

TIDENWECHSEL **AN ALSTER UND ELBE**

ANLAGEIMMOBILIEN IN HAMBURG
MARKTBERICHT 2023

INDEX

ZINSHÄUSER

DER HAMBURGER ZINSHAUSMARKT _____	3
VERKÄUFE IN DEN STADTTTEILEN _____	7
PREISSPIEGEL FÜR ZINSHÄUSER _____	9
WOHNUNGSBAU IN HAMBURG _____	10
POLITISCHE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN WOHNUNGSMARKT _____	12
KOMMENTAR _____	18

GEWERBE-INVESTMENT

GEWERBE-INVESTMENT IN HAMBURG _____	20
PREISSPIEGEL FÜR GEWERBE-INVESTMENT-OBJEKTE ____	23
VERKÄUFE IN DEN STADTTTEILEN _____	24
KOMMENTAR _____	25



Bildnachweis:

Matthias Plander | @hamburg_views
Nico Babilon | @babilongrafie
Westend61 Bildagentur
Adobe Stock

Arne Hoffmann | arnehoffmann.de | Teamfotos



DER HAMBURGER ZINSHAUSMARKT

Der Hamburger Zinshausmarkt hat sich 2022 gedreht. Das belegen die Zahlen des Immobilienmarktberichts Hamburg 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte. Während sich im ersten Quartal noch die Preis- und Umsatzdynamik des Vorjahres fortsetzte, haben Krieg, Zinswende und Inflation die bald 15 Jahre währende Boomphase in den weiteren Quartalen beendet. Auf den Umsatzsprung 2021 um 71 % auf 2,5 Mrd. € – auch bedingt durch einen Nachholeffekt nach dem Corona-Schock 2020 – sank im vergangenen Jahr der Geldumsatz mit Zinshäusern um 36 % auf 1,6 Mrd. €. Mit einem Minus von 7 % auf 446 Transaktionen ist die Zahl der Transaktionen hingegen nicht eingebrochen und liegt über dem Zehnjahresdurchschnitt von 439 Abschlüssen. Allerdings ist das durchschnittliche Transaktionsvolumen je Abschluss um 31 % auf 3,6 Mio. € geschrumpft – was in etwa dem Niveau von 2016 entspricht.

Preise in besseren Lagen gestiegen

Ein genauer Blick auf die Entwicklung der Preise und Faktoren macht deutlich: Noch einmal zugelegt haben die Quadratmeterpreise in den guten Lagen – um 11 % auf

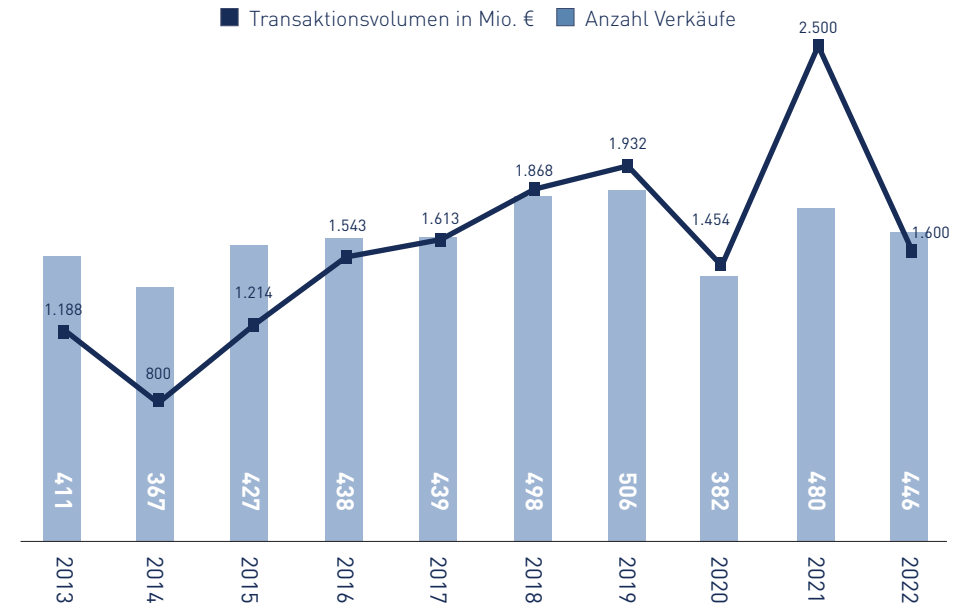
4.901 €/m² – sowie in den bevorzugten Lagen: + 15 % auf 8.455 €/m² – wie in den guten Lagen ein Rekordwert.

Bei schlechten, mäßigen und mittleren Lagen hingegen gab es im vergangenen Jahr bereits ein Minus. Am deutlichsten fiel die Korrektur bei schlechten Lagen mit - 12 % auf 2.538 €/m² aus sowie bei mäßigen Lagen mit - 11 % auf 3.454 €/m².

Gerade die schwachen Lagen hatten in den letzten Jahren bei den Preisen stark zugelegt. Selbst nach der Korrektur im vergangenen Jahr liegen sie mit Blick auf die zehnjährige Entwicklung mit einem Plus von 109 % bei schlechten und 96 % bei mäßigen Lagen deutlich vor den guten Lagen (+ 84 %) und den bevorzugten (+ 88 %). Der Durchschnittspreis aller Lagen sank um gut 4 % auf 4.116 €/m² – ein Plus von 82 % gegenüber 2013. Die Preisspanne lag zwischen 1.326 €/m² und 26.606 €/m² – deutlich über dem Top-Wert von 2021 mit knapp 20.000 €/m².

Weniger deutlich fällt die Veränderung im vergangenen Jahr bei den Verkaufsfaktoren aus. Die hohen Vervielfältiger, die in den Monaten zu Jahresbeginn erzielt wurden,

ENTWICKLUNG HAMBURGER ZINSHAUSMARKT 2013 – 2022



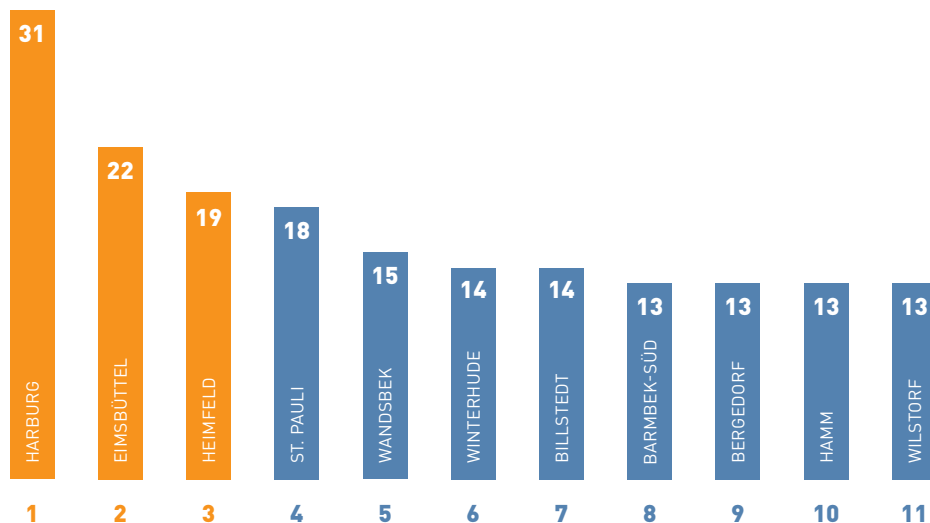
Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2023, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

ziehen den Jahresmittelwert in allen Lagen nach oben. Trotzdem wurden nur in den bevorzugten Lagen höhere Faktoren erzielt als 2021: 46,5 – ein Plus von fast 4 Jahresnettokaltmieten. In den mäßigen Lagen stagniert der Faktor bei 25,8. In allen anderen Lagen gibt es leichte Abstriche. Auch für den Mittelwert aller Lagen ging es um nur 0,8 runter auf 31,7. Verkauft wurde in einer Spanne von Faktor 13,2 für ein Gebäude in mäßiger Lage und 74,9 für eine Immobilie in bevorzugter Lage. Allein knapp ein Viertel der 446 Transaktionen

entfiel im vergangenen Jahr auf die TOP-5-Stadtteile Harburg (31 Abschlüsse), Eimsbüttel (22), Heimfeld (19), St. Pauli (18) und Wandsbek (15). Überdurchschnittlich positiv im Zehnjahresvergleich schnitten Harburg, St. Pauli, Wilstorf und Hamm ab – wobei die letzten drei Stadtteile auch nicht zu den TOP 10 des Zehnjahres-Rankings zählen.

Erstmals seit 2004 ist der Preisindex für Mehrfamilienhäuser gesunken – auf hohem Niveau: von 262 % auf 257 % (2010 = 100 %).

