HAMBURGER HÖHEPUNKTE
UND GLOBALE SCHIEFLAGEN

ANLAGEIMMOBILIEN IN HAMBURG
MARKTBERICHT 2022

ZINSHAUSTEAM
KENBO
CHARTERED SURVEYORS

zht-k.de

INDEX

ZINSHÄUSER

DER HAMBURGER ZINSHAUSMARKT 3

VERKÄUFE IN DEN STADTTEILEN 7

PREISSPIEGEL FÜR ZINSHÄUSER 9

WOHNUNGSBAU IN HAMBURG 10

POLITISCHE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN WOHNUNGSMARKT 14

KOMMENTAR 20

GEWERBE-INVESTMENT

GEWERBE-INVESTMENT IN HAMBURG 23

VERKÄUFE IN DEN STADTTEILEN 27

PREISSPIEGEL FÜR GEWERBE-INVESTMENT-OBJEKTE 28

KOMMENTAR 29

Bildnachweis:

Matthias Plander | @hamburg_views
Julia Kretschmer | @postcardsbylia
Nadine Machon | @nadima_85
Bettina Böttcher | @elisabethhe
Nico Babilon | @babilongrafie
Westend61 Bildagentur
SIGNA/Chipperfield | Elbtower
Four Parx | Four Parx Mach2
Arne Hoffmann | arnehoffmann.de | Teamfotos

zht-k.de

DER HAMBURGER ZINSHAUSMARKT

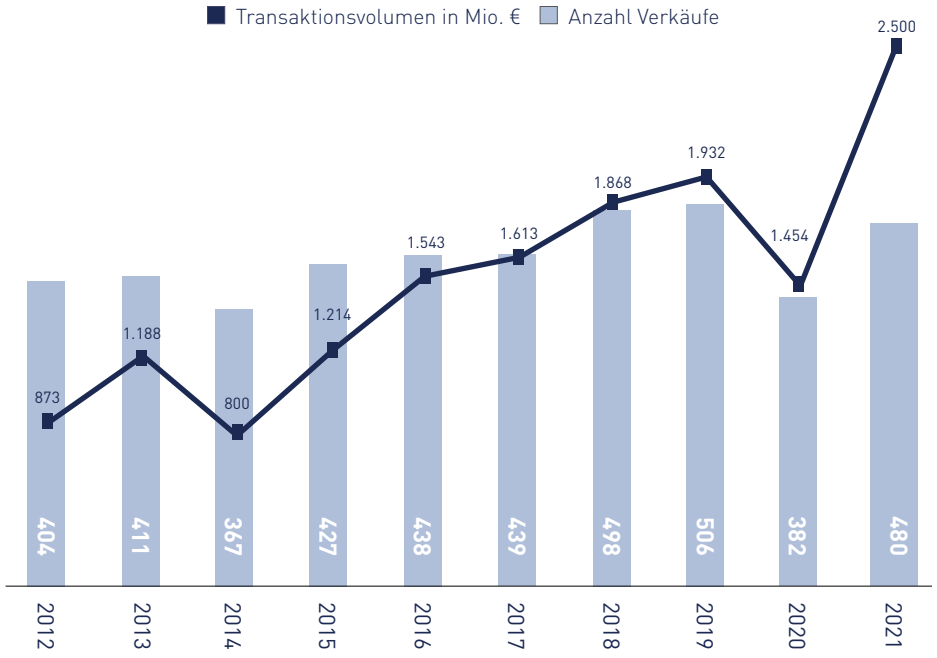
Der Umsatzsprung von 71 % am Hamburger Zinshausmarkt, von 2020 auf 2021 auf 2,5 Mrd. Euro, ist spektakulär – auf den ersten Blick. Denn die Schockstarre im Frühjahr des ersten Coronajahres hatte den Jahresumsatz 2020 gegenüber 2019 um rund ein Viertel einbrechen lassen. Der Nachholeffekt samt der Erkenntnis, dass Wohnimmobilien in einem zunehmend unübersichtlicher werdenden ökonomischen Umfeld die sicherste Investitionsoption darstellen, hatte bereits in der zweiten Jahreshälfte 2020 und verstärkt im vergangenen Jahr zu einem Nachfrageschub geführt.

Dass 2021 mit 480 Transaktionen 26 weniger stattfanden als im Vorpandemiejahr 2019, illustriert jedoch, dass das Angebot deutlich hinter der Nachfrage zurückblieb. Mit der Konsequenz steigender Preise. So lag der Umsatz des vergangenen Jahres um knapp 30 % über dem von 2019. Je Transaktion kletterte er von 2020 auf 2021 um knapp 37 % auf 5,21 Mio. Euro. Vor zehn Jahren waren es noch 2,16 Mio. Euro.

Auch die Verkaufsfaktoren erklommen im vergangenen Jahr neue Höchststände. 2021 wurden im Durchschnitt aller Lagen mit einem Vervielfältiger von 32,5 knapp drei Jahresnettokaltmieten mehr bezahlt als 2020 und neun mehr, als noch vor fünf Jahren. Selbst die sogenannten schlechten Lagen erzielten im Mittel Faktor 26, während bevorzugte Lagen mit Faktor 42,6 etwas schlechter abschnitten als 2020. Gute Lagen hingegen verzeichneten mit einem Plus von 3,2 Jahresmieten auf Faktor 36,3 den zweitstärksten Zuwachs.

Die Quadratmeterpreise spiegeln den Preisschub ebenfalls. Erstmals – und mit 4.297 €/m² ziemlich deutlich – durchbrach der Durchschnittspreis aller Lagen die 4.000-Euro-Grenze. Ein Plus von 12 % gegenüber 2020. Den größten Zuwachs gab es mit 16 % auf 2.868 €/m² bei den schlechten Lagen, die auch im Fünf- und Zehnjahresvergleich mit einem Plus von 64 % bzw. 150 % im Lagenvergleich vorn liegen.

ENTWICKLUNG HAMBURGER ZINSHAUSMARKT 2012 – 2021

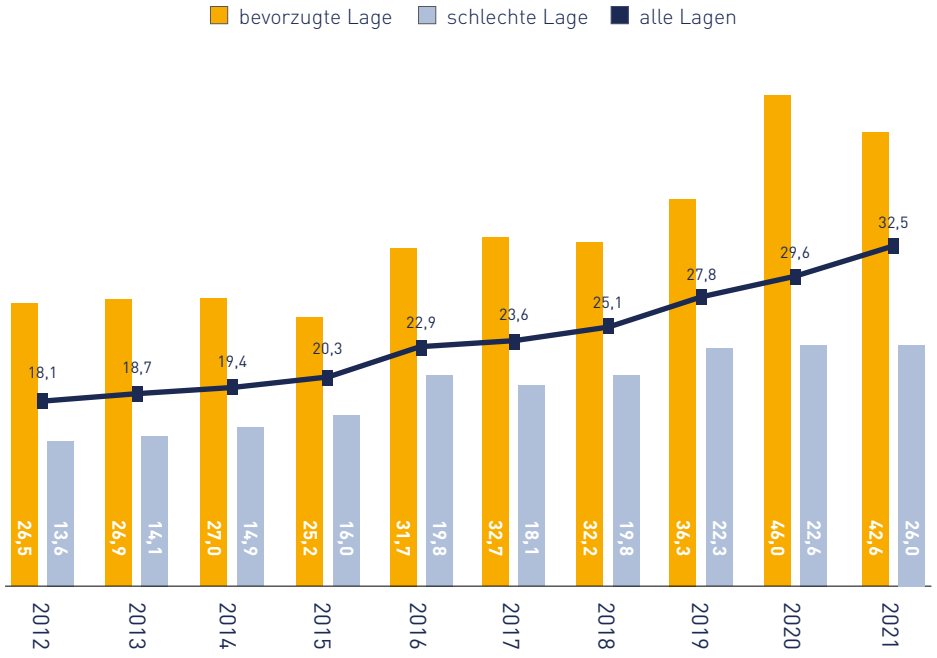


Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2022, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Die zweitbeste Performance im Einjahres- und Fünfjahresvergleich haben die mäßigen Lagen mit 14 % bzw. 45 % Zuwachs auf 3.088 €/m². Im Zehnjahresvergleich hingegen liegen die bevorzugten Lagen mit einem Plus von 138 % auf Rang 2. Nach einem Preissprung von 22 % von 2019 auf 2020 gab es in den bevorzugten Lagen ein leichtes Minus von 5 % auf 7.369 €/m². Der Preisindex für Mehrfamilienhäuser kletterte 2021 um 29 Punkte auf 262. Ausgangswert für den Index ist das Jahr 2010 mit 100 Punkten.

Die Preisdynamik und anhaltende Nachfrage am Zinshausmarkt haben in den letzten Jahren die als chancenreich wahrgenommenen, also bisher scheinbar unterbewerteten Standorte in den Fokus der Käufer gerückt. So liegen bei

VERKAUFSFAKTOREN BEVORZUGTE & SCHLECHTE LAGEN 2012 – 2021



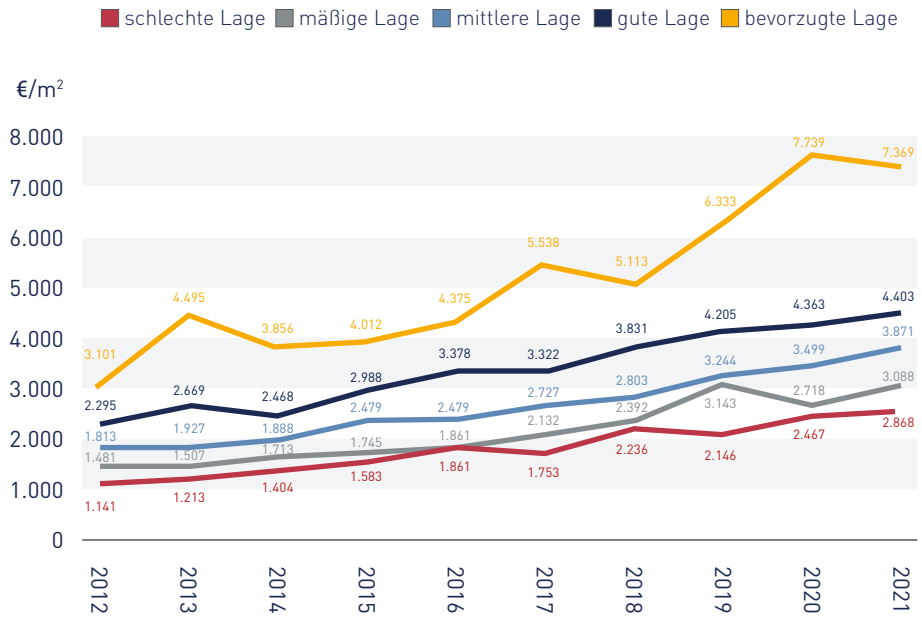
Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2022, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

den Transaktionszahlen im vergangenen Jahr mit Harburg (23 Abschlüsse) und Rahlstedt (19) zwei Stadtteile mit unterdurchschnittlicher ökonomischer Potenz vorn. Auf Rang 3 folgt das wohlhabende Winterhude (18) vor Bergedorf (17) und Eimsbüttel (16). Diese Stadtteile bilden auch die Top 5 im Zehn-Jahres-Ranking: Eimsbüttel vor Harburg, Winterhude, Rahlstedt und Bergedorf. Geografisch finden sich die nachgefragten Stadtteile am östlichen Stadtrand und im Süderelbe-Raum, wo eher chancenreiche Optionen gesehen werden, sowie im teuren Gründerzeitgürtel um Innenstadt und Alster.

