qm QUADRATMETER

News-Countdown Frühjahr 2020 _Seite 8 **Lebenswert-Check** Bahrenfeld _Seite 26 **Diskussion** Warum weiterbauen? _Seite 30

Ausgabe 1|20 2,80 €

SMARTER WOHNEN

_ SEITE 12

ISSN 2700-1334
12020
9 772700 133005

Grossmann & Berger

BMW X1 sDrive20i

141 kW(192 PS), Schwarz uni, Steptronic Getriebe mit Doppelkupplung, 17" LMR V-Speiche 560, Multifunktion für Lenkrad, ConnectedDrive Services, PDC hinten, Klimaautomatik, Sitzheizung vorn, Navigation u.v.m.
Verbrauch l/100 km innerorts: 6,8 / außerorts: 5,0 / komb.: 5,7 / CO_2-Emission komb.: 129 g/km.
Energieeffizienzklasse: B.

Leasingbeispiel von der BMW Bank GmbH*

Unverbindliche Preisempfehlung:	41.550,00 EUR	Laufzeit:	36 Monate
Fahrzeugpreis	32.300,00 EUR	Laufleistung p.a.:	10.000 km
Leasingsonderzahlung:	2.590,00 EUR	Sollzinssatz p.a.**:	2,79 %
Nettodarlehensbetrag:	32.300,00 EUR	Effektiver Jahreszins:	2,83 %
Gesamtbetrag:	11.914,00 EUR	Mtl. Leasingrate inkl. Wartung & Reparatur:	**259,00 EUR**

Zzgl. 1.160,00 EUR Transportpaket Premium.

* Ein unverbindliches Leasingbeispiel der BMW Bank GmbH, Lilienthalallee 26, 80939 München. Alle Preise inkl. 19% MwSt. Stand 02/2020. Ist der Leasingnehmer Verbraucher, besteht nach Vertragsschluss ein gesetzliches Widerrufsrecht. Nach den Leasingbedingungen besteht die Verpflichtung, für das Fahrzeug eine Vollkaskoversicherung abzuschließen. ** Gebunden für die gesamte Vertragslaufzeit. Druckfehler, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Abb. ähnlich.

May & Olde GmbH
Stawedder 14-20 | 25469 Halstenbek | Tel. 04101 8422-0 (Firmensitz)
Papenkamp 1 | 25524 Itzehoe | Tel. 04821 43999-0
Pascalstraße 6-8 | 25451 Quickborn | Tel. 04106 7609-0
Hamburger Str. 134 | 25337 Elmshorn | Tel. 04121 9077-0
Süderstraße 1 | 24568 Kaltenkirchen | Tel. 04191 70347-0
Büsumer Str. 150 | 24768 Rendsburg | Tel. 04331 7821-0
Süderdamm 2 | 25746 Heide | Tel. 0481 8563-0

May & Olde
Der Mensch machts!

www.mayundolde.de
mayundolde.de

BEWEGTE ZEITEN LADEN DAZU EIN, DINGE ZU ÜBERDENKEN UND BESSER ZU MACHEN

Der Immobilienmarkt verändert sich und auch wir stehen nicht still. Uns treibt die Frage an, was unsere Kunden wirklich bewegt. Deshalb haben wir die Leser der „Quadratmeter" gefragt, was sie sich für ein Magazin von Grossmann & Berger wünschen. Aus ihren Antworten haben wir eine ganz neue „qm" entwickelt: thematisch am Puls der Zeit, mit spannenden Geschichten und Einblicken in unsere Arbeit – und ohne Objektanzeigen. Denn unser Portfolio finden Sie immer tagesaktuell auf unserer Homepage. Die erste „qm" nach dem Relaunch widmet sich dem Schwerpunkt „Vernetzte Mobilität". Aus gegebenem Anlass, denn Hamburg wird im nächsten Jahr den ITS-Weltkongress der Mobilität ausrichten und entwickelt sich rasant zur „Smart City". Wie sehr die Digitalisierung Arbeit und Freizeit schon jetzt ineinanderfließen lässt, das haben wir in den Wochen gelernt, die viele von uns im Homeoffice verbracht haben. Wir begleiten diese Entwicklung aufmerksam und stellen Ihnen in der rundum renovierten Ausgabe der „qm" Räume, Konzepte und Menschen vor, die an diesem Wandel arbeiten. Lassen Sie sich inspirieren – und bleiben Sie gesund!

Axel Steinbrinker | Lars Seidel
Andreas Rehberg | Holger Michaelis

DIE GESCHÄFTSFÜHRER

BESICHTIGUNGSTERMIN MIT CORNELIA POLETTO

Wir geben die neue „qm" vor Drucklegung jeweils einer **Hamburger Persönlichkeit** und fragen, was ihr besonders gut gefallen hat. Diesmal ist es Spitzenköchin Cornelia Poletto, deren neues Buch **„Echt Poletto"** gerade frisch erschienen ist.

In der **Titelstory** wird spannend erzählt, was heute alles möglich ist – und in Zukunft kommen wird. Vielleicht fliege ich bald per Drohnen-Taxi zu meinem Restaurant.
//AB SEITE 12

Mein Kiez ist Eppendorf. Aber ich gucke gern über den Tellerrand hinaus, deshalb haben mich die **Hotspots** gepackt.
//SEITE 26

Schön sind auch die witzigen Geschichten über individuelle Wohlfühl-Orte. **Mein Lieblingsquadratmeter** befindet sich übrigens direkt vor meinem Herd…
//AB SEITE 34

Titelfoto: Studio Job/Dennis Brandsma · Fotos: Grossmann & Berger, Studio Lassen

Schönen guten Morgen, Lebensader Elbe!

Was denkt die Person, die morgens in diesem Bett über dem St. Pauli Fischmarkt aufwacht? „Wenn ich aus dem Fenster schaue, sehe ich vor allem pures Hamburg. Das ist die Elbe für mich. Der Blick darauf ist natürlich immer mein Start in den Tag. Ich genieße es total, diese Urgewalt zu unterschiedlichen Tages- und Jahreszeiten beobachten zu dürfen. Sie ist meine Lebensader."
Die Antwort stammt von **Jenny Feldmann**, einer 33-jährigen Marketingstrategin, die in der Wohnung lebt, die zum Bett gehört. „Moin Moin, superb, dass du vorbeischaust", begrüßt Jenny regelmäßig 123.000 Gäste in ihrer 60-qm-Wohnung. Nicht an der realen Türschwelle, sondern auf Instagram, wo ihr diese Menschen folgen. Der Account heißt wie Jennys Blog „Elbgestoeber", hier wird „alles Bildliche rund um meine Wohnung, den Hamburger Hafen und Dinge, die das Leben schöner machen" veröffentlicht. Ihre Follower danken ihr für die charmanten Einblicke und privaten Texte ganz neidlos mit jeder Menge Herzchen-Smileys.

inhalt

8 News Countdown

40 110–70–65 Mein Leben in Wohnungen

TITELSTORY

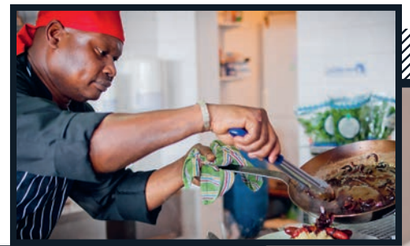
DIE BEWEGTE STADT

12 HAMBURG WIRD IMMER SMARTER
Wo gibt es in der Welt neue Ideen für die Smart City und was kann Hamburg davon lernen.

22 Unter Nachbarn

34 Mein Lieblingsqm 100 × 100 = Glück

30 Einfach mal drüber reden: Neubau oder Erhalt?



MAKING OF!

KAFFEE FÜR DEN KOCH

Kurz bevor „qm"-Interviewpartner Matthias Henze, 43, unserer Autorin Annika Schmitz für die **Start-up-Story ab S. 22** Rede und Antwort stand, ließ er sich am firmeneigenen Barista-Tresen einen Kaffee machen. Den trank er nicht selbst, sondern brachte ihn dem Koch, der für die 200-köpfige Jimdo-Belegschaft täglich frische Mahlzeiten zubereitet. Schlagworte wie Transparenz, Augenhöhe, Teamspirit und Flexibilität sollen das Konzept von „New Work" beschreiben, das digitale Start-ups wie Jimdo prägt. Doch manchmal sagt ein kleines Detail – der Kaffee vom Chef für den Koch – mehr als viele große Worte.

BESUCHEN SIE UNS ONLINE:

- grossmann.berger
- grossmannberger_gmbh
- t1p.de/GByt
- grossmann3284
- info@grossmann-berger.de
- www.grossmann-berger.de

8 News: Das Wesentliche
Warum will jeder zum ITS-Weltkongress? Und was bringt die neue Bauherren-App?

12 Die bewegte Stadt
Wie sich Leben, Wohnen und Arbeiten durch die Digitalisierung ändern.

20 Infografik
Neubau in Hamburg – spannde Zahlen für neu auf den Markt gekommene Eigentums-Wohnungen.

22 Unter Nachbarn
Matthias Henze pflegt die Wohlfühlkultur für Fortgeschrittene bei Jimdo in Bahrenfeld.

26 Geheimtipps in Bahrenfeld
Diese fünf Tipps könnten schon bald zu Ihren neuen Lieblingsadressen gehören.

28 Gut zu wissen
Das Bestellerprinzip kommt – was bedeutet das für Verkäufer und Käufer?

30 Neubau oder Erhalt?
Daniel Fuhrhop und Frank Stolz im Gespräch zur Frage: Sollen wir das Bauen verbieten?

34 Lieblingsquadratmeter
G&B-Protagonisten nehmen uns mit an das Fleckchen Erde, das sie glücklich macht.

36 Gefühl statt Kalkül
Spezialeinsatz: Wie G&B seine Kunden auf dem Weg zur Raumfindung begleitet.

39 Raum-Touristen
Entdeckungen unserer Raumtouristen, die im Netz nach neuen Dingen und Ideen stöbern.

40 110–70–65 Wohnen & ich
Sarah Andersen über ihr Leben in Wohnungen in Bremen, Singapur und Eimsbüttel.

42 Ausblick & Impressum
Werfen Sie zum Schluss schon einmal einen Blick in die nächste Ausgabe der „qm"!

news countdown

10

ZUKUNFT SPENDEN

Mehr als 200 Kinder betreut die Stiftung Mittagskinder unter der Woche, in den Ferien und an einigen Sonnabenden. Wichtiger Bestandteil des sozialpädagogischen Konzepts sind gemeinsam vorbereitete Mahlzeiten. Beim Brunch mit 20 Kindern überreichte Grossmann & Berger Geschäftsführer Lars Seidel im Rahmen der Aktion „Hörer helfen Kindern" von Radio Hamburg einen Spendenscheck über 10.000 Euro. Damit können fünf Betreuungsplätze ein Jahr lang finanziert werden.

