Der
# Immobilien Brief
## Hamburg und der Norden

**NR. 80** I 25. KW I 17.06.2020I ISSN 1863-6370

***Hamburg / Norddeutschland***

**Weitere Einbrüche bei den Gewerbemieten** – Wie schlägt sich die Corona-Pandemie auf die Mietzahlungen nieder? Die zweite Befragung … Seite 2

**Bremer und Hamburger zahlen sehr spät** – Die Zahlungsmoral von Unternehmen ist stark gesunken Seite 3

**Vermietungsmarkt in Schockstarre** – In Hamburg stockt die Bürovermietung. Jetzt zahlen sich die hohen Vorvermietungsquoten aus Seite 6

**Langsame Vermarktung, schnelles Mietwachstum** – Hamburgs Eigentumswohnungsmarkt unter dem Mikroskop Seite 7

**Kaufpreisvorteil hält 44 Jahre an** – Auf dem Land leben und täglich nach Hamburg pendeln rechnet sich Seite 10

**Gegen den Strom** – Im Norden werden deutlich mehr Sozialwohnungen gebaut als im Rest der Republik Seite 14

**Raus aus der Nische** – Lübeck und Wolfsburg sind dem Deutschen Erbbaurechtsverband beigetreten. Hamburg ist schon länger dabei Seite 15

**Vater Staat investiert in Wissen** – Das deutsche Meeresmuseum in Stralsund wird renoviert Seite 16

***Interview***

„Zurzeit werden wenige Wohnungen in Gebieten gebaut, die einen hohen Status genießen“, **Manfred Neuhöfer**, Mitglied der Geschäftsleitung bei F+B Forschung und Beratung fr Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH über die Bedeutung von Sozialmonitoring für Kapitalanleger Seite 8

„Europa darf sich nicht auseinanderdividieren“, **Folker Hellmeyer**, Ökonom und Kapitalmarktexperte, über die bevorstehende Konjunkturerholung Seite 12

***Zu guter Letzt***

**Was interessiert mich mein Wahlkampfgeschwätz von gestern** – Warum Hamburger Stadtteilbeiräte sauer sind Seite 17

***Impressum*** ***Seite 17***

# *Liebe Leserinnen, liebe Leser,*

auch in der neuen Legislaturperiode bleibt die Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen fest in SPD-Hand und seiner Senatorin Dr. Dorothee Stapelfeld. Das findet die Immobilienlobby eigentlich ganz gut. Immerhin kennt man sich, hat in den vergangenen fünf Jahren im Rahmen des Hamburger Bündnisses für das Wohnen so manche Schlacht gemeinsam geschlagen und muss nicht erst ausloten, ob man überhaupt miteinander kann oder nicht.

Damit hat es sich aber auch schon mit den Nettigkeiten von Seiten der Verbände. Der Landesverband Nord des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) hat nicht lange auf sich warten lassen, um den neuen Koalitionsvertrag zwischen SPD und Grünen heftig zu kritisieren. Eine Abkehr vom Drittelmix, weitere Regulierungen und eine Senkung der Kappungsgrenze könnten „zum Boomerang“ für den Wohnungsmarkt werden. Die Anzahl der Grundstücke sei nach wie vor sehr begrenzt. Und deshalb könne man die angestrebte Zielzahl von 10.000 Wohneinheiten im Jahr nur erreichen, wenn die Rahmenbedingungen dieses in der Praxis auch zuließen. An dieser Stelle sei erwähnt, dass die Hürde von 10.000 Wohneinheiten bislang nur ein einziges Mal gerissen wurde: 2018. Ansonsten blieb die Zahl der fertig gestellten Wohnungen meist deutlich darunter.

Dennoch macht die Branche Druck, weil sie weitere Einschränkungen befürchtet. Nicht grundlos. SPD-Fraktionschef Dirk Kienscherf ist sehr deutlich geworden, als er erklärte, bei der Sozialquote im Wohnungsbau „ist die Drittel-Grenze als Untergrenze zu verstehen“. Der neue Koalitionsvertrag sieht eine Erhöhung der Sozialwohnungsquote in gefragten zentralen Lagen auf bis zu 50 Prozent vor.

Auch die geplante Absenkung der Kappungsgrenze von 15 auf 10 Prozent ist aus Sicht der Verbände ein No-Go. Ihr Argument: Die Mietspiegel der letzten Jahre belegten eindeutig, dass die jährlichen Steigerungen sowieso nicht zu Mieterhöhungen von 10 Prozent innerhalb von drei Jahren geführt haben. Statt also weitere Regulierungen auf den Weg zu bringen, wäre es klüger, Anreize zu schaffen, die den Neubau in schwierigen Zeiten fördern – auch im Sinne der Mieter. Die vorgelegten Eckpunkte ließen bislang keine Strategie erkennen, wie Hamburg unter den geänderten Vorzeichen einer sich abschwächenden Konjunktur den dringend benötigten Wohnungsneubau für Bauherren weiter attraktiv gestalten wolle. In diesem Punkt irrt die Immobilienlobby allerdings; SPD und Grüne haben sehr wohl eine Strategie, wenn sie auch nicht jedem gefällt: Die Stadt will künftig gezielt Grundstücke ankaufen und das Vorkaufsrecht stärker nutzen. Sanierungsverfahren oder städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen sollten rechtzeitig vorbereitet und erlassen werden, um mit sogenannten vorbereitenden Untersuchungen und Veränderungssperren Bodenspekulation zu verhindern.

Viel Vergnügen beim Scrollen durch unsere jüngste Ausgabe – und falls Sie sich trauen, im Ausland zu urlauben: Kommen Sie gesund zurück,

Ihre

Hamburg

## *Weitere Einbrüche bei den Gewerbemieten*

*Wie schlägt sich die Corona-Pandemie auf die Mietzahlungen nieder? Dazu haben die wohnungswirtschaftlichen Verbände im Hamburger Bündnis für das Wohnen, der IVD Nord sowie der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) – zum zweiten Mal ihre Mitglieder befragt. Das Ergebnis ist ernüchternd*

Die Online-Befragung lief bis Ende Mai 2020, um die Mietzahlungen für diesen Monat möglichst vollständig erfassen zu können. Insgesamt beteiligten sich 1.245 Hamburger Unternehmen sowie private Vermieterinnen und Vermieter. Im Vergleich zur April-Umfrage ist der Anteil der Corona bedingt ausgefallenen Gewerbemieten um rund 5 Prozentpunkte gestiegen: auf gut 22 Prozent. Etwa jeder zweite Vermieter und mehr als 2.500 Mietverhältnisse sind betroffen – erwartungsgemäß überwiegend im Einzelhandel sowie in Gastronomie und Hotellerie. Die Höhe der entgangenen Monatsmieten liegt im Durchschnitt bei 3.375 Euro pro Gewerbeeinheit. Einzelne Gewerbevermieter haben noch deutlich höhere Einbußen zu beklagen.

**Wohnungsmieten werden weiter gezahlt**

Geringer sind die Einbußen bei den Wohnungen: Gut 3.000 Mieten konnten nicht gezahlt werden. Das entspricht weniger als 1 Prozent der untersuchten rund 376.500 Mietverhältnisse. Dieser Wert hat sich seit der April-Umfrage kaum verändert. Die Höhe der ausstehenden Miete lag hier bei durchschnittlich 653 Euro. Aber auch in diesem Bereich gibt es einzelne Vermieter, die deutlich höhere Mietausfälle haben. „Die Wohnungsmieten werden bislang überwiegend zuverlässig gezahlt. Aber wir sorgen uns, dass es schon in den kommenden Wochen aufgrund der wirtschaftlichen Talfahrt zu einem Anstieg der Zahlungsschwierigkeiten kommen kann. Darauf müssen sich alle einstellen. Es fühlt sich an wie die Ruhe vor dem Sturm“, lautet die Einschätzung der wohnungswirtschaftlichen Verbände. „Wichtig ist, dass die sozialen Sicherungssysteme wie bisher greifen. Es hat sich bislang als zielführend erwiesen, die Beantragung von Wohngeld zu vereinfachen. Außerdem haben in sehr vielen Fällen Mieter und Vermieter gemeinsam einvernehmliche Lösungen gefunden.“

Für die Gewerbevermieter sei die Lage hingegen schon jetzt sehr ernst. Es sei sinnvoll, für Geschäftsinhaber und Restaurantbesitzer pragmatische Lösungen zu finden, um die Umsatzausfälle zu kompensieren, zumal die Unternehmen nicht aufgrund eigener Fehler in Schwierigkeiten geraten seien, sondern aufgrund der vom Staat wegen der Pandemie so strengen Auflagen. □

## *Norddeutschland*

**Bremen**. **LIP Invest**, der in München ansässige Investmentspezialist für Logistikimmobilien, erwirbt für seinen im Jahr 2019 aufgelegten offenen Immobilien Spezial-AIF „LIP REAL ESTATE INVESTMENT FUND – LOGISTICS GERMANY II“ einen gerade fertiggestellten Logistikimmobilien-Neubau in Bremen, Zum Panrepel 38. Künftiger Nutzer ist die **Damco Germany GmbH**, eine hundertprozentige Tochter der **A.P. Moller Maersk Group**. Damco ist eines der führenden Unternehmen in weltweiten Speditionsdienstleistungen und Supply-Chain-Management Services. Verkäuferin ist die **bauwo Grundstücksgesellschaft** aus Hannover, die in den Assetklassen Logistik, Büro und Hotel seit fast 30 Jahren als Projektentwickler aktiv ist. Das vom Verkäufer bereits 2018 mit rund 53.000 qm erworbene und bisher als Produktionsstätte von Spritzgussteilen für den Pkw- und Nutzfahrzeugbau genutzte Grundstück wurde umfangreich saniert. Hierzu wurden rund 17.000 qm Lager-, Büro und Produktionsflächen abgerissen und entsorgt. Der Neubau verfügt über 30 Verladetore mit Überladebrücken und fünf ebenerdige Tore sowie 19 LKW- und 56 Pkw-Stellplätze. Unabhängig von der langfristigen Vermietung an Damco wurde mit 12,50 Metern Hallenhöhe und einer hohen Fußbodenbelastbarkeit sowie der zahlreichen Andienungsmöglichkeiten großer Wert auf eine hohe Drittverwendungsfähigkeit gelegt.

