

# NACH DER EBBE KOMMT IMMER DIE FLUT

ZINSHÄUSER HAMBURG  
MARKTBERICHT 2024

 ZINSHAUSTEAM  
KENBO

# INDEX

DER HAMBURGER ZINSHAUSMARKT _____	3
PREISSPIEGEL FÜR ZINSHÄUSER _____	7
VERKÄUFE IN DEN STADTTEILEN _____	8
WOHNUNGSBAU IN HAMBURG _____	11
POLITISCHE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN WOHNUNGSMARKT _____	13
KOMMENTAR _____	20

## Bildnachweis:

Matthias Plander | @hamburg\_views

AdobeStock | adobestock.com

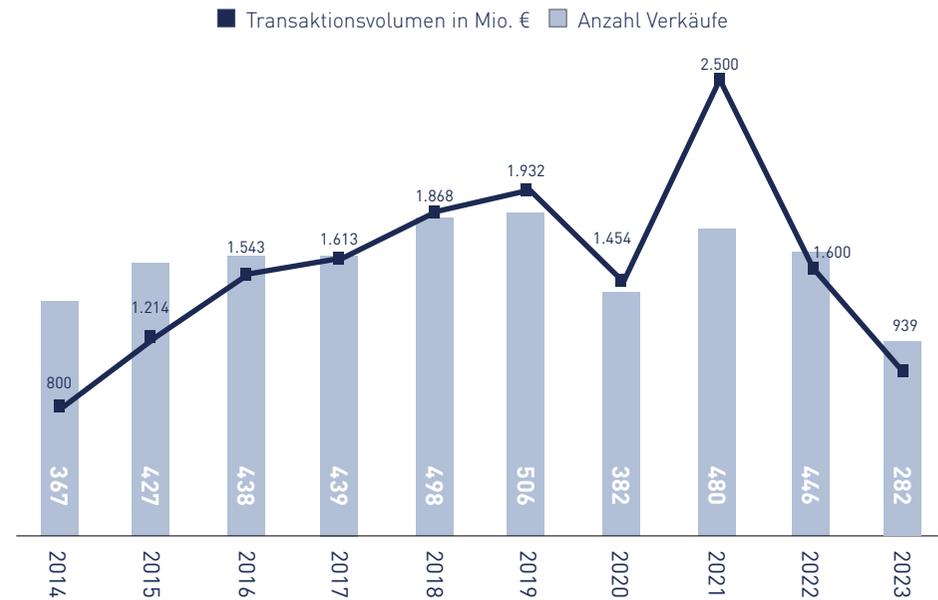
Westend 61 | westend61.de

Arne Hoffmann | arnehoffmann.de | Teamfotos



# DER HAMBURGER ZINSHAUSMARKT

## ENTWICKLUNG HAMBURGER ZINSHAUSMARKT 2014 – 2023



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2024, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

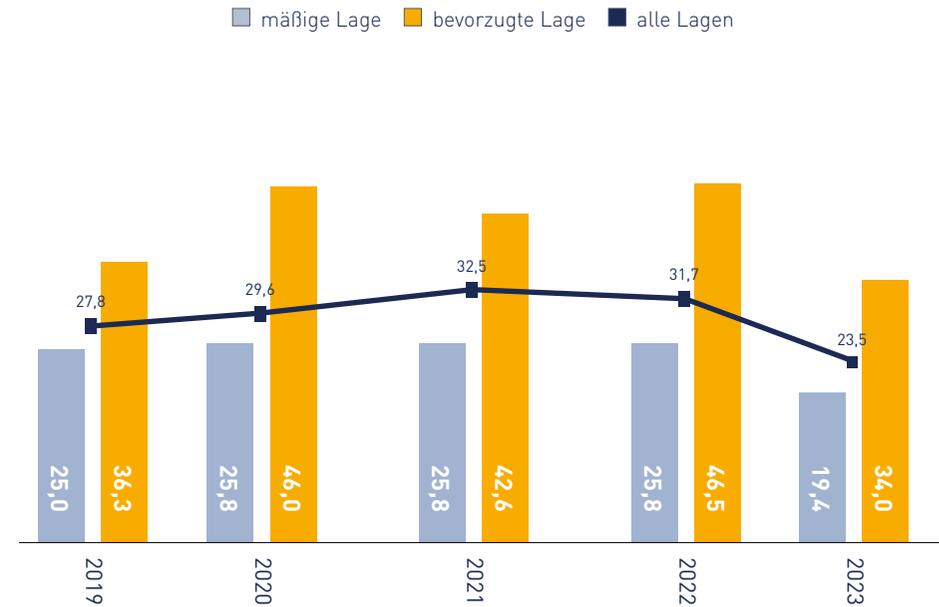
Nur 282 Transaktionen mit Zinshäusern wurden im vergangenen Jahr vom Gutachterausschuss notiert – der niedrigste Wert im noch jungen Jahrtausend und 37 % unter der Transaktionszahl von 2022. Sogar um 41 % ging es im Einjahresvergleich mit dem Geldumsatz abwärts. 1,6 Mrd. € waren es 2022 und nur 939 Mio. € im vergangenen Jahr. Im Rekordjahr 2021 verzeichnete der Gutachterausschuss 480 Verkäufe mit einem Umsatz von

2,5 Mrd. € mit Zinshäusern an Elbe, Alster und Bille.

Der Umsatz je Transaktion ist seit 2021 von 5,21 Mio. € auf 3,3 Mio. € zurückgegangen – minus 37 %. Der Vergleich mit 2021 illustriert den Preisrückgang sehr deutlich. Der Durchschnittswert von 3.156 €/m<sup>2</sup> im vergangenen Jahr liegt um 27 % unter den 4.297 €/m<sup>2</sup> von 2021. Um die Dynamik einzuordnen: 2023 erreichen



## VERKAUFSFAKTOREN MÄßIGE & BEVORZUGTE LAGEN 2019 – 2023



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2024, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

die Preise für Zinshäuser damit etwa das Niveau von 2018.

### Gute Lagen verloren überdurchschnittlich

Im Vergleich der Lagen fällt auf, dass die guten und bevorzugten Lagen 2022 im Mittel preislich noch zulegen konnten, während die mittleren, mäßigen und schlechten Lagen bereits verloren. Dafür fielen die Abschläge für

gute und bevorzugte Lagen 2023 umso höher aus. So stieg der Preis in den bevorzugten Lagen 2022 noch um 15 % auf ein Allzeithoch von 8.455 €/m<sup>2</sup>, um dann im vergangenen Jahr um 38 % auf 5.245 €/m<sup>2</sup> zu fallen.

Die mäßigen Lagen verloren 2023 nur 13 % auf 2.570 €/m<sup>2</sup> und kommen im Zehnjahresvergleich mit einem Preisplus von 50 % auf den stärks-

### QUADRATMETERPREISE ZINSHÄUSER 2019 – 2023

■ schlechte Lage ■ mäßige Lage ■ mittlere Lage ■ gute Lage ■ bevorzugte Lage

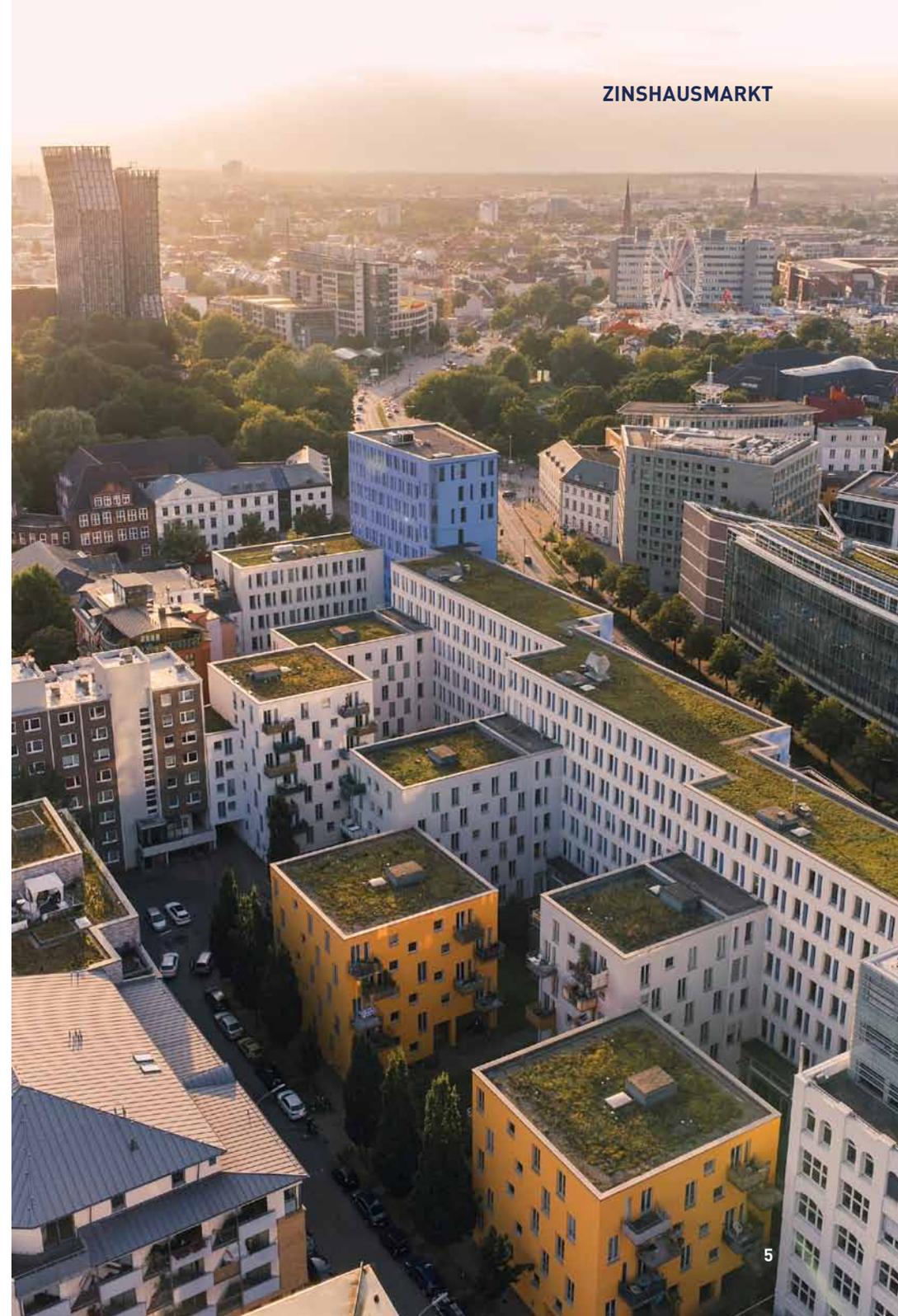


Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2024, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

