

# IMMOBILIEN-WELT

METROPOLREGION HAMBURG

Grundstücke für den kostengünstigen Wohnungsbau dringend gesucht! Und die möchte die Hansestadt gern häufiger nicht verkaufen, sondern im Erbbaurecht vergeben. Dabei ist gerade über die auslaufenden Verträge der Vergangenheit ein heißer Streit entbrannt.

## SCHLÜSSELWORT

### NOT IN MY BACKYARD?



Oliver Moll

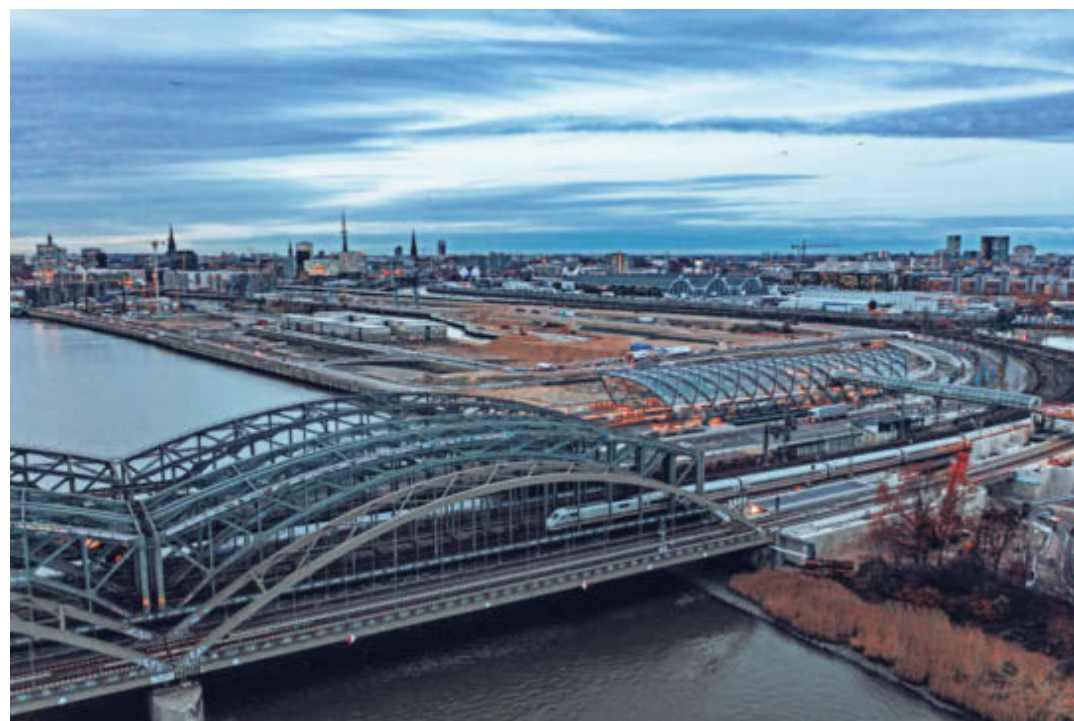
Moll & Moll Zinshaus GmbH

Die Bevölkerung scheint sich einig zu sein: Bezahlbarer Wohnraum muss in Deutschland ganz oben auf der Agenda stehen. Wenn den Worten Taten folgen, lässt der Enthusiasmus jedoch schnell nach – besonders, wenn in stark nachgefragten Stadtteilen günstige Wohnungen errichtet werden sollen. Jüngstes Beispiel in Hamburg ist das Bauprojekt am Mühlenkampkanal in Winterhude. Dort sollten für unter neun Euro pro Quadratmeter vermietet werden. Die Pläne wurden nicht nur kontrovers diskutiert, es gründete sich sogar eine Bürgerinitiative gegen das Vorhaben. Ende letzten Jahres stimmten bei einem Bürgerentscheid dann rund 71 Prozent der Wahlberechtigten gegen das Projekt. Die Hauptargumente: Der Bau würde wichtige Grünflächen vernichten und die Bezeichnung „bezahlbare Wohnungen“ sei eine Mogelpackung, die da die günstigsten Mieten ja nur für fünf Jahre gelten würden. Was dabei anscheinend übersehen wurde, obwohl im

