

Band 18

**Schriftenreihe der Northern Business School
zur angewandten Wissenschaft**

Melanie Kock

**Immobilienmärkte deutscher Großstädte
Herausforderungen des
sozialen Wohnungsbaus in Hamburg**

herausgegeben von
**Prof. Dr. Annette Olbrisch-Ziegler
Günter Hörnschemeyer**



Kock, Melanie: Immobilienmärkte deutscher Großstädte. Herausforderungen des sozialen Wohnungsbaus in Hamburg, Hamburg, Diplomica Verlag 2020

Buch-ISBN: 978-3-96146-792-1

PDF-eBook-ISBN: 978-3-96146-292-6

Druck/Herstellung: Diplomica Verlag, Hamburg, 2020

Covermotiv: Pixabay.com

Schriftenreihe der Northern Business School zur angewandten Wissenschaft: Band 18
herausgegeben von:

Prof. Dr. Annette Olbrisch-Ziegler und Günter Hörnschemeyer

NBS Northern Business School

University of Applied Sciences

Holstenhofweg 62

22043 Hamburg

www.nbs.de

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Bearbeitung in elektronischen Systemen.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

Die Informationen in diesem Werk wurden mit Sorgfalt erarbeitet. Dennoch können Fehler nicht vollständig ausgeschlossen werden und die Bedey Media GmbH, die Autoren oder Übersetzer übernehmen keine juristische Verantwortung oder irgendeine Haftung für evtl. verbliebene fehlerhafte Angaben und deren Folgen.

Alle Rechte vorbehalten

© Diplomica Verlag, Imprint der Bedey Media GmbH

Hermannstal 119k, 22119 Hamburg

<http://www.diplomica-verlag.de>, Hamburg 2020

Printed in Germany

Zur Schriftenreihe

Liebe Leserinnen und Leser,

Fragen zur Forschung und zur Lehre können wahrlich viele und mannigfaltigen Charakters sein. Zudem spiegeln sie alle das besondere Interesse an einem Themengebiet. Dieses allein reicht jedoch nicht aus – es muss auch die Bereitschaft zum fachlichen und inhaltlichen Diskurs vorhanden sein, zeichnet er „Wissenschaft“ – in jeder Hinsicht – aus. Eben dafür hat es sich die NBS Northern Business School – University of Applied Sciences auch zur Aufgabe gemacht, ein passendes Forum für Lehrende und Studierende zu schaffen, in dem gezeigt werden kann, wie und wo Forschung – in Projekten und herausragenden Abschlussarbeiten – realisiert werden kann.

So sind die Ergebnisse und Studien, die im Hause zusammengetragen werden, doch die „Visitenkarte“ für die Hochschule, die Lehrenden und Lernenden gleichermaßen. Dies ist immer wieder zu würdigen und herauszustellen. Entsprechend symbolisiert die Schriftenreihe den engen Kontakt zwischen den Hochschullehrern wie auch den Studierenden, der das Studieren, die Lehre und eben auch das Publizieren von gemeinsam erarbeiteten Erkenntnissen ausmacht. Dabei ist wesentlich, dass der Praxisbezug im eigenen Arbeiten mit gegeben ist – unabhängig von der Fachdisziplin.

Mit jedem neuen Band wird ein wenig mehr das Profil der Hochschule geschärft und die Inhalte von Forschung und Lehre nach außen getragen. So ist zu wünschen, dass die Reihe viele Leser in den Fach-Communities wie auch in der interessierten Öffentlichkeit finden wird und vorangegangene Forschungsfragen immer wieder zu neuen Projekten und Ideen für weitere Publikationen inspirieren werden.

Prof. Dr.-Ing. Uwe Här, Rektor

Hamburg, April 2020

Vorwort des Herausgebers dieses Bandes

Zu Fürsten:

Zeige mir, wie Du baust, und ich sage Dir, wer Du bist.

*Christian Morgenstern (1871 - 1914)
deutscher Schriftsteller, Dramaturg, Journalist und Übersetzer*

Ob nun an die Fürsten vergangener Jahrhunderte gerichtet oder deren moderne Pendanten der Gegenwart in Form der kommunalen Verwaltungen – die Aussage Christian Morgensterns entbehrt bis heute nicht an Berechtigung und Aktualität. „Wie wollen wir bauen?“, „Wie gestalten wir unsere Städte?“ Und damit eng verbunden ist die Fragerstellung nach dem „Wie wollen wir leben?“.

Angesichts eines sich verstärkenden Trends zur Urbanisierung müssen sich immer mehr Städte und Gemeinden mit stadtplanerischen Aspekten beschäftigen. Wohnungsbaupolitik ist insbesondere in Großstädten zu einem wichtigen gestalterischen Element geworden. Die Bedeutung des Wohnungsbaus in ökonomischer, sozialer, architektonischer wie auch umweltpolitischer Dimension lässt sich kaum überschätzen: Eine gelungene Städtebaupolitik eröffnet in jeglicher Hinsicht „Lebensräume“ – für Mensch und Natur einerseits, für ein Miteinander der Menschen andererseits. Menschen mit unterschiedlichen sozialen, beruflichen, religiösen und kulturellen Hintergründen, die ein gemeinsames Leben tagtäglich gestalten wollen und müssen.

