

ZURÜCK IN DIE ZUKUNFT: DER MARKT ERHOLT SICH

EIGENTUMSWOHNUNGEN IN HAMBURG
MARKTBERICHT 2024

 ZINSHAUSTEAM
KENBO



INDEX

DER HAMBURGER MARKT FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN _____	3
POLITIK _____	11
KOMMENTAR _____	18

Bildnachweis:

Manfred Freye | fotograf-freye-hamburg.de | Objektfotos
Arne Hoffmann | arnehoffmann.de | Teamfotos
iStock.com





HAMBURGER MARKT FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

Von 2022 auf 2023 ist der Markt für Eigentumswohnungen in Hamburg nach den Zahlen des Gutachterausschusses regelrecht abgestürzt. Das betrifft vor allem die Transaktionszahlen. Aber auch bei den Preisen gab es deutliche Korrekturen. Während man allerdings bei den Transaktionszahlen Jahrzehnte zurückgehen muss, um ähnlich schwache Werte zu finden, reichen bei den Preisen für Eigentumswohnungen fünf Jahre. Die zunächst in der Immobilien Zeitung veröffentlichten Statistiken des Gutachterausschusses Hamburg für das erste Halbjahr 2024 unterstreichen, dass im vergangenen Jahr das Delta bei Umsatz und Preisen erreicht wurde. Dabei sorgt die gestiegene Bedeutung energetischer Kriterien im ersten Halbjahr 2024 für eine positive

Umsatzentwicklung bei den wenigen entstehenden Neubauwohnungen, während es bei den Umsätzen für Bestandswohnungen eher eine zart geneigte Seitwärtsbewegung gab.

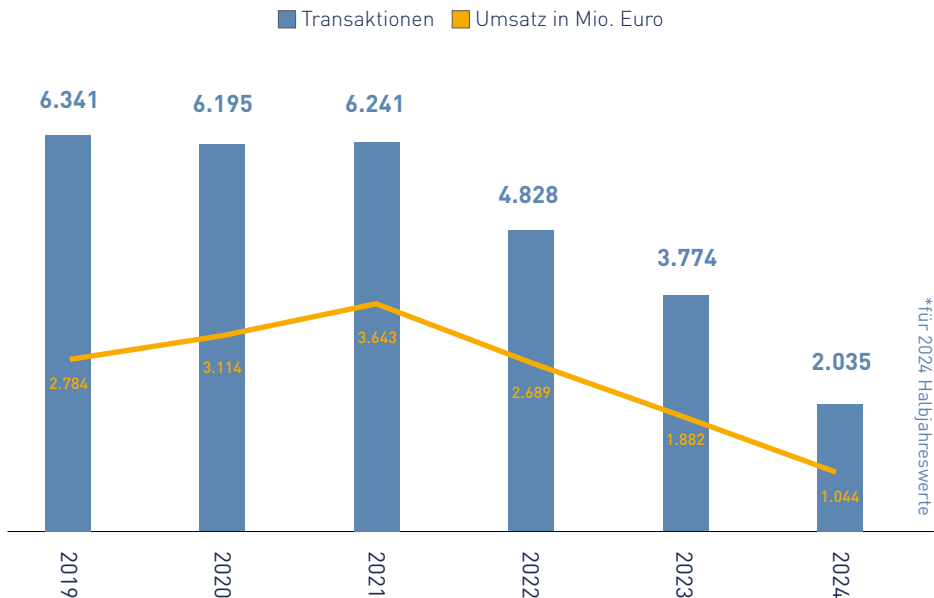
2024 leichte Erholung bei den Transaktionszahlen

2023 wurden 3.774 Eigentumswohnungen verkauft, davon 388 neu errichtete Einheiten. Gegenüber dem Boomjahr 2021 ging die Zahl der Verkäufe um 40 % zurück. Volatiler ist der Markt für Neubauwohnungen. Die 2023 verkauften 388 neuen Wohnungen bedeuten gegenüber 2021 ein Minus von 75 %.

Im ersten Halbjahr 2024 wurden 2.035 Abschlüsse gezählt – das entspricht 54 % des Gesamtjahresergebnisses



TRANSAKTIONEN UND UMSATZ 2019 – 2024*



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2024, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

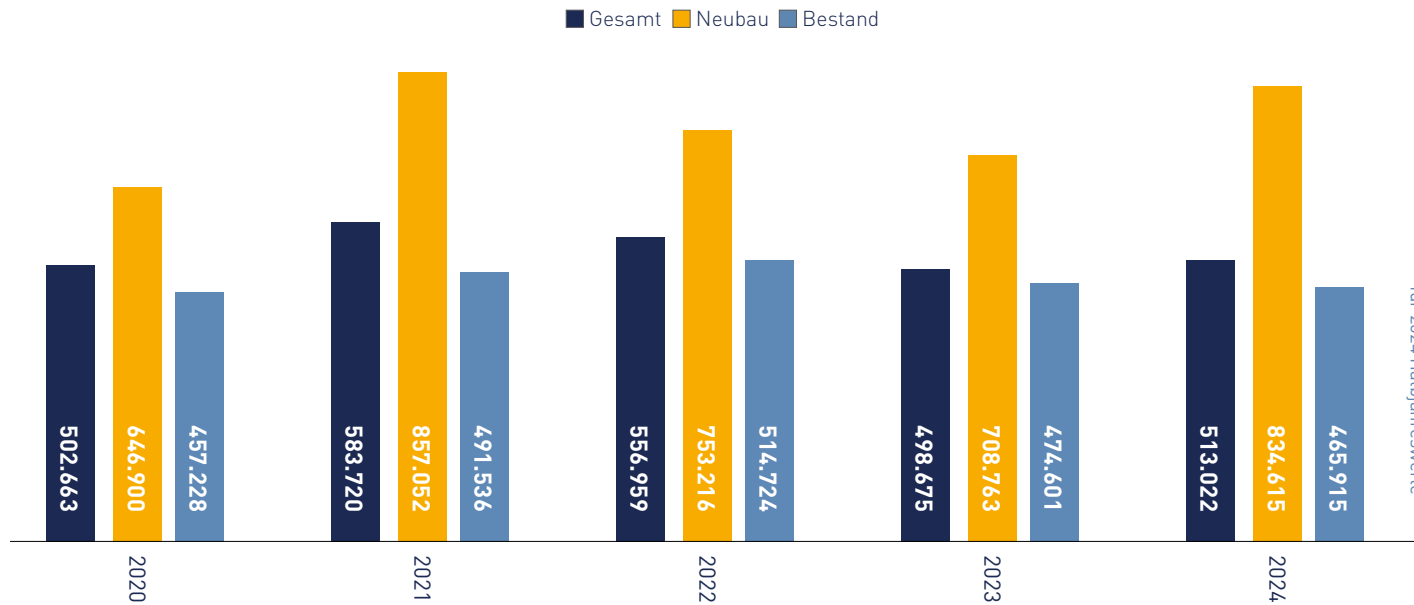
von 2023. Stärker zugelegt haben Neubauwohnungen. Die bis zum 1. Juli 2024 notierten 260 Verkäufe entsprechen 67 % der 2023 insgesamt verkauften neuen Wohnungen.

