

IMMOBILIEN-WELT

METROPOLREGION HAMBURG

Hamburg erregt mit seinen Stadtentwicklungsprojekten international Aufmerksamkeit – zuletzt auf der Immobilienmesse Paris Real Estate Week. Doch von Bedeutung sind auch die kleinen, privaten Projekte, die im Bestand Wohnraum und Gewerbeflächen schaffen.

SCHLÜSSELWORT

UMSTRITTENE RECHTSVERORDNUNG



Andreas Breiter
Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW)

Die sozialen Vermieter Hamburgs sind in Sorge.

Anlass ist das Hamburgische Klimaschutzgesetz. Eine über-eilte Umsetzung durch den rot-grünen Senat hätte fatale Folgen. Denn der jüngst von der Umweltbehörde vorgelegte Entwurf einer Rechtsverordnung bedeutet für Hunderttausende Mieterinnen und Mieter höhere Wohnnebenkosten und sorgt bei Energieunternehmen für klingelnde Kassen. Und den Wohnungsunternehmen droht de facto die Enteignung ihrer Dächer.

Denn die Rechtsverordnung, die für die Umsetzung des Hamburger Klimaschutzgesetzes notwendig ist, verpflichtet Wohnungsunternehmen, auf dem Dach eine Photovoltaikanlage zu installieren. Zudem müssten sie künftig beim Austausch bzw. beim nachträglichen Einbau von Heizungsanlagen die Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes anwenden. Die sozialen Vermieter Ham-

burgs haben in den vergangenen zehn Jahren mehrere Hundert Millionen Euro in Sanierungen gesteckt, die dem Klimaschutz dienen. Jetzt stehen wir erneut bereit, dezentrale Mieterstrommodelle umzusetzen und so der Energiewende einen mächtigen Schub zu verleihen, denn Klimaschutz ist uns eine Herzensangelegenheit.

Der von der Umweltbehörde vorgelegte Verordnungsentwurf aber bedeutet für Wohnungsgenossenschaften und VNW-Wohnungsgesellschaften große Unsicherheit und erhebliche Mehrkosten. Die Zehner zahlen am Ende die Mieterinnen und Mieter, während Energieversorger die Gewinner sind. Um es klar und deutlich zu sagen: Der Entwurf der Umweltbehörde ist ein Generalangriff auf das bezahlbare Wohnen in Hamburg.

Besonders problematisch für die sozialen Vermieter in der Hansestadt ist der Passus in der Verordnung, wonach Wohnungsunternehmen für eine Befreiung von der Solardachpflicht den Nachweis erbringen müssen, dass kein Dritter auf dem Dach eine Photovoltaikanlage errichten und betreiben würde. Das bedeutet de facto eine Enteignung der Wohnungsunternehmen. Um dem Gesetz Genüge zu tun, müssten sie ihre Dächer zur Verfügung stellen, unabhängig davon, was der Betreiber der Photovoltaikanlage dann zu zahlen bereit ist. Das wäre aber ein massiver Eingriff in das Eigentumsrecht und ist nicht zu akzeptieren.



Foto: S. D'HALLYO - Image & Co

IMMOBILIENMESSE IN PARIS

AUFTRITT PER VIDEO

Nachdem die traditionsreiche Immobilienmesse Mipim in Cannes im Frühjahr wegen der Corona-Epidemie nicht stattfinden konnte, sollte die Paris Real Estate Week vom 14.-17. September als Symbol für den Weg zurück in die Normalität zum Treffen der Immobilienbranche werden, ein Hybrid aus Messe, Konferenz und Online-Event mit der Leitveranstaltung Propel by Mipim zur Innovation. Thema: Wie sehen die Städte aus, in denen wir leben wollen und wie können öffentliche und private Stadtentwickler darauf reagieren?

Hamburg hatte sich mit einem Gemeinschaftsstand auf das Event vorbereitet. Doch dann kam alles anders: Die französische Hauptstadt erhielt die rote Karte in Sachen Corona. Und die Hamburger blieben zu Hause.