Vorfeld ausführlich über das Projekt informiert wurde: Bei dem Grünstreifen handelt es sich nicht um einen öffentlich zugänglichen, idyllischen Naherholungsort, sondern ein Privatgrundstück mit darunter liegender Tiefgarage. Die Mieten wären zudem wesentlich länger „bezahlbar“ geblieben: Nach Ablauf der fünf Jahre wären sie gemäß Hamburger Kappungsgrenze um maximal 15 Prozent erhöht worden. Das heißt bei 8,50 Euro pro Quadratmeter Anfangsmiete reden wir nach fünf Jahren über eine Erhöhung von 1,28 Euro pro Quadratmeter – für einen Neubau an der Alster in Winterhude. Und dann wäre wieder drei Jahre Ruhe gewesen. Bis der Mittelwert von mehr als 14 Euro für diese Lage erreicht gewesen wäre, hätte es also über ein Jahrzehnt gedauert. So aber wurden dringend benötigte Wohnungen durch eine vereinfachende Polemik verhindert. Das darf im Sinne einer gesunden Stadtentwicklung nicht passieren. Natürlich sind Nachverdichtung und Baustellen vor der Tür für Anwohner erstmal unangenehm. Mit viel Geld organisierte Bürgerinitiativen können aber nicht die Lösung sein, denn dann werden sich Neubautätigkeiten noch stärker auf weniger beliebte Viertel am Stadtrand konzentrieren. Hamburg braucht aber nicht nur in Neugraben-Fischbek oder Rahlstedt bezahlbaren Wohnraum, sondern gerade in den begehrten und damit teuren Vierteln wie Winterhude und Eppendorf. Sonst droht noch mehr gesellschaftliche Spaltung innerhalb der Stadt, was enormen sozialen Sprengstoff birgt. [www.mollundmoll.de](http://www.mollundmoll.de)

## ERBPACTVERTRÄGE LAUFEN AUS:

### DIE VERLÄNGERUNG WIRD TEUER



Hamburgs Flächenreserven in der östlichen HafenCity

Foto: www.mediaserver.hamburg.de/Geheimtipp Hamburg

Vor 100 Jahren trat das deutsche Erbbaurechtsgesetz in Kraft. Ziel war es, auch Menschen mit wenig Einkommen Wohneigentum zu ermöglichen. Denn anstelle eines teuren Grundstückskaufs konnte seither Grund und Boden über eine jährliche Pacht erworben werden. Auch Hamburg nutzte die Möglichkeit. Hier sind derzeit rund 4400 Grundstücke in Erbbaurecht vergeben, an Privatleute und Wohnungsunternehmen. Eine Zahl, die in den kommenden Jahren deutlich steigen soll. Doch derweil gibt es zwischen der Hansestadt und Wohnungsunternehmen Streit über auslaufende Pachtverträge zu massiven Preissteigerungen kommt. Die Stadt Hamburg verhandelt derzeit mit mehreren VNW-Mitgliedsunternehmen, wie es nach dem Auslaufen von Erbpacht-

verträgen weitergeht. Dazu erklärt Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW): „Wenn eine Stadt wie Hamburg bei der Umwandlung von bebauten Grundstücken von Pacht auf Kauf in wenigen Jahren von Bodenrichtwertsteigerungen von über 800 Prozent profitieren will, dann riskiert sie nicht nur den bezahlbaren Wohnraum, sondern verhält sich wie jeder erstbeste Immobilienspekulant. Unsere Mitgliedsunternehmen garantieren den bezahlbaren Wohnraum und wollen fair behandelt werden. Sie wollen lieber kaufen als weiter pachten. Die Stadt fällt mit ihrem Vorgehen der eigenen Wohnungspolitik in den Rücken, die darauf gerichtet ist, verstärkt bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Und sie lässt ihre wohnungspolitischen Partner mit den Problemen im Regen stehen.“