ten Zuwachs vor mittleren Lagen (44 %), guten Lagen (43 %), bevorzugten Lagen (36 %) und schlechten Lagen (32 %). Die erfasste Preisspanne lag 2023 zwischen 844 €/m<sup>2</sup> (schlechte Lage) und 9.512 €/m<sup>2</sup> (bevorzugte Lage).

Wenig überraschend spiegeln die erzielten Multiplikatoren der Jahresnettokaltmiete diese Entwicklung. Den

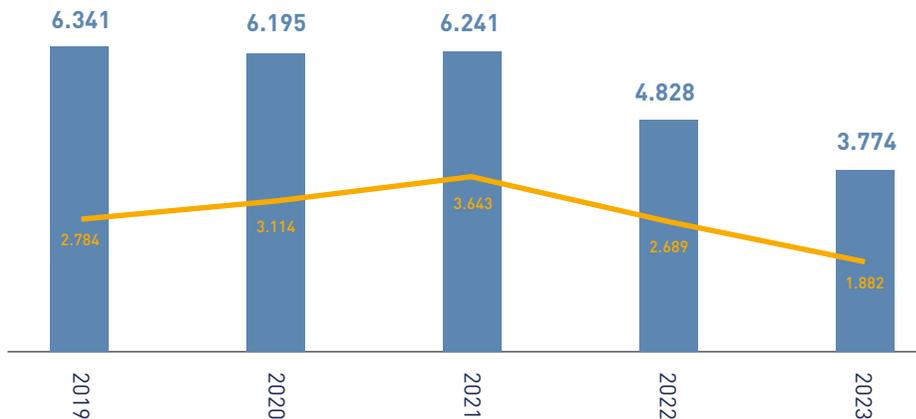
relativ stärksten Rückgang notierten gute Lagen, für die 2022 im Mittel noch die 35,7-fache Jahresnettokaltmiete erzielt wurde, während es 2023 nur noch zu Faktor 23,7 reichte. Um 12,5 Punkte auf Faktor 34 rutschten bevorzugte Lagen – dem Stand von 2018/2019. Mit 19,4 hingegen erreichen mäßige Lagen 2023 nur noch das Niveau von 2016 und fallen im Einjahresvergleich um 6,4 Faktoren.





## TRANSAKTIONEN UND UMSATZ MIT HAMBURGER EIGENTUMSWOHNUNGEN 2019 – 2023

■ Transaktionen ■ Umsatz in Mio. Euro



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2024, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Auf Ebene der Stadtteile kauften die Investoren auch 2023 dort bevorzugt, wo sie immer kaufen – nur weniger. So liegt Harburg mit 19 Verkäufen (2022: 31) vor Eimsbüttel (22) und Winterhude (14). Diese Stadtteile bilden im Zehnjahresranking ebenfalls die Top 3.

Gegen den Trend gab es Höchstwerte im Zehnjahresvergleich in der Neustadt (7 Verkäufe), Hoheluft-West (6) oder Marmstorf (5).

### EIGENTUMSWOHNUNGEN

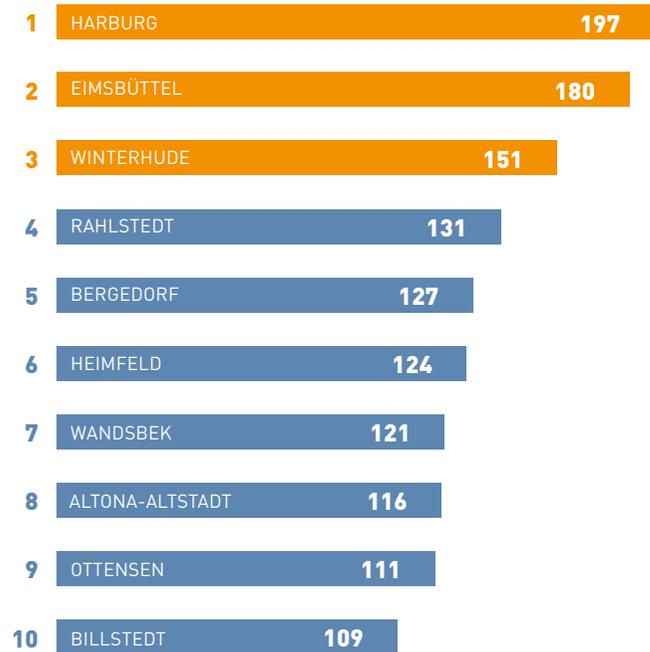
Noch deutlichere Korrekturen als bei Zinshäusern, weist der Gutachterausschuss für Eigentumswohnungen aus – vor allem bei Neubauwohnungen. Ausgehend vom Peak im Jahr 2021 sank die Zahl der Transaktionen mit Eigentumswohnungen insgesamt um 40 % auf 3.774. Sogar um 75 % auf nur 388 Verkäufe rutschte das Segment neuer Wohnungen.

PREISSPIEGEL FÜR ZINSHÄUSER			
LAGE	STADTTEILE	FAKTOR	PREIS €/m <sup>2</sup>
BEVORZUGT	Elbvororte, Eppendorf, Harvestehude, Hoheluft-Ost, Hoheluft-West, Hohenfelde, Rotherbaum, Uhlenhorst, Winterhude	<b>21 - 26</b> -fache Jahresmiete	<b>3.000 - 6.000</b>
GUT	Alstertal, Altona-Altstadt, Altona-Nord, Bahrenfeld, Barmbek-Nord, Barmbek-Süd, Eilbek, Eimsbüttel, Groß Borstel, Lokstedt, Marienthal, Ottensen, St. Georg, St. Pauli, Sternschanze	<b>18 - 21</b> -fache Jahresmiete	<b>2.500 - 4.000</b>
MITTEL	Bramfeld, Bergedorf, Fuhlsbüttel, Hamm, Harburg, Heimfeld, Horn, Iserbrook, Jenfeld, Langenhorn, Lurup, Niendorf, Rahlstedt, Schnelsen, Wandsbek	<b>17 - 20</b> -fache Jahresmiete	<b>2.000 - 3.000</b>
MÄSSIG	Billstedt, Eidelstedt, Eißendorf, Lohbrügge, Tonndorf, Wilhelmsburg	<b>16 - 18</b> -fache Jahresmiete	<b>1.500 - 2.500</b>
SCHLECHT	Neuenfelde, Neugraben-Fischbek, Oberbillwerder, Veddel	<b>14 - 16</b> -fache Jahresmiete	<b>1.200 - 1.800</b>
METROPOLREGION	Ahrensburg, Buchholz, Buxtehude, Glinde, Großhansdorf, Halstenbek, Lübeck, Lüneburg, Kiel, Neumünster, Norderstedt, Pinneberg, Quickborn, Reinbek, Seevetal, Siek, Wedel	<b>15 - 19</b> -fache Jahresmiete	<b>900 - 2.500</b>