9

Hamburg boomt

Wer ein Gefühl für das Wachstum Hamburgs bekommen möchte, für den lohnt ein Spaziergang an drei Orte: Unmittelbar am Bahnhof Elbbrücken liegt die Baufläche, auf der mit 245 Metern das zukünftig höchste Gebäude der Stadt entsteht: der Elbtower. Wer kann am besten abschätzen, wie weit der weiße Turm 2025 in den Himmel ragen wird? An der Feldstraße wird derzeit das Dach des ehemaligen Flakbunkers mit rund 4.700 Pflanzen begrünt, 2021 soll die grüne Haube fertig sein. Im Westen der Stadt wächst die Science City Bahrenfeld, für die gerade die technische Bestandsaufnahme läuft. Kaum zu glauben, das hier 2.500 neue Wohnungen entstehen, in denen gearbeitet, gelebt und geforscht werden wird.

8

Bestellerprinzip

Heißer Draht zu unseren Experten

Ab Herbst 2020 wird es spannend: Dann greift voraussichtlich das neue Bestellerprinzip (siehe auch S. 28) beim Verkauf von Immobilien. Käufer und Verkäufer sollen sich nach ersten Gesetzesentwürfen zukünftig die Maklerprovision 50/50 teilen.
Sie haben Fragen dazu? Wie sich die neuen Regelungen auf die Praxis im Immobiliengeschäft auswirken, darüber informiert eine neue Hotline bei Grossmann & Berger. Aktiviert wird sie sofort, wenn das Gesetz bindend wird. Wer genau wissen möchte, wann das ist, schaut am besten regelmäßig auf unserer Homepage vorbei:
www.grossmann-berger.de

7

MEHRWERT DURCH OPTIMIERUNG

Potenziale zu erkennen und umzusetzen gehört zum Daily Business des Teams „Investment Grundstücke" von Grossmann & Berger. Jannis Warrelmann ist seit diesem Jahr als Spezialist mit an Bord und freut sich auf seine Aufgabe, interessante Grundstücke für Wohnungsbau und Gewerbe zu lokalisieren und durch Optimierung von Baurecht oder vorhandener Bebauung Mehrwerte für die Eigentümer zu realisieren.

Fotos: Grossmann & Berger (3), moka-studio (2), Planungsbüro BunkerMatzen Immobilien, David Chipperfield Architects, nordwood-themes/unsplash, PR

6

One Night in Hamburg

Touristenmagnet: Hamburg bildet mit 1.645 Sonnenstunden 2019 mit Schleswig-Holstein das Schlusslicht im Sunshine-Ranking der Bundesländer. Dennoch wollen immer mehr Menschen die Elbmetropole besuchen. Laut Hamburg Tourismus werden bis 2023 in 44 Hotelbauprojekten 9.620 neue Zimmer für Gäste in der Stadt gebaut. Das mit 655 Zimmern größte Projekt ist das Kongresshotel Elbbrücken, das ab 2023 zum Schlummern einlädt. Der Entwurf stammt von den Architekten von Gerkan, Marg und Partner (gmp).

5

Bauherren-App

Ciao, Excel-Liste, hallo, Push-Nachricht!
Nur ein Blick aufs Smartphone – und schon ist jeder Bauherr über alle aktuellen Entwicklungen rund um seine Neubauprojekte informiert. Die 2020 neu gelaunchte und von Grossmann & Berger entwickelte „Reporting-App" ersetzt analoge Wochenberichte und Excel-Listen. Via verschlüsseltem Log-in haben Kunden eine schnelle Übersicht: Wann finden Kundentermine statt? Wie viele Exposés wurden heute verschickt? Für wie viele Einheiten liegen die Verträge bereits beim Notar? Verpackt sind die Infos übersichtlich in Grafiken, Diagrammen, Tabellen und Listen. Alle 15 Bauherren von Grossmann & Berger nutzen die Anwendung bereits. Die bisherige Resonanz: überaus positiv.

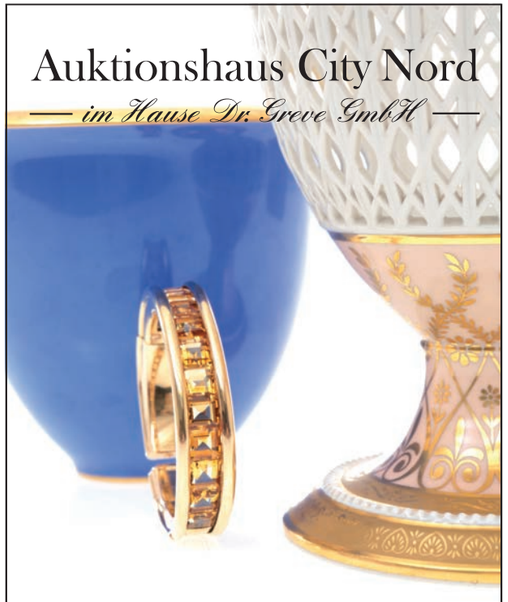
4

100 JAHRE BERLIN

Nichts steht so für Bewegung, Innovation, Wachstum und neue Möglichkeiten wie Berlin.
Und das seit 100 Jahren. Quasi über Nacht wächst der Stadtstaat 1920 zur drittgrößten Metropole der Welt heran. Ein Jahrhundertereignis, das in diesem Jahr groß gefeiert wird. Geplant sind zahlreiche Ausstellungen und Veranstaltungen, die anlässlich dieses Jubiläums über das ganze Jahr verteilt stattfinden. Eine tolle Gelegenheit, um mit der Hauptstadt zu feiern und vor allem ihre vielversprechenden Randbezirke besser kennenzulernen.
Mehr Infos: www.visitberlin.de

ANZEIGE

Auktionshaus City Nord
— im Hause Dr. Greve GmbH —



In Sachen Kunst/Antiquitäten/Schmuck sind wir Ihr Ansprechpartner in Hamburg

040-2442424-0 | www.auktionshaus-citynord.de

news countdown

3

THE HEAT IS ON!

Sicher ist es Ihnen schon aufgefallen: Hamburg hat sich in den letzten zwei Jahren zum Experimentierfeld für vernetzte Mobilität entwickelt. Das „Smart Mobility"-Konzept der Stadt nimmt 2020 noch einmal mächtig Fahrt auf, denn 2021 wird Hamburg Gastgeber des Weltkongresses für Intelligent Transport Systems (ITS) sein (siehe auch S. 12). Ab Sommer 2020 können Sie schon einmal ausprobieren, wie sich autonomes Fahren anfühlt: Steigen Sie ein in einen der elektrischen, automatisiert durch die HafenCity fahrenden Kleinbusse des HEAT-Projektes (Hamburg Electric Autonomous Transportation). Das Video „Projekt HEAT: Testfahrt durch Hamburgs HafenCity" ist schon jetzt auf YouTube zu sehen.

2

Hausparty ohne Abwasch

Aktuell mischt eine neue App den Videochat-Markt rund um Jitsi, Google Hangouts, Slack und Zoom auf und spielt ganz oben in den Download-Charts mit: **Houseparty** kann nicht nur Videotelefonie. Wie auf einer klassischen Party lernt man per App auch neue Menschen kennen. Das Gespräch mit einem befreundeten Nutzer wird als öffentlicher „Raum" in der App angezeigt. Diesen können Freunde und die Freunde des Gesprächspartners sehen und der Konversation beitreten. Sobald jemand teilnimmt, wird der Raum auch dessen Freunden angezeigt, und so vermischen sich die verschiedensten Kreise wie auf einer richtigen Houseparty. Weiterer Clou: zusätzliche Mini-Games wie „Wer bin ich", Kartenspiele oder eine Art „Montagsmaler". Houseparty gibt es kostenlos im App Store, im Google Play Store oder kann als zusätzliche Chrome-Erweiterung installiert werden.

Fotos: HOCHBAHN (2), MOIA, Florian Klauer/unsplash, Grossmann & Berger (4)

Zwei Neueröffnungen im Frühsommer

Gleich zwei neue Standorte von Grossmann & Berger feiern im Frühsommer Eröffnung. Die Zukunft der digitalen Immobilienpräsentation erleben Kunden im Information Shop mitten in der Innenstadt Hamburgs im Stadthöfe-Quartier (Bleichenbrücke 9). Die unterschiedlichen Dienstleistungsspektren von Grossmann & Berger werden hier für den Besucher digital aufbereitet. Verschiedene Facetten und die Entwicklung der Hansestadt Hamburg werden im eigens für den Shop produzierten Film von Filmemacher Konstantin von zur Mühlen gezeigt. „Wir möchten", so der Anspruch von Andreas Rehberg, Sprecher der Geschäftsführung, „den Menschen Hamburg näherbringen, egal ob sie die Stadt schon kennen oder ganz neu sind." Ein zweiter Film zeigt beeindruckende Bilder von Sylt.

Den nächsten Schritt der Umlandsexpansion geht Grossmann & Berger mit einem neuen Standort direkt in der Innenstadt von Buxtehude. Dieser Immobilienshop betreut die Region Stade/Buxtehude. Hier ist man persönlich für Sie da. Sie finden den neuen Immobilienshop in der Ritterstraße 2, 21614 Buxtehude. Ansprechpartner ist Vertriebsleiter Oliver Wiechern, E-Mail: o.wiechern@grossmann-berger.de

Alle weiteren Grossmann & Berger Shops finden Sie unter www.grossmann-berger.de/unternehmen/standorte/

ANZEIGE

BAU & HAUSTECHNIK GMBH

Bauen im Bestand

(040) 550 75 00

Ordulfstr. 1 · 22459 Hamburg
info@bau-und-haustechnik.com

Beratung · Planung · Ausführung
Wohnungssanierung
Maurerarbeiten
Balkonsanierung
Fassadensanierung

DIE BEWEGTE STADT

Alle reden von Smart City, der vernetzten Stadt. Weil Staus, schlechte Luft und starre Grundrisse nicht intelligent sind, wird weltweit an Lösungen für die urbane Zukunft gebastelt. Mit Hochdruck auch in Hamburg, denn die Hansestadt wird 2021 die Olympiade der Mobilität ausrichten. Ein Werkstattbericht.

RAUMSCHIFF, DAS PLATZ SCHAFFT
Der Hamburger Architekt Gerd Streng hat eine Abstellkammer, auf der geschlafen werden kann („Stair Case Study House 08"), im Kinderzimmer platziert.

KREATIVE ZELLE
Auf dem Dach des Interior-Stores De Bijenkorf mitten in Amsterdam ist eine multifunktionale Kreativzelle zum Wohnen und Arbeiten für Artists in Residence entstanden – gestaltet vom Designteam i29 interior architects.

OFFICE IN A BOX
Die Portable Unit für ungestörtes Denken und Arbeiten entwickelte Bildhauer und Designer Job Smeets, Gründer der Designagentur „Studio Job" in Antwerpen.

Fotos: Uwe Scholz, Ewout Huibers, Studio Job/Dennis Brandsma

BEFLÜGENDER PROTOTYP
In Singapur wurde 2019 der weltweit erste Vertiport, eine Landestation für Drohnentaxis, präsentiert.

DER VOLOCOPTER:

Die Drohnentaxis des Bruchsaler Unternehmens Volocopter sind die ersten bemannten, vollelektrischen Senkrechtstarter der Welt und seit acht Jahren auf Teststrecken rund um den Globus im Einsatz. In einer dritten Finanzierungsrunde konnte das Unternehmen im Februar 2020 87 Millionen Euro zur Weiterentwicklung ihres Prototyps der Urban Air Mobility einsammeln.

SMART LOCKER HAMBURG BOX
Ab 2019 wurden in Hamburg intelligente Schließfächer aufgestellt, die die Übergabe von Waren erleichtern und die City-Logistik effizienter machen.

