

IMMOBILIEN-WELT

METROPOLREGION HAMBURG

Die Metropolregion Hamburg ist mit dem Hafen, dem Flughafen und den Autobahnen die Drehscheibe in Nordeuropa - ein begehrter Standort für Industrie und Gewerbe. Die aktuelle Gewerbeflächen-Bilanz berichtet über Angebot und Nachfrage geeigneter Adressen.

SCHLÜSSELWORT

UMWANDLUNGSVERBOT: WENN DIE LÖSUNG DAS PROBLEM VERSCHÄRFT



Oliver Moll

Moll & Moll Zinshaus GmbH
www.mollundmoll.de

Mieter sollen vor einer Verdrängung aus ihrer Wohnung geschützt werden.

Deshalb hat das Bundeskabinett Ende 2020 das Baulandmobilisierungsgesetz beschlossen. Darin enthalten ist das „Umwandlungsverbot“ für bestimmte Mietwohnungen in Eigentum, das maximal bis Ende 2025 gelten soll. Das Verbot soll dann für alle Gebiete in Deutschland verbindlich werden, in denen der Wohnungsmarkt als angespannt gilt. Welche dies sind, sollen die Landesregierungen jeweils durch Rechtsverordnung bestimmen. Leider verschärft das Verbot das Problem: Die zunehmende

Regulierung veranlasst sowieso schon immer mehr private Vermieter, ihre Häuser abzustoßen – meist an große Immobilienunternehmen mit eigenen Rechtsabteilungen. Das Umwandlungsverbot bringt das Fass nun zum Überlaufen: In meinen inzwischen 30 Jahren in der Branche habe ich noch nie von so vielen Eigentümern gehört, dass sie ihr Zinshaus, das eigentlich als generationenübergreifende Geldanlage gedacht war, umwandeln werden. Torschlusspanik, denn in wenigen Wochen ist diese Möglichkeit Geschichte.

Aus gesellschaftlicher Sicht ist das problematisch. Weniger Umwandlung bedeutet weniger Eigentumswohnungen, da der Neubau nicht hinterherkommt und die extreme Nachfrage die Bodenpreise und damit die Mieten und Kaufpreise explodieren lässt. Die Umwandlung war daher ein gutes Ventil. Weniger Eigentumswohnungen bedeuten noch höhere Preise für das verbliebene Angebot, denn der Trend geht dahin, dass bald nur noch teure Neubauwohnungen zum Verkauf stehen. Dadurch können

sich noch weniger Menschen eine der wichtigsten Formen der Altersvorsorge leisten. Wir erinnern uns: Im europäischen Vergleich ist Deutschland mit einer Eigentumsquote von 51 Prozent ein Schlusslicht. Zum Vergleich: In Rumänien, Ungarn oder der Slowakei besitzen mehr als 90 Prozent der Bevölkerung Wohneigentum. In Kombination mit einem stetig sinkenden Rentenniveau ist diese Entwicklung in Deutschland eine gesellschaftliche Vollkatastrophe.

Man könnte das Problem der Umwandlungen verträglicher lösen: Mieter haben bei Umwandlung ein Vorkaufsrecht. Dieses könnte man erweitern und auf den zweiten Verkauf nach Umwandlung ausdehnen. Zudem könnte man Eigenbedarfskündigungen nicht nur für 10, sondern für 15 Jahre nach Umwandlung ausschließen. Dann wären auch mehr Mieter zu Eigentümern geworden. Stattdessen hat die Politik entschieden, dass nun Eigentümer für die Probleme einer verfehlten Wohnungs- und Infrastrukturpolitik geradestehen müssen.