TOP-11-STADTTEILE DER ZINSHAUSTRANSAKTIONEN 2022



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2023, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Eigentumswohnungen

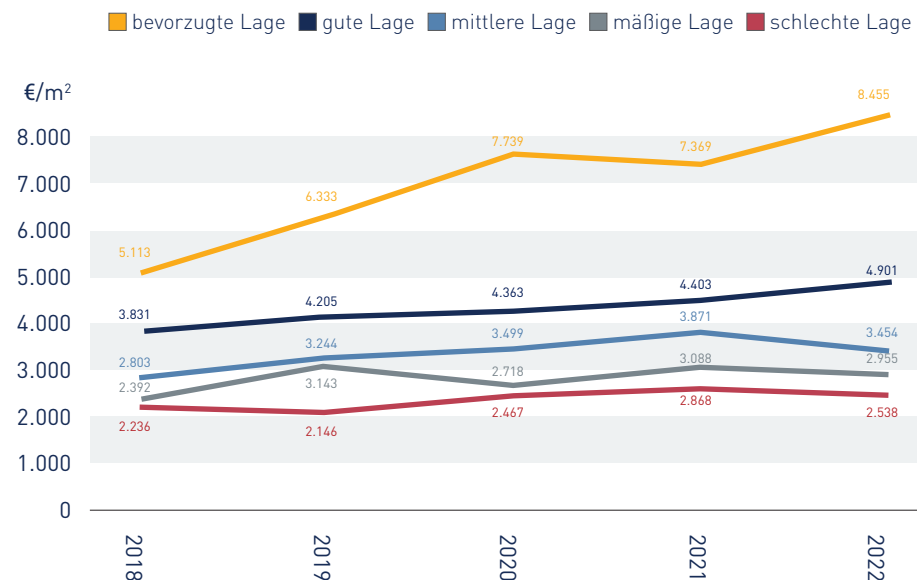
Noch klarer als am Markt für Zinshäuser bildet sich die Absatzwende bei Wohnimmobilien bereits 2022 im Segment der Eigentumswohnungen ab. Die Zahl der Verkäufe sank gegenüber 2021 um knapp ein Viertel auf 4.828 Wohnungen – der niedrigste Wert in diesem Jahrtausend. Noch deutlicher ging das Interesse bei den Neubaueigentumswohnungen zurück: – 46 % auf 855 Verkäufe. Der Geldumsatz spiegelt diese Entwicklung – und zudem die zurückgehenden Preise.

So rutschte der Umsatz bei Eigentumswohnungen insgesamt um 26 % auf 2,7 Mrd. €, der für Neubauwohnungen gar um 52 % auf 644 Mio. €.

Bei der Preisentwicklung auf Stadtteilenebene gibt es ein Unentschieden. Während die teuren Stadtteile im vergangenen Jahr insgesamt preislich zulegen konnten – im Mittel um 6,3 % –, wurden Wohnungen in den zehn günstigsten Stadtteilen im Mittel deutlich billiger – im Durchschnitt um 7,4 %.



QUADRATMETERPREISE ZINSHÄUSER 2018 – 2022



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2023, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Grundstückspreise Geschosswohnungsbau

Im vergangenen Jahr setzte sich der Abwärtstrend beim Verkauf von Grundstücken für den Geschosswohnungsbau fort. Lediglich 100 Transaktionen wurden erfasst – der niedrigste Wert seit 2007 und deutlich unter dem Zehnjahresdurchschnitt von 181 Transaktionen. Auch der Flächenumsatz sank mit 191.800 m² auf den niedrigsten Wert seit 2006 und lag 29 % unter dem von 2021. Naheliegend ging auch der Geldumsatz zurück – um 17 %

auf 317 Mio. €. Zuletzt wurde 2013 ein niedrigerer Umsatz erzielt. Der Preis je Quadratmeter stieg um gut 17 % auf 1.653 € – der nach 2020 (1.675 €/m²) zweithöchste bisher erfasste Wert.

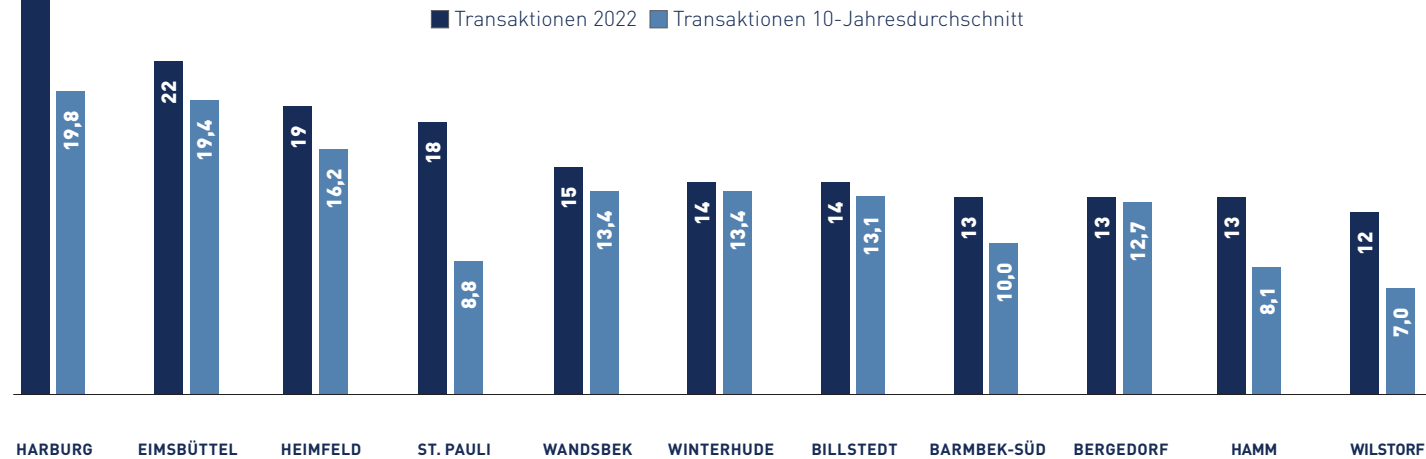
Differenziert nach der Nutzung durch verschiedene Wohnungstypen konnten Grundstücke für den Mietwohnungsbau um ein Fünftel auf 1.710 €/m² zulegen, während Flächen für den Bau von Eigentumswohnungen 11 % auf 1.414 €/m² verloren. Ob dies bereits als eine Reaktion auf

1	EIMSBÜTTEL	198
2	HARBURG	194
3	WINTERHUDE	162
4	RAHLSTEDT	134
5	BERGEDORF	134
6	ALTONA-ALTSTADT	131
7	WANDSBEK	127
8	HEIMFELD	127
9	OTTENSEN	116
10	BILLSTEDT	109

[illegible]

Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2023, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

TRANSAKTIONEN MIT ZINSHÄUSERN IN DEN TOP-11-STADTTEILEN IM VERGLEICH ZUM 10-JAHRESDURCHSCHNITT 2013 – 2022



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2023, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

den spätestens im zweiten Halbjahr 2022 mit der Zinswende wirksamen Einbruch beim Verkauf von Eigentumswohnungen zu werten ist oder sich im Rahmen der üblichen, lageabhängigen Preisschwankungen bewegt, ist schwer zu bewerten. Seit 2018 erzielten Grundstücke für Miet- und Eigentumswohnungen jeweils abwechselnd den höchsten Preis.

Umso verblüffender, dass 2022 Grundstücke für den Bau von öffentlich geförderten Wohnungen mit 1.711 €/m² den höchsten realisierten Marktwert hatten – ein Plus von 81 % gegenüber 2021. Verursacht wurde diese Preisexplosion durch den Verkauf von

drei der fünf Flächen in diesem Segment durch die Stadt Hamburg zu einem Preis von 3.083 €/m² im Mittel – plus 332 % gegenüber 2021. Auf Rückfrage bestätigt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte den Wert, verweist auf die nur drei Transaktionen und die hohe Lageabhängigkeit der Preise.

Bodenrichtwerte

Durchweg Abschlüsse verzeichnet der Immobilienmarktbericht 2022 bei den Bodenrichtwerten der Stadtteile sowie in Hamburg insgesamt. So sank der Bodenrichtwert im Mittel aller Stadtteile um 15 % auf 2.088 €/m² – nachdem es 2021 noch einen Satz um 26 % auf 2.457 €/m²

gegeben hatte. Während 2021 die zehn Stadtteile mit den niedrigsten Richtwerten Zuwächse von im Mittel 30 % erreichten und die zehn Stadtteile mit den höchsten Werten nur 16 % hinzugewannen, wurden im vergangenen Jahr alle Stadtteile – teure wie günstige – um rund 15 % abgewertet.