Korben Dallas ist der lässigste Taxifahrer der Welt. Er ist im Luftraum New Yorks unterwegs, es ist das Jahr 2263. Die Cabs sind, wie im Big Apple üblich, immer noch gelb, aber sie brauchen keine Räder mehr. Sie fliegen. Im Film „Das fünfte Element" gondeln sie knuffig wie das „Yellow Submarine" der Beatles zwischen Wolkenkratzern hindurch. Der Scifi-Klassiker hatte 1997 in Cannes Premiere, seither hat zwar Bruce Willis als Korben Dallas keinerlei Spinnweben angesetzt, die Fantasie vom Flugtaxi schon. Die Realität hat unsere Vision der Zukunft längst überholt.

Bruce Willis wird nicht mehr benötigt

Das in Bruchsal ansässige Unternehmen Volocopter, Hersteller von elektrisch betriebenen Drohnentaxis, präsentierte im Oktober 2019 in Singapur gemeinsam mit dem Londoner Entwickler Skyports den weltweit ersten Prototyp einer Start- und Landestation für Flugtaxis. Die Weltpremiere fand während des Intelligent Transport Systems (ITS) Congress in Singapur statt, dem Weltkongress der Mobilität. Die staunenden Messegäste konnten direkt im schneeweißen Multicopter Platz nehmen, einer Art Space-Ei mit Propeller-Kranz, für das ein Chauffeur wie Bruce Willis gar nicht mehr benötigt wird. Der Check-in läuft dank integrierter Bodenwaage und automatischer ID-Prüfung ähnlich simpel ab wie beim Carsharing. Wer solche Highlights der Urban Air Mobility selbst in Augenschein nehmen möchte, hat bald Gelegenheit dazu, denn der ITS-Kongress wird im Oktober 2021 in Hamburg zu Gast sein. „Die ‚Olympiade' der neuen Mobilität in Hamburg treibt uns mächtig an", sagt Martin Huber, Verkehrsamtsleiter in der Hamburger Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation. In dem eher klapprigen Bau am Alten Steinweg 4 werden die Weichen gestellt, um die neuen digitalen Verkehrskonzepte auf die Straße zu bringen. Huber ist für Übertreibungen nicht anfällig, einer seiner Lieblingssätze lautet: „Man muss es eben auch machen." In der Behörde fallen oft die Begriffe Sicherheit und Lärmschutz, das klingt viel weniger spannend als Drohnentaxi. „Für Hamburg ist es nicht das Ziel, den Autoverkehr durch knatternde Drohnen zu ersetzen. Denn wenn eine Drohne einen Menschen tragen kann, macht sie Krach. Helikopter sind genau aus diesem Grund in Hamburg nur für Notfälle zugelassen. Trotzdem wird es Fälle geben, wo der Einsatz sinnvoll ist: bei der Brückenüberwachung, bei der Notfallrettung, beim Gewebeproben-Transport."

Fotos: Volocopter (2), Nikolay Kazakov for Volocopter, DB Connect, Benne Ochs

Hamburg will immer Triple A

Huber und seine Mitarbeiter treibt die Frage um, wie ein maschinell kontrollierter Luftraum für solche Anwendungen aussehen kann, vom Check-in per Fingerabdruck-Scan für freigegebene Areale ist die Rede. Karambolagen über den Köpfen will ja schließlich niemand haben. Trotz allem Pragmatismus spürt man Aufbruchstimmung in der Behörde. Eine Mitarbeiterin ist gerade aus der Partnerstadt St. Petersburg zurück und räumt ein, dass man dort mit der Digitalisierung an einigen Stellen weiter ist. In der Stadt an der Newa seien allerdings 50.000 öffentliche Überwachungskameras zur Datenerfassung installiert, die keine große Diskussion zur Privatsphäre auslösen. In Hamburg undenkbar. Trotzdem habe man in der Stadt den Anspruch, alle digitalen Errungenschaften, von denen in den Medien die Rede ist, an die Elbe holen zu wollen. „Hamburg will immer Triple-A-Lösungen." Martin Huber lächelt. Er trat seinen Job 2011 an, hielt auf einer seiner ersten Veranstaltungen sein „iPhone 4" in die Höhe und verkündete: „In zehn Jahren wird das Smartphone das wichtigste Verkehrsmittel sein". Kam nicht so gut an. Doch heute ordern die, die ihn damals ausgebuht haben, Taxis, Mitfahrer, Leihautos und -räder per App, zahlen HVV-Tickets mit dem Handy und nutzen es als Navi. Fest steht aber auch: Die nötige Verkehrswende ist nicht allein technisch zu lösen. Wir müssen uns selbst bewegen, und das heißt zu allererst: raus aus dem Auto. Um den Hamburgern diesen Schritt schmackhafter zu machen, hat Bürgermeister Peter Tschentscher den „Hamburg-Takt" ⟶

HAMBURG IM RÜCKEN
Martin Huber ist in der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation für die smarte Vernetzung der Mobilität zuständig.

ANZEIGE

UMWANDELN STATT UMZIEHEN
Oben: Fahrstuhl-Betten, die per Knopfdruck unter der Decke verschwinden, von Espace Loggia. Rechts: Der „Living Cube“ von Designer Till Könneker ist Kleiderschrank, Bett und Multimedia-Station.

ausgerufen. Das Ziel: Bis 2030 soll jeder Hamburger höchstens fünf Minuten auf Bus, Bahn oder Shuttle warten müssen. Der Plan ist, dass dort, wo die Öffis nicht hinkommen, per App Sammeltaxis zum HVV-Tarif geordert werden können. Ridesharing mit ioki Hamburg oder MOIA und die App „switchh“, die Angebote von Share Now, cambio und StadtRad vernetzt, sind schon heute verfügbar. Problematisch für viele Hamburger ist wohl eher, den Überblick über die vielen neuen Spielarten der smarten Fortbewegung zu behalten.

Abschied vom Nine-to-five-Job

Doch es gibt noch einen ganz anderen Aspekt von Smart Cities, der die Verkehrsströme umlenken könnte: das vernetzte, flexible Arbeiten. Hamburg hat rund 346.000 Pendler, das ist jeder dritte Beschäftigte. Würden sie nicht jeden Tag zur Arbeit fahren, hätten wir ein Problem weniger. Konventionelle „Mein Schreibtisch, mein PC, mein Familienfoto“-Arbeitsplätze gelten auch deshalb in immer mehr Unternehmen als überholt. Bei Otto in Hamburg haben die Mitarbeiter flexibel einstöpselbare Headsets statt fester Telefonanschlüsse und verstauen persönliche Dinge abends im Spind. Bei Xing in Hamburg ist es kein Problem, wenn Mitarbeiter auch von New York aus ihr Arbeitspensum erledigen. Theoretisch kann immer und an jedem Ort gearbeitet werden. Bei DHI Water & Environment, einem Entwickler hydraulischer und hydrologischer Modellierungssoftware in Kopenhagen, wurde dieses Prinzip auf die Spitze getrieben. In der vollvernetzten neuen Firmenzentrale suchen sich die Mitarbeiter jeden Morgen erneut einen Platz, der Clou: Es sind nicht genug für alle da. Man erscheint also sehr viel früher zur Arbeit oder legt Homeoffice-Zeiten ein. Nine-to-five-Strukturen lösen sich auf, was den klassischen „Berufsverkehr“ von Straßen verstopfenden Stoßzeiten befreien könnte. Dass die Entgrenzung der Arbeitszeit oft mit der viel beschworenen Work-Life-Balance kollidiert, steht auf einem anderen Blatt. Und wer im Unternehmen keine physischen Spuren mehr hinterlässt, bekommt eben auch ein anderes Signal: Du bist austauschbar. „New Work“, das bedeutet mehr Bewegung in der Job-Biografie.

Wohnbüro oder Bürowohnung?

Weil Menschen, die auf der Klaviatur der digitalen Flexibilität zu spielen wissen, sehr begehrte Arbeitskräfte sind, wird ihnen in den Unternehmen einiges geboten.

Fotos: Espace Loggia, Rob Lewis, Uwe Scholz

HINAUF ÜBER DEN KÜCHENTRESEN
Über kluge Ein- und Umbauten, oft Treppen – hier „Stair Case Study House 03“ – macht der Architekt Gerd Streng neuen Wohnraum zugänglich.

Auf dem Firmen-Campus von Otto oder dem von Zalando in Berlin weiß man oft nicht genau, ob man sich in einer hippen WG-Küche oder im Wohnzimmer eines geschmackssicheren Architekten-Paars befindet. Überall sind gemütliche, farbenfrohe Oasen eingerichtet, die an ein sehr persönliches Zuhause erinnern. Ähnlich wie Influencer es auf Social-Media-Plattformen wie Tumblr oder Instagram inszenieren. Informell können hier wechselnde Teams zusammenkommen und arbeiten. Oder einfach entspannen, bei Otto findet sich gleich neben der kleinen Café-Kantine ein Raum voller Sitzsäcke und Playstations. Die Firmen werden wohnlicher und die Wohnungen den New-Work-Anforderungen angepasst. „Berlin wird immer teurer, wir müssen unseren Wohnraum flexibel nutzbar machen. Da mein Mann und ich Freiberufler sind und viel zu Hause arbeiten, haben wir beispielsweise ein Doppelbett, dass sich hochfahren lässt, um Platz für einen Schreibtisch zu schaffen“, sagt Svenja Hendriks. Die freie Art-Direktorin und der Künstler haben sich außerdem eine ausrangierte Telefonzelle in die Wohnung gestellt, die tatsächlich für ungestörte Face-Time-Sessions mit Kunden genutzt wird. Multifunktionsmöbel und Wohneinheiten mit veränderbaren Grundrissen versuchen, Antworten auf die neuen Bedürfnisse zu geben, die auch aus unseren Patchwork-Beziehungen resultieren. In Hamburg zeigt der Architekt Gerd Streng, wie Platzreserven genutzt werden können. In einem Gründerzeithaus lebte beispielsweise auf einer Etage eine Familie, die sich mehr Platz für ihre Kinder wünschte, darunter die Großmutter, die weniger Platz brauchte. Mit einer „Raumsonde“ fügte Streng der oberen Wohnung einen Raum aus der unteren hinzu: Eine schmale Treppe erschließt den zusätzlichen Raum von oben, während unten die Zimmertür verschlossen wurde. Derartige Effizienz ist wichtig, denn laut World Economic Report 2020 werden in zehn Jahren über 60 Prozent der Weltbevölkerung in Städten leben. Damit nehmen die Auswirkungen des Immobiliensektors auf Umwelt und Mobilität zu.

