leitzins bei 4,5 % belassen. Sie rechnet für

das laufende Jahr mit einer Teuerungsrate von 2,3 % und für 2025 mit 2 %. „Wir gehören nicht zu denjenigen, die erwarten, dass die Zinsen zeitnah wieder das Niveau von 2021 erreichen“, betont Baron. Das gelte damit auch für die Preise aus der Zeit vor der Zinswende.

„Institutionelle Investoren stehen auf der Bremse“

Im Zinshausbereich agieren aktuell fast ausschließlich private Käufer mit hohem Eigenkapitaleinsatz. „Private reagieren schneller auf die gebotenen Preissenkungen. Institutionelle ste-



hen eher auf der Bremse und suchen Neubau, den es nicht gibt – jedenfalls nicht zu den Preisen, die institutionelle Käufer bereit sind zu zahlen.“ Baron unterstreicht, dass angesichts der hohen Grundstückseinstände, der kaum gesunkenen Baukosten sowie der energetischen Auflagen der Spielraum für Preissenkungen übersichtlich sei. „Mietansätze von 16 bis 18 €/m² und Preise von 6.000 €/m² reichen nicht. Projektentwickler brauchen eine Marge und Bauunternehmen ebenfalls. Die Investoren schaden sich selbst, wenn sie den Markt ausbluten lassen.“

Neben einigen privaten Investoren seien die städtischen Gesellschaften Saga sowie fördern & wohnen am Markt aktiv. „Die kaufen inzwischen primär Neubau, weil ihnen die Kapazitäten zur Prüfung von Bestandsimmobilien fehlen. Das städtische Engagement hilft zwar, reicht aber nicht.“ Das gelte ebenso für die deutlich angehobene städtische Förderung des sozial gebundenen Wohnungsbaus. „Eine Vollfinanzierung für 1 % über 30 Jahre durch die IFB ermöglicht in bestimmten Konstellationen günstiger Einstandskosten – etwa beim Grundstück – vom frei finanzierten in den öffentlich geförderten Wohnungsbau zu wechseln.“ Dass allerdings in Kürze das Konzept für einen dritten Förderweg vorgestellt werden soll, der Kleinfamilien mit bis zu 100.000 Euro jährlichem Einkommen ermöglichen soll, Wohnungen für 12 €/m² zu mieten, sei ein „Offenbarungseid“ für die Missstände am Wohnungsmarkt, so Baron.

Hilfreich hingegen sei die nun im Bundesrat getroffenen Entscheidungen zur Einführung einer degressiven Afa von 5 % sowie zur Anpassung der Rahmenbedingungen für die Sonder-Afa zum Mietwohnungsbau (s. Artikel Seite 6)

Markt für Eigentumswohnungen kommt wieder in Bewegung

„Auch der Markt für Eigentumswohnungen ist in Hamburg wieder in Bewegung“, konstatiert Cornelius Jebe, Geschäftsführender Gesellschafter bei Zinshausteam & Kenbo Projektvermarktung. „Allerdings gibt es bei diesem frischen Move erhebliche Abweichungen zwischen Selbstnutzern und Anlegern, Bestand und Neubau.“ Eigennutzer seien mit ihrem traditionell

starken Eigenkapital wieder stärker aktiv, weil die Anmietung von Wohnraum als Alternative zum Kauf angesichts der deutlich steigenden Mieten an Attraktivität einbüße. So ist nach Zahlen von Immobilienscout24 die Angebotsmiete in Hamburg zwischen dem ersten Quartal 2020 und dem ersten Quartal 2024 um 16 % auf 12,11 €/m² gestiegen. Erste Neubauprodukte für die Eigennutzerzielgruppe kommen auf den Markt: Reihenhäuser, kleine Eigentumswohnungen.