Zur Einordnung: Werden im zweiten Halbjahr 2024 ähnlich viele neue Wohnungen wie in den ersten sechs Monaten verkauft, reicht das nur für ein Drittel der Transaktionen von 2021.

Der Anteil der Neubauwohnungen an allen Transaktionen war 2021 bis 2023 von 25 % auf 10 % gefallen und ist im ersten Halbjahr 2024 wieder auf 13 % gestiegen.

Damit hat sich auch das Durchschnittsalter der gehandelten Wohnungen verringert. Lag das Durchschnittsalter der verkauften Wohnungen im Zehnjahresmittel 2013 bis 2022 bei 41 Jahren, klet-

UMSATZ JE TRANSAKTION 2020 – 2024*



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2024, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Bestandswohnungsumsätzen sichtbar. Bei neuen Wohnungen kletterte der Umsatz je Transaktion gegenüber 2023 um 18 % auf 835.000 Euro. Bei Bestandswohnungen hingegen sank er um knapp 2 % auf 466.000 Euro.

Zunehmende Knappheit spielt im Neubausegment angesichts der Bauflaute eine immer stärkere Rolle. Hinzu kommt die Erfahrung, dass die Wärmeversorgung aus fossilen Energiequellen nicht selbstverständlich sicher ist und durch die CO₂-Besteuerung, Sanierungsauflagen und die absehbare Verknappung nie wieder so preiswert wird, wie sie es vor dem Überfall auf die Ukraine war.

Preise steigen wieder auf das Niveau von 2020

Neben dem aus dem Geldumsatz abgeleiteten Umsatz je Transaktion liegen für das erste Halbjahr 2024 seitens des Gutachterausschusses der durchschnittliche Gesamtkaufpreis aller verkauften Eigentumswohnungen vor sowie der Mittelwert des Quadratmeterpreises (Größe der Stichprobe: 1.035 Transaktionen). Der Gesamtkaufpreis erhöhte sich gegen-

terte es – bedingt durch die Transaktionsflaute im Neubausegment – 2023 auf 54 Jahre. Im ersten Halbjahr 2024 fiel das Verkaufsalter leicht auf 49 Jahre.

Geldumsatz bei Neubauwohnungen steigt 2024

Die Entwicklung des Geldumsatzes spiegelt das Transaktionsgeschehen. Von 2021 auf 2023 ging der Umsatz für Eigentumswohnungen um 48 % auf

1,9 Mrd. Euro zurück. Auch hier ist die Abwärtsdynamik für neue Eigentumswohnungen noch gravierender. Der Schwund von 2021 auf 2023 beträgt 80 % auf 275 Mio. Euro.

Im ersten Halbjahr 2024 wurde für alle Eigentumswohnungen ein Umsatz von 1,04 Mrd. Euro erzielt – 55 % des Vorjahresumsatzes. Neue Wohnungen sorgten für ein Transaktionsvolumen

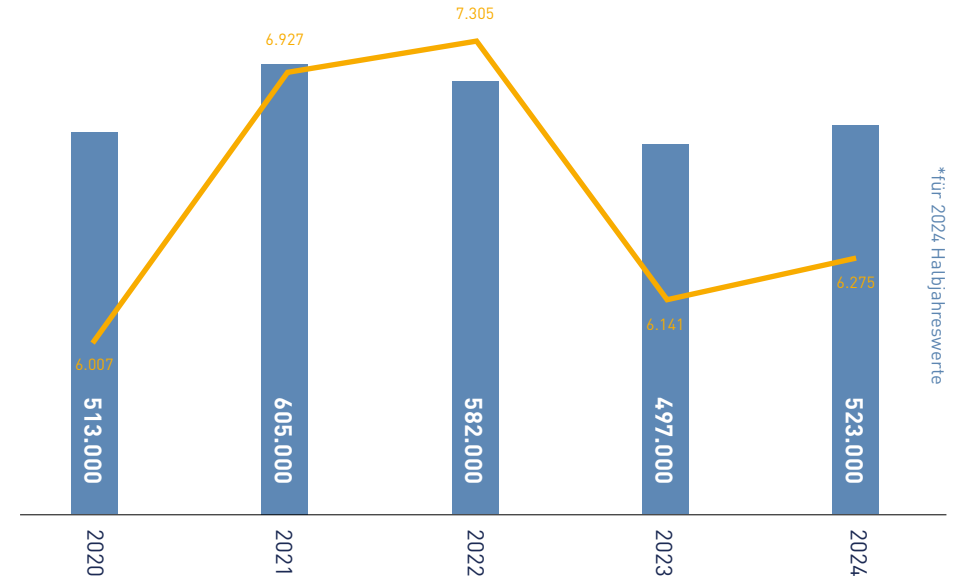
von 217 Mio. Euro – immerhin 79 % des Umsatzes von 2023. Der Anteil der Neubauwohnungen am gesamten Geldumsatz war zwischen 2021 und 2023 von 37 % auf knapp 15 % gesunken. Im ersten Halbjahr kletterte er wieder auf 21 %.

Betrachtet man den Geldumsatz, so wird in diesem Jahr eine auseinanderlaufende Entwicklung bei Neubau- und



PREISENTWICKLUNGEN 2020 – 2024*

■ Gesamtkaufpreis in Euro ■ Quadratmeterpreis in Euro



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2024, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

über 2023 um 5,2 % auf 523.000 Euro, der Preis je Quadratmeter um 2,2 % auf 6.275 €/m². Beide Werte liegen damit etwas über denen des Jahres 2020, aber deutlich unter den bisherigen Topwerten von 605.000 Euro (2021) und 7.035 €/m² (2022).