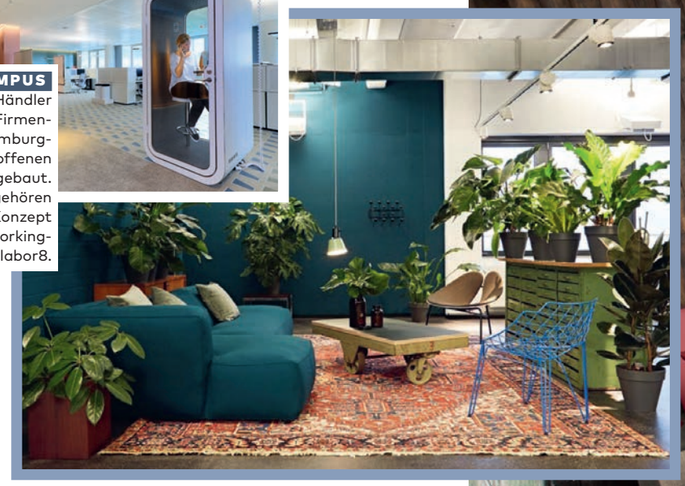
ANZEIGE

CITY IM FLUSS
Die HafenCity wächst weiter und könnte zum Modell für smarte, urbane Mobilität werden. Schon heute werden hier die ersten vollautomatischen E-Kleinbusse Hamburgs getestet.

„Das Wohnen prägt die Verkehrsströme der Stadt. Das wird deutlich, wenn man große Stadtentwicklungsprojekte wie die Neue Mitte Altona oder die HafenCity betrachtet. In den kommenden Jahren werden Hunderte von Menschen in diese Lagen ziehen. Mehr Anwohner bringen dann auch mehr Verkehr auf die Straßen und es wächst der Bedarf an attraktiven Mobilitätsangeboten. Ich plädiere daher für eine enge Zusammenarbeit der Verantwortlichen aus den Bereichen Verkehrsplanung und Stadtentwicklung. Wir brauchen umwelt- und stadtverträgliche Lösungen, die die Mobilität des Einzelnen verbessern und damit auch die Lebensqualität der Menschen aufrechterhalten“, sieht sich Lars Seidel, Geschäftsführer von Grossmann & Berger, in der Verantwortung. Das Maklerunternehmen managt den Verkauf und die Neugestaltung sowohl von Wohn- als auch von Gewerbeimmobilien und hat viele Schnittstellen der gebauten Transformation Hamburgs direkt im Blick. Alleingänge und Hero-Lösungen werden der Komplexität dieses Prozesses nicht gerecht. Im Oktober 2021 werden wir von Hamburg aus einen Blick auf die mobile Zukunft werfen können. Bis dahin wird an der Elbe weiter daran gewerkelt, dass dieser Ausblick spannend ausfällt. ■

Fünf New-Work-Enklaven

Wohnen, arbeiten oder beides? Auf den ersten Blick ist nicht immer zu erkennen, ob in diesen Offices wirklich nur gearbeitet und nicht doch auch gewohnt werden soll.



OTTO CAMPUS
Multichannel-Händler Otto hat den Firmensitz in Hamburg-Bramfeld zum offenen Campus umgebaut. Telefonboxen gehören ebenso zum Konzept wie der Coworking-Space Collabor8.

ZALANDO
20.000 qm Großraumbüros mit Chill-Oasen, die dem heimischen Wohnzimmer gleichen: Das ist das Zalando-Headquarter in Berlin.

RUBY HANS
Zum Coworking-Space am Fleet im Herzen Hamburgs gehört tatsächlich auch ein Hotel. Im Ruby Lotti nächtigen die, die es vom Laptop nicht weit ins Bett haben wollen.

FACTORY BERLIN
Der Bürocampus in Mitte beherbergt Start-ups wie 6Wunderkinder, Twitter, Soundcloud und Uber.

GOOGLE
„Hamboogler“ nennen sich die 500 Mitarbeiter von Google an der Elbe. Das Unternehmen tut einiges für die Identifikation mit dem firmeneigenen Spirit: Die Räume sind so bunt und fern von gängigen Standards, wie man sich die kreativen Arbeitsergebnisse in der ABC-Straße wünscht.

BESUCHEN SIE UNS ONLINE:
grossmann.berger
grossmannberger_gmbh
t1p.de/GByt
grossmann3284
info@grossmann-berger.de
www.grossmann-berger.de

Fotos: iStockphoto.com/Golero, Manfred Freye, OTTO (2), Mark Seelen, Gregor Hofbauer, Max Reibert, Frank von Wieding, Panoptikon

infografik

NEUBAU IN HAMBURG

EIGENTUMSWOHNUNGEN IN ZAHLEN

Grossmann & Berger hat in einem Bericht Preise und weitere Daten über den Markt für Neubau-Eigentumswohnungen in Hamburg 2019 veröffentlicht. Hier sind die spannendsten Zahlen für neu auf den Markt gekommene Wohnungen.

HAMBURG

6.990 €/m²

KOSTETE DER QUADRATMETER NEUBAU-ETW IN HAMBURG IM SCHNITT

2018	2019
5.520 €/m²	

27 %

LEGTE DER DURCHSCHNITTLICHE KAUFPREIS FÜR NEU AUF DEN MARKT GEKOMMENE NEUBAU-EIGENTUMSWOHNUNGEN IM JAHR 2019 IN HAMBURG ZU. IM JAHR ZUVOR WAREN ES +5,3 %.

TOP 23

23

TOP-WOHNLAGEN MIT DER HÖCHSTEN NACHFRAGE HAT GROSSMANN & BERGER FÜR HAMBURG DEFINIERT. ES SIND ALSTERDORF, ALTONA-ALTSTADT/ALTONA-NORD, BAHRENFELD, BARMBEK-NORD/BARMBEK-SÜD, EILBEK/HOHENFELDE, EIMSBÜTTEL/HOHELUFT-WEST, EPPENDORF/HOHELUFT-OST, HAFENCITY, HARVESTEHUDE, LOKSTEDT, OTHMARSCHEN, OTTENSEN, ROTHERBAUM, ST. GEORG, ST. PAULI/STERNSCHANZE, UHLENHORST, WINTERHUDE.

Auf 8.660 €/m²

STIEG DER QUADRATMETERPREIS IM SCHNITT IN DIESEN TOP-23-WOHNLAGEN AN. DAS IST EIN WACHSTUM VON 22 %. VON 2017 AUF 2018 KLETTERTEN DIE PREISE HIER NUR UM 5,8 %.

ANGEBOT

89

NEUBAU-PROJEKTE MIT 1.401 WOHNUNGEN KAMEN 2019 IN HAMBURG NEU AUF DEN MARKT. IM VORJAHR WAREN ES 108 PROJEKTE UND 1.757 WOHNUNGEN.

19

DIESER PROJEKTE MIT INSGESAMT 681 WOHNUNGEN ENTSTANDEN IN DEN TOP-23-WOHNLAGEN. NACH 543 WOHNUNGEN IN 2018 IST DAS EIN PLUS VON 28 %.

PREMIUM

„2019 GAB ES ÄHNLICH WIE 2016 EINEN ÜBERRASCHENDEN PREISSPRUNG. HAUPTGRUND DAFÜR WAR DAS EXTREM NIEDRIGE ZINSNIVEAU. ALLERDINGS WURDEN AUCH UNGEWÖHNLICH VIELE PREMIUM-WOHNUNGEN ÜBER 10.000 €/M² ANGEBOTEN. DA ES DIESE ANZAHL NICHT JEDES JAHR GIBT, ERWARTEN WIR FÜR 2020 KEINEN WEITEREN PREISANSTIEG."

Frank Stolz, Bereichsleiter Neubau Hamburg bei Grossmann & Berger.

2019 → 2020

4-mal größer

ALS IM JAHR DAVOR WAR 2019 DAS ANGEBOT IM SEGMENT PREMIUM-NEUBAU (AB 10.000 €/M² WFL.). 146 PREMIUM-WOHNUNGEN WURDEN IM LETZTEN JAHR NEU ANGEBOTEN, 2018 WAREN ES NUR 38. IM DURCHSCHNITT KOSTETE EIN QUADRATMETER IN DIESEM SEGMENT 12.920 €/M² GEGENÜBER 13.860 €/M² WFL. IM JAHR DAVOR.

HAMBURG

105 m²

GROSS WAR 2019 DIE DURCHSCHNITTLICHE NEUBAU-EIGENTUMS-WOHNUNG, SIE VERFÜGTE IM SCHNITT ÜBER 3,2 ZIMMER UND KOSTETE 709.200 €.

Mit 12.510 €/m²

ERREICHTE 2019 DIE HAFENCITY DEN HÖCHSTEN DURCHSCHNITTLICHEN QUADRATMETERPREIS.

Mit 3.680 €/m²

BOT BILLSTEDT 2019 DEN GÜNSTIGSTEN DURCHSCHNITTLICHEN QUADRATMETERPREIS.

Wer tiefer in die Materie einsteigen möchte, kann den aktuellen Marktbericht per E-Mail anfordern bei neubau@grossmann-berger.de oder als PDF downloaden auf www.grossmann-berger.de

WOHLFÜHLKULTUR
FÜR FORTGESCHRITTENE

MODERNES ARBEITEN
Die Büroflächen bei Jimdo sind offen und mit viel Platz gestaltet. Wer eine Pause vom Großraumbüro braucht, kann sich in kleinere, abgetrennte Bereiche zurückziehen. Pflanzen sorgen überall für Wohlfühlatmosphäre.

TEAM-CAPTAIN
Matthias Henze
ist Mitbegründer und Geschäftsführer von Jimdo. Sein erster Job überhaupt, für den er auch nach mehr als 13 Jahren immer noch brennt.

Individuell, eigenwillig, effizient: Jimdo war vor Jahren einer der Vorreiter der neuen Feel-good-Firmenkultur. Rasant entwickelte sich aus einer unkonventionellen 3er-WG ein internationales Unternehmen. Gelernt hat man auf dem auch holprigen Weg dorthin viel, vor allem, wie Wohlfühlklima und effiziente Strukturen unter ein Dach passen.

S

paziert man in die Firmenzentrale von Jimdo, ist von digitaler Coolness erst einmal nichts zu spüren. Weiche Sitzelemente, bunte Korblampen und Tulpen im Glas – ist das hier wirklich das Headquarter eines Entwicklers für Website-Baukästen? Digitale Hektikhochburg geht anders. Ein Comic im Eingangsbereich zeigt, wie das Level der Gelassenheit erklommen wurde: Jimdo hat seit der Gründung 2007 einige Stationen hinter sich, ist ganz offensichtlich kein Greenhorn mehr und auch keine Eintagsfliege, die sich auf dem Erreichten ausruht. Man hat sich am Markt behauptet und darauf ist man hier stolz. Ganz offen. Ganz selbstbewusst, ohne sich hinter gespielter Bescheidenheit zu verstecken. Aber auch ohne zu prahlen. Das würde auch gar nicht zu Matthias Henze passen. Der 43-Jährige ist als Einziger aus dem Gründungstrio noch operativ bei Jimdo tätig. Er wirkt wie jemand, der gern reflektiert, analysiert, optimiert. Diese Kompetenz war nach steilem Höhenflug auch enorm gefragt. Nachdem 2016 ein Viertel der Mitarbeiter entlassen werden musste, galt es, neue Strukturen, klare Verantwortlichkeiten und Hierarchien zu etablieren. Ein schmerzhafter Prozess, den Matthias Henze trotzdem nicht missen möchte: „Es war dem Team bewusst, dass wir an manchen Stellen Probleme haben und so schwer es dann auch war, diesen Schritt zu gehen: Danach ist schnell klar geworden, dass wir mit der bestehenden Crew Speed aufnehmen können und einen positiven Impact nach vorn haben."