Durch diese Abwertung im Gleichschritt hat sich auch die Reihenfolge der teuersten und günstigsten Stadtteile gegenüber 2021 nicht verändert. Harvestehude (5.887 €/m²), Rotherbaum (5.357 €/m²) und Nienstedten (4.230 €/m²) liegen vor Blankenese (4.133 €/m²) und Uhlenhorst (4.041 €/m²). Die günstigsten Stadtteile sind Neuenfelde (669 €/m²),

Francop (683 €/m²), Moorburg (693 €/m²), Cranz (795 €/m²) und Wilhelmsburg (863 €/m²).

Wohnungsmieten

Nicht vom Gutachterausschuss abgebildet wird die Entwicklung der Wohnungsmieten. Nach Werten von Immoscout sind die Angebotsmieten zwischen dem vierten Quartal 2017 und dem ersten Quartal 2023 von 9,60 €/m² auf 11,90 €/m² gestiegen – ein Zuwachs von 24 %. Allein zwischen dem ersten Quartal 2022 und den ersten drei Monaten dieses Jahres gab es einen Anstieg von 5,2 %.

Den Anspruch, den kompletten Hamburger Mietmarkt abzubilden – samt Saga und Genossenschaften – hat die Hamburger Mietenstudie, die das Center for Real Estate Studies (CRES) zum vierten Mal im Auftrag der Wohnungsverbände Ende Juni vorgestellt hat.

Aus 237.000 Mietvertragsdaten – 90 % Bestands- und 10 % Neuvermietungen – wurde für 2022 eine Durchschnittsmiete von 8,71 €/m² ermittelt. Gegenüber der letzten Erhebung für 2019 ist das ein Zuwachs von lediglich 6,1 %. Seit der Erstauflage der Studie 2013 sind die Mieten demnach um knapp 20 % gestiegen. Die Erstvermietungsmiete – am ehesten vergleichbar mit den Angebotsmieten der Online-Portale – lag nach der CRES-Studie 2022 bei 8,94 €/m².

PREISSPIEGEL FÜR ZINSHÄUSER

LAGE	STADTTEILE	FAKTOR	PREIS €/m ²
BEVORZUGT	Elbvororte, Eppendorf, Harvestehude, Hoheluft-Ost, Hoheluft-West, Hohenfelde, Rotherbaum, Uhlenhorst, Winterhude	26 - 32 -fache Jahresmiete	4.000 - 6.000
GUT	Alstertal, Altona-Altstadt, Altona-Nord, Bahrenfeld, Barmbek-Nord, Barmbek-Süd, Eilbek, Eimsbüttel, Groß Borstel, Lokstedt, Marienthal, Ottensen, St. Georg, St. Pauli, Sternschanze	22 - 26 -fache Jahresmiete	3.000 - 4.250
MITTEL	Bramfeld, Bergedorf, Fuhlsbüttel, Hamm, Harburg, Heimfeld, Horn, Iserbrook, Jenfeld, Langenhorn, Lurup, Niendorf, Rahlstedt, Schnelsen, Wandsbek	19 - 22 -fache Jahresmiete	2.200 - 2.700
MÄSSIG	Billstedt, Eidelstedt, Eißendorf, Lohbrügge, Tonndorf, Wilhelmsburg	17 - 19 -fache Jahresmiete	1.900 - 2.500
SCHLECHT	Neuenfelde, Neugraben-Fischbek, Oberbillwerder, Veddel	14 - 16 -fache Jahresmiete	1.400 - 2.200
METROPOLREGION	Ahrensburg, Buchholz, Buxtehude, Glinde, Großhansdorf, Halstenbek, Lübeck, Kiel, Neumünster, Norderstedt, Pinneberg, Quickborn, Reinbek, Seevetal, Siek, Wedel	16 - 19 -fache Jahresmiete	1.900 - 2.500

Quelle: Zinshausteam & Kenbo



WOHNUNGSBAU IN HAMBURG

Zinswende und Bundesregierung bremsen den Wohnungsbau

Nicht nur in Hamburg haben sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau seit Anfang 2022 durch Krieg, Inflation und Zinswende dramatisch verschlechtert. In den Jahren bis 2021 konnten die deutlich steigenden Baukosten durch die niedrigen Zinsen sowie die raschen Wertzuwächse aufgefangen werden. Inzwischen haben die allgemeine Inflation und die daraus folgende Zinswende durch die Erhöhung der Finanzierungskosten zu einem Einbruch bei Investments im Wohnungssegment gesorgt – sowohl bei privaten als auch bei institutionellen Käufern. Die bis dato insbesondere seitens der Bundesregierung nicht verbindlich gesetzten Rahmenbedingungen für die Förderung des Wohnungsbaus sowie die Energiewende sorgen für weitere Unsicherheit und Zurückhaltung bei Wohnungskäufern, Projektentwicklern und Wohnungsunternehmen.

Baugenehmigungen und Fertigstellungen

An den Baugenehmigungen und selbst an den Baufertigstellungen im vergangenen Jahr lässt sich die Dramatik beim Wohnungsneubau kaum ablesen. Der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen meldeten die Hamburger Bezirke für

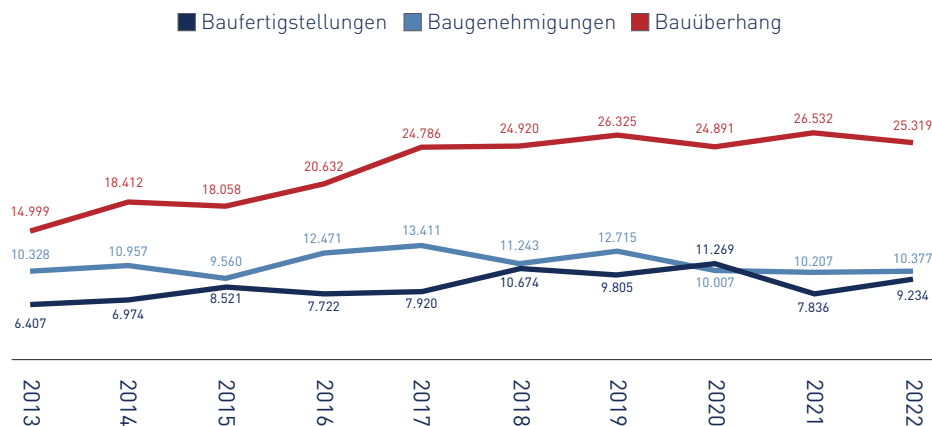
das vergangene Jahr 10.377 genehmigte Wohneinheiten – 170 mehr als 2021, aber unter dem Zehnjahresdurchschnitt von 11.128 Baugenehmigungen. Statistik Nord, die sich auf die Rückmeldungen der Bauherren stützt, weist für 2022 nur 9.166 genehmigte Wohneinheiten aus, davon 8.608 in Neubauten. Im vergangenen Jahr wurden 13 % weniger Mietwohnungen im Neubau (5.196) genehmigt, aber 23 % mehr Eigentumswohnungen (2.347).

Im laufenden Jahr ging die Zahl der Baugenehmigungen in den ersten vier Monaten gegenüber dem Vergleichszeitraum 2022 leicht um 6,5 % auf 1.823 Wohneinheiten zurück. Bemerkenswert vor dem Hintergrund der Marktentwicklung ist, dass es bei den Neubaueigentumswohnungen ein Plus von 90 % auf 633 Einheiten gab, während die Zahl der genehmigten Mietwohnungen um gut ein Drittel nachgab.

Baufertigstellungen

Ähnlich sieht es bei den Baufertigstellungen aus. Nach Angaben von Statistik Nord kletterte die Zahl der 2022 fertiggestellten Wohneinheiten etwas überraschend um knapp 18 % auf 9.234, davon 8.672 im Neubau. Die Zahl der übergebenen Mietwohnungen ging leicht um 0,7 % auf 4.943 zurück. Und von diesen entstand

BAUGENEHMIGUNGEN UND -FERTIGSTELLUNGEN 2013 – 2022



Quelle: Statistik Nord

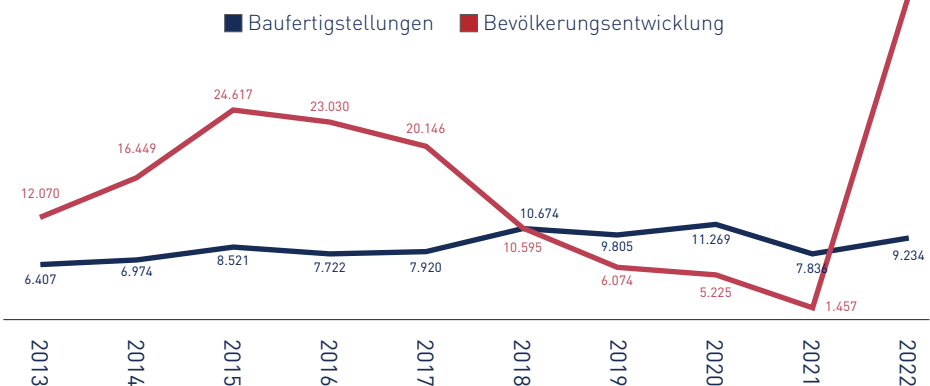
die Hälfte (2.430) als öffentlich geförderte Wohnungen – ein Plus von 28 % gegenüber 2021, während es bei den frei finanzierten Mietwohnungen ein Minus von 18,5 % gab. Nach einem Einbruch bei den fertiggestellten Neubaueigentumswohnungen 2021 auf 1.301 Einheiten stieg dieser Wert im vergangenen Jahr um 89 % auf 2.463 Einheiten.

