

Der Immobilien Brief

Hamburg und der Norden



NR. 66 | 17. KW | 24.04.2019 | ISSN 1863-6369

Hamburg/Norddeutschland

Wohnklos in Hamburg, Paläste in Goslar – In Hamburg gibt es nur noch im Stadtteil Altona erschwingliche Immobilien. Dennoch lohnt es sich, in der Hansestadt Eigentum zu erwerben, so eine aktuelle Studie Seite 2

Norderstedt teurer als Kiel – Eine aktuelle Analyse zeigt, dass die Preise für Wohneigentum in Städten ab 60.000 Einwohner allein in den vergangenen drei Jahren um durchschnittlich 25 Prozent gestiegen sind. Wer im Norden dazu gehört Seite 3

Technisch möglich, menschlich nicht wünschenswert – Wird es bald eine 100-prozentige digital Immobilienfinanzierung geben? In Hamburg diskutierten fünf Branchenvertreter Seite 6

Barrierefrei und günstig – In Lokstedt baut die SAGA öffentlich geförderte Wohnungen. Zumindest zu Anfang sollen sie nur 6,40 €/qm netto kosten Seite 9

Ostseeperle mit Kratzern – Fehmarn will touristisch aufrüsten. Geplant sind Hotelbetten und neue Ferienhöfe, für die man passionierte Reiter und Familien gewinnen will Seite 12

Lösung mit Wermutstropfen – Das Zweckentfremdungsgesetz schränkt die Niedersachsen mächtig ein. Bestandsschutz genießt nur, wer schon vor 2019 an Urlauber vermietet hat Seite 13

Rekordverdächtig geht anders – In Hamburg sind die Umsätze am Investmentmarkt um mehr als die Hälfte eingebrochen Seite 14

Knapp, knapper, Hamburg – In Hamburg wurden bislang 24 % mehr Büroflächen vermietet als in den ersten drei Monaten 2018. Bleibt aber nicht so... Seite 15

Im Gespräch mit

Seite 10

„Negativzinsen in der Eurozone wären nur im Fall einer starken Rezession zu erwarten“, **Claudio Saputelli**, Head Global Real Estate Research der UBS, über Geldpolitik, Konjunkturrisiken und Luxusimmobilien als Konsumgut

Zu guter Letzt

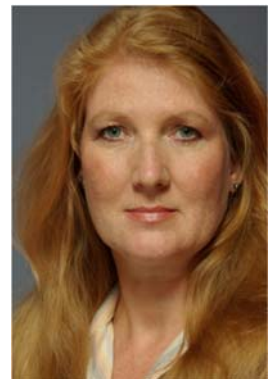
Seite 16

Impressum

Seite 16

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

in Schleswig-Holstein scheint die Mieterwelt noch in Ordnung zu sein – zumindest, wenn man in Kappeln an der Schlei wohnt, in Schleswig oder in Dithmarschen. In Kappeln kann man eine 85 qm große, renovierte Wohnung für weniger als 400 Euro mieten; in Schleswig kosten 70 qm zentrumsnah in einem Altbau nur schlappe 390 Euro, und in Dithmarschen gibt es schicke 58 qm für 350 Euro. Was soll man da mit einer Mietpreisbremse?



Denkt sich wohl auch die regierende Jamaika-Koalition und will als erste Landesregierung überhaupt das Instrument zur Regulierung von Mietpreisen wieder abschaffen. Die Bremse gilt ja ohnehin nur in zwölf Orten. Allerdings haben es davon einige in sich: In Timmendorf kosten zurzeit 3 Zimmer auf 77 qm verteilt mehr als 1000 Euro kalt. Die Küstenorte an Nord- und Ostsee nähern sich schon lange dem Preisniveau der Großstädte – Suchende können sich freuen, überhaupt noch eine Mietwohnung zu finden. Es gibt fast nur noch Eigentum. In St. Peter Ording macht der Anteil an Mietwohnungen am Gesamtmarkt gerade mal 8 Prozent aus. Auf Föhr wird derzeit nicht eine einzige Mietwohnung angeboten – und nur noch 14 Eigentumswohnungen. Und dann sind da noch Lübeck, Kiel und Städte wie Norderstedt, die aufgrund der Nähe zu Hamburg auch deren Preise anstreben.

Das wollen die Koalitionäre aber auch oben im Norden im Blick behalten. Denn die Abschaffung der Mietpreisbremse geht einher mit der niederschmetternden Bilanz: „unzulänglich“ und „...hat versagt“, sei „nicht scharf genug“. Statt einer Mietpreisbremse soll ein Mix aus verschiedenen Maßnahmen helfen, Wohnen wieder überall bezahlbar zu machen. So ist ein Förderprogramm vorgesehen, mit dem Familien verbilligt Häuser in kleineren Orten kaufen können („Jung kauft Alt“). Außerdem will man über eine Bundesratsinitiative das Wirtschaftsstrafgesetz verschärfen, um Mietwucher einzudämmen. Leider sind viele Ideen noch nicht umgesetzt, und die Zeit läuft. Denn hoch im Norden wurde auch der Fehler begangen, zu wenige neue Sozialwohnungen zu bauen. Weil immer mehr von ihnen aus der Sozialbindung fallen, stehen den rund 2,8 Millionen Menschen aktuell nur noch 46.000 Sozialwohnungen zur Verfügung – vor 40 Jahren waren es 220.000. Allein in Kiel sinkt der Bestand auf unter 2000 – von mehr als 9000 vor sieben Jahren. Da bedarf es sehr vieler kreativer Ansätze ...

Ihre

Susanne Oedeke



Hamburg

Wohnklos in Hamburg, Paläste in Goslar

In Hamburg gibt es nur noch im Stadtteil Altengamme erschwingliche Immobilien, die mindestens 100 Quadratmeter groß sind. Und dafür muss man schon 26 Kilometer bis in die Innenstadt in Kauf nehmen. Dennoch lohnt es sich immer noch in der Hansestadt Eigentum zu erwerben – sagt eine aktuelle Studie des Instituts der Deutschen Wirtschaft

Man sollte es kaum glauben, aber Kaufen ist in Hamburg immer noch günstiger als Mieten. Kein Wunder, dass die Mieter im lauter protestieren...

Vergleicht man die Miete mit den Kosten der Nutzung einer eigenen Immobilie, ist das Wohnen im Eigentum in der Hansestadt um gut ein Drittel günstiger. Zu diesem Ergebnis kommt das **Institut der Deutschen Wirtschaft (IW)** im Auftrag des Verbands der **Sparda-Banken**, nachdem es die Preise und Mieten in allen 400 Kreisen und kreisfreien Städten analysiert hat.

3.Quartal 2018: „Im Schnitt lag die Miete bei 10,27 Euro pro Quadratmeter, während für die Wohnnutzerkosten nur 6,31 Euro aufgewendet werden mussten“, sagt **Hanno Kempermann** vom IW gegenüber dem **Hamburger Abendblatt**. Daraus ergibt sich ein Kostenvorteil von 39 %, obwohl ein Quadratmeter Wohnfläche einer Eigentumswohnung aus dem Bestand 4.393 €/qm kostet. In die sogenannten Wohnnutzerkosten wurden die Finanzierungskosten für das Immobiliendarlehen, die Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer und Maklergebühren sowie Rücklagen für die Instandhaltung eingerechnet. Finanziert wurde zu einem Zinssatz von 1,5 %, 50.000 € Eigenkapital war verfügbar.