Eigentumswohnungen

2021 wurden 6.241 Eigentumswohnungen verkauft – 48 mehr als 2020. Der

QUADRATMETERPREISE ZINSHÄUSER 2012 – 2021



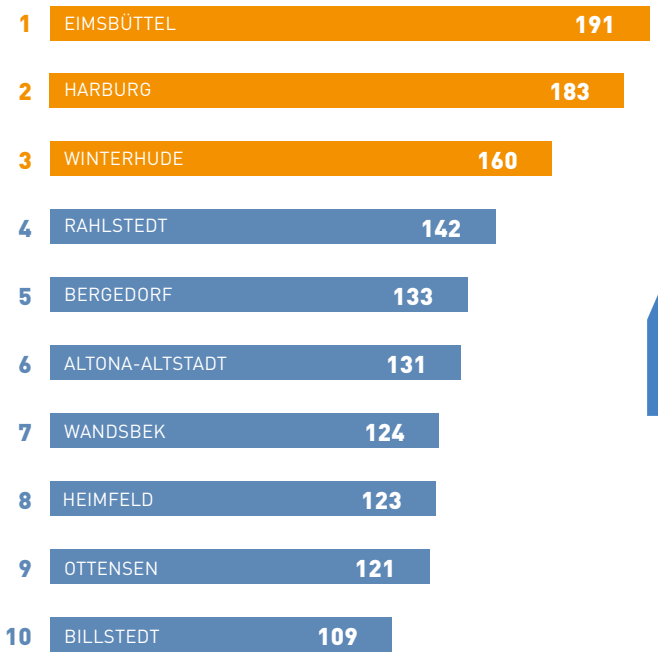
Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2022, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Geldumsatz hingegen stieg um 17 % auf 3,64 Mrd. Euro – ein erneutes Allzeithoch. Von 2019 auf 2020 stieg der Umsatz um 12 %, von 2018 auf 2019 um nur 5 %. Die Umsatzdynamik wird durch das Neubausegment forciert, das mit dem Verkauf von 1.574 Wohnungen 1,35 Mrd. Euro zum Umsatz beisteuerte. Im Vergleich zu 2020 gab es hier gut 6 % mehr Kaufverträge, aber 41 % mehr Umsatz.

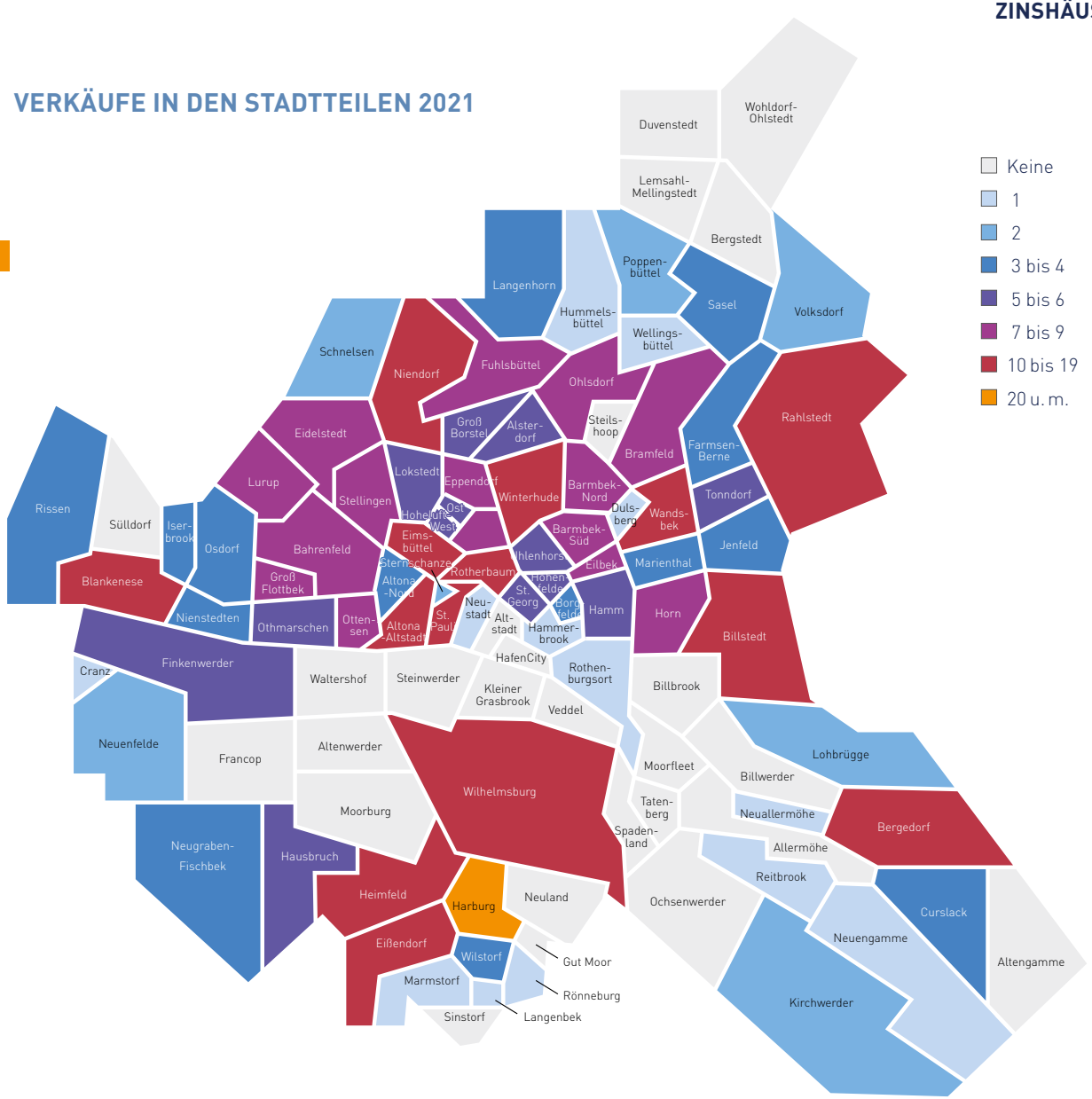
Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis je Wohnung – Neu- wie Altbau – kletterte 2021 um gut 9 % auf 605.000 Euro, der Quadratmeterpreis sogar um gut 15 % auf 6.927 €/m². Das sind 50 % mehr als vor fünf Jahren und ein Plus von 126 % gegenüber 2012.

Die am stärksten nachgefragten Stadtteile waren 2021 Winterhude (323 Transaktio-

STADTTEIL-RANKING 2012 - 2021
ANZAHL VERKÄUFE

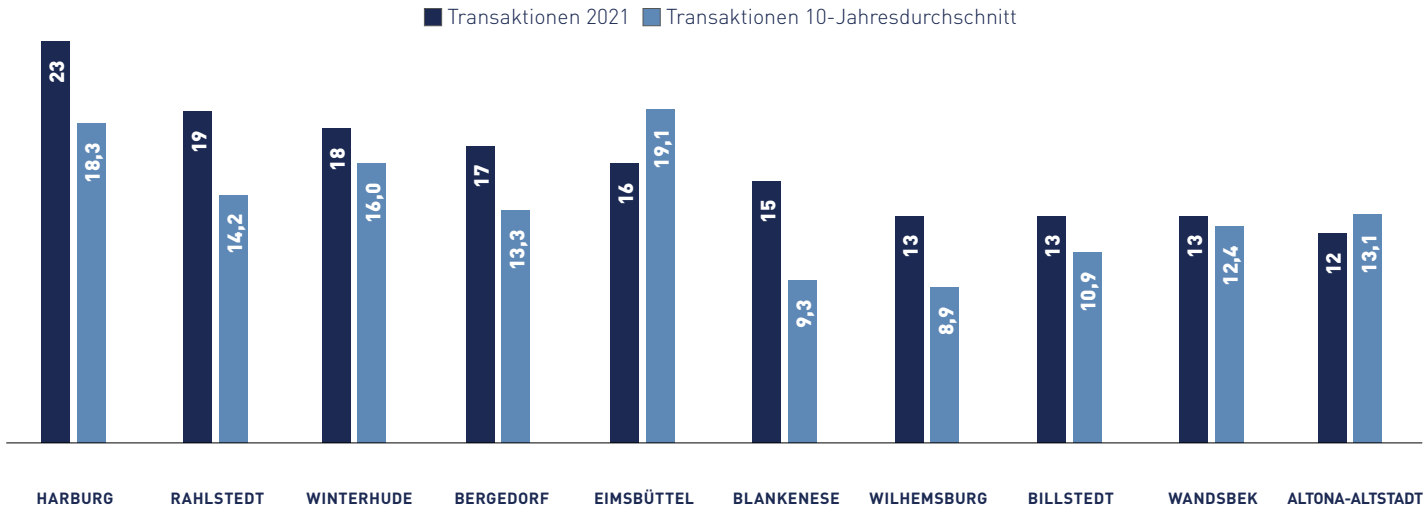


VERKÄUFE IN DEN STADTTEILEN 2021



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2022, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

TRANSAKTIONEN MIT ZINSHÄUSERN IN DEN TOP-10-STADTTEILEN IM VERGLEICH ZUM 10-JAHRESDURCHSCHNITT 2012 - 2021



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2022, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

nen), HafenCity (298) und Eimsbüttel (287) – durchweg Lagen mit überdurchschnittlichen Kaufpreisen.

Baugrundstücke Geschosswohnungsbau

Der gewichtigste Faktor beim Auftrieb der Investitionskosten für den Wohnungsbau sind die Grundstückspreise. Insgesamt wurden 2021 in Hamburg 149 Baugrundstücke mit einer Fläche von 270.000 m² für den Geschosswohnungsbau verkauft. Das sind zwar 3.000 m² mehr als 2020, die Zahl liegt aber deutlich unter dem zehnjährigen Durchschnitt (2011-2020) von 428.300 m². Die Verknappung treibt die Preise zusätzlich.

So kletterte der durchschnittliche Hamburger Richtwert je Quadratmeter Wohnfläche im Geschosswohnungsbau von Ende 2012 bis Ende 2021 um 155 % auf 2.457 Euro. Allein 2021 gab es einen Sprung von knapp 26 %. Dabei reicht die Spanne der ausgewerteten 33.138 Bodenrichtwerte von 577 €/m² Wohnfläche in Wilhelmsburg bis 16.357 €/m² in Winterhude. Die höchsten Durchschnittswerte wurden 2021 in Harvestehude (6.905 €/m²), Rotherbaum 6.292 €/m²) und Nienstedten (5.014 €/m²) erreicht. Das Plus gegenüber dem Vorjahr lag bei unterdurchschnittlichen 11 % bis 14 %.

Während die zehn Stadtteile mit den höchsten Bodenrichtwerten 2021 im Mittel 16 % hinzugewannen, legten die zehn Stadtteile mit den niedrigsten Bodenrichtwerten im Durchschnitt gut 30 % zu. Dazu gehören etwa Wilhelmsburg (+ 30 % auf 1.013 €/m² Wohnfläche), Veddel (+ 31 % auf 1.071 €/m²) oder Steilshoop (+ 31 % auf 1.267 €/m²).

Mit 28 % stiegen im Mittel auch die Bodenwerte in den fünf Stadtteilen mit den meisten Abschlüssen am Zinshausmarkt überdurchschnittlich. Dabei lagen mit Rahlstedt (31 %) sowie Harburg und Bergedorf (je 30 %) drei weniger wohlhabende Stadtteile im Trend. Eimsbüttel rangierte mit 27 % etwas über dem Mittel und Winterhude (22 %) deutlich darunter.

PREISSPIEGEL FÜR ZINSHÄUSER

LAGE	STADTTEILE	FAKTOR	PREIS €/m²
BEVORZUGT	Elbvororte, Eppendorf, Harvestehude, Hoheluft-Ost, Hoheluft-West, Hohenfelde, Rotherbaum, Uhlenhorst, Winterhude	**32 - 45**-fache Jahresmiete	**4.700 - 8.500**
GUT	Alstertal, Altona-Altstadt, Altona-Nord, Bahrenfeld, Barmbek-Nord, Barmbek-Süd, Eilbek, Eimsbüttel, Groß Borstel, Lokstedt, Marienthal, Ottensen, St. Georg, St. Pauli, Sternschanze	**29 - 36**-fache Jahresmiete	**4.000 - 7.500**
MITTEL	Bramfeld, Bergedorf, Fuhlsbüttel, Hamm, Harburg, Heimfeld, Horn, Iserbrook, Jenfeld, Langenhorn, Lurup, Niendorf, Rahlstedt, Schnelsen, Wandsbek	**25 - 28**-fache Jahresmiete	**2.900 - 3.900**
MÄSSIG	Billstedt, Eidelstedt, Eißendorf, Lohbrügge, Tonndorf, Wilhelmsburg	**22 - 27**-fache Jahresmiete	**2.400 - 2.900**
SCHLECHT	Neuenfelde, Neugraben-Fischbek, Oberbillwerder, Veddel	**18 - 22**-fache Jahresmiete	**1.800 - 2.900**
METROPOLREGION	Ahrensburg, Buchholz, Buxtehude, Glinde, Großhansdorf, Halstenbek, Lübeck, Kiel, Neumünster, Norderstedt, Pinneberg, Quickborn, Reinbek, Seevetal, Siek, Wedel	**19 - 26**-fache Jahresmiete	**2.300 - 3.600**

Quelle: Zinshausteam & Kenbo

WOHNUNGSBAU IN HAMBURG

Multiple Bremseffekte für den Bau von Wohnungen

Krieg und Corona, Inflation und Zinswende, Mangel an Baumaterialien und Fachkräften, Verteuerung der Energiekosten, Klimaschutz, Unterbringungsbedarf für Geflüchtete oder Ungewissheit über die künftige Wohnungsbauförderung gehören zu den Rahmenbedingungen und Anforderungen, denen sich nicht nur der Wohnungsbau in Hamburg, Deutschland und Europa gegenübersieht.