Auffällig ist der sich fortsetzende Trend zu kleineren Wohnungsformaten. Die Wohnungsgröße im Geschosswohnungsbau insgesamt hat sich in den letzten zehn Jahren um ein Viertel von 87 m² auf 66 m² verkleinert. Bei Eigentumswohnungen beträgt der Rückgang von 97,5 m² auf 79,3 m² immer noch knapp ein Fünftel.

2013 bis 2022 wurden insgesamt 111.276 Wohneinheiten genehmigt (Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen) und 86.362 fertiggestellt (Statistik Nord). Der Bauüberhang – also die Wohneinheiten, die genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt wurden – hat sich 2022 leicht um 1.213 auf 25.319 reduziert. Seit 2017 pendelt dieser Wert um 25.000 Wohneinheiten.

Eine grundsätzliche Anmerkung zur Plausibilität der Fertigstellungszahlen 2021 und 2022: Der Immobilienweise Harald Simons vom Institut empirica weist in einem Artikel zu den Bauüberhängen für das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) Anfang 2023 daraufhin, dass die teilweise unerwartet

BAUFERTIGSTELLUNGEN UND BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 2013 – 2022



Quelle: Statistik Nord

niedrigen Fertigstellungszahlen für 2021 und die überraschend hohen Werte für 2022 – auch in Hamburg – mit einer verspäteten Erfassung der Daten infolge pandemiebedingter Arbeitseinschränkungen in den Behörden zu tun haben könnten.

Bevölkerungsentwicklung

Mit dem Krieg in der Ukraine ab Februar 2022 schnellte die Zahl der nach Europa Geflüchteten sprunghaft nach oben. Mit der Aufnahme Zehntausender Menschen aus dem überfallenen Land, aber auch von Menschen aus Afrika, Syrien und Afghanistan stieg die Zahl der erfassten Einwohner in Hamburg um 38.187 Menschen. Das ist mit Abstand der höchste Zuwachs in diesem Jahrtausend, der noch gut 50 %

über dem Wert von 2015 liegt. Angesichts des Kriegsverlaufs ist nicht davon auszugehen, dass ein Großteil der ukrainischen Geflüchteten – meist Frauen, Ältere und Kinder – zeitnah zurückkehrt.

Nach dem letzten großen Zustrom an Geflüchteten 2015 und 2016 war der Netozug bis zum Jahr 2021 auf null zurückgegangen. Das Bevölkerungswachstum um 1.457 Personen resultierte aus dem Geburtenüberschuss von mehr als 2.000 Menschen. In den letzten zehn Jahren ist damit die hamburgische Bevölkerung um knapp 160.000 auf 1,89 Mio. Menschen gewachsen und der Wohnungsbestand um gut 86.000 Einheiten – eine Wohnung für jeweils 1,8 Neubürger.



POLITISCHE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN WOHNUNGSMARKT

HAMBURG

Einigung mit den Volksinitiativen

„Keine Rendite für Boden und Miete“

Wenig Beifall aus der Wohnungswirtschaft gab es im November 2022 für die Einigung des rot-grünen Senats mit den zwei Volksinitiativen, die unter dem Slogan „Keine Rendite für Boden und Miete“ einen Volksentscheid anstrebten. Die Einigung beinhaltet für mindestens 1.000 neue Wohnungen im ersten Förderweg pro Jahr eine 100-jährige Sozialbindung – für fünf Jahre ab September 2024. Die Grundstücke für dieses Sonderprogramm werden im Erbbaurecht mit 100-jähriger Laufzeit vergeben, die Wohnungen 50 Jahre gefördert. Zudem darf die Stadt Hamburg Grundstücke für den Wohnungsbau nur noch im Erbbaurecht vergeben – von Ausnahmen abgesehen. Im März gab der Senat bekannt, dass der Erbbauzins für städtische Wohnungsbaugrundstücke von 1,5 % auf 1,3 % gesenkt wird und der für gewerbliche Flächen von 1,7 % auf 1,5 %.

Wohnungsbauförderung

Freundlicher war die Reaktion auf die Novellierung der Wohnungsbauförderung im Frühjahr. Die Investitions- und Förderbank Hamburg (IFB Hamburg) bietet Vollfinanzierungen für den geförderten Wohnungsbau zu 1 % Zinsen über 30 Jahre. Die seit Dezember 2022 amtierende Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Karen Pein (SPD), sieht in Kombination mit den städtischen Grundstücken zu einem Erbbauzins von 1,3 % eine Rendite von 4 % bis 5 %. Quersubventionierung durch frei finanzierten Wohnungsbau sei nicht nötig. Teil der Novellierung ist zudem eine Baukostenerhöhung um 12 % – die zweite im gleichen Umfang nach Anfang 2022. Parallel wurde der Kreis der berechtigten Haushalte zum Bezug von Sozialwohnungen durch eine Erhöhung der Einkommensgrenzen erweitert. Die Einkommensgrenze für einen Dreipersonenhaushalt liegt nur für den ersten Förderweg (Anfangsmiete 2023: 7 €/m²) bei 53.800 Euro und für den zweiten Förderweg (8,10 €/m²) bei 67.000 Euro. So sind

nun 55 % der gut eine Million Hamburger Haushalte berechtigt, eine der 80.000 Wohnungen mit Mietbindung zu beziehen.

Eigentumsförderung

Beim Förderprogramm für selbst genutztes Wohneigentum wurde für große Familienhaushalte die Überschreitungsquote des im Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetz festgelegten Basiswertes von 70 % auf 100 % angehoben. Zudem prüft der Senat für das frei finanzierte Segment eine darlehensbasierte Eigenheimförderung, um Kaufinteressierten den Übergang von einer Mietwohnung zum Wohneigentum zu erleichtern. In der Kritik steht in diesem Kontext, dass mit Umsetzung des Baulandmobilisierungsgesetzes in Hamburg seit November 2021 die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für Häuser mit sechs oder mehr Wohneinheiten im gesamten Stadtgebiet einer Genehmigung bedarf – und nicht mehr nur, wie zuvor, in Sozialen Erhaltungsgebieten.

Energiepolitik und Wärmewende in Hamburg

Novellierung des Hamburger Klimaschutzgesetzes (HmbKliSchG)
Kernziel der geplanten Novellierung des HmbKliSchG ist die Reduzierung des CO₂-Ausstoßes bis 2030 um 70 % gegenüber 1990. Zu den Maßnahmen, die sich teilweise mit dem geplanten Gebäudeenergiegesetz (GEG) auf Bundesebene (S. 16)

überschneiden, zählt etwa die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien beim Heizungstausch von 15 % auf 65 % ab dem kommenden Jahr, die ab 2027 verpflichtend gelten soll. Ebenfalls ab 2027 ist eine kombinierte Nutzung von Dächern für Photovoltaik sowie Begrünung vorgesehen. Ab dem kommenden Jahr wird die seit 2023 geltende Verpflichtung zum Bau von Photovoltaik-Anlagen im Neubau um die Vorgabe ergänzt, mindestens 30 % der Bruttodachfläche dafür zu nutzen. Die Pflicht zum Bau von Photovoltaik-Anlagen wird für Bestandsgebäude im Rahmen von Dacherneuerungen ebenfalls ab dem 1. Januar 2025 eingeführt. Begleitend sind Fördermaßnahmen zur finanziellen Abpufferung geplant.

