



PREISWENDE AM ZINSHAUSMARKT

Seit Jahresanfang hat sich die Situation am Zinshausmarkt gedreht. Wurden im Januar und Februar noch Höchstpreise für Zinshäuser und Eigentumswohnungen erzielt, wird im laufenden Jahr – v.a. durch steigende Zinsen – eine Korrektur um 10 % bis 20 % erwartet. Auf Sicht jedoch wird der zurückgehende Neubau die Preise stabilisieren.

Zinshausmarkt

Wir haben keinen Crash am Zinshausmarkt, aber die Objekte werden aktuell um 10 % bis 20 % niedriger bewertet. Wie bereits im Marktbericht „Anlageimmobilien Hamburg 2022“ dargelegt, sind drei miteinander verknüpfte Faktoren primär verantwortlich für die rasche Wende am Markt für wohnwirtschaftlich genutzte Anlageimmobilien:

1. Gestiegene Zinsen
2. Höheres Angebot
3. Zurückhaltende Nachfrage

Bereits vor der Entscheidung der Europäischen Zentralbank (EZB) Ende Juli, den Leitzins um 0,5 % zu erhöhen, haben die Immobilienfinanzierer die Kosten für Hypothekendarlehen deutlich erhöht. So stieg der Sollzins von etwa 0,7 % am 1. Januar auf bis 3,2 % Anfang Juli. Nach einer Beruhigung im Juli wurde Anfang September die 3%-Marke wieder überschritten.

Staatsanleihen werden attraktiver

Für institutionelle Investoren bedeutsam ist die parallel dynamische Renditeentwicklung sicherer Anleihepapiere. So lag die Rendite einer praktisch risikofreien deutschen Staatsanleihe mit zehnjähriger Laufzeit zu Jahresbeginn noch leicht im Minusbereich und entwickelte sich bis Anfang September auf 1,6 %. Zum Vergleich: Die durchschnittliche Bruttorendite für Zinshäuser in Hamburg lag 2021 bei 3,07 % – in guten Lagen bei 2,77 % und in bevorzugten Lagen bei 2,33 %.

In der Risiko- und Renditeabwägung treten insbesondere Versicherer und Versorgungskassen bei Immobilienankäufen auf die Bremse, um die weitere Entwicklung zu beobachten. Bei Verkäufern und Käufern klafft die Wahrnehmung des Marktes deutlich auseinander. Verkäufer wollen die Preiswende noch nicht so richtig wahrhaben, während die Käufer das recht sachlich sehen: „Ich kann keine höheren Preise bei steigenden Zinsen bezahlen.“

Preise 10 % bis 20 % unter dem Niveau vom Jahresanfang

Das gilt insbesondere für Käufer von „Brot- und Butter-Objekten“. Etwas anders stellt sich die Situation bei Liebhäuserobjekten dar – etwa Jugendstilbauten in Harvestehude, Rotherbaum oder Eppendorf. Grundsätzlich sind hochwertige, exklusive Objekte weniger preissensibel. Das sind etwa Stadtvillen der Jahrhundertwende mit drei oder

vier Wohnungen – Objekte, die es immer schon selten gab und die selten angeboten wurden.

Für solche Trophy-Immobilien wurden noch zu Jahresbeginn Faktoren von 40, 45, teils 50 aufgerufen – und bezahlt. Das ist jetzt allerdings auch vorbei. Diese Einschätzung teilen mit Blick auf die korrigierten Beleihungswerte und die steigenden Finanzierungskosten auch die Banken. Zwar finanzieren Käufer solcher Edel-Objekte meist mit einem hohen Eigenkapitalanteil, trotzdem werden bei 3 % Zinsen nicht mehr die Faktoren akzeptiert, die mit 0,7 % noch möglich waren.