Norddeutschland

## *Bremer und Hamburger zahlen sehr spät*

*Die Zahlungsmoral von Unternehmen ist angesichts der Corona-Pandemie stark gesunken. Das zeigen Daten des Informationsdienstleisters Crifbürgel, der das Zahlungsverhalten von rund 450.000 Unternehmen analysiert hat*

Überfällige Rechnungen werden derzeit in Deutschland mit einem Verzug von rund 34,4 Tagen bezahlt (Stand: 02.06.2020). Im Januar 2020 lag der durchschnittliche Zahlungsverzug noch bei 26,4 Tagen. „Ab Mitte April hat sich das Zahlungsverhalten der Unternehmen dramatisch verschlechtert. Wir beobachten derzeit vermehrt ein liquiditätsschonendes Verhalten seitens der Firmen“, kommentiert **Crifbürgel** Geschäftsführer **Dr. Frank Schlein** die aktuellen Zahlen.

Deutschlands Unternehmen gewähren ihren Gläubigern im Durchschnitt ein Zahlungsziel von 26 Tagen. Bei Nicht- oder Spätzahlern werden Rechnungen derzeit erst nach durchschnittlich 60 Tagen bezahlt. „Für die Unternehmen bedeutet das Verhalten, dass sie mehr als doppelt so lange auf ihr Geld warten müssen, als ursprünglich einkalkuliert. Damit werden sie unfreiwillig zum Kreditgeber ihrer Kunden“, so Schlein.

Dieses Verhalten gehe oft zu Lasten der mittelständischen und kleingewerblichen Betriebe, denn Liquiditätsmangel, zum Beispiel ausgelöst durch verspätet oder nicht bezahlte Rechnungen, gilt als eine der häufigsten Insolvenzursachen. Zudem bedeutet eine durch den Kunden oder Auftraggeber nicht oder zu spät gezahlte Rechnung höheren Verwaltungsaufwand und zusätzliche Kosten. Im schlimmsten Fall entwickelt sich ein Teufelskreis, da Unternehmen durch verspätet gezahlte Rechnungen länger als geplant auf

Willkommen bei Amanda.

Hier leben Sie in begehrter Lage in der Nähe zum Szeneviertel Sternschanze. Die Wohnungen überzeugen mit attraktiven Grundrissen und großzügigen Freisitzen. Vom Single bis zur großen Familie: Amanda bietet für alle Ansprüche ein passendes Zuhause.

**Weitere Informationen:**
www.instone.de/projekte/amanda

INSTONE REAL ESTATE

eigene Investments verzichten müssen oder Bestellungen nicht bedienen können. Kleine Unternehmen können bei zögerlichem Zahlungsverhalten ihrer Kunden dadurch selbst in die wirtschaftliche Schieflage geraten. Bereits jetzt steht fest, dass angesichts der Corona-Krise nach 10 Jahren Rückgang bei den Firmeninsolvenzen 2020 wieder deutlich mehr Firmen in Deutschland in die Pleite rutschen werden. Unter der Voraussetzung, dass die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Wirtschaft genauso stark sind wie in der Finanzkrise 2008, rechnet Crifbürgel in diesem Jahr mit über 29.000 Firmeninsolvenzen.

**Hamburg: 43 Tage später**

Beim durchschnittlichen Zahlungsverzug zeigen sich zudem regionale Unterschiede. Am stärksten überziehen Unternehmen in Rheinland-Pfalz die Zahlungsziele – im Schnitt um 56 Tage. Auch in Bremen (durchschnittliche Verspätung: 45 Tage) und in Hamburg (43 Tage) zahlen Unternehmen die Rechnungen mit einem starken Verzug. Am besten stellt sich die Situation im Saarland dar. Saarländische Unternehmen zahlen im Durchschnitt mit 25 Tagen Verspätung.

Bei den Kultur-, Unterhaltungs- und Freizeitbranchen zeigt sich derzeit die schlechteste Zahlungsmoral. Wenn Rechnungen beglichen werden, werden diese derzeit mit 62 Tagen Verspätung bezahlt (Januar 2020: 32 Tage). Aber auch die Zahlungsmoral im Gastgewerbe ist stark eingebrochen. Wurden im Januar Rechnungen im Durchschnitt mit 33 Tagen Verspätung bezahlt, sind es aktuell 59 Tage.

**18 Prozent der Bremer zahlen gar nicht oder verspätet**

Unabhängig vom durchschnittlichen Zahlungsverzug zeigt die Analyse von Crifbürgel, dass in Deutschland derzeit mehr als jedes zehnte Unternehmen (11,5 %) die Rechnungen nicht oder nur mit Verspätung bezahlt. In Berlin ist die Quote der Nicht- und Spätzahler mit 18,9 % am höchsten. Auch in Bremen ist die Quote mit 18,2 % höher als der Bundesdurchschnitt. Am besten ist die Zahlungsmoral derzeit in Thüringen – hier zahlen nur 8,2 % der Unternehmen die Rechnungen nicht oder verspätet.

Aus der Analyse der Branchen wird deutlich, dass Unternehmen aus der Logistik aktuell vermehrt von Zahlungsproblemen betroffen sind. Derzeit zahlen 29,3 % der Unternehmen die Rechnungen nicht oder nur verspätet. Aber auch im Gastgewerbe (24,9 % Nicht- beziehungsweise Spätzahlerquote) ist die Zahlungsmoral eingebrochen. □

## *Hamburg*

**Union Investment** hat sich ein Filetstück in der Hamburger HafenCity gesichert. Das Ericus-Contor wechselt von der **Patrizia AG** in das Portfolio des Offenen Immobilienfonds UniImmo: Deutschland. Der wirtschaftliche Übergang (Closing) ist im Juni dieses Jahres geplant. Union Investment wurde bei der Transaktion durch **Link-laters** und **P+P Pöllath + Partners** beraten. „In dieser Marktphase ist das Transaktionsgeschäft weltweit fast zum Erliegen gekommen.

Das Ericus-Contor mit seiner erstklassigen Gebäude- und Lagequalität ist ein Beleg dafür, dass auch in Zeiten von Corona Top-Objekte gehandelt werden können und eine marktadäquate Preisbildung möglich ist. Wir freuen uns besonders darüber, dieses positive Signal für das Transaktionsjahr 2020 mit diesem Core-Investment in unserem Heimatmarkt Hamburg zu geben“, so **Martin J. Brühl**, Chief Investment Officer und Mitglied der Geschäftsführung der Union Investment Real Estate GmbH.

Das 2012 erbaute und fast vollständig vermietete Contor an der Ericusspitze 2-4 liegt zentral an der Elbe, von Wasser umgeben, und verbindet den östlichen Eingang der HafenCity mit der Innenstadt und der historischen Speicherstadt. Verkehrstechnisch ist das Objekt hervorragend angebunden: Die Autobahn ist in wenigen Minuten über die Amsinckstraße erreichbar und der Hamburger Hauptbahnhof ist nur 900 Meter entfernt. Hinzu kommt ein sehr hoher Nachhaltigkeitsstandard: Das Ericus-Contor verfügt über ein DGNB-Platin-Zertifikat und damit die höchste in Deutschland vergebene Auszeichnung für Nachhaltigkeit. Ins-gesamt umfasst das Ericus-Contor eine Mietfläche von rund 19.000 qm. Der Großteil, etwa 17.500 qm, entfällt auf Büros. Hinzu kommen Flächen für die Gastronomie (360 qm), Dienstleistungen (460 qm) und Lager (580 qm) sowie 219 Tiefgaragenstellplätze. Das Objekt ist aktuell zu 98 % vermietet. Hauptmieter sind unter anderem die Schifffahrtsgesellschaft **Maersk**, die Reederei **Hapag-Lloyd** und das Modeunternehmen **Chanel**.

