

HAMBURGER MARKT FÜR
EIGENTUMSWOHNUNGEN 2022

ZK Grundinvest



Inhalt

Hamburger Markt für Eigentumswohnungen 2021	4
Eigene Zahlen ZK Grundinvest	9
Finanzierung	15
Rahmenbedingungen für den Hamburger Wohnungsmarkt	17
Kommentar	21
Verkäufe 2020 - 2021 durch ZK Grundinvest	23



Bahrenfelder Chaussee 13

Bahrenfeld

8 Eigentumswohnungen

Aufteilung und Verkauf

durch ZK Grundinvest

2021 MARKIERTE DEN ABSOLUTEN HÖHEPUNKT BEI PREISEN UND UMSATZ

Um es vorwegzunehmen: Die dynamische Entwicklung am Markt für Hamburger Eigentumswohnungen im Jahr 2021, wie sie sich in den Zahlen des Gutachterausschusses widerspiegelt, hat sich nur bis zur Zinswende im März 2022 fortgesetzt. Doch dazu später.

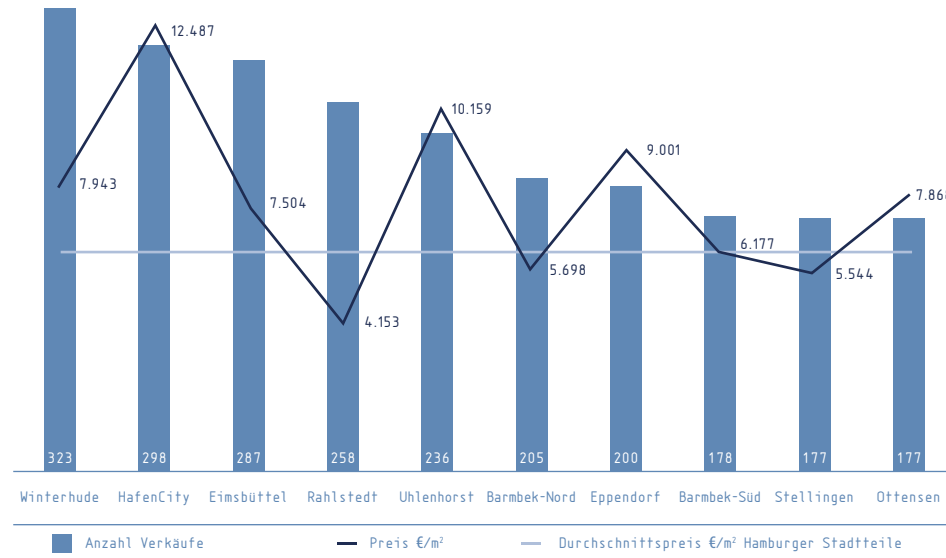
Größter Preissprung seit 15 Jahren

2021 vollzogen die Preise für Hamburger Eigentumswohnungen nach Zahlen des Hamburger Gutachterausschusses den größten Sprung seit über 15 Jahren. Der Durchschnittspreis stieg allein von 2020 auf 2021 um 15 % auf 6.927 €/m². Da sich der Gesamtaufpreis mit gut 9 % weniger stark verteuert hat, sind die verkauften Wohnungen im Durchschnitt offensichtlich kleiner – insbesondere im Neubau. Mit Blick auf die letzten fünf Jahre haben sich Eigentumswohnungen im Neubau und Bestand im Mittel um 50 % verteuert.

2021 verzeichnet die Statistik insgesamt 6.241 Abschlüsse für Neubau- und Be-

1.1 // Verkäufe und Quadratmeterpreise in den Stadtteilen 2021

Die Stadtteile mit den höchsten Verkaufszahlen sind überdurchschnittlich teuer



standswohnungen – 48 oder 0,7 % mehr als im Jahr zuvor – sowie einen um 17 % auf 3,6 Mrd. Euro gestiegenen Umsatz.

Der Preisschub im vergangenen Jahr gründet vor allem auf der Entwicklung im Neubausegment. Die Zahl der Kaufverträge für neue Wohnungen stieg um gut 6 % auf 1.574, der Umsatz hingegen um 41 % auf 1,3 Mrd. Euro. Ein Viertel der Kaufverträge entfiel auf Neubauwohnungen, was aber 37 % des Gesamtumsatzes ausmachte. 2020 lag der Neubauanteil bei den Kaufverträgen bei knapp einem Viertel, der Um-

satzanteil jedoch mit 31 % deutlich höher. Im Trend ist seit 2015 zu beobachten, dass die Zahl der verkauften Neubauwohnungen sinkt. Während etwa die Gesamtzahl der Abschlüsse in den letzten fünf Jahren stabil blieb, ging die Zahl der Kaufverträge für neue Wohnungen um 25 % zurück. Der Preisindex von Eigentumswohnungen erreichte im vergangenen Jahr den Wert 274 – ausgehend von 100 im Jahr 2010.

Teure Stadtteile liegen vorn

Dass die Preise im vergangenen Jahr noch einmal so kräftig zugelegt haben,

ist auch auf die für das Investment ausgewählten Lagen zurückzuführen. Die Stadtteile mit den meisten Verkäufen sind Winterhude (323 Abschlüsse/7.943 €/m² Durchschnittspreis ohne Neubauwohnungen), HafenCity (298/12.487 €/m²) und Eimsbüttel (287/7.504 €/m²). Erst auf Rang vier folgt mit Rahlstedt (258/4.153 €/m²) ein Stadtteil, der deutlich unter dem Mittelwert der Stadtteilpreise von 6.164 €/m² rangiert, die vom Gutachterausschuss ohne Neubauwohnungen erhoben werden.

Der Durchschnittspreis für die zehn Stadtteile mit den höchsten Verkaufszahlen beträgt 7.653 €/m². Der Wert liegt ein Viertel über dem der Top-10-Stadtteile 2020 und 24 % über dem Durchschnittspreis aller Stadtteile 2021. Im Jahr davor übertraf der Mittelwert der Top 10 den aller Stadtteile nur um 13 %.

Der Trend zu teuren bzw. etablierten Stadtteilen wird auch im Vergleich der zehn teuersten mit den zehn günstigsten Stadtteilen (mit mehr als zehn Abschlüssen) erkennbar. So wurden in den zehn teuersten Stadtteilen 23 % (2020: 21 %) aller Verkäufe registriert, in den zehn günstigsten Stadtteilen 9 % (2020: 11 %). Und der Preisanstieg gegenüber 2020 betrug in den Edellagen im Mittel 16 % und in den preiswerten Vierteln nur 10 %.

17 % Umsatzsteigerung im Vergleich zum Vorjahr bei **gleichbleibender Anzahl der Verkäufe**

Durchschnittspreis stieg um 15 % auf 6.927 €/m²



„Dass die meisten Verkäufe in Hamburgs besten Lagen getätigt wurden, zeigt, dass eine lebenswerte Infrastruktur als hoher Wert erkannt wird.“

Laura Urbath
Geschäftsführung
ZK Grundinvest Neubau GmbH

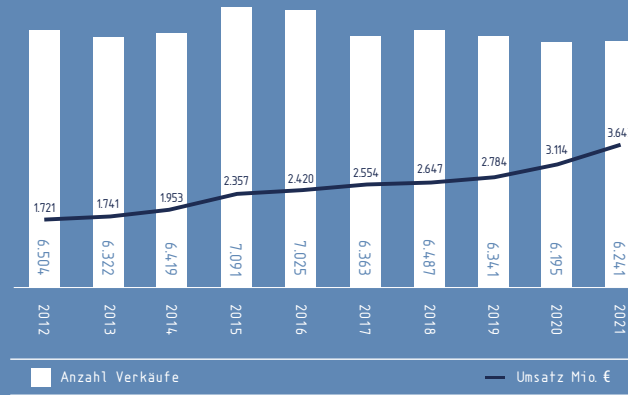
Die HafenCity löste mit einem Preissprung von 34 % auf 12.487 €/m² Harvestehude (3 % auf 11.173 €/m²) als teuersten Stadtteil ab. Ebenfalls im fünfstelligen Preisbereich bewegen sich die Alsterlagen Rotherbaum (16 % auf 10.782 €/m²) und Uhlenhorst (16 % auf 10.159 €/m²). Starke Preiszuwächse wurden auch für Othmarschen (26 % auf 8.390 €/m²) und Eppendorf (21 % auf 9.001 €/m²) notiert. Eppendorf wird im Zehnjahresvergleich (152,8 %) nur von Rotherbaum (153,4 %) übertroffen. Der schwächste Preiszuwachs der zehn teuersten Stadtteile wird für Nienstedten (72 % auf 7.938 €/m²) registriert.

Explosive Preisentwicklung im Süderelberaum

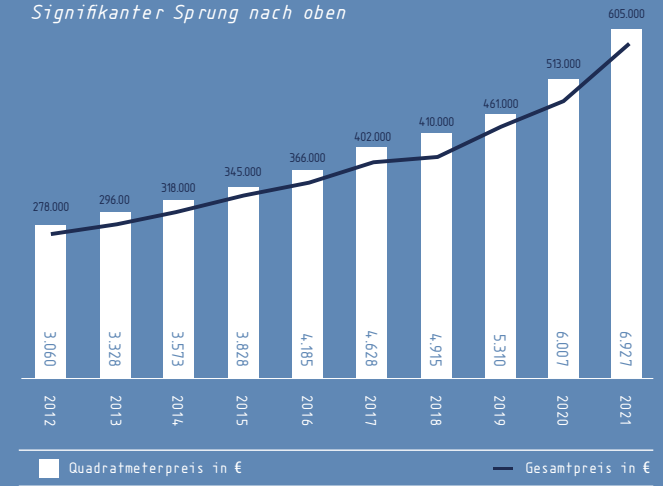
Die zehn günstigsten Stadtteile liegen vor allem im Süden und Osten Hamburgs. Rönneburg ist der einzige Stadtteil in der Statistik 2021 mit einem Durchschnittspreis unter 3.000 €/m², wurde aber mit weniger als zehn Abschlüssen in den obigen Durchschnittsberechnungen nicht berücksichtigt. So reichen die zehn günstigsten Stadtteile von Marmstorf im Süden (3.231 €/m²) bis Billstedt im Osten (4.012 €/m²).

