

HAMBURGER 05 2017

GRUNDEIGENTUM



Schwerpunktthema:

Metropolregion



Heinrich
Stüven
Zum
Abschied

Heizen – Neue Technik

Erben – Pflichtteilsrecht

Umbauen – Barrierefreiheit



NATÜRLICHE ENERGIE FÜR IHRE ZUKUNFT

Mit dem Tarif Natur12 Strom entscheiden Sie sich für
100% regenerative Energie – und das zum fairen Preis.

Schließen Sie gleich ab unter www.vattenfall.de/hamburg-natur
oder telefonisch unter 040 657 988 000 (Mo bis Fr 8–18 Uhr).

Danke für die gemeinsame Zeit

Eine Zäsur steht bevor im Grundeigentümer-Verband Hamburg. In diesem Monat wird ein neuer Vorsitzender für den Verband gewählt werden. Die Amtszeit von Heinrich Stüven geht zu Ende.

Stüven war zum 1. Oktober 1988 als Syndikus beim Grundeigentümer-Verband eingestellt worden. Im

Haus- und Grundbetreuung GmbH immer viel Kontakt zu Stüven gehabt. Ganz besonders, als zu Beginn des neuen Jahrtausends um den Neubau unseres Geschäftshauses im Glockengießerwall ging. Denn obwohl ich selbst eigentlich keine eigene Funktion in den Verhandlungen über den Verkauf des Grundstücks in der Paulstraße

10, den Neuankauf und den Neubau hatte, habe ich mich – ungefragt – eingemischt. Ebenso wie Stüven, der zwar als Geschäftsführer des Verbandes mehr mit dem Projekt zu tun hatte, es aber dem Vorsitzenden auch mehr oder weniger ungefragt aus der Hand nahm.

So haben wir beide das Projekt vorangetrieben und dabei festgestellt, dass es mit der Zusammenarbeit zwischen uns lief. Sogar sehr gut lief.

Als Stüven dann Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes

... gemeinsam ungefragt und mit ziemlich gutem Ergebnis eingemischt.

Jahr 1993 wurde er Geschäftsführer und dann 2004 zum Vorsitzenden des Verbandes gewählt.

Kurze Zeit nach seinem Einstieg beim Grundeigentümer-Verband habe ich ihn kennengelernt. Ich war damals als Rechtsreferendar beim Grundeigentümer-Verband beschäftigt – genau wie auch Stüven einige Jahre zuvor.

Stüven war immer etwas anders als die anderen Syndici des Verbandes. Einmal war das der deutliche Altersunterschied, denn Stüven war deutlich jünger, als die anderen Berater. Aber nicht nur das:

Er war quirlicher, unruhiger, ungeduldiger im positiven Sinne – immer auf der Suche nach neuen Aufgaben und Herausforderungen.

Die Rechtsprechungssammlung in der EDV war so ein neues Projekt, aber auch das Weihnachtsmärchen im Ohnsorg-Theater, das er gegen den Widerstand im Vorstand als Angebot des Grundeigentümer-Verbandes für seine Mitglieder durchsetzte. Ich habe in der Zeit als Geschäftsführer der PRIVATGRUND

wurde, habe ich die Geschäftsführung von ihm übernommen. Ich glaube – natürlich sieht man so etwas immer mit etwas verklärtem Blick – dass es erfolgreiche Jahre waren, in denen wir den Verband gemeinsam geführt haben.

Für diese gemeinsamen Jahre möchte ich mich auch an dieser Stelle, in aller Öffentlichkeit bei Heinrich Stüven – mit dem ich mich übrigens immer noch sieze – herzlich bedanken.

Rechtsanwalt Torsten Flomm
Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg

Bestens beraten ...

... wenn es um zuverlässige

Verwaltung geht.

Aktuell verwalten wir über

10.000 Wohn- und Gewerbe-
einheiten im Großraum

Hamburg. Jede davon mit ihren
eigenen Bedingungen.

Deshalb verfahren wir nie nach
gleichem Schema, sondern

immer individuell. Mit einem
Team aus Fachleuten und lang-

jähriger Erfahrung sind Sie

entlastet und haben mehr Zeit

für die schönen Dinge des

Lebens.

