



HAMBURGER MARKT FÜR
EIGENTUMSWOHNUNGEN 2021

ZK Grundinvest



Inhalt

Hamburger Markt für Eigentumswohnungen 2021	4
Eigene Zahlen ZK Grundinvest	7
Rahmenbedingungen für den Hamburger Wohnungsmarkt	11
Finanzierung	14
Wohnungsbaupolitik in Hamburg und im Bund	17
Kommentar	21
Verkäufe 2020 - 2021 durch ZK Grundinvest	23



Maria-Louisen-Straße
Winterhude
19 Eigentumswohnungen
Aufteilung und Verkauf
durch ZK Grundinvest

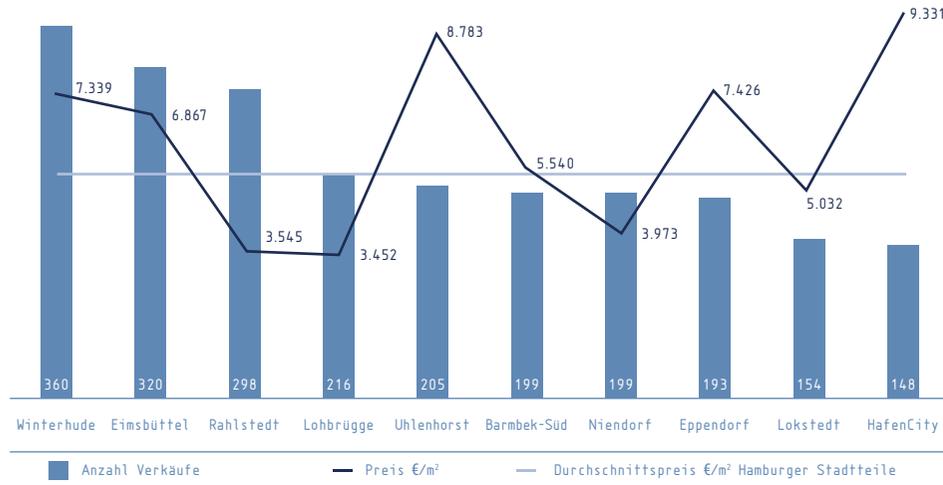
GUTE VERKÄUFE TROTZ VORÜBER- GEHENDER SCHOCKSTARRE

Trotz der rund zweimonatigen pandemiebedingten Schockstarre des Immobilienmarktes im Frühjahr 2020 gab es am Markt für Eigentumswohnungen in Hamburg keinen Einbruch bei den Verkaufszahlen – und schon gar nicht bei den Preisen. Wohneigentum hat vor dem Hintergrund der eingeschränkten Bewegungsmöglichkeiten in der Corona-Pandemie als Lebensort an Bedeutung gewonnen, aber auch als verlässliche Anlagemöglichkeit angesichts unsicherer konjunktureller Perspektiven. Dazu später mehr → [Kommentar ab S. 21](#)

Nach Zahlen des Gutachterausschusses wurden im vergangenen Jahr 6.195 Wohnungen verkauft – lediglich 146 Wohnungen weniger als 2019. Und dies, obwohl das Hamburger Forschungsinstitut F+B Forschung und Beratung für die erste Aprilhälfte 2020 einen Rückgang der Online-Inserate für Eigentumswohnungen um 95 % gegenüber der zweiten Märzhälfte ermittelte. Bereits im Mai jedoch näherte sich das Angebot wieder dem Vor-Corona-Niveau, da

1.1 // Verkäufe und Quadratmeterpreise in den Stadtteilen

Die Stadtteile mit den meisten Verkäufen sind im Mittel überdurchschnittlich teuer



deutlich wurde, dass die kurze Atempause auf der Nachfrageseite eher ein tiefes Luftholen war. So ist die Überlegung berechtigt, ob das Minus von 2,3 % bei den Verkaufszahlen ein Plus hätte sein können – und damit den seit 2015 zu beobachtenden Trend sinkender Verkaufszahlen gebrochen hätte.

Seit 2006 ungebrochen ist der Trend des von Jahr zu Jahr wachsenden Umsatzes durch den Verkauf von Eigentumswohnungen. Trotz des leichten Rückgangs bei den Verkaufszahlen stieg der Umsatz um knapp 12 % auf 3,1 Mrd. € – der stärkste Schub seit 2015. Damit einher geht ein deutlicher Anstieg der Preise für Neubau- und Bestandswohnungen um 11,3 %

auf 513.000 € bei den Gesamtkaufpreisen und um 13,1 % auf 6.007 € je Quadratmeter Wohnfläche. Beide Werte haben sich damit seit der Jahrtausendwende deutlich mehr als verdreifacht und in den letzten zehn Jahren verdoppelt.

Die höchsten Preise im Altersklassenranking erzielen – wenig verblüffend – nach 2010 errichtete Gebäude in bevorzugter Lage mit 11.433 €/m² Wohnfläche im Mittel und 29.267 €/m² in der Spitze. Der zweithöchste Mittelwert wurde im vergangenen Jahr mit 10.167 €/m² für 1990 bis 1999 in bevorzugter Lage gebaute Wohnungen erreicht, der zweithöchste Spitzenwert hingegen mit 19.444 €/m² für eine vor 1919 erstellte Wohnung – ebenfalls

in bevorzugter Lage. Ganz wichtig: Solche Preise werden nur sehr selten erzielt.

Die in Hamburg gemeinhin mit bevorzugter Lage assoziierten Stadtteile befinden sich in Wassernähe. Die höchsten Preise wurden auch 2020 um Alster und Elbe generiert. Auf dem Goldrang bei Eigentumswohnungen aus dem Bestand liegt Harvestehude an der Alster mit einem mittleren Kaufpreis von 10.887 €/m² Wohnfläche. Silber gibt es für die seit 2004 an der Elbe entstehende HafenCity mit 9.331 €/m² – vor dem Alsterstadtteil Rotherbaum mit 9.327 €/m².

Die günstigsten Eigentumswohnungen in Hamburg finden Käufer im Süderelbenaum. Einzig in Neugraben-Fischbek lag der mittlere Kaufpreis für Bestandswohnungen 2020 mit 2.842 €/m² noch unter der 3.000-Euro-Grenze. Die nächstgünstigsten Stadtteile liegen mit Marmstorf (3.001 €/m²) und Heimfeld (3.124 €/m²) in der Nachbarschaft.

Die Preisspanne für Wohnungseigentum in Hamburg ist beeindruckend groß. Für nur 906 €/m² wechselte eine Eigentumswohnung in einem Gründerzeithaus in mäßiger Lage den Besitzer – der niedrigste 2020 erfasste Preis. Den höchsten Preis erzielte eine nach 2010 in bevorzugter Lage erbaute Eigentumswohnung mit 29.267 €/m².

Mit 12 % Umsatzsteigerung verzeichnet 2020 den stärksten Schub seit 2015

Spitzenwerte bei Neubau-ETW in bevorzugter Lage bei 29.267 €/m², im Durchschnitt bei 11.433 €/m²



Günstigste Preise an der Süderelbe: Kaufpreise für Bestandswohnungen liegen knapp an der Marke von 3.000 €/m²

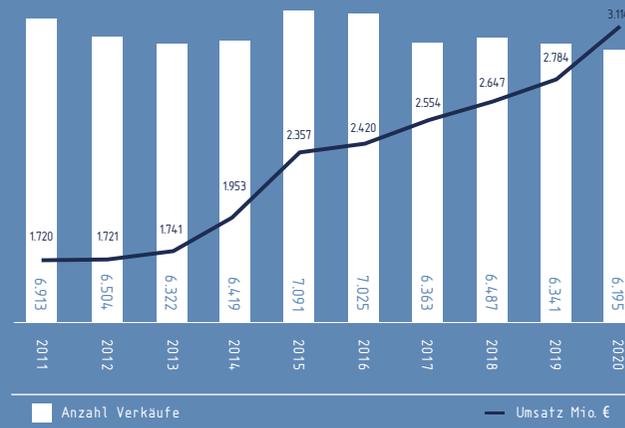
Tatsächlich waren Käufer im vergangenen Jahr jedoch in der Mehrzahl nicht auf der Suche nach der günstigsten Wohnung, sondern einer sicheren Investition in etablierter Lage. So verzeichnete Winterhude (Durchschnittspreise ohne Neubau: 7.339 €/m²) unweit der Alster 360 Transaktionen – Rang eins im Stadtteilvergleich. Es folgen Eimsbüttel (6.867 €/m²) mit 320 Verkäufen vor Rahlstedt (3.545 €/m²) mit 298 Abschlüssen.

Das größere Interesse an eher hochpreisigen Wohnungen illustriert ein Vergleich der Verkaufszahlen aus den zehn teuersten mit denen aus den zehn günstigsten Stadtteilen. 1.272 Wohnungen wurden in den Preis-TOP-10 verkauft, 662 in den Stadtteilen mit dem niedrigsten Durchschnittspreis.

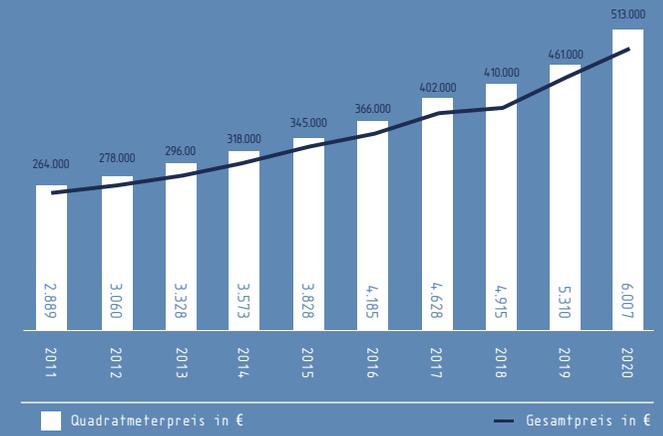
Zudem lag der Durchschnittspreis für Bestandswohnungen in den zehn Stadtteilen mit den höchsten Verkaufszahlen bei 6.129 €/m² – sichtbar über dem Hamburger Mittelwert von 5.409 €/m².

