

# Hamburgs Immobilien-Welt

## Schlüssel WORT

### Klasse statt Masse

Selten zuvor haben sich die Deutschen so für Immobilien interessiert wie momentan. Gerade Immobilien mit überwiegend wohnwirtschaftlicher Nutzung sind besonders begehrt. Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser sind die Gewinner des Jahres 2009, da diese Nutzungsarten sich als besonders wertstabil präsentieren. Allerdings ist

auch in keiner anderen Assetklasse die Kluft zwischen Angebot und Nachfrage so extrem wie bei Zinshäusern.

Wer sein Geld in ein Zinshaus investiert, sollte nicht nur von dem ausgesuchten Objekt überzeugt sein, sondern ebenso von der Lage. Gerade private Käufer fragen daher besonders Immobilien in den klassisch begehrten Wohnlagen rund um die Alster und an der Elbe nach. In diesen absoluten Toplagen übersteigt daher die Nachfrage das Angebot um ein Vielfaches, was die realisierten Preise in die Höhe treibt. Allerdings zeigt sich immer mehr, dass aufgrund des geringen Angebotes in den Toplagen die Käufer auch gern in Lagen wie Eimsbüttel, Eilbek, Altona, Bahrenfeld, Wandsbek, Horn oder Barmbek ausweichen. Besonders beliebt zeigen sich hier die klassischen Rotklinkergebäude aus den 50-er und 60-er Jahren.

Neben der Gebäudesubstanz und der Lage spielt die Umgebung eine große Rolle. Eine gute Verkehrsanbindung sowie die Nähe zu Supermärkten, Cafés und Restaurants sorgen für eine gute Vermietbarkeit und führen oftmals zu attraktiven Mietsteigerungsmöglichkeiten. Derzeit sind Eigentümer oftmals überrascht, welche hohen Preise mit ihren Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern am Markt realisiert werden. Der Ausdruck „Klasse statt Masse“ trifft das Marktgeschehen sehr gut. Die Käufer sind bereit, sehr attraktive Preise für Zinshäuser zu zahlen, deren Lage, Umfeld, Gebäudesubstanz sowie Mieten bereits Potenzial haben oder sich positiv entwickeln könnten.

Christian von Gottberg,  
Engel & Völkers Gewerbe GmbH

## IMPRESSUM

Ihre Ansprechpartner für Anzeigenaufträge:  
Stefanie Baltuschat Verlagsvertretungen,  
Tel.: 040 / 70 70 89-00, Fax: 70,  
E-Mail: info@buero-baltuschat.de  
Anzeigen: Anzeigenverkaufsteam  
Nord/Hamburg DIE WELT/WELT am  
SONNTAG, Dirk Seidel (verantwortl.),  
Redaktionelle Beiträge an:  
Jörg Wikelski, Tel.: 040 / 34 72 73 87,  
Fax: 040 / 34 72 73 88,  
E-Mail: joerg.wikelski@axelspringer.de,  
Produktion: Günter Dahl

## Wohnen am Wasser in Kiel-Holtenau geht in die zweite Bauphase

# Förderterrassen

# Entwickler bündeln Kompetenzen

Die Förderterrassen in Kiel gehören zu den schönsten Wohnungsbauprojekten am Wasser in Norddeutschland. Bei der Realisierung kooperieren jetzt zwei Hamburger Projektentwickler: Die imetas property services GmbH (imetas) und die BPB Bauträger-, Projektentwicklungs- und Bauerschließungsgesellschaft mbH (BPB). Beim zweiten Bauabschnitt des Quartiers bündeln die Unternehmen ihre Kompetenzen.

Die BPB entwickelt seit zehn Jahren im norddeutschen Raum und hat dabei ein Fertigstellungsvolumen von rund 60 Millionen Euro realisiert. Neben dem traditionellen Geschoss-Wohnungsbau baut die BPB vor allem Gewerbebauprojekte vom Nahversorgungsmarkt bis zum Bürokomplex, darunter den Sell-Speicher

2002 am Kieler Hafen. Projekte zum Wohnen und Arbeiten mit Blick aufs Wasser sind seit ebenfalls rund zehn Jahren das Thema der imetas mit ihrem 20-köpfigen Team am Hauptsitz in der Hamburger Hafencity. Das Unternehmen hat Objekte im Wert von rund 85 Millionen Euro gebaut.