Als Schlüsseltechnik der künftigen dezentralen Wärmeversorgung sieht das Hamburger Klimaschutzgesetz die Wärmepumpe. Jenseits der im Neubau installierten Anlagen sollen im Bestand bis 2030 rund 63.000 Wärmepumpen eingebaut sein und bis 2045 etwa 159.000. Der zweite Schwerpunkt der Wärmewende gilt dem Ausbau der Nah- und Fernwärme in Hamburg. Ende 2022 wurden von den Hamburger Energiewerken (HENW), die der Stadtstaat 2019 für 950 Mio. Euro von Vattenfall zurückkaufte, 253.000 Haushalte mit Fernwärme versorgt – v.a. aus den Kohlekraftwerken in Wedel sowie in Tiefstack. Bis 2030 plant die HENW nach





dem Geschäftsbericht von Juni 2023 ein Bruttowachstum an Neuanschlüssen um 450 Megawatt thermische Leistung (MWth) – das entspricht etwa 100.000 Wohneinheiten – auf dann 1.900 MWth. In einem Vergleich des AGFW Energieverbands für Wärme, Kälte und KWK vom April 2023 liegen die HEnW mit 126,21 €/MWh bei einem jährlichen Verbrauch von 1.800 kWh inklusive Anschlusskosten deutlich unter dem Durchschnitt von 144 Stadtwerken [158,98 €/MWh].

Parallel arbeiten die HEnW an der Umstellung auf erneuerbare Energien. Aus dem früheren Kohlekraftwerk Moorburg, das die Stadt Hamburg im März von Vattenfall gekauft hat, wird der Energiepark Hafen. Hier soll künftig grüner Wasserstoff hergestellt werden. Zudem wird von hier aus ab 2025 ein 1.160 m langer Tunnel die nördlich der Elbe gelegenen Hamburger Stadtteile mit klimaneutraler Wärme versorgen. Die stammt aus der Abwärme energieintensiver Industriebetriebe, einer Müllverwertungsanlage und aus Klärwerksprozessen. Im Juni 2023 wurde am Standort Wedel eine Power-to-Heat-Anlage in Betrieb genommen. Windstrom, der vom Netz nicht abgenommen werden kann und abgeschaltet werden müsste, wird hier zur Erhitzung von zwei Kesseln mit je 23.000 l Wasser auf 138° C genutzt. Die Hitze wird über Wärmetauscher an das Heizwasser im Fernwärmenetz ab-

gegeben. Bis zu 27.000 Haushalte kann die 80-MW-Anlage versorgen. Der neue Stadtteil Oberbillwerder hingegen wird künftig etwa 60 % seiner Wärme mit einem Wärmetauscher aus dem 12° C bis 20° C warmen Abwasser gewinnen, das in einem Siedel von Bergedorf zum Klärwerk im Hafen fließt. Und ab 2025 werden 20.000 Haushalte in der HafenCity mit Fernwärme aus CO₂-freier Industriewärme aus einem Nebenprozess der benachbarten Kupferproduktion von Aurubis versorgt. In Wilhelmsburg soll ein zweites großes Stadtnetz aufgebaut werden. Mit Geothermie könnten in den nächsten 15 Jahren 17.000 Wohnungen versorgt werden. Zudem sind dezentrale Quartierslösungen geplant – z. B. im Poppenbütteler Weg, Bergedorf-West oder in der Neuen Mitte Stellingen.

Wohl ab 2025 geht daher das Kohlekraftwerk Wedel vom Netz und ab 2030 das Kraftwerk Tiefstack. Bis 2027 investieren die HEnW rund 1,91 Mrd. Euro in den Ausstieg aus der Kohle und die Umstellung auf erneuerbare Energien – davon 49 % in den Ausbau des Wärmenetzes und 34 % in Anlagen zur Erzeugung klimaneutraler Energie. Spätestens ab 2030 sollen die Wärmenetze in Hamburg kohlefrei sein, zu 50 % aus erneuerbaren Energien temperiert werden und ab 2045 zu 100 %.

Was die Hamburger Wohnungswirtschaft hingegen dringend fordert, sind konkrete Planungen, wo und wann die (Fern-) Wärmenetze erweitert werden oder entstehen – um nicht gerade in eine teurere Wärmepumpe investiert zu haben, wenn bekannt wird, dass vor Ort die günstigere Fernwärme verfügbar wird. Tatsächlich veröffentlichte die Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) vor der Sommerpause 2023 eine digitale Karte mit den Vorranggebieten für die Fernwärmeplanung.

Machbarkeitsstudie

Zwischen der grün geführten BUKEA und der BSW – der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen – unter Leitung der Sozialdemokratin Karen Pein laufen Abstimmungsgespräche, die bis Ende des Jahres einen Konsens zur strittigen Frage herbeiführen sollen, welche Bedeutung der Gebäudedämmung bei der Erreichung der Klimaziele zukommen soll. Eine vom Senat 2022 in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie jedenfalls kommt zu dem Ergebnis, dass die Umstellung der Energieversorgung auf erneuerbare Energien eine deutlich höhere Bedeutung hat als die durch Dämmung generierte Energieeffizienz des einzelnen Gebäudes.

Dazu haben die Wissenschaftler den Wohnungsbestand erfasst und in zwölf Kategorien differenziert. Zu diesen Kategorien

gibt es konkrete Optionen, welche Auswirkungen einzelne Sanierungsmaßnahmen und Varianten der Wärmeversorgung auf Kosten und CO₂-Emissionen haben. Priorität genießen Maßnahmen an Mehrfamilienhäusern. Auf sie entfallen 67 % der Nutzfläche, 65 % des Endenergieverbrauchs sowie 68 % der CO₂-Emissionen. Etwa ein Drittel dieser Gebäude bzw. 87.000 Häuser sind nicht oder nur gering saniert, teilweise saniert ist ein weiteres Drittel. Das Gros der nicht oder kaum sanierten Häuser entfällt auf die Altersklasse 1945 bis 1979. Allein mit geringinvestiven Maßnahmen – hydraulischer Abgleich, Rohrdämmungen, Thermostate oder Hocheffizienzpumpen – wären 20 % Einsparungen möglich. Und auf diese Altersklasse entfällt auch ein Großteil der 21 % Hamburger Wohnfläche, die – so die Studie – mit Heizungen erwärmt wird, die über 30 Jahre alt sind. Nach einer Prüfung der Schornsteinfegerinnung jedoch müssen nach aktueller Rechtslage nur wenige der 110.000 Hamburger Heizungsanlagen ausgetauscht werden. Von einer Austauschpflicht betroffen sind 1,4 % der Öl- und 0,35 % der Gasheizungen. 2021 hatte die Innung bei nur 300 Anlagen in Hamburg den Heizungswechsel angemahnt – überwiegend in größeren Mehrfamilienhäusern –, der dann auch meist erfolgte. 86.000 Heizungsanlagen in Hamburg werden mit Gas betrieben. 16 % dieser Anlagen sind zwischen 30





und 38 Jahre alt, müssen aber nicht ausgetauscht werden, weil es sich um Niedertemperatur- oder Brennwertkessel handelt.

Auch die Gebäudesanierung soll ihren Anteil zur CO₂-Sanierung beisteuern. Die derzeit bei 1 % jährlich liegende Sanierungsquote (1,26 % bei Mehrfamilienhäusern/0,87 % bei Ein- und Zweifamilienhäusern) soll bis 2030 auf 1,5 % gesteigert werden und bis 2045 auf 2,1 %. Betont wird, dass das Dämmen von Wänden, Keller, Dach sowie der Einbau moderner Klimaschutzfenster „mit Außenmaß“ erfolge. Denn: „Eine technisch maximal mögliche Sanierungstiefe ist nicht für jeden Gebäudetyp erforderlich.“ Die Senkung des Endenergieverbrauchs soll zwischen 2020 und 2045 bei 38 % liegen. Die übrige nötige CO₂-Einsparung werde durch die Energieversorgung erreicht. Im Neubau weist der Entwurf des HmbKliSchG ab 2023 als Mindeststandard EH-55 aus, ab 2025 EH-40 und ab 2040 wird ein CO₂-neutraler Standard erwartet.

Die Novellierung des Hamburger Klimaschutzgesetzes soll der Bürgerschaft erst dann zur Entscheidung vorgelegt werden, so betont die SPD-Fraktion, wenn die Verbändeanhörungen ausgewertet, alle notwendigen Verordnungen, Förderungen und eine verlässliche Wärmeplanung vorgelegt worden sind.

BUND

Energiepolitik und Wärmewende im Bund

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Die Überarbeitung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) – des sogenannten Heizungsgesetzes – bewegt die Republik seit Monaten. Kernpunkt des letztlich Ende Juni in der Ampel-Regierung abgestimmten Kompromisses zum GEG ist die Kopplung mit der kommunalen Wärmeplanung – dem sogenannten Wärmeplanungsgesetz sowie der Differenzierung zwischen Neubau und Bestand. Dabei wurde die Kritik der Wohnungswirtschaft berücksichtigt, eine Entscheidung für Wärmepumpe oder Fernwärme sei schwer zu treffen, solange kommunale Wärmepläne fehlten. Beide Gesetze sollen nun zum 1. Januar 2024 in Kraft treten.