Die Kunden zu eigenen Website-Baumeistern machen

Nach vorn zog es die Jimdo-Gründer Matthias, Christian und Fridtjof bereits als Schüler. Sie programmierten damals Websites für Kleinkunden. Weil sie alle minderjährig waren, meldeten die Eltern das Gewerbe an. Die erste eigene Firma. Aus der Internetagentur entwickelte sich schnell ein neues Geschäftsmodell, denn die Kunden wollten sich gern selbst um ihre Webpräsenz kümmern. Das Problem: Nicht jeder kann Programmieren. Die Lösung: ein Baukasten, der sich ganz intuitiv bedienen lässt. Um ihn zu entwickeln, zogen die drei für 18 Monate auf den Bauernhof von Fridtjofs Eltern: „Die erste Version unserer ⟶

NERVENNAHRUNG

Bevor Koch Sam die Verpflegung des Jimdo-Teams übernahm, war er bereits lange mit dem Gründertrio befreundet. Jeden Tag bereitet der Küchenchef mit seiner Crew 4–6 Gerichte frisch zu, und das für knapp 200 Mitarbeiter.

AUSLAUF FÜR ALLE
An der firmeneigenen „Wall of Fame" hat jeder Mitarbeiter seinen Platz, auch deren Hunde sind willkommen. Für geistigen Auslauf und Weiterentwicklung sorgt jeder selbst.

Software entstand ohne Geld in einem alten Schweinestall. Wir haben die Nächte durchgearbeitet, mit Fridtjofs Mutter gefrühstückt und sind anschließend schlafen gegangen. 2007 haben wir Jimdo gestartet. Mit jeder neuen Jimdo-Website ist das Unternehmen gewachsen." Schließlich ging es von Cuxhaven nach Hamburg-Bahrenfeld und dort ist Jimdo auch geblieben. Warum? Bei der Besichtigung möglicher Büroflächen verstanden sich die Jungs auf Anhieb mit dem Team einer ansässigen Firma. Die zog ins Gaswerk und hatte noch Platz. Die Firmen-WG wurde irgendwann aufgelöst, aber die Liebe zum Stadtteil und eine neue, vielseitige Fläche in der Stresemannstraße waren überzeugend genug, um zu bleiben:

Wachsen und besser werden in der eigenen Academy

„Die Schanze ist nah, Eimsbüttel ist nah, Pauli ist nicht zu weit weg, Altona-Nord, Ottensen, nach Westen raus Othmarschen und Flottbek, das passt einfach." Gut gepasst hat auch die neue Immobilie. Ein moderner Arbeitsplatz muss für Matthias Henze die Möglichkeit für konzentriertes Arbeiten, persönliche Kommunikation und Rückzugsräume bieten. Zwei Innenarchitektinnen und regelmäßiges Feedback des Teams helfen bei der Bürogestaltung und der Verbesserung der Arbeitsplätze. Jeder übernimmt Verantwortung, nicht nur fürs große Ganze, sondern auch für sich selbst. „Wir investieren ziemlich viel in die individuelle Weiterentwicklung, haben gerade die Jimdo Academy gelauncht." Ein Programm aus internen sowie externen Schulungen, Sprachkursen etc., mit dem jeder seinen auf ihn zugeschnittenen Entwicklungsplan erstellen kann. Eigenverantwortung ist bei Jimdo Grundvoraussetzung. Wie möchten wir eigentlich arbeiten und was sind die Anforderungen an den Einzelnen? Um den Flow in der Firma positiv zu halten, leistete man sich früher eine Feel-good-Managerin. Heute werden Antworten im Kollektiv gefunden: „Ich glaube an Teamarbeit. Ein gutes Team ermöglicht angstfreies Arbeiten, die Rollen sind klar definiert und im besten Fall liegen die Aufgaben etwas außerhalb der Komfortzone, sodass es immer eine kleine Challenge ist." Eigenverantwortung ist übrigens auch das, was Matthias Henze selbst antreibt. „Was unsere Kunden auszeichnet, ist, dass sie selbst etwas bewegen wollen. Es gibt so viele Kleinstunternehmen und keiner kümmert sich um sie. Wenn wir es schaffen, alles 5 bis 10 Prozent besser zu machen, haben wir einen riesen Impact, der für die Gesamtwirtschaft extrem bedeutsam ist, weil die Kleinen Innovation betreiben. Sie schaffen Diversität, machen Wirtschaft menschlicher. Das macht Spaß und ist mein Hauptmotivator."

Unsere fünf Hotspots in Bahrenfeld finden Sie auf Seite 26!

„Wir wollen für jeden eine optimale ***Wachstumsumgebung*** schaffen."

MATTHIAS HENZE, JIMDO

ANZEIGE

CROONEN
www.croonen.de | Fon 040 - 833 83 0

ENTDECKER-HOTSPOTS IN HAMBURG-BAHRENFELD

1

2

3

4

5

1. Drilling
Der Name ist Programm, denn das Drilling ist drei in einem: Café, Bar und Destille. Hier wird viel Wert auf Handarbeit und Regionalität gelegt. Den Kaffee röstet man direkt in Bahrenfeld, der hauseigene Gin und Kräuterlikör werden ebenfalls vor Ort destilliert. Außerdem brennt das Team den ersten Hamburger Single Malt Whisky. Den gibt es allerdings erst 2022, denn er muss 12 Jahre in Holzfässern ruhen.
// WWW.DRILLING.HAMBURG

2. Steenkampsiedlung
In diesem Jahr feiert die Siedlung, die nach dem englischen Vorbild der Gartenstadt angelegt wurde, 100-jähriges Jubiläum. Ein guter Grund, sich einmal ein Stück Hamburger Architekturgeschichte und eine grüne Wohn-Oase in der Stadt näher anzuschauen. Die „Steenkamper", wie sich die Bewohner selbst nennen, verstehen sich als Dorfgemeinschaft, die Gäste herzlich willkommen heißt.
// WWW.STEENKAMPER.DE

3. The Roastery
Frisch gerösteter Kaffee direkt im Quartier Bahrenfeld aus handgepflückten Fairtrade-Bohnen gibt es in der Roastery. Im modernen Fabrikloft kann man sich durch die verschiedenen Sorten und täglich wechselndes Homemade Food probieren. Die Lieblingsbohnen können auch gleich für zu Hause mitgenommen werden.
// WWW.THE-ROASTERY.COM

4. Altonaer Volkspark
Umgeben von einem Wald ist in dem mit 250 Hektar größten Park in Hamburg einiges zu entdecken: Europas ältester Dahliengarten, ein Waldlehrpfad, 40.000 Pflanzen, jede Menge Spiel- und Liegewiesen und die für viele schönste Minigolfanlage der Stadt. Wagen Sie sich also ruhig mal raus aus dem Park um die Ecke! Eine interaktive Park-Karte gibt's auf
// WWW.HAMBURG.DE

5. Landgang Brauerei
Preisgekrönte Craft-Biere aus der eigenen Brauerei, dazu noch eine Auswahl internationaler Spitzenbiere bietet die Landgang Brauerei. Hier kann man einfach an der Bar – einem umgebauten Seecontainer – ein Feierabendbier genießen oder in einer Führung bzw. einem Braukurs lernen, wie „das beste Getränk der Welt" gemacht wird.
// WWW.LANDGANG-BRAUEREI.DE

Fotos: Archiv der Heimstättervereinigung Steenkamp e.V., panthermedia/Markus Hoetzel, Jonas Albrecht, PR (5)

MACHEN SIE DEN UNTERSCHIED

Beim Immobilienkauf zählt fixe Organisation.
Käufer haben einen großen Vorteil, wenn sie ihre Finanzierung vorab klären und das beim Besichtigungstermin auch gleich zeigen können.

Es ist eine der großartigsten Aufgaben im Leben: die Suche nach der eigenen Immobilie. Nach Räumen, die man mit seinen Liebsten gestalten und zum eigenen Zuhause machen kann. Da gibt es nur ein klitzekleines Problem: Man muss sie erst einmal finden, sie müssen finanzierbar sein und am Ende möchte man sie auch bekommen.

Konzentrieren Sie sich aufs Wesentliche!

Wer sich den Traum vom Eigenheim erfüllen möchte, sollte unbedingt vorab einige Dinge klären. Die wichtigste Frage: Was kann ich mir leisten? Denn es führt nur zu Frust, wenn Objekte besichtigt werden, für die das Geld nicht reicht. Bei der Haspa gibt es den Motivationsschub: Denn hier bekommt man neben einer umfassenden Beratung und zahlreichen Tipps auch gleich kostenlos eine schriftliche Finanzierungsbestätigung. Sie ist wirklich hilfreich, denn sie gilt unabhängig von einer bestimmten Immobilie. Den Haspa Heimvorteil kann man deshalb bei jedem Besichtigungstermin ausspielen. Auch wenn man sich – statt der bisher bevorzugten Eigentumswohnung – später in ein Reihenhaus verlieben sollte. Ausgestattet mit einer objektunabhängigen Finanzierungsbestätigung des größten Baufinanzierers in der Metropolregion wissen Makler oder Verkäufer sofort: Hier hat jemand echtes Interesse und ist bestens vorbereitet. Das steigert die Chancen, den Zuschlag für die Traumimmobilie zu erhalten.

Und wie kommt man an das Dokument?

Einfach mit einem von 90 Immobilienspezialisten der Haspa sprechen und sich von ihm direkt im ersten Gespräch die mögliche Finanzierungssumme bestätigen lassen. Jeder Haspa Experte ist für eine bestimmte Region zuständig und kennt sich dort bestens aus – noch ein Vorteil, der Ihren Immobilienkauf leichter macht. ■

Mit dem Haspa Heimvorteil kann man schneller reagieren!

// Haspa Immobilienspezialisten kennenlernen auf haspa-beraterfinder.de/immobilie

Haspa
Hamburger Sparkasse

gut zu wissen

Illustration: Cactus creative Studios/stocksy.com

DAS BESTELLER-PRINZIP

Was kommt, was bleibt?

Ab Herbst 2020 greift voraussichtlich das neue Bestellerprinzip beim Handel mit Immobilien. Der Verkäufer kann nicht mehr die ganze Courtage, sondern maximal die Hälfte des Betrags an den Käufer weitergeben. Müssen Makler als sachkundige Vermittler zwischen zwei Parteien jetzt völlig neue Wege gehen? Ein Zwischenstand.

Stetif ist die Brise, die ab Herbst einiges in der Hamburger Immobilienbranche aufwirbeln wird. Denn wer einen Makler beauftragt, soll in Zukunft mindestens die Hälfte der Provision beim Verkauf eines Einfamilienhauses oder einer Wohnung tragen. So sieht es ein neues Gesetz vor, das voraussichtlich dieses Jahr nach einer Übergangsregelung wirksam wird. „Wir sehen diese Entwicklung positiv“, sagt Andreas Gnielka, Prokurist und Bereichsleiter bei Grossmann & Berger. „Für uns ist es eine faire Lösung, die Provision zu teilen. Dadurch ist es zukünftig auch schwerer für schwarze Schafe der Branche, Aufträge einzukaufen. Wichtig ist, dass die Umsetzung des Gesetzes auch rechtlich marktkonform ist.“

Mit der neuen Regelung sei endlich auch ein branchenintern sehr umstrittener Plan vom Tisch. Ursprünglich strebte Ex-Bundesjustizministerin Katarina Barley eine ähnliche Lösung wie auf dem Mietmarkt an, die lautet: „Wer bestellt, der bezahlt“. Seit 2015 tragen in der Regel allein die Vermieter die Maklergebühr. Doch im Oktober 2019 hatte sich die Große Koalition davon verabschiedet und einen Kompromiss auf den Weg gebracht: die Teilung der Provision. „Uns ist es gelungen, von einem harten Bestellerprinzip wegzukommen, hin zu einer Doppeltätigkeit unter bestimmten Voraussetzungen“, so Justiziar Christian Osthus vom Immobilienverband Deutschland (IVD).

