

Presseinformation

Hamburg, 15. Oktober 2019

Neuer Wohnimmobilien-Marktbericht für Hamburg

Überdurchschnittlicher Preisanstieg in günstigen Lagen und bei älteren Immobilien – Kunden sichern sich niedrige Zinsen sehr lang

Die HypoVereinsbank hat zum Wohnimmobilienmarkt in Hamburg einen neuen Marktbericht veröffentlicht. „Der Hamburger Wohnungsmarkt ist ein weiteres Jahr vom lang anhaltenden Immobilienboom geprägt, der durch signifikante Wachstumsraten bei Immobilienpreisen und Mieten gekennzeichnet ist. Aufhol- und damit Nivellierungsprozesse haben sich fortgesetzt“, sagt Tim Ockert, Leiter Immobilienfinanzierungs- und Vermögensspezialisten in der Region Nord. Einerseits zeichnen sich bislang günstigere Wohnlagen, sowohl zentrumsnah als auch am Stadtrand, durch überdurchschnittliche Teuerungsraten aus. Andererseits haben sich ältere Immobilien vielfach stärker als Neubauprojekte verteuert. Dies betrifft Mietraum, Eigentumswohnungen und Eigenheime gleichermaßen. Dennoch bleiben die für Hamburg auch typischen enormen Preisunterschiede im Prinzip bestehen. Vor allem durch die Barrierefunktion der Elbe liegen die Immobilienpreise in den meist noch ländlichen Regionen im Süden sehr deutlich unter den Werten des nördlichen Stadtgebiets. Die Bautätigkeit erreichte 2018 ihren bisherigen Spitzenwert, der sogar den wiedervereinigungsbedingten bisherigen Höchstwert von 1996 übertraf – vor allem dank des überdurchschnittlichen Mietwohnungsbaus. Die hohen Genehmigungszahlen der vergangenen Jahre lassen für die Zukunft eine Steigerung erwarten. Insbesondere in den Bezirken Wandsbek und Nord ist eine hohe Bauleistung absehbar. Allerdings öffnet sich die Schere zwischen Genehmigungen und Fertigstellungen zusehends vor allem durch Engpässe im Baugewerbe. Insgesamt fällt im Vergleich der fünf größten Städte der Mietanstieg in Hamburg schwächer aus und auch die Preise für neue Eigentumswohnungen erhöhen sich in geringerem Maße. Hohe Preisanstiege haben sich zuletzt ins Umland verlagert, wo sich sowohl Eigentumswohnungen als auch Eigenheime deutlich stärker als in Hamburg verteuert haben.

Eigenheim-Preise: Stadtrand rückt stärker in den Fokus der Käufer

„Hamburg ist trotz der zuletzt starken Nachverdichtung vieler Stadtteile eine grüne Metropole mit großflächigen Einfamilienhaussiedlungen. Ungeachtet dessen lässt sich der Wunsch nach einem Eigenheim angesichts immer höherer Preise zunehmend schwer erfüllen, obwohl das Angebot über die Jahre vergleichsweise stabil geblieben ist“, sagt Claudia Förster, Leiterin des Immobilienfinanzierung-Expertenteams in Hamburg. Nicht nur wegen des größeren Angebots, auch wegen der niedrigeren Preise ist vor allem in den Vierteln am nördlichen und östlichen Stadtrand ein lebhaftes Marktgeschehen zu beobachten (u. a. Niendorf, Langenhorn, Sasel, Rahlstedt, Billstedt, Lohbrügge). Auch Wilhelmsburg wird bei Eigenheimkäufern immer beliebter. Ebenso stoßen die dörflichen Lagen in den abseitig gelegenen Vier- und Marschlanden auf ein zunehmendes Interesse (Curslack, Altengamme, Neuengamme). Die Preisentwicklung für ältere Eigenheime ist infolgedessen dynamisch. Dabei fällt sie sowohl in diesen randstädtischen Bereichen als auch für günstigere Eigenheimbestände zuletzt überdurchschnittlich aus (u. a. Reihenhäuser). Überwiegend in einfacher bis maximal mittlerer Lagequalität und vorwiegend an der Peripherie befinden sich die meisten Flächen für die individuelle Bebauung bei insgesamt stark eingeschränktem und tendenziell schrumpfendem Angebot. Baugrundstücke in den besseren Gegenden sind Mangelware, zumal Käufer hier häufig in Konkurrenz mit Investoren stehen, die die begehrten Lückengrundstücke mit Mehrfamilienhäusern bebauen. Baugrund für unter 400 € / m² ist im Grunde nur noch im südlichen und südöstlichen Hamburg zu finden (südlich der Elbe sowie in Teilen von Harburg und Bergedorf). In sehr guten Lagen müssen mindestens 1.000 € / m² kalkuliert werden. Hamburgs teuerste Wohnlagen bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind die Elbvororte Blankenese, Nienstedten und Othmarschen. Liebhaberpreise erzielen Stadtvillen aus der Gründerzeit in zentrumsnahen Lagen (Alsterlagen, Rotherbaum, Harvestehude) – preisgünstiger wohnt man am Alsterlauf oder in den Walddörfern.

