

IMMOBILIEN-WELT

METROPOLREGION HAMBURG

Zweitwohnsitz oder Kapitalanlage – Immobilien am Wasser sind im Norden zunehmend gefragt. Dabei geht es gleichermaßen um die Objekte in bevorzugten Feriengemeinden wie um Häuser und Apartments in den kleinen Städten und Gemeinden an der Ostsee – einen Steinwurf von der Hansestadt entfernt.

SCHLÜSSELWORT

LIEGT BEWEGUNG IN DER LUFT?



Mathias Beuge
Geschäftsführer DAHLER Alster-West

Die Analyse der Kauffälle des vergangenen Jahres ließen uns ernüchtern, wenngleich nicht überrascht, zurück. Auch im Premiumsegment rund um die westliche Alster zeichnete sich die Zurückhaltung ab und mündete in rückläufigen Transaktionszahlen: 116 Wohnungen mit einem Quadratmeterpreis von mehr als 9000 Euro wechselten den Besitzer (2021: 154) und 19 Häuser mit einem Kaufpreis über 1,5 Mio. Euro (2021:

28). Dennoch gab es nach wie vor in den Stadtteilen Eppendorf, Harvestehude, Hohe- Luft-Ost und Rotherbaum auch Immobilien, die Spitzenpreise erzielten, so lag der höchste Quadratmeterpreis bei 22.265 Euro, der höchste Einzelverkauf für eine Wohnung bei 5,68 Mio. Euro und für ein Haus bei 12,35 Mio. Euro. Diese Ausnahmetransaktionen dürfen natürlich nicht darüber hinwegtäuschen, dass 2022 und zu Beginn des laufenden Jahres die gewohnte aufstrebende Dynamik des Marktes durchaus im Verborgenen blieb. Und das zum Teil im wahrsten Sinne des Wortes: Interessenten, sei es auf Käufer- oder Verkäuferseite, sind im Spitzensegment generell eher bestrebt, unter dem Radar zu laufen. Der Wunsch nach stiller Vermarktung rückt noch stärker in den Fokus. Im Vordergrund steht dabei auch das Herantasten an die jeweiligen Preisvorstellungen. Trotz der aktuellen Marktsituation gibt es häufig noch

wenig Bewegungsspielraum. Doch bei Bewegung wären wir beim Stichwort: Spüren wir eine Veränderung? Ja. Wir sind noch nicht bei dem Tempo angekommen, das wir gewohnt waren. Und vielleicht werden wir das auch nicht. Denn wir können davon ausgehen, dass die Vermittlungszeiten länger ausfallen, Kaufpreisscheidungen länger abgewogen werden. Aber die Nachfrage steigt langsam wieder an. Mit dem derzeitigen Druck auf den Mietwohnungsmärkten kombiniert mit rückläufigen Neubauszahlen, könnte der Eigentumsmarkt schneller an Attraktivität zurückgewinnen als erwartet. Das dürfte dann auch in puncto Preisverhandlungen einen neuen Schub geben – insbesondere in Anbetracht der Tatsache, dass durchaus mehr Angebot auf dem Markt ist als wir es in den letzten Jahren gewohnt waren. Halten wir fest: Es liegt Bewegung in der Luft, die wieder für mehr Dynamik sorgen könnte.



ATTRAKTIVE NEUBAU-EIGENTUMSWOHNUNGEN IN STRANDNÄHE VON SCHARBEUTZ

REFUGIUM ODER INVESTMENT

Alltagsgetriebe in der Stadt, Stress im Beruf – das Interesse an Immobilien, die eine Auszeit am Wochenende oder in den Ferien erlauben, nimmt zu. Vor allem Wasserlagen sind gefragt. Eine geeignete Adresse liegt nur eine knappe Stunde von Hamburg entfernt

in Scharbeutz. Hier entsteht, 300 Meter fußläufig vom Meer, in einer Stichstraße unter dem Namen SEA YOU dieser attraktive und hochwertige Neubau mit insgesamt nur vier Wohneinheiten. Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen Sackgasse und bietet somit den perfek-

ten Gegenpol zu dem bunten und aufregenden Strandleben mit Bars, Restaurants und diversen Aktivitäten für Jung und Alt in der Nachbarschaft. Supermärkte, Bäcker und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind innerhalb eines Kilometers zu erreichen. Die Wohnungsgrößen betra-

gen zwischen ca. 102 und 149 Quadratmetern. Die Einheiten sind auf familienaugliche drei bis 4,5 Zimmer unterteilt. Sie stehen den neuen Eigentümern vom ersten Quartal 2024 an zur Verfügung. Die Ausstattung ist erstklassig – mit hochwertigen Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen, ei-

ner Fußbodenheizung, einem Kaminanschluss, einer Terrasse mit angrenzendem Gartenanteil und einem Pkw-Stellplatz für jede Wohneinheit. Die Apartments bieten bodentiefe Fensterelemente, einen offenen Wohn-Essbereich, Bad und Duschbad, einen Personenaufzug, Abstellraum, Kellerraum und Fahrradbox. Dabei wird Energieeffizienz bei diesem Projekt großgeschrieben. Dank moderner Luft/Wasser-Wärmepumpe wird die Energieeffizienzklasse von A+ erreicht. Die Kaufpreise für die schlüsselfertigen Ferienimmobilien an der Ostsee liegen zwischen 975.00 und 1,365 Millionen Euro. Sie sind sowohl ganzjährig als Erst- oder Zweitwohnsitz für Eigennutzer, als auch für Kapitalanleger zu nutzen, die eine Wohnung an der Ostsee als Investment erwerben möchten. Beide Nutzungsarten sind hier nämlich ohne Probleme und an 365 Tagen im Jahr möglich. Am 19. oder 20. August zwischen 12 und 18 Uhr ist eine Besichtigung des Neubaus in bester Lage von Scharbeutz möglich. Weitere Informationen unter www.sea-you-scharbeutz.de oder telefonisch unter **040/468 95 98 90**