Da die Entwicklungen im Einzelnen unvorhersehbar sind, lassen sich Investitionen schwer kalkulieren – selbst in einem so nachgefragten Segment wie dem Wohnungsbau. In der Folge legen Wohnungsunternehmen geplante, aber auch bereits genehmigte Projekte auf Eis.

Beim Notgipfel des Bündnisses für das Wohnen in Hamburg im April rechnete Jan Petersen, BFW-Nord-Vorstand und Geschäftsführer des Projektentwicklers Aug. Prien, auf Basis der 2021 von der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen im Auftrag des Senats erstellten Baukostenstudie vor, dass die Baukosten inzwischen bei mindestens 5.250 €/m² Wohnfläche lägen – mit der Konsequenz einer Kostenmiete von 17,50 €/m².

Im April veröffentlichte der Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen eine Umfrage, nach der 70 % der Hamburger Mitgliedsunternehmen die Aussichten für den Neubau von Wohnungen als „schlecht" und weitere 15 % als „sehr schlecht" bewerteten. 27 % der Unternehmen hatte zum Zeitpunkt der Umfrage bereits entschieden, für 2022 geplante Bauvorhaben zu verschieben, weitere 30 % waren noch unsicher. 58 % gingen von einer Verteuerung der Bauvorhaben um bis zu 20 % aus, weitere 18 % erwarteten einen Kostenschub von bis zu 30 %. Und 82 % der Hamburger VNW-Mitglieder berichteten, dass Bauunternehmen sich nicht in der Lage sahen, verbindliche Preise zu nennen.

Vor diesem Hintergrund sind sich die Wohnungsverbände darüber einig, dass die im Bündnis für das Wohnen in Hamburg vereinbarte Zielzahl von 10.000 genehmigten und fertiggestellten Wohnungen in diesem Jahr und auch in den kommenden Jahren verfehlt wird.

Baugenehmigungen und Fertigstellungen

Deutlich sichtbar werden die Auswirkungen der Pandemie auf das Baugeschehen bei den im Mai vorgestellten Fertigstellungszahlen für 2021. Statistik Nord meldete 7.836 fertiggestellte Wohneinheiten. Das sind 30,5 % weniger als 2020, die Anzahl liegt 17 % unter dem Fünfjahresmittel (2016-2020) von 9.478 Fertigstellungen. Zu diesen abgeschlossenen Baumaßnahmen haben nach eigenen Angaben die Unternehmen des BFW Nord 63 % beigetragen sowie die VNW-Mitglieder 30 %.

Von den 7.336 Wohneinheiten in neuen Gebäuden entstanden 6.280 im Geschosswohnungsbau – ein Rückgang von 33 % gegenüber 2020. Während jedoch Mietwohnungen „nur" ein Minus von 27 % auf 4.934 Wohnungen verzeichnen, gab es bei den Eigentumswohnungen mit 1.346 Fertigstellungen (- 49 %) nahezu eine Halbierung. Zum Vergleich: Die Zahl der fertiggestellten Ein- und Zweifamilienhäuser ging um nur 3,4 % auf 1.031 zurück. 2011 bis 2021 wurden 84.650 Wohneinheiten in Hamburg fertiggestellt. Die Zahl der genehmigten Wohneinheiten liegt bei 116.441.

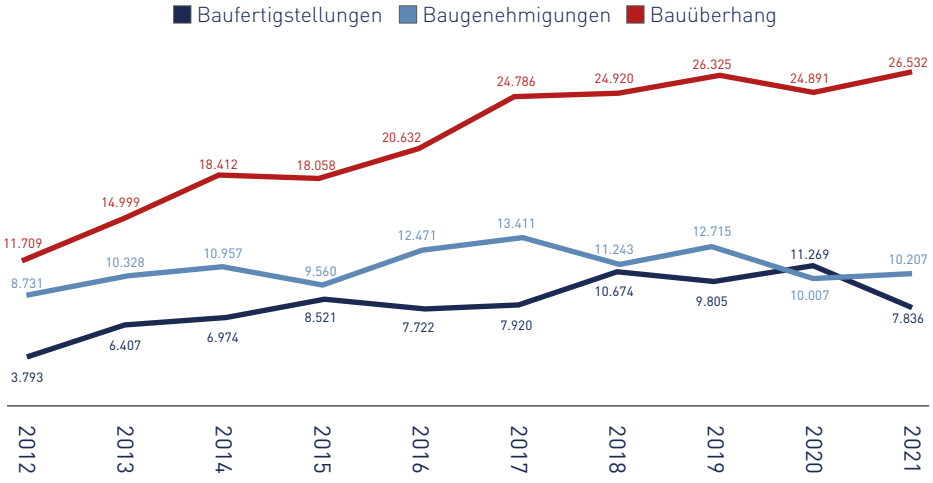
Bei den von den Bezirken an die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) gemeldeten Baugenehmigungen gelang es 2020 mit 10.007 und im vergangenen Jahr mit 10.207 die angepeilte 10.000er Linie knapp zu überqueren. Doch liegt das 2021er Ergebnis um 9 % unter dem Durchschnitt der vorherigen fünf Jahre und verfehlt den Mittelwert der Jahre 2011 bis 2020 von 10.623.

Statistik Nord meldete für 2021 bei den direkt von den Wohnungsunternehmen gemeldeten Baugenehmigungen einen Rückgang um 2,8 % auf 9.852 Wohneinheiten. In den ersten vier Monaten 2022 setzt sich die Abwärtstendenz jedoch nicht fort. 1.819 Wohneinheiten wurden nach Zahlen von Statistik Nord im Neubau genehmigt – 10 % mehr als im 1. Quartal 2021. Ein Plus von 10,6 % gab es mit 333 genehmigten Eigentumswohnungen. Die Zahl der genehmigten Mietwohnungen liegt mit 1.491 um 10,9 % über dem Wert des Auftaktquartals 2021.

Um 1.641 Einheiten stieg bis Ende 2021 der Bauüberhang auf 26.532 – Wohnungen, die zwar genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt wurden. Diese Zahl entspricht der 3,4-fachen Fertigstellungsquote von 2021.

In einer ersten Auswertung der noch nicht abgeschlossenen Projektentwicklerstudie von Bulwiengesa, die im Herbst veröffentlicht werden soll, wird dem Hamburger Wohnungsmarkt ein von 2021 auf 2022 um etwa 8,5 % auf 4,4 Mio. m² zurückgehendes Projektentwicklungsvolumen attestiert – der relativ stärkste Rückgang unter den sieben A-Städten.

BAUGENEHMIGUNGEN UND -FERTIGSTELLUNGEN 2012 – 2021



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2022, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Öffentlich geförderte Wohnungen

Der öffentlich geförderte Wohnungsbau hat 2021 in ähnlichem Maße Federn gelassen, wie das Segment Eigentumswohnungen. Nach Zahlen der IFB Investitions- und Förderbank Hamburg ging die Zahl der übergebenen Sozialwohnungen um 45 % auf 1.895 zurück. Ein Wert der 13 % unter dem Zehnjahresmittel (2011-2020) von 2.175 Wohnungen liegt. Seit 2011 konnten in Hamburg 23.647 öffentlich geförderte Neubauwohnungen übergeben werden – 28 % des Fertigstellungsvolumens.

Im vergangenen Jahr lag der Anteil der städtischen Wohnungsgesellschaft Saga an den Fertigstellungen bei 35,5 %, knapp gefolgt von den privaten Wohnungsunternehmen (33,5 %) sowie den Genossenschaften (22,8 %). Stadtentwicklungssenatorin Dorothee Stapelfeldt (SPD) verwies auf anlaufende Stadtentwicklungsprojekte, wie in Wilhelmsburg, Neugraben, dem zweiten Bauabschnitt der Mitte Altona, am Baakenhafen und den Elbbrücken in der HafenCity, in der Science City Bahrenfeld oder Oberbillwerder. Hier werde der Saga-Anteil beim Wohnungsbau bei 20 % liegen. Mittelfristig soll daher die Zahl der Bewilligungen und Fertigstellungen deutlich anziehen.

Bei der Zahl der Bewilligungen durch die IFB hingegen ging es 2021 bereits leicht aufwärts. Mit 2.819 Sozialwohnungen wurden 6,7 % mehr genehmigt als 2020. Die Zielmarke hingegen liegt bei 3.000 Bewilligungen und der Fünfjahresdurchschnitt (2016-2020) bei 3.101.

Zum 1. Januar 2022 erhöhte die IFB die Anfangsmiete um jeweils 10 ct/m² auf 6,90 €/m² im ersten und 9 €/m² im zweiten Förderweg. Zudem wurde die Fördersumme für Neubauwohnungen 2022 nicht wie üblich um 2 % , sondern um 12 % angehoben – auch mit Verweis auf die steigenden Baukosten. Das betrifft etwa die Zuschüsse für die Baukosten wie für die Mieten.

Und schließlich hat der Senat Ende Mai beschlossen, für den Sozialwohnungsbau weitere 21 Mio. Euro zur Verfügung zu stellen, um damit die weggefallene KfW-Förderung für das Effizienzhaus 55 und das Effizienzhaus 40 zu kompensieren. Mit der neuen „IFB-Basis-Energieeffizienzförderung" werden für Wohnungen im EH-55-Standard 13.500 Euro Zuschuss bei Bezugsfertigkeit gezahlt und für den EH-40-Standard 15.000 Euro.

Mieten

Seit der Vorstellung des Hamburger Mietenspiegels im November 2019 hatten Politik und Verbände gerne und stets darauf verwiesen, dass der Mittelwert des Mietenspiegels von 2017 bis 2019 um nur 2,6 % auf 8,66 €/m² gestiegen sei und damit geringer als der Verbraucherpreisindex mit 3,3 %. Begründet wurde das Ergebnis mit den hohen Neubauzahlen in Hamburg, die den Druck vom Mietenmarkt nähmen.

Im November 2021 waren es wieder die hohen Neubauzahlen, die als Begründung für das Ergebnis des aktualisierten Mietenspiegels herhalten mussten. Nun allerdings hieß es, der Mittelwert des Mietenspiegels sei 2019 bis 2021 um 7,3 % auf 9,29 €/m² gestiegen – der höchste Zuwachs seit den 1990er-Jahren – , weil bei den ausgewerteten Daten im Anteil von 46 % Neuvertragsmieten ein hoher Anteil der i. d. R. höheren Neubaumieten enthalten sei. So kletterten die Mieten der 2016 bis 2020 fertiggestellten Wohnungen um 12,4 % auf 14,47 €/m².

Ebenfalls überdurchschnittlich zogen die Mieten in den Nachkriegsquartieren an, in denen Sanierungen und Modernisierungen auf die Miete umgelegt werden. So stiegen die Mieten in der mit 164.300 Wohnungen größten Altersklasse von 1948 bis 1960 um überdurchschnittliche 8,6 % auf 8,80 €/m². Da aus Klimaschutzgründen die Sanierungsanstrengungen noch deutlich verstärkt werden sollen, ist auch mittel- bis langfristig mit deutlichen Mietsteigerungen zu rechnen.

Trotz der nachvollziehbaren Begründung für die deutliche Erhöhung zeigte sich auch die Wohnungswirtschaft etwas überrascht vom deutlichen Anstieg des Mietenspiegels, denn erstmals waren Daten der zurückliegenden sechs statt bisher vier Jahre erhoben worden.

Nach Zahlen von Immoscout stiegen die Angebotsmieten in Hamburg zwischen dem vierten Quartal 2017 und Juni 2022 um knapp ein Fünftel auf 11,43 €/m². Deutlich niedriger liegt die Durchschnittsmiete bei Unternehmen des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), die in Hamburg 302.000 Wohnungen verwalten und damit 43 % der Mietwohnungen an Elbe und Alster. Der Mittelwert für frei finanzierte Wohnungen stieg von 2020 auf 2021 um 0,5 % auf 7,23 €/m².

