

SCHLÜSSELWORT

1./2.07.2017

JAMAICA KOMMT OHNE MIETPREISBREMSE AUS



Alexander Blažek

Verbandsvorsitzender Haus & Grund Schleswig-Holstein

Sie funktioniert nicht. Die Mietpreisbremse bremst nicht. In diesem Punkt sind sich alle einig. Uneinigkeit herrscht lediglich über die Schlussfolgerungen: Verschärfen oder abschaffen? Spannend wird daher, mit welcher Aussage die Parteien in den Bundestagswahlkampf ziehen. Da lohnt sich der Blick in „den echten Norden“: Die schwarz-grün-gelbe Koalition in Schleswig-Holstein will die Mietpreisbremse abschaffen. Das ist möglich, weil die gesetzliche Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (Bundesgesetz) auf Landesebene durch eine Verordnung umgesetzt werden kann. Kann, aber nicht muss. So könnte Jamaica durch einen Federstrich die Mietpreisbremse beseitigen. Interessant ist dabei die Position von CDU und vor allem der Grünen. Erstere waren ja eher dafür, um im letzten Bundestagswahlkampf der SPD eine Thema zu klauen. Die Grünen hatten sich jedoch bisher, wie alle (!) anderen Parteien im Bundestag auch, mit Verve für dieses Konstrukt eingesetzt. Offenbar haben die Grünen im Norden dazu gelernt, warum die Mietpreisbremse nicht funktionieren kann. Dabei hört sich doch die Idee ganz gut an. Hohe Mieten werden für eine nicht so zahlungsstarke Klientel eingebremst. Das

schaft bezahlbaren Wohnraum. Leider haben die Erfinder der Konstruktion übersehen, dass selbst im schon bisher streng regulierten Mietrecht Marktmechanismen greifen, wenn eine Wohnung neu vermietet wird. Denn nur bei der Neuvermietung kommt die Mietpreisbremse zur Anwendung. Das Dumme ist aber, dass nach wie vor derjenige die in der Miethöhe eingebremste Wohnung bekommt, der sich auch die teurere Wohnung ohne Mietpreisbremse hätte leisten können. Zwar könnte jetzt auch die viel zitierte Krankenschwester die Wohnung bezahlen, die vorher nur der Oberarzt mieten konnte. Doch warum sollte der Vermieter die Wohnung an sie vermieten, wenn der Oberarzt nach wie vor auf der Liste der Mietinteressenten steht und, weil zahlungskräftiger, für den Vermieter der bessere Schuldner ist? Diese simple Frage können die Befürworter der Mietpreisbremse nicht beantworten. Also: Abschaffen! Es hilft, jetzt sind sich wieder alle einig, mehr Angebot zu schaffen, also: Bauen, bauen, bauen. Kurzfristig kann es auch über die sogenannte Subjektförderung gehen, um der Krankenschwester zu helfen, die in Ballungszentren nah der Arbeit eine Wohnung sucht.

GESETZES-REFORM

ÄNDERUNG

Zum 1. Januar 2018 tritt die Reform des Bauvertragsrechts in Kraft. Sie gilt für alle Verträge, die von diesem Datum an geschlossen werden. Die Änderungen betreffen u. a. die Einbaukosten von fehlerhaft geliefertem Material, Abschlagszahlungen und die Bauabnahme. Das meldet StöbenWittlinger in den aktuellen „Grundgedanken“.



ZIGARRENFABRIK REVITALISIERT

LOFT-WOHNEN

In der Barmbeker Straße 3a und 5a in Winterhude entsteht ein bemerkenswertes Wohnprojekt. Wo früher Zigarren gefertigt wurden, werden zehn Wohneinheiten mit 120 bis 280 m² geschaffen – für typisches Loft-Wohnen mit dem Industriecharakter des frühen 20. Jahrhunderts. Das Revitalisierungsprojekt „The Loft“ wurde von der Kapital- und Immobilienberatungs-GmbH VON JÄRTE & CIE mitkonzipiert. Als Bauherr für das Objekt mit einem Gesamtvolumen von 17,5 Mio Euro fungiert die Silver Lining GmbH. Das Projekt liegt direkt am Osterbekkanal. Freigelegte Backsteinmauern, große Stahlfenster und Kopfstein-

pflaster im Hof erinnern an das denkmalwürdige Gebäude und sind Kontrast zum modernen Interiordesign. Die zehn Wohnungen verteilen sich auf sieben Stockwerke mit bis zu drei Meter hohen Decken und großflächigen Fensterfronten. Ausgestattet sind die offenen Räume mit hochwertigen Luxuselementen und innovativer Technik. Die Wohnungen in den oberen Etagen verfügen über Balkone, im Erdgeschoss gibt es einen eigenen Bootssteg. Das Interior Design Büro Frank Theuerkauf entwickelte drei Inneneinrichtungskonzepte für die Käufer: Loft Life, Empireclass und Pure & Modern.