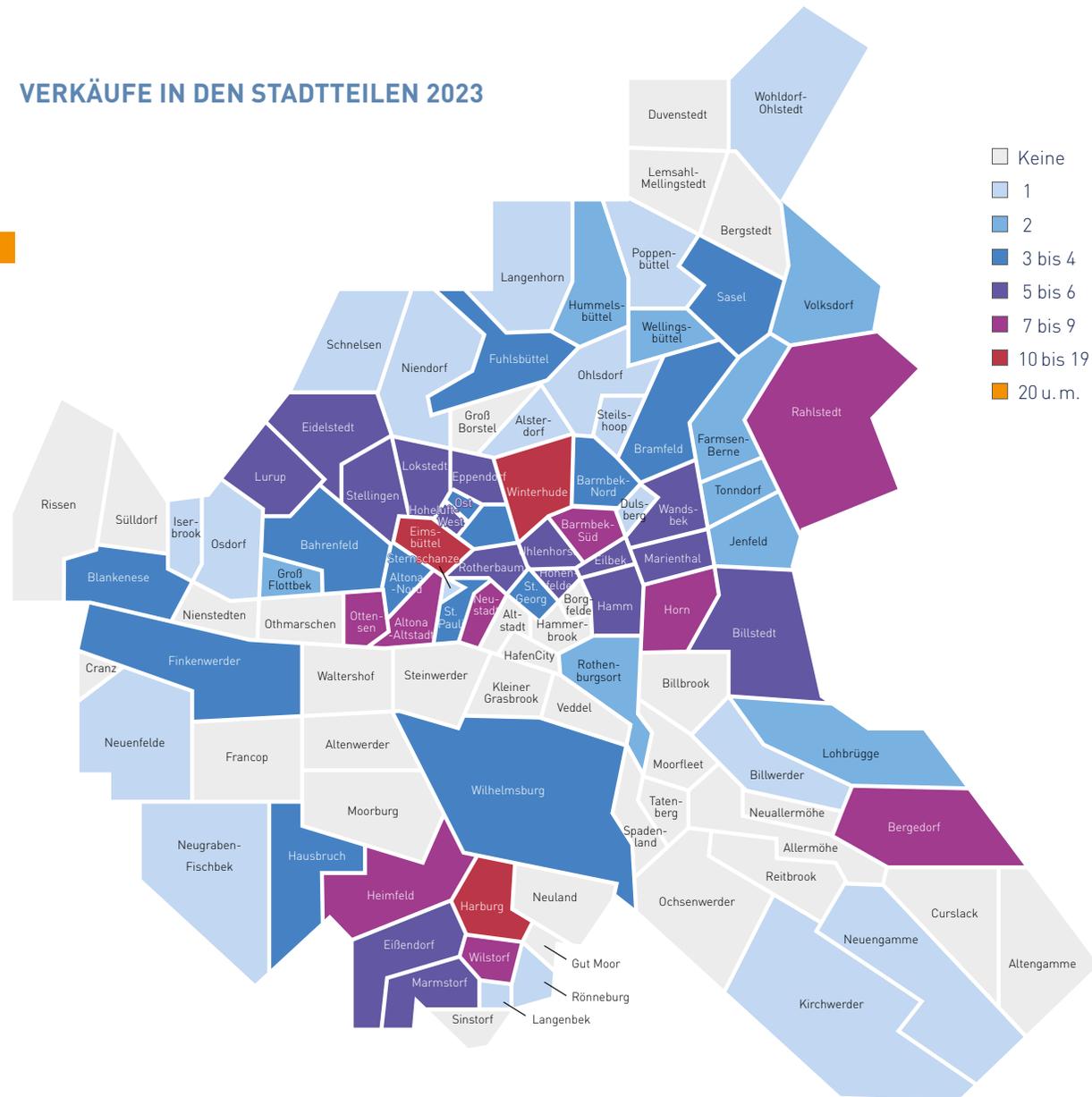
Quelle: Zinshausteam &amp; Kenbo

# ZINSHAUSMARKT

## STADTTEIL-RANKING 2014 - 2023 ANZAHL VERKÄUFE



## VERKÄUFE IN DEN STADTTEILEN 2023



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2024, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

## BODENRICHTWERT FÜR DEN GESCHOSSWOHNUNGSBAU ALLER HAMBURGER STADTTEILE 2009 – 2023



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2024, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

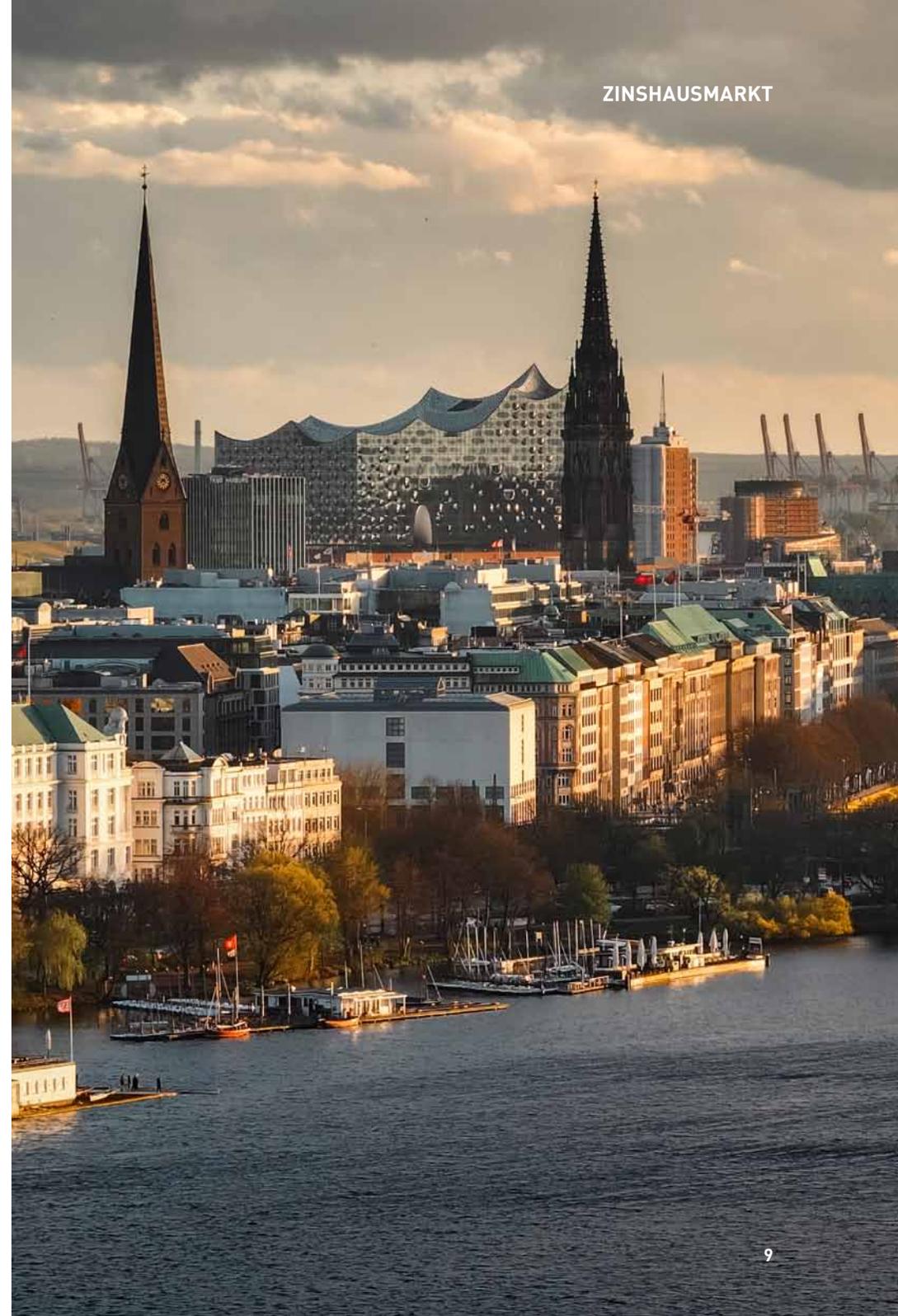
Parallel sank der Geldumsatz beim Verkauf der Eigentumswohnungen insgesamt von 2021 auf 2023 um 48 % auf 1,9 Mrd. Euro, der Umsatz von Neubauwohnungen hingegen um satte 80 % auf 275 Mio. Euro.

Es wurden zwar kaum noch neue Eigentumswohnungen verkauft, dafür aber nach den Werten des Gutachterausschusses ohne signifikante Preisabschläge. Detailliertere Ana-

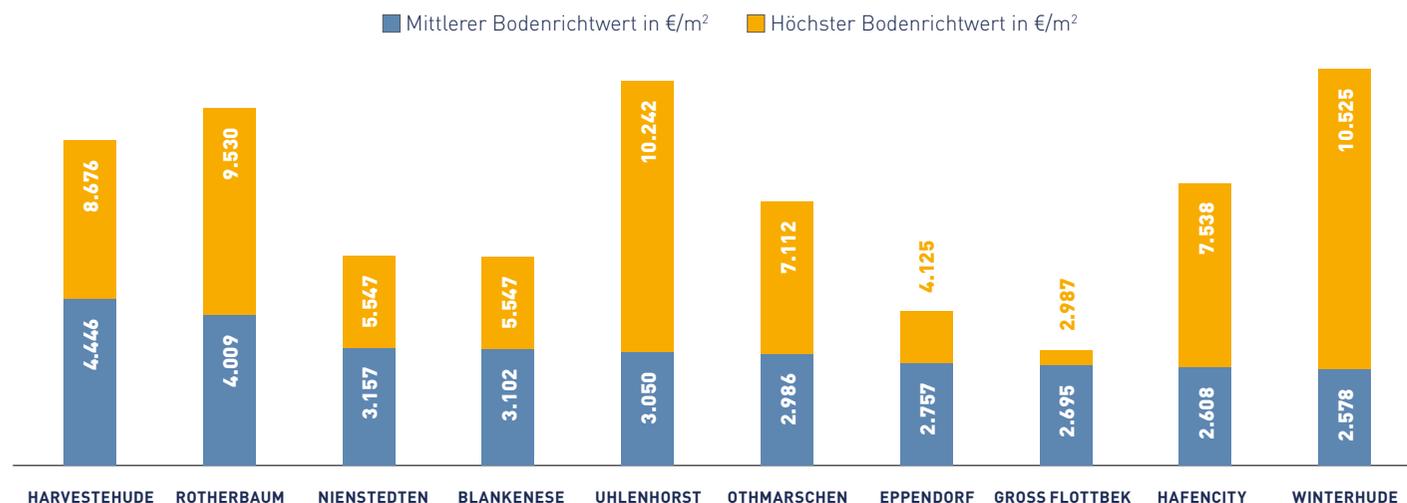
lysen zum Markt für Eigentumswohnungen folgen in einem separaten Marktbericht.