GLADIGAU
IMMOBILIEN

Neuer Wall 57, 20354 Hamburg

Telefon (0 40) 36 90 80

Fax (0 40) 36 65 74

www.gladigau-immobilien.de IVD

NORDLICHT BY NATURE

NORDLICHTER SIND EBEN HELLER



mensing

print &
packaging solutions

THINK NORDISCH

agil · ideenreich · mutig

www.mensing-druck.de

INHALT



Über vier Bundesländer erstreckt sich die Metropolregion, deren Mittelpunkt Hamburg ist. Das macht die Zusammenarbeit schwierig.

Schwerpunktthema:

Metropole Hamburg

Die Metropole wächst, die Metropolregion tut es auch – jüngst kamen Schwerin und Parchim neu hinzu. Bei der Vertiefung der Zusammenarbeit, etwa beim Wohnungsneubau, bleibt allerdings noch viel Potential ungenutzt.

WIRTSCHAFT & POLITIK

06 Schwerpunktthema:
Metropolregion

13 Parteien zur Wahl

RECHT & STEUERN

16 Neues aus Karlsruhe

17 Baulärm

17 Mietvertragsänderung

18 Pflichtteilsrecht

19 Garten in der WEG

20 Haushaltsnahe Dienstleistungen

22 Fragen & Antworten



Foto: © by Varena Münch / PIXELIO



Foto: © by Oliver Weber / PIXELIO



Foto: Vaillant

OBEN: Toskana
UNTEN: Modern heizen

VERBAND & VEREINE

- 12 Gauger-Stiftung
- 23 Fachliteratur
- 24 Bergedorfer Eisenbahn
- 25 Erbrechtsberatung
- 26 Veranstaltungen
- 26 Dr. Claus Breiholdt
- 26 Altona
- 27 **Reisen**

HAUS & LEBEN

- 28 **Neue Heizung**
- 31 Gasalarmgerät
- 32 Kraft-Wärme-Kopplung
- 34 Barrierefreie Wohnung

FINANZEN & VORSORGE

- 37 Neues Beratungsteam

THEMEN & MEINUNGEN

- 38 Zum Abschied



GUSTAFSEN & CO

IMMOBILIEN SEIT 1931



VERKAUF GEPLANT?

Immer mehr Grundeigentümer entscheiden sich für unser Haus und setzen auf Kompetenz und eine professionelle Abwicklung.

Sie wollen eventuell Ihr Zinshaus verkaufen? Und wünschen sich den bestmöglichen Kaufpreiserlös?

Sprechen Sie doch einmal mit uns und lassen Sie sich unverbindlich und ausführlich beraten. Wir zeigen Ihnen gern verschiedene Wege zur bestmöglichen Verwertung Ihres Hauses auf und sagen Ihnen, mit welchem Kaufpreiserlös Sie rechnen können.

Gustafsen & Co gehört seit Jahrzehnten – inhabergeführt und bankenunabhängig – zu den führenden Maklerhäusern am Hamburger Zinshausmarkt. Seriös und hanseatisch professionell begleiten wir die Abwicklung.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf. Oder schicken Sie uns gern eine E-Mail. Ansprechpartner in unserem Hause sind die Herren **Dieter Maass** und **Philip Wex**.

ZENTRALE@GUSTAFSEN.DE

TEL.: 41 40 95 0

Beachten Sie unsere Beilage in dieser Ausgabe

HOCHALLEE 2 | 20149 HAMBURG
FAX: 41 40 95 49 | WWW.GUSTAFSEN.DE

Über Grenzen hinaus denken



Die Metropolregion Hamburg bietet auch für den Wohnungsbau die Chance zur Kooperation über die Landesgrenzen hinaus. Bisher wird dieses Potenzial jedoch kaum genutzt.

Bettina Brüdgam

Im Verbund stärker – als Zentrum für Wachstum und Fortschritt nimmt es die Metropolregion Hamburg inzwischen mit ganzen Nationen auf. Mit der Erweiterung im März um Schwerin und den Altkreis Parchim in Mecklenburg-Vorpommern zieht die Metropolregion mit 5,3 Millionen Einwohnern in etwa mit Norwegen gleich und ihr Bruttoinlandsprodukt von 196 Milliarden Euro ist so hoch wie das von Portugal oder Finnland.