2023 waren die Preise gegenüber 2022 spürbar geschrumpft: um 15 % bei den

Gesamtkaufpreisen und 13 % bei den Quadratmeterwerten. Kaum betroffen davon waren allerdings Neubauten. Die für 2024 noch nicht vorliegenden Neubaupreise gingen im vergangenen Jahr um nur 0,8 % auf 632.000 Euro zurück – bei sehr geringen Transaktionszahlen. Die Preise für Bestandswohnungen hingegen rutschten 2023 im Mittel um 16 % auf 420.000 Euro.

STADTTEILE

In der Halbjahresstatistik für 2024 sind die beliebtesten Stadtteile Eimsbüttel (127 Verkäufe) vor Rahlstedt (107) und Winterhude (101). Dieses Trio lag auch 2022 und 2023 vorn – in variierender Reihenfolge. Auf den Plätzen folgen im ersten Halbjahr Niendorf (75), Stellingen (70) und Barmbek-Süd (66).

Die Preise auf Stadtteilebene liegen für 2024 noch nicht vor. Im vergangenen Jahr sanken die Preise für Bestandswohnungen in den zehn teuersten Stadtteilen im Mittel um 12,2 % – nachdem sie 2022 noch um 6,3 % gestiegen waren. In den zehn günstigsten Stadtteilen hingegen ging es bereits 2022 um 11 % abwärts und 2023 noch mal um 16 %. Während also der Durchschnittspreis in den zehn teuersten Stadtteilen 2023 bei 93 % des Wertes von 2021 lag, sackte er in den zehn günstigsten Stadtteilen in dieser Frist auf 75 %. In der Konsequenz standen Ende vergangenen Jahres 19 Stadtteile auf der Liste mit Bestandswohnungen für unter 4.000 €/m². 2022 hatte diese Liste nur sieben Einträge.

Die Stadtteile mit den höchsten Preisen waren 2023 Harvestehude (12.170 €/m²), Hafencity (10.252 €/m²) und Rotherbaum (9.866 €/m²). Allerdings ist in Harvestehude der Durchschnittspreis 2023 um 7,1 % gestiegen, während er in der Hafencity um 30 % fiel.

Günstig sind Wohnungen im Osten und Süden Hamburgs. Die preiswertesten Domizile gab es 2023 in Curslack (2.712 €/m²), Eißendorf (3.285 €/m²) und Billstedt (3.348 €/m²).

BODENRICHTWERTE

Die Bodenrichtwerte in Hamburg haben seit 2022 signifikante Korrekturen erfahren. Nachdem es in den letzten 15 Jahren aufwärts ging, gab es 2022 im Gleichschritt aller Stadtteile eine Reduzierung des mittleren Bodenrichtwerts je Quadratmeter Wohnfläche im Geschosswohnungsbau um rund 15 %, der 2023 eine weitere, noch stärkere Abwertung um etwa 25 % folgte – in Summe ein Minus von 36,25 % seit 2021. Der Allzeitpeak war 2021 mit 2.457 €/m² erreicht worden. Mit 1.536 €/m² sank der Wert im vergangenen Jahr etwa auf das Niveau von 2017.





So gab es in Harvestehude, dem Stadtteil mit dem höchsten mittleren Bodenrichtwert, einen Abschlag von 6.905 €/m² im Jahr 2021 auf 4.446 €/m² im vergangenen Jahr. Und in Neuenfelde im Bezirk Harburg, dem Stadtteil mit dem niedrigsten Bodenrichtwert, reduzierte sich der Durchschnittswert von 783 €/m² auf 499 €/m².

Zumindest im vergangenen Jahr hatte die Abstufung noch keine Auswirkungen auf dem Transaktionsmarkt für Grundstücke, die für den Geschosswohnungsbau ausgewiesen sind. Nachdem der Gutach-

terausschuss 2016 den Verkauf von 232 Grundstücken mit 819.000 m² erfasst hatte, die für 631 Mio. Euro verkauft wurden, notierte die städtische Behörde im vergangenen Jahr die Veräußerung von lediglich 50 Grundstücken mit 64.000 m² für 108 Mio. Euro.

MIETEN

Nach Zahlen des frisch ausgewerteten Zensus 2022 (s. unten) lagen die Mieten der knapp 760.000 vermieteten Wohnungen in Hamburg Stand Mai 2022 im Durchschnitt bei 9,16 €/m². Wenig überraschend war die Miete

im Stadtteil Rotherbaum (13,21 €/m²) fast doppelt so hoch wie in Hausbruch (6,71 €/m²) oder Steilshoop (6,80 €/m²).

Der im Dezember 2023 vorgestellte aktualisierte Mietenspiegel weist einen Mittelwert von 9,83 €/m² aus – errechnet aus den Neuvermietungen und Mieterhöhungen der letzten sechs Jahre. Höher liegen die Angebotsmieten. Nach der Statistik von Immobilienscout24 ist die Angebotsmiete zwischen dem zweiten Quartal 2020 und dem zweiten Quartal 2024 im Hamburger Mittel um knapp 14 % auf 12,06 €/m² gestiegen.

WOHNUNGSBAU IN HAMBURG

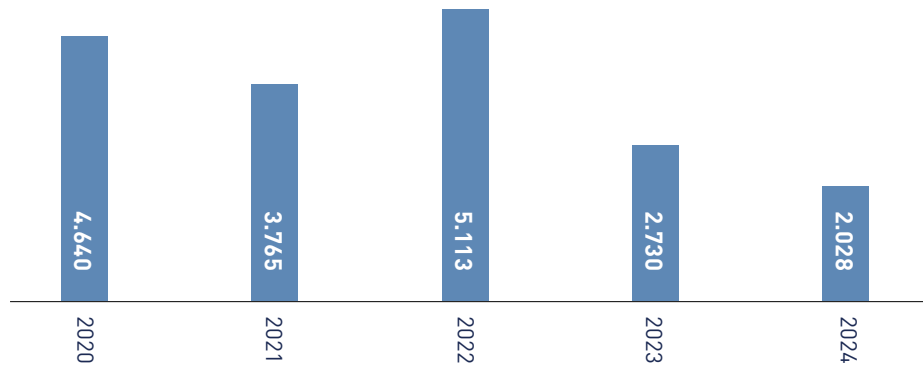
Die Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen im Hamburger Wohnungsbau sind 2023 drastisch eingebrochen und sinken im laufenden Jahr weiter. Immerhin: Im Jahrzehnt 2014 bis 2023 wurden über 106.000 Wohneinheiten in Hamburg genehmigt und 86.000 fertiggestellt.

