

# G&B Immobilienpreistrend 2024

## Wohnen | Neubau-Eigentumswohnungen

Stand: 2024/Januar

### Hamburg



Bild: „Louise“ © ALT SHIFT

In Hamburg gab es **2023** lediglich **53 Neubau-ETW-Projektstarts**, ein Minus gegenüber dem Vorjahr von 38%. Die Zahl der neu angebotenen Wohnungen sank im gleichen Zeitraum um 28% auf **859 Einheiten**. Angesichts des aktuellen Marktfelds dürften auch in den kommenden Jahren weniger Neubauprojekte angeboten werden. Die Lücke zwischen gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten und stagnierenden oder teils rückläufigen Kaufpreisen stellt für die Entwickler weiterhin eine Herausforderung dar. Einige Projekte wurden bereits vor Baubeginn zurückgestellt. Einzelne Bauträger starten ihre Projekte dennoch bewusst in der aktuellen Marktphase, um den voraussichtlichen Nachfrageanstieg in den nächsten ein bis zwei Jahren für sich zu nutzen.

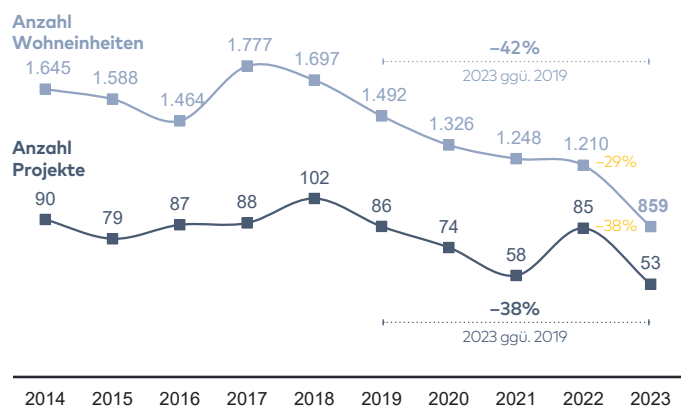
Während der Niedrigzinsphase war der Angebotspreis mit dem tatsächlich erzielten Verkaufspreis in der Regel gleichzusetzen, da es aufgrund des Nachfrageüberhangs so gut wie keine Verhandlungsspielräume gab. Mit dem Einsetzen der Zinswende war das Interesse an Neubauwohnungen eingebrochen. Mittlerweile gibt es in Hamburg, trotz der zurückgehenden Zahl der Projektstarts, einen **Angebotsüberhang**. Die **Vertriebsgeschwindigkeiten** haben sich massiv **verlängert**. Um den Verkaufsprozess zu beschleunigen, zeigen sich einige Anbieter hinsichtlich des Preises oder der Ausstattung verhandlungsbereit. Der Spielraum im Neubaubereich ist jedoch nach wie vor sehr gering, so dass sich die **Preise** insgesamt **stabil** darstellen. Durch eine Verschiebung der Angebotsstruktur hat allerdings der durchschnittliche Angebotspreis signifikant um rund 20% zugelegt. Der Anteil von neu angebotenen Wohnungen in zentralen hochpreisigen Lagen, wie beispielsweise der HafenCity, stieg im Vorjahresvergleich von 35% auf knapp 50%. Die Analyse aller **Neubau-ETW-Projektstarts** ergab für **2023** einen durchschnittlichen Angebotspreis von **10.370 €/m<sup>2</sup>** für **Hamburg** und **13.290 €/m<sup>2</sup>** für die **Top 23**.

### Frank Stolz | Geschäftsführer

>> Die Talsohle ist durchschritten. Es gibt wieder mehr Anfragen, vor allem von eigenkapitalstarken Kunden. Hingegen halten sich Anleger sowie Haushalte mit mittlerem Einkommen und wenig Eigenkapital weiterhin zurück. Im Jahresverlauf rechnen wir auch mit Blick auf mögliche Zinssenkungen mit einer weiter zunehmenden Nachfrage. Die Preise im Neubausegment werden sich nominal auf dem gegenwärtigen Niveau stabilisieren. Allerdings werden Kunden bei Projekten, die bereits länger am Markt sind, häufiger von Zugeständnissen beispielsweise in Form von Ausstattungspaketen profitieren können. Perspektivisch führt die geringe Bautätigkeit in Verbindung mit der erwarteten Bevölkerungszunahme zu einem Nachfrageüberhang. Zudem wird das Interesse an energieeffizienten Neubauwohnungen weiter zunehmen. <<

## Projektstarts und Wohneinheiten

2014–2023 | Hamburg | Neubau-ETW



Quelle: Grossmann & Berger GmbH | Stand: 2024/Januar