### BODENRICHTWERTE

Sind die Bodenrichtwerte Maßstab für die Verkehrswerte von Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser, ist die Entwicklung 2022 und 2023 eine gute Nachricht für Projektentwickler und Wohnungsbauunternehmen. Nach-



TOP-10-STADTTEILE DER BODENRICHTWERTE IN 2023



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2024, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

dem die Bodenrichtwerte im Hamburger Mittel sowie ohne große Abweichungen in den einzelnen Stadtteilen bereits 2022 um etwa 15 % gesenkt wurden, gab es im vergangenen Jahr einen Abschlag von weiteren 25 %. Konkret ging der mittlere Hamburger Bodenrichtwert von 2.457 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2021 auf 1.536 €/m<sup>2</sup> im vergangenen Jahr zurück – ein Minus von 36,25 % auf das Niveau von Ende 2017.

Harvestehude liegt im Ranking der wertvollsten Grundstücke weiter vorn. Allerdings schrumpfte der mittlere Bo-

denrichtwert seit 2021 von 6.905 €/m<sup>2</sup> auf 4.446 €/m<sup>2</sup>. Und in Neuenfelde, dem Viertel mit dem günstigsten Bodenrichtwert, ging es im Mittel von 783 €/m<sup>2</sup> auf 499 €/m<sup>2</sup> abwärts.

Ob die Abwertung dem Umsatz einen Impuls gibt, bleibt abzuwarten. Im vergangenen Jahr jedenfalls wurden kaum Grundstücke für den Geschosswohnungsbau gehandelt. 50 Transaktionen mit insgesamt 64.000 m<sup>2</sup> und einem Umsatz von 108 Mio. Euro verzeichnet die Statistik. Im Kontrast dazu das Jahr 2016: bei 232 Verkäu-

fen gab es einen Flächenumschlag von 819.000 m<sup>2</sup> und einen Umsatz von 631 Mio. Euro.

WOHNUNGSMIETEN

Viele an einem Wohnungskauf interessierte Menschen haben angesichts der Zinswende bei gleichzeitig hohen Preisen ihre Pläne zunächst ad acta gelegt und sich am Mietmarkt umgesehen. Da die Zinsentwicklung und die hohen Baukosten auch den Neubau von Wohnungen ausbremsen, hat die stärkere Nachfrage am Mietwoh-

nungsmarkt zu erwartbaren Effekten geführt: die Mieten steigen.

So ist der Durchschnittswert des im Dezember 2023 vorgestellten Mietenspiegels für Hamburg gegenüber dem Wert von 2021 um 5,8 % auf 9,83 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Der Mietenspiegel wird alle zwei Jahre erhoben und ist relevant für knapp 570.000 der 743.000 Hamburger Mietwohnungen.

Die Angebotsmieten sind nach Zahlen von Immobilienscout24 zwischen dem zweiten Quartal 2020, als die Coronapandemie in Deutschland anief, und dem zweiten Quartal 2024 um sogar 14 % auf 12,06 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Der Verbraucherpreisindex (VPI) weist allerdings für den Zeitraum Mai 2020 bis Mai 2024 eine Steigerung von knapp 19 % aus.

Für eine weitere Quelle haben die Ende Juni 2024 vorgestellten Ergebnisse des Zensus 2022 gesorgt. Stand Mai 2022 lag die Durchschnittsmiete aller vermieteten Wohnungen in Hamburg bei 9,16 €/m<sup>2</sup>. In Rotherbaum waren es 13,21 €/m<sup>2</sup>, in Hausbruch (6,71 €/m<sup>2</sup>) und Steilshoop (6,80 €/m<sup>2</sup>) nur halb so viel.

# WOHNUNGSBAU IN HAMBURG

Sowohl die Zahl der genehmigten Wohneinheiten als auch die der fertiggestellten ist im vergangenen Jahr drastisch eingebrochen.

## BAUGENEHMIGUNGEN

Statistik Nord hat für das abgelaufene Jahr 5.257 Baugenehmigungen erfasst – 43 % weniger, als im Jahr 2022. Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) hatte 5.404 genehmigte Wohneinheiten für das Jahr 2023 gemeldet – ein Minus von 48 % im Jahresvergleich.

Differenzierter sind die Zahlen von Statistik Nord. Danach entfallen 4.721 der 5.257 genehmigten Wohneinheiten auf neue Wohngebäude, davon gut 87 % auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Knapp ein Drittel dieser Geschosswohnungen wurden als Eigentumswohnungen genehmigt. Die Rückgänge liegen bei Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und bei

Eigentumswohnungen etwa auf einem Niveau: zwischen 43 % und gut 45 %.

Die BSW hat für das erste Halbjahr dieses Jahres 2.028 Baugenehmigungen gemeldet – noch einmal 26 % weniger als im bereits schwachen Vorjahr.

## BAUFERTIGSTELLUNGEN

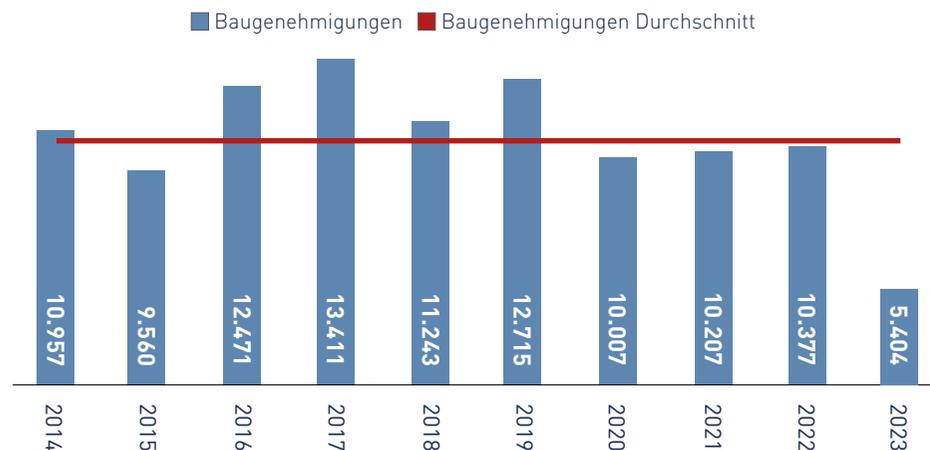
Die Flaute beim Wohnungsbau in Hamburg ist im vergangenen Jahr auch in der Fertigstellungsstatistik angekommen. Mit 5.999 fertiggestellten Wohneinheiten liegt das Minus im Vergleich zu 2022 (9.234 Fertigstellungen) bei 35 %. Das ist das schwächste Ergebnis seit 2012.

Die 5.682 in neuen Wohngebäuden entstandenen Wohnungen bedeuten einen Rückgang von 34 %. Der Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegt bei 79 %. Abweichend vom Rückgang bei den Baugenehmigungen ist das Minus bei den Fertigstellungen



## WOHNUNGSBAU

### WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN 2014 – 2023



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2024, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

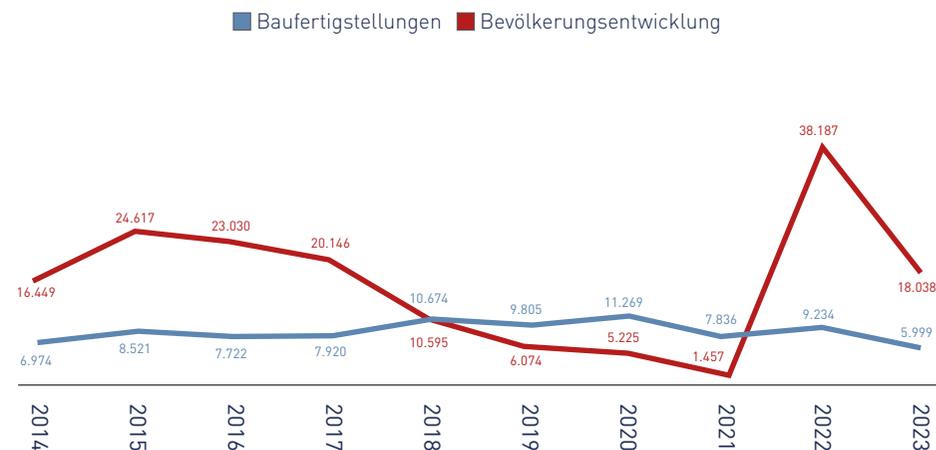
ungleich verteilt. Während die Zahl der übergebenen Eigentumswohnungen (1.907) und der Ein- und Zweifamilienhäuser (887) um je 23 % sank, ging es bei Mietwohnungen um knapp 50 % auf rund 2.500 Einheiten abwärts.

### SOZIALWOHNUNGEN

Einen wachsenden Anteil am Wohnungsbau verzeichnen öffentlich geförderte Mietwohnungen. Wenngleich die Zahlen von Statistik Nord und der Investitions- und Förderbank Hamburg (IFB) nicht 1:1 übereinan-

dergelegt werden können, illustriert ein Vergleich den Trend. So meldete die IFB 2.155 fertiggestellte Sozialwohnungen. Das wären 36 % aller Fertigstellungen im zurückliegenden Jahr. Der Mittelwert der vergangenen zehn Jahre liegt immerhin bei 29 %. Zudem wurden im vergangenen Jahr von der IFB 2.380 Bewilligungen für Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung erteilt – das wären 44 % der Baugenehmigungen. Ein Viertel der Bewilligungen entfiel 2023 nach IFB-Angaben auf ursprünglich frei finanziert geplante Wohnungen.