Die Förderterrassen, das aktuelle Projekt der imetas in Kiel, gehen jetzt in die zweite Phase. Im ersten Bauabschnitt mit 45 Wohneinheiten in fünf Gebäuden ist nur noch eine Wohnung frei, die nach individuellen Wünschen ausgebaut werden kann. Auch die beiden attraktiven, mit hochwertigen Küchen ausgestatteten Musterwohnungen in Villa 2 stehen jetzt zum Verkauf. Imetas holte die BPB mit an Bord, um die jeweiligen Kompetenzen beim zweiten Abschnitt



zu bündeln. Die gemeinsame Motivation beschreiben Heiner Kropp, Geschäftsführer der imetas, und Peter Drieske, Geschäftsführer der BPB: „Beide Firmen lieben einfach das Wasser und die damit verbundenen Herausforderungen, in solchen Lagen hochwertige Gebäude herzustellen.“ Im neuen Bauabschnitt der Förderterrassen in Holtenau ent-

stehen in vier Gebäuden 41 Eigentumswohnungen, Penthäuser und Maisonnetten mit rund 84 bis 220 Quadratmetern. Dabei setzen die Partner nicht nur auf die Lage, sondern auch auf Ökologie: Die günstigen Klimabedingungen am Ufer der Förde ermöglichen den effektiven Einsatz von Erdwärme. Die Wohnungen erhalten daher die Energie ihrer Fußbodenheizun-

gen über Tiefensonden und Erdwärmepumpen. „Wir setzen bei Heizung und Warmwasserbereitung komplett auf Erdwärme kombiniert mit Solar. Damit machen wir unsere Kunden unabhängig von fossilen Brennstoffen und sorgen damit für saubere Energie“, sagt Kropp. Während sich BPB um die Bauausführung der vier neuen Häuser kümmert, sorgt imetas für die Entwicklung, die Vermarktung und den Vertrieb. Dazu gehört auch das Käufermanagement, das alle Erwerber in den Förderterrassen durch den gesamten Bauablauf begleitet. Am Sonntag, dem 20. Dezember findet vor Ort zwischen 11 und 16 Uhr an der Strandstraße 26 eine offene Besichtigung in der Musterwohnung statt. www.bpb-bau.de www.imetas.de

## Finanzierung

Der Allfinanz-Dienstleister Dr. Klein baut sein Service-Angebot aus. Das Unternehmen bietet verstärkte Finanzierungslösungen für Investoren. Der Hintergrund: Wer sein Geld in ein Mehrfamilienhaus oder ein Wohn- und Geschäftshaus investiert, braucht einen erfahrenen Partner, denn solche Objekte werden von Produktgebern völlig anders bewertet als selbstgenutzte Immobilien. So spielen die Sachwerte Herstellungs- und Grundstückskosten eine deutlich geringere Rolle. Bei Investitionsobjekten achten die Banken mehr auf den Ertrag und die Rendite des Objekts. Es sind also spezielle Finanzierungskonzepte und -lösungen gefragt. Dr. Klein kann diese ab sofort in stärkerem Maße als bisher anbieten. Am Standort München wurde dazu ein Team aus Spezialisten aufgestellt. Von dort wird die bundesweite Betreuung der Investoren erfolgen. Der Rückgriff auf Spezialisten kann sich für die Kunden zum Beispiel dann schnell bezahlt machen, wenn eine Umschuldung geplant ist. Die Experten können regelmäßig deutliche Zinsvorteile herausarbeiten, die sich lohnen. Bereits ein Zinsvorteil von 0,15 Prozent macht sich über die Laufzeit des Darlehens sehr positiv bemerkbar und senkt die Belastung durch das Objekt.

Im Rahmen einer auf sechs Monate befristeten Aktion vom 1. Januar 2010 an bietet das Unternehmen Kunden den Service als Test. Wer ein Darlehen in der Mindesthöhe von 100.000 Euro mit einer Zinsfestschreibung von mindestens 10 Jahren über Dr. Klein umschuldet, braucht sich um weitere Kosten keine Gedanken zu machen. Die anfallenden Gebühren für Notare und Grundbuchänderungen trägt das Unternehmen.



Objekt der Woche



Wohnen und arbeiten im Grünen auf einem Grundstück, Tür an Tür. Diese Möglichkeit bietet ein Herrenhaus mit separatem Bürokomplex in Großhansdorf. Neun Zimmer hat das Haus, das eine Fläche von rund 246 Quadratmetern bietet. Das Objekt mit Klinkermauern, Dachgauben und weißem Sprossenfenster stammt aus dem Jahr 1924 und befindet sich im Topzustand. Es bietet großzügig angelegte Wohnräume, Einbauküche sowie drei Schlafzimmer und zwei Bäder.

