EIN QUADRATMETER SCHANZE SIND ZWEI QUADRATMETER HAMM. UND WIE MAN SONST IN HAMBURG RECHNET.

ANLAGEIMMOBILIEN IN HAMBURG
MARKTBERICHT 2021

ZINSHAUSTEAM KENBO
CHARTERED SURVEYORS

zinshausteam-kenbo.de

INDEX

ZINSHÄUSER

DER HAMBURGER ZINSHAUSMARKT 3

WOHNUNGSBAU IN HAMBURG 10

POLITISCHE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN WOHNUNGSMARKT 14

KOMMENTAR 20

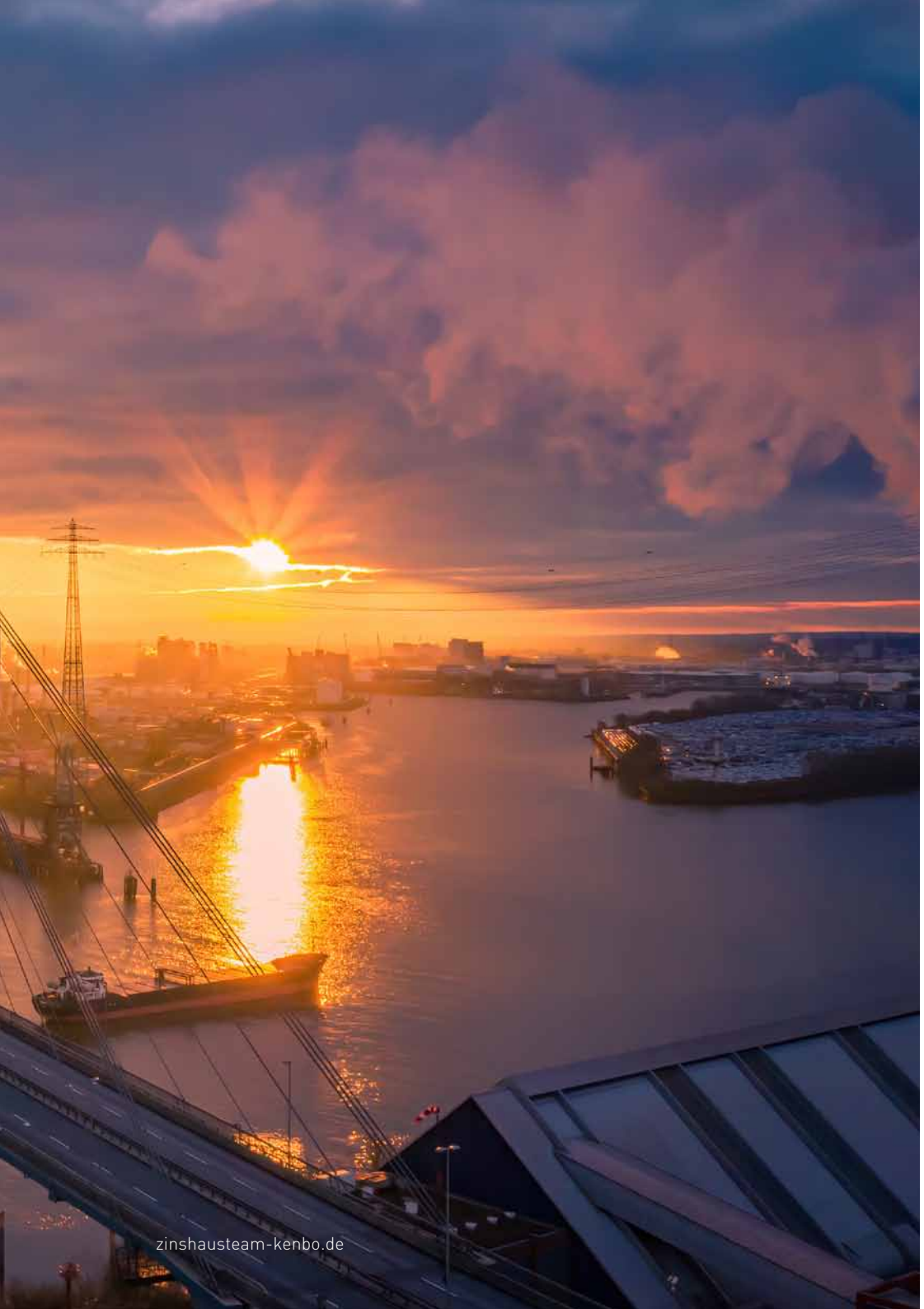
GEWERBE-INVESTMENT

GEWERBE-INVESTMENT IN HAMBURG 23

KOMMENTAR 30

Bildnachweis:
Matthias Arndt, lichtecht.de
Julia Kretschmer, @postcardsbylia
Matthias Plander, @hamburg_views
Marco Wittner
SIGNA/Chipperfield (Elbtower)
Arne Hoffmann/arnehoffmann.de (Teamfotos)





DER HAMBURGER ZINSHAUSMARKT

Das Corona-Jahr 2020 ist am Zinshausmarkt in Hamburg nicht spurlos vorübergegangen. Um jeweils ein Viertel gingen sowohl die Zahl der Transaktionen zurück – von 506 auf 382 – als auch der damit erzielte Geldumsatz – von 1,93 Mrd. Euro auf 1,45 Mrd. Euro. In diesen Zahlen des Gutachterausschusses spiegelt sich der von Mitte März bis in den Mai 2020 hinein eingefrorene Markt quantitativ.

Auf die Preise hatte die Pandemie keinen dämpfenden Einfluss. So blieb der durchschnittliche Preis je Transaktion mit 3,81 Mio. Euro quasi auf dem Niveau von 2019 (3,82 Mio. Euro). Der durchschnittliche Quadratmeterpreis stieg über alle Lagen im vergangenen Jahr um 2,9 % auf 3.840 Euro. Einen deutlichen Preissprung verzeichneten dabei die bevorzugten Lagen mit einem Plus von gut 22 % auf 7.739 €/m².

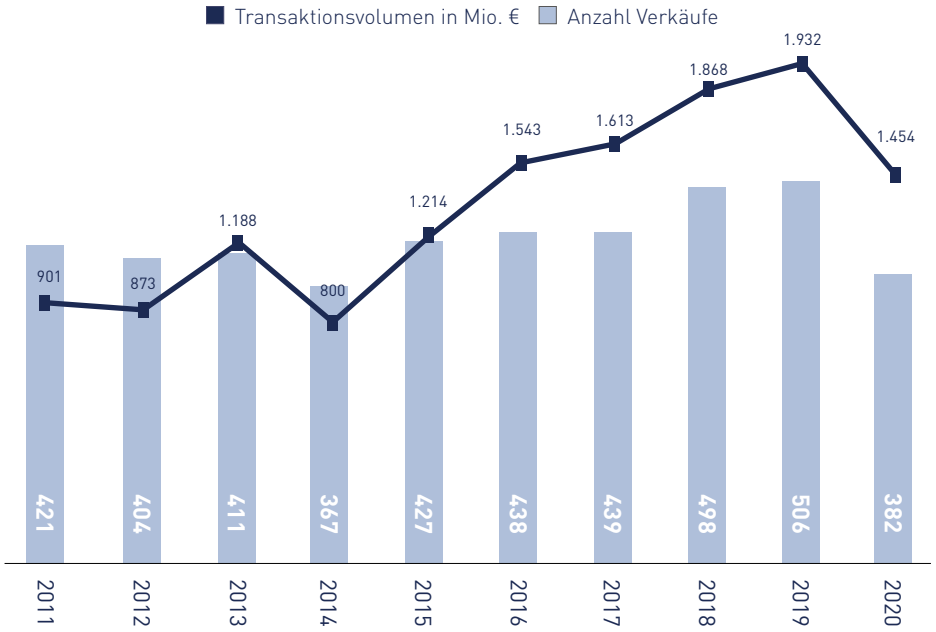
Aufgrund der in diesem Segment relativ geringen Transaktionszahlen ist hier die Volatilität höher – der Trend aber deutlich. In den letzten fünf Jahren kletterten die Quadratmeterpreise in den Toplagen um 78 %, während der Durchschnittspreis lediglich um 46 % stieg.

Den zweitstärksten Preisschub gab es im Corona-Jahr für die schlechten Lagen, die um 15 % auf einen Preis von 2.467 €/m² stiegen. Hier entwickelten sich die Preise in den letzten fünf Jahren zwar mäßig (+ 33 %), aber bei der Zehnjahres-Performance liegen die schlechten Lagen mit einem Zuwachs von 174 % deutlich vorn.

Beim Zehnjahres-Vergleich folgen die mittleren Lagen, die von 1.443 €/m² im Jahr 2011 um 143 % auf 3.499 €/m² im vergangenen Jahr zulegen konnten. Mit Blick auf 2019 gab es hier ein Plus von 7,9 %. Noch ein Plus gab es auch für die guten Lagen mit einem Preiszuwachs von 3,8 % auf 4.363 €/m². Einen deutlichen Preisrückgang weist die Statistik hingegen mit 14 % für die mäßigen Lagen aus. Nach einem Preissprung von 31 % von 2018 auf 2019 gab es nun einen Preisrückgang auf 2.718 €/m².



ENTWICKLUNG HAMBURGER ZINSHAUSMARKT 2011 – 2020

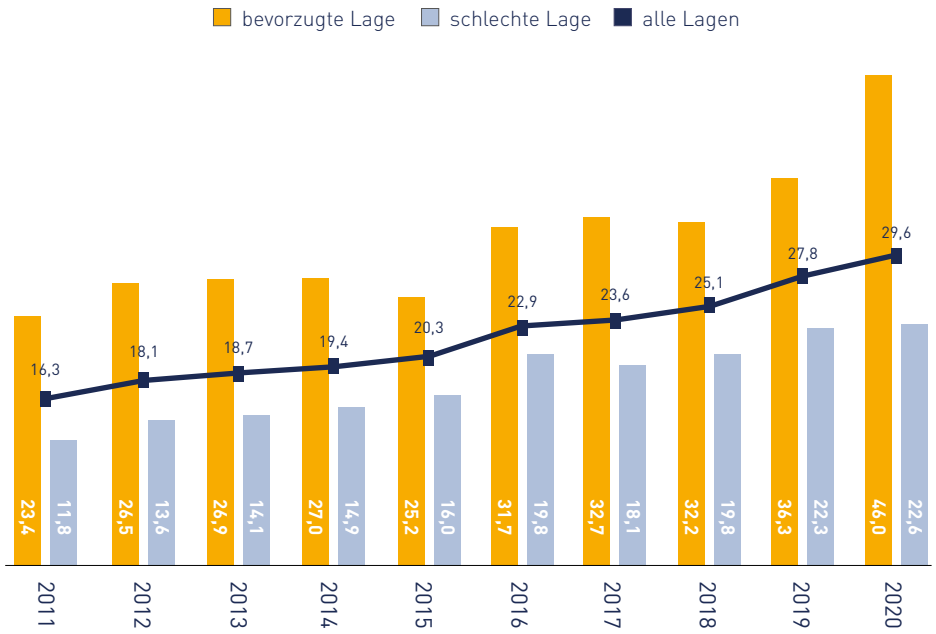


Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2021, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Die vom Gutachterausschuss erfasste Preisspanne reichte 2020 von 1.119 €/m² für eine Immobilie mit öffentlich geförderten Wohnungen in schlechter Lage bis zu 11.924 €/m² für ein Zinshaus aus der Gründerzeit in bevorzugter Lage und ohne bestehende Absicht, die Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln.

Im Trend bestätigt die Übersicht der Verkaufsfaktoren die der Quadratmeterpreise. Den größten Satz machten Zinshäuser in bevorzugter Lage, deren Verkaufsfaktor um 7,7 auf 46 Jahresnettokaltmieten kletterte. In Toplagen hat sich der Verkaufsfaktor damit binnen zehn Jahren verdoppelt. Das gilt sonst nur noch für Zinshäuser in schlechten Lagen, die 2020 im Mittel für die 22,6-fache Jahresnettokaltmiete verkauft wurden. 2011 mussten Investoren mit Faktor 11,8 rechnen. Immer noch beeindruckend für Marktteilnehmer ist, dass der durchschnittliche

VERKAUFSFAKTOREN BEVORZUGTE & SCHLECHTE LAGEN 2011 – 2020



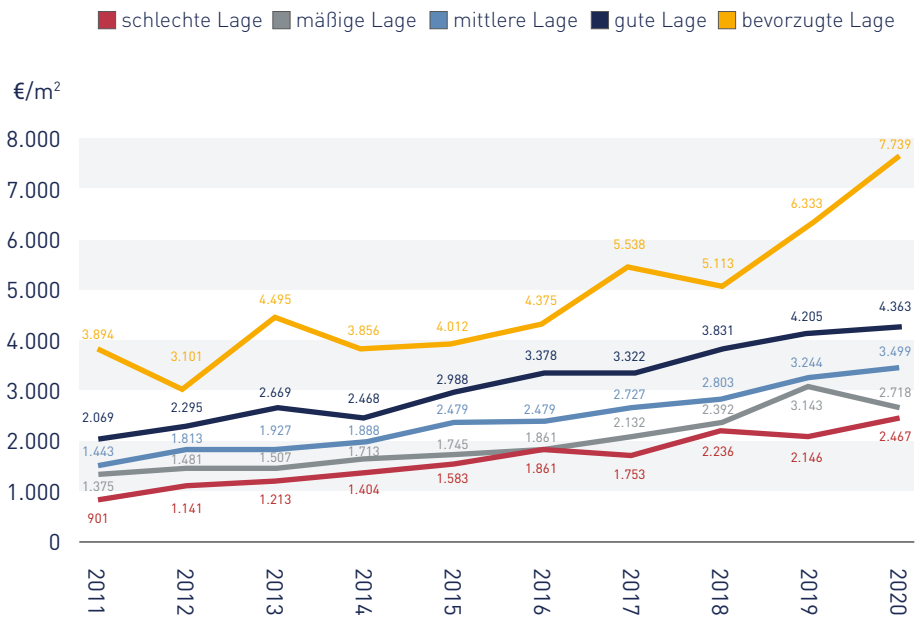
Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2021, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Verkaufsfaktor mit 29,6 nur noch knapp unter 30 liegt – ein Wert, den bevorzugte Lagen erst ab 2016 erreichten. Das Spektrum der Verkaufsfaktoren reicht von 10,5 für eine Immobilie in schwacher Lage bis 59,3 für ein Zinshaus in bevorzugter Lage. Beide Transaktionen betrafen Häuser aus der Gründerzeit.

