

IMMOBILIEN-WELT

METROPOLREGION HAMBURG

Schwaches erstes Halbjahr auf dem Markt für Industrie-, Lager- und Logistikflächen in der Metropolregion Hamburg. Das ist kein guter Trend für die Drehscheibe im Norden. Stetig aufwärts geht es bei den Preisen für Luxusimmobilien.

SCHLÜSSELWORT

GRUNDSTEUER – NÄCHSTE RUNDE



Torsten Flomm, Rechtsanwalt, Vorsitzender Grundeigentümer-Verband Hamburg

„Öffnungsklausel“ war am Ende das Zauberwort bei der Reform der Grundsteuer.

Auch wenn es dem Bundesfinanzminister Olaf Scholz nicht schmeckte, musste er den Wünschen Bayerns am Ende nachgeben. Eine Öffnungsklausel soll es den einzelnen Bundesländern ermöglichen, von der Neuregelung der Grundsteuer im Bundesgesetz abzuweichen und eigene Regeln zur Finanzierung der Kommunen einzuführen. Dafür wird sogar das Grundgesetz geändert werden müssen.

Allerdings hat das ganze einen Pferdefuß. Denn im Länderfinanzausgleich sollen alle Bundesländer gleichbehandelt werden. Das heißt, dass das Steueraufkommen nach dem Bundesmodell gerechnet wird, auch wenn ein Bundesland

wegen eines eigenen Grundsteuermodells möglicherweise geringere Einnahmen hat. Die Differenz muss das betroffene Bundesland aus eigenen Mitteln in den Finanzausgleich zahlen (beziehungsweise auf eine Zuwendung aus dem Finanzausgleich verzichten). Das wird sich am Ende möglicherweise nur das wohlhabende Bayern wirklich leisten können. In Hamburg will man rechnen. Bleibt abzuwarten, was bei der Berechnung herauskommt.

Die Grundsteuerreform ist auf dem Weg. Mittlerweile sind die drei Gesetze an die Ausschüsse zur Beratung überwiesen. Vor allem die Öffnungsklausel kann das Verfahren noch einmal spannend machen, denn für ihre Einführung muss das Grundgesetz geändert werden und dafür braucht es mehr Stimmen, als die Koalition allein aufbringt.

Also die Reform der Grundsteuer, die Änderung des Grundgesetzes - und das dritte Gesetz? Das regelt die Einführung der Grundsteuer C. Das ist so eine Art Strafsteuer für die Eigentümer bebaubar, aber noch nicht bebauter Grundstücke. Sie soll das Spekulieren mit Baugrund unattraktiv machen. Eine solche Steuer gab es schon einmal, nämlich von 1960 bis 1964. Wegen Erfolglosigkeit wurde sie wieder abgeschafft. Es darf bezweifelt werden, dass die Grundsteuer C jetzt erfolgreicher sein wird. Denn die echten Spekulanten werden sich von dieser Steuer wohl kaum abschrecken lassen.

