IN BEWEGTEN ZEITEN SUCHT MAN SICH AM BESTEN EINEN SICHEREN ANKERPLATZ.

ANLAGEIMMOBILIEN IN HAMBURG
MARKTBERICHT 2020

ZINSHAUSTEAM
KENBO
CHARTERED SURVEYORS

zinshausteam-kenbo.de

INDEX

ZINSHÄUSER

DER HAMBURGER ZINSHAUSMARKT 3

Preisspiegel für Bestandsobjekte 6

Stadtteil-Ranking Verkäufe 2010 – 2019 7

Verkäufe in den Stadtteilen 2019 7

Preise für Eigentumswohnungen 8

Wohnungsfertigstellungen in den Bezirken 10

STADTENTWICKLUNG, KOALITIONSVERTRAG, CORONA-FOLGEN 11

Hamburger Magistralen 13

Soziale Erhaltungsverordnungen 17

KOMMENTAR 20

GEWERBE-INVESTMENT

GEWERBE-INVESTMENT IN HAMBURG 23

Büro- und Geschäftshäuser – Verträge, Umsatz, Flächen 24

Preisspiegel für Gewerbe-Investment-Objekte 26

Stadtteil-Ranking Verkäufe 2010 – 2019 27

Verkäufe in den Stadtteilen 2019 27

KOMMENTAR 30

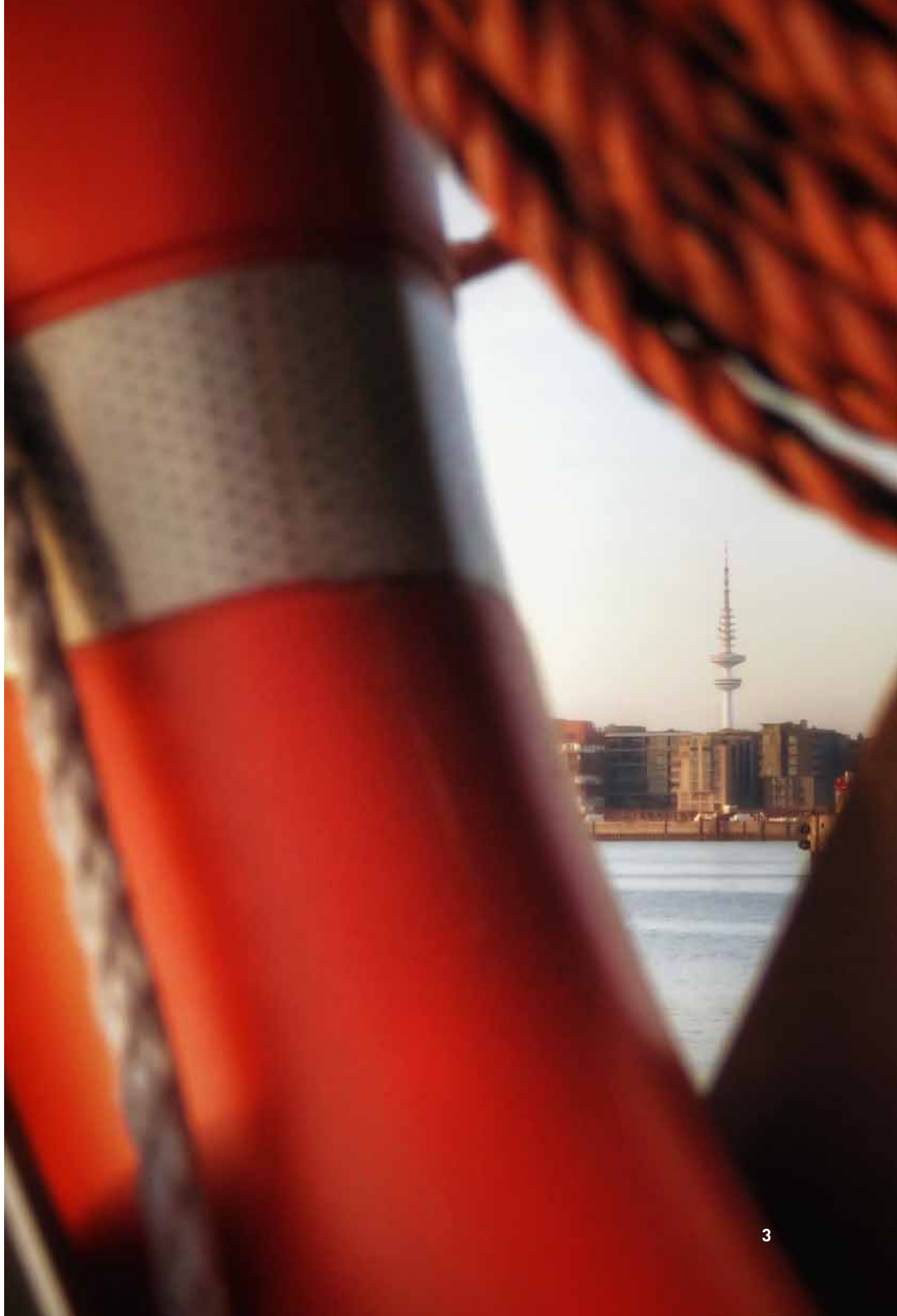
Bildnachweis:
Nadine Machon/@nadima_85
Hadi Teherani Architects (Deutschlandhaus)
Herzog & de Meuron / Vogt Landschaftsarchitekten (Grasbrook)
Arne Hoffmann/arnehoffmann.de (Teamfotos)

DER HAMBURGER ZINSHAUSMARKT

Binnen zehn Jahren hat sich das jährliche Transaktionsvolumen am Hamburger Zinshausmarkt mehr als verdoppelt – bei kaum mehr Transaktionen. Nach Zahlen des Gutachterausschusses generierten 506 Transaktionen von Mietshäusern im vergangenen Jahr einen Umsatz von 1,93 Mrd. Euro – ein bisher nicht erreichtes Niveau. 2010 sorgten 459 Abschlüsse für 856 Mio. Euro Umsatz. Je Vertrag kletterte der Kaufpreis in dieser Frist von 1,93 Mio. Euro auf 3,82 Mio. Euro im Durchschnitt.

Mit Blick auf die favorisierten Stadtteile ist der Gründerzeitgürtel um die City und die Alster weiterhin im Fokus. Im Stadtteilranking 2019 belegen Eimsbüttel und Winterhude die Plätze zwei und drei – ebenso wie bei der Auswertung der Transaktionszahlen seit 2010. Harburg, das im Zehnjahresranking knapp Platz eins behauptet, ist im vergangenen Jahr auf Rang vier gelandet. Im Süderelbe-Bereich traditionell und auch 2019 sehr gefragt sind Heimfeld und Eißendorf. Ganz vorn mit doppelt so vielen Abschlüssen wie im Zehnjahresdurchschnitt liegt 2019 Rahlstedt am östlichen Stadtrand. Das wachsende Interesse der Anleger richtet sich mit Langenhorn und Niendorf auch auf die nordwestliche Peripherie. Ein Plus von 100 % im Vergleich zum Zehnjahresmittel gab es im letzten Jahr ebenso für Blankenese.

Das besondere Interesse der Investoren einerseits an eher peripheren Standorten und andererseits an etablierten Stadtteilen spiegelt sich auch in der Entwicklung der nach Lagequalitäten sortierten Preise und Faktoren wider. So verzeichnen die mäßigen Lagen sowohl im Jahresvergleich (31 %), wie im Fünfjahres- (80 %) und Zehnjahresvergleich (155 %) den stärksten Anstieg des Quadratme-



terpreises. Allein von 2018 auf 2019 stieg der Preis im Mittel von 2.392 €/m² auf 3.143 €/m². Auf diesem Niveau konnten Anleger 2012 noch in bevorzugten Lagen kaufen. Die kosteten allerdings im vergangenen Jahr bereits 6.333 €/m² – fast ein Viertel mehr als 2018. So stieg der vom Gutachterausschuss ermittelte Durchschnittspreis aller Lagen ebenfalls um knapp ein Viertel auf 3.733 €/m² – ein Anstieg von 133 % gegenüber 2010.

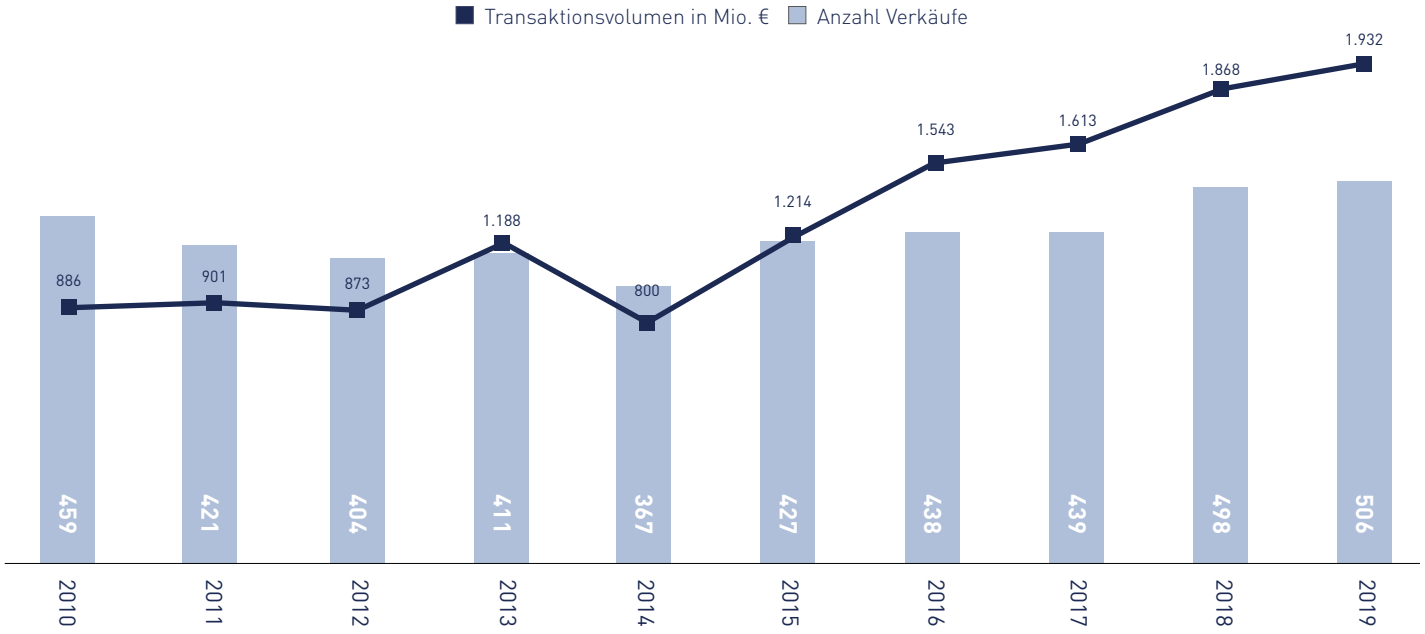
Die Spanne der Verkaufspreise reichte 2019 von 1.190 €/m² bis 10.313 €/m² – ohne Teilungsabsicht. Mit der Zielstellung einer Aufteilung in Eigentumswohnungen lag der Topwert bei 14.729 €/m².

Ein Blick auf die Verkaufsfaktoren – die Multiplikatoren der Jahresnettokaltmiete – bestätigt die Entwicklung der Quadratmeterpreise im Grundsatz. Den relativ stärksten Zuwachs verzeichnet die schlechte Lage mit einem Plus von 2,5 Jahresnettokaltmieten gegenüber 2018 auf Faktor 22,3. In mäßiger Lage stiegen die Faktoren um 2,1 Jahresnettokaltmieten auf Faktor 25.

Damit sind alle Lagequalitäten preislich deutlich über Faktor 20. Vor zehn Jahren galt das nur für die bevorzugte Lage. Deren Vervielfältiger stagnierte bis 2015, um dann bis zum vergangenen Jahr um gut elf Jahresnettokaltmieten auf Faktor 36,3 zu steigen. Der Mittelwert aller Lagen ist seit 2010 um knapp zwölf Jahresnettokaltmieten auf einen Vervielfältiger von knapp 28 gestiegen.

Bei den erfassten Faktoren reicht die Spanne von 10,8 bis 63 – Letzterer wurde für eine zwischen 1940 und 1959 erbaute Immobilie erzielt. Der Preisindex (2010 = 100) ist von 2018 auf 2019 um 22 Punkte auf 216 gestiegen.

ENTWICKLUNG HAMBURGER ZINSHAUSMARKT 2010 – 2019



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2020, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

MIETENTWICKLUNG

Bei den vom Institut empirica gesammelten Angebotsmieten für den Hamburger Markt ist die Corona-Krise bis Ende des zweiten Quartals nicht ablesbar. So stieg die erfasste Angebotsmiete für Neubauwohnungen vom ersten auf das zweite Quartal 2020 von 12,85 €/m² auf 13,04 €/m², bei Bestandswohnungen von 10,94 €/m² auf 11,22 €/m². Zurückgegangen vom ersten auf das zweite Quartal 2020 hingegen ist die Zahl der eingestellten Mietangebote. Dieser Trend jedoch ist in der empirica-Statistik bereits seit dem ersten Quartal 2019 ablesbar und daher nicht unmittelbar auf Pandemieauswirkungen zurückzuführen.

Auf welchem Niveau sich die Mieten in Hamburg jenseits der veröffentlichten Angebote bewegen, illustriert der zweijährig aktualisierte Mietenspiegel. Der im November 2019 vorgestellte aktuelle

Mittelwert des Mietenspiegels liegt bei 8,44 €/m² – ein Plus von 2,6 % gegenüber 2017 und damit unterhalb der Inflationsrate von 3,3 % für diesen Zeitraum. Dieser Wert folgt in etwa den im Oktober 2019 vorgestellten Ergebnissen einer von VNW, BFW Nord, IVD Nord sowie vom Grundeigentümerverband Hamburg beauftragten Studie des Center for Real Estate Studies (Cres) zum Hamburger Mietwohnungsmarkt auf Datenbasis von 260.000 Mietwohnungen. Hier war für frei finanzierte Mietwohnungen eine Miete von im Mittel 8,21 €/m² ermittelt worden und für Sozialwohnungen ein Durchschnitt von 6,26 €/m².