Die heiß diskutierte Vorschrift im GEG-Entwurf, dass ab dem 1. Januar 2024 jede neu eingebaute Heizung zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden muss, greift nun nur noch für Neubaugebiete. Für alle anderen Gebäude gilt: Solange keine kommunale Wärmeplanung vorliegt, gelten die Regeln des GEG noch nicht.

Der Referentenentwurf zum Wärmeplanungsgesetz staffelt verbindliche Zeitpläne nach Stadtgrößen und Vorgaben zum Anteil erneuerbarer Energien. Bestehende

Wärmenetze sollen – wie im Entwurf des HmbKliSchG – bis 2030 einen 50-%-Anteil erneuerbare Energien erreichen. Bei neuen Wärmenetzen greift die 65-%-Quote Erneuerbarer sofort. Ab 2045 ist der klimaneutrale Betrieb aller Wärmenetze verbindlich. Städte mit über 100.000 Einwohnern haben bis 2026 Zeit, kommunale Wärmepläne zu erstellen, kleinere Kommunen bis 2028. Kann ein Eigentümer davon ausgehen, dass in absehbarer Zeit ein Anschluss an ein Wärmenetz möglich ist, darf er noch zehn Jahre eine Heizung betreiben, welche die 65-%-Quote erneuerbarer Energien nicht erfüllt.

Die Kommunen sind angehalten, auch private Wohnungsunternehmen an der Wärmeplanung zu beteiligen. Bisher haben nach Kenntnis des Immobilienverbandes ZIA lediglich 1 Prozent der 11.500 Kommunen bundesweit einen Wärmeplan. Nur 14,2 % aller Wohnungen wurden 2022 mit Fernwärme versorgt. Der Anteil erneuerbarer Energie lag bei 20 %. Die Bundesregierung plant, die Zahl der an Nah- und Fernwärmenetze angeschlossenen Gebäude bis 2045 zu verdreifachen – mittelfristig müssten dafür jährlich 100.000 Gebäude neu an die Wärmenetze angeschlossen werden.

GEG im Detail

Bestehende Heizungen können weiter betrieben, defekte Heizungen repariert

werden. Das Enddatum für die Nutzung fossiler Brennstoffe in Heizungen ist der 31. Dezember 2044. Technische Optionen, die 65-%-Marke zu erreichen, sind etwa der Anschluss an ein Wärmenetz, elektrische Wärmepumpen, Stromdirektheizung, Hybridheizung (Kombination aus Erneuerbaren-Heizung mit Gas- oder Ölkessel), Solarthermie, „H2-Ready“-Gasheizungen, die auf 100 % Wasserstoff umrüstbar sind. Als erneuerbare Energie gilt nun auch die aus der Verbrennung von Holz und Pellets. Ist eine Heizung abschließend kaputt, gibt es eine Übergangsfrist von drei bzw. zehn Jahren, wenn ein Wärmenetzanschluss absehbar ist. Bei Gasetagenheizungen gilt eine Übergangsfrist von bis zu 13 Jahren. In dieser Übergangszeit kann eine – auch gebrauchte – Gas- oder Ölheizung eingebaut werden. Grundsätzlich gilt eine Härtefallklausel: Auf Antrag ist eine Befreiung möglich, wenn aus wirtschaftlichen oder gebäudetechnischen Gründen eine Umrüstung nicht machbar ist.

Die finanziellen Spielräume für die Umrüstung werden durch eine bis zu 70-prozentige Förderung erweitert: Die bereits bestehende Basisförderung von 30 % wird um zwei Förderstufen ergänzt. Geringverdiener mit einem Haushaltseinkommen von rund 40.000 Euro jährlich erhalten zusätzlich 30 %. Weitere bis zu 20 % gehen an diejenigen, die früher als gesetzlich vorgeschrieben auf CO₂-neutrale Heizungs-



technik umsteigen. Die Förderstufen sind miteinander kombinierbar, jedoch auf 70 % gedeckelt. Für die restliche Kosten sind zinsverbilligte KfW-Darlehen vorgesehen.

Wichtig für Vermieter: Die Kosten für den Einbau einer neuen Heizung dürfen nur bis maximal 50 Cent/m² auf die Miete umgelegt werden. Ebenfalls limitiert werden soll die Umlage, wenn sie dazu führt, dass die Miete auf mehr als 30 % des Haushaltseinkommens steigt. Bei Indexmieten ist eine Umlage komplett ausgeschlossen.

Smart-Meter-Gesetz

Eigentlich besteht seit 2020 die Pflicht zum Einbau von Smart Metern – vernetzten Messgeräten für Wärme oder Strom, die Verbrauchsdaten automatisch an die An-

bieter übertragen und auch für die Nutzer sichtbar machen, etwa via App. Sie erlauben die digitale Steuerung der Stromversorgung, die für ein weitgehend klimaneutrales Energiesystem mit fluktuierendem Verbrauch und schwankender Erzeugung unabdingbar ist. Um die schleppende Umsetzung der Digitalisierung der Energiewende – weniger als 1 % der deutschen Haushalte sind ausgestattet – an dieser Schnittstelle voranzutreiben, hat der Bundesrat im Mai einer Vereinfachung und Verbilligung der Nutzung zugestimmt. So benötigen die Smart Meter künftig keine Freigabe mehr vom Bundesamt für Sicherheitstechnik. Die Betriebskosten werden für private Kunden auf 20 Euro jährlich gedeckelt, für solche mit Wärmepumpe auf 50 Euro.

DIE ZEITEN VON FAKTOR 30 UND MEHR SIND VORBEI

Ein Kommentar von OLIVER SIEWECK,
Geschäftsführender Gesellschafter



Ich gebe zu: Das ging dann doch ziemlich fix. Zwar hatten wir schon vor drei oder vier Jahren den Preis-Peak am Wohnimmobilienmarkt erwartet, aber die Umstände und das Tempo der Entwicklung waren für uns natürlich überraschend – auch, wie gravierend die Preiskorrekturen ausfielen und weiterhin ausfallen werden.

Mit Blick auf die Zahlen des Gutachterausschusses lässt sich rückblickend sagen, dass das Jahr 2022 sowohl für den Zinshausmarkt als auch für den Markt für Eigentumswohnungen noch ein recht gutes gewesen ist – vor allem das erste Halbjahr. Im zweiten Halbjahr haben sich die Investmentaktivitäten merklich beruhigt und die Akteure am Markt wechselten. In Hamburg gibt es traditionell wenig Portfolio-Deals mit Zinshäusern durch institutionelle Investoren. Der Markt ist kleinteiliger. Deshalb funktioniert er aus meiner Sicht noch vergleichsweise so gut.

Entscheidungsstarke Verkäufer

Deals wurden und werden nun von Verkäufern gemacht, die vor dem Markt sind: „25-fach statt 30-fach? Ich akzeptiere!“ Es fällt natürlich demjenigen Eigentümer leichter, auf einen gewissen Gewinn zu verzichten, der schon früh gekauft hat und sich eine weiterhin attraktive Rendite sichert. Auf Seiten der Käufer sind diejenigen wieder präsent, die schon seit Jahren nicht mehr zu sehen waren, weil sie der Dynamik des Marktes nicht recht trauten – Käufer mit viel Eigenkapital, die die gefallenen Faktoren nutzen und denen die gestiegenen Zinsen kaum wehtun.

Faktor 30 oder höher ist aktuell kein Thema mehr. In besseren Lagen geht es im Mittel um Faktor 25, in mittleren um gut 20. Hochrisikobilien werden im Moment nicht gehandelt – auch weil die Banken sie nicht finanzieren. Zinshäuser mit hohem

Wohnanteil sind gefragt oder mit gut vermietbaren Gewerbeflächen – solide, klassische Investments. Problematisch sind Objekte, in die investiert werden muss, weil Kalkulationen zu den Baukosten schwierig sind – oder waren. Inzwischen haben sich die Lieferketten stabilisiert und Generalunternehmer sind willens und in der Lage, Termine sowie Preise zu nennen – auch auf einem konsolidierten Niveau.

Energieeffizienz

Neben die Lage – und darauf verweisen die vorangegangenen Ausführungen in diesem Marktbericht – ist die Energieeffizienz der Immobilie als ein zentraler preisbildender Faktor getreten. Nach Immoscout müssen Verkäufer von Wohnimmobilien der niedrigen Energieeffizienzklassen F, G und H in Relation zum Top-Standard in den sieben deutschen Metropolen im Mai 2023 je nach Lage Preisabschläge

von 30 % bis 35 % hinnehmen. Auch JLL hat ermittelt, dass im ersten Quartal 2023 die Angebotspreise für Mehrfamilienhäuser der schlechtesten Energieklassen G und H im Schnitt rund 28 % unter denen der besten Energieklassen (A/A+) lagen. Im Startquartal 2022 betrug der Unterschied knapp 22 %.