Bezeichnenderweise lag 2020 im Stadtteilranking das edle Winterhude mit 17 Transaktionen vorn – gefolgt von Harburg (16) und Wandsbek (15). Mit Blick auf die letzten zehn Jahre gab es die meisten Transaktionen in Eimsbüttel (192), Harburg (185) und Winterhude (155). Überdurchschnittlich viele Verkäufe wurden im vergangenen Jahr mit 14 für Wilhelmsburg notiert – deutlich über dem Zehnjahres-Mittel von 8,2 Transaktionen. Auch Eidelstedt stand mit 12 Abschlüssen gegenüber 5 im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre hoch



QUADRATMETERPREISE ZINSHÄUSER 2011 – 2020



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2021, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

im Kurs. Deutlich unterdurchschnittlich wurde in Eimsbüttel verkauft – acht Kontrakte im Vergleich zu 20 im Zehnjahres-Mittel – oder auch Rahlstedt: 6 zu 13,8.

Eigentumswohnungen

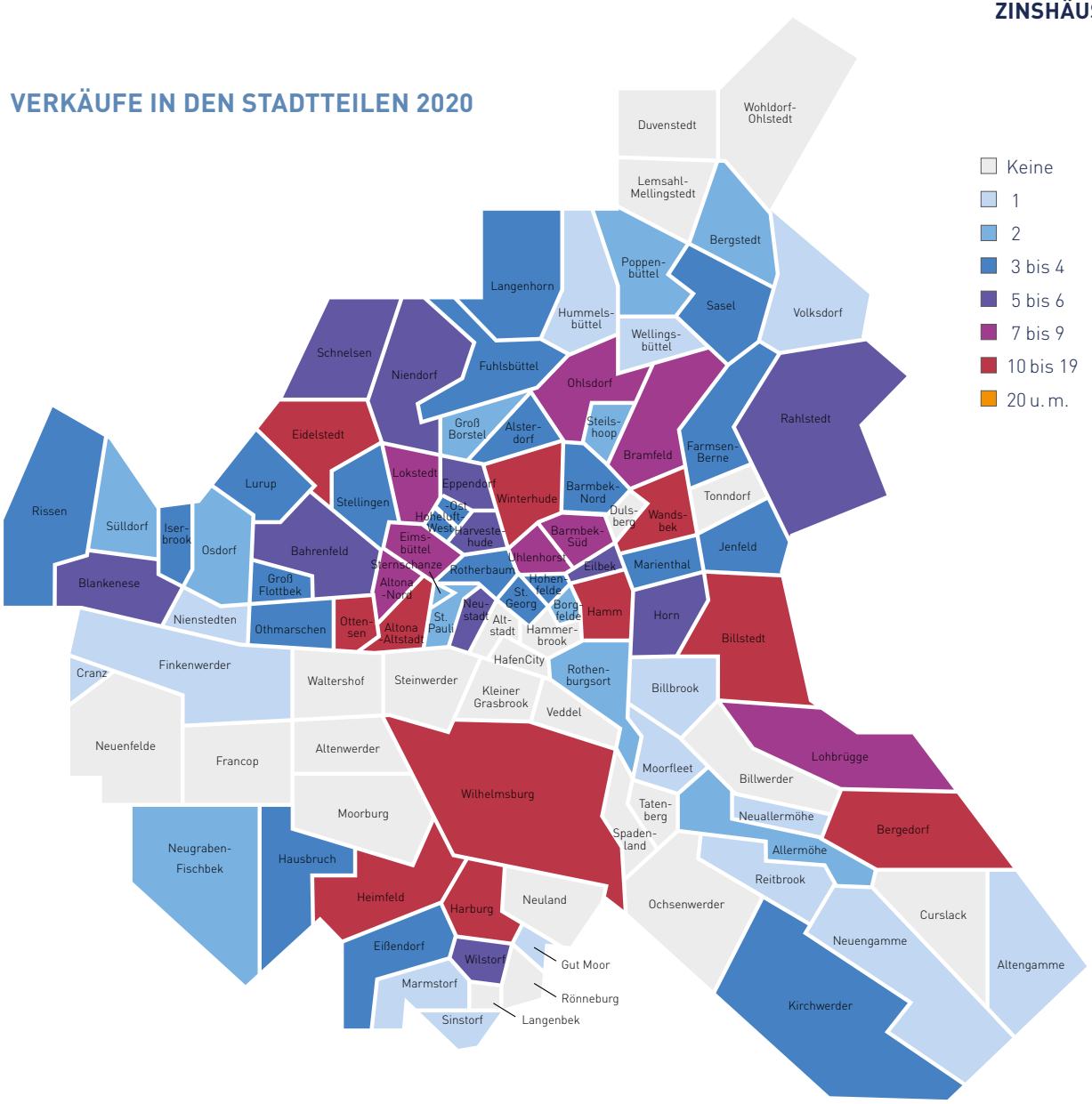
Abweichend vom Markt für Zinshäuser hat der Pandemieschock im Frühjahr 2020 kaum Spuren bei der Zahl der verkauften Eigentumswohnungen hinterlassen. Mit 6.195 Kaufverträgen gab es im vergangenen Jahr nur 2,3 % weniger Abschlüsse als 2019. Mit der niedrigsten Zahl an Transaktionen in den letzten zehn Jahren setzt sich damit allerdings der seit 2015 sichtbare Trend sinkender Verkaufszahlen fort.

Gegenläufig ist hingegen der Trend bei den Umsätzen. Mit 3,1 Mrd. Euro kletterte der Umsatz gegenüber 2019 um knapp 12 % – deutlich stärker, als das 5,2 %-Plus von 2018 auf 2019. Damit sind auch die Woh-

STADTTEIL-RANKING 2011 - 2020
ANZAHL VERKÄUFE

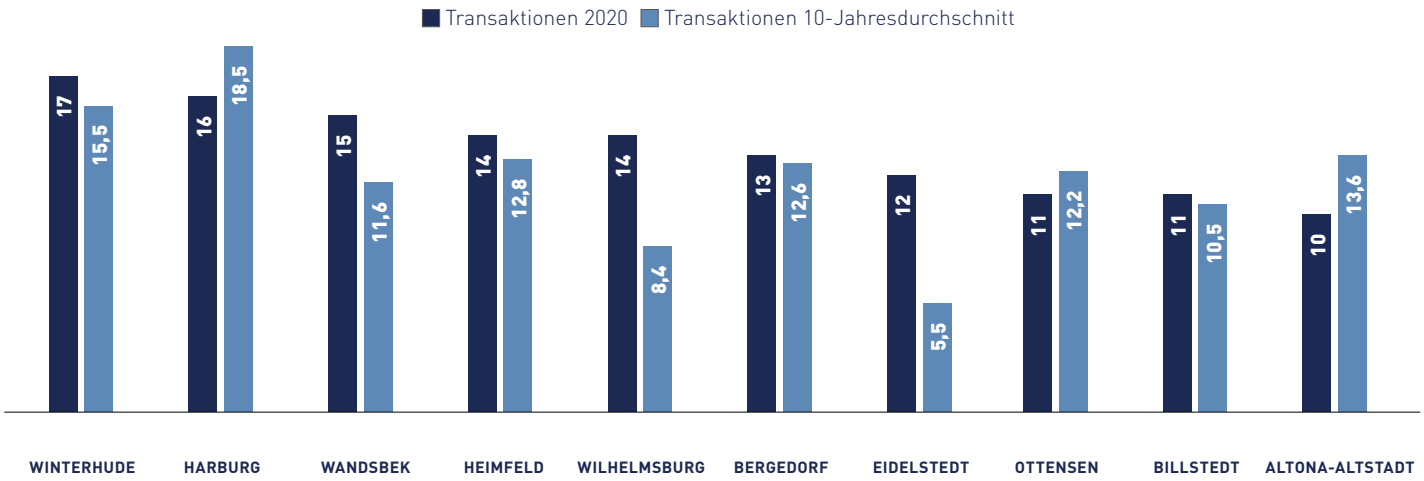
1	EIMSBÜTTEL	192
2	HARBURG	185
3	WINTERHUDE	155
4	ALTONA-ALTSTADT	136
5	RAHLSTEDT	132
6	HEIMFELD	128
7	BERGEDORF	126
8	OTTENSEN	122
9	WANDSBEK	116
10	BARMBEK-SÜD	107

VERKÄUFE IN DEN STADTTEILEN 2020



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2021, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

TRANSAKTIONEN MIT ZINSHÄUSERN IN DEN TOP-10-STADTTEILEN IM VERGLEICH ZUM 10-JAHRESDURCHSCHNITT 2011 - 2020



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2021, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

nungspreise deutlich gestiegen. Während der Gesamtkaufpreis je Wohnung um 11,3 % auf 513.000 Euro stieg, gab es beim Quadratmeterpreis ein Plus von 13,1 % auf 6.007 Euro für Bestands- und Neubauten. Mit Blick auf die letzten zehn Jahre hat sich der Quadratmeterpreis damit um 108 % verteuert.

Baugrundstücke Geschosswohnungsbau

Eine ähnliche Entwicklung vollzog sich bei Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau. Der mittlere Bodenrichtwert in Hamburg erreichte 2020 den bisherigen Höchstwert von 1.953 €/m² Wohnfläche – eine Verdopplung seit 2011. Den niedrigsten der 33.019 Hamburger Bodenrichtwerte gibt es mit 441 €/m² Wohnfläche in Wilhelmsburg, den höchsten mit 14.934 €/m² in Winterhude.

Im Ranking der Stadtteile mit den höchsten durchschnittlichen Bodenrichtwerten liegen die ersten sechs an Alster oder Elbe. Ganz vorn platziert ist die Alster mit Harvestehude (6.238 €/m² Wohnfläche) und Rotherbaum (5.604 €/m²), gefolgt von den Elbstadtteilen Nienstedten (4.397 €/m²) und Othmarschen (4.107 €/m²), dann – fast gleichauf – Uhlenhorst am Ostufer der Alster (4.096 €/m²) und Blankenese mit Elbblick (4.095 €/m²). Die vier höchsten einzelnen Bodenrichtwerte zwischen 12.000 und 15.000 €/m² finden sich in Stadtteilen in Alsternähe: Winterhude, Uhlenhorst, Rotherbaum und Harvestehude.

Analog zu den Wohnungspreisen haben sich auch die realisierten Grundstückspreise in den letzten zehn Jahren sehr dynamisch entwickelt. Kostete ein Baugrundstück je Quadratmeter Wohnfläche 2011 noch 851 Euro, waren es im vergangenen Jahr bereits 1.748 Euro. Einen ähnlichen Verlauf nimmt die Kurve der Preise berechnet auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Auch hier hat sich der Wert seit 2011 mit 1.691 €/m² nahezu verdoppelt.

Differenziert nach der Art der Wohnnutzung, erreichen Grundstücke zum Bau frei finanzierter Mietwohnungen 2020 mit 1.757 €/m² den höchsten Preis, gefolgt von Bauplätzen für Eigentumswohnungen (1.511 €/m²). 2019 lagen die Flächen für Eigentumswohnungen noch bei 1.851 €/m² und damit vor denen für Mietwohnungen (1.400 Euro €/m²). Für beide Wohnnutzungen gibt es jedoch in den vergangenen zehn Jahren einen kräftigen Preisschub: Die Grundstückspreise für Mietwohnungen haben sich seit 2011 etwa verdreifacht, die für Eigentumswohnungen verdoppelt. Bauplätze für öffentlich geförderte Wohnungen kosteten im vergangenen Jahr 1.238 €/m² – ein Plus von 160 % gegenüber 2011.

Dabei geht die Preisdynamik mit einer Verknappung in Zahl und Fläche der in 2020 gehandelten Grundstücke einher. 164 gehandelte Bauplätze für Geschosswohnungsbau sind der niedrigste Wert in den letzten zehn Jahren. Das gilt auch für die 267.000 m², die den Eigentümer wechselten. Der Durchschnittswert in den zehn Jahren von 2010 bis 2019 liegt bei 423.600 m².

PREISSPIEGEL FÜR BESTANDSOBJEKTE

LAGE	STADTTEILE	FAKTOR	PREIS €/m²	TREND
BEVORZUGT	Elbvororte, Harvestehude, Hoheluft-Ost, Hoheluft-West, Hohenfelde, Rotherbaum, Uhlenhorst, Winterhude	**35 - 49**-fache Jahresmiete	**4.900 - 9.000**	↗
GUT	Alstertal, Altona-Altstadt, Altona-Nord, Bahrenfeld, Barmbek-Nord, Barmbek-Süd, Eilbek, Eimsbüttel, Eppendorf, Groß Borstel, Lokstedt, Marienthal, Ottensen, St. Georg, St. Pauli, Sternschanze	**33 - 38**-fache Jahresmiete	**4.000 - 7.900**	↗
MITTEL	Bramfeld, Bergedorf, Fuhlsbüttel, Hamm, Harburg, Heimfeld, Horn, Iserbrook, Jenfeld, Langenhorn, Lurup, Moorfleet, Niendorf, Rahlstedt, Schnelsen, Wandsbek	**27 - 31**-fache Jahresmiete	**3.300 - 4.500**	↗
MÄSSIG	Billstedt, Eidelstedt, Eißendorf, Lohbrügge, Tonndorf, Wilhelmsburg	**24 - 29**-fache Jahresmiete	**2.900 - 3.400**	↗
SCHLECHT	Moorfleet, Neuenfelde, Neugraben-Fischbek, Oberbillwerder, Veddel	**21 - 28**-fache Jahresmiete	**2.200 - 3.200**	↗
METROPOLREGION	Ahrensburg, Buchholz, Buxtehude, Glinde, Großhansdorf, Halstenbek, Lübeck, Kiel, Neumünster, Norderstedt, Pinneberg, Quickborn, Reinbek, Seevetal, Siek, Wedel	**22 - 29**-fache Jahresmiete	**2.400 - 3.900**	↗

Quelle: Zinshausteam & Kenbo



WOHNUNGSBAU IN HAMBURG

Einschränkungen durch die Pandemie
Die Immobilienwirtschaft zählt sicherlich nicht zu den großen Verlierern der Corona-Pandemie. Zuletzt im Mai 2021 bestätigten die Immobilienverbände BFW Nord, Grundeigentümerverband Hamburg, IVD Nord sowie der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), dass coronabedingte Mietausfälle bei weniger als einem Prozent der in die Untersuchung einbezogenen 480.000 Wohnungen vorkommen.