EIGENTUMSWOHNUNGEN

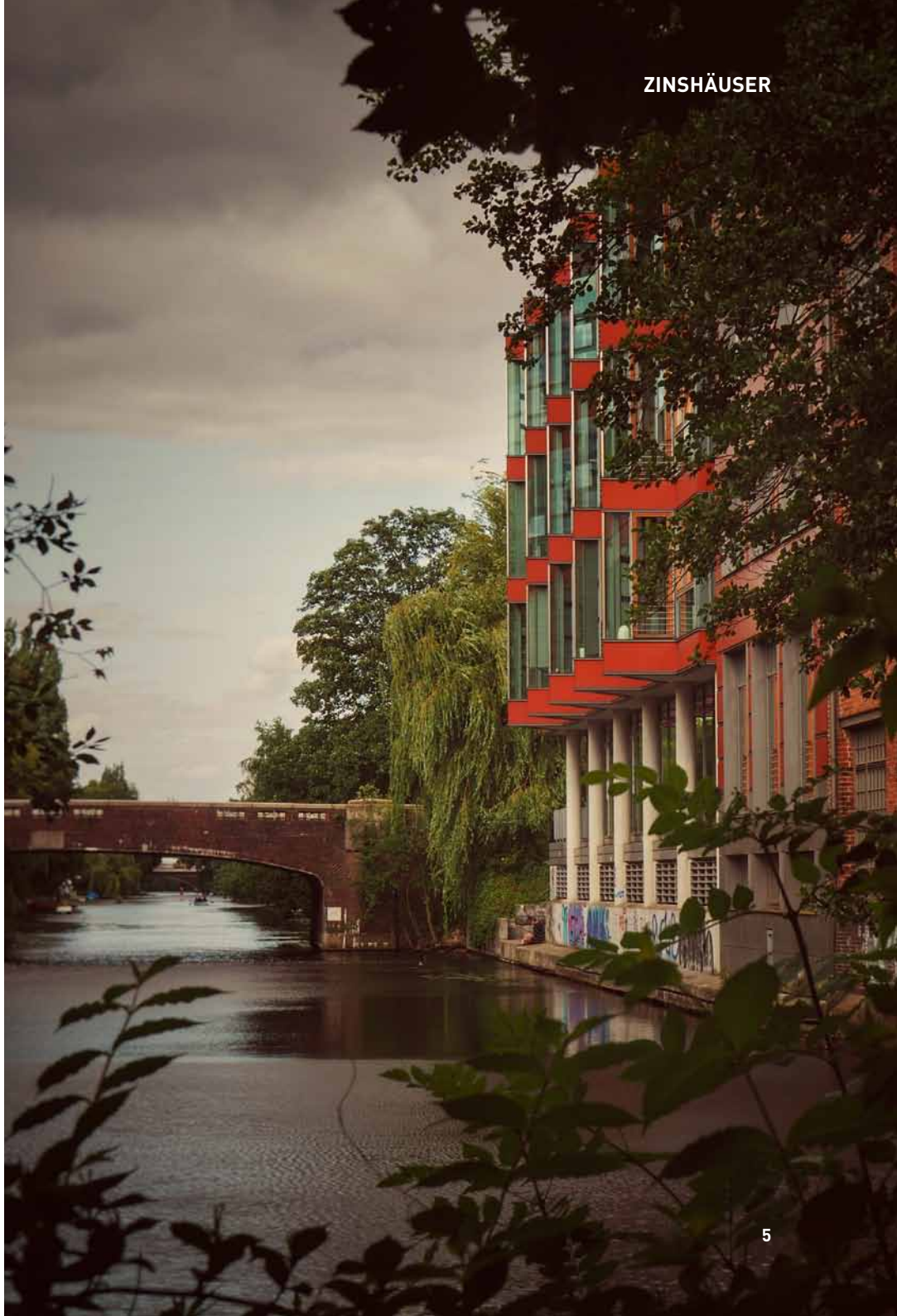
Die Preisentwicklung bei den Eigentumswohnungen 2019 illustriert der Preisindex (2010 = 100), der von 194 im Jahr 2018 auf 210 im vergangenen Jahr stieg. Das bestätigt auch der im vergangenen Jahr im Mittel um 12 % auf 461.000 Euro gestiegene Preis je Wohnung. Seit 2010 kletterte der Wohnungspreis um 97 %, der Preis je Quadratmeter sogar um 108 % auf 5.310 Euro. Der geringere Anstieg bei den Wohnungspreisen resultiert aus im Durchschnitt schrumpfenden Wohnungsgrößen im Neubau – als Reaktion auf die steigenden Preise.

Im vergangenen Jahr wurden 6.341 Eigentumswohnungen verkauft. Das sind 146 oder 2,3 % weniger als 2018. Während der Preis je Wohnung und Quadratmeter – wie auch der Umsatz insgesamt – seit der Finanzkrise jährlich gestiegen ist, nimmt die Zahl der Verkäufe seit 2015 ab. 2019 waren es 10 % weniger als fünf Jahre zuvor. Der Umsatz ist 2019 um gut 5 % auf 2,78 Mrd. Euro gestiegen – seit 2010 um knapp 73 %.

Beim Blick auf die Verteilung der Verkäufe im Stadtgebiet bietet sich bei Eigentumswohnungen ein Bild mit großen Schnittmengen zu den von Zinshausinvestoren favorisierten Stadtteilen: rund um Innenstadt und Alster, im Nordwesten bis an den Stadtrand, im Osten ebenfalls. Nur der Süderelberaum ist bei Selbstnutzern und Anlegern von Eigentumswohnungen im Vergleich zum Zinshaussegment deutlich unterrepräsentiert – wohl auch, weil im „armen Süden" in den letzten Jahrzehnten weniger Eigentumswohnungen entstanden sind.

In Winterhude wurden 2019 die meisten Eigentumswohnungen verkauft. Mit 368 Abschlüssen liegt der alsternahe Stadtteil deutlich vor Rahlstedt (289), Eimsbüttel (283) und Barmbek-Süd (258). Mit etwas Abstand folgen Niendorf (192) und Eppendorf (191).

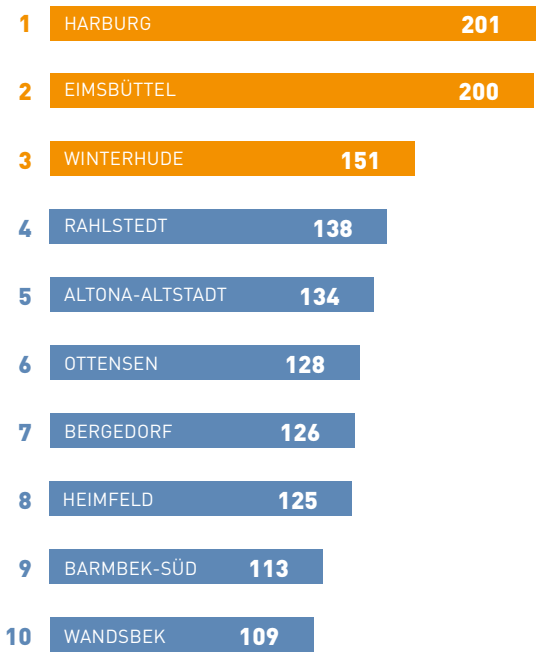
Die höchsten Investitionen tätigten die Käufer in Harvestehude (9.882 €/m²),



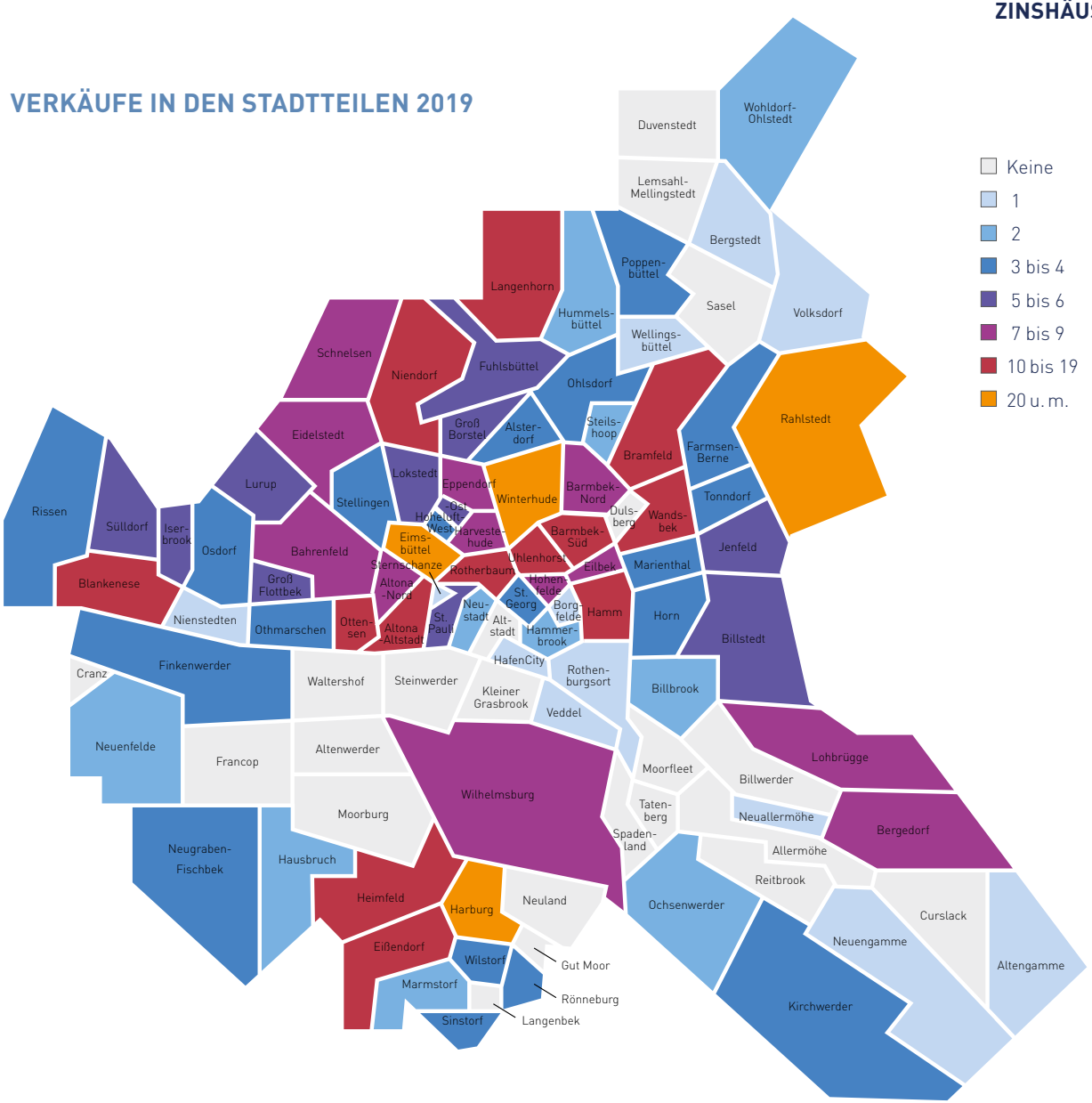
PREISSPIEGEL FÜR BESTANDSOBJEKTE

LAGE	STADTTEILE	FAKTOR	PREIS €/m²	TREND
BEVORZUGT	Elbvororte, Harvestehude, Hoheluft-Ost, Hoheluft-West, Hohenfelde, Rotherbaum, Uhlenhorst, Winterhude	**31 - 43**-fache Jahresmiete	**4.600 - 7.500**	↗
GUT	Alstertal, Altona-Altstadt, Altona-Nord, Bahrenfeld, Barmbek-Nord, Barmbek-Süd, Eilbek, Eimsbüttel, Eppendorf, Groß Borstel, Lokstedt, Marienthal, Ottensen, St. Georg, St. Pauli, Sternschanze	**28 - 33**-fache Jahresmiete	**3.300 - 4.700**	↗
MITTEL	Bramfeld, Bergedorf, Fuhlsbüttel, Hamm, Harburg, Heimfeld, Horn, Iserbrook, Jenfeld, Langenhorn, Lurup, Moorfleet, Niendorf, Rahlstedt, Schnelsen, Wandsbek	**24 - 27**-fache Jahresmiete	**2.600 - 3.200**	↗
MÄSSIG	Billstedt, Eidelstedt, Eißendorf, Lohbrügge, Tonndorf, Wilhelmsburg	**19 - 24**-fache Jahresmiete	**1.900 - 2.900**	↗
SCHLECHT	Moorfleet, Neuenfelde, Neugraben-Fischbek, Oberbillwerder, Veddel	**18 - 20**-fache Jahresmiete	**1.500 - 2.100**	↗
METROPOLREGION	Ahrensburg, Buchholz, Buxtehude, Glinde, Großhansdorf, Halstenbek, Lübeck, Kiel, Neumünster, Norderstedt, Pinneberg, Quickborn, Reinbek, Seevetal, Siek, Wedel	**18 - 25**-fache Jahresmiete	**1.500 - 2.700**	↗

