

Pressemitteilung

Hamburg, 18. Juli 2016

Neue Wohnimmobilien-Marktübersicht für Hamburg

HypoVereinsbank sieht kein Ende des Immobilien-Booms

Hamburg ist das wichtigste Wirtschaftszentrum in Norddeutschland und als Wohnort nach wie vor sehr attraktiv. Daher erlebt der Wohnungsmarkt in Hamburg, aber auch im Umland, eine anhaltende Boomphase mit überdurchschnittlich und nahezu flächendeckend steigenden Kaufpreisen. „Zwar gab es eine vorübergehende Abschwächung bei der Mietpreisentwicklung durch die Mietpreisbremse, dafür ist ein deutlicher Anstieg bei Grundstücks- und Eigenheimpreisen zu verzeichnen“, erklärt Sönke Karwei, Regionalbereichsleiter der Privatkunden Bank der HypoVereinsbank Region Nord/West. Der verstärkte Zuzug in innerstädtische Viertel führt zu Aufwertungsprozessen. Dies trifft vor allem auf östlich der Alster und südlich der Elbe gelegene einfache Wohnviertel zu. Deutliche Preissteigerungen sind beispielsweise auch in Harburg oder im östlichen Randbezirk Bergedorf spürbar. Zudem erreichte die Bautätigkeit 2013 und 2014 neue Spitzenwerte, sodass der von der Stadt bis dato formulierte jährliche Neubaubedarf von 6.000 Wohneinheiten nahezu gedeckt wurde. Der Schwerpunkt der Bautätigkeiten hat sich dabei in Richtung Mietwohnungsbau verschoben. Um die aufgestaute Unterversorgung einerseits und den steigenden Bedarf angesichts der beträchtlichen Zuzugszahlen andererseits zu decken, hat der Senat unlängst den jährlichen Neubaubedarf auf 10.000 Wohneinheiten pro Jahr angehoben. Allerdings sind die jüngsten Baugenehmigungszahlen leicht rückläufig. Das Missverhältnis zwischen geringem Angebot und hoher Nachfrage bleibt vorerst bestehen. Gründe dafür sind unter anderem die anhaltende Niedrigzinsphase, der Mangel an Geldanlagealternativen, die kontinuierlich hohen Zuzüge und das späte Einsetzen des Wohnungsbaus.

10.000 Baugenehmigungen jährlich als Ziel

Angesichts wachsender Wohnraumengpässe schloss der Senat 2011 mit allen Bezirken und der Wohnungswirtschaft den „Vertrag für Hamburg“ über verbindliche Baugenehmigungen von 6.000 neuen Wohneinheiten

pro Jahr. Aktuell wurde die Neuauflage mit einer Erhöhung der Genehmigungen auf 10.000 – davon 3.000 für geförderte Wohnungen – beschlossen. Zudem gibt es soziale Erhaltungsverordnungen, welche die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen weitgehend ausschließen, die Senkung der Kappungsgrenze, die Mietpreisbremse und die Drittelquote, die vorsieht, dass bei größeren Geschosswohnungsbauvorhaben ein Drittel geförderter Mietwohnungsbau sein soll.

Markt für Baugrundstücke und Eigenheime

Trotz der großflächigen Eigenheimareale, die Hamburg in vielen Stadtbezirken zu bieten hat, führte der Nachfrageboom auch in diesem Segment zu einem starken Preisauftrieb. Zuletzt mussten Käufer von Eigenheimen in bevorzugten Lagen ebenso starke Teuerungen hinnehmen wie Käufer von Wohnungen. Ausweichprozesse haben nicht nur die Verkaufsperspektiven in mittleren und teils einfachen Lagen verbessert, sondern auch die von Gebäuden mittleren Alters. Das Angebot schrumpft dennoch, wie die leicht rückläufigen Vertragszahlen verdeutlichen. Baugrundstücke sind immer seltener zu finden, vor allem für die individuelle Bebauung. Entsprechend stark ist die Preisentwicklung. Hamburgs teuerste Wohnlagen bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind Blankenese, Nienstedten und Othmarschen. Allerdings sind die Preisunterschiede zwischen den günstigen, teils ländlichen Standorten im südlichen Hamburg und den sehr guten Wohnlagen nördlich der Elbe im Vergleich zu anderen Großstädten beträchtlich.