Die VNW-Unternehmen in Hamburg vermieten mehr als 25.000 Wohnungen auf Grundstücken, die ihnen nicht gehören und die sie meist vor Jahrzehnten im Erbbaurecht übernommen haben. Wenn die Verträge auslaufen, kann die Stadt entscheiden, ob das Erbbaurecht ohne weiteres Zutun durch Zeitablauf erlischt, ob sie das Grundstück an das Wohnungsunternehmen verkauft oder den bestehenden Vertrag verlängert. Das Problem besteht darin, dass die Stadt bei einer Verlängerung des Erbbaurechtsvertrags oder bei der Ermittlung des geforderten Kaufpreises den aktuellen Bodenrichtwert zu Grunde legt, den der Gutachterausschuss auf Basis tatsächlich abgeschlossener Grundstücksverkäufe ableitet. In den vergangenen Jahren sind aber die Grundstückspreise in Hamburg überdurchschnittlich stark gestiegen.

Aktuelle Beispiele: Die Vereinigte Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft eG soll für den Ankauf von zwölf Erbbaurechtsgrundstücken in Eimsbüttel rund 52 Millionen Euro bezahlen. 2005 lag der Preis noch bei rund neun Millionen Euro. Das ist eine Steigerung innerhalb von zwölf Jahren um 577 Prozent. Derzeit liegt die durchschnittliche Kaltmiete dort bei 7,10 Euro/m<sup>2</sup>. Würde die Genossenschaft die aufgerufene Summe für den Ankauf des Grundstücks akzeptieren, würde die Kaltmiete um rund fünf Euro auf 13 Euro/m<sup>2</sup> steigen. Die kleine Wohnungsbaugenossenschaft Drachenbau St. Georg Wohnungsgenossenschaft eG hat auf einem Erbbaurecht der Stadt gebaut. Der Vertrag wird 2036 durch Zeitablauf enden. Für die dringend nötigen Investitionen in Erhalt und Modernisierung der Wohngebäude ist von der Bank wegen der kurzen Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags kein Darlehen mehr zu bekommen. Der von der Finanzbehörde geforderte Preis für den Ankauf des Grundstücks basiert auf dem aktuellen Bodenrichtwert, der liegt 830% höher als der bei Bestellung des Erbbaurechts 1986. Die Problematik ließe sich laut VNW lösen, indem die Stadt bei der Ermittlung des Kaufpreises für den Grundstücksankauf einen – gegenüber dem aktuellen Bodenrichtwert – deutlich reduzierten Wert zu Grunde legt. Eine solche Regelung galt in Hamburg bereits während des sogenannten Aktionsmodells von 2003 bis 2005. Im Gegenzug könnten sich die Wohnungsunternehmen auf wohnungspolitisch gewünschte Leistungen verpflichten.