Wenn das Zinsniveau etwa auf diesem Niveau verharret, erwarten wir, dass sich das Preisniveau im Zinshausmarkt je nach Lage und Objekt 10 % bis 20 % unter dem zu Jahresbeginn einpendeln wird. Die korrigierten Faktoren sind in unserem Marktbericht Anlageimmobilien Hamburg 2022, der im Juli erschienen ist, bereits berücksichtigt.

Angebot nimmt zu

Korrigierend wirkt auch das wachsende Angebot auf dem Zinshausmarkt. Neben Verkäufern, die Liquidität zur Finanzierung neuer Projekte benötigen, oder Erbgemeinschaften oder Eigentümern, die aus privaten Gründen verkaufen, sehen wir zunehmend Anbieter, die jahrelang auf den Preispeak gewartet haben – der nun so rasch vorbeigerauscht ist.

Wer vor zehn Jahren gekauft hat, kann aktuell auch bei den leicht korrigierten Preisen eine attraktive Wertsteigerung realisieren. So ist der durchschnittliche Vervielfältiger für Zinshäuser in Hamburg von der 18-fachen Nettokaltmiete im Jahr 2012 auf die 32-fache im vergangenen Jahr gestiegen und der Durchschnittspreis hat sich in dieser Frist auf 4.297 €/m² mehr als verdoppelt.

Während sich die auch in Zeiten stark steigender Preise aktiven Käufer im Moment zurückhalten, klopfen bei uns nun Bestandskunden an, die in den letzten Jahren wegen der hohen Preise nicht gekauft haben und nun den in Konsolidierung befindlichen Markt sondieren.

Die Bestandskunden erwarten, dass es im Zinshausbereich nur eine Preispause gibt, aber keine grundsätzlich Wende im Rahmen des langfristigen Preiszyklus. Aufgrund der gestiegenen Zinsen, der überdurchschnittlichen Inflation bei den Baukosten, der dynamischen Energiepreisentwicklung sowie der unübersichtlichen geopolitischen Gemengelage (u.a. Ukraine-Krieg, China-Taiwan)

geben viele Projektentwickler wie auch Bauträger bekannt, dass sie in Planung befindliche Projekte zunächst auf Eis legen, um die weitere Entwicklung abzuwarten.

Bereits im vergangenen Jahr war die Zahl der Fertigstellungen um über 30 % auf 7.836 Wohneinheiten zurückgegangen. Davon waren Mietwohnungen mit einem Rückgang von 27 % etwas unterdurchschnittlich betroffen, während sich die Zahl übergebener Eigentumswohnungen auf 1.346 halbierte – primär aufgrund fehlender bezahlbarer Grundstücke.

47 % mehr Baugenehmigungen im ersten Halbjahr

Gegen den Bundestrend zeigt die Kurve für die Baugenehmigungen in Hamburg im ersten Halbjahr 2022 deutlich nach oben. Mit 3.923 Wohneinheiten im Wohn- und Nichtwohnungsbau wurden nach Werten von Statistik Nord 47 % mehr genehmigt als in den ersten sechs Monaten 2021. Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Neubau kletterte sogar um 68 % auf 3.180. Unterdurchschnittlich dabei die Entwicklung bei den Eigentumswohnungen. 583 wurden genehmigt – nur 14 mehr, als im ersten Halbjahr 2021.

Den positiven Werten bei den Baugenehmigungen sollte nicht zu viel Aufmerksamkeit geschenkt werden. Auch in den Behörden wurden die Pandemie-Einschränkungen in diesem Jahr weitgehend aufgehoben. Nun wird der Stau der Bauanträge aus dem vergangenen Jahr abgearbeitet. Entscheidend für den Wohnungsmarkt sind Fertigstellungen, nicht Baugenehmigungen. Der Bauüberhang (genehmigte, aber nicht fertiggestellte Wohneinheiten) wird sich von 26.532 Ende 2021 bis Ende dieses Jahres voraussichtlich deutlich erhöhen.