Und während der vom Gutachterausschuss ermittelte Durchschnittspreis für Bestandswohnungen 2020 in Hamburg mit 5.409 €/m² um 13 % gegenüber 2019 zulegte, stiegen die Preise in den zehn teuersten Stadtteilen um 17 %, die in den zehn günstigsten Stadtteilen jedoch nur um 9 %.

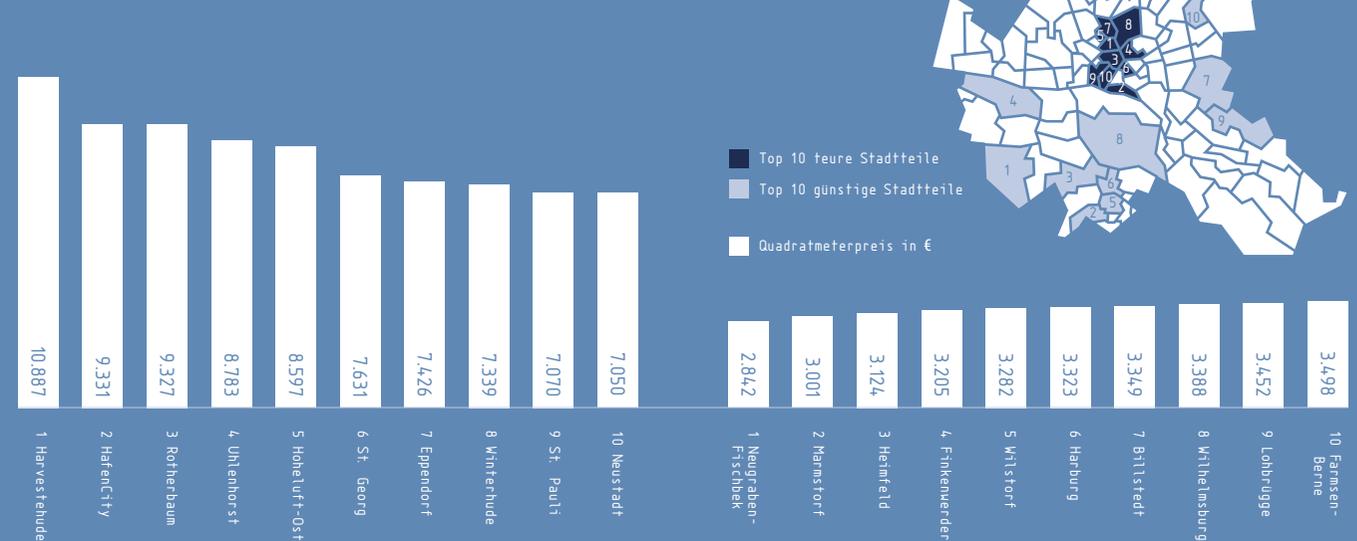
1. 2 // Anzahl Verkäufe und Umsatz 2011 - 2020
Weniger Abschlüsse, mehr Umsatz in 2020



1. 3 // Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen 2011 - 2020
Fortgesetzte Preissteigerung



1. 4 // Top 10 der teuersten und günstigsten Stadtteile 2020
Teuer an der Alster, günstig an der Süderelbe



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2021, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

ÜBER DEM DURCHSCHNITT: ZK GRUNDINVEST

Ein Blick auf die Auswertung der 59 Eigentumswohnungen, die ZK Grundinvest 2020 bis 2021 in den Stadtteilen Altona-Nord, Bahrenfeld, Barmbek-Süd, Eimsbüttel, Eppendorf, Finkenwerder, Sternschanze und Winterhude verkauft hat. Es handelt sich ausschließlich um Bestandswohnungen, die nach der Umwandlung in Eigentumswohnungen vermarktet wurden.

Der durchschnittliche Verkaufspreis liegt mit 6.200 €/m² über dem Durchschnittswert des Gutachterausschusses von 5.409 €/m². Allerdings handelt es sich bei den Werten des Gutachterausschusses um den Mittelwert von Bestandswohnungen in allen Stadtteilen, während die von ZK Grundinvest verkauften Bestandswohnungen überwiegend in etablierten Stadtteilen liegen. Die Kaufpreisspanne bei den 59 Wohnungen reicht von 3.308 €/m² in Finkenwerder bis 8.357 €/m² in Eppendorf.

In vier Stadtteilen hat ZK Grundinvest 3 und mehr Wohnungen verkauft – im Immobilien-

marktbericht des Gutachterausschusses die Untergrenze für einen Durchschnittswert.

So wurden in Barmbek-Süd 13 Wohnungen in einem Objekt im Mittel zu 6.236 €/m² verkauft (Gutachterausschuss: 5.540 €/m²). In Finkenwerder investierten die Erwerber für 5 Wohnungen in einem Objekt im Mittel 3.737 €/m² (3.205 €/m²). In Eimsbüttel verkaufte ZK Grundinvest in 4 Objekten 9 Wohnungen für 6.532 €/m² (6.867 €/m²) und in Winterhude ebenfalls in 4 Objekten 26 Wohnungen, die für 6.455 €/m² (7.339 €/m²) vermarktet wurden.

Während die 3.500 vom Gutachterausschuss berücksichtigten Wohnungen im Mittel 79 m² maßen, waren die von ZK Grundinvest verkauften durchschnittlich 63,5 m² groß.

Bemerkenswert sind die Faktoren der Verkaufspreise der 26 Wohnungen, die Kapitalanleger erwarben, sowie der 8 Wohnungen, die sich die Mieter sicherten. Im Mittel lagen sie bei 43 Jahresnettokaltmieten, wobei die Spanne von 29 (Finkenwerder) bis 79 (Eimsbüttel) reichte. Einen Vergleichswert dazu gibt es im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses nicht.



ZK Grundinvest verkaufte im Schnitt für 6.200 €/m² – rund 800 €/m² über dem Hamburger Durchschnitt

Breites Spektrum der Verkaufspreise von ZK Grundinvest: 29 bis 79 Jahresnettokaltmieten (Mittelwert 43)



„Umwandlungen können dem Verkäufer überdurchschnittliche Rendite bescheren.“

Lisa-Catherine Gottlob
Projektmanagerin
ZK Grundinvest GmbH

PREISTREIBER BAUGRUNDSTÜCKE

Nachfrage, Baukosten sowie vor allem auch die Grundstückspreise haben zur dynamischen Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen in den vergangenen Jahren beigetragen. Mit Blick auf die letzten zehn Jahre hat sich der Grundstückspreis für Eigentumswohnungsbau nach Zahlen des Gutachterausschusses von durchschnittlich 808 €/m² auf 1.510 €/m² nahezu verdoppelt. Den Preispeak erreichten Grundstücke für Eigentumswohnungen jedoch 2019 mit 1.851 €/m².

Diesem Wert kommt 2020 der Preis für Grundstücke nahe, auf denen frei finanzierte Mietwohnungen errichtet werden sollen: im Mittel 1.756 €/m². Damit hat sich der Preis für dieses Flächensegment seit 2011 nahezu verdreifacht. Das gilt auch für Grundstücke, die im vergangenen Jahr im Mittel für 1.238 €/m² zum Bau von öffentlich geförderten Wohnungen verkauft wurden.

Auffällig im vergangenen Jahr ist der niedrige Flächenumsatz, der für den Eigentumswohnungsbau mit 65.800 m² bei nur 50 % des Zehnjahresdurchschnitts lag – der niedrigste Wert des vergangenen Jahrzehnts. Gar um 90 % unter dem Zehnjahresdurchschnitt lagen die 10.500 m² – gerade mal ein

Hektar – die 2020 zur Errichtung von Sozialwohnungen veräußert wurden. Lediglich für den frei finanzierten Mietwohnungsbau wurde mit 190.300 m² ein Wert entsprechend dem Zehnjahresmittel erreicht. Auch die 164 gehandelten Grundstücke zum Geschosswohnungsbau insgesamt sind der niedrigste Wert der letzten zehn Jahre.

Für die Bodenrichtwerte findet eine Differenzierung innerhalb des Segments Geschosswohnungsbau im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses nicht statt. Dessen Wert wird am Quadratmeter Wohnfläche ermittelt. Die Spanne der 33.019 Hamburger Bodenrichtwerte reicht von 441 €/m² in Wilhelmsburg bis 14.934 €/m² in Winterhude.

Bezogen auf den Stadteildurchschnitt belegen – wenig überraschend – die etablierten Wasserlagen die ersten sechs Plätze. An der Alster liegen Harvestehude (6.238 €/m²) und Rotherbaum (5.604 €/m²) vor den Elbstadtteilen Nienstedten (4.397 €/m²) und Othmarschen (4.107 €/m²). Wenig Unterschied gibt es bei Uhlenhorst an der Alster (4.096 €/m²) und Blankenese mit Blick auf die Elbe (4.095 €/m²).

„Coming soon“ gilt nach Ansicht von Stadtentwicklungs- und Immobilienexperten auch für den dritten stadtbildprägenden Wasserlauf Hamburgs: die Bille im Hamburger Süd-

Grundstückspreise
haben sich in den letzten
zehn Jahren **verdoppelt**

Niedrigste Bodenrichtwerte
in **Wilhelmsburg**,
Höchstwert in **Winterhude**



Entwicklungsgebiet entlang der **Bille**:
steigende Bodenrichtwerte
in den Stadtteilen **nord-östlich**
der **HafenCity**



Ohlsdorfer Straße
Winterhude
27 Eigentumswohnungen
Aufteilung und Verkauf
durch ZK Grundinvest

osten. Der mittlere Bodenrichtwert für die Stadtteile um das nordöstlich der Hafencity ausgewiesene Stadtentwicklungsprojekt Billebogen liegt teilweise bei nur 10% der teuersten Stadtteile: Hammerbrook (825 €/m²), Rothenburgsort (661 €/m²), Hamm (823 €/m²) und Billbrook (517 €/m²) rund um das nordöstlich der Hafencity definierte Stadtentwicklungsprojekt Billebogen. Seit 2014 wird das Konzept „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ ausgearbeitet.

