



HAMBURGER MARKT FÜR
EIGENTUMSWOHNUNGEN 2023



Inhalt

Hamburger Markt für Eigentumswohnungen 2023	4
Wohnungsbau in Hamburg	8
Politische Rahmenbedingungen für Eigentumswohnungen	10
Kommentar	17
Verkäufe 2021 – 2022 durch ZK Grundinvest	19

2022 BRACHTE DIE NIEDRIGSTE ANZAHL VON TRANSAKTIONEN SEIT ÜBER 20 JAHREN

Vor allem im zweiten Halbjahr 2022 sorgte die Zinswende am Markt für Eigentumswohnungen auch für eine Absatzwende. Um knapp ein Viertel ist die Zahl der Transaktionen gegenüber 2021 auf 4.828 gesunken – den niedrigsten Wert seit 2000. Noch intensiver hat sich insbesondere die Zurückhaltung bei Anlegern im Segment Neubauwohnungen niedergeschlagen. Hier wurden im vergangenen Jahr ganze 855 Verkäufe registriert – ein Minus von 46 %.

Auf zurückgehende Preise verweist zudem die Entwicklung des Geldumsatzes, der deutlicher zurückging als die Zahl der Transaktionen. 2,7 Mrd. € wurden 2022 umgesetzt – 26 % weniger als im Jahr zuvor. Bei Neubauwohnungen schrumpfte der Geldumsatz um 52 % auf 644 Mio. Euro. Moderater als der Absatz und der Umsatz

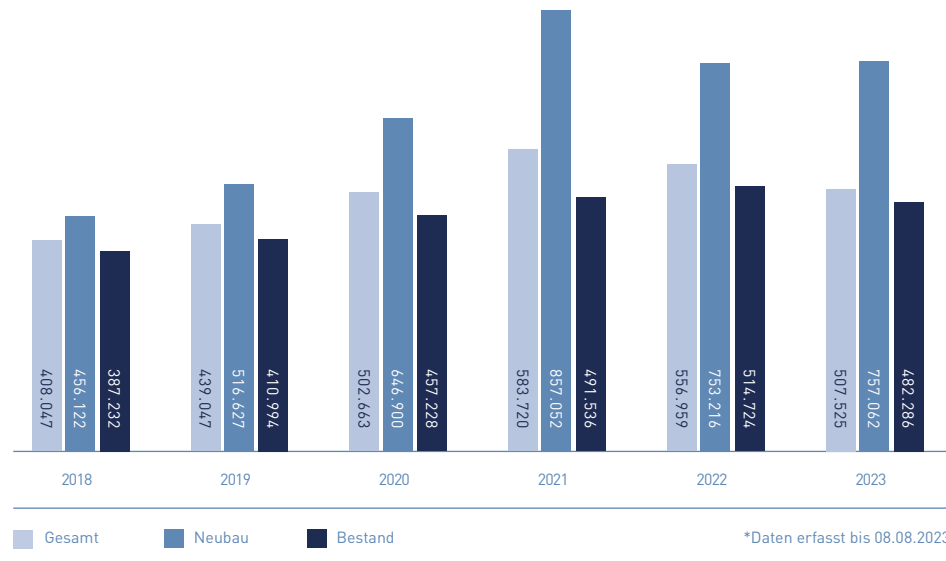
Glockenblumenweg 2 - 8

Lokstedt

28 Eigentumswohnungen

Aufteilung und Verkauf

1.1 // Durchschnittlicher Umsatz pro Transaktion 2018 - 2023*
Die Differenz zwischen Bestand und Neubau ist deutlich gestiegen



gingen die Werte je Transaktion zurück: um knapp 5 % auf 556.959 € bei Eigentumswohnungen insgesamt und um schon deutlichere 12 % auf 753.916 € bei Neubau-eigentumswohnungen. Damit liegen die Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen insgesamt im vergangenen Jahr immer noch um 102 % über denen vor zehn Jahren. Bei Neubauwohnungen beträgt die Differenz 70 %.

Die meisten Wohnungen wurden 2022 in Eimsbüttel (257) verkauft, gefolgt von Rahlstedt (227) und Winterhude (205). Der

Durchschnittspreis in den zehn Stadtteilen mit den höchsten Verkaufszahlen liegt bei 8.038 €/m² – deutlich über dem Hamburger Durchschnittswert von 6.473 €/m².

Teure Lagen werden teurer, günstige Lagen günstiger

2022 ist das Jahr des Übergangs. Das wird sichtbar an der Preisentwicklung auf Stadtteilebene. Die unsicheren Rahmenbedingungen sorgten dafür, dass zuerst die Investitionen in die günstigeren Stadtteile zurückgefahren wurden, während die etablierten Stadtteile preislich davon

profitierten. Während also die zehn teuersten Stadtteile 2022 Preiszuwächse von im Mittel 6,3 % verzeichneten, ging es mit den Werten der zehn günstigsten Stadtteile um 7,4 % abwärts.

Die teuersten Stadtteile liegen am Wasser: Ganz vorn die HafenCity (14.694 €/m²) vor den Alsterstadtteilen Harvestehude (11.374 €/m²) und Rotherbaum (11.372 €/m²) und Uhlenhorst (10.660 €/m²). Der noch 2021 bei den zehn teuersten Stadtteilen sehr dynamische Preisaufschwung – etwa die HafenCity mit + 34 % oder Othmarschen mit 26 % – hat sich 2022 deutlich abgeschwächt, ist aber noch in acht der Top 10-Stadtteile zu verzeichnen.

Sortiert nach Lagen und Altersklassen wurde der höchste Durchschnittspreis wenig verwunderlich mit 13.801 €/m² in bevorzugter Lage bei den nach 2010 entstandenen Wohnungen erzielt. In dieser Kategorie wurde mit 36.336 €/m² auch der Top-Preis erreicht.

Erste Zahlen des Gutachterausschusses für 2023

Die ersten sieben Monate 2023 setzen den im Vorjahr begonnenen Trend fort. Nach Zahlen des Gutachterausschusses, die für die Immobilien Zeitung ausgewertet wurden, sind die Verkaufszahlen im laufenden

Rückgang der Verkäufe
in 2022 um **46 %**
im Vergleich zum Vorjahr

Trotz Preiswende immer noch **höhere Preise** als vor zehn Jahren



Die traditionell hochpreisigen Stadtteile haben trotz oder gerade wegen der unsicheren Rahmenbedingungen kräftig zugelegt.

Laura Urbath
Geschäftsführende
Gesellschafterin

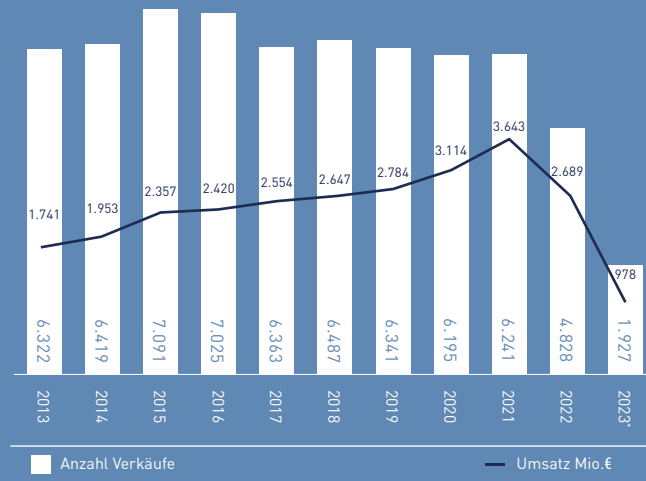
Jahr selbst gegenüber den schon schwachen Werten 2022 deutlich eingebrochen.