Vertreten war die Hansestadt an der Seine dennoch mit ihren Zukunftsprojekten: Vertreter des Goethe-Instituts präsentierten für die Hamburger auf einem Touchscreen-Tisch, was die Elbmetropole in den kommenden Jahren plant, von der Hafencity bis zur Science City Hamburg Bahrenfeld, die für die gesamte Bandbreite komplexer, Stadtentwicklung stehen. Dabei geht es um Zukunftsansprüche, für deren Lösung Städte eine besondere Verantwortung tragen – wie ressourcenschonendes Bauen, eine klimaneutrale Energieversorgung und eine autoarme und CO₂-arme Mobilität. Und an zwei Panels nahmen die Hanseaten dennoch per Video teil. Jürgen Bruns-Berentelg, Chef der Hafencity GmbH, sprach zum Thema „Cities of tomorrow: new approaches to

urban design“. An der Präsentation der „Start-up Competition“ nahm Jörn Stobbe, Chef von Union Investment Real Estate, als Jury-Mitglied teil. Dr. Rolf Strittmatter, Geschäftsführer von Hamburg Invest, zog deshalb zufriedene Bilanz: „Nach Paris konnten wir persönlich zwar nicht reisen, da die Zahl der Corona-Infizierten dort wieder stark angestiegen war. Trotzdem war die Propel by Mipim im Rahmen der Paris Real Estate Week ein Erfolg für Hamburg. Per Video waren wir in Paris mit vielen Interessenten insbesondere aus dem Startup Bereich live verbunden. Und dass Emmanuel Grégoire, als stellvertretender Bürgermeister von Paris zuständig für die Stadtplanung, sich über Hamburgs Stadtentwicklungsprojekte informierte, ist eine Auszeichnung für unsere Stadt und den Messeauftritt.“

WERTSTEIGERUNG DURCH AUSBAU

GEHEIME POTENZIALE HEBEN

Das auf Wohn- und Anlageimmobilien spezialisierte Hamburger Unternehmen VON JÄRTEN & CIE Grundbesitz- und ImmobilienvermittlungsgmbH baut sein Leistungsportfolio aus:

Das Unternehmen wird künftig auch Eigentümern von Bestandsimmobilien umfassende Analysen anbieten, um mögliche Wertschöpfungspotenziale zu erkennen und zu heben. Gemeinsam mit einem etablierten Architektur-, Design- und Konzeptionsnetzwerk werden dem Eigentümer die möglichen baulichen Maßnahmen wie Sanierung und Erweiterung aufgezeigt. Frisch bezogene Räume in einer Stadtvilla, unmittelbar an der Alster an der Alte Rabenstraße 22 gelegen, bieten auf einer Fläche von über 200 m² Platz für einen Showroom und weitere Kreativräume.

Altbauten, insbesondere in den A-Lagen Hamburgs, können durch Renovierungs- und Erweiterungsmaßnahmen in ihrem Wert gesteigert werden. Die Aufbereitung von Immobilien erzeugt nicht nur einen Mehrwert für den Eigentümer oder potenziellen Käufer, sondern auch für das Stadtbild. Neuen Wohnraum in Hamburg zu schaffen, erweist sich als Herausforderung. Vermehrt fehlen die Grundstücke für Neubauten. Außerdem ist öffentlicher Raum für Hamburg ein wichtiges Gut. Christian von Järtens Ansatz, Bestandsimmobilien aus- und umzubauen, stellt dafür eine Lösung dar: „Wir zeigen die unentdeckten Potenziale auf. In den Stadtteilen Hamburgs, in denen es keinen Platz für Neubauten



gibt, muss man sich den Bestand anschauen.“ Durch eine Erweiterung der Wohnfläche durch das Aufsetzen eines Staffel- oder die Schaffung eines Gartengeschoßes kann Wohnraum ermöglicht und der Wert der Immobilie um bis zu 30% gesteigert werden. „Allein an Alster und Elbe sind schätzungsweise über 50 Stadthausvillen mit Wertsteigerungspotenzial auf dem Markt“,

sagt von Järten, Gründer und Geschäftsführer von VON JÄRTEN & CIE. „Uns ist es zudem wichtig, dass Immobilien ihren idealen Käufer finden und nicht durch Zwischenhandel ständig am Markt gehalten werden.“ Das 2009 von Christian von Järten gegründete Unternehmen verfügt über weitreichende Expertisen und ein etabliertes Netzwerk. » <http://www.vj-cie.de>