WOHNUNGSBAU: KLEINERE EINHEITEN, MEHR ETAGEN

Baugenehmigungen und Fertigstellungen

Seit dem Start der Wohnungsbauoffensive 2011 wurden in Hamburg im Wohnungs- und Nichtwohnungsbau sowie bei Umbaumaßnahmen gut 106.000 Wohneinheiten genehmigt und knapp 77.000 fertiggestellt. In dieser Frist hat sich die Zahl der jährlich fertiggestellten Wohneinheiten auf 11.269 im vergangenen Jahr verdreifacht. Das ist die höchste Zahl seit 1974, sie liegt 15 % über dem Ergebnis von 2019.

Dabei hat der Geschosswohnungsbau überproportional an Fahrt gewonnen. 87,5 % der 2020 im Wohnungsneubau übergebenen 10.736 Einheiten entstanden auf der Etage: 9.384 Wohnungen. Davon wiederum wurden 72 % als Mietwohnungen realisiert und 28 % als Eigentumswohnungen.

Mit Blick auf die Statistik fällt auf, dass der Bau von Eigentumswohnungen seit 2013 eher auf der Stelle tritt. 2.236 Eigentums-

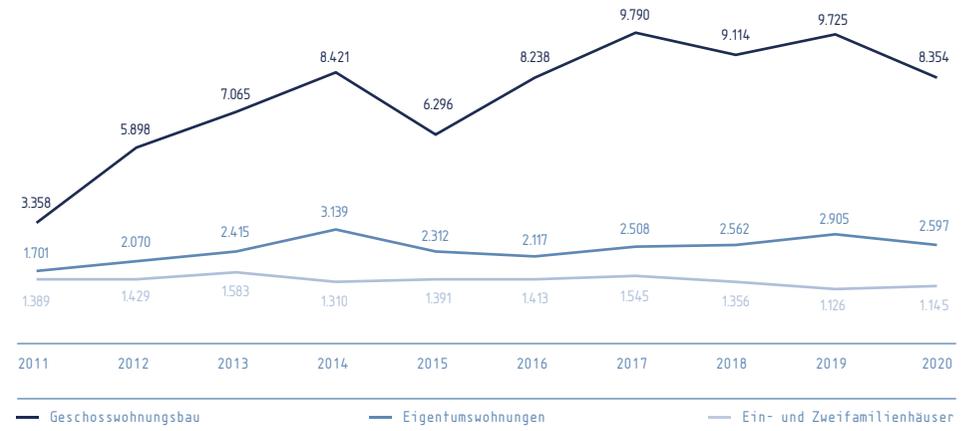
wohnungen wurden 2013 fertiggestellt und damit mehr als Mietwohnungen (2.135). Seitdem hat sich die Zahl der Mietwohnungen mit 6.761 mehr als verdreifacht, während die Zahl der übergebenen Eigentumswohnungen lediglich um 17 % auf 2.623 stieg – der Höchstwert des letzten Jahrzehnts. Den Tiefstwert des Jahrzehnts erreichte der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern mit 1.067 – ein Minus von 13 % gegenüber 2011. Zum Vergleich: 3.472 öffentlich geförderte Wohnungen konnten 2020 bezogen werden – nur 218 Wohneinheiten weniger, als insgesamt im Segment Wohneigentum entstanden.

Die steigenden Kaufpreise und Mieten im Wohnungsbau werden anhaltend durch kleinere Wohnungseinheiten teilkompensiert. So misst eine im vergangenen Jahr fertiggestellte Geschosswohnung in Hamburg gut 68 m² im Mittel. 2011 waren es gut 88 m². Damit sind Geschosswohnungen um fast ein Viertel kleiner geworden.

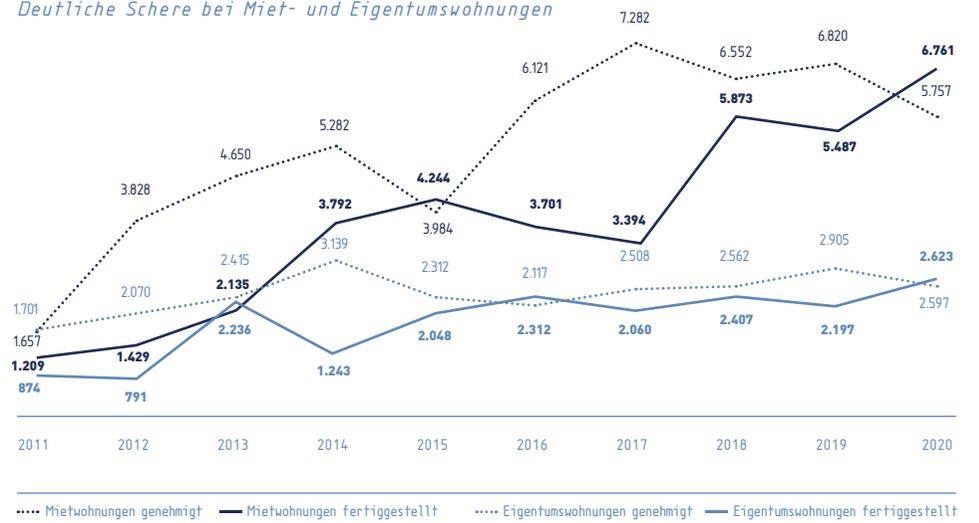
Leicht abgeschwächt gilt diese Entwicklung auch für Eigentumswohnungen. Die waren 2011 bei der Übergabe im Durchschnitt 103 m² groß, 2020 hingegen nur noch 86 m².

Legt man den vom Gutachterausschuss erfassten Kaufpreis je Neubauwohnung von

2.1 // NEUBAU: Genehmigungen Miet- und Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser 2011 - 2020
Anteil Eigentumswohnungen sinkt auf 23 %

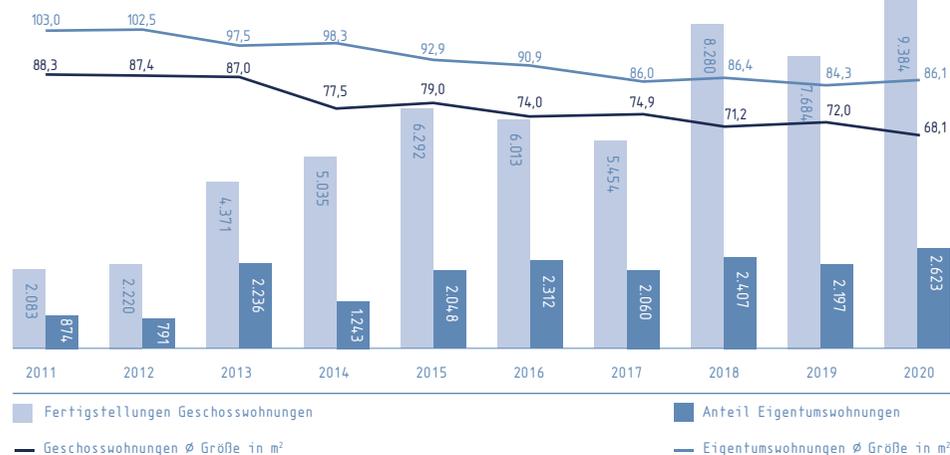


2.2 // NEUBAU: Miet- und Eigentumswohnungen Genehmigungen und Fertigstellungen 2011 - 2020
Deutliche Schere bei Miet- und Eigentumswohnungen





2.4 // NEUBAU: Fertigstellungen und durchschnittliche Wohnungsgröße 2011 - 2020
 Geschosswohnungsbau wächst, Wohnungsgrößen schrumpfen



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2021, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

6.425 m² €/m² zugrunde, spart der Erwerber durch die kleineren Grundrisse im Mittel knapp 110.000 Euro je Wohnung.

Bei den Baugenehmigungen ging es 2020 abwärts. 10.007 Wohneinheiten wurden bewilligt – 21 % weniger als 2019. Weniger stark betroffen waren die Genehmigungen von Eigentumswohnungen mit einem Minus von knapp 11 % auf 2.597.

Leicht abgeschwächt hat sich der Bauüberhang bei den Wohneinheiten, die zwar genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt sind. Ende 2020 hatten 24.891 Wohneinheiten diesen Status – 5,4 % weniger als 2019. Davon entfallen 6.378 auf Eigentumswohnungen. In den letzten fünf Jahren ist der Anteil von Eigentumswohnungen am Bauüberhang leicht von 27 % auf 26 % gesunken.

Einschränkungen durch die Pandemie

Während die Nachfrage nach Eigentumswohnungen während der Pandemie eher zu- als abgenommen hat und auch die Baustellen im vergangenen Jahr weitgehend unbeeinträchtigt arbeiten konnten – wie die Fertigstellungszahlen illustrieren –, verweist die relativ niedrige Zahl an Baugenehmigungen auf Einschränkungen in der Verwaltung, etwa bei der Schaffung von Baurecht.

Diese Einschränkungen werden auch durch Befragungen der Immobilienverbände BFW Nord und VNW bereits im Herbst 2020 bestätigt. 35 % der BFW-Mitgliedsunternehmen erlebten Verzögerungen bei Baugenehmigungen, 48 % erhielten weniger Baugenehmigungen als für 2020 geplant. Drei Viertel der Unternehmen hatten bereits Baustarts verschoben und 57 % erwarten dies auch für 2021.