Union Investment
Von High Potential ...
Y-Towers, Amsterdam, Niederlande
© Team V, a visualisation by Zwartlicht
Gut verlinkt:
Ihre Ideen – unser Investmentspektrum
Union Investment ist einer der führenden europäischen Immobilien-Investmentmanager. Mit unserem breiten Investmentspektrum finden wir auch in engen Märkten Chancen für gemeinsamen Erfolg. Von Core- bis Core-Plus-Profilen über Projektentwicklungen bis hin zu Value-Add-Investment. Wir freuen uns auf Ihre Ideen!
www.union-investment.de/realestate
... bis High Performer
5 Hanover Qu ay, Dublin, Irland

## *Vermietungsmarkt in Schockstarre*

*In Hamburg läuft derzeit fast nichts bei der Bürovermietung. Allerdings helfen die hohen Vorvermietungsquoten die Dürrezeit zu überstehen. Vom kommenden Jahr an soll das Geschäft aber wieder deutlich anziehen, ist man bei HIH Real Estate sicher*

Die **HIH Real Estate** geht für das kommende Jahr nicht von sinkenden Mietpreisen auf den Büroimmobilienmärkten der Top-7-Standorte in Deutschland aus. Für das laufende Jahr erwartet das Vermietungsmanagement der Hamburger dagegen erheblich reduzierte Marktaktivitäten mit wenig größeren Neuvermietungen, die das aktuelle durchschnittliche Mietpreisniveau negativ beeinflussen können. Auch in den 2020 und 2021 fertig zu stellenden Projektentwicklungen sind die Vorvermietungsquoten mit über 80 Prozent so hoch, dass kaum eine preisniveaugefährdende kritische Angebotsmasse aufgebaut wird, ist man überzeugt. „Derzeit befindet sich der Vermietungsmarkt in Schockstarre. Zwar werden in vielen Fällen endverhandelte Mietverträge und Prolongationen noch zur Unterzeichnung gebracht, allerdings gibt es

durchaus Anmietvorgänge, die von Mietern oder Mietinteressenten zunächst auf Eis gelegt werden. Wir rechnen damit, dass diese Phase bis Jahresende dauern kann", sagt **Ken Kuhnke** (Foto), Leiter Vermietungsmanagement und Mitglied der Geschäftsleitung der HIH Real Estate. „Für 2021 gehen wir von einer wirtschaftlichen Erholung und einer deutlichen Nachfragebelebung aus, die wie in den letzten Jahren weiterhin eher qualitäts- denn kostensenkungsgetrieben sein wird. Selbst wenn Unternehmen Personal abbauen oder bei positiven Erfahrungen mit Home-Office-Lösungen perspektivisch weniger Flächen nachfragen, soll es sich mit Sicherheit bei den verbleibenden Flächen um qualitativ wertige Immobilien mit hoher Aufenthaltsqualität handeln. Umzugsentscheidungen werden dies berücksichtigen.“ Bis Leerstandsraten von heute teils unter 1,5 Prozent bis auf über 7 Prozent stiegen, sei es noch ein langer Weg. Die wirtschaftliche Erholung werde 2021 rechtzeitig einsetzen und das Erreichen solcher Werte vermeiden.

Kuhnke geht künftig von tendenziell kürzeren Mietvertragslaufzeiten auch bei Prolongationsverhandlungen aus: „Mieter und Mietinteressenten werden aufgrund der Krisenerfahrungen in Zukunft eher um den Abschluss von Verträgen mit kürzerer Festlaufzeit bitten. Allerdings werden diese Unternehmen dann auch willens sein, für mehr zeitliche Flexibilität eine höhere Miete zu akzeptieren." Darüber hinaus können Investoren bei tendenziell kürzeren Festlaufzeiten in wieder besseren Zeiten eine positive Preisentwicklung schneller antizipieren. Insofern böten die sehr guten Marktzahlen der letzten Jahre zusammen mit den Erfahrungen aus dieser Phase ausreichend Schutz gegen sinkende Preise. □

Skyline Hamburg; Quelle: Fotolia

Hamburg

## *Langsame Vermarktung, schnelles Mietwachstum*

*In Hamburg sind zurzeit zahlreiche Neubauprojekte für Eigentumswohnungen in Planung oder Bau. Ob sich ein Investment aus Kapitalanlagesicht lohnt, hängt allerdings nicht nur von der geografischen Lage ab*

**F+B Forschung und Beratung für Wohnen**, **Immobilien und Umwelt GmbH** hat für seinen jüngsten Marktbericht 130 Projekte in der Hansestadt untersucht, die sich zwischen 2019 und 2022 im Bau, in der Vermarktung oder in der Planung befanden oder noch befinden. Für jedes einzelne wurde nach Ortsbegehung nicht nur Lage und Standard eingeschätzt, sondern auch Merkmale wie Energieerzeugung oder Ausstattung mit Stromladestationen miteinbezogen. Außerdem wurde der sogenannte „Hamburger Statusindex" für soziale Lage (von F+B für die Stadt Hamburg erstellt) als neuer Lageindikator auf kleinräumiger Ebene der sogenannten „Statistischen Gebiete" eingesetzt. Die wichtigsten Ergebnisse:

- Allein zwischen 2015 und 2019 verteuerten sich in Hamburg am Markt angebotene Neubauwohnungen um knapp 20 %, seit 2005 sogar um knapp 95 %.

- Wer Eigentumswohnungen erwirbt, um sie zu vermieten – und das gilt für 25 bis 30 % aller Objekte – benötigt für seine Wirtschaftlichkeitsberechnungen verlässliche Daten über die erzielbare Neuvertragsmiete. So lag für die Gesamtstadt Hamburg im Jahr 2019 das arithmetische Mittel der Angebotsmieten von neu gebauten, maximal drei Jahre alten Mietwohnungen bei 14,98 €/qm. Die auf mittlere Sicht (2010 bis 2019) vorhandene Differenz zwischen der Preis- und der Mietenentwicklung von über 35 %-Punkten ist in den letzten vier Jahren (2015 bis 2019) erheblich auf nur noch 4,38 %-Punkte geschrumpft. In einigen Bezirken hat das Mietenwachstum sogar die Kaufpreisentwicklung überholt!

- Es zeigen sich 2019 überdurchschnittlich lange Vermarktungszeiten von den im Internet angebotenen neu gebauten Eigentumswohnungen sowohl in Langen-horn, mit im Mittel 67 Tagen Platzierungszeit auf dem Markt, als auch in Bergedorf mit 51 Tagen. Auch in Farmsen-Berne, Jenfeld und in Schnelsen liegen die mittleren Vermarktungszeiten um mehr als 20 % über dem Hamburger Durchschnitt von 35 Tagen.

- Trotz zahlreicher Alternativen mit nicht-fossilen Energieträgern wird noch immer sehr stark die konventionelle Gas-Brennwerttechnik genutzt, die in den nächsten Jahren ein Auslaufmodell sein wird. Ebenfalls erkennbar ist, dass sich von den erneuerbaren Energieträgern noch keiner eindeutig durchgesetzt hat. Dominierend sind jedoch auf der einen Seite die Solarthermie und auf der anderen Seite die Wärmerückgewinnung bzw. Wärmetauschtechnologien.

- Konnte F+B zum Thema der Energieerzeugung noch bei vielen Projekten Informationen recherchieren, war das Thema „Elektromobilität" bei nur elf von 130 Projekten Gegenstand der Verkaufsunterlagen. Außerdem sind Fragen der messtechnischen Erfassung und der Abrechnung von zukünftig enormen Stromverbräuchen zu beantworten. Dies ist vor allem vor dem Hintergrund bedeutsam, dass die aktuell lizenzierten Smart Meter für das Management der Eigenstromerzeugung in der Wohnanlage für das Zusammenspiel mit der Elektromobilitäts-Infrastruktur offenbar nicht ausgelegt sind. F+B ist der Ansicht, dass jemand, der 750.000 € für eine Eigentumswohnung ausgibt, hier Antworten und Lösungen erwarten kann. Projektentwicklungen sollten heute mehr sein als Eichenparkett, Massageduschen und der Blick ins Grüne. „Wir raten deshalb, die Installation der Ladeinfrastruktur im Neubau als Standard vorzusehen, um die aufwändige Nachrüstung nicht erst von den späteren WEG-Beschlüssen abhängig zu machen und damit die WEGGemeinschaft zu belasten", sagt Dr. Bernd Leutner.