Das im Winkel errichtete Gebäude schließt eine Terrasse und im ersten Stock einen Balkon ein. 420 Quadratmeter gibt es im separat gelegenen Bürokomplex. Das Haus bietet etwa 274 Quadratmeter im Parterre und eine hochwertige Einliegerwohnung als Wohn-, Gästebereich oder für Aupair im Obergeschoss mit weiteren 100 Quadratmetern und eigenem Zugang. Das parkartig angelegte Grundstück misst etwa 4300 Quadratmeter. Die beiden Häuser fügen sich zu ei-

nem Ensemble, das sich beispielsweise als Firmensitz im Grünen eignet, als Tonstudio oder als Praxis. Die Lage in Großhansdorf ist überaus günstig: Der Ort ist über die Autobahn und den Nahverkehr optimal an Hamburg angebunden. Vor Ort sind Schulen, Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten und Sportmöglichkeiten vorhanden. Das Objekt kostet 1,95 Millionen Euro und wird vermarktet durch Leonhard Immobilien, Telefon 040/419 24 980

Gewerbe  
**Läden**  
Grossmann & Berger  
Tel. 040 / 350 80 20  
www.grossmann-berger.de

## Solarfonds

Die Hesse Newman Capital AG steigt in den Markt für Solarfonds ein. In Kooperation mit der Alpine-Energie Gruppe entwickelt das Hamburger Emissionshaus ab sofort eigene Solaranlagen-Projekte. Investitionsfokus sind Photovoltaik-Anlagen in Italien, Spanien und Deutschland. Alpine-Energie sichert als Projektentwickler und Generalunternehmer die Errichtung und Inbetriebnahme der Solarkraftwerke. Hesse Newman Capital arrangiert die Finanzierung aus Fremd- und Eigenkapital.

Neben dem Ankauf schlüsselfertiger Anlagen erweitert Hesse Newman Capital mit der neuen Kooperation seinen Kreis potenzieller Geschäftspartner im Bereich der regenerativen Energien. So finden ab sofort auch Projektentwickler in Hesse Newman Capital einen Ansprechpartner, der eine Gesamtlösung mit einem renommierten Full-Service-Anbieter inklusive Endfinanzierung durch das Emissionshaus anbieten kann. „Die Assetklasse Erneuerbare Energien gehört zu den stärksten Wachstumssegmenten im Bereich der geschlossenen Fonds“, sagt Marc Drießen, Vorstand der Hesse Newman Capital AG.

# Immobilien-News

Wichtiges aus der Branche

## Norweger ziehen ins BrahmQuartier

Das Königlich Norwegische Generalkonsulat und Innovation Norway, die im Auftrag der norwegischen Ministerien die Außenhandelsbeziehungen sowie den Tourismus fördern, haben sich als weitere Mieter für die Büroflächen im „BrahmsQuartier“ entschieden. Zum April 2010 werden das Generalkonsulat und Innovation Norway dort gemeinsam rund 765 Quadratmeter beziehen. Das repräsentative Gemeinschaftsprojekt von The Carlyle Group und der Aug. Prien Immobilien Gesellschaft für Projektentwicklung mbH mit einer Gesamtmietsfläche von rund 26.000 Quadratmetern wurde in diesem Jahr fertig gestellt und ist zu über 70 Prozent vermietet. Vermittler waren Colliers Grossmann & Berger.

## Eröffnet

Der Immobilienmarkt Hongkong gehört zu den spannendsten der Welt. Wegen des Platzmangels in der Metropole werden Höchstpreise von bis zu 50.000 Euro pro Quadratmeter gezahlt. „Wir erwarten, dass die Preise weiter steigen“, sagte Ginn Lai, Geschäftsführer des aktuell eröffneten Engel & Völkers Shops Hongkong in unmittelbarer Nähe des Geschäftszentrums. Der Immobilienmarkt Hongkong umfasst neben rund 7600 Apartment-Hochhäusern auch einige der repräsentativsten privaten Anwesen der Welt. Seit Beginn des Jahres sind Wohnimmobilien rund 30 Prozent teurer geworden. „Im Luxussegment sind die Preise sogar um rund 40 Prozent gestiegen“, sagte Lai. Um einer Marktüberhitzung vorzubeugen, hat die Hongkonger Regierung angeordnet, dass Käufer von Luxusobjekten nun mindestens 40 statt bisher 30 Prozent Eigenkapital vorweisen müssen.

sichern und guten Wohnlagen mit entsprechender Qualität. Die Kaufpreise bewegen sich zwischen der 12-fachen und 14-fachen Jahresmiete.

