

# IMMOBILIEN-WELT

METROPOLREGION HAMBURG

Hamburgs HafenCity setzt mit Spitzenarchitektur immer wieder Akzente. Jetzt kommt ein neues Projekt hinzu, das nicht nur mit seiner markanten Fassade Wellen schlägt, sondern auch in schönster Elblage Wohnungen verschiedener Größen bieten wird.

## SCHLÜSSELWORT

### WERTSCHÖPFUNGSPOTENZIALE ENTDECKEN UND NUTZEN



**Christian von Järten**  
VON JÄRTEN & CIE. Grundbesitz und ImmobilienvermittlungsgmbH

**Die Forderung, dass Immobilienmakler nicht mehr reine Vermittler, sondern auch Berater sein müssen, ist inzwischen nicht mehr neu.** Was dabei allerdings häufig außer Acht gelassen wird, ist, dass Makler nicht nur ihren Kunden verpflichtet sind, sondern auch der Immobilie und im größeren Sinne der Stadt, in der sie tätig sind. Es geht nicht nur darum, die Eigentümer- und Käuferbedürfnisse zu

befriedigen, sondern darüber hinaus, verantwortungsbewusst mit Immobilien umzugehen und sich der Verpflichtung zur Mitgestaltung des öffentlichen Raums klar zu sein. Statt eine Immobilie künstlich lange am Markt zu halten und sie ungenutzt von Hand zu Hand gehen zu lassen, gilt es, den idealen Käufer zu finden und Zwischenhandel zu vermeiden. Im Vordergrund stehen die Wertschöpfungspotenziale der Immobilien. Diese gilt es zu identifizieren und zu heben.

Gerade in großen Städten fehlt es an Grundstücken für Neubauten, weshalb der Fokus vermehrt auf Bestandsimmobilien liegen muss. In Altbauten und historische Stadtvillen – insbesondere in A-Lagen – liegt ungenutztes Potenzial. Allein an Alster und Elbe in Hamburg gehe ich von über 50 Immobilien mit Aufbereitungspotenzial aus. Bauliche Maßnahmen wie Sanierungen und Erweiterungen können eine Wertsteige-

rung von bis zu 30 Prozent erzielen. Durch Renovierungs- und Erweiterungsmaßnahmen kann nicht nur der Verkaufswert der Immobilie für den Kunden gesteigert, sondern auch die Immobilie selbst aufgewertet werden und damit der öffentliche Raum. Hinzu kommt, dass durch die Erweiterung der Wohnfläche, z.B. durch das Aufsetzen eines Staffel- oder Gartengeschosses, zusätzlicher Wohnraum in anderweitig kaum noch zu verdichtenden Lagen geschaffen wird. So kann durch die Werterhöhung der Immobilie durch den Makler gleichzeitig ein Mehrwert für den Kunden und das Stadtbild entstehen. Beratung zur Bestandsentwicklung muss daher in Zukunft ein fester Bestandteil des Maklerportfolios werden. Dabei gilt es auch, proaktiv den Eigentümern umfassende Analysen anzubieten und so einen aktiven Beitrag zur Stadtentwicklung beizutragen.



Bildquelle: Engel & Völkers Hamburg Projektvermarktung

## WOHNEN ZWISCHEN SPEICHERSTADT UND ELBE

### NEUBAU SCHLÄGT WELLEN

**Vor rund 23 Jahren stellte Hamburgs Bürgermeister Henning Voscherau das Projekt HafenCity vor.** Das Echo: Überraschung, Kritik und Skepsis, aber eben auch Begeisterung und Aufbruchstimmung. Die Entwicklung von Hafenbrachen war international kein neues Thema, aber die Hamburger Planer wollten alles anders und besser machen. Nach einem wandelbaren Konzept, das sich den wechselnden Anforderungen anpasst.

Im Effekt wächst seither nicht nur eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Europas stetig weiter, sondern auch eines der lebendigsten. Denn was auch immer im Detail an der Gestaltung der Quartiere, Freiflächen und Einzelbauten zu bemängeln

sein mag – die HafenCity ist schon heute ein dynamischer Stadtteil, in dem nicht nur gearbeitet, sondern auch gewohnt wird. Und die Touristen hatten das Quartier von Anfang an im Blick. Der Wohnstandort HafenCity bekommt jetzt bis voraussichtlich Ende 2023 einen weiteren attraktiven Baustein. „Mit ‚The Wave‘ entsteht hier ein neues Wohngebäude, das durch architektonisches Design und hochwertige Ausstattung überzeugt“, erklärt Philipp Bonhoeffer, Geschäftsführender Gesellschafter der E+V Hamburg Immobilien GmbH. „Die regen Neubauaktivitäten spiegeln den steigenden Wohnraumbedarf sowie die wachsende Beliebtheit der HafenCity wider.“ Mit dem Bauvorhaben entste-

hen Wohnungen mit Elbblick. Geschaffen vom namhaften Architekturbüro Jens Bothe Architects, wird die Natursteinfassade vom Neubauprojekt „The Wave“ durch die markante Wellenform der Balkone geprägt. Das Vorhaben, das Engel & Völkers vermarktet, bietet auf sieben Etagen moderne Eigentumswohnungen entweder mit Balkon, Loggia oder Terrasse, die sich zu einem begrünten Innenhof öffnen und den Blick auf die Elbe bieten. Größtenteils raumhohe Fensterelemente geben den Wohnungen einen hellen und offenen Charakter. Die insgesamt 72 Wohnungen sind auf drei Gebäudebereiche verteilt und für unterschiedlichste Ansprüche konzipiert: Es gibt kompakte Einzimmer-Apart-



ments, intelligent geschnittene Wohnungen mit zwei bis 3,5 Zimmern oder großzügige Vierzimmer-Wohnungen. Die Flächen reichen von circa 22 bis zu 203 Quadratmetern. Die Kaufpreise liegen zwischen 265.000 und 2,84 Millionen Euro.

Tiefgaragenstellplätze sind ebenfalls vorhanden. Die haus-eigene Tiefgarage bietet Platz für insgesamt 73 Pkws mit E-Ladestationen. 19 Stellplätze in der Tiefgarage sind für Car-Sharing-Fahrzeuge reserviert. Für das Gesamtbauvorhaben (Bauteile A-F) ist eine Zertifizierung nach dem HafenCity-Umweltzeichen (Stufe „Platin“, emissionsfreie Beheizung) vorgesehen. Das Bauvorhaben entsteht in einzigartiger Lage zwischen Speicherstadt und Elbe und setzt mit seiner ungewöhnlichen Fassade einen weiteren Akzent im Konzert der modernen Architektur. Die zukünftigen Bewohner erwarten eine facettenreiche Infrastruktur mit Kultur und Gastronomie, Läden, mit Kindergärten, Schulen und Universität. Auch verkehrlich ist der Standort bestens eingebunden. Das war der Schlüssel zum Erfolg für die Pläne, das Wohnen in Hamburg wieder mitten in die Stadt zu holen. Darüber hinaus setzten

die Planer auf die Schaffung von Wohnraum für alle Generationen und für unterschiedliche Geldbeutel. In enger Nachbarschaft finden sich Miet- und Eigentumswohnungen unterschiedlicher Preisniveaus. Das Spektrum reicht von öffentlich geförderten Wohnungen bis hin zum Luxussegment. Schon jetzt sind rund 3000 Wohneinheiten fertiggestellt, darunter auch geförderte Wohnungen mit Mieten von 6,60 Euro/m<sup>2</sup>/Monat an aufwärts. Aktuell gibt es rund 5000 Bewohner. Geplant sind bislang rund 7500 Wohnungen für zirka 15.000 Menschen. Den Bewohnern des neuen Stadtteils bietet sich ein spannendes Umfeld. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Projekts „The Wave“ liegen der Baakenpark, Lohsepark und der Elbpark. Liebhaber von Kunst und Kultur kommen ebenfalls auf ihre Kosten, denn mit dem Maritimen Museum, dem Automuseum PROTOTYP, der ASTOR Film Lounge sowie dem Mehr! Theater am Großmarkt bietet die HafenCity das ganze Jahr über die Chance auf vielfältige Freizeitaktivitäten und Unterhaltungsangebote. Und das Flaggschiff ist natürlich die Elbphilharmonie.

## KRITIK AN RECHTSVERORDNUNG

### ERNEUERBARE ENERGIEN

**Die wohnungswirtschaftlichen Verbände in Hamburg – der BFW Landesverband Nord, der Grundeigentümer-Verband Hamburg sowie der IVD Nord** – kritisieren in einer aktuellen Stellungnahme eine geplante Rechtsverordnung zum Hamburgischen Klimaschutzgesetz. Laut den Gesetzesregelungen zur Nutzung von Photovoltaik und erneuerbaren Energien sollen Wohnungsunternehmen sowie private Grundeigentümerinnen und -eigentümer nämlich unter anderem dazu verpflichtet werden, ab 2023 Photovoltaikanlagen auf den Dächern von Neubauten zu installieren. Seit dem 01.11.2020 ist bundesweit das Gebäudeenergiegesetz (GEG) mit Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Kraft. Für Hamburg wurde im Februar 2020 außerdem das Hamburgische Klimaschutzgesetz beschlossen. Ziel ist es, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis 2030 um 55 Prozent zu senken und die Stadt bis 2050 klimaneutral zu machen. Kritik kommt auch vom Verband norddeutscher Wohnungsun-

ternehmen. Danach ist die von der Umweltbehörde erarbeitete Verordnung zur Umsetzung des Hamburger Klimaschutzgesetzes nach Auffassung der am Gemeinwohl orientierten Vermieter nicht mit Bundesrecht vereinbar. VNW-Direktor Andreas Breitner sagt: „Die Pläne der Umweltbehörde laufen dem Gebäudeenergiegesetz des

Bundes zuwider. Problematisch ist zudem, dass die Wohnungsunternehmen dabei behindert werden, die sinnvollsten und effizientesten Klimaschutzmaßnahmen umzusetzen, und somit das bezahlbare Wohnen in Hamburg gefährdet wird.“ Der Bundesgesetzgeber habe eine solche Einschränkung ausdrücklich vermieden.



**Das Strandhaus by Richard Meier ist ein Blickpunkt in der HafenCity – strahlend weiß und am Wasser gelegen, mit Blick auf die Elbphilharmonie und die Stadt.** Der Architekt, der als Baumeister des Lichts gilt, hat hier sein Konzept realisiert, das die Räume scheinbar schweben lässt. In diesem Haus steht im sechsten Obergeschoss eine rund 134 m<sup>2</sup> große Wohnung mit Loftcharakter zum Verkauf, in der alle Räume ineinanderfließen. Bodentiefe Fenster schaffen eine Verbindung der Räume mit der Umgebung. Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn-Essbereich mit einer exquisiten Küche von „Boffi“ Design. Davor liegt der Balkon. Dem Hauptschlafzimmer sind Bad (mit Walk-in-Dusche) und Ankleide angegliedert. Hinzukommen ein weiterer Raum und ein zweites Bad sowie ein Abstellraum. Beide Bäder sind mit

Sanitäröbekten namhafter Hersteller ausgestattet. Das Design der Wohnung überzeugt bis ins Detail. Die Räume sind mit edlem Eichenparkett ausgelegt. Ein Personenaufzug sorgt für den bequemen Zugang. Den Bewohnern steht ein haus-eigener Concierge-Service zur Verfügung. Auch Gesundheit und Sport kommen hier nicht zu kurz. Im hauseigenen Fitnessraum im 15. Obergeschoss können die Bewohner auf höchstem Niveau trainieren. Im Untergeschoss befindet sich ein geräumiger Kellerraum. Die großzügige und helle Tiefgarage mit eigenem Stellplatz rundet das Angebot ab. Fußbodenheizung, Energiebedarfsausweis 39 kWh/ (m<sup>2</sup>a), Energieeffizienzklasse A. Kaufpreis auf Anfrage. Das Objekt wird vermarktet durch **RE/MAX ARCHITEKTUR & IMMOBILIENKONTOR Ingwersen Rapp GbR, Telefon 040/298 10 29 50**



Fotos: REMAX ARCHITEKTUR & IMMOBILIENKONTOR

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

21./22.11.2020

040-350 80 20  
grossmann-berger.de

Ihre Immobilie in den besten Händen. **Grossmann & Berger macht's.**

**Grossmann & Berger**

## HÄUSER/VILLEN/ANWESEN

ANGEBOTE

**BUCHEN & KOOB**  
FINEST REAL ESTATE

HERRSCHAFTLICH



### Einzigartige Jugendstilvilla in beliebter Lage – HH-Groß Flottbek

Ca. 444 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche | Ca. 811 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche | 6 Schlafzimmer | 4 Bäder | Wohnzimmer mit Kamin | Vollständig erhaltene Jugendstilelemente | Separates Apartment im Dachgeschoss | Sauna | Süd-/Westgarten | Garage | EA: in Vorbereitung, Gas | Baujahr um 1913 | Kaufpreis € 3.950.000,- | BK-ID: DE 13458

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