Die Zahlen des Gutachterausschusses bilden die Transaktionen und Umsätze der ersten 220 Tages des Jahres 2023 ab. In diesen 60 % des Jahres wechselten 1.927 Eigentumswohnungen die Besitzer. Das entspricht 40 % des Gesamtjahresergebnisses von 2022 und 31 % des Wertes für 2021 – als Hypothekendarlehen zum Teil für unter 1 % Zinsen ausgereicht wurden. Der Geldumsatz von 978 Mio. € entspricht 36 % des Jahresumsatzes 2022 und 27 % des von 2021 – und ist damit stärker zurückgegangen als die Zahl der Transaktionen.

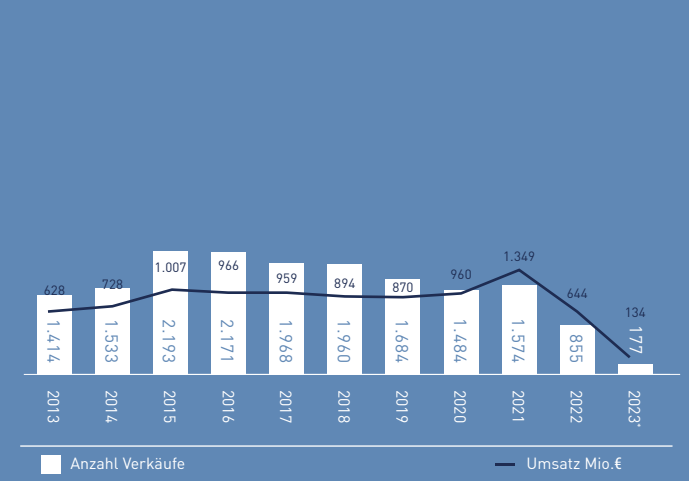
Noch gravierender sind die Zahlen zum Markt der Neubaeigentumswohnungen. Ganze 177 Transaktionen wurden bis Anfang August erfasst: 21 % der im Gesamtjahr 2022 getätigten Verkäufe und nur ganze 11 % des Wertes von 2021. Anteilig folgt der Geldumsatz von 134 Mio. Euro für die ersten gut sieben Monate diesen Prozentwerten.

Zur Ermittlung eines vorläufigen Preises für 2023 hat der Gutachterausschuss knapp die Hälfte der Transaktionen (Stichprobe: 937) ausgewertet. Der Gesamtkaufpreis je Wohnung ist demnach um 10,6 % auf 520.000 € zurückgegangen, der Quadratmeterpreis um 10,1 % auf 6.324 €.

1.2 // Verkäufe und Umsatz ETW gesamt 2013 – 2023*
Abschlüsse und Umsatz brechen in 2022 und 2023 ein

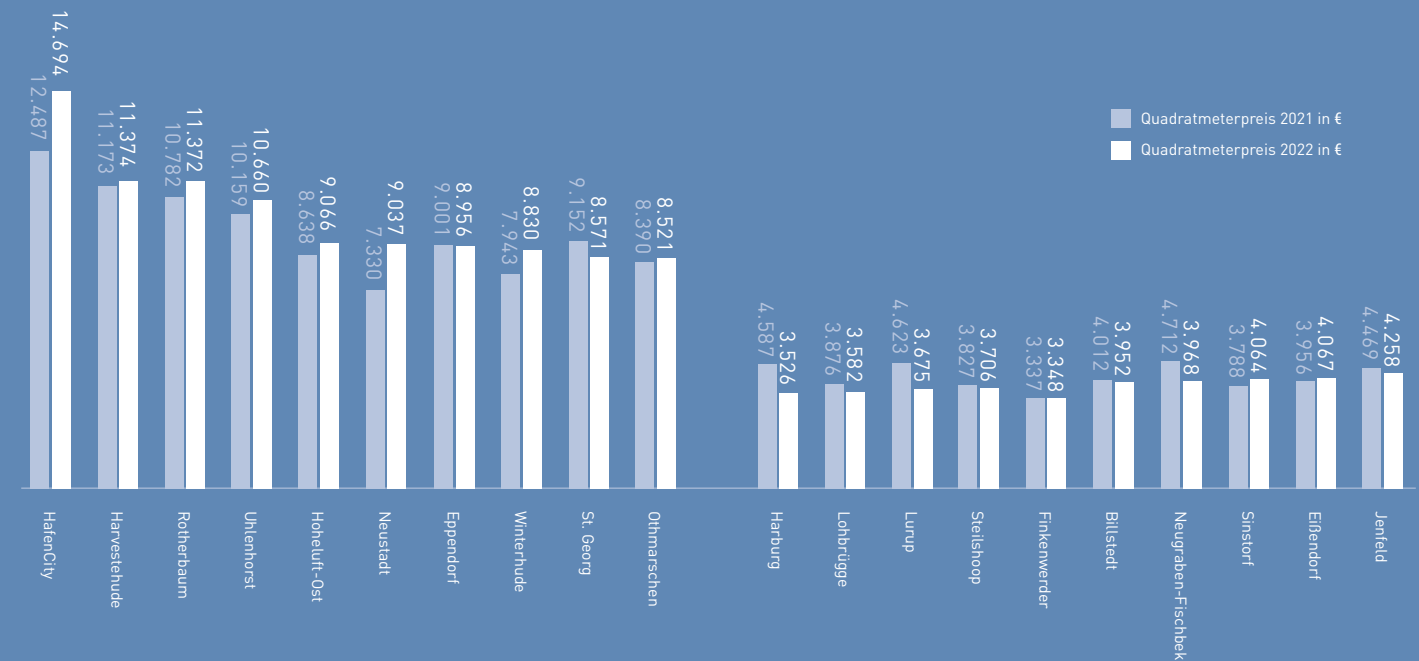


1.3 // Verkäufe und Umsatz ETW Neubau 2013 – 2023*
2023 nochmals kräftige Korrektur nach sieben Monaten



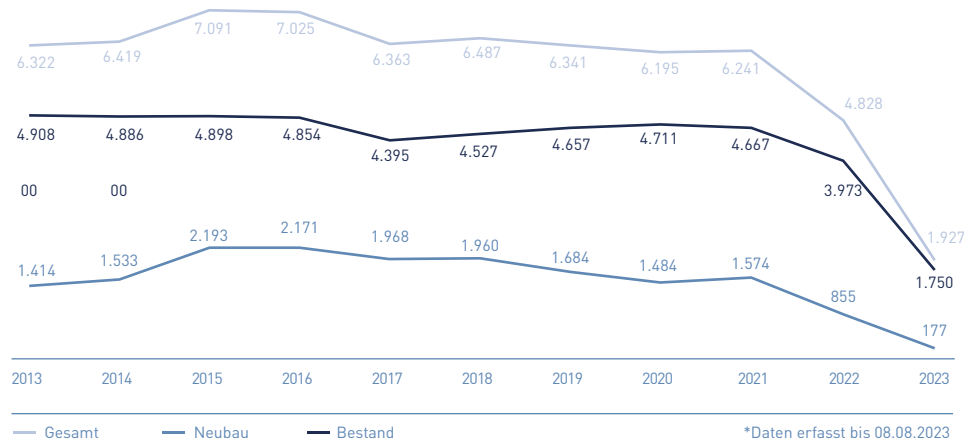
* Daten erfasst bis 08.08.2023

1.4 // Vergleich der Quadratmeterpreise in 2021 und 2022 // Teure Lagen werden teurer, schwache Lagen werden günstiger



1.5 // Vertragszahlen Eigentumswohnungen 2013 – 2023*

Einbruch in 2022 und 2023



Preise für Neubauten werden vom Gutachterausschuss auf Basis von Stichproben nicht angeboten. Der Umsatz je Transaktion allerdings ist 2023 – bei aller Vorsicht aufgrund der Vorläufigkeit der Zahlen – bei Eigentumswohnungen insgesamt um knapp 9 % auf 507.525 € gesunken, während der Umsatz der 177 Neubautransaktionen im Mittel bei 757.062 € lag – 0,5 % über dem Wert von 2022. Allerdings hatte der Durchschnittspreis für neue Eigentumswohnungen 2021 noch bei 857.052 € gelegen – auch aufgrund des Verkaufes zahlreicher Wohnungen in Neubauprojekten in der Hafencity mit Preisen teils deutlich über

10.000 €/m²: am Strandkai (Fifty-nine/The Crown), im Überseequartier (Eleven Decks/The Lyte) sowie am Baakenhafen (Roots). Da inzwischen kaum noch neue Eigentumswohnungen verkauft werden, liegt das Durchschnittsalter der in diesem Jahr veräußerten Wohnungen bei 52 Jahren – elf Jahre über dem Zehnjahresmittel.