- Insgesamt werden über 90 Wohneinheiten in der Preisgruppe zwischen 6.000 €/qm und 7.999 €/qm in Stadtteilen gebaut, die im Sozialmonitoring einem sehr niedrigen Status zugeordnet wurden. „Wir halten dies entweder für mutig oder zumindest für gewagt. Gleiches gilt für die 18 Eigentumswohnungen, die in der Preisklasse über 8.000 €/qm errichtet werden, sich aber in Gebieten mit niedrigem Status befinden. Hier müssen Bauträger und spätere Käufer zumindest fest daran glauben, dass sich die Preise auch in diesen Stadtteilen weiter nach oben entwickeln werden", so der F+B-Wohnungsexperte. □

www.f-und-b.de/beitrag/fb-studie-bauträgerreport-hamburg-2020-21.html

# *Interview*

**Manfred Neuhöfer**, Mitglied der Geschäftsleitung bei F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH und einer der Autoren der Studie „Der Markt für neu gebaute Eigentumswohnungen in Hamburg“, über die Bedeutung von Sozialmonitoring für Kapitalanleger, gewagte Investments und Investitionschancen in Hamburg

***„Zurzeit werden wenige Wohnungen in Gebieten gebaut, die einen hohen Status genießen“***

**Herr Neuhöfer, was bedeutet das in Ihrem Haus entwickelte Sozialmonitoring für Kapitalanleger in Hamburg?**

Für Kapitalanleger ist es entscheidend, mit wie viel Miete sie künftig rechnen können. Nur so können sie beurteilen, ob sich ein Investment überhaupt rechnet. Dazu bedarf es einer differenzierten Betrachtung und einer realistischen Beurteilung der Entwicklungsperspektiven der einzelnen Bezirke und vor allem der Hamburger Stadtteile, die sich unterschiedlich entwickeln. Deshalb haben wir die einzelnen Bauprojekte den Ergebnissen des Sozialmonitorings gegenübergestellt, das wir regelmäßig im Auftrag der Freien und Hansestadt Hamburg erstellen. Im Ergebnis können beispielsweise teure Eigentumswohnungen, die heute in einem eher potenziell unterstützungsbedürftigen Quartier oder Gebiet errichtet werden, als Versprechen in eine bessere, also tendenziell gentrifizierte Zukunft interpretiert werden. Im Marketing-Sprech heißt es dann häufig: „Heute in das Trendviertel von morgen investieren“. Es kann sich aber auch schlicht als Fehlinvestition herausstellen, wenn das Viertel bei genauerer Betrachtung keine Aufwertungstendenzen zeigt oder im Einzelfall sogar weiter zurückfällt.

**F+B hat im Rahmen seiner Untersuchung Projekte ausgemacht, die als riskant einzustufen sind. Wie kam man zu dieser Einschätzung?**

Zurzeit werden wenige Wohnungen in Gebieten gebaut, die einen hohen Status genießen. Die meisten Bauprojekte finden in statistischen Gebieten mit mittlerem Status statt. Für gewöhnlich sind Kaufpreise dort am höchsten, wo auch der

Status entsprechend hoch ist, Es überrascht sicher niemanden, dass man in Winterhude oder Eppendorf mehr zahlt, als in Wandsbek oder Farmsen. Wir haben jedoch festgestellt, dass auch in statistischen Gebieten mit niedrigem Status Wohneinheiten mit Quadratmeterpreisen über 6.000 Euro, teilweise sogar über 8.000 €, gebaut und verkauft werden. Dabei handelt es sich aktuell um rund 90 Wohneinheiten – also nur eine kleine Anzahl. Dennoch halten wir das Investment aus Käufersicht für gewagt(er). Aber natürlich spielen immer auch noch andere Faktoren ein Rolle: Beispielsweise die emotionale Bindung des potenziellen Käufers an den Standort oder die Qualität des Bauprojektes.

**Wo haben Sie gute Investitionschancen ausgemacht?**

Bergedorf stellt sich aus Sicht von Kapitalanlegern und Investoren auf den ersten Blick bei einem arithmetischen Mittel der Neuvertragsmieten 2019 von 12,20 €/qm als – für Hamburger Verhältnisse – nicht so guter Standort dar. Auf den zweiten Blick allerdings ist die Dynamik der Angebotspreise gerade in den letzten vier Jahren mit 42 Prozent sehr ordentlich. Das bedeutet, dass offenbar eine hohe Nachfrage nach neu gebauten Eigentumswohnungen marktwirksam geworden ist. Die Preisschere ist im Vergleich der Zeitreihen auch weniger stark zusammengeklappt als in anderen Bezirken. Hier kommt es offenbar vor allem auf den Ausgangspreis der Objekte an, der die Rendite eines Anlageobjektes bestimmt. Sehr interessant ist auch die Entwicklung im Bezirk Eimsbüttel: Zwischen 2015 und 2019 sind die Angebotsmieten mit knapp 17 Prozent deutlich stärker gestiegen als die Preise für Eigentumswohnungen im gleichen Zeitraum, die nur um gut 6 Prozent gestiegen sind. Die Schere beider Entwicklungen hat sich also umgekehrt. Aus Sicht von vermietenden Investoren sind also die Renditechancen in Eimsbüttel deutlich gestiegen. Gemeinsam mit dem extrem niedrigen Zinsniveau dürften also gerade hier sehr gute Investitionschancen zu finden sein. □

## *Norddeutschland*

**Hamburg.** Eine Auswertung aller vom 1. Dezember 2019 bis zum 31. März 2020 über das Portal **online-checks.mieterverein-hamburg.de** überprüften Mieterhöhungen gibt Anlass zur Sorge: 75,6 % der gestellten Mieterhöhungen entsprachen nicht den gesetzlichen Vorgaben. Beanstandet wurden unter anderem die ortsübliche Vergleichsmiete (64,4 %), die Überlegungsfrist (16,7 %), die Kappungsgrenze (17,5 %) und unzureichende Begründungen (6,3 %). Die kostenlosen Online-Checks ermöglichen den Mieterhaushalten in Hamburg, sich über die wichtigsten Fragen zum Thema Mieten und Wohnen zu informieren. Insgesamt stehen zwölf verschiedene Checks zur Verfügung. Die Nutzer des Angebots können neben der Prüfung einer Mieterhöhung unter anderem auch Betriebs- und Heizkostenabrechnungen kontrollieren oder eine erste Orientierung bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse erhalten. Schon mehr als 100.000 Mal haben Hamburgs Mieterinnen und Mieter vom Rechner oder Smartphone auf die Online-Checks zugegriffen.

**Buchholz**. Die Hamburger **MAGNA Real Estate AG** (MAGNA) hat 137 neue Wohneinheiten in Buchholz in der Nordheide entwickelt und das Grundstück für den rund 12.750 m² (BGF) großen Wohnkomplex in der Soltauer Straße 66-70 nun an die **Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH** veräußert. Dort wo früher ein Autohaus stand, werden auf einer Grundstücksfläche von knapp 14.000 m² insgesamt 13 dreigeschossige Gebäude mit einem abwechslungsreichen Wohnungsmix aus unterschiedlichen Wohnungsgrößen von ein bis vier Zimmern realisiert, davon 97 frei finanzierte- und 40 öffentlich geförderte Einheiten. Zudem entstehen insgesamt 40 Pkw-Außenstellplätze sowie 107 Tiefgaragenplätze in unmittelbarer Nähe zum Buchholzer Zentrum im attraktiven Süden der Metropolenregion Hamburg. Der Baubeginn ist für das Jahr 2020 geplant. Die ersten Schlüsselübergaben sind für Ende 2022 avisiert.

SKYLINE HANNOVER

Hamburg/ Norddeutschland

# *Kaufpreisvorteil hält 44 Jahre an*

*Immer mehr Menschen zieht es in die Peripherie Hamburgs, weil Immobilien in Pinneberg oder Winsen immer noch sehr viel günstiger als in der Hansestadt sind. Statt dessen fallen zusätzliche Kosten für das tägliche Pendeln zur Arbeit an. Ist das Wohnen im Speckgürtel dadurch tatsächlich noch billiger? Eine aktuelle Modellrechnung der Postbank kommt zu einem eindeutigen Ergebnis*

Hohe Immobilienpreise in den Metropolen treiben Wohnungskäufer ins Umland. In Hamburg durchbrach der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen aus dem Bestand die 5.000-Euro-Marke und erreichte im vergangenen Jahr 5.054 Euro. In den Umlandkreisen der Hansestadt sind die Preise im Durchschnitt noch mindestens 2.000 Euro niedriger. Wer in der Hamburger City arbeitet, sollte vor einem Immobilienkauf genau kalkulieren und dabei Fahrtkosten und -zeit nicht aus den Augen verlieren. Das **Hamburgische WeltWirtschaftsInstitut** (HWWI) hat für die **Postbank** eine Modellrechnung entwickelt, mit der sich diese Pendelkosten beziffern lassen. Der Postbank Wohnatlas 2020 zeigt, wie viele Jahre sich der Kostenvorteil des günstigeren Immobilienerwerbs im Umland auswirkt.