Trotzdem kommt es von der Planung bis zur Realisierung zu erheblichen Beeinträchtigungen. Bei einer Befragung im Spätherbst 2020 gaben je 35 % der BFW-Mitglieder an, Verzögerungen bei der Planrechtschaffung zu erleben oder länger auf Baugenehmigungen warten zu müssen. 48 % erklärten, weniger Baugenehmigungen erhalten zu haben, als für 2020 geplant. Drei Viertel mussten bereits Baubeginne verschieben und 57 % erwarteten, auch 2021 Bauvorhaben nicht pünktlich starten zu können. Im Trend ähnliche Ergebnisse gab es bei einer parallelen Befragung von VNW-Unternehmen.

Zu weiteren Beeinträchtigungen führen inzwischen Lieferengpässe für bestimmte Baumaterialien bei gleichzeitig stark steigenden Preisen. Zwischen September 2020 und Mai 2021 haben sich nach Aussage des Instituts ARGE Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen die Preise für Holzdämmstoffe, Latten- oder Schalholz verdoppelt, Bitumen hat um 45 % zugelegt, Baustahl um 35%.

Einschränkungen bei der Realisierung von Baugenehmigungen ergeben sich zudem durch verschärfte Finanzierungsbedingungen. 87 % der BFW-Mitglieder erwarteten bei der Projektfinanzierung schlechtere Konditionen oder hatten damit bereits Erfahrung gemacht. Schwierigkeiten ergäben sich durch längere Bearbeitungsfristen (40 %), höhere Anforderungen an die Sicherheiten (30 %) bis hin zur

Stornierung von Kreditzusagen (27 %). Vor diesem Hintergrund haben die Immobilienverbände bereits darauf hingewiesen, dass sie von den Baugenehmigungen über die Baustarts bis hin zu den Fertigstellungen Abstriche an den ursprünglichen Zielstellungen erwarten.

Baukostenstudie

Eingeflossen sind die coronabedingten Einschränkungen und Verteuerungen beim Wohnungsbau in das Anfang März vorgestellte Update der 2016 erstmals erstellten Hamburger Baukostenstudie. Nach der im Auftrag der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) durch die ARGE Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen erstellten Analyse haben sich die Erstellungskosten seit 2016 im Median um 17,6 % auf 3.987 €/m² Wohnfläche verteuert.

Auffällig ist, dass die Herstellungskosten (Kostengruppen 200 bis 700 sowie teilweise 810 bis 890 gemäß DIN 276) seit 2016 um 14,9 % auf 3.134 €/m² Wohnfläche stiegen, die Grundstückskosten jedoch mit 28,6 % auf 854 €/m² Wohnfläche doppelt so stark kletterten. Die Lebenshaltungskosten stiegen in diesen fünf Jahren um nur 5,5 %.

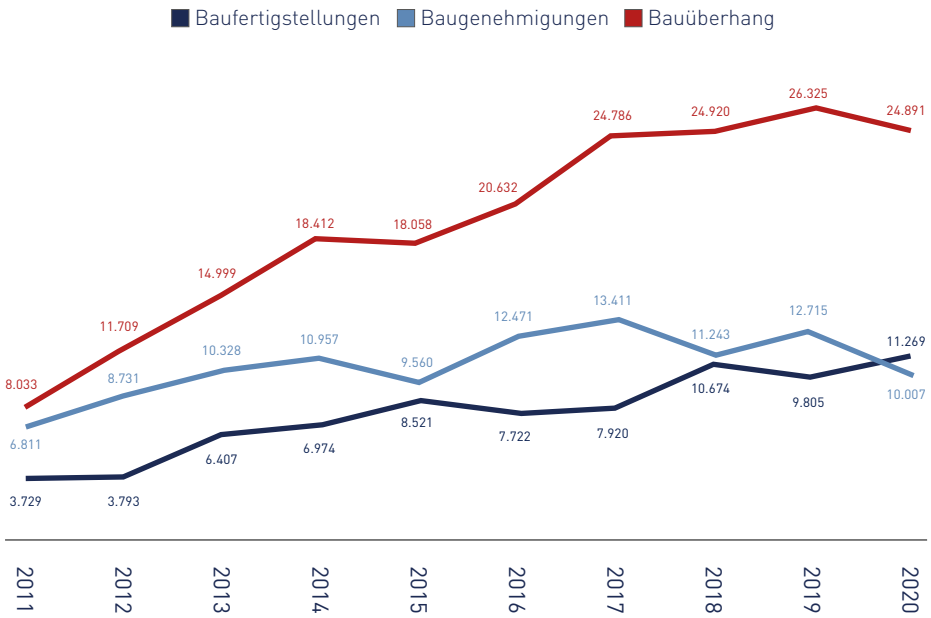
Für das laufende Jahr erwartet die Arge einen weiteren Zuwachs der Baukosten um 4,2 % auf 3.265 €/m² Wohnfläche, während die Grundstückskosten mit einem Plus von 8,1 % auf 923 €/m² Wohnfläche erneut doppelt so stark steigen sollen. In der Summe erreichen die Gestehungskosten 4.188 €/m² – ein Zuwachs von 5 %.

Baugenehmigungen und Fertigstellungen

Vor diesem Hintergrund sind die erreichten Zahlen für Baugenehmigungen und -fertigstellungen für das Jahr 2020 sehr respektabel. Mit 10.007 erreichten die Bezirke gerade so das im Bündnis für das Wohnen 2016 vereinbarte Ziel von jährlich 10.000 Baugenehmigungen. Das 2020er Ergebnis liegt deutlich unter dem Fünfjahresdurchschnitt von 2015-2019 mit 11.880 Baugenehmigungen.

Das beste Ergebnis seit 1974 hingegen gab es im vergangenen Jahr bei den Fertigstellungen. 11.269 Wohneinheiten wurden 2020 übergeben – 14,9 % mehr als 2019. Homeoffice gab es auf dem Bau nicht und – abgesehen von temporären Einreisebeschränkungen für Bauarbeiter aus Osteuropa – nur in Ausnahmefällen Stillstand auf den Baustellen. Damit hat sich seit 2011 die Zahl der jährlichen Fertigstellungen verdreifacht. Die Zahl der realisierten Geschosswohnungen jedoch hat sich mit 9.384 nahezu verfünffacht – das sind 87,5 % der 2020 in neuen Wohngebäuden errichteten 10.736 Wohneinheiten. Der Anteil von Eigentumswohnungen lag in neu errichteten Immobilien bei einem Viertel, der von öffentlich geförderten Wohnungen bei einem Drittel. Parallel wurden seit dem Beginn der Wohnungsoffensive 2011 exakt 106.234 Wohneinheiten genehmigt. Mit den 1.633 Baugenehmigungen aus dem ersten Quartal 2021 – knapp 20 % weniger als im ersten Quartal 2020 – sind es fast 108.000. Fertiggestellt wurden davon bis Ende letzten Jahres 76.814. Erstmals in den vergangenen zehn Jahren schrumpfte der Bauüberhang deutlich: um 1.434 Wohneinheiten auf 24.891 – immer noch deutlich mehr als zwei aktuelle Jahresproduktionen im Hamburger Wohnungsbau.

BAUGENEHMIGUNGEN UND -FERTIGSTELLUNGEN 2011 – 2020



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2021, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Öffentlich geförderte Wohnungen

Immerhin gut 28 % der 2011 bis 2020 fertiggestellten Wohneinheiten sind öffentlich geförderte Wohnungen: 21.752. Bewilligt wurden in dieser Zeit 27.446 Sozialwohnungen – ein Anteil von knapp 26 % an



den Baugenehmigungen für diese Frist. Allerdings hinterließ die Pandemie auch in diesem Wohnsegment ihre Spuren. Wurden 2019 noch 3.551 öffentlich geförderte Wohnungen durch die IFB Investitions- und Förderbank Hamburg bewilligt, sank die Zahl der Bewilligungen 2020 auf 2.643 – gut ein Viertel weniger und seit 2014 erstmals unter 3.000. Bei der Vorstellung der Zahlen im Januar 2021 erklärte Stadtentwicklungssenatorin Dorothee Stapelfeldt (SPD), die Investoren hätten ab Mitte des Jahres rund 500 Anträge zurückgezogen. Für 2021 rechne sie mit einem Nachholeffekt.

Nach 3.717 Fertigstellungen im Jahr 2019 wurden im vergangenen Jahr 3.472 öffentlich geförderte Wohnungen an ihre Nutzer übergeben – ein Minus von 6,6 %.

Zum 1. Januar 2021 erhöhte sich die Mindestbindungsdauer für geförderte Wohnungen von 20 auf 30 Jahre. Die Anfangsmiete für Wohnungen des 1. Förderwegs steigt 2021 um 10 Cent auf 6,80 €/m² und für Wohnungen des 2. Förderwegs um 10 Cent auf 8,90 €/m². Zum Jahresbeginn 2022 steigen die Anfangsmieten jeweils um weitere 10 ct/m².

Eine Reaktion seitens der Politik auf die Dynamik bei den Grundstückskosten (s.o. „Baukostenstudie") ist die Erhöhung der Bemessungsgrundlage für Förderdarlehen beim Kauf von Grundstücken zum 1. Januar 2021 von 1.280 €/m² Wohnfläche auf 1.565 €/m² Wohnfläche.

Mieten

In Studien und Analysen wird der Hamburger Wohnungsbaupolitik im Kontext mit dem seit 2011 bestehenden Bündnis für das Wohnen in Hamburg bescheinigt, durch den gesteigerten Wohnungsbau die Mieten nachhaltiger gedämpft zu haben als andere Städte – zuletzt durch eine Studie des Hamburger Instituts F+ B Forschung und Beratung im Auftrag des Immobilienverbands ZIA Zentraler Immobilienausschuss. So ist nach Zahlen des Instituts empirica die Neuvertragsmiete für eine Standardwohnung in Hamburg – zehn Jahre alt, 75 m², mittlere Ausstattung – seit 2011 nur um 8,9 % auf 10,60 €/m² im ersten Quartal 2021 gestiegen. Insbesondere in den letzten fünf Jahren verlangsamte sich das Tempo noch deutlich. Um nur 2,8 % stiegen seit 2016 die aus öffentlich inserierten Angeboten destillierten Neuvermietungsmieten. Auch der zuletzt 2019 veröffentlichte Mietenspiegel – der im Herbst 2021 aktualisiert wird – bestätigt eine Steigerung der Mieten in Hamburg unterhalb der allgemeinen Preissteigerung.

Preisdämpfend in Hamburg wirken zudem die rund 300.000 Mietwohnungen in kommunaler oder genossenschaftlicher Hand sowie im Besitz von Stiftungen, deren

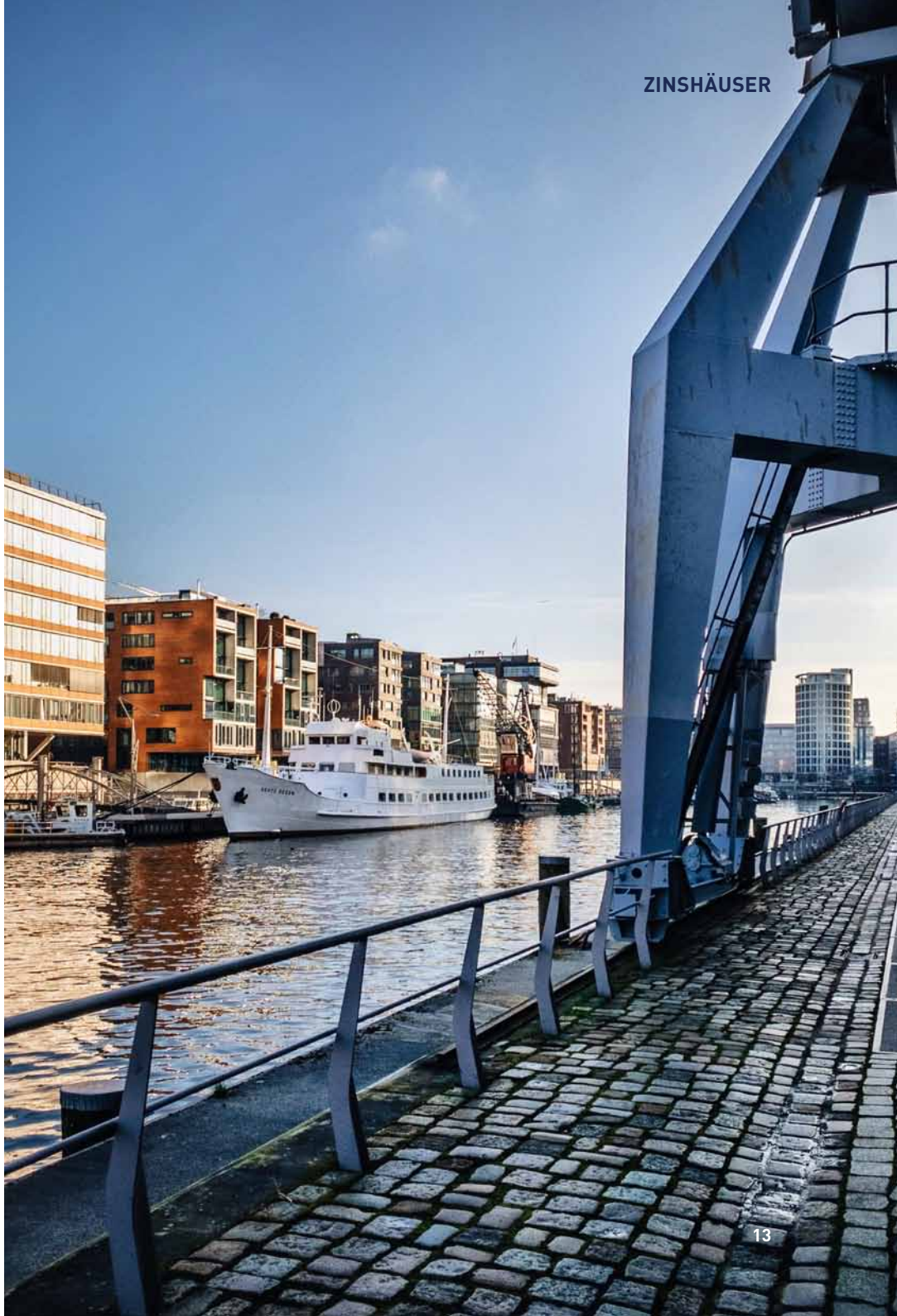
Vergabe selten über öffentliche Portale, sondern über interne Wartelisten erfolgt. So stieg die Miete der im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) organisierten Unternehmen von 2016 bis 2020 um 9,6 % auf moderate 6,95 €/m² – und liegt damit nur knapp über der Eingangsmiete des 1. Förderwegs.

