

IMMOBILIEN-WELT

METROPOLREGION HAMBURG

SCHLÜSSELWORT

MESSE ALS STIMMUNGSBAROMETER



Stefanie Bahr
Geschäftsführerin

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL

Engel & Völkers
Gewerbe GmbH & Co. KG

Wie geht es weiter auf dem Immobilienmarkt? Konsolidierung oder Flaute? Die Expo Real in München, die größte Fachmesse für Immobilien und Investitionen, wird vom 4. Bis 6. Oktober eine wichtige Plattform für den Austausch bieten. Wohin geht der Weg? Es sind vielschichtige Einflüsse, die die Entwicklung prägen wer-

den. Aktuell erleben wir hohe Dynamiken auf den Immobilienmärkten. Treiber für Unsicherheiten sind auch weiter die Corona-Pandemie, gestörte Lieferketten, der Krieg in der Ukraine, die Zinsentwicklung und die Gaspreise. Investoren müssen erleben, dass die Banken bei der Kreditvergabe bereits deutlich zurückhaltender reagieren. Aber nicht nur wegen verschärfter Bedingungen bei den Finanzierungen kommen Projektentwicklungen ins Stocken. Zusätzliche Herausforderungen entstehen durch Materialengpässe, fehlende Kapazitäten beim Handwerk und steigende Preise. Betroffen von den Problemen sind vor allem kleine und mittlere Unternehmen, die das Rückgrat der deutschen Wirtschaft bilden. Eine der Folgen: Im Wohnungsneubau wird jeder 10. Auftrag storniert. Es ist zu erwarten, dass die Messe zum Stimmungsbarometer wird. Womit rechnen die Marktteilnehmer? Aufwind nach zwei Jahren Pandemie

oder Katerstimmung? Werden die Preise auch in Boom-verwöhnten Metropolen stagnieren oder gar sinken? Und wie geht die Entwicklung weiter – schwächelnde Neubau-Entwicklung, steigende Mieten, Druck auf den Bestand und dann wiederum höhere Preise, vor allem an den Spitzenstandorten? Zusätzliche Irritationen auf dem Markt entstehen auf der Nachfrageseite. Käufergruppen, die sich noch vor zwei bis drei Jahren für eine eigene Immobilie entschieden hätten, wagen wegen der hohen Kaufpreise und der gestiegenen Zinsen diesen Schritt aktuell nicht. Sie bleiben jetzt Mieter. Wenn sie sich aus familiären Gründen bei ihrer Wohnung vergrößern oder verkleinern müssen, erhöht sich der Druck auf dem Mietmarkt – und die Preise. Für Entwickler und Bestandshalter kommt eine weitere Herausforderung hinzu: der Trend zu Umweltbewusstsein und Nachhaltigkeit und die Notwendigkeit, diesen Trend finanziell tragbar zu realisieren.

Blick auf den Nord-Ostsee-Kanal, die Schleuse und die Elbe: ein Logenplatz am Wasser. Den besetzt der Elbe Tower, ein markantes Geschäftshaus aus dem Jahr 2011. Das Grundstück misst ungefähr 3382 m². Das Haus bietet für die zukünftigen Nutzungen rund 3800 m² Nettogrundfläche für Büro- und Praxisflächen. Auf Wunsch sind auch möblierte Räume im Angebot. Auch eine partielle Wohnnutzung ist in den beiden Staffelgeschossen – aktuell im Stadium des Neubaus in der Endphase – möglich, die mit weitläufigen Balkonen als Penthouse-Wohnungen (Wfl. rd. 977,12 m²) dienen können. Diese Räume können allerdings auch zur Bürofläche ausgebaut werden. Die fünf Etagen des Gebäudes sind aus der Tiefgarage über einen Aufzug oder eines der drei Treppenhäuser erreichbar.

