

# G&B Immobilienpreistrend 2023

Wohnen | Investment

Stand: 2022/August

Hamburg



Bild: © Jenner Egberts



## Dynamische Preisentwicklung vorerst gestoppt

Die Nachfrage nach Wohn-Investments hat sich angesichts der veränderten Rahmenbedingungen, wie dem rasanten Anstieg der Bauzinsen, deutlich abgekühlt. Die aktuell abwartende Haltung der Investoren, die auf weiter fallende Preise setzen, trifft auf eine stabile Angebotssituation. Der Markt hat sich jedoch gedreht. Die dynamische Preisentwicklung der letzten Jahre wurde vorerst gestoppt. Für 2022 sind in Hamburg je nach Lage und Immobilie Preisabschläge zwischen 10 und 20% gegenüber dem Rekordjahr 2021 zu beobachten. Dies betrifft vor allem Wohn-Investments in B- und C-Lagen, die noch 2021 aufgrund ihrer guten Renditeaussichten im Fokus der Investoren standen.

## Maximal-Faktoren wieder auf dem Niveau von 2020

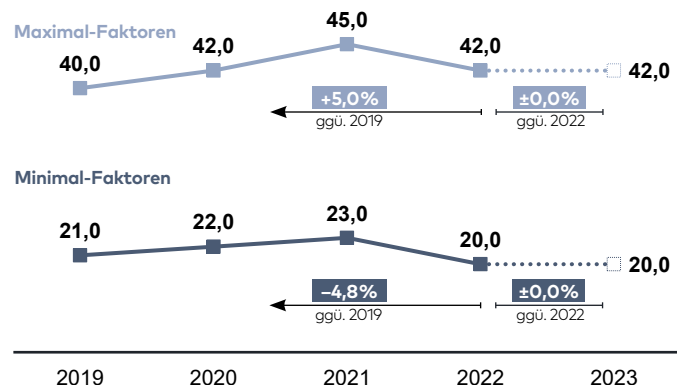
Angesichts der veränderten Marktbedingungen wurde der G&B Preistrend für 2022 aktualisiert. Der Maximal-Faktor in absoluter Bestlage in den alsternenahen Stadtteilen wird für das Gesamtjahr **2022** voraussichtlich auf das **42-Fache** der Jahresnettokaltmiete zurückgehen, während für den Minimal-Faktor für mäßige Lagen südlich der Elbe ein Rückgang auf das **20-Fache** erwartet wird. Damit fällt der Maximal-Faktor auf den Stand von 2020 zurück und der Minimal-Faktor auf den Stand von 2018. Für **2023** wird von einer Stabilisierung auf diesem Niveau ausgegangen, sofern es bei den Bauzinsen zu keinen weiteren Ausschlägen nach oben oder unten kommt. Auch bei den Kaufpreisen wurde die Prognose für **2022** angepasst. Während der Maximal-Kaufpreis für Standard-Mehrfamilienhäuser gegenüber 2021 um weniger als 2% auf **6.500 €/m<sup>2</sup>** aktualisiert wurde, fiel der Rückgang des Minimal-Kaufpreises mit **-400 €/m<sup>2</sup>** auf **2.100 €/m<sup>2</sup>** deutlicher aus. Ab **2023** werden sich die Kaufpreise voraussichtlich auf dieser Höhe einpendeln.

## Markus Witt | Immobilienberater Wohn-Investment

>> Die Zinswende bringt den Markt für Anlageimmobilien ins Stocken. Auf der einen Seite warten Investoren auf fallende Preise, auf der anderen Seite sind die Verkäufer noch nicht bereit, ihre Preisvorstellungen an die veränderten Marktbedingungen anzupassen. Bis Jahresende rechnen wir mit einer Preisanpassung im Bereich von -20 bis -10 Prozent gegenüber dem Höchstniveau 2021, insbesondere für Immobilien in weniger prosperierenden Lagen. Für 2023 gehen wir von einer Preisstabilisierung aus, sofern die Bauzinsen auf dem gegenwärtigen Niveau bleiben. <<

## G&B Preistrend | Ø Ertragsfaktoren

2019–2023 | Hamburg | Wohn-Investments



G&B Preistrend: Einschätzung der erzielbaren Kaufpreise und Ertragsfaktoren für definierte Standard-Mehrfamilienhäuser | Standard-Mehrfamilienhäuser: Bestandswohnhaus (kein Neubau) mit mindestens fünf Wohneinheiten, Vollvermietung zu marktüblichen Mietpreiskonditionen, normale Instandhaltung

