

IMMOBILIEN-WELT

METROPOLREGION HAMBURG

Hamburgs Bündnis für das Wohnen hat sich auch in der Pandemie als stabil erwiesen. Die Vereinbarung zwischen Politik und Wohnungswirtschaft ist bislang die Basis für steigende Neubauzahlen. Aber wie lange? Die Baupreise steigen und Grundstücke sind knapp.

SCHLÜSSELWORT

LEERSTAND ALS CHANCE!



Jeanette Kuhnert

Geschäftsf. Gesellschafterin Wittlinger & Co Gewerbe- und Investmentimmobilien

An vielen Orten stehen Immobilien leer. Von der Corona-Pandemie betroffen sind vor allem Gewerbeimmobilien wie Gastronomie / Hotel und Einzelhandel, aber auch die klassischen Büros, Praxisflächen, großflächige Läden sowie in die Jahre gekommene Lager-/Logistik- und Industrieimmobilien. Die Umnutzung und Neuvermietung erfordert Expertise.

Für klassisch genutzte Büro- oder Einzelhandelsflächen können krisenfesteste Umnutzungskonzepte entwickelt werden: Eine interessante Entwicklung ist die temporäre Umfunktio-

nierung von zeitweilig geschlossenen Läden wie Kosmetikstudios, Friseursalons zum Beispiel zu privaten Corona-Testzentren. Das Büro wird zur Praxis, der Einzelhandel zur Apotheke oder zum Sanitätshaus. Einige Gewerbeflächennutzer, zum Beispiel Parfümerien, haben Sortimentsüberschneidungen mit Apotheken geschaffen, um als Versorgung des täglichen Bedarfs zu gelten und nicht schließen zu müssen. So wird sich meines Erachtens in Zukunft eine Sortimentsvermischung ergeben.

Aufgrund der Ladenschließungen wurde via Click & Meet, Click & Collect und Lieferservices bestellt. Die klassischen Einzelhandelskonzepte könnten aus dieser „Zwangsdigitalisierung“ in Zukunft ihren Nutzen ziehen. Weniger Verkaufsfläche, ergänzt durch Online-Shop und größere bzw. flexiblere Lagerhaltung könnten das Modell der Wahl werden. Daraus resultieren neue Ladenstrukturen und ein erhöhter Bedarf an Last-Mile-Logistikflächen, die bereits von Amazon im Hamburger Umland geschaffen wurden. Durch die Homeoffice- und Hygiene-Regelungen werden

viele Unternehmen gezwungen, das gewohnte Nutzungskonzept zu überdenken und flexibel zu werden. Das beginnt bei einer ordentlichen IT-Infrastruktur und Ausstattung der Mitarbeiter und geht bis zu flexibleren Arbeitsplatz-, Zeit- und Raumnutzungsmodellen. Als Folge wird auch der Bedarf an Fahrradstellplätzen und Elektroladesäulen für Pool- und Mitarbeiterfahrzeuge weiterwachsen. Nachhaltig ausgestattete Gewerbeimmobilien weisen hier klare Wettbewerbsvorteile auf.

Fazit: Bei Leerstand kann es helfen, eine kompetente Beratung durch einen Architekten UND einen auf Gewerbeimmobilien spezialisierten Makler einzuholen. Aus dieser Kombination ergibt sich für den Eigentümer das für ihn wichtige Know-how zu Umnutzungsgedanken, der Marktfähigkeit möglicher Maßnahmen und den dazugehörigen jeweils speziellen Flächenanforderungen wie Deckenhöhen, Bodentraglast, Sanitäreinrichtungen, Ebenendigkeit etc. (Fachgebiet des Maklers) und der baulichen Umsetzbarkeit dieser Ideen (Fachgebiet des Architekten).

METROPOLREGION HAMBURG

DIE NATUR ERKUNDEN

Am 12. und 13. Juni bittet die Metropolregion mit mehr als 200 Veranstaltungen zum Längsten Tag der StadtNatur. Dabei können Naturhungergriffe ihre grüne Umwelt mit fachkundiger

Begleitung entdecken. Im Zentrum stehen die Kulturlandschaften Norddeutschlands. Sie sind Naturlandschaften, in die der Mensch formend eingegriffen hat. Der größte Teil un-

serer Umwelt wurde so gestaltet – Wiesen, Weiden, Forste, Flussläufe, Parks: Die Flächen liefern den Menschen die nötigen Rohstoffe.