**Günstig pendeln aus Pinneberg und Seevetal**

Pendler sollten im Hinterkopf behalten, dass längere Arbeitswege Kosten für Fahrscheine im Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) oder den PKW verursachen. Zudem ist meist das ganze Berufsleben lang ein höherer Zeitaufwand erforderlich. In der aktuellen Analyse wird jeweils der Kauf einer durchschnittlich teuren 70-Quadratmeter-Wohnung in Hamburg mit dem Erwerb in einer der vier bevölkerungsreichsten Städte und Gemeinden der angrenzenden Landkreise verglichen. Danach profitieren Pendler aus Pinneberg am längsten vom günstigeren Wohnungskauf: Der Kaufpreisvorteil ist bei täglicher Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel für den Arbeitsweg erst nach 44 Jahren aufgebraucht, bei der Fahrt mit dem Auto reduziert sich diese Zeitspanne auf gut 20 Jahre. Auch in Seevetal dürfen sich Bus- und Bahnfahrer über eine Ersparnis freuen, von der sie laut Modellrechnung knapp 42 Jahre profitieren. Autofahrer zehren den Kostenvorteil bereits nach gut 21 Jahren auf. Auf Platz drei der besten Standorte für Pendler im Hamburger Speckgürtel schafft es Ahrensburg. Bus- und Bahnfahrer haben das gesparte Kapital rechnerisch nach 40 Jahren verbraucht, Autopendler nach knapp 17 Jahren. Weitere Standorte, in denen der Immobilienkauf auch nach mehr als 30 Jahren Pendeln günstiger bleibt als im Hamburger Stadtgebiet, sind Schwarzenbek, Winsen (Luhe), Buchholz in der Nordheide und Elmshorn. Allerdings gilt dies nur, wenn Bus und Bahn genutzt werden. Von diesen Orten aus ist es mit "den Öffentlichen" nicht nur kostengünstiger, sondern es geht auch schneller als mit dem Auto.

**Preisgefälle innerhalb der Landkreise**

Auch wenn die Immobilienpreise in den begehrten Städten und Gemeinden im Umland, also etwa in Pinneberg (Stadt), Seevetal oder Schwarzenbek, höher liegen als im jeweiligen Landkreis-Durchschnitt, können Käufer trotz Pendelns sparen. Das zeigen die Analysen des Wohnatlas. Wenn die neue Wohnung zum Beispiel 20 Prozent teurer ist als im kreisweiten Durchschnitt, rechnet sich der Umzug für einen Berufspendler im ÖPNV immer noch über einen Zeitraum von mehr als 30 Jahren. Für Ahrensburg besteht der rechnerische Kostenvorteil gut 29 Jahre lang. In Winsen (Luhe), Buchholz i. d. Nordheide und Elmshorn würde sich das Investment auch bei einem Preisaufschlag von 20 Prozent immerhin noch mehr als zwei Jahrzehnte lang rentieren.

**„Öffis“ versus Auto**

Im Großraum Hamburg findet sich nur eine gute Möglichkeit für Autofahrer: In Glinde schmilzt der Kaufpreisvorteil dank der schnellen Anbindung über die A24 erst nach knapp 24 Jahren gänzlich dahin. Wer auf Bus und Bahn setzt, verfährt das gesparte Kapital bereits in gut 21 Jahren. Ansonsten kommen Bus- und Bahnfahrer im Großraum Hamburg überall günstiger weg, selbst in Städten, die weiter entfernt liegen. Aus Ratzeburg, Kaltenkirchen, Mölln und Geesthacht zum Beispiel ist die Anbindung in die Hamburger City mit Bus und Bahn zwar zeitaufwändiger, verursacht aber weniger Kosten als der PKW.

Die höchsten Pendelkosten fallen bei einem Umzug in die Samtgemeinde Oldenburg-Himmelpforten an – trotz vergleichsweise günstiger Quadratmeterpreise. Wer täglich "öffentlich" nach Hamburg fährt, kommt nur knapp 13 Jahre lang günstiger weg, Autofahrer sogar nur gut acht Jahre. Das liegt vor allem an der langen Pendelstrecke von 65 Kilometern, die sowohl mit Bus- und Bahn wie auch mit dem Auto sehr zeitraubend ist. ▶

**Wie die Modellrechnung funktioniert:**

Ausgangspunkt für die Modellrechnung sind die kalkulatorischen Kosten für den Kauf einer 70 Quadratmeter großen Eigentumswohnung aus dem Bestand zuzüglich Notargebühren (2% vom Kaufpreis) und Grunderwerbssteuer in Hamburg und im jeweiligen Umlandkreis. Dabei wird unterstellt, dass eine Person des Haushalts in der Metropole arbeitet und 220 Mal im Jahr dorthin pendelt. Da auch Stadtbewohner einen Arbeitsweg haben, wird zugrunde gelegt, dass die Fahrtzeiten innerhalb der City identisch sind mit denen des Pendlers von seiner Haustür zum Bahnhof der betreffenden Stadt und vom Hamburger Hauptbahnhof zu seinem Arbeitsplatz. Zusätzliche Zeiten entstehen für Pendler also vom Umland-Bahnhof zum Hamburger Hauptbahnhof. Analysiert wurden sowohl die Fahrtzeiten mit öffentlichen Verkehrsmitteln (ÖPNV) als auch mit dem Auto.

Zusätzlich zu den Pendelzeiten werden die Kosten berechnet. Dazu werden Ticketpreise für Bus und Bahn beziehungsweise Anschaffungskosten für das Auto, Benzin und laufende Kosten herangezogen. Aber auch Zeit ist Geld: Für den zusätzlichen Zeitaufwand durch das Pendeln in Hamburg im Mittel erzielten Bruttolohn im Jahr 2019 (26,13 Euro je Stunde) veranschlagt.

**Modellrechnung contra individuelle Situation**

Das Umland lockt zwar mit günstigeren Preisen, aber lässt sich beim Wohnungskauf trotz Pendelns Geld sparen? "Der Postbank Wohnatlas gibt einen Eindruck, wie wichtig die verschiedenen Faktoren für die Beantwortung dieser Frage sind. Wer seine Traumimmobilie gefunden hat, sollte seine eigene Rechnung aufstellen", rät Stephan Hellmann, Regionalbereichsleiter und Mitglied der regionalen Geschäftsleitung Nord von der Postbank Immobilien GmbH. Denn die individuelle Situation spielt eine entscheidende Rolle. Es macht einen Unterschied, wo im Umlandkreis die Wohnung liegt und wo genau die Arbeitsstelle in der Metropole. Pendeln ein oder zwei Arbeitnehmer? Verringern Home-Office- oder Teilzeit-Regelungen die Zahl der Pendeltage? Wie sieht die berufliche Planung generell aus? Sind räumliche Veränderungen oder der Renteneintritt absehbar? Familien müssen womöglich zusätzliche Kinderbetreuungszeiten organisieren, wenn der Arbeitsweg länger ausfällt. Auch das kostet Geld. Andererseits bedeutet ein Investment in der Großstadt in vielen Fällen höhere Schulden - und damit auch höhere Zinszahlungen. "Unsere Modellrechnung zeigt, welche Parameter das Ergebnis beeinflussen. Ausgehend davon können Kaufinteressierte ihre eigene finanzielle Situation und ihre Planungen überprüfen", so Hellmann.

**Übersicht: Immobilienpreise für Hamburg und das Umland**

| Stadt / Landkreis | Quadratmeterpreis in Euro 2019 |
|---|---|
| Hamburg | 5.054,23 |
| Stormarn | 2.829,31 |
| Segeberg | 2.644,89 |
| Harburg | 2.588,45 |
| Pinneberg | 2.509,73 |
| Herzogtum Lauenburg | 2.362,43 |
| Stade | 2.263,54 |

**Annahmen und Berechnungen der Pendelkosten**

1. In der Gemeinde des Landkreises wird eine Eigentumswohnung von 70 Quadratmetern zum Durchschnittspreis des Landkreises im Jahre 2019 erworben. Alternativ wird eine Eigentumswohnung von 70 Quadratmetern in der Metropole zum Durchschnittspreis der Metropole im Jahre 2019 gekauft.
2. Der berechnete Kaufpreis wird um Notargebühren von 2 Prozent sowie er derzeit im Bundesland geltenden Grunderwerbsteuer erhöht.
3. Einsparungen beim Kauf einer Eigentumswohnung im Umland im Vergleich zu einem Kauf in der Metropole werden um notwendige Mobilitätskosten (direkte Mobilitätskosten und bewerteter Zeitaufwand für das Pendeln), die durch den Umzug in das Umland entstehen, reduziert.
4. Zusätzliche Mobilitätszeiten für Bewohner des Umlandes gegenüber den Bewohnern der Metropole entstehen für den Weg vom Bahnhof der Umlandgemeinde zum Hauptbahnhof der Metropole. Alle Pendler nehmen den Weg von Bahnhof zu Bahnhof.
5. Als Pendelzeit für den einfachen Weg wird die kürzeste Reisezeit angesetzt, die mit dem jeweiligen Verkehrsmittel am Dienstagmorgen, den 12.05.2020, zwischen 07.00 Uhr und 08.00 Uhr erzielt werden konnte.
6. Die Mobilitätszeiten für Hin- und Rückweg sind identisch.
7. Die Mobilitätskosten pro einfachem Entfernungskilometer liegen nach Abzug der Steuervergünstigungen bei 0,35 Euro für den PKW und bei 0,08 Euro für den ÖPNV.
8. Der Zeitaufwand für das Pendeln wird mit dem Medianeinkommen von sozialversicherungspflichtigen Vollzeitbeschäftigten (Brutto je Stunde) bewertet, der im Jahre 2019 in der Metropole erzielt wurde. □

## *Interview*

**Folker Hellmeyer**, Ökonom und Kapitalmarktexperte, über die Auswirkungen der Corona-Krise auf den Handel, die bevorstehende Konjunkturerholung und die Lektionen für die Staaten der Eurozone

# *„Europa darf sich nicht auseinanderdividieren“*

***Herr Hellmeyer, China, Russland und selbst das kleine Kuba haben Ärzte und medizinische Hilfslieferungen in die massiv von der Corona-Pandemie betroffenen EU-Staaten Italien, Spanien und Frankreich geschickt, bevor Deutschland begonnen hat, Patienten aus solchen Ländern aufzunehmen, die lebensbedrohlich an der vom Virus ausgelösten Atemwegserkrankung Covid-19 erkrankt sind…***

**Folker Hellmeyer**: Es ist traurig, dass Europa solidarisches Handeln erst gezeigt hat, nachdem diese drei nicht zur Staatengemeinschaft gehörenden Länder in Vorleistung gegangen sind. Entgegen der europäischen Idee sind zahlreiche EU-Mitglieder, darunter auch Deutschland, in der Krise zunächst in den Modus der Nationalstaatlichkeit zurückgefallen.