Aber es geht nicht nur um eindrucksvolle Zahlen: „Der Ausbau begünstigt bessere Lösungen, administrative und politische Barrieren lassen sich einfacher überwinden“, sagt Professor Jörg Knieling, Leiter des Fachgebiets Stadtplanung und Regionalentwicklung der Hafencity Uni-

versität Hamburg. Die erweiterte Metropolregion biete eine geeignete Plattform, um gemeinsame Anliegen zu verhandeln und passende Antworten auf Herausforderungen zu finden. Hinsichtlich der Stadtentwicklung würden die großen Chancen des Kooperationsraums, jedoch zu wenig genutzt.

Insbesondere der Wohnungsbau bietet Potenzial. Hamburg platzt aus allen Nähten. Seit Jahren wächst die Bevölkerung in der Elbmetropole – und dieser Trend hält vorerst an. Laut Statistischem Bundesamt sollen bis zum Jahr 2030 zusätzlich mehr als 100.000 Menschen in die Hansestadt ziehen. Damit bleibt auch künftig die Nachfrage nach Wohnungen hoch. Längst drehen die Bezirke jede Lücke zweimal um, Konversionsflächen

Aus der Luft betrachtet scheint die Metropolregion Hamburg grenzenlos. Bei der Planung zukünftiger Entwicklung allerdings fallen an der Stadtgrenze noch allzu oft die Schranken.

werden dichter bebaut, neue Stadtteile wie die HafenCity oder die Mitte Altona entstehen ebenso wie immer höhere Gebäude. Inzwischen wurde das ehrgeizige Ziel von 6.000 Baugenehmigungen jährlich nochmals auf 10.000 neue Wohnungen hochgeschraubt.

„Das ist zu eng gedacht“, moniert Knieling. Das Hamburger Wohnungsbauprogramm mache bisher den Eindruck, als existiere die Metropolregion gar nicht. Im Alleingang mittelfristig 10.000 Wohnungen jährlich zu errichten, vermittele ein unglückliches Signal nach außen. Gleichzeitig provoziere das hochgesteckte Ziel eine Vielzahl von Konflikten innerhalb Hamburgs, etwa um Naturschutz- und Freiflächen, Kleingärten oder die Lebensqualität in immer weiter verdichteten Quartieren. Hamburgs Standortvorteil als grüne Metropole werde leichtfertig aufs Spiel gesetzt. „Mit jedem Jahr baut man die Stadt unumkehrbar zu“, befürchtet Knieling.

„Es wäre durchaus sinnvoll, umliegende Gebiete als Ventil für den überhitzten Hamburger Wohnungsmarkt einzubeziehen“, meint auch Prof. Jürgen Oßenbrügge, Stadtforscher an der Universität Hamburg. Die Kernstadt werde von der



Von Fehmarn im Norden bis Schwarmstedt im Süden. Von Cuxhaven im Westen bis an den Plauer See im Osten: Die Metropolregion Hamburg umfasst mehr als 28.000 Quadratkilometer.

HAUSVERWALTUNG

Wir kümmern uns um Ihre Immobilie.

AUS LEISTUNG WIRD VERTRAUEN.



Nutzen Sie unsere Erfahrung in Vermietung und Verwaltung für die Wertsteigerung Ihrer Immobilie. Mit einem individuellen Leistungspaket kümmern wir uns um Ihr Zinshaus, Ihre Eigentumswohnung oder Gewerbeimmobilie.

Sprechen Sie uns an: Doris Wittlinger, Tel.: 040/25 40 10-0, Lübecker Straße 128 (Hamburger Welle), 22087 Hamburg

StöbenWittlinger

IMMOBILIENMAKLER & HAUSVERWALTUNG

www.stoeben-wittlinger.de

Mitglied im

IMMOBILIEN SERVICE
ZIMMERMANN
WILHELM ZIMMERMANN

Mehr wissen, sicher entscheiden



Seminare für interessierte Immobilieneigentümer:

- ➔ **Wohnen im Alter**
Mittwoch, 17.05.2017 um 15:00 Uhr
Donnerstag, 01.06.2017 um 17:00 Uhr
- ➔ **Grundstücksteilung**
Dienstag, 30.05.2017 um 19:00 Uhr
- ➔ **Leibrente & Wohnrecht**
Dienstag, 23.05.2017 um 15:00 Uhr

Weitere Informationen und Anmeldung für kostenlose Teilnahme telefonisch oder unter www.zimmermann-aktuell.de.