„Für Kleinanleger allerdings, die überwiegend fremdfinanzieren, sind die Zinsen noch zu hoch“, erklärt Laura Urbath, ebenfalls Geschäftsführende Gesellschafterin bei unserer Zinshausteam & Kenbo Projektvermarktung. Urbath erwartet, dass die Investitionsbereitschaft steigt, wenn die Hypothekenzinsen auf etwa 2,5 % gesunken sind. Hinsichtlich der Preisflexibilität unterliegen die Bauträger ähnlichen Restriktionen wie die Projektentwickler: „Wer teuer einkauft, kann nicht günstig verkaufen“.

Preisknick nach dem dritten Quartal 2022

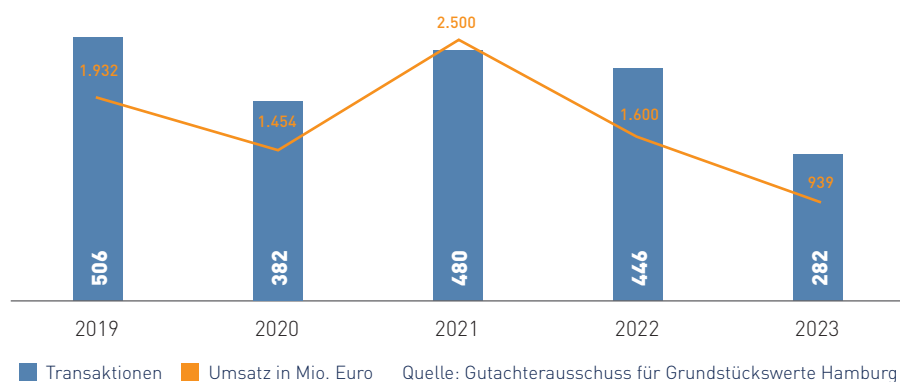
Flexibler sind hingegen Eigentümer von Bestandswohnungen. Die Zinswende hat sich als Preiswende auch in den Angebotspreisen niedergeschlagen. Zwar liegt der Durchschnittswert bei Immobilienscout24 aktuell mit 4.731 €/m² knapp 17 % über dem des ersten Quartals 2020. Im dritten Quartal 2022 hatten die Angebotspreise allerdings zwischendurch einen Peak von 5.308 €/m² erreicht – ein Plus von 31 % binnen zweieinhalb Jahren! Seitdem sind die Angebotspreise um 11 % gesunken, bewegen sich aber seit dem Sommer 2023 eher seitwärts.

„Die stärkste Transaktionsbremse war in den letzten zwei Jahren nicht allein der plötzlich hohe Zins, sondern die Unsicherheit, wohin sich der Markt bewegt und wie sich die Rahmenbedingungen entwickeln“, erläutert Jebe. „Inzwischen hat sich nicht nur der Zins beruhigt. Die Politik hat auf Bundesebene mit der degressiven Afa oder der Neuauflage des Programms Klimafreundlicher Neubau sowie in Hamburg mit den vergünstigten Eigenheimdarlehen erste Akzente für die Unterstützung des Wohnungsbaus gesetzt – wenn auch teils knirschend.“

TRANSAKTIONSDELLE IN 2023 BEI ZINSHÄUSERN UND EIGENTUMSWOHNUNGEN

2023 gab es lediglich 282 Transaktionen mit Zinshäusern in Hamburg und der Geldumsatz lag mit 939 Mio. Euro so niedrig wie zuletzt 2014. Ähnlich bei Eigentumswohnungen: 3.774 Verkäufe sind der niedrigste Wert seit über 30 Jahren und der Umsatz von knapp 1,9 Mrd. Euro wurde zuletzt 2013 unterschritten. Die ersten Zahlen des Gutachterausschusses zum Transaktionsgeschehen am Hamburger Immobilienmarkt 2023 belegen den allseits wahrgenommenen Einbruch. Vergleichsweise stabil geblieben sind die Preise für Eigentumswohnungen.

