

HAMBURGS IMMOBILIEN-WELT

Schlüssel WORT

Mieter leben lieber angesagt als günstig

Eine Mietpreisdeckelung bei Neuvermietungen in Deutschland ist auch nach dem Wahlkampf weiter Thema in Politik und Öffentlichkeit. Doch kann dies die Lage in Hamburg kaum entspannen, denn das Problem liegt anderswo. Wer es sich leisten kann, achtet bei der Wohnungssuche nämlich nicht in erster Linie auf die Kosten: Das Wohnen in einem angesagten Viertel ist vielen Deutschen wichtiger als der Mietpreis ihres Domizils. Nach einer aktuellen Umfrage des Immobilienportals Immowelt legen bei der Wohnungssuche gerade Besserverdiener mit 65 Prozent deutlich mehr Wert auf die Lage in einem bestimmten Stadtteil als auf den Mietpreis (49 Prozent). Bei den Normal-Verdienern achten immerhin noch 56 Prozent auf die Wunschadresse und sind bereit, dafür erhebliche Kompromisse zu machen, was Größe und Ausstattung betrifft. Die Crux am Hamburger Wohnungsmarkt ist, dass die Ansprüche der Mieter und das Angebot am Markt oft nicht zusammen passen. Während beispielsweise in Eimsbüttel, Ottensen oder Eppendorf die Nachfrage enorm ist und mit 11,56 Euro pro Quadratmeter Angebotsmieten über dem Mietspiegel-Mittelwert verlangt werden, sind Wohnungen in Hamburgs östlichen und südlichen Stadtteilen



trotz deutlich niedrigerer Mieten nur schwer vermietbar. Zum Beispiel in Bramfeld, Dulsberg, Hamm oder Horn gibt es gute Wohnungen für Mieten zwischen sechs und acht Euro pro Quadratmeter. Statt die Einführung einer Mietpreisbremse zu diskutieren, sollte sich die Politik daher vielmehr mit der Aufwertung dieser Viertel durch Infrastruktur, wie etwa die bessere Verkehrsanbindung oder mehr gute Kitas und Schulen vor Ort, beschäftigen. Eine Deckelung der Mieten in den begehrten Stadtteilen würde die ohnehin hohe Nachfrage nur noch mehr anheizen und den Markt weiter spalten. Hinzu kommt, dass sich mit Einführung eines Mietdeckels Investitionen in Szenevierteln ganz einfach nicht mehr lohnen. Die Folge: Der Bestand verkommt. Die staatliche Regulierung der Wohnungsmieten ist darum der falsche Weg. Nur umsichtiger Neubau und der Aufbau lebenswerter Quartiere können die Situation in Hamburg – und anderen deutschen Städten – wirksam verbessern.

Oliver Moll
Moll & Moll Zinshaus GmbH



Eine geradlinige Architektur, anspruchsvolle Materialien und eine Lage zwischen Yachthafen und Strand – das sind die Pluspunkte des Marina Resorts Heiligenhafen
FOTOS: PRIMUS Marina Resort Heiligenhafen GmbH

Resort in 1 A-Strandlage

Ferienimmobilien in Heiligenhafen als Investment – Dünengrundstück zwischen Yachthafen und Meer

Ferienimmobilien steigen in der Gunst der Käufer. Und das nicht nur, weil eine Oase der Ruhe und Entspannung für das Wochenende oder den Urlaub gesucht wird, sondern weil sich die Objekte auch als Investment rentieren. Während die einen sich ein Haus oder eine Wohnung kaufen und mit der Vermietung ihren Traum finanzieren, setzen die anderen komplett auf das Feriendomizil als Investment. Professionelle Entwickler konzipieren für die Nachfrage unterdessen geeignete Resorts, die den Erwerbenden neben dem Objekt gleich noch den Betreuungsservice anbieten, den Experten für die kompletten Anlagen übernehmen. Und wie bei jeder Immobilie bestimmen Lage und Ausstattung über die späteren Möglichkeiten, das Objekt optimal zu vermarkten.