### WOHNUNGSBAU UND BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 2014 – 2023



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2024, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

### BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Nachdem die Bevölkerung in Hamburg durch Flüchtlinge aus der Ukraine, aber auch aus anderen Teilen der Welt, im Jahr 2022 um über 38.000 Menschen gewachsen ist, wuchs die Hansestadt im vergangenen Jahr um weitere gut 18.000 Frauen, Männer und Kinder.

Nach Zahlen des Zensus 2022 lebten Stand 15. Mai 2022 in Hamburg rund 64.000 Menschen weniger als Statistik Nord in der Bevölkerungsfort-

schreibung 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. Mit der Fortschreibung der neuen Werte bis 2024 ist Statistik Nord noch beschäftigt. 2011 bis 2022 entstanden in Hamburg 93.884 Wohnungen – also für je 1,1 Neubürger eine Wohnung. Ein Durchschnittshaushalt in Hamburg zählt 1,9 Menschen.

# POLITISCHE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN WOHNUNGSMARKT

## GRUNDSTEUER

### Deutliche Aufschläge für Gründerzeitviertel

Das vom Bundesmodell abweichende Hamburger Wohnlagenmodell soll aufkommensneutral sein, also nicht über die zuletzt eingenommenen jährlich 510 Mio. Euro hinausgehen. Es basiert auf wenigen Angaben, wie Lage, Grundstücks- und Immobiliengröße, und wird nicht zyklisch neu erhoben. Trotzdem bleibt nicht alles, wie es war. Wo die Grundsteuer bisher sehr niedrig war, wird sie deutlich steigen. So ist damit zu rechnen, dass in angesagten Gründerzeitviertel wie Eimsbüttel, Eppendorf, St. Pauli oder Winterhude die Grundsteuer signifikant klettert, während in Nach-

kriegsquartieren eher eine moderate Anpassung zu erwarten ist. Und bei jüngeren Immobilien wird sie im Trend stark fallen. Diese Veränderungen 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 %

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 Cent/m<sup>2</sup> für Grund und Boden, 50 Cent/m<sup>2</sup> 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**

Mehrfamilienhaus mit 20 Sozialwohnungen 1.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück in normaler Wohnlage:

1.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche x 50 Cent =  
500 Euro x 0,7 (Rabatt Wohnen)  
x 0,75 (Rabatt normale Wohnlage)  
x 0,75 (Rabatt Sozialwohnung) =  
196,87 Euro + 40 Euro Grundstücksanteil (1.000 m<sup>2</sup> x 4 Cent). Die 236,87 Euro werden mit der Hebezahl von 975 % multipliziert.

**Ergebnis: 2.309,48 Euro Grundsteuer im Jahr.**

**Die Belastung je Wohnung liegt bei 115 Euro jährlich.**

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 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 m<sup>2</sup> Geschossfläche entstehen kann. Sie sind von der Grundsteuer C befreit.

#### Beispielrechnung

1.000 m<sup>2</sup> unbebautes und baureifes Grundstück:

1.000 m<sup>2</sup> 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.

### WOHNUNGSBAUPOLITIK

Nicht öffentliche Zahlen aus dem Bundesbauministerium belegen, dass

Hamburg in Deutschland ein Alleinstellungsmerkmal bei der Wohnungsbauförderung hat. So hat Hamburg die Bundesmittel für den Bau von öffentlich geförderten Wohnungen im Zeitraum 2020 bis 2022 um 1.055 % aus dem eigenen Haushalt „aufgestockt“. Im Ranking der Bundesländer folgen weit abgeschlagen Berlin (201 %), Bayern (181 %) und Schleswig-Holstein (114 %). 2024 erhält Hamburg vom Bund 82 Mio. Euro für den sozialen Wohnungsbau. Das ist gut ein Zehntel der 780 Mio. Euro, die Hamburg für die Wohnraumförderung in diesem Jahr budgetiert hat.

#### Norddeutsche Kooperation

Diese letztlich aus Steuermitteln finanzierten öffentlichen Aufwendungen sind auf Dauer nicht leistbar. Das ist in der Politik angekommen. So trafen sich die norddeutschen Bauminister und Bauministerinnen im Juni 2024 bei der Immobilienmesse Real Estate Arena in Hannover, um Initiativen und Konzepte für eine Senkung der Wohnungsbaukosten um 25 % bis 33 % abzustimmen und zu koordinieren. Ein „norddeutscher Standard“ war hier Thema. Mit dieser Kooperation der Bundesländer Bremen, Hamburg,





Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen und Schleswig-Holstein soll insbesondere der frei finanzierte Wohnungsbau dabei unterstützt werden, wieder bezahlbaren Wohnraum schaffen zu können.

Hamburg setzt hier auf drei Schwerpunkte:

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

Gerade Punkt 1 ist aktuell ein viel diskutiertes Thema. Der Wohnungsbau ist aus Perspektive der Hamburger Bausenatorin Karen Pein (SPD) so teuer, weil nicht der gesetzliche Mindeststandard für Wand- und Deckenstärken, die Zahl der Steckdosen oder die Trittschalldämmung realisiert wird, sondern weil der „anerkannte Stand der Technik“ der Maßstab mängelfreien Bauens ist und bei Neubauprojekten als vereinbart gilt – bis dato auch vor Gericht. An der kontinuierlichen

Verschärfung etwa der DIN-Normen haben vor allem die Bauindustrie sowie die Hersteller der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA) Interesse.

### **Entwurf Gebäudetyp-E-Gesetz**

Ende Juli hat Justizminister Marco Buschmann (FDP) den Entwurf eines „Gesetzes zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus“ vorgelegt – kurz: 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. Einsparungen bei den Baukosten von 10 % werden erwartet.

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 Beschaffenheitsvereinbarung 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. bodentieft) 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 Roh-

bau 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-Geschossdecke. In dieser Leitlinie werden konkrete Empfehlungen für vertragliche Vereinbarungen zwischen Bauherrn und

ausführendem Unternehmen zur Abweichung von den dRdT gemacht.

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

### **Regelstandard Erleichtertes Bauen**

Die Hamburger Nachbarländer sind bereits weiter. Schleswig-Holstein setzt in



der Sozialen Wohnraumförderung auf den „Regelstandard Erleichtertes Bauen“, der auf Grundlage von gültigen Gesetzen eine wirtschaftlichere Umsetzung erlaubt. Er soll die Baukosten – insbesondere für die Bauwerkskonstruktion und den technischen Ausbau – im Vergleich zur bislang gebauten Praxis um rund 25 % reduzieren.

#### **Novellierung der Landesbauordnung**

Und der Niedersächsische Landtag hat Mitte Juni die Novellierung der Niedersächsischen Landesbauordnung (NLBauO) beschlossen. Neben der Genehmigungsfiktion, der Einführung einer Typengenehmigung und der Innovationsklausel im Neubau etwa zur Förderung des Gebäudetyps E, ist vor allem die neue Umbauordnung in der NLBauO spannend: kein Gebäude soll nach dem Umbau mehr Anforderungen erfüllen als vor dem Umbau – etwa in punkto Schallschutz. Ein ebenso bedeutsamer Aspekt ist die wegfallende Pflicht zum Bau von Stellplätzen – bei Umbau, Aufstockung und Neubau.

#### **Modellprojekt zum Gebäudetyp E**

Auch in Hamburg wurden entspre-

chende Schritte unternommen. Im April 2023 beschloss die Bürgerschaft die Einführung des Gebäudetyps E, im Januar 2024 gab es eine Expertenanhörung im Senat dazu und Ende Mai 2024 beschloss die Bürgerschaft, 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 gibt es im Baubereich, von denen jedoch nur einige Hundert im Baugenehmigungsprozess relevant sind. Ein Ideen- und Realisierungswettbewerb zum Gebäudetyp E soll weitere Impulse für die Praxis liefern.

#### **NOVELLIERUNG BAUGESETZBUCH**

Unmittelbar vor der Sommerpause hat Bauministerin Klara Geywitz (SPD) Neuerungen zur Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) an Länder und Verbände rausgeschickt. Der erwartete Bau-Turbo zum Bauen im Außenbereich stand nicht auf der Fördern-und-fordern-Liste. Die Ab-

stimmung des Entwurfs in der Ampel soll im September erfolgen und bis Ende des Jahres im Bundestag abgeschlossen werden.

### **Aufstockungen/Nachverdichtung**

In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten sollen künftig Erweiterungen von Gebäuden, besonders Aufstockungen, möglich sein, ohne dass der B-Plan geändert werden muss. Solche Regelungen können auch quartiersweise oder gar stadtweit gelten. Erleichtert werden soll auch das Bauen in zweiter Reihe oder in Höfen.

### **B-Pläne binnen zwölf Monaten**

Bebauungspläne sollen künftig – im Regelfall – binnen zwölf Monaten nach dem Ende des Beteiligungsverfahrens veröffentlicht werden.