Auffällig sind die erheblichen Zuwächse der Stadtteile im Süderelberaum. War Neu-Graben-Fischbek 2020 mit 2.842 €/m² noch der hamburgweit günstigste Stadtteil, stieg der Durchschnittswert 2021 um zwei Drittel

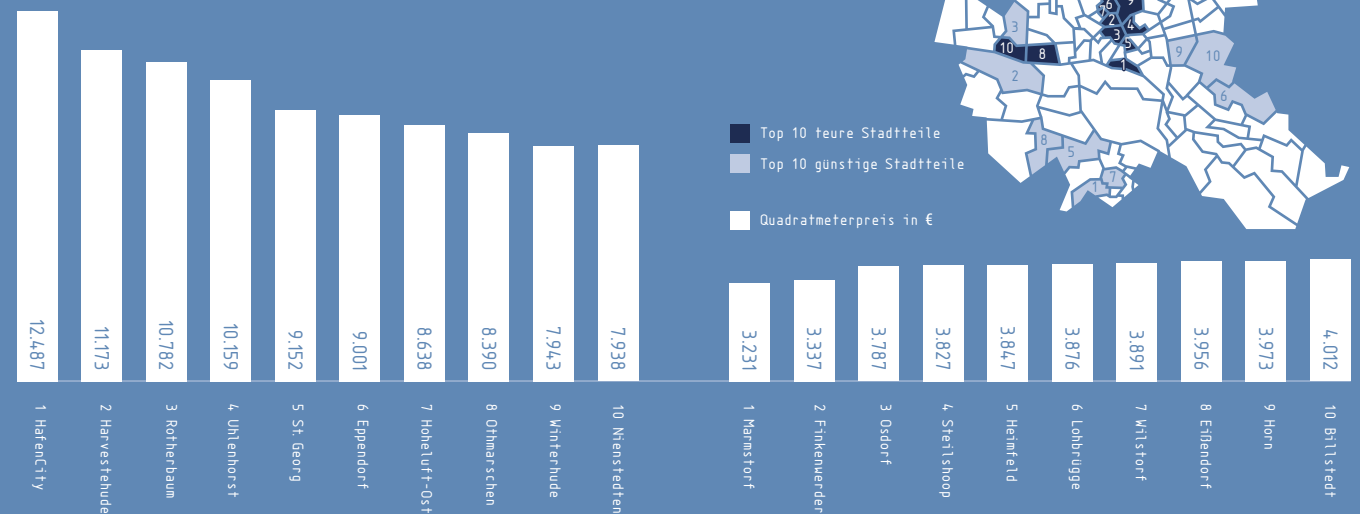
1. 2 // Anzahl Verkäufe und Umsatz 2012 - 2021
Etwas mehr Abschlüsse, viel mehr Umsatz



1. 3 // Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen 2012 - 2021
Signifikanter Sprung nach oben

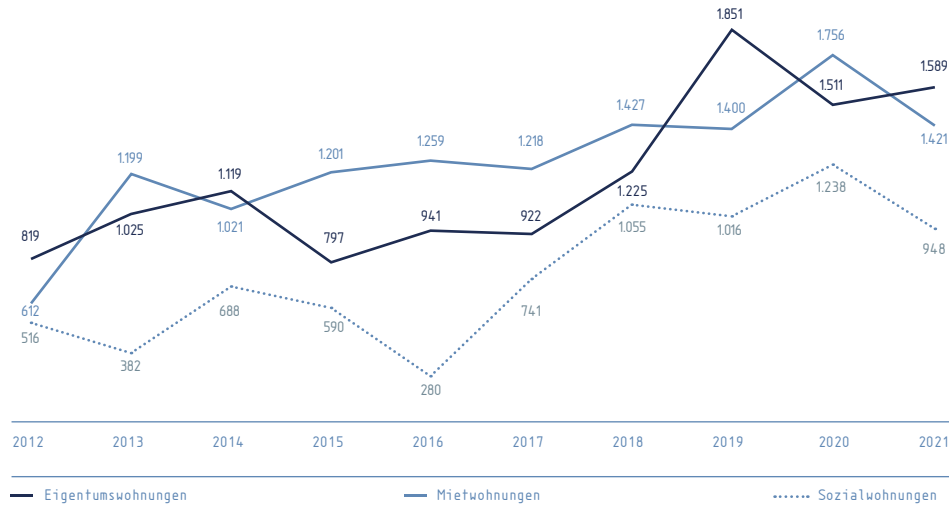


1. 4 // Top 10 der teuersten und günstigsten Stadtteile 2021
Am Wasser teuer, im Südosten günstig



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2022, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

2.1 // NEUBAU: Grundstückspreise für Geschosswohnungsbau 2012 - 2021
 Bauplätze für Eigentumswohnungen 2021 am teuersten



auf 4.712 €/m². Auch in Harburg (38 %) und Wilhelmsburg (27 %) kosten Eigentumswohnungen nun über 4.300 €/m².

2011 war Wilhelmsburg mit 1.109 €/m² noch der günstigste Stadtteil in der Hansestadt. Nach einem Preisplus von 288 % auf 4.311 €/m² zählt der durch die Internationale Bauausstellung 2013 in den Fokus gerückte Stadtteil nun nicht mehr zu den ganz preiswerten Lagen.

Weniger Bauland, höhere Preise

Seit 2016 weisen die Rahmendaten für den Verkauf von Bauland für Geschosswohnungsbau nach unten. Die Zahl der Verkäufe

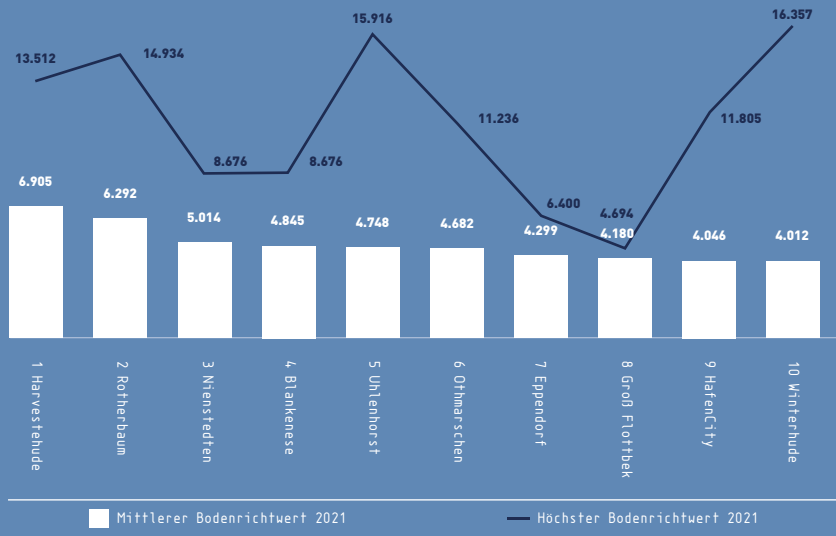
ging um 36 % auf 149 im vergangenen Jahr zurück. Der Flächenumsatz schrumpfte von 819.000 m² auf 270.000 m² – ein Minus von 67 %. Und selbst der Geldumsatz verringerte sich um 40 % auf 380 Mio. Euro.

Mit Blick auf das Bauland für Eigentumswohnungen wird die Statistik des zurückgehenden Neubaus bestätigt (s. auch Wohnungsbau in Hamburg ab Seite 6). Wurden 2011 bis 2020 im Durchschnitt 130.000 m² für den Bau von Eigentumswohnungen verkauft, waren es 2021 nur 56.500 m². Und lag der Geldumsatz im Zehnjahresmittel bei 137 Mio. Euro, so waren es im vergangenen Jahr nur 90 Mio. Euro. Gestiegen ist

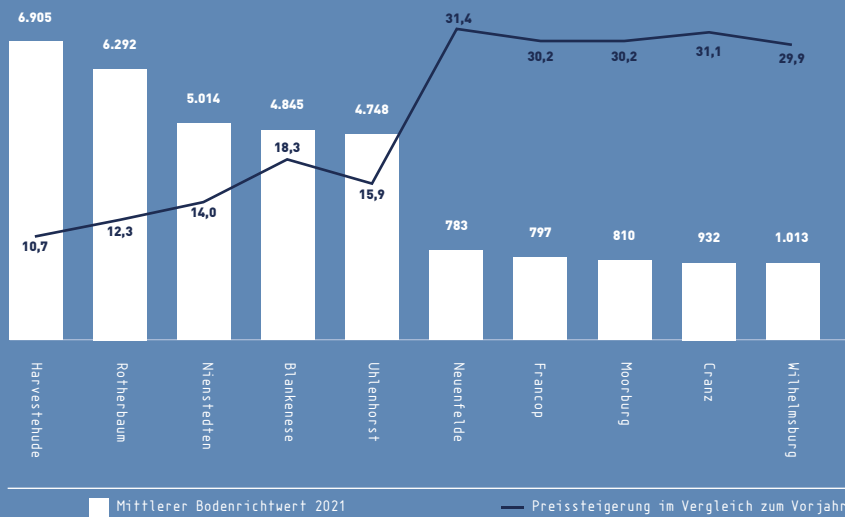


2.2 // Top 10 der Stadtteile mit dem höchsten mittleren Bodenwert pro Quadratmeter Wohnfläche 2021

Höchster Bodenrichtwert in Winterhude ist viermal so hoch wie der mittlere



2.3 // Bodenrichtwert der fünf teuersten und fünf günstigsten Stadtteile 2021
Starke Wertentwicklung in den günstigsten Stadtteilen



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2022, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

hingegen nicht ganz unerwartet der im Durchschnitt erzielte Preis: ein Plus von 5,2 % auf 1.589 €/m² Bauland.