Neben Verzögerungen durch Homeoffice in den Verwaltungen und wohl auch in den Immobilienunternehmen, kommt seit dem Frühjahr 2021 verstärkt der Mangel an bestimmten Baustoffen und die damit verbundene Preisdynamik hinzu. Es fehlt besonders an Bauholz. Starke Nachfrage kommt aus China, wo es kaum forstwirtschaftliche Strukturen gibt, aber einen Bau-boom, und aus den USA, in denen Mangel an Holz herrscht, weil der Bergkiefernkäfer im kanadischen British Columbia aufgrund des Klimawandels die Wälder zerstört und die Corona-Pandemie zum Stillstand von zahlreichen Sägewerken führte. So haben sich die Holzpreise mehr als verdoppelt, und trotzdem kommt es zu Versorgungsschwierigkeiten. Starke Preisanstiege verzeichnen auch Stahl und Dämmstoffe.



Demografische Entwicklung und Wohnungsmarkt

Die Dynamik beim Wohnungsbau in Hamburg wirkt besonders auf den Bau von Mietwohnungen. Gut 38.000 wurden seit 2011 im Neubau errichtet, aber nur 18.000 Eigentumswohnungen. Lag der Anteil von Wohneigentum (Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen) an den fertiggestellten Wohneinheiten 2011 noch bei 62 %, reduzierte er sich bis 2020 auf gut 34 %. Dieser Fokus auf Mietwohnungen samt öffentlich gefördertem Wohnungsbau hat zu einer deutlichen Beruhigung der Mietensteigerung geführt, die – mit Blick auf den Mietenspiegel 2019 – unter der Inflationsrate liegt.

Ein zentraler Aspekt für die Nachfrage nach Mietwohnungen ist gleichzeitig die Bevölkerungsentwicklung. Mit der Zuwanderung Geflüchteter gab es 2015 einen Bevölkerungszuwachs von über 24.000 Menschen in Hamburg. Der nimmt seitdem deutlich ab – und hat inzwischen ein Niveau erreicht, das auch weit unter dem vor 2015 liegt.

Im Vor-Corona-Jahr 2019 wuchs Hamburg nur noch um gut 6.000 Neueinwohner. Der Geburtenüberschuss lag bei 3.400 Menschen. Mit Blick auf den Wanderungssaldo setzt sich die Entwicklung der Vorjahre fort:

Es verlassen mehr Menschen deutscher Nationalität die Hansestadt, als hinzuziehen. Dieses Minus wird durch zuziehende Ausländer überkompensiert.

2020 gab es ein Bevölkerungswachstum von 5.225 Personen. Damit setzt sich zwar einerseits der Trend der vergangenen Jahre fort. Doch angesichts der eingeschränkten internationalen Reisetätigkeit, der Zurückhaltung etwa von Studierenden, aufgrund von Vorlesungen im digitalen Format das Elternhaus zu verlassen, ist er fast noch überraschend hoch. Die Zahl der Einwohner in Berlin beispielsweise ist 2020 um 5.400 Menschen gesunken und in München um nur 4.000 gewachsen. Zu zwei Dritteln besteht das letztjährige Bevölkerungswachstum in Hamburg aus Zuwanderung und zu einem Drittel aus dem Geburtenüberschuss.

In jedem Fall ist die Bevölkerungsentwicklung für die Nachfrage am Wohnungsmarkt bedeutsam. Die Bevölkerung Hamburgs wuchs von 2011 bis 2020 um 146.000 auf 1,852 Mio. Menschen. Gleichzeitig wurden knapp 77.000 Wohnungen fertiggestellt. Für je 1,9 der zusätzlichen Hamburger gab es daher in den letzten zehn Jahren rein rechnerisch eine neue Wohnung. Dieser Schlüssel liegt hauchzart über der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,8 Personen in Hamburg.

Seit 2018 übersteigen die fertiggestellten Wohneinheiten p.a. die Anzahl der im Jahr neu zugezogenen Menschen



Die Immobilienweisen rechnen in den deutschen Metropolen mit steigender Zuwanderung bei sinkenden Fertigstellungen

Baugenehmigungen in 2021 um 18,4 % gesunken im Vergleich zum Vorjahr

Interessant ist, dass seit 2018 die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Hamburg über der der zugezogenen Einwohner liegt. 2020 etwa gab es 2,2 neue Wohnungen je zusätzlichem Hamburger.

Peak beim Wohnungsbau, Delta bei der Zuwanderung

Ob die den Nachfrageüberhang entspannende Entwicklung steigender Neubauzahlen bei gleichzeitig sinkender Zuwanderung allerdings andauert, ist etwa nach Ansicht der Autoren des im Mai erschienenen „Frühjahrgutachten der Immobilienweisen“ eher zweifelhaft. Mit Blick auf die rückläufige Zahl von Baugenehmigungen, die abnehmende Verfügbarkeit von Baugrundstücken bei gleichzeitig zunehmenden Preisen sei zu erwarten, dass der Peak in Metropolen wie Hamburg, München und Düsseldorf – mit starkem Wohnungsbau in den letzten Jahren – (bald) erreicht ist. So sank die Zahl der Baugenehmigungen in Hamburg nach Angaben der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen im ersten Halbjahr 2021 gegenüber dem Vergleichszeitraum 2020 um 18,4 % auf 3.765 Wohneinheiten..

Auch das Delta beim Zuzug könnte bald Geschichte sein. Die wirtschaftlichen Folgen sind bis dato und absehbar in Deutschland – auch aufgrund der gewaltigen staatli-



Stresemannstraße

Altona-Nord

22 Eigentumswohnungen

Aufteilung und Verkauf

durch ZK Grundinvest

chen Interventionen – deutlich moderater als in vielen Teilen Ost- und Südeuropas – von anderen Erdteilen gar nicht zu reden. Das wird die in den letzten Jahren abgeflaute Zuwanderung aus dem Ausland bereits zeitnah nach der Pandemie deutlich beleben und damit auch die Wohnungsnachfrage – insbesondere in den Metropolen.

Suburbanisierung und Homeoffice

Andererseits wird gleichzeitig lebhaft darüber diskutiert, inwieweit der Trend der Suburbanisierung – angefacht durch die Erfahrungen des Homeoffice als Alternative zum Arbeitsplatz außer Haus – zu einer sinkenden Nachfrage gerade bei Eigentumswohnungen führen kann.



Bachstraße
Barmbek-Süd
21 Eigentumswohnungen
Aufteilung und Verkauf
durch ZK Grundinvest

Im Jahre 2020 fertiggestellte Hamburger Eigentumswohnungen sind im Mittel 17 m² kleiner als vor zehn Jahren. Das entspricht der Raumgröße eines wohlproportionierten Arbeitszimmers, das viele angesichts von Homeoffice und Homeschooling seit dem Frühjahr 2020 schmerzlich vermisst haben. Um die Statistik richtig zu lesen, ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich in dieser Frist

auch der Trend zu Mikroapartments, etwa für Studenten, entwickelt hat und die Durchschnittsgröße drückt.

Aber die Wohnwünsche verändern sich: mehr Platz – Arbeitszimmer, Balkon, Garten – wird wichtiger, Pendeldistanzen verlieren ihren Schrecken, wenn die Strecke nur noch zwei- oder dreimal die Woche zurückgelegt

werden muss. Die regelmäßige Erweiterung des Geltungsbereichs des Hamburger Verkehrsverbunds (HVV), der begonnene Bau der S4 bis nach Bad Oldesloe, der geplante Bau der S32 Richtung Osdorfer Born im Westen, der U5 zwischen Bramfeld im Osten und Volkspark Arena im Westen Hamburgs oder der U4 Richtung Wilhelmsburg im Süderelbe-Raum erweitern das Spektrum autofreier Mobilität in und um Hamburg und erhöhen die Flexibilität zur Erreichbarkeit günstigerer Wohnlagen.

Bei der Vorstellung der aktuellen Projektentwicklungsstudie 2021 von Bulwiengesa und dem BFW wurde betont, dass Projektentwickler und Bauträger ihre Kapazitäten auf Hamburger Umlandgemeinden oder nahe Klein- und Mittelstädte mit guter ÖPNV-Verbindung Richtung Hamburg umschichten – weil in Hamburg zunehmend nur noch schwer zu erschließende oder zu teure Grundstücke verfügbar sind.

Parallel laufen zudem bereits Diskussionen, ob Stadtentwicklung und städtebauliche Strukturen in Hamburg weiterhin der 2013 ausgegebenen Lösung „Mehr Stadt in der Stadt“ folgen sollten, die auf eine stärkere Verdichtung, engere und höhere Bebauung sowie kleinere Wohnungen zielt – im Zusammenspiel mit großzügigen Parkanlagen.

Hamburger Eigentumswohnungen durchschnittlich 17 m² kleiner als vor zehn Jahren



„Das Prinzip Homeoffice könnte die gefragten Wohnungsgrößen nach oben korrigieren.“

Nick Schröder
Projektmanager
ZK Grundinvest GmbH

Projektentwickler engagieren sich stärker im Hamburger Umland

Diskussion um „Mehr Stadt in der Stadt“: Nachverdichtung, engere und höhere Bebauung sowie neue Parks im Hamburger Stadtgebiet



Lattenkamp
Winterhude
11 Eigentumswohnungen
Aufteilung und Verkauf
durch ZK Grundinvest

FINANZIERUNG: MEZZANINE- KAPITAL UND CROWDINVESTING- PLATTFORMEN AUF DEM VORMARSCH

Immobilienfinanzierung war bis 2008 sehr einfach. Die Bank finanzierte bis zu 100 % – gegebenenfalls war ein übersichtlicher Eigenkapitalanteil nötig. Das galt in ähnlicher Weise für private wie gewerbliche Immobilieninvestitionen. Dann kam die Finanzkrise. Viele Banken hatten gewaltige Risiken im Portfolio und mussten mit Steuergeldern gerettet werden. Im Gegenzug setzten Regulierungsmechanismen wie etwa die Basel I-IV-Reformen ein, um Risiken im Kreditportfolio zu vermeiden bzw. auszulagern.