### **Umwandlungsverbot wird verlängert**

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

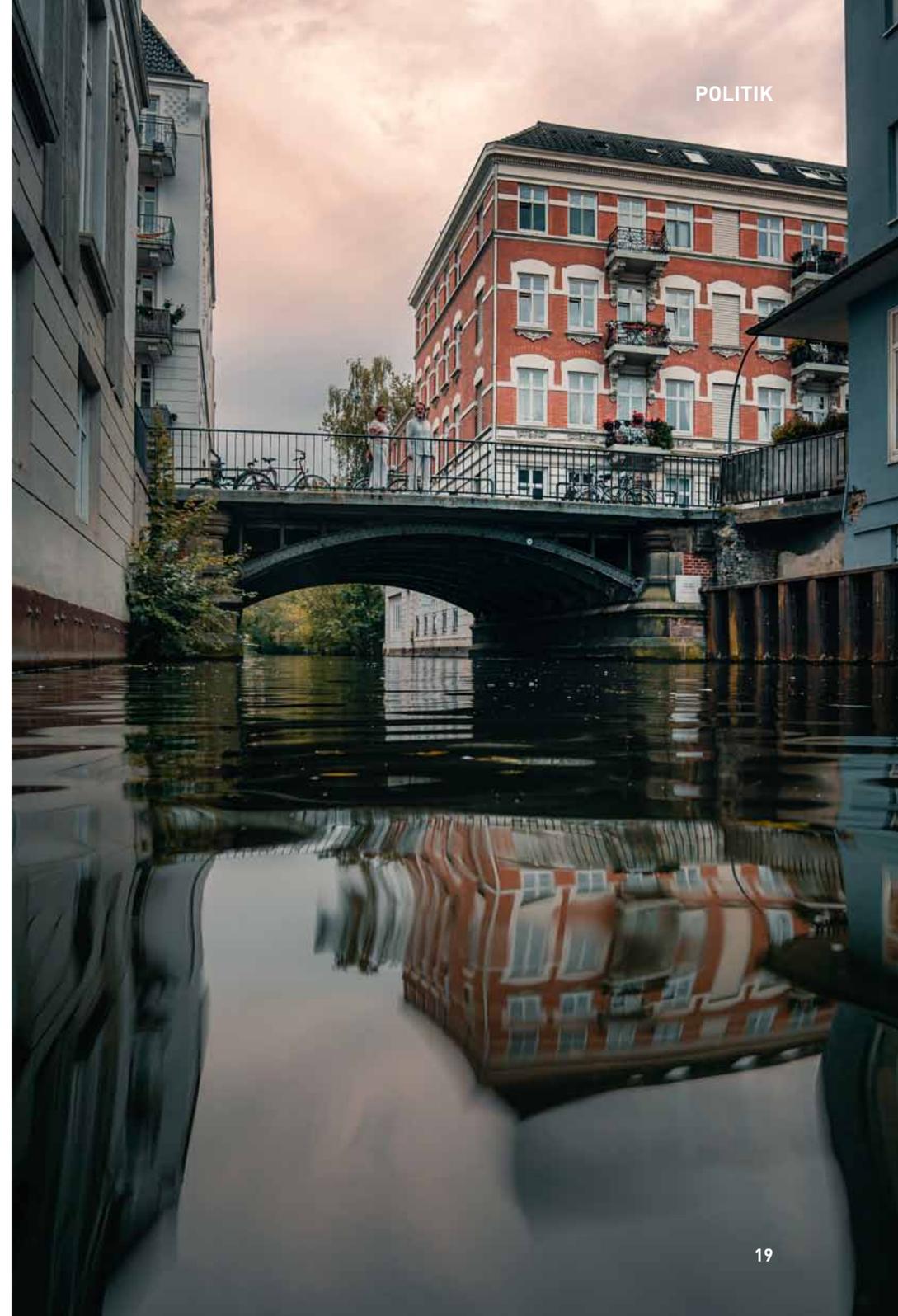
Umwandlung einführen. Hamburg hat das bisher getan.

### **Stärkung kommunaler Vorkaufsrechte**

Damit Share Deals künftig nicht mehr das kommunale Vorkaufsrecht erschweren, soll die Einbringung eines Grundstücks in eine Gesellschaft einem Kaufvertrag gleichgestellt werden. Zudem sollen kommunale Vorkaufsrechte auch ausgeübt werden können, wenn ein in Eigentumswohnungen aufgeteiltes Gebäude als Ganzes verkauft wird.

### **Baturbo fehlt**

Obwohl Bund und Länder im November 2023 den Pakt zur Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung – bekannt als Baturbo – beschlossen haben, fehlt er in der Novelle der BauGB. Angelehnt an die Ausnahmen zum Bau von Flüchtlingsunterkünften (§ 246 Abs. 14 BauGB) bekämen Städte und Kommunen mit der Klausel § 246 e mehr Freiheiten bei der Wohnraumschaffung: der Verzicht auf die Ausweisung von B-Plänen sowie zum Bau zusätzlicher Stellplätze bei Nachverdichtungen, eine befristete Genehmi-



## POLITIK

gungsfiktion von drei Monaten bei Baugenehmigungen, der unter bestimmten Umständen genehmigungsfreie Ausbau von Dachgeschossen sowie von Typengenehmigungen zur Förderung serieller Bauweisen.

## REGULATION

Politik hat erkannt, dass Deregulation etwa bei Baustandards das Investitionsklima verbessert. Aber das heißt nicht, dass aus dieser Erkenntnis heraus auf Regulation an anderer Stelle verzichtet wird. Der rot-grüne Senat in Hamburg verfolgt Gesetzesvorhaben insbesondere in den Bereichen Mietrecht und Klimaschutz. Dem steht in Berlin die Haltung der FDP entgegen, jenseits der bereits beschlossenen Maßnahmen bis zum Ende der Legislaturperiode im kommenden Jahr keine weiteren Mieterschutzregelungen zu verabschieden.

### **Hamburger Klimaschutzstärkungsverordnung**

Im April 2024 hat der rot-grüne Senat die Klimaschutzstärkungsverordnung verabschiedet und damit die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen bei wesentlichen Dachumbauten

auf dieses Jahr vorgezogen. Auf mindestens 30 % der Bruttodachfläche müssen PV-Module bei Neubauten installiert werden und auf 30 % der Nettodachfläche bei wesentlichen Umbauten im Bestand. Und ab 2027 sind kombinierte Solargründächer Pflicht: Zu den 30 % Photovoltaik kommen dann noch 70 % Gründach. Da dürfte es für Dachterrassen eng werden

### **Mietpreisbremse auch für möbliertes Wohnen und Kurzzeitwohnen**

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 Buschmann, dass Kommunen die Ausweisung angespannter Wohnungsmärkte künftig ggfs. auf Stadtteilebene belegen sollen.

Nach einer Marktanalyse des Beratungsunternehmens Oxford Economics im Auftrag des Bundesjustizministeriums (BMJ) ist der Anteil möblierter Wohnungen an den inserierten Mietwohnungen zwischen Januar 2013 und Oktober 2022 von 19 % auf 27 % gestiegen. Hinweise, dass dieser Anstieg mit der Einführung der Mietpreisbremse zu tun habe, gebe es nicht.

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

Ebenfalls anpacken will der Bundesrat, dass zahlreiche Mieterschutzregelungen – auch die Mietpreisbremse – bei temporären Vermietungen nicht gelten. Die Aussetzung des Mieterschutzes soll für Wohnraum in angespannten Wohnungsmärkten nur noch in Ausnahmefällen möglich sein.

### **Indexmieten kappen**

Nicht durchsetzen konnte sich Hamburg bisher im Bundesrat bei zwei Anläufen zur 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. Der Deutsche Mieterbund fordert eine Limitierung auf 2 %.

### **Kappungsgrenze senken**

Ebenfalls bisher nicht erfolgreich war Hamburg mit dem Ansinnen, 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.

### **Wohngemeinnützigkeit ohne Investitionszulage**

Anfang Juni 2024 beschloss die Bundesregierung, mit dem Jahressteuergesetz die Wohngemeinnützigkeit

wieder einzuführen. Sozialorientierte Wohnungsunternehmen, Vereine und gemeinnützige Stiftungen können dadurch von Befreiungen oder Erleichterungen bei Körperschafts-, Gewerbe-, Grund- und Grunderwerbsteuer profitieren, sofern sie vergünstigten Wohnraum bereitstellen. Die so bewirkten Entlastungen können sich nach Schätzungen des Bauministeriums auf jährlich 1.000 bis 2.000 Euro je Wohnung addieren. Die Einkommensgrenzen würden es etwa 60 % der Haushalte in Deutschland erlauben, eine so begünstigte Wohnung zu beziehen. Ein Einkommensnachweis wird nach dem vorliegenden Gesetzesentwurf nur bei Einzug verlangt. Nicht Teil der Neuen Wohngemeinnützigkeit ist der von den Grünen geforderte Investitionszuschuss von bis zu 20 % für jede neue Wohnung sowie für Modernisierungen und Ankäufe. Errechnet wurde dafür ein nötiges Budget von 3 Mrd. Euro.

### **5 % Sonderabschreibung ist beschlossen**

Mit dem Wachstumschancengesetz hat der Bundesrat am 22. März 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 wer-

den 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.