Um in Hamburg günstigen Wohnraum zu kaufen, der weniger als 2.400 €/qm kostet, muss man laut IW schon 32 Kilometer weit weg von der Innenstadt suchen. Die teuersten Viertel in den zentralen Lagen kosten im Durchschnitt mindestens 7.000 €/qm. Für den in der Studie angenommenen durchschnittlichen Kaufpreis von 264.000 € (bundesweit) erhält man in Harvestehude, Rotherbaum und der Hafencity gerade einmal 29 qm Wohnfläche; in Nienstedten und auf der Uhlenhorst sind es 35 qm und in Ottensen 37 qm. Nur zum Vergleich: Für dieselbe Summe kann man im bundesweiten Durchschnitt 111 qm Wohnfläche kaufen.

So ist es nicht verwunderlich, dass die Forscher bei Betrachtung der Preisentwicklung seit 2005 für die gesamte Republik auf ein Plus von 54,1 % kommen; in Hamburg jedoch auf 110 %. Betrachtet man die norddeutschen Regionen, ist das Gefälle zwischen Kaufpreis und Wohnfläche noch viel dramatischer: Im Harz könnte man für 264.000 € gut 284 qm Wohnfläche kaufen, im Landkreis Northeim (Niedersachsen) wären es 260 qm, in Lüchow-Dannenberg (Niedersachsen) 266 qm und im Kreis Goslar noch 234 qm.

Dennoch zieht es viele Menschen weiter in die teuren Städten und Ballungsräume. Und immer mehr von ihnen sind bereit, für entsprechenden Wohnraum Abstriche zu machen: 40 Prozent der in der Studie Befragten, die den Erwerb einer Immobilie planen, sind bereit, sich sehr stark oder stark einzuschränken. Auch die Bereitschaft, bis zu 30 km zwischen Wohnort und Arbeitsplatz zu pendeln, ist weiter von 67 Prozent in 2017 auf 78 Prozent in 2019 gestiegen. „Für die Befragten gibt es neben dem Wunsch nach den eigenen vier Wänden auch eine langfristige wirtschaftliche Komponente beim Erwerb einer eigenen Immobilie: Drei Viertel von Ihnen sehen den Kauf als wichtigen Beitrag für ihre Altersvorsorge und über 60 Prozent sind sich sicher, dass Kaufen am Ende günstiger ist als Mieten. Auch wenn der Kostenvorteil in den vergangenen Jahren etwas geringer geworden ist, deckt sich diese Einschätzung nach wie vor mit den Ergebnissen der Studie: Deutschlandweit gesehen liegt der finanzielle Vorteil noch immer bei rund 33 Prozent im Durchschnitt“, so **Uwe Sterz**, Vorstand des Verbandes der Sparda-Banken. □





Norddeutschland

Norderstedt teurer als Kiel

Der Kauf einer Immobilie entwickelt sich nicht nur in den großen Metropolen immer mehr zum finanziellen Kraftakt. Wie eine aktuelle Analyse zeigt, stiegen die Preise für Wohneigentum in den 150 größten deutschen Städten ab 60.000 Einwohner allein in den vergangenen drei Jahren um durchschnittlich 25 Prozent

Außerordentlich hohe Preissprünge verzeichneten dabei vor allem Groß- und Mittelstädte, die sonst eher weniger im allgemeinen Fokus stehen. Längst haben zahlreiche Städte das Preisniveau der Metropolen erreicht oder sogar überschritten. Um mehr als 30 % legten die Immobilienpreise im Laufe der letzten drei Jahre beispielsweise in Göttingen (plus 36 %), Garbsen (plus 34,9 %) und Delmenhorst (plus 33,3 %) zu, so die Ergebnisse des Maklerunternehmens **Homeday** (www.homeday.de).

In der Universitätsstadt Göttingen wird im Durchschnitt 2.340 €/qm für Wohneigentum gezahlt, in Garbsen sind es knapp über 2.000 €/qm und in Delmenhorst ist man mit 1.600 €/qm dabei. In Rostock sind die Preise um fast 31 % gestiegen – von 1.880 auf 2.460 €/qm. Und das niedersächsische Oldenburg kommt auch noch auf 30 Prozent Preisanstieg und einen aktuellen Durchschnittspreis von 2.390 €/qm. Im schleswig-holsteinischen Norderstedt haben die Preise mit 27,7 % sogar stärker angezogen als in der Landeshauptstadt Kiel. Mit

Realis



Hamburg

Eine Baugemeinschaft aus vier Hamburger Unternehmen errichtet an der Ecke Neuer Kamp/Neuer Pferdemarkt im Stadtteil St. Pauli eine neue Büro- und Gewerbeimmobilie: das Paulihaus (Foto). In direkter Nachbarschaft zur Rindermarkthalle entsteht auf einem knapp ca. 3.600 qm großen Grundstück ein Objekt, das die Bauherren – das Stadtentwicklungsunternehmen **steg**, die **Argus Stadt und Verkehr Partnerschaft**, die **Agentur Pahnke Markenmacherei** und das Immobilienunternehmen **Hamburg Team** – selbst beziehen werden. Das Objekt verfügt über eine Gesamtmietfläche von etwa 9.000 qm auf fünf Büroetagen. Im Erdgeschoss entstehen Gewerbeflächen. Die Baugemeinschaft erhält das Grundstück vom Eigentümer, dem Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen Hamburg (**LIG**), im Erbbaurecht für 60 Jahre. Das Projektvolumen beläuft sich auf ca. 41 Mio. €. Der Beginn der Bauarbeiten ist für 2020 geplant. Im Vorfeld wurde ein Werkstattverfahren mit fünf Architekturbüros ausgelobt. Der Siegerentwurf sieht einen Gebäudesolitär mit Backsteinfassade vor, der aus der Feder von **coido architects** aus Hamburg stammt.



3.040 €/qm ist es dort inzwischen nicht mehr viel günstiger als an der Förde, wo man 2.330 €/qm zahlt. Das ist aber immer noch günstiger als im niedersächsischen Lüneburg. In der kleinen Stadt südlich von Hamburg ist man durchschnittlich mit 2.560 €/qm dabei. In der Metropole Hamburg sind die Preise mit 23,9 % vergleichsweise am geringsten gestiegen – dafür liegt der Durchschnittspreis mit 3.900 €/qm aber auch am höchsten.

Weitere Studienergebnisse: Von 2015 bis 2018 stiegen die Quadratmeterpreise für Wohneigentum in den 150 größten deutschen Städten von durchschnittlich 1.780 € auf 2.240 €/qm. Dabei bewegen sich die aktuellen Immobilienpreise in den Top-7-Städten auf einem deutlich höheren Niveau, zwischen 3.400 €/qm in Köln und 7.100 €/qm in München. Mehr als 4.000 €/qm werden neben München, Frankfurt am Main und Stuttgart zur Zeit auch in Konstanz (4.500 €/qm), Freiburg (4.180 €/qm) und Ingolstadt (4.020 €/qm) verlangt. Verkaufspreise von mehr als 3.400 €/qm erzielen Eigentümer aktuell in elf weiteren Städten. Neben Hamburg, Berlin und Düsseldorf fallen unter anderem auch Regensburg (3.890 €/qm), Rosenheim (3.880 €/qm), Tübingen (3.650 €/qm) und Landshut (3.590 €/qm) in diese Kategorie. Über der Marke von 3.000 €/qm folgen 14 weitere Groß- und Mittelstädte, darunter Heidelberg, Potsdam, Karlsruhe, Münster und Norderstedt. Während Verkäufer vor allem im süddeutschen Raum Höchstpreise für ihre Immobilien erzielen, bewegen sich die Preise in den fünf ostdeutschen Städten Plauen, Gera, Dessau-Roßlau, Zwickau und Chemnitz mit 670 €/qm bis 1.050 €/qm auf einem deutlich niedrigeren Niveau.