TRANSAKTIONEN & UMSATZ MIT HAMBURGER ZINSHÄUSERN 2019 – 2023



Im vergangenen Jahr ging die Zahl der Zinshausverkäufe um 37 % auf 282 zurück. Das ist der niedrigste Wert seit über 30 Jahren. Immerhin der niedrigste Wert seit 2014 ist der damit verbundene Geldumsatz von 939 Mio. Euro – ein Minus von 41 % gegenüber 2022. Diese ersten Zahlen des Gutachterausschusses Hamburg zum Jahr 2023 veröffentlichte die Immobilien Zeitung.

Der Umsatz mit Zinshäusern im vergangenen Jahr erreicht nur 38 % der 2,5 Mrd. Euro, die im Boomjahr 2021 umgesetzt wurden. Dass der Umsatz je Transaktion von 5,21 Mio. Euro in 2021 auf 3,3 Mio. Euro im Jahr 2023 geschrumpft ist, illustriert zudem zweierlei: Erstens sind die Preise deutlich zurückgegangen und zweitens sind die Transaktionen durch das Fehlen institutioneller Investoren kleinteiliger geworden.

Bei der Verteilung der Transaktionen auf die Stadtteile gab es keine großen Überraschungen. Mit Harburg (19 Transaktionen), Eimsbüttel und Winterhude (je 10) liegen die drei Stadtteile vorn, die auch in der Zehnjahresbilanz die Top 3 bilden.

Schwächste Verkaufszahlen seit über 30 Jahren

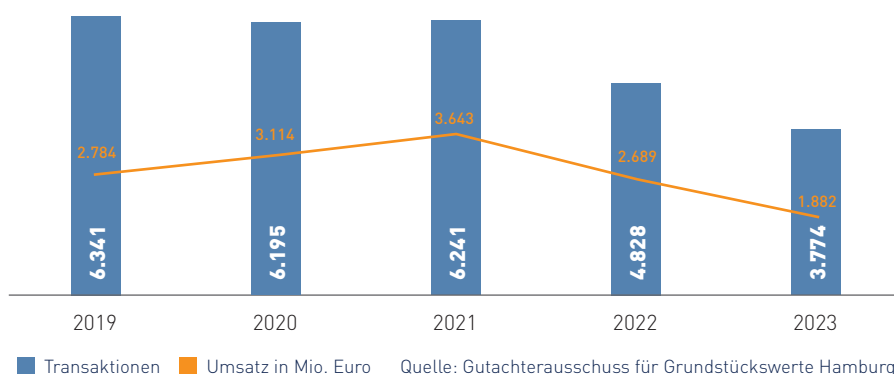
Bei Eigentumswohnungen findet sich selbst beim Blick zurück in die 1990er Jahre kein Jahr mit ähnlich schwachen Verkaufszahlen. 3.774 Transaktionen sind 22 % weniger, als im bereits schwachen Jahr 2022 und 40 % unter dem Wert von 2021. Durchschnittlich 6.500 Wohnungen wurden in den Jahren 2012 bis 2021 jährlich verkauft.

Der Geldumsatz ist auf knapp 1,9 Mrd.

Euro zurückgegangen. Das sind 30% weniger als 2022 und liegt 48 % unter dem Wert von 2021. Dass der durchschnittliche Transaktionsumsatz je Wohnung zwischen 2021 und 2023 um 15 % von 583.720 Euro auf 498.675 Euro zurückgegangen ist – gut 85.000 Euro – relativiert sich etwas vor dem Hintergrund, dass der Wert von 2023 immer noch 14 % über dem von 2019 liegt.