Nicht erkennbar sind bis August 2023 regionale Verschiebungen des Käuferinteresses. Vorn liegen Winterhude (120 Transaktionen), Eimsbüttel (96) und Rahlstedt (83) – Stadtteile, die auch 2022 die Plätze 3, 1 und 2 belegten. Acht der zehn Stadtteile mit den



höchsten Verkaufszahlen waren auch 2022 unter den Top 10.

Verkäufe der ZK Grundinvest 2022/2023

Die Marktdynamiken wirken auch auf das Geschäft der ZK Grundinvest. 74 Bestandswohnungen wurden 2022 und 2023 bis Anfang September verkauft, davon zehn in Buxtehude und vier in Kiel. Von den 60 Hamburger Wohnungen waren lediglich fünf vermietet und wurden an Anleger verkauft. Erwerber der 55 freien Wohnungen waren überwiegend Eigennutzer. Im Mittel erzielten die 60 Hamburger Wohnungen einen Preis von 6.494 €/m² –

ein Wert, der leicht über den 6.473 €/m² liegt, die der Gutachterausschuss als Durchschnittspreis für die 2022 veräußerten Bestandswohnungen ermittelt hat und auch über den vorläufig für 2023 errechneten 6.324 €/m². In diesem Wert allerdings sind auch die verkauften Neubauwohnungen summiert. Nicht repräsentativ, aber anschaulich, verdeutlichen die Verkäufe in der Methfesselstraße 3 in Eimsbüttel das Preisgefälle zwischen den vier freien Wohnungen, die im Mittel für 8.036 €/m² verkauft wurden, und den zwei vermieteten, die einen Preis von durchschnittlich 5.676 €/m² erzielten.

WOHNUNGSBAU IN HAMBURG

Die Stimmung in der Wohnungswirtschaft hat sich seit dem vergangenen Jahr nochmals deutlich eingetrübt. Die Kombination von anhaltend hohen Baukosten – insbesondere bei den technischen Gewerken, die durch Aufträge der energetischen Modernisierung ausgelastet sind – und den nochmals gestiegenen Zinsen lässt viele Wohnungsunternehmen beim Neubau auf die Bremse treten. Da es aus der Perspektive der Wohnungsbranche insbesondere seitens der Bundesregierung bisher kein konsistentes Förderkonzept gibt, dafür aber weitere energetische Verschärfungen, wie etwa den KfW-EH-40-Standard als Mindeststandard ab dem 1. Januar 2025, ist frei finanziert Wohnungsbau zu den aktuellen Kosten am Markt nicht refinanzierbar. Das spiegelt sich in der Entwicklung der Baugenehmigungs- und Fertigstellungszahlen seit 2022 allerdings nur bedingt wider.

Baugenehmigungen und Fertigstellungen
111.276 Wohneinheiten wurden 2013 bis 2022 genehmigt (Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen) und 86.362 fertiggestellt (Statistik Nord). Der Bauüberhang – also die Wohneinheiten, die genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt wurden, ist 2022

leicht um 1.213 auf 25.319 zurückgegangen. Seit 2017 liegt dieser Wert bei 25.000 Wohneinheiten.

Baugenehmigungen 2022

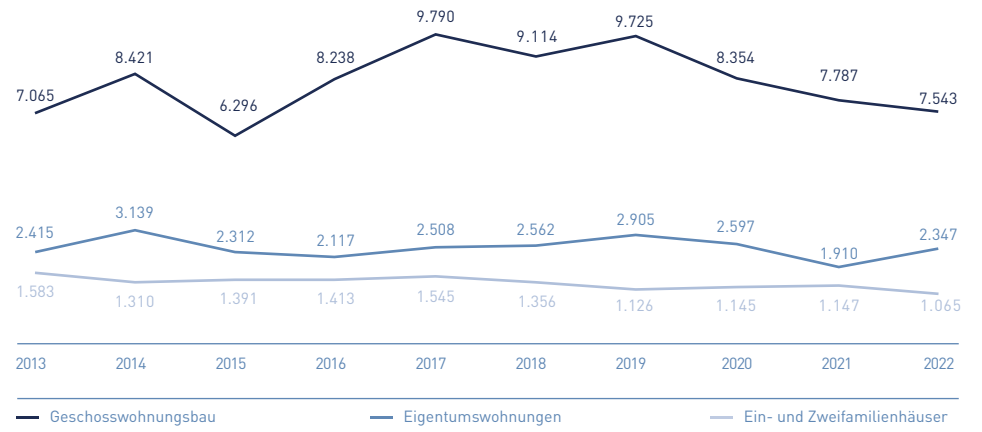
An die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen meldeten die Bezirke im vergangenen Jahr 10.377 genehmigte Wohneinheiten. Das sind 170 Baugenehmigungen mehr als 2021, aber deutlich weniger als das Zehnjahresmittel von 11.128. Statistik Nord bezieht seine Daten von den Bauherren. Die meldeten 2022 insgesamt 9.166 genehmigte Wohneinheiten, davon 8.608 in Neubauten.

Bemerkenswert ist, dass die Zahl der genehmigten Mietwohnungen um 13 % auf 5.196 zurückging, während die Zahl der Baugenehmigungen für Eigentumswohnungen um 23 % auf 2.347 stieg. Dieser Trend setzte sich auch im ersten Halbjahr 2023 fort (s.u.).

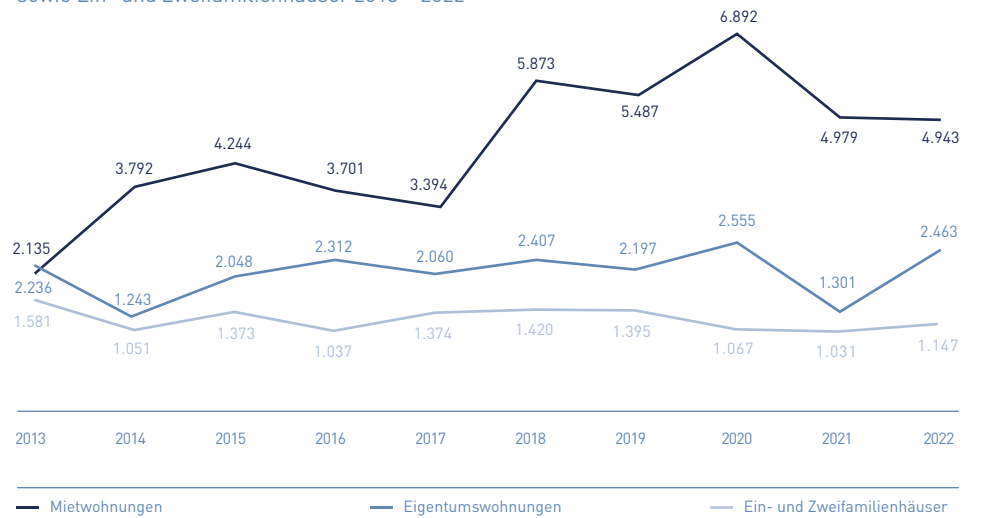
Baufertigstellungen 2022

Eine Anmerkung vorab: Dass die Fertigstellungszahlen – nicht nur in Hamburg – 2021 unerwartet niedrig ausfielen, aber 2022 ebenso überraschend stiegen, könnte aus Perspektive des Immobilienweisen Harald Simons, empirica, durch eine pandemiebedingte Verzögerung der Erfassung der Fertigstellungsdaten begründet sein.