***Und Europa sollte bei der Bewältigung dieser Krise zusammenstehen?***

Definitiv. Ich bin ein großer Befürworter der Vereinigten Staaten von Europa. Allein werden die einzelnen Eurostaaten dauerhaft ökonomisch nicht auf internationaler Bühne gegenüber den großen Akteuren China, Russland und den USA bestehen können. Die Ära der Nationalstaaten war im 20. Jahrhundert. Heute, im 21. Jahrhundert, ist das Zeitalter der großen Machtblöcke. Die Eurozone kann dabei nur bestehen, wenn die einzelnen Mitglieder kooperieren und gemeinsam agieren.

***Gleichwohl würden finanzstarke Staaten, die in der Vergangenheit solide gewirtschaftet haben, bei der Emission von Corona-Bonds für Länder geradestehen, die in ihren Staatshaushalten hohe Defizite aufweisen…***

Irrtum. Über Corona-Bonds würden allein die Aufwendungen zur Bewältigung der Pandemie refinanziert werden. Nicht jedoch andere in der Vergangenheit aufgelaufene Verbindlichkeiten. Zudem würde kein Land der Eurozone Probleme haben, seinen Anteil an den Anleihen zurückzuzahlen, wenn diese pragmatisch konstruiert werden.

***Das bedeutet?***

Denken Sie an eine Laufzeit von 100 Jahren, eine Zinsrate von Null Prozent und eine anfängliche Tilgungsrate von 0,1 Prozent, die über die Jahrzehnte hinweg auf zwei Prozent ansteigt. Bei so einer Konstruktion würde die Wirtschafts-

leistung aller Euro-Länder über die Zeit so stark wachsen, dass die Ratenzahlungen für die Corona-Bonds im Hintergrundrauschen der allgemeinen Staatsausgaben verschwinden werden. Es wäre auch kein Problem, Papiere mit einer solch langen Laufzeit zu emittieren, da die Europäische Zentralbank zur Liquiditätsversorgung Anleihekäufe zugesichert hat.

***Welche Lektionen haben wir bislang in der Krise gelernt?***

Die wichtigste: Wir müssen bei einem neuen Virusausbruch überdimensioniert agieren können. Das geht nur mit länderübergreifender Kooperation. Europaweit muss mehr Schutzausrüstungen für Ärzte, Krankenschwestern und Pfleger bevorratet werden; auch für ambulante Pflegedienste und Seniorenheime, damit die besonders gefährdeten Älteren und Pflegebedürftigen optimal geschützt sind. Es ist zu prüfen, ob die Zahl der Intensivbetten und Beatmungsgeräte aufgestockt werden muss. Flughäfen müssen Thermoscanner erhalten, um Passagiere vor dem Einchecken und nach dem Ausstieg auf Fieber kontrollieren zu können.

***Statt über solche Investitionen zu reden, scheint nun aber eine Diskussion über ein neues Zeitalter der Deglobalisierung entbrannt zu sein…***

Ein Reshoring – ein Zurückholen der Produktion – ist in gewissem Umfang zu erwarten. In den europäischen Ländern dürften bald zusätzliche Kapazitäten für die Produktion von Antibiotika und Virostatika – Medikamente, die direkt gegen Viren wirken – sowie von Schutzkleidung hochgefahren werden. Dass aber die Fertigung anderer Produkte in nennenswertem Umfang zurückkommt, ist unwahrscheinlich. Was zur Bewältigung medizinischer Notlagen nicht essentiell ist, dürfte weiterhin dort produziert werden, wo die Kosten am niedrigsten oder die Expertise am höchsten ist. Die Globalisierung an sich ist nicht revidierbar. Im Rahmen dieses Megatrends gibt es aber genug Spielraum, um flexible Anpassungen aufgrund der neuen Erfahrungen vorzunehmen.

***Eine weitere Lektion aus der Krise scheint zu sein, dass China nun auch zum Global Player im medizinischen Sektor geworden ist?***

China hat sich in den vergangenen Jahren in allen relevanten Bereichen – von der industriellen Fertigung, über die Digitalisierung bis hin zur Medizin – fest etabliert. Gemessen an der Kaufkraftparität entfallen heute 19 Prozent der Weltwirtschaft auf das Land. Mit milliardenschweren Investitionen in das Projekt „Neue Seidenstraße“ schafft Bejing neue Handelswege durch den Bau von Straßen, Häfen und Eisenbahnstrecken für seine Unternehmen in Asien, Afrika und Europa. Und China hat auch gezeigt, dass es effektiv eine Epidemie bekämpfen kann. Bereits im März lief die Fertigung im Land wieder an und bewegt sich nun sukzessive in Richtung Normalzustand.

***Das macht Ihnen Hoffnung für die europäische Wirtschaft?***

Der temporäre Lockdown hat die Infektionswellen in Europa langsam, aber stetig zusammenbrechen lassen. Das ermöglicht es, die Wirtschaft wieder schrittweise hochzufahren. Wir haben daher zwar einen Konjunktureinbruch in der ersten Hälfte dieses Jahres. Im zweiten Halbjahr und im kommenden Jahr werden jedoch massive Nachholeffekte zu verzeichnen sein. Unternehmen werden verstärkt produzieren, weil Menschen vermehrt konsumieren werden.

***Sie erwarten also eine V-förmige Erholung, bei der die Wirtschaftsleistung genauso schnell wieder anzieht, wie sie zuvor gedrosselt wurde?***

Nein. Von Null auf Hundert wird es nicht gehen. Die Aufholwelle dürfte im Sommer als langsames Plätschern beginnen, sich 2021 jedoch zu einer großen Woge auftürmen. Zu erwarten ist, dass beispielsweise der Textileinzelhandel schon frühzeitig von der Konsumlust profitiert; die Kraftfahrzeugbranche hingegen erst mit einem Verzug von rund zwölf Monaten. Menschen kaufen sich zunächst ein neues T-Shirt, nicht aber gleich ein neues Auto. Große Investitionen werden erst dann in höherem Umfang getätigt werden, wenn die Beschäftigten überzeugt sind, dass ihre Arbeitsplätze sicher sind.

***Die Aktienkurse der Shoppingcenter-Betreiber sind somit berechtigterweise massiv eingebrochen?***

Bei einem Börsencrash kommt es immer zu Übertreibungen nach unten. Das gilt auch bei diesen Werten. Allerdings werden die Notierungen dieser Unternehmen ihr Vorkrisenniveau nicht so schnell erreichen, wie Aktien aus anderen Branchen. Die Shoppingcenter-Betreiber müssen nun ihre Geschäftsmodelle an die Nach-Corona-Ära adaptieren. Die Antwort kann nur lauten, Einkaufen noch mehr zu einem Event zu machen – mit Unterhaltungsangeboten, Veranstaltungen, Live-Bands. Die Eigentümer müssen für Konsumtempel eine neue, tragende Daseinsberechtigung definieren in einer Zeit, in der sich der Konsum stärker auf das Internet verlagern wird.

Das Gespräch führte Richard Haimann

Zur Person:

Folker Hellmeyer ist Chefanalyst und Mitgesellschafter der Fondsgesellschaft Solvecon Invest. Zuvor war der 58-jährige von 2002 bis 2017 Chefökonom der Bremer Landesbank. Sein börsentäglich verfasster Forex-Report zählt zur Standardlektüre zahlreicher Aktienhändler und Vermögensverwalter. Als Kapitalmarktexperte ist Hellmeyer regelmäßig gefragter Interviewpartner von Börsensendern.