Bevölkerungsentwicklung

Die mietdämpfende Wirkung des weiterhin auf relativ hohem Niveau laufenden Wohnungsbaus wird durch das zurückgehende Einwohnerwachstum Hamburgs noch verstärkt. In den Jahren 2011 bis 2014 wuchs die Stadt Hamburg jährlich um etwa 12.000 bis 16.000 Menschen. In Folge der Flüchtlingsbewegung erhöhte sich das Einwohnerwachstum 2015 bis 2017 auf jeweils über 20.000 Menschen jährlich. Seitdem hat sich der Zuzug deutlich beruhigt. Um gut 6.000 Einwohner wuchs Hamburg 2019, um 5.225 im vergangenen Jahr.

Trotzdem: Seit 2011 ist Hamburg um gut 146.000 Einwohner gewachsen. Bei 77.000 fertiggestellten Wohnungen liegt das Verhältnis zwischen neuen Wohnungen und zusätzlichen Einwohnern bei 1,9 – das entspricht etwa der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Hamburg.

Gebremst wird das Einwohnerwachstum durch die Schließung der europäischen Grenzen für Flüchtende sowie seit 2020 durch die Reisebeschränkungen in Folge der Corona-Pandemie. Bereits seit Langem verliert Hamburg mehr Einwohner an das Umland, als es dazugewinnt. Ob diese Suburbanisierung durch eine verstärkte Nutzung des Homeoffice an Fahrt gewinnt, muss nun beobachtet werden.





POLITISCHE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN WOHNUNGSMARKT

HAMBURG

Grundsteuerkonzept

Weitgehend gute Noten hat der rot-grüne Senat von der Wohnungswirtschaft für sein Grundsteuerkonzept bekommen, das zuletzt Ende März differenziert wurde. Hamburg distanziert sich vom Bundesmodell, das die Bodenwerte und ihre Entwicklung stärker einbezieht. In Hamburg soll ab dem 1. Januar 2025 lediglich nach der Lage unterschieden werden. Grundlage ist das für den Mietenspiegel zuletzt 2018 aktualisierte Wohnlagenverzeichnis. Danach sind 15.381 Hamburger Straßen als normale und 7.782 als gute Lage ausgewiesen.

Der Grundsteuerwert wird mittels Äquivalenzzahlen errechnet: 4 ct/m² für Grund und Boden, 50 ct/m² für Gebäudeflächen. Wohngrundstücken wird ein Rabatt von 30 % eingeräumt. Abschläge gibt es mit je 25 % zudem für Wohnungen in normaler Lage (gegenüber solchen in guter Lage), für Denkmale und öffentlich geförderte Wohnungen. Die Abschläge werden in dieser Reihenfolge jeweils vom Restbetrag abgezogen, sodass für ein denkmalgeschütztes Wohnobjekt mit geförderten Wohnungen in normaler Lage nur 29,5 % des Grundsteuerbetrags zu zahlen sind.

Die Grundsteuer soll aufkommensneutral bleiben. Bis zum Vorliegen aller Daten wird zunächst von einem Hebesatz von 1.000 % ausgegangen – ein Annäherungswert. Für 2025 prognostiziert die Steuerschätzung ein Grundsteueraufkommen von 500 Mio. Euro. Die Hauptfeststellung der 415.000 Grundstücke, davon 356.000 Wohnliegenschaften, soll zwischen dem 1. Januar 2022 und dem 1. Juli 2022 erfolgen. Dafür müssen die Steuerpflichtigen lediglich fünf Angaben machen: Name, Steuer-ID, Adresse, Grundstücksgröße und Wohnfläche.

Die Wohnungswirtschaft in Gänze lobt das unbürokratische Verfahren und die Orien-

tierung an der vorhandenen, akzeptierten Lagedifferenzierung. Vom BFW Nord hingegen kommt Kritik an der zusätzlichen Privilegierung der Genossenschaften, die aus dem Bundesgesetz übernommen worden sei.

Dieses Thema ist einer der Diskussionspunkte in den Verhandlungen zur Neuauflage für das Bündnis für das Wohnen – „und das Klima", wie es künftig heißen wird –, die auch ein Jahr nach Bildung des rot-grünen Senats noch nicht abgeschlossen sind.

Erbbaurecht

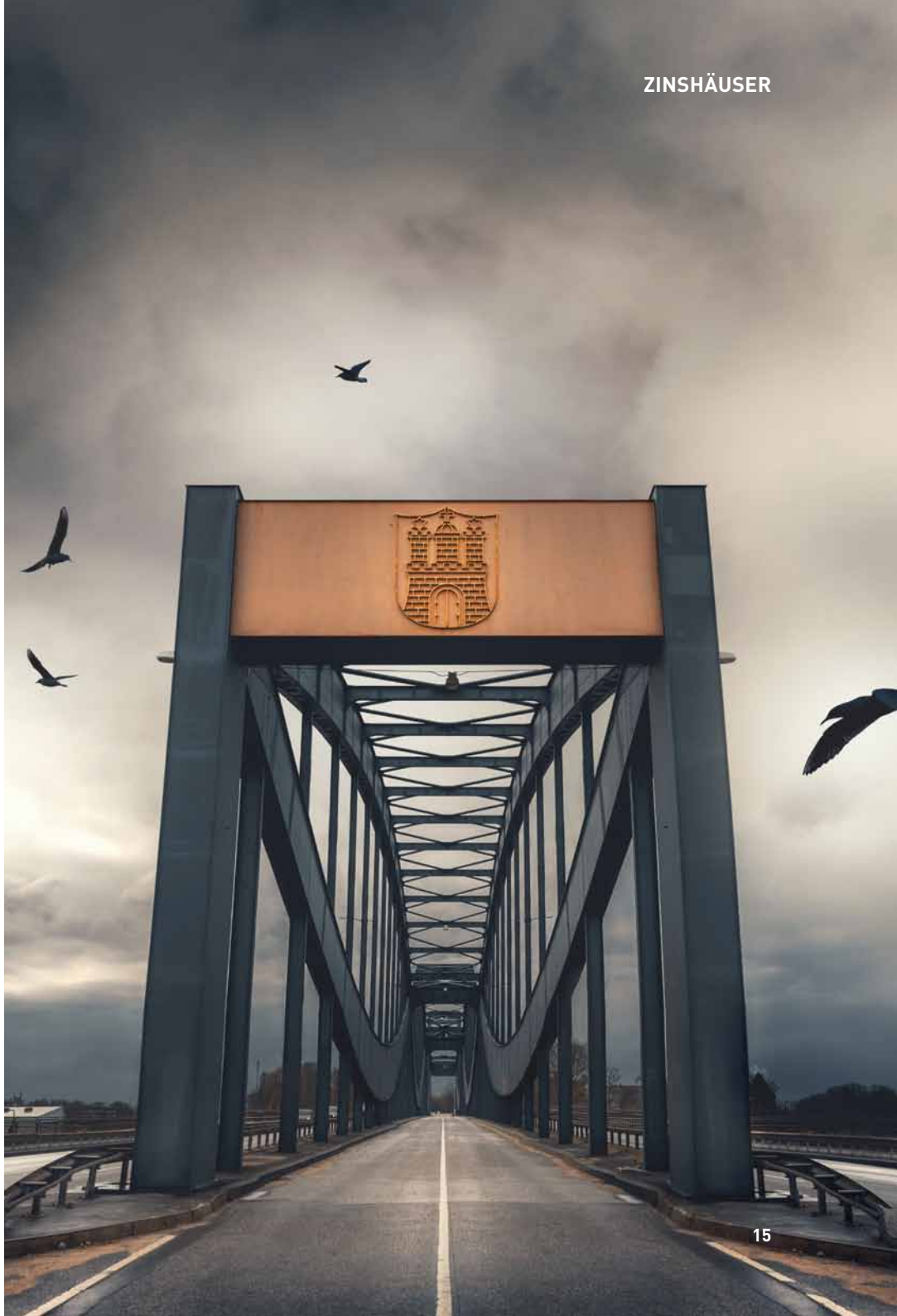
Der in den Bündnis-Verhandlungen am lebhaftesten diskutierte Punkt ist jedoch die Auseinandersetzung um die weitgehende Vergabe städtischer Grundstücke im Erbbaurecht. Zwar wurden seitens des Senats die Rahmenbedingungen für das Erbbaurecht bereits zum 1. Januar 2020 modernisiert. So wurde die Erbpacht von 2,1 % auf 1,5 % des bei Vertragsabschluss aktuellen Bodenwertes gesenkt. Dabei haben die Erbbaurechtsnehmer die Wahl, ein Einmalentgelt am Anfang oder einen laufenden Erbbauzins zu entrichten. Das Einmalentgelt beträgt 75 % des Verkehrswertes des Grundstücks.

Zudem werden die Eigentümer bei Rückgabe des Grundstücks nach Auslaufen des Erbbaurechts – der sogenannte „Heimfall" – künftig mit 100 % des Verkehrswerts der Immobilien entschädigt statt mit 66 %. Auch wird die Beleihbarkeit durch Rangrücktritt der Erbbauzinsreallast hinter die Grundschulden der finanzierenden Banken verbessert.

Doch alle Wohnungsverbände erwarten weiterhin Nachteile bei der Finanzierung. So rechnete der VNW vor, dass Banken bei Erbpachtgrundstücken 40 % statt 20 % Eigenkapitalanteil verlangen und sich damit die Zahl der finanzierbaren Wohnungen halbiere.

Bezirke

Ebenfalls seit 2011 besteht ein „Vertrag für Hamburg" zwischen dem Senat und den sieben Bezirken. Hier verpflichten sich die Bezirke, jährlich eine festgelegte Zahl von Baugenehmigungen auszustellen – seit 2016 in der Summe 10.000 für ganz Hamburg. In den Verhandlungen für das „Bündnis für das Wohnen und das Klima" fordern die Wohnungsverbände von den Bezirken, die Baugenehmigungen weniger mit kostenintensiven Auflagen zu verknüpfen – etwa mit der Renaturierung eines Baches, den Kosten für eine Ampel oder 50 % öffentlich geförderten Wohnungsbau. Die Möglichkeit, den bisherigen Hamburger Drittelmix zugunsten eines bis zu 50%igen Anteils an geförderten Wohnungen zu variieren, ist Teil des im Juni 2020 beschlossenen Koalitionsvertrages zwi-





SOZIALE ERHALTUNGSVERORDNUNGEN IN HAMBURG

BEREITS GÜLTIG:
Altona-Altstadt (2014)
Altona-Nord (2019)
Bahrenfeld-Süd (2016)
Barmbek-Nord (2020)
Barmbek-Süd (2020)
Eilbek (2020)
Eimsbüttel-Nord/ Hoheluft-West/ Stellingen-Süd (2018)
Eimsbüttel-Süd (2014)
Jarrestadt (2020)
Nördliche Neustadt/Venusberg (2018)
Ottensen (2016)
Ottensen Osterkirchenviertel (2013)
St. Georg (2012)
St. Pauli (2012)
Sternschanze (2013)
Südliche Neustadt (1995)

schen SPD und den Grünen. Da die Bezirke seit der Bezirksverwaltungsreform von 2006 die Planungshoheit in puncto Bauen haben und in unterschiedlichen Parteikonstellationen regiert werden, variiert auch das Handling bei Auflagen.

Soziale Erhaltungsverordnung

Die Soziale Erhaltungsverordnung – also ein Milieuschutz – gilt in Hamburg aktuell auf einer Fläche von 1.873 ha mit 316.800 Bewohnern. Allein im vergangenen Jahr trat die Soziale Erhaltungsverordnung in Eilbek (30.1.2020), Barmbek-Nord und -Süd sowie Jarrestadt (alle Dezember 2020) in Kraft – in Summe ein Gebiet mit 773 ha und 105.700 Einwohnern.

Ziel der Sozialen Erhaltungsverordnung ist die Verhinderung der Verdrängung der Wohnbevölkerung. Dazu werden Abriss-, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen genehmigungspflichtig, die den Wohnwert steigern und zu Mieterhöhungen führen können.

Vorkaufsrecht

Die Stadt Hamburg nutzt in Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung zudem ihr Vorkaufsrecht bei Verkäufen, hinter denen die Stadt eine spekulative Absicht erkennt. Im vergangenen Jahr stimmte die Kommission für Bodenordnung (KfB), die über die Grundstücksgeschäfte der Stadt entscheidet, in 20 Fällen – darunter 18 im Bezirk Altona – der Ausübung von Vorkaufsrechten im Wert von 54,5 Mio. Euro zu. In 5 dieser Fälle erlaubte die KfB nur einen preislimitierten Ankauf, da der vereinbarte Kaufpreis erheblich über dem Verkehrswert lag, der durch ein Gutachten ermittelt wurde.

Bei 10 Verträgen einigte sich die Verwaltung mit den Käufern auf eine Abwendungsvereinbarung, mit der sich der Investor zur Erfüllung der Ziele der Sozialen Erhaltungsverordnung verpflichtet. In einer Transaktion mit limitiertem Preis zog sich der Verkäufer aus dem Geschäft zurück. In 9 Fällen mit 89 Wohneinheiten und einem Finanzvolumen von 19,5 Mio. Euro wurde das Vorkaufsrecht umgesetzt – für 220.000 Euro je Wohnung.

Im Mai hatten Stadtentwicklungssenatorin Dorothee Stapelfeldt (SPD), Finanzsenator Andreas Dressel (SPD) sowie Kay Gätgens (SPD), Leiter des Bezirksamtes Eimsbüttel, öffentlich vor spekulativen Angeboten bei einer Zwangsversteigerung im Sozialen Erhaltungsgebiet Eimsbüttel-Süd gewarnt. Bei Zwangsversteigerungen greift das Vorkaufsrecht der Stadt nicht. Die Stadt werde „die Einhaltung der rechtlichen Vorgaben streng kontrollieren, um sicherzustellen, dass nach der Zwangsversteigerung bezahlbarer Wohnraum auf dem Grundstück Kleiner Schäferkamp a-f erhalten bleibt. … Darüber hinaus wird der Senat zügig nach Inkrafttreten des

beschlossenen Baulandmobilisierungsgesetzes eine Verordnung erlassen, die die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen hamburgweit genehmigungspflichtig macht."

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Mit diesem Passus verweist der Senat auf das im Mai vom Bundestag beschlossene Baulandmobilisierungsgesetz. Bisher ist nur in Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen genehmigungspflichtig. Das Baulandmobilisierungsgesetz erlaubt den Landesregierungen, Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt festzulegen, in denen die Umwandlung der Genehmigung bedarf (Weiteres s.u. „Baulandmobilisierungsgesetz").