Eigentumswohnungen: Bisher günstige Lagen gewinnen

Deutliche Preissteigerungen sowie weiterhin kurze Vermarktungszeiten im laufenden Jahr deuten auf einen anhaltenden Angebotsengpass bei Eigentumswohnungen hin. „Immer mehr Käufer sind angesichts des erreichten hohen Preisniveaus sowie des Objektmangels in zentralen Lagen bereit, Abstriche bei der Lage zu akzeptieren“, stellt Claudia Förster

fest. Eigentumswohnungen werden somit immer häufiger in einfachen oder dezentralen Stadtteilen gehandelt. Dennoch weisen die beliebten Stadtteile Winterhude, Eimsbüttel und Othmarschen immer noch die höchsten Umsatzzahlen auf. Der Bau von Eigentumswohnungen läuft auf Hochtouren und sorgt für ein weitgehend konstantes Gesamtangebot, wobei immer mehr Einheiten an dezentralen Standorten entstehen. Noch weitgehend zentrumsnah haben sich Bahrenfeld und Barmbek-Nord als beliebte Stadtteile mit zahlreichen Neubauten etabliert. Mit Ausnahme eines Großteils der familienfreundlichen Projekte in der Peripherie geht angesichts der hohen Kosten die durchschnittliche Wohnungsgröße bei flächeneffizienten Grundrissen auch im hochpreisigen Segment zurück. Inzwischen steigt die Zahl der Wohnungen mit zwei und drei Zimmern, was wiederum die Objekte für Kapitalanleger interessanter macht. Vor dem Hintergrund des Mangels an größeren Entwicklungsflächen werden die Projekte immer kleinteiliger. Die Preise für Neubauwohnungen erstrecken sich im gesamten Stadtgebiet über eine große Spanne von 3.200 € / m² in einfachen Lagen bis zu 13.000 € / m² in sehr guten Lagen. Luxuswohnungen an Elbe und Alster sind naturgemäß teurer (bis zu 18.000 € / m²). Wohnungen mit Alleinstellungsmerkmalen erzielen Liebhaberpreise (z. B. Elbphilharmonie). Bestandswohnungen haben sich in den vergangenen Jahren sogar noch stärker verteuert, insbesondere in den beliebten zentralen Wohngebieten ohne nennenswerte Neubauprojekte.

Finanzierung von Wohnimmobilien: Möglichst lang

In Bezug auf die Finanzierung der Wohnimmobilien beobachtet die HypoVereinsbank bei ihren Kunden in Hamburg in der Breite ein sehr rationales Verhalten bei der Finanzierungsentscheidung. „Im Moment bringen Privatkunden bei der Immobilienfinanzierung rund 20 Prozent Eigenkapital mit“, erklärt Tim Ockert. „Bei der vermögengeren Private Banking-Klientel in der Hansestadt liegt der Eigenkapitalanteil nochmal deutlich höher bei durchschnittlich rund 40 Prozent“, so Ockert. In diesem Kundensegment verzeichnet die Bank gerade auch die stärkste Wachstumsdynamik: „Aufgrund der hohen Nachfrage gerade durch die Erbgeneration, insbesondere zu Themen wie Vermögensnachfolge- und Finanzplanung, bauen wir unser Angebot in der Metropolregion Hamburg zusätzlichen Beratern und Spezialisten im Private Banking nochmals aus“, kündigt Ockert weitere Wachstumsinitiativen der HVB in Hamburg

an. Im Bereich Wealth Management mit sehr hohen Privatvermögen verzeichnet das Hamburger Team der Bank eine hohe Nachfrage bei der Vermögensnachfolgeplanung auch von ganzen Immobilienportfolien.

In der Immobilienfinanzierung entscheiden sich aufgrund der niedrigen Zinsen in allen Kundensegmenten, im Filialgeschäft wie auch im Private Banking, immer mehr Immobilienkäufer für sehr lange Zinsbindungen mit bis zu 30 Jahren: „Die Kunden möchten sich die derzeit niedrigen Zinsen so lange wie möglich sichern und achten auf Planungssicherheit und nicht nur auf den niedrigeren Zins bei kurzen Laufzeiten“, so Ockert. „Außerdem empfehlen wir den Kunden die Zinsersparnis in eine höhere Tilgung fließen zu lassen“. Aktuell beträgt die anfängliche Tilgung bei Privatkunden durchschnittlich drei Prozent.

