



HAMBURGER ZINSHAUSMARKT AUF ERHOLUNGSKURS

Nach den frischen Zahlen des Gutachterausschusses für 2024 ist der Hamburger Zinshausmarkt auf Erholungskurs. Mit 398 Verkäufen wurden 41 % mehr Transaktionen dokumentiert als im schwachen Jahr 2023. Dass der Geldumsatz lediglich um 14 % auf 1,07 Mrd. € zulegte, illustriert das deutlich gesunkene Preisniveau – das von den Verkäufern inzwischen zunehmend akzeptiert wird. 2024 gab es sogar wieder Preiszuwächse: in schlechten sowie edlen Lagen.

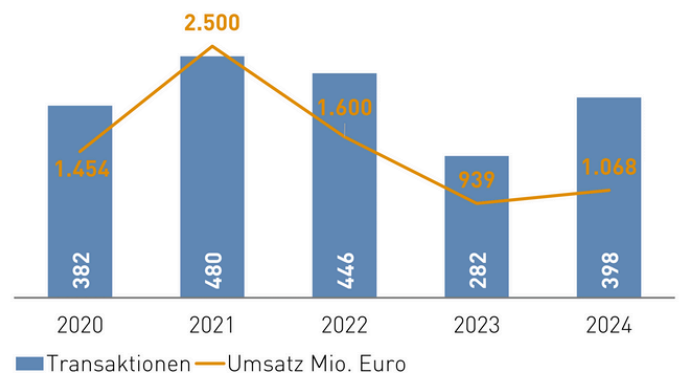
Mit 282 Transaktionen verzeichnete der Hamburger Zinshausmarkt im Jahr 2023 den schwächsten Umsatz seit Jahrzehnten. Kaufinteressierte waren verunsichert und nicht bereit, die Preise auf dem Niveau des bis zum Überfall Russlands auf die Ukraine im Februar 2022 anhaltenden Immobilienbooms zu bezahlen. Und die Verkäufer wollten oder konnten sich nicht ad hoc vom attraktiven Preislevel verabschieden.

41 % mehr Transaktionen

Das hat sich offenbar im vergangenen Jahr geändert. Nach Zahlen des Gutachterausschusses Hamburg wurden 2024 insgesamt 398 Transaktionen im Zinshaussegment erfasst. Das sind 41 % mehr als im Jahr 2023 und nur 7 % weniger als der Zehnjahresdurchschnitt von 2015 bis 2024, der bei 430 Transaktionen liegt.

TRANSAKTIONEN UND UMSATZ MIT HAMBURGER ZINSHÄUSERN 2020-2024

Das Delta scheint 2024 durchschritten



Quelle: Gutachterausschuss Hamburg

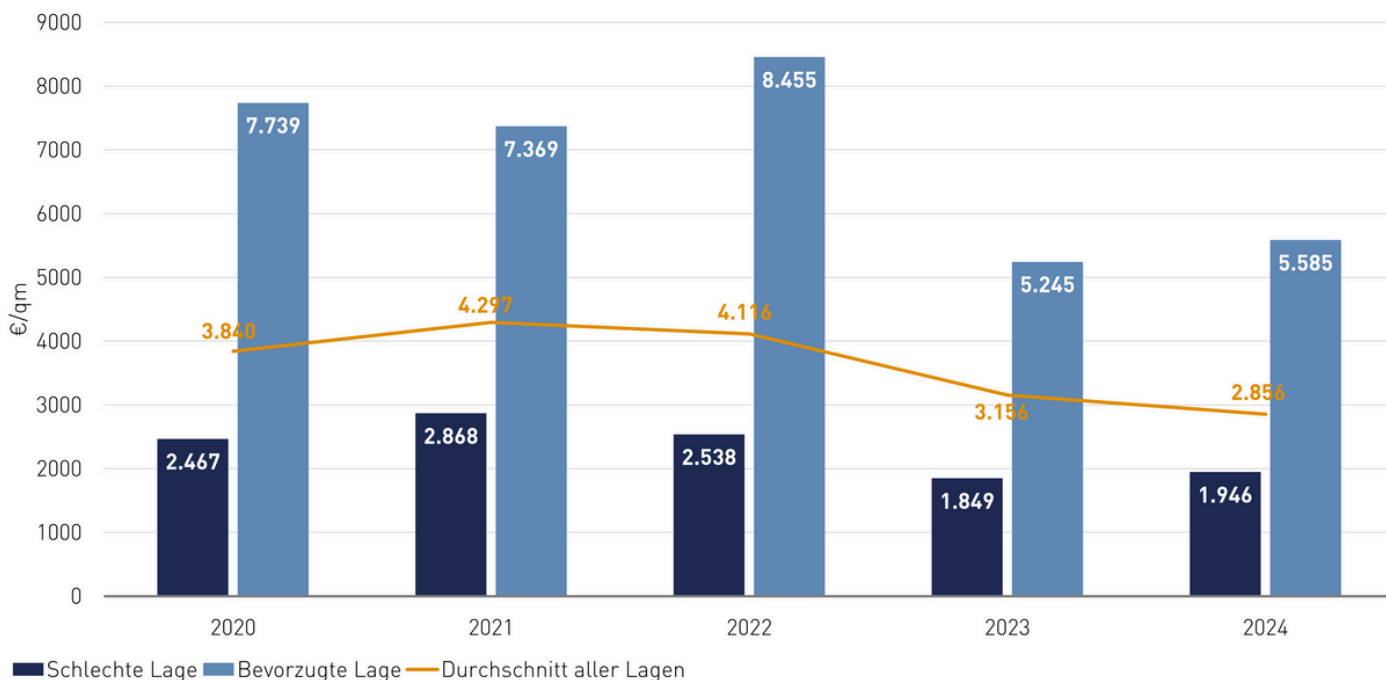
Mit der Zahl der Abschlüsse kletterte auch der Geldumsatz um knapp 14 % von 939 Mio. € auf 1,07 Mrd. €. Der Umsatz des vergangenen Jahres bleibt jedoch deutlich – um ein Drittel – hinter dem Zehnjahresmittel von 1,57 Mrd. € zurück. Noch 2021 lag der Umsatz bei über 2,5 Mrd. €. Deutlich gesunken ist