## Gespart

Das Bausparen beweist nicht erst seit den Unruhen an den Finanzmärkten seine Krisenfestigkeit. Deutschland ist und war immer ein Land der Bausparer: Bei einer Gesamtbevölkerung von rund 82 Millionen Menschen gibt es 25 Millionen Bausparer, die über 30 Millionen Bausparverträge mit einer Summe von mehr als 750 Milliarden Euro verfügen. Laut einer aktuellen Allensbach-Studie im Auftrag der Postbank will jeder zehnte Berufstätige zur Altersvorsorge in die eigene Immobilie investieren. Über 80 Prozent aller Deutschen träumen davon, ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung zu besitzen. Die Realität sieht allerdings anders aus: Im internationalen Vergleich der Wohneigentumsquote bildet Deutschland mit 43 Prozent fast das Schlusslicht aller westeuropäischen Länder. Dabei gelten die eigenen vier Wände als „Rente aus Stein“. Denn die ersparte Miete steigert das verfügbare Einkommen im Alter um etwa 30 Prozent.

## Aufgelegt

Die Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH hat den Fonds domicilium 5 aufgelegt. Der geschlossene Immobilienfonds investiert rund 63,1 Millionen Euro in einen Wohnungsneubau in Winterhude. Das zu platzierende Eigenkapital beträgt rund 34,6 Millionen Euro inklusive Agio. In Winterhude entstehen im Rahmen einer Quartiersentwicklung 181 Mietwohnungen, verteilt auf drei Gebäuderiegel, mit einer Gesamtmietsfläche von rund 14.400 Quadratmetern und 133 Tiefgaragenstellplätze. Ebenfalls zur Investition gehören rund 3400 Quadratmeter langfristig vermietete Gewerbefläche sowie 151 Stellplätze. Die Fertigstellung ist für Herbst 2011 geplant. In dem Quartier entstehen ebenfalls Eigentumswohnungen und Stadthäuser.

## Erwartet

Das inhabergeführte Unternehmen Hans Schütt Immobilien GmbH erwartet für 2010 in Kiel eine leicht steigende Nachfrage nach Büroflächen und Wohnungen. Klaus H. Schütt, geschäftsführender Gesellschafter, sagte: „In Folge der anziehenden Konjunktur sehen wir eine leichte Belebung bei der Nachfrage von Büroflächen, signifikante Preissteigerungen sind jedoch nicht zu erwarten.“ Aktuell liegt der Leerstand auf dem Kieler Büromarkt bei 3,6 Prozent des Gesamtbestandes. Hier wird mit einer leichten Zunahme gerechnet. Die Spitzenmiete in Kiel beträgt derzeit 12,50 Euro pro Quadratmeter monatlich. Verkaufsleiter Bernd Hollstein sagte: „Die Nachfrage nach Mietwohnungen im Raum der Kieler City und der Universität wird auch weiterhin von einem knappen Angebot gepaart mit einer großen Nachfrage geprägt sein.“ Ein ähnliches Bild zeige sich bei der Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern. Kapitalanleger suchten nach wie vor Mehrfamilienhäuser in vermietungs-

## Die beste Adresse für beste Adressen!

www.engelvoelkers.com/alster  
www.engelvoelkers.com/elbe  
www.engelvoelkers.com/hamburgprojekte

Alster · Tel +49-(0)40-471 00 511  
Elbe · +49-(0)40-866 06 50  
HH-Projektvermarktung · Tel +49-(0)40-360 99 69 0  
Immobilienmakler



**ENGEL & VÖLKERS**



**Eppendorf:** Charmante Endetage, 2 Zi.-Altbau-ETW, Wfl. ca 84 m², gläserner Fahrstuhl, Baujahr um 1900, Parkett, stillvoller Kamin, hochwertige Einbauten, Vollbad und Gäste-WC, sonniger Süd-Balkon, € 360.000,-



**Lokstedt:** Exklusives Neubau-Penthouse mit großer Südterrasse, Wfl. ca. 177 m², 3 Zi., 2. OG, Fahrst., hochwertige Ausstattung, Fußbodenheizung, KP € 820.000,-, 2 Garagen je € 20.000,-, 1 Außenstellplatz € 7.500,-



**Nienstedten:** Open House am 20.12. von 14-16 Uhr im Baumschulenweg 28-30, Neubau-ETWs mit Wfl. ab ca. 119 m², Fertigstellung ca. Ende 2011, 3-5 Zimmer, KP ab € 512.000,-, courtagefrei, www.wohnen-am-westerpark.de