# Preisniveau 2023

Hamburg

Stand: 2022/August

## G&B Preistrend | Max.-Kaufpreise

2023 | Hamburg | Wohn-Investments  
Stand: 2022/August

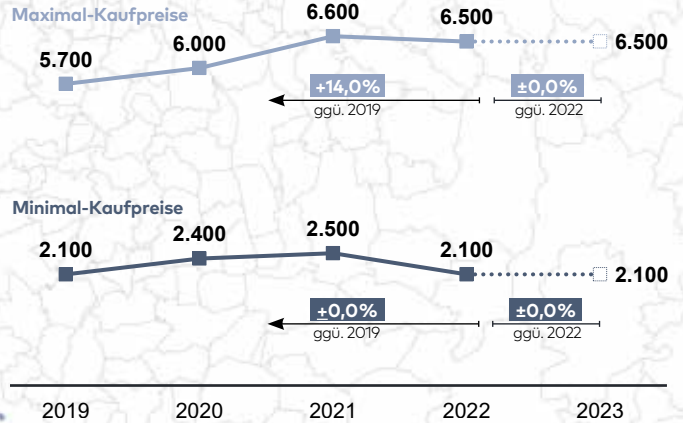
- 01 Eppendorf
- 02 HafenCity
- 03 Harvestehude
- 04 Hoheluft-West/ /-Ost
- 05 Rotherbaum
- 06 Uhlenhorst
- 07 Winterhude



Quelle: Grossmann & Berger GmbH, Kartendaten © OpenStreetMap, ODbL 1.0

## G&B Preistrend | Ø Kaufpreise

2019–2023 | Hamburg | Wohn-Investments | in €/m<sup>2</sup> Wfl.



Quelle: Grossmann & Berger GmbH | Stand: 2022/August

G&B Preistrend: Einschätzung der erzielbaren Kaufpreise und Ertragsfaktoren für definierte Standard-Mehrfamilienhäuser | Standard-Mehrfamilienhäuser: Bestandswohnhaus (kein Neubau) mit mindestens fünf Wohneinheiten, Vollvermietung zu marktüblichen Mietpreiskonditionen, normale Instandhaltung

### Rekordwerte in 2021 durch hohe Nachfrage und viel Liquidität

2021 war geprägt von einer hohen Nachfrage nach Wohn-Investments bei sehr viel Liquidität im Markt. Den Auswertungen des Hamburger Gutachterausschusses zufolge kam das Transaktionsvolumen mit 2,5 Mrd. € auf einen Höchststand bei 480 Verkäufen. Der durchschnittliche Kaufpreis pro verkauftem Zinshaus kletterte auf den neuen Rekordwert von 5,2 Mio. €, ein Plus von über 37% gegenüber dem Vorjahr. Der hohe Objektpreis lässt vermuten, dass 2021 besonders viele professionelle Investoren gekauft haben. Auch die durchschnittlichen Ertragsfaktoren und die erzielten Kaufpreise erreichten mit 32,5 und 4.297 €/m<sup>2</sup> neue Rekordwerte. Angesichts der veränderten Rahmenbedingungen seit Jahresbeginn dürfte dieser Höhenflug 2022 unterbrochen werden.

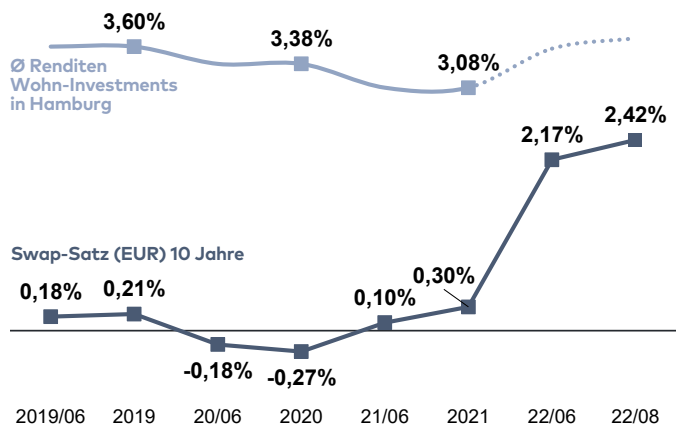
### Zinswende wird zum bestimmenden Marktfaktor