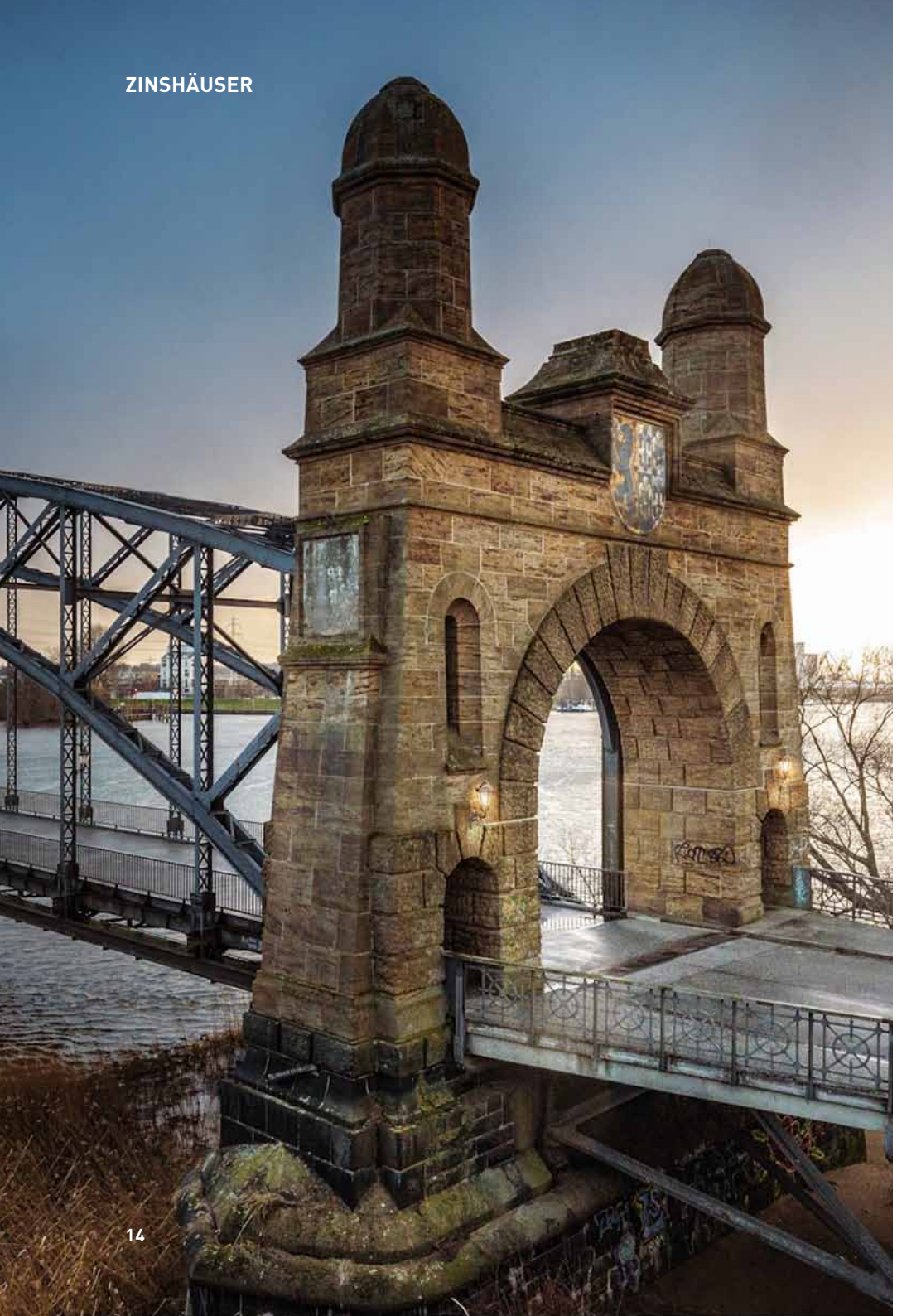
Bevölkerungsentwicklung

Seit dem Höhepunkt der Zuwanderung Geflüchteter 2015/2016, als sich die Zahl der in Hamburg Lebenden jährlich um deutlich über 20.000 Menschen erhöhte, hat sich die Bevölkerungsdynamik merklich beruhigt. Nach den Monatszahlen von Statistik Nord gewann Hamburg 2021 lediglich 1.457 Einwohner hinzu.

Legt man die durchschnittliche Größe eines Hamburger Haushalts von 1,8 Personen zugrunde, ergibt sich für 2021 ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von lediglich 809 Wohnungen. Dennoch weist Dietmar Walberg von der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen in Kiel in der im Februar 2022 veröffentlichten Studie „Wohnungsbau: Die Zukunft des Bestandes" darauf hin, dass in Deutschland 8,5 Mio. Wohnungen überbelegt sind – in den Großstädten sind das 15 % der Bestandswohnungen. Aus seiner Perspektive ist Neubau von Wohnungen weniger bedeutsam als Baustein für den Klimaschutz, sondern vor allem eine sozialpolitische Aufgabe.

Die Hansestadt ist seit 2011 um gut 148.000 Einwohner und 85.000 Wohnungen gewachsen. Aus der aktuellen Situation ergeben sich durchaus gegenläufige Tendenzen. Einerseits will mehr als jeder achte Bewohner (13 %) einer Stadt mit mehr als 500.000 Einwohnern diese laut einer im Juli 2021 veröffentlichten Befragung des Münchner Ifo-Instituts und des Immobilienportals Immowelt innerhalb eines Jahres verlassen, um in eine kleinere Stadt oder aufs Land zu ziehen.

Andererseits wurden in Hamburg seit dem Beginn des Überfalls auf die Ukraine rund 25.000 Geflüchtete registriert – Stand Mitte Juni. Hieraus und auch aus anderen Krisenherden der Welt ergibt sich ein erhebliches Zuwanderungspotenzial – insbesondere für die großen Städte.



POLITISCHE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN WOHNUNGSMARKT

HAMBURG

Erhöhung Grunderwerbsteuer

Hamburg plant, zum 1. Januar 2023 die Grunderwerbsteuer von bisher 4,5 % auf 5,5 % zu erhöhen. Sofern die Gesetzgebung im Bund es bis dahin erlaubt, soll es Ausnahmen für junge Familien, öffentlich geförderten Wohnungsbau, Baugemeinschaften und Erbbaurechtsflächen geben. Für diese Segmente ist eine Absenkung der Grunderwerbsteuer auf 3,5 % vorgesehen. Der rot-grüne Senat rechnet mit Mehreinnahmen von 132 Mio. Euro, die in den Bereich zurückfließen sollen, in dem sie erbracht wurden. Dazu zählen etwa Erschließungs- und Infrastrukturinvestitionen in den großen Stadtentwicklungsprojekten oder die Unterstützung der Wohnungswirtschaft bei der Umsetzung des Hamburger Klimaplans. 2021 erzielte Hamburg Grunderwerbsteuer in Höhe von 620 Mio. Euro, gut 17 % mehr als 2020 und 36 % mehr als fünf Jahre zuvor.

Die Wohnungswirtschaft zeigte sich mit Verweis auf die weitere Verteuerung des Wohnungsbaus wenig begeistert, würdigte aber etwa die Zielstellung der Wohneigentumsförderung für junge Familien. Voraussetzung für die Differenzierung der Grunderwerbsteuer ist aber eine entsprechende gesetzliche Grundlage, die auf Bundesebene beschlossen werden muss. Im Ampelvertrag ist die Förderung junger Familien festgehalten, die mit strengerem Vorgehen bei Share Deals gegenfinanziert werden soll. Die CDU fordert Freibeträge von 250.000 Euro pro Erwachsenen und 150.000 Euro pro Kind – 800.000 Euro bei einer vierköpfigen Familie.

Grundsteuerreform

Das Bundesverfassungsgericht hatte die Konzeption der Grundsteuer 2018 für rechtswidrig erklärt. Im Rahmen der Novellierung hatte sich Hamburg entschieden, von der Länderöffnungsklausel in der Bundesregelung Gebrauch zu machen,

um das Verfahren für Eigentümer und Verwaltung möglichst einfach zu halten. Hamburg setzt auf ein Wohnlagemodell, das unter Berücksichtigung der Wohnlage vor allem die Grundstücks- und Gebäudeflächen zur Berechnung der Grundsteuer nutzt. Die nötigen Informationen sind aus jedem Grundbuchauszug ablesbar. Vom 1. Juli 2022 bis 31. Oktober 2022 sind alle Eigentümer verpflichtet, eine Grundsteuererklärung abzugeben.

2021 betrug das Aufkommen für die Grundsteuer B in Hamburg 495 Mio. Euro. Die Novellierung soll aufkommensneutral gestaltet werden. Doch Finanzsenator Andreas Dressel hatte darauf hingewiesen, dass es für Gebäude mit einem Baujahr vor 1964 teurer werden könnte. Die neuen Werte gelten ab dem 1. Januar 2025.

Im April 2022 hatte der Senat verkündet, dass der Hebesatz für die Grundsteuer A (Land- und Forstwirtschaft) weiterhin bei 225 % liegen wird und für die Grundsteuer B bei 540 %. Die Hebesätze waren zuletzt 2004 und 2005 erhöht worden. Für brachliegende, baureife Grundstücke soll zudem bis 2024 eine Grundsteuer C eingeführt werden, um Spekulation unattraktiver zu machen.

Erbbaurecht

Finanzsenator Andreas Dressel formuliert beim Thema Erbbaurecht eher vorsichtig. Im Koalitionsvertrag mit den Grünen ist festgelegt, dass „die Vergabe von Grundstücken … künftig wesentlich stärker als bisher im Erbbaurecht erfolgen" soll. Andererseits würde die Immobilienwirtschaft das Erbbaurecht lieber heute als morgen zur Seite legen. Und von dritter Seite kommt die Initiative „Boden und Wohnungen behalten. Hamburg sozial gestalten.", die mit einem Volksbegehren durchsetzen will, dass überhaupt kein städtisches Grundstück mehr verkauft wird. Der Senat verhandelt mit der Initiative, um ein Volksbegehren zu vermeiden. Das Votum in Berlin zugunsten der Enteignung von großen Wohnungsunternehmen hat die politischen Entscheider vorsichtig gemacht. Grundsätzlich gilt: Je zentraler das Grundstück liegt und je besser es mit städtischem Besitz verknüpft ist, desto wahrscheinlicher ist eine Erbbaurechtsbestellung. Der Finanzsenator erklärte, dass der Flächenankauf auch Verkaufserlöse aus Grundstücksverkäufen benötige – etwa für Projekte mit Eigentumswohnungen. Das Prinzip Vorfahrt für Erbbaurecht gelte jedoch und werde ausgebaut.

Mit einem Zinssatz von 1,5 % ist Hamburg – gerade vor dem Hintergrund steigender Zinsen – im Großstadtvergleich ziemlich günstig, wenngleich der niedrige Erbbauzins durch die hohen Grundstückspreise relativiert wird. Inzwischen gibt es 100 % Entschädigung bei Heimfall und eine

SOZIALE ERHALTUNGSVERORDNUNGEN IN HAMBURG

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

Laufzeit von 100 Jahren plus Verlängerungsoption.

Vorkaufsrecht in sozialen Erhaltungsgebieten

Im November 2021 hat das Bundesverwaltungsgericht bezogen auf einen Berliner Fall geurteilt, dass das Vorkaufsrecht in sozialen Erhaltungsgebieten nicht mehr mit der begründeten Annahme gerechtfertigt werden kann, dass der Käufer eines Grundstücks in Zukunft erhaltungswidrige Nutzungsabsichten verfolgen wird. Das Vorkaufsrecht ist nach dem Urteil schon dann ausgeschlossen, wenn das Grundstück zum Zeitpunkt des Verkaufs entsprechend der Ziele und Zwecke der Erhaltungssatzung bebaut ist und genutzt wird. Damit kann die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Kommunen auch nicht mehr davon abhängig gemacht werden, dass die Erwerber sich mit Unterzeichnung einer sogenannten Abwendungsvereinbarung verpflichten, dem Milieuschutz abträgliche Maßnahmen zu unterlassen – wie z. B. teure Modernisierungen oder die Umwandlung in Eigentumswohnungen.