G&B ist gut vorbereitet auf die Umstellung

Künftig gelte, so der IVD, der Grundsatz, dass derjenige, der dem Makler als Zweiter einen Auftrag erteilt, nicht mehr zahlen soll als der Erstauftraggeber. Bei dem Zweitauftraggeber handelt es sich überwiegend um den Käufer. Dieser soll künftig nicht mehr allein die Provision zahlen, wenn der Immobilienmakler vom Verkäufer zuerst ins Boot geholt wurde. Das bedeutet, dass der Immobilienmakler nicht mehr kostenlos für den Verkäufer tätig werden kann. „Das ist für unsere alteingesessenen Makler eine Umstellung, aber wir sind gut darauf vorbereitet“, sagt Andreas Gnielka. „Unsere Dienstleistung am Kunden ist innovativ, up to date und wir werden auch 2020 neue Produkte auf den Markt bringen – unabhängig vom Bestellerprinzip. Es gibt keinen Grund, etwas Grundlegendes neu anzupassen.“

Wie der Markt reagiert, wird sich 2021 zeigen

Für die Anfangsphase stelle man sich bei Grossmann & Berger auf einen Rückgang der Aufträge infolge der Neuregelung ein. Gerade in einer Großstadt wie Hamburg mit einem akuten Nachfrageüberhang sei es unter Umständen attraktiv für einen Immobilienbesitzer, einen Verkauf selbst einzuleiten, anstatt die Hälfte der Provision bezahlen zu müssen. „Wir gehen aber davon aus, dass es mittelfristig wieder eine Auftragsgleichheit geben wird“, sagt Gnielka. „Die Kunden werden sehen, welche Vorteile der Makler bietet.“ Das hätten auch die Erfahrungen im Mietmarkt gezeigt.

Eine andere Frage, die die Branche umtreibt: Wird sich das aktuelle Provisionsmodell mit Inkrafttreten der Neuregelung ändern? Je nach Bundesland schwankt die Maklergebühr bisher zwischen 5,95 und 7,14 Prozent des Kaufpreises. Eine Notwendigkeit, vom bisherigen Provisionsmodell abzuweichen, das in Hamburg 6,25 Prozent beträgt, sieht Gnielka vorerst nicht. „Der Markt muss erst einmal zeigen, wo die neue Regelung hinführt“, sagt er. „Die Qualität unserer Dienstleistungen rechtfertigt jedoch weiterhin den Courtagepreis von 6,25 Prozent.“ Immerhin kämen auf Immobilienfirmen wie Grossmann & Berger auch intern voraussichtlich höhere Kosten zu. Etwa beim Personal. „Durch die neue Regelung werden es doppelt so viele Rechnungen, ca. 2.000 jährlich. Das bedeutet für unsere Buchhaltung auch doppelten Aufwand.“ Auch wenn sich Immobilienfirmen schon auf mögliche Folgen des neuen Gesetzes vorbereiten, bleibt vieles bislang noch spekulativ. Wie sich das neue Bestellerprinzip wirklich auf den Markt auswirkt, wird sich erst 2021 zeigen. Andreas Gnielka ist optimistisch. Grundsätzlich sei die Courtageteilung eine gute Lösung für Hamburg. „Wir arbeiten jetzt schon 50:50 für den Verkäufer und den Käufer. Das ist ein stimmiges Modell!“

FRANK STOLZ ist Mitglied der Geschäftsleitung Neubau bei Grossmann & Berger.

DANIEL FUHRHOP ist Blogger, Buchautor und Vortragsreisender zum Thema nachhaltige Stadtplanung und innovative Raumkonzepte.

SOLLEN WIR DAS BAUEN VERBIETEN?

Wir belegen pro Kopf immer mehr Wohnraum, 45 qm sind es heute durchschnittlich pro Bundesbürger. Muss das sein? Eine Diskussion über Sinn und Unsinn des Bauens im Rahmen nachhaltiger Stadtplanung.

Fotos: Benne Ochs

?!

qm: Herr Fuhrhop, Ihre Streitschrift „Verbietet das Bauen“ läuft auf eine These hinaus: Neubau schafft Leerstand, deshalb sollte ein Bauverbot her. Ganz schön radikal.

Daniel Fuhrhop: Radikal ist die Art, wie wir heute bauen und wohnen. Die Wohnfläche pro Person erhöht sich seit dem Zweiten Weltkrieg stetig. Nebenbei vernichten wir mit ständigem Neubau unsere Umwelt, zersiedeln die Landschaft und machen das Klima kaputt. Es ist doch nur die Stimme der Vernunft, die uns auf die Potenziale schauen lässt, die der vorhandene Immobilienbestand bietet. Wenn wir diese Potenziale voll ausschöpfen würden, dann bräuchten wir keinen Neubau mehr.

Frank Stolz: Ich schaue mir natürlich den Hamburger Markt etwas genauer an. In Hamburg haben wir so gut wie gar keinen Leerstand und auch die Wohnfläche pro Kopf steigt nicht mehr. Gleichzeitig haben wir einen starken Zuzug und brauchen Neubauten, um das zu bewältigen.

Daniel Fuhrhop: 2018 wurden etwa 10.000 neue Wohnungen in Hamburg gebaut, der Zuzug betrug in diesem Jahr etwa 10.000 Personen. Nach der Daumenregel „2 Personen in einem Haushalt“ hieße das, wir haben im Jahr 2018 zusätzlich 5.000 Wohnungen mehr gehabt. Es wurde also über den Bedarf hinaus gebaut. Viel extremer finde ich noch die langfristige Betrachtung. Bedenken wir einmal, dass Hamburg bald wieder die Einwohnerzahl von 1964 haben wird, nämlich 1,85 Millionen, der Bestand der Wohnungen in dieser Zeit jedoch von etwa 600.000 auf 930.000 angewachsen ist. Das zeigt, dass wir selbst in einer Stadt wie Hamburg mit angespannter Wohnungslage noch Potenziale im Bestand haben.

Frank Stolz: Diese Potenziale gibt es bestimmt und die müssen auch genutzt werden. Über Gebäude, die einmal gewerblich genutzt wurden, in die Jahre gekommen und nicht mehr effizient sind, sollte wohnwirtschaftlich nachgedacht ⟶

werden: Wie kann dieser gewerbliche Bestand umgebaut werden? Leider sprechen oft Bauvorschriften oder eine überholte Bausubstanz dagegen. Die Stadt Hamburg tut sich extrem schwer damit, ein gewerblich ausgewiesenes Gebäude für das Wohnen zuzulassen, so ein Prozess dauert häufig zwei, drei Jahre. Und: Ihre Zahlen stimmen, aber Zahlen sind nicht alles. Der Anspruch ans Wohnen hat sich in den letzten Jahren stark verändert. Wohnen ist ein Grundbedürfnis und geht mit individuellen Wünschen einher. Der Wunsch nach mehr Raum, wenn man ihn sich denn leisten kann, ist doch auch sehr verständlich.

Daniel Fuhrhop: Ich stimme Ihnen zu, dass es baurechtliche Erleichterungen braucht, um Umnutzungen voranzutreiben. Mehr noch: Die Stadt müsste solche Umnutzungen sogar fördern, denn sie sind teuer. Hamburg gibt für Bauprojekte auf der grünen Wiese, beispielsweise in Oberbillwerder, enorme Summen nur für die vorbereitende Planung und Erschließung der Wohnungen aus. Wenn Wohnraum im Bestand geschaffen wird, in umgenutzten Gewerbeimmobilien, sollte der Stadt das doch auch etwas wert sein, denn wir haben keine Flächenversiegelung, zusätzliche Verkehrswege werden nicht gebraucht und wir handeln ökologisch, indem wir vorhandene Ressourcen nutzen.

Frank Stolz: Wir haben wenig Leerstand in Hamburg und bei dem, den wir haben, ist fraglich, ob Menschen wirklich in diesen Gewerbelagen wohnen möchten. Da bin ich wieder bei den Bedürfnissen der Menschen. Außerdem ist es doch extrem aufwendig, einen Bürobau aus den 1970er-Jahren fit und energieeffizient zu machen fürs Wohnen, wie wir es uns heute wünschen.

Daniel Fuhrhop: Zweifellos ist so eine Umwidmung teuer und es entsteht eher hochpreisiger Wohnraum. Allerdings sind die Kosten, die bei einem Abriss entstehen, oft gar nicht eingepreist. Was ist mit den Tonnen von Baustoffen, die wir bei einem abgerissenen Gewerbebau produzieren? Was mit der Belastung der Umwelt durch den Staub, der entsteht? Hier ist die Politik gefragt, um ökologischere Lösungen zu fördern. Ein weiterer wichtiger Punkt zur Erschließung bestehenden Raums ist das, was ich „unsichtbaren Wohnraum“ nenne. Der entsteht, wenn ältere Menschen allein in ihren Wohnungen bleiben und den durch den Auszug der Kinder frei gewordenen Raum gar nicht mehr nutzen können. Wie können wir den Menschen hier Angebote machen, die sie vielleicht auch glücklicher machen?

Daniel Fuhrhops Streitschrift ist frisch aktualisiert ab Mai 2020 erhältlich. Preis: 15 Euro, Verlag: oekom, München, ISBN: 978-3-96238-194-3

Frank Stolz: Wir dürfen dabei allerdings einen Faktor nicht unterschätzen: die Verwurzelung der Menschen in ihrem Quartier. Als Makler erleben wir es nicht, dass Menschen sich freiwillig verkleinern und aus ihrem gewohnten Umfeld wegziehen. Der Umzug aus einem abbezahlten Eigenheim bedeutet zudem einen großen Bruch im Leben, der starker Anreize bedarf. Ich glaube, das wird immer nur eine zarte, kleine Pflanze sein, die man da aktivieren kann.

Daniel Fuhrhop: Von den drei „großen Us“ – Umziehen, Untervermieten, Umbauen – ist der Umzug sicher die schwierigste Variante für ältere Menschen. Doch es gäbe Ideen, die ihn sehr viel attraktiver machen: Wer sich auf die Hälfte des Wohnraums verkleinert, sollte zum Beispiel auch nur die Hälfte an Miete zahlen müssen. Da müsste die Stadt als Eigentümerin den kommunalen Wohnungsunternehmen fördernd unter die Arme greifen.

qm: Die Förderung ökologischen Bauens halten Sie im Vergleich dazu nicht für zielführend, um Wohnraummangel zu beseitigen?