* Für die Berechnung der aktuellen Marktpreise vor Ort berücksichtigt der Homeday-Preisatlas deutschlandweit mehr als zehn Millionen veröffentlichte Angebotsdaten für Immobilienverkäufe aus den letzten fünf Jahren. Hierfür stehen der Anwendung über 350 Datenquellen (u.a. Immobilienportale, überregionale und regionale Tages- und Wirtschaftszeitungen sowie lokale Anzeigenblätter) zur Verfügung. Über einen auf Machine Learning basierenden Algorithmus werden diese mit rund 150 weiteren Merkmalen für jeden Wohnblock verrechnet. Dazu gehören neben reinen Gebäudedaten zum Beispiel auch die Anbindung an Nahverkehrsmittel oder die Anzahl von Parks und Schulen in der Nähe zum Wohnort. □



UI



Hamburg

Technisch möglich, menschlich nicht wünschenswert

Einst gab es zum Bankkredit keine Alternative. Wer eine Immobilie bauen oder kaufen wollte, kam an den Banken nicht vorbei. Inzwischen tummeln sich auch andere Anbieter auf dem Feld des Geldverleihs. Neben Versicherungen und Pensionskassen erobern Finanzierungsplattformen im Internet den Markt – vor allem bei privaten Kreditanfragen. Für großvolumige gewerbliche Immobilienfinanzierung ist die Digitalisierung noch weitgehend Zukunftsmusik, doch auch hier wird es Veränderungen geben, sind sich Marktbeobachter sicher. Wird es eines Tages vielleicht sogar eine 100-prozentige digitale Immobilienfinanzierung geben? Darüber diskutierten jetzt fünf Branchenvertreter in Hamburg

Einig sind sich alle Teilnehmer, dass die gewerbliche Immobilienfinanzierung immer komplexer, aber auch vielseitiger wird. „Mit der Digitalisierung beschleunigt sich die Änderung der Wertschöpfungsketten. Zum einen gibt es immer mehr Möglichkeiten, in Immobilien zu investieren. Früher konnte man ein „Stück Haus“ kaufen, heute kann man in die unterschiedlichen Elemente entlang der Finanzierungsstruktur investieren“, sagt beispielsweise **Marcus Lemli**, CEO Deutschland von **Savills**. „Zum anderen sehen wir auch eine Auffächerung der Finanzierer- und Investorenseite. Neben Banken vergeben auch Versicherungen und Pensionskassen Senior Loans, zum Teil auch zusammen mit Banken. Für die nachrangigen Teile der Finan-

zierung gibt es neue Quellen, zum Beispiel die digitalen Crowdfunding-Plattformen.“

„Digitale Finanzierungsplattformen gewinnen stetig an Zulauf, sowohl von kapitalsuchenden Projektentwicklern und Bestandshaltern auf der Angebotsseite als auch von Investoren, die nach Möglichkeiten einer Immobilienanlage suchen, auf der Nachfrageseite. Dabei optimieren sie Prozesse und helfen Effizienzpotenziale der involvierten Stakeholder zu heben“, sagt **Carl von Stechow**, Gründer und CIO von **Zinsland**. „Projektentwickler profitieren durch die Finanzierungsplattformen von standardisierten,



„Eckiger“ Tisch: In Hamburg diskutierten im April Finanzierer und Projektentwickler über die Chancen der Digitalisierung



digitalen und transparenten Prozessen sowie dem Zugang zu potenziellen Finanzierungspartnern.“

Auffällig ist jedoch, dass sich bislang größere Projektentwickler bei der Zusammenarbeit mit digitalen Anbietern noch zurückhalten. „Für unsere Projektentwicklungen haben wir bislang noch keine Finanzierungsplattform in Anspruch genommen, was auch an bisher zu geringen vermittelten Volumina je Objekt liegt. Wenn sich diese jedoch jetzt langsam erhöhen und die Plattformen längere Projektlaufzeiten realisieren können, sind sie auch für uns als Kapitalquelle interessant. Die Professionalität des Anbieters gibt dem Anleger die Sicherheit, sich guten Gewissens an größeren Projekten beteiligen zu können“, so **Lothar Schubert**, geschäftsführender Gesellschafter von **DC Developments**.

Martin Rodeck, Innovationsbeauftragter der **ZIA** und Vorsitzender der Geschäftsführung des Projektentwicklers **Edge Technologies** in Deutschland, bestätigt diese Einschätzung: „Crowdinvesting ist ein interessanter Finanzierungsweg – allerdings hauptsächlich bei Privatimmobilien. In der großvolumigen gewerblichen Immobilienfinanzierung spielt diese Finanzierungsart noch keine große Rolle, aber das kann sich selbstverständlich ändern.“

Bedenken äußert auch **Sascha Klaus**, Vorstandsvorsitzender der **Berlin Hyp**: „Beim Crowdinvesting mit den eher kleinen Tickets sind wir jedoch vorsichtiger, da Projekte auch schiefgehen können und das dann den Kleinanleger ungleich härter trifft, da haben wir als Bank auch ein echtes Reputationsrisiko.“

Partner statt Konkurrent

Allerdings entwickeln sich die digitalen Plattformen weiter und dringen in neue Geschäftsbereiche vor. Dabei sehen sie sich selbst immer weniger als Konkurrenten klassischer Kreditgeber. Vielmehr wollen sie deren Partner werden. „Wir wollen als vollumfängliche Plattform Ansprechpartner für alle Stakeholder sein und alle Beteiligten aus Finanz- und Immobilienwirtschaft zusammenbringen“, sagt Stechow. „Der Zugang zu Privatinvestoren wird künftig nur ein Teil der digitalen Plattformen sein. Auch Banken und alternative Finanziere wie Family Offices oder Versorgungskassen und Versicherungen werden über Plattformen erreichbar sein. Allerdings werden sie nicht das Finanzierungsgeschäft der Banken komplett übernehmen. Wir sehen uns nicht als Konkurrent, sondern als Partner der Banken und als Zugang zu den vielseitigen Finanzierungen der Immobilienwirtschaft. Wir arbeiten bereits mit



Diskutanten in der Hamburger Niederlassung des Immobiliendienstleisters Savills: (v.l.n.r.) Martin Rodeck, Sascha Klaus, Marcus Lemli, Lothar Schubert, Carl von Stechow



einigen Banken eng zusammen. Ganz konkret programmiert Zinsland zur Zeit gemeinsam mit einer Bank eine Software, die dazu dienen soll, das Kredit-Monitoring insgesamt für alle Marktteilnehmer zu vereinheitlichen – der Austausch von Aktienordnern, Versand von PDF und nicht standardisierte Excel Tabellen gehört dann endlich der Vergangenheit an.“

Auch Rodeck sieht das Positive am fortschreitenden Wandel der Finanzierungsmöglichkeiten: „Effizienzsteigerung durch Digitalisierung erhöht die Rendite und ist somit für alle ein Gewinn. Projektentwickler werden zunehmend zu Treibern der Digitalisierung des Finanzierungswesens, indem sie die Banken mit ihren veränderten Ansprüchen konfrontieren.“

Die Berlin Hyp hat als erste Bank bereits vor zwei Jahren begonnen, in mehrere FinTechs zu investieren. „Unser Ziel ist es, modernster Immobilienfinanzierer Deutschlands zu werden und die Digitalisierung der Branche aktiv mitzugestalten. Unsere Vision ist ein Ökosystem, das zusammenwächst. Eine OneStop-Shop-Lösung wird die Zukunft sein. Diese eine Plattform zeigt mir Kaufangebote, hilft mir bei der Bewertung, unterstützt bei der Durchführung und der Finanzierung und vielleicht auch noch bei der Vermietung“, sagt Klaus.

„Wir arbeiten in der Finanzierung bereits mit Vermittlern zusammen, für die sie marktübliche Provisionen erhalten. Davon unabhängig werden für uns auch zukünftig Banken mit großer Immobilienkompetenz, die uns im gesamten Prozess der Entwicklung begleiten, wichtige Finanzierungspartner bleiben. Insbesondere weil sich erfahrungsgemäß die Finanzierung im Laufe eines Projektes fortgeschrieben und nicht selten angepasst werden muss. Hierzu brauchen wir einen erfahrenen und flexiblen Partner“, sagt Schubert.

