

# Der Immobilien Brief

## Hamburg und der Norden



NR. 68 | 25. KW | 19.06.2019 | ISSN 1863-6369

### Hamburg/Norddeutschland

**Die anderen machen es doch auch!** In Hamburg wird wieder über einen Mietendeckel gestritten. Die politische Linke favourisiert das Berliner Modell, die rot-grüne Koalition will an ihrem bisherigen Kurs festhalten. Seite 2

**Neuvertragsmieten in Hamburg auf Rekordniveau** – Im Durchschnitt bezahlt man für eine Neuanmietung bereits 13,24 Euro kalt. Seite 4

**Heute acht Euro kalt, morgen ...** – Im Vogelkamp Neugraben entstehen zwei Mehrfamilienhäuser, in denen die garantierte Netto-Kaltmiete bei 8 €/qm liegt. Jedenfalls für 5 Jahre. Seite 5

**Meinungssplitter** – Erstes Immobiliengespräch Braunschweig / Wolfsburg Seite 6

**Grün-weiße Zukunft in Bremen** – Das Weserstadion bekommt einen Sponsor, einen neuen Namen und viel Geld. Seite 11

**Kiel will hoch hinaus** – Das Kölner Planungsbüro Astoc hat ausgelotet, wo in Kiel noch weitere Hochhäuser entstehen könnten. Seite 13

### Standpunkt! Seite 6

**Schleswig-Holstein go for it!** – Warum die Änderungen der Förderrichtlinien im hohen Norden ein Segen für den sozialen Wohnungsbau sind, weiß **Matthias Voss**, Assetando Real Estate GmbH

### Im Gespräch mit ... Seite 8

„Bis zu 50 Prozent der Energiekosten eines Retailers speisen sich aus der Beleuchtung“, **Pablo Theux**, Geschäftsführer der KMLS Gruppe, über Einsparpotenziale bei Betriebskosten und neue Lichtkonzepte in Handel, Industrie und Logistik

### Zu guter Letzt Seite 14

**Eigenbedarf geht immer!** Warum eigentlich? Eigentum verpflichtet auch. Die Zahl der Wohnungskündigungen durch Eigenbedarf steigt rasant. Nicht selten wird er vergetäuscht.

### Impressum Seite 14

## Liebe Leserinnen, liebe Leser,

ist es immer gut, wenn alle mitbestimmen können? In Osnabrück und Bremen würden Politiker das sicher zurzeit mit einem klaren „Nein“ beantworten. In Osnabrück haben gerade die Bürger per Plebiszit die Gründung einer kommunalen Wohnungsgesellschaft durchgesetzt, die für den Bau von mehr sozialem Wohnraum sorgen soll. 26.215 Stimmen hätten dafür gereicht. Tatsächlich bekommen hat das „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“ aber 56.506 Stimmen. Damit war der Europawahl-Sonntag für Oberbürgermeister Wolfgang Griesert (CDU) gleich im doppelten Sinne gelaufen: Er, der bis zuletzt eine solche Wohnungsgesellschaft verhindern wollte, muss jetzt auf die Initiative zugehen, weil alles andere politischer Selbstmord wäre. Außerdem muss er sich den Grünen geschlagen geben, die die Europa-Wahlen haushoch mit 33 Prozent gewonnen haben – vermutlich auch deshalb, weil sie das Bündnis für bezahlbares Wohnen unterstützt haben.



In Bremen haben die Bürger ebenfalls entschieden. In der alten Hansestadt wurde allerdings gegen den Bau von zusätzlichen Wohnungen votiert. Per Volksentscheid verhinderten die Bremer die Bebauung der ehemaligen Galopprennbahn, auf der nach Plänen des Senats Wohnraum für 1200 Menschen entstehen sollte. Seltsam? Irgendwie schon. Denn Wohnraum ist an der Weser knapp, die Mieten sind binnen zehn Jahren im Durchschnitt um 38 Prozent gestiegen, und die Stadt wächst immer weiter. Eigentlich braucht man dringend neue Wohnungen. Statt dessen können sich die Bremer jetzt überlegen, ob sie ein bestens gelegenes Hundeklo von 30 Hektar Größe oder ein echtes Naherholungsgebiet mit Sport- und Freizeitangeboten wollen. Das Thema Wohnen ist jedenfalls vom Tisch, und der neue Senat kann zusehen, wo er künftig geeignete Grundstücke für urbanes Wohnen findet.