» www.neubauteam.de

BEZAHLBARE MIETEN

HÖHERE INVESTITIONEN

Die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften wollen in diesem Jahr so viel Geld investieren wie nie zuvor: Rund 679 Millionen Euro sollen in den Wohnungsbau fließen, davon 376 Millionen Euro für den Neubau und 303 Millionen Euro in Modernisierung und Instandhaltung. 2016 lag das Investitionsvolumen bei über 490 Millionen Euro. Das gab der Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. in Hamburg bekannt. Monika Böhm, die Vorstandsvorsitzende des Arbeitskreises, sagte: „Die Daten zeigen, dass Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften ihre Position als bedeutender und verantwortungsbewusster Akteur in der Immobilienwirtschaft weiter ausbauen konnte. Diesen Weg werden wir auch in Zukunft weiter gehen.“ Im Arbeitskreis sind 30 Wohnungsbaugenossenschaften mit zusammen knapp 220.000 Mitgliedern und fast 132.000 Wohnungen in der Hansestadt sowie in einiger Randgemeinden vertreten. Das entspricht rund 20 Prozent aller Hamburger Mietwohnungen.

Im vergangenen Jahr wurde mit dem Bau von 885 neuen Genossenschaftswohnungen begonnen, 797 wurden fertiggestellt. In diesem Jahr fällt der Startschuss für insgesamt 1920 neue Wohnungen. Damit, so die Arbeitskreis-Vorsitzende, „leisten die Genossenschaften wiederholt einen wichtigen Beitrag, bezahlbaren Wohnraum in der Hansestadt zur Verfügung zu stellen und auf diese Weise die angespannte Lage auf dem Hamburger Wohnungsmarkt ein Stück zu entlasten.“ In der Tat lag 2016 die durchschnittliche Miete für die Objekte der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften bei rund 6,37 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche/Monat netto-kalt und damit 1,65 Euro unterhalb des Durchschnittswertes des Hamburger Mietenspiegels von 8,02 Euro. Monika Böhm: „Damit sind die Genossenschaften sozusagen die Mietpreisbremse in der Hansestadt.“ Die Neuvermietungsmiete der Wohnungen (außer Neubauten) lag durchschnittlich bei 7,13 Euro pro Quadratmeter. Sie ist damit wesentlich günstiger als die



Die Wohnungsbaugenossenschaft von 1904 e.G. baut in Wandsbek 97 Familienwohnungen
FOTO: Dirk Hallett J LGR

im Mietenspiegel und diversen Studien, wo Mieten von 12 bis 19 Euro pro Quadratmeter keine Seltenheit sind. Der Grund für die Differenz: Der Motor allen Handelns der Wohnungsbaugenossenschaften ist die Mitgliederförderung, das heißt: bezahlbarer Wohnraum für die Mitglieder. Ein Problem für die Mietpreisentwicklung der Zukunft sind allerdings die Auflagen von Behörden, weil sie das Bauen verteuern. Der kontinuierliche Rückgang der Anzahl an Sozialwohnungen in Hamburg ist indes für die Mitglieder der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften kein Problem. Denn die Ge-

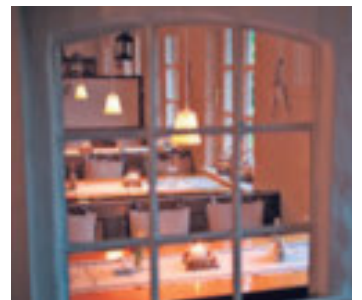
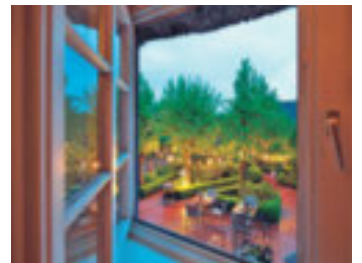
nossenschaften erhöhen die Mieten bei Wohnungen, die aus der Förderung auslaufen, nur unwesentlich. So liegt die Durchschnittsmiete der nicht gebundenen Wohnungen bei 6,47 Euro pro Quadratmeter. Neben dem Neubau und der Modernisierung von Wohnungen nehmen die Wohnungsbaugenossenschaften in vielfältiger Weise auch soziale Verantwortung in der Hansestadt wahr. Dazu zählt in erster Linie die kontinuierliche Pflege und Weiterentwicklung der Quartiere, um den Bewohnern ein Umfeld mit besonders hoher Lebensqualität zu bieten.