METROPOLREGION HAMBURG

GEWERBEFLÄCHEN-BILANZ

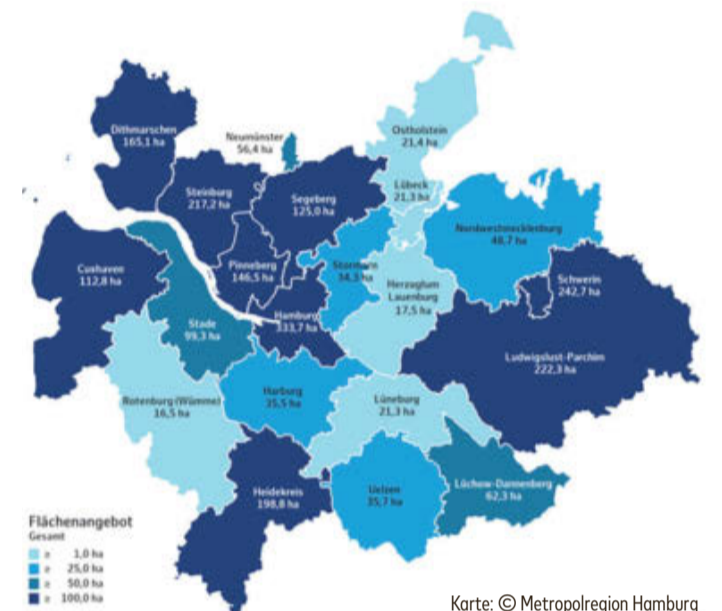
Die Wirtschaft im Norden hat in den vergangenen zehn Jahren ein bemerkenswertes Wachstum erfahren und damit neue Arbeitsplätze geschaffen. Damit die Unternehmen leichter ihren optimalen Standort finden können, hat die Metropolregion Hamburg ihre erste gemeinsame Gewerbeflächen-Bilanz vorgelegt. Damit ist sie deutschlandweit Vorreiter. Der Bericht 2020 analysiert Angebot und Nachfrage auf dem Gewerbeflächenmarkt und ermöglicht so gezielte Prognosen und bedarfsgerechte Planungen. In der ersten Analyse konzentrieren sich 45 Prozent der verkauften Flächen entlang der A7. 88 Prozent liegen in Niedersachsen und Schleswig-Holstein. Auf die Kreise Segeberg, Stade, Pinneberg, Cuxhaven und Heidekreis entfallen über 40 Prozent aller

Grundstücksverkäufe. Insgesamt wurden rund 267 Hektar vermarktet, so der Bericht. Die gemeinsame Entwicklung und Vermarktung von Gewerbeflächen ist für die Metropolregion Hamburg ein wichtiger Schritt zur Stärkung ihrer wirtschaftlichen Entwicklung. Sie gewährleistet ein qualitativ hochwertiges Flächenangebot, gleichzeitig ergeben sich Chancen, den Flächenverbrauch zu reduzieren. Aus dem gemeinsamen Gewerbeflächenportal GEFIS wurden 942 verfügbare Grundstücke mit einer Fläche von 2234 Hektar ausgewertet. Über die Hälfte der Flächen sind voll erschlossen und sofort verfügbar, weitere 293 Hektar kurzfristig. Rund 60 Prozent des Angebotes befindet sich in öffentlichem Eigentum. Wesentliche Bedeutung haben dabei die Standortquali-

täten. In der Metropolregion Hamburg liegen rund 47 Prozent des Flächenangebotes in Autobahnnähe. Mit direktem Gleisanschluss umfasst das Angebot dazu 322 Hektar. Was den Warenverkehr per Schiff angeht, so liegt das Flächenangebot in der Nähe der norddeutschen Häfen bei 339 Hektar. Der Hamburger Hafen ist dabei nicht berücksichtigt, da die Flächenentwicklung hier dem aktuellen Hafenentwicklungsplan folgt. Ein weiteres zentrales Standortkriterium ist die digitale Infrastruktur. Über 60 Prozent des Angebotes verfügt über einen Breitbandanschluss, so die Bilanz. Generell gewinnen auch Standortfaktoren wie ein attraktives städtebauliches Erscheinungsbild, Aufenthaltsqualität für Mitarbeiter, ÖPNV-Anbindung und Nahversorgung für Interessenten an Bedeutung.

Im Jahr 2019 gab es insgesamt 422 Grundstücksverkäufe. In Schleswig-Holstein waren es 182, in Niedersachsen 178, in Mecklenburg-Vorpommern 44 und in Hamburg 18. Ein erheblicher Anteil von über 45 Prozent befinden sich im Heidekreis, der Stadt Neumünster, dem Landkreis Harburg und im Kreis Segeberg. Alle vier Gebiete liegen an der A7. So wie sich insgesamt größere Verkäufe fast ausschließlich entlang der A1 und der A7 konzentrieren. Ein Großteil der Nachfrage wird durch kleine und mittlere Unternehmen aus der Region generiert. Die überregionale Nachfrage ist vor allem durch Dienstleistungs- und Logistikunternehmen sowie den großflächigen Einzelhandel geprägt. Die Ansiedlung von industriell-gewerblichen Großunternehmen ist eher selten.

Durch die hohe Nachfrage der vergangenen Jahre hat sich in vielen Regionen das Angebot an Gewerbeflächen verringert. Ob sich durch die Covid-19-Pandemie Veränderungen in der Nachfrage ergeben, ist für die Verfasser des Berichts von Georg Consulting aus Hamburg noch schwer einzuschätzen. Einige Ökonomen gehen davon aus, dass Unternehmen ihre Produktion wegen der Auswirkungen der Pandemie auf die globalen Lieferketten vermehrt nach Deutschland oder in EU-Staaten rückverlagern könnten. Für die Zukunft wird die Optimierung von Bestandsobjekten ebenso wie die Nachverdichtung eine Rolle spielen. Die Entwicklung neuer Gewerbegebiete sei aber auch weiterhin notwendig, um dem Flächenbedarf der Unternehmen zu begegnen.



Karte: © Metropolregion Hamburg

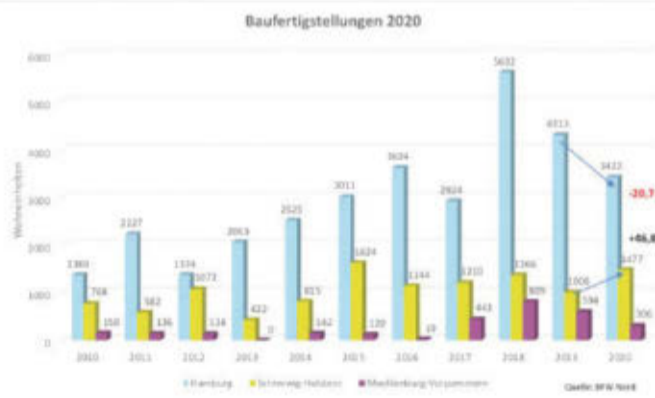
PRIVATER WOHNUNGSBAU

ERFOLG TROTZ KRISE

Die mittelständische private Immobilienwirtschaft hat auch im vergangenen Jahr fleißig gebaut. Die Unternehmen melden für Norddeutschland gute Fertigstellungszahlen für den Wohnungsbau. Das belegt das jährliche Neubau-Monitoring des Landesverbands Nord des Bundesverbands der Freien Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), der die Branche in Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein vertritt. Für das Neubau-Monitoring befragt er

einmal jährlich seine Mitgliedsunternehmen. Danach gab es einen deutlichen Anstieg der Fertigstellungszahlen in Schleswig-Holstein, wo die BFW-Unternehmen im vergangenen Jahr 1477 neue Wohnungen realisierten – rund 47 Prozent mehr als im Vorjahr. Weniger dynamisch war die Entwicklung in Hamburg. Hier meldeten die befragten Unternehmen 3422 fertiggestellte Wohnungen, ein Minus von 20,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Der Verband bewertet die Zahl dennoch als gut. „Rund

3500 Wohnungen sind ein solider Wert. Wenn wir dieses Niveau halten, ist der Wohnungsbau in Hamburg auf einem guten Weg“, sagt Sönke Struck, der Vorstandsvorsitzende des BFW Landesverbands Nord. „Den Rückgang in Hamburg führen wir nicht auf die Coronapandemie zurück, denn die Baustellen konnten 2020 weitgehend störungsfrei weiterlaufen. Allerdings werden die Planungs- und Genehmigungsprozesse immer langwieriger und komplexer“, so Struck. Es gebe immer neue Regulierungen wie Soziale Erhaltungsverordnungen, Klimaschutzauflagen, höhere Quoten im geförderten Wohnungsbau. Das führe dazu, dass die Unternehmen ins Umland abwandern. Für die nächsten Jahre ist der BFW Nord dennoch optimistisch: Die Zahl der realisierten Baubeginne bewege sich in Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein insgesamt auf einem hohen Niveau.



OBJEKT DER WOCHE



Dieser repräsentative Landsitz liegt in Archsum auf Sylt auf einem rund 2829 m² großen Grundstück nahe dem Deich. Das Reetdach-Anwesen im südlichen Teil des Ortes wurde 1970 errichtet und seither laufend renoviert. Es bietet zehn Zimmer, eine Wohn-Nutzfläche von rund 345 m² und zehn Zimmer. Das Grundstück wurde mit viel Liebe zum Detail angelegt mit Hortensien und anderen Zierpflanzen sowie weitläufigen Rasenflächen und einer Teichanlage mit Steg. Das großzügige Gebäude bietet weißgeschlammte Fassa-



den und weiße Sprossenfenster. Dabei bilden zwei verbundene Baukörper das Wohnhaus. Ein weiteres Flachdachgebäude mit Sauna und Abstellflächen sowie ein Gewächshaus schließen sich an. Die Wohnräume verteilen sich über das Erd- und das Dachgeschoss. Im Parterre beherbergt der größere Baukörper die Diele, Garderobe und Gäste-WC, ein großes Kaminzimmer und die Wohnküche mit Blick in den Garten schließen sich an, danach das Esszimmer und der zweite größere Baukörper. Im Dachgeschoss liegen neben dem Flur auf der einen Seite des

Hauses drei Schlafzimmer und zwei Bäder, auf der anderen die Galerie. Die Ausstattung des Hauses ist hochwertig – mit sichtbaren Deckenbalken, schönen Vertäfelungen und Holzmalereien im friesischen Stil. Gaszentralheizung, Energieausweis ist beantragt. Optional kann das angrenzende, rund 2000 m² große Grundstück miterworben werden, das mit einem weiteren freistehenden Einzel-Reetdachhaus bebaut werden kann. Kaufpreise auf Anfrage. Das Objekt wird vermarktet durch **Dahler & Company, Filiale Sylt, Telefon 04651/83 60 5-0**

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

27./28.02.2021

040-350 80 20
grossmann-berger.de

Kostenlose Immobilienbewertung unter grossmann-berger.de. **Grossmann & Berger macht's.**

Grossmann & Berger

HÄUSER/VILLEN/ANWESEN
ANGEBOTE

Würde sollte kein Konjunktiv sein.

Jeder Mensch hat das Recht auf ein Leben in Würde.
brot-fuer-die-welt.de/wuerde



Marktbericht 2020/2021
Alstertal/Waldsdorfer
Marienthal/Rahlstedt
Ahrensburg/Großhansdorf

Ab sofort verfügbar
unser Marktbericht 2020/2021

Verschaffen Sie sich einen Überblick über unsere Marktanalyse zu den Wohnimmobilienmärkten in **Alstertal/Waldsdorfer, Marienthal/Rahlstedt, Ahrensburg/Großhansdorf und Umgebung** und finden Sie dort wichtige Anhaltspunkte und Informationen zum aktuellen Marktgeschehen. Fordern Sie gern unseren Marktbericht an. Selbstverständlich stehen wir Ihnen auch persönlich für Ihre Fragen zur Verfügung.

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme
Tel. +49-(0)40-532 03 60 oder per E-Mail Alstertal@engelvoelkers.com

Marienthal · Volksdorf · Wellingsbüttel
www.engelvoelkers.com/alstertal

ENGEL & VÖLKERS Alstertal GmbH · Immobilienmakler
Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH · Hamburg



Exklusiv werben

In unserem Immobilien teil befinden Sie sich in bester Gesellschaft.

Verlagsvertretung
Stefanie Baltruschat
Tel. 040/70 70 89-00
Fax 040/70 70 89-70