BUND

Mietendeckel

Nach einer am 15. April veröffentlichten Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts verstößt der Berliner Mietendeckel gegen das Grundgesetz. Da der Bundesgesetzgeber das Mietpreisrecht in den §§ 556 bis 561 BGB abschließend geregelt habe, gebe es für das Land Berlin keine Gesetzgebungskompetenz für eigene Regelungen zur Miethöhe. Das Verfassungsgericht wies darauf hin, dass Regelungen zur Miethöhe für frei finanzierten Wohnraum in die konkurrierende Gesetzgebungszuständigkeit fallen. Damit sind Bundesländer nur zur Gesetzgebung befugt, wenn der Bund von seiner Gesetzgebungskompetenz keinen abschließenden Gebrauch gemacht hat. Das sei jedoch etwa durch die Mietpreisbremse erfolgt.

Baulandmobilisierungsgesetz

Am 7. Mai wurde das sogenannte Baulandmobilisierungsgesetz im Bundestag verabschiedet. Das umfangreiche Gesetzeswerk gründet auf der neunmonatigen Arbeit der Baulandkommission, die im Juli 2019 ihre Empfehlungen vorlegte – darunter Punkte, wie die Einschränkung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen oder die Stärkung des kommunalen Vorkaufsrechts, die nicht unmittelbar der Mobilisierung von Bauland zuzuordnen sind.

Sektoraler Bebauungsplan

Im sogenannten unbeplanten Innenbereich von Städten haben Eigentümer grundsätzlich einen Anspruch auf eine Baugenehmigung, sofern sich das Bauvorhaben städtebaulich integriert. Damit in diesen Innenstadtlagen nicht nur hochpreisiger Wohnungsbau entsteht, können Kommunen mittels des neuen „sektoralen Bebauungsplan Wohnraumversorgung" Festsetzungen treffen – etwa zum Bau geförderten Wohnraums. Die Regelung ist zunächst bis zum 31. Dezember 2024 befristet.



Kommunales Vorkaufsrecht

Im Baugesetzbuch wird nun klargestellt, dass die Deckung des Wohnbedarfs in einer Gemeinde zu den Gründen des Allgemeinwohls gehört, die die Ausübung des Vorkaufsrechts einer Kommune rechtfertigen. Erweitert wird das Vorkaufsrecht nun auf geringfügig oder zu erkennbar vorläufigen Zwecken bebaute Grundstücke – insbesondere bei angespanntem Wohnungsmarkt. Ein besonderes Vorkaufsrecht ist in Zukunft gegeben, wenn städtebauliche oder bauliche Missstände vorliegen, etwa bei sogenannten „Schrottimmobilien". Dabei können die Gemeinden die Grundstücke grundsätzlich zum Verkehrswert erwerben und nicht mehr nur dann, wenn der Kaufpreis den Verkehrswert deutlich überschreitet.

Baugebot

Um Baulücken leichter schließen zu können, dürfen Gemeinden bei angespanntem Wohnungsmarkt anordnen, ein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans mit Wohnungen zu bebauen – auch wenn der B-Plan in Mischgebieten oder urbanen Gebieten auch andere Nutzungen vorsieht. Das Baugebot greift nicht, wenn der Eigentümer belegen kann, dass die Investition wirtschaftlich unzumutbar ist oder der Zugriff auf das Grundstück der finanziellen Absicherung des Ehegatten oder Kindes dient. Ist der Wohnungsbau wirtschaftlich unzumutbar, kann der Eigentümer von der Kommune verlangen, ihm das Grundstück abzukaufen. Neu ist, dass die Gemeinde das Areal nicht mehr selbst kaufen muss, sondern auch die kommunale Wohnungsgesellschaft. Baugebote können auch das Ergebnis der Aufstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts sein, das Ziele und Maßnahmen zur Innenentwicklung definiert.

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Ein Umwandlungsverbot ist es nicht geworden. Stattdessen können Bundesländer in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt auch außerhalb des Geltungsbereichs sozialer Erhaltungssatzungen eine Genehmigungspflicht für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bestimmen. Das Bundesgesetz empfiehlt die Limitierung dieser Genehmigungspflicht auf Immobilien mit mehr als fünf Wohnungen, erlaubt den Bundesländern jedoch Abweichungen in der Spanne von drei bis 15 Wohnungen. Interessant sind die weiterhin bestehenden Möglichkeiten, eine Genehmigung zur Umwandlung sicherzustellen. Das gilt bei wirtschaftlicher Unzumutbarkeit, bei der Selbstnutzung durch Erben, für den Verkauf an selbstnutzende Familienangehörige, aber auch für die Absicht, zwei Drittel der Wohnungen zur Selbstnutzung an aktuelle Mieter zu verkaufen. Inwieweit Absicht und Umsetzung beim Verkauf an Mieter in Einklang gebracht werden müssen, werden letztlich wohl Gerichte entscheiden.

Befreiungen zugunsten des Wohnungsbaus

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung – insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten – gelten künftig als Gründe für Befreiungen zum Wohl der Allgemeinheit. Unter dieser Prämisse können sich bis Ende 2026 Kommunen im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreien – sowohl das Maß der baulichen Nutzung betreffend als auch die Art der Nutzung. Damit eröffnen sich Möglichkeiten zur Nachverdichtung etwa durch Aufstockung oder Anbau, aber auch durch Wohnbebauung auf Gewerbebrachen oder Umnutzung von Gewerbe- in Wohnbauten.

PARTEIEN VOR DER BUNDESTAGSWAHL

Die öffentliche Diskussion um den Mietendeckel in Berlin, die Auseinandersetzungen um das Thema Umwandlungsverbot oder auch die beiden Hamburger Volksinitiativen unter dem Motto „Keine Profite mit Boden & Miete" illustrieren, dass Wohnungspolitik ein zentrales Thema im Bundestagswahlkampf ist. Hier ein Einblick in die Wahlprogramme – sofern vorhanden – der drei Parteien mit dem aktuell größten Wählerzuspruch.



Bündnis 90/Die Grünen

Mit einem Bundesprogramm „Neue Wohngemeinnützigkeit" wollen die Grünen für eine Million zusätzliche, günstige Mietwohnungen in den Ballungsräumen sorgen und dabei kommunale Wohnungsgesellschaften stärken. Geplant sind Mietobergrenzen im Bestand, aber kein Mietendeckel à la Berlin. Angedacht ist, die Mietpreisbremse zu entfristen und nachzuschärfen. Reguläre Mieterhöhungen sollen auf jährlich 2,5 % innerhalb des Mietspiegels limitiert wer-

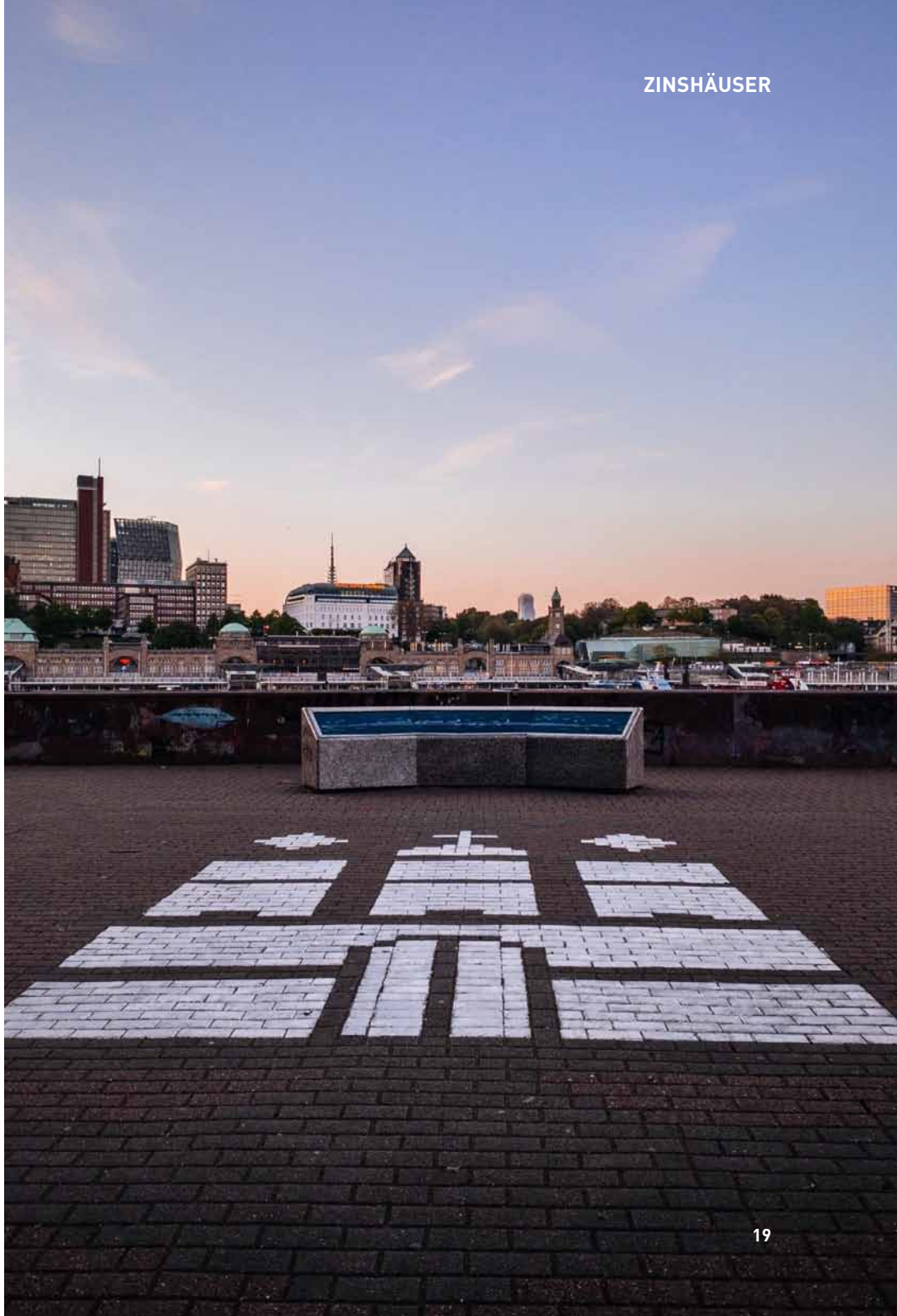
den. Die Modernisierungsumlage wollen die Grünen auf maximal 1,50 €/m² begrenzen, um energetische Sanierungen perspektivisch warmmietenneutral zu machen. Um Geldwäsche zu erschweren, ist ein Immobilienregister der Eigentümer vorgesehen, das Grundbücher bei begründetem Interesse kostenfrei zugänglich macht. Der Erwerb von Wohneigentum soll verbilligt werden. Dazu wollen die Grünen u. a. das Bestellerprinzip auch bei Wohnungskäufen einführen. Länder sollen künftig die Option haben, den Steuersatz der Grunderwerbssteuer etwa für große Wohnungsunternehmen zu erhöhen und für private Käufer zu senken. Beim Klimaschutz setzen die Grünen auf eine Bauwende mittels eines Gebäuderessourcengesetz und einer Holzbaustrategie.

CDU

Die Christdemokraten haben bis zur Erstellung dieses Textes kein Wahlprogramm vorgelegt. Aber der baupolitische Sprecher der CDU-Bundestagsfraktion, Kai Wegner, skizzierte im Rahmen einer Online-Diskussion im April einige Kernpunkte. Dazu zählt eine Harmonisierung der Landesbauordnungen, eine Entbürokratisierung der Baugenehmigungsverfahren. Zudem soll das gerade verabschiedete Baulandmobilisierungsgesetz überarbeitet und als Baubeschleunigungsgesetz neu auf die Spur gesetzt werden. Ein weiterer Punkt ist die Erhöhung der linearen Gebäudeabschreibung von zwei auf drei Prozent. Explizit wohnungspolitische Forderungen sind die Aufnahme eines Bürgschaftsprogramms als Eigenkapitalersatz bei der Finanzierung von Wohneigentum sowie eine stärkere Förderung des Genossenschaftsmodells. Zudem soll Bauen und Wohnen in der nächsten Legislaturperiode ein eigenes Ministerium erhalten.

SPD

Die Sozialdemokraten planen, 100.000 Sozialwohnungen jährlich zu bauen. In angespannten Wohnlagen soll ein Mietenmoratorium den Mietanstieg befristet auf das Niveau der Inflationsentwicklung begrenzen. Auch die SPD setzt auf eine Entfristung und Verschärfung der Mietpreisbremse. Für den Mietenspiegel will die SPD künftig die Mietverträge der vergangenen acht Jahre berücksichtigen. Kommunen sollen bei Ankauf von Boden unterstützt werden und Flächen nur im Erbbaurecht abgeben. Die Zehnjahres-Frist zur Steuerfreiheit von Veräußerungsgewinnen nicht selbst genutzter Grundstücke soll abgeschafft und ein Planungswertausgleich eingeführt werden, um leistungslose Bodenwertgewinne zu besteuern. Auch die SPD will ein zentrales Immobilienregister, um Immobilieneigentum transparent zu machen. Insbesondere junge Familien sollen beim Kauf von Genossenschaftsanteilen, bei Mietkaufmodellen oder durch ein Programm „Jung-kauft-Alt“ unterstützt werden.



DER MARKT IST NOCH DABEI, SICH NEU ZU SORTIEREN

Ein Kommentar von MATTHIAS BARON, Geschäftsführender Gesellschafter



Licht am Ende des Tunnels. So könnte man die Perspektive vieler deutscher Familien nach über anderthalb Jahren Pandemie-Einschränkungen vielleicht überspitzt skizzieren. Die Biergärten und Geschäfte sind bereits voll, die touristisch orientierten Hotels im Rahmen des Möglichen ebenfalls. Doch das Jahr 2020 wird nachwirken – auf vielen Ebenen.

Trotz gewaltiger staatlicher Stützungsmaßnahmen in bisher nicht gekanntem Ausmaß ist das Bruttoinlandprodukt (BIP) 2020 in Deutschland um 4,9 % abgestürzt – der stärkste Rückgang seit der Finanzkrise und der zweitstärkste seit dem Zweiten Weltkrieg.

Während die Konsumausgaben aufgrund der Pandemie-Beschränkungen massiv und bis in den Sommer 2021 hinein eingebrochen sind, stützen Industrieexporte sowie die Bauindustrie die Konjunktur.

Die Bruttoanlageinvestitionen der öffentlichen und nichtöffentlichen Sektoren 2020 im Baubereich spiegeln die Betroffenheit der Immobilienwirtschaft in der Pandemie. Während die Investitionen in den Wohnungsbau in keinem Quartal gegenüber dem Vergleichsquartal 2019 ins Minus rutschten, lagen sie im Hochbau von Nichtwohnbauten – also in Büro-, Einzelhandels- oder Hotelimmobilien – ab dem zweiten Quartal im Minus.