IMMOBILIEN-TEILVERKAUF IM TREND

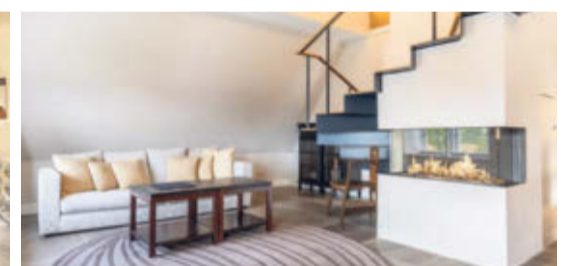
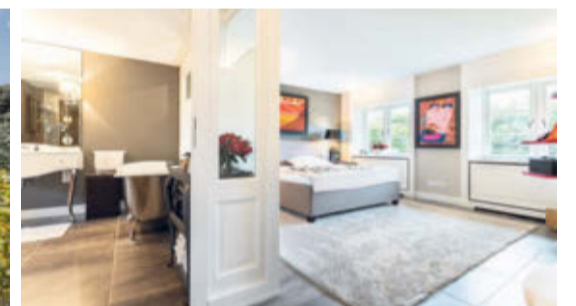
Nach nur etwas mehr als zwei Jahren wird der Immobilien-Teilverkauf die bisher im Bereich der Altersfinanzierung marktdominierende Immobilien-Verrentung (Leibrente) voraussichtlich Ende des Jahres überholen. Das Ankauflvolumen von wertfaktor wird allein 2020 etwa 100 Millionen Euro betragen. „Wir haben den Teilverkauf entwickelt, weil wir eine faire Alternative zur Leibrente schaffen wollten“, sagt Christoph Neuhaus, Gründer und Geschäftsführer von wertfaktor. Jahrzehntlang war für Senioren mit eigenem Haus oder Wohnung vor allem das Produkt der Immobilien-Rente die erste Wahl zur Altersfinanzierung. Bis 2018: Da hat wertfaktor das Konzept des Immobilien-Teilverkaufs auf den Markt gebracht und bis dato etwa 350 Kunden gewonnen. Bis zu 440 neue Anfragen erreicht das Unternehmen mittlerweile pro Woche. „Uns kommt vor allem eine außergewöhnlich hohe Weiterempfehlungsrate zugute, die von einer großen Kundenzufriedenheit zeugt.“ » www.wertfaktor.de

OBJEKT DER WOCHE



Kampen auf Sylt, zentrale Lage. Alle wichtigen Einrichtungen sind fußläufig zu erreichen. Hier steht eine Reetdach-Immobilie zum Verkauf, die 2013 unter Einsatz hochwertiger Materialien kernsaniert wurde und jetzt drei abgeschlossene Wohnbereiche bietet. Das Grundstück misst rund 1490 m². Im Erdgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, jeweils mit Bad en Suite, die liebevoll mit Objekten von Devon & Devon ausgestattet sind. Ein zusätzliches Zimmer bietet Platz zum Arbeiten oder kann für Gäste genutzt werden. Die offene Küche mit Gartenzugang ist im Zentrum des Wohnbereiches untergebracht. Der hängende Gaskamin trennt den Wohn- vom Essbereich und sorgt für eine gemütliche Atmosphäre. Die gesamte Erdgeschossfläche von ca. 130 m² ist mit großformatigen Steinplatten ausgelegt und mit Fußbodenheizung so-

wie zusätzlichen Radiatoren unter den Fenstern ausgestattet. Im repräsentativen Obergeschoss des Reetdachhauses liegen zwei exklusiv ausgestattete Maisonette-Appartements auf ca. 110 m², jeweils mit offener Küche, einem Wohn-/Essbereich, geschmackvollem Bad und Schlafbereich. Die gemütlichen Spitzböden sind mit Landhausdielen ausgelegt. Im Untergeschoss mit einer lichten Raumhöhe von 2,90 Metern findet neben der Technik ein großer Wellnessbereich Platz. Das großzügige, zur Sonne ausgerichtete Grundstück ist eingewachsen. Pkw-Stellplätze sind vorhanden. Energiebedarfskennwert: 16 kWh/(m²a). Die Beheizung erfolgt über Erdgas. Baujahr 2013. Das Objekt kostet 7,5 Millionen Euro und wird vermarktet durch **Densch & Schmidt Immobilien, Sylt, Telefon 04651 82 81-0**



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

26./27.09.2020

040-350 80 20
grossmann-berger.de

Mehr Zeit für das Wesentliche. **Grossmann & Berger macht's.**

Grossmann & Berger

HÄUSER/VILLEN/ANWESEN

ANGEBOTE

BUCHEN & KOOB
FINEST REAL ESTATE

UNIKAT



Äußerst geschmackvoll sanierte Stadtvilla in begehrter Lage – HH-Ottensen

Ca. 454 m² Wohn-/Nutzfläche | Ca. 452 m² Grundstücksfläche | 10 Zimmer | 4 Bäder und 2 Gäste-WC | Kaminofen aus dem 18. Jahrhundert | Wunderschöne Stilelemente | Eichenparkett | Sonos System | 4 Stellplätze | Teilgewerbliche Nutzung möglich | Alarmanlage | EA: Denkmalschutz, Gas | Baujahr um 1902 | Umfangreiche Sanierung 2000 & 2016

Kaufpreis: € 3.150.000,-
BK-ID: DE 13462

BUCHEN & KOOB GmbH | Immobilienmakler | Nienstedter Marktplatz 31 | D-22609 Hamburg | Tel. +49 (0) 40/558 23 64-0 | info@bk-realestate.com | www.bk-realestate.com