Frahmredder 7 | 22393 Hamburg
Telefon: 040 - 600 10 600
www.zimmermann-ivd.de





Wichtig für das Zusammenwachsen der Region ist ein gut ausgebauter öffentlicher Personennahverkehr ...

überbordenden Nachfrage regelrecht überrollt, während im gut erreichbaren Umland der Druck weit niedriger ausfällt. „Experten empfehlen inzwischen häufiger, mehr Werbung für umliegende Standorte zu machen“, beobachtet Obenbrügge.

Wie unterschiedlich das Wachstum innerhalb der Metropolregion verläuft, zeigt die Studie „Wohnungsmärkte in der Metropolregion Hamburg“ des HWWI-Wissenschaftlers Prof. Alkis Henri Otto vom November 2015 – „der dort abzulesende Trend wird vorerst weiter anhalten“, so Otto. Hamburg boomt, die angrenzenden Kreise wie Stade, Harburg, Pinneberg, das Herzogtum Lauenburg oder Lüneburg profitieren ebenfalls von der Urbanisierungswelle. Neumünster und Lübeck hingegen verlieren Einwohner. „Bei der Stadtentwicklung geht es aber nicht nur um Wohnungszahlen, sondern auch um qualitative Faktoren“ so Otto. So werden die Bewohner im Hamburger Umland älter und benötigen künftig vermehrt kleinere Wohnungen. Während in den Kreisen Cuxhaven, Ostholstein, Lüchow-Dannenberg und Uelzen bereits 25 Prozent der Menschen zur älteren Generation gehören, zieht Hamburg aktuell verstärkt Jüngere an – ob für ein Studium, die Ausbildung oder ei-



... ebenso wie genügend Kapazitäten auf den Straßen.

nen neuen Job. „Und die Unterbringung von Flüchtlingen könnte ebenso wieder zum Thema werden“, so Otto.

„Es ist eine Strategie erforderlich, die nicht nur Hamburg herausstellt, sondern auch Leuchttürme wie Lüneburg, Lübeck oder Schwerin sowie weitere Qualitäten der Metropolregion sichtbar macht und

die Probleme der Zukunft einbezieht“, sagt Knieling. Die ambitionierten Wohnungsbauziele demonstrieren zwar Handlungsfähigkeit nach außen – langfristig erfolgreicher wäre aber mehr Teamwork innerhalb der Metropolregion. Warum nicht stärker mit dem Umland zusammenarbeiten und die Zukunftsfragen gemeinsam angehen?

Erste Ansätze gibt es. „Hamburg ist in verschiedenen Entscheidungsgremien der Metropolregion vertreten“, heißt es aus der Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. So ist beispielsweise die Leiterin des Amts für Landesplanung und Stadtentwicklung Mitglied im Lenkungsausschuss der Metropolregion. Die Themen Stadtentwicklung und Wohnungsbau werden insbesondere in der Facharbeitsgruppe Siedlung der Metropolregion behandelt. Diese unterstützt konkrete Projekte und den generellen Austausch – in Form etwa von Workshops

– zu Fragen der Wohnungsbauentwicklung und der Siedlungsentwicklung. Alle Gremien der Metropolregion würden allerdings informell arbeiten, sodass von ihr Anregungen und good practices für die Arbeit ausgehen – konkrete Planungsfragen etwa zum grenzüberschreitenden Wohnungsbau bleiben dabei außen vor.

PRIVATINVESTOR SUCHT ANLAGEIMMOBILIEN IM GROSSRAUM HAMBURG

SUCHPROFIL + INFOS UNTER

WWW.ZINSHAUSKÄUFER.DE
ODER 040 - 6076543

Wir suchen zum Kauf!

Ein Mehrfamilienhaus in Hamburg und näherer Umgebung,
6–14 Wohneinheiten, gerne auch Sanierungsobjekte.
Kaufpreis bis 3,2 Mio.