My home is my castle

Der Wohnungsbau und der Wohnungsmarkt haben sich als Stabilitätsanker in der Pandemie gezeigt. Und das gilt nicht nur aus investiver Perspektive, sondern auch aus psychologischer. Die Wohnung war für alle Menschen in der Pandemie der nicht immer ganz freiwillige Rückzugsraum – und wurde für viele zudem zum Büro oder Klassenzimmer. Das hat die Wahrnehmung der eigenen vier Wände – gemietet oder im Eigentum – verändert. Und mit der Wahrnehmung haben sich auch die Ansprüche gewandelt. Bei Google wie auch bei den Immobilienplattformen gingen deutlich mehr Nachfragen ein, die sich verkürzt zusammenfassen lassen: mehr Platz, Garten, Haus im Grünen.
Und die erzwungene Konsumpause – kein Urlaub, kein Shoppen, kein Restaurant, keine Stammkneipe – hat zu einer historisch hohen Sparquote geführt. Pendelte die Sparquote – also der Anteil des verfügbaren Einkommens, der gespart wird – seit der Jahrtausendwende um die 10%-Marke, legte sie im vergangenen Jahr auf über 16 % zu. So erreichte das Geldvermögen der privaten Haushalte nach Daten der Bundesbank Ende 2020 die Summe von knapp 7 Bio. Euro – und kletterte allein im vierten Quartal 2020 um rund 210 Mrd. Euro. Gleichzeitig wird deutlich, dass die wirtschaftlichen Folgen der Pandemie sehr unterschiedliche Betroffenheiten ausgelöst haben. Das Kurzarbeitergeld hat Millionen Arbeitsplätze gerettet, aber auch millionenfach

Haushaltseinkommen drastisch reduziert. Viele Arbeitnehmer oder Selbstständige in Unternehmensdienstleistungen, Handel, Gastgewerbe oder Kultur erfahren existenzielle Einkommensverluste – trotz aller Hilfsprogramme.

Hohe Sparquote generiert Eigenkapital

Was heißt das für den Wohnungsmarkt? Einerseits merken wir, dass viele potenzielle Eigennutzer sich aktuell beim Wohnungskauf zurückhalten, weil sie weniger Geld zur Verfügung haben oder die mittel- und langfristigen Folgen der Pandemie fürchten. Andererseits hat die erhöhte Sparquote bei vielen auch für das nötige Eigenkapital gesorgt, um in das erträumte Wohneigentum zu investieren oder Geld in Immobilien zu investieren. Wie sich an den Zahlen des Gutachterausschusses sowohl bei Zinshäusern als auch im Segment Eigentumswohnungen ablesen lässt, gibt es im Hochpreissegment weiter eine starke Nachfrage. Wer in Uhlenhorst, Eppendorf oder Blankenese investiert, achtet weniger auf den Preis. Aber in Rahlstedt zahlt niemand 6.000 €/m².

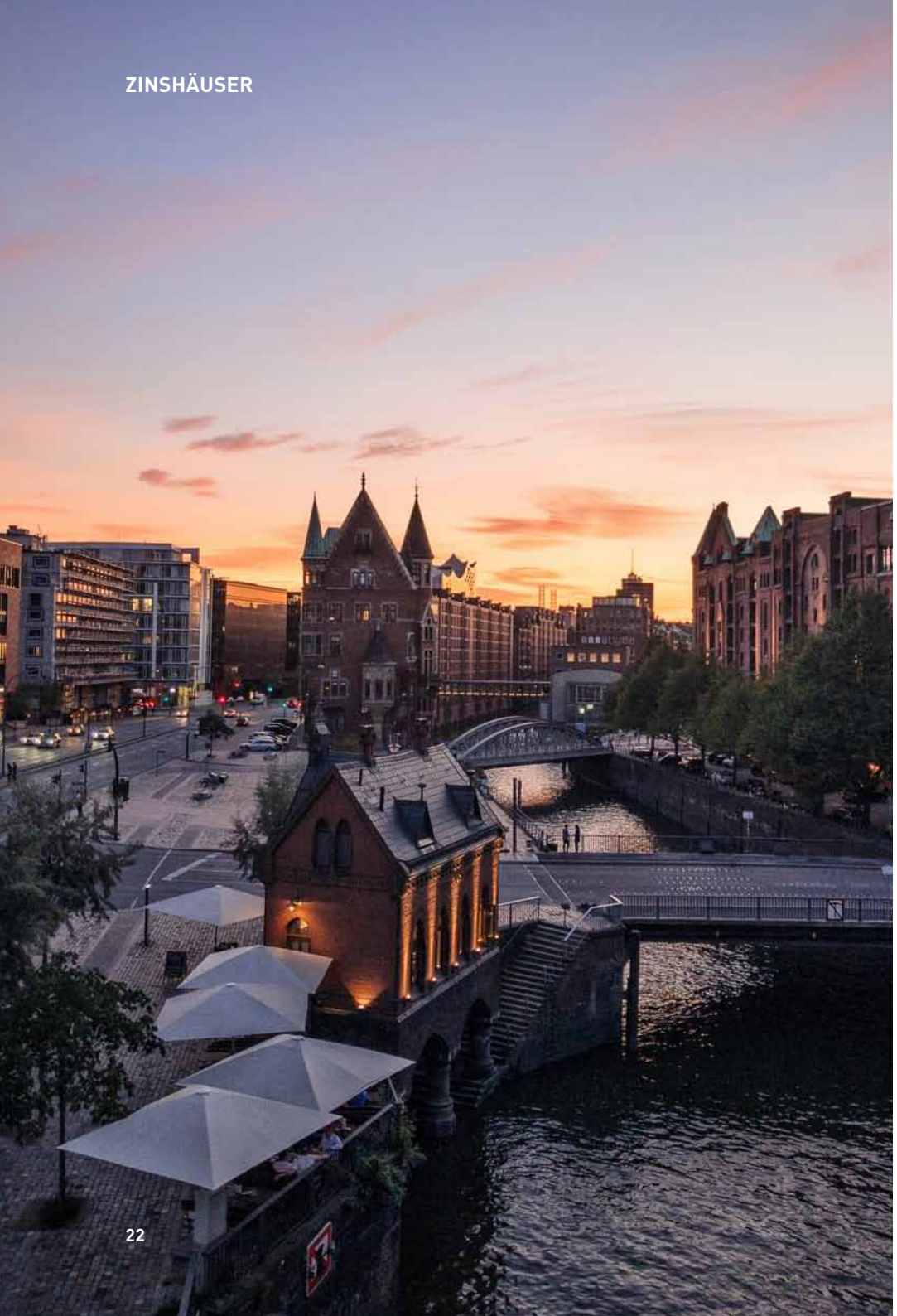
Der Markt ist noch dabei, sich neu zu sortieren. Bei institutionellen Anlegern und Wohlhabenden ist der Anlagedruck weiterhin hoch – da etwa Investitionen in Gewerbeimmobilien in Wohnimmobilien umgeschichtet werden. In der Folge werden höhere Preise gezahlt als 2019 – wenn das Produkt stimmt. Institutionelle zahlen dann gerne auch Portfolio-Aufschläge. Nachgefragt sind im Zinshaus-Segment Immobilien mit 100 % Wohnen in guten Lagen. Da wird auch Faktor 40 gezahlt. Je höher der risikobehaftete Gewerbeanteil – insbesondere Einzelhandel und Gastronomie – desto höher die Skepsis und die Abschläge. Das gilt nicht nur für die Käufer, sondern auch für die Banken. Die Preisdynamik führt dazu, dass klassische Zinshauskäufer aus dem Markt gedrängt werden, weil es kaum noch Angebote unter 2 Mio. Euro gibt.

Verknappung des Angebots

Verschärft wird die Preisdynamik noch durch die Verknappung auf der Angebotsseite. Zu Panikverkäufen ist es im vergangenen Jahr nicht gekommen. Stattdessen haben die Hamburger Eigentümer abgewartet und ab dem Sommer 2020 neue Höchstpreise getestet: 35-fach für ein Zinshaus mit Gewerbe in Wandsbek. Aber diese Preise werden nicht gezahlt. Viele Eigentümer sind noch weniger geneigt zu verkaufen als vor Corona: Zwar stimmt die Wertentwicklung, aber alternative Anlagemöglichkeiten sind noch rarer.

Verknappt wird das Angebot jedoch auch auf der Neubauseite. Die im Mai vorgestellte Projektentwicklerstudie von bulwiengesa illustriert für Hamburg einen





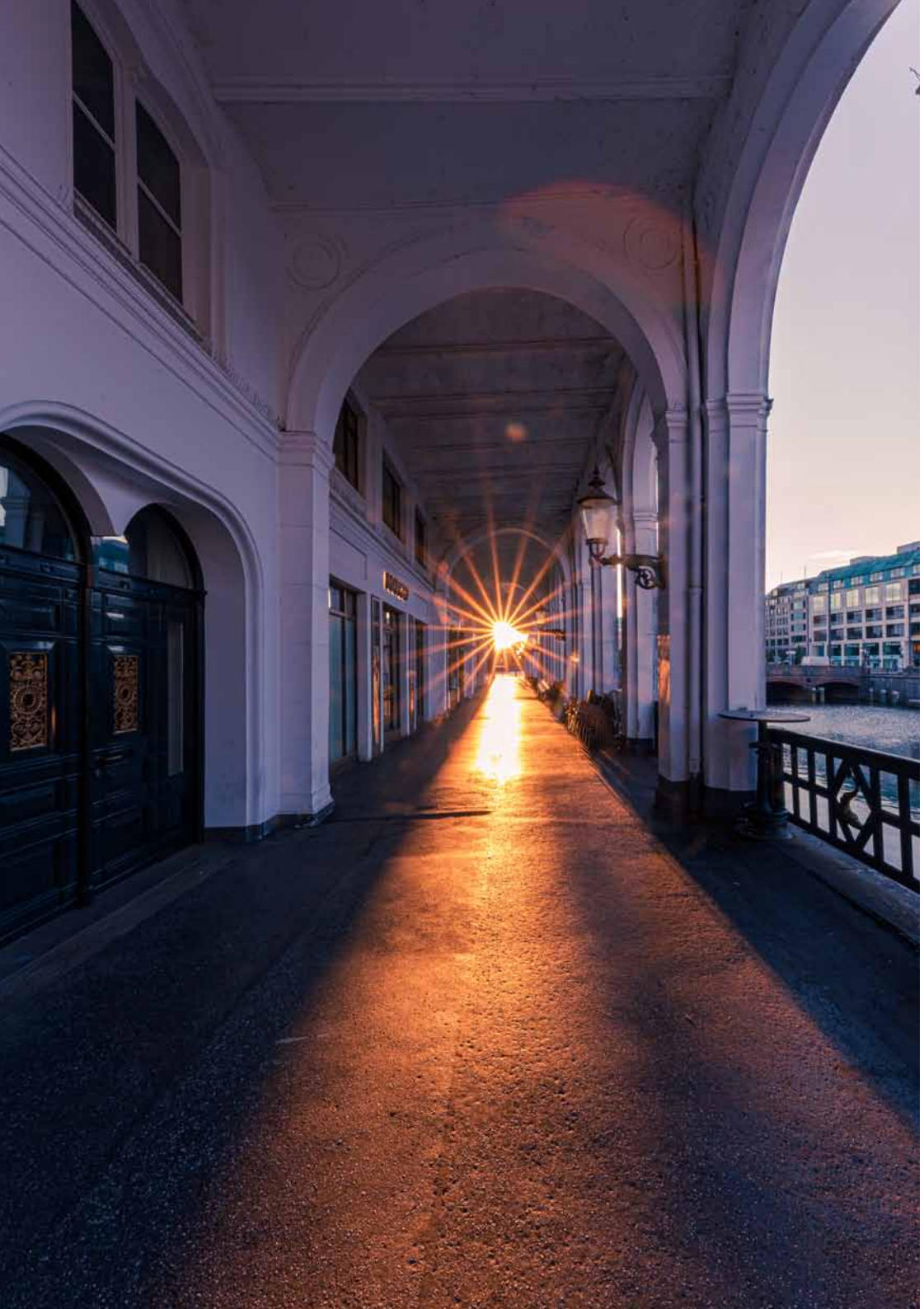
Rückgang des Projektentwicklungsvolumens im Wohnsegment um 137.000 m² von 2020 auf 2021. Fortgesetzt hat sich dabei der seit 2017 in A-Städten sichtbare Trend, dass klassische Projektentwickler immer weniger Wohnungen bauen, Bestandshalter – wie kommunale Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Stiftungen oder Family Offices – immer mehr.

Die klassischen Projektentwickler bauen jedoch nicht grundsätzlich weniger, sondern verlagern ihre Bauaktivitäten ins Umland – dorthin, wo die Grundstücke günstiger sind und die Auflagen seitens der Kommune niedriger.

Zielkonflikt von Klimaschutz und bezahlbaren Wohnungen

Das lenkt die Aufmerksamkeit wieder auf die Frage der Baukosten. Dietmar Walberg, Leiter des Instituts ARGE, das für Hamburg 2021 durchschnittliche Baukosten – inklusive Grundstückskosten – von 4.200 €/m² prognostiziert, warnt ausdrücklich vor zusätzlichen Auflagen. Die seien in den vergangenen 20 Jahren der wesentliche Kostentreiber am Bau gewesen.

Nach der Corona-Krise rückt die Klimakrise wieder in den Fokus der Aufmerksamkeit. Im Zielkonflikt von hohen energetischen Anforderungen zum Klimaschutz sowie bezahlbarem Wohnen müssen Politik und Verwaltung endlich wirksame Schritte zur Verschlankung der Planungs- und Genehmigungsprozesse auf den Weg bringen: digitale Infrastruktur in den Ämtern, einheitliche Landesbauordnungen, Typenbaugenehmigungen. Grundsätzlich ist es sinnvoll, dass der Staat die Rahmenbedingungen setzt, aber der Wirtschaft überlässt, die effizienten Wege zum Ziel zu finden. Hamburg hat in den vergangenen zehn Jahren beim Wohnungsbau quantitativ und qualitativ, sozial und wirtschaftlich einen guten Weg eingeschlagen. Den gilt es ohne ideologischen Tunnelblick weiterzuentwickeln. Spätestens wenn die Zinsen spürbar steigen, wird sonst der Bau bezahlbarer Wohnungen unbezahlbar – für die überschuldete öffentliche Hand ebenso wie für Bauherren und Entwickler.