2.1 // NEUBAU: Genehmigungen Miet- und Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser 2013 – 2022



2.2 // NEUBAU: Fertigstellung Miet- und Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser 2013 – 2022



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2023, Statistik Nord

Nach Zahlen von Statistik Nord wurden für 2022 insgesamt 9.234 Fertigstellungen erfasst, davon 8.672 im Neubau. Während die Zahl der fertiggestellten Mietwohnungen (inkl. Wohnheime) leicht um 9,7 % auf 4.943 Einheiten schrumpfte, schoss der Wert der Eigentumswohnungen um 89 % auf 2.463 nach oben. Die durchschnittliche Größe der Eigentumswohnungen verringerte sich in den letzten zehn Jahren um 9,7 % auf 88 m², die der Wohnungen im Geschosswohnungsbau insgesamt sogar um knapp 17 % auf 72,5 m².

Baugenehmigungen 1. Halbjahr 2023

Im ersten Halbjahr 2023 wurden nach Zah-

len von Statistik Nord in Hamburg 2.547 Wohneinheiten im Wohn- und Nichtwohnungsbau genehmigt – ein Minus von 35,1 % gegenüber dem Vergleichszeitraum 2022. Noch deutlicher fällt der Einbruch aus, wenn man nur auf den Neubau von Geschosswohnungen (Gebäude mit drei und mehr Wohneinheiten) blickt. 1.826 Neubaugewohnungen wurden in den ersten sechs Monaten 2023 genehmigt, 3.180 waren es im gleichen Zeitraum des Vorjahres – ein Minus von 42,6 %.

Zuwachs bei Eigentumswohnungen

Einen Zuwachs innerhalb des Segments Geschosswohnungsbau hingegen gab es

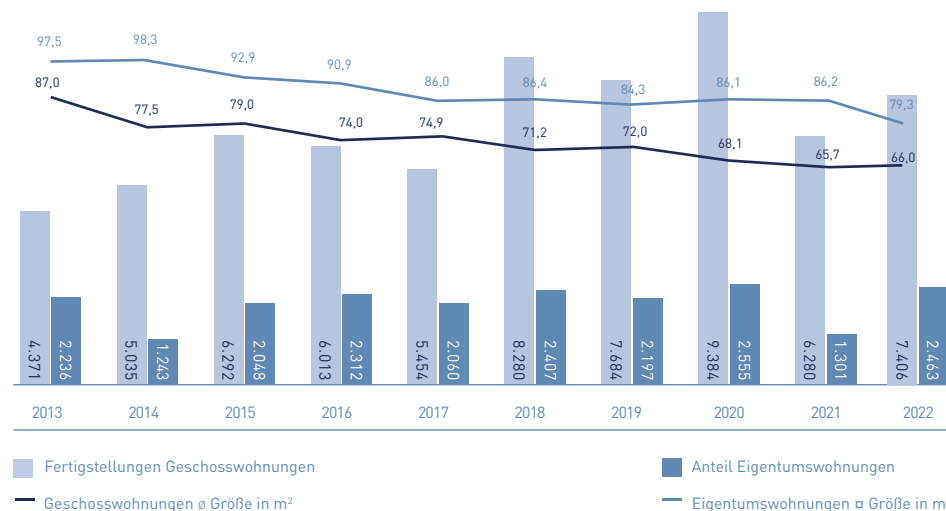
bei Eigentumswohnungen: 801 wurden in den ersten zwei Quartalen 2023 genehmigt – 37,4 % mehr als im gleichen Zeitraum 2022. Bei den genehmigten Neubaumietwohnungen hingegen gab es im ersten Halbjahr dieses Jahres einen Absturz um 61 % auf 1.025 Einheiten. So lag im ersten Halbjahr der Anteil des Wohneigentums – 801 Eigentumswohnungen sowie 374 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern – bei 53,4 % der im Neubau genehmigten 2.200 Wohneinheiten. Im ersten Halbjahr 2022 summierte sich dieser Wert auf 29,4 % der 3.676 im Neubau genehmigten Wohneinheiten.

Vergleichswert der BSW

Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) erhebt ebenfalls die Baugenehmigungszahlen. Während Statistik Nord die Meldungen von den Bauherren erhält, übernimmt die BSW die Baugenehmigungszahlen der Bezirke und der eigenen Behörde. So hat die BSW für das erste Halbjahr 2.730 Genehmigungen ermittelt. Das sind sogar 46,6 % weniger als im ersten Halbjahr 2022. Der Wert liegt 37,7 % unter dem Halbjahresmittel der letzten fünf Jahre.

2.3 // NEUBAU: Fertigstellungen und durchschnittliche Wohnungsgröße 2013 – 2022

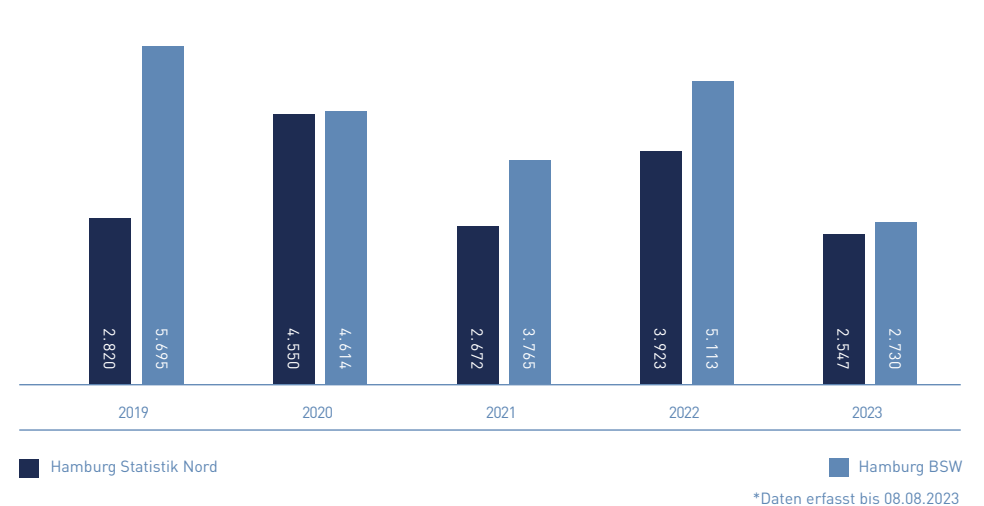
Mehr fertiggestellte Eigentumswohnungen in 2022 bei weiterhin schrumpfenden Größen



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2023, Statistik Nord

2.4 // NEUBAU: Baugenehmigungen 1. Halbjahr 2019 – 2023* in Hamburg

Schwache Zahlen für 2023 von Statistik Nord und BSW



*Daten erfasst bis 08.08.2023



Grandweg 170-172

Lokstedt

49 Eigentumswohnungen

Aufteilung und Verkauf

POLITISCHE RAHMEN- BEDINGUNGEN FÜR EIGENTUMS- WOHNUNGEN

1. REGULIERUNG

Hamburg: Grundsteuer C

Um den Wohnungsbau anzufachen und die preistreibende Spekulation mit Grundstücken zu beenden, hat der Hamburger Senat im Juli 2023 ein Konzept für die Grundsteuer C vorgestellt. Mit dem Inkrafttreten der novellierten Grundsteuer zum 1. Januar 2025 soll neben der bestehenden Grundsteuer B (Grundvermögen) auch die neue Grundsteuer C für baureife, aber unbebaute Grundstücke für Wohnungsbau oder Mischnutzung in Kraft treten. Die Steuer soll drei Jahre nach der Feststellung des Bebauungsplans für Flächen greifen, auf denen mehr als 300 qm Bruttogrundfläche (BGF) entstehen kann. Ausnahmen gibt es bei nachgewiesener wirtschaftlicher

Unzumutbarkeit oder für den Fall, dass die Grundstücke für Angehörige reserviert werden. Die Grundsteuer C soll teurer werden als die Grundsteuer B und „Nicht aus der Portokasse bezahlt werden können“, wie Finanzsenator Andreas Dressel (SPD) bei der Vorstellung betonte.