Lutz Winkler Immobilien
Telefon: 040/45 13 62 · winkler.lutz@t-online.de
www.Immobilen-Hamburg-Lutz-Winkler.de

Privat sucht MEHRFAMILIENHAUS

in Hamburger Stadtteilen bis 2 Mio. Euro.
Wir führen es nach guten, alten Werten.
Tel. 040/850 57 30

„Die Entwicklung einer Stadt endet nicht abrupt an den Stadtgrenzen“, so der HW-WI-Wissenschaftler Otto. Hamburg sei vielfach mit weiteren Städten in der Region und dem Umland durch Pendlerströme und Wirtschaft verflochten. So würden die Logistik- und die Industrieunternehmen aus Hamburg vermehrt Flächen im Umland nutzen. „Gewerbeflächen sind in einer wachsenden Stadt knapp, umso wichtiger ist im Rahmen von Umstrukturierungsprozessen der Austausch mit den Nachbarn“, so Otto. Der Wohnungsbau sei ebenso ein bedeutender Wirtschaftsfaktor für Hamburg, hier gehe es auch um die eigenen Interessen der Stadt. Und ohnehin ließe sich der Trend zur Urbanisierung und der Sog der Metropolen nur schwer umlenken.

„Mehr Wachstum nach außen bedarf einer weitsichtigen Planung“, sagt Oßenbrügge. Eine Stadtflucht wie in den 1970er und 1980er Jahren sollte man nicht befeuern. Damals zogen die Familien, die es sich leisten konnten, aus den Ballungsgebieten ins Umland – im sogenannten Speckgürtel Hamburgs mehrte sich der Wohlstand, neue Zentren entstanden. „Solch eine Suburbanisierung geht mit Zersiedelung, hohem Flächenverbrauch und einer Zunahme der Pendlerströmen einher“, so Oßenbrügge. Das Leitbild der wachsenden Stadt habe in

Hamburg die Wende eingeleitet – längst ist Urbanität wieder begehrt.

„Nötig sind jetzt Konzepte, die den Flächenverbrauch auf ein Minimum beschränken und gleichzeitig den fließenden Übergang von der Stadt in das Umland mit hoher Qualität ausgestalten“, so Knieling. Dies betreffe etwa oftmals die Ausfallstraßen in die benachbarten Kreise und Landkreise. „Viele Jahre vernachlässigt stellen sie heute ein Sammelsurium von Gewerbe und Wohnen an verlärmten Straßen dar.“

Von einer gezielten Kooperation innerhalb der Metropolregion könnten alle profitieren. „Das Bündnis für das Wohnen in Hamburg sollte auf Teile der Metropolregion ausgedehnt werden“, regt Oßenbrügge an. So ließen sich umliegende Landkreise wie Pinneberg, Stormarn, Lauenburg, Stade und Harburg besser einbinden. In die gleiche Richtung denkt Knieling: „Wir brauchen eine gemeinsam getragene Initiative für kreative Wohnzukünfte in der Metropolregion Hamburg“. Das bedeute zusätzliche Wohnungsbauflächen, aber auch flächensparende Konzepte für verdichtetes Bauen, die Nutzung von Brachflächen oder flexible, atmende Bauformen, die sich mit einigen schnellen Veränderungen genauso von Familien mit Kindern wie von Senioren nutzen lassen. Andere Städte

Metropolregion Hamburg

Fläche: ca. 28.500 km²

Bevölkerung: ca. 5,3 Mio

Bruttoinlandsprodukt: ca. 196 Mrd. Euro

Träger der Metropolregion Hamburg:

- Länder: Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Schleswig-Holstein.

- Landkreise, Kreise, Kreisfreie Städte: Cuxhaven, Dithmarschen, Harburg, Heidekreis, Herzogtum Lauenburg, Ludwigslust-Parchim, Lübeck, Lüchow-Dannenberg, Lüneburg, Neumünster, Nordwestmecklenburg, Ostholstein, Pinneberg, Rotenburg (Wümme), Schwerin, Segeberg, Stade, Steinburg, Stormarn und Uelzen.

- Wirtschaft und Sozialpartner: Industrie- und Handelskammer IHK zu Flensburg, Handelskammer Hamburg, IHK zu Kiel, IHK zu Lübeck, IHK Lüneburg-Wolfsburg, IHK zu Schwerin und IHK Stade für den Elbe-Weser-Raum, Handwerkskammer Hamburg, Lübeck und Schwerin, Vereinigung der Unternehmensverbände in Hamburg und in Schleswig-Holstein e.V., Bezirk Nord des Deutschen Gewerkschaftsbundes

Quelle: metropolregion.hamburg.de

Grossmann & Berger

ZINSHAUS | HAMBURG

WIR LOTSEN SIE ZUM ERFOLG.

