

# IMMOBILIEN-WELT

METROPOLREGION HAMBURG



NEUE KONZEPTE FÜR DIE KONKURRENZ DER REGIONEN

## PLÄNE FÜR DEN WIRTSCHAFTSSTANDORT

Die Metropolregion Hamburg stellt sich auf für die Zukunft: Das Gremium, das für ein Gebiet mit 17 Kreisen und Landkreisen, drei kreisfreien Städten sowie die Stadt Hamburg mit einer Gesamtfläche von knapp 28.500 Quadratkilometern steht, hatte die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) um ihre Expertise gebeten, wie es im Norden weitergehen soll. Ziel war es, Impulse für die Stärkung der Wettbewerbs- und Innovationsfähigkeit sowie die Steigerung der Attraktivität als Arbeits- und Lebensraum zu erhalten. Im Rahmen ihrer Zukunftsagenda hat die Metropolregion begonnen, Projekte mit Priorität umzusetzen. Jetzt liegen erste Ergebnisse vor.

Der Regionsrat, oberstes Gremium der Metropolregion Hamburg, hat zur Profilierung des Standorts als Zukunftsregion für erneuerbare Energien und grünen Wasserstoff bereits eine Erklärung verabschiedet. Im Jahr 2019 hatte die OECD Bilanz der Stärken und Schwächen in der Metropolregion Hamburg gezogen. Die Lagegunst für erneuerbare Energien, vielfältige Wirtschaftsstrukturen, attraktive Fachkräftestandorte und reizvolle Reiseziele, so hieß es, seien gute Standortvoraussetzungen. Um im Wettbewerb mit anderen Regionen mithalten zu können, riet das internationale Gremium dennoch zu ambitionierten Veränderungen.

Die Metropolregion hatte daher 2020 insgesamt 18 Projekte im Rahmen ihrer Zukunftsagenda auf den Weg gebracht, um die Energie- und Verkehrswende zu unterstützen, dem demographischen Druck effektiv zu begegnen, die Lebensqualität für Einheimische und Gäste zu verbessern sowie die Wettbewerbsfähigkeit der Metropolregion Hamburg zu erhöhen. Sie nehmen die Herausforderungen in den Bereichen Innovation, erneuerbare Energien, Mobilität, Siedlungsentwicklung und Raumplanung sowie Fach-

kräftegewinnung, Tourismusentwicklung und Marketing an. In Sachen Mobilität wollen die Länder der Metropolregion Hamburg sowie die Autobahn GmbH des Bundes zukünftig ihre Baustellenkoordination digital vernetzen. Dazu wurde eine Vereinbarung unterzeichnet. Ziel ist ein digitaler Datenaustausch zur weiteren Verbesserung der Baustellenkoordination in der gesamten Metropolregion. Im Projekt Mobilitätsmanagement soll die Nutzung nachhaltiger Verkehrsmittel gefördert

und die PKW-Nutzung verringert werden. Im Rahmen einer Machbarkeitsprüfung wird die Realisierung eines Innovations- und Wissenschaftsparks für erneuerbare Energien und grünen Wasserstoff untersucht. Weitere Leuchtturmthemen sind nachhaltige und smarte Energiesysteme ebenso wie Life Science und Gesundheit, seit langem stark in der Region vertreten. Geplant ist auch eine gemeinsame Innovationsagentur. Sie könnte die Stärken der Metropolregion bündeln und für ein klares Profil nach innen

und außen sorgen. Immobilien spielen eine zentrale Rolle – nicht nur mit Standorten für die Unternehmen, Industrie und Gewerbe, sondern auch mit dem Wohnungsbau. Hier soll ein regionsweites Wohnungsmarkt-Monitoring die Grundlage für einen bedarfsgerechten Wohnungsbau liefern, im Rahmen einer flächensparenden Siedlungsentwicklung. Weitere Themen sind ein gemeinsames Tourismuskonzept und die Fachkräftegewinnung. Und auch diese Fachkräfte brauchen angemessenen Wohnraum.

SCHLÜSSELWORT

## INFLATION UND IMMOBILIENMARKT



**Christian von Järten**  
Geschäftsführer  
**VON JÄRTEN & CIE.**  
Grundbesitz und  
Immobilienvermittlungs GmbH

Wir befinden uns in wirtschaftlich äußerst turbulenten Zeiten. Das betrifft auch den Immobiliensektor. Mit der steigenden Inflationsrate, die so hoch ist wie seit 30 Jahren nicht mehr, wächst die Unsicherheit sowohl bei Eigentümern als auch bei potenziellen Käufern: Sollte man noch investieren? Wie werden sich die Renditen entwickeln? Was geschieht zukünftig mit laufenden Finanzierungen? Denn durch die Inflation ist zu erwarten, dass infolge des Eingreifens der Zentralbanken auch

Kreditzinsen wieder steigen werden – wodurch Bauvorhaben weiter verteuert werden. Dabei sorgen Lieferprobleme und zunehmende Materialpreise ohnehin schon für einen massiven Anstieg der Baukosten. Fakt ist: Wer die Finanzierung seiner Immobilien durch langfristig laufende Kredite abgesichert hat, kann momentan zunächst aufatmen. Wer jedoch seine Finanzierung jetzt neu verhandeln muss, hat in der jetzigen Situation eventuell das Nachsehen. Die steigenden Kreditzinsen verteuern nämlich die Finanzierung und wenn bei Anlageobjekten die Kosten nicht auf die Mieten umgelegt werden können, schmälern sie die Rendite.