Zur Risikovermeidung wurde fortan ein höherer Eigenkapitalanteil vom Darlehensnehmer erwartet. Projektentwickler oder Bauträger können und wollen bei Engagements in mehreren Projekten das geforderte Eigenkapital nicht in Gänze beisteuern und nutzen zur Schonung ihrer Liquidität die Angebote eines Finanzierungspartners, der als Nachrangfinanzierer Mezzanine-Kapital als Eigenkapitalersatz zur Verfügung stellt.

Mezzanine-Kapital ist aufgrund der höheren Verzinsung für Investoren interessant: Family Offices, Versicherungen, Pensionskassen, Private Equity. Auch Eigenkapitalfonds erfreuen sich zunehmender Beliebtheit.

Da der Anlagedruck im Immobilienbereich – insbesondere bei Wohnimmobilien – durch die Pandemie noch größer geworden ist, geraten zunehmend auch sogenannte Whole-Loan-Finanzierungen in den Fokus: Ein Finanzierer deckt sowohl den erstrangigen Senior-Loan-Anteil ab, der bis dato durch eine Bank gestellt wurde, als auch das nachrangige Mezzanine-Kapital.

Eine weitere, in den letzten Jahren gewachsene Finanzierungsoption ist das Crowdfunding. Unternehmen wie Exporo oder Bergfürst bieten Kleinanlegern kleinteilige Beteiligungen – z.T. ab 250 Euro – an wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Immobilieninvestitionen. Die Verzinsung liegt bei 5 % bis 7 %. Auch professionelle Kreditnehmer – Projektentwickler oder Bauträger – kooperieren zunehmend mit Crowdfunding-Plattformen.

Kapitalanleger und Eigennutzer

Einen Blick auf die Käuferstruktur erlaubt eine Auswertung des Baufinanzierungsberaters Hüttig & Rompf AG für Hamburg im vergangenen Jahr. Während gut 82 % aller



Wendloher Weg
Eppendorf
28 Eigentumswohnungen
Aufteilung und Verkauf
durch ZK Grundinvest

Kunden von Hüttig & Rompf Eigennutzer und knapp 18 % Kapitalanleger sind, sind bei Käufern von Eigentumswohnungen nur gut 22 % Eigennutzer und knapp 64 % Anleger. Zugrunde liegen die Daten von 491 Eigennutzern und 105 Kapitalanlegern.

Signifikant ist, dass der von Anlegern aus verschiedenen Einkommenssparten gezahlte Kaufpreis knapp 50 % unter dem

liegt, den Eigennutzer zahlen. So investieren Käufer mit einem monatlichen Haushaltseinkommen von 3.000 € bis 5.000 € als Eigennutzer 448.000 € und als Anleger 250.000 €. Bei Haushaltseinkommen von 5.000 € bis 8.000 € leisten sich Eigennutzer Wohnungen im Wert von 591.000 €, während Anleger 305.000 € investieren. Dahinter steht, dass sich Haushalte in der Familienphase als Eigennutzer eine größere

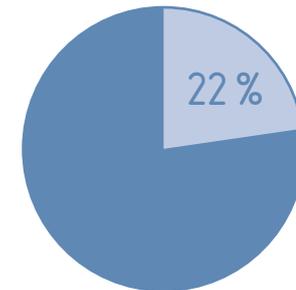
Wohnung kaufen, während Anleger kleinere Wohnungen erwerben, um ein Klumpenrisiko zu vermeiden.

Die nicht repräsentative Statistik der 59 Wohnungsverkäufe von ZK Grundinvest in den Jahren 2020 bis 2021 folgt dieser Aussage nur im Trend. So sind die 26 von Eigennutzern und 7 von Mietern gekauften Wohnungen im Mittel 66 m² groß, die der 26 Anleger gut 60 m². Allerdings haben die Kapitalanleger mit einem Quadratmeterpreis von 5.400 € und einem Gesamtwert von 331.000 € günstiger eingekauft als die Eigennutzer mit 7.000 €/m² und 427.000 €.

Zinsentwicklung

Ein entscheidender Faktor für den Wohnungsbau und -kauf ist die Entwicklung der Zinsen. In den vergangenen Jahren wurden die steigenden Wohnungspreise durch die sinkenden Zinsen kompensiert. Die Zinsentwicklung dürfte ihren Tiefpunkt jedoch im ersten Quartal 2020 erreicht haben.

Aktuell wird angesichts der relativ hohen Inflationsrate, die 2021 in Deutschland 3 % erreichen könnte, viel über Zinserhöhungen diskutiert – ausgehend vom Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB). Allerdings weisen Experten darauf, dass diese Inflationsrate mit Jahresbeginn 2021 ausgelöst



Anteil der **Eigennutzer**
beim Kauf einer
Eigentumswohnung
liegt bei **22 %**¹

Durchschnittlicher
Kaufpreis der Anleger
knapp 50 % unter dem
der Eigennutzer¹

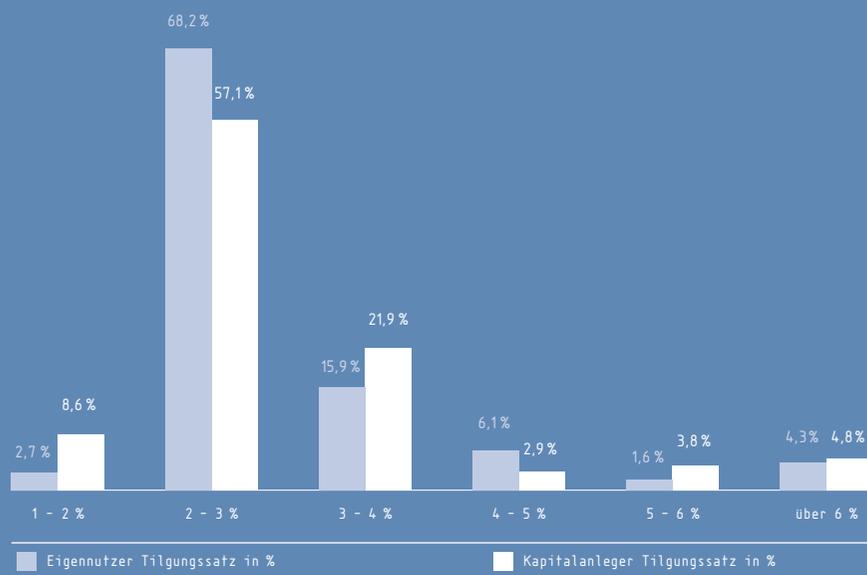
Prognose für
Inflationsrate in 2021
liegt bei **3 %**

¹Quelle: Hüttig & Rompf AG, 2021

3.1 // Zinsfestschreibung beim Kauf von Eigentumswohnungen (Eigennutzer + Kapitalanleger)



3.2 // Tilgungssätze beim Kauf von Eigentumswohnungen (Eigennutzer + Kapitalanleger)



Quelle: Hüttig & Rompf AG, 2021

wurde, durch die Wiedererhöhung der Mehrwertsteuer um 3 %, den Start der CO₂-Steuer verbunden mit einem Preisanstieg fossiler Energien durch eine verstärkte Nachfrage der zum erwarteten Ende der Pandemie wieder anfahrenen Weltwirtschaft.

Die Bundesbank erwartet, dass sich die Inflationsrate zu Beginn des nächsten Jahres normalisieren wird. Die EZB steht daher nicht unter Druck, den Leitzins zeitnah zu erhöhen. Auch die amerikanische Notenbank FED bleibt aktuell noch bei ihrem Versprechen, die Zinsen bis 2023 nicht zu erhöhen – trotz einer deutlich höheren Inflation in den USA.

Mit Blick auf die Hypothekenzinsen ist daher eine weitere leichte Erhöhung im laufenden Jahr denkbar. Doch ist in den nächsten Jahren nicht mit einer deutlichen Steigerung zu rechnen – auch weil die EZB mit Rücksicht auf die von der Pandemie stärker getroffenen EU-Staaten in Ost- und Südeuropa den Leitzins zügeln wird.

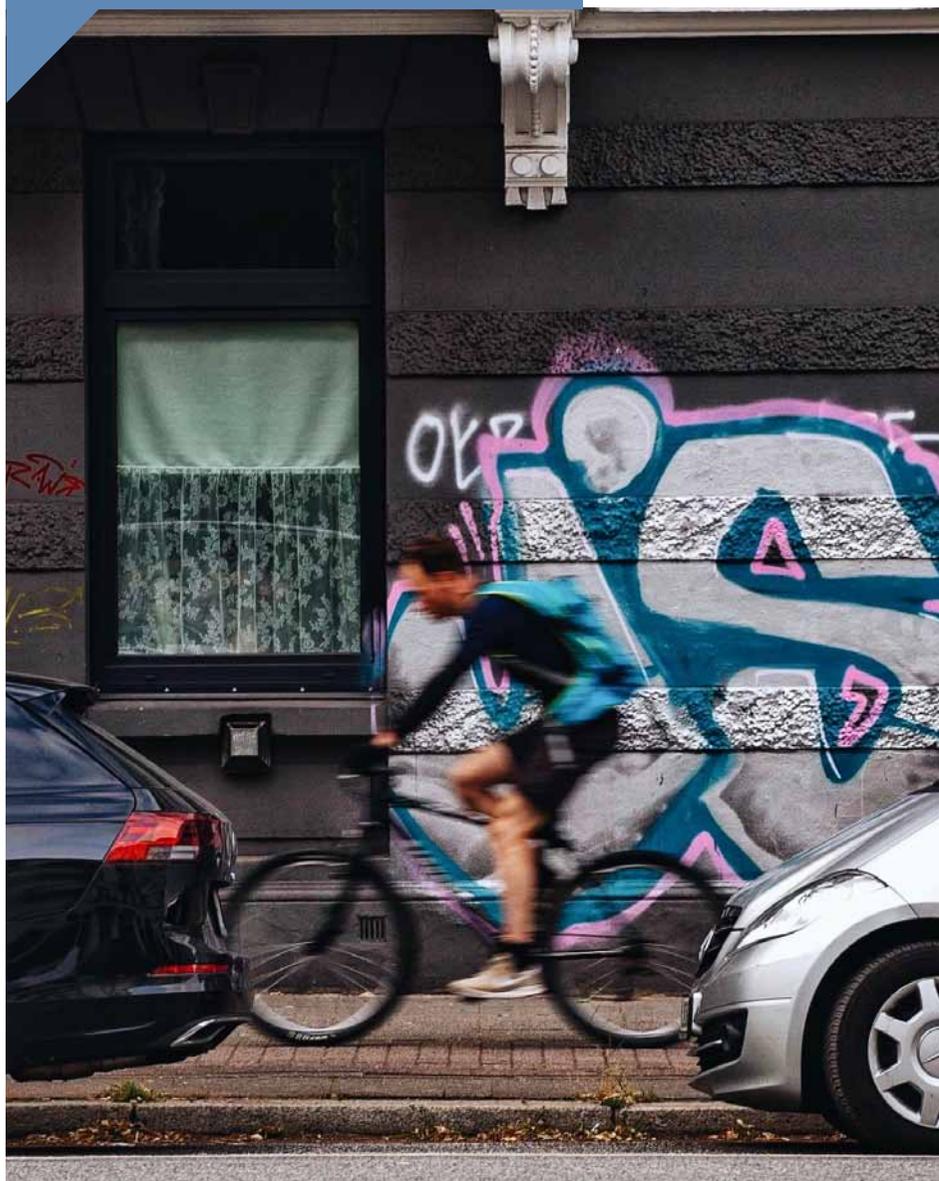
Für die Käufer von Wohneigentum bedeuten relativ stagnierende Zinsen aber auch, dass die zu beobachtenden Preiserhöhungen künftig nicht mehr durch sinkende Zinsen abgepuffert werden. Allerdings ist die Sparquote in Deutschland, die in den letzten 20 Jahren um 10 % des verfüg-