Mieten steigen

Deutlich nach oben weisen auch die Angebotsmieten. Während in den vergangenen Jahren die Preise für Wohneigentum stets schneller stiegen als die Mieten, ist es aktuell umgekehrt. Allein die Unterbringung der seit Februar über 32.000 in Hamburg registrierten Flüchtlinge aus der Ukraine sorgt für einen zusätzlichen Nachfrageschub am Mietwohnungsmarkt.

Zudem versuchen Eigentümer und Verwalter durch höhere Mieten die steigenden Kosten für Instandhaltung und Sanierung aufzufangen. Unserer Auffassung nach wird sich aus der Gruppe derer, die ihren Wunsch nach

einer Eigentumswohnungen aufgrund der gestiegenen Zinsen sowie Anforderungen der Geldinstitute zunächst nicht umsetzen können, keine nennenswerte Nachfrage für Mietwohnungen entwickeln – die haben ja in der Regel eine eigene Wohnung. Und wer sich eine Eigentumswohnung in Hamburg nicht leisten kann, sucht eher im Umland nach einer finanzierbaren Wohnung oder einem Haus als den Eigentumswunsch ganz aufzugeben.

Grundsätzlich gilt: Durch den zurückgehenden Neubau von Mietwohnungen bei gleichzeitig wieder anziehender Zuwanderung haben bestehende Zinshäuser eine solide Perspektive. Das gilt insbesondere für die klassisch nachgefragten Lagen.

Eigentumswohnungen

Tatsächlich ist der Markt für Eigentumswohnungen in Hamburg deutlich volatiler. Obwohl viele kaufwillige Haushalte durch die unfreiwillige Konsumpause während der Pandemie zusätzliches Eigenkapital angesammelt haben, wirkt die aktuell im Einzelhandel spürbare Kaufzurückhaltung auch auf den Wohnungsmarkt.

Angesichts der Zurückhaltung bei Kaufinteressenten und Banken wollen gerade Entwickler kleinerer Projekte angesichts schwierig zu kalkulierender Baukosten und Verkaufspreise ihre Grundstücke veräußern, doch die mit Blick auf weiter steigende Verkaufspreise im vergangenen Jahr gezahlten Grundstückseinstände lassen sich heute nicht mehr erzielen.

Grundstückspreise müssten sinken

Da die Baukosten durch ihre Abhängigkeit von den Energiekosten auf Sicht kaum sinken werden und die zuletzt geforderten Verkaufspreise von durchschnittlich über 7.000 €/m² für neue Eigentumswohnungen durch steigende Zinsen im Trend sinken, müssten die Grundstückspreise zurückgehen. Doch diese Einsicht stellt sich erfahrungsgemäß erst mit Verzögerung ein.

Zudem erkennen wir noch einen weiteren Effekt durch den zurückgehenden Bau von Eigentumswohnungen: Auch die Quersubventionierung der 35 %-Quote bei Sozialwohnungen funktioniert nicht mehr, wenn in Hamburg keine Eigentumswohnungen mehr gebaut oder nur mit deutlichen Abschlägen bei der Marge verkauft werden.

Das Interesse an Wohneigentum bleibt weiter groß und wird dort verwirklicht, wo es möglich ist – für Normalverdiener zunehmend im Umland von Hamburg also.

MASSNAHMEN GEGEN DIE ENERGIEKRISE



Russland hat am 24. Februar die Ukraine überfallen. In der Konsequenz von Sanktionen sowie Gegenreaktionen sind in Europa die Energiekosten explodiert und die winterliche Gasversorgung ist unsicher. Abgaben und Entlastungspakete sollen gleichzeitig die Gasversorgung sichern und die Betroffenen vor den schlimmsten wirtschaftlichen Folgen schützen.