» www.tagderstadtnaturhamburg.de

VORBILDLICHER WOHNUNGSBAU

GUTES ERGEBNIS

Das Statistikamt Nord meldet: Im Jahr 2020 sind in Hamburg 11.269 neue Wohnungen fertiggestellt worden. Trotz Pandemie. Das sind 1464 Einheiten bzw. 14,9 Prozent mehr als im Jahr 2019. Der Großteil der Wohnungen, nämlich 9384 Einheiten oder 87,4 Prozent, entstanden im Geschosswohnungsbau. Dazu erklärt Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW): „Diese Zahlen bestätigen einmal mehr, dass Hamburg bei der Lösung seiner Wohnungsprobleme auf dem richtigen Weg ist. Die gestiegene Zahl an fertiggestellten Wohnungen ist zugleich ein Ergebnis der vertrauensvollen Zusammenarbeit im Bündnis für das Wohnen zwischen Wohnungswirtschaft und Stadt. Hamburg agiert woh-

nungspolitisch wirtschaftsnah und das zahlt sich aus. Die Unternehmen haben Wort gehalten.“

Auch der Landesverband Nord des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) freut sich über dieses außergewöhnlich gute Ergebnis. „Hamburg ist im Wohnungsbau für viele andere Städte ein Vorbild – zu Recht, wie sich nun zeigt“, erklärt Sönke Struck, der Vorstandsvorsitzende des BFW Landesverbands Nord. „Wir sehen: Wenn alle an einem Strang ziehen, klappt es auch mit den Fertigstellungszahlen. Im letzten Bündnis für das Wohnen haben wir uns gemeinsam das Ziel gesetzt, 10.000 Wohnungen pro Jahr zu bauen. Jetzt ernten wir die Früchte, die wir damals gesät haben. Nun geht es darum, das Niveau beizubehalten,



FOTO: VNW

um den Entspannungstrend am Wohnungsmarkt fortzusetzen.“

Aktuell liefen die Verhandlungen über das dritte Bündnis für das Wohnen. „Wohnungsbau in einer Stadt wie Hamburg ist ein komplexes Thema. Dabei müssen viele verschiedene Aspekte und Entwicklungen berücksichtigt werden. Aber die neuen Fertigstellungszahlen zeigen uns, dass wir ein Bündnis für das Wohnen brauchen“, sagt Struck. „Insofern ist es wichtig, dass wir das dritte Bündnis bald

unterzeichnen können.“ Am Neubau waren die im VNW organisierten Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften stark vertreten. Sie übergaben 2020 für 2475 Wohnungen die Schlüssel. Das ist eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 67 Wohnungen. Allerdings sieht die Vorausschau für dieses Jahr einen Rückgang der Wohnungsfertigstellungen auf rund 1900. Auch die Zahl der Baubeginne werde 2021 von rund 2600 auf rund 2140 sinken.

Diese Entwicklung deckt sich mit Angaben des Statistikamts. Danach lag im vergangenen Jahr die Zahl der Baugenehmigungen bei 10.140. Das ist gegenüber dem Jahr 2019 ein Rückgang um 12,8 Prozent. Das, so Breitner, hat vor allem zwei Gründe: Steigende Baukosten und fehlende Grundstücke. Hinzu komme, dass vor allem Hamburgs Wohnungsbaugenossenschaften sich damit schwertun, dass Baugrundstücke künftig vor allem im Erbbaurecht vergeben werden sollen.

OBJEKT DER WOCHE



In Ottensen steht in einem 2014 umfassend sanierten und modernisierten Altbau aus dem Jahr 1920 eine Wohnung im Dachgeschoss zum Verkauf. Die denkmalgeschützte ehemalige Geburtsklinik mit roter Klinkerfassade und isolierverglasen weißen Holzfenstern beherbergt insgesamt 22 Wohneinheiten. Das Haus ist voll unterkellert und durch einen Aufzug erschlossen. Die angebotene Wohnung hat drei Zimmer und bietet rund 138 m² Wohn- und Nutzfläche. Die Räume haben bis zu 4,30 m hohe Decken, Sichtbalken, Fischgrät-Eichenparkett sowie ein Homeway-System. Ein Abstellraum im Keller sowie drei Tiefgaragenstellplätze und ein großzügiger Gemeinschaftsgarten gehören zum Objekt. Im Inneren schließen an den Flur mit Duschbad und Abstellraum die Küche und der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich

mit bis zu 3,80 Meter hohen Decken, freigelegten Sichtbalken und Schrägen an. Das Highlight: Die zum Garten ausgerichtete Loggia. Die moderne Küche ist hochwertig ausgestattet mit Markengeräten. Im hinteren Teil der Wohnung liegen zwei Zimmer, eines mit Bad ensuite, und einer separaten Ankleide. Das Bad ist mit Feinsteinzeug, Wanne und bodengleicher Dusche und Markenarmaturen ausgestattet. Endenergiebedarf: 122 kWh/(m²a), inkl. Warmwasser. Energieträger: Nah-/Fernwärme, Kraft-Wärme-Kopplung fossil, Gas, Hilfsenergie Strom. Das monatliche Wohngeld liegt bei rund 380 Euro plus ca. 20 Euro je Tiefgaragenstellplatz. Die Stellplätze kosten je 30.000 Euro. Kaufpreis der Wohnung: 1,345 Millionen Euro. Das Objekt wird vermarktet durch die **Karla Fricke Immobilien KG (GmbH & Co), Telefon 040/480 636-0**

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

05./06.06.2021

040-350 80 20
grossmann-berger.de

Erfolgreiche Immobilienvermittlung. **Grossmann & Berger macht's.**

Grossmann & Berger

Für die hochwertigen Immobilien.

„Das Maklerhaus DAHLER & COMPANY ist auf hochwertige Wohn- und Anlageimmobilien spezialisiert. Wir freuen uns, mit der Kombination WELT AM SONNTAG/DIE WELT ein Medium zur Verfügung zu haben, das uns direkt mit unseren Zielgruppen zusammenbringt.“



Björn Dahler
DAHLER & COMPANY GmbH

Anzeigenabteilung WELT AM SONNTAG/DIE WELT · Verkaufsteam Nord/Hamburg
Verlagsvertretung Stefanie Baltruschat · Milchgrund 1a · 21075 Hamburg
Tel.: 040/70 70 89-00 · Fax: 040/70 70 89-70 · E-Mail: info@buero-baltruschat.de

WELT AM SONNTAG **DIE WELT**

HÄUSER/VILLEN/ANWESEN

ANGEBOTE

Wir bauen schöne Häuser!

MABGESCHNEIDERT & SCHLÜSSELFERTIG: MASSIVHÄUSER VON S&T



Wir suchen Grundstücke für

- Einzelhäuser
- Doppelhäuser
- Mehrfamilienhäuser

Gerne bauen wir auch auf ihrem Grundstück. Sprechen Sie uns an!

Ob Landhäuser, Stadtvillen, moderne Bauhausarchitektur oder Mehrfamilienhäuser – mit uns setzen Sie auf den besten Service aus einer Hand. S&T Landhaus erfüllt auch ihre Bauwünsche. Stein auf Stein zum Festpreis. Wann dürfen wir für Sie planen?

Mehr Informationen erhalten Sie unter: S&T Landhaus GmbH
Schenefelder Landstraße 173, 22589 Hamburg · Tel. 040/870 860-0
Fax: 040/870 860-60 · www.st-landhaus.de · info@st-landhaus.de

S&T LANDHAUS
über 35 Jahre Sicherheit und Qualität

BUCHEN & KOOB
FINEST REAL ESTATE

MAX: TOWNHOUSE



Exklusiv, modern, grün – HH-Uhlenhorst
Neubauprojekt | Neubau Townhouse |
Ca. 158 m² Wohn-/Nutzfläche | 5 Zimmer |
Terrasse | Gartenanteil | Natürliche Materialien |
Bodentiefe Fenster | Tiefgarage | Aufzug |
EA: In Vorbereitung | Optional ist der Erwerb von zwei TG-Plätzen möglich
Kaufpreis: € 1.635.000,-
BK-ID: DE 18010

BUCHEN & KOOB GmbH | Immobilienmakler | Milchstraße 3 | D-20148 Hamburg | Tel. +49 (0) 40/840 04 06-0 | info@bk-realestate.com | www.bk-realestate.com