Bauland für Mietwohnungen und Sozialwohnungen günstiger

Dass das nicht selbstverständlich ist, zeigen die Preise für Bauland für frei finanzierte Mietwohnungen, bei denen es von dem bisherigen Höchstwert 1.756 €/m² auf 1.421 €/m² runterging, sowie für öffentlich geförderten Mietwohnungsbau. Auch hier gab es 2020 mit 1.238 €/m² einen Höchstwert. 2021 wurden die Grundstücke für 948 €/m² veräußert.

Bodenrichtwerte steigen in günstigen Stadtteilen stärker

Aussagekräftiger als die hamburgweiten Durchschnittspreise je Quadratmeter Bauland – die zudem durch die Zufälligkeit der jeweils in dem Jahr erworbenen Lagen beeinflusst werden – sind die Bodenrichtwerte für Geschosswohnungsbau auf Stadtteilbene. Hier wird der Preis je Quadratmeter Wohnfläche ausgewiesen. Die Spanne der 33.138 Hamburger Bodenrichtwerte reicht von 577 €/m² in Wilhelmsburg bis 16.357 €/m² in Winterhude.

Während der mittlere Bodenrichtwert für Hamburg insgesamt allein 2021 um 26 % auf 2.457 €/m² Wohnfläche gestiegen ist,

gibt es auch hier eine deutliche Differenzierung zwischen günstigeren und teureren Stadtteilen. Zum Beispiel entspricht der Bodenrichtwert in Harvestehude an der Alster mit 6.905 €/m² fast dem Neunfachen des Wertes von 783 €/m² in Neuenfelde an der Elbe, im südwestlichen Zipfel von Hamburg. 2020 lag dieses Verhältnis sogar beim 10,5-fachen, denn – und das ist die aktuelle Differenzierung – der Bodenrichtwert in Neuenfelde ist binnen eines Jahres um über 31 % gestiegen, während er in Harvestehude „nur“ um 11 % anzog.

Dieses Beispiel spiegelt den Trend. In den zehn Stadtteilen mit den höchsten Bodenrichtwerten gab es 2021 im Mittel ein Plus von 16 %, während die zehn Stadtteile mit den geringsten Richtwerten – wie Wilhelmsburg, Veddel, Steilshoop, Allermöhe – um durchschnittlich über 30 % zulegen.

Damit ist bei Bodenrichtwerten im Vergleich zu den Preisen für Eigentumswohnungen genau der umgekehrte Trend zu beobachten – weil es um verschiedene Käufergruppen geht. Projektentwickler und Bauträger gehen beim Flächenkauf ins Risiko von chancenträchtigen Stadtteilen, während Käufer von Eigentumswohnungen mehrheitlich auf die Sicherheit etablierter Lagen setzen und dafür höhere Preise akzeptieren – wenn sie es können.

IM SCHNITT ÜBER DEM DURCHSCHNITT: ZK GRUNDINVEST

Bei der Auswertung der Verkäufe von 43 Eigentumswohnungen in sieben Stadtteilen zwischen September 2021 und Mai 2022 durch die ZK Grundinvest fällt auf: Im Vergleich zu den Zahlen des Gutachterausschusses werden oft überdurchschnittliche Preise erreicht.

Der bei den 43 verkauften Bestandswohnungen erzielte Durchschnittspreis von 7.099 €/m² liegt deutlich über dem Hamburger Mittelwert des Gutachterausschusses von 6.164 €/m². Dabei ist zu berücksichtigen, dass 29 Wohnungen in Stadtteilen mit überdurchschnittlichen Kaufpreisen veräußert wurden. Die Spanne reicht von 3.303 €/m² für eine vermietete Wohnung in Finkenwerder bis 9.219 €/m² für eine von Eigentümern erworbene Einheit in der Neustadt.

Ein deutliches Preisgefälle gibt es meist zwischen Wohnungen, die Eigentümern erwerben (28 der 43 durch ZK Grundinvest verkauften Wohnungen), und vermieteten Wohnungen (15), die Kapitalanleger (14) oder Mieter (1) kaufen. Diese Differen-

zierung erfolgt bei der Errechnung der Durchschnittspreise der Stadtteile durch den Gutachterausschuss nicht.

In Winterhude allerdings liegt der Mittelwert für die sieben durch ZK Grundinvest an Selbstnutzer verkauften Wohnungen (7.869 €/m²) kaum über dem der drei von Anlegern erworbenen Wohneinheiten (7.688 €/m²). Der Gutachterausschuss weist für 2021 einen Mittelpreis von 7.943 €/m² aus.

Für Lokstedt summieren sich die amtlichen Zahlen auf einen Durchschnittspreis von 6.365 €/m². Die von ZK Grundinvest an Anleger verkauften fünf vermieteten Wohnungen (6.564 €/m²) und die vier von Eigentümern erworbenen Domizile (8.076 €/m²) liegen darüber.

So auch in Eimsbüttel: Hier liegen die erzielten Preise der fünf an Eigentümern verkauften Wohnungen (8.475 €/m²) über dem Wert des Gutachterausschusses (7.504 €/m²), während die von einem Anleger erworbene Einheit (6.158 €/m²) darunterliegt.

In Finkenwerder liegen die fünf an Investoren verkauften Wohnungen (3.541 €/m²) leicht und die eine an Eigentümern veräußerte Einheit (4.662 €/m²) deutlich über der amtlichen Statistik von 3.337 €/m².

In Bahrenfeld (Mittelwert Gutachterausschuss: 5.618 €/m²) wurden fünf Wohnungen an Eigentümern (7.204 €/m²) und in der Neustadt (Gutachterausschuss: 7.330 €/m²) je zwei an Eigentümern (9.125 €/m²) und an Anleger bzw. Mieter (7.413 €/m²) verkauft. In Borgfelde (Gutachterausschuss: 5.266 €/m²) schließlich erwarben bei ZK Grundinvest drei Eigentümern Wohnungen für 7.331 €/m² im Mittel.

Der mittlere Verkaufsfaktor für die 15 vermieteten Wohnungen lag bei 46 Jahresnettokalmmieten – von 33 in Finkenwerder bis 69 in Lokstedt. Bei der Auswertung der von der ZK Grundinvest verkauften Wohnungen im vergangenen Jahr betrug der Faktor noch 43.

Die Wohnungen messen im Mittel 57 m², wobei die selbst genutzten Wohnungen etwas größer und die vermieteten etwas kleiner ausfallen. Bei 80 m² liegt der Wert des Gutachterausschusses.

Zudem veräußerte die ZK Grundinvest 15 von 18 Eigentumswohnungen des Neubauprojektes UHHU in Uhlenhorst. Die Einheiten zwischen 24 m² und 156 m² wurden zu Preisen zwischen 9.296 €/m² und 14.470 €/m² (Penthouse) verkauft. Zum Vergleich: Für Bestandswohnungen in Uhlenhorst ermittelte der Gutachterausschuss für 2021 einen Preis von 10.150 €/m².

Mit 7.099 €/m²
verkaufte ZK Grundinvest
rund 935 €/m² über dem
Hamburger Durchschnitt

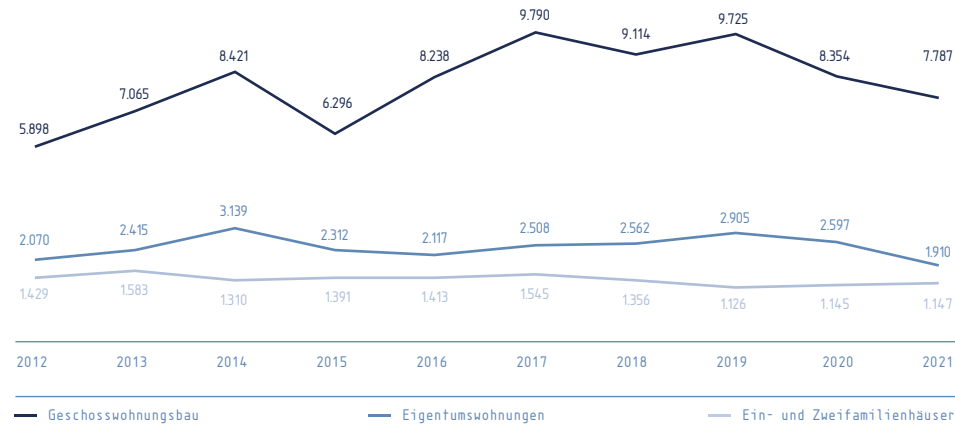
Bandbreite der Verkaufspreise
von ZK Grundinvest:
33 bis 69 Jahresnettokalmmieten
(Mittelwert 46)



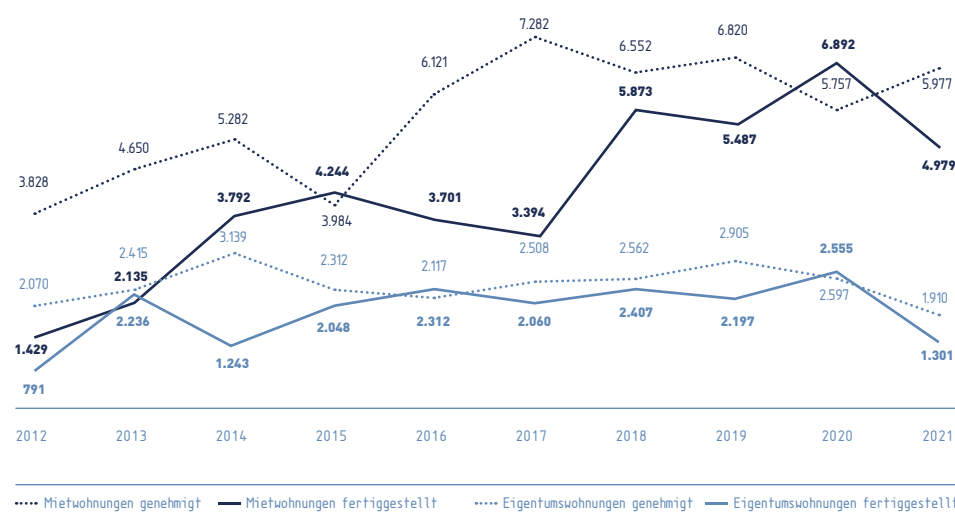
„Der Quadratmeterpreis einer vermieteten Wohnung ist im Vergleich zu einer freien Einheit immer günstiger.“