Baugenehmigungen

Die Zahl der Baugenehmigungen sank im vergangenen Jahr um 43 % auf 5.257 Wohneinheiten. Bei den 4.721 im Neubau genehmigten Wohneinheiten lag der Schwund bei 45 %. Als Eigentumswohnungen wurden 28 % (1.326) der Neubaueinheiten genehmigt. 2022 lag der Anteil bei 27 % (2.347).

Und 2024 gehen die Genehmigungszahlen weiter zurück. Nach Zahlen der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW), die direkt von den Bezirken informiert wird, konnten im ersten Halbjahr 2.028 Wohneinheiten genehmigt werden – noch mal 26 % weniger, als in den ersten sechs Monaten 2023. Zum Vergleich: im ersten Halbjahr 2022 wurden 5.113 Wohneinheiten genehmigt.

HAMBURGER BAUGENEHMIGUNGEN IM ERSTEN HALBJAHR 2020 – 2024



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2024, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Die Zahlen von Statistik Nord bestätigen diesen Trend. In den ersten fünf Monaten 2024 wurden ganze 1.098 Baugenehmigungen erfasst – davon 285 (26 %) für Eigentumswohnungen.

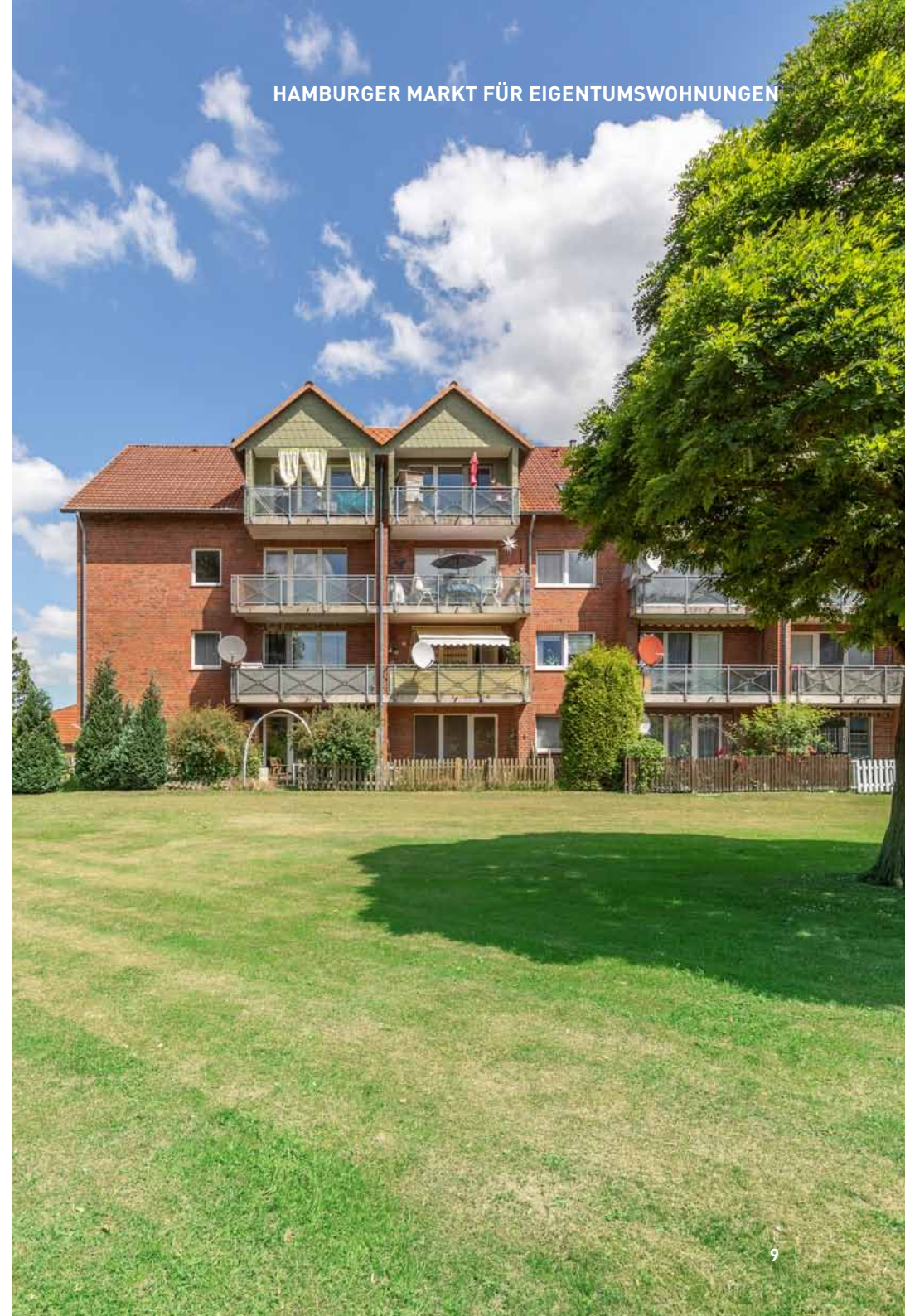
Baufertigstellungen

Im Gleichschritt mit den Baugenehmigungen sind auch die Fertigstellungen im Wohnungsbau 2023 um 35 % auf 5.999 Wohneinheiten zurückgegangen – der schwächste Wert seit 2012. Bei den 5.682 Wohneinheiten, die im Neubau entstanden, lag der Rückgang bei 34 %. Von den Neubauwohnungen

wurden 79 % in Mehrfamilienhäusern errichtet. Während die Zahl der fertiggestellten Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser um je 23 % auf 1.907 bzw. 887 Einheiten zurückging, entstanden knapp 50 % weniger Mietwohnungen.

Bauüberhang

Der Bauüberhang, also die Wohneinheiten, die zwar genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt sind, schrumpfte zum Ende 2023 auf 24.404 Wohnungen – 915 weniger, als Ende 2022 und der tiefste Wert seit 2016.





ZENSUS 2022

Bevölkerungsentwicklung

Zwar sind die Daten des Zensus Stand 15. Mai 2022 gut zwei Jahre alt, aber natürlich präziser als die seit dem Zensus 2011 weitergerechneten Daten der Statistikämter. Eine wichtige Erkenntnis: In Hamburg lebten 2022 rund 64.000 Menschen weniger, als

Statistik Nord in der Bevölkerungsfortschreibung errechnet hatte und sogar 150.000 weniger, als in den Melderegistern der Hansestadt erfasst waren. So ist die Hamburger Bevölkerung zwischen dem Zensus 2011 und dem von 2022 um 105.000 Menschen auf 1,811 Mio. Menschen gewachsen – und nicht um 171.000 auf 1,875 Mio. Menschen.