Muss man das alles verstehen? Vielleicht nicht. An den Tatsachen, die seit Neuestem die Bürger immer häufiger selbst schaffen, ist indes nicht zu rütteln. Die Bremer wollten vermutlich einen Senat abstrafen, der aus ihrer Sicht zu wenig auf ihre Wünsche und Ideen eingegangen sei – was der vehement bestreitet. Es habe mehrere Treffen, Workshops und Vorträge gegeben, aber die Bürgerinitiative sei einfach irgendwann nicht mehr aufgetaucht.

In Hamburg kennt und fürchtet man die Volksentscheide genauso wie andernorts. Hier hat man aber aus der Vergangenheit seine Lehren gezogen. Seit der rot-grüne Senat ein paar „Klatschen“ bezogen hat, versucht er mit jeder Initiative, die Aussicht auf Erfolg hat, einen Konsens zu finden. Da wird nicht selten viele Monate hinter verschlossenen Türen verhandelt. Mühselig, aber wirkungsvoll. So konnten schon zahlreiche Volksentscheide verhindert und notorische Nörgler und Verhinderer ausgebremst werden.

Ihre

*Susanne Oedele*



## Meinungssplitter

Vom Boom der Immobilienwirtschaft in Deutschland profitieren auch die Städte Braunschweig und Wolfsburg mit ihren dynamischen Entwicklungen. Eine Plattform für den Austausch zwischen Wirtschaft und öffentlicher Hand zu aktuellen Themen der Stadt- und Immobilienentwicklung bot am 11. Juni 2019 zum ersten Mal das Immobiliengespräch Braunschweig Wolfsburg. „Nur der persönliche Austausch ist geeignet, um eine vertrauensvolle Basis für ein gemeinsames Handeln zu bereiten“, sagte **Stephan Lechelt**, Geschäftsführer der **Altmeppen GmbH**, zum Start der Veranstaltungsreihe in Wolfsburg. Hier sind die Statements der Akteure:

„... Mit Blick auf den Immobilienmarkt stehen Braunschweig und Wolfsburg – wie andere Großstädte auch – vor ganz ähnlichen Herausforderungen. Wir müssen Wohnraum sowie Büro- und Gewerbeflächen schaffen und dabei die knapper werdenden Flächenpotenziale bestmöglich nutzen“, **Ulrich Markurth**, Oberbürgermeister von Braunschweig.

„Noch nie gab es so viele Beschäftigte in Wolfsburg wie aktuell. Mit unserer Wohnungsbauoffensive bedienen wir gerade einmal die aktuelle Nachfrage nach Wohnraum. Der Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen ist in den vergangenen Jahren stetig gestiegen... Die Gestaltung zukunftsfähiger Quartiere ist besonders dann erfolgreich, wenn Wirtschaft und Verwaltung gemeinsam mit Politik und Bürgerschaft an einem Strang ziehen“, **Klaus Mohrs**, Oberbürgermeister von Wolfsburg.

„Wir sind von der Wolfsburger Vision einer lebenswerten Zukunftsstadt, die Bürger und Besucher gleichermaßen an modernen Lösungen für alle Lebensbereiche teilhaben lässt, überzeugt. Die Stadt Wolfsburg bietet alle Voraussetzungen, um zu einem Vorreiter für moderne Stadtentwicklung zu werden...“, **Timo Herzberg**, Vorstand **SIGNA**.