baren Haushaltseinkommens pendelte, im vergangenen Pandemiejahr auf 16 % gestiegen. Zahlreiche Ausgaben – wie Reisen, Restaurants, Shopping – waren nur sehr eingeschränkt möglich. Dieses Sparvermögen steht als Eigenkapital zur Verfügung – und wird auch genutzt.

Mit Blick auf die Hamburger Zahlen der Darlehensvermittler von Hüttig & Rompf aus dem Jahr 2020 zeigen sich zwischen Eigennutzern und Anlegern abweichende Herangehensweisen bei den Zinskonditionen: Eigennutzer tilgen etwas höher und bevorzugen langfristige Festschreibungen.

So tilgen gut 68 % der Eigennutzer 2 % bis 3 %, aber nur 57 % der Anleger. Für die Spanne von 3 % bis 4 % schließen 16 % der Eigennutzer und 22 % der Investoren ab. Auf Rang 3 der Zinsspannen liegen 4 % bis 5 % von den Selbstnutzern mit einem Anteil von 6 %, während knapp 9 % der Anleger nur 1 % bis 2 % tilgen.

Deutlicher sind die Unterschiede bei der Festschreibungsdauer. Während gut 90 % der Anleger etwa je zur Hälfte auf Zinsfestschreibungen über 10 und 15 Jahre setzen, sind die Präferenzen bei Eigennutzern differenzierter. Jeweils gut ein Viertel bindet sich über 10 und 20 Jahre, 36 % für 15 Jahre.



NEU AUFGELEGT: BÜNDNIS FÜR DAS WOHNEN IN HAMBURG

Der Berliner Mietendeckel als Beispiel eines ideologischen Fehlgriffs zur Regulierung des Wohnungsmarktes ist hinlänglich bekannt. Der SPD-geführte und ab 2016 rot-grüne Hamburger Senat hat sich im Rahmen des seit 2011 bestehenden Bündnisses für das Wohnen mehrfach klar von einem Mietendeckel distanziert. Stattdessen hat der von allen Bündnispartnern getragene Hamburger Drittmix von Wohneigentum, frei finanziertem und gefördertem Mietwohnungsbau etwa zur Genehmigung von knapp 30.000 öffentlich geförderten Wohnungen seit 2011 geführt.

Doch auch Eingriffe in das Marktgeschehen, die kaum die Akzeptanz der Wohnungswirtschaft finden, sind der Hamburger Politik nicht fremd. Gut ein Jahr hat es mit dem Abschluss des dritten Bündnisses für das Wohnen gedauert.

Parallel bekommt der Senat Druck von einer Initiative, die zur Einhegung steigender Mieten zwei Bürgerbegehren auf den Weg

bringen möchte. Erstens sollen städtische Grundstücke nur noch im Erbbaurecht vergeben werden, und zweitens sollen auf diesen Grundstücken ausschließlich Wohnungen entstehen, die zur Anfangsmiete des 1. Förderwegs – derzeit 6,80 €/m² – vermietet werden. Um die Bürgerbegehren mit ungewissem Ausgang zu verhindern, verhandelt der Senat mit der Initiative.

Bündnis für das Wohnen

Ende Juni einigten sich Senat, Bezirke und die Wohnungsverbände auf eine Neuauflage des Bündnisses für das Wohnen in Hamburg – nach über einjährigen Verhandlungen. Alle zentralen Themen der Wohnungspolitik werden hier thematisiert: Zukunft des Drittmix von Eigentums-, Miet- und Sozialwohnungen, Erbbaurecht, soziale Erhaltungsverordnung, Klimaschutz.

Drittmix: Die Quote für öffentlich geförderte Wohnungen liegt künftig bei 35 % statt wie bisher bei 30 %. Auf städtischen Flächen kann die Quote auch höher liegen. Seit 2020 beträgt die Mindestbindungsdauer 30 Jahre.

Erbbaurecht: Je größer eine Fläche ist, je zentraler sie liegt und je stärker sie mit vorhandenen städtischen Flächen

Erbbauzins von
1,5 % des Bodenwertes
seit 2020
Alternativ:
Einmalentgelt
von **75 % des**
Bodenwertes



Erbbaurecht:
Klärung aller
strittigen Altfälle
bis Ende 2021
durch eine
Clearingstelle
geplant

Soziale Erhaltungs-
verordnung in Hamburg
auf einer Fläche
von **1.873 Hektar**

verknüpft ist, desto eher kommt sie aus Perspektive des Senats für die Vergabe im Erbbaurecht infrage. Seit dem 1. Januar 2020 wird ein Erbbauzins von 1,5 % des Bodenwertes erhoben. Diesen Zins können die Erbbaurechtsnehmer entweder laufend entrichten, wobei der Wert im Dreijahresrhythmus an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex (VPI) angepasst wird, oder es ist bei Vertragsabschluss ein auf die Laufzeit kapitalisiertes Einmalentgelt in Höhe von 75 % des Bodenwerts zu zahlen.

Die Wohnungswirtschaft bekundete zum Abschluss des Bündnisvertrags zwar weiterhin ihre Abneigung gegen das Erbbaurecht, verwies jedoch auf die erreichten Fortschritte. So kann die Laufzeit bis zu 100 Jahre betragen und dann ohne Berücksichtigung der Bodenwertentwicklung um weitere 25 Jahre verlängert werden. Zudem sollen bis Jahresende alle strittigen Altfälle geklärt und künftig eine Clearingstelle mit Stadtentwicklungssenatorin Dorothee Stapelfeldt und Finanzsenator Andreas Dressel eingerichtet werden. Der Bau von Eigentumswohnungen auf Erbbaugrundstücken sei „rechtlich zwar möglich, in der Praxis aber unattraktiv“. Daher verweist der Bündnisvertrag auf einen Beschluss der Bürgerschaft zur Bodenpolitik vom Dezember 2019. Hier gibt es die Option zum Verkauf von „einzelnen Baufeldern in



größeren Erschließungsgebieten, wenn dies aus städtebaulicher Sicht vertretbar ist“.

Soziale Erhaltungsverordnung: Die Soziale Erhaltungsverordnung zielt auf den Milieuschutz und soll die Verdrängung der Wohnbevölkerung durch plötzlich steigende Wohnkosten verhindern. Dazu müssen Abriss-, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen, die den Wohnwert steigern und zu Mieterhöhungen führen können, seitens des Bezirks genehmigt werden. Die Genehmigungspflicht gilt auch für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen – und ist durch das im Bund frisch verabschiedete Baulandmobilisierungsge-

setz auch in Gebieten „mit angespanntem Wohnungsmarkt“ möglich.

Aktuell gilt die Soziale Erhaltungsverordnung in Hamburg auf einer Fläche von 1.873 ha mit 316.800 Bewohnern. Allein im vergangenen Jahr trat die Soziale Erhaltungsverordnung in Eilbek (30.1.2020), Barmbek-Nord und -Süd sowie Jarrestadt (alle Dezember 2020) in Kraft – in Summe ein Gebiet mit 773 ha und 105.700 Einwohnern. Im Bündnisvertrag ist vereinbart, dass die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen mit den Bezirken Fragen der Genehmigungspraxis bezirksübergreifend vereinheitlicht. Im Rahmen eines Work-



Barmbeker Straße

Winterhude

24 Eigentumswohnungen

Aufteilung und Verkauf

durch ZK Grundinvest

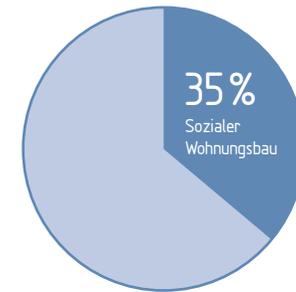
shops soll zudem eine einheitliche Abwendungsvereinbarung formuliert werden.

Bezirke: Ein zentraler Punkt in den Verhandlungen war, dass sich alle Bezirke an den Bündnisvertrag halten – anders als etwa in den vergangenen zwei Jahren. So hat der Senat die Bezirke bereits angewiesen, die 35%-Quote zu respektieren. Zu weiteren Anforderungen zur Sozialquote oder zum Klimaschutz sollen in einem neuen „Vertrag für Hamburg“ zwischen Senat und Bezirken „Standards“ formuliert werden.