Ohne persönlichen Austausch geht es dennoch nicht

Einig sind sich die Experten, dass der Mensch und der persönliche Kontakt in diesem Geschäft, vor allem bei großen Projekten, auch künftig gebraucht werden. „Trotz aller Digitalisierung sehen wir auch weiterhin einen hohen persönlichen

Beratungsbedarf. Dieser wird immer differenzierter die Kapitalsuchenden und die Kapitalgeber zusammenbringen. Unser Geschäft ist es, die ganze Wertschöpfungskette zu verstehen und unser Wissen den Immobilieneigentümern, Projektentwicklern und Investoren zur Verfügung zu stellen. Dabei bewegen wir uns weg von der Markttransparenz hin zu einem zunehmend klaren Beratungsprozess. Dieser ist bei uns nicht standardisiert und automatisiert, sondern persönlich und individuell“, sagt Lemli.

Rodeck sagt dazu: „Technisch wäre eine hundertprozentige Digitalisierung der Finanzierung sicherlich möglich. Je größer das Projekt, desto wichtiger ist den Beteiligten aber der direkte, vertrauensvolle Kontakt und die Beratung auf Basis langjähriger Erfahrung. Insofern wird die gewerbliche Immobilienfinanzierung immer ein Stück weit ein People Business bleiben.“

Ob Projektentwickler, Berater, Bank oder digitale Plattform – keiner der Gesprächsteilnehmer betrachtet die Digitalisierung als Feind. Sie sind sich vielmehr einig, dass sie die Wertschöpfungskette zunehmend erweitern wird und neue Chancen und Geschäftsmodelle in der Immobilienfinanzierung eröffnet. Insbesondere werde die Digitalisierung aber helfen, Prozesse zu vereinfachen und die komplexen Finanzierungsstrukturen transparenter zu machen.

Unter der Moderation von Susanne Osadnik, Chefredakteurin Immobilienbrief Hamburg und der Norden, diskutierten Sascha Klaus, Vorstand Berlin Hyp AG, Immobilienfinanzierer und Pfandbriefbank, ein Verbund-Unternehmen der Sparkassen; Marcus Lemli, CEO von Savills, Immobilien-Dienstleister mit Börsennotierung in London; Martin Rodeck, Chef des noch jungen Unternehmens Edge technologies, einer Tochter des niederländischen Projektentwicklers **OVG**. Das Technologieunternehmen soll eine neue Generation von Gebäuden entwickeln und betreiben; Lothar Schubert, CEO, DC developments und Carl von Stechow, Gründer von Zinsland, Crowdinvesting-Anbieter, der zukünftig ein voller digitaler Immobilienfinanzierer sein will. □

Spenden statt Geschenke

Bitte unterstützen Sie junge Schlaganfall-Betroffene

Spendenkonto

Deutsche Bank Gütersloh
IBAN: DE47 4807 0040 0326 3670 00
BIC (SWIFT): DEUTDE33B480
Stichwort: "Immobilienbrief"



STIFTUNG
DEUTSCHE
SCHLAGANFALL
HILFE





Norddeutschland

Die Königspassage im Herzen der historischen Altstadt von Lübeck macht einen Entwicklungssprung von einer reinen Einkaufspassage zu einem zentralen Treffpunkt für Bürger. Die Hansestadt hat einen Mietvertrag über knapp 7.700 qm Mietflächen unterzeichnet, um dort künftig Bürgerservice und diverse weitere Verwaltungsnutzungen zu etablieren. Die **ERWE Immobilien AG**, Frankfurt am Main, als Eigentümerin der Königspassage wird aus eigenen Mitteln und nach den Vorgaben der Stadt die Flächen in den Obergeschossen der Passage zu Büros und einer Stätte für bürgernahe Dienstleistungen umbauen. Ergänzt wird diese Nutzung um ein Bürgerservicebüro im Erdgeschoss. Die Vertragsparteien haben eine Vertragslaufzeit von zehn Jahren vereinbart. Außerdem hat die Stadt das Recht, den Vertrag zweimal um jeweils fünf Jahre zu verlängern.

Die **Wertgrund Wohnpartner GmbH** hat für den Fonds „Wertgrund Wohnen D2“ in Göttingen ein Grundstück mit 17.400 qm erworben. Bei dem Grundstück handelt es sich um Teile des ehemaligen Geländes des Instituts für den Wissenschaftlichen Film (**IWF**) am Nonnenstieg. Verkäufer ist der Göttinger Projektentwickler **EBR**. Geplant ist der Bau von etwa 210 Mietwohnungen, davon circa 70 geförderte und mietspreisreduzierte Wohnungen. Die Bauarbeiten für das Wohnprojekt sollen noch dieses Jahr beginnen.

Hamburg

Barrierefrei und günstig

In Lokstedt baut die SAGA öffentlich geförderte Wohnungen für Senioren und geringer Verdienende. Zumindest zu Anfang sollen sie nur 6,40 €/qm netto kosten

Hamburgs stadteneigene Wohnungsbaugesellschaft **SAGA** errichtet in unmittelbarer Nähe zum Tierpark Hagenbeck barrierefreie und öffentlich geförderte Wohnungen im Bezirk Eimsbüttel. In acht Wohngebäuden entstehen Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen mit vielfältigen Grundrissen, darunter auch 88 barrierefreie und 50 seniorengerechte Wohnungen. Für die Mieter werden acht Aufzüge, 180 Fahrradstellplätze und eine Tiefgarage mit 50 Pkw-Stellplätzen zur Verfügung stehen. Jede Wohnung erhält einen Balkon oder eine Terrasse. Wilfried Wendel, Vorstand der SAGA Unternehmensgruppe: „Der Bau von öffentlich geförderten Wohnungen ist an dieser Stelle sinnvoll, und ich bin mir sicher, dass die künftigen Mieterinnen und Mieter die herausragende und zentrale Lage in Lokstedt besonders schätzen werden. Mit den 108 öffentlich geförderten Wohnungen bieten wir modernen Wohnraum für Singles, Paare und Familien an. Ein besonderer Fokus lag auf der Barrierefreiheit, so dass auch ältere oder mobilitätseingeschränkte Menschen ein für sie passendes Zuhause im Quartier finden können. Wir bieten damit auch in dieser stark nachgefragten Lage nachhaltig günstige Mieten für Menschen mit geringen und mittleren Einkommen an und tragen damit zu einer guten Durchmischung des Quartiers bei.“

Der von **KBNK Architekten** entworfene Komplex besteht aus acht Wohngebäuden mit drei bis fünf Geschossen. Für die Ausführung und Umsetzung ist das Büro **pbp Architekten** verantwortlich. Die Häuser stehen auf einem gemeinsamen Untergeschoss mit Keller- und Abstellräumen sowie einer gemeinsamen Tiefgarage unterhalb des begrünten Innenhofs. Die barrierefreien und seniorengerechten Wohnungen werden unter anderem mit bodengleichen Duschen ausgestattet. Die Loggien und Balkone dieser Wohnungen werden zudem barrierefrei erreichbar sein. Das Projekt wird von der **Investitions- und Förderbank Hamburg** im 1. Förderweg sowie durch ein KfW-Darlehen aus dem Programm „Energieeffizient Bauen“ gefördert. Die anfängliche Nettokaltmiete beträgt 6,40 €/qm. □



Im Gespräch mit ...