Ähnlich wie im Zinshausmarkt favorisierten die Käufer auch 2023 die traditionell stark nachgefragten Stadtteile: Eimsbüttel (204 Verkäufe), Winterhude (190) und Rahlstedt (169). Während der Rückgang der Verkaufszahlen in Eimsbüttel (-29 %) und Rahlstedt (-34 %) unter dem Hamburger Mittel (-40 %) liegt, war der Einbruch in Winterhude (-41 %) etwas höher. Drastisch um fast 60 % zusammengefallen ist der Markt in der HafenCity. Lediglich 58 Wohnungen wurden 2023 verkauft, im Jahr zuvor waren es noch 143 und 2021 sogar 298. Immerhin: In Wandsbek (93 Verkäufe) und Horn (76) konnten 2023 zehn bzw. zwei mehr Wohnungen verkauft werden als im Boomjahr 2021.

TRANSAKTIONEN & UMSATZ MIT HAMBURGER EIGENTUMSWOHNUNGEN 2019 – 2023



FÖRDERPROGRAMME DES BAUMINISTERIUMS LAUFEN SEIT FEBRUAR WIEDER

Am 20. Februar sind die Förderprogramme „Klimafreundlicher Neubau“ und „Altersgerecht umbauen“ wieder abrufbar. Einen plötzlichen Abbruch der Förderung, wie aufgrund ausgeschöpfter Mittel Ende 2023, möchte das Bundesbauministerium in diesem Jahr vermeiden.

Viel Fortune kann man der Ampel nicht bescheinigen, wenn es um Fördertöpfe zur Unterstützung des Wohnungsbaus in Deutschland geht. Noch schmerzhaft in Erinnerung ist der plötzliche Abbruch der KfW-Förderung des EH-55-Standards Ende Januar 2022 – wenige Tage vor dem angekündigten Förderende. Das Budget sei verbraucht, hieß es damals aus dem verantwortlichen Wirtschaftsministerium. Mit der gleichen Begründung – und damit ebenfalls kein Ruhmesblatt für das in diesem Fall zuständige Bauministerium – erfolgte der ad-hoc-Abbruch der Förderung des Programms „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) am 14. Dezember 2023. Immerhin war das im März 2023 aufgelegte KFN-Budget von 750 Mio. Euro im Laufe des vergangenen Jahres auf 1,68 Mrd. Euro aufgestockt worden. Der Neubau von 47.000 Wohnungen sei gefördert und damit Investitionen von 17,4 Mrd. Euro angestoßen worden, heißt es aus dem Bauministerium.

KFN-Neuaufgabe mit zunächst 762 Mio. Euro für Wohnungs- und Gewerbebau

Seit dem 20. Februar ist die Neuaufgabe KFN 2024 am Start. Das Budget beträgt zunächst 762 Mio. Euro, die zu einem ver-

günstigen Zinssatz von 2,1 % und zu folgenden Konditionen vergeben werden:

- Gefördert wird der Neubau und Ersterwerb klimafreundlich neu errichteter Wohn- und Nichtwohngebäude, die spezifische Grenzwerte für Treibhausgas-Emissionen im Lebenszyklus unterschreiten und den energetischen Standard eines Effizienzhauses 40 / Effizienzgebäudes 40 einhalten.
- Für ein klimafreundliches Wohngebäude sind Kreditsummen bis 100.000 Euro möglich, bis zu 150.000 Euro, wenn das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) erreicht wird.
- Gewerbegebäude werden mit bis zu 2.000 €/m² (max. 10 Mio. €) gefördert bzw. mit QNG mit bis zu 3.000 €/m² (max. 15 Mio. Euro).
- Anträge können Investoren, Unternehmen und Privatpersonen über ihre Förderbanken stellen.



Zwar ist auch in diesem Jahr damit zu rechnen, dass der Fördertopf wieder aufgefüllt wird, wenn er zur Neige geht, doch mit den Erfahrungen der jüngeren Vergangenheit ist eine zeitige Beantragung sinnvoll.

150 Mio. Euro für altersgerechten Umbau

Das gilt sicherlich auch für die Förderung „Altersgerecht umbauen“ (AU) – obwohl hier das Budget mit 150 Mio. Euro gegenüber 2023 glatt verdoppelt wurde. Mit den 75 Mio. Euro wurde laut dem Bauministerium der altersgerechte Umbau von 31.000 Einfamilienhäusern und Wohnungen unterstützt.