Gerade für Immobilien der 1950er- bis 1980er-Jahre erwarten Banken energietechnische Konzepte von den Darlehensinteressenten. Dabei ist die Option eines Fernwärmeanschlusses weit attraktiver als der Einbau einer Wärmepumpe oder die Nutzung anderer erneuerbarer Wärmequellen. Trotz des Ärgers über die bei der Wärme- und Energiewende verstrichenen 20 Jahre helfen zu knappen Fristen bei der Umstellung nicht weiter. Die Kommunen müssen Zeit für kommunale Wärmepläne haben, die Eigentümer müssen ihre Bestände analysieren und kategorisieren.

Wir setzen dabei in der Betreuung unserer Kunden auf individuelle Sanierungsfahrpläne (iSFP). Mit diesen werden das Portfolio erfasst, die Bedarfe ermittelt und die entsprechenden – kleinen oder größeren – Sanierungsschritte abgestimmt und eingeleitet.

Ausblick

Zinswende, weiterhin hohe Baupreise bei sinkenden Preisen und Faktoren, die unsi-

cheren Rahmenbedingungen insbesondere auf der Bundesebene bei denen für die Wärmewende und die Förderung sorgen dafür, dass viele Akteure Neubauvorhaben temporär oder abschließend aufgeben. Ab dem kommenden Jahr, spätestens 2025, wird sich diese Neubaulücke bei den Fertigstellungszahlen bemerkbar machen. Auch Mietwohnungen werden derzeit nicht gebaut, obwohl die Mieten sich aktuell dynamisch entwickeln. Selbst indexierte Mietverträge lassen sich in den angespannten A-Märkten in den letzten Monaten leichter durchsetzen.

Da Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungen mit indexierten Mietverträgen nur ausnahmsweise zulässig sind, sind relativ neue oder frisch modernisierte Immobilien attraktiv für Anleger. Die Werte für Zinshäuser werden aufgrund der mittelfristig nicht signifikant sinkenden Zinsen kaum wieder Faktoren deutlich über 30 erreichen. Sinkende Preise und Faktoren sind hingegen aufgrund der starken Nachfrage und zunehmenden Verknappung des Angebots ebenfalls unwahrscheinlich. Die Mieten im Bestand werden weiter steigen – allein schon durch die staatlich vorgegebenen Klimaschutzinvestitionen.



GEWERBE-INVESTMENT IN HAMBURG

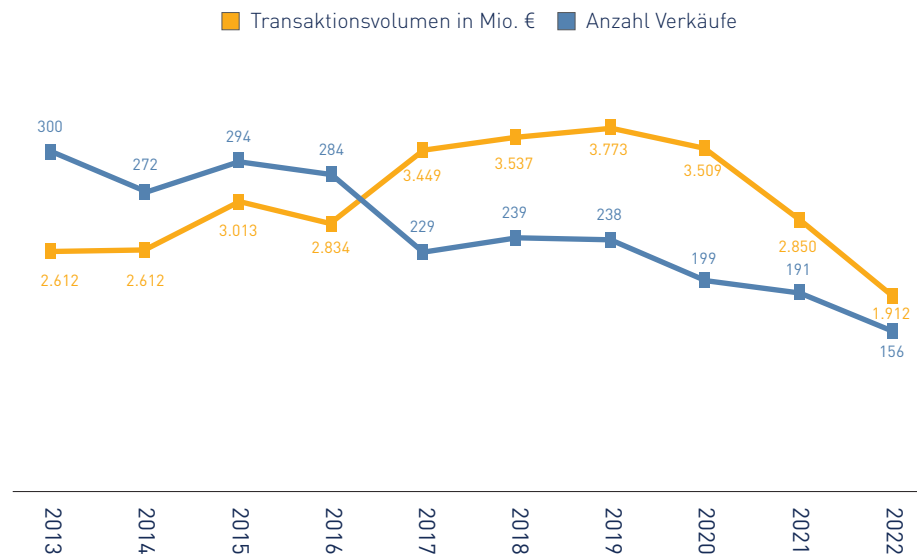
Das Investmentjahr 2022 endete schwach in Hamburg, und im ersten Halbjahr 2023 geht es nicht viel besser weiter. Wie am Investmentmarkt für Wohnimmobilien gibt es eine Eingewöhnungszeit für den Wechsel vom Verkäufer- zum Käufermarkt. Die gestiegenen Zinsen haben die Verkaufsfaktoren deutlich gedrückt. Das gilt auch für Büroimmobilien sowie Logistikzentren, die am Vermietungsmarkt sehr nachgefragt sind und neue Top-Mieten erreichen. So haben Büroimmobilien in der Hamburger Innenstadt nach Berechnungen von JLL zwischen dem ersten Quartal 2022 und dem Startquartal 2023 rund 16 % an Wert verloren, der durch die gestiegenen Mieten nicht ausgeglichen wurde. In Zeiten, in denen es für deutsche Staatsanleihen wieder nennenswerte Zinsen gibt – Anfang Juli 2023 lag die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen bei 2,5 % – korrigieren viele institutionelle Investoren ihren Immobilienanteil im Portfolio.

Büro- und Geschäftshäuser

Der Gutachterausschuss weist für das vergangene Jahr 156 Transaktionen im Segment Büro- und Geschäftshäuser aus. Das ist der niedrigste Wert seit 1999. Auch der Geldumsatz erreicht mit 1,91 Mrd. € ein Zehnjahrestief. 2019 lag der Umsatz mit 3,77 Mrd. € noch doppelt so hoch. Allein gegenüber 2021 sank der Umsatz um ein Drittel. Je Transaktion wurden im vergangenen Jahr 12,3 Mio. € umgesetzt – knapp 18 % unter dem Wert von 2021 und gut 30 % weniger als 2020.

Die meisten Transaktionen erfolgten in der Neustadt (11), gefolgt von Bahrenfeld (8) und Bergedorf (7). Im Zehnjahresranking liegt Harburg vor Neustadt und Altstadt sowie Bergedorf und Hammerbrook/City-Süd. Der durchschnittliche Kaufpreis ging um knapp 5 % auf 3.615 €/m² zurück, der Verkaufsfaktor von 28,1

BÜRO- UND GESCHÄFTSHÄUSER – VERTRÄGE & UMSATZ 2013 – 2022



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2023, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

im Jahr 2021 – dem bisherigen Top-Wert – auf 24,4 im vergangenen Jahr. Für die sechs Transaktionen, die in der Innenstadt (Alt- und Neustadt, HafenCity) preislich erfasst wurden, lag der Durchschnittspreis bei 7.291 €/m² und in der Spitze bei 14.705 €/m². Hinsichtlich der erzielten Faktoren wurde in der Innenstadt bei vier Verkäufen ein Mittelwert von 31,1 erzielt.

Baugrundstücke für Büro- und Geschäftshäuser

Auch der Markt für Baugrundstücke für

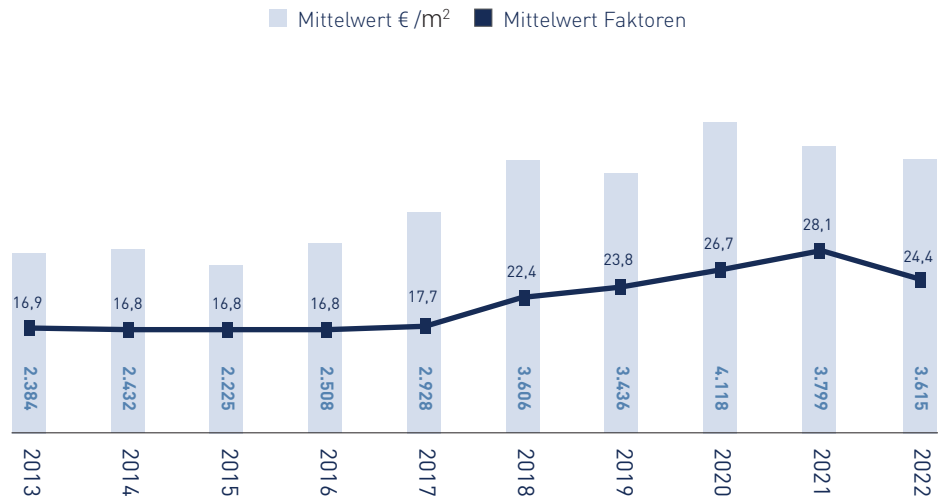
Büro- und Geschäftshäuser spiegelt die noch anhaltende Stagnation am Markt. Als zuletzt nur 13 Transaktionen stattfanden – 2019 – wurden immerhin 116.000 m² für 185 Mio. € veräußert. Im vergangenen Jahr waren es 39.000 m² für 55 Mio. € – die jeweils schwächsten Werte für dieses Jahrtausend.