hingegen der Geldumsatz je Transaktion. Wurden im Zehnjahresdurchschnitt 3,6 Mio. € Erlöst und 2023 immerhin noch 3,3 Mio. € je Verkauf, waren es im vergangenen Jahr nurmehr 2,7 Mio. € – ein Fünftel weniger als 2023 und der niedrigste Wert seit 2014. Das Allzeithoch wurde 2021 mit 5,2 Mio. € erreicht.

Differenzierte Preisentwicklung

PREISENTWICKLUNG HAMBURGER ZINSHAUSLAGEN 2020-2024

2024 leichte Preiserholung für schlechte und bevorzugte Lagen



Quelle: Gutachterausschuss Hamburg

Dieser klare Umsatzrückgang je Transaktion spiegelt sich in den Preisen je Quadratmeter oder den Verkaufsfaktoren der Jahresnettokaltnmiete allerdings nur bedingt wider.

Tatsächlich sank der durchschnittliche Quadratmeterpreis von 2023 auf 2024 um 9,5 % auf 2.856 €/qm – und damit auf das Niveau des Jahres 2017. Das Allzeithoch gab es 2021 mit 4.297 €/qm.

Doch nicht in allen Lagen gaben die Preise 2024 nach. In sogenannten schlechten Lagen gab es ein Preisplus von gut 5 % auf 1.946 €/qm. In den bevorzugten, also edlen Lagen ging es sogar um 6,5 % aufwärts. Die erreichten 5.585 €/qm blieben allerdings deutlich hinter dem Allzeitpeak von 8.455 €/qm im Jahr 2022 zurück. In beiden Lagen hatte es 2023 manifeste Abschläge gegeben. Die waren in mäßigen sowie mittleren Lagen weniger kräftig ausgefallen und wurden 2024

mit einem Preisminus von 15 % bzw. gut 9 % nachgeholt. Die 2024 erfasste Preisspanne lag zwischen 1.032 €/qm und 9.517 €/qm.

Interessant ist der Blick auf die mittel- und langfristige Preisentwicklung.

Während im Fünfjahreszeitraum 2020-2024 alle Lagen zwischen 20 % (mäßige Lagen) und 30 % (mittlere Lagen) verloren, reicht die zehnjährige Preisentwicklung von minus 0,6 % bis plus 40 %. Wer 2015 in mittleren Lagen gekauft hat, verzeichnete im vergangenen Jahr einen statistischen Verlust beim Quadratmeterpreis von 0,6 % auf 2.465 €/qm. Gut sieht es hingegen für Käufer in schlechten und mäßigen Lagen aus, die sich nach Zehnjahresfrist über ein statistisches Plus von 23 % bzw. 25 % freuen durften. Den höchsten Preiszuwachs gab es seit 2015 mit fast 40 % hingegen in bevorzugten Lagen.