Wohnungsbestand

Stand Mai 2022 wurde ein Gesamtbestand von 985.422 Wohnungen in Hamburg gezählt. Knapp 21 % der Wohneinheiten werden von ihren Eigentümern bewohnt, während 77 % der Wohnungen vermietet sind. Große Wohnungsbestände in Hamburg halten kommunale Wohnungsunternehmen, wie Saga oder fördern & wohnen

(15,3 %), Wohnungsgenossenschaften (14,7 %) und privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen (12,3 %). Über ein Drittel des Wohnungsbestands gehört jedoch Privatpersonen, weitere knapp 19 % Wohnungseigentümergeinschaften (WEG).

Besonders hohe Anteile von WEG am Wohnungsbestand gibt es in den Bezirken Eimsbüttel (28,2 %) und Hamburg Nord (23,4 %). Auf Stadtebene ganz vorn liegt Uhlenhorst (Hamburg Nord) mit 38,5 %, dicht gefolgt von Hoheluft West (Eimsbüttel) mit 38,4 %, Rotherbaum (Eimsbüttel) mit 38 % sowie Eppendorf (Hamburg Nord) mit 37,9 %. In absoluten Zahlen bilden Eimsbüttel (Eimsbüttel) mit 10.930 WEG (Anteil: 31 %), Winterhude (Wandsbek) mit 10.120 WEG (29,3 %) und Rahlstedt (Wandsbek) mit 7.582 (16,8 %) die Top 3.

Angesichts der wachsenden Bedeutung der Energieversorgung ist interessant zu wissen, dass 55 % aller Gebäude (nicht Wohnungen) mit Gas beheizt werden, 35 % mit Fernwärme und gut 7 % mit Heizöl. Auf erneuerbare Energieträger entfallen lediglich 1,5 %.

POLITIK

GRUNDSTEUER

Deutliche Aufschläge für Gründerzeitviertel

Das Bundesverfassungsgericht hatte 2018 eine Reform der Grundsteuer angeordnet, weil die Berechnungsmethode auf völlig veralteten Immobilienwerten basierte. Hamburg hat die Option gezogen, mit dem Wohnlagenmodell ein vom Bundesmodell abweichendes Konzept zu entwickeln. Es basiert auf wenigen Angaben, wie Lage, Grundstücks- und Immobiliengröße, und wird nicht zyklisch neu erhoben.

Das Hamburger Modell soll aufkommensneutral sein, also nicht über die zuletzt eingenommenen jährlich 510 Mio. Euro hinausgehen. Das heißt nicht, dass die Novellierung ohne Veränderungen für die einzelnen Liegenschaften erfolgt. Wo die Grundsteuer bisher sehr niedrig war, wird sie steigen – in Einzelfällen um das Drei- oder Vierfache. So ist damit zu

rechnen, dass in angesagten Gründerzeitvierteln wie Eimsbüttel, Eppendorf, St. Pauli oder Winterhude die Grundsteuer signifikant steigt, während in Nachkriegsquartieren eher eine moderate Anpassung zu erwarten ist. Und bei jüngeren Immobilien wird sie zum Teil deutlich fallen. Diese Trends betreffen im Übrigen Eigentümer wie auch Mieter. Denn Vermieter können die Grundsteuer auf die Miete umlegen. Der Mieterverein zu Hamburg rechnet sogar damit, dass Mieter letztlich etwa die Hälfte der 510 Mio. Euro Grundsteuer aufbringen. Darum votiert er dafür, die Umlage auf die Miete zu verbieten. Die Grundsteuer sei letztlich eine Vermögenssteuer.

Hebesatz 975 % für Grundsteuer B

Anfang Juli hat Finanzsenator Andreas Dressel (SPD) die künftigen Hebesätze für die Grundsteuer ab dem Jahr 2025 vorgestellt:

Grundsteuer A (agrarisches: landwirtschaftliche und Forstflächen): 100 %

Grundsteuer B (baulich: unbebaute und bebaute Grundstücke): 975 %



POLITIK

Grundsteuer C: (baureife Grundstücke): 8.000 %

Für städtische Immobilienbesitzer sind primär die Grundsteuern B und C von Belang.

Grundsteuer B

Die Berechnung der Grundsteuer B erfolgt in drei Schritten:

1. Ermittlung der Grundsteuerwerte
2. Ermittlung des Grundsteuermessbetrags (Messbetrag)
3. Berechnung der Grundsteuer (Hebesatz)

Der Grundsteuerwert basiert auf Äquivalenzzahlen: 4 ct/m² für Grund und Boden, 50 ct/m² für Gebäudeflächen. Wohnflächen wird grundsätzlich ein Rabatt von 30 % eingeräumt. Zusätzlich gibt es Abschläge mit je 25 % für Wohnungen in normaler Lage (gegenüber solchen in guter Lage), für Denkmale und öffentlich geförderte Wohnungen. Die Abschläge können kumuliert werden, so dass sich für ein denkmalgeschütztes Wohnobjekt mit

geförderten Wohnungen in normaler Lage der Grundsteuermessbetrag auf nur 29,5 % des Grundsteuerwerts reduzieren kann.

Beispielrechnung

Eigentumswohnung mit 100 m² Wohnfläche, 1/40 Anteil an einem 1.000 m² großen Grundstück (25 m²) in normaler Wohnlage:

100 m² Wohnfläche x 50 Cent = 50 Euro x 0,7 (Rabatt Wohnen) x 0,75 (Rabatt normale Wohnlage) = 26,25 Euro.

Hinzu kommt 1 Euro aus dem Grundstücksanteil (25 m² x 4 Cent).

Die 27,25 Euro werden mit der Hebezahl von 975 % multipliziert.

Ergebnis: 265,68 Euro Grundsteuer im Jahr. Für die gleiche Wohnung in einer guten Lage würden 351 Euro fällig.

Während die meisten Grundsteuerwertbescheide bereits zugegangen sind, sollen die Bescheide zum Grundsteuermessbetrag und zur Grundsteuer ab März 2025 verschickt werden.

Grundsteuer C

Neu eingeführt wurde die Grundsteuer

er C auf unbebaute, aber baureife Grundstücke. Sie soll die Spekulation mit diesen Flächen unattraktiver machen. Das gilt allerdings nicht für Grundstücke, auf denen Wohnraum mit weniger als 300 m² Geschossfläche entstehen kann. Sie sind von der Grundsteuer C befreit.