Hamburg: Kappungsgrenze

Zum 1. September 2023 hat der rotgrüne Hamburger Senat die Kappungsgrenzenverordnung für Wohnungsmieten um weitere fünf Jahre verlängert. Da Hamburg vom Senat als angespannter Wohnungsmarkt ausgewiesen ist, dürfen die Mieten nach § 558 BGB binnen drei Jahren um nicht mehr als 15 % erhöht werden. Für nicht angespannte Wohnungsmärkte gilt eine Grenze von 20 %. Im Koalitionsvertrag von 2020 haben SPD und Grüne vereinbart, sich auf Bundesebene für eine Senkung der maximalen Mieterhöhung auf 10 % in drei Jahren einzusetzen. Die Justizministerkonferenz der Länder hat den Bund im Mai – auch auf Hamburger Initiative – aufgefordert, die Obergrenze der Kappungsgrenze abzusenken, ohne einen konkreten Vorschlag zu machen. Stadtentwicklungssenatorin Karen Pein (SPD) verwies im August 2023 auf die Hamburger Bemühungen auf Bundesebene, auch die Index- und Staffelmieten in die Kappungsgrenzenverordnung aufzunehmen.

Hamburg: Kündigungsschutzfrist

Ebenfalls zum 1. September 2023 verlängerte der Senat die Verordnung zur Kündigungsschutzfrist um zehn Jahre. Die Kündigungsschutzfrist gilt für Mieter einer Mietwohnung, die in eine Eigentumswohnung umgewandelt wurde. Die neuen Eigentümer können innerhalb von zehn Jahren keine Kündigung wegen Eigenbedarf oder wirtschaftlicher Verwertung aussprechen. Auch hier verschärft der Status Hamburgs als angespannter Wohnungsmarkt die Kündigungsfrist von drei auf zehn Jahre.

Hamburg: Erbbaurecht

Im Juli 2023 hat die Hamburger Bürgerschaft der Novellierung des Erbbaurechts zugestimmt. Damit sinkt der Zins für neue Erbbaurechtsgrundstücke für den Wohnungsbau von 1,5 % auf 1,3 % und für Gewerbeflächen von 1,7 % auf 1,5 %. Die für das Wohnsegment auf 100 Jahre verlängerte Laufzeit kann der Erbbaurechtsnehmer wiederkehrend um jeweils 40 Jahre verlängern, wenn die Stadt den Erbbaurechtsvertrag nicht 20 Jahre vor Ablauf kündigt. Sofern die Stadt das Erbbaurecht kündigt, hat sie eine Entschädigung von 100 % zu zahlen. Um die Finanzierung zu erleichtern, wurde im Gesetz der Nachrang der zwangsvollstreckungsfesten Erbbauzinsreallast hinter die Finanzierungsgrundschulden sichergestellt. Aus-

laufende Erbbaurechtsverträge können ohne Anpassung an die aktuellen Bodenwerte verlängert werden, sofern sich die Wohnungseigentümer zu langfristigen Mietbindungen verpflichten. Damit soll eine Umlage der sonst höheren Erbbaurechtszinsen auf die Miete gemildert werden.

2. FÖRDERUNG

Eigenheimdarlehen der IFB Hamburg

Um dem eingebrochenen Wohnungsmarkt Impulse zu geben, hat der Senat eine Eigenheimzulage für Haushalte mit mittleren Einkommen beschlossen. Seit dem 1. August 2023 bietet die Investitions- und Förderbank Hamburg (IFB Hamburg) Darlehen bis zu 150.000 Euro zu einem Zinssatz von 2 % mit einer Laufzeit von 15 Jahren. Antragsberechtigt sind Singles mit einem zu versteuernden Einkommen von bis zu 75.000 Euro jährlich, Paare mit bis zu 100.000 Euro. Für jedes Kind unter 18 Jahren erweitert sich das Limit um 20.000 Euro. So kann das Haushaltseinkommen für eine traditionelle vierköpfige Kleinfamilie bei bis zu 140.000 Euro liegen. Gefördert werden Kaufpreis- und Grundstückskosten für selbstgenutzte Eigentumswohnungen bzw. Bau- und Baukosten für Einfamilienhäuser. Beantragt werden kann das Darlehen bei den Hausbanken der Kaufinteressierten. Die IFB kooperiert dazu mit 24 Geldinstituten.

Um die Finanzierung zu erleichtern, werden die IFB-Darlehen nachrangig zu denen der Hausbank gewährt.

Zudem wurde beim IFB-Förderprogramm für selbstgenutztes Wohneigentum für große Familienhaushalte die Überschreitungsquote des im Hamburgischen Wohnraumfördergesetz festgelegten Basiswertes von 70 % auf 100 % angehoben.

KfW Förderung

Wohneigentum für Familien

Für kleine und mittlere Einkommen stellt die Bundesregierung über die KfW 350 Mio. Euro für das Programm „Wohneigentum für Familien“ zur Verfügung. Antragsberechtigt sind Familien und Alleinerziehende mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren und bis zu 60.000 Euro zu versteuerndem Einkommen im Jahr. Für jedes weitere Kind, also ein zweites, drittes, viertes oder fünftes Kind, erweitert sich das Einkommenslimit um je 10.000 Euro. Die Kredite gibt es für einen energieeffizienten, selbstgenutzten Neubau – Haus oder Wohnung. Für ein Eigenheim nach dem KfW-EH-40-Standard stehen je nach Zahl der Kinder Darlehenssummen zwischen 140.000 und 190.000 Euro zur Verfügung. Entspricht der Neubau den Anforderungen des Qualitätssiegels „Nachhaltiges Gebäude Plus“ (QNG Plus) oder des Qualitätssiegels „Nachhaltiges Gebäude Premium“ (QNG Premium) sind

Hamburger Mieten dürfen **binnen 3 Jahren** nicht um mehr als **15 %** erhöht werden

Erwerber einer **vermieteten Eigentums-**wohnung können **erst nach 10 Jahren Eigenbedarf** geltend machen



„Insbesondere für Familien mit mittleren Einkommen entstehen derzeit neue Perspektiven für die Finanzierung ihres Eigenheims.“

Lisa-Catherine Gottlob
Prokuristin

Darlehen bis maximal 190.000 und 240.000 möglich. Der Effektivzins liegt bei Laufzeiten von 11 bis 25 Jahren bei 0,96 % in den ersten zehn Jahren und bei Laufzeiten von 26 bis 35 Jahren bei 1,25 % im ersten Dezennium. Die Anträge können über die Hausbanken gestellt werden.

Bund: Degressive Abschreibung im Wachstumschancengesetz

Ende August 2023 hatte die Ampel-Koalition im Bund das Wachstumschancengesetz beschlossen. Bauministerin Klara Geywitz hat hier eine Sonder-AfA in Höhe von 6 % für Wohngebäude ab einem Effizienzstandard 55 implementiert, mit deren Bau nach dem 30. September 2023 und vor dem 1. Oktober 2029 begonnen wird. Baukostenobergrenzen sind nicht vorgesehen. Das Bundesfinanzministerium rechnet mit einer Entlastung in Höhe von 540 Mio. Euro für die Wohnungswirtschaft.