Durchschnittlicher Verkaufsfaktor schrumpft von 32 auf 20,8

Durchweg Abschlüsse gab es dagegen erneut bei den Verkaufsfaktoren der Jahresnettokaltmiete. Lag der durchschnittliche Verkaufsfaktor über alle Lagen noch 2022 bei der knapp 32-fachen Jahresnettokaltmiete, stürzte er 2023 auf Faktor 23,5 ab und gab im vergangenen Jahr erneut nach: 20,8. Dieser Faktor wie auch die Faktoren der verschiedenen Lagen erreichten 2024 ziemlich präzise das Niveau des Jahres 2015 – in einer Spanne von Faktor -0,9 bis +0,7. Die Spanne der 2024 erfassten Faktoren reicht von 7 bis 52,6.

Sehr heterogen stellt sich die Entwicklung der Vervielfältiger in den verschiedenen Lagequalitäten dar. Spektakulär ist der Rückgang von Faktor 46,5 im Jahr 2022 auf 25,3 im vergangenen Jahr im Edelsegment bevorzugte Lagen – ein Rutsch um über 21 Jahresnettokaltmieten. Faktor 25 wurde 2022 im Mittel noch für ein Zinshaus in schlechter Lage gezahlt. Die anderen Lagen stabilisierten sich 2024 mit leichten Abschlüssen und Maximalverlust von zwei Faktoren (mittlere Lage).



Mieten steigen

Während die Kaufpreise für Hamburger Zinshäuser seit dem Preispeak um ein Drittel nachgegeben haben, sind die Angebotsmieten in der Hansestadt nach Zahlen des Instituts der Deutschen Wirtschaft (IW) 2022 bis 2024 um 10,6 % gestiegen. Allein zwischen dem vierten Quartal 2023 und dem vierten Quartal 2024 kletterten die Angebotsmieten um 5,4 % auf 14,47 €/qm.

Damit liegt Hamburg – wie so oft – im Mittel der deutschen Metropolstädte. Während in München Mietwohnungen Ende 2024 im Mittel für 21,40 €/qm (+4,3 %) angeboten wurden, lagen sie in Berlin bei 15,74 €/qm (+8,5 %). Niedriger als an Elbe und Alster sind die Angebotsmieten nur in den Metropolen Düsseldorf mit 13,05 €/qm (+7,2 %) und Köln mit 14,13 €/qm (+4,5 %). Im Vergleich zum dritten Quartal 2024 sanken die Hamburger Mieten im Schlussquartal ganz leicht um 0,1 %.

Nach einer aktuellen Umfrage des Maklerverbands IVD Nord konstatieren 60 % der befragten 70 Unternehmen steigende

Mieten für die vergangenen sechs Monate. Im Juli 2024 waren es noch 73 %. Knapp Zweidrittel der Makler erwarten in den kommenden sechs Monaten steigende Mieten.

Süderelberaum ist begehrt

Mit Blick auf die Transaktionsaktivitäten in den Stadtteilen wird das Interesse an eher günstigen Zinshauslagen deutlich. Mit allein 30 der hamburgweit 398 Transaktionen liegt Harburg im vergangenen Jahr wie auch in der Zehnjahresbetrachtung vorn. 2024 auf Rang 2 folgt Wilhelmsburg mit überdurchschnittlichen 15 Verkäufen (Zehnjahresmittel: 9,7). Mit je 14 Deals verzeichnen Eimsbüttel, Heimfeld und Eilbek die drittmeisten Verkäufe. Auch Eißendorf war mit 13 Abschlüssen (8,1) ungewöhnlich begehrt und gehört – wie Wilhelmsburg und Heimfeld – ebenfalls zu dem im Mittel eher preiswerten Süderelberaum. Allein 22 % der Transaktionen entfielen im vergangenen Jahr auf die Stadtteile südlich der Norderelbe. Im Zehnjahresranking bleiben die Top 3 – Harburg, Eimsbüttel, Winterhude – unverändert.

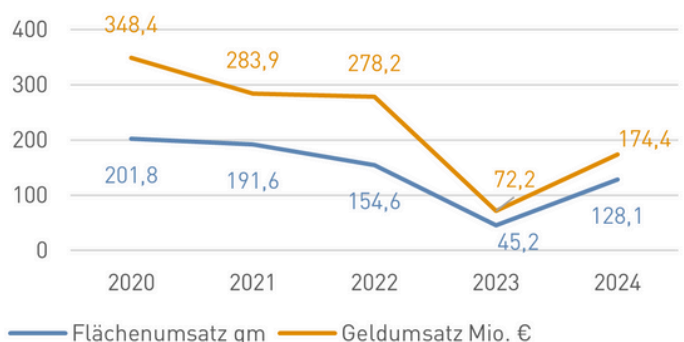
Mehr Baugrundstücke für Zinshäuser verkauft

Die durch den Ukraine-Krieg ausgelöste Energiekostenexplosion sowie Inflation verschärfte ab 2022 die Baukostenkrise und sorgte für hohe Zinsen. Daraufhin gab es beim Wohnimmobilienbau eine Vollbremsung – die auch den Grundstücksmarkt betraf.

