



„DER WOHNUNGSMARKT DÜRFTE UNGESCHOREN DAVONKOMMEN“

Der Wohnungsmarkt dürfte von den Folgen der Corona-Krise kaum tangiert werden, erwarten die Immobilienweisen in ihrem Herbstgutachten 2020. Die Liquidität der privaten Haushalte wird durch staatliche Fördermittel stabilisiert und für private wie institutionelle Investoren stehen deutsche Wohnimmobilien für Wertstabilität.

„Mittel- und langfristig mag die wirtschaftliche Entwicklung auch den Wohnungsmarkt tangieren, aber drastische Einbrüche sind auch dann nicht abzusehen“, erklärt der Immobilienweise Harald Simons, empirica, bei der Vorstellung des Herbstgutachtens der Immobilienweisen im September.

„Allen Akteuren in den Wohnungsmärkten ist anzuraten, nicht in Panik zu verfallen. Ein einfaches ‘Weiter so’ ist zielführender. Andere Assetklassen in der Immobilienbranche sind ungleich stärker betroffen.“ Zumindest die letzte Aussage bestätigen auch die anderen Immobilienweisen bei der Präsentation des außer der Reihe aufgelegten Herbstgutachtens.

Mit der Sonderveröffentlichung sollen die Aussagen des jährlichen Frühjahrgutachtens – vorgestellt im Februar zur Immobilienkonferenz Quo Vadis – verifiziert werden. Tenor im Corona-Herbst: Die Pandemie hat schon und wird weiterhin bereits bestehende Trends forcieren. Allein durch die Pandemie entstandene neue Entwicklungen erkennen die Experten nicht. Allerdings: „Wir sind noch lange nicht beim ‘new normal’ angekommen“, betont Andreas Mattner, Präsident des Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA), der die Studie herausgibt. „Auswirkungen werden wir vollständig erst im Herbst 2021 sehen.“

Wohnungsmarkt praktisch unverändert

„Am Wohnungsmarkt hat sich praktisch nichts verändert“, verweist Simons auf kaum wahrnehmbare Ausfälle bei Wohnungsmieten von deutlich unter 1 % oder auf die Weiterzahlung der Hypothekendarlehen. Dafür haben Liquiditätshilfen sowie staatliche Transferleistungen wie z.B. Wohngeld gesorgt. Auch der temporäre Verzicht auf die

Prüfung der Vermögen und die Angemessenheit sei auch für Selbständige mit starken Einkommensverlusten eine adäquate Maßnahme.

Bei den meisten Menschen ist der Kontostand sogar gestiegen, da Konsumausgaben – wie Einkaufen, Reisen, Essen gehen, Kultur- und Freizeitveranstaltungen besuchen – in Folge des Lockdowns teilweise vollständig entfielen. Der historisch hohe Einbruch des Bruttoinlandsprodukts (BIP) im zweiten Quartal 2020 um 8,9 % (im Vergleich zum 2. Quartal 2019) korrespondiert mit einem Rückgang der privaten Konsumausgaben von 11,7 %. Gleichzeitig ging das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte – auch dank staatlicher Stützungsmaßnahmen – nur um 0,8 % zurück und die Sparquote verdoppelte sich in der Folge auf 20,1 %.

Maximal 7,5 % der privaten Haushalte mit signifikanten Einkommensverlusten

Dass die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt übersichtlich bleiben, illustriert Simons mit den Ergebnissen

einer Umfrage im April/Mai 2020 zur Einkommensentwicklung. 40 % der privaten Haushalte sind gar nicht betroffen, weil sie Renten oder staatliche Transferleistungen beziehen. Bleiben 6 % Selbständige und 54 % Arbeitnehmer.

Obwohl 60 % der Selbständigen erhebliche, lockdown-bedingte Einkommensverluste von im Mittel 40 % (etwa 1.500 Euro) angaben, repräsentiert diese Gruppe nur 3,6 % der privaten Haushalte. Hinzu kamen gut 7 % der abhängig Beschäftigten, die Verluste von über 10 % anzeigten (über 400 Euro) – also weitere etwa 4 % der privaten Haushalte.