„Negativzinsen in der Eurozone wären nur im Fall einer starken Rezession zu erwarten“

Claudio Saputelli, Head Global Real Estate Research der **UBS**, über Geldpolitik, Konjunkturrisiken und Luxusimmobilien als Konsumgut. Der Internationale Währungsfonds will Bargeld abschaffen, die Europäische Zentralbank am Null-Zins festhalten und immer mehr Privatanleger suchen ihr finanzielles Heil im Wohneigentum

Herr Saputelli, zur Abwendung einer weltweiten Rezession hat der Internationale Währungsfonds, der IWF, in einem Thesenpapier den Notenbanken gerade vorgeschlagen, im Notfall die Leitzinsen auf bis zu minus zehn Prozent zu senken und Bargeld abzuschaffen, um den Konsum anzukurbeln. Die erhoffte Normalisierung am Zinsmarkt scheint damit vom Tisch...

Das IWF-Papier halte ich persönlich für heikel. Darin wird quasi nach einer drastischen Geldentwertung gerufen. So etwas verunsichert die Menschen und dürfte sie kaum zu mehr Konsum verleiten. Im Gegenteil: Würde diese Idee in die Realität umgesetzt, würde Geld allgemein an Wert und Bedeutung verlieren. Eine solche Enteignung würde zudem die Wirtschaftsentwicklung und das Finanzsystem extrem gefährden.

Zeigt das Papier nicht auch, dass es den Notenbanken offenbar nicht gelingt, die von ihnen geschaffene Tiefzinsphase wieder zu beenden?

In den vergangenen Jahren hatten wir in der Schweiz und in Europa zwar am langen Ende immer wieder leichte Zinsanstiege, die jedoch regelmäßig wieder verpufften. Den Notenbanken gelingt es tatsächlich nicht, ihre Bilanzen wie erhofft, zu reduzieren. In den USA hat die Federal Reserve Bank immerhin seit Ende 2015 den Leitzins in neun Schritten auf die aktuelle Spanne von 2,25 bis 2,5 Prozent erhöht. Für dieses Jahr erwarten wir jedoch von der FED keine weitere Anhebung...

...sondern möglicherweise eine Zinssenkung?

Wir gehen zurzeit nicht von einer Leitzinssenkungen in den kommenden zwei Jahren aus. Sollte sich jedoch 2020 entgegen unserer Erwartung die Aussicht auf eine Rezession materialisieren, so dürfte ein solcher Rückschlag in einer Leitzinssenkung münden. ►



Die Konjunkturrisiken scheinen zu wachsen – zum einen durch die Wirren um den Brexit, zum anderen durch die von den USA entfachten Handelskonflikte gegen die EU und China...

Sollte der Handelskrieg auf die EU überschwapen oder es zu einem harten Brexit kommen, so würde sich die Abkühlung der Wirtschaft in Europäischen Union entsprechend verschärfen. In diesem Fall wäre auch eine Rezession in der Eurozone nicht mehr auszuschließen.

Was dann dazu führen könnte, dass die Europäische Zentralbank den Leitzins in den Negativbereich senkt?

Negativzinsen in der Eurozone wären nur im Fall einer starken Rezession zu erwarten. Von einem solchen Szenario gehen wir gegenwärtig jedoch nicht aus.

Sie erwarten aber, dass die Zinsen tief bleiben?

Ja. Davon ist für dieses und Teile des kommenden Jahres auszugehen. Einen ersten Zinsschritt der EZB nach oben erwarten wir nicht in 2019.

Damit dürfte die seit Beginn des Tiefzinsphase in Deutschland und zahlreichen anderen Ländern Europas gestiegene Nachfrage nach Wohneigentum weiter anziehen...

Die Nachfrage nach Wohneigentum wird hauptsächlich durch den Preisunterschied zwischen Kaufen und Mieten getrieben. Der Erwerb von Wohneigentum wird für die Bevölkerung dann erschwinglicher, wenn die Finanzierungskosten stärker sinken als die Eigenheimpreise steigen. Dies war in Europa jedoch nur zu Beginn der Tiefzinsphase der Fall – heute trifft dies nicht mehr zu. Die Preisanstiege bei den Immobilien waren in den nachfolgenden Jahren so stark, dass sie den ursprünglichen Vorteil der gesunkenen Finanzierungskosten längst aufgefressen haben.

Dann haben die Käufer von Eigenheimen und Eigentumswohnungen in den vergangenen Jahren unökonomisch gehandelt?

Nein. Die heutige Nachfrage nach Wohneigentum lässt sich eher durch die zunehmende Knappheit an qualitativ hochstehenden Mietwohnungen in urbanen Zentren insbesondere auch aufgrund steigender Bevölkerung begründen. Derzeit werden zu wenig neue Mietwohnungen gebaut, da gestiegene Landpreise und Baukosten, Mietwohnungen immer

mehr unrentabel machen. Wer also eine qualitativ hochstehende Wohnung sucht, wird so quasi zum Kauf gezwungen.

Ist der Drang in das Wohneigentum nicht ein Stück weit irrational? Immobilien sind immobil, der Eigentümer bindet sich an einen Standort und ist mit seinem Eigentum Grundsteuererhöhungen des Staates ausgeliefert...

In der breiten Bevölkerung herrscht vielfach die Überzeugung, dass dank der tiefen Zinsen Wohneigentum günstiger ist als Miete. Dabei wird jedoch selten eine Vollkostenrechnung mit Einbezug der Kapitalrisiken erstellt. In Europa generell – weniger in Deutschland oder in der Schweiz – gibt es zudem hohe Qualitätsunterschiede zwischen Miet- und Eigentumswohnung. Wer es sich leisten kann, seine Wohnqualität zu verbessern, nimmt das Risiko gerne in Kauf, potentiellen Steuererhöhungen ausgeliefert zu sein. Es mag je nach Standort womöglich irrational sein, aber Wohnqualität hat effektiv ihren Preis.

Projektentwickler schaffen im gegenwärtigen Boom vor allem Luxuseigentumswohnungen. Einige Stadtplaner und Politiker warnen nun, Wohnen werde von einem Instrument der Grundversorgung immer mehr zu einem Konsumgut...

In den politischen Diskussionen wird Wohnen oft als Grundversorgung betrachtet. Doch öffentliche Körperschaften haben sich in der Vergangenheit nicht als dauerhaft effiziente Grundversorger im Immobilienbereich erwiesen, vielfach wegen mangelnder Finanzierungsmittel sowie langwieriger Planungsprozesse. Die Erfahrung in Staaten mit geringer Regulierung wie beispielsweise in den USA zeigt, dass der private Immobilienmarkt mittel- bis langfristig genügend Wohnraum in passender Qualität bereitzustellen vermag. Hohe Regulierungsdichte, langwierige Baugenehmigungsprozesse, knapp gehaltene Landreserven und hohe administrative Kosten machen es schwierig, Mietwohnungen für Bezieher aller Einkommensklassen in urbanen Zentren zu realisieren. Dadurch entsteht der falsche Eindruck, dass Investoren aus rein Rendite getriebenem Eigeninteresse nur Luxuswohnungen anbieten. □

Claudio Saputelli, geboren 1970, ist Head Global Real Estate Research bei der UBS. Für die Schweizer Großbank hat er die Bubble-Indices zu den internationalen Immobilienmärkten kreiert, mit denen sich Übertreibungen bei den Preisniveaus aufdecken lassen.

Das Interview führte Richard Haimann



Schleswig-Holstein

Ostseeperle mit Kratzern

Auf Fehmarn will man sich von der schier endlosen Diskussion um den Ostseetunnel nach Dänemark nicht länger von der touristischen Weiterentwicklung der Insel abhalten lassen. Geplant sind Hotelbetten und neue Ferienhöfe, für die man passionierte Reiter und Familien gewinnen will

Fehmarn hat zurzeit viele „Baustellen“. Seit Jahren wird um die feste Beltquerung und den geplanten Ostseetunnel gerungen, der die Insel mit Dänemark unterirdisch verbinden soll. Jetzt gibt es endlich ein Planfeststellungsverfahren, gegen das man auf Fehmarn aber klagen will. Aus Sicht der Kommunen seien viele wichtige Punkte im bisherigen Verfahren nicht abgearbeitet worden: Es fehle eine gemeinsame Planung in Sachen Straße, Schiene und Fehmarnsundquerung. Auch Prognosen des Meeresspiegelanstiegs seien bei den bisherigen Planungen nicht berücksichtigt worden. Außerdem würden sich Bauzeiten an Sund und Belt auch noch überschneiden.