Wurden 2020 noch 120 Grundstücksverträge für Zinshausprojekte unterzeichnet, waren es 2023 nurmehr 38. Der Geldumsatz sank parallel von 348 Mio. € auf 72 Mio. €, der Flächenumsatz von 201.800 qm auf 45.200 qm – Rückgänge um 79 % bzw. 78 %.

Die Talsohle scheint durchschritten, denn 2024 wurden bei 56 Transaktionen 128.100 qm zu einem Preis von 174,4 Mio. € verkauft. Zur Belebung trägt auch der gesunkene Grundstückspreis bei, der zwischen 2022 und 2024 von 1.799 €/qm auf 1.361 €/qm zurückging – ein Abschlag von fast 25 %. Zur Belebung trägt auch der gesunkene Grundstückspreis bei, der zwischen 2022 und 2024 von 1.799 €/qm auf 1.361 €/qm zurückging – ein Abschlag von fast 25 %.

GELD- UND FLÄCHENUMSATZ BAUGRUNDSTÜCKE ZINSHÄUSER 2020-2024



Quelle: Gutachterausschuss Hamburg

KOMMENTAR VON MORITZ CARL GÄDE



Mit Blick auf die Zahlen des Gutachterausschusses für das Jahr 2024 ist klar: Der Hamburger Zinshausmarkt ist zurückgekehrt.

Die Zahl der Transaktionen erreichte im vergangenen Jahr fast Normalniveau, die Preise stabilisieren sich – nach den deutlichen Korrekturen in den Jahren 2022 und 2023. Dass es wieder annähernd 400 Abschlüsse gab, belegt vor allem, dass die Verkäufer inzwischen das korrigierte Preisniveau akzeptiert haben.

Das lässt sich nicht von allen Käufergruppen sagen. Dass das Finanzvolumen je Zinshaustransaktion im vergangenen Jahr so deutlich schrumpfte, gründet nicht allein in den gesunkenen Preisen. Institutionelle Investoren kehren nur sehr langsam an den Markt zurück. Daher erfolgten im verflossenen Jahr weniger großformatige Transaktionen – mit der Folge deutlich kleinerer Umsätze je Transaktion.

Während die institutionellen Investoren insbesondere im Neubausegment auf Faktoren warten, die nach den vorliegenden Zahlen des Gutachterausschusses zumindest in Hamburg wohl nicht zu erwarten sind, agieren Family Offices und private Investoren sichtbar flexibler. Deutliche Abschlüsse etwa in schlechten und bevorzugten Lagen im Jahr 2023 wurden von ihnen im vergangenen Jahr als Opportunitäten genutzt.

Mit Blick auf das Quadratmeterpreisplus von fast 40 % binnen zehn Jahren für bevorzugte Lagen – trotz des markanten Ab-

bruchs der Boomphase – wird zudem sichtbar, dass viele Investoren auf Zinshäuser in Lagen setzen, deren Bewohner eine höhere Resilienz gegenüber konjunkturellen Schwächephasen auszeichnet.

Unsere Einschätzung aus den [ImmoNews Februar 2025](#) wird durch die aktuellen Zahlen des Gutachterausschusses für 2024 bestätigt. Die durch das Einfrieren von Projektentwicklungen seit 2022 verursachte Neubaudelle und die steigenden Mieten werden im laufenden Jahr zu einer wachsenden Nachfrage bei Zinshäusern im Bestand führen – möglicherweise mit einer zusätzlichen Dynamik durch Nachholeffekte.

Wir erwarten jedoch keine signifikanten Preissteigerungen im Bestand. Denn die finanziellen Herausforderungen durch die energetische Modernisierung bleiben hoch und werden eingepreist.

Die rotgrüne Stadtregierung, die – nach den Ergebnissen der Bürgerschaftswahl und den Äußerungen des Ersten Bürgermeisters unmittelbar danach – wohl Bestand haben wird, ist angehalten, den Wohnungsneubau wieder in Schwung zu bringen. Die Verschärfung von Regulierungen im Mietrecht sind kein Ansporn für Entwickler im Zinshausbereich – und sie sollten auch nicht die positiven Impulse zunichte machen, die mit der Vorstellung des Hamburg-Standard gesetzt wurden.

VERPASSEN SIE ZUKÜNFTIG KEINE INFORMATIONEN ÜBER DEN HAMBURGER IMMOBILIENMARKT

In unserem E-Mail-Newsletter informieren wir regelmäßig über aktuelle Themen des Hamburger Immobilienmarktes. Nutzen Sie das Anmeldeformular auf zht-k.de.