Mieten: Preissprünge im mittleren Segment

Der Hamburger Mietwohnungsmarkt gilt nach wie vor als sehr angespannt. Hohe Mieten, ein sehr begrenztes Angebot und ein minimaler Leerstand kennzeichnen die aktuellen Rahmenbedingungen. Insbesondere die Versorgung mit kleinen Wohnungen ist wegen kontinuierlich steigender Zahlen an Single- und Kleinhaushalten unzureichend. Bezahlbare Wohnungen mit ein bis zwei, zunehmend auch mit drei Zimmern sind in Hamburg nicht mehr nur in zentralen Lagen Mangelware. Im Vergleich zu der Dynamik in anderen deutschen Metropolen verlangsamt sich der Mietanstieg zwar seit einigen Jahren. Dennoch sind die Mieten in den vergangenen zwölf Monaten erneut flächendeckend angestiegen. Die abgeschwächte Mietpreisentwicklung ist u. a. dem angekurbelten Mietwohnungsbau zu verdanken. Freie Wohnungsunternehmen, die SAGA und viele Genossenschaften, sind verstärkt in den Wohnungsneubau eingestiegen. Dennoch gibt es lokal steigende Mietniveaus, was zuletzt vor allem im mittleren Mietpreisniveau stärkere Preissprünge verursacht hat – insbesondere in den randstädtischen Stadtteilen. In guter Lage liegt die Mietpreisspanne zwischen 15,00 und 17,50 € / m². Der durchschnittliche Mietzins beträgt dort derzeit rund 16,60 € / m² (im Vergleich: München rd. 19,10 € / m² und Berlin rd. 15,80 € / m²).

Prognose: Preise steigen weiter – aber leicht gedämpft

Die Rahmenbedingungen für einen wachstumsstarken Wohnungsmarkt sind in der Hansestadt weiterhin günstig. Solange die günstige Zinssitua-

tion anhält, werden die solide lokale Wirtschaftsstruktur, die vergleichsweise hohe Kaufkraft und steigende Einwohnerzahlen für einen anhaltend hohen Wohnraumbedarf sorgen. Wenngleich die schwachen deutschen Konjunkturdaten von 2019 zeitverzögert den Beginn einer Trendwende einläuten könnten. Die Realisierung der vielen aktuellen (u. a. „Neue Mitte Altona“, „Pergolenviertel“, „Östliche Hafencity“) wie geplanten Großprojekte (s. Kasten) lässt auch weiterhin eine rege Bautätigkeit erwarten. Diese wird allmählich eine preisdämpfende Wirkung bei Mieten (v. a. in gehobener bis mittlerer Preisklasse) und Kaufpreisen entfalten, wobei sich die Effekte vorerst auf Standorte und Stadtviertel mit erhöhter Bautätigkeit beschränken werden. Ein generelles Ende des flächendeckenden Preisanstiegs ist dagegen immer noch nicht in Sicht. Aufwertungs- und Verdichtungsprozesse werden sich vor allem im Hamburger Süden angesichts der vielfältigen Planungen und der sich sukzessive verbesserten Erreichbarkeit (U 4 bis Elbbrücken) fortsetzen.

Neue digitale Angebote verbessern Kundenerlebnis

„Um den Wünschen unserer Kunden noch besser gerecht zu werden und ihnen noch attraktivere Lösungen anbieten zu können, treiben wir die Digitalisierung im Kundensinne auch in unserem 150. Jubiläumsjahr konsequent weiter voran,“ erklärt Tim Ockert. So verbessert die Bank kontinuierlich ihre Prozesse, um zum Beispiel die Kontoeröffnung noch schneller zu gestalten: „Wir bieten diese schnelle Kontoeröffnung in weniger als 15 Minuten in allen Filialen an, ab sofort auch Online und per Smartphone“, so Ockert. Auch in anderen Servicebereichen profitieren Kunden immer mehr von digitalen und somit papierlosen Angeboten die den Papierverbrauch der Bank innerhalb von zehn Jahren um 64 Prozent reduzierten: Übereinander gestapelt ergäbe das einen Papierturm von 13,42 Kilometern Höhe.

Anmerkung: Die Mieten und Preise sind das Ergebnis von Analysen der HVB-Immobilien Gutachter basierend auf eigenen Daten und Erfahrungswerten, die im Rahmen der Immobilienbewertung und Gutachterstellung anfallen sowie der Aus- und Bewertung diverser öffentlich zugänglicher Quellen.

Ansprechpartner für die Presse

Ralf Horak, Tel: 089 378-26714, ralf.horak@unicredit.de

Folgen Sie uns auf:

