

# IMMOBILIEN-WELT

METROPOLREGION HAMBURG

## SCHLÜSSELWORT

### TAUZIEHEN UM DIE GRUNDERWERBSTEUER



**Torsten Flomm**

Rechtsanwalt, Vorsitzender  
Grundeigentümer-Verband  
Hamburg

Was wird aus der Grunderwerbsteuer? Von einer weiteren Erhöhung bis hin zur Abschaffung reichen die Ideen und Forderungen in der Politik. Hamburg hat die Grund-

erwerbsteuer zum 1. Januar 2023 erhöht. Statt wie bisher 3,5 Prozent, werden jetzt fünf Prozent Grunderwerbsteuer fällig.

Besteuert werden Immobilienverkäufe. Die Steuer richtet sich nach dem Kaufpreis und nach dem von den jeweiligen Bundesländern festzusetzenden Steuersatz. Hamburg gehörte lange Zeit zu den wenigen Bundesländern, in denen noch der gesetzliche Mindestsatz galt. Jetzt hat aber auch Hamburg von seinem Erhöhungsrückstand Gebrauch gemacht.

Das sollte eigentlich einhergehen mit einer Entlastung für bestimmte Käufergruppen. So sollte der Steuersatz für junge Familien, für Bauherren von Sozialwohnungen und bei der Vergabe von Erbbaurechten weiterhin ermäßigt bleiben. So hatte es der Senat in Gesprä-

chen mit der Wohnungswirtschaft versprochen und auch öffentlich verkündet.

Das Problem: Für solche Ermäßigungen müsste zunächst das Grunderwerbsteuergesetz geändert werden. Der Koalitionsvertrag sah das eigentlich vor, doch passiert ist bis heute nichts. Der Bundesfinanzminister hat vor kurzem das Thema wieder aufgegriffen. Es wäre schön, wenn der Bund sich möglichst bald zu den notwendigen Änderungen durchringen könnte. Denn der Grunderwerb bliebe sonst für viele Menschen auch weiterhin eine Illusion.

Es wäre wünschenswert, wenn auch die Hansestadt da mehr Druck machen würde. Denn die erhöhte Grunderwerbsteuer kassiert Hamburg ja seit Beginn des Jahres. Da sollte man sich auch an die gegebenen Versprechen erinnern.



WESTFIELD HAMBURG-ÜBERSEEQUARTIER

### EIGENTUMSWOHNUNGEN MIT WEITBLICK

Quelle: © Pasch Interieur Design

#### Wohnen über den Dächern der Stadt – mit diesem Neubauprojekt wird das im Wortsinn Realität.

Der deutschlandweit agierende Projektentwickler DC Developments hat jetzt sein neues Bauvorhaben vorgestellt, das mitten im Westfield Hamburg-Überseequartier entsteht: Unter dem Projektnamen „The Lyte“, ein Kunstwort, das die strahlende Leichtigkeit des Gebäudes beschreiben soll, werden insgesamt 86 Eigentumswohnungen auf einer Gesamtwohnfläche von rund 7800 m<sup>2</sup> errichtet. In die unteren drei Geschosse wird Breuninger mit einem Department Store einziehen. Den Entwurf für die leuchtendweiße Immobilie lieferten Franz-Josef Nähring und sein Team von KBNK Architekten. Die Fertigstellung ist für das zweite Quartal 2024 geplant. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf etwa 100 Millionen Euro.

„Beim Entwurf des Teams um Franz-Josef Nähring spürten wir sofort, dass er wunderbar zu unserer Vision passt, mit dem Projekt einen ausgleichenden und gleichwohl eleganten Ort des Rückzugs zu schaffen. Die HafenCity ist ein Ort, an dem Leben und Metropolenflair zu spüren sind. Mit Betreten des Gebäudes herrschen schlagartig Ruhe und zurückhaltender Luxus. Jede Wohnung ist wie ein Schmuckkäst-

chen, das stilvolle Elemente birgt“, so Lothar Schubert, geschäftsführender Gesellschafter von DC Developments.

Insgesamt wird das Gebäude auf 13 Wohngeschossen 27 verschiedene Wohnungstypen zwischen 43 und 395 m<sup>2</sup> bieten, sowie 96 Tiefgaragenstellplätze, davon 27 mit Elektro-Anschluss. Die beiden luxuriösen Penthouses im zwölften Wohngeschoss verfügen zudem über private Dachterrassen. Als Glanzlicht entsteht auf dem 60 Meter hohen Wohngebäude die höchste private Dachterrasse der HafenCity für die gemeinschaftliche Nutzung der Bewohner, inklusive einer Gemeinschafts-Outdoor-Küche. Björn Dahler, geschäftsführender Gesellschafter von DC Developments, sagte, er sehe in einem Gemeinschaftsbereich unter freiem Himmel als Treffpunkt eine wichtige Voraussetzung für ein gemeinschaftliches Miteinander und das Wohlbefinden der Bewohner. Die Dachlounge wird einen

Weitblick über die Stadt, den Hafen und die Elbphilharmonie bieten. Die grüne Bepflanzung am Rande der Terrasse soll dem Ambiente zudem mediterranes Flair verleihen.

Eine digitale Besonderheit stellt die eigene „The Lyte“-App dar, über die die Bewohner sowohl das Raumklima, die Heizung und das Licht ihrer Wohnung steuern können als auch die Security im Blick haben – durch Benachrichtigung bei Öffnung der Wohnungstür. Zudem vernetzt die App die Bewohner und erleichtert die Organisation innerhalb des Wohnturms.

Außerlich, so Architekt Nähring, hebe sich der Bau von seiner Umgebung durch seine filigrane Form und ein attraktives Lichterspiel ab. „Tagsüber in strahlend weißer Erscheinung, schimmert es in der Abendsonne in einem warmen Goldton.“ Mit 27 Grundriss-typen bietet das Gebäude die passende Umgebung für die unterschiedlichen Lebensstile. Kommt hinzu, dass die



Quelle: © Pasch Interieur Design

Möglichkeiten der zukünftigen Inneneinrichtung aller Wohnungen bereits vor Baubeginn in allen Planungsprozessen berücksichtigt wurde. „Durch den Start einer guten Zusammenarbeit in einer noch jungen Projektphase konnten wir das Innere von ‚The Lyte‘ zentimetergenau planen. Im Ergebnis konnten wir somit Grundrisse sowie Inneneinrichtungen schaffen, die eine effiziente und platzsparende Nutzung garantieren“, so Randi Mara Schumacher, Geschäftsführerin von PASCH Design. Die künftigen Bewohner haben die Möglichkeit, eine von zwei De-

signlinien dazubuchen, die schon im DC Developments Showroom in der Tokiostraße der HafenCity zu sehen sind. In diesem Jahr wurde „The Lyte“ für sein exklusives Wohnkonzept als „Best Residential High Rise Development“ von den European Property Awards 2022–2023 ausgezeichnet. Die zukünftigen Bewohner finden in unmittelbarer Umgebung ein breites Angebot für Shopping, Freizeit-, Kultur- und Unterhaltung sowie Gastronomie. Für den Neubau wird die Zertifizierung „Exzellent“ nach BREEAM angestrebt. [www.dcdevelopments.de](http://www.dcdevelopments.de)



Quelle: © Pasch Interieur Design

## OBJEKT DER WOCHE



Quelle: Alt/Shift

**Groß Flottbek – der Stadtteil ist geprägt durch seine Elbnähe, viel Grün und kleine, ruhige Wohnstraßen.** Hier entsteht ein dreigeschossiges Neubauprojekt, das voraussichtlich bis Ende dieses Jahres abgeschlossen sein wird. Das Bauvorhaben, das ruhig und in einer Sackgasse gelegen ist, umfasst insgesamt elf Wohnungen, von denen sechs noch zum Verkauf stehen. Das Gebäude wird in moderner und nachhaltiger Bauweise errichtet, mit klaren Linien und in hellem Klinker. Die Wohnungen bieten zwei bis vier Zimmer bei rund 74 bis

137 m<sup>2</sup> Wohnfläche, offene, durchdachte Grundrisse, großzügige und offene Wohn-Essbereiche, Deckenhöhen von bis zu 2,80 Metern und bodentiefe Fenster. Jede Wohnung verfügt entweder über einen Balkon, eine Dachterrasse oder eine Terrasse mit Gartenanteil, jeweils nach Südwesten ausgerichtet. Anspruchsvolles Design bestimmt die Innenausstattung. Die Bäder sind mit Sanitärobjekten und Armaturen namhafter Hersteller ausgestattet. Eichenholzparkett und eine Fußbodenheizung sorgen für ein angenehmes Klima in den Wohnräumen. Die hoch-

wertige Bauausführung und die Effizienzklasse A+ machen die Immobilie zukunftssicher. Endenergiebedarf 25,10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Luft-Wärmepumpe/Photovoltaik Bj. 2022, A+, CO<sub>2</sub>-Emissionen: 8,2 kg/(m<sup>2</sup>\*a). Insgesamt elf Tiefgaragenstellplätze werden zu je 43.000 Euro angeboten. Die Kaufpreise für die Wohnungen liegen zwischen 637.500 und 1,392 Millionen Euro. Das monatliche Wohngehalt liegt bei voraussichtlich ca. 3,50 EUR/m<sup>2</sup>. Die Wohnungen werden angeboten über **Engel & Völkers Hamburg Projektvermarktung, Telefon 040/360 99 69 0.**



Quelle: Alt/Shift



Quelle: Alt/Shift

**In der Hansestadt sind im vergangenen Jahr mehr als 9200 Wohnungen fertiggestellt worden.** Dazu erklären die wohnungswirtschaftlichen Verbände Hamburgs, darunter der Hamburger Grundeigentümer-Verband, der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.

Landesverband Nord, der Immobilienverband Deutschland IVD Nord und der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW): „Die Zahlen belegen, dass das ‚Bündnis für das Wohnen‘ in Hamburg funktioniert. Deutlich mehr als 9000 fertiggestellte Wohnungen bedeutet, dass über

25.000 Menschen ihre eigenen vier Wände beziehen konnten. Das ist ohne Wenn und Aber ein großer Erfolg und weist all jene in die Schranken, die seit vielen Jahren alarmistisch unterwegs sind. Unsere Botschaft lautet: Wenn alle an einem Strang ziehen, können wir ausreichend bezahlbaren Wohnraum schaf-

fen.“ Allerdings sei der Wohnungsbau in den kommenden Jahren bedroht – das sei aus dem dramatischen Rückgang der Baugenehmigungszahlen abzulesen. Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) sagte: „Während im benachbarten Hamburg die

Zahl der neu gebauten Wohnungen im vergangenen Jahr (noch einmal) deutlich gestiegen ist, zeichnet sich in Schleswig-Holstein bereits ab, dass es Probleme beim Wohnungsbau gibt.“ Laut Statistikamt Nord waren es 12.021 neue Wohnungen, 615 oder 4,9 Prozent weniger als 2021.