Markt für Mietwohnungen

Hohe Mieten und ein sehr begrenztes Angebot kennzeichnen den Hamburger Mietwohnungsmarkt. Dies lässt sich eindrucksvoll durch einen minimalen Leerstand von 0,7 Prozent im Jahr 2014 belegen. Die beiden letzten Mietspiegel legen sogar eine leicht beschleunigte Mietentwicklung in den vergangenen fünf Jahren nahe. Durch die Einführung der Mietpreisbremse geriet der Preisanstieg zwar vorübergehend ins Stocken. Seit Jahresbeginn steigen die Mieten allerdings in fast allen Stadtteilen wieder stärker an. Der durchschnittliche Mietzins in guter Lage beträgt 15 € / m². Da viele Interessenten auf günstigere Viertel ausweichen, sind die Anstiege in bisher wenig beachteten Bezirken vielfach höher. Angesichts der guten Bedingungen springt der Mietwohnungsbau zuletzt sprunghaft an. Mehr

als 60 Prozent aller neuen Wohnungen 2014 waren Mieteinheiten, 2015 wurden über 2.000 Sozialwohnungen gebaut.

Markt für Eigentumswohnungen

Vor allem in diesem Segment wird die außergewöhnliche Marktdynamik der vergangenen Jahre deutlich. Die Kaufpreise steigen weiter, sowohl für neue als auch für gebrauchte Objekte, tendenziell schwächer in den besseren Lagen. Mangels Bauplätzen in den bevorzugten Stadtteilen verschiebt sich die Bautätigkeit verstärkt in mittlere und einfachere zentrumsnahe oder in grünere periphere Wohngegenden. Das Angebot an kleineren Wohnungen nimmt zu. Die Preise für Neubauwohnungen steigen. Bei Objekten in guter Lage werden im Mittel rund 6.000 € / m² erzielt. Auch Bestandswohnungen verteuern sich zuletzt nahezu über fast alle Altersklassen und Lagen. Trotz der verlangsamten Preisentwicklung im Luxusbereich werden für Einheiten mit Wasserblick Spitzenpreise bis zu 20.000 € / m² erzielt. Da die Kaufpreise deutlich stärker als die Mieten steigen, sind die Renditen auf ein sehr niedriges Niveau gesunken.

In Bezug auf die Finanzierung von Wohnimmobilien beobachtet die HypoVereinsbank bei ihren Kunden in der Breite ein sehr rationales Verhalten bei der Kauf- und Finanzierungsentscheidung. „Im Moment bringen unsere Privatkunden bei der Immobilienfinanzierung im Schnitt 20 bis 40 Prozent Eigenkapital mit. Aufgrund der niedrigen Zinsen liegt die durchschnittliche Zinsbindung bei uns im Moment bei mehr als 15 Jahren. Wir empfehlen den Kunden, die Zinersparnis in eine höhere Tilgung fließen zu lassen. Aktuell beträgt die anfängliche Tilgung bei unseren Privatkunden durchschnittlich 2,9 Prozent“, erklärt Stefan Bubolz, Leiter Immobilienfinanzierung Hamburg/Niedersachsen.

Perspektiven

Die Einwohnerzahl und der Wohnraumbedarf werden weiter wachsen, somit wird der Nachfragedruck weiter hoch bleiben. Vor allem Eigentumswohnungen werden in Zentrumsnähe und in gut angebundenen Standorten nachgefragt. Der Mietwohnungsmangel wird vorerst bestehen bleiben. Insbesondere „bezahlbare Wohnungsangebote“ für Haushalte mit normalem oder geringerem Einkommen bleiben Mangelware. Die Bauoffensive, neue Großprojekte wie „Neue Mitte Altona“ oder Pergolenviertel und die

hohen Genehmigungszahlen lassen eine anhaltend hohe Bautätigkeit erwarten. Die Mieten werden dennoch steigen – vor allem in den noch günstigeren Arealen, insbesondere im Osten und in gut angebundenen Lagen im südlichen Hamburg. Wie lange Kaufinteressenten die weiter schrumpfenden Renditen jedoch noch in Kauf nehmen, bleibt abzuwarten und hängt wesentlich von der Entwicklung der Anlagealternativen und der künftigen Zinsentwicklung ab. Doch auch wenn die Renditen gesunken sind, ist angesichts der guten fundamentalen Bestimmungsfaktoren, der geringen Fremdfinanzierungsquote und des Ausbleibens von Überkapazitäten weiterhin noch keine spekulative Übertreibung erkennbar. Das Risiko von deutlichen Preisrückgängen innerhalb kurzer Zeit ist aus heutiger Sicht noch gering.

Pressekontakt:

Birgit Zabel

Telefon: 089/378-26017

birgit.zabel@unicredit.de