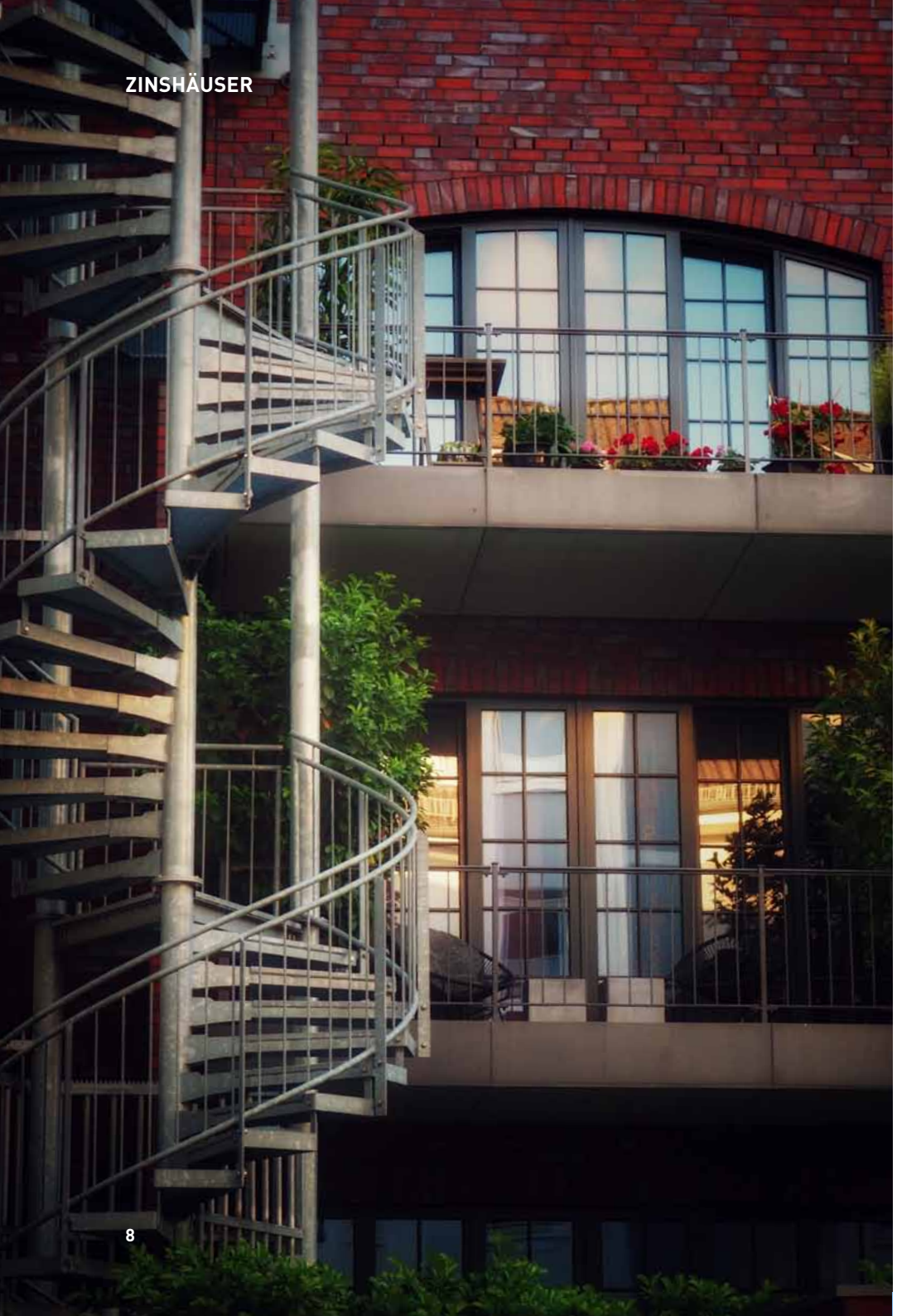
STADTTEIL-RANKING 2010 - 2019
ANZAHL VERKÄUFE



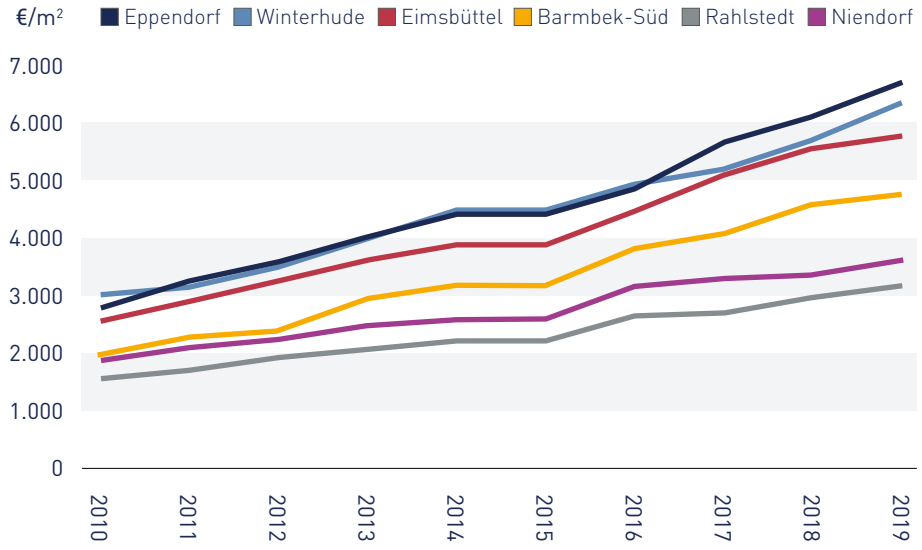
VERKÄUFE IN DEN STADTTEILEN 2019



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2020, Gutachterausschuss für Grundstückswerte



PREISE EIGENTUMSWOHNUNGEN 2010 – 2019



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2020, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Hamburg-Altstadt (9.059 €/m²) sowie Rotherbaum (8.249 €/m²). Die drei günstigsten Stadtteile waren 2019 Hausbruch (2.381 €/m²), Langenbek (2.628 €/m²) und Wilstorf (2.635 €/m²) – alle im Süderelberaum gelegen, in dem auch die Nachbarstadtteile unter oder nur wenig über der 3.000-Euro-Grenze liegen.

Immobilien, deren Preise mindestens 10 % über dem Hamburger Stadtteilmittel von 4.781 €/m² liegen, befinden sich entweder an einem Alsterufer oder in den trendigen Vierteln westlich der City oder säumen zwischen Hafencity und Blankenese die Elbe.

Die sechs Stadtteile mit den meisten Verkäufen 2019 repräsentieren mit Eppendorf (6.631 €/m²) bis Rahlstedt (3.140 €/m²) einen erheblichen Teil des Hamburger Preisspektrums. Die stärksten Preissteigerungen gegenüber 2018 zeigen in den Top 6 des vergangenen Jahres die beiden teuersten Stadt-

teile Winterhude (11,5 % auf 6.284 €/m²) sowie Eppendorf (9,8 %). Auch bei der Zehnjahresperformance aus Verkäuferperspektive liegt Eppendorf (140 %) nur knapp hinter dem früheren Arbeiterstadtteil Barmbek-Süd (140,4 % auf 4.709 €/m²). Deutlich weniger Auftrieb für die Preise gab es in den beiden preisgünstigen Stadtteilen Niendorf (93 % auf 3.577 €/m²) am nordwestlichen Stadtrand und Rahlstedt (102 %) in Nachbarschaft zu Schleswig-Holstein im Osten.

Zur Erdung dieser Zahlen: Auch in Rahlstedt und Niendorf haben Käufer ihr Kapital angesichts einer Wertverdopplung binnen eines Jahrzehnts gut angelegt.

GRUNDSTÜCKE FÜR GESCHOSSWOHNUNGSBAU

Die Preisdynamik bei den Eigentumswohnungen lässt sich an den Grundstückspreisen für diese Nutzung unschwer ablesen. Zwischen 2015 und 2019 stieg der Preis von 797 €/m² auf 1.851 €/m² um über 132 % – bei einem Umsatz von 194 Mio. Euro (+ 45 % gegenüber 2018) und 105.000 verkauften Quadratmetern (- 4 %). Allein im vergangenen Jahr ging es bei Grundstücken für Eigentumswohnungen um über 600 €/m² aufwärts.

Sehr moderat um knapp 17 % hingegen erhöhte sich seit 2015 der Kaufpreis für Flächen zum Bau frei finanzierter Mietwohnungen auf 1.400 €/m². Dabei ging der Geldumsatz 2019 auf 273 Mio. Euro zurück (- 29 % gegenüber 2018) und der Flächenumsatz auf 195.000 m² (- 28 %). Die Grundstückspreise für öffentlich geförderte Wohnungen stiegen in den vergangenen fünf Jahren um 72 % auf 1.016 €/m², wobei es gegenüber 2018 einen leichten Preisrückgang um 3,8 % gab. Zeitgleich kam es bei den Umsätzen zu einem Preisplus gegenüber dem Vorjahr von 124 % auf 94 Mio. Euro, bei den Flächen ging es um 133 % auf 97.000 m² aufwärts.

Der Preisspagat bei Bauplätzen für den frei finanzierten Wohnungsbau reicht von 355 €/m² bis 12.615 €/m² – im Mittel 1.747 €/m². Bezogen auf die den verkauften Grundstücken zugewiesene Wohnfläche reicht die Spanne von 351 €/m² bis 6.915 €/m² – bei einem Durchschnitt von 1.720 €/m².

Mit insgesamt 166 Abschlüssen wurden im letzten Jahr 48 Bauplätze für Geschosswohnungsbau weniger verkauft als 2018, aber dafür größere. Der Flächenumsatz ging um nur 6 % auf 396.000 m² zurück, und der Geldumsatz blieb mit 565 Mio. Euro nahezu auf dem Niveau des Vorjahres.

Das in jeder Beziehung umsatzstärkste Jahr war 2016 mit 232 Abschlüssen, 819.000 verkauften Quadratmetern sowie einem Geldumsatz von 631 Mio. Euro.

WOHNUNGSBAUZAHLEN FÜR HAMBURG

Preisentwicklung, Baukosten und Grundstücksknappheit machen alljährliche Rekorde bei Baugenehmigungen und Fertigstellungen schwer. Im vergangenen Jahr konnten 12.715 Wohneinheiten genehmigt und 9.805 fertiggestellt werden. Das sind die jeweils zweithöchsten Werte seit dem Start der Wohnungsbauoffensive 2011. Bis Jahresende 2019 wurden seitdem gut 96.200 Wohneinheiten genehmigt sowie mehr als 65.500 fertiggestellt. Mit den 4.614 Wohneinheiten, die nach den Zahlen der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen im ersten Halbjahr 2020 genehmigt wurden (1. Halbjahr 2019: 5.695), passiert die Zahl der Baugenehmigungen die Grenze von 100.000 Wohneinheiten.

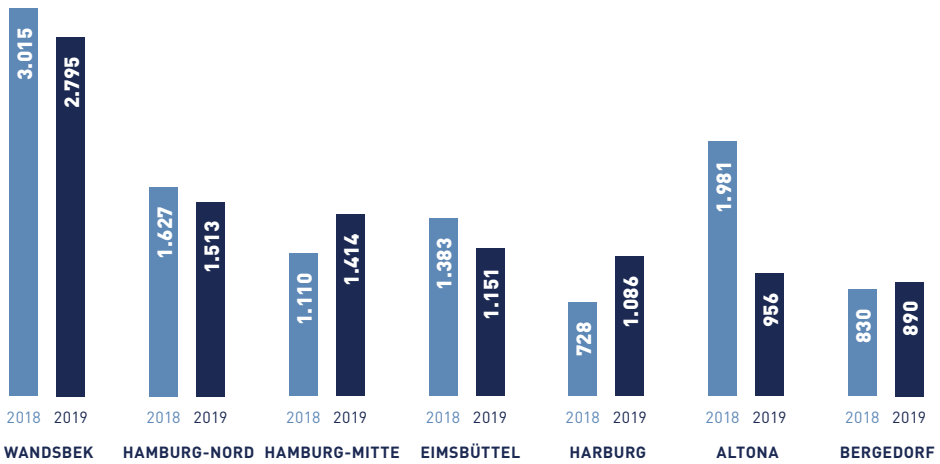
Im Kontext der Zehnjahresperspektive liegen die im vergangenen Jahr fertiggestellten 9.805 Wohnungen um 8,1 % unter dem Wert von 2018 – aber knapp 179 % über dem Ergebnis von 2010. Mit Blick auf die geografische Verteilung entfallen 2.795 Fertigstellungen allein auf den Bezirk Wandsbek – über ein Viertel. Auf den weiteren Plätzen folgen die Bezirke Hamburg-Mitte (1.513) und Hamburg-Nord (1.414). Im Bezirk Altona halbierten sich die Fertigstellungen von 2018 auf 2019 – von 1.981 auf 956.

Deutlich verschoben haben sich seit 2010 auch die Relationen zwischen den gewerblich und den privat erstellten Wohneinheiten. Während der Anteil privater Bauherren vor zehn Jahren noch bei gut 34 % lag, waren es 2019 nur noch knapp 20 % – obwohl deren Fertigstellungszahlen um 60 % stiegen. Die gewerblichen Wohnungsbauer allerdings erhöhten ihren Output um 233 % – auf 7.483 Wohnungen im vergangenen Jahr.

Mit dieser Entwicklung deutlich geschrumpft sind die Wohnungsgrößen. Bei einem Anteil von gut einem Drittel Ein- und Zweifamilienhäusern an den Fertigstellungen war die durchschnittliche Wohneinheit vor zehn Jahren 106,4 m² groß. Mit einer Quote von nur noch gut 15 % verringerte sich die Größe auf 83,5 m². Begünstigt wird der Trend zum Quadratmetersparen natürlich auch durch die hohen Wohnungspreise. Legt man einen Quadratmeterpreis von 6.000 Euro für eine neue Hamburger Wohnung zugrunde, so spart der Käufer bei einem um 23 m² kleineren Grundriss immerhin 138.000 Euro.

Eine kritische Größe mit Blick auf Baugenehmigungen und -fertigstellungen ist der Bauüberhang: die Zahl der Wohneinheiten, die genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt sind. Von 2011 bis 2019 gab es hier eine Verdreifachung von 8.033 auf 26.325. Der aktuelle Stand entspricht – mit Blick auf den Durchschnitt der letzten fünf Jahre – dem Fertigstellungsvolumen von drei Jahren.

WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN IN DEN BEZIRKEN



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2020, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU

38 % der 2019 fertiggestellten Wohneinheiten waren öffentliche geförderte Wohnungen. Mit diesen 3.717 Wohnungen liegt Hamburg weit über dem selbstgesteckten Ziel einer Quote von 30 % im geförderten Wohnungsbau und hat so viel Sozialwohnungen gebaut, wie zuletzt vor 20 Jahren. Zudem bewilligte die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) im vergangenen Jahr 3.551 sozial gebundene Neubauwohnungen, davon 1.582 mit 30-jähriger Bindung – ein Anteil von 45 %. Wohnungen im 1. Förderweg mit einer Anfangsmiete von 6,60 €/m² gelten 3.058 der Bewilligungen. Für Bezieher mittlerer Einkommen gab es von der IFB Förderzusagen für 493 Wohnungen mit einer Anfangsmiete von 8,70 €/m². In diesem Jahr liegen die Anfangsmieten bei 6,70 €/m² sowie 8,80 €/m².

Umgerechnet auf 100.000 Einwohner steht Hamburg mit 192 bewilligten Sozialwohnungen 2019 im Bundesländer-Ranking weit vorn – gefolgt von Bremen mit 72 und Berlin mit 49 Bewilligungen. Allerdings reicht diese Quote nicht, um den Bestand an geförderten Wohnungen in Hamburg zu erhöhen, sondern nur, um ihn mittelfristig bei einer Zahl von etwa 80.000 zu stabilisieren.

Der Grasbrook wird zum Dreh- undAngelpunkt beim „Sprung über die Elbe" und soll die Lücke zwischen Hafencity und der Veddel schließen.

STADTENTWICKLUNG, KOALITIONSVERTRAG, CORONA-FOLGEN

HAMBURG WÄCHST LANGSAMER

Hamburg wächst. Das gilt auch 2019. Allerdings hat sich der jährliche Nettozuwachs an Einwohnern deutlich verlangsamt. Ende 2019 lebten in der Hafen- und Hansestadt 6.074 Menschen mehr als Ende 2018. Der Zuwachs hatte 2018 noch bei 10.595 gelegen und 2015 sogar bei 24.617.

Ein Effekt vor allem des nachlassenden Zuzugs ist, dass bereits 2018 das Wachstum an Wohnungen über dem an Menschen lag – und 2019 noch viel deutlicher. 2015 bis 2019 ist Hamburg um 84.462 Einwohner und 44.642 Wohneinheiten gewachsen. Auf jede neue Wohnung sind 1,9 Neu-Hamburger dazugekommen. Das entspricht recht genau der durchschnittlichen Haushaltsgröße in den knapp eine Million Wohneinheiten an Elbe, Alster und Bille.

Infolge der Pandemie erwartet Harald Simons von empirica, dass es zunächst zu vermindertem Zuzug in die Metropolen kommt, da viele Universitäten auch im Wintersemester auf einen Hybridbetrieb von Online- und Präsenzbeteiligung setzen. Hier würden zahlreiche Studienanfänger den Umzug zunächst aufschieben. Das Gleiche gelte für Absolventen, die wegen des Einstellungsstopps in vielen Unternehmen mit einem Umzug warten. Andererseits könne die Pandemie in einigen Monaten ähnliche Wanderungsströme auslösen wie nach der Finanzkrise, als insbesondere viele Südeuropäer auf der Suche nach Perspektiven nach Deutschland gezogen sind.

NEUE QUARTIERE

Um in der wachsenden Nordmetropole ausreichend (bezahlbaren) Wohnraum zu schaffen sowie die Aufenthaltsqualität und urbane Infrastruktur zu verbessern, entwickelt Hamburg zahlreiche neue Quartiere oder gar ganze Stadtteile. Projekte wie die Hafencity, Oberbillwerder, Horner Geest, Science City Bahrenfeld,

Der Grasbrook soll bezahlbaren Wohnraum, innovative Arbeitsplätze und Freiräume bieten.

Eine Dachkonstruktion soll einen Teil des geplanten Quartierparks „wetterfest" machen.

die Quartiere entlang der verlegten Trasse der Wilhelmsburger Reichsstraße oder in Neugraben-Fischbek haben wir in den letzten Marktberichten bereits vorgestellt. In dieser Ausgabe werfen wir einen Blick auf den künftigen Stadtteil Grasbrook am Südufer der Norderelbe sowie auf das Entwicklungspotenzial der Magistralen, das im vergangenen Jahr im Rahmen eines Bauforums intensiv ausgelotet wurde.

GRASBROOK

Den Sprung über die Elbe hat Hamburg mit der Internationalen Bauausstellung 2013 (IBA) und den daraus entstehenden Projekten im Harburger Binnenhafen, aber vor allem in Wilhelmsburg und auch im Stadtteil Veddel längst getan. Mit dem neuen Stadtteil Grasbrook vis-à-vis der Hafencity soll nun die letzte Lücke zwischen dem Süderelberaum und Hamburg nördlich der Elbe geschlossen werden. Die städtebauliche Herausforderung, den Grasbrook nach Norden sowie nach Süden zu integrieren, hat nach Ansicht der Jury des städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs die Arbeitsgemeinschaft der Elbphilharmonie-Architekten Herzog & de Meuron mit den Vogt Landschaftsarchitekten mit einer einfachen Grundstruktur am besten gelöst.

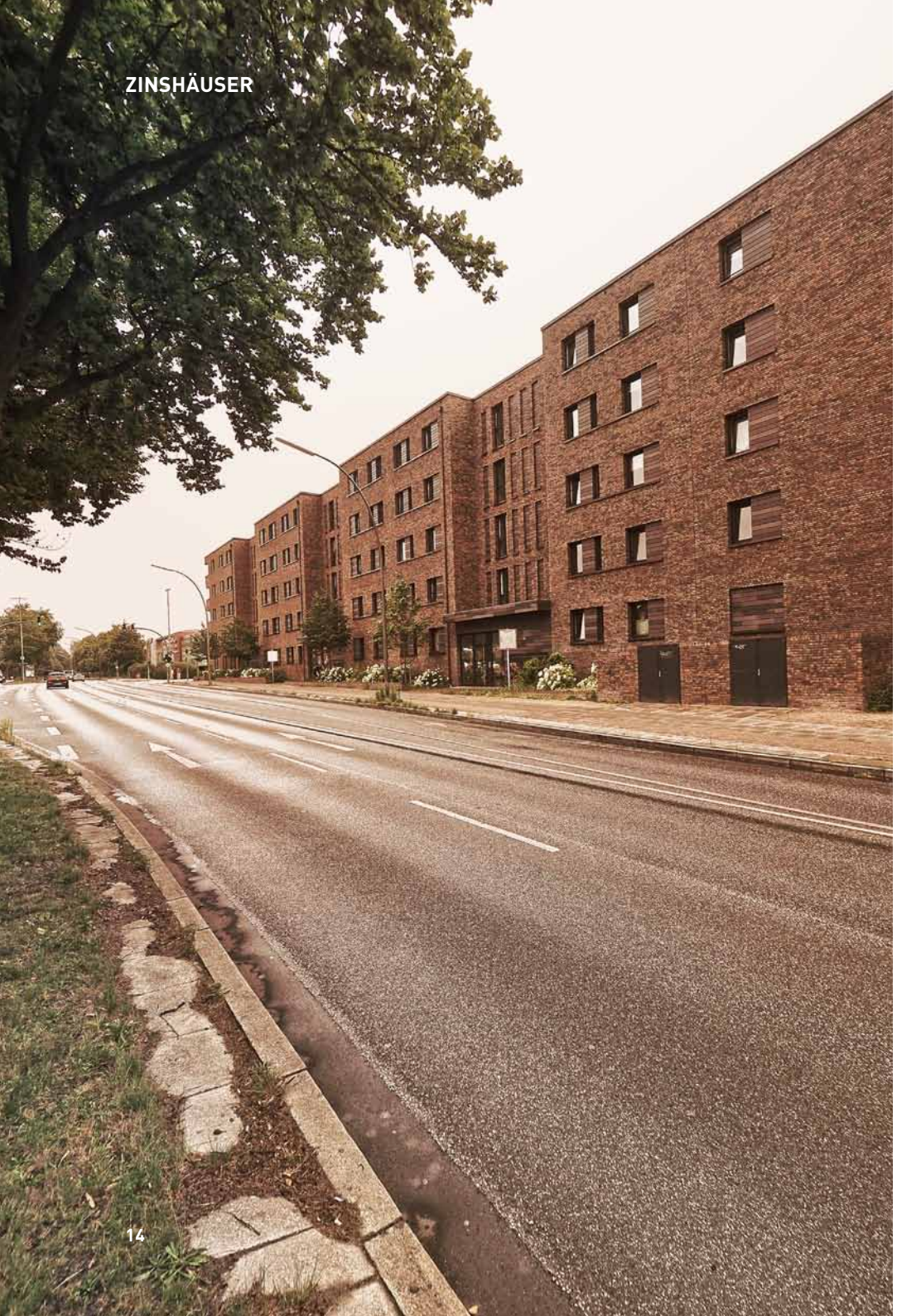
Die 27 Hektar große, nördliche Halbinsel des Kleinen Grasbrooks zwischen Moldauhafen und Elbe, die heute noch vom Überseezentrum dominiert wird, haben die Planer in Ost-West-Richtung und mit nach Süden abnehmender Höhe gestaffelt. Die Elbe wird gesäumt von einem dichten Gebäuderiegel mit einigen Hochhäusern, dahinter niedrigere Bebauung mit Fokus auf den anschließenden Park, der die Halbinsel fast auf der gesamten Länge im Kern durchzieht. In diesem Bereich entstehen die geplanten 3.000 Wohnungen sowie ein Teil der vorgesehenen 16.000 Arbeitsplätze. Zum Moldauhafen wird der Park durch ein riesiges, mehrere Hundert Meter langes Dach abgeschlossen. Es soll einen regensicheren öffentlichen Raum für die Bewohner des Grasbrooks sowie der Veddel bieten. Auf weiteren 17 Hektar südlich des Moldauhafens und am Saalehafen soll in Neubauten und Bestand das Gros der 16.000 Arbeitsplätze geschaffen werden. Erste Hochbauarbeiten sind ab 2023 geplant. Das erste fertige Bauwerk wird wohl das Deutsche Hafenmuseum werden, gelegen am Holthusenkai in Nachbarschaft zu den Elbbrücken.

MAGISTRALEN

Im Kontext der von Rot-Grün angestrebten Mobilitätswende und auf der Suche nach Potenzialflächen für den Wohnungsbau hat die Hamburger Bürgerschaft bereits im Oktober 2017 fast einhellig – ohne die AfD – beschlossen, Stadtentwicklungspotenziale entlang der großen Ausfallstraßen zu identifizieren und planerisch vorzubereiten. Eine Überschlagsrechnung ergab aus der

HAMBURGER MAGISTRALEN

1. Stresemannstraße – Wedeler Landstraße (B 431)
2. Kieler Straße (B4) – Pinneberger Chaussee
3. Grindelallee – Langenhorner Chaussee
4. Steindamm – Meiendorfer Straße
5. Amsinckstraße – Rothenhauschaussee (B 5)
6. Buxtehuder Straße – Cuxhavener Straße (B 73)
7. Ring 2



Bebauung unternutzter Wohngrundstücke, aber vor allem nicht mehr zukunftssicherer Gewerbe- und Parkplatzflächen sowie eingeschossiger Tankstellen, Bau- oder Supermärkte ein Potenzial von 100.000 Wohnungen.

Im August 2019 folgte ein Internationales Bauforum mit 14 Teams aus 200 Architekten, Stadt-, Landschafts- und Verkehrsplanern, die in den Deichtorhallen eine Woche an Ideen und Visionen für sieben Magistralen arbeiteten (siehe Karte)

Grundsätzlicher Tenor ist der teilweise Rückbau der bis zu sechsspurigen Trassen, um mehr Raum für Radfahrer und Fußgänger, Plätze, Grünflächen und Spielplätze, aber eben auch Wohn- und Bürogebäude zu schaffen. Um den Umstieg vom Auto auf andere Mobilitätsformen zu erleichtern, sollen an S- und U-Bahn-Haltepunkten Mobility-Hubs entstehen – in Kombination mit Urban Logistic Hubs. Aber auch das gerade im Osten vorhandene Kanalnetz um die Bille wird einbezogen, gegebenenfalls ausgebaut.

Konkret ging es auch um die Verknüpfung vorhandener Grün- und Siedlungsräume – etwa die City Nord mit dem Stadtpark, indem man den Autoverkehr vom Jahnring über den Überseering umleitet. Auch der Grünzug der Wandse in Wandsbek soll aufgewertet und besser angebunden werden. Flächen für neue Stadtteile haben die Planer ebenfalls ausgemacht. In Harburg etwa könnte auf dem Raffinerie-Areal nördlich der B 73 ein neuer Stadtteil entstehen, wenn das Entwicklungspotenzial im Harburger Binnenhafen ausgeschöpft ist.

Mit der Modernisierung der Magistralen soll aus Perspektive von Oberbaudirektor Franz-Josef Höing auch eine Aufwertung der anschließenden Quartiere aus der Nachkriegszeit verbunden werden. Hier spielt für ihn die Transformation von Einkaufszentren zu Stadtteilzentren eine wichtige Rolle.

KOALITIONSVERTRAG VON SPD UND GRÜNEN

Auch im Koalitionsvertrag von SPD und Grünen spielt die Entwicklung der Magistralen eine wichtige Rolle. Die alte und neue Stadtentwicklungssenatorin Dorothee Stapelfeldt (SPD) hat angekündigt, in Kooperation mit den Bezirken bis Mitte 2023 einen Masterplan zur Entwicklung der Magistralen aufzustellen.

BÜNDNIS FÜR DAS WOHNEN UND DAS KLIMA

Ausdrücklich bekennen sich SPD und Grüne zum Bündnis für das Wohnen, das seit 2011 besteht und zu Beginn jeder Legislaturperiode zwischen den Wohnungsverbänden, dem Senat und den Bezirken

neu verhandelt wird. Bereits im November 2019 hatte man sich in dieser Konstellation darauf verständigt, das Bündnis nach der Wahl zum Bündnis für das Wohnen und das Klima zu erweitern.