„Gerade jetzt, wo die Großstädte infrastrukturell kollabieren, ist es Chance und Aufgabe zugleich, durch die Bündelung der gemeinsamen Kräfte attraktive Lebens- und Arbeitswelten in der Region zu schaffen. Zwingende Voraussetzung hierzu ist es, das kommunale Kirchturmdenken bis zur jeweiligen Stadtgrenze sofort zu verlassen und grenzübergreifende Entwicklungsvisionen zu planen!“ **Jan Laubach**, Geschäftsführer der **iwb Ingenieurgesellschaft mbH**.

„Die lange unterschätzte Provinz wird immer attraktiver. Das liegt nicht nur daran, dass Wohnraum in Metropolen immer teurer wird, sondern auch, weil gerade in Deutschland sehr viele innovative und erfolgreiche Unternehmen ihren Sitz außerhalb von Metropolen haben und Fachkräfte anziehen. Kein Wunder, dass gerade unsere Region inzwischen zu den sogenannten ‚Schwarmstädten und -regionen‘ zählt...“, **Julius von Ingelheim**, Leiter Regionalstrategie und Standortentwicklung der **Volkswagen AG**. □



Foto: Teilnehmer der Gesprächsrunde, v.l.n.r.: Stephan Lechelt (Altmeppen GmbH), Klaus Mohrs (Oberbürgermeister Wolfsburg), Ulrich Markurth (Oberbürgermeister Braunschweig), Julius von Ingelheim (Volkswagen AG, WolfsburgDigital), Sybille Jeschonek (Groth-Sahle-Gruppe), Dr. Frank Fabian (Wolfsburg AG), Timo Herzberg (SIGNA Real Estate), René Weidig (Appelhagen Consulting GmbH), Jan Laubach (iwb Ingenieurgesellschaft mbH)



## Zu guter Letzt

### Eigenbedarf geht immer!

Stellen Sie sich vor, Sie haben eine prima Wohnung in Eppendorf, in der Sie schon seit mehr als 20 Jahren wohnen. Das Haus, in der die Drei-Zimmer-Wohnung liegt, gehört einer alten Dame, die froh ist, dass sie pünktlich ihre Miete erhält und deshalb seit Jahren die Miete nicht erhöht hat. Aber dann stirbt die Hausbesitzerin, und keine zwei Wochen später bittet der Erbe zu einem „Vier-Augen-Gespräch“, bei dem er erklärt: „Sie verstehen sicher, dass wir die Miete anpassen müssen. Schließlich haben Sie lange genug so billig gewohnt.“ Wenn Sie hingegen erwidern, dass die Wohnung seit Jahrzehnten nicht saniert wurde, das Bad aus den frühen 70er Jahren stammt, die Küche aus den späten 70ern, das Fenster im Wohnzimmer seit Jahren nicht mehr richtig schließt, haben Sie dennoch verloren. Denn der Erbe führt das übelste Geschütz auf: „Wie Sie meinen. Entweder, Sie akzeptieren die Miete, die ich festsetze, oder ich melde Eigenbedarf an. Dann sind Sie draußen.“

Ein Gespräch, das so tatsächlich stattgefunden hat – und ein Dilemma klar macht: Eigenbedarf geht immer. Das wissen auch gewiefte, geldgierige Vermieter. Niemand kann ihnen nachweisen, dass sie eigentlich gar nicht vorhaben, die Wohnung an den Cousin, das Enkelkind oder die gebrechliche Mutter zu vermieten, die in der Nähe wohnen soll. Eigenbedarf ist die Trumpfkarte, der man nichts entgegen zu setzen hat. Dennoch versuchen es immer mehr Menschen, weil die Karte immer häufiger ausgespielt wird. Sie ziehen vor Gericht. Wie viele Klagen derzeit anhängig sind, weiß man nicht so genau. Der **Deutsche Mieterbund** schätzt die Zahl für 2017 auf mehr als 13.000, was einer Steigerung von fünf Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspräche.