Die Gemengelage ist durchaus verzwickelt; es gibt jedoch auch gute Nachrichten: Mit einem Wertzuwachs ihrer Objekte können die Eigentümer derweil weiter rechnen. Denn Immobilien bleiben nach wie vor ein rares und gefragtes Gut. Die Nachfrage war bereits durch die Auswirkungen der Coronapandemie nachhaltig angeheizt worden. Als

Folge der Inflation steigt der Wert der Immobilien weiter, der Wert der Schulden wird dagegen geringer. Betroffen sind durch die aktuelle Preisentwicklung aktuell auch die Mieter von Wohnimmobilien, denn für sie steigen die Nebenkosten mit sofortiger Wirkung. Hinsichtlich der Mieten unterliegen deren Höhe und die Möglichkeiten der Anhebung jedoch festen Regeln: Und die Inflation stellt noch keinen Grund für Mieterhöhungen auf dem Wohnungsmarkt dar. Ausgenommen sind sogenannte Indexmietverträge, bei denen sich die Mietpreise am Verbraucherpreisindex orientieren. Steigen die Lebenshaltungskosten, gehen auch die Mieten nach oben. Das kann teuer werden. Fazit: Trotz Inflation und höherer Hypothekenzinsen ist weiter mit steigenden Immobilienpreisen und wachsender Nachfrage zu rechnen. Im Zusammenhang mit der Preisentwicklung bleibt abzuwarten, welchen Eigenkapitalanteil Investoren den Banken bei der Finanzierung bereitstellen müssen.

### OBJEKT DER WOCHE



Es ist ein landschaftliches Idyll. Am Schweriner See steht ein einzigartiges Seegrundstück

zum Verkauf, ein Areal von rund 15.000 m<sup>2</sup>. Das Areal ist bebaut – mit einer Villa und zwei See-

häusern. Die fast 100 Jahre alte Klinkervilla bietet eine Wohnfläche von rund 400 m<sup>2</sup> bei zwei Etagen plus Dachgeschoss. Die beiden später errichteten Seehäuser bieten rund 60 und 90 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche. Das Objekt ist eine Halbinsel auf der Südseite des Schweriner Sees. Es war um 1930 von den Vorfahren der jetzigen Eigentümer mit der repräsentativen Rotklinkervilla bebaut worden. Nach den wechselvollen Zeitläufen des vergangenen Jahrhunderts kam das Grundstück seit 1996 wieder in Familienbesitz zurück. Villa und Seehäuser sind sanierungs-



weise renovierungsbedürftig und bieten bemerkenswertes Gestaltungs- und Nutzungspotenzial. Sie stehen nicht unter Denkmalschutz. Zumal die Lage nahe der Landeshauptstadt Schwerin und in der Metropolregion Hamburg, nur rund 90 Minuten von der Hansestadt entfernt, hervorragend ist. Der Schweriner See gehört zu den Naturschätzen Mecklenburg-Vorpommerns. Mit zahlreichen Buchten, einigen Inseln und unterschiedlichsten Uferformen bietet das Gewässer ein abwechslungsreiches Landschaftsbild für alle Wassersportarten und dazu die atem-

**MOLL & MOLL**  
ZINSHHAUS GMBH

Lieber gut beraten  
als dumm verkauft

Beratung · Verwaltung · Vermittlung  
Hermannstraße 46 · 20095 Hamburg  
Tel.: 040 22 63 41 930  
www.mollundmoll.de

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

18./19.06.2022

040-350 80 20  
grossmann-berger.de

Sicher in die Zukunft investieren. **Grossmann & Berger macht's.**

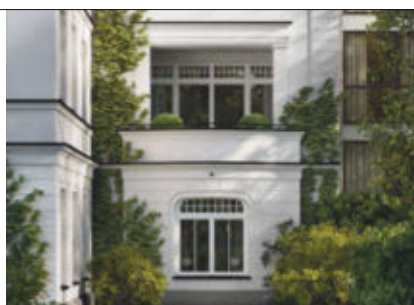
**Grossmann & Berger**

### HÄUSER/VILLEN/ANWESEN

ANGEBOTE

RS

EXCEPTIONAL  
HOMES  
SINCE 1864



MEHR ERFAHREN



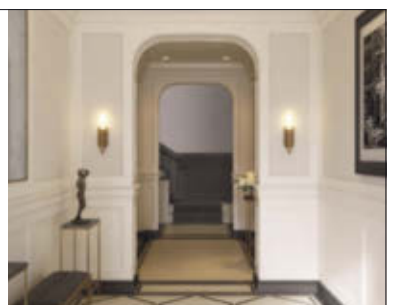
RALFSCHMITZ.COM



**RALF SCHMITZ-NEUBAU**  
HAMBURG-UHLENHORST

Beeindruckendes Stadthaus mit 10 außergewöhnlichen Wohneinheiten nahe des Feenteichs.

Ihr Ansprechpartner:  
Tobias Kotzorek M: 0151 57112141



### EIGENTUMSWOHNUNGEN

ANGEBOTE

**BUCHEN & KOOB**  
FINEST REAL ESTATE

# MITTEN DRIN !



**Moderne Eigentumswohnung**  
in HH-Harvestehude

Ca. 147 m<sup>2</sup> Wohnfläche | 2-3 Schlafzimmer | 2 Bäder | 1. OG | 3 Balkone | Großzügiger Wohn-Essbereich | Offener Kamin | 1 Tiefgaragenstellplatz | EA: V, 74 kWh, Fernwärme | Baujahr 2005  
Kaufpreis: € 2.095.000,-  
BK-ID: DE 13676