

## INFORMATIONEN FÜR EIGENTÜMER

NOVEMBER 2018

- Für Immobilienanleger bleibt Hamburg ein sicherer Hafen
- Hamburg nutzt erstmals das Vorkaufsrecht
- „Hamburg ist einfach stabil“



# FÜR IMMOBILIENANLEGER BLEIBT HAMBURG EIN SICHERER HAFEN

Ein Interview mit Andreas Boberski, geschäftsführender Gesellschafter bei Zinshausteam & Kenbo, über die Trends und die aktuelle Lage auf dem Immobilienmarkt.

**Herr Boberski, im Oktober waren Sie auf der Expo Real, der jährlich stattfindenden großen Immobilienmesse in München. Wie ist die Stimmung in der Branche?**

Pauschal läuft es gut für alle. Die Branche ist in einer gewissen Euphorie.

**Teilen Sie die Euphorie?**

Wir müssen aufpassen, dass wir nicht blind werden für die wachsenden Risiken. Die Luft ist derzeit schon recht dünn. Die Umsätze sind sehr hoch, die Preise auch und ebenso die Zuversicht. Wir können für die nächsten zehn Jahre nicht erkennen, dass spekulative Preiszuwächse eine große Rolle spielen werden. Jedoch lässt sich mit Immobilien noch immer ein gutes Geschäft machen, wenn Potentiale richtig genutzt werden. Das größte Risiko für den Markt besteht jedoch durch die populistischen „Schnellschüsse“ der Politik.

**Stehen Sie allein mit dieser Einschätzung?**

Die Projektentwickler werden bereits vorsichtiger, weil die Projekte erst in vier oder fünf Jahren auf den Markt kommen, sie aber heute teuer und mit viel Phantasie die Grundstücke einkaufen müssen. Ich glaube, jedem ist klar, dass das aktuelle Preisniveau hoch ist, echte Anlage-Alternativen wird es aber noch lange nicht geben und Immobilien in Hamburg werden auch in vielen Jahren eine gute Anlage sein. Die Anzahl der Optimisten überwiegt derzeit noch stark.

**Welche Entwicklungen erwarten Sie für 2019?**

Mit dem Einstieg in den Ausstieg der Europäischen Zentralbank aus den Anleihekäufen Ende 2019 steht die Zinswende an. Manche Marktbeobachter allerdings erwarten angesichts

der italienischen Kapriolen, dass sich auch in den nächsten Jahren die Zinsen kaum ändern werden. Aber es ist nicht der niedrige Leitzins, der die Südländer vor allem stärkt, sondern die Anleihekäufe. Zudem setzt sich die Inflation langsam in Bewegung und erfüllt zunehmend die Zielmarke der EZB. Den Leitzins sehen wir Ende 2019 bei 0,1 %. Einen Einfluss auf die Kaufpreise wird dies nicht haben.

**In den vergangenen Jahren hatte man nicht den Eindruck, dass internationale Krisen den Wirtschafts- und Immobilienboom in Deutschland besonders verstärken.**

Insbesondere die stabile politische und ökonomische Entwicklung hat internationale Immobilieninvestoren nach Deutschland geführt. Doch die Wirtschaftspolitik Trumps beflügelt die US-amerikanische Wirtschaft und wird zunehmend internationales Kapital aus Europa über den Atlantik ziehen. Am Hamburger Zinshausmarkt allerdings ist der Anteil von internationalem Kapital gering. Hier dominieren lokale Akteure, die Ihr Geld nicht wie institutionelle Investoren global verteilen. Eher rechnen wir mit einer innereuropäischen Verschiebung des Kapitals in Richtung der „sicheren Häfen“ - und da ist man in Hamburg ja richtig.

**Geht das Interesse an Hamburger Zinshäusern zurück?**

Nein! Noch ist der Kapitaldruck da – auch durch deutsche Anleger. So kaufen Hamburger in Bahrenfeld zum 30-fachen, weil sie befürchten, dass etwa ein Münchener kommt und das 35- bis 40-fache zahlt. Für 2018 gehen wir von einem Umsatzrekord aus. Und 2019 wird sich dies vermutlich weiter fortsetzen.