Auf Initiative der Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg hat der Bundesrat im Frühjahr die Bundesregierung mit einem Entschließungsantrag aufgefordert, schnellstmöglich einen Gesetzentwurf in den Bundestag einzubringen, mit dem eine rechtssichere Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten möglich ist. Der ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.) verweist auf die Gefährdung der Klimaschutzziele, wenn in Abwendungsvereinbarungen Modernisierungen untersagt würden.

Hamburg hat das Instrument des Vorkaufsrechts in Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung als Instrument genutzt, um bezahlbaren Mietwohnraum zu erhalten und die Bewohner vor Verdrängung und Spekulation zu schützen. Insgesamt prüfte Hamburg von 2020 bis Mai 2022 in 199 Fällen ein Vorkaufsrecht. In 126 Fällen (63 %) kam es zu einer Einigung, in 73 Fällen zu einer Ausübung des Vorkaufsrechts. 25 dieser ausgeübten Vorkaufsrechte betreffen Soziale Erhaltungsgebiete – also gut ein Drittel. Von diesen sind 19 bestandskräftig. Seit dem BVerwG-Urteil fehle dem Vorkaufsrecht die Rechtsgrundlage, so die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW). So wurde das Vorkaufsrecht in Sozialen Erhaltungsgebieten 2022 nicht mehr ausgeübt.

Gebiete mit Sozialer Erhaltungsverordnung

Soziale Erhaltungsgebiete sollen jedoch weiterhin ausgewiesen werden, aktuell sind es 16, in denen 316.800 Menschen leben. Im vergangenen Jahr wurde die Plausibilitätsprüfung zum Erlass einer

Erhaltungsverordnung für Hamm und Horn (westlicher Bereich) sowie das Südliche Reiherstiegviertel in Wilhelmsburg negativ beschieden, während zurzeit für Borgfelde mit rund 9.000 Einwohnern ein Erlass abschließend geprüft wird.

Genehmigungspflicht für Aufteilung in Eigentumswohnungen

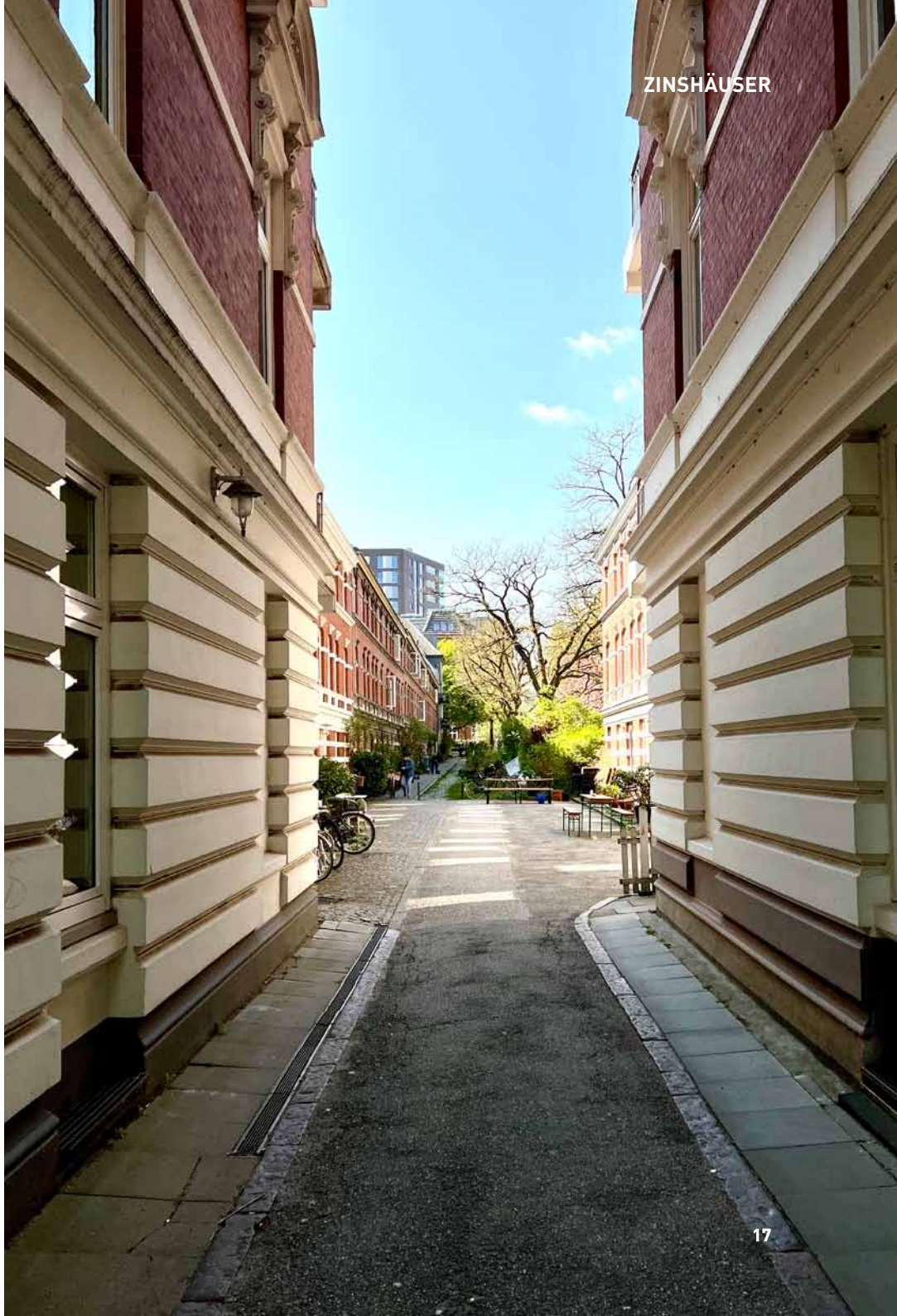
Mit der „Verordnung über die Einführung einer Genehmigungspflicht für die Bildung von Wohneigentum nach § 250 Absatz 1 Satz 3 BauGB" hat Hamburg am 2. November 2021 als erstes Bundesland die Regulierung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen umgesetzt, die ein Instrument des im Juni 2021 in Kraft getretenen Baulandmobilisierungsgesetzes ist. Die Verordnung zur Genehmigungspflicht der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gilt im gesamten Stadtgebiet für Zinshäuser mit mehr als fünf Wohnungen. Ausnahmen gibt es, wenn im Rahmen einer Erbauseinandersetzung der Nachlass unter den Erben verteilt werden muss, der Eigentümer die Wohnung an einen Familienangehörigen zur eigenen Nutzung verkauft oder mindestens zwei Drittel der Wohnungen an die aktuellen Mieter veräußert werden.

Voraussetzung für dieses Instrument des Baulandmobilisierungsgesetzes ist die Erklärung, dass Hamburg in Gänze ein angespannter Wohnungsmarkt ist. Datengrundlage für die Entscheidung zur Einführung der Genehmigungspflicht war der Vergleich ausgestellter „Abgeschlossenheitsbescheinigungen" innerhalb und außerhalb von Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung. Mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung bestätigt die Baubehörde, dass die Wohnungen in einem Gebäude bautechnisch voneinander getrennt sind – Voraussetzung für einen Verkauf als abgeschlossene Einheit. 2015 bis 2019 wurden in Hamburg 14.777 Abgeschlossenheitsbescheinigungen ausgestellt, in Gebieten mit Sozialer Erhaltungssatzung nur 588. Im Jahr 2020 waren es in den 16 Hamburger Milieuschutzgebieten dann überdurchschnittliche 715 Abgeschlossenheitserklärungen. Neuere Zahlen liegen nicht vor.

BUND

CO_2-Abgabe

Ab dem 1. Januar 2023 sollen sich Vermieter am CO_2-Preis auf fossile Brennstoffe wie Öl und Gas beteiligen. Das hat die Ampel-Koalition am 25. Mai 2022 beschlossen. Der Gesetzentwurf muss noch im Bundestag diskutiert und verabschiedet werden. Vorgesehen in dem Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO_2KostAufG) ist eine zehnstufige Staffelung, die sich an den CO_2-Emissionen des vermieteten Gebäudes orientiert. Bei Gebäuden mit schlechter Energiebilanz – mehr als 52 kg CO_2/m^2 – sollen die Vermieter 90 % und die Mieter



10 % der CO_2-Kosten tragen. Hat das Haus einen Energiestandard entsprechend Effizienzhaus 55 (EH 55) und besser, tragen die Mieter allein die zusätzlichen CO_2-Kosten. So sollen Mieter zu energiesparendem Heizen motiviert werden und Vermieter zu energetischen Sanierungen.

Wohnungsverbände kritisieren, dass für die Einstufung auch die Heizkostenrechnung herangezogen werden soll. Das sei bürokratisch sehr aufwendig und kaum ein Anreiz „zum sparsamen Heizverhalten". Tatsächlich will die Bundesregierung perspektivisch prüfen lassen, ob das Modell auf Daten in den Energieausweisen umgestellt werden kann, wie vom ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss gefordert wird. Zudem ist es aus Sicht des BFW Nord zielführend, seitens der Kommunen die Energieversorgung in den Quartieren klimaneutral umzurüsten, statt jedes einzelne Gebäude aufwendig zu dämmen. Angesichts explodierender Energiepreise soll die CO_2-Abgabe jedoch für mindestens ein Jahr ausgesetzt werden, fordert der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, da eine Motivation zum Energiesparen durch eine zusätzliche Abgabe aktuell überflüssig sei.

Für Gewerbeimmobilien ist eine pauschale Aufteilung zu jeweils 50 % zwischen Mieter und Vermieter vorgesehen.

Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)

Auch bei der Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) fordert die Wohnungswirtschaft, Abstand zu nehmen vom Primärenergieverbrauch des einzelnen Gebäudes als Maßstab für Energieeffizienz. Stattdessen soll es CO_2-Budgets für Wohnungsbestände oder Quartiere geben, die mit Blick auf die unterschiedlichen Gebäude und Nutzungen eine technologieoffene Flexibilität bei der Zielerreichung erlauben.

Der Ampel-Entwurf beim GEG sieht mit Einführung des verpflichtenden EH-55-Standards für den Neubau zum 1. Januar 2023 auch eine Verschärfung der Anforderungen an die Gebäudehülle vor. Nach Berechnungen des ZIA führt dies lediglich zu einer Reduktion von 0,5 Mio. t CO_2 – bei Kosten von 430 Mio. Euro. Dietmar Walberg von der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen in Kiel weist in der im Februar 2022 veröffentlichten Studie „Wohnungsbau: Die Zukunft des Bestandes" daraufhin, dass Anforderungen jenseits des EH-70-Standards im Neubau und des EH-115-Standards im Bestand nur rechnerisch zu höherer Energieeffizienz führen – de facto indes nicht. Und dies bei enormen zusätzlichen Investitionen. So sieht der ZIA den Hebel zur Einhaltung der Klimaziele in der Steigerung der Anlageneffizienz und in der Sektorkopplung – der Vernetzung der Sektoren Elektrizität, Wärme- und Kälteversorgung, Mobilität und ggfs. Industrie auf Basis erneuerbarer Energien. Auch Bundesländer wie Hamburg unterstützen diesen Ansatz.

KfW-Förderung

Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck (Grüne) wird auch vom politischen Gegner bescheinigt, mit seinem Engagement für die Energiewende einen guten Job zu machen. Das gilt auch für die Kommunikation seiner Entscheidungen – in der Regel. Denn bei der Wohnungswirtschaft wirken der plötzliche Stopp des Förderprogramms KfW-Effizienzstandard 55 wenige Tage vor dem geplanten Auslaufen Ende Januar 2022 sowie das dreistündige „Windhundrennen" um 1 Mrd. Euro Fördermittel am 20. April 2022 für EH-40-Gebäude noch nach. Und verstärkt wurde der Vertrauensverlust noch durch die mangelhafte Kommunikation.

Soziale Wohnraumförderung

Im Haushaltsentwurf für 2022 und in den Eckwerten der Finanzplanung bis 2026 hat

die Ampel 14,5 Mrd. Euro an Programmmitteln für den sozialen Wohnungsbau eingestellt, um 100.000 Sozialwohnungen auf den Weg zu bringen. 2022 sind 2 Mrd. Euro reserviert, im nächsten Jahr 2,5 Mrd. Euro, 2024 sind 3 Mrd. Euro gesetzt und 2025 sowie 2026 jeweils 3,5 Mrd. Euro. Zudem gibt es aus dem Klimapaket für klimagerechte Sanierungen eine weitere sogenannte „Klima-Milliarde" für öffentlich-geförderte Wohnungen. Deren Verwendung ist an den EH-55-Standard im Neubau und EH-85-Standard bei Sanierungen gebunden.