Ausschlaggebend für die veränderte Marktlage ist die Zinswende. Nach fast 15 Jahren stetig fallender Bauzinsen sind diese seit Januar signifikant angestiegen. Der 10-Jahres-Swap-Satz, der den Refinanzierungssatz für Banken an den internationalen Kapitalmärkten widerspiegelt, stieg seit Jahresbeginn von 0,3 auf 2,4% im August und erhöhte sich damit um 2,1 Prozentpunkte. Neben den stark gestiegenen Finanzierungskosten und den deutlich höheren Eigenkapitalanforderungen der Banken belasten noch weitere Faktoren den Markt für Wohn-Investments: eine Inflationsrate von 7,9% (August 2022), Baukosten auf Rekordhöhe, der Fachkräftemangel im Handwerk sowie der russische Angriffskrieg auf die Ukraine mit heftigen Folgen für Rohstoff- und Energiepreise bzw. -versorgung. Die extrem hohen Energiepreise könnten im Rahmen der Nebenkosten als zweite Miete die Mietsteigerungen kurzfristig ausbremsen. Hinzu kommt die geplante Energiewende, die insbesondere für Hauseigentümer älterer Bestandsimmobilien hohe Aufwendungen im

Hinblick auf energetische Sanierungen bedeutet. Alles in allem ein Cocktail, der es deutlich schwieriger macht, die langfristige Investition in eine Immobilie sicher zu planen. Das erhöhte Zinsniveau und die Inflation führen dazu, dass der Kauf von Wohneigentum für viele Menschen nicht mehr erschwinglich ist. Trotzdem bleibt der Wunsch, die eigene Wohnsituation zu verbessern, was die Nachfrage am Mietmarkt steigert. Rückläufige Fertigstellungszahlen und hohe Baukosten führen mittelfristig zu steigenden Preisen am Wohnungsmarkt. Alles zusammen Aspekte, die perspektivisch wieder steigende Preise auch am Zinshausmarkt erwarten lassen.