WOHNEIGENTUM IN WESERNÄHE

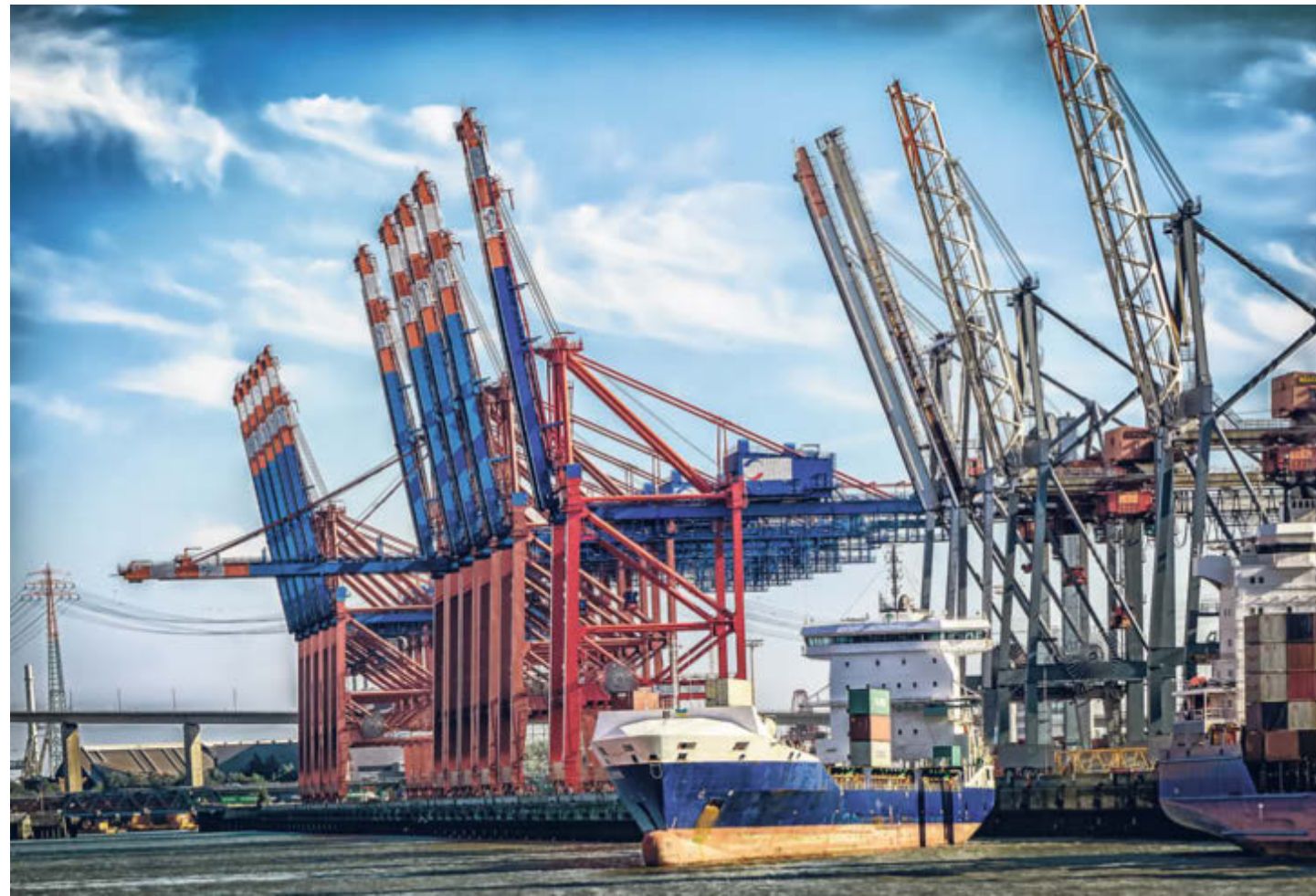
IM BREMER FLÜSSEVIERTEL

Auch in Hamburgs Nachbarstadt Bremen ist der Wettlauf um die urbanen Wohnstandorte entbrannt.

Aktuell haben Entwickler die Neustadt im Blick, nahe der Weser gelegen und durch umfangreiche Grünflächen geprägt. Dazu zählen der Hohentorspark und die Neustadtwallanlagen. Genau hier entstehen in unmittelbarer Nähe mit dem Neubauprojekt MAINGOLD 13 hochwertige Eigentumswohnungen mit Größen zwischen 39 und 105 m². Das Bauvorhaben ist nicht nur ein Wohnprojekt, sondern auch ein entschei-

gendes Stück Stadtrenovierung. Denn die Apartments werden auf dem Grundstück eines ehemaligen Hochbunkers realisiert. Damit schließt sich eine städtebauliche Lücke mitten in einem gewachsenen Gebiet aus repräsentativen, stückverzierten Altbremer Häusern der Gründerzeit.

Das Immobilienberatungsunternehmen Robert C. Spies startet im Sommer dieses Jahres mit der Vermarktung der Einheiten. Die Fertigstellung ist für Anfang 2021 vorgesehen. Umgesetzt wird das Bauvorhaben durch die Bremer M Projekt



INDUSTRIE-, LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHEN

ENTTÄUSCHENDE BILANZ

Der Markt für Industrie-, Lager- und Logistikflächen in Hamburg und im Umland schwächt weiter. Die Logistik-Drehscheibe im Norden erzielte zum Halbjahresende lediglich einen Flächenumsatz von 150.000 m² bei rund 60 Abschlüssen. Mit einem Minus von 40 % gegenüber dem Vorjahresvergleichsergebnis ist dies der bisher niedrigste Flächenumsatz seit Beginn der Aufzeichnungen. Mit rund 21.000 m² sank auch