Daniel Fuhrhop: Selbst ein ökologisch vorbildliches Passivhaus erfordert für seine Erstellung einmalig einen hohen Energieaufwand. Den muss man berücksichtigen. Wenn man das tut, sieht man, dass dieser Aufwand höher ist als der, der benötigt wird, um das Haus die 50 plus x Jahre, die es steht, in Betrieb zu halten. Massiver Neubau ist massive Klimazerstörung.

Frank Stolz: Ich stimme Ihnen zu, dass man in den Lebenszyklus einer Immobilie den Bau mit einbeziehen muss. Für Bauträger muss es allerdings größere Anreize geben, tatsächlich ökologisch zu bauen, denn das ist teurer, als es herkömmlich zu tun. Es gibt da erste Schritte, das ist toll, und auch die Nachfrage ist teilweise da, aber jeder neue Baustoff ist eben auch ein Risiko. Beton ist beispielsweise extrem etabliert, obwohl er sehr viel Energie für die Herstellung benötigt. Es ist viel zu tun, um da ein Umdenken zu erreichen, denn der neu entstehende Wohnraum soll eben auch günstig sein.

Daniel Fuhrhop: Die bisherigen Preise sagen eben nicht die ökologische Wahrheit. Man kann nur hoffen, dass beispielsweise durch CO^2-Steuern der Baustoff Beton das kosten wird, was er eigentlich kosten müsste: 8 Prozent der weltweiten Treibhausgas-Emissionen werden durch die Zementherstellung verursacht. Das kostet uns unfassbar viel.

qm: Eine Lösung für die effizientere Nutzung bestehenden Wohnraums wäre die Etablierung neuer Wohnformen mit gemeinschaftlich genutzten Flächen. Herr Stolz, spüren Sie da eine Nachfrage?

Frank Stolz: Eher nicht. Wir haben gerade kürzlich eine Ausschreibung der Stadt Hamburg begleitet, bei der es im Rahmen der Bewerbung für das Grundstück zusätzliche Punkte für genau solche Konzepte gab. Für uns als Makler stellt sich natürlich die Frage: Wie verkaufen wir das, wie gehe ich mit den Gemeinschaftsflächen um? Das ist zurzeit eher für eine sehr spitze, studentische Zielgruppe interessant.

„Wohnen ist ein Grundbedürfnis und geht mit ***individuellen Wünschen*** einher.“

FRANK STOLZ

Daniel Fuhrhop: Meiner Beobachtung nach sickern diese neuen Wohnformen aus der Nische in die Gesellschaft. Es gibt heute beispielsweise Modelle wie „Wohnen für Hilfe“, in denen junge Leute zu den anfangs erwähnten allein lebenden älteren Menschen ziehen. Dieses Modell gibt es in 35 deutschen Städten, in Hamburg allerdings nicht. Es würde sich auch lohnen, durch Zusammenziehen und Umbau in Eigenheim-Siedlungen mit vielen älteren Menschen freien Wohnraum zu schaffen. Um das zu realisieren, ist allerdings ein großer kommunikativer Aufwand nötig. Da sind Sie gefragt, Herr Stolz.

Frank Stolz: Das ist sicher eine tolle Sache, wenn das gelingen könnte. Ich sehe auch in der noch komplexeren, bedürfnissensiblen Beratung eine der großen Aufgaben der Zukunft für uns als Dienstleister.

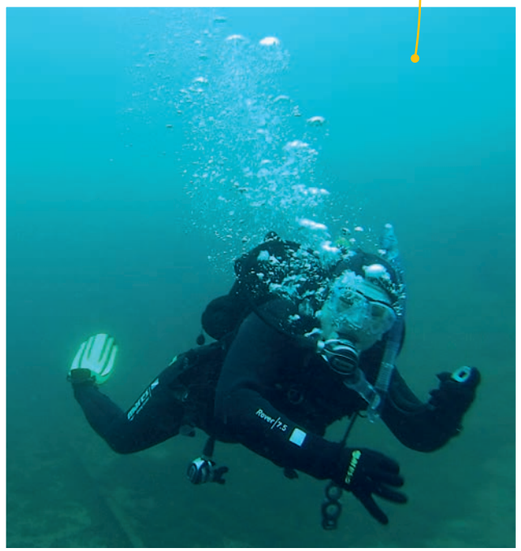
qm: Das ist doch ein schönes Schlusswort. Herzlichen Dank für das Gespräch.

lieblingsqm

MEIN LIEBLINGS-QUADRATMETER

Irgendwo hat jeder sein Fleckchen Erde, an dem er ganz zu sich selbst kommt. Das kann in den eigenen vier Wänden sein – oder ganz woanders.

13 METER UNTER DEM SEESPIEGEL liegt das Boot, das es Britt Finke angetan hat. Aber auch ein Lkw und ein Flugzeug wurden hier versenkt.



Britt Finke

Pressereferentin bei Grossmann & Berger

„Mein Lieblingsquadratmeter befindet sich im Kreidesee in Hemmoor. In einer Tiefe von 13 Metern zeichnet sich beim Näherkommen langsam die Silhouette eines Segelbootes ab. Im See hat man teilweise eine Sicht von 15 bis 20 Metern. Daher kommen Taucher aus ganz Europa hierher. Da Tauchen schon immer mein Traum war, habe ich letztes Jahr endlich den Tauchschein gemacht.“
Im Kalksteinbau, in dem früher bis zu 779.000 Tonnen Zement pro Jahr produziert wurden, kann man heute nicht nur abtauchen, sondern in Apartments oder Wohnwagen auch gleich Ferien machen.
Kreidesee Hemmoor:
www.kreideseetaucher.de

Fotos: stock.adobe.com/sean, privat (5)

„Mein Lieblingsquadratmeter ist mein Platz vor dem Wohnzimmerfenster. Wir wohnen am Stadtrand und von meinem Fensterplatz aus beobachte ich all meine Freunde, die ich auch immer beim Gassigehen im Wald treffe. Wenn Herrchen dann mit mir rausgeht, folge ich den Gerüchen und den Spuren von anderen Tieren. Am allerliebsten jage ich den Hasen hinterher. Aber sie sind immer zu schnell für mich.“
Teddys Instagram-Account: @teddybear_pudel

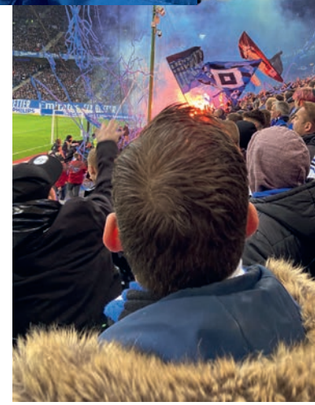
Teddy

...gehört zur Familie von Garlef Kaché, Bereichsleiter Neubau-Immobilien bei Grossmann & Berger.

Andreas Gnielka

Prokurist, Bereichsleiter Wohnen Bestand, Vermietung bei Grossmann & Berger.

„Mein Lieblingsquadratmeter ist mein Platz in der Nordkurve beim HSV. Hier freue ich mich und leide auch öfter. Aber Fan des HSV zu sein, das ist und bleibt die schönste Nebensache der Welt.“ Für die Nordtribüne dürfen nur Fans der Rothosen Tickets erwerben. Der Stehplatzbereich im A-Rang, also dort, wo Andreas Gnielka seinen Schal schwenkt, ist die Gänsehautzone der HSV-Anhänger.
Fanshop:
www.hsv.de



ANZEIGE

Ihre exklusiven CABINET-Partner:

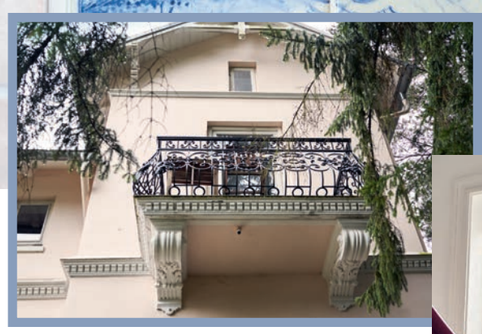
CABINET®
Einbauschränke nach Maß

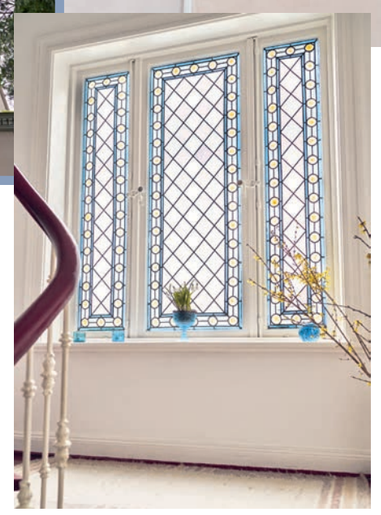
NUTHMANN
SCHRANK-DESIGN
Pattenser Hauptstraße 18
21423 Winsen/Pattensen
Tel.: 04173 6245
www.cabinet-winsen.de

Schrankideen nach Maß GmbH
Willy-Brandt-Straße 55
20457 Hamburg
Tel.: 040 225626
www.cabinet-hamburg.de

GEFÜHL STATT KALKÜL

HIER STIMMT DIE CHEMIE
Immobilienmaklerin Pamela Kruse und Käufer Dr. Helmut Großgerge verstanden sich auf Anhieb gut und pflegen bis heute Kontakt zueinander.





Starke Unterdeckung im Hamburger Immobilienmarkt: Eine schöne Villa? Eine Gewerbeimmobilie für schwer kranke Kinder? Die passende Immobilie zu finden ist in der Hansestadt gar nicht so einfach. Gefragt sind hier Immobilienberater mit Verhandlungsgeschick und einer guten Spürnase, die auch um die Ecke denken können.

KANN DAS ZUFALL SEIN?

Schon einmal versucht, ein Haus in Hamburg zu kaufen? Jeder, der bereits einen Versuch startete, wird wissen, wie verdammt schwer sich das gestalten kann. Eine passende Villa zu erstehen, das wird schnell zur Lebensaufgabe. Als Dr. Großgerge, ein HNO-Arzt aus Hamburg-Eppendorf, das erste Mal bei Grossmann & Berger anklopfte, war er fest entschlossen, sich dieser Herausforderung zu stellen. Eine Villa in Bergedorf sollte es werden. Ein beschaulicher Stadtteil am anderen Ende von Hamburg, in dem die Immobilienpreise im Bereich des Möglichen liegen. Doch das Fazit der ersten Besichtigungen? Ernüchternd. Der Markt war auch hier überschaubar. Beharrlichkeit und Ausdauer waren gefragt – glücklicherweise zwei Eigenschaften, die Dr. Großgerge in ausgeprägter Form an den Tag legte. Hinzu kam noch ein Hauch von Schicksal, der den selbst ernannten „Sehnsuchtsfußgänger“ letztendlich zum Hausbesitzer machte.