Bündnis für das Wohnen

Zur Agenda der Ampel im Bereich Wohnen zählt auch das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum". Das Auftakttreffen fand am 27. April 2022 mit fast 50 Vertretern aus Politik, (Immobilien-)Wirtschaft und Zivilgesellschaft statt. Es gab eine gemeinsame Erklärung zu den Bündniszielen. Dazu gehört die Ambition der Bundesregierung, jährlich 400.000 Wohneinheiten zu bauen, davon 100.000 öffentlich gefördert. Konkrete Maßnahmen, wie das zu erreichen ist, sollen bis zum Herbst 2022 fünf Arbeitsgruppen entwickeln. Die Themen sind Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, Bodenpolitik, klimagerechtes Bauen, Baukosten sowie investive Impulse der öffentlichen Hand.

Angesichts der aktuellen Restriktionen für den Wohnungsbau zeigten sich die Branchenverbände zwar zur Mitarbeit im Bündnis bereit, betonten jedoch, sie könnten keinerlei verbindliche Erklärungen zur Erreichung von Wohnungsbauzielen abgeben, so etwa der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW und der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie (HDB) in einer gemeinsamen Erklärung. Stattdessen legten sie ein 10-Punkte-Papier vor, in dem es neben Genanntem um Building-Information-Modelling (BIM), serielle und modulare Bauweisen, Verschlankung von Normen, Förderung von Klimaschutz und bezahlbarem Wohnen, aber auch Strategien der Rohstoffsicherung durch mehr Recycling und Kreislaufwirtschaft geht.

Während GdW und HDB vor allem auf Neubau setzen, betont Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) bei fast jeder Gelegenheit die Bedeutung von Umwidmung, Aufstockung und Nachverdichtung sowie die Erschließung unternutzter Wohnflächen durch Modelle wie „Jung kauft Alt - Junge Menschen kaufen alte Häuser". Das Problem mangelnder Flächen will Geywitz umgehen, indem die Ressource des Bauüberhangs von 800.000 Wohneinheiten erschlossen wird.

BEI ALLER UNSICHERHEIT IST SICHER, DASS IN DEN NÄCHSTEN JAHREN WENIGER GEBAUT WIRD

Ein Kommentar von LARS LINNENBRÜGGER, Geschäftsführender Gesellschafter

Die geopolitische Ordnung erlebt ihre größte Herausforderung seit dem Ende des Zweiten Weltkriegs – mit Konsequenzen auch für den Wohnungsbau in Hamburg: Die Corona-Pandemie wird uns länger beschäftigen, als wir jeweils im Sommer 2020 und 2021 wahrgenommen haben. Und auch 2022 gilt: Winter is coming. Die Lockdowns sowie der Krieg in der Ukraine sorgen zunehmend für Mangel an Rohstoffen sowie für brüchige Lieferketten und verschärfen die Versorgung mit sich dynamisch verteuernden Baumaterialien. Ein Trend, der bereits vor der Pandemie wirksam war. Ebenso wie der zunehmende Mangel an Fachkräften. Der unabsehbare Krieg in der Ukraine hat zudem unmittelbar eine stürmische Verteuerung der Energie sowie erneut einen hohen Bedarf an Wohnraum für Flüchtende, die kurz- aber auch langfristig bleiben, zur Folge. Eine kräftige Inflation und die Zinswende verteuern Lebenshaltungs- und Finanzierungskosten.

Höchstpreise wurden Anfang 2022 erreicht

2022 ist ein unruhiges Jahr, weil es kaum prognostizierbar ist. Wir haben angesichts der dynamischen Preisentwicklung am Wohnimmobilienmarkt bereits in den vergangenen Jahren immer mal wieder erwartet, dass der Zenit der Preise erreicht wird. Nun ist dieser Moment gekommen – zumindest temporär. Seit Ende 2021 im Neubau und seit Februar 2022 auch im Bestand stagnieren die Preise bzw. gehen zurück.

Diese Wende ließ sich – zumindest mit Blick auf die Preiskurve – im Laufe des vergangenen Jahres kaum vorhersehen. Der Wohnimmobilienmarkt hat sich 2021 sehr stürmisch entwickelt – die Zahlen des Gutachterausschusses illustrieren das eindrücklich. Die Nachfrage war hoch. Es war sehr viel Liquidität im Markt. Neubauprojekte wurden nahezu ausnahmslos im Rahmen von Forward Deals vermarktet. Bis Januar 2022 erreichten die Preise Höchstniveau – und das wurde besonders in guten Lagen mit Preisen über Faktor 40 immer wieder getestet und oft übertroffen.

Attraktiv sind Zinshäuser mit wenig Gewerbe

Besonders attraktiv für Investoren waren im Zinshaussegment Immobilien mit geringem Gewerbeflächenanteil. Diese Skepsis gegenüber kleinteiligen Gewerbeflächen hat primär mit dem Strukturwandel im Einzelhandel zu tun, der durch die Pandemie noch verstärkt wurde. Ein Gewerbeflächenanteil über 20 % stößt nicht nur bei Käufern auf Zurückhaltung, sondern auch bei der Finanzierung. Erwarten die Banken aktuell bei Zinshäusern ohne oder mit geringem Gewerbeanteil eine Tilgung von 2 %, werden bei höherem Anteil 3 % oder bis zu 4 % erwartet. Das war 2021 mit Zinsen teils unter 1 % noch darstellbar.

Kritisch wurde es für Projektentwickler spätestens Ende 2021, als die Preissteigerungen für Baustoffe nahezu alle Segmente betrafen – verknüpft mit zunehmenden Lieferschwierigkeiten – und die Inflation über die Baubranche hinaus die Verbraucherpreise erreichte. Die von der Europäischen Zentralbank (EZB) noch bis vor wenigen Wochen vertretene These, bei der deutlich anziehenden Inflation handele es sich um ein temporäres Phänomen – angeheizt durch die Kompensation des 2020 zwangsweise zurückgehaltenen Konsums, der Rücknahme der Mehrwertsteuersenkung im zweiten Halbjahr 2020 zum 1. Januar 2021 sowie der Einführung der CO_2-Steuer – bröckelte zunehmend.

Inzwischen ist die Inflationsrate in Deutschland von 4,9 % im Januar 2022 auf 7,9 % im Mai gestiegen, und die Bundesbank erwartet im Jahresmittel 2022 einen Wert von knapp 7 %. Zum Vergleich: Im Vor-Coronajahr 2019 waren es 1,8 %, 2020 pandemiebedingt 0,5 % und 2021 – bereits deutlich erhöht – 3,1 %.

Hinzu kommt: Die EZB hat zum 1. Juli 2022 den Leitzins um 0,25 % erhöht – erstmals seit elf Jahren – und die milliardenschweren Anleihekäufe eingestellt. Für den Herbst 2022 werden weitere Zinserhöhungen in Aussicht gestellt – voraussichtlich um 0,5 %. Die Banken haben die Zinsentwicklung durch erhöhte Liquiditäts- und Risikoaufschläge bei den Hypothekendarlehen bereits vorweggenommen.

Bauordnung und Bestand

Wichtig für Skalierung auch in der Planungsphase ist die Harmonisierung der Landesbauordnungen der Länder – etwa indem die Musterbauordnung (MBO) künftig als verbindlicher Rahmen gilt. Hier könnte zudem die Typenbaugenehmigung, mit der die Baugenehmigung für baugleiche Gebäude nur einmal eingeholt werden muss, erheblich Zeit und Kosten sparen.

Natürlich muss der Staat in der aktuellen Situation fördern, damit der Neubau nicht vollständig zum Erliegen kommt. Aber die öffentliche Hand, die mit unseren Steuergeldern arbeitet, kann die Verteuerung nicht in Gänze und schon gar nicht auf Dauer ausgleichen. Der Slogan „bauen, bauen, bauen" hinkt daher der neuen Realität deutlich hinterher. Tatsächliche Preisvorteile schafft die Umnutzung im Bestand, wie die in unserem Marktbericht bereits zitierte Studie „Wohnungsbau: Die Zukunft des Bestandes" von der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen eindrucksvoll belegt.

Subjektförderung sollte in Zukunft wieder mehr im politischen Fokus stehen und die Objektförderung weitgehend verdrängen. Die Fehlbelegerabgabe sollte wieder eingeführt werden.

Das Potenzial aus Umbau im Bestand liegt demnach bei 4,3 Mio. Wohnungen. Allein 1,9 Mio. Wohneinheiten weist die Studie für den Umbau veralteter Büroflächen aus. Die Umbaukosten liegen hier mit 1.300 €/m² bei nur gut einem Drittel der Neubaukosten von 3.400 €/m². Weitere 1,5 Mio. Wohnungen könnten durch Dachaufstockungen entstehen – mit 2.500 €/m² immer noch deutlich günstiger als Neubau. Knapp eine Million Wohnungen sehen die Studienautoren um Dietmar Walberg in der Aufstockung von Bürogebäuden (560.000) sowie Supermärkten und Parkhäusern (420.000).

Angesichts der zunehmenden Verknappung und Verteuerung von Rohstoffen und Baumaterialien plädiert auch die Hamburger Bau- und Ausbauwirtschaft (hbaw) für eine stärkere Förderung einer regionalen Kreislaufwirtschaft.

Weniger Wohnungsneubau

Bei aller Unsicherheit ist sicher, dass in den nächsten Jahren weniger Wohnungen gebaut werden als die im Bündnis für das Wohnen vereinbarten 10.000 Einheiten. Angesichts der geschilderten Rahmenbedingungen haben vor allem institutionelle Anleger bei Wohninvestments auf die Bremse getreten – und auch der eine oder andere private Käufer denkt noch mal eine Runde extra über den Kauf von Wohneigentum nach.

Allerdings befeuern wirtschaftliche und politische Krisen das Investment in Sachwerte – Immobilien zuvorderst. So erwarten wir, dass die Nachfrage wieder anziehen wird. Bei gleichzeitig verringertem Angebot aus dem Neubausegment kann dies im Core-Segment wieder zu anziehendem Interesse am Bestand führen. Dabei werden die höheren Finanzierungskosten der Käufer von den Verkäufern bei der Preisbildung berücksichtigt werden müssen – die Einsicht entwickelt sich erfahrungsgemäß mit Verzögerung.

Berücksichtigen müssen wir mit Blick auf den bisherigen Nachfrageüberhang, dass die Erfahrungen der Pandemie, die Möglichkeiten der Digitalisierung sowie die hohen Wohnkosten für viele Menschen, gerade für Familien, Gründe sind, die Großstädte zu verlassen. 13 % der Befragten in Großstädten über 500.000 Einwohner haben im Sommer 2021 bei einer Umfrage des ifo Instituts und des Immobilienportals Immowelt angegeben, die Großstadt zugunsten einer kleineren Stadt (38 %), des Speckgürtels (30 %) oder des ländlichen Raums (11 %) verlassen zu wollen.