„Die so berechneten rund 7,5 % betroffenen Haushalte in Deutschland sind ein Worst-Case-Szenario, da von Einkommensverlusten während des Lockdowns ausgegangen wurde“, erläutert der empirica-Forscher. „Bleibt ein weiterer, gegebenenfalls noch längerer Lockdown aus, dürfte der Wohnungsmarkt ungeschoren davonkommen und die Trends einfach weiterlaufen.“

Metropolen wachsen langsamer

Zu diesen Vor-Corona-Trends in den A-Städten gehört die Entspannung der Mieten bei gleichzeitig weiterem Anstieg der Angebotspreise für Eigentumswohnungen. So gehen nach empirica-Erhebungen die Mieten in den unteren Preissegmenten in Berlin bereits seit zwei Jahren zurück – eine Entwicklung, die in der Hauptstadt inzwischen auch das mittlere Mietsegment erfasst hat. „Auch in Hamburg und München sehen wir inzwischen die Mieten am unteren Ende bröckeln.“

Grund für die Stagnation oder sogar den Rückgang der Mieten in den Metropolen sei die rückläufige Zuwanderung, die durch den weltweiten Lockdown noch stärker gebremst werde, bei gleichzeitig zunehmendem Wohnungsbau. „In München und Stuttgart gibt es in den letzten Monaten einen Bevölkerungsrückgang.“ Der Saldo der Binnenwanderung ist bei den Metropolen bereits seit Jahren negativ. Nun fehlen auch noch die Studenten, die für oft nur online stattfindende Vorlesungen und Seminare auf teure Anmietungen verzichten. Und die Zuwanderung aus dem Ausland ist pandemiebedingt fast vollständig gestoppt.

In Hamburg werden die Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung nur jährlich veröffentlicht, aber der Trend ist ebenfalls deutlich. Wuchs die Bevölkerung an Elbe und Alster 2015 noch um über 24.000 Menschen, lag der Zuwachs im vergangenen Jahr nur noch bei gut 6.000 Personen. Parallel stieg die Zahl der jährlich



Sollten sich die Arbeitsmodelle von Home Office und Mobile Office stärker durchsetzen, verlieren längere Pendeldistanzen ihren Schrecken – und die Speckgürtel werden wachsen.

fertiggestellten Wohneinheiten in dieser Frist von 8.500 auf knapp 10.000.

Mehr Wohnungen, steigende Wohnungspreise

Und die Zahl der Baugenehmigungen bundesweit steigt. Im ersten Halbjahr 2020 wurden trotz der Corona-Einschränkungen in den Ämtern 176.000 Wohneinheiten genehmigt – 12.000 mehr als im ersten Halbjahr 2019. Diese Entwicklung ist auch in Hamburg zu beobachten. Nach Zahlen von Statistik Nord gab es in den ersten sieben Monaten des Jahres 5.433 Baugenehmigungen – ein Anstieg von 56 % gegenüber dem Vergleichszeitraum 2019.

Trotzdem gibt Simons seine 2018 vor diesem Hintergrund – weniger Zuwanderung, mehr Wohnungsbau – vorgetragene These vom zu erwartenden Rückgang der Wohnungspreise um 25-30 % in den A-Städten auf. „Die Preise steigen ungebrochen. Diese Prognose ist nicht eingetroffen und es ist Zeit, sie einzukassieren.“ Aber: „Es ist weiterhin so, dass ich die Preise für überzogen halte. Da wachsen die Risiken. Das kann mal gefährlich werden.“ So sei gerade die für die Metropolen negative Bilanz der deutschen Binnenwanderung auch ein Ergebnis gestiegener Mieten und vor allem Wohnungspreise. „Die Topstädte haben sich rausgepreist.“ Die Zielgruppe für den Kauf von Eigentumswohnungen schrumpfe mit den steigenden Preisen.

Tatsächlich steigen die Angebotspreise für Eigentumswohnungen in den

A-Städten trotzdem weiter – im ersten Halbjahr nach empirica-Zahlen im Mittel um 6,2 %. „Spätestens mit Corona ist jede Erwartung steigender Zinsen im Markt verschwunden. Keiner rechnet mit ernsthaften Zinsanstiegen bis zum Ende des Jahrzehnts.“ Die Zinsperspektiven einerseits und die fehlenden Möglichkeiten, aktuell Geld auszugeben, andererseits, inspirierten manche solide bis gut Verdienende, nun vielleicht doch in Wohneigentum zu investieren – wo auch immer.

Die Speckgürtel erweitern sich

Bestätigt wird Simons durch seine Kollegin Carolin Wandzik vom gewos-Institut. „Der Peak der Zuwanderung in die Metropolen ist erreicht. Gewinner werden Mittelstädte mit guter Infrastruktur und ÖPNV-Anbindung an die Metropolen sowie ländliche Räume sein.“ Der bereits vor Corona sichtbare Trend zur Suburbanisierung werde sich verstärken. „Die Wohnwünsche ändern sich: mehr Fläche, Abwendung von urbanen Zentren und Eigentum im Grünen. Das öffentliche Wohnzimmer in den Städten ist geschrumpft im Lockdown.“ Bekommen Home Office oder Mobile Office eine größere Bedeutung, seien längere Pendeldistanzen weniger abschreckend – der Suchradius besonders für Familien um die Wirtschaftszentren erweitere sich.