Folgende Konditionen gelten 2024:

- Bezuschusst werden bauliche Maßnahmen, wie der Einbau einer bodengleichen Dusche, die Entfernung von Türschwellen oder der Einbau von Aufzügen.
- Die KfW-Zuschüsse belaufen sich auf 10 % der förderfähigen Kosten, maximal 2.500 Euro je Wohneinheit.
- Den Umbau eines Hauses im Standard „Altersgerechtes Haus“ unterstützt die KfW mit 12,5 % der förderfähigen Kosten, höchstens 6.250 Euro.

→ Private Bauherren oder Mieter können ihren Förderantrag vor dem Start der Vorhaben online im KfW-Zuschussportal stellen.

Programm „Wohneigentum für Familien“ läuft weiter

Seit dem 1. Juni 2023 läuft das Programm „Wohneigentum für Familien“. Familien sowie Alleinerziehenden mit mindestens einem Kind stehen für einen Neubau oder Kauf eines Neubaus die Förderung bis zu einem zu versteuernden Haushaltseinkommen von 90.000 Euro jährlich offen. Mit jedem weiteren Kind erhöht sich die Einkommensgrenze um 10.000 Euro.

Neu seit März 2024 ist die Verdoppelung der Zinsbindung von zehn auf 20 Jahre. Gefördert werden ebenfalls (s. KfN) klimafreundliche Wohngebäude sowie klimafreundliche Wohngebäude mit QNG mit bis zu 270.000 Euro (Familie mit fünf Kindern). Die Zinsen werden bis zu vier Prozentpunkte unter dem aktuellen Marktniveau vergeben.

Für weitere Programme, die noch 2024 anlaufen sollen, werden aktuell die Förderkonditionen verhandelt: „Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment“ (KNN) mit einem Budget von einer Milliarde Euro für 2024, „Jung kauft Alt“ (350 Mio. Euro) sowie „Gewerbe zu Wohnen“ (120 Mio. Euro).

In eigener Sache

ZWEI UNTERNEHMEN – EINE MARKE

Seit dem 1. Februar 2024 führt die ehemalige ZK Grundinvest GmbH ihre Aktivitäten unter dem Markennamen ZINSHAUSTEAM & KENBO Projektvermarktung GmbH fort.

Seit mehr als einem Jahrzehnt verantwortet das Schwesterunternehmen der ZINSHAUSTEAM & KENBO GmbH & Co. KG das Projekt- und Aufteilungs-geschäft innerhalb der Firmengruppe und agiert nun ebenfalls unter dem überregional etablierten Markennamen.

Die Marke ZINSHAUSTEAM & KENBO steht seit über 20 Jahren für professionelle Immobilienberatung in Hamburg und Norddeutschland. Durch den gemeinsamen Markenauftritt werden die Synergien und die gebündelten Kompetenzen der Unternehmensgruppe für Kunden und Auftraggeber klarer kommuniziert.



Die ZINSHAUSTEAM & KENBO Projektvermarktung GmbH übernimmt die Vermarktung aller Wohnungs- und Teileigentumseinheiten von Bestands- wie Neubauprojekten. Sie begleitet Auftraggeber über den gesamten Privatisierungsprozess inklusive Mieterkommunikation.

Die ZINSHAUSTEAM & KENBO GmbH & Co. KG ist als Investmentmakler spezialisiert auf die Vermittlung sowie die Steuerung und Begleitung des Transaktionsprozesses von Anlageimmobilien: Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Wohnanlagen, Gewerbeimmobilien sowie Projektentwicklungsgrundstücke in der Metropolregion Hamburg.