Nick Schröder
Projektmanager
ZK Grundinvest GmbH

3.1 // NEUBAU: Genehmigungen Miet- und Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser 2012 - 2021



3.2 // NEUBAU: Miet- und Eigentumswohnungen Genehmigungen und Fertigstellungen 2012 - 2021



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2022, Gutachterausschuss für Grundstückspreise

WOHNUNGSBAU: DÜSTERE PERSPEKTIVEN

Die Wohnungswirtschaft sieht aktuell schwarz, was den Wohnungsbau angeht. Die Pandemie hat mit den weltweiten Lockdowns die Lieferketten aus ihrem Rhythmus gebracht (s. auch S. 10 des Marktberichts von 2021). Die vorher bereits eingesetzte Verteuerung von Baumaterialien – Rohstoffe wie verarbeitete Produkte – sowie der sich verschärfende Mangel an Fachkräften haben das Bauen in den letzten zwei Jahren noch einmal deutlich verteuert und verzögert. Hinzu kommen die mit dem Krieg in der Ukraine einhergehende Energiekrise sowie die wachsenden Anforderungen aus dem Klimaschutz bei gleichzeitiger Unklarheit über die künftigen Förderbedingungen. Inflation und Zinswende sind Konsequenzen dieser Entwicklung und verschärfen die Situation zusätzlich.

Baugenehmigungen und Fertigstellungen

In den Statistiken zum Wohnungsbau in Hamburg im vergangenen Jahr spiegeln sich diese Entwicklungen erst in Ansätzen. Am stärksten illustriert die um 30,5 % gegenüber 2020 eingebrochene Zahl fertiggestellter Wohneinheiten die Auswirkungen der Pandemie. Der von Statistik Nord er-

mittelte Wert von 7.836 abgeschlossenen Wohneinheiten unterbietet den Fünfjahresdurchschnitt (2016-2020) von 9.478 um 17 %.

7.336 oder 93 % der Fertigstellungen entfielen auf Wohnungen im Neubau. Hier setzte sich der Rückgang gegenüber dem Vorjahr mit 32 % noch etwas stärker fort. Und mit minus 33 % noch etwas deutlicher schrumpfte die Zahl fertiggestellter Geschosswohnungen auf 6.280 Einheiten. Mit 1.031 nur um 3,4 % hinter dem Wert von 2020 zurück bleibt die Zahl der fertiggestellten Ein- und Zweifamilienhäuser.

Während „nur“ 27 % weniger Mietwohnungen übergeben wurden, sind Eigentumswohnungen überproportional vom Rückgang betroffen. Mit einem Rückgang von 49 % auf 1.301 Neubaueigentumswohnungen halbierte sich ihre Zahl gegenüber 2020 und erreicht nur 56 % des Fünfjahresdurchschnitts.

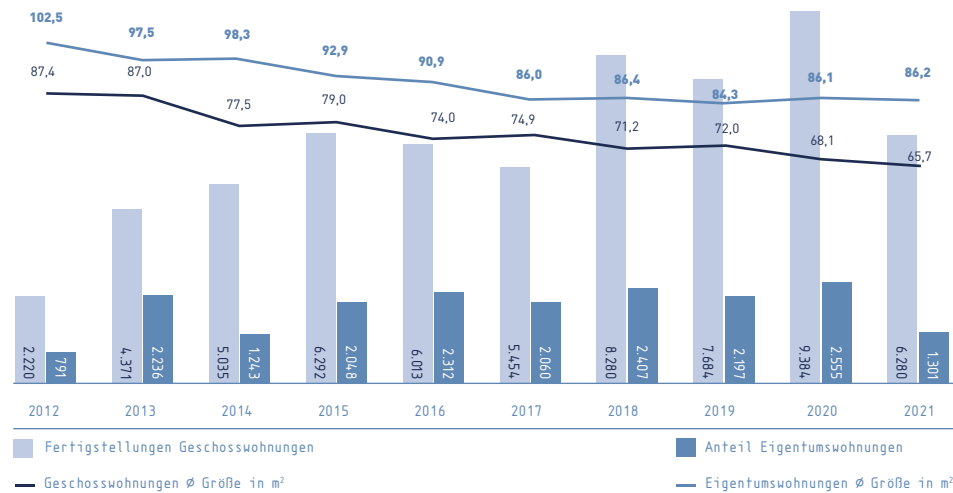
Weniger Baugenehmigungen, größerer Bauüberhang

In der Zahl der 2021 von Statistik Nord ausgewiesenen 9.852 Baugenehmigungen lässt sich bei einem Rückgang von 2,8 % die aktuelle Marktsituation kaum ablesen. Deutlicher ist das Minus von knapp 27 % bei den 1.910 genehmigten Eigentumswohnungen, während es bei den Mietwohnungen



3.3 // NEUBAU: Fertigstellungen und durchschnittliche Wohnungsgröße 2012 - 2021

Anzahl und Größe der Eigentumswohnungen schrumpfen



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2022, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

sogar einen Zuwachs um knapp 4 % auf 5.977 Genehmigungen gab. Der Wert für die Ein- und Zweifamilienhäuser verharrte mit 1.447 auf dem Vorjahresniveau.

Mit Blick auf die Statistik zeigt sich, dass der Rückgang bei den genehmigten Eigentumswohnungen (-27 %) größer ausfällt als bei der Wohnfläche (-23 %) und der Zahl der Gebäude (-20 % auf 220), in denen sie entstehen. Das verweist darauf, dass die mit Eigentumswohnungen genehmigten Immobilien kleiner ausfallen als 2020. Bei Mietwohnungen ist die Entwicklung 2021 umgekehrt: mehr Wohnungen je Gebäude.

Dass genehmigte Wohnungen bereits 2021 in abnehmendem Maße gebaut wurden, belegt der Bauüberhang von 26.532 Wohneinheiten – ein Zuwachs der genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen von knapp 7 %. Wenig überraschend ist der Bauüberhang bei Eigentumswohnungen überdurchschnittlich um knapp 10 % auf 7.002 Einheiten gestiegen. Das ist ein Potenzial für Fertigstellungen bis 2026 auf dem Niveau des vergangenen Jahres – ohne eine einzige weitere Baugenehmigung.

Unterschiede bei der Entwicklung des Bauüberhangs verzeichnet Statistik Nord auch bei den Bauherren. Während der Bauüber-

hang bei Wohnungsunternehmen nur um knapp 3 % auf 16.843 Wohnungen stieg, gab es bei Handel/Banken/Versicherungen ein Plus von 12 % auf 3.389 Wohnungen sowie einen Zuwachs von 10 % bei privaten Bauherren auf 4.397 Wohneinheiten.

108.704 Wohneinheiten wurden 2011 bis 2021 in Hamburg genehmigt, 84.650 fertiggestellt. Der Anteil der Eigentumswohnungen an den Fertigstellungen liegt in diesem Zeitraum bei 24 % – im vergangenen Jahr waren es 17 %. Im Bauüberhang 2021 sind die Eigentumswohnungen mit gut 26 % vertreten.

Umland wächst schneller als Hamburg

Die Bevölkerung Hamburgs ist im vergangenen Jahr um lediglich 1.457 Menschen gewachsen. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,8 Personen ergibt sich daraus ein Wohnungsbedarf von gut 800 Wohnungen. Tatsächlich fertiggestellt wurden jedoch knapp 8.000 – 10-fach über dem Bedarf?

Das Bevölkerungswachstum in Hamburg hat im vergangenen Jahr den niedrigsten Wert seit 1987 erreicht. Vor 35 Jahren lebten knapp 1,6 Mio. Menschen an Elbe, Alster und Bille, heute sind es 1,85 Mio. Prognostiziert wurde 2019 von Statistik Nord ein Wachstum bis knapp 2 Mio. Menschen bis zum Jahr 2040.



Pandemie und Digitalisierung haben das **Homeoffice** zum **festen Bestandteil** der Arbeitswelt gemacht.

Empirica Studie: **Umland der Metropolen** wird als Arbeitsort immer **bedeutender**

18 % Pendler in Hamburg

Metropoles Bevölkerungswachstum ist nicht selbstverständlich

Doch die Parameter ändern sich. Im vergangenen Jahrzehnt (2011 bis 2020) wuchs die Hamburger Bevölkerung um durchschnittlich 14.700 Menschen jährlich. Seit 2015 – dem Höhepunkt des Zuzugs Geflüchteter – weist die Statistik jährlich niedrigere Wachstumsraten aus. Die Pandemie hat die berufliche und private Mobilität zusätzlich gebremst, aber auch durch den Erfahrungsgewinn aus den Lockdowns für neue Fragestellungen hinsichtlich der Kriterien des eigenen Wohnumfeldes gesorgt: mehr Raum zum Arbeiten in der Wohnung, mehr Grün und Abstand außerhalb. Pandemie und Digitalisierung haben die Option des Homeoffice zu einem selbstverständlichen Angebot bei der Mitarbeiterakquise gemacht. Auf welchem Niveau sich die Arbeit daheim oder an einem Third Place, etwa einem Co-Working-Standort nahe der Wohnung, einpendelt, ist noch offen. Ganz sicher hingegen ist: Eine Rückkehr zum Niveau vor der Corona-Krise ist ausgeschlossen.