Grundsteuer: „Die Bündnispartner vereinbaren, ihren guten Austausch zur Grundsteuerreform auch nach Beschluss des Hamburger Wohnlage-Modells fortzusetzen.“ Diese Anmerkung aus dem Bündnisvertrag illustriert das nahezu konfliktfreie Miteinander zum Hamburger Grundsteuermodell. Um eine zyklische Aktualisierung der Bodenrichtwerte im Rahmen der Grundsteuererhebung zu vermeiden, wird qualitativ nur anhand des Wohnlagenverzeichnisses für den Mietspiegel differenziert, das lediglich zwischen guten und normalen Lagen unterscheidet. Der Grundsteuerwert gründet auf Äquivalenzzahlen: 4 ct/m² für Grund und Boden, 50 ct/m² für Gebäudeflächen. Wohngrundstücke erhalten einen Rabatt von 30 %. Zusätzliche Abschläge gibt es

mit je 25 % für Wohnungen in normaler Lage, für Denkmale und öffentlich geförderte Wohnungen. Die Abschläge werden in dieser Reihenfolge nacheinander abgezogen, sodass für ein denkmalgeschütztes Wohnobjekt mit geförderten Wohnungen in normaler Lage nur 29,5 % des Grundsteuerbetrags zu zahlen sind. Zunächst ist ein Hebesatz von 1.000 % angesetzt – ein Annäherungswert, der nach Vorlage aller Daten so angepasst werden soll, dass die Grundsteuer aufkommensneutral bleibt.

Grunderwerbsteuer: Im rot-grünen Koalitionsvertrag vom Juni 2020 ist zur Grunderwerbsteuer formuliert: „Die für die Wohnungsbauanstrengungen in Hamburg relevante Grunderwerbsteuer soll im Rahmen einer von der Koalition gewollten Neuauflage des Bündnisses für das Wohnen nicht erhöht werden.“ Und im Bündnisvertrag vom Juni 2021 steht dazu: „Sollte eine Überprüfung der Grunderwerbsteuer erforderlich werden, erfolgt eine Einbindung der Bündnispartner.“ In Hamburg liegt die Grunderwerbsteuer bei unterdurchschnittlichen 4,5 %. Aus verschiedenen Parteien kommt zur Bundestagswahl die Forderung, die Grunderwerbsteuer differenzieren zu können – etwa zur Eigentumsförderung junger Familien. Dazu sollen etwa die Mehreinnahmen genutzt werden, die aus der Er-



Senat weist Einhaltung der 35%-Quote in den Bezirken an

Grundsteuer: 4 ct/m² für Grund und Boden, 50 ct/m² für Gebäudeflächen, Rabatt von 30 % für Wohngrundstücke

„Differenzierung“ der Grunderwerbsteuer geplant

Grunderwerbsteuer
ab Juli 2021
bei Erwerb von
über 90 % der Anteile

schwernis der sogenannten Share Deals in die Länderkassen fließen. Wer bisher Anteile eines Unternehmens erwarb, dem Immobilien gehören, musste keine Grunderwerbsteuer zahlen, sofern er weniger als 95 % dieser Firma übernahm. Die verbleibenden 5 % konnte er nach fünf Jahren ebenfalls übernehmen, ohne dass die Steuer fällig wurde. Vor allem große Immobilienkäufer nutzten die sogenannten Share Deals, um Steuern zu vermeiden. Seit dem 1. Juli wird Grunderwerbsteuer fällig, wenn binnen zehn Jahren mehr als 90 % der Anteile an einer Immobiliengesellschaft den Eigentümer wechseln.



Baulandmobilisierungsgesetz
seit 1. Juli 2021
in Kraft

Umwandlungen
können jetzt auch jenseits
der Sozialen Erhaltungsgebiete
genehmigungspflichtig werden

WOHNUNGSPOLITIK DES BUNDES

Baulandmobilisierungsgesetz: Bundestag und Bundesrat haben im Mai das sogenannte Baulandmobilisierungsgesetz verabschiedet, das zum 1. Juli in Kraft getreten ist. Es basiert auf den im Juli 2019 vorgelegten Empfehlungen der von der Bundesregierung eingesetzten Baulandkommission. Dazu zählen Punkte wie die Einschränkung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen oder die Stärkung des kommunalen Vorkaufsrechts, die nichts mit der Mobilisierung von Bauland zu tun haben. Der Hamburger



Edgar-Ross-Straße
Eppendorf
13 Eigentumswohnungen
Aufteilung und Verkauf
durch ZK Grundinvest

Senat hat Mitte Juli ganz Hamburg zum angespannten Wohnungsmarkt erklärt und damit wesentliche Teile des Baulandmobilisierungsgesetzes aktiviert.

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen: Genehmigungspflichtig ist die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bisher nur in Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung. Nun erlaubt das Baulandmobilisierungsgesetz den Landesregierungen, Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt zu definieren, wo die Umwandlung der Genehmigung bedarf.

Zwar empfiehlt das Bundesgesetz die Begrenzung dieser Genehmigungspflicht auf Gebäude mit maximal 5 Wohnungen, gestattet den Bundesländern jedoch Festlegungen in der Spanne von 3 bis 15 Wohnungen. Es bestehen jedoch weiterhin Möglichkeiten, eine Genehmigung zur Umwandlung zu gewährleisten – etwa bei wirtschaftlicher Unzumutbarkeit, bei der Selbstnutzung durch Erben, für den Verkauf an selbstnutzende Familienangehörige, aber auch für die Absicht, zwei Drittel der Wohnungen zur Selbstnutzung an aktuelle Mieter zu verkaufen.

KOMMENTAR ZUM IMMOBILIENMARKT FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN 2021



Cornelius Jebe

Geschäftsführender Gesellschafter

ZK Grundinvest GmbH

EINE POLITISCH FORCIERTE VERKNAPPUNG VON WOHNEIGENTUM

Wohneigentum erfreut sich zunehmender Beliebtheit. Dieser bereits vor Corona bestehende Trend hat sich durch die Erfahrungen in der Pandemie noch verstärkt: Die Wohnung ist seit März 2020 der Rückzugsort,

in dem sich plötzlich Familie, Büroarbeit und Unterricht konzentrierten – und damit oft zu klein.

Trotz aller wirtschaftlichen Konsequenzen der Pandemie für viele: Die meisten Menschen in Deutschland und so auch in Hamburg spüren keine unmittelbaren ökonomischen Nachteile – im Gegenteil: Die erzwungene Sparsamkeit beim Reisen, Shoppen, Ausgehen hat in vielen Haushalten für ein volles Girokonto gesorgt.

Um die eigene Wohnsituation zu verbessern und gleichzeitig in die Altersvorsorge zu investieren, haben zahlreiche Menschen bereits im vergangenen Jahr über den Kauf von Wohneigentum nachgedacht. Ein Trend, der sich im ersten Halbjahr 2021 verstärkt hat. Eine Mehrheit der mittelständischen Familien, die diesen Gedanken konkretisieren wollen, befürchten jedoch, den Kauf nicht finanzieren zu können. Tatsächlich erleben wir in unserer Praxis, dass viele, die es gemeinsam mit uns durchrechnen, überrascht sind, wie relativ einfach sie eine Finanzierung erhalten.

Richtig ist, dass Hamburg in den vergangenen zehn Jahren wie kaum eine andere Metropole in Deutschland den Wohnungsbau forciert hat. Falsch ist, dass dabei der Fokus ausschließlich auf der Schaffung von geförderten und freien Mietwohnungen lag und liegt. Die Zahl der fertiggestellten Mietwohnungen hat sich seit 2013 verdreifacht, während die Zahl der Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser in Summe unverändert geblieben ist.

Ein Erfolg der letzten zehn Jahre ist, dass die Mieten in Hamburg kaum noch steigen. Ein krasser Misserfolg hingegen sind die dynamisch steigenden Preise für Wohneigentum. Ursache ist die politisch forcierte Verknappung des Angebots. Die Schere

zwischen Angebot und Nachfrage öffnet sich immer weiter – insbesondere durch Eingriffe in den Wohnungsmarkt.

In Hamburg führt die stetige Ausweitung von Gebieten, in denen die Soziale Erhaltungsverordnung gilt, zu einer zusätzlichen Verknappung von Eigentumswohnungen im Bestand. De facto ist die Pflicht zur Genehmigung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ein Verbot. Und dieses De-facto-Verbot wird noch verschärft durch das seit dem 1. Juli 2021 bundesweit geltende Baulandmobilisierungsgesetz. Es erlaubt den Ländern, die Genehmigungspflicht für die Umwandlung von Mietwohnungen auch in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt einzuführen. Darum hat der rot-grüne Senat ganz Hamburg Mitte Juli zum angespannten Wohnungsmarkt erklärt – wie bereits 2016 als Voraussetzung für die Einführung der Mietpreisbremse.

Das Ziel der Sozialen Erhaltungsverordnung und des Umwandlungsverbotes ist es, Segregation zu verhindern – also die Verdrängung der einheimischen Bevölkerung. Aber genau die findet statt, wenn junge Familien in ihrem Stadtteil Wohneigentum schaffen wollen, es aber nicht dürfen. Zudem gibt es keine Statistik, die die Zahl der jährlich umgewandelten Wohnungen erfasst. So geht es bei der Umwandlung

um eine allenfalls gefühlte Relevanz für die Gentrifizierung. Grundsätzlich ist der Zuzug sozial und ökonomisch etablierter Schichten in vielen Stadtteilen Hamburgs erklärtes Ziel der Stadtentwicklung, um eine soziale Stabilisierung zu erreichen.