Musterbeispiel ist das PRIMUS Marina Resort Heiligenhafen. Hier entstehen voraussichtlich bis Herbst 2015 insgesamt 99 Renditeobjekte – Einzel- und Doppelhäuser unter Reet und Ferienwohnungen. Standort ist die schönste Lage im Ostseebad Heiligenhafen mit Blick nach Fehmarn. Das Gebäudeensemble entsteht auf einem rund 26.000 Quadratmeter großen Grundstück in einmaliger Lage am Strand, an der neuen Erlebnis-Seebrücke, an der Ostsee und am Yachthafen. Insgesamt umfasst das Projekt, für das der Startschuss bereits im Sommer 2013 fiel, acht Einzel- und 22 Doppelhäuser unter Reet, 54 Ferienwohnungen und 15 Gewerbeeinheiten für maritimes Gewerbe, Dienstleistungen und Gastronomie. Die Häuser und Woh-

nungen sind durch beste Materialien und exquisite Ausstattung gekennzeichnet und lassen sich deshalb auch an entsprechend anspruchsvolle Urlauber vermieten. Alle Wohneinheiten bieten Wasserblick - aufs Meer, den Hafen oder auf den Binnensee. Die Wohnungen messen 40 bis 130 Quadratmeter. Sie werden, ebenso wie die Häuser, anspruchsvoll ausgestattet und zum überwiegenden Teil mit Kamin und Sauna ausgerüstet. Die Häuser haben an der Südseite bis unter das Dach verglaste Giebel. Insgesamt verbindet das Ensemble ortstypische Elemente wie Reet und Klinker mit klaren, modernen Formen. Die Grundstücke werden als Dünenlandschaft angelegt und fügen sich harmonisch in die Umgebung ein. Alle Einzelobjekte werden aus

natürlichen und nachhaltigen Materialien errichtet und nach aktuellem Energiestandard realisiert. So sind für die unterschiedlichen Einheiten Renditen bis zu sieben Prozent erzielbar. Die Preise für die Wohnungen beginnen bei 175.000 Euro, für die Häuser bei 390.000 Euro. Die Verwaltung und die zentrale Vermietung des gesamten Resorts vor Ort übernimmt die 100ige Tochtergesellschaft

der Stadt Heiligenhafen, die erfahrenen Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG. (HVB). Die Gesellschaft managt auch den 5*-Yachthafen mit seinen rund 1000 Liegeplätzen, der unmittelbar an das Resort angrenzt. Der Vertrieb der Renditeobjekte hat im Juli begonnen. Am Mittwoch, dem 4. Dezember bittet die PRIMUS Marina Resort Heiligenhafen

GmbH geladene Gäste zu einer Informationsveranstaltung über diese Anlage – Investition in Ferienimmobilien – in den Überseeclub Hamburg. Die Eintrittskarten sind limitiert unter www.rendite-erzielen.de oder 04362-91 69 807 zu erhalten. Informationen im Büro vor Ort, täglich, auch an Sonntagen und einigen Feiertagen von 10 bis 15 Uhr, und unter www.primus-marina-resort.de

OBJEKT DER WOCHE



In schönster Lage von Harvestehude ist eine Vierzimmer-Eigentumswohnung mit einer Wohn-Nutzfläche von rund 318 Quadratmetern zu verkaufen. Das Objekt liegt in einem Stadthausensemble aus den Jahren 2005/2006 mit insgesamt 13 Wohneinheiten. Die Häuser haben helle Putz-

fassaden mit Stuckeinfassungen, schmiedeeiserne Brüstungen vor den Balkonen, bodentiefe Fenster und ein elegantes Entree. Es gibt einen Lift und eine Gaszentralheizung, die als Fußbodenheizung installiert ist; das Objekt ist voll unterkellert, eine Tiefgarage vorhanden. Die angebotene



ne Wohnung ist als Haus im Haus über drei Ebenen konzipiert. Das erste Obergeschoss, die Wohnebene, besteht aus einer großzügigen Halle, dem 69 Quadratmeter großen Wohnbereich mit Sandsteinkamin, drei Metern Deckenhöhe, fast raumhohen Kassettentüren, Parkett in Räumereiche

und einem großen Südwestbalkon mit Treppe in den Garten. Daneben liegt die Wohnküche mit Markengeräten und modernster Technik. Zwei Abstellräume und ein Gäste-WC in Sandstein gehören auf dieser Ebene dazu. Im Parterre liegt der Schlafbereich mit drei Schlafzimmern, zwei mit Ankleide, und zwei Bädern. Zwei Schlafräume haben Zugang zum Garten. Im Souterrain, etwa 30 Quadratmeter Nutzfläche, gibt es einen Hobbyraum und einen Hauswirtschaftsraum. Im Garagenbereich stehen zwei Stellplätze und ein Abstellraum zur Verfügung. Der Miteigentumsanteil für die Wohnung beträgt 880/10.000. Das monatliche



Wohngeld liegt bei rund 1419 Euro. Das Objekt kostet 3,25 Millionen Euro und wird vermarktet durch die **Karla Fricke Immobilien KG (GmbH & Co.)**, Telefon 040/480 636 0

Neues Quartier am Lohsepark

Vermarktung der Eigentumswohnungen hat begonnen

IN DER HAFENCITY entsteht in unmittelbarer Nähe zum Lohsepark ein weiteres Quartier mit Miet- und Eigentumswohnungen, Büro- und Gewerbeflächen. Geplant wurde das Vorhaben von der Otto Wulff Projektentwicklung. Für den Gebäudeflügel mit Eigentumswohnungen zur Yokohamastraße hin beginnt Grossmann & Berger nun mit der Vermarktung. Eingerahmt wird das Neubauprojekt von der Shanghaiallee, der Yokohamastraße und dem Lohsepark. Das als KfW-Effizienzhaus-55 geplante Gebäude ist gemäß HCH-Gold-Standard zertifiziert und bietet auf acht Geschossen insgesamt 47 Eigentumswohnungen. Drei Aufzüge erschließen das Haus. Das Erd- sowie das Galeriegeschoss sind für die Nutzung einer Kindertagesstätte vorgesehen. Die Fassade wird aus Verblendenmauerwerk, Klinkerriegeln und Wärmeverbundsystemen gefertigt. Für eine möglichst große Lichtdurchlässigkeit werden die Balkone in Teilbereichen mit durchscheinendem Glas ausgestattet; einige

Wohneinheiten verfügen über zwei Balkone. Die Zwei- bis Dreizimmerwohnungen sind zwischen 49 und 119 m² groß und verfügen über offene Wohn-Essbereiche, Parkettfußboden, Fußbodenheizung und Videogegensprechanlage. Die Bäder sind mit Handtuchheizkörpern, flachen Duschtassen und Dusch-

abtrennungen aus Echtglas ausgestattet. Alle Balkone und Dachterrassen sind mit Bangkirai ausgelegt. Die Wohnungen werden zu Kaufpreisen zwischen 249.000 und 799.000 Euro angeboten, Stellplätze können für 28.500 Euro erworben werden. Die Fertigstellung ist für Sommer 2015 geplant. www.yoko-hamburg.de



DAHLER & COMPANY
IMMOBILIEN

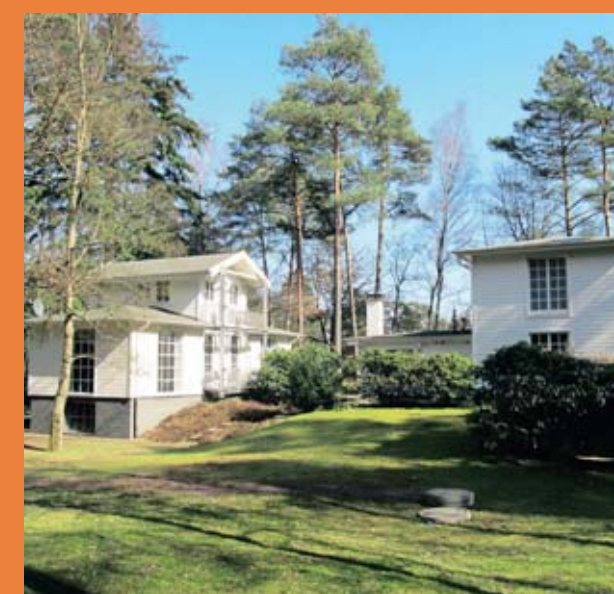
ZUHAUSE IN BESTEN LAGEN



UHLLENHORST
Großzügige Eigentumswohnung, begehrte Adresslage an der Alster, 1. OG, ca. 168 m² Wohnfläche, weitläufiger Wohnbereich, in zwei Einheiten teilbar, 6 Zimmer, Parkettboden, Kamin, moderne Küche, Voll- und Duschbad, Gäste-WC, Lift, 3 Balkone, 3 Tiefgaragenstellplätze, KP: auf Anfrage
AUSSENALSTER-OST
TEL. 040.87 87 87-0



HARVESTEHUDE
Luxuriöse Mietwohnung mit Weitblick, Bj. um 1900, ca. 190 m² Wohnfläche, 4 Zimmer, 3. OG/Endetage, hohe Decken, hochwertige Materialien, Eichenparkett, bodentiefe Fenster, offene helle Einbauküche, ensuite Voll-/Duschbad, weiteres Duschbad, Gäste-WC, Lift, Gemeinschaftsgarten, MP: auf Anfrage
EPPENDORF
TEL. 040.48 09 24 25



HOLM/SEPPENSEN
Einzigartiges Ensemble auf idylischem, sonnigen Parkgrundstück von ca. 3.174 m², ca. 189 m² Wohnfläche, ca. 70 m² Nutzfl., 7 Zimmer verteilt auf drei Gebäude, individuelle und geschmackvolle Ausstattung, exklusive bulthaup-EBK, großzügig, Philippe Starck Designerbad, KP: EUR 680.000,-
NORDHEIDE
TEL. 04181.21 82-0