Während die Diskussionen um den Tunnel und die neue Sundüberquerung weitergehen und niemand weiß, in welchem Jahrzehnt überhaupt mit den Bauarbeiten begonnen werden könnte, scheint sich der Immobilienmarkt munter weiter zu entwickeln – anders, als zunächst vermutet. Denn viele Immobilienbesitzer befürchteten massive Preisabschläge bei ihren Objekten als Folge der anstehenden Bauarbeiten. So mancher Vermieter gibt sich zuversichtlich: „Ich gehe davon aus, dass das Ganze noch ewig dauert, der Ausbau der A 20 rund um Hamburg wird jetzt seit fast 30 Jahren diskutiert“, sagt ein Ferienimmobilienbesitzer auf Fehmarn. „Das kann ich in Ruhe aussitzen.“

Möglicherweise sieht er das nicht allen so. Zumindest steigen die Preise auf Fehmarn – wenn sie auch im Vergleich mit anderen Inseln noch auf niedrigem Niveau liegen. Laut Immobilienatlas der **LBS** sind die Preise für Wohneigentum auf Fehmarn zwischen 2017 und 2018 um 26,4 % bei Bestandshäusern gestiegen. Im Durchschnitt wurden im vergangenen Jahr Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand schon um 2.152 €/qm gehandelt. Eigentumswohnungen kosteten 2.535 €/qm – gut 12,5 % mehr als 2017. Neubau gibt es nicht mehr unter 3.800 €/qm. Tendenz weiter steigend.

Auch die Zahl der Touristen legt weiter zu: In den vergangenen zehn Jahren sind die Übernachtungszahlen um 15 % gestiegen. Wassersportler, Camper und Bauernhof-Gäste frequentieren die Insel hauptsächlich. Auf noch mehr Reiter und Familien setzen hingegen die neuen Projekte, die zur Attraktivität der Insel beitragen sollen. Alles etwas schicker

und komfortabler als bislang. In Wulfen entsteht ein autofreies Ferien- und Reiterdorf mit mehr als 100 Betten. Ähnliche Baupläne gibt es für weitere gut 25 Vorhaben: Aus kleinen, in die Jahre gekommenen, Bauernhöfen sollen moderne Resorts entstehen.

Auch am Südstrand von Burg soll es Veränderungen geben – nachdem mehr als zehn Jahre darüber diskutiert wurde. Auf dem 35.000 qm großen Gelände der so genannten Spielwiese neben dem Schwimmbad ist ein Hotelbau mit bis zu 800 Betten geplant. □

Hamburg/Norddeutschland

Hamburger stehen auf den Norden. Auch im Urlaub. Fast 10 % derjenigen, die in Heimatkunde urlaubten, reisten nach Mecklenburg-Vorpommern. 3,2 % zog es nach Schleswig-Holstein, 5,3 % nach Niedersachsen. Auch bundesweit führt Meck-Pomm mit 8 % die Liste des beliebtesten Bundeslands an und schlägt damit Bayern (7,3 %).

Laut Tourismusanalyse der **BAT-Stiftung** führte vor allem der lange und heiße Sommer zu ausgebuchten Hotels und vollen Stränden. „Neben den Familien als Stammpublikum konnten sich besonders viele Jungsenioren und Ruheständler für die Ostseeküste und Seengebiete im Nordosten begeistern“, so BAT-Vorstandsmitglied **Ulrich Reinhardt**.

Ebenso wie Bayern musste indes auch Schleswig-Holstein bei der Haupturlaubsreise Einbußen hinnehmen. Hauptgrund hierfür waren vor allem die Kapazitätsgrenzen der Unterkünfte vor Ort, da durch den Ausnahme-Sommer viele Unterkünfte ausgebucht waren und Reisende auf andere Destinationen auswichen.



Norddeutschland

Der Investment- und Asset-Manager **Hamburg Trust** hat ein Bürogebäude in Flensburg erworben. Das 1995 errichtete und 2018 umfassend sanierte Objekt am Rathausplatz 15 bietet eine Gesamtmietfläche von 5.000 qm und ein Parkhaus mit 178 Stellplätzen. Das viergeschossige Gebäude wird im Rahmen eines Asset-Deals für den Spezialfonds „HT Office Top 30 Invest“ angekauft. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Das Gebäude ist langfristig voll vermietet und liegt direkt am Flensburger Rathaus, an der Einfahrtstraße zur Innenstadt. Mieter sind neben der **Stadt Flensburg** die **Commerzbank**, die **Barmer Ersatzkasse** und die **TTP AG**.



Die **Robert C. Spies Gewerbe und Investment GmbH & Co. KG** hat eine Lager- und Industriefläche am Grauwallring 21 im Bremerhavener Stadtteil Lehe an **Siemens Gamesa Renewable Energy**, einem Hersteller von Windkraftanlagen, vermittelt. Die insgesamt rund 13.250 qm Hallenfläche ist schwerlastgeeignet und bietet ideale Voraussetzungen für Nutzer aus der Windkraftbranche.

Darüber hinaus gehört zu dem angemieteten Areal am Containerterminal eine rund 10.000 qm große Freifläche. Eigentümer und Vermieter des Areals ist ein überregional agierendes Family Office.

Niedersachsen

Lösung mit Wermutstropfen

Mit Verabschiedung des Zweckentfremdungsgesetzes im Niedersächsischen Landtag können Kommunen fortan eine Satzung erlassen, wonach die Vermietung von Wohneigentum an Urlaubsgäste nur noch für zwölf Wochen im Jahr genehmigungsfrei ist. In Fremdenverkehrsgebieten sind dann sogar nur acht Wochen erlaubt. Wer allerdings schon vor Januar 2019 an Urlauber vermietet hat, genießt Bestandschutz

„Wir haben uns vehement dafür eingesetzt, dass es einen Bestandschutz für bestehende Ferienwohnungen in Niedersachsen gibt“, sagt **Michelle Schwefel**, Geschäftsstellenleiterin des **Deutschen Ferienhausverbands**. „Die Tourismusorte leben von ihren Ferienhausgästen. Insbesondere bei Familien sind Ferienwohnungen sehr beliebt und tragen maßgeblich zur Attraktivität eines Tourismusortes bei.“ Feriengäste sorgen für reichlich Umsatz bei lokaler Gastronomie und Einzelhandel. Sie zahlen Kurtaxe und die umfangreichen Kultur- und Freizeitangebote für Touristen kommen auch den Einheimischen zugute.