Empirica stellte im Juni eine Studie vor, nach der das Umland der Metropolen als Arbeitsort immer bedeutsamer wird. Denn bei der Ansiedlung orientieren sich Unternehmen – neben der Verfügbarkeit von Fläche und Verkehrsanbindung – zunehmend daran, wo ihre Beschäftigten bezahlbaren Wohnraum



finden. Das führt einerseits auch dazu, dass ein immer höherer Anteil der Beschäftigten zur Arbeit aus der Stadt ins Umland fährt und andererseits, dass die Mieten und Wohnungspreise im Umland seit Jahren schneller steigen als in der Kernstadt.

Wohnkosten steigen im Umland schneller
Während allerdings in Frankfurt, Düsseldorf oder Stuttgart inzwischen 34 % bis 37 % der Beschäftigten im Umland arbeiten – also auspendeln – sind es in Hamburg nur rund 18 %. Doch bei der Wohnkostenentwicklung folgt Hamburg und sein Umland der be-

schriebenen Entwicklung. In den vergangenen zehn Jahren sind nach Empirica-Daten die Mieten in 30 km bis 50 km Entfernung von der Kernstadt um rund 4 % jährlich gestiegen, in 10 km bis 30 km um 3,5 % und in Hamburg selbst um unter 3 %.

Und der LBS Immobilienatlas 2022 weist aus, dass sich die Angebotspreise für Eigentumswohnungen sowohl im Neubau als auch im Bestand in der schleswig-holsteinischen Nachbarschaft von Hamburg 2021 um je 20 % verteuert haben, während es in Hamburg „nur“ 13 % bzw. 12 % waren. An elf



Bookholtzstraße 14 - 22
Wedel
36 Eigentumswohnungen
Aufteilung und Verkauf
durch ZK Grundinvest

Orten erhöhten sich die Angebotspreise für Bestandswohnungen in Jahresfrist sogar um über ein Viertel. Trotz der deutlichen Sprünge liegen die Preise der zehn teuersten Umlandorte in Schleswig-Holstein immer noch klar unter dem mittleren Hamburger Preisniveau.

Zu wenig große Wohnungen gebaut

Empirica kritisiert in ihrer Erhebung, dass der Mangel an bedarfsgerechten Wohnungsangeboten für junge Familien in Metropolen generell die Abwanderung einer kaufkräftigen und -willigen Bevölkerungsgruppe ins Umland forcieren. Dabei betont Empirica auch, dass nicht allein Zahl und Preis des Wohnungsangebots entscheidend seien, sondern auch die Fehlallokation beim Wohnungsbau des letzten Jahrzehnts. Es seien zu wenig große Wohnungen gebaut worden. 2010 bis 2020 sei die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte in Hamburg um 4,3 % oder 29.500 gewachsen, die Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen hingegen um 16,8 % oder 33.600. Parallel ist der Anteil von Wohnungen mit vier Räumen und mehr – inklusive Küche – seit 2004 von knapp 80 % auf knapp 40 % geschrumpft.

Nach Zahlen von Statistik Nord hat Hamburg 2020 8.980 Menschen an die direkten Umlandkreise verloren. Empirica, die das Umland etwas weiter fasst, kommt für 2020

Eigentumswohnungen
im Hamburger Umland
sind 2021
um 20 % teurer geworden



„Das Angebot von großen Eigentumswohnungen für junge Familien ist in Hamburg zu gering.“

Lisa-Catherine Gottlob
Projektmanagerin
ZK Grundinvest GmbH

Anteil von
4-Zimmer-Wohnungen
in Hamburg seit 2004
von 80 % auf 40 %
geschrumpft



Klaus-Grothe-Straße 16

Borgfelde

10 Eigentumswohnungen

Aufteilung und Verkauf

durch ZK Grundinvest

auf einen Wanderungsverlust von knapp 15.000 Menschen. 2010 waren es noch gut 4.500. Auch der Wanderungssaldo in den deutschen Bundesländern weist aus, dass es 2021 Verluste nur in Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Berlin gab.

Projektentwickler und Bauträger reagieren auf diesen Trend und investieren zunehmend im Umland. So weist bulwiengesa in der Projektentwicklerstudie 2022 darauf hin, dass in den Metropolräumen Düsseldorf und Frankfurt in diesem Jahr bereits annähernd die Hälfte der Immobilieninvestitionen – alle Assetklassen – auf das Umland entfallen. In Berlin sind es 25 %, in Hamburg bisher nur 15 %.

Entwicklung der Mieten

Mit Blick auf die vergangenen zehn Jahre sind nach Zahlen des Instituts Empirica die Angebotsmieten in Hamburg im Vergleich der A-Städte Mitte der 2010er-Jahre mit 1,5 % jährlich zunächst unterdurchschnittlich gestiegen. Aktuell steigen die Mieten jedoch stärker als in den meisten A-Städten. 2021 gab es einen Mietkostenzuwachs von 3,3 %. Nur in Berlin (4,7 %: Aufhebung des Mietendeckels) und Köln (3,9 %: kaum Neubau) fiel er höher aus – wie auch im gesamtdeutschen Durchschnitt von 3,7 %.

Zu dieser Statistik der Angebotsmieten in Hamburg passt auch die Entwicklung des Mietenspiegels. Nach moderatem Anstieg von 2,6 % zwischen 2017 und 2019 gab es 2019 bis 2021 mit einem Plus von 7,3 % auf 9,29 €/m² einen kräftigen und für viele auch unerwarteten Schub – obgleich die rückwirkende Betrachtungszeit von vier auf sechs Jahre erweitert worden war.

Starke Mietpreisanstiege gab es besonders im Bereich der Neubaumieten ab 2016: von 12,4 % auf 14,47 €/m². Die Mieten der ab 2014 errichteten Mietwohnungen unterliegen nicht der Mietpreisbremse.

Gleichwohl stiegen mit 8,6 % auf 8,80 €/m² überdurchschnittlich auch die Mieten der Wohnimmobilien aus den Nachkriegs-Baujahren 1948 bis 1960. Hier greift die Umlage der Modernisierungsarbeiten. Aufgrund der verstärkten Anstrengungen für den Klimaschutz auch im Bereich der energetischen Sanierung wird die Modernisierungsumlage auch in den nächsten Jahren ein starker Mietpreistreiber bleiben – insbesondere angesichts der auch hier greifenden Preissteigerungen für Baumaterialien und Personal.



FINANZIERUNG: ZEITENWENDE DURCH ZINSERHÖHUNG UND INFLATION

Auf die Optionen, Immobilien jenseits der klassischen Kombination aus Eigenkapital und Fremdkapital von der Haus- oder Hypothekenbank zu finanzieren – etwa durch

Mezzanine-Kapital oder Crowdfunding – geht unser Marktbericht 2021 (S. 14) ausführlich ein. Erheblich geändert haben sich die Zinskonditionen. Inflation samt Zinswende machen den Scholz´schen Terminus der „Zeitenwende“ zu einem geflügelten Wort.

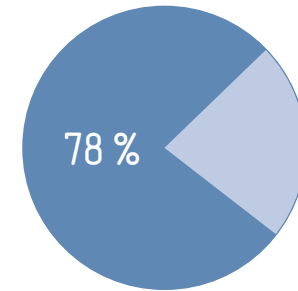
Kapitalanleger und Eigennutzer

Einen anschaulichen Einblick in das Finanzierungsverhalten von Kapitalanlegern und Eigennutzern beim Kauf von Hamburger Eigentumswohnungen gibt eine Übersicht des Baufinanzierungsberaters Hüttig & Rompf für das Zeitfenster 2021. Basis sind die Daten der dort finanzierten Vorhaben von Eigennutzern und Kapitalanlegern.

Insgesamt verteilen sich die Kunden bei der Wohnimmobilienfinanzierung bei Hüttig & Rompf auf 78 % Eigennutzer und 22 % Anleger. Dabei legen die Kapitalanleger ihren Fokus deutlich auf Eigentumswohnungen, die 76 % der gekauften Objekten ausmachen.

Ins Auge fällt bei der Finanzierungsstatistik von 2021, dass entsprechend der Einkommensgruppe der Käufer der Kaufpreis des Anlegers bei 53 % bis 55 % liegt. So investieren Eigennutzer mit einem Haushaltsnettoeinkommen von 3.000 bis 5.000 Euro monatlich im Mittel 489.000 Euro (plus 9 % im Vergleich zu 2020/2021) in eine Eigentumswohnung, während Anleger knapp 260.000 Euro (+ 4 %) ausgeben. Bei einem Haushaltsnettoeinkommen von 5.000 bis 8.000 Euro gibt es ein Verhältnis von 627.000 Euro (+ 6 %) zu 344.000 Euro (+ 13 %) und bei über 8.000 Euro Einkommen sind Eigennutzer bereit, im Mittel 956.000 Euro (+ 16 %) zu investieren, während Anleger 529.000 Euro (+ 29 %) einsetzen.

Dass die Immobilienpreise bei den wohlhabenden Käufern die deutlich größten Sprünge machen können, stützt die Statistik des Gutachterausschusses, nach der die Preise für Eigentumswohnungen in guten und bevorzugten Lagen im Trend im vergangenen Jahr überdurchschnitt-



Anteil der **Eigennutzer** beim Kauf einer mit **Hüttig & Rompf** finanzierten Eigentumswohnung **liegt bei 78 %¹**

Durchschnittlicher Kaufpreis der Anleger **über 53 %** unter dem der Eigennutzer¹

Finanzstarke Käufer investierten verstärkt in **guten und bevorzugten Lagen**

¹Quelle: Hüttig & Rompf AG, 2021

Tilgungssatz ist bei Anlegern stärker gesunken als bei Eigennutzern



FED plant Leitzins von bis zu 3,5 % bis Ende 2022

EZB peilt Leitzins von 0,75 % zum Jahresende an

Bestzinsen für 10-jährige Hypothekendarlehen haben sich im 1. HJ 2022 verdreifacht

lich gestiegen sind. Das bestätigt auch die Hüttig & Rompf-Erhebung, nach der Erwerber von Wohnungen im Preissegment ab 800.000 Euro einen evident höheren Eigenkapitalanteil aufbringen als Käufer von Wohnungen im Wert bis 100.000 Euro.