Hamburg verbraucht aktuell 35 % weniger Gas aus Russland, als noch vor einem Jahr. Deutschlandweit ist der Anteil russischen Gases sogar von 37 % noch im Mai 2022 auf 9 % im August gesunken. Doch diese zunehmende Energie-Autarkie von Russland hat ihren Preis – wie im übrigen Deutschland und großen Teilen Europas. Seit Anfang 2021 haben sich die Börsenpreise für Gas nahezu verachtfacht. Für die Verbraucher haben sich die Preise binnen eines Jahres verdreifacht.

Die Wohnungswirtschaft fürchtet in der Folge um ihre Liquidität. Denn die Wohnungseigentümer müssen das Gas gegenüber den Energieversorgern vorfinanzieren, um es dann zeitlich versetzt über die Nebenkostenabrechnung wieder einzuziehen.

Um der auch volkswirtschaftlich kritischen Situation vorzubeugen, sind verschiedene Maßnahmen beschlossen oder geplant – zuletzt mit dem Entlastungspaket III. Insgesamt summieren sich die Entlastungspakete auf 95 Mrd. Euro. Allein das Entlastungspaket III von Anfang September hat ein Volumen von 65 Mrd. Euro. „Finanzielle Spielräume“ soll die „teilweise Abschöpfung von Zufallsgewinnen“ durch eine Erlösobergrenze bei den Energieunternehmen schaffen.

Gasumlage

Vor allem für den Energieversorger Uniper allerdings wurde die Gasumlage in Höhe von 2,419 Cent/kWh beschlossen. Sie wird zwischen dem 1. Oktober 2022 und dem 31. März 2024 von den Verbrauchern erhoben, um die Energieversorger von den Zusatzkosten

für kurzfristig am Weltmarkt teuer eingekauftes Gas zu entlasten, die primär auf das günstige russische Gas gesetzt haben, das nicht mehr zur Verfügung steht. Der Hamburger Senat prüft, ob die Hamburger Energiewerke auf die Erhebung der Gasumlage verzichten können. Davon würden 30.000 Gas- sowie 247.000 Fernwärmekunden profitieren. Kritik gibt es, weil auch gutverdienende Energieversorger Anspruch auf Mittel aus der Gasumlage haben.

Energiepreispauschale

Im September und Oktober erhalten Arbeitnehmer einmalig 300 Euro als steuerpflichtige Energiepreispauschale zusätzlich zum Gehalt. Bei Selbstständigen wird diese Summe mit der Einkommensteuervorauszahlung verrechnet. Zudem erhalten Rentner zum 1. Dezember einmalig und steuerpflichtig 300 Euro sowie alle Studierenden und Fachschüler einmalig 200 Euro.

Strompreisbremse

Mit der Einführung der Erlösobergrenze für die Energieunternehmen ist eine Strompreisbremse für den Basisverbrauch privater Haushalte geplant. In einer Beispielrechnung von Justizminister Marco Buschmann (FDP) wird angenommen, dass die Kosten für Haushalte auf 30 ct/kWh für 75 % des Durchschnittsverbrauchs gedeckelt werden. Aktuell liegen die Preise bei 52 ct/kWh.

Mehrwertsteuersenkung

Zwischen dem 1. Oktober 2022 und dem 31. März 2024 wird die Mehrwertsteuer auf Gas von 19 % auf 7 % gesenkt. Hier gibt es Kritik, weil Mitnahmeeffekte der Industrie befürchtet werden – wie beim Tankrabatt oder der Mehrwertsteuersenkung während der Pandemie.

Wohngeldreform

Bei der Novellierung des Wohngelds zum 1. Januar 2023 werden die steigenden Energiekosten mit einer dauerhaften Heizkostenkomponente je Quadratmeter berücksichtigt. Der Kreis der bisher 620.000 Empfänger soll auf 2 Mio. Menschen erhöht werden. Die aktuell Wohngeldberechtigten erhalten für die Heizperiode September bis Dezember 2022 einen weiteren Heizkostenzuschuss in Höhe von einmalig 415 Euro für einen Einpersonenhaushalt, 540 Euro für zwei Personen und je 100 Euro für jede weitere Person im Haushalt. Zudem sollen die Wohngeldstellen so aufgerüstet werden, dass die Auszahlung zeitnah erfolgen kann.