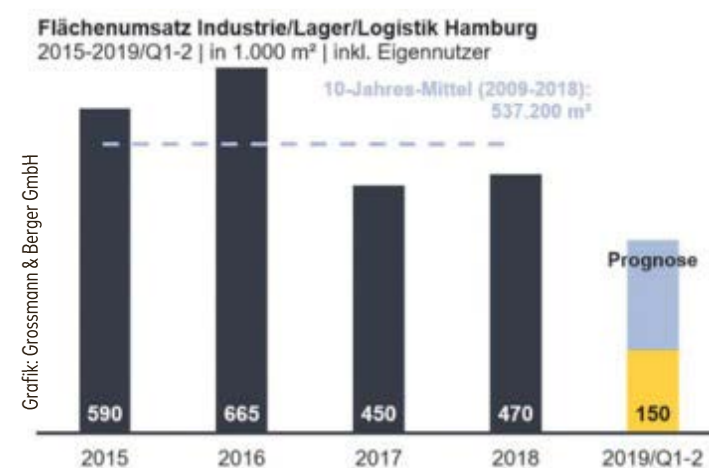
der Anteil an Eigennutzern deutlich um sieben Prozentpunkte. Das ergaben die Analysen von Grossmann & Berger. „Die Nachfrage am Markt ist nach wie vor gut. Es gibt aktuell nur wenige kurzfristig verfügbare Flächen, sowohl in der Stadt als auch im

derer Angebote die Unternehmen standorttreu bleiben. Aufgrund des knappen Flächenangebots stieg die Spitzenmiete auf einen neuen Höchstwert von 6,20 Euro/m²/Monat. Die Durchschnittsmiete blieb bei 5,00 Euro/m²/Monat stabil.

59 % (88.700 m²) den Flächenumsatz. Auf dem zweiten Platz der Flächenabnehmer rangierte der Handel. Schlusslicht waren Industrie und Produktion. Der Teilmarkt mit den höchsten Umsätzen war der Hamburger Süden.

Den größten Abschluss notiert der Marktbericht für die Network Handelsgesellschaft mit 9700 m² im Logistikpark Vollhöfener Weiden 17, Hertling Hamburg mietete sich auf 9000 m² in einem Logistikpark an der Straße Rügen in Bad Oldesloe ein. TCO Transcargo sicherte sich 8400 m² an der Straße Schmidts Breite in Hamburg. MyCargoLogistic mietet 7500 m² in der Halle 6 an der 1. Hafenstraße und die Pahlhammer Spedition. - und Lagergesellschaft unterschrieb für 6100 m² an der Rotenhäuser Straße 16 in Hamburg.

Der Logistikstandort Hamburg, mit 320.000 Beschäftigten in der Branche, leidet seit mehreren Jahren an einem zunehmenden Mangel geeigneter Industrie-, Lager- und Logistikflächen. Kommt hinzu, dass viele Unternehmen für ihre neuen oder erweiterten Standorte auf Neubauten setzen. Und gerade Neubauprojekte fehlen im erforderlichen Umfang. Für die zweite Jahreshälfte hoffen die Experten auf eine Belebung des Marktes.



Umland. Dies wird sich auch in absehbarer Zeit nicht wesentlich ändern. Daher ist ein Erreichen des Vorjahresergebnisses sehr unwahrscheinlich“, sagte Felix Krumreich, Immobilienberater Industrie, Lager, Logistik bei Grossmann & Berger.

Vor allem großflächige Angebote sind Mangelware. Neubauten kommen kurzfristig nicht auf dem Markt. Und mit freiwerdenden großen Flächen rechnen die Experten nicht, da mangels an-

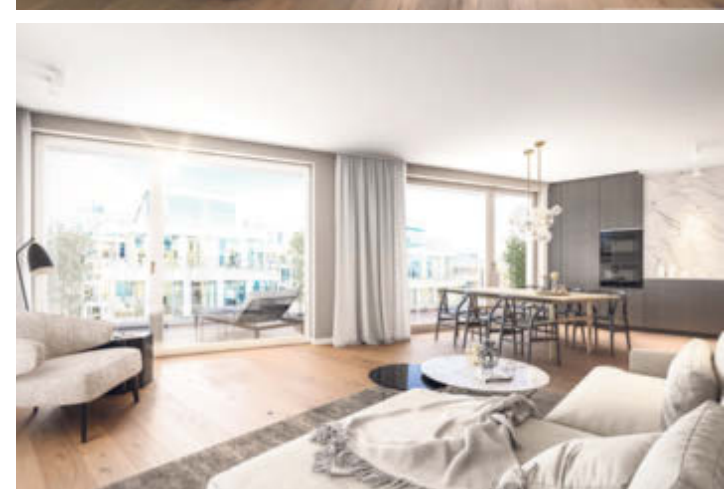
Auch im 2. Quartal des Jahres 2019 ergab sich kein einziger Abschluss im Umfang über 10.000 m². Mit einem Anteil von 58 % am Flächenumsatz prägten im 1. Halbjahr vor allem Abschlüsse bis 5000 m² das Marktgeschehen.