Gesunken ist der bei Hüttig & Rompf vereinbarte Tilgungssatz – bei Anlegern stärker als bei Eigennutzern. So tilgen Eigennutzer in der jüngsten Erhebung im Mittel 2,75 % gegenüber 2,9 % im Zeitraum 2020/2021. Bei Anlegern sank der Tilgungssatz von 3 % auf 2,6 % stärker. Diese Entwicklung wird 2022 aufgrund der gestiegenen Zinsen nochmal deutlich an Bedeutung gewinnen, denn die Eigengeldquoten werden sich wie auch in den Vorjahren nicht ändern. Und obgleich wir gegenüber dem letzten Jahr eine deutliche Steigerung der Zinsen erleben, befinden wir uns nach wie vor in einer Niedrigzinsphase. Umso wichtiger ist im Hinblick auf diese Entwicklung eine umfangreiche, professionelle Finanzierungsberatung, damit dem Kauf der Immobilie nichts im Wege steht.

Zinsentwicklung

Wohin sich die Zinsen auch in Europa entwickeln könnten, illustrieren die Zinsschritte der US-amerikanischen Notenbank FED. Im Juni 2022 erhöhte sie die Leitzinsen um 0,75 % auf eine neue Spanne

von 1,5 % bis 1,75 %. Bis zum Jahresende 2022 soll ein Niveau von bis zu 3,5 % dazu beitragen, die Inflation zu bremsen. Die lag im Juni in den USA bei 8,9 %.

EZB im Spagat zwischen Preisregulation und Staatsfinanzierung

In der EU lag die Inflation im selben Zeitraum mit 8,1 % kaum niedriger. Die Europäische Zentralbank (EZB) jedoch kann sich nur zögerlich von ihrem Narrativ einer temporären Inflation lösen. Im Juni 2022 entschied sie, den Leitzins zur nächsten Sitzung am 21. Juli um 0,25 % zu erhöhen – die erste Zinserhöhung seit elf Jahren. Und sie stellt den milliardenschweren Ankauf staatlicher Anleihen zum 1. Juli ein. Für Ende des Jahres wird ein weiterer Zinsschritt um 0,5 % in Aussicht gestellt. Experten bezweifeln, dass diese vergleichsweise kleinen Schritte ausreichen, um den Preisauftrieb zu stoppen.

Allein in Deutschland wurden nach Zahlen des Kieler Instituts für Weltwirtschaft durch die Einschränkungen beim Einkauf, in der Freizeitgestaltung und bei Reisen in den beiden Pandemie Jahren 200 Mrd. Euro gespart – etwa 10 % der jährlichen Konsumausgaben. Nach weitestgehender Aufhebung der Einschränkungen wird die Inflationsmaßgeblich durch die in zwei Jahren aufgestaute Kaufkraft getrieben. Hinzu kommt – und da ist der Einfluss der Notenbanken

übersichtlich – die Verteuerung der Energie durch den Krieg in der Ukraine sowie die steigenden Preisen in unterschiedlichsten Bereichen durch die gestörten Lieferketten.

Dass die EZB der Inflation mit kräftigen Zinserhöhungen – wie in den USA oder Großbritannien – nicht energischer entgegentritt, liegt an der Doppelfunktion der Leitzinspolitik seit der Finanzkrise. Der niedrige Leitzins hat zu einer erheblichen Entlastung insbesondere der hochverschuldeten EU-Mitgliedsstaaten Italien und Griechenland geführt. Italiens Schuldenberg entspricht etwa 25 % der Gesamtschulden aller EU-Mitgliedsstaaten. Jede Zinserhöhung hat hier gravierende Auswirkungen auf die staatliche Liquidität und Handlungsfähigkeit.

Hypothekenzinsen bereits vor der Leitzinserhöhung gestiegen

Bereits deutlich vor der tatsächlichen Leitzinserhöhung hatten die Banken die Hypothekenzinsen durch Liquiditäts- und Risikoaufschläge erheblich erhöht. Der 10-Jahres-Swap ist von 0,13 % am 1. Dezember 2021 auf 2,6 % Mitte Juni gestiegen – um Faktor 20. Die Bestzinsen für zehnjährige Hypothekendarlehen haben sich in dieser Frist auf ebenfalls 2,6 % etwa verdreifacht. Bis zum Ende 2022 wird eine weniger dynamische Entwicklung erwartet, aber ein weiterer Anstieg auf rund 3 %.

RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN WOHNUNGSMARKT



Tornberg 30 a-e

Klein-Borstel

15 Eigentumswohnungen

Aufteilung und Verkauf

durch ZK Grundinvest

AB 2023: HAMBURG ERHÖHT DIE GRUNDERWERB- STEUER

Zum 1. Januar 2023 wird Hamburg die Grunderwerbsteuer von 4,5 % auf 5,5 % erhöhen. Unter dem Vorbehalt, dass die Gesetzgebung im Bund bis dahin die Differenzierung der Grunderwerbsteuer erlaubt, ist in Hamburg ein auf 3,5 % abgesenkter Steuersatz für junge Familien, öffentlich geförderten Wohnungsbau sowie Baugemeinschaften und Erbbaurechtsflächen vorgesehen.

Im Jahr 2021 zog Hamburg Grunderwerbsteuer in Höhe von 620 Mio. Euro ein – 17 % mehr als 2020 und 36 % über dem Wert von 2017. Die prognostizierten Mehreinnahmen von gut 130 Mio. Euro sollen in den Bereich Stadtentwicklung und Wohnen zurückfließen – etwa für die Erschließung und Infrastruktur der großen Stadtentwicklungsprojekte oder die Förderung der Wohnungswirtschaft bei der Umsetzung von Auflagen zum Klimaschutz.

Finanzminister Christian Lindner (FDP) hat den Vorschlag einer Differenzierung der

Grunderwerbsteuer an die Bundesländer verschickt, denn es ist eine Ländersteuer, die jedoch auf Bundesebene gesetzlich geregelt wird.

Grundsteuerreform

Mit der Novellierung der 2018 vom Bundesverfassungsgericht für rechtswidrig erklärten Struktur der Grundsteuer wird es inzwischen auch in Hamburg konkret. Hamburg nutzt die im Bundesgesetz zur Neuaufstellung der Grundsteuer vorgesehene Länderöffnungsklausel, um ein für Immobilienbesitzer und städtische Verwaltung möglichst einfaches Procedere zu ermöglichen. Das Wohnlagemodell nutzt primär die Grundstücks- und Gebäudeflächen zur Berechnung – differenziert nach nur zwei Lagen. Ein Blick in den Grundbuchauszug bietet die wesentlichen Informationen, die vom 1. Juli bis 31. Oktober 2022 im Rahmen einer Grundsteuererklärung abgegeben werden müssen.

Zielstellung für die Hamburger Entscheidung zum Wohnlagemodell war nicht nur das relativ einfache Handling, sondern auch Aufkommensneutralität. 2021 lag das Aufkommen aus der Grundsteuer B bei 495 Mio. Euro. Nach einer Mitteilung des Senats aus dem April 2022 bleibt der Hebesatz für die Grundsteuer B weiterhin bei 540 % – wie schon seit 2005.



Neueingeführte
Grundsteuer C
soll Bebauung
brachliegender Grundstücke
attraktiver machen

Städtische Grundstücke
sollen wesentlich häufiger
im Erbbaurecht
vergeben werden

Novelliertes
Erbbaurecht
sieht **Zinssatz**
von **1,5 %** vor

Die Grundsteuererklärung für Besitzer von Hamburger Eigentumswohnungen ist weitgehend identisch mit der von z. B. Einfamilienhäusern: Name des Eigentümers, Grundsteuernummer (steht auf dem letzten Grundsteuerbescheid), Anschrift, Größe des Grundstück (s. Grundbuch) und bei Eigentumswohnungen der Miteigentumsanteil gemäß WEG, Wohn- und Nutzfläche sowie die Information, ob es sich um eine öffentlich geförderte Wohnung oder ein Baudenkmal handelt.

Neu eingeführt werden soll die Grundsteuer C, um die Bebauung brachliegender, baureifer Grundstücke attraktiver zu machen.

Erbbaurecht

Rot-Grün hat im Koalitionsvertrag festgelegt, dass die Vergabe von städtischen Grundstücken „künftig wesentlich stärker als bisher im Erbbaurecht erfolgen“ soll. Die Entscheidungen sollen im Einzelfall getroffen werden, wie Finanzsenator Andreas Dressel (SPD) wiederholt formuliert hat.

Im Trend ist es so: Je zentraler ein Grundstück liegt und je stärker es mit anderen städtischen Flächen verflochten ist, desto wahrscheinlicher wird die Vergabe im Erbbaurecht. Flächen für den Bau von Eigentumswohnungen werden überwiegend verkauft – auch um Erlöse zu generieren.



Neubauprojekt UHHU

Uhlenhorst

18 Eigentumswohnungen

Marketing und Vertrieb

durch ZK Grundinvest Neubau GmbH

Hamburg hat das Erbbaurecht in den vergangenen Jahren novelliert und etwa den Zinssatz auf 1,5% abgesenkt. Dieses Niveau soll trotz der aktuell steigenden Hypothekenzinsen gehalten werden. Zudem gibt es inzwischen 100% Entschädigung bei Heimfall – also die Entschädigung für das Gebäude, wenn der Grundstückseigentümer den Erbbaurechtsvertrag nicht verlängert. Und die Laufzeit wurde auf 100 Jahre verlängert – zuzüglich Verlängerungsoption.