3. ENERGIEVERSORGUNG

Hamburg: Klimaschutzgesetz und Klimaplan

Ende August hat der Senat den Entwurf für das novellierte Klimaschutzgesetz und die Fortschreibung des Klimaplanes beschlossen. Zentrales Ziel ist, den CO₂-Ausstoß bis 2030 um 70 % zu reduzieren, statt bisher um 55 %. Zudem soll die CO₂-Neutralität

Vergleich der Förderprogramme von IFB und KfW

	IFB Eigenheimdarlehen	IFB Eigenheimförderung große Familien	IFB Ergänzungsdarlehen	KfW Effiziente Gebäude	KfW Wohneigentumsprogramm	KfW klimafreundlicher Neubau	KfW Wohneigentum für Familien
Voraussetzungen	Ersterwerb selbstgenutzten Wohneigentums	Ersterwerb selbstgenutzten Wohneigentums Familie ab 3 Kinder Eigenleistung 10 – 20 %	Ersterwerb selbstgenutzten Wohneigentums	Sanierung/Kauf Effizienzhaus 55	Ersterwerb selbstgenutzten Wohneigentums	Selbstnutzer Effizienzhaus 40 fossilfrei QNG Plus oder Premium	Familie mit Kindern Effizienzhaus 40 fossilfrei QNG Plus oder Premium
Einkommengrenzen							
1 Erwachsener	75.000 €	24.000 €					
2 Erwachsene	100.000 €	36.000 €					
Je Kind <18	20.000 €						ab dem 2. Kind je 10.000 €
1 Erwachsener, 1 Kind		38.000 €					60.000 €
2 Erwachsene, 2 Kinder		56.000 €					70.000 €
Max. Darlehensvolumen	150.000 €		100.000 €	150.000 €	100.000 €	150.000 €	140.000 € bis 240.000 €
Laufzeit Jahre				11 bis 20	25	26 bis 35	26 bis 35
Zinsbindung Jahre	15	15	10 oder 15	10	10	10	10
Zinssatz	2 %		4,14 / 4,69 %*	1,24 %	3,88 %	0,88 %	0,38 %
Tilgungszuschuss				5 bis 45 %			
Rang	Nachrang	Erstrang	Nachrang				

* Stand: 4.9.2023



Methfesselstraße 3
Eimsbüttel
16 Eigentumswohnungen
Aufteilung und Verkauf

bis 2045 erreicht werden – fünf Jahre früher als bisher vorgesehen.

Um die ambitionierten Sektorziele – die es in Hamburg weiterhin geben wird – in Wohngebäuden zu erreichen, soll die Fernwärme massiv ausgebaut und zugleich dekarbonisiert werden. Bis 2030 sollen die Hamburger Energiewerke (HENW) zu den bisher 253.000 Haushalten weitere 100.000 an die Fernwärme anschließen. Ein Wärmeversorgungsplan, aus dem die Eignungsgebiete für eine leitungsgebundene Wärmeversorgung, ablesbar sind, soll wohl im Frühherbst 2023 veröffentlicht werden.

Parallel arbeitet die HENW daran, die Fernwärme etwa durch die Nutzung von Abwärme aus Abwasser und Industrie, durch zwei Großwärmepumpen in Elbe und Bille, Tiefengeothermie und Power-to-Heat bis 2030 kohlefrei zu machen. Bis 2045 soll die Fernwärme klimaneutral versorgt werden.

Neben der Fernwärme ist für den Gebäudesektor der Ausbau von Photovoltaik bedeutsam. Zur bereits bestehenden Pflicht, auf Neubauten Photovoltaik-Anlagen zu installieren, kommt bereits zum 1. Januar 2024 die Auflage, Solarpaneele auch im Bestand zu installieren, wenn wesentliche Dachumbau-

Klimaplan des Senats:
70 % statt 55 %
Co₂-Reduktion
bis 2030

Bis 2030 Anschluss
von weiteren
100.000 Haushalten
an das **Fernwärmenetz**

Installation von
Photovoltaik soll auch
für **Bestandsgebäude**
verpflichtend werden



70 % der geeigneten Dachflächen müssen ab 2027 mit **Photovoltaik** ausgestattet werden

Sanierungsquote soll bis 2030 **von 1 % auf 1,5 %** gesteigert werden

Bestehende Heizungsanlagen können **bis 2044** weiterhin betrieben und repariert werden

ten anstehen. Gleichzeitig wird für Neubau und Bestand verbindlich, mindestens 30 % der für Photovoltaik geeigneten Fläche auch tatsächlich zu nutzen.

Ab 2027 ist zudem eine kombinierte Solargründachpflicht auf 70 % der dafür geeigneten Dachflächen vorgesehen. Um Eigentümer bereits vorher zu motivieren, wird die bestehende Hamburger Gründachförderung um 3,5 Mio. Euro aufgestockt. Zudem soll ab 2024 eine Pflicht zur Überbauung von Parkplätzen mit Photovoltaik greifen, sofern sie mit 35 Stellplätzen neu entstehen oder um diese Zahl erweitert werden. Mindestabdeckung: 40 %.

Die Nutzung von Wärmepumpen und Photovoltaik soll im Weiteren durch gelockerte Abstandsregelungen erleichtert werden. Erschwert wird hingegen der Bau von Klimaanlage durch den Vorrang des baulichen sommerlichen Wärmeschutzes.

Ebenfalls ambitioniert ist die mit den Wohnverbänden abgestimmte Erhöhung der Sanierungsquote von derzeit 1 % jährlich auf 1,5 % bis 2030. Eine Studie hat 2022 festgestellt, dass die Sanierungsquote für Mehrfamilienhäuser in Hamburg bereits bei 1,26 % liegt, während es bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit 0,87 % mehr Nachholbedarf gibt.

Der Entwurf geht nun in die Ausschüsse und soll voraussichtlich im November in der Bürgerschaft beschlossen werden, um ab dem 1. Januar 2024 wirksam zu sein.

Weitere detaillierte Informationen zur Entwicklung und Zukunft der Energieversorgung in Hamburg und zum energetischen Status des Gebäudebestands finden Sie in den im Juli 2023 erschienenen „Marktbericht 2023 - Anlageimmobilien in Hamburg“ unseres Schwesterunternehmens ZINSHAUSTEAM & KENBO

Bund: Gebäudeenergiegesetz und Wärmeplanung

Applaus können die Ampel-Parteien für das monatelange Gezerre um das Gebäudeenergiegesetz (GEG) kaum erwarten. Letztlich wurden die Anregungen der Immobilienwirtschaft zur Kopplung des GEG mit der Wärmeplanung der Städte und Gemeinden sowie abweichender Regeln für Neubau und Bestand teilweise aufgenommen.

Ab dem 1. Januar 2024 muss jede in einem Neubaugebiet eingebaute Heizung zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Für Bestandsgebäude gilt die 65 %-Quote erst ab dem Zeitpunkt, zu dem die Kommune eine Wärmeplanung vorlegt. Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern haben dazu bis zum 30. Juni 2026

Zeit, aller anderen Kommunen bis zum 30. Juni 2028 – wobei es für Gemeinden unter 10.000 Einwohnern vereinfachte Anforderungen geben soll.

Für bestehende Wärmenetze wird bis 2030 ein 30 %-Anteil Erneuerbarer Energie erwartet, bis 2040 eine Quote von 80 %. Ab 2045 wird der klimaneutrale Betrieb von Wärmenetzen Pflicht.

Ist für Eigentümer – auch Wohneigentümergemeinschaften – der Anschluss an ein Wärmenetz absehbar, darf weitere zehn Jahre eine Heizung genutzt werden, die nicht die 65 %-Quote Erneuerbare Energien erreicht.

Gebäudeenergiegesetz konkret

Anders, als interessengeleitet hier und da kommuniziert, können bestehende Heizungsanlagen weiter betrieben und defekte repariert werden – bis zum 31. Dezember 2044, der Deadline zur Nutzung fossiler Brennstoffe in Heizungen.

Für die Eigentümer ist der Anschluss an ein Fern- oder Nahwärmenetz nach heutiger Kenntnis die wirtschaftlich attraktivste Option, die 65 %-Quote Erneuerbarer Energien zu erreichen. Möglich sind auch elektrische Wärmepumpen, Stromdirektheizung, Hybridheizung (Kombination aus Erneuerbaren Energien mit Gas- oder Ölkessel),



NEUBAUPROJEKT
Lottbek Lodges
Ammersbek
4 Doppelhaushälften
2 Einzelhäuser
Marketing und Verkauf

Solarthermie, Holz oder Pellets. Gefördert wird bei H2-Ready-Gasheizungen nur der Anlagenteil, der die Umrüstung auf die Verbrennung von Wasserstoff ermöglicht.