### **Werden die Entwicklungen in der Immobilienwirtschaft seitens der Politik konstruktiv begleitet?**

Nein, keineswegs. Die Volksparteien sind bezüglich der Immobilienwirtschaft zunehmend populistisch. Da wird oft das Bild vom Kapitalisten bedient, der sich auf Kosten Wohnungssuchender das Geld leicht verdient in die Tasche steckt. Die einfache, aber klare Aussage „mehr zu bauen“ und dies zu fördern, ist der Schlüssel für die Lösung des Problems. Mehr Regulierung wird das Gegenteil bewirken. Das Kind ist schon vor Jahrzehnten in den Brunnen gefallen und genau so lange wird es nun dauern, das Problem zu beheben.

### **In Hamburg sollen jährlich 10.000 Wohneinheiten auf den Markt kommen, um zu einer Entlastung bei Preisen und Mieten zu kommen.**

Es ist ein Wunschdenken der Politik, dass so viele Wohneinheiten gebaut werden können, dass der Markt innerhalb der nächsten 10 bis 20 Jahre entlastet würde. Beispielweise Eimsbüttel: 50 % Sozialwohnungen? Es ist schwer, so etwas kostendeckend



**Andreas Boberski MRICS,  
geschäftsführender  
Gesellschafter  
Zinshausteam & Kenbo**

zu erstellen. 10.000 Wohnungen jährlich werden in Hamburg nicht zu bewältigen sein. Auch sind für 2019 kaum Bauunternehmen verfügbar. Es erscheint derzeit unwahrscheinlich, dass der Druck auf den Mietmarkt jemals abnehmen wird.

### **In der Bundesregierung werden eine Reihe von Reformen vorbereitet, die für die Immobilien relevant sind – etwa die der Grundsteuer.**

Wir erwarten, dass sich die meisten Fraktionen für das Flächenmodell aussprechen werden. Hier ist die Wohn- und Grundstücksgröße Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer – ohne regionale Differenzierung. Dass etwa Schleswig-Holstein oder Bremen das Kostenwertmodell favorisieren, ist mir schleierhaft. Die Ermittlung der Werte ist aufwändig und

kann in nachgefragten Quartieren zu einer Verzehnfachung der Grundsteuer führen, wie der Hamburger Senat hat errechnen lassen. Diese Kosten werden auf die Mieten umgelegt und führen dazu, dass weniger solvente Bewohner nachgefragte Quartiere verlassen müssen.

### **Im Gespräch ist ja auch eine Grundsteuer C für unbebaute Baugrundstücke.**

Da hätte ich nichts dagegen, aber das ist kein echtes Phänomen in Hamburg. In Hamburg ist der Trend zur Spekulation nicht sehr ausgeprägt.

### **In der Regierung läuft die Abstimmung über die Verschärfung des Mietrechts, etwa der Mietpreisbremse oder des Mietenspiegels.**

Die Verschärfung der Mietpreisbremse wird relativ sicher kommen. An der Situation der Wohnungssuchenden wird sich dadurch aber nichts ändern oder gar verbessern. Auch mit der Verlängerung der Mietpreisbremse ab Mitte 2020 rechnen wir. Die Ausdehnung der Neuvermietungswerte zur Ermittlung des Mietenspiegels von vier auf sechs Jahre ignoriert, dass durch die gestiegenen Modernisierungs- und Sanierungskosten sowie die gestiegenen energetischen Anforderungen die Aufwendungen der Eigentümer deutlich gestiegen sind.

### **In der Bürgerschaft ist gerade diskutiert worden, ob die Stadt ihre Flächen künftig im Erbbaurecht vergibt, statt sie zu verkaufen.**

Das ist ziemlich unkalkulierbar für Eigentümer und für Banken. Eigentümer haben bereits Jahrzehnte vor Auslauf des Erbbaurechtes Schwierigkeiten, von den Banken Geld für Sanierung oder Modernisierung zu bekommen, weil nicht klar ist, ob der Vertrag verlängert oder abgelöst wird. Käufer haben aus den gleichen Gründen Schwierigkeiten mit der Finanzierung. Dass die Finanzbehörde gerade von langfristig orientierten Bestandhaltern millionenschwere Ablösesummen verlangt, die sich am deutlich gestiegenen Bodenrichtwert orientieren, ist weder eine Werbung für das Erbbaurecht noch ein Fortschritt für bezahlbares Wohnen. Ich halte dieses Modell für die freie Bau- und Immobilienwirtschaft für unattraktiv, jedoch werden hierdurch Genossenschaften etc. häufiger zum Zuge kommen.