Beispielrechnung

1.000 m² unbebautes und baureifes Grundstück:

1.000 m² x 4 Cent = 40 Euro x 8.000 % =

3.200 Euro Grundsteuer jährlich.

Für ein unbebautes, aber nicht baureifes Areal gleicher Größe würde die Grundsteuer B in Höhe von 390 Euro jährlich fällig.

WOHNUNGSPOLITIK IN STADT UND BUND

Bevor die Bundesregierung in Person von Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) aktive Schritte zur Eindämmung der durch überbordende Baustandards verursachten Baukostensteigerungen unternahm, musste das Statistische Bundesamt (Destatis) zunächst die eindeutig einbrechenden

Statistiken für Baugenehmigungen auf Bundesebene vorlegen.

Gebäudetyp E in Hamburg

Hamburg ist da schon weiter. Bau-senatorin Karen Pein (SPD) legte kurz nach ihrer Amtseinführung im Dezember 2022 einen Drei-Punkte-Plan vor:

1. Reduzierung der Baustandards
2. Optimierung von Planung und Management
3. Beschleunigung der Genehmigungsverfahren

Punkt 1 wird öffentlich gerne unter der Überschrift „Gebäudetyp E“ diskutiert. Im vergangenen Jahr hatte die Bürgerschaft die Einführung des Gebäudetyps E beschlossen und im Mai 2024, eine Handreichung für Bauherren entwickeln zu lassen, die aufzeigt, welche Baustandards reduziert werden können, ohne baurechtliche Schutzziele wie Statik oder Brandschutz zu beeinträchtigen. Zum Verständnis: rund 7.000 „anerkannte Regeln der Technik“ – oft DIN-Normen –

gibt es im Baubereich, von denen jedoch nur einige Hundert für den Baugenehmigungsprozess nötig sind. Ein Ideen- und Realisierungswettbewerb zum Gebäudetyp E soll weitere Impulse für die Praxis liefern.

Ampel: Reform des Bauvertragsrechts

Inzwischen gibt es auch Bewegung auf Bundesebene. Justizminister Marco Buschmann (FDP) legte Ende Juli den Entwurf eines „Gesetzes zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus“ vor – Gebäudetyp-E-Gesetz. Durch die Reform des Bauvertragsrechts im BGB soll es einfacher werden, bei Neu- und Umbau auf Komfortstandards zu verzichten, die für die Sicherheit nicht relevant sind.

Im Kern des Gesetzentwurfs steht eine neue „Vermutungsregelung“ für alle Bauverträge. Es soll einerseits die Vermutung gelten, dass reine Ausstattungs- und Komfortstandards – oft DIN-Normen – keine „anerkannten Regeln der Technik“ (aRdT) sind. Für sicherheitsrelevante technische Normen soll andererseits die gegenteilige Vermutung gelten.

Bei der Umsetzung wird es etwas unübersichtlich. Einerseits soll die Vermutung, dass Komfortstandards keine aRdT sind, auch für Verträge zwischen Unternehmen und Verbrauchern greifen. Andererseits soll die Abweichung von den aRdT nur in Gebäudebauverträgen zwischen „fachkundigen Unternehmern“ geregelt werden können.

In diesen Verträgen gilt, dass auch ohne ausdrückliche Beschaffensvereinbarung eine Abweichung von den aRdT dann keinen Mangel des Bauwerks begründet, wenn

- die Abweichung dem Besteller vor Ausführung der Bauleistung angezeigt wird,
- der Besteller nicht unverzüglich widersprochen hat und
- die dauerhafte Sicherheit und Eignung des Gebäudes gewährleistet ist.

Als Beispiele für Komfortstandards werden etwa die Zahl der Steckdosen in Wohnzimmern (DIN Norm 18015)





genannt, die Norminnentemperatur von Badezimmern (DIN EN 12831-1 Tabelle B.14), die Festlegung der lichten Raumhöhe, Fensterformate (z.B. bodentief) oder die Balkongröße jenseits der Vorgaben des Baurechts.

In einer „Leitlinie für einfaches und kostengünstiges Bauen (Gebäudetyp E)“ hatte das Bundesbauministerium schon Mitte Juli auch Beispiele für Rohbau genannt – etwa die Ausführung von Stahlbetondecken mit einer Dicke von 14 cm statt 18 cm, der Aufbau einer Holzbalkendecke ohne Estrich oder die Reduzierung der Trittschalldämmung bei der Sanierung einer Holzbau-Geschosdecke. In dieser Leitlinie werden konkrete Empfehlungen für vertragliche Vereinbarungen zwischen Bauherrn und ausführendem Unternehmen zur Abweichung von den aRdT gemacht.

Je nach dem Tempo des parlamentarischen Prozesses kann das Gesetz frühestens im Frühjahr 2025 in Kraft treten.

Aussetzung EH-40-Standard

Seit dem 1. Januar 2023 gilt der Energieeffizienzhausstandard 55 (EH55) für

den Neubau von Wohnungen – festgelegt im Gebäudeenergiegesetz (GEG). Der für 2024 geplante strengere EH-40-Standard wurde bis zum Ende der Legislaturperiode im September 2025 ausgesetzt. Die Neubauförderung ist aber schon jetzt an den Effizienzhausstandard EH40 gekoppelt.

REGULIERUNG

Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse wurde 2015 eingeführt und läuft Ende 2025 aus. Die Bundesregierung hat sich im Juli auf eine Verlängerung der Mietpreisbremse bis Ende 2029 verständigt. Der Gesetzentwurf wartet derzeit im Kanzleramt auf die finale Klärung. Uneinigkeit herrscht innerhalb der Regierungskoalition etwa darüber, ob die Ausnahme künftig auch für nach 2014 entstandene Wohnungen gelten soll oder ob Länder die Mietpreisbremse differenzierter begründen müssen. Dazu passt auch der Ansatz von Justizminister Marco Buschmann (FDP), dass Kommunen die Ausweitung angespannter Wohnungsmärkte künftig ggfs. auf Stadtteilebene belegen müssen.

Auf Antrag der Stadtstaaten Hamburg und Bremen hat der Bundesrat im Juni 2023 einem Gesetzesantrag zugestimmt, den durch die Mietpreisbremse bis dato nicht geregelten Möblierungszuschlag explizit zu regeln und die zulässige Höhe zu definieren. Vermieter sollen verpflichtet werden, die Nettokaltmiete und den Möblierungszuschlag transparent auszuweisen.