Simons allerdings bezweifelt, dass ein solcher Trend von heute auf morgen am Markt sichtbar wird. „Keiner, der vor fünf Jahren in eine urbane Eigentumswohnung investiert hat, verkauft

sie jetzt, um in ein Einfamilienhaus aufs Land zu ziehen.“

Starke Zuwanderung nach Corona-Krise möglich

Grundsätzlich prognostiziert auch der Wirtschafts- und Immobilienweise Lars Feld, Direktor des Walter Eucken Instituts an der Universität Freiburg, im Herbstgutachten „stabile oder gar steigende Preise“ für Wohnimmobilien. Neben den für private Haushalte attraktiven niedrigen Zinsen „stellt der Wohnimmobilienmarkt für institutionelle Investoren weiterhin eine Alternative zu niedrig verzinsten, langfristigen Anleihen dar“. Der Professor für Wirtschaftspolitik und Ordnungsökonomik warnt davor, regulatorische Eingriffe umzusetzen, wie sie vor Corona geplant waren. Dazu zählt er das „Verbot gemäß dem Baulandmobilisierungsgesetz, Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln“. Auch „würde ein vollumfänglicher Mietstopp Investitionen in einer Situation bremsen, in der sie am dringendsten benötigt werden“. Feld verweist auf den lokal anhaltenden Nachfrageüberhang am Wohnungsmarkt sowie die konjunkturbelebende Wirkung des Wohnungsbaus.

Zudem rechnet er „bei erfolgreicher Überwindung der Gesundheits- und Wirtschaftskrise mittelfristig, wie in Folge der Finanzkrise, mit stärkerer Zuwanderung nach Deutschland. Eine vergleichsweise rasche Erholung der deutschen Wirtschaft ist denkbar, während andere Staaten der Euro-Zone einen sehr viel tieferen Einbruch aufzuholen haben.“

Mehr Büros in den Stadtteilen

Vor dieser Perspektive warnt Andreas Schulten, bulwiengesa, vor einem Abgang auf den Büroimmobilienmarkt. Allein in den letzten zehn Jahren seien 2 Mio. zusätzliche Büroarbeitsplätze entstanden. „Anders als in vorgegangenen Zyklen in den 1980er und 1990er Jahren fehlt ein wesentliches Element des Abschwungs auf dem Markt für Wirtschaftsimmobilien: das Überangebot. Wir haben niedrigste Leerstände und höchste Preise.“ In Hamburg etwa seien die Mieten im ersten Halbjahr noch gestiegen.

Aber es könne durchaus Veränderungen bei der Platzierung von Büros geben. „Stadtteilzentren sind die Gewinner der Krise.“ Schulten regt an, mehr Büros für eine bessere Durchmischung von Quartieren baurechtlich zuzulassen. „Generell muss man sich über Büros keine Sorgen machen. Ein bisschen wird sich verändern, aber weniger als in den letzten drei Jahren durch flexible work space. Das war wirklich eine Revolution.“



EINFACHES UND FAIRES GRUNDSTEUERMODELL FÜR HAMBURG

Die Novellierung der Grundsteuer zum 1. Januar 2025 soll in Hamburg nach einem Fläche-Lage-Modell erfolgen. Dabei werden Wohnimmobilien privilegiert und nach zwei Lagen entsprechend dem Mietenspiegel differenziert. Die Wohnungswirtschaft ist zufrieden.

Auch in Hamburg waren sehr lebhaft Diskussionen über die vom Bundesverfassungsgericht verfügte Novellierung der Grundsteuer geführt worden. Der rotgrüne Senat hatte sich zunächst vorsichtig, doch dann immer deutlicher vom Bundesmodell distanziert, das im Oktober 2019 im Bundestag beschlossen wurde. Dieses sieht die Integration einer relativ starken, sich an den Bodenrichtwerten orientierenden, wertabhängigen Komponente in die Berechnung vor, was letztlich zu einem erheblichen Aufwand bei der Erfassung und Bewertung aller Grundstücke führt sowie zu höheren Mieten und Preisen in ohnehin schon teuren Lagen der Städte.

Gute und normale Lagen

Das im September vorgestellte Hamburger Modell führt zur Bewertung der Grundstücke sogenannte Äquivalenzzahlen ein, die Kosten und Nutzen der nicht durch Beiträge, Gebühren oder andere Steuerarten abgedeckten kommunalen Infrastruktur beziffern. Diese Äquivalenzzahlen werden dann mit Grundstücks- sowie Gebäudeflächen multipliziert. Grundstücke sollen ab dem 1. Januar 2025 unabhängig von der Nutzung mit 0,02 ct/m² berechnet werden und Gebäudeflächen mit 0,4 €/m². Auf Wohnimmobilien gibt es grundsätzlich einen Abschlag von 50 %.