Energiesparverordnungen

Die Bundes-Ampel hat Ende August zwei vom Wirtschaftsministerium vorbereitete Energiesparverordnungen beschlossen. Mit der ersten, unmittelbar und für sechs Monate wirkenden Verordnung werden Klauseln in Mietverträgen für nichtig erklärt, die den Mieter zur Einhaltung einer Mindesttemperatur in der Wohnung verpflichten. Zudem müssen Gasversorger und Besitzer größerer Wohngebäude spätestens zum Herbst ihre Kunden oder Mieter über den zu erwartenden Energieverbrauch, die damit verbundene Kosten sowie Sparoptionen informieren. Die Saga etwa informiert ihre Mieter seit Februar 2022 monatlich über ihre individuelle Energiekostenentwicklung.

Die zweite Verordnung benötigt die Zustimmung des Bundesrats und soll ab Oktober für zwei Jahre gelten. Mit ihr sollen etwa jährliche Heizungsprüfungen für Gebäude mit Gasheizungen verpflichtend werden. Einsparungen von insgesamt rund 20 % gegenüber der Vorkrisenzeit gelten als eine Bedingung dafür, dass Deutschland ohne die Rationierung von Gas durch den Winter kommt.

Erhöhung der CO₂-Umlage aussetzen

Die für den 1. Januar 2023 geplante Erhöhung der CO₂-Umlage um 5 €/t, die Mieter und Vermieter abhängig vom energetischen Zustand des Gebäudes anteilig zahlen müssen, soll für ein Jahr ausgesetzt werden. Die weiteren Erhöhungsschritte verschieben sich jeweils um ein Jahr.

Abwendungsvereinbarungen gegen Strom- und Gassperrungen

Wenn Mieter trotz Inanspruchnahme der geschilderten Unterstützungsleistungen durch gestiegene Betriebskostenvorauszahlungen und -nachzahlungen überfordert sind, sollen Sperrungen von Strom und Gas durch Abwendungsvereinbarungen verhindert werden.

Liquiditätshilfen für Wohnungsunternehmen

Um die Liquidität von Wohnungsunternehmen zu sichern, die hohe Vorauszahlungen an die Energieversorger leisten, lange bevor die Mieter über die Nebenkostenabrechnungen (vielleicht) die Energiekosten zahlen, wird auf die regulären ERP-/KfW-Förderkreditprogramme sowie die Bürgschaftsprogramme von Bund und Ländern hingewiesen. Zu wenig und zu unkonkret aus Perspektive der wohnungswirtschaftlichen Verbände.

WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG WIRD UMGEKREMPelt



Nach der vorzeitigen Einstellung der bisherigen KfW-Förderprogramme für energieeffizientes Bauen und Sanieren am 24. Januar 2022 hat Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck (Grüne) in der Wohnungswirtschaft kaum noch Freunde. Die spontane Reform der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) Ende Juli mit der Umstellung von Zuschüssen auf Kredite und Tilgungszuschüsse sowie Fokus auf Sanierung hat die Beziehung nicht verbessert. Folgende Pläne hat die Bundesregierung zur Wohnungsbauförderung.

Der für seine Kommunikation fast überall kräftig gelobte Robert Habeck hat gegenüber der Wohnungswirtschaft offenbar (noch) kein Gefühl für die angemessene Vermittlung kritischer Informationen entwickelt. ZIA, BFW, GdW, IVD etc. halten sich deshalb lieber an Klara Geywitz, sozialdemokratische Chefin des neu gegründeten Bauministeriums.