Was die Branchen angeht - acht der zehn größten Deals kamen im 1. Halbjahr 2019 aus dem Bereich Logistik/Kommunikation/Spedition. Entsprechend dominierte diese Branchen mit

OBJEKT DER WOCHE

Gründerzeit trifft Moderne: Nach diesem Konzept entsteht derzeit voraussichtlich bis zum Frühjahr 2020 ein Wohnungsbauprojekt mit 42 Einheiten an der Warburgstraße 35. Die historische Bestandsfassade wird eingefasst durch eine schlichte Putzfront mit Glaselementen und Aluminiumfenstern. Das Foyer hat 5,70 Meter hohe Decken. Die Tiefgarage ist dreigeschossig. Ein Stellplatz kostet 60.000 Euro. Das Haus wird von zwei Aufzugsanlagen erschlossen.

In diesem Projekt sind noch drei Wohneinheiten zu verkaufen. Die eine bietet drei Zimmer, eine Wohn- und Nutzfläche von 189 m² und liegt im fünften Obergeschoss. Die Wohnung ist aufgeteilt in zwei Bereiche: Nach Osten liegt der öffentliche Trakt mit Garderobe und Gäste-WC, großzügigem Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Hauswirtschaftsraum. Vom Wohnbereich aus geht es auf den Ostbalkon mit gläserner Brüstung. Der private Bereich ist über einen zusätzlichen Eingang vom Treppenhaus aus erreichbar. Hier befinden sich Schlafzimmer, Ankleide und Masterbad ensuite. Die Wohnung kostet 2,45 Millionen Euro. Ebenfalls im 5. Stock liegt eine Dreizimmerwohnung mit 129 m² Wohn- und Nutzfläche mit bodentiefen Fensterfronten, Panoramblick und ca. 31 m² großem Süd-Westbalkon mit gläserner Brüstung. Diese Einheit kostet 1,95 Millionen Euro. Das dritte Objekt liegt im sechsten Obergeschoss, bietet 189 m² Wohn- und Nutzfläche und kostet 2,85 Millionen Euro. Die Küchen werden ohne Einbauten und Geräte angeboten. Der Energieausweis liegt noch nicht vor. Vermarktung: **Karla Fricke Immobilien KG (GmbH & Co.) IVD, Telefon 040/480 636-0**



PREMIUMIMMOBILIENMARKT

WENIGER TRANSAKTIONEN

Die Kauffälle im hochpreisigen Segment der Wohnimmobilien in Hamburg gehen zurück. Dies geht aus den aktuellen Marktberichten des Premiümmaklers DAHLER & COMPANY hervor. 2018 konnten insgesamt über 300 Käufe verzeichnet werden - ein Rückgang von 9,4 % im Vergleich zum Vorjahr. Hintergrund ist ein begrenztes Angebot. Laut Hamburger Gutachterausschusses wurden Eigentumswohnungen ab 3000 Euro/m² sowie Ein- und Zweifamilienhäuser ab 500.000 Euro/m² in die Bewertung mit einbezogen. Für 6,7 Mio. Euro wurde dabei die teuerste Eigentumswohnung in Harvestehude verkauft. Das teuerste Einfamilienhaus wechselte für rund 5,9 Mio. Euro den Besitzer. Untersucht wurden dabei die Stadtteile Eppendorf, Harvestehude, Hoheluft-Ost und Rotherbaum. Allein 285 Eigentumswohnungen wurden 2018 in diesem Preissegment verkauft. Der höchste Quadratmeterpreis betrug 18.663 Euro/m².



Exklusiv werben

Mit Ihrer Immobilien-Anzeige stehen Sie in bester Gesellschaft.

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