Bremen

## *Gegen den Strom*

*Im Norden werden deutlich mehr Sozialwohnungen gebaut als im Rest der Republik. In Bremen stieg die Zahl binnen eines Jahres um das Zweieinhalbfache*

Im Land Bremen wurden im Jahr 2019 deutlich mehr Sozialwohnungen gebaut als noch im Jahr zuvor. Damit stehen die Bremer Zahlen dem Bundestrend deutlich entgegen. Wie aus einem Bericht des Bundesinnenministeriums hervorgeht, wurden im vergangenen Jahr deutschlandweit 5,5 Prozent weniger Sozialwohnungen gebaut als noch 2018. In Bremen ist die Zahl der fertig gestellten Wohnungen laut Baubehörde hingegen von 142 in 2018 auf 497 in 2019 gestiegen. Das war ein Zuwachs um das Zweieinhalbfache, während es in Niedersachsen einen Rückgang um vier Prozent gab. Dort wurden 1283 geförderte Mietwohnungen errichtet. Ende 2019 wurden im Bundesland Bremen insgesamt 8256 Sozialwohnungen gezählt, davon 6820 in der Stadt Bremen, wie ein Sprecher der Bausenatorin kürzlich mitteilte. Bürgermeister **Andreas Bovenschulte** (SPD) kommentierte die hohe Zahl bewilligter Bauprojekte auf **Twitter** so: „Geht doch!“ Allerdings sollte nicht unerwähnt bleiben, dass die fertiggestellten Projekte auf Förderungen der Jahre zuvor zurück.

Für die seit 2019 regierende Koalition aus SPD, Grünen und Linkspartei ist bezahlbarer Wohnraum in dem Zwei-Städte-Staat mit Bremerhaven ein zentrales Ziel. Der Senat hat beschlossen, dass bei neuen Mietshäusern nicht 25 Prozent, sondern 30 Prozent der Wohnungen für Menschen mit niedrigem Einkommen reserviert sein sollen.

Dem Bericht des Innenministeriums zufolge ist die Zahl der Fertigstellungen für Sozialwohnungen deutschlandweit zwischen 2018 und 2019 von 27.040 auf 25.565 gesunken. Regional gibt es aber große Unterschiede. Deutlich weniger wurden dem Bericht zufolge in Berlin fertig gestellt (-47 Prozent), in Hessen (-44 Prozent) und Sachsen-Anhalt (-100 Prozent). Erheblich mehr waren es dagegen in Bremen, Mecklenburg-Vorpommern (+319 Prozent)

## *Norddeutschland*

**Bremen. Robert C. Spies** hat insgesamt rund 4.500 qm Bürofläche in der Langemarckstraße 4-20 in Bremen an **Brunel** vermittelt. Bei dem Mietvertrag handelt es sich um den größten erzielten Abschluss für eine Büroflächenvermietung in Bremen im ersten Quartal 2020. Brunel ist einer der führenden deutschen Ingenieurdienstleister innerhalb der DACH-Region und Tschechiens und hat seinen Hauptsitz für diese Region seit mittlerweile 25 Jahren in Bremen. Die Büroflächen befinden sich im Jacobs Tower direkt an der Weser mit unverbaubarem Blick auf die Bremer Altstadt und die nahe liegende Überseestadt. „Das Gebäude wird derzeit umfangreich saniert sowie modernisiert. Daher erfolgt der Mietbeginn voraussichtlich zum Sommer 2021“, sagt **Petra Doutiné**, Leiterin der Büroflächenvermietung bei Robert C. Spies. Vermieter ist die Objektgesellschaft **LAMA 4-20 GmbH**.

**Egestorf/Niedersachsen**. Die Erweiterung des Wirtschaftsgebietes „Hauskoppel“ in Egestorf (Landkreis Harburg) geht mit großen Schritten voran. Voraussichtlich Mitte des Jahres werden die Erschließungsarbeiten für die insgesamt rund 12 Hektar Bauland beendet sein. In wenigen Wochen wird auch das erste Unternehmen mit dem Bau am neuen Standort beginnen: Mit der **Vollmert Transport- und Montagetechnik GmbH** hat sich ein hochspezialisierter „Global Player“ für den Standort Egestorf entschieden. In Egestorf plant das Unternehmen zunächst auf einem 3.500 qm großen Grundstück einen Neubau mit Halle und Verwaltungsgebäude.
Mit der frühen Ansiedlung des ersten Unternehmens liegt die Erweiterung des Wirtschaftsgebietes „Hauskoppel“ damit voll im Plan: Knapp 45 % der neuen, verfügbaren Flächen sind bereits reserviert oder verkauft.
Ein Pluspunkt des Standortes Egestorf ist dabei sicherlich die direkte Anbindung an ein erfolgreich entwickeltes Gewerbegebiet mit mehr als 20 Unternehmen vor Ort“, sagt **René Meyer**, stellvertretender Geschäftsführer der **WLH Wirtschaftsförderung im Landkreis Harburg GmbH** und Ansprechpartner für die Vermarktung der Gewerbeflächen.

Skyline Bremen, Quelle: Fotolia

**Norddeutschland**

## *Raus aus der Nische*

*Lübeck und Wolfsburg sind dem Deutschen Erbbaurechtsverband beigetreten. In beiden Städten hat das Erbbaurecht eine lange Tradition. Laut einer aktuellen Untersuchung des Deutschen Verbands für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (DV) sind sie die größten kommunalen Erbbaurechtsgeber in Deutschland – gefolgt von Hamburg auf Platz drei*

„Die großen Stiftungen und kirchlichen Erbbaurechtsgeber sind schon lange in unserem Verband organisiert. Auch die **BIM**, das Immobilienmanagement des Landes Berlin, ist bereits früh Mitglied geworden, ebenso Städte wie zum Beispiel Aachen, Lüneburg und Mainz. Jetzt ziehen weitere Städte nach. Letztes Jahr ist Hamburg eingetreten und nun Lübeck und Wolfsburg. Das freut uns besonders, denn wir haben den Anspruch, die Erbbaurechtsgeber in ihrer Gesamtheit zu repräsentieren“, sagt **Hans-Christian Biallas**, der Präsident des **Deutschen Erbbaurechtsverbands**. „Überall in Deutschland gehen die Kommunen dazu über, vermehrt Erbbaurechte zu vergeben, anstatt Grundstücke zu verkaufen. Dadurch ist das Erbbaurecht vom Nischenprodukt zum Gegenstand der öffentlichen Diskussion geworden. Insofern ist die Arbeit unseres Verbands momentan wichtiger denn je. Unsere Mitglieder informieren wir regelmäßig über aktuelle Entwicklungen im Erbbaurecht. Bei unseren Veranstaltungen geben wir ihnen wertvolle Gelegenheiten zum Austausch mit anderen Fachexpertinnen und Experten.“

### Basis für kostengünstiges Wohnen

„Die Hansestadt Lübeck hat eine lange Erbbaurechtstradition, auf die wir stolz sein können. Unser Bestand von über 8.500 Erbbaurechten bildet die Basis für attraktives und vergleichsweise kostengünstiges Wohnen, das über Jahrzehnte frei von Bodenspekulation gehalten werden konnte. Gerade heute, in Zeiten des rasanten Preisanstiegs für Grund und Boden wird deutlich, dass das Erbbaurecht ein wirkungsvolles Instrument für sozial ausgewogene Stadtentwicklung ist“, erklärt Sven Schindler, Senator für Wirtschaft und Soziales in Lübeck.

**Kai-Uwe Hirschheide**, Stadtbaurat der Stadt Wolfsburg zum Eintritt in den Deutschen Erbbaurechtsverband: „Aufgrund der langjährigen Tradition der Stadt Wolfsburg, seit der Stadtgründung Erbbaurechte zu vergeben, sieht sich die Stadt Wolfsburg mit den mehr als 8.600 Erbbaurechten als repräsentativer Partner im Deutschen Erbbaurechtsverband und verbindet mit dem Beitritt die Hoffnung auf konstruktiven und informativen Meinungsaustausch mit dem Verband sowie anderen Erbbaurechtsgebern. Die Erfahrungen des Verbandes, der sowohl als zentrale Anlaufstelle für Öffentlichkeit, Politik und Medien gilt und zudem zu grundsätzlichen Fragen des Erbbaurechts Stellung bezieht, sind für den ausgewogenen Umgang zwischen den Vertragspartnern Erbbaurechtsgeber und -nehmer von besonderer Bedeutung.“ □

Unter dem Motto **Klug.Stark.Vernetzt.“** sollte im November 2020 das 20-jährige Jubiläum des Vereins **Frauen in der Immobilienwirtschaft e.V.** gefeiert werden. Doch dann kam COVID-19 und der bundesweite Lockdown mit vielen Restriktionen. Größere Veranstaltungen mit einer Vielzahl an Gästen aus Deutschland und aus Europa sind zurzeit nicht sicher planbar. Gemeinsam mit dem Vorstand wurde nun entschieden, die Jubiläumsfeier exakt um ein Jahr zu verschieben.

„Vom 4. bis 6. November 2021 werden wir mit den Mitgliedern, allen 13 Regionalgruppen, Unterstützern, Gästen aus ganz Deutschland und Europa, nationalen und internationalen Partnerorganisationen und zahlreichen Unterstützer*innen aus Branche und Politik unser 20+1-Jubiläum feiern“, sagen **Evelyn Haindl Mehlhorn**, ehemalige Geschäftsführerin des Vereins, und **Sonja Schneider**, Regionalleiterin Rhein-Main, beide verantwortlich für die Jubiläumsorganisation.