93 % der Energieeffizienzfördermittel fließen in die Sanierung

Als eine der wenigen guten Nachrichten der letzten Wochen gilt, dass die Abteilung Neubauförderung zum 1. Januar 2023 vom Wirtschafts- zum Bauministerium wandert. Allerdings ist mit dieser Meldung auch der Hinweis verbunden, dass von den künftig jährlich bis zu 14 Mrd. Euro der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) rund 13 Mrd. Euro für die Bestandssanierung reserviert sind. Der Hebel für Energieeinsparung und Klimaschutz liegt nach Angaben Habecks bei der energetischen Gebäudesanierung etwa um das 4,5-fache höher als beim Neubau. Darum wurden die novellierten und inzwischen bereits gültigen Rahmenbedingungen für die BEG auch bereits Ende Juli vorgestellt, während die Neuerungen zur KfW-Neubauförderung erst im Herbst präsentiert werden sollen.

Ohne Konsultation mit den Verbänden hatte Habeck die sofort wirksame BEG-Reform am 28. Juli verkündet. Dazu gehört, dass Heizungen mit Gasanteil gar nicht mehr gefördert werden. Der Fokus liegt bei der Förderung von Wärmepumpen – meist allerdings zu leicht, um 5 % bis 10 % reduzierten Fördersätzen. Damit soll für mehr Immobilien eine Förderung möglich sein. Zudem verkürzt die hohen Energiepreise die Amortisationsfristen, so das Wirtschaftsministerium.

Eingangsförderstufe für Sanierungen ist nun EH 85

Aus der Zuschussförderung wird eine Unterstützung in Form von Krediten und Tilgungszuschüssen. Für die Förderung einer Komplettanierung ist die KfW zuständig. Wer Einzelmaßnahmen plant, etwa den Austausch von Fenstern, Türen oder des Heizkessels, klopft beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) an.

Neue Heizungen müssen ab dem 1. Januar 2024 Wärme zu 65 % aus erneuerbaren Energien generieren. Wärmepumpeneinbau wird künftig mit bis zu 40 % gefördert. Konkret waren es bis Ende Juli max. 30.000 Euro, nun bis zu 24.000 Euro.

Bei Komplettanierungen gelten maximal förderfähige Kosten von 150.000 Euro. Neue Eingangsförderstufe ist EH 85 (vorher EH 100) mit einer Förderung von 25 %. Wer eine Sanierung auf den EH-40-Standard erreicht, kann mit 45 % Förderung rechnen – also bis zu 67.500 Euro (bisher: 50 % = 75.000 Euro).

GEG-Novelle bringt EH 55 als Mindeststandard ab 1. Januar 2023

Bereits Anfang Juli wurde im Bundestag und Bundesrat die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes beschlossen. Danach gilt ab dem 1. Januar 2023 der EH-55-Standard als Mindeststandard im Neubau. Bisher ist es EH 70.

Positiv bewertet die Wohnungswirtschaft jedoch, dass mit der Novellierung der Wärmeschutz nicht verschärft wurde, da es hier trotz stärkerer Dämmung kaum eine Verbesserung beim Energieverbrauch und Klimaschutz gebe. D.h., dass der EH-55-Standard nicht über die Dämmung erreicht werden muss, sondern etwa durch Effizienz in der Anlagentechnik, der Nutzung erneuerbarer Energien im Gebäude und im effizienten Gebäudebetrieb.

Branche fordert Verlässlichkeit

Grundsätzlich ist die Kritik der Immobilien- und Wohnungswirtschaft an den kurzfristigen Änderungen der Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau. Zahlreiche Pläne und Kalkulationen würden damit wertlos. Die Branche fordert Verlässlichkeit und Verbindlichkeit, um den gewünschten Wohnungsbau realisieren zu können.

VERPASSEN SIE ZUKÜNFTIG KEINE INFORMATIONEN ÜBER DEN HAMBURGER IMMOBILIENMARKT

In unserem **E-Mail-Newsletter** informieren wir regelmäßig über aktuelle Themen des Hamburger Immobilienmarktes. Melden Sie sich dafür ganz einfach auf unserer Website **zht-k.de** an.