Ein gutes ökonomisches, politisches und soziales Miteinander in der Stadtgesellschaft wird durch eine gelungene Wohnungsbaupolitik begleitet und ermöglicht. Angesichts steigender Wohnkosten wird es für sozial benachteiligte Personen zunehmend schwierig, Wohnraum in zentralen

Lagen einer Stadt wie Hamburg anzumieten. Die Unterstützung der sozial schwächeren Bevölkerungsgruppen, erfolgt in Hamburg insbesondere durch den breit angelegten sozialen Wohnungsbau. Die Aspekte des sozialen Wohnungsbaus (Wohnungsberechtigungsscheine, Mietkonditionen, Förderungswege) und deren konkrete Anwendung im Hamburgischen Wohnungsbaupolitik werden in der vorliegenden Arbeit ausführlich analysiert. Aber auch die finanziellen Belange der Investoren bedürfen einer eingehenden Untersuchung, denn eine Immobilie ist nicht nur Unterkunft und Lebensraum ihrer Bewohner – eine Immobilie ist gleichzeitig auch ein Vermögenswert, der der Renditeerzielung dient. Diese beiden Sphären – Konsumgut im Hinblick auf die Dienstleistung „Wohnen“ und Investitionsgut für das besitzende, planende und oder erstellende Unternehmen – gilt es miteinander zu verknüpfen. Diese komplexen Zusammenhänge, die Vor- und Nachteile eines intensiven Einbezugs und Berücksichtigung der Direktiven der Planungsbehörden werden analysiert und Lösungsvorschläge für den zunehmenden Bedarf preisgünstiger Wohnungen in einer wachsenden Großstadt entwickelt.

Prof. Annette Olbrisch-Ziegler

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	11
Abbildungsverzeichnis	11
1. Einleitung	13
1.1 Ausgangssituation	13
1.2 Aufbau der wissenschaftlichen Arbeit	15
2. Immobilienwirtschaftliche Grundlagen	17
2.1 Die Immobilie und der Immobilienmarkt	17
2.2 Bewertung von Immobilien	21
2.2.1 Private Immobilien	21
2.2.2 Wirtschaftsgut: Immobilie.....	23
3. Immobilienmarkt Hamburg	26
3.1 Standortanalyse	26
3.2 Analyse des Wohn- und Vermietungsmarktes in Hamburg	29
3.3 Analyse des Transaktionsvolumens und Investmentmarktes	34
4. Der soziale Wohnungsbau	39
4.1 Definition: Sozialer Wohnungsbau.....	39
4.2 Wohnungsberechtigungsschein.....	40
4.3 Mietkonditionen	44
4.4 Förderungswege in Hamburg.....	46
4.5 Gefördertes Wohnen auf dem Hamburger Immobilienmarkt.....	50
5. Asset Management.....	55
5.1 Definition: Asset Management	55

5.2	Die Kapitalanlage und das Immobilien-Portfolio	56
5.3	Wertermittlungsverfahren	59
5.3.1	Discounted Cash Flow Verfahren	59
5.3.2	Residualwertverfahren.....	61
5.4	Das Asset Management und der geförderte Wohnraum.....	62
6.	Immobilienprojektentwicklung.....	66
6.1	Definition: Immobilienprojektentwicklung	66
6.2	Development-Kalkulation.....	70
6.3	Projektentwicklung und geförderter Wohnraum	72
7.	Wohnungsbaugenossenschaften	74
7.1	Definition: Wohnungsbaugenossenschaften.....	74
7.2	Wohnungsbaugenossenschaften in Hamburg	77
7.3	Wohnungsbaugenossenschaften und geförderter Wohnraum	78
8.	Auswirkungen des sozialen Wohnungsbaus	80
8.1	Auswirkungen auf das Asset Management.....	80
8.2	Auswirkungen auf die Projektentwicklung.....	80
8.3	Auswirkungen auf die Wohnungsbaugenossenschaften.....	83
9.	Schlussbetrachtung	85
9.1	Zusammenfassung.....	85
9.2	Fazit.....	86
9.3.	Handlungsempfehlung	87
10.	Quellen und Literaturverzeichnis	89
10.1	Buchquellen.....	89
10.2	Internetquellen.....	89
Anhang.....	101
	Anhang 1: Liste der Wohnungsbaugenossenschaften in Hamburg.....	101

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Mietstruktur Hamburg	31
Abbildung 2: bewilligte Neubau-Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung	48

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
Bspw.	Beispielsweise
Capex	capital expenditures
DCF	Discounted Cash Flow
DDR	Deutsche Demokratische Republik
DIN	Deutsches Institut für Normung
IFB	Investitions- und Förderbank
ImmoWertV	Immobilien Wertermittlungsverordnung
IRR	Internal Rate of Return
KFW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
Kfz	Kraftfahrzeug
WBS	Wohnberechtigungsschein
WBG	Wohnungsbaugenossenschaft
WE	Wohneinheit
WoBindG	Wohnungsbindungsgesetz
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
€/m ²	Euro pro Quadratmeter