Mieterschutz bei temporären Vermietungen

Der Bundesrat hat zudem beschlossen, dass bei temporären Vermietungen die Aussetzung des Mieterschutzes für Wohnraum – auch der Mietpreisbremse – in angespannten Wohnungsmärkten nur noch in Ausnahmefällen möglich sein soll. Justizminister Buschmann wurde beauftragt, einen Gesetzentwurf zur Vorlage im Bundestag zu entwickeln.

Indexmieten kappen

Nicht durchsetzen konnte sich Hamburg im Bundesrat bisher mit der Kappung von Indexmieten. Für Indexmieten gilt die Mietpreisbremse zwar bei der Ausgangsmiete, nicht aber bei folgenden Mieterhöhungen, die sich

an der Entwicklung des Verbraucherpreisindex (VPI) orientieren. Auch die in Hamburg geltende Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen von 15 % binnen drei Jahren greift bei Indexmieten nicht. Hamburg schlägt eine Kappung der Indexmieten auf jährlich 3,5 % vor.

Kappungsgrenze senken

Ebenfalls bisher nicht erfolgreich war Hamburg im Bundesrat mit dem Antrag, die Kappungsgrenze in angespannten Wohnungsmärkten von bisher 15 % auf 11 % binnen drei Jahren zu senken – wie es die Berliner Ampel-Regierung in ihrem Koalitionsvertrag festgelegt hatte.

Umwandlungsverbot

Das Ende 2025 auslaufende Quasi-Verbot der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen nach § 250 BauGB wird bis Ende 2027 verlängert. Damit können die Länder in besonders ausgewiesenen Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt einen Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung einführen. Hamburg hat das bereits getan.





FÖRDERUNG IN HAMBURG

Der Hamburger Senat setzt zunehmend auf die Eigentumsförderung auch mittelständischer Familien.

Dritter Förderweg

Seit 2024 haben Alleinstehende mit einem Jahresnettoeinkommen von 28.800 Euro (Bruttoeinkommen etwa 42.000 Euro) Anspruch auf geförderten Wohnraum mit einer Nettokaltmiete von zunächst 12,10 €/m². Ein Paar mit zwei Kindern darf netto sogar 67.680 Euro (97.700 Euro brutto) verdienen. Für den Bau von Wohnungen im dritten Förderweg steht die IFB Hamburg mit Konditionen bereit, die auch für den Mietwohnungsbau im Rahmen des ersten und zweiten Förderwegs gelten: Darlehen zu einem Zins von 1 %, einer Tilgung von 2 %, fest für 30 Jahre sowie einmaligen Baukostenzuschüssen von 0,40 €/m² bis 3,50 €/m² abhängig vom Grundstückswert und der Projektgröße. Die Mietbindung gilt 30 Jahre.

IFB-Energiedarlehen Einzelmaßnahmen

Das im Herbst 2023 aufgelegte „IFB-Energiedarlehen Einzelmaßnahmen“

fördert die energetische Modernisierung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Förderfähig sind etwa die Modernisierung der Gebäudehülle sowie Maßnahmen, die den Energiebedarf senken und die Effizienz verbessern, wie der Einbau von Wärmepumpen und die Dämmung. Das IFB-Energiedarlehen hat einen Zinssatz von 2 % für die ersten 15 Jahre. Die Darlehenshöhe beträgt mindestens 10.000 Euro und höchstens 75.000 Euro. Es können damit bis zu 100 % der förderfähigen Kosten finanziert werden.

IFB-Eigenheimdarlehen

Seit August 2023 wird der Bau oder Ersterwerb von selbstgenutzten Eigenheimen oder Eigentumswohnungen für Familien mit mittleren Einkommen durch das IFB-Eigenheimdarlehen unterstützt. Es hat einen günstigen Zinssatz von 2 % und eine Laufzeit von 15 Jahren. Es wird nachrangig zu dem Darlehen der Hausbank gewährt. Die Einkommensgrenzen liegen bei bis zu 75.000 Euro zu versteuerndem Einkommen bei Singles sowie 100.000 Euro für Zweipersonenhaushalte. Je Kind unter 18 Jahren kommen noch einmal 20.000 Euro hinzu. So kann eine klassische vierköpfige Kleinfamilie

mit einem Einkommen bis zu 140.000 Euro jährlich das zinsvergünstigte Darlehen beantragen.

FÖRDERUNG DES BUNDES

5 % Sonderabschreibung

Mit dem Wachstumschancengesetz hat der Bundesrat am 22. März 2024 auch der Wiedereinführung einer degressiven Afa von 5 % für den Wohnungsneubau (§ 7 Abs. 5a des Einkommensteuergesetzes (EStG)) zugestimmt. Die degressive Afa gilt nur für neu gebaute bzw. im Jahr der Fertigstellung erworbene Wohngebäude und Wohnungen ab einem Effizienzhausstandard 55. Im ersten Jahr können 5 % der Investitionskosten geltend gemacht werden und in den folgenden Jahren 5 % des Restwertes. Maßgeblich ist erstmals nicht der Bauantrag, sondern der Baubeginn, der zwischen dem 1. Oktober 2023 und dem 30. September 2029 liegen muss.

Aufstockungen

Künftig sollen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten Erweiterungen von Gebäuden, insbesondere Aufstockungen, möglich sein,

auch quartiersweise oder stadtweit, ohne dass ein Bebauungsplan geändert werden müsste (§ 31 Absatz 3 BauGB).

Klimafreundlicher Neubau

Seit Februar 2024 ist die Neuauflage des KfW-Programms „Klimafreundlicher Neubau“ (KfN 2024) am Start. Das Budget beträgt zunächst 762 Mio. Euro, die zu einem Zinssatz ab 2,33 % (Stand August 2024) vergeben werden. Gefördert wird der Neubau und Ersterwerb klimafreundlich neu errichteter Wohn- und Nichtwohngebäude, die spezifische Grenzwerte für Treibhausgas-Emissionen im Lebenszyklus unterschreiten und den energetischen Standard eines Effizienzhauses 40 / Effizienzgebäudes 40 einhalten. Für ein klimafreundliches Wohngebäude sind Kreditsummen bis 100.000 Euro möglich, bis zu 150.000 Euro, wenn das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) erreicht wird.