Dranbleiben lohnt sich

Durch hartnäckige Telefonate bekam er die Möglichkeit, sich als erster Interessent eine geeignete Immobilie anzusehen. Gemeinsam mit seiner Tochter und der Maklerin Pamela Kruse ging es im Juli 2012 in den Duwockskamp in Bergedorf. „Eine Altbauvilla mit viel Potenzial“ hieß es im Exposé, was übersetzt in etwa bedeutete: Um dem Objekt etwas Schönes abringen zu können, braucht es viel Vorstellungskraft. „Der Boden war schwarz. Es war unordentlich und in den Räumen standen Tische und Buffets“, erinnert sich Dr. Großgerge. Auch wenn der HNO-Arzt zunächst etwas Schwierigkeiten hatte, das Potenzial der Immobilie zu erkennen, hatte er einen besonderen Draht zur Besitzerin, einer betagten Dame Anfang 90, die bereits seit 1952 in der Altbauvilla lebte. „Sie erzählte mir, dass sie gebürtig aus Geversdorf, einem kleinen Ort in der Nähe von Cuxhaven, kam. Ich selbst besitze ein Haus dort und es stellte sich heraus, dass wir viele gemeinsame Bekannte hatten. Wir waren aus dem gleichen Holz.“

Feinfühlig & zielorientiert

Erwähnenswert war aber auch die besondere Rolle der Maklerin: „Frau Kruse war wie eine menschliche Waage, die dafür sorgte, dass die Verhandlungsgespräche stets fein atmosphärisch waren. Wir einigten uns friedlich auf einen fairen Preis“, erzählt Dr. Großgerge von den ungewöhnlich herzlichen Verhandlungen. Die Beurkundung durch den Notar fand direkt in der Villa statt und am Ende umarmten sich alle. Die Beziehung zwischen Käufer und Verkäufer hielt bis zum Tod der alten Villenbesitzerin an. Ihr zu Ehren hat Dr. Großgerge sogar Kacheln von Hand bemalen und dann in die Wand der Küche einsetzen lassen. „Neuhaus Hafen“ steht dort in einer fein geschwungenen Schreibschrift. Eine ganz persönliche Ehrung, aber auch eine Erinnerung daran, dass diese Villa eine Geschichte hat – die von nun an weitergeschrieben wird. Rund die Hälfte des Kaufpreises ist noch einmal in die Renovierung geflossen. Stets bemüht, nichts von dem Charme der alten Villa zu zerstören. So ist der Linoleumboden aus der Kaiserzeit bis heute original erhalten, ebenso wie der Großteil des Stucks und der Terrazzo-Boden im Souterrain. Vom Dach über den großen Garten bis in den Keller wurde die Altbauvilla mit viel Fingerspitzengefühl aufgearbeitet und detailverliebt eingerichtet. Und das Ergebnis kann sich sehen lassen: „Die Villa erstrahlt wieder in ihrem ursprünglichen Glanz. Das ist sagenhaft.“ Die Begeisterung der Maklerin ist ehrlich – das spürt man sofort. Beim Blick aus dem lichtdurchfluteten Wintergarten hat man das Gefühl, als sitze man direkt im Grünen. Wohnen wie im Bilderbuch. Klingt etwas kitschig, ist aber so. Und bei so einem Happy End ist eines sicher: Das konnte doch kein Zufall sein!

LIEBE AUF DEN ERSTEN BLICK war es zwar nicht. Eine Liebesgeschichte aber schon: Mit viel Arbeit, Vorstellungskraft und Fingerspitzengefühl ist aus der „Altbauvilla mit Potenzial“ ein repräsentatives Heim geworden.

Fotos: Benne Ochs

DAS HAT AUF UNS GEWARTET!

Endlich den Mietvertrag in der Hand! Die Ülenkinder-Gründerinnen Eva Maria Ciolek (o. l.) und Kirsten Mainzer mit ihrer Projektmanagerin Sybille Pegel (Mitte). Vermittelt wurde das Traumobjekt von den Grossmann & Berger-Beratern Tom Kessemeier (l.) und Jan Hansen.

ACHT RÄUME, ACHT KINDER
Im Juni 2020 öffnet die innovative Wohneinrichtung Ülenkinder ihre Zimmer für Familien mit schwer kranken Kindern.

EIN FALL FÜR KESSEMEIER UND HANSEN

Die alte Reemtsma-Fabrik in Wandsbek? „Cool!“ Ein Gewerbepark in Bahrenfeld? „Super!“ Eine ehemalige Kaserne? „Warum nicht?“ Sybille Pegel ist schnell zu begeistern bei ihrer Suche nach einer Gewerbeimmobilie für das soziale Pilotprojekt Ülenkinder. Trotzdem dauert es drei Jahre, bis sie mithilfe zweier Immobilienberater ein Objekt findet, das alle ihre Erwartungen übertrifft. Ein Jackpot nach einer Odyssee durch Hamburg.

Eine Pflegeeinrichtung? Überaus schwierig!

31. Januar 2017: Eine ungewöhnliche Anfrage erreicht Grossmann & Berger. Drei Frauen suchen für ihr Pilotprojekt Ülenkinder eine Gewerbeimmobilie zur Miete. Dort sollen in Zukunft in jeweils acht Räumen bis zu acht Familien fit gemacht werden für die Palliativ-Pflege eines lebensbegrenzt erkrankten Kindes. Eine derartige ambulante Schulungseinrichtung gibt es bislang in Deutschland nicht. Bis zu 500 schwer kranke Kinder leben allein in Hamburg – der Bedarf ist groß.

Tom Kessemeier und Jan Hansen, Immobilienberater für Gewerbevermietung bei Grossmann & Berger, übernehmen den Fall. Oft landet so ein Gesuch nicht auf ihrem Schreibtisch. Bei ca. 90 Prozent der Anfragen dreht es sich um die Vermittlung konventioneller Büroräume. Bereits bestehende Rechtsanwaltskanzleien, Start-ups, PR-Firmen. Eine teilgewerbliche Pflegeeinrichtung dagegen? Sehr schwierig.

Platz für acht Familienzimmer mit separatem Bad und Übernachtungsmöglichkeiten auf ca. 500 Quadratmetern soll die Immobilie haben. Barrierearme Flächen mit Lastenaufzügen oder einer Rampe für Rollstühle. Zusätzlich soll sie im Zweifel umbaufähig sein und die behördlichen Auflagen als Beherbergungsstätte erfüllen. „Bei diesen Anforderungen war ein langer Atem erforderlich“, sagt Tom Kessemeier.

Erste Absagen: „Alles, nur keine sterbenden Kinder“

Drei Jahre lang suchen Kessemeier und Hansen nach der passenden Immobilie. Ein Kraftakt für Tom Kessemeier und eine „Herzensangelegenheit“: „Ich habe vier Geschwister, mein Kollege eigene Kinder – da legt man sich ins Zeug.“ Nicht immer scheitert die Suche an geeigneten Räumlichkeiten. „Wir hatten Objekte, bei denen die Eigentümer sagten: ‚Alles, nur keine sterbenden Kinder‘“, sagt Sybille Pegel von Ülenkinder. Auch strenge Behördenauflagen machen erste Hoffnungen wieder zunichte. In einem Gewerbepark in Bahrenfeld gibt es Befürchtungen, dass die nebenan liegende Kita und Schreinerei die Palliativ-Arbeit mit Lärmbelästigung stören könnte. Bei anderen Objekten fehlt die Eignung als Beherbergungsstätte. Nutzungsänderungsanträge für eine ambulante Wohnform werden abgelehnt. „Die Zusage von Vermieter und Mieter ist da und am Ende kommt die Absage der Behörde. Das war schon ernüchternd“, sagt Tom Kessemeier. Doch so schnell geben er und sein Kollege nicht auf. Die Suche geht weiter.

Kessemeier und Hansen stoßen auf das Traumobjekt

Mitte 2019 endlich der Durchbruch: Die beiden Immobilienberater von Grossmann & Berger haben das Traumobjekt gefunden: Leer stehende Flächen im Israelitischen Krankenhaus unweit des Alsterlaufs, die vorher ein Hospiz beherbergten. „Das hat auf uns gewartet. Es war perfekt. Genau acht Räume mit separatem Bad. Wir hätten sofort einziehen können!“, erzählt Sybille Pegel.

Vom Einsatz Kessemeiers und Hansen ist sie begeistert: „Ich habe mich immer auf die Termine gefreut. Die beiden waren engagiert, mit ganz viel Herzblut dabei und haben bei der Suche auch um die Ecke gedacht.“ Und nicht nur das – das hanseatische Traditionsunternehmen spendete 5.000 Euro an Ülenkinder. „Wir brauchen solche Leute, die sich sozial engagieren“, sagt Sybille Pegel. „Wir denken immer, so ein Unglück kann uns selbst gar nicht passieren und plötzlich ist es ganz nah.“

RAUMTOURISTEN

Neu entdeckt: Ob mobiler Plattenspieler, ein Möbelstück mit Charakter oder eine Wand aus Puzzleteilen – hier sind lauter schöne Dinge und Anregungen für Ihr Zuhause.

Schaut in meinen Kochtopf Man muss nicht verreisen, um mediterrane Geschmackserlebnisse zu haben: Mit ihrer Liebe zum Detail und ihrer Kenntnis der Aromenvielfalt des Mittelmeerraums nimmt die Spitzenköchin Cornelia Poletto uns mit in den Süden. Das frisch herausgekommene Buch „Echt Poletto“ zeigt einfache Gerichte, die mit einer überschaubaren Anzahl an Zutaten und Handgriffen wahre Mmmmmh-Effekte erzeugen – sinnlich, lässig, lecker. Erschienen bei Gräfe und Unzer, € 19,99.

Im Betthimmel Dieses Bett ist kein Bett. Es ist ein Statement. Vor allem durch seinen dramatischen Baldachin aus schwarzen Eisenrohren. Entworfen wurde das „Canyon Arched Canopy Bed“ von US-Designerin Leanne Ford aus Pittsburgh, die für ihren rustikalen Landchic bekannt ist. **www.crateandbarrel.com**

Rillendreher to go Der „Coturn CT-01“ ist formschön und bietet einen glasklaren Sound. Der Plattenspieler ist zudem portabel und kann per Bluetooth mit dem Lautsprecher der Wahl gekoppelt werden. Back to Black: Dem Abspielen von gutem altem Vinyl sind somit keine Grenzen mehr gesetzt. Boom, Volltreffer! **www.coturn.de**

Die Aufräum-Challenge Knallvolle Kleiderschränke, Schubladen oder voll gerümpelte Garagen? Wie man am besten aussortiert und loslässt, das lehrt Aufräumprofi Birgit Fazis in ihrem neu erschienenen Buch: „Zeit statt Zeug. Die Aufräum-Challenge. In 12 Wochen zu mehr Klarheit, Freude und innerer und äußerer Ordnung“. Klingt vielversprechend? Los geht's! **www.emmabee.de**

Puzzele die Wand Gelangweilt von weißen Wänden in der Wohnung? Mit einem Stecksystem aus quadratischen Karten kann man das schnell ändern. IXXI bietet dafür originelles Bildmaterial an – etwa Dschungel- oder Frühlingsoptik. Wer will, kann auch seine eigenen Fotomotive in der gewünschten Größe an die Wand puzzeln. **www.ixxiyourworld.com**

Fotos: Sven Mainzer, Marije Kuiper, PR (6)

110–70–65

Mein Leben in Wohnungen: *Sarah Andersen*

Meine erste WG-Erfahrung in Bremen

Während meines Kultur- und Rechtswissenschaftsstudiums habe ich im Bremer Viertel gewohnt. Fünf Gehminuten zur Weser und sieben zu meiner liebsten Musikbar, der Lila Eule. Ein sehr lebendiges Viertel mit vielen Cafés, coolen Concept Stores und einer tollen Kulturszene. Über eine Kommilitonin kam ich zu meