

IMMOBILIEN-WELT

METROPOLREGION HAMBURG

SCHLÜSSELWORT

MODERNER WOHNRAUM: MANCHMAL IST WENIGER MEHR



Christian von Järten

NEUBAUTEAM CVJ Kapital & Immobilienberatungs-GmbH

In den Städten ist Wohnraum knapp und teuer. Auf absehbare Zeit wird sich daran nicht viel ändern. Die Herausforderung besteht darin, vorhandenen Wohnraum besser und effektiver zu nutzen: Zum Beispiel bei großen, familiautauglichen Wohnungen, in denen ältere Menschen oder Singles leben, die sich aus finanziellen oder praktischen Gründen verkleinern würden. Doch an kleinen Wohnungen herrscht akuter Mangel. Woran liegt das? Über Jahrzehnte ging der Trend zu immer größeren Wohnflä-

chen. Mit stetig steigenden Baukosten und Mieten kehrt sich dieser Trend jedoch um.

Je kleiner die Wohnung oder das Haus, desto geringer die Kreditrate oder Miete. Dabei ist weniger Wohnraum nicht unbedingt gleichbedeutend mit Verzicht auf Luxus. Kleinere Wohnungen und Häuser erfordern bei der Planung mehr Kreativität: Neben optimierten Grundrissen ist es umso wichtiger, den Wohnraum intelligenter zu gestalten, um jüngere wie auch ältere Menschen gleichermaßen zufriedenzustellen. Beispiele sind Treppenstufen, die als Schubladen dienen, Flaschenzüge, an denen Fahrräder aufgehängt werden oder etwa verschiebbare Wände, mit deren Hilfe Wohn- und Schlafzimmer je nach Bedarf vergrößert oder verkleinert werden können.

Bauherren sollten gemeinsam mit Architekten und Immobilienberatern kreative, effiziente Ansätze auch bei Grundstücksentwicklungen intensiver diskutieren und das entsprechende Konzept auf Wirtschaftlichkeit prüfen. Gerade bei Quar-

tiersentwicklungen spielt der Wohnungsmix eine große Rolle. In dieser Hinsicht wurde in der Vergangenheit viel versäumt.

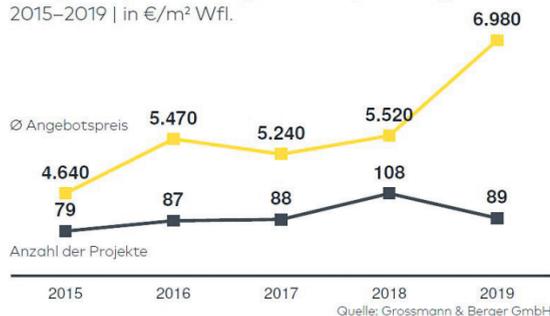
Bei unserem Unternehmen NEUBAUTEAM analysieren wir stets genau die jeweiligen Standorte auf Bedarf und Möglichkeiten für neuen Wohnraum. Denn am Anfang eines Neubauprojekts stehen stets viele Fragen: Welche Wohnungsgrößen und Grundrisse entsprechen der Nachfrage am jeweiligen Standort? Welchen nachhaltigen Mietertrag darf der Eigentümer erwarten? Und welche Bedeutung haben SmartHome-Lösungen und Nachhaltigkeit?

Die anhaltende Nachfrage sowohl von privaten als auch von institutionellen Kunden nach kleinen Wohnungen ist groß. Doch insbesondere bei diesen Objekten, und auch im Bereich Mikroapartments, ist es wichtig, die Drittverwendungsfähigkeit (flexible Grundrissveränderungen / Zusammenlegung) zu berücksichtigen um optimale Wohnraumlösungen zu entwickeln, in denen Menschen sich wohlfühlen.

Grundstücke werden in den Metropolen immer teurer. Ebenso steigen die Baukosten – auch durch die zunehmenden Anforderungen an Nachhaltigkeit und Energieeffizienz. Folglich sind auch die durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen in Gesamt-Hamburg im vergangenen Jahr um rund 26% ge-

meter zum Preisanstieg. Dazu gehören die „Waterlofts“ in der Kanalstraße in Uhlenhorst mit 101 Wohnungen und das Projekt „FiftyNine Strandka“ in der Hafencity mit 76 Wohnungen. Diese Anzahl von Premium-Wohnungen gibt es nicht jedes Jahr. Daher erwarten wir für 2020 keinen weiteren Anstieg für Gesamt-Hamburg“, so Stolz.

Ø Angebotspreis und Projektanzahl | Hamburg
2015–2019 | in €/m² Wfl.



stiegen. Das belegt eine aktuelle Analyse von Grossmann & Berger. Der durchschnittliche Quadratmeter kostete danach 6980 Euro und damit rund 1460 Euro mehr als noch 2018. In den besonders gefragten Stadtteilen, die das Unternehmen als Top-23-Wohnlagen zusammenfasst, stieg der durchschnittliche Quadratmeterpreis 2019 um rund 22% auf 8660 Euro. Im Vorjahr fiel der Preisanstieg mit 5,3% in Hamburg und 5,8% in den Top-23 deutlich moderater aus.

Zu den am häufigsten gefragten Spitzen-Standorten zählen Alsterdorf, Altona-Altstadt/Altona-Nord, Bahrenfeld, Barmbek-Nord/Barmbek-Süd, Eilbek/Hohenfelde, Eimsbüttel/Hoheluft-West, Eppendorf/Hoheluft-Ost, Hafencity, Harvestehude, Lokstedt, Othmarschen, Ottensen, Rotherbaum, St. Georg, St. Pauli/Sternschanze, Uhlenhorst, Winterhude.

„2019 legten die Preise ähnlich wie 2016 überraschend kräftig zu. Motor für die Preisentwicklung war insbesondere das extrem niedrige Zinsniveau. Innerhalb eines Jahres halbierte sich der Zinssatz und erreichte im Herbst 2019 ein Allzeittief von 0,7 Prozent bei zehn Jahren Laufzeit. Das kurbelte die ohnehin schon hohe Nachfrage noch mehr an und trieb die Preise weiter nach oben“, erklärt Frank Stolz, Geschäftsführer Neubau Hamburg bei Grossmann & Berger. „Zusätzlich führte ein enormes Angebot an Neubau-Wohnungen über 10.000 Euro pro Quadrat-

meter zum Preisanstieg. Dazu gehören die „Waterlofts“ in der Kanalstraße in Uhlenhorst mit 101 Wohnungen und das Projekt „FiftyNine Strandka“ in der Hafencity mit 76 Wohnungen. Diese Anzahl von Premium-Wohnungen gibt es nicht jedes Jahr. Daher erwarten wir für 2020 keinen weiteren Anstieg für Gesamt-Hamburg“, so Stolz.



Quelle: lichtecht GmbH

In den Top-23-Wohnlagen zählt Grossmann & Berger für 2019 19 Neubau-Projekte (2018: 29). Hier stieg die Zahl der Wohneinheiten mit 681 im Vergleich zum Vorjahr (2018: 534 Einheiten) um rund 28% an. Das größte Wohnungsangebot gab es mit 136 neuen Einheiten in Rissen, gefolgt von den Top-23-Lagen Eimsbüttel (113 Einheiten), der Hafencity (105 Einheiten) und der Uhlenhorst (101 Einheiten). Die höchsten Angebotspreise für Neubau-Eigentumswohnungen wurden im vergangenen Jahr in der Hafencity mit einem durchschnittlichen Quadratme-



Mit dem Projekt „FRANK in der Hafencity“ entstanden 29 Neubau-Eigentumswohnungen

Visualisierung: lichtecht GmbH

terpreis von 12.510 Euro festgelegt, gefolgt von Nienstedten (10.910 Euro/m² Wfl.), der Uhlenhorst (10.750 Euro/m² Wfl.), Othmarschen (9840 Euro/m² Wfl.) und Ottensen (8360 Euro/m² Wfl.). Die durchschnittlich günstigsten Neubau-Wohnungen fanden Interessenten in den vom Stadtzentrum weiter entfernten Lagen wie Billstedt

die Preise im Premium-Segment deutlich steigen. Das sehen wir an den Projekten, die sich momentan in der Planung befinden“, sagte Stolz. Die teuerste Premium-Neubau-Eigentumswohnung des vergangenen Jahres wurde in der Hafencity für einen Quadratmeterpreis von 22.000 Euro angeboten. Das große Interesse der Suchkunden an den Top-23-Stadtteilen dokumentiert den seit Jahren zunehmenden Trend

zum urbanen Wohnen. Die Käufer von Eigentumswohnungen schauen sich bevorzugt im Bereich der Stadtteile rund um die Alster und darüber hinaus um, innenstadtnah und mit guter Infrastruktur. Sie wünschen sich kurze Wege zum Einkaufen für den täglichen Bedarf, zu Restaurants und kulturellen Einrichtungen. Eine Sonderrolle haben die Premium-Lagen an der Elbchaussee. Und Spitzenreiter bleibt die Hafencity.

FOTOAUSSTELLUNG IN DER HAFENCITY VON LAND UND LÖWEN

David Yarrow, Jahrgang 1966 aus Glasgow, Schottland, ist einer der erfolgreichsten Fine-Art Fotografen der Welt. Für einen Abend war jetzt eine Auswahl seiner Arbeiten in der Hamburger Hafencity zu sehen, darunter einzigartige Tierbilder aus Südafrika: Christian Völkers (im Bild mit Yarrow) und Sven Odia, Vorstandsvorsitzender der Engel & Völkers AG, baten gemeinsam mit Lars Beusker, Galerist der 159.gallery, zur exklusiven Vernissage im Headquarter des Unternehmens. Rund 200 geladenen Gäste durften die ausgewählten und stark limitierten Werke des im Naturschutz stark engagierten Fotografen bestaunen – und käuflich erwerben. Der Gesamtwert der Ausstellung betrug knapp eine Millionen Euro. Foto: Engel & Völkers AG



OBJEKT DER WOCHE

Naher Marienthal liegt in einer ruhigen und grünen Nebenstraße in der Nähe des Eichtalparks, eingebettet zwischen Villen und auf einem nach Westen ausgerichteten, knapp 900 m² großen Grundstück diese Rotklinker-Familienvilla. Das Anwesen wurde 1953 errichtet und im Laufe der Jahre sehr hochwertig modernisiert. Die Villa mit einer Wohnfläche von 325 m² zeichnet sich durch Großzügigkeit aus. Dafür steht bereits das Hochparterre, in dem die Bibliothek mit Kamin, die angrenzende modern ausgestattete, hochwertige Küche, der über 80 m² große Wohn- und Essbereich, ein Gäste-WC sowie zwei separate Zimmer untergebracht sind. Vor dem Wohn- und Essbereich erstreckt sich eine gut 30 m² große Terrasse, die über eine elegante Treppe in den sonnigen Garten führt.

Ein besonderes Glanzlicht bildet die über 70 m² große, ebenfalls nach Westen ausgerichtete Dachterrasse im Obergeschoss, die mit dem Hauptschlafzimmer, das selbstverständlich über einen begehbaren Kleiderschrank verfügt, sowie dem Vollbad und einer Sauna verbunden ist. Das Obergeschoss bietet zudem ein Kinder- oder Gästezimmer sowie ein weiteres Duschbad. Das komfortabel ausgebaute Dachgeschoss mit drei Zimmern, Bad und Balkon eignet sich ideal für Kinder. Die Villa ist voll unterkellert, wird durch ein modernes Alarmsystem gesichert und verfügt über eine Garage. Energieausweis 143,1 kWh (m²*a). Der Kaufpreis für die Villa beläuft sich auf 1,695 Millionen Euro. Das Anwesen wird vermarktet durch die **Engel & Völkers Alstertal GmbH, Telefon: 040/370 86 0000.**