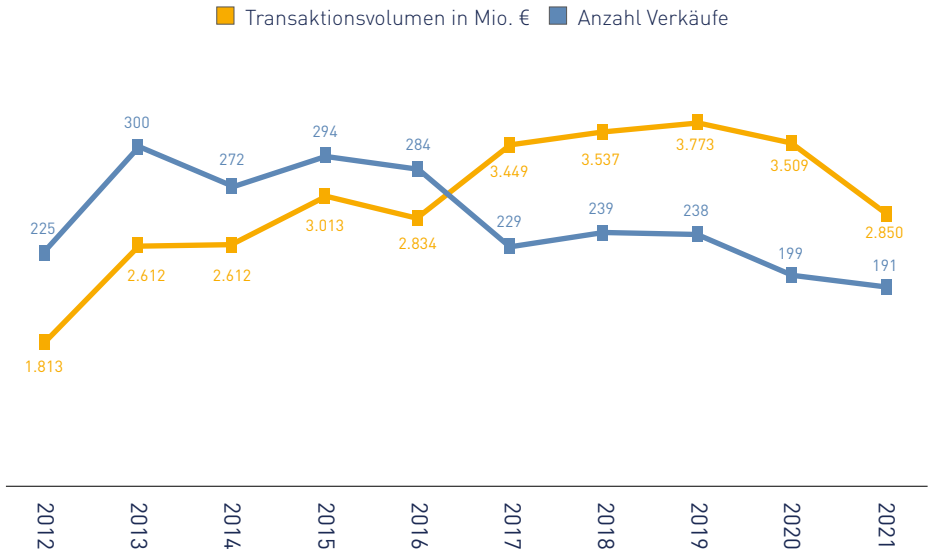
GEWERBE-INVESTMENT IN HAMBURG

Der Gewerbeimmobilienmarkt wurde auch 2021 stark von der Pandemie geprägt. Neben Wohnimmobilien waren im Investment vor allem Bürogebäude, Mixed-Use-Immobilien sowie Produktions- und Logistikbauten gefragt. Der annähernd das Fünfjahresmittel erreichende Büroflächenumsatz in Hamburg zeugt davon, dass insbesondere große Unternehmen neue Arbeitsplatzkonzepte entwickelt haben und diese umsetzen. Im Einzelhandelssegment stehen weiterhin vor allem Lebensmittelmärkte und Fachmarktzentren im Fokus. Doch in Hamburg wurden auch Kaufhausimmobilien wie das frühere Kaufhof-Gebäude an der Mönckebergstraße erworben, teils mit der Perspektive der Mischnutzung. Die von der Pandemie arg gebeutelte Hotellerie setzt auf den wachsenden Inlandstourismus, während die Konsequenzen aus der Erfahrung digitaler Tagungs- und Meetingformate für die Konferenz- und Stadthotellerie noch nicht absehbar sind.

Büro- und Geschäftshäuser

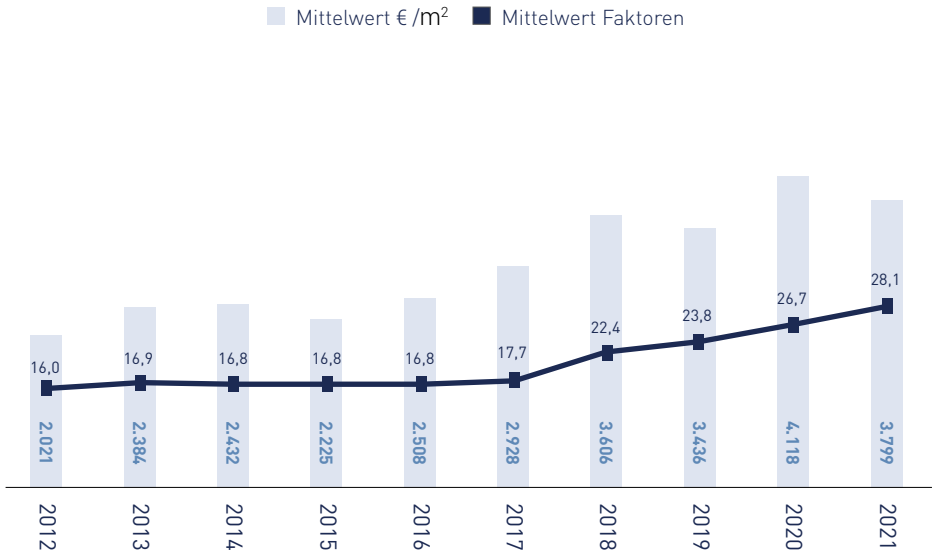
Nach Zahlen des Gutachterausschusses gab es 2021 mit 191 Abschlüssen zwar nur 8 weniger als im Jahr zuvor, aber 24 % weniger als im Zehnjahresdurchschnitt (2011-2020). Zuletzt wurden 2009 weniger Verkäufe notiert. Mit 19 % auf 2,85 Mrd. Euro deutlich zurückgegangen ist auch der Geldumsatz, der ebenfalls das Zehnjahresmittel von 2,91 Mrd. Euro nicht erreicht. Damit ist der durchschnitt-

BÜRO- UND GESCHÄFTSHÄUSER – VERTRÄGE & UMSATZ 2012 – 2021



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2022, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

BÜRO- UND GESCHÄFTSHÄUSER – PREISE & FAKTOREN 2012 – 2021



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2022, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

liche Transaktionsumsatz um gut 15 % auf knapp 15 Mio. Euro gesunken – immerhin noch der viertbeste Wert in den letzten zehn Jahren.

Die Statistik der Gutachterausschüsse zu den Quadratmeterpreisen und Verkaufsfaktoren ist nur eingeschränkt aussagefähig, weil hier die im Trend hochpreisigeren Abschlüsse in Innenstadt (Alt- und Neustadt, HafenCity) sowie im Innenstadtrand (St. Pauli, St. Georg, Sternschanze, Hammerbrook, Rotherbaum) deutlich unterrepräsentiert sind. Während knapp ein Viertel der 191 Verkäufe für diese Innenstadtlagen abgeschlossen wurden, sind sie bei der Statistik zu den Quadratmeterpreisen (Auswertung von 92 Abschlüssen) nur mit 13 % vertreten und bei der zu den Verkaufsfaktoren (72 berücksichtigte Verkäufe) nur mit gut 8 %. Wie in den Vorjahren liegt so der Fokus auf dem Segment „Büro- und Geschäftshäuser" insgesamt. Die Spanne der Preise reicht von 820 €/m² bis 15.000 €/m² Nutzfläche.

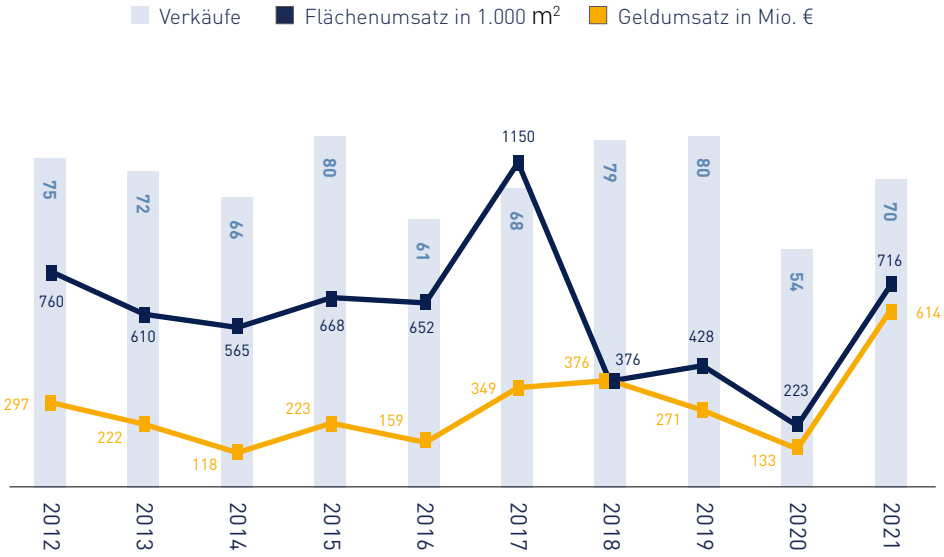
Der durchschnittliche Quadratmeterpreis gegenüber 2020 ist um 7,7 % auf 3.799 €/m² gesunken, während der Verkaufsfaktor leicht von 26,7 auf 28,1 gestiegen ist. Das verweist auf mehr Transaktionen in preiswerteren Lagen, die zu höheren Faktoren abgeschlossen wurden.

Im Stadtteilvergleich liegt Harburg mit 10 Transaktionen vorn – wie bereits seit 2017. Auf den Rängen danach folgen Hammerbrook und St. Pauli mit je 9 Abschlüssen sowie Altstadt und Bergedorf mit je 7. Im zehnjährigen Stadtteilranking steht Harburg mit 135 Transaktionen vor Altstadt (132) und Neustadt (126) sowie Bergedorf (91) und Hammerbrook (88).

Baugrundstücke für Büro- und Geschäftshäuser

Die Umsatzzahlen für Bauplätze für Büro- und Geschäftshäuser sind im vergangenen Jahr gegenüber 2020 deutlich zurückgegangen und bleiben auch unter den Zehnjahreswerten. Mit 22 Grundstücksverkäufen (2020: 30) wurden mit einem Umsatz

PRODUKTIONS- UND LOGISTIKGEBÄUDE – UMSATZ 2012 – 2021



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2022, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

von 109 Mio. Euro (231 Mio. Euro) 84.000 m² (114.000 m²) veräußert. Das entspricht einem Preis von 1.298 €/m² – 36 % unter dem von 2020.

Aussagekräftiger ist die Entwicklung der Bodenrichtwerte für Baugrundstücke, auf denen Büros errichtet werden sollen, und für Areals mit geplanter erdgeschossiger Ladennutzung. Während sich der Hamburger Mittelwert für Bürogrundstücke von 381 €/m² WGF (wertrelevante Geschossfläche) im Jahr 2012 auf 934 €/m² im vergangenen Jahr fast verdreifachte, entwickelte sich der Preis für Ladengrundstücke in diesen zehn Jahren nur um 55 % auf 1.051 €/m². 2020 hatte der Bodenrichtwert für Bürogebäude den für erdgeschossigen Einzelhandel bereits überholt, doch 2021 verzeichneten die Ladengrundstücke nach vierjähriger Stagnation einen Preissprung von 19 %.

Bei Bürogrundstücken deutlich über dem Hamburger Mittel von 934 €/m² liegen die HafenCity (3.176 €/m² WGF),

Der Elbtower soll mit 245 Metern Hamburgs höchstes Gebäude werden.

Geplantes Megaprojekt in Wilhelmsburg: Four Parx Mach 2 mit rund 150.000 m² Nutzfläche auf zwei Ebenen

Harvestehude (3.094 €/m²), Rotherbaum (2.932 €/m²) gefolgt von der City mit Altstadt (2.826 €/m²) und Neustadt (2.788 €/m²). Die Spanne der 18.630 Bodenrichtwerte für Büroflächen reicht von 363 €/m² in Allermöhe bis 7.400 €/m² in der Neustadt.

Deutlich gespreizter ist die Auswahl bei Bodenrichtwerten für Ladenflächen im Erdgeschoss. Das Minimum wurde mit 380 €/m² in Stadtteilen wie Billbrook, Billstedt, Billwerder, Cranz, Harburg, Wilhelmsburg oder Veddel festgelegt und das Maximum mit 43.000 €/m² nicht ganz überraschend in der Altstadt. Bei den mittleren Bodenrichtwerten für Grundstücke mit Läden im Erdgeschoss liegen natürlich die City mit den 1-a-Lagen Altstadt (6.084 €/m²) und Neustadt (6.024 €/m²) deutlich vor HafenCity (1.547 €/m²) und St. Georg (1.534 €/m²).

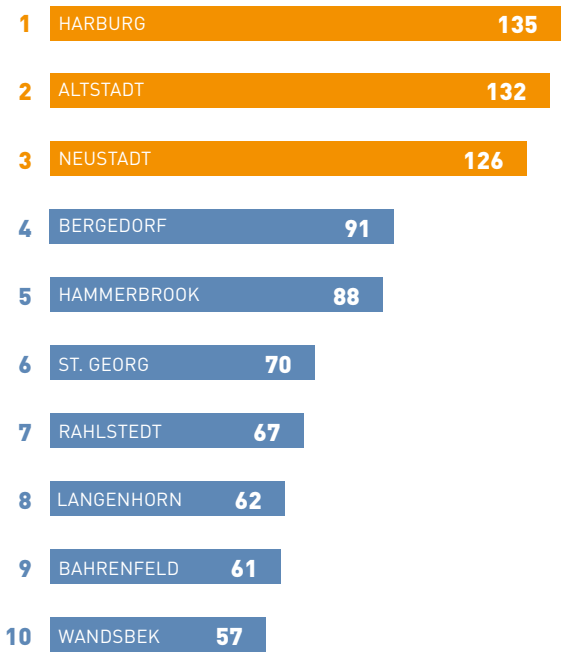
Produktions- und Logistikgebäude

Nach einer Flaute 2020 haben sich die Umsatzzahlen für Produktions- und Logistikgebäude im vergangenen Jahr sehr deutlich erholt. Mit 70 Abschlüssen – knapp unter dem Zehnjahresmittel von 71 Verkäufen – wurden 614 Mio. Euro umgesetzt. Das ist ein Allzeithoch und 63 % über dem bisherigen Höchstwert von 2016. Bei Produktions- und Logistik-immobilien nicht ganz unwichtig ist die Grundstücksgröße. Mit 716.000 m² wurde der drittgrößte Flächenumsatz der letzten zehn Jahre verzeichnet. Die meisten Transaktionen konnten für Rothenburgsort (10) sowie die anliegenden Stadtteile Billstedt (7), Billbrook (5) und Allermöhe (4) notiert werden.