Auf Basis einer Machbarkeitsstudie soll der Hamburger Klimaplan im Wohnungsbau umgesetzt werden. Dieser Plan wurde in der letzten Bürgerschaftssitzung vor der Wahl zusammen mit dem Klimaschutzgesetz beschlossen – ebenso wie die Verankerung des Klimaschutzes in der Präambel der Hamburger Verfassung. Hier steht nun: „Insbesondere nimmt die Freie und Hansestadt Hamburg ihre Verantwortung für die Begrenzung der Erderwärmung wahr."

4.000 BEZAHLBARE WOHNUNGEN JÄHRLICH

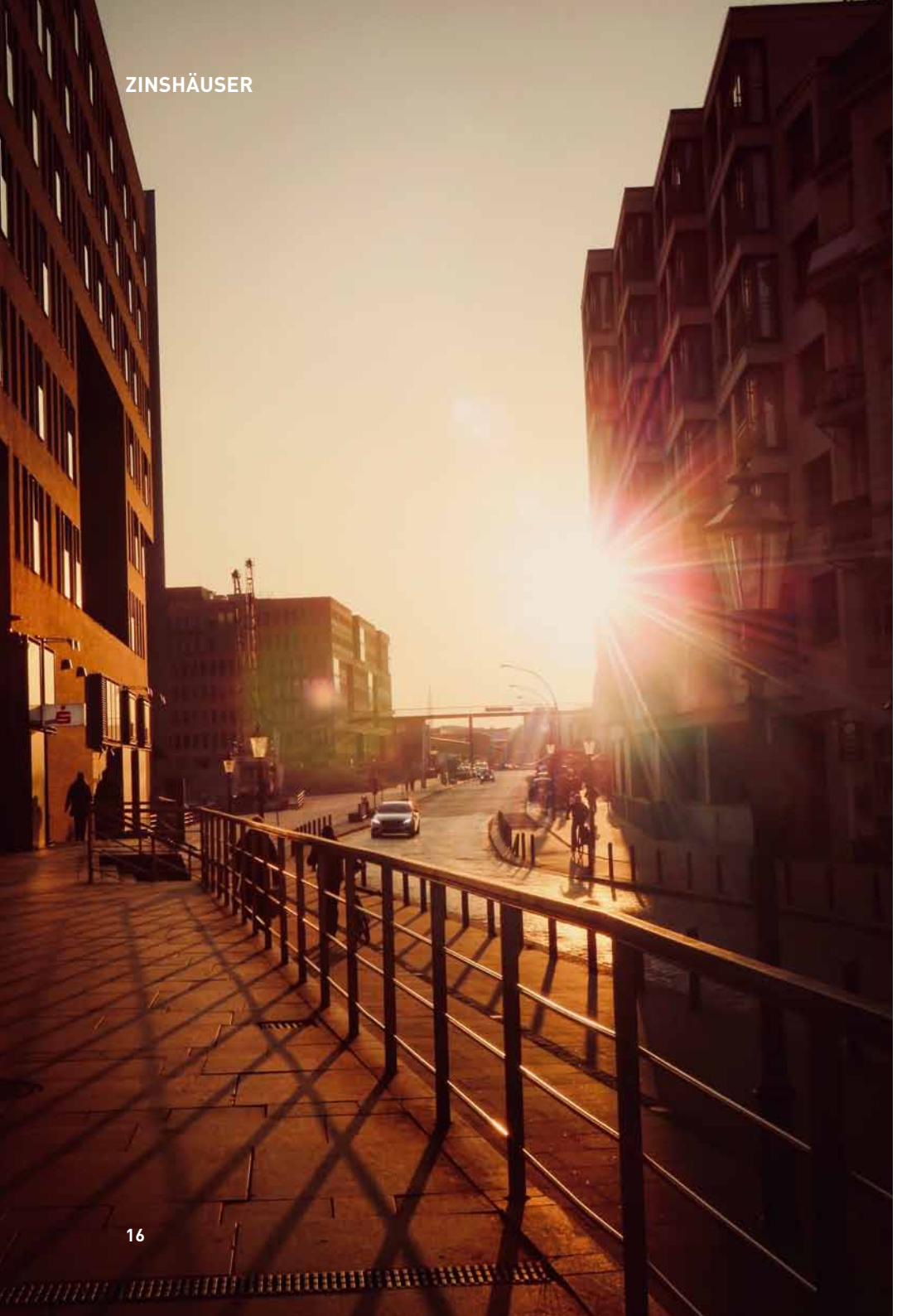
Einig sind sich Politik, Bezirke und Wohnungswirtschaft bei der Zielstellung, weiterhin mindestens 10.000 Baugenehmigungen jährlich zu ermöglichen. Doch jenseits dieser seit 2016 geltenden Marke zeichnen sich Diskussionspunkte für die Bündnisverhandlungen ab. Rot-Grün hat vereinbart, künftig jährlich 4.000 öffentlich geförderte sowie „Hamburg-Wohnungen" anzustreben. Hamburg-Wohnungen sind die bisherigen 8-Euro-Wohnungen – frei finanzierte Mietwohnungen mit einem Mietendeckel, der bisher bei 8 €/m² lag, den steigenden Baukosten entsprechend jedoch nach oben angepasst wird.

50 % SOZIALWOHNUNGEN UND MIETENREGULIERUNG

Ein weiterer kritischer Punkt ist die in Aussicht gestellte Flexibilisierung des seit 2011 etablierten Drittelmix von Sozial-, Miet- und Eigentumswohnungen. „Grundsätzlich wollen wir uns daran orientieren, dass gerade in zentralen, nachgefragten Lagen bis zu 50 % sozialer Wohnungsbau benötigt wird", steht im Koalitionsvertrag. Die Flexibilisierung weist jedoch nicht unter die bisherige 30-%-Grenze – etwa in sozialen Brennpunkten oder bei einer hohen Quote von Sozialwohnungen im Bestand vor Ort.

Beim geförderten Wohnungsbau ist zudem die Erhöhung der Mindestbindungsfrist von 20 Jahren – die erst zum 1.1.2019 von 15 auf 20 Jahre heraufgesetzt wurde – auf 30 Jahre beabsichtigt. Die Mietpreisbremse wurde im Juni bereits um fünf Jahre bis zum 30. Juni 2025 verlängert. Noch bis zum August 2023 gilt die Kappungsgrenze einer Mieterhöhung von 15 % bis zum zulässigen Wert des jeweiligen Mietenspiegels binnen drei Jahren. Rot-Grün beabsichtigt, die Grenze künftig auf 10 % zu senken.

Auf Bundesebene unterstützen SPD und Grüne die im Dezember 2019 vom Bundesrat beschlossene Novellierung des § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes gegen Mietwucher. War es bisher dem Mieter überlassen zu beweisen, dass der Vermieter



das knappe Angebot am Wohnungsmarkt mit einer überhöhten Miete ausnutzt, soll dafür künftig der Nachweis einer Miete reichen, die 20 % über der örtlichen Vergleichsmiete liegt.

MEHR GRUNDSTÜCKE FÜR F & W UND BAUGEMEINSCHAFTEN

fördern & wohnen (f & w) soll als weitere städtische Wohnungsbaugesellschaft etabliert werden. Bis dato betreibt f & w im Auftrag der Stadt Unterkünfte, Übernachtungsstätten, Mietwohnungen, spezielle Wohnprojekte sowie Angebote für Frauen mit besonderem Unterstützungsbedarf. Ab 2015 hatte f & w den Bau zahlreicher „Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen" verantwortet – dauerhafte Wohngebäude nach den Standards des sozialen Wohnungsbaus. Künftig sollen die Bezirke f & w preisgünstig Grundstücke für den Bau von Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende zur Verfügung stellen.

Genossenschaften und Baugemeinschaften, insbesondere kleine Genossenschaften, werden künftig bei Stadtentwicklungsprojekten von der Zuteilung städtischer Grundstücke profitieren.

GEGEN BODENSPEKULATION

Zur Verhinderung „unredlicher Gewinne" sind verschiedene Maßnahmen im Bereich Bodenpolitik gesetzt. Grundsätzlich soll mehr Boden seitens der Stadt gekauft werden, um Gestaltungsspielräume in der Stadtentwicklung zu haben. Doch auch städtische Vorkaufsrechte – etwa beim Verkauf von Zinshäusern – sollen weiterhin genutzt werden.

Im Vorfeld von Stadtentwicklungsprojekten will Rot-Grün rechtzeitig Sanierungsmaßnahmen oder städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (§ 136 Baugesetzbuch) erlassen, um mittels „vorbereitender Untersuchungen" und „Veränderungssperren" Bodenspekulation zu verhindern. Auf Bundesebene will Hamburg die Einführung der Grundsteuer C zur höheren Besteuerung unbebauter Baugrundstücke forcieren.

TEMPORÄRE BESCHLAGNAHME

Häufiger nutzen sollen die Bezirke die sogenannte „Ersatzvornahme": Wenn offensichtlich ist, dass Vermieter aus Spekulationsgründen Wohnungen leer stehen lassen oder sogar dem Verfall preisgeben, dann kann der Bezirk die Wohngebäude temporär beschlagnahmen, gegebenenfalls instand setzen und neu vermieten. Abschließend werden die Wohnungen dem Eigentümer wieder überantwortet und ihm die entstandenen Kosten in Rechnung gestellt.

SOZIALE ERHALTUNGSVERORDNUNG

Bereits über 300.000 Menschen in zentralen Lagen Hamburgs leben in Gebieten

mit Sozialer Erhaltungsverordnung. Um Gentrifizierung zu verhindern, zielt die Soziale Erhaltungsverordnung darauf ab, aufwändige Sanierungen und Modernisierungen zu unterbinden – samt den daraus folgenden, deutlichen Mieterhöhungen.

Zudem wird die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in diesen Milieuschutzgebieten in der Regel untersagt. Ausnahmsweise ist in Milieuschutzgebieten nach § 172 Abs. 4 BauBG die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen möglich, sofern sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren nach Umwandlung die Wohnungen ausschließich an Mieter zu verkaufen. Diese Ausnahme soll auf Antrag im Bundesrat vom Oktober 2019 seitens der Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen aufgehoben werden. Begründung: Umfragen bei den zuständigen Ämtern in Hamburg und Berlin zeigten, dass die Umwandlung in Milieuschutzgebieten ganz überwiegend über diese Ausnahme erfolge. In Hamburg wurden zwischen 2016 und Oktober 2019 Umwandlungsgenehmigungen für insgesamt 292 Wohneinheiten auf dieser Basis erteilt. Mieter in Milieuschutzgebieten allerdings könnten sich den Kauf der angebotenen Wohnungen in der Regel nicht leisten, so der Antrag, sodass die Ausnahme den Milieuschutz unterlaufe. Der Antrag wurde allerdings in die Wohnungs-, Innen- sowie Wirtschaftsausschüsse überwiesen, wo er bis dato feststeckt. Neben den bestehenden Sozialen Erhaltungsverordnungen werden weitere für Barmbek-Nord, Barmbek-Süd und die Jarrestadt vorbereitet, für das Grindelviertel, Borgfelde und Heimfeld geprüft sowie für Hamm, Horn, Dulsberg und das Reiherstiegviertel in Wilhelmsburg geplant.

ERBBAURECHT

Bereits im Dezember 2019 wurde von der Bürgerschaft mit rot-grüner Mehrheit die verstärkte Abgabe städtischer Flächen im Erbbaurecht beschlossen. Der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) in der Finanzbehörde ist angehalten, bei jedem Grundstück die Alternative Erbpacht oder den Verkauf zu prüfen.

Im Erbbaurecht sollen die Flächen bis zu 100 Jahren abgegeben werden, zu einem jährlichen Zins von 1,7 % und mit einer 100-%-Entschädigung des Verkehrswertes der Immobilien bei Heimfall an die Stadt nach dem Ende der Erbpachtzeit. Dazu wurde im Rahmen der Novellierung des Erbbaurechts eine frühzeitige Verlängerung des Erbbaurechts sowie eine bessere Beleihbarkeit fixiert.