### **Wie steht Hamburg also als Immobilienstandort da?**

Ausgezeichnet! Zu erwarten ist ein weiterer Zuzug in der Stadt – auch, weil viele Arbeitsplätze entstehen. Bei Start-ups liegt Hamburg deutschlandweit auf Platz 2 – hinter Berlin. Die Nachfrage nach Wohnraum wird also anhalten. Es gibt keine objektiven Gründe, warum Hamburg als Immobilienstandort verlieren sollte. Wer allerdings ohnehin über einen Verkauf nachdenkt, für den ist jetzt ein guter Zeitpunkt gekommen.

---

## **HAMBURG NUTZT ERSTMALS DAS VORKAUFRECHT**

**Die Stadt Hamburg nimmt erstmals das Vorkaufsrecht in einem Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung wahr. In St. Pauli erwirbt die Stadt so das Zinshaus Hein-Hoyer-Straße 18-22, weil der Investor die sogenannte Abwendungsvereinbarung nicht unterschreiben wollte. Weitere Ankäufe durch das Vorkaufsrecht in Ottensen, St. Pauli und dem Schanzenviertel wurden ebenfalls durch die Stadt Hamburg vorgenommen.**

Für elf meist citynahe Gebiete mit 187.000 Einwohnern gilt in Hamburg die Soziale Erhaltungsverordnung. In Altona-Nord und Eilbek mit über 43.000 Einwohnern wird sie vorbereitet. Die Soziale Erhaltungsverordnung beinhaltet eine zusätzliche Genehmigungspflicht für Abrissmaßnahmen, Umbau und

Modernisierung, die zu einer Steigerung des Wohnwerts und damit zu Mieterhöhungen führen können. Auch die Umnutzung von Mietwohnungen zu gewerblichen Zwecken oder die Aufteilung in Eigentumswohnungen muss genehmigt werden. Ziel ist der Schutz der gewachsenen Milieus gegen Verdrängung

durch hohe Mieten oder die Aufteilung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen.

### **Bezirk Mitte verschickt seit kurzer Zeit Abwendungserklärungen**

Seit dem Frühherbst haben Bezirke, wie Mitte und Altona, damit begonnen, Käufern eine Abwendungserklärung zum Vorkaufsrecht der Stadt zu schicken, in der konkretisiert wird, was sie mit der Immobilie alles nicht machen dürfen. Nach Auskunft der Finanzbehörde, deren Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG), das Vorkaufsrecht praktisch umgesetzt, hat die Abwendungsvereinbarung vorgesehen, „bauliche Veränderungen zu unterlassen (Grundrissänderungen, Rückbau, Modernisierungen)“ sowie „Mietforderungen zu unterlassen, die jeweils den Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels überschreiten“.

Gegenüber der Immobilien Zeitung (IZ) nannte der in St. Pauli betroffene Investor weitere Anforderungen: „Die Kosten der Modernisierung sind auf eine Höchstgrenze von 25 % der Neubaukosten beschränkt. Zudem sollen wir die Mietverträge dem Bezirk vorlegen.“ Der Investor vermutet, dass der Bezirk mit der Abwendungsvereinbarung Themen verbindlich machen wolle, „die von anderen Regulierungen, wie der Mietpreispbremse, noch nicht abgedeckt sind.“ Trotz einer persönlichen Einladung zum Bezirk habe es kaum Verhandlungsbereitschaft gegeben. Der Investor zur IZ: „Das unterschreibt kein Kaufmann.“



### **Hein-Hoyer-Straße 18-22 nahe der Reeperbahn**

Bei dem Zinshaus handelt es sich nach einer Pressemitteilung der Hamburger SPD um die Hein-Hoyer-Straße 18-22, eine Seitenstraße der nur wenige Gehminuten entfernten Reeperbahn. Das Gründerzeithaus hat 32 Mieter. Seit 2012 gilt in St. Pauli für 22.000 Einwohner die Soziale Erhaltungsverordnung. Falko Droßmann, Leiter des Bezirksamtes Hamburg-Mitte, erklärte die Ausübung des Vorkaufrechts zur „Ultima Ratio“, verwies aber darauf, der Investor sei nicht kompromissbereit gewesen.