Für bestehende Gebäude gibt es weitere Alternativen: Biomasseheizung, Gasheizung, die nachweislich erneuerbare Gase nutzt – mindestens zu 65 % Biomethan, biogenes Flüssiggas oder Wasserstoff.

Bei einer abschließend als defekt festgestellten Heizung gibt es eine Übergangsfrist von drei Jahren, die sich auf zehn Jahre verlängert, wenn ein Wärmenetz in Aussicht steht. Bei Gebäuden mit Gasetagenheizung haben die Eigentümer nach Ausfall der ersten Heizung drei Jahre Zeit, um über die künftige Wärmeversorgung zu entscheiden. Weitere zehn Jahre stehen ihnen für die Umsetzung zu.

Förderung neuer Heizungsanlagen

Ein Hauptkritikpunkt am GEG war, dass es parallel zu den formulierten – auch finanziell – ambitionierten Anforderungen an die Eigentümer kein Förder- und Sozialkonzept gab. Seit Anfang Juli 2023 sind die zentralen Kriterien der novellierten „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ (BEG) skizziert, die ab dem 1. Januar 2024 die Umsetzung der Quote von 65 % Erneuerbare Energien für



„Das Gebäudeenergiegesetz hat viele Kaufwillige zögerlich gemacht. Daran zeigt sich, dass politische Entscheidungen das Marktgeschehen maßgeblich beeinflussen können.“

Nick Schröder
Prokurist

Bundesregierung legt
Förderprogramm für
den Heizungsaustausch auf



alle neuen Heizungsanlagen teilweise refinanzieren soll.

Kernpunkte der Förderung sind:

- eine Grundförderung von 30 % der Investitionskosten
- ein Einkommensbonus von 30 % für selbstnutzende Eigentümer mit einem Haushaltseinkommen bis zu 40.000 Euro jährlich
- bis 2028 gibt es einen Klimageschwindigkeitsbonus von 20 % für selbstnutzende Eigentümer, danach schrumpft der Bonus alle zwei Jahre um 3 Prozentpunkte
- Erhalt des bestehenden Innovationsbonus von 5 % für die Nutzung natürlicher Kältemittel oder von Erd-, Wasser- oder Abwasserwärme für Wärmepumpen
- Grundförderung und Boni können bis zu einem Höchstfördersatz von 70 % kumuliert werden

Die maximal förderfähigen Investitionskosten für einen Heizungstausch liegen bei Mehrfamilienhäusern – auch Wohneigentümergeinschaften – bei 30.000 Euro

für die erste Wohneinheit, je 10.000 Euro für die zweite bis sechste Wohnung sowie je 3.000 Euro für jede weitere.

Die bisherige Förderung von Gebäudeeffizienzmaßnahmen, wie Dämmung, neue Fenster oder Anlagentechnik, von 15 % plus 5 % bei Vorliegen eines individuellen Sanierungsfahrplans (iSPF) gibt es weiterhin – ohne iSPF allerdings sinken die förderfähigen Kosten je Wohnung auf 30.000 Euro statt 60.000 Euro mit iSPF.

Beide Zuschussförderungen – für Heizungstausch und Effizienzmaßnahmen – können zusammen oder einzeln beantragt werden. Für die weiteren Investitionskosten sind für Haushalte mit einem zu versteuernden Einkommen bis zu 90.000 Euro jährlich zinsvergünstigte Kredite mit langen Laufzeiten und Tilgungszuschüssen geplant.

KOMMENTAR ZUM IMMOBILIENMARKT FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN 2023



Cornelius Jebe

Geschäftsführender Gesellschafter

DIE ABSEHBARE VERKNAPPUNG DES ANGEBOTS WIRD DIE PREISE STABILISIEREN

Gerade für viele Schwellenhaushalte mit hohem Fremdkapitalbedarf hat die Zins-

wende den Traum vom Wohneigentum vorerst beendet. Das gilt in noch stärkerem Maße für private Kapitalanleger. Mit den steigenden Zinsen sind die Preise inzwischen um 10 % bis 25 % gesunken.

Diese Entwicklung spiegelte sich bereits 2022 in den Zahlen des Gutachterausschusses: mit zurückgehenden Kaufpreisen insbesondere in den günstigeren Lagen, während die teuren Lagen mit einer ei-

genkapitalstarken Käuferklientel preislich sogar noch zulegten. Die pauschale positive Preisdynamik in guten Lagen ist inzwischen auch gestoppt. Aktuell orientiert sich die Preisfindung viel stärker als noch vor zwei Jahren an Lage und Wohnungsqualität – wobei die Energieeffizienz ein bedeutsames Entscheidungskriterium ist.

Dass die energetischen Kennzahlen wichtig sind und dass Wohnungskäufer sich nicht mit Themen wie Heizungsumstellung oder steigenden Energiekosten beschäftigen wollen, deuten die Zahlen des Gutachterausschusses für die ersten sieben Monate 2023 an: im Neubausegment ist der Umsatz je Transaktion sogar leicht gestiegen – bei den wenigen Transaktionen, die es gab.

Die stärksten Preiseinbrüche sehen wir bei Bestandswohnungen aus der Nachkriegszeit, die mit Öl oder Gas beheizt werden. Die wirtschaftlich und technisch attraktivste Option für diese Wohnungen sind nicht Wärmepumpen oder eine umfassende Dämmung, sondern der Anschluss an ein Wärmenetz. Der vom Senat beschlossene Ausbau der Fernwärme ist für die Wohnungswirtschaft, Eigentümer und Mieter daher eine gute Nachricht. Fernwärme ist technologisch unkompliziert und günstiger als alternative Wärmelösungen. Initiativen, wie die Ende August 2023 vorgestellte

Nutzung von 48° C heißem Thermalwasser für die Wärmeversorgung von 4.700 Haushalten in Wilhelmsburg sind zu begrüßen.

Der Knackpunkt am Markt für Eigentumswohnungen ist nicht primär die Preisentwicklung, sondern, dass der Transaktionsmarkt eingebrochen ist: 177 Verkäufe von neuen Eigentumswohnungen in den ersten 220 Tagen dieses Jahres. Das hat es in diesem Jahrtausend noch nicht gegeben. Investiert wird lediglich durch die relativ kleine Gruppe von Kaufinteressenten mit vergleichsweise viel Eigenkapital.

Die stärkere Dynamik am Vermietungsmarkt belegt, dass viele Kaufinteressierte stattdessen in eine Mietwohnung gezogen sind. Dass sich parallel auch ziemlich rasch viele Geflüchtete aus der Ukraine am freien Wohnungsmarkt umgesehen haben, hat seit dem vergangenen Jahr den Druck auf die Mieten deutlich erhöht.

Notverkäufe gab es im vergangenen Jahr bei Bauträgern kaum. Inzwischen hat sich das geändert. Im ersten Quartal 2023 wurden zahlreiche Gespräche geführt, um kurzfristige Grundstücksfinanzierungen zu verlängern. Die waren nicht alle erfolgreich. Für Entwickler, die etwa 2021 zu hohen Grundstückspreisen eingestiegen sind und mit Wohnungspreisen von 6.000 bis

8.000 €/m² in Wandsbek kalkuliert haben, ist ein Konzeptwechsel Richtung Zinshaus nicht rechenbar.

Nahezu vollständig zum Erliegen gekommen ist auch der Markt für Umwandler. Zum einen liegt das an der seit November 2021 für ganz Hamburg geltenden Genehmigungspflicht für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, die es zuvor nur in Gebieten mit sozialer Erhaltungsverordnung gab. Die damit von den Bezirken ausgereichten Anforderungen an die Eigentümer kommen einem Umwandlungsverbot gleich. Zum anderen bremst auch hier die Zinswende die Anleger aus.