KELLERRÄUME FÜR WOHNZWECKE NUTZEN

UNERKANNTES POTENZIAL



Quelle: coros-sauna-manufaktur / Tom Bendix / BHW Bausparkasse

Abstellen und Tür zu. Der Keller ist der Teil des Hauses, den kein Besucher zu sehen bekommt und in dem sich deshalb oftmals Dinge sammeln, die man nie wieder benötigen wird. Dabei ist auch der Keller, wenn er denn trocken ist, eine potenzielle Raumreserve, die sich für vielerlei Nutzungen eignet – fürs Hobby, ein Homeoffice oder die Vorratshaltung. Es lohnt

sich also, den Keller aus seinem Schattendasein zu befreien. Für kreative Nutzungen im Untergrund braucht es ausreichend Höhe: Ein Hobbyraum oder Gästezimmer sollte schon über zwei Meter in der Vertikalen messen. Klare Vorschriften für den Umbau eines Kellers – bis hin zu der Forderung nach einer Baugenehmigung – geben die zuständigen Behörden nur im Falle von vermietetem

Wohnraum. Voraussetzung für die Nutzung als Wohnraum ist, dass der Keller trocken ist. Häufigstes Ärgernis ist Schimmel. Erforderliche Abdichtungs-, Dämm- und Sanierungsarbeiten kosten schon mal 15.000 bis 30.000 Euro. „Wer sich vor dem Start des Projekts professionellen Rat und Kostenvorschläge einholt, ist auf der sicheren Seite“, erklärt Markus Simon von der BHW Bausparkasse. Eine gut ausgeführte Dämmung reduziert zudem den Energieverbrauch des ganzen Hauses. Die Maßnahme kann man sich mit Mitteln der KfW fördern lassen – vorausgesetzt, sie wird von einem Fachbetrieb umgesetzt und vor der Sanierung beantragt. Alternativ kann man die Kosten ab dem Fertigstellungsjahr von der Steuer absetzen. Bis zu 20 Prozent der Gesamtkosten erkennt das Finanzamt an, maximal 40.000 Euro über drei Jahre.



Kappeln an der Schlei, eine idyllische Kleinstadt in Schleswig-Holstein, im Osten des Landes Angeln. Die Schlei-Region ist ein beliebtes Naherholungs- und Urlaubsgebiet, das besonders von Wassersportlern geschätzt wird. Auf der Südseite der Schlei wächst auf einem Konversionsgelände ein neues Quartier mit Wohnungen, Einfamilienhäusern und Ferienimmobilien – die Schleiterrassen. Hier entstehen am Ende einer Sackgasse zwei Einfamilienhäuser im Sylter Stil – mit Klinkerfassaden

unter Reet. Das Haus am Ende der Straße, das auf der Südseite keine Nachbarn hat, steht zum Verkauf. Die Fassaden sind durch Giebel und Gauben geprägt. Das 3659 m² große Grundstück liegt in erster Reihe zum Fluss und bietet den unverbaubaren Blick auf die malerische Stadtkulisse von Kappeln. Das Objekt hat eine Wohnfläche von rund 158,32 m², die ideal aufgeteilt werden kann: Ins Parterre führt das Entree mit Gäste-WC. Eingepflanzt ist eine offene Küche, die in den Ess-

platz übergeht und in den großen Wohnbereich, vor dem die Terrasse liegt. Darüber hinaus findet im Erdgeschoss ein Technikraum Platz. Im Dachgeschoss können zwei große Schlafräume und zwei Bäder eingerichtet werden.

Daneben gibt es ausreichende Abstellmöglichkeiten. Die oberen Räume reichen bis in den Dachstuhl hinein. Neben dem Haus wird eine Garage errichtet. Die Immobilie wird mit allen Außenanlagen komplett geliefert. Ebenfalls im Kauf-

preis enthalten ist ein großer Boots- und Bootsliegeplatz. Der Innenausbau ist Sache der Käufer. Energieausweis in Bearbeitung. Kaufpreis auf Anfrage. Das Objekt wird vermarktet durch **DAVID GROß IMMOBILIEN Tel. 0171/766 38 02**



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

12./13.08.2023

040-350 80 20 grossmann-berger.de Sicher in die Zukunft investieren. **Grossmann & Berger macht's.** **Grossmann & Berger**

IMMOBILIEN



GEWERBE | St. Pauli



NEUBAU | Sternschanze



NEUBAU | Barmbek

Leben & Arbeiten in begerter Lage. **Grossmann & Berger macht's.**

„BAVARIA OFFICE“ - Modernes Arbeiten auf St. Pauli
Büroflächen von 1.000 bis 7.000 m², hochwertige Ausstattung, Terrassenfläche, begrünter Innenhof.
Angabe nach GEG: Energieausweis liegt uns vor.
Courtagefrei für den Mieter **Mietpreis: ab € 18,50/m² mtl.**

„SCHANZENKIND“ - Wohnen in Szeneloge
Stadthäuser und Eigentumswohnungen. 2 bis 4 Zimmer, Wohnflächen ca. 56 bis 130 m².
Angabe nach GEG: Energieausweis liegt nach nicht vor.
Courtagefrei für den Käufer **Kaufpreis: ab € 618.000**

„LOUISE“ - Wohnen in grüner Innenhoflage
2 bis 4 Zimmer, Wohnflächen ca. 48 bis 115 m².
Fertigstellung vsl. Frühjahr 2024
Angabe nach GEG: Energieausweis liegt nach nicht vor.
Courtagefrei für den Käufer **Kaufpreis: ab € 436.000**