GEWERBE-INVESTMENT IN HAMBURG

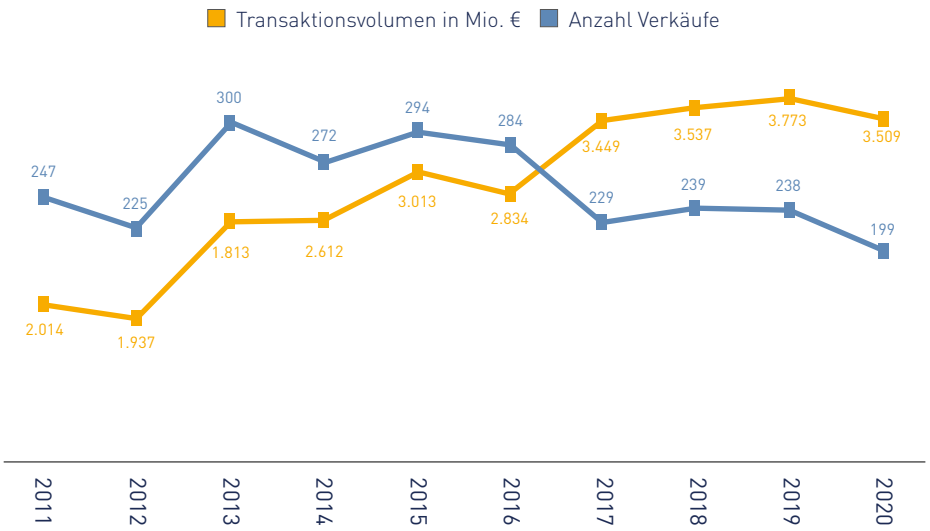
Der Gewerbeimmobilienmarkt wird durch die Corona-Krise kräftig aufgemischt. Zeit für eine langsame Anpassung von Geschäftsmodellen gibt es nicht. Der Investmentmarkt ist nach dem Corona-Schock im Frühjahr 2020 dem Motto gefolgt: Sicher geht immer. Der Anlagedruck im Core-Segment steigt daher zusätzlich. Nicht das gesamte Kapital kann in den Wohnungsmarkt umgeschichtet werden. Da der Einzelhandel mit großen und die Hotellerie mit mittelgroßen Unsicherheiten behaftet ist, setzen die meisten Investoren auf Büro- und Mixed-Use-Immobilien. Und damit liegen sie nicht schlecht, denn nach einem mauen Büroflächenumsatz 2020 haben die Unternehmen offensichtlich Mut geschöpft und Ideen entwickelt, wie sie künftig arbeiten wollen. Der überdurchschnittliche Büroflächenumsatz im ersten Halbjahr 2021 jedenfalls zeugt von Entscheidungsfreude.

Büro- und Geschäftshäuser

Wie beim Handel mit Zinshäusern gab es auch im Gewerbeimmobilieninvestment im Frühjahr 2020 eine mindestens zweimonatige Schockphase. In der Konsequenz sank die Zahl der vom Gutachterausschuss erfassten Transaktionen mit Büro- und Geschäftshäusern in Hamburg auf 199 – der niedrigste Wert seit 2009, er liegt deutlich unter dem Zehnjahres-Durchschnitt von 256. Während die Zahl der Abschlüsse gegenüber 2019 um gut 16 % schrumpfte, fiel der Rückgang beim Geldumsatz mit einem Minus von 7 % auf 3,51 Mrd. Euro moderater aus. In der Folge erhöhte sich der Umsatz je Transaktion um gut 11 % auf das Allzeithoch von 17,6 Mio. Euro.

Ganz vorne im Stadtteilranking liegt Harburg mit 14 Verträgen, gefolgt von Bahrenfeld sowie der Hamburger Alt- und Neustadt mit je zehn Abschlüssen. Dieses Ergebnis spiegelt sich im Zehnjahres-Ranking der Stadtteile, das die Altstadt mit 144 Verkäufen anführt, gefolgt von Harburg (137) und der Neustadt (135). Etwas dahinter liegen Bergedorf (91) sowie Hammerbrook/City-Süd (87).

BÜRO- UND GESCHÄFTSHÄUSER – VERTRÄGE & UMSATZ 2011 – 2020



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2021, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Deutlich aufwärts ging es 2020 sowohl bei den Quadratmeterpreisen als auch den Faktoren. 79 Abschlüsse wurden ausgewertet und nach Nutzungen sowie Lagen (Innenstadt, Innenstadtrand, sonstige Lagen) differenziert. 52 der 79 preislich erfassten Transaktionen entfallen auf das Segment „Gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser" in „sonstigen Lagen".

Im Mittel dieser Transaktionen wurde ein Quadratmeterpreis von 4.118 Euro erzielt sowie ein Multiplikator von 26,7 Jahresnettokaltmieten. Damit liegt der Quadratmeterpreis knapp 20 % und der Verkaufsfaktor um 2,9 Jahresmieten über dem Vorjahreswert. Mit Blick auf die letzten fünf Jahre stieg der Kaufpreis um 64 % und der Verkaufsfaktor um zehn Jahresmieten. Den niedrigsten und den höchsten Preis gab es im Segment Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser in sonstigen Lagen mit 688 €/m² sowie 15.396 €/m².

Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser

Mit verkauften 30 Grundstücken, davon 8 durch die Stadt Hamburg, liegt die Zahl der Transaktionen mit Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser im vergangenen Jahr leicht über dem Zehnjahres-Durchschnitt. Das gilt auch für den Flächenumsatz von 114.000 m² – wobei die Flächenumsätze seit 2010 in der Spanne zwischen 54.000 m² und 155.000 m² pendelten. Ebenfalls recht volatil ist der Geldumsatz. 96 Mio. Euro waren es 2017, 470 Mio. Euro im Jahr 2018. Nach 185 Mio. Euro in 2019 wurden im vergangenen Jahr 231 Mio. Euro umgesetzt.

Der durchschnittliche Bodenrichtwert in Hamburg erhöhte sich von 2019 auf 2020 um 47 €/m² auf 897 €/m² wertrelevanter Geschossfläche. Der höchste mittlere Bodenrichtwert wird für die HafenCity (3.028 €/m²) ausgewiesen, vor Harvestehude (2.936 €/m²), gefolgt von Rotherbaum (2.759 €/m²), Neustadt (2.724 €/m²) und Altstadt (2.691 €/m²).

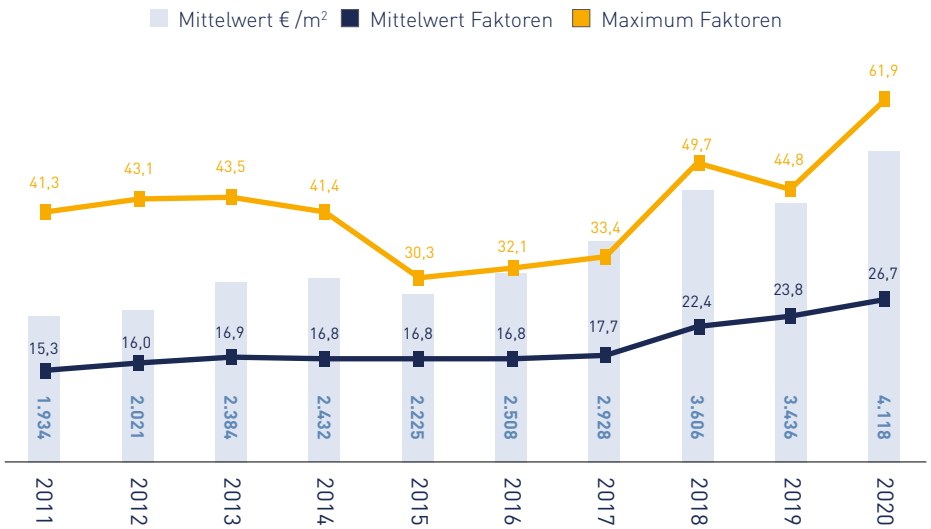
Zu den TOP-5-Stadtteilen beim Handel mit Büro- und Geschäftshäusern zählen auch Harburg (582 €/m²), Bergedorf (550 €/m²) und Hammerbrook (650 €/m²). Der höchste der knapp 17.000 Richtwerte wird für die Neustadt (7.000 €/m²) dokumentiert, gefolgt von Harvestehude und Rotherbaum (je 6.666 €/m²).

Investmentmarkt und ESG

Einschneidende Veränderungen bei den Finanzierungsbedingungen für Immobilienprojekte oder Bestandsgebäude hat die EU mit ihrem Aktionsplan zur Finanzierung nachhaltigen Wachstums auf den Weg gebracht. Die sogenannte EU-Taxonomie entwickelt ein Klassifikationsschema nach ESG-Kriterien – Environment, Social, Governance –, das definiert, wann sich eine Investition nachhaltig nennen darf. Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVG) müssen bereits seit dem 10. März 2021 auf ihren Websites offenlegen, welche Anstrengungen sie unternehmen, nachhaltig zu investieren.

Seit dem 21. April ist auch definiert, wann ein Fonds eine Immobilieninvestition nachhaltig nennen darf. Neubauten – Gebäude, die nach dem 31. Dezember 2020 errichtet wurden – sind taxonomiekonform, wenn der Primärenergiebedarf mindestens 10 % unter dem nationalen Niedrigstenergiestandard liegt. Dieser Standard wird in Deutschland durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) definiert. Bei der Modernisierung eines Bestandsgebäudes ist Nachhaltigkeit bei einer Reduzierung des Gebäudeenergiebedarfs um 30 % gegeben. Die Bestandsgebäude müssen mindestens die Vorgaben des Energieausweises Klasse A erfüllen oder zu den 15 % energieeffizientesten Gebäude des nationalen Bestands zählen. Diese Anforderungen gelten für KVG ab dem 1. Januar 2022 und werden dann schrittweise auch in den Bereichen „Social" und „Governance" konkretisiert.

BÜRO- UND GESCHÄFTSHÄUSER – PREISE & FAKTOREN 2011 – 2020



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2021, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

In der Konsequenz erwarten Experten, dass nicht ESG-konforme Immobilien künftig weniger nachgefragt werden und eine schwächere Wertentwicklung erfahren. Nach einer Umfrage der Wirtschaftskanzlei Addleshaw Goddard bewerten bereits jetzt zwei Drittel der deutschen Banken, Investoren und Versicherer Unternehmen nach ESG- und Nachhaltigkeitskriterien. In der Konsequenz sind schlechtere Finanzierungsbedingungen oder die Verweigerung der Finanzierung nicht ESG-konformer Immobilieninvestitionen zu erwarten.

Einzelhandel

Der Handelsverband Deutschland fürchtet in der Folge der drei Viruswellen die Schließung von bis zu 50.000 Geschäften und den Verlust von bis zu 600.000 Arbeitsplätzen. Der ohnehin laufende Strukturwandel im Einzelhandel wird durch die Pandemie dramatisch beschleunigt. Eigentümer von Einzelhandelsimmobilien, Geschäftshäusern oder Mixed-Use-Immobilien mit signifikantem Einzelhandelsanteil können spätestens bei der nächsten Neuvermietung oder auch Vertragsverlängerung von deutlichen Mietreduktionen



PREISSPIEGEL FÜR GEWERBE-INVESTMENT-OBJEKTE

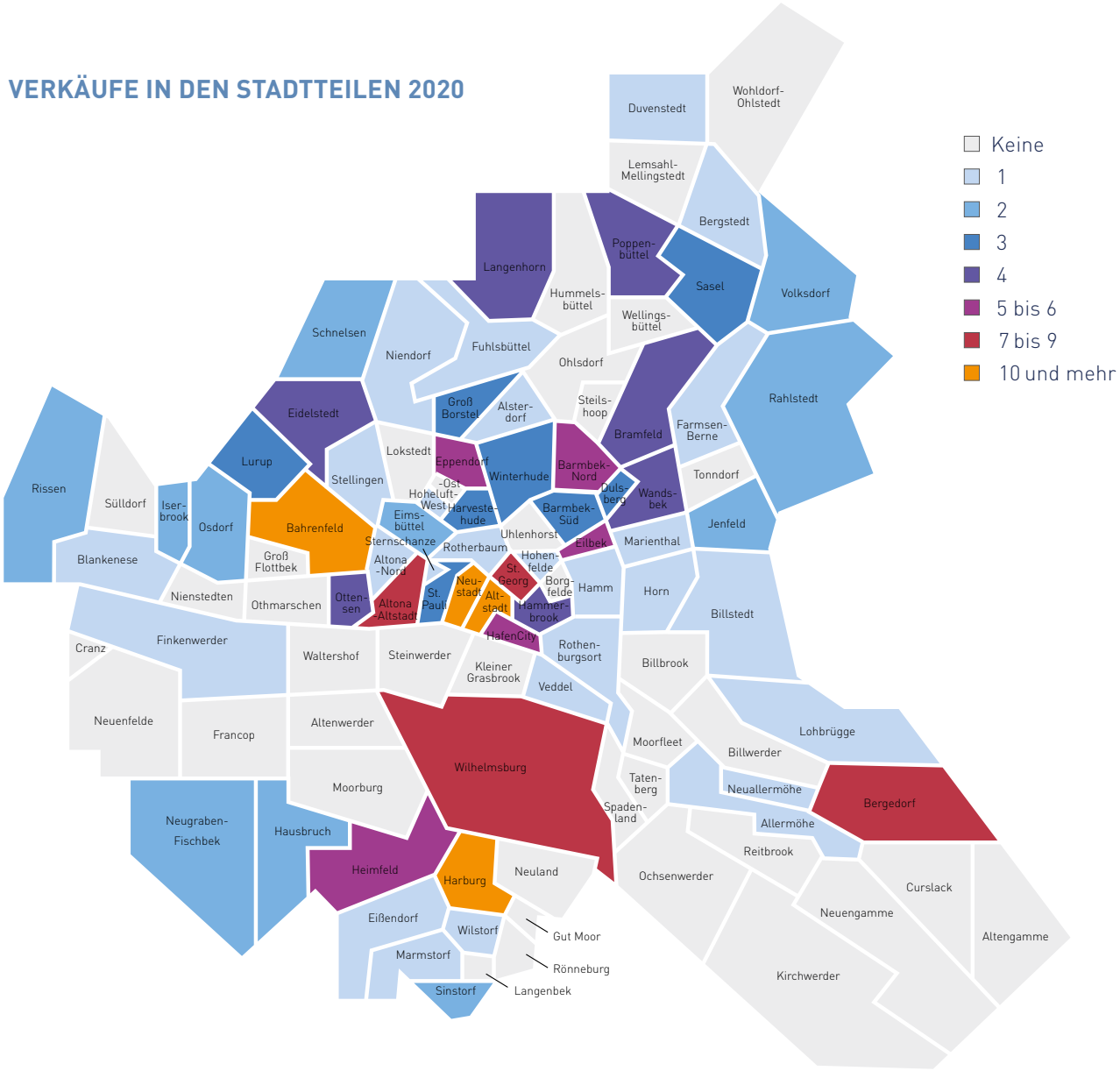
LAGE	MIKROLAGEN IN DER ENTWICKLUNG	FAKTOR	TREND
City	Gänsemarkt, Kontorhausviertel, Nikolaiviertel, Springer Quartier	**28 - 40**-fache Jahresmiete	→
HafenCity	Baakenhafen, Elbbrücken	**28 - 35**-fache Jahresmiete	→
St. Georg, Uhlenhorst, Winterhude (City-Nord)	Überseering	**25 - 32**-fache Jahresmiete	→
Eimsbüttel, Eppendorf, Hoheluft		**24 - 33**-fache Jahresmiete	→
Hafenrand		**24 - 31**-fache Jahresmiete	→
Altona, Bahrenfeld, Ottensen, Sternschanze, St. Pauli	Gasstraße, Neue Große Bergstraße, Diebsteich	**23 - 32**-fache Jahresmiete	→
Hammerbrook (City-Süd)	Nordkanalstraße, Sonninstraße, Spaldingstraße	**23 - 30**-fache Jahresmiete	→

Quelle: Zinshausteam & Kenbo

STADTTEIL-RANKING 2011 - 2020
ANZAHL VERKÄUFE

1	ALTSTADT	144
2	HARBURG	137
3	NEUSTADT	135
4	BERGEDORF	91
5	HAMMERBROOK	87
6	ST. GEORG	69
7	RAHLSTEDT	65
8	LANGENHORN	63
9	ALTONA-ALTSTADT	61
10	BAHRENFELD	58

VERKÄUFE IN DEN STADTTEILEN 2020



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2021, Gutachterausschuss für Grundstückswerte



ausgehen, die sich unmittelbar im Wert der Immobilie niederschlagen.