KNN Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment

Anfang Juli hat der Haushaltsausschuss im Bundestag Mittel für das KfW-Förderprogramm „Klimafreundlicher Neu-

bau im Niedrigpreissegment“ (KNN) freigegeben – 350 Mio. Euro des vorgesehenen Budgets von einer Milliarde Euro. Mit dem Programm soll der Bau von Mietwohnungen im unteren und mittleren Preissegment gefördert werden. Anders als zunächst vorgesehen, ist der EH-40-Standard keine Voraussetzung zur Nutzung des Programms, wird aber mit einem Bonus vergütet. Mindeststandard ist EH55. Kriterien für die Vergabe zinsverbilligter Kredite sind sowohl die Treibhausgas-Emissionen wie auch die Baukosten im Lebenszyklus. Zur Baukostenbegrenzung kommt noch eine Limitierung der Wohnfläche in Abhängigkeit von der Anzahl der Räume, um klimafreundlicher, kostengünstiger und flächeneffizienter zu bauen. Faktisch anlaufen wird das Programm KNN wohl erst Anfang 2025, wenn die vom Bauministerium zu erarbeitenden Eckpunkte vorliegen.

Wohneigentum für Familien

Seit dem 1. Juni 2023 läuft das Programm „Wohneigentum für Familien“. Familien sowie Alleinerziehenden mit mindestens einem Kind stehen für einen Neubau oder Kauf eines Neubaus die Förderung bis zu einem zu

versteuernden Haushaltseinkommen von 90.000 Euro jährlich offen. Mit jedem weiteren Kind erhöht sich die Einkommensgrenze um 10.000 Euro. Seit März 2024 ist die Zinsbindung von 10 auf 20 Jahre verlängert worden. Gefördert werden ebenfalls (s. KfN) klimafreundliche Wohngebäude sowie klimafreundliche Wohngebäude mit QNG mit bis zu 270.000 Euro (Familie mit fünf Kindern). Die Zinsen ab 0,34 % (Stand August 2024) liegen deutlich unter dem Marktniveau.

Jung kauft Alt

Anfang August hat der Haushaltsausschuss des Bundestages für das laufende Jahr 350 Mio. Euro für das Programm „Jung kauft Alt“ freigegeben. Familien mit kleinen und mittleren Einkommen sollen zinsvergünstigte KfW-Kredite für den Erwerb von sanierungsbedürftigen Wohnimmobilien erhalten. Zielstellung, aber nicht Voraussetzung, ist die Belegung von Ortskernen in dünn besiedelten, ländlichen Räumen. Konkrete Konditionen und Programmstart sollen zeitnah bekannt gemacht werden. Ende Juli hatte Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) Maßnahmen angekündigt, die den Umzug aus Metropolen mit knappem Wohnraum in ländliche Räume mit Leerstand erleichtern sollen.

EIN GUTER ZEITPUNKT FÜR KÄUFER

Ein Kommentar von CORNELIUS JEBE,
Geschäftsführender Gesellschafter



Dem Markt für Eigentumswohnungen in Hamburg geht es besser. Das belegen auch die Halbjahreszahlen des Gutachterausschusses. Natürlich sind wir weit entfernt von den Transaktionszahlen der Boomjahre vor 2022, aber das Delta scheint erreicht. Seit Ende des vergangenen

Jahres verzeichnen wir eine anziehende Nachfrage. Freie Wohnungen in guter Lage waren von Eigentümern ohnehin durchgehend nachgefragt – wenn auch die Kaufentscheidung häufiger ausgesetzt wurde. Nun verkaufen wir auch wieder vermietete Wohnungen an Kapitalanleger – die erheblich preissensibler agieren als Eigentümer.

Aktuell ist ein guter Zeitpunkt zu kaufen: Die Zinsen haben sich konsolidiert. Ohne zusätzliche externe geopolitische Faktoren sind mittelfristig weder deutlich fallende noch steigende Zinsen zu erwarten. Nach dem Zinsschock 2022 gab es bei Bestandswohnungen – insbesondere jenseits der guten Lagen – teils deutliche Abschläge. Die Preiskorrekturen bei Neubauwohnungen waren übersichtlicher – zwangsläufig, denn die hohen Grundstückseinstände und Baukosten ließen den Bauträgern wenig Spielraum für Abschläge.

Vor allem haben der Zinsschock und die Inflation zu einem deutlichen Einbruch beim Neubau geführt. Die Baugenehmigungs- und Fertigstellungszahlen haben sich seit 2020 halbiert – und die gut 2.000 Baugenehmigungen im ersten Halbjahr machen wenig Hoffnung auf eine rasche Trendumkehr. Trotz des begrüßenswerten Engagements der Hamburger Stadtentwicklungssenatorin für die Abspeckung von Baustandards – das durch die Aktivitäten des Umweltsenators etwa zur Solargründachpflicht immer mal wieder konterkariert wird – werden die Baukosten nicht signifikant sinken. Das Münchner Ifo-Institut hat Ende Juli auf die steigenden Tarifabschlüsse im Bauhauptgewerbe hingewiesen. Bei gleichzeitig nicht sinkenden, hohen Materialkosten und einem, auf deutlich höheren Niveau stabilen Zinsniveau prognostizieren die Ifo-Experten für das Jahr 2026 die Fertigstellung von weniger als 200.000 Wohnungen in Deutschland.

Gleichzeitig bleibt Hamburg eine wachsende Stadt – trotz der jüngsten Korrekturen der Einwohnerzahl durch den Zensus. An Alster, Elbe und Bille leben in zehn Jahren zwei Millionen Menschen. Wohnraum wird also zunehmend knapper.

Die steigenden Mieten und die konsolidierten Zinsen kurbeln das Interesse an Wohneigentum wieder an. Umso unverständlicher ist es, dass der rotgrüne Senat Ende 2023 das Umwandlungsverbot für Miet- in Eigentumswohnungen in Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung um weitere fünf Jahre verlängert hat. Und nun hat auch noch die Ampel eine Verlängerung des Umwandlungsverbots nach § 250 BauGB bis Ende 2027 beschlossen – und die Verlängerung der Mietpreisbremse bis 2029. Damit wird die Verknappung von Eigentumswohnungen weiter forciert – und die Preise werden wieder steigen.



Lisa-Catherine Gottlob
Projektmanagerin
Prokuristin



Cornelius Jebe
Geschäftsführender
Gesellschafter



Nick Schröder
Projektmanager
Gesellschafter



Tim Schoenrock
Projektmanager



Laura Urbath
Geschäftsführende
Gesellschafterin



ZINSHAUSTEAM & KENBO Projektvermarktung GmbH

Bernhard-Nocht-Straße 99 · 20359 Hamburg

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