Doch nicht nur für den Tourismus hätte eine anderslautende Regelung negative Folgen gehabt. Der Verband versteht die Regulierungen als massiven Eingriff in verfassungsmäßig garantierte Eigentumsrechte. „Jeder Eigentümer kann dieses Szenario nachvollziehen. Man vermietet seit Generationen an Ferientouristen, benötigte dafür nie eine Genehmigung und wird dann von heute auf morgen ins Unrecht gesetzt. Das schadet nicht nur dem Tourismus, sondern auch den Existenzen der Vermieter.“

Offen ist derzeit, wie die Betroffenen die Rechtmäßigkeit der Vermietung nachweisen müssen, und mit welchem bürokratischen Aufwand das verbunden sein wird. „Oftmals brauchten Vermieter bisher gar keine Genehmigung. Daher wollen wir auf eine praxisnahe Lösung hinwirken. Mietverträge und Belege über Kurtaxe und Tourismusabgaben sollen zukünftig ausreichen, um eine rechtmäßige Vermietung zu belegen.“ Zudem hält es der Verband für sinnvoll, erst ab dem Tag zu regulieren, an dem das Gesetz in Kraft tritt und nicht rückwirkend zum 01. Januar 2019. „Eigentümer, die bereits in diesem Jahr mit der Vermietung an Feriengäste begonnen haben, haben dies basierend auf dem geltenden Recht getan und in gutem Glauben gehandelt“, sagt Schwefel. „Eine Investition in eine Ferienwohnung kann sich über einen gewissen Zeitraum erstrecken. Man würde jene Vermieter ungleich behandeln, wenn ihnen durch einen vorzeitig gesetzten Stichtag die Rechtsgrundlage entzogen werden würde.“ □



Hamburg

Rekordverdächtig geht anders

In den ersten drei Monaten sind in Hamburg weit weniger Immobilien verkauft worden als im Vorjahreszeitraum. Die Umsätze sind um mehr als die Hälfte eingebrochen

Mit einem Transaktionsvolumen von 500 Mio. € erzielt die Hansestadt ein um mehr als die Hälfte niedrigeres Ergebnis als 2018 und bleibt auch rund 28 % unter dem zehnjährigen Durchschnitt, so die Analyse von **BNP Paribas Real Estate**.

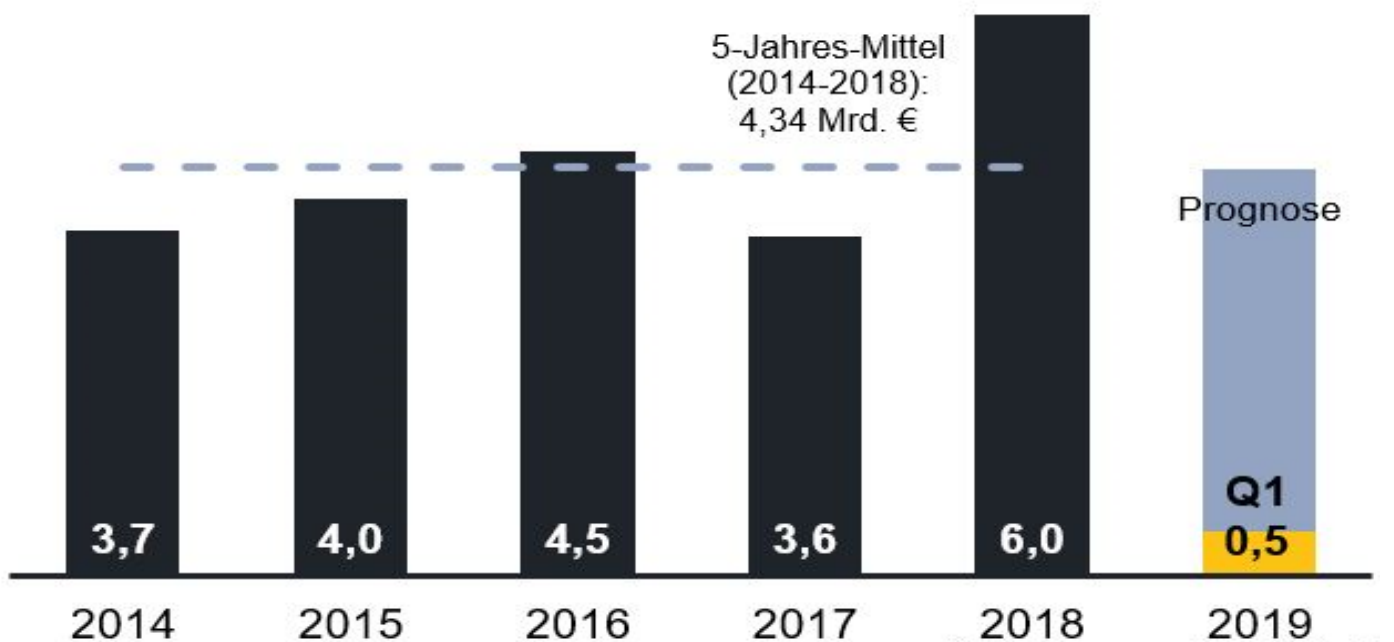
„Zurückzuführen ist dieser eher ruhige Jahresstart in erster Linie auf die zahlreichen Verkäufe, die noch im Vorjahr abgeschlossen wurden, wobei wenig laufende Transaktionen mit in das neue Jahr gerutscht sind. Die ungebrochen hohe Nachfrage spiegelt sich daher aktuell noch nicht in entsprechenden Volumina wider“, sagt **Heiko Fischer**, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Hamburger Niederlassungsleiter.



Laut **Grossmann & Berger** waren auch im 1. Quartal 2019 Büro-Immobilien mit einem Anteil von 53 % und einem Volumen von 245 Mio. € die stärkste Assetklasse, gefolgt von Gewerbegrundstücken (31 %). Im Vergleich zu den Vorjahren machten Abschlüsse unter 100 Mio. € mit 75 % den Großteil

des Transaktionsvolumens aus. Lediglich ein Deal über 100 Mio. € fand im 1. Quartal statt. Mit 88 % waren Einzeltransaktionen die treibende Kraft des Marktgeschehens. Portfoliotransaktionen trugen entsprechend mit 12 % nur wenig zum Gesamtergebnis bei. Die Talfahrt der Renditen in Hamburg scheint vorerst ein Ende gefunden zu haben. Mit 2,8 % stabilisierte sich die Netto-Spitzenrendite für Büro-Objekte auf dem Niveau des Vorjahresendes. Das Jahr 2019 wird voraussichtlich nicht an das Ausnahmejahr 2018 anschließen können. Grossmann & Berger rechnet mit einem Transaktionsvolumen in Höhe von 4,0 bis 4,5 Mrd. €. Heiko Fischer von BNP Paribas sieht das ähnlich: „Der verhaltene Jahresstart des Hamburger Investmentmarkts sollte nicht als Gradmesser für den weiteren Jahresverlauf herangezogen werden. Im sehr lebhaften Vorjahr wurden vor allem auch zum Jahresende noch zahlreiche Deals abgeschlossen, die in erheblichem Umfang zu dem außergewöhnlichen Rekordjahr mit einem Transaktionsvolumen von 5,9 Mrd. € beigetragen haben. Die insgesamt ungebrochen hohe Nachfrage wird dazu führen, dass das Investitionsvolumen in den kommenden Quartalen deutlich anziehen wird. Wie sich dabei das in allen Segmenten nicht ausreichende Angebot auswirken wird, bleibt aber noch abzuwarten. Nichtsdestotrotz spricht vieles dafür, dass die 4-Mrd.-€-Marke im Gesamtjahr erneut übertroffen werden kann. □

Transaktionsvolumen Hamburg 2014-2019/Q1 | in Mrd. €





Hamburg

Knapp, knapper, Hamburg

Hamburger Büroflächen sind begehrt – und offenbar auch noch zu bekommen. Immerhin hat das Vermietungsgeschäft in den ersten drei Monaten um 24 Prozent zugelegt. Ob das so weitergeht, darf allerdings bezweifelt werden. Denn die Leerstandsquote sinkt rapide weiter

Der Flächenumsatz in Hamburg betrug laut dem Immobilienunternehmen **Savills** 132.000 qm im ersten Quartal. Das freut die Makler, sorgt aber auch Skepsis. Denn die Nachfrage der Nutzer flaut nicht ab: So wird das Flächenangebot in der Hansestadt zunehmend knapper. Die Leerstandsquote fiel gegenüber dem Vorquartal um weitere 20 Basispunkte und liegt nun bei 4,2 %.