Ungeachtet dessen steht die Immobilienwirtschaft dem Erbbaurecht weiterhin grundsätzlich skeptisch gegenüber – auch deshalb, weil trotz vieler Verbesserungen zur Besicherung bei Banken ein Erbbaurechtsgrundstück weiterhin nicht im gleichen Maße als Sicherheit bei Finanzierungen eingesetzt werden kann.

Vorkaufsrecht

Im November 2021 urteilte das Bundesverwaltungsgericht, das Vorkaufsrecht in



Lottestraße 13 – 17

Lokstedt

18 Eigentumswohnungen

Aufteilung und Verkauf

durch ZK Grundinvest

Milieuschutzgebieten könne nicht mehr mit der Annahme begründet werden, dass der Käufer künftig Absichten verfolgen werde, die der Erhaltungssatzung zuwiderliefen. Entscheidend sei der Status der Nutzung beim Verkauf. Damit entfällt die Praxis, dass sich Käufer durch die Unterzeichnung einer sogenannten Abwendungserklärung verpflichten, auf teure Modernisierungen oder die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu verzichten.

Von 2020 bis zum Mai 2022 hat Hamburg in 199 Fällen ein Vorkaufsrecht geprüft. Zu einer Einigung kam es bei 126 Vorgängen (63 %), zu einer Ausübung des Vorkaufsrechts in immerhin 73 Fällen. 25 der ausgeübten Vorkaufsrechte betreffen Soziale Erhaltungsgebiete, 19 sind bestandskräftig. Da die Rechtsgrundlage fehle, so die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, sei 2022 noch kein Vorkaufsrecht in Sozialen Erhaltungsgebieten ausgeübt worden.

Soziale Erhaltungsverordnung

Die Soziale Erhaltungsverordnung weist Milieuschutzgebiete aus, in denen die dort Wohnenden vor Verdrängung durch steigende Wohnkosten geschützt werden sollen. Daher sind Maßnahmen wie Modernisierungen oder die Aufteilung eines Zinshauses in Eigentumswohnungen genehmigungspflichtig – wie inzwischen in ganz Hamburg (s. u.).

Zurzeit gibt es 16 Erhaltungsgebiete mit 317.000 Einwohnern. Geprüft wird aktuell der Erlass eines weiteren Sozialen Erhaltungsgebietes im Stadtteil Borgfelde mit 9.000 Menschen. Eine Plausibilitätsprüfung für die Einrichtung eines Erhaltungsgebietes in Hamm, im westlichen Horn sowie im südlichen Reiherstiegviertel in Wilhelmsburg fiel im vergangenen Jahr negativ aus.

Genehmigungspflicht für die Aufteilung in Eigentumswohnungen

Der Hamburger Senat hat im November 2021 die „Verordnung zur Einführung einer Genehmigungspflicht für die Bildung von Wohneigentum“ beschlossen. Damit ist hamburgweit die Umwandlung von Zinshäusern in Eigentumswohnungen genehmigungspflichtig. Dies galt bisher nur in Milieuschutzgebieten mit einer Sozialen Erhaltungsverordnung. Rot-Grün setzte damit eine Option des im Juni 2021 im Bund in Kraft getretenen Baulandmobilisierungsgesetzes um.

Die Genehmigungspflicht greift für Zinshäuser mit mehr als fünf Wohnungen und gilt in ganz Hamburg – mit Ausnahmen bei Auseinandersetzungen über die Verteilung des Erbes, wenn Familienangehörige des Eigentümers Wohnungen zur eigenen Nutzung erwerben oder Zwei Drittel der

2022 bisher noch
keine Ausübung
von Vorkaufsrecht
in Sozialen Erhaltungsgebieten

Hamburg: 16 Erhaltungsgebiete
mit 317.000 Einwohnern,
Borgfelde wird
aktuell geprüft



Aufteilung von Zinshäusern
in Eigentumswohnungen
seit November 2021
in ganz Hamburg
genehmigungspflichtig

Bei Gebäuden ohne Energiestandard sollen **Vermieter bis zu 90 % der CO₂-Kosten** tragen

Kappung der KfW-55-Förderung geht zu Lasten des Wohnungsbaus



Geplante **Absenkung des Energiestandards** von EH-70 auf EH-55 wird von der Wohnungswirtschaft **heftig kritisiert.**

Wohnungen an die derzeitigen Mieter veräußert werden.

Bei der Entscheidung für eine Genehmigungspflicht der Aufteilung wurde als Datengrundlage die Zahl der 2015 bis 2019 ausgestellten „Abgeschlossenheitserklärungen“ herangezogen. Mit einer solchen Bescheinigung bestätigt die Baubehörde, dass Wohnungen in einem Gebäude bautechnisch voneinander getrennt sind – Voraussetzung für einen Verkauf. 14.777 Abgeschlossenheitsbescheinigungen wurden in dieser Frist ausgestellt, davon nur 588 in Gebieten mit Sozialer Erhaltungssatzung.

WOHNUNGSPOLITIK DES BUNDES

CO₂-Abgabe

Vermieter sollen sich ab dem 1. Januar 2023 am CO₂-Preis auf Öl und Gas beteiligen. Das von der Ampel-Regierung beschlossene Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) kriecht auf Basis der CO₂-Emissionen eines Gebäudes eine zehnstufige Staffelung zur Verteilung der CO₂-Kosten. Bei Gebäuden mit schlechter Klimabilanz werden Vermieter mit bis zu 90 % an den CO₂-Kosten beteiligt, bei einem den Energiestandard entsprechendem Effizienzhaus 55 (EH 55) zahlen nur die Mieter. Diese Diffe-

renzung soll die Vermieter zur Investition in die energetische Sanierung motivieren und die Mieter zum Energiesparen.

Um die Einstufung zu erleichtern, fordert der Immobilienverband ZIA Zentraler Immobilienausschuss, sich an den Daten in den Energieausweisen zu orientieren. Die Bundesregierung will dies prüfen. Der BFW Nord wirft die grundsätzliche Frage auf, wie zielführend es ist, wieder auf das einzelne Gebäude zu schauen, statt auf die Klimabilanz und die klimaneutrale Energieversorgung von Quartieren zu achten.

KfW-Förderung und Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Zu den gravierendsten negativen Interventionen der Politik zu Lasten des Wohnungsbaus seit Langem zählt die Wohnungswirtschaft die vorzeitige Kappung der KfW-55-Förderung Ende Januar durch das von den Grünen geführte Wirtschaftsministerium. Und das dreistündige „Windhundrennen“ am 20. April um die nachgeschossene Milliarde Euro Förderung hat den Eindruck eher verschlimmert als verbessert.

Zum kommenden Jahr soll die KfW-Förderung grundsätzlich neu sortiert werden. Hier kritisiert die Wohnungswirtschaft den Ansatz der Ampel-Regierung, mit der No-

vellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zum 1. Januar 2023 den EH-55-Standard verpflichtend zu machen – vor allem aus zwei Gründen.

Erstens führt die Absenkung des Neubaustandards von EH-70 auf EH-55 nach Berechnungen des ZIA nur zu einer CO₂-Reduktion von 0,5 Mio. t CO₂, kostet aber 430 Mio. Euro. Nach Auswertungen von Dietmar Walberg von der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen führen Standards unterhalb des EH-70-Niveaus im Neubau und EH-115 im Bestand nur rechnerisch zu höherer Energieeffizienz – bei gleichzeitig hohen Investitionen.

Zweitens setzt die Wohnungswirtschaft zur Verbesserung der Energieeffizienz auf Quartierslösungen mit einer auf erneuerbaren Energien basierenden Sektorkopplung von Elektrizität, Wärme- und Kälteversorgung sowie Mobilität. Hierbei würde es ein CO₂-Budget für Wohnungsbestände und Quartiere geben, mit dem technologieoffen, effizienz- und kostenoptimiert gearbeitet würde.



Cornelius Jebe

Geschäftsführender Gesellschafter

ZK Grundinvest GmbH

DIE SCHAFFUNG VON WOHNEIGENTUM WIRD IN HAMBURG WEITERHIN DISKRIMINIERT

2021 war ein sehr dynamisches Jahr am Markt für Eigentumswohnungen. 2022 ist anders. Die Zahlen des Gutachter-

ausschusses belegen, wie außerordentlich begehrt Eigentumswohnungen im vergangenen Jahr waren – im Neubau wie im Bestand. Die bereits erläuterten Einflussfaktoren – Pandemie samt steigender Kosten für Baumaterial und Personal, politische Fehlentscheidungen zur Wohnungsbauförderung, teure und knappe Grundstücke, Inflation samt Zinswende, Krieg samt Energiekrise – haben in ihrer Kulmination die Rahmenbedingungen am

Wohnungsmarkt in einer atemberaubend kurzen Zeitspanne verändert.

Noch im vergangenen Jahr motivierten niedrige Zinsen sowie Strafzinsen dazu, in der Pandemie angespartes Kapital auch bei deutlich steigenden Preisen in Immobilien zu investieren. Nicht nur die starke Nachfrage sorgte für steigende Preise, sondern auch die Verknappung auf der Angebotsseite. Die Zahl fertiggestellter Neubaeigentumswohnungen sank – auch pandemiebedingt – um die Hälfte, und gleichzeitig führte Hamburg die Genehmigungspflicht für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ein.

Starke Nachfrage von Eigentümern auch 2022

Etwa zum Jahreswechsel stiegen sowohl Inflation als auch Hypothekenzinsen deutlich. Damit differenzierte sich die Entwicklung am Markt für Eigentumswohnungen. Weiterhin eine starke Nachfrage gibt es von Eigentümern für freie Neubau- oder Bestandswohnungen in guten Lagen. Die potenzielle Käufergruppe ist eigenkapitalstark und von den steigenden Zinsen weniger betroffen. Käufer mittlerer und schwächerer Lagen reagieren auf die aus dem Zinsanstieg folgende höhere monatliche Belastung sensibler – und ziehen sich nicht selten vom Kauf zurück.