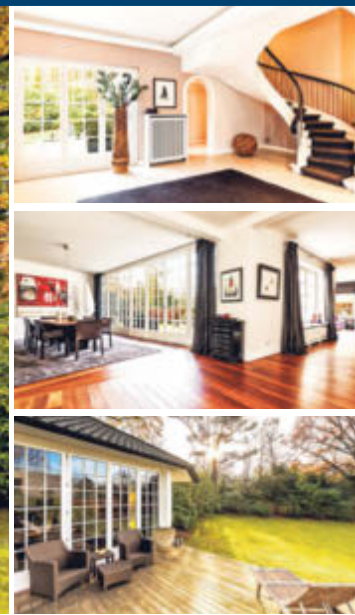
WOHNIMMOBILIEN MARKTBERICHT FLENSBURG

### HOHE NACHFRAGE

Steigende Preise für Eigentumswohnungen, Reihenhäuser, Renditeimmobilien und Wohnungsmieten in fast allen Lagen der Stadt – das belegt der aktuelle Marktbericht der Densch & Schmidt Immobilien GmbH für Flensburg. Die Fördestadt verzeichnet immer mehr Einwohner und die Zinspolitik der EZB macht die Kapitalaufnahme für Immobilienfinanzierung so günstig wie nie zuvor. Die Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt ist daher deutlich höher als das Angebot und die Preise und Mieten steigen. „Der aktuelle Marktbericht umfasst die Entwicklung des Immobilienmarktes in Flensburg. Grundlage hierfür ist die Auswertung unserer eigenen besonderen Marktkenntnis der einzelnen Stadtteile, resultierend aus 50 Jahren Markterfahrung, sowie relevante Informationen aus öffentlicher Hand und Ableitung aus wertrelevanten Daten“, so Geschäftsführer Ralf Busch. Hochpreisregionen sind die Stadtteile Sonwik, Solitude und Westliche Höhe. Im Marktsegment der Eigentumswohnungen zählen jedoch auch vereinzelt Stadtteile ohne För-

deblick und historischen Villenbestand zu den Höchstpreisregionen. Im Segment der Renditeimmobilien wird der Trend der steigenden Preise ebenfalls deutlich. „Hier werden in den innerstädtischen Top-Lagen für Immobilien Verkaufspreise in Höhe der 18 bis 21-fachen Jahresmieten aufgerufen. Für diese hohen Kaufpreise in diesem Segment ausschlaggebend sind, neben dem niedrigen Zinsniveau und der guten Konjunktur, hauptsächlich der Mangel an sicheren Anlagealternativen und das steigende Mietniveau. Den am Markt geforderten hohen Preisen steht ein geringes Angebot gegenüber. Dies hat zur Folge, dass die Kaufbedürfnisse der Investoren oft nicht bedient werden können und sie dann in B/C-Standorte wie Flensburg investieren“, erklärt Geschäftsführer Oliver Densch. Zu den Top-Lagen mit Spitzenmieten über 10 Euro/m<sup>2</sup>/Monat zählen Neubauten in Wasserlagen wie z.B. Sonwik oder Solitude. Im Durchschnitt liegt das Mietniveau bei einer Dreizimmerwohnung in mittlerer Wohnlage bei 7,50 Euro/m<sup>2</sup>. Einen sehr hohen Quadratmeterpreis erzielen auch Singlewohnungen von ca. 30–40 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche. Nicht selten liegen diese auch mit einfacher Ausstattung bei 9 Euro/m<sup>2</sup>. Mittlerweile hat Flensburg ungefähr 10.000 Studenten. Viele Studienanfänger finden nur schwer eine Wohnung, da das Angebot zu gering ist. Vermietet werden diese Kleinwohnungen im Schnitt für knapp 8 Euro/m<sup>2</sup>. Das schwächste Mietniveau ist im Bereich der Nordstadt zu beobachten. Hier wird Wohnraum im Durchschnitt zu 5,50 Euro/m<sup>2</sup> angeboten. Die Leerstandsrate liegt mit 2,5% unter der üblichen Fluktuationsreserve. [www.densch-schmidt.de](http://www.densch-schmidt.de)

## OBJEKT DER WOCHE



Eine schöne Lage in Blankenese und ein rund 1901 m<sup>2</sup>-großes Grundstück mit langer Zufahrt und Carport zeichnen dieses Objekt aus. Der Großteil des Gartens ist nach Südwesten ausgerichtet und mit immergrünen Gehölzen und Rhododendren angelegt. Rückwärtig gibt es eine weitere Gartenfläche und Terrasse mit Morgen Sonne. Das Haus mit weißer Putzfassade, hellen isolierverglachten Holzprossenfenstern und im Obergeschoss dunkelgrünen Fensterläden wurde 1954 errichtet. Es bietet acht Zimmer, ca. 283 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche plus ca. 97 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Keller und im ausgebauten Dachgeschoss. Die Ausstattung ist hochwertig. Im Parterre sind um ein großes Entree der Wohn- und Essbereich (mit Kamin und Erker), die Küche mit hochwertigen Holzeinbauten und Kochinsel und anschließendem Wintergarten