Die Wertkomponente erfolgt durch die Lagendifferenzierung nach guten und normalen Lagen, wie sie bereits seit Jahrzehnten mit dem Mietenspiegel erfolgt und zuletzt 2017 hamburgweit aktualisiert wurde. Gute Lagen fließen dabei mit Lagefaktor 1 in die Berechnung ein und normale Lagen mit Lagefaktor 0,75. Um Aufkommensneutralität in Hamburg zu erreichen, soll der Hebesatz von derzeit 540 % deutlich angehoben werden und könne durchaus auch über die in der Modellrechnung herangezogenen 1.000 % hinausgehen. So würde ein Mehrfamilienhaus mit 1.000 m² Grundstück und 1.500 m² Gebäudefläche in normaler Lage 4.650 Euro Grundsteuer jährlich kosten. Beispielrechnung: 1.000 m² Grundstück x 0,02 Euro = 20 Euro. 1.500 m² Gebäudefläche x 0,4 Euro = 600 Euro. 620 Euro x Lagefaktor 0,75 = 465 Euro x 1.000 % = 4.650 Euro.

Wohnungswirtschaft sehr zufrieden

Inzwischen hat Finanzsenator Andreas Dressel (SPD) das Modell im Bündnis für das Wohnen vorgestellt, wo es eine sehr positive Resonanz fand. Sönke Struck, Vorstandsvorsitzender des BFW Nord, erklärte, es sei „nicht nur eine einfache, sondern auch eine faire Lösung“. Und Andreas Breitner, Direktor des VNW, betonte: „Der Hamburger Weg ist klug, einfach und überzeugend.“ Das Gesetzgebungsverfahren startet im Herbst. Anfang 2021 soll das Gesetz in der Bürgerschaft beschlossen werden.

Auch in Schleswig-Holstein hat das Hamburger Modell so eingeschlagen, dass die im April verkündete Entscheidung der Jamaika-Koalition wieder revidiert wurde.

WEG-REFORM ERWEITERT RECHTE DES EINZELNEN EIGENTÜMERS

Der Bundestag hat die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes beschlossen. Danach können einzelne Eigentümer Modernisierungen verlangen – auf eigene Kosten. Und Wohneigentumsgemeinschaften können künftig die Rechte und Pflichten ihrer Verwalter selbst festlegen.

Nachdem sich die Koalitionen von SPD und CDU über strittige Punkte zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) geeinigt haben, hat der Bundestag die Novellierung am 9. September beschlossen. Im Bundesrat wird wohl am 9. Oktober dazu beraten.

Im Fokus der umfassendsten Novellierung des WEG seit Jahrzehnten stehen die erweiterten Rechte des einzelnen Eigentümers. Er hat künftig einen gesetzlich fixierten Anspruch auf definierte Modernisierungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum. Dazu gehört Barrierefreiheit, Installation einer La-

destation für E-Autos, Einbruchschutz oder Breitbandausbau. Solche individuellen Investitionen muss er allerdings selbst bezahlen.

Modernisierungstau vermeiden

Vor dem Hintergrund von verwahten Mehrfamilienhäusern mit Eigentumswohnungen, die in der Corona-Krise zu Hotspots wurden, ist die Passage zur Vermeidung von Modernisierungstaus wichtig. Eigentümer sollen künftig verpflichtet sein, Investitionen mitzufinanzieren, die das Gemeinschaftseigentum in einen Zustand versetzen, der bei vergleichbaren Objekten in der Umgebung üblich ist.

Eine weitere bedeutsame Veränderung ist die Option, dass jede Wohneigentümergeinschaft die Rechte und Pflichten ihres Verwalters künftig selbst festlegen kann. Ausführlich berichten wir, wenn das Gesetz im Bundesrat beschlossen wurde.



Die Ladestation für das E-Auto darf der einzelne Eigentümer einer WEG künftig einfordern – aber auch selbst bezahlen.

WIE KLINGEN PERFEKTE EIGENTUMSWOHNUNGEN?

Das Neubau-Projekt 75 Hz auf der Uhlenhorst ist fein auf die Wünsche anspruchsvoller Käufer abgestimmt: Beste Lage in Alsternähe, durchdachte Grundrisse, großzügige Balkone und Terrassen mit unverbaubarem Ausblick sowie eine hochwertige Ausstattung. Wenn dieses Angebot bei Ihnen eine Resonanz auslösen sollte, freut sich das Team der **ZK Grundinvest** auf Ihren Anruf!

040.999 99 77 00
75hz@zk-grundinvest.de
75hz.de



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 [zinshausteam-kenbo.de](https://www.zinshausteam-kenbo.de) an.