### **BauGB erlaubt, Vorkaufspreis zu kürzen**

Die Finanzbehörde bestätigte, in den vom Investor ausverhandelten Kaufvertrag eingestiegen zu sein. Nach Quellen des Hamburger Abendblatts wollte der Käufer 5,5 Mio. Euro für das Zinshaus zahlen. Doch dieses für den Verkäufer unschädliche Procedere ist keine Selbstverständlichkeit. Im Schreiben der Stadt, welches sie an die Beteiligten des Kaufvertrages schickt, heißt es, „dass die Gemeinde den zu zahlenden Kaufpreis nach dem Verkehrswert bestimmen kann, wenn dieser in einer dem Rechtsverkehr deutlich erkennbaren Weise überschritten ist.“ Grundlage dafür ist §28 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Gegenüber der IZ erklärte Droßmann, man wolle aber „nicht Teil der Spekulation werden“. Darum liege der Vorkaufentscheidung ein Verkehrswertgutachten zugrunde. „Liegt der Preis 20 % darüber, korrigieren wir ihn entsprechend dem Gutachten.“

### **Unsicherheit bei Käufern und Verkäufern**

Bei den Verkäufern sorgt diese Praxis für Unsicherheit, denn die Marktwerte in solchen Lagen liegen oft bei Verkaufsfaktoren über dem 30-fachen. Auch für die Käufer war die Ankaufentscheidung der Stadt überraschend, wenngleich er erklärte, man rechne in einem Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung mit dem Risiko.

Tatsächlich müssen bauliche Veränderungen und die Umwandlung in Eigentum nach § 172 Abs. 4 BauGB unter bestimmten Umständen genehmigt werden. So heißt es in der Erläuterung zur Sozialen Erhaltungsverordnung in St. Pauli: „Bauliche Änderungen, die der Instandsetzung resp. der Anpassung an dem im Gebiet üblichen Standard oder an die Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung dienen, werden grundsätzlich genehmigt.“ Die Aufteilung in Wohneigentum ist bei wirtschaftlicher Unzumutbarkeit zu genehmigen, wenn die Wohnungen zugunsten von Erben oder zur Eigennutzung durch Familienangehörige aufgeteilt werden sowie bei der Verpflichtung, die Wohnungen in den kommenden sieben Jahren nur Mietern zum Kauf anzubieten.

### **Vorkaufsrecht muss dem Wohl der Allgemeinheit dienen**

Ob die Entscheidung, das Vorkaufsrecht in diesem Fall auszuüben, gerichtsfest ist, wird zu prüfen sein. Die betroffenen Käufer können noch Rechtsmittel einlegen. Ein Urteil des Oberlandesgerichts Hamburg von 2012 erklärt, die Voraussetzung für ein Vorkaufsrecht sei in der Regel erfüllt, „wenn der Erwerb des Eigentums zur Verwirklichung einer Nutzung für öffentliche Zwecke erfolgt“. Basis ist hier § 24 Abs. 3 BauGB, wonach das gemeindliche Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden darf, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Zudem ist nach Auffassung eines internen juristischen Gutachtens der Hamburgischen Notarkammer die von der Stadt vorgelegte Abwendungserklärung rechtswidrig.

Auch wird sich die Stadt die Frage nach dem Thema Steuerveranschwendung gefallen lassen müssen. Die aufgewendeten Steuermittel in mehrstelliger Millionenhöhe stehen vermutlich in keinem Verhältnis zu den wenigen Mietern, die hier geschützt werden.