Hier stellt sich zum einen die Fragen, warum in Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung nicht die Eigentumsbildung der Mieter oder grundsätzlich der Haushalte vor Ort gefördert wird. Zum anderen: Warum werden die mit der Eigentumsbildung verbundenen Chancen für den Stadtteil nicht konstruktiv genutzt? In Schleswig-Holstein etwa können sogenannte „Schwellenhaushalte“ seit April 2021 ein für 20 Jahre zinsloses Darlehen bis zu 100.000 Euro erhalten, um das oft fehlende Eigenkapital beibringen zu können. Auch staatliche Eigenkapitalbürgschaften wären eine Option.

Ein ähnliches Trauerspiel ist die ideologisch motivierte Einführung der Vergabe städtischer Flächen primär im Erbbau-recht. Das war vor 100 Jahren eine gute Idee, damit vor allem Genossenschaften Geld für den Grundstückskauf sparen konnten, um es in den nötigen Wohnungsbau investieren zu können. Heute sind die Zinsen niedrig und die Bodenrichtwerte hoch. Die über 100 Jahre gezahlte Erbpacht

in Höhe von 1,5 % des Bodenrichtwertes jährlich ist mindestens doppelt so teuer wie ein Darlehen von der Bank zum Kauf eines städtischen Grundstücks.

WIR BRAUCHEN WENIGER IDEOLOGIE UND MEHR HANSEATISCHEN PRAGMATISMUS

Rot-Grün lässt sich bei diesen Themen, aber auch bei der Mietpreisbremse oder dem Vorkaufsrecht, von Gruppen treiben, die sich Verteilungsgerechtigkeit auf die Fahnen geschrieben haben, ohne über die Konsequenzen ihrer Forderungen nachzudenken. Das gilt etwa für die beiden Hamburger Volksinitiativen mit der gemeinsamen Forderung „Keine Rendite mit Boden und Miete“. Die Forderung, alle städtischen Flächen nur noch im Erbbau-recht zu vergeben und die darauf entstehenden Wohnungen für 6,80 €/m² zu vermieten, war bereits vor der aktuellen, dramatischen Steigerung der Baupreise vollkommen unrealistisch – weder durch

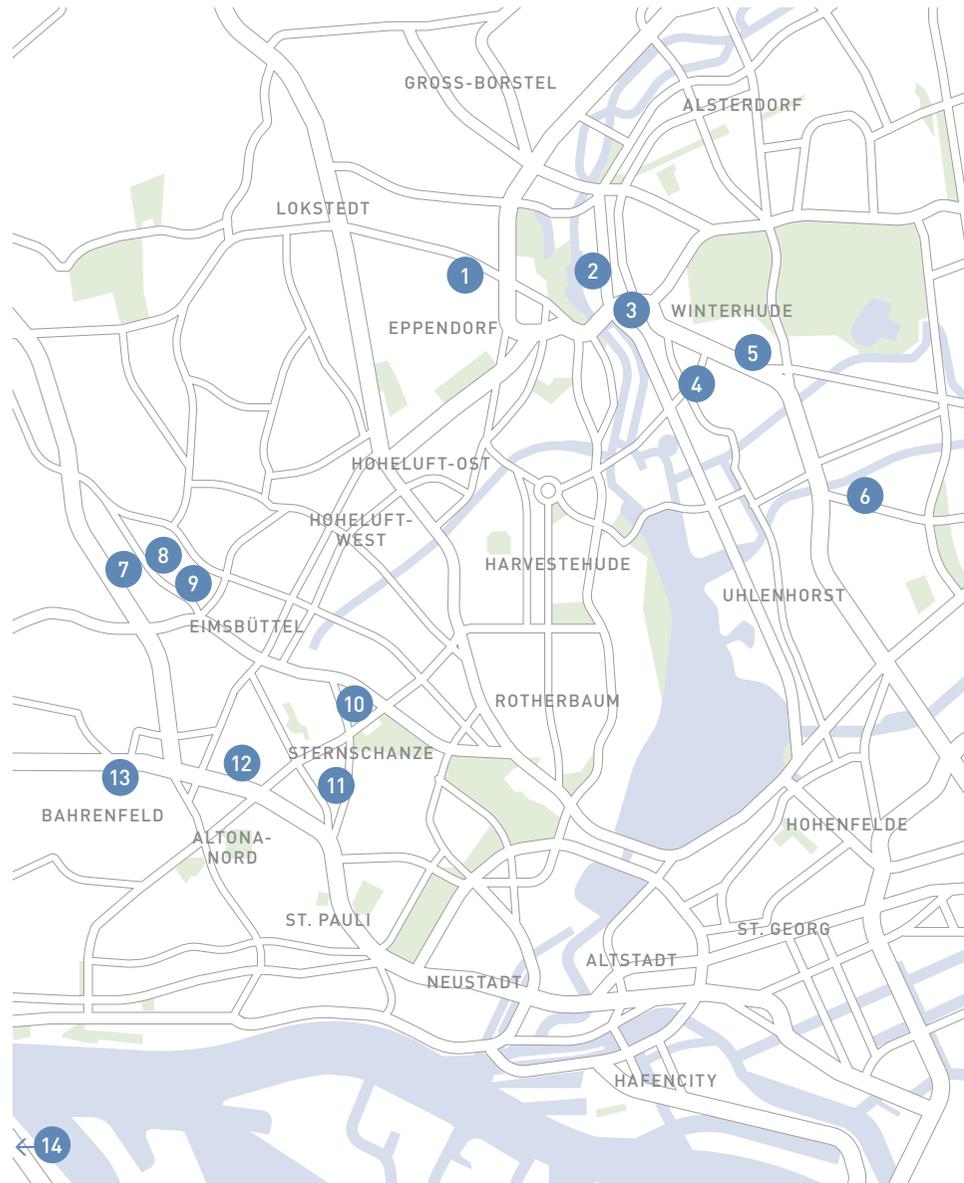
private Bauherren darstellbar, noch durch die öffentlichen Kassen finanzierbar.

Schon die Erhöhung des Anteils öffentlich geförderter Wohnungen von 30 % auf 35 % im Rahmen des gerade geschlossenen Bündnisses für das Wohnen in Hamburg setzt die falschen Akzente. Die reine Baukostenmiete liegt heute bei über 11 €/m². Die Differenz zur Fördermiete von 6,80 €/m² wird durch Steuergelder kompensiert, ebenso die Quersubventionierung auf Kosten der parallel entstehenden, frei finanzierten Miet- und Eigentumswohnungen.

Warum werden die Fördermittel für den Bau von Sozialwohnungen im Rahmen einer unkomplizierten Arbeitsteilung auf dem Wohnungsmarkt nicht auf Saga und die Genossenschaften konzentriert, die mit ihrer Erfahrung die Schaffung bezahlbarer Wohnungen sicherstellen? Damit entfielen die Quersubventionierung durch frei finanzierte Wohnungen – mit der Folge, dass sich mehr Hamburger Haushalte wieder Eigentum innerhalb der Stadtgrenzen leisten könnten. Mit einer Entschlackung der Auflagen zum Bau öffentlich geförderter Wohnungen könnten zudem die Baukosten und damit der Förderbedarf deutlich gesenkt werden.

Summa summarum: Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist da. Das An-

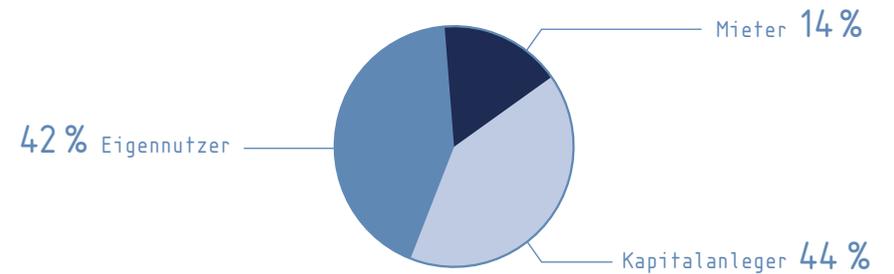
gebot ist weiter knapp – auch durch die Eingriffe der Politik. Die Preise werden weiter steigen, aber vor dem Hintergrund der konjunkturellen Unsicherheiten, nicht mehr so stark. Mit weniger Ideologie und mehr Pragmatismus könnten sich mehr Hamburger den Wunsch nach Wohneigentum erfüllen. Damit würde man eine größere soziale Stabilität schaffen als mit jahrzehntelanger Subventionierung von Mietwohnungen.



Durch ZK Grundinvest verkaufte Eigentumswohnungen 2020 - 2021

Adresse	Stadtteil	Kaufpreis €/m ² (vermietet)	Kaufpreis €/m ² (frei)
1 Wendloher Weg 12-14	Eppendorf	5.514 - 6.391	7.220 - 8.537
2 Lattenkamp 21	Winterhude	4.905 - 6.050	6.585
3 Hudtwalckerstraße 9	Winterhude	-	6.844
4 Maria-Louisen-Straße 106	Winterhude	7.711 - 7.772	7.922 - 8.219
5 Barmbeker Straße 91-93	Winterhude	5.349 - 5.778	6.313 - 7.818
6 Bachstraße 25-27	Barmbek-Süd	5.173 - 5.870	6.603 - 7.800
7 Methfesselstraße 3	Eimsbüttel	6.595 - 7.285	8.065 - 8.320
8 Lappenbergsallee 35	Eimsbüttel	-	7.420
9 Rellinger Straße 56	Eimsbüttel	-	4.851 - 6.014
10 Agathenstraße 9	Eimsbüttel	-	6388
11 Bartelsstraße 74-78	Sternschanze	-	6.834 - 7.103
12 Stresemannstraße 153-155	Altona-Nord	5.178 - 5.535	6.302 - 7.964
13 Bahrenfelder Chaussee 11	Bahrenfeld	-	7.165
14 Norderkirchenweg 60-62	Finkenwerder	3.308 - 3.936	4.196 - 4.463

Erwerberstruktur



ZK Grundinvest GmbH
Bernhard-Nocht-Str. 99
20359 Hamburg

Telefon: +49 40 999 99 77-00
Telefax: +49 40 999 99 77-19
info@zk-grundinvest.de

zk-grundinvest.de