## Ø Renditen | Swap-Satz (EUR) 10 Jahre

2019–2022 | Hamburg/Deutschland | Wohn-Investments

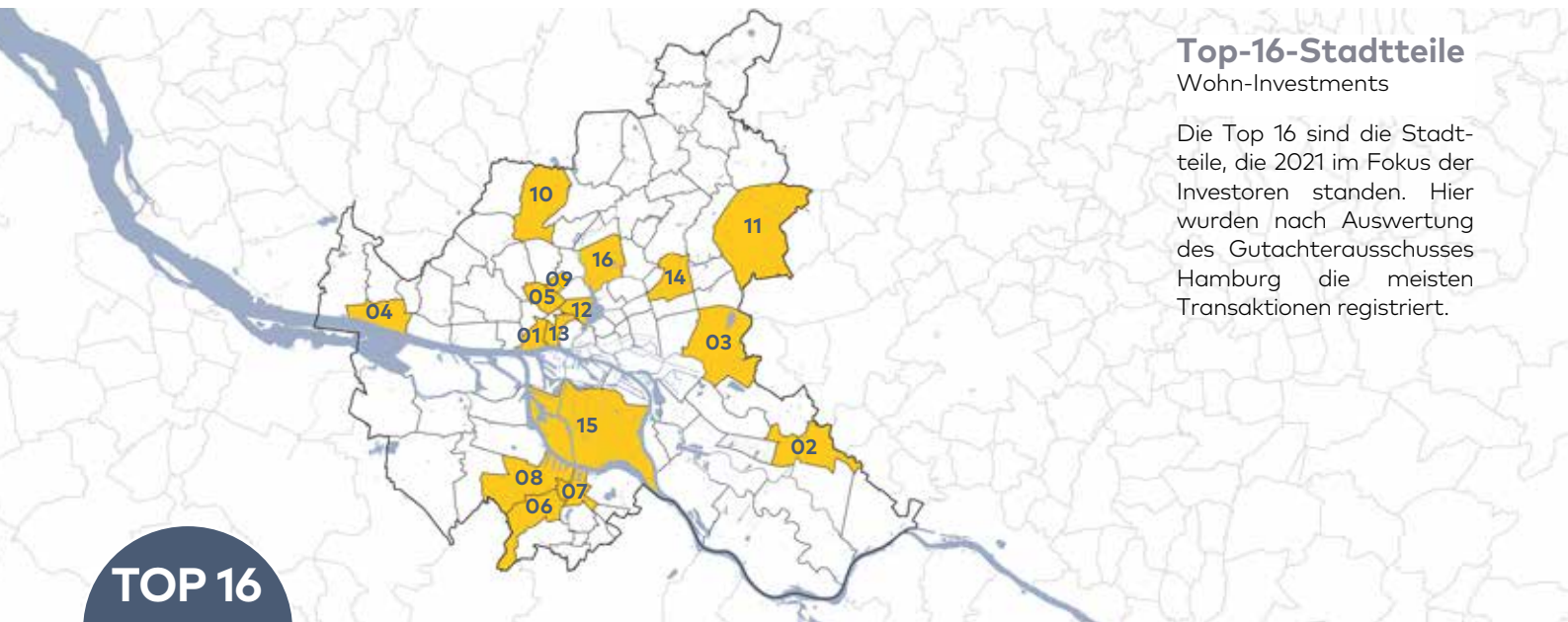


Quellen: Gutachterausschuss Hamburg, Bloomberg 2022/08

Der Swap-Satz (EUR) ist ein Referenzzinssatz und wird von der „International Swaps and Derivatives Association, Inc.“ ermittelt. Der Swap-Satz 10 Jahre definiert welchen fixen Zinssatz ausgewählte Banken für 10 Jahre Laufzeit, bereit sind zu bezahlen.

# G&B Immobilienpreistrend 2023

Hamburg | Richtwerte Standard-Mehrfamilienhäuser Stand: 2022/August



## Top-16-Stadtteile Wohn-Investments

Die Top 16 sind die Stadtteile, die 2021 im Fokus der Investoren standen. Hier wurden nach Auswertung des Gutachterausschusses Hamburg die meisten Transaktionen registriert.

Quelle: Grossmann & Berger GmbH, Kartendaten © OpenStreetMap, ODbL 1.0



### G&B Preistrend 2023 Kaufpreise erzielbar | in €/m<sup>2</sup> Wfl.

### G&B Preistrend 2023 Faktoren erzielbar

### Verkäufe Anzahl

	Minimal-Kaufpreis	Maximal-Kaufpreis	Minimal-Faktor	Maximal-Faktor	2020	2021
01 Altona-Altstadt	3.500	4.500	28,0	33,0	10	12
02 Bergedorf	2.700	3.300	24,0	28,0	13	17
03 Billstedt	2.400	3.000	22,0	26,0	11	13
04 Blankenese	3.800	5.300	30,0	36,0	5	15
05 Eimsbüttel	3.500	4.700	28,0	35,0	8	16
06 Eißendorf	2.700	3.300	24,0	28,0	3	12
07 Harburg	2.500	3.000	22,0	26,0	16	23
08 Heimfeld	2.700	3.300	24,0	28,0	14	11
09 Hoheluft West/-Ost	4.200	6.500	33,0	42,0	7	11
10 Niendorf	3.400	4.100	28,0	31,0	5	10
11 Rahlstedt	2.800	3.300	24,0	28,0	6	19
12 Rotherbaum	4.200	6.500	33,0	42,0	4	10
13 St. Pauli	3.500	4.700	28,0	35,0	2	10
14 Wandsbek	3.200	3.700	26,0	30,0	15	13
15 Wilhelmsburg	2.600	3.000	22,0	26,0	14	13
16 Winterhude	4.200	6.500	33,0	42,0	17	18
<b>Hamburg</b>	<b>2.100</b>	<b>6.500</b>	<b>20,0</b>	<b>42,0</b>	<b>382</b>	<b>480</b>

G&B Preistrend: Einschätzung der erzielbaren Kaufpreise und Ertragsfaktoren für definierte Standard-Mehrfamilienhäuser  
 Standard-Mehrfamilienhäuser: Bestandswohnhaus (kein Neubau) mit mindestens fünf Wohneinheiten, Vollvermietung zu marktüblichen Mietpreiskonditionen, normale Instandhaltung  
 Ertragsfaktor: Gesamtkaufpreis/Jahresnettokaltemiete

Quelle: Grossmann & Berger GmbH, Gutachterausschuss Hamburg, Kartendaten © OpenStreetMap, ODbL 1.0