Attraktiv ist die Kombination der degressiven Afa mit der zum Veranlagungszeit-

raum 2023 ebenfalls wiedereinführten Sonder-Afa für den Neubau von Mietwohnungen. Die Bedingungen für diese Sonderabschreibung nach § 7b EStG wurden zudem mit dem Wachstumschancengesetz für die Anspruchsberechtigten verbessert. Sie greift, wenn durch einen Bauantrag oder eine Bauanzeige in den Zeitfenstern 1. September 2018 bis



31. Dezember 2021 sowie 1. Januar 2023 bis 30. September 2029 neue Mietwohnungen entstehen. Voraussetzung für diese Sonderabschreibung von jährlich 5 % ist der Effizienzhaus-Standard 40 mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG). Die maximalen Anschaffungs- und Herstellungskosten wurden nun von 4.800 €/m<sup>2</sup> auf 5.200 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche erhöht. Die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung liegt nun bei höchstens 4.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Bisher waren es 2.500 €/m<sup>2</sup>.

### NEUE FÖRDERPROGRAMME DES BUNDES

#### Klimafreundlicher Neubau

Seit Februar 2024 ist die Neuauflage des Programms „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN 2024) am Start. Das Budget beträgt zunächst 762 Mio. Euro, die zu einem vergünstigten Zinssatz 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

Am 3. Juli hat der Haushaltsausschuss im Bundestag Mittel für das Förderprogramm „Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment“ (KNN) freigegeben – 350 Mio. Euro des vorgesehenen Budgets von einer Milliarde Euro, das im Rahmen der Haushaltsberatungen auf 2 Mrd. € aufgestockt wurde. 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

tiger und flächeneffizienter zu bauen. Faktisch anlaufen wird das Programm KNN wohl erst Anfang 2025, wenn die vom Bauministerium zu erarbeitenden Eckpunkte vorliegen.

### **Altersgerecht umbauen**

Beim Programm „Altersgerecht umbauen“ (AU) wurde das Budget mit 150 Mio. Euro gegenüber 2023 verdoppelt. Bezuschusst werden bauliche Maßnahmen, wie der Einbau einer bodengleichen Dusche, die Entfernung von Türschwellen oder der Einbau von Aufzügen. Die KfW-Zuschüsse liegen bei 10 % der förderfähigen Kosten, maximal 2.500 Euro je Wohneinheit. Den Umbau eines Hauses im Standard „Altersgerechtes Haus“ unterstützt die KfW mit 12,5 % der förderfähigen Kosten, höchstens 6.250 Euro.

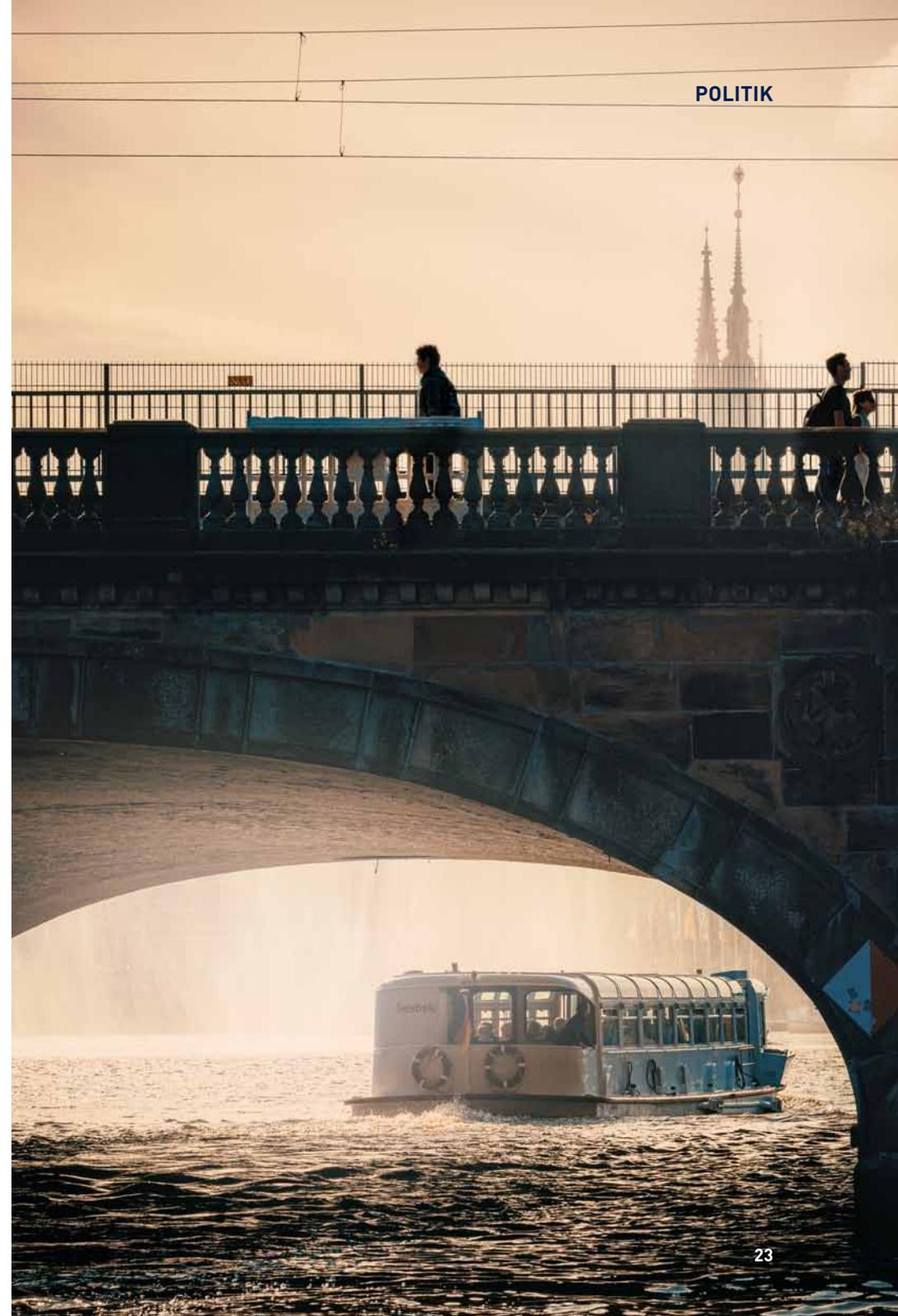
### **Wohneigentum für Familien**

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 Haushalts-

einkommen 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 zehn 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 werden unter dem aktuellen Marktniveau vergeben.

### **Weitere Programme im Prozess**

Für zwei weitere Programme, die im Herbst 2024 anlaufen sollen, werden aktuell die Förderkonditionen verhandelt: „Jung kauft Alt“ (350 Mio. Euro) sowie „Gewerbe zu Wohnen“ (120 Mio. Euro).



# HAMBURG MUSS INVESTITIONSFREUNDLICHER WERDEN

Ein Kommentar von **OLIVER JOST**,  
Geschäftsführender Gesellschafter



Der sich seit Februar 2024 leicht verbessernde Ifo-Geschäftsklimaindex für den Wohnungsbau weist den Weg. Weniger Unternehmen berichten über fehlende Aufträge und stornierte Projekte. In den unterschiedlichen Segmenten der Immobilienwirtschaft verstärkt sich der Eindruck: Das Delta ist erreicht.

## **Eindruck größerer Stabilität und Berechenbarkeit**

Gleichzeitig Ausdruck dieser Entwicklung und Impuls ist die zarte Senkung des Leitzinses um 0,25 % auf 4,25 % durch die Europäische Zentralbank (EZB) im Juni – die erste Senkung seit fünf Jahren. De facto sorgt die Senkung um ein Viertelprozent nicht für fundamental andere Rahmenbedingungen, aber für den Eindruck von größerer Stabilität und Berechenbarkeit. Die Unsicherheit über die Entwicklung der Zinsen, der Inflation und der Wirtschaft

war in den letzten drei Jahren die größte Investitionsbremse – in Korrelation mit den vielen geopolitischen Baustellen: Krieg in der Ukraine, zunehmende Aggressivität Chinas, Rechtsruck in Europa sowie die Option, dass im November 2024 in den USA tatsächlich Trump ein zweites Mal zum Präsidenten gewählt werden könnte.

Während die geopolitischen Unsicherheiten bleiben, entspannen sich die Rahmenbedingungen für die hiesige Immobilienwirtschaft etwas. Dazu gehört in Deutschland, dass etwa das Gebäudeenergiegesetz (GEG) nicht mehr diskutiert wird, sondern beschlossen ist. Und auch der Förderrahmen ist transparenter. Die Akteure am Markt testen nun, was dieser Rahmen ermöglicht. Wir sehen viel Dynamik, Innovationsbereitschaft und neue Player – gerade im Bereich Energie und der TGA (Tech-

nische Gebäudeausrüstung). Und diese Unternehmen probieren, was alles geht: Luft-Wärme-Pumpen mit Gasheizungen kombinieren, Elektroheizungen, die aus Photovoltaikmodulen gespeist werden, die überraschende Performance intelligenter Thermostate gerade in Mehrfamilienhäusern, die bereits angelaufene Sanierung der riesigen Bestände aus den 1950er bis 1970er Jahren mit seriellen Modulen. Auch die Bauunternehmen zeigen sich angesichts der Neubaufaute offen für neue Ansätze.

Passend zu den Startups und Prop-techs, die mit Digitalisierung und dem Einsatz Künstlicher Intelligenz (KI) für die überfällige Modernisierung der Immobilienwirtschaft sorgen, tritt auch eine neue Generation von Immobilieneigentümern auf den Markt. Die Erbgeneration ist bereit, über Manage-to-green

nachzudenken, braucht aber – ob der Komplexität der Aufgabe – Lösungsangebote und Unterstützung.