So schrumpfte die Passantenfrequenz in der Spitalerstraße nach Zahlen aus dem Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen im vergangenen Jahr um ein Drittel gegenüber 2019. Kleine Läden in 1-a-Lage waren 2020 zu Mieten ab 240 €/m² verfügbar – 20 % unter dem Wert des Vorjahres.

Der Hamburger Senat will die Aufenthaltsqualität in der City steigern und setzt hier auf autoarmes Flanieren in den Toplagen. Der Jungfernstieg ist seit Oktober 2020 bereits provisorisch für den individuellen Autoverkehr gesperrt. So soll die 1-a-Einkaufslage näher an die Flanierlage Binnenalster heranrücken. Parallel zu Bauarbeiten an der U-Bahn unter der Mönckebergstraße wird hier die Verlagerung des Busverkehrs in die Steinstraße getestet. Auch hier soll der breite Straßenraum künftig stärker durch Fußgänger und Radfahrer genutzt werden sowie für Außengastronomie und konsumfreie Aufenthaltsräume.

Große Investments im Einzelhandel gab es 2020 etwa durch den Verkauf des Geschäftshauses Fuhle 101 am Barmbeker Bahnhof für 116 Mio. Euro von B&L / Development Partner an Hamburg Team Investment Management oder des Eppendorfer Zentrums für 103 Mio. Euro durch Wüstenrot und die Württembergische Versicherung an die Hahn AG. In beiden Fällen ging es um Mixed-Use-Immobilien mit Büro- und Wohnflächen in Stadtteilzentren.

Büroimmobilien

Die digitale Kommunikation wirkt unmittelbar auch auf den Markt der Büroimmobilien. Aufgrund der unklaren wirtschaftlichen Perspektiven gab es im vergangenen Jahr am Büroflächenmarkt in Hamburg mit etwa 330.000 m² Flächenumsatz das schlechteste Ergebnis seit über 15 Jahren. Trotz der unsicheren Rahmenbedingungen hat sich die Spitzenmiete oberhalb von 30 €/m² stabilisiert. Im ersten Quartal 2021 sorgte die konkrete Impfperspektive für einen deutlichen Nachfrageschub mit einem Umsatz von über 130.000 m². Rund 600.000 m² Bürofläche sollen bis 2025 in Hamburg auf den Markt kommen – allein 90.000 m² im Elbtower, den Signa bis 2025 an den Elbbrücken errichten will.

Noch intensiver als vor der Pandemie packen Unternehmen neue Arbeitsplatzkonzepte an, die stark auf die Kommunikation zwischen den Mitarbeitern setzen. Homeoffice wird allerdings nach den Erfahrungen des Corona-Jahres ein selbstverständlicher Teil künftiger Arbeitsplatzkonfigurationen bleiben. Naheliegend für große Arbeitgeber ist zudem, ihren Arbeitnehmern wohnortnah datensiche-

re Arbeitsplätze in Co-Working-Spaces anzumieten – an der Peripherie, um den mühseligen Weg per Pkw oder ÖPNV in die Hamburger City zu erübrigen.

Medical Office Buildings

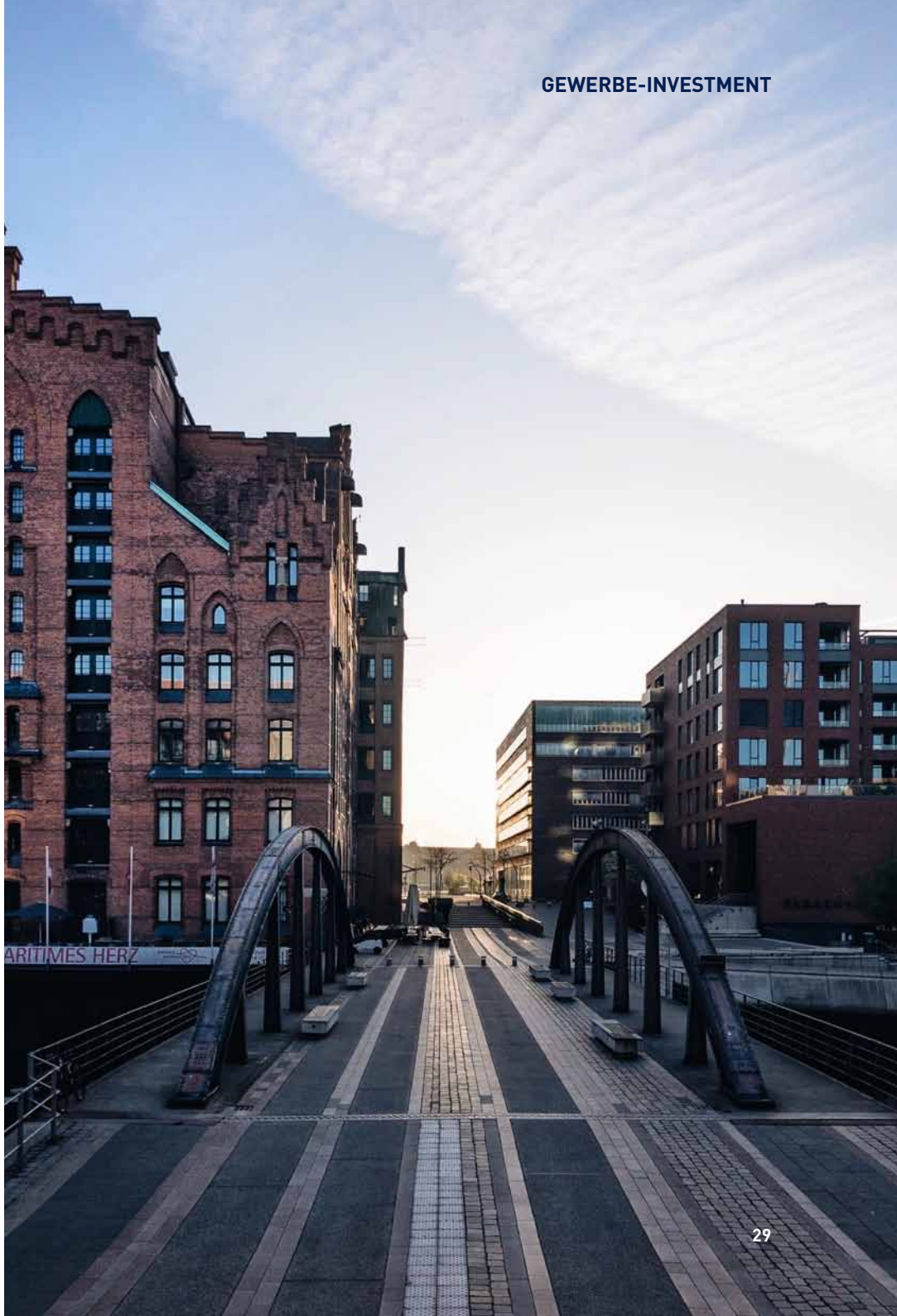
Eine lange Zeit wenig beachtete Assetklasse sind Ärztehäuser oder medizinische Versorgungszentren (MVZ), die sich bei Nutzern wie auch Anlegern aber zunehmender Beliebtheit erfreuen. Vor dem Hintergrund eines steigenden Gesundheitsbewusstseins und einer alternden Gesellschaft ist Gesundheit ein wichtiger Wirtschaftsfaktor – erst recht in Zeiten einer Pandemie. Schon im Vor-Corona-Jahr summierten sich die Gesundheitsausgaben in Deutschland auf 411 Mrd. Euro – knapp 5.000 Euro je Einwohner oder 11,9 % des Bruttoinlandproduktes.

Die sogenannten Medical Office Buildings (MOB) entsprechen den wachsenden Anforderungen an Komfort und Effizienz – auch in puncto Kosten. Als Assetklasse sind MOB für Anleger reizvoll, weil sie mit den Themen Gesundheit und Demografie weitgehend konjunkturunabhängig aufgestellt sind. Der Anlage- wie auch der Renditedruck haben inzwischen dafür gesorgt, dass sich Projektentwickler und Investoren den besonderen baulichen sowie betrieblichen Anforderungen dieser Spezialimmobilien gestellt haben.

Hotels

Auch im Hotelsegment gab es bis in den Sommer 2021 hinein teils deutliche Umsatzeinbußen – insbesondere bei Häusern mit dem Fokus auf Geschäftsreisende und das Tagungsgeschäft. Hotels mit hohem Anteil an touristischen Gästen konnten dagegen zum Teil im vergangenen Sommer historisch hohe Zimmerraten erzielen, da viele Einheimische aufgrund von Reisebeschränkungen im eigenen Land Urlaub machten. Insgesamt aber ging die Zahl der Übernachtungen in Hamburg 2020 um über 55 % zurück.

Unabhängig von der Pandemie war bereits 2018 und 2019 die Zahl der neuen Betten in Hamburg stärker gewachsen als die Zahl der Übernachtungen. 65 Projekte mit über 24.000 Betten – das entspricht etwa einem Drittel des Bestands von 2019 – standen auf der Agenda. Welche Entwicklung Business-Hotels angesichts der inzwischen etablierten digitalen Kommunikation nehmen, ist unsicher – auch angesichts der Überlegungen, den Inlandsflugverkehr zu verteuern oder einzuschränken.



ES WIRD NICHT WIEDER SO WIE VORHER. UND DAS IST GUT SO.

Ein Kommentar von ANDREAS BOBERSKI, Geschäftsführender Gesellschafter



„Konsolidierung" steht in großen Lettern über der Bilanz urbaner Gewerbeimmobilien zum Jahr 2020. Nach Schließung großer Kaufhäuser sowie verschiedener Modefilialisten muss sich die City neu erfinden: mehr Mischung jenseits des Shoppens, mehr Engagement und Investitionen der Stadt wie auch der Eigentümer, dabei deutlich weniger Miete für Letztere.

Insbesondere die Hamburger Innenstadt, aber auch zahlreiche Stadtteile wurden und werden durch die Investitionen von Business Improvements Districts – kurz BID – mitgeprägt. Wenn die hier organisierten Eigentümer auch eine Verantwortungsgemeinschaft in schlechten Zeiten bilden, dann muss das Thema der BID-internen Quersubventionierung zur Ansiedlung frequenzstarker, aber mietenschwacher Konzepte nachhaltig auf den Tisch. Auch auf längerfristige Leerstände, die in der Hoffnung bestehen bleiben, doch noch an die Peak-Mieten von 2011 anschließen zu können, muss innerhalb der BID kritisch reagiert werden.

Im Marktbericht des vergangenen Jahres haben wir das Klöpperhaus an der Mönckebergstraße als Beispiel für die Wandlungsfähigkeit einer Innenstadtimmobilie vorgestellt: in den ersten gut 50 Jahren Kontorhaus, in den letzten gut 50 Warenhaus, zuletzt Kaufhof. Nun ist bald ein Jahr vergangen, und es wurde bis dato kein Konzept zur Nachnutzung vorgestellt. Ein Frequenzbringer an dieser exponierten Stelle wäre sicherlich ein Natur- oder Völkerkundemuseum. Die zu erwartenden Mieten allerdings machen eine solche Nutzung unwahrscheinlich. Schade. Hier könnte die Kooperation von Eigentümer, BID Mönckebergstraße, privaten Spendern und Stadt Hamburg einen konjunkturunabhängigen Publikumsmagneten schaffen.

Damit die Erneuerung der Innenstadt gelingen kann, muss sich der Staat gleichzeitig Schritt für Schritt, aber konsequent, auch aus der Finanzierung notleidender Unternehmen zurückziehen. Wenn es um zukunftsweisende Geschäftsmodelle geht, werden die Unternehmen aus eigener Kraft ihren Weg gehen oder mithilfe privater Risikokapitalgeber.

Eins ist gewiss: Es wird nicht wieder so wie vorher. Und das ist gut so.



Lars Linnenbrügger
Geschäftsführender
Gesellschafter

Nadja Kruse
Assistenz der
Geschäftsführung

Matthias Baron
Geschäftsführender
Gesellschafter

Andreas Boberski
Geschäftsführender
Gesellschafter

Moritz Gäde
Investmentberater

David Kenney
Geschäftsführender
Gesellschafter

Guido Bennemann
Geschäftsführender
Gesellschafter

Oliver Sieweck
Geschäftsführender
Gesellschafter

Oliver Jost
Investmentberater

Mitschi Fraatz
Marketing &
Public Relations

ZINSHAUSTEAM & KENBO GmbH & Co. KG · Bernhard-Nocht-Straße 99 · 20359 Hamburg
Tel +49 40.411725-0 · hamburg@zht-k.de · zinshausteam-kenbo.de