Für Erben und Erbengemeinschaften werfen Zinshäuser komplexe Fragen auf. Wir stehen Ihnen als Berater mit Erfahrung, Fachwissen und Vermarktungskompetenz zur Seite.

Grossmann & Berger | Ihre Zinshausexperten



Grossmann & Berger macht. Kompetente Beratung.

Für ausführliche Informationen rufen Sie uns bitte an oder besuchen Sie uns online!

040 / 350 80 20
www.grossmann-berger.de



Foto: © by Jetti Kuhlmann / PIXELIO

Seit März gehört auch Schwerin zur Metropolregion.

machen im Wohnungsbau längst gemeinsame Sache mit dem Umland. „Hannover etwa ist bereits sehr weit“, so Oßenbrügge. In der niedersächsischen Landeshauptstadt wird es auf dem Wohnungsmarkt ebenfalls zunehmend enger – neue Wege sollen die Situation entspannen. Region und Kernstadt bewegen sich auf

Augenhöhe, es gibt eine gemeinsame Wohnungsbaugesellschaft mit dem Umland und ein regionales Raumordnungsprogramm, das sich etwa mit der Siedlungsstruktur beschäftigt. Mit der Initiative zum Wohnungsbau wurde die Zusammenarbeit Mitte 2016 weiter ausgebaut, sie umschließt unter anderem ein

Konzept zur Wohnraumversorgung, zur Wohnraumförderung, und eine zentrale Anlaufstelle zur Wohnflächenentwicklung – alles stets mit Blick auf die Region.

Auch Berlin zeigt sich beweglich. Die Hauptstadt und das Land Brandenburg sind nicht nur gut per Nahverkehr miteinander verbunden, sondern inzwischen auch über ein Konzept zur dezentralen Konzentration – hier denkt man sogar immer wieder über einen kompletten Zusammenschluss nach.

„Der Regionalverband Frankfurt Rhein Main, die Region München oder die Bezirksregierung Düsseldorf demonstrieren, dass ein enges Bündnis

der Region im Bereich Wohnen machbar ist“, so Knieling. In München etwa liege das Konzept „Langfristige Siedlungsentwicklung“ vor, in Düsseldorf sei eine Arbeitsteilung bereits seit Jahren gelebte Praxis und in Frankfurt führt eine Wohnungsbauplattform alle regionalen Akteure zusammen.

In Hamburg bleibt man hingegen vage: „Denkbar wäre es, den Wohnungsbau auch innerhalb des Hamburger Verflechtungsraums zu intensivieren und Projekte besser – und frühzeitig – miteinander abzustimmen“, meint man in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. Spezielle Pläne zum Ausbau der Zusammenarbeit gäbe es momentan aber nicht. Vorstellbar sei es allerdings, dass ein Förderfondsprojekt zur Siedlungsentwicklung im Hamburger Verflechtungsraum beantragt und interkommunal bearbeitet werden könnte – mit dem Ziel eines miteinander abgestimmten Wohnungsbaus. Auch die systematische Erfassung von Wohnungsbaupotenzialen in den Hamburger Nachbargemeinden könnte die Transparenz verbessern, heißt es von Seiten der Behörde.

„Als Stadtstaat ist die Zusammenarbeit für Hamburg in der Metropolregion natürlich weit komplizierter“, so Oßenbrügge. Mit der Erweiterung müssen sich jetzt vier Bundesländern austauschen und abstimmen. So sei es etwa schwierig, außerhalb des Stadtgebiets Baugrundstücke auszuweisen.

„Zusätzliche Baugebiete im dünn besiedelten Raum gehen mit einer Zunahme des Autoverkehrs einher“, sagt Prof. Carsten Gertz, Leiter des Instituts Verkehrsplanung und Logistik der Technischen Universität Hamburg. Sinnvoller deshalb: mehr Wohnungen entlang der Regional- und S-Bahn-Korridore. „Hierfür wäre eine landesübergreifende Planung nötig, für die jedoch teils die Basis fehlt“, so Gertz. Der Hamburger Verkehrsverbund hingegen denke bereits über die Stadtgrenzen hinaus – etwa mit dem Ausbau der AKN zur S-Bahn für die Strecke von Hamburg-Eidelstedt nach Kaltenkirchen. Der Abschnitt in Schleswig-Holstein umfasst dann 23 Kilometer. Die Kosten über 90 Millionen Euro soll zu 60 Prozent der Bund tragen, den Rest übernehmen Hamburg und Schleswig-Holstein gemeinsam. „Hier läuft bereits ein aufwändiger Dialogprozess zwischen Hamburg und dem Landkreis Pinneberg“, so Gertz. Um die Haltestellen könnten sich im Zuge des Projektes dann neue Flächenpotenziale für den Wohnungsbau auf tun.