„Die rechtzeitige Umsetzung der Anmietungspläne bleibt einer der wichtigsten Ratschläge, den man Hamburger Büromietern aktuell geben kann. Dabei gilt, je größer das Gesuch, desto mehr Vorlaufzeit sollte eingeplant werden. Bei einem Flächenbedarf von über 3.000 Quadratmeter kann man sich derzeit auf mindestens 24 Monate einstellen“, rät deshalb **Arthur Kraft**, Direktor bei der **Angermann Real Estate Advisory AG** in Hamburg.

In ersten Quartal 2019 trugen die HafenCity mit 45.000 qm sowie die Hamburger City mit 38.000 qm am meisten zum Gesamtflächenumsatz bei. Die Netzwerkplattform XING mietete 21.600 qm im aktuellen Unilever-Gebäude am Strandkai. **Unilever** hingegen wurde neuer Mieter von 6.500 qm in der neuen Burg, eine der wenigen noch verfügbaren Projektentwicklungen in der Innenstadt. Zudem mietete Vattenfall 15.900 qm in der Projektentwicklung Edge Elbside. Die Anmietung größerer Flächen ist in der Hamburger City aktuell kaum noch realisierbar. Gründe hierfür sind der akute Mangel an verfügbaren Büroflächen sowie zeitlich verzögerte Bauvorhaben. „In der HafenCity ist dies derzeit noch möglich. Das etwas niedrigere Preisniveau der HafenCity gegenüber dem Central Business District (CBD) ist für Unternehmen ein Zusatzaspekt, die HafenCity als Alternativstandort zu prüfen“, so **Matthias Huss**, Niederlassungsleiter bei **Cushman & Wakefield** in Hamburg. □

LEERSTAND BÜROFLÄCHEN HAMBURG

Entwicklung 2015 - 2019

in 1.000 m², Leerstandsquote in %

Quelle: Angermann



Der Leerstandsrückgang und die hohe Nachfrage führten laut Savills zu einem weiteren Anstieg der Spitzenmiete in Toplagen und Topobjekten auf 26,50 €/qm (plus 3,9 %). Die Durchschnittsmieten blieben dagegen im ersten Quartal stabil bei 15,40 €/qm. „Um für Mitarbeiter attraktiv zu sein und zu bleiben, ist auch eine gute Lage des Arbeitsplatzes unerlässlich. In der Folge sind Nutzer durchaus bereit, höhere Mieten zu zahlen, was sich im Anstieg der Spitzenmiete äußert“, sagt **Niklas Guhlich**, Associate Director und Teamleader Office Agency bei Savills in Hamburg: „Die emotionale Hürde über 25 Euro zu zahlen ist bei vielen Nutzern gefallen. Was für die Unternehmen derzeit wirklich zählt, ist im ‚War for Talents‘ weiter attraktiv zu bleiben.“ Insbesondere Großnutzer zögen Lagen außerhalb der City nur selten in Betracht.

BÜROMIETEN HAMBURG

in €/m² ■ Spitzenmiete ■ Durchschnittsmiete

Quelle: Angermann





Zu guter Letzt

Schlechter Deal, guter Zweck

Bremen hat seine Lektion gelernt: In den vergangenen Jahren hat die Stadt viel Geld in den sozialen Wohnungsbau gesteckt und kürzlich auch noch die Wohnungsbaugesellschaft **Brebau** komplett übernommen. Damit verfügt die Hansestadt wieder über 50.000 eigene Mietwohnungen – von insgesamt 170.000.

Gibt es auch Kritik, dass Bremen einen schlechten Deal gemacht habe mit dem Kauf der Brebau, ist es doch der richtige Schritt in Zeiten knappen bezahlbaren Wohnraums. Die Hälfte der Brebau befand sich ohnehin schon in kommunaler Hand. Die anderen 50 Prozent wurden der Sparkasse Bremen abgekauft – für 190 Mio. € sowie 6,9 Prozent am mehrheitlich kommunalen Wohnungsunternehmen **Gewoba**. Die Stadt Bremen behält 75,1 Prozent seiner Anteile. Genug, um künftige Privatisierungen zu verhindern. Denn genau darum ging es. Die Sparkasse hätte die Brebau meistbietend an einen privaten Investor verkaufen können. Um das zu verhindern, musste die Stadt tief in die klammen Taschen greifen und den Kauf über Dividendeneinnahmen aus ihren Immobilien und den Ver-

kauf der Anteile an der bremischen Landesbank (**BLB**) finanzieren.

Sollte in Zukunft irgendeine Regierung in Bremen (am 26. Mai wird hier gewählt) versuchen, mit dem Verkauf kommunaler Wohnungen die Kassen zu füllen, dürfte das extrem schwierig werden. Bereits vor sechs Jahren hat die Bürgerschaft eine Privatisierungsbremse in die Landesverfassung schreiben lassen. Für einen Verkauf kommunaler Wohnungen an private Investoren ist seither eine Zweidrittelmehrheit nötig. Bei einfacher Mehrheit muss das Volk befragt werden. Und angesichts der auch in Bremen dramatisch werdenden Wohnsituation ist es unwahrscheinlich, dass die Bremer sich ihr Tafelsilber, das sie gerade erst wieder zurück bekommen haben, erneut nehmen lassen. Zumal die Anzahl an Sozialwohnungen auch an der Weser kontinuierlich gesunken ist. Gab es vor zwölf Jahren noch 11.500, sind es heutzutage nur noch 7.000. Tendenz sinkend – allein in diesem Jahr werden mehr als 200 weitere Wohnungen aus der Bindung fallen. □

Impressum

Verlag:

Research Medien AG
Nickelstraße 21
33378 Rheda-Wiedenbrück

T: 05242-901250,
F: 05242-901251

info@rohmert.de,
www.rohmert-medien.de,

Chefredaktion:

Susanne Osadnik (V.i.S.d.P.)
Im Grund 6,
21639 Neu Wulmstorf
Tel. 04168/ 82 55

stellv.: Richard Haimann

Redaktion: susanne.osadnik@gmail.com

Hrsg.: Werner Rohmert

Verlagsleitung: Marion Götza (goetza@rohmert.de)

Die Bankverbindung erhalten Sie auf Anfrage.

Firmen und Personen

Agentur Pahnke Markenmacherei (4), Angermann Real Estate (15), Argus Stadt und Verkehr Partnerschaft (4), Barmer Ersatzkasse (13), BAT-Stiftung (12), Berlin Hyp (7,8), BNPPRE (14), Brebau (16), coido architects (4), Commerzbank (13), Cushman & Wakefield (15), DC Developments (7), Deutscher Ferienhausverband (13), EBR (9), Edge Technologies (7,8), Erwe Immobilien (8), Gewoba (16), Grossmann & Berger (14), Hamburg Team (4), Hamburg Trust (13), Hamburger Abendblatt (2), Homeday (3,4), Institut der Deutschen Wirtschaft (2), Investitions- und Förderbank Hamburg (8), IWF (9), KBNK Architekten (8), LBS (12), LIG (4), OVG (8), pbp Architekten (8), Real I.S. (3), Robert C. Spies (13), Saga (8), Savills (6,8,15), Siemens Gamesa Renewable Energy (13), Sparda-Bank (2), steg (4), TTP (13), UBS (10), Unilever (15), Union Investment (5), Wertgrund Wohnpartner (9), ZIA (7), Zinsland (6,8).

Fischer, Heiko (14); Kempermann, Hanno (2); Klaus, Sascha (7,8); Kraft, Artur (15); Lemli, Marcus (6,7,8); Reinhardt, Ulrich (12); Rodeck, Martin (7,8); Saputelli, Claudio (10,11); Schubert, Lothar (7,8); Schwefel, Michelle (13); Stechow von, Carl (6,7,8); Sterz, Uwe (2).