### **Zeit für Deregulierung ist gekommen**

Deutschland und damit auch Hamburg muss jetzt investitionsfreundlicher werden, mehr Spielräume für Investitionen schaffen. Nach einer Phase der expansiven Regulierung, die wir uns auf Basis niedriger Zinsen und billiger Energie erlauben konnten, ist jetzt die Zeit für Deregulierung und Innovation gekommen. In der Politik kommt diese Botschaft langsam an und die Initiative der norddeutschen Bauminister, aber insbesondere auch das Engagement der hamburgischen Bausenatorin Karen Pein, zur Entschlackung der Bau-standards ist sehr zu begrüßen.

Der Erfolg dieser Bemühungen hängt jedoch auch vom Mindchange an den Schreibtischen ab, an denen in den Bezirken über Baurecht und Baugenehmigungen entschieden wird. Ein zentraler Baustein ist hier die lange vernachlässigte Digitalisierung der Prozesse – auch um die nachwachsende Generation an diese Schreibtische zu locken. Stand Mitte Juni wurden

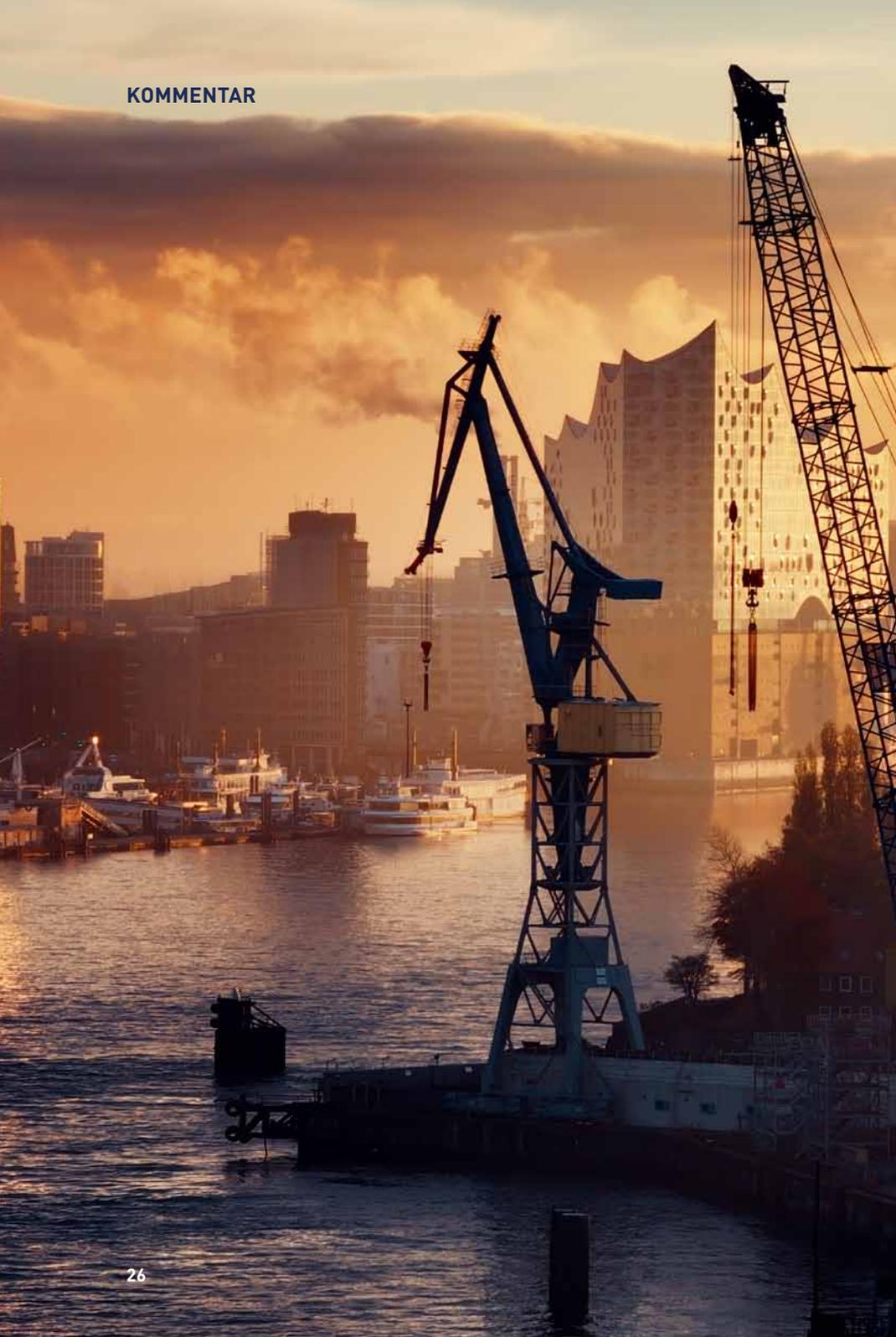
deutschlandweit erst 2.000 digitale Bauanträge mit dem Anfang 2021 von Mecklenburg-Vorpommern entwickelten Programm gestellt – davon 400 allein im Landkreis Nordwestmecklenburg. Das sind weniger als 1 % der jährlich erteilten Baugenehmigungen.

### **Aktuelle Entwicklung des Zinshausmarktes in Hamburg**

Wie entwickelt sich vor diesem Hintergrund der Zinshausmarkt? Bereits im vergangenen Jahr haben wir viele private Akteure und Family Offices erlebt, die mit Investitionen lange pausiert hatten, aber nun angesichts der deutlich gefallen Preise und Faktoren kaufen. Diese Klientel – oft die nächste Generation – nutzt weiterhin ihre kurzen Entscheidungswege, um die aktuellen Opportunitäten zu nutzen. Parallel sinkt auch die Erwartung der Verkäufer, dass die Faktoren das Anfang 2022 erklommene Niveau zeitnah wieder erreichen. Wer Geld von der Bank braucht, sollte wissen, dass eine Finanzierung nur mit einem professionellen Konzept zur energetischen Entwicklung der Immobilie gewährt wird.

Kritisch sehe ich die abwartende Hal-





tion der einheimischen institutionellen Investoren. Während die Privaten loslaufen und ihre Gelegenheiten nutzen – und übrigens auch die kommunale Saga – warten die deutschen Institutionellen darauf, dass sich der Markt deutlich sichtbar erholt. Das dürfte dann wahrgenommen werden, wenn internationale Investoren mit großen Budgets in Deutschland kaufen. Die institutionellen Investoren können nur Neubauten oder sanierte Bestandsimmobilien nach ESG Richtlinien kaufen, haben aber Renditeanforderungen die mit den stark korrigierten Preisen immer noch nicht erreicht werden können.

Projektentwickler können aufgrund der hohen Baukosten und Grundstückseinstände den Kaufpreis nicht weiter reduzieren und bei den kalkulierten, erzielbaren Durchschnittsmieten gibt es auch oft keine Übereinstimmung. Ein Zielkonflikt der bald gelöst werden muss.

Ein positives Signal für Zinshausinvestoren sind die deutlichen Steigerungen der erzielbaren Mieten. Die Flaute am Markt für Wohneigentum sowie der Einbruch beim Bau neuer Mietwoh-

nungen wird das Angebot zunehmend verknappten – zumal ein Ende der Zuwanderung aus krisen- und kriegsgeschüttelten Regionen nicht absehbar ist. Vor diesem Hintergrund immerhin verzichten Banken auf Vorverkaufsquoten und fördern aus Eigeninteresse die Fertigstellung begonnener Projekte.

### **Grundstücksmarkt stagniert**

Ob sich der 2023 darniederliegende Grundstücksmarkt im Bereich Geschosswohnungsbau so schnell wiederbelebt, bleibt abzuwarten. Dafür spricht, dass zumindest die Bodenrichtwerte in den letzten zwei Jahren um über 36 % nachgegeben haben. Dagegen spricht, dass vielen Projektentwicklern das Kapital zum Kauf fehlt, weil es in Projekten steckt, die nicht so recht vom Fleck kommen – entweder, weil sie noch keinen Markt finden, oder weil sie in der Bürokratie feststecken.

Lange Rede, kurzer Sinn: Die Marktsituation ist wesentlich übersichtlicher, als noch vor einem Jahr. Das befördert die Handlungsbereitschaft und Entscheidungsfreude – und sorgt für Bewegung sowie in der Konsequenz für Investitionen.



**Matthias Baron**  
Geschäftsführender  
Gesellschafter



**Guido Bennemann**  
Geschäftsführender  
Gesellschafter



**Andreas Boberski**  
Geschäftsführender  
Gesellschafter



**Mitschi Fraatz**  
Marketing &  
Public Relations



**Moritz Carl Gäde**  
Geschäftsführender  
Gesellschafter



**Oliver Jost**  
Geschäftsführender  
Gesellschafter



**David Kenney**  
Geschäftsführender  
Gesellschafter



**Nadja Kruse**  
Assistenz der  
Geschäftsführung



**Lars Linnenbrügger**  
Geschäftsführender  
Gesellschafter



**Florian Siedenhans**  
Investmentberater



**Oliver Sieweck**  
Beirat



**ZINSHAUSTEAM & KENBO GmbH & Co. KG**

Bernhard-Nocht-Straße 99 · 20359 Hamburg

Tel +49 40.411725-0 · [info-im@zht-k.de](mailto:info-im@zht-k.de) · [zht-k.de](http://zht-k.de)