Das Haus diente bislang als repräsentativer Firmensitz und besticht deshalb mit einer hochwertigen Ausstattung und einem Top-Pflegezustand. Es gibt einen einladenden Eingangsbereich und Empfangsbereich, hochwertige Sanitäranlagen in jeder Etage und insgesamt drei Einbauküchen. Darüber hinaus ist das Gebäude mit einem Personenfahrstuhl, Klimaanlage, einem Alarmsystem, elektrischem Sonnenschutz und DV-Verkabelung ausgestattet. Die Tiefgarage bietet 15 Stellplätze. Zahlreiche weitere Parkplätze stehen rund um das Grundstück zur Verfügung. Brunsbüttel, die Industrie- und Hafenstadt im Kreis Dithmarschen liegt an der Mündung

des Nord-Ostsee-Kanals in die Elbe und ist der wichtigste Seehafen Schleswig-Holsteins an der Westküste. Die Schiffe einer aufwendigen Pfahlgründung. Jetzt werden neue Nutzer gesucht, die in den Klinikerbau mit Weitblick einziehen möchten, in dem auch kleinere Flächen gemietet werden können, und in dem die Wohnnutzung in den Staffelgeschossen möglich wäre – mit Blick auf die vorbeifahrenden Schiffe. Brunsbüttel ist ein interessanter Standort für Unternehmen. Nach Hamburg ist es von hier aus 80, nach Neumünster und Pinneberg 70, nach Itzehoe etwa 30 Kilometer weit. Die Stadt selbst bietet viele kleinere Geschäfte, Galerien und besondere Bauwerke. Dazu gibt es kulturelle Veranstaltungen wie das Elbeforum, außerdem Museen mit wechselnden Ausstellungen. In fußläufiger Entfernung befinden sich Restaurants direkt an der Schleu-



© Dr. Dieter Kopplin Grundbesitzverwaltungsgesellschaft mbH

REPRÄSENTATIVER FIRMSITZ IN BRUNSBÜTTEL

LOGENPLATZ AM WASSER



fahren auf ihrem Weg durch den Kanal vor den Schleusen in ca. 200 Meter Abstand am Elbe Tower vorbei. Das Gebäude steht auf dem Fundament

se. Eine lebenswerte Adresse, die für Arbeitnehmer zudem im Gegensatz zur Großstadt niedrigere Immobilienpreise und Mieten bietet. Energieausweis liegt zur Besichtigung vor. Preise auf Anfrage. Vermarktung: **Dr. Dieter Kopplin Grundbesitzverwaltungsgesellschaft mbH, Telefon: 04344/3333 https://www.elbe-tower.de/**

se. Eine lebenswerte Adresse, die für Arbeitnehmer zudem im Gegensatz zur Großstadt niedrigere Immobilienpreise und Mieten bietet. Energieausweis liegt zur Besichtigung vor. Preise auf Anfrage. Vermarktung: **Dr. Dieter Kopplin Grundbesitzverwaltungsgesellschaft mbH, Telefon: 04344/3333 https://www.elbe-tower.de/**

MOLL & MOLL
ZINSHAUS GMBH

**Gut gekauft?
Dann gut
verwalten!**

Beratung · Verwaltung · Vermittlung
Hermannstraße 46 · 20095 Hamburg
Tel.: 040 22 63 41 930
www.mollundmoll.de

NEUE PLATTFORM FÜR CROWDINVESTING

AUSGEWÄHLTE PROJEKTE

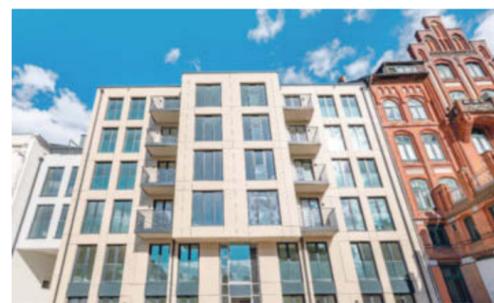


Tim Bütecke © winvesta

Tim Bütecke, Initiator, Gründer und langjähriger Vorstand von Exporo, dem deutschen Marktführer im Immobilien Crowdfunding, hat nach zweijähriger Vorbereitungszeit und seinem Exit eine neue Plattform unter dem Namen „winvesta“ gestartet. Hintergrund: Der Immobilienmarkt kennt seit Jahren nur eine Richtung: nach oben - wenn auch steigende Bauzinsen und Baukosten zu einer Abschwächung des Immobilienbooms führen könnten. Seit etwa zehn Jahren können auch Kleinanleger mittels Crowdfunding am Immobilienboom partizipieren. Bütecke erklärt: „Sicher hat die Covid-19-Pandemie zu dem Einbruch beigetragen, aber ich sehe weitere Gründe für diese