Nach dem ersten Ankauf durch die LIG ist noch unklar, ob die Immobilie im städtischen Besitz bleibt. Droßmann favorisiert einen Weiterverkauf an Saga, Genossenschaften oder private Eigentümer, die mit den in der Abwendungserklärung formulierten Rahmenbedingungen einverstanden sind – und mit dem Preis, den die Stadt gezahlt hat. Die Saga erklärte auf Anfrage, sie sei bereit, Wohnimmobilien für die Stadt zu verwalten. „Weitere Handlungsoptionen in diesem Kontext stehen derzeit nicht zur Disposition.“



## „HAMBURG IST EINFACH STABIL“

**Auf einem erfreulichen 7. Platz landet Hamburg bei der Umfrage „Emerging Trends in Real Estate Europe 2019“. Gefragt sind bei europäischen Investoren sowohl Hamburger Büros als auch Wohnungen. Allerdings nehmen die vom Urban Land Institute und PwC befragten Immobilienentscheider die wenigen Investitionsangebote als übersteuert wahr.**

Nach wie vor dominieren deutsche Städte die Top 10 unter den 31 aussichtsreichsten europäischen Immobilienstandorten, zu denen das Urban Land Institut (ULI) und PwC jährlich 800 Immobilienentscheider zu den Aussichten für das kommende Jahr befragen. Allerdings haben die deutschen Metropolen gegenüber dem letztjährigen Ranking verloren. Vorjahressieger Berlin rückte auf Rang 2, Frankfurt von 3 auf 5, München von 4 auf 10 und Hamburg von 6 auf 7.

### „Sie sind gut, sie sind sicher, sie sind teuer.“

„Berlin, Hamburg, Frankfurt und München sind großartige Städte“, wird ein paneuropäischer Fondsmanager zitiert, „aber im Moment sind sie absolut übersteuert. Es ist fast unmöglich, interessante Gelegenheiten zu finden.“ Im Bürosegment wird auf Renditen von 3 % verwiesen und auf den auf unter 5 % gesunkenen Leerstand.

Aus europäischer Investmentperspektive haben München und Hamburg große Ähnlichkeiten. „Sie sind gut, sie sind sicher, sie sind teuer.“ Verschärft werde die Situation dadurch, dass Hamburg weiterhin auf dem Wunschzettel vieler Käufer steht. Und das gilt auch für das Wohnsegment. Nach Zahlen von

Mercer und der Economist Intelligence Unit zählt Hamburg zu den 20 lebenswertesten Städten weltweit. Zudem wird die HafenCity als trendsetzende Stadtentwicklung für die Stadt der Zukunft genannt. Doch auch im Wohnsegment werden zu hohe Preise beklagt, die es schwer machen, „interessante Gewinne zu erzielen“, so ein Fondsmanager.

### Chancensuche mit Betreiberimmobilien

Die größten Chancen auf günstige Kaufpreise und steigende Erträge sehen die 800 Befragten für 2019 in Lissabon. Hier ist der Immobilienzyklus noch nicht so weit fortgeschritten, wie in anderen europäischen Metropolen. Mit Blick auf die Assetklassen suchen die Immobilienprofis zum Ende dieses Immobilienzyklus Renditevorteile in Betreiberimmobilien wie Hotels, Studentenwohnen, Seniorenapartments oder CoWorking Spaces. Einkaufszentren allerdings fallen in der Einschätzung durch.

Nicht uninteressant: Bevor der letzte Immobilienboom 2008 mit der Finanzkrise sein jähes Ende nahm, hatten die Investoren in der letzten Phase auf klassische Assetklassen Büro, Einzelhandel, Wohnen gesetzt – allerdings in zweitklassiger Qualität.

Die in dieser Information enthaltenen Angaben basieren auf allgemein zugänglichen Quellen. Für die Richtigkeit und/oder Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Diese Information stellt insbesondere keine Anlage- oder Kaufempfehlung dar und ersetzt keine rechtliche, steuerliche und/oder finanzielle Beratung.

**ZINSHAUSTEAM & KENBO GmbH & Co. KG**

Bernhard-Nocht-Straße 99 · D-20359 Hamburg

Tel +49 40.411725-0 · Fax +49 40.411725-30

hamburg@zht-k.de · www.zinshausteam-kenbo.de

**ZINSHAUSTEAM**  
**KENBO**   
CHARTERED SURVEYORS