Korrekturen um je knapp 10 % zu ihren jeweiligen Bestwerten 2021 auf das vergangene Jahr verzeichnen auch die Bodenrichtwerte für Ladengrundstücke (von 1.051 €/m² auf 950 €/m²) sowie für Büro-





BÜRO- UND GESCHÄFTSHÄUSER – PREISE & FAKTOREN 2013 – 2022



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2023, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

grundstücke (934 €/m² auf 842 €/m²). Dabei liegen die Werte je nach Stadtteil deutlich auseinander.

Die höchsten Bodenwerte für Bürogrundstücke gibt es in der HafenCity (2.844 €/m²) es folgen Harvestehude (2.771 €/m²), Rotherbaum (2.639 €/m²) sowie die City-Stadtteile Altstadt (2.557 €/m²) und Neustadt (2.524 €/m²). Gegenüber 2021 sind das Abschläge von 9,5 % bis 10,4 %. In ähnlicher Größenordnung wurden auch die günstigen Stadtteile abgewertet – wie Bergedorf (2022: 524 €/m²), Harburg (536 €/m²) oder

Hammerbrook/City-Süd (616 €/m²). Die teuersten Einzelgrundstücke finden sich in der Neustadt (6.700 €/m²).

Für Ladengrundstücke liegen die Top-Werte mit bis zu 39.000 €/m² in der Altstadt und 33.000 €/m² in der Neustadt. Die Durchschnittswerte haben mit 5.500 €/m² bzw. 5.453 €/m² gegenüber 2021 im Rahmen der offensichtlichen Standardabwertung knapp 10 % verloren. Das gilt auch für die HafenCity (1.406 €/m²) und St. Georg (1.398 €/m²) sowie St. Pauli (1.207 €/m²).

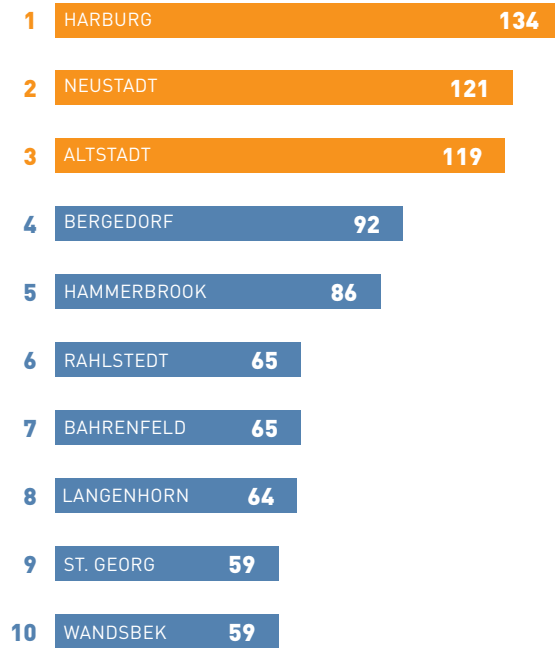
PREISSPIEGEL FÜR GEWERBE-INVESTMENT-OBJEKTE

LAGE	MIKROLAGEN IN DER ENTWICKLUNG	FAKTOR
City	Gänsemarkt, Kontorhausviertel, Nikolaiviertel, Springer Quartier	23 - 26 -fache Jahresmiete
HafenCity	Baakenhafen, Elbbrücken	23 - 26 -fache Jahresmiete
St. Georg, Uhlenhorst, Winterhude (City-Nord)	Überseering	20 - 24 -fache Jahresmiete
Eimsbüttel, Eppendorf, Hoheluft		17 - 22 -fache Jahresmiete
Hafenrand		18 - 23 -fache Jahresmiete
Altona, Bahrenfeld, Ottensen, Sternschanze, St. Pauli	Gasstraße, Neue Große Bergstraße, Diebsteich	17 - 23 -fache Jahresmiete
Hammerbrook (City-Süd)	Nordkanalstraße, Sonninstraße, Spaldingstraße	17 - 22 -fache Jahresmiete

Quelle: Zinshausteam & Kenbo

STADTTEIL-RANKING 2013 - 2022

ANZAHL VERKÄUFE

[illegible]

24

STEIGENDE MIETEN IN DER CITY, SINKENDE PREISE IN DER PERIPHERIE

**Ein Kommentar von ANDREAS BOBERSKI,
Geschäftsführender Gesellschafter**



Im ersten Quartal 2023 wurde in Hamburg am Investmentmarkt kaum Umsatz gemacht. Im April sorgte die Stadt Hamburg mit dem Erwerb der Finanzbehörde am Gänsemarkt für 120 Mio. € für ein Ausrufezeichen. Und die Pläne der Stadt für das Baudenkmal stehen durchaus für die Handlungsoptionen an einem Investmentmarkt, dem zunehmend der Neubau ausgeht. Die Stadt will weitere bis zu 45 Mio. € in die Sanierung der 100 Jahre alten, zentral gelegenen Immobilie investieren. Neben den energetischen Aspekten geht es auch um die Schaffung von modernen Arbeitsplatzkonzepten – etwa mit flächensparendem Desksharing.

Und damit liegt der kommunale Investor im Trend der Zeit. Die Unternehmen suchen moderne Qualitätsimmobilien in zentralen Lagen, mit denen sie gleichzeitig attraktiv für die weiterhin knappen Fachkräfte sind sowie ihre CO₂-Bilanz verbessern. So bleiben Büroflächen in der City knapp und die Mieten steigen hier – während sie an der Peripherie ob des größer werdenden Leerstands fallen. Dass

künftig insgesamt weniger Bürofläche gebraucht wird, gilt inzwischen als unstrittig.

Im Zuge der Transformation zu Mixed-Use-Assets sind daher Büros in der City auch eine Umnutzungsoption für die großen Kaufhausimmobilien an der Mönckebergstraße. Doch auch hier gilt es, die ESG-Kriterien zu beachten. So hat das Europäische Parlament im März 2023 die Neufassung der „Energy Performance of Buildings Directive“ (EPBD) verabschiedet. Sie sieht eine Sortierung nach Energieeffizienzklassen von A (Null-Emissions-Gebäude) bis G (gehört zu den national 15 % energetisch schlechtesten Gebäuden) vor. Der Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz ist verpflichtend bei Verkauf, Neuvermietung und Refinanzierung einer Hypothek. Der Druck für eine bessere CO₂-Bilanz kommt inzwischen nicht mehr nur aus der Politik, sondern auch von Endinvestoren, Banken sowie vor allem von den Nutzern. Für Nichtwohngebäude soll ab Januar 2027 mindestens Energieeffizienzklasse E erreicht werden, ab Anfang 2030 Klasse D. Bei mangelnder Umset-

zung drohen Stranded Assets. In den Niederlanden etwa können in diesem Kontext bereits jetzt Bürogebäude für den Betrieb gesperrt werden.

Zwar ist die EPBD noch nicht in Kraft, doch sie weist den Weg, der auf europäischer Ebene bereits durch die Offenlegungsverordnung oder die Taxonomie beschritten wird, in Deutschland etwa durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Belegt ist, dass bei energieeffizienten Gebäuden die Mieten höher sind und die Betriebskosten niedriger. Der Markt ist inzwischen ein Käufermarkt. Aktuell sind es entweder eigenkapitalstarke oder opportunistische Investoren. Beide sind auf der Suche nach Chancen. Verkaufsinteressierte Eigentümer haben aktuell die Option, ihre Immobilien zuvor nachfragegerecht zu modernisieren oder Preisabschläge hinzunehmen – zunehmend höhere Abschläge, je länger sie untätig sind.





Matthias Baron
Geschäftsführender
Gesellschafter



Guido Bennemann
Geschäftsführender
Gesellschafter



Andreas Boberski
Geschäftsführender
Gesellschafter



Mitschi Fraatz
Marketing &
Public Relations



Moritz Gäde
Senior Investmentberater



Oliver Jost
Investmentberater



David Kenney
Geschäftsführender
Gesellschafter



Leopold Knies
Auszubildender



Nadja Kruse
Assistenz der
Geschäftsführung



Lars Linnenbrügger
Geschäftsführender
Gesellschafter



Florian Siedenhans
Investmentberater



Oliver Sieweck
Geschäftsführender
Gesellschafter

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