BUNDESRAT BESCHLIESST DEGRESSIVE AFA VON 5 %

Mit dem Wachstumschancengesetz hat der Bundesrat am 22. März auch der Wiedereinführung einer degressiven Afa von 5 % für den Wohnungsneubau zugestimmt. Die degressive Afa kann mit der seit 2023 bestehenden Sonder-Afa für den Mietwohnungsbau kombiniert werden, deren Anforderungen im Zuge des Wachstumschancengesetzes zugunsten der Antragsteller verbessert wurden.

Mit gut einem halben Jahr Verspätung hat das Wachstumschancengesetz am 23. Februar die Zustimmung des Bundestages gefunden und am 22. März auch eine Mehrheit im Bundesrat. Dass die CDU-geführten Länder zustimmen würden, war nicht von vornherein ausgemacht, denn Friedrich Merz hatte die Zustimmung mit Konzessionen zugunsten der Bauern beim Agrardiesel verknüpft.

Wie im Gesetzentwurf für den neuen § 7 Abs. 5a des Einkommensteuergesetzes (EStG) formuliert, bietet die wiedereingeführte degressive Afa folgende Konditionen:

- Sie gilt nur für neu gebaute bzw. im Jahr der Fertigstellung erworbene Wohngebäude und Wohnungen ab einem Effizienzhausstandard 55.
- 5 % der Investitionskosten können im ersten Jahr geltend gemacht werden und in den folgenden Jahren 5 % des Restwertes.
- Maßgeblich für die Gewährung der degressiven Afa ist erstmals nicht der Bauantrag, sondern der Baubeginn. Damit sollen Anreize gesetzt werden, den Bauüberhang abzubauen.

→ Der Baubeginn muss zwischen dem 1. Oktober 2023 und dem 30. September 2029 liegen.

→ In dieser Frist muss auch der Kaufvertrag abgeschlossen werden. Zudem muss die Immobilie bis zum Ende des Jahres gekauft werden, in dem sie fertiggestellt wurde.

→ Ein Wechsel zur linearen Afa ist möglich. Sie ermöglicht seit dem 1. Januar 2023 eine Abschreibung von 3 % statt zuvor 2 % – womit sich die Abschreibungsdauer auf 33 Jahre verkürzt.

Verbesserte Sonder-Afa für den Mietwohnungsbau

Attraktiv ist die Kombination der degressiven Afa mit der zum Veranlagungszeitraum 2023 ebenfalls wiedereingeführten Sonder-Afa für den Neubau von Mietwohnungen. Die Bedingungen für diese Sonderabschreibung nach § 7b EStG wurden zudem mit dem Wachstumschancengesetz für die Anspruchsberechtigten verbessert. Folgende Konditionen gelten nun:

→ In Anspruch genommen werden kann die Sonder-Afa Mietwohnungsbau, wenn durch einen Bauantrag oder eine Bau-

anzeige in den Zeitfenstern 1. September 2018 bis 31. Dezember 2021 sowie 1. Januar 2023 bis 30. September 2029 neue Mietwohnungen entstehen.

→ Voraussetzung für diese Sonderabschreibung von jährlich 5 % ist der Effizienzhaus-Standard 40 mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG)

→ Die maximalen Anschaffungs- und Herstellungskosten wurden nun von 4.800 €/m² auf 5.200 €/m² Wohnfläche erhöht.

→ Die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung liegt nun bei höchstens 4.000 €/m² Wohnfläche. Bisher waren es 2.500 €/m².

Der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen begrüßte die Verabschiedung des Wachstumschancengesetzes. „Das ist ein erster, überfälliger Schritt in die richtige Richtung“, betonte BFW-Präsident Dirk Salewski. „Die steuerlichen Entlastungen helfen den Unternehmen konkret.“ Allerdings kritisierte er die quälende Taktiererei innerhalb der Ampelregierung und zuletzt der CDU bis zur Verabschiedung. „In diesem Tempo und auf diese Art wird die Krise nicht überwunden.“

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.