Entwicklung. Zum Beispiel gab es zuletzt plattformübergreifend häufiger Probleme bei einzelnen Projekten, die zu verzögerten Auszahlungen oder sogar Totalausfällen führten.“ Mit seiner neuen Plattform winvesta will Bütecke gegensteuern. „Mein wichtigstes Asset ist Vertrauen. Ich werde mit winvesta erneut den Beweis antreten, dass Crowdfunding funktioniert und verlässliche Renditen beschert – wenn das richtige Projekt am richtigen Ort von den richtigen Personen umgesetzt wird. Deshalb werde ich sehr konsequent bei der Auswahl auf Qualität und weniger auf Quantität setzen. Mein Ehrgeiz ist es, dass Anleger wie auch Projektentwickler von meiner Erfahrung und Arbeit profitieren.“ Unterstützt wird Bütecke von Aike und Henning Vaqué. Die Gründer und Vorstände der wika AG sind Finanz- und Vertriebsexperten und Co-Founder der winvesta. winvesta vermittelt über die Plattform ausschließlich Wertpapiere – tokenisierte Schuldverschreibungen – und ermöglicht so mittelbare Investments in Sachwerte, wie zum Beispiel Immobilienprojekte. Über die neue winvesta-Plattform können Anleger

ab einem Betrag von 500 Euro mittelbar in das Projekt BC 277 investieren - ein Bestands- und Neubauprojekt in Hamburg-Bramfeld, das von der HIPE Hamburger Immobilien Projekt- und Entwicklungsgesellschaft mbH entwickelt wird. www.winvesta.de



OBJEKT DER WOCHE

Kuhmühle in Hohenfelde. Das Gebiet lag einst vor den Toren der Hansestadt.

Hier ist ein exklusives Bauvorhaben mit sechs Geschossen und 38 Eigentumswohnungen entstanden, darunter zwei luxuriöse Penthouse-Wohnungen mit je zwei Dachterrassen. Der Projektname lautet KM Four, eine Adresse in unmittelbarer Alsternähe. Der Neubau besticht durch eine elegante Fassade und eine klare Architektur.

Das Gebäude bietet einen harmonischen Kontrast zur bestehenden, gründerzeitlichen Nachbarschaftsbauung und setzt dadurch einen neuen Akzent in dieser Lage. Die Wohnungen bieten ca. 39 bis 133 m² Wohnfläche mit einem bis drei Zimmern. Ein großzügiges Entree führt ins Haus. Ein

Designfahrstuhl erschließt alle Etagen.

Die hellen Wohnungen mit bodentiefen Fenstern und Glasbrüstungen zeichnen sich durch eine ideale Grundrissgestaltung aus. Zu den Erdgeschosswohnungen gehört ein Garten. Ansonsten gibt es Balkone in rückseitiger Ruhelage mit Blick ins Grüne.

Die Einheiten sind ausgestattet mit Echtholzparkett (mit regelbarer Fußbodenheizung) und hochwertigen Bad- und Sanitärausstattungen. Zu den Wohnungen gehören große Abstellräume und zusätzliche Abstellflächen im Keller. Heizung: Fernwärme, Endenergiebedarf 49,5 kWh/(m²*a) Endenergieeffizienzklasse A. Das monatliche Wohngeld liegt bei ca. 3,2 Euro/m². 19 Tiefgaragenstellplätze (je 45.000

Euro) mit intelligentem Smart-E-Lade-Managementsystem. Dazu kommt ein Fahrradkeller mit Parkliftsystem.

Die Wohnungen kosten zwischen 420.000 und 1,87 Millionen Euro und werden vermarktet durch die **Engel & Völkers Hamburg Projektvermarktung, Telefon 040/360 99 69 0**



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

01./02.10.2022

040-350 80 20
grossmann-berger.de

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

Grossmann & Berger

EIGENTUMSWOHNUNGEN

ANGEBOTE

BUCHEN & KOOB
FINEST REAL ESTATE

ALTBAUJUWEL



Umfassend sanierte Altbauwohnung mit idyllischem Garten in HH-Hoheluft-West
Ca. 135 m² Wohnfläche | Erdgeschoss | 3 Schlafzimmer | 2 Bäder | Alte Stilelemente im Wohnbereich | Garten mit Terrassenfläche | EA: B, 143,9 kWh/(m²a) | Baujahr um 1903
Kaufpreis € 1.600.000, --
BK-ID: DE 13711

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