OBJEKT DER WOCHE



Oevenum, ein Friesendorf auf Föhr mit gewachsener Infrastruktur. Hier ist ein ungewöhnliches Objekt zu verkaufen – ein kleiner, sehr hochwertiger Hotelbetrieb mit 16 Zimmern. Bei der Immobilie handelt es sich um einen über 300 Jahre alten reetgedeckten Hof auf einem rund 1482 m² großen Grundstück, der bis in die frühen 1990er Jahre landwirtschaftlich genutzt wurde. Das ursprüngliche Haus wurde 1671 als eines der wenigen Häuser auf Föhr, auf einem Felsfundament errichtet, das inmitten eines alten Thingplatzes liegt. Als weitere Besonderheit gehört zu dem Anwesen eine eigene Süßwasserquelle. Die jetzigen Eigentümer haben das Objekt mit viel Liebe zum Detail aus einem Resthof in ein Feriendomizil entwickelt. Das Ensemble wurde 1992 von Grund auf saniert. Jedes Zimmer wur-

de höchst individuell (teils mit Alkovenbetten und vielen Antiquitäten) ausgestattet. Auch die Bäder sind Hingucker. Die Wohn-Nutzfläche beträgt rund 450 m². Das Herzstück des Anwesens ist der alte, inzwischen komplett eingewachsene Obstgarten mit Kräuter- und Blumenbeeten und liebevoll angelegten Terrassen. Auch das Restaurant mit 20/25 Sitzplätzen wurde sehr individuell gestaltet; unter anderem wurde hier der Boden des alten Kälberstalls integriert. Schließlich gehört auch ein großes Nebengebäude zum Anwesen, das derzeit als Wäscherei und Lager genutzt wird. Es gibt zehn Stellplätze. Geheizt wird mit Erd- oder Flüssiggas. Energieausweis beantragt. Das Objekt kostet 2,595 Millionen Euro und wird vermarktet durch **Densch & Schmidt Immobilien, Telefon 04681/746 42 40**



Grossmann & Berger

Grossmann & Berger macht. Immobilienräume in ganz Hamburg wahr.

040 / 350 80 20
www.grossmann-berger.de

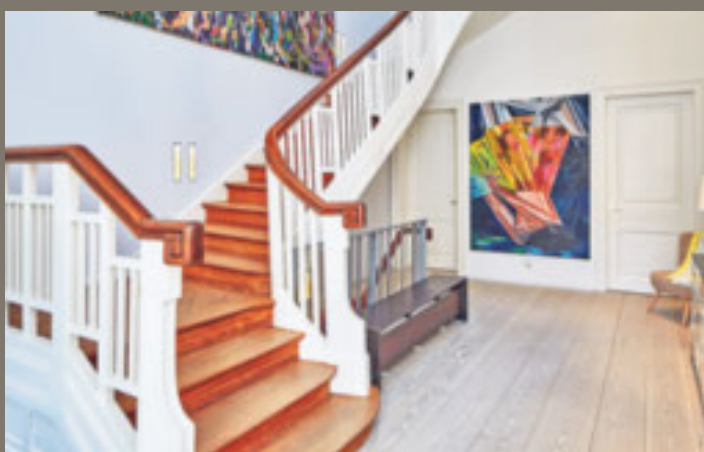
Sie suchen Ihre Traumwohnung?

Das lässt sich einrichten. Ob Villa mit Garten oder Appartement mit Dachterrasse. Wer schöner wohnen will, findet seine Traumimmobilie in der WELT und WELT AM SONNTAG.

DIE WELT WELT AM SONNTAG

BKT BUCHEN KOOB THEISSEN
FINEST REAL ESTATE

Vertrauen • Kompetenz • Transparenz



Repräsentative Stadtvilla in Bestlage – HH-Eppendorf

Grundstück ca. 449 m² • Wohn-/Nutzfläche ca. 543 m²
• 11 Zimmer • 9 Schlafzimmer • 3 Bäder • 2 Gäste-WCs
• Terrasse, Balkon und Garten • Dielenböden • Alarmanlage • Deckenhöhe 3,5 bis 3,8 m • EA: in Vorbereitung
• Bj. 1909 | 2006–2007 saniert
KP € 5.900.000,-
BKT-ID: DE13267