

Geheimtipp für Immobilienkäufer

Hamburgs Stadtteile näher betrachtet: In Rothenburgsort entstehen viele Eigentumswohnungen – und das Potenzial ist beträchtlich

Steffen Preißler

Hamburg. Das ist ein Stadtteil, nah an der Elbe und nur zwei S-Bahn-Stationen vom Zentrum Hamburgs entfernt, der noch nicht entdeckt wurde: Rothenburgsort. Experten sehen darin die Verlängerung der HafenCity. Rund 400 Wohnungen werden hier bis Mitte 2026 fertiggestellt, die Bauarbeiten laufen auf Hochtouren.

Bisher hat der vom Wasser umgebene Stadtteil nur 10.300 Einwohner. Doch das wird sich in den nächsten Jahren ändern, wenn weitere Neubauprojekte hinzukommen. Denn bei den Schwerpunkten der weiteren Stadtentwicklung richtet Hamburg seinen Blick nach Osten. „Insgesamt werden in diesem Gebiet mittelfristig über 1000 neue Wohneinheiten realisiert – das ist ein echter Meilenstein für den Hamburger Osten“, sagt Stadtentwicklungssenatorin Karin Pein.



Im Hamburger Stadtteil Rothenburgsort stehen mit dem Neubauprojekt Rodenborg zunächst 86 Eigentumswohnungen zum Verkauf. ALT/SHIFT

Unmittelbar angrenzend an Urban Isle entsteht ein weiteres Wohnprojekt mit dem Namen Rodenborg mit 181 Wohnungen. Davon sind 128 Eigentumswohnungen und 53 Einheiten als geförderter Wohnraum, der vermietet wird. Für einen Teil des Projekts konnte bereits Richtfest gefeiert werden. Im Erdgeschoss des Projekts von Evo-real sind eine Kindertagesstätte und Gewerbeflächen geplant. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen liegen in unmittelbarer Umgebung.

276 geförderte Wohnungen, unter 10 Euro pro Quadratmeter

Die zunächst 86 Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von 46 bis 120 Quadratmetern werden von Grossmann & Berger und Engel & Völkers vermittelt. Die Fertigstellung ist für Mitte 2025 vorgesehen. Bisher sind erst sechs Wohnungen verkauft und einige reserviert. Eine kleine Zwei-Zimmer-Wohnung mit 49 Quadratmetern kostet 395.000 Euro. Für eine fast 100 Quadratmeter große Wohnung werden 665.000 Euro fällig. Damit liegen die Quadratmeterpreise in der Regel zwischen rund 6800 und 8100 Euro, wenn man nicht gerade in den obersten Etagen wohnen möchte, denn das ist noch teurer.

Abseits dieser Neubauprojekte gibt es fast keine Immobilien zum Verkauf, wie ein Blick auf das Immobilienportal ImmoScout24 zeigt. Auch Mietwohnungen werden auf dem freien Markt nicht angeboten, wenn man von möblierten Apartments mit einer Kaltmiete von 27 Euro pro Quadratmeter einmal absieht.

Bisher ist Rothenburgsort bei Bestandswohnungen für günstige Mieten bekannt. Der Anteil der Bewohner mit Migrationshintergrund im Stadtteil liegt bei 65 Prozent. Der vorhandene Wohnraum in vorwiegend Backsteinbauten kommt von Genossenschaften wie der Hansa Baugenossenschaft oder der Baugenossenschaft freier Gewerkschafter mit zusammen mehr als 500 Wohnungen und der Saga, die jetzt auch vier Neubauprojekte im Stadtteil mit 276 geförderten Wohnungen und Anfangsmieten unter zehn Euro pro Quadratmeter errichtet oder bereits fertiggestellt hat.

Im Bestand hat die Saga rund 1400 Wohnungen mit einer Durchschnittsmiete von knapp acht Euro in dem Stadtteil. Ob die teuren Neubauten der Beginn einer Gentrifizierung, wie auch in anderen Stadtteilen Hamburgs ist, wird sich zeigen.

Sportboothafen und Kleingartensiedlungen sind nah, es gibt Natur und Verkehrsanbindung.

Christian Peters, Makler

Nach der Erweiterung der Innenstadt durch die HafenCity, der Erneuerung der Elbinseln und des Harburger Binnenhafens geht es darum, die urbanen Räume stromaufwärts im Osten Hamburgs wieder näher an die Stadt zu rücken. Denn diese Stadtteile wie Rothenburgsort, Hammerbrook oder Billbrook bieten noch Platz für neue Nachbarn. So wurde es im Stadtentwicklungskonzept „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ schon 2014 beschrieben.

Noch hat Rothenburgsort viel Platz für neue Bewohner. Schon jetzt gibt es mehr Zuzüge als Abwanderung. Auf einem Quadratkilometer wohnen nur 1435 Einwohner, in Eppendorf sind es sechseinhalbmal so viele. Dabei war der Stadtteil vor dem Zweiten Weltkrieg mit mehr als 45.000 Bewohnern dicht besiedelt. Rund um den Billhorner Röhrendamm unterhielten namhafte Geschäfte ihre Filialen, darunter Karstadt und Leder Schüler. Es war die Einkaufs- und Flaniermeile des Stadtteils.

Wie das benachbarte Hammerbrook wurde Rothenburgsort bei Luftangriffen im Zweiten Weltkrieg

geradezu vernichtet. Unzählige Menschen starben, nur eine Handvoll Häuser blieb stehen. Danach war vor allem Platz für neue Gewerbeansiedlungen statt für Wohnbauten.

Das wird sich nun ändern. Zwischen Billhorner Kanalstraße und Marckmannstraße errichtet Projektentwickler Instone 210 Wohnungen im Quartier Urban Isle. Ein Drittel der Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen mit Grundflächen zwischen 38 und 140 Quadratmetern sind bereits verkauft, obwohl die Fertigstellung erst für den Sommer 2026 vorgesehen ist. Dann besteht auch die Chance, als Mieter in diese Wohnungen einzuziehen. Allerdings muss im frei finanzierten Wohnungsbau mit Quadratmeterpreisen von mehr als 20 Euro gerechnet werden.

„Es sind vor allem Kapitalanleger, die jetzt diese Wohnungen kaufen“, sagt Christian Peters, Geschäftsführender Gesellschafter des Maklers Peters+Peters, der neben Thomas Klinke Immobilien mit der Vermittlung beauftragt ist. Das sind Privat-

personen, die zum Teil schon mehrere Immobilien besitzen. „Für Eigennutzer ist der Stadtteil noch schwer zu vermitteln.“ Die Quadratmeterpreise liegen nur im Erdgeschoss für große Wohnungen bei knapp 6000 Euro. „Für die kleinen Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss betragen die Quadratmeterpreise bereits rund 7700 Euro“, sagt Peters. Viel Geld, aber in der benachbarten HafenCity ist es doppelt so teuer.

„Die Investoren erkennen das Entwicklungspotenzial des Stadtteils“, sagt Peters und wagt die Prognose, dass selbst bei einer minimalen Wertsteigerung von zwei Prozent pro Jahr in zehn Jahren der

Quadratmeterpreis bei 9200 Euro liegen könnte, wenn man jetzt 7700 Euro bezahlt habe. Und das sei eine sehr konservative Rechnung. „Eine Lageentwicklung ist in dieser Rechnung noch gar nicht enthalten.“ Aber Immobilienkäufer brauchen auch Geduld. „Es wird noch zehn Jahre dauern, bis Rothenburgsort zu anderen Stadtteilen aufschließt und von der Masse entdeckt wird“, sagt Peters.

Schon jetzt bietet der Stadtteil aber mehr, als viele vermuten. „Sportboothafen und Kleingartensiedlungen sind nah, es gibt viel Natur hier, aber auch eine gute Verkehrsanbindung an die Innenstadt und in andere Richtungen“, sagt Pe-

ters. „Der Stadtteil hat schon jetzt eine abwechslungsreiche und hochinteressante Freizeit-, Kunst- und Kulturszene.“

Es gibt urige Kneipen wie Zur Mühlenklause oder das schwimmende Ponton-Café Entenwerder 1, das ein echter Besuchermagnet ist. Rothenburgsort hat auch ein Kunst- und Kulturzentrum, das PEM-Center-Hamburg, das zu Lesungen, Konzerten und Komödien einlädt. Inmitten eines wunderschönen, von der Elbe umgebenen Naturparks steht das Industriedenkmal, das alte Wasserwerk Kaltehofe.

Auf der Fahrradroute kann man die City in 15 Minuten erreichen. „Die Bebauung von Rothenburgsort ist die logische Erweiterung der HafenCity, in der nur noch wenige Baufelder verfügbar sind, gen Osten“, sagt Peters. In der HafenCity werden aber noch einmal ganz andere Preise für Wohneigentum und Mietwohnungen aufgerufen. Zum Beispiel 15.000 Euro pro Quadratmeter für Eigentum und 30 Euro für Mietwohnungen.