Dass Umwandlung von den Bezirken so restriktiv gehandhabt wird, ist nicht nur bedauerlich, sondern ärgerlich. Denn für eine Verdrängung von Mietern durch Umwandlung oder selbst für überdurchschnittliche Mieterhöhungen gibt es überhaupt keine Daten, nur ideologisch genährte Vermutungen. Zudem haben die Mieter einen zehnjährigen Kündigungsschutz. Viele Mieter wollen in ihren Stadtteilen Eigentümer werden. Statt Umwandlung zu verhindern, wäre es zielführender, kaufenden Mietern die Grunderwerbsteuer zu erlassen.

Ausblick: Die absehbare Verknappung des Angebotes durch Wohnungen, die

nicht gebaut werden, und das De-facto-Umwandlungsverbot werden die Preise stabilisieren. Hinzu kommt, dass die Notenbanken – auch die EZB allenfalls noch kleine Zinserhöhungsschritte planen und Banken und Käufer mittelfristig mit einem stabilen Zinsniveau kalkulieren können.

Zuwachs könnte allerdings auf der Angebotsseite durch Eigentümer entstehen, für die die Zinsen der Anschlussfinanzierung zu hoch sind. Diese Zahl dürfte jedoch nicht sehr hoch sein, denn auch die Finanzierer sind nicht daran interessiert, zahlreiche Wohnungen ins Portfolio zu nehmen und die Preise zu verderben. Wir erwarten, dass sich der Markt bis spätestens Mitte 2024 gefunden hat und wir wieder mehr Transaktionen sehen.



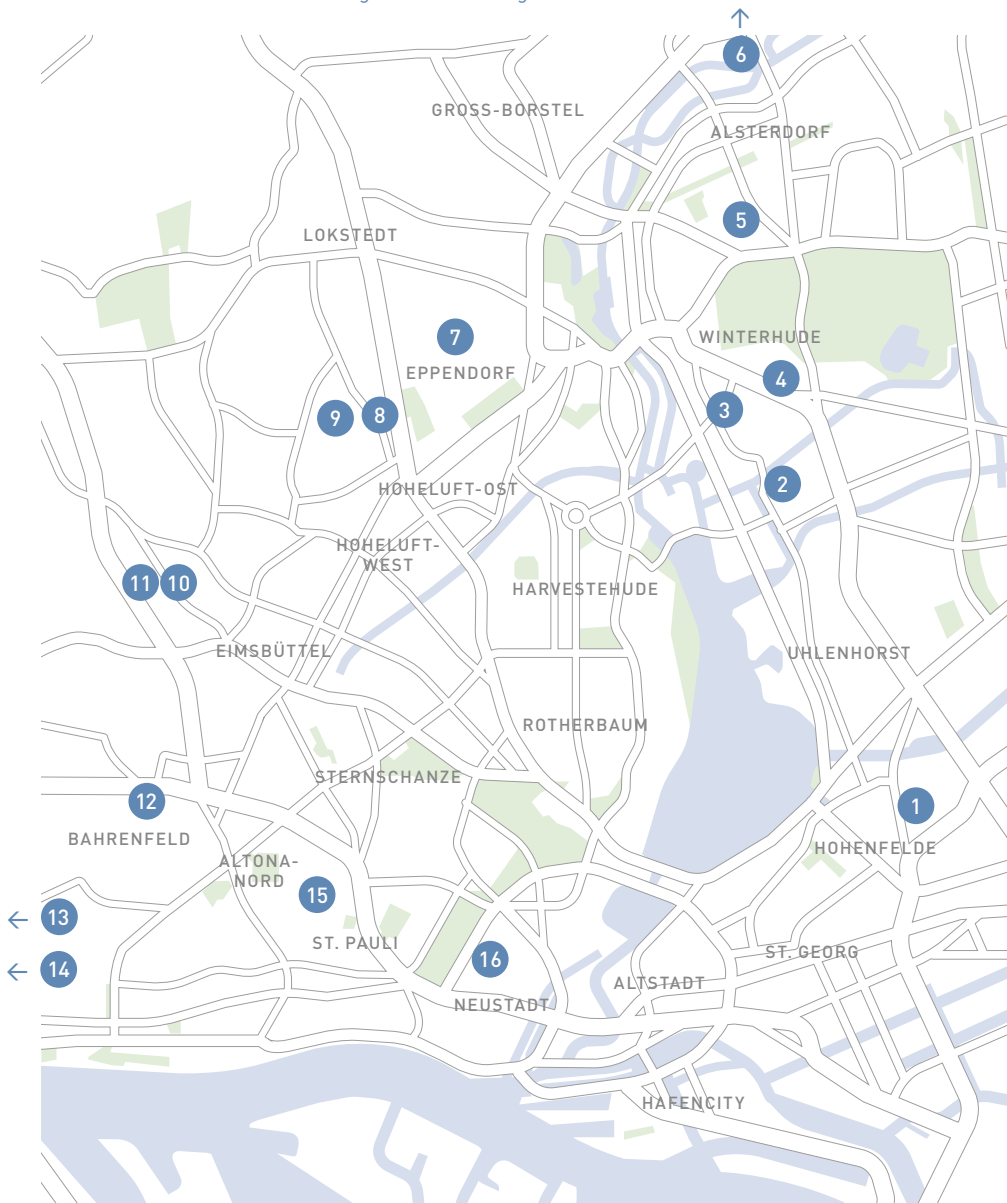
Espellohweg 8

Groß-Flottbek

6 Eigentumswohnungen

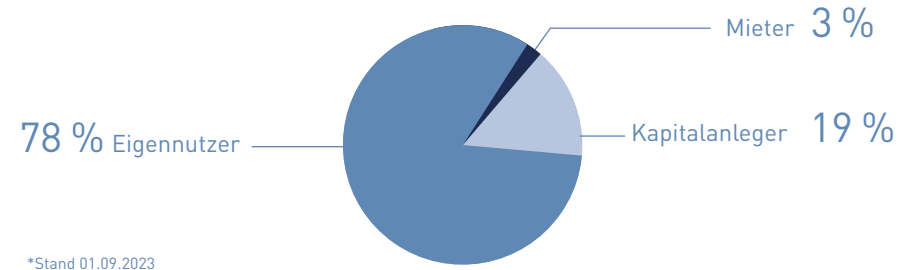
Aufteilung und Verkauf

Durch ZK Grundinvest verkaufte Eigentumswohnungen 2022 – 2023*



Adresse	Stadtteil	Kaufpreis €/m ² (vermietet)	Kaufpreis €/m ² (frei)
1 Klaus-Groth-Straße 16	Borgfelde	5.090	5.845 – 7.360
2 Mühlkamp 134	Winterhude	–	7.428
3 Maria-Louisen-Straße 106	Winterhude	–	7.722 – 8.868
4 Barmbeker Straße 91-93	Winterhude	–	6.518 – 6.990
5 Ohlsdorfer Straße 79a-d	Winterhude	–	6.347 – 7.679
6 Tornberg	Klein-Borstel	–	3.939 – 4.710
7 Lottestraße 13-17	Lokstedt	6.263	6.050 – 7.441
8 Grandweg 170-172	Lokstedt	–	4.988
9 Glockenblumenweg 2-8	Lokstedt	5.462	5.492 – 6.562
10 Methfesselstraße 3	Eimsbüttel	5.348 – 6.004	7.488 – 8.866
11 Rellinger Straße 56	Eimsbüttel	4.954	–
12 Bahrenfelder Chaussee 5-13	Bahrenfeld	–	5.541 – 6.982
13 Sandort 10	Osdorf	–	4.265
14 Emkendorfstraße 15	Othmarschen	–	6.978
15 Gilbertstraße 27	St. Pauli	–	5.469 – 6.663
16 Hütten 49	Neustadt	–	7.236 – 8.693
Saltztorcontrescarpe 9-11 (Buxtehude)		–	2.928 – 3.262
Papenkamp 41 (Kiel)		–	3.224 – 3.655
Harriestraße 16 (Kiel)		–	3.630

Erwerberstruktur



*Stand 01.09.2023

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