Das Netzwerk der Immofrauen bietet in der Zwischenzeit virtuelle Treffen in allen 13 Regionen an, Online-Events zu aktuellen Themen sind in Planung.

www.immofrauen.de

Mecklenburg-Vorpommern

## *Vater Staat investiert in Wissen*

Das deutsche Meeresmuseum in Stralsund wird renoviert. Die Kosten für die Baumaßnahme betragen rund 40 Mio. €. Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat fördert die Maßnahme für den Bund mit rund 20 Mio. € und damit 50 % der Gesamtprojektkosten. Im gleichen Umfang fördert das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Gesundheit des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die Hansestadt Stralsund beteiligt sich mit der Stiftung eines Grundstücks im Wert von knapp 70.000 €.

Die letzte große Erweiterung des Standortes am Katharinenkloster liegt fast ein halbes Jahrhundert zurück. 1974 wurde die ehemalige Kirchenhalle der Dominikanermönche mit zwei nachträglich installierten Ausstellungsebenen zum Markenzeichen für das meereskundliche Museum. Die technischen Anlagen für die Aquarien im Gewölbekeller, das Ausstellungsdesign und die Serviceeinrichtungen sind mittlerweile in die Jahre gekommen und können nun behutsam und nachhaltig saniert werden. Für die umfassende Modernisierung auf einer Nutzfläche von 7.500 qm wird das Museum ab 01.01.2021 für zwei Jahre schließen. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2023 geplant. Präsentiert werden dann vier neue Ausstellungsbereiche über die Entstehung des Lebens und die Vielfalt im Meer, den Einfluss des Menschen auf die Ozeane, Fischerei früher und heute sowie eine Aquarienlandschaft zu den Meeren entlang des Äquators. Ein elfköpfiges Preisgericht hatte im November 2017 aus 13 Wettbewerbsarbeiten den Entwurf der Stuttgarter **Reichel Schlaier Architekten GmbH** ausgewählt.

Derzeit ist das Meeresmuseum aufgrund der Maßnahmen zur Eindämmung des Coronavirus geschlossen. Die Wiedereröffnung für die kommenden Monate bis zum Jahresende 2020 ist in Vorbereitung. □

## *Hamburg*

**Union Investment** hat zwei projektierte Micro-Living-Immobilien mit zusammen 250 Apartments in Düsseldorf und Hamburg erworben. Es handelt sich um die Ankäufe Nummer sechs und sieben für den Spezialfonds Urban Living Nr. 1. „Düsseldorf und Hamburg sind hervorragende Standorte für Micro-Living Investments, da für beide Städte auch langfristig eine hohe Nachfrage bei diversen Nutzergruppen nach funktionalen, möblierten Apartments prognostiziert wird. Insofern fügen sich die beiden Neuankäufe sehr gut in das Portfolio des Spezialfonds Urban Living Nr. 1 ein. Die Ankäufe sind ein guter Auftakt für das Jahr 2020, in dem unser Fonds weiter wachsen soll“, sagt **Henrik von Bothmer**, Senior Investment Manager Micro-Living bei Union Investment. Verkäufer und Entwickler des Immobilienprojektes in Hamburg ist die **GBI Unternehmensgruppe** mit ihrem Hamburger Beteiligungsunternehmen **NORD PROJECT**. Die 66 möblierten Wohnungen mit rund 3.600 qm Mietfläche werden bis zum Herbst 2022 fertiggestellt. Die durchschnittlich rund 50 qm großen Einheiten mit überwiegend zwei Zimmern entstehen am Standort Schultzweg im südlichen Stadtzentrum von Hamburg und damit in unmittelbarer Nähe zu Hauptbahnhof und Innenstadt. Zielgruppe für die neuen Apartments sind unter anderem Berufseinsteiger, Projektmitarbeiter sowie internationale Fachkräfte, die in der Regel nur für einen begrenzten Zeitraum in Hamburg tätig sind.

## Zu guter Letzt

### Was schert mich mein Wahlkampfgeschwätz von gestern

Ist es sinnvoll, das Freibad, das jedes Jahr viel Geld kostet und wenige Gäste hat, zu erhalten? Wie könnte man diesen Teil der Fußgängerzone so gestalten, dass er zum Verweilen einlädt? Und wie bekommt man es hin, dass in diesem Quartier nicht doch wieder nur die Wohlhabenden leben? Mehr als 1000 Aktive der sogenannten Quartiers- und Stadtteilbeiräte in Hamburg beschäftigen sich mit solchen Fragen.

Zu Wahlkampfzeiten sind sie eine besonders umworbene Klientel, die man gern auf seine Seite zieht, weil sie Einfluss hat und die Menschen vor Ort auf lokaler Ebene erreicht. Kein Wunder also, dass sowohl SPD als auch Grüne vor der Bürgerschaftswahl diese aktiven Bürger stets ob ihres Engagements lobte und mit Versprechungen köderte. So etwa hörte sich das bei den Grünen an: „Wir wollen Menschen anders an der Gestaltung unserer Stadt beteiligen“. Mehr und vielfältigere Beteiligungsangebote sollten entwickelt werden, und die Akteure hofften darauf, sich im neuen Koalitionsvertrag auch entsprechend wiederzufinden. Aber nach einer gewonnenen Wahl ist halt Vieles anders als vor der Wahl. Danach werden schon mal Versprechungen im Nachhinein nur als grobe Marschrichtung verstanden oder mit einem entschuldigenden „Darum-kümmern-wir-uns-noch-zu-einem-anderen-Zeitpunkt“ abgetan.

Und so wundert es nicht, dass die Aktivisten jetzt irritiert sind, dass es im Koalitionsvertrag keinen einzigen konkreten Ansatz gibt, wie ihre Arbeit erleichtert und verbessert werden könnte. Sie fordern einen festen Platz im Landesbudget und ein Beteiligungs- und Informationsrecht auf Landesebene. Bislang entscheidet jeder Bezirk, wie er das handhabt. Das soll aber auch so bleiben. Denn alles andere würde den Einfluss der Bezirke schmälern. Undenkbar in Hamburg. Das gilt auch für eine mögliche Festschreibung von finanziellen Mitteln im Landeshaushalt. Denn die Bezirke haben auch die Hoheit über die Finanzierung der Stadtteilbeiräte.

Bei SPD und Grünen versucht man jetzt, sich rauszureden: In einem Koalitionsvertrag ließe sich nun mal nicht detailliert festschreiben, mit welchen Maßnahmen man die Arbeit der Beiträge stärken könne. Wieso eigentlich nicht? Aber man wolle in den kommenden Wochen konkrete Ideen erarbeiten. □

## Impressum

**Verlag: Research Medien AG**
Nickelstraße 21
33380 Rheda-Wiedenbrück
Telefon: 0 52 42 - 90 12 50
Fax: 0 52 42 - 90 12 51

info@rohmert.de

www.rohmert-medien.de

**Chefredaktion:**
Susanne Osadnik (V.i.S.d.P.)
Im Grund 6,
21639 Neu Wulmstorf
Telefon: 0 41 68 - 82 50

**stellv.:** Richard Haimann
**Redaktion:** susanne.osadnik@gmail.com
**Hrsg.:** Werner Rohmert
**Verlagsleitung:** Marion Götza (info@rohmert.de)

**Die Bankverbindung erhalten Sie auf Anfrage.**

## Firmen und Personen dieser Ausgabe:

A.P. Moller Maersk Group (2), bauwo Grundstücksgesellschaft (2), BIM (15), Chanel (4), Crifbürgel (3,4), Damco Germany (2), Deutscher Erbbaurechtsverband (15), F+B Forschung und Beratung (7,8), Frauen in der Immobilienwirtschaft (15),GBI Unternehmensgruppe (16), Hapag-Lloyd (4), HIH Real Estate (6), HWWI (10,11), Instone Real Estate (3), IVD (2), Lama 4-20 (14), Linklaters (4), LIP Invest (2), Maersk (4), Magna Real Estate (9), Meravis Wohnungsbau (9), Nord Project (16), online-checks.mieterverein-hamburg.de (9), P+P Pöllath & Partner (4), Patrizia (4), Reichel Schlaier Architekten (16), Robert C. Spies (14),Twitter (14),Union Investment (4,5,16), VNW (2), Vollmert Transport- und Montagetechnik (14).

Bovenschulte, Andreas (14); Brühl, Martin J. (4); Doutiné Petra (14); Haindl Mehlhorn, Evelyn (15);Hirschheide, Kai-Uwe (15); Kienscherf, Dirk (1); Kuhnke, Ken (6); Meyer, René (14); Neuhöfer, Manfred (8,9); Nitt-Drießelmann, Dörte (11); Schlein, Dr., Frank (3); Schneider, Sonja (15); Stapelfeldt, Dr., Dorothee (1); von Bothmer, Henrik (16).