Die Idee entlang der Bahn zu bauen, stammt bereits aus den 60er Jahren. Im Jahr 2000 gewann die Metropolregion Hamburg mit ihrem Stadtentwicklungskonzept längs der Achsen der S-Bahn



Tradition Vertrauen Seriosität

Vermittlung von Anlageneigentümern ist Vertrauenssache. Haueisen blickt auf 100 Jahre Zusammenarbeit mit Hamburger Immobilieneigentümern zurück. Unser Team von Fachleuten bewertet und beobachtet alle Marktentwicklungen – damit die Hamburger uns auch in Zukunft ihre Anlageneigentümer anvertrauen.



Tel. 040 32 91 91 | www.haueisen.de

sogar den Bundeswettbewerb „Regionen der Zukunft“. „Dieses Konzept hat nichts an Aktualität eingebüßt“, so Oßenbrügge. Auch heute vertreten viele Stadtplaner die Idee, den Wohnungsbau nahe der Haltestellen des Schienenverkehrs zu konzentrieren – und damit etwa Wedel, Elmshorn, Norderstedt oder Stade stärker in Entwicklungsstrategien einzubeziehen. „Solch ein punkt-axiales System ermöglicht es, mit der Bahn zum Arbeitsplatz in der Stadt zu fahren und reduziert das Pendeln mit dem Auto“, ergänzt Knieling. Eine urbane Wachstumsstrategie sei immer auch mit dem Problem verbunden, zusätzliche Verkehre zu managen, um einen Verkehrsinfarkt und Belastungen für die Bevölkerung zu vermeiden.

„Der Ausbau der Autobahn 20 verbessert die Anbindung einiger Orte im Nord-Westen Hamburgs, das eröffnet neue Möglichkeiten“, so Otto. Dabei könnten künftig Mitfahrbörsen und Fahrgemeinschaften, wie in anderen Ländern bereits verbreiteter, die Straßen entlasten. Aber: Mit langen Pendelzeiten ließen sich Beruf und Familie nur schwer in Einklang bringen, darauf würden aber immer mehr Menschen Wert legen. Deshalb müssen auch neue Ansätze erprobt werden. So unterhalten etwa Unternehmen aus Amsterdam zusätzliche



Während Hamburg wächst, geht in Lübeck die Einwohnerzahl zurück.

Arbeitszentren für Büro- und Telearbeit vor den Toren der Stadt. Auch die Arbeit vom heimischen Rechner aus wird in Zukunft weiter eine große Rolle spielen.

„Statt nur in engen Stadtgrenzen zu denken, sollten verstärkt neue Raumstrukturen in den Fokus rücken“, so

Oßenbrügge. Aus Perspektive der Raumforschung wären strukturelle Veränderungen ohnehin längst überfällig. „Die Chancen der Metropolregion sind in der Theorie hoch, in der Praxis allerdings aufgrund der politischen Diskussionen dann doch wieder gering“, umreißt der Stadtforscher das Dilemma.

10 NEUBAU – EIGENTUMSWOHNUNGEN

www.eidelstedt2017.de



**COURTAGEFREI
FÜR DEN KÄUFER**

- 2-Zimmer bis 4-Zimmer-ETW
- von ca. 52 m² bis ca. 107 m²
- sonnige Balkone

Beratung & Verkauf
Tel. 040 - 41 42 93 60

Wohnungen ab € 210.000,-
z.B. 4-Zi-ETW, ca. 107 m²,
KP € 399.000,-
(EA-B, 29,00 kWh, HZG BHKW, Bj. 2016)



Schlüterstraße 14
20146 HH-Rotherbaum

LEIPE
IMMOBILIEN · IVD

Tel. 040 - 41 42 93 60
www.leipe-immobilien.de