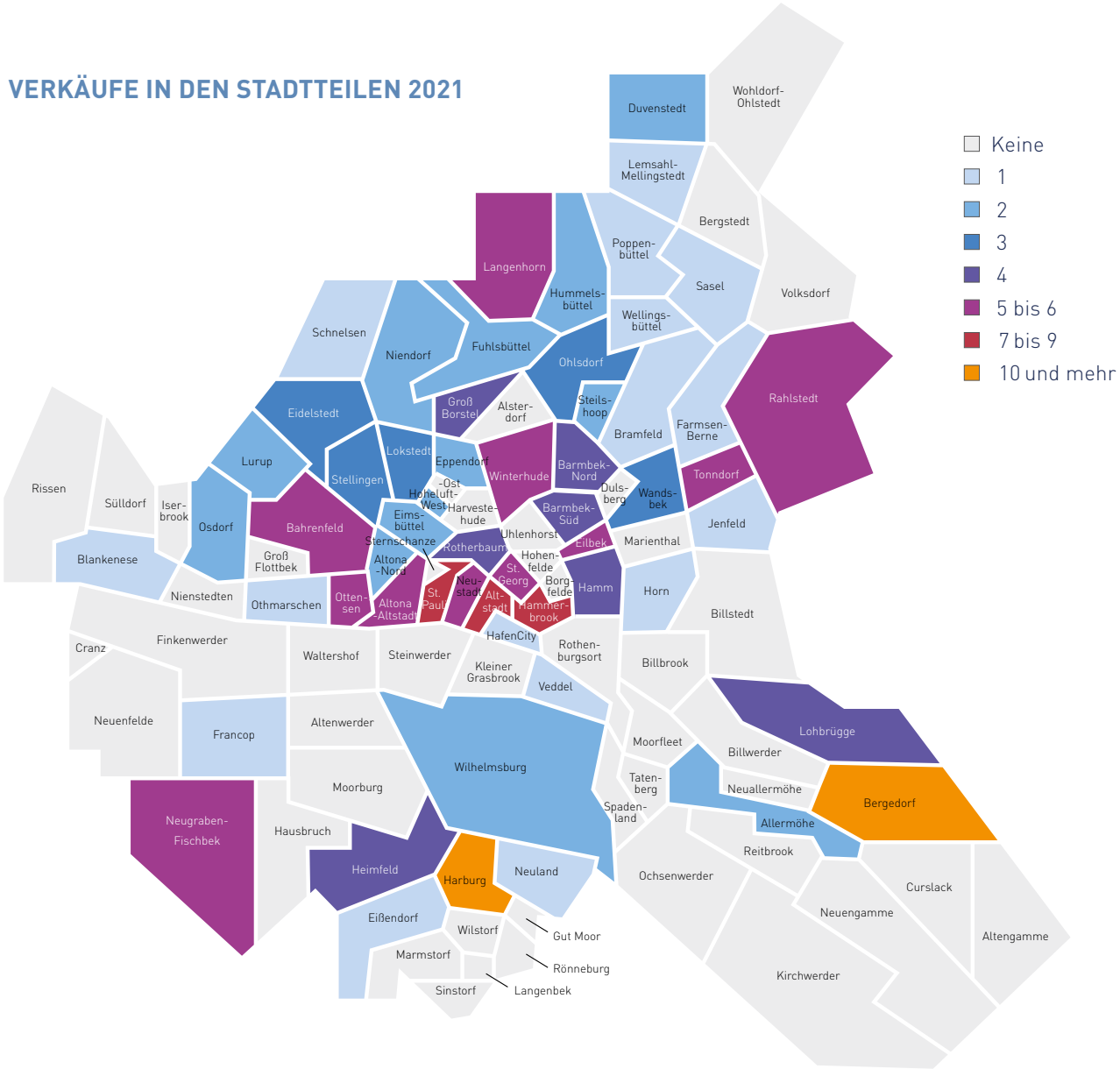
Bei den Bauplätzen für Produktion und Logistik ging es ruhiger zu. 17 Transaktionen mit 75.000 m² – Werte die jeweils unter den Zehnjahreszahlen liegen. Der Geldumsatz von 36 Mio. Euro führt allerdings zu einem Kaufpreis von 480 €/m² Grundstücksfläche – der höchste Wert in den letzten zehn Jahren.

Auch die Bodenrichtwerte für Produktions- und Logistikgebäude weisen klar nach oben. Binnen zehn Jahren hat sich der Hamburger Mittelwert auf 442 €/m² Grundstücksfläche mehr als verdoppelt.

STADTTEIL-RANKING 2012 - 2021
ANZAHL VERKÄUFE



VERKÄUFE IN DEN STADTTEILEN 2021



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2022, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

PREISSPIEGEL FÜR GEWERBE-INVESTMENT-OBJEKTE

LAGE	MIKROLAGEN IN DER ENTWICKLUNG	FAKTOR
City	Gänsemarkt, Kontorhausviertel, Nikolaiviertel, Springer Quartier	**26 - 37**-fache Jahresmiete
HafenCity	Baakenhafen, Elbbrücken	**26 - 33**-fache Jahresmiete
St. Georg, Uhlenhorst, Winterhude (City-Nord)	Überseering	**22 - 27**-fache Jahresmiete
Eimsbüttel, Eppendorf, Hoheluft		**21 - 29**-fache Jahresmiete
Hafenrand		**21 - 29**-fache Jahresmiete
Altona, Bahrenfeld, Ottensen, Sternschanze, St. Pauli	Gasstraße, Neue Große Bergstraße, Diebsteich	**21 - 29**-fache Jahresmiete
Hammerbrook (City-Süd)	Nordkanalstraße, Sonninstraße, Spaldingstraße	**21 - 26**-fache Jahresmiete

Quelle: Zinshausteam & Kenbo

NEUE NUTZUNGSKONZEPTE PRÄGEN DIE ZUKUNFT UNSERER STADT

Ein Kommentar von DAVID KENNEY, Geschäftsführender Gesellschafter

Der Umsatzrückgang am Investmentmarkt in Hamburg ist weniger auf die Zurückhaltung der Käufer zurückzuführen als auf den Mangel an Angeboten – in der richtigen Assetklasse. Die richtigen Assets sind in guten Lagen langfristig vermietete Büroimmobilien – am besten an die öffentliche Hand – sowie Produktions- und Logistikimmobilien.

Zur Core-Ausstattung einer Immobilie zählt in zunehmendem Maße die ESG-Konformität (s. Marktbericht 2021 ab Seite 24). Bei Angebotsmangel weichen manche Investoren daher auf Value-Add-Immobilien mit dem Potenzial „Manage-to-ESG" aus.

Produktions- und Logistikimmobilien im Trend

Das ist bei neuen Produktions- und Logistikimmobilien oft nicht nötig. Der Anteil der zur Zertifizierung vorgesehenen Projekte in diesem Segment liegt nach Zahlen von bulwiengesa seit 2016 über 25 %. In diesem Jahr wird eine 38-%-Quote erreicht. Damit sind mehr projektierte Industrie- und Logistikgebäude nach Fertigstellung für die Zertifizierung vorgesehen als Büroimmobilien (Anteil 2022: 35 %).

Wir haben uns im vergangenen Jahr mit Produktions- und Logistikimmobilien intensiver beschäftigt. Die Nachfrage nach Gebäuden, die Büros, Labore, Produktionsstätten und Logistik in beliebiger Mischung aufnehmen können, ist aktuell enorm. Das hängt auch mit der Veränderung der globalen Lieferketten zusammen. Schon während der Pandemie hat sich die Einstellung zum Thema Bevorratung geändert und eine enorme Nachfrage nach Lagerraum ausgelöst. Aber auch mittelständische Handwerks- oder produzierende Betriebe suchen Fläche. In den Metropolregionen der sieben A-Städte gehen die Projektentwicklungen in dieser Assetklasse jedoch zurück – aufgrund von Platzmangel. Da die Nachfrage allein durch Neubauten nicht aufgefangen werden kann, verzeichnet auch der Bestand deutlich steigende Mieten. Die Mieterwartung liegt bei 7 bis 8 €/m². Nicht nur Fonds investieren in dieses mit Einstiegsfaktoren um die 20-fache Jahresnettokaltmiete renditeträchtige Segment. Auch größere Privatinvestoren und Family Offices kaufen.

Zahl der Büroprojekte in Hamburg schrumpft

Bei Büroimmobilien wird der Nachschub an Projekten ebenfalls übersichtlicher. Nach Zahlen der Projektentwicklerstudie 2022 von bulwiengesa ist in Hamburg das Projektentwicklungsvolumen für bis 2026 entstehende Bürobauten von 2021 auf 2022 um gut 10 % auf rund 2 Mio. m² zurückgegangen. Auch im gewerblichen Bereich wirken

Lieferschwierigkeiten und Baukosten, Inflation und Zinswende.

Da sich der Vermietungsumsatz nach einem schwachen 2020 im vergangenen Jahr wieder normalisiert hat, werden weiter steigende Spitzenmieten erwartet. Der Inflation begegnen die Vertragsparteien zunehmend mit Wertsicherungsklauseln wie indexierten Mieten.

Kaufhäuser werden gekauft

Ein wichtiges Signal für die Innenstadt- und Stadtteilentwicklung ist das Investment in große Kaufhäuser. So hat ein Hamburger Investorenkonsortium aus Otto Wulff, WPH und Imvest das Karstadt-Haus in Eimsbüttel gekauft. Zur Imvest Gruppe gehört auch das Unternehmen Home United, das etwa das „Hamburger Ding" in St. Pauli entwickelt hat – eine Mischung aus Co-Working, Sport, Spielen, Veranstaltungen, Co-Retail und Gastronomie, die auch in Kiel oder Osnabrück die Innenstadt für jüngere Menschen wieder attraktiv machen soll.

Und Tishman Speyer Properties hat das frühere Kaufhof-Gebäude an der Mönckebergstraße 3 erworben, um der 37.000 m² BGF großen Immobilie mit Büroflächen, Raum für Einzelhandel und Kultur sowie potenziell auch Wohnungen neues Leben einzuhauchen.

Neue Konzepte für die Innenstadt

Leerstände vor allem bei Einzelhandelsflächen neuen lebendigen Zwecken zuzuführen, ist auch Ziel des Programms „Frei_Fläche: Raum für kreative Zwischennutzung" der städtischen Kreativ Gesellschaft in Kooperation mit dem Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) der Finanzbehörde. Seit Juni 2021 wurden knapp 60 Förderverträge zur Zwischennutzung von über 8.500 m² Leerstand geschlossen. Große Eigentümer wie Art-Invest, ECE oder die Meag stellen Leerstandsflächen teils in 1-a-Lagen zum Preis der Unterhaltungskosten temporär zur Verfügung, und Kreative – Künstler oder Start-ups – setzen hier ihre Konzepte um und ziehen ein neues, oft junges Publikum in die bisherigen Handelslagen.

Büromiete subventioniert Erdgeschosse

Ein führender Hamburger Projektentwickler erklärt, abseits der absoluten 1-a-Lagen müsse künftig darüber nachgedacht werden, mit den Büroflächen in den Obergeschossen die Nutzung der Erdgeschosse zu subventionieren – um die Lage lebendig und damit auch attraktiv für die Büronutzer zu machen. Der richtige Ansatz – auch den zahlreichen Hamburger BID (Business Improvements Districts) zur Revitalisierung der Innenstadtlagen empfohlen.

Matthias Baron
Geschäftsführender
Gesellschafter

Guido Bennemann
Geschäftsführender
Gesellschafter

Andreas Boberski
Geschäftsführender
Gesellschafter

Lars Linnenbrügger
Geschäftsführender
Gesellschafter

David Kenney
Geschäftsführender
Gesellschafter

Oliver Sieweck
Geschäftsführender
Gesellschafter

Moritz Gäde
Senior Investmentberater

Oliver Jost
Investmentberater

Florian Siedenhans
Investmentberater

Mitschi Fraatz
Marketing &
Public Relations

Nadja Kruse
Assistenz der
Geschäftsführung

ZINSHAUSTEAM
KENBO
CHARTERED SURVEYORS

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