sowie ein Zimmer mit Dusche, die Garderobe und ein Gäste-WC gruppiert. Im Zwischengeschoss befindet sich ein gemütliches Zimmer mit Sichtbalken. Ein paar Stufen höher geht es in das Obergeschoss mit zwei Zimmern und Duschbad. Der großzügige Elternbereich hat Zutritt auf die große Terrasse und Blick in den Garten. Angegeben sind die Ankleide und ein hell gefliestes Bad. Eine weitere Holzterrasse führt in das ausgebauten Dachgeschoss. Im Untergeschoss finden neben Technikräumen und Abstellflächen auch eine Sauna mit Duschbad und ein Fitnessraum Platz. Die großen Terrassen sind mit Bangkirai-Holz ausgelegt. Endenergieverbrauch: 143,7 kWh (m<sup>2</sup>a), Energieträger: Erdgas E. Das Objekt kostet 2,75 Millionen Euro und wird vermarktet durch die **Karla Fricke Immobilien KG (GmbH & Co.)**, Telefon 040/480 636 0

Redaktion: Dr. Gisela Schütte · Anzeigen: Verlagsvertretung Stefanie Baltruschat · Tel. 040/70 70 89-00 · info@buero-baltruschat.de

09./10.03.2019

040-350 80 20  
grossmann-berger.de

Menschenkenner. Wertschätzer. Traumerfüller. **Grossmann & Berger macht's.**

**Grossmann & Berger**

## Bei uns sind Sie mit Ihrer Anzeige in bester Gesellschaft



ENGEL & VÖLKERS  
COMMERCIAL

landhaus & Immobilien

MOLL & MOLL  
ZINSHHAUS GMBH

HGK  
WIR BAUEN EXKLUSIVE HÄUSER

STRUCK  
Wohnungsunternehmen

TUDSEN  
IMMOBILIEN

Hauseisen  
Immobilien seit 1914



S&T LANDHAUS

StöbenWittlinger

KARLA FRICKE

RICHARD GROSSMANN KG

Mollwitz

müller-klug krüll

GUSTAFSEN & CO



ULIVOGELERI  
IMMOBILIEN

D+S  
DR. SCHROEDER

BUCHEN & KOOB  
FINEST REAL ESTATE

Grossmann & Berger

DAHLER & COMPANY  
IMMOBILIEN

ENGEL & VÖLKERS

CARL C. FRANZEN  
HAUSMAKLER SEIT 1927

Erfolgreiche Inserenten werben in Medien, die Ihnen ein gewinnbringendes Forum bieten. Viele namhafte Unternehmen des Immobilien- und Kapitalanlegermarktes platzieren ihr Angebot deshalb in der Kombination WELT AM SONNTAG/DIE WELT. Weil sie ihnen eine anspruchsvolle, kaufkräftige Leserschaft bietet. Und weil sie mit regelmäßiger redaktioneller Berichterstattung rund um den Immobilienmarkt für ein attraktives Umfeld ihrer Anzeigen sorgt. Entscheiden auch Sie sich für die Kombination, die Ihnen im Großraum Hamburg beste Erfolgsaussichten für Ihr Unternehmen sichert.

Anzeigenabteilung WELT AM SONNTAG/DIE WELT  
Verkaufsteam Nord/Hamburg  
Verlagsvertretung Stefanie Baltruschat · Milchgrund 1a · 21075 Hamburg  
Tel.: 040/70 70 89-00 · Fax: 040/70 70 89-70  
E-Mail: info@buero-baltruschat.de

WELT AM SONNTAG

DIE WELT