Ebenfalls verdüstert haben sich die Rahmenbedingungen für Kapitalanleger. Obwohl die für Anleger interessanten vermieteten Wohnungen oft 1.000 bis 2.000 €/m² günstiger sind, bevorzugen Banken bei der Finanzierung Eigennutzer. Die Beleihungswertverordnung sieht vor, dass Anleger belegen müssen, dass sie die Finanzierung aus den Erträgen decken können – bei steigenden Zinsen und Kauffaktoren oberhalb der 35-fachen Jahresnettokaltmiete ein ambitioniertes Unterfangen.

Bestand rückt stärker in den Fokus

Vor diesem Hintergrund werden von Bauträgern Projekte in „Chancenlagen“ zunehmend auf Eis gelegt. Gerade diejenigen Entwickler, die sich noch vor wenigen Monaten im Bieterwettbewerb mit einem hohen Grundstückseinstand in weniger etablierten Lagen durchgesetzt haben, stoßen nun auf Vertriebs- und Finanzierungsschwierigkeiten – von der unübersichtlichen Kalkulation der Baukosten und der Bauzeit mal ganz abgesehen.

Obwohl Geldinstitute mit Blick auf die deutlich steigenden Energiekosten sowie die ebenfalls steigenden ESG-Anforderungen bevorzugt energieeffizienten Neubau finanzieren, sorgen die genannten Kalkulationsrisiken dafür, dass der Bestand in den nächsten Jahren stärker in den Fokus der Käufer rückt.

Der Bestand an Eigentumswohnungen wird durch den schrumpfenden Neubau sowie die Restriktionen bei der Aufteilung von Zinshäusern deutlich langsamer wachsen. Gleichzeitig gibt es weiterhin eine starke Nachfrage aus gut verdienenden urbanen Milieus, die zudem während der Pandemie-Phase „unfreiwillig“ zusätzliches Eigenkapital angesammelt haben. In der Konsequenz erwarten wir wieder ansteigende Preise für Eigentumswohnungen, besonders in den ohnehin begehrten Lagen. Forciert wird diese Nachfrage auch durch die künftig wieder deutlich stärker steigenden Mieten. Hier greift die Umliegung von Modernisierungskosten und steigenden Energiekosten – wie auch der Rückgang beim Neubau.

Plädoyer für die Förderung des Wohneigentums

Angesichts dieser Konstellation ist es für uns noch weniger verständlich, warum die Schaffung von Wohneigentum auch in Hamburg weiterhin diskriminiert wird. Gerne würden wir, dass mit der beschlossenen Erhöhung der Grunderwerbsteuer – die in der aktuellen Situation äußerst kontraproduktiv für den Wohnungsbau ist – die Erstausrüstung junger Familien mit eigenen vier Wänden begünstigt werden soll. Allerdings werden die dort gewonnenen wenigen Tausend Euro rasch durch die Preiserhöhungen kompensiert, die aus der

künstlichen Verknappung von Eigentumswohnungen etwa in Sozialen Erhaltungsgebieten folgen.

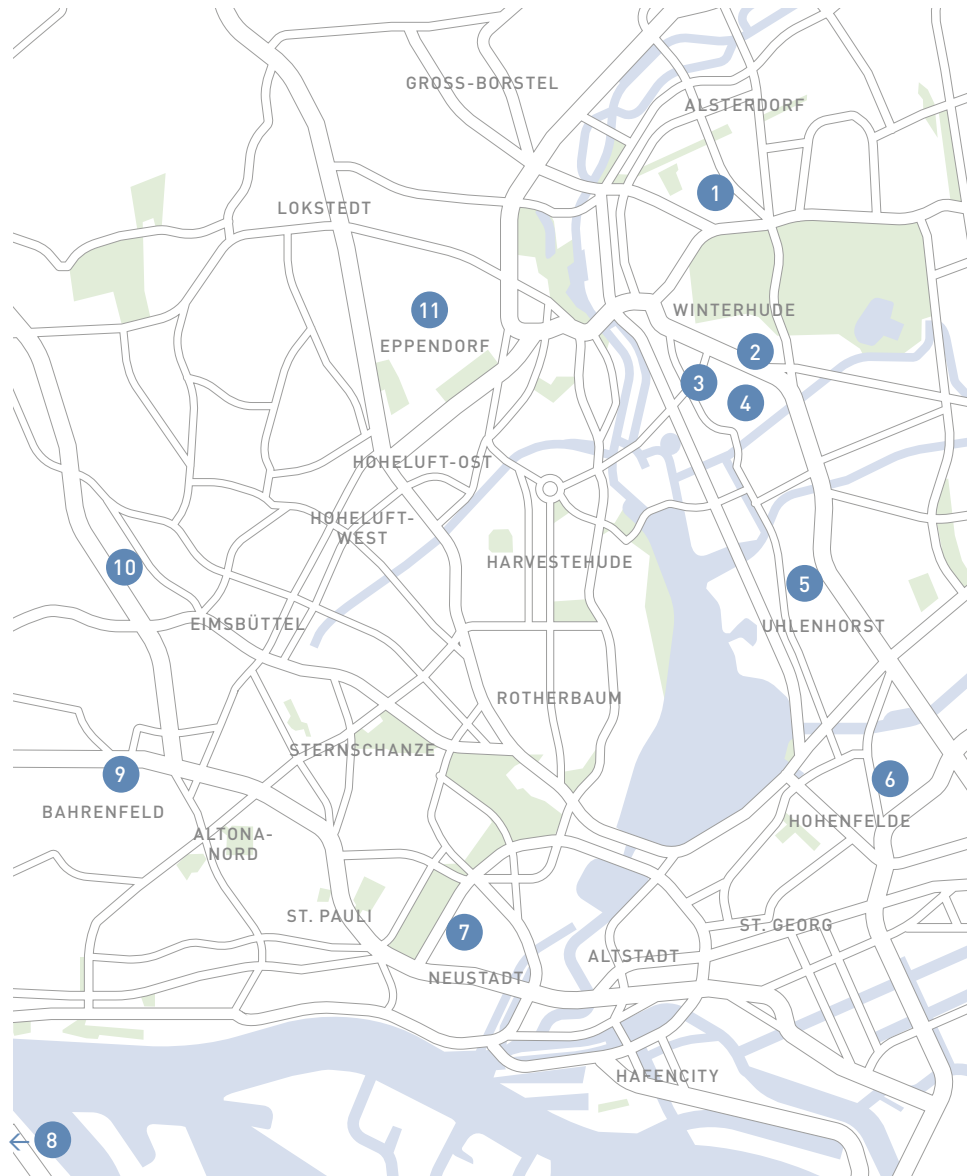
Warum wird nicht mehr getan, um Eigentum besonders in Milieuschutzgebieten zu fördern? Zur Absicherung der Mieter könnte der Kündigungsschutz erhöht werden, statt die Umwandlung zu verbieten. In Schleswig-Holstein gibt es eine Eigenkapitalförderung für potenzielle Käufer, die zwar Zins und Tilgung tragen können, aber denen das Eigenkapital fehlt.

Eigentum gibt die Sicherheit, die Menschen in unsicheren Zeiten suchen. Dazu gehört ein verlässlicher Rückzugsort. Wenn der in Hamburg nicht bedarfsgerecht zur Verfügung steht, ziehen die Menschen eben ins Umland. Das muss nicht schlecht sein, wenn die Digitalisierung dafür sorgt, dass der tägliche Pendlerstrom nicht stetig zunimmt.

Unbestritten ist jedoch, dass das Wohnen in der Stadt mit einem komfortablen Mobilitätsnetz und der Nutzung der gegebenen Infrastruktur die ökologisch und ökonomisch nachhaltigste Form zu leben ist.



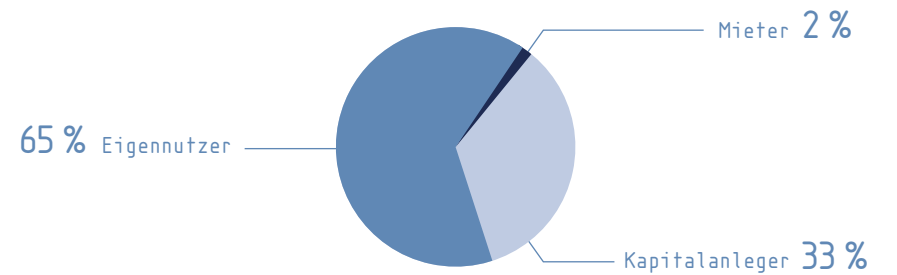
Bahrenfelder Chaussee 5
Bahrenfeld
8 Eigentumswohnungen
Aufteilung und Verkauf
durch ZK Grundinvest



Durch ZK Grundinvest verkaufte Eigentumswohnungen 2021 - 2022

Adresse	Stadtteil	Kaufpreis €/m ² (vermietet)	Kaufpreis €/m ² (frei)
1 Ohlsdorfer Straße 79 d	Winterhude	-	6.906
2 Barmbeker Straße 91-93	Winterhude	-	6.518 - 7.695
3 Maria-Louisen-Straße 106	Winterhude	7.793 - 8.387	8.554 - 8.868
4 Heidberg 19	Winterhude	-	7.880
5 Heinrich-Hertz-Straße 75	Uhlenhorst	-	9.296 - 14.470
6 Klaus-Groth-Straße 16	Borgfelde	-	7.306 - 7.359
7 Hütten 49	Neustadt	6.998 - 7.827	9.030 - 9.219
8 Norderkirchenweg 60-62	Finkenwerder	3.303 - 3.731	4.662
9 Bahrenfelder Chaussee 5/11/13	Bahrenfeld	-	6.982 - 7.545
10 Methfesselstraße 3	Eimsbüttel	6.158	7.793 - 9.110
11 Lottestraße 13 - 17	Lokstedt	6.264 - 6.886	7.019 - 8.659

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