Demgegenüber steht die gewaltige – wenn auch ebenso nur geschätzte – Zahl von Eigenbedarfskündigungen, die bei rund 80.000 jährlich liegen soll. Vermutlich sind es noch viele mehr. Denn nach wie vor nehmen die Gekündigten in den meisten Fällen die Situation einfach so hin, weil sie die Kosten einer Klage scheuen, die bei Scheitern vor Gericht noch zusätzlich zu den Umzugskosten, der neuen Courtage und einer sicher höheren Miete dazukäme.

Aber warum schreitet der Gesetzgeber nicht ein? Zumindest in den Fällen, in denen ganz klar ist, dass es nur darum geht, Mieter zu vertreiben, um anschließend teurer zu vermieten. Da wäre ein bisschen Kreativität von Seiten der Politik gefordert. Wenn auch grundsätzlich jeder Wohnungsbesitzer vermieten kann, an wen er will, sollte doch den Scharlatanen unter ihnen das Handwerk gelegt werden. Laut Grundgesetz ist Eigentum nicht nur geschützt; es verpflichtet auch. Mag der Interessenverband **Haus & Grund** auch behaupten, die Zahlen der Mietervereine seien durch nichts belegt und bloße Stimmungsmache gegen Vermieter, bleibt dennoch die steigende Zahl an Beratungen von Mietern in Sachen Eigenbedarfskündigung, die sehr wohl dokumentiert sind. Und mal ehrlich: Wie viele Familienangehörige können Kapitalanleger haben, denen sie Wohnraum vermieten könnten? Wir haben jedenfalls allein in unserem engsten Umfeld binnen drei Wochen vier Fälle von Eigenbedarfskündigungen gefunden, die mehr als fragwürdig sind. In zwei Fällen wurden die Mieter regelrecht erpresst – und zwar in München und Hamburg. In Köln und Münster wurden von den Vermietern Kinder vorgeschoben, die es nachweislich gar nicht gibt. □

## Impressum

### Verlag:

Research Medien AG  
Nickelstraße 21  
33378 Rheda-Wiedenbrück

T: 05242-901250,  
F: 05242-901251

[info@rohmert.de](mailto:info@rohmert.de),  
[www.rohmert-medien.de](http://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](mailto:susanne.osadnik@gmail.com)

Hrsg.: Werner Rohmert

Verlagsleitung: Marion Götza ([goetza@rohmert.de](mailto:goetza@rohmert.de))

Die Bankverbindung erhalten Sie auf Anfrage.

## Firmen und Personen

Altmeppen (7), Astoc (13), Baum Unternehmensgruppe (13), Bremer Weser-Stadion (11), Chengtong Group (12), China Logistics (12), Deutsche Mieterbund (14), Deutsche Post (4), Ditting (13), Dream Global (4), EWE (11,12), Hansgrohe (10), Haus & Grund (2,14), Helvestia (5), IBA Hamburg (5), Immowelt.de (4), iwb Ingenieurgesellschaft (7), KMLS Gruppe (8), Limbrock-Tubbesing (5), Meravis (13), Mieterverein Hamburg (2), Philipps (8), Real I.S. (9), S+K (5), Signa (7), Stromnetz Hamburg (5), Syngroh Capital (10), Unibail Rodamco (12), Union Investment (3), Volkswagen (7), WLEG (13), Wohninvest-Firmengruppe (11,12).

Bautsch, Carl-Jürgen (4); Chychla, Siegmund (2); Drawert, Silke (4); Filbry, Klaus (15); Griesert, Wolfgang (1); Grondke, Doris (13); Günthner, Martin (11); Herzberg, Timo (7); Laubach, Jan (7); Lechelt, Stephan (7); Limbrock, Heiner (5); Lompscher, Katrin (2); Markurth, Ulrich (7); Mohrs, Klaus (7); Panzer, Harald (12); Röstel, Joachim (13); Stapelfeldt, Dorothee (2,5); Sudmann, Heike (2); Theux, Pablo (8,9,10); von Ingelheim, Julius (7); Warnecke, Kai (2); Yildirim, Alpaslan (8).