GRUNDSTEUER UND GRUNDERWERBSSTEUER

Im Herbst 2019 hatten Bundesrat und Bundestag sich für das wertorientierte

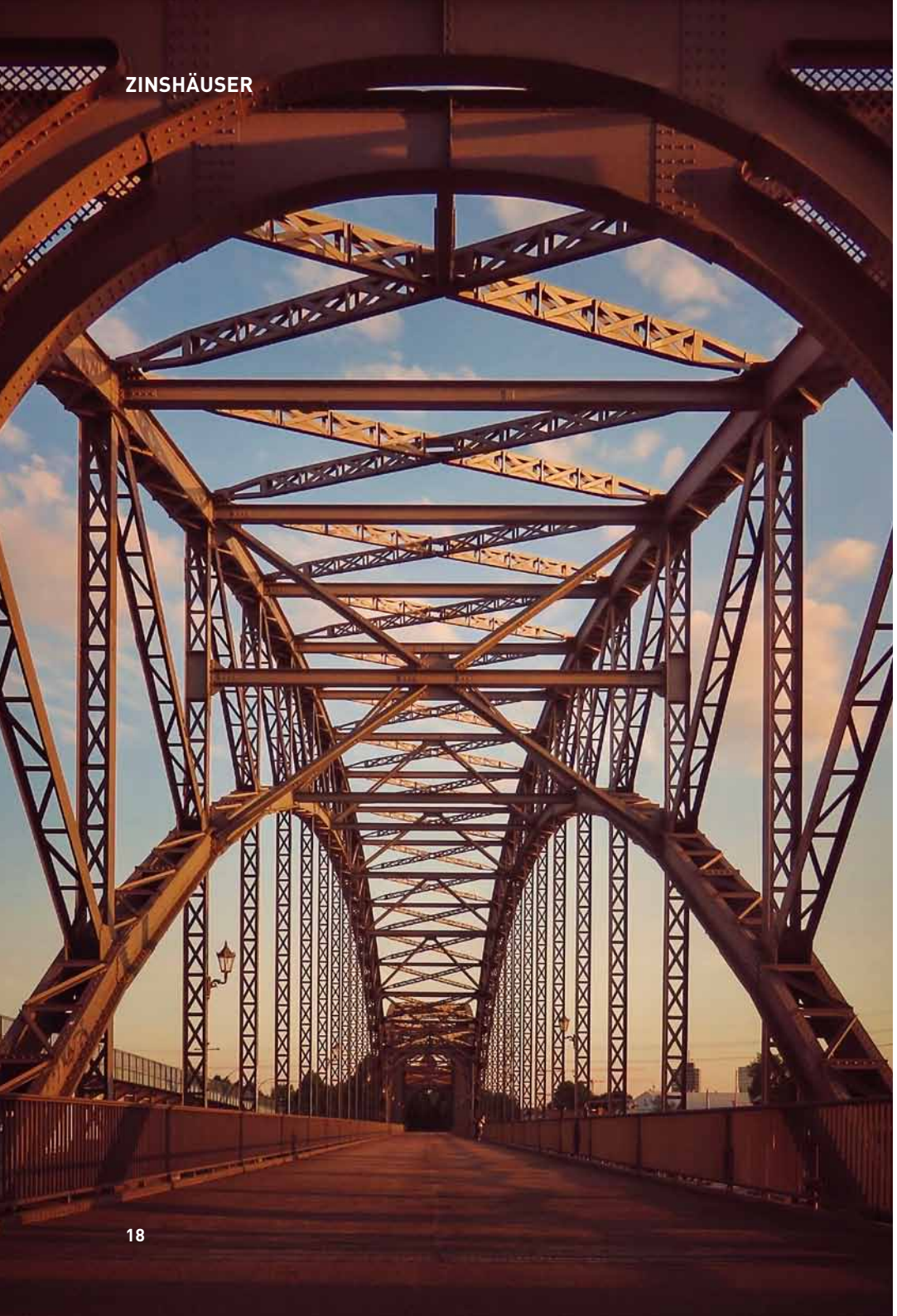
SOZIALE ERHALTUNGSVERORDNUNGEN IN HAMBURG

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

IN VORBEREITUNG:
Barmbek-Nord
Barmbek-Süd
Jarrestadt

IN PRÜFUNG:
Borgfelde
Grindelviertel
Heimfeld

GEPLANT:
Dulsberg
Hamm
Horn
Wilhelmsburg Reiherstiegviertel



Modell der Grundsteuer entschieden, aber den Bundesländern über eine sogenannte Öffnungsklausel ermöglicht, ab dem 1. Januar 2025 eigene Konzepte für die Grundsteuer zu verfolgen. Im wertorientierten Bundesmodell fließen der Bodenwert, eine auf Gemeindeebene ermittelte durchschnittliche Nettokaltmiete, die Grundstücksfläche, das Baualter und die Immobilienart in die Bewertung ein.

In puncto Grundsteuerreform hatten im Vorfeld der Bürgerschaftswahl insbesondere sozialdemokratische Politiker für die Nutzung der Öffnungsklausel plädiert, um einem Flächenmodell zu folgen, das durch Lageabstufungen differenziert wird. Im Koalitionsvertrag findet sich jedoch keine Festlegung, außer der, dass man sich 2020 noch festlegen wolle.

In puncto Grunderwerbsteuer hingegen wird klar formuliert, dass es keine Erhöhung über die aktuellen 4,5 % hinaus geben soll.

GEBÄUDEENERGIEGESETZ

Im Juni wurde das Gebäudeenergiegesetz (GEG) im Bundestag beschlossen. Es führt Energieeinsparungsgesetz (EnEG) mit Energieeinsparverordnung (EnEV) und dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zusammen. Zentraler Punkt: Bis mindestens 2023 werden die energetischen Anforderungen an Neu- und Bestandsbauten nicht erhöht. Zudem beinhaltet das GEG eine bis Ende 2025 befristete Innovationsklausel (§ 103), die erlaubt, die gesetzlichen Anforderungen auf Quartiersebene einzuhalten, statt in jedem einzelnen Gebäude. Die Innovationsklausel ermöglicht im Weiteren, von der Kenngröße Primärenergie auf Treibhausgasemissionen zu wechseln – CO_2 etwa. So können erneuerbare Energien in der Bilanzierung Defizite der Gebäudedämmung kompensieren.

CORONA-FOLGEN

MIETENMORATORIUM

Das Mietenmoratorium wurde von Bundestag und Bundesrat beschlossen, um gewerbliche und private Mieter vor Kündigung aufgrund der Pandemiefolgen zu schützen – es ist zum 30. Juni ausgelaufen. Der Vermieter darf das Mietverhältnis nicht kündigen, wenn der Mieter in der Zeit vom 1. April bis zum 30. Juni 2020 seine Miete aufgrund von Beeinträchtigungen seiner Zahlungsfähigkeit durch die Corona-Krise nicht oder nicht vollständig gezahlt hat. Aufgrund von Mietschulden aus dem Zeitraum 1. April bis 30. Juni 2020 kann der Vermieter erst dann kündigen, wenn der Mieter diese nicht bis zum 30. Juni 2022 ausgleicht.

WOHNUNGSMIETEN FLIESSEN, AUSFÄLLE BEIM GEWERBE

Im April, Mai und Juni haben die Hamburger Vermieter in ihren Wohnbeständen jeweils weniger als 1 % Mietausfälle verzeichnet. Bei der Umfrage von BFW Nord, IVD Nord, Grundeigentümerverband Hamburg sowie VNW wurden die Daten von über 300.000 Wohnungen erfasst. Deutliche und ansteigende Zahlungsschwierigkeiten hingegen gab es bei den gewerblichen Flächen. Ende Juni waren 1.751 der rund 10.000 erfassten Gewerbemietverträge von Zahlungsausfällen betroffen. 2.600 Monatsmieten waren unbezahlt mit im Durchschnitt 2.961 Euro Zahlungsrückstand je betroffener Gewerbemieteinheit – in der Summe 7,7 Mio. Euro.

Die Verbände sehen eine Ursache der stabilen Zahlung der Wohnungsmieten etwa im erleichterten Zugang zu Wohngeld. Für Wohnungseigentümer gibt es den Lastenzuschuss. Bis auf Weiteres können die Anträge dazu formlos, z. B. postalisch, per E-Mail oder Telefon und ohne ausgefüllten Vordruck gestellt werden. Die Berechtigungsprüfung wird zunächst zurückgestellt, um rasch auf Zahlungsschwierigkeiten reagieren zu können. Hiervon können etwa auch Arbeitnehmer in Kurzarbeit profitieren.

MIETSICHERUNGSFONDS GEFORDERT

Dass die Wirtschaft in der Bundesrepublik in eine Rezession läuft, ist sicher. Daher sind Wohnungswirtschaft wie auch Mieterverbände davon überzeugt, dass nach Auslaufen von staatlichen Überbrückungs- und Liquiditätshilfen die Arbeitslosigkeit steigt und damit auch die Mietausfälle im Wohnungssegment. IVD-Präsident Michael Schick erwartet im Herbst ein Ansteigen der Wohnungsmietausfälle auf 4 % bis 5 %. Um die drohenden Ausfälle abzupuffern, fordern die Wohnungs-, aber auch Sozialverbände einen staatlichen Mietsicherungsfonds.

WEITERHIN STEIGENDE PREISE, ABER STÄRKER AUSDIFFERENZIERT

Ein Kommentar von MATTHIAS BARON, Geschäftsführender Gesellschafter

Seit der Finanzkrise 2008 ist am Immobilienmarkt vieles nicht mehr so, wie es in den Lehrbüchern geschrieben steht. Die immensen Summen, die von der Europäischen Zentralbank (EZB), insbesondere zur finanziellen Stabilisierung hoch verschuldeter EU-Staaten, in den Markt gepumpt wurden, haben bei gleichzeitig niedrigsten Zinsen für einen nahezu ununterbrochenen Boom am Immobilienmarkt gesorgt – mit steigenden Preisen und Faktoren, bei denen wir in den letzten Jahren häufiger erwartet und auch erklärt haben: Der Peak ist erreicht. Tatsächlich weisen die Zahlen des Gutachterausschusses für das vergangene Jahr erneut Allzeithochs bei den Preisen und Faktoren für Zinshäuser und Eigentumswohnungen aus. Und mit Blick auf die Zahlen des ersten Halbjahres 2020 könnte ich Professor Harald Simons vom Institut empirica zitieren, der jüngst bei einem Heuer-Webinar zur Entwicklung des Wohnungsmarktes in Corona-Zeiten formulierte: „Bisher ist nichts passiert." Neben der ihm eigenen Provokation kann er am Ende des zweiten Quartals auf stabil wachsende Angebotsmieten wie auch -preise verweisen.

BREXIT UND TRUMP

Aber natürlich ist im Zuge der Corona-Pandemie bereits sehr viel passiert – und es steht zu erwarten, dass uns noch größere Veränderungen bevorstehen. Die beschlossenen Konjunkturpakete seitens der EU auf nationaler Ebene, durch die Bundesländer und oft auch Kommunen, werden die wirtschaftlichen Folgen der Pandemie deutlich dämpfen, aber eine Rezession nicht verhindern. Welche Auswirkungen der Abschwung auf den Arbeitsmarkt hat, kann nicht allein in Deutschland gesteuert werden. Wie und wann der Wachstumsmotor der exportorientierten deutschen Ökonomie wieder brummt, hängt von der Entwicklung der globalen Wirtschaft ab. Und die globale Ökonomie wird aktuell und wohl auch noch in den kommenden Monaten von der Corona-Pandemie geprägt – doch nicht ausschließlich. Die EU und Großbritannien haben sich noch immer nicht auf einen geregelten Brexit geeinigt – und die Frist für einen geordneten Austritt ist eigentlich schon zu knapp. Im November droht der Weltgemeinschaft die Wiederwahl Trumps. Dessen Ignoranz internationaler Abkommen und Verträge – ob nun zum Klima oder zu atomarer Bewaffnung – machen es der westlichen Wertegemeinschaft schwer, Chinas Großmachtstreben in Hongkong und demnächst auch gegenüber Taiwan glaubhaft entgegenzutreten.

100.000 WOHNUNGEN GENEHMIGT

Angesichts vieler globaler Einflüsse jenseits unserer Wirkungsmacht, scheint es zielführender, sich der Themen vor Ort – in Hamburg und Deutschland – anzunehmen, die wir ein Stück weit bewegen können. Dazu gehören die Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt.

Hamburg steht gut da. Die 100.000ste Wohnung seit dem Start des Bündnisses für das Wohnen 2011 ist im Mai 2020 genehmigt worden. Beim Bau von Sozialwohnungen führt die Hanse- und Hafenstadt mit großem Vorsprung das Bundesländer-Ranking an. Der Anstieg der Mieten wurde seit 2017 unter die Inflationsgrenze gedrückt, wie die Entwicklung des Mietenspiegels belegt. Da sollte es für Rot-Grün doch heißen: Never change a running system!

Leider enthält der in der Corona-Krise verhandelte Koalitionsvertrag mehrere den Wohnungsmarkt betreffende Projekte, die wenig geeignet sind, die gerade jetzt wichtige Investitionsbereitschaft in puncto Wohnungsneubau sowie Bestandsentwicklung zu fördern. Zwei Themen seien hier herausgegriffen: die Auflösung des Hamburger Drittelmixprinzips sowie die weitere Expansion der Sozialen Erhaltungsverordnung.

DRITTELMIX ADÉ

Dass in gefragten Stadtteilen der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen auf bis zu 50 % angehoben werden soll, bremst die Errichtung bezahlbaren Wohnraums. Entweder wird das Projekt unwirtschaftlich und nicht gebaut, weil die Quersubventionierung der Sozialwohnungen die frei finanzierten Miet- und/oder Eigentumswohnungen zu teuer macht, oder es wird gebaut und die frei finanzierten Miet- und/oder Eigentumswohnungen sind zu teuer für Normalverdiener. Bereits jetzt ist es ohne überdurchschnittliches Einkommen oder Erbschaft kaum möglich, eine Neubaueigentumswohnung in Hamburg zu kaufen, da unter 6.000 €/m² wenig angeboten wird. Weniger als 500 der 2019 bewilligten 3.500 öffentlich-geförderten Wohnungen entfallen auf den 2012 für durchschnittlich Verdienende aufgelegten zweiten Förderweg mit einer Anfangsmiete von 8,80 €/m² kalt. Die sogenannte Flexibilisierung des Drittelmix ist leider nicht unter der 30-%-Marke vorgesehen – etwa in sozialen Brennpunkten oder in Lagen mit bereits vorhandenen hohen Anteilen an Sozialwohnungen.

MILIEUSCHUTZ VERTEUERT WOHNEIGENTUM FÜR NORMALVERDIENER

Dass es in Hamburg – anders als bei den Mieten – noch nicht gelungen ist, die Preisdynamik bei den Eigentumswohnungen zu dämmen, liegt auch an der laufenden Ausweitung von Milieuschutzgebieten in attraktiven Lagen und dem, mit Erlass der Sozialen Erhaltungsverordnung einhergehenden, weitgehendem Verbot der Aufteilung von Zinshäusern in Eigentumswohnungen. Die Preise für Eigentumswohnungen in diesen Milieuschutzgebieten steigen stark, da das Produkt knapp ist. Und in Gebieten, für die eine Soziale Erhaltungsverordnung erwar-

tet wird, werden Mietwohnungen sicherheitshalber umgewandelt.

ZINSHAUSMARKT

Wie entwickelt sich der Zinshausmarkt in Hamburg 2020? Wir erwarten weiter steigende, aber stärker ausdifferenzierte Preise. Die durch die Corona-Pandemie ausgelöste Krise der Gastronomie und die nochmals verschärfte Krise des Einzelhandels dämpfen die Preisentwicklung von Zinshäusern mit relativ hohem Anteil an Gewerbeflächen.

Die schlechten Lagen werden weiterhin von den sehr teuren guten Lagen und bevorzugten Lagen profitieren und im Preis weiter ansteigen. Für Zinshäuser mit wenig Gewerbeflächen in guten Lagen erwarten wir ebenfalls noch Steigerungspotenzial durch die weitere Verknappung des Angebots. Bei den bevorzugten Lagen sehen wir eine Seitwärtsbewegung auf sehr hohem Preisniveau.

Zudem deutet sich eine gewisse Eigendynamik am Markt an. Eigentümer, die im Besitz von schuldenfreien Zinshäusern sind, die keine positiven steuerlichen Effekte mehr erzeugen, befürchten, dass die aktuell galoppierende Staatsverschuldung durch zusätzliche Steuern wieder zurückgeführt werden muss – etwa durch Abgaben auf Immobilien oder eine Art der Vermögenssteuer. Daher verkaufen sie und kaufen mit hoher Beleihung neue Immobilien. Dabei werden auch sehr hohe Faktoren akzeptiert, denn die Zielstellung heißt Vermögenssicherung bei gleichzeitig attraktiven steuerlichen Effekten.

VERÄNDERTE WOHNWÜNSCHE

Corona kann aber auch zu einer Neujustierung deutscher Wohnungsgrundrisse führen. Homeoffice ist zum Synonym für die in vielen Unternehmen ad hoc geglückte Dezentralisierung der Wertschöpfung aus dem betrieblichen Büro an den Schreibtisch zu Hause geworden. Schon hat – nach internationalen Konzernen wie Facebook oder Twitter – auch Siemens seinen weltweit 140.000 Beschäftigten angeboten, im Rahmen eines Mobile-Work-Konzepts zwei oder drei Tage mobil zu arbeiten – jenseits des klassischen Büroarbeitsplatzes in der Firma, aber nicht unbedingt im Homeoffice.

Wer ernsthaft mit dem Gedanken spielt, mehr zu Hause zu arbeiten, aber bisher mit dem Notebook im Hauswirtschaftsraum untergekommen ist, wird eine größere Wohnung suchen. Da der Weg ins Büro nur noch an zwei oder drei Tagen wöchentlich zurückgelegt werden muss und eine größere Wohnung in Hamburg zu teuer ist, wird der Suchradius auf die Metropolregion erweitert. Und nach der Erfahrung eines coronabedingt geschlossenen Biergartens darf das neue Domizil gerne auch einen eigenen Garten bieten.

GEWERBE-INVESTMENT IN HAMBURG

Der Gewerbeimmobilienmarkt wird in viel stärkerem Maße als bisher der Wohnimmobilienmarkt vom Pandemie-Lockdown und seinen anhaltenden Folgen erschüttert – und sich auf Sicht verändert. Für die meisten Einzelhändler, Gastronomen und Hotels gab es von einem Tag auf den nächsten keinen Umsatz mehr. Trotz der inzwischen weitgehenden Öffnungen ist der Umsatz bei der Mehrzahl noch deutlich vom Vor-Corona-Niveau entfernt. Zudem stellt sich die Frage: Was wird von den Erfahrungen der Corona-Zeit zukünftig in den Alltag übernommen – bei der Wahl des Arbeitsplatzes, beim Einkaufsverhalten, im Urlaub? Im ersten Halbjahr 2020 zeigte der Hamburger Investmentmarkt – zumindest in Bezug auf das Umsatzniveau – keine Corona-Symptome, der Büroflächenumsatz jedoch brach deutlich ein. Dahinter steht – auch – ein neuer Blick auf den Arbeitsplatz.

BÜRO- UND GESCHÄFTSHÄUSER

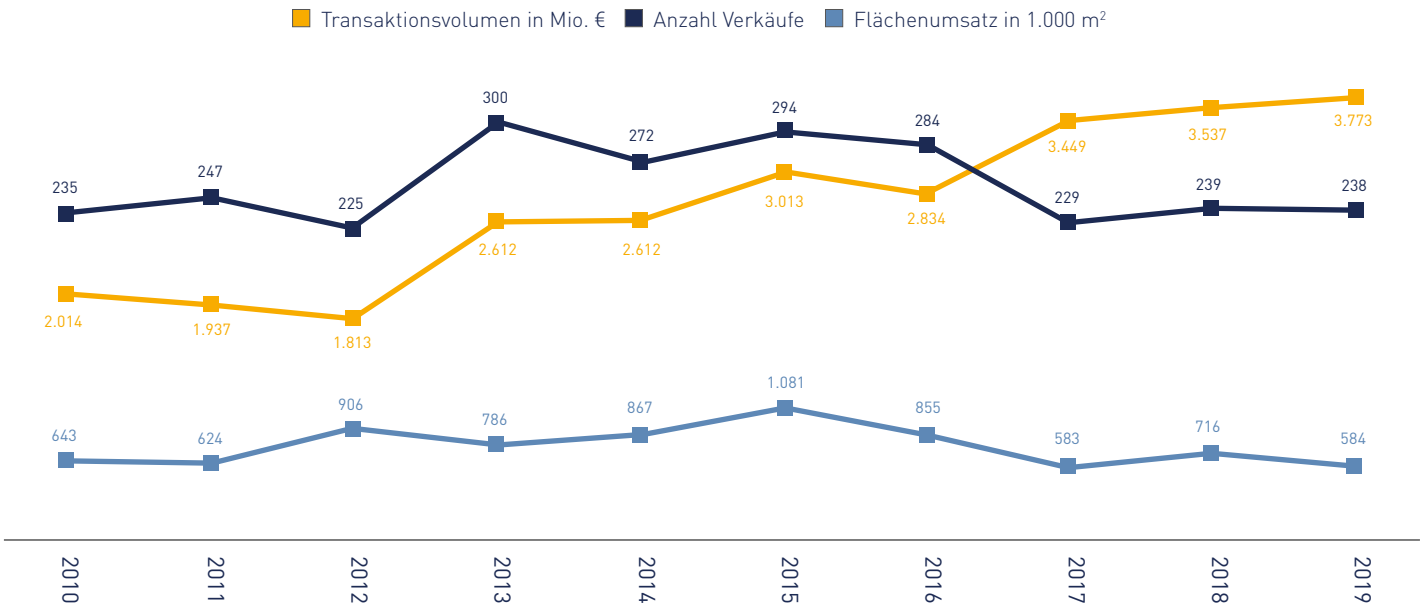
Noch unbeeinträchtigt von Corona weist der Markt der Büro- und Geschäftshäuser nach Zahlen des Gutachterausschusses im vergangenen Jahr mit 3,77 Mrd. Euro einen neuen Umsatzrekord auf – ein Plus von 6,7 % gegenüber 2018 und eine Verdopplung im Vergleich zu 2010. Wenig verändert hat sich jedoch in den Vergleichsjahren die Zahl der Abschlüsse: 235 vor zehn Jahren, 239 im Jahr 2018 und 238 im vergangenen Jahr. So gab es seit 2010 auch beim Umsatz je Transaktion eine Verdopplung: auf 15,85 Mio. Euro.

Beim Blick auf die begehrten Standorte gibt es wenig Überraschendes: Die Top 4 im Zehnjahresvergleich: Altstadt, Neustadt, Harburg, Bergedorf; die Hamburger City sowie die bis 1937 selbstständigen Städte Harburg und Bergedorf verzeichnen in variierender Reihenfolge die meisten Abschlüsse. Harburg notiert das vierte Jahr in Folge die meisten Transaktionen, vor Altstadt, Neustadt und Bergedorf. Überhaupt ist der Süderelberaum überdurchschnittlich präsent. Mit je acht Verkäufen sind Wilhelmsburg (5,3 im Zehnjahresdurchschnitt) und Heimfeld (3,9) vertreten,

und Wilstorf (2,5) ist mit fünf Deals dabei. Bei ausgewerteten 92 Transaktionen lag der preisliche Mittelwert bei 3.436 €/m² – ein leichter Rückgang um 4,7 % gegenüber 2018, jedoch ein Anstieg um 56 % gegenüber 2010.

Den höchsten Preis erzielte ein Büro- und Geschäftshaus in der Innenstadt mit 22.020 €/m². Ebenfalls für ein Büro- und Geschäftshaus in der City wurde mit 44,8 Jahresnettokaltmieten der höchste Vervielfältiger verhandelt. Der mittlere Vervielfältiger lag bei 23,8 – gegenüber 22,4 im Jahr 2018. Die günstigste Transaktion – jedenfalls für den Käufer – konnte mit 1.074 €/m² für ein Wohn-, Büro- und Geschäftshaus erzielt werden.

BÜRO- UND GESCHÄFTSHÄUSER – VERTRÄGE-UMSATZ-FLÄCHEN 2010 – 2019



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2020, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

BAUPLÄTZE FÜR BÜRO- UND GESCHÄFTSHÄUSER

Mit nur 13 Transaktionen bei Bauplätzen für Büro- und Geschäftshäuser gab es 2019 den Minusrekord der vergangenen zehn Jahre. Seit 2010 wurden im Mittel gut 28 Bauplätze jährlich verkauft. Über dem Durchschnitt von jährlich 98.000 m² liegen 2019 hingegen die verkauften 119.000 m², sodass im Mittel Grundstücke mit je 9.154 m² verkauft wurden. Nach dem Ausreißer von 2018, als mit 470 Mio. Euro so viel umgesetzt wurde, wie in den Jahren 2015 bis 2017 zusammen, rutschte der Umsatz im vergangenen Jahr auf 185 Mio. Euro – immer noch der dritthöchste Umsatz seit 2010.

Die teuersten Grundstücke liegen jedoch nicht in der City, sondern in der Hafencity. Hier lagen die Bodenrichtwerte pro Quadratmeter wertrelevanter Geschossfläche (WGF) für Büro-Grundstücke mit ortstypischer Geschossflächenzahl Ende 2019 im Mittel bei 3.029 Euro, gefolgt von Harvestehude (2.936 Euro), Rotherbaum (2.759 Euro), Neustadt (2.719 Euro) und Altstadt (2.689 Euro). Günstige Baugrundstücke für Bürobauten gibt es in Allermöhe mit 370 €/m².

Bei Immobilien mit Einzelhandel im Erdgeschoss liegen die Bodenrichtwerte in Altstadt (5.101 €/m² WGF) und Neustadt (4.956 €/m² WGF) weit vor Hafencity (1.287 €/m² WGF), St. Georg (1.279 €/m² WGF), St. Pauli (1.110 €/m² WGF), Rotherbaum (1.063 €/m² WGF) und Eppendorf (1.036 €/m² WGF).

Bezeichnend für das abnehmende Standing von Einzelhandelsliegenschaften ist der Vergleich der Indexkurven für den Wert von Grundstücken für Bürobauten und von Einzelhandelsbauten. Während die Indexzahlen für Einzelhandelsbauplätze seit 2010 von 100 auf 149,1 im Jahr 2018 stiegen und auf diesem Niveau 2019 verharrten, kletterte der Index für Bürobauplätze bis 2019 auf 218,8.

INVESTMENTMARKT 2020

Im Hamburger Investmentmarkt für das erste Halbjahr 2020 spiegelt sich die Zurückhaltung gegenüber Einzelhandelsim-

mobilien – noch deutlich verstärkt durch die Corona-Einschränkungen. So wurde im zweiten Quartal keine Transaktion von Einzelhandelsimmobilien gemeldet. Wer im gewerblichen Segment aktuell von Core spricht, meint in der Regel Büroimmobilien, gefolgt von Logistikimmobilien.

Tatsächlich liegt der Umsatz bei rund 2 Mrd. Euro über dem Volumen im ersten Halbjahr 2019. Geprägt wird der Umsatz jedoch von vier Abschlüssen über 100 Mio. Euro sowie Portfoliotransaktionen mit erheblicher Hamburger Beteiligung. Mit über 300 Mio. Euro für den höchsten Umsatz sorgte der Verkauf des Projekts Johann Kontor am früheren Standort der Cityhochhäuser am Klosterwall durch die Aug. Prien Projektentwicklung an ein Konsortium aus Captiva, HanseMerkur und Aug. Prien Family Office. In das zweite Quartal fallen die Verkäufe des Ericus-Contors neben dem Spiegel-Haus für 184 Mio. Euro durch Patrizia an Union Investment sowie des Neuen Dovenhofs für 153 Mio. Euro durch Swiss Life REIM an die Zurich Versicherung. Zudem hat die ECE Ende Juni den für die Société Générale entwickelten Bürocampus in Barmbek an Warburg-HIH Invest verkauft

Bei der Übernahme des Entwicklers Godewind durch Covivio wurde das Quartier am Zeughaus mit 183 Mio. Euro eingewertet. Zum 40-%-Anteil durch Portfolioverkäufe zählt auch der Erwerb von Anteilen an der Signa Prime Holding durch die Investoren FFP der Gebrüder Peugeot und der Private Equity Fondsgesellschaft Madison. Und schließlich übernahm der Private Equity Fonds Partners Immobilien Capital Management bundesweit acht Projekte der Adler Beteiligungsgesellschaft Consus, darunter das Neuländer Quarree und vis-à-vis das Projekt am früheren Standort der New-York Hamburger Gummi-Waaren Compagnie in Harburg.

BÜROFLÄCHENMARKT 2020

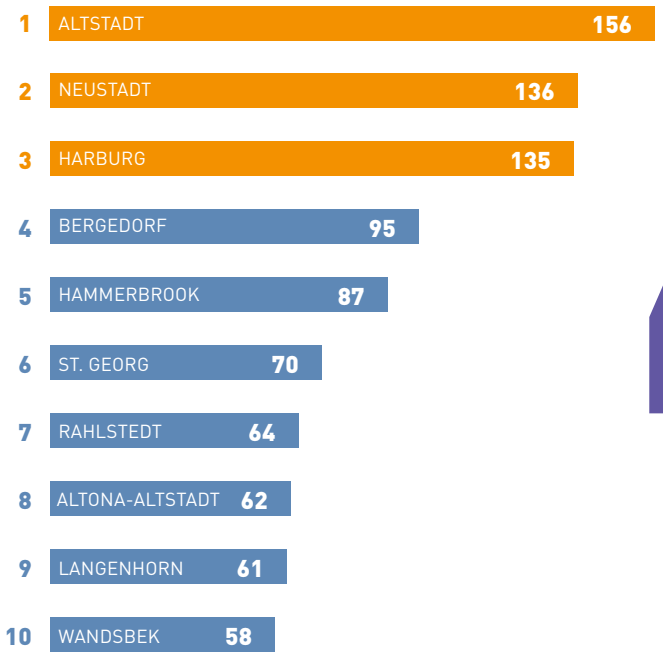
Deutlich sichtbarer gezeichnet von der aktuellen Unsicherheit der Unternehmen zeigte sich der Büroflächenmarkt Hamburg. Nur gut 160.000 m² konnten im ersten Halbjahr 2020 umgesetzt werden. Neben der Verunsicherung der Unternehmen über die wirtschaftliche Perspektive und dem daraus erwachsenen Flächenbedarf, fielen schlicht viele Besichtigungen den Abstandsgeboten und Versammlungsverboten zum Opfer. Zudem war bereits im ersten Quartal ein schwacher Umsatz zu verzeichnen – Konsequenz des seit Jahren abnehmenden Leerstands, der inzwischen bei etwa 3 % verharrt. Auf diesem Niveau herrscht auch dann noch ein Angebotsmangel, wenn die Nachfrage spürbar zurückgeht.

Nicht zurückgegangen ist die Spitzenmiete, die in der Corona-Krise wohl nachhaltig die 30 €/m²-Marke gerissen hat. Große

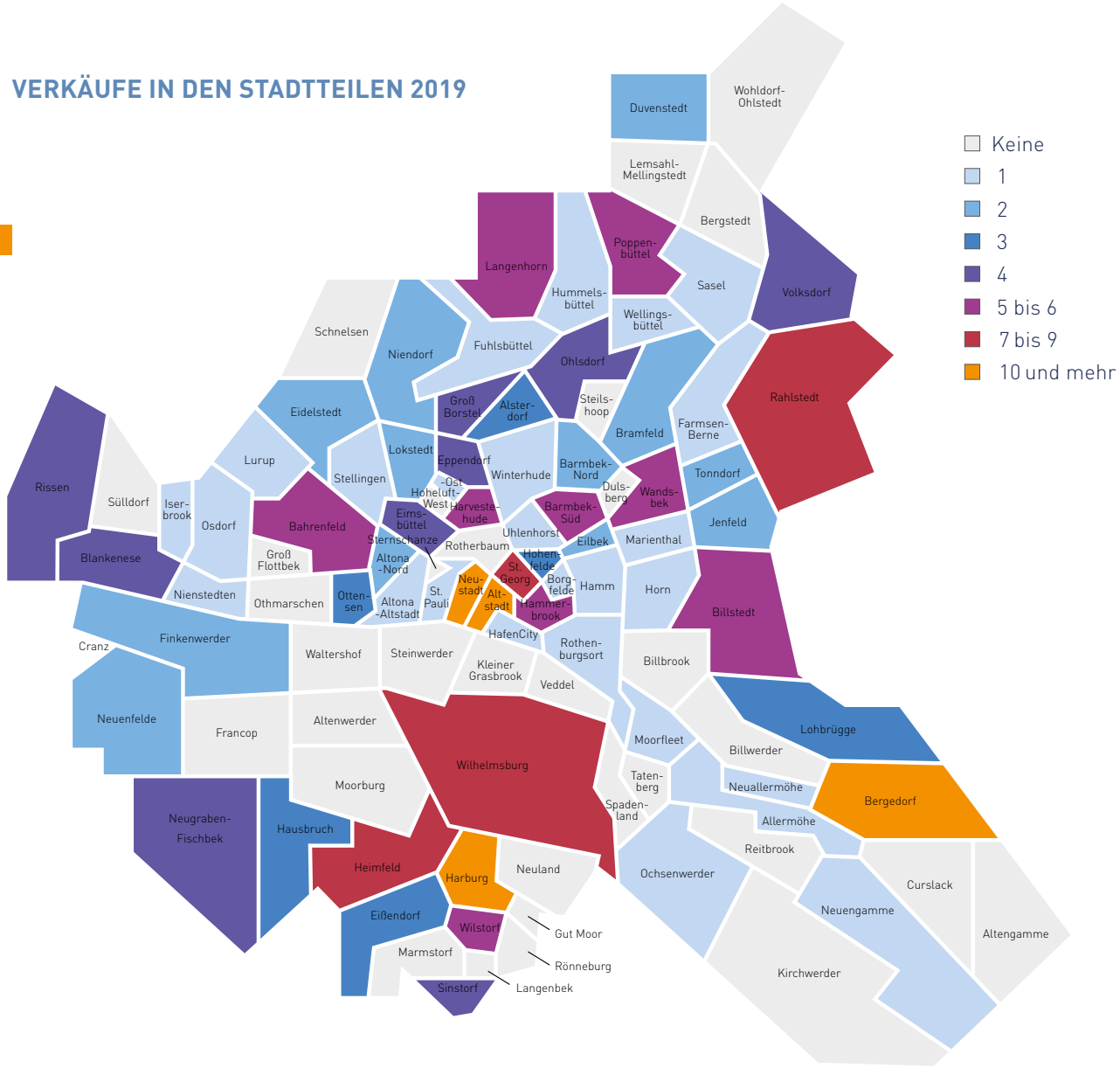
PREISSPIEGEL FÜR GEWERBE-INVESTMENT-OBJEKTE

LAGE	MIKROLAGEN IN DER ENTWICKLUNG	FAKTOR	TREND
City	Gänsemarkt, Kontorhausviertel, Nikolaiviertel, Springer Quartier	**27 - 34**-fache Jahresmiete	→
Hafencity	Baakenhafen, Elbbrücken	**27 - 33**-fache Jahresmiete	→
Eimsbüttel, Eppendorf, Hoheluft		**23 - 30**-fache Jahresmiete	→
Hafenrand		**22 - 28**-fache Jahresmiete	→
St. Georg, Uhlenhorst, Winterhude (City-Nord)	Überseering	**22 - 27**-fache Jahresmiete	→
Hammerbrook (City-Süd)	Nordkanalstraße, Sonninstraße, Spaldingstraße	**21 - 27**-fache Jahresmiete	→
Altona, Bahrenfeld, Ottensen, Sternschanze, St. Pauli	Gasstraße, Neue Große Bergstraße, Diebsteich	**20 - 27**-fache Jahresmiete	→

STADTTEIL-RANKING 2010 -2019
ANZAHL VERKÄUFE



VERKÄUFE IN DEN STADTTEILEN 2019



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2020, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Das derzeit größte Bürobauprojekt in der Innenstadt: das „Deutschlandhaus" am Gänsemarkt.

Umsätze jenseits der 10.000 m² gab es im ersten Halbjahr gar nicht. Das kann sich im zweiten Halbjahr durchaus ändern, denn Besichtigungen laufen wieder und entsprechende Mietgesuche gibt es auch.

DEUTSCHLANDHAUS

Im September starten die Hochbauarbeiten für das aktuell größte Bürobauprojekt in der City. Bis Ende 2022 soll das 40.000 m² BGF messende Gebäude nach einem Entwurf des Hamburger Architekten Hadi Teherani fertiggestellt sein. 30.000 m² sind für Büroflächen reserviert, für die der Bauherr ABG Development Mieten von über 30 €/m² erwartet. Auf weiteren 4.000 m² sind Flächen für Einzelhandel und Gastronomie am Valentinskamp geplant sowie 2.000 m² für rund 30 Wohnungen.

GÄNSEMARKT PASSAGE

Signa hat die 1979 eröffnete Gänsemarkt Passage in Steinwurfweite zum künftigen Deutschlandhaus gekauft. Das Unternehmen, das an den Elbbrücken den 244 m hohen Elbtower bauen will, hat angekün-

digt, das 15.000 m² BGF große Gebäude mit der tannengrünen Fassade abzureißen. Lediglich das 1885 fertiggestellte Gründerzeitbauteil an den Colonnaden soll erhalten werden. Signa will den aktuellen Nutzungsmix des Objektes von jeweils 50 % Büro und Einzelhandel/Gastronomie diversifizieren: weniger Einzelhandel, mehr Büro, dazu Wohnungen und insgesamt ein größeres Gebäude. In Kürze soll das Ergebnis eines Architekturwettbewerbs vorgestellt werden.

EINZELHANDELSMARKT

Auch der Hamburger Einzelhandelsmarkt stottert – sogar in der City. Bereits vor Corona gestaltete sich die Vermietung immer langwieriger. Großprojekte wie Alter Wall in zentralster Lage zwischen Rathaus und Neuer Wall füllen ihre Flächen nur mühsam. Die Vorstellung des Warenhaus-Ankermieters im Westfield Überseequartier wird Jahr um Jahr verschoben. Die Spitzenmiete von knapp 300 €/m² wird auf immer kleineren Flächen und an immer weniger Standorten realisiert. Die Durchschnittsmiete sinkt seit Jahren.

Während des Corona-Lockdowns hat der deutsche Einzelhandel nach Angaben des Handelsverbandes Deutschland (HDE) 30 Mrd. Euro Umsatz verloren – eine Milliarde Euro täglich. Und weiterhin sorgen Masken- und Abstandspflichten sowie Nachrichten von aufflackernden Corona-Hotspots in Deutschland dafür, dass sich ein unbeschwertes Shopping-Feeling nicht einstellen mag. So kann sich der HDE vorstellen, dass 50.000 Geschäfte deutschlandweit dauerhaft die Ladentüren schließen.

Ganz sicher werden Ende Oktober die Türen von rund 50 Karstadt- und Kaufhof-Warenhäusern sowie 20 Karstadt-Sport-Standorten bundesweit geschlossen, darunter sechs von zwölf Filialen in Hamburg. Im seit 50 Jahren bestehenden Kaufhof an der Mönckebergstraße läuft seit dem 22. Juli der Ausverkauf.

DIE PANDEMIE HAT DEN STRUKTURWANDEL IM EINZELHANDEL BESCHLEUNIGT

Ein Kommentar von ANDREAS BOBERSKI, Geschäftsführender Gesellschafter

Das Kaufhof-Gebäude an der Mönckebergstraße ist das ehemalige Klöpperhaus und ein Beispiel für die nötige Wandlungsfähigkeit von City-Immobilien. Der Kaufmann Heinrich Adolf Klöpper hatte den Rotklinkerbau schräg gegenüber dem Hauptbahnhof 1913 vom Architekten Fritz Höger als Kontorhaus bauen lassen und hier ein Wollhandelshaus betrieben. Kaufhof hatte das heute 33.000 m² Nutzfläche große Gebäude Mitte der 1960er-Jahre gekauft, um nach Abriss ein neues Kaufhaus zu errichten. Da es Proteste aus der Bevölkerung gab, wurde das Kontorhaus zum Kaufhaus umgebaut.

Und heute ist es wieder so weit. Schon in den letzten Jahren war die Instandhaltung angesichts der unsicheren Zukunft vernachlässigt worden. Diese Unsicherheit ist nun vorbei. Der Kaufhof schließt spätestens am 31. Oktober seine Pforten. Für 33.000 m² in dieser 1-a-Lage wird es immer Nutzungen geben: wieder Büro – vielleicht als Co-Working-Konzept - und Wohnen und natürlich Einzelhandel mindestens im Erdgeschoss.

Die Pandemie hat das Tempo des Strukturwandels im Einzelhandel nur erhöht. Und bei aller Tragik im Einzelnen, kann der nun entstehende Druck auf den Einzelhandel die nötige Diversifizierung der Innenstadt sinnvoll beschleunigen und die Attraktivität jenseits der Monofunktion Shopping erhöhen. Das ist wichtig – gerade mit Blick auf das geplante Westfield Überseequartier in der Hafencity, das entwickelt wird, um die Menschen durch eine fein justierte Mischung aus Shopping, Entertainment, Elblage, Hotellerie und Gastronomie möglichst lange in dem Komplex zu halten, um die gut eine Milliarde Euro Investitionsvolumen zu refinanzieren. Doch wird es spannend sein zu beobachten, wie die aktuelle Krise des Einzelhandels, der Hotellerie und besonders der Kreuzschifffahrt auf das Großprojekt wirken, das letztlich seit 2007 auf seine Realisierung wartet.

Auch Büroflächen sollen im Westfield Überseequartier entstehen – und nicht nur dort. An den Elbbrücken, auf dem Grasbrook, in der Science City Bahrenfeld, im Neuländer Quarree sind Hunderttausende von Quadratmetern neuer Büroflächen geplant. Über all diesen Planungen schwebt nicht nur die aktuelle Konjunkturdelle, sondern auch die millionenfache Erfahrung des Homeoffice. In der Konsequenz denken erste Projektentwickler an flexible Bürostandorte nahe den Wohnquartieren – sowohl in den Hamburger Stadtteilen wie auch in der Peripherie, wie etwa Ahrensburg, Lüneburg oder Buchholz. Denn nicht jeder kann oder will zu Hause arbeiten. Büroflächen in Fahrradentfernung würden jedoch die Work-Life-Balance verbessern sowie die Verkehrsbelastung senken. Für die Performance eines Unternehmens bleibt das zentrale Büro in der City als Ort des Austausches und der Kommunikation alternativlos – aber eben nicht jeden Tag.

Ob das nun recht geschwind zunehmende mobile Arbeiten zu großflächiger Entmietung des Büroflächenbestands – und damit Leerstand – führt, oder ob die Umstrukturierung der Büros mit pandemietauglichen Abständen diese Entwicklung wieder kompensiert, vermag ich nicht zu sagen. Sicher ist, dass die Chance, Work and Life zu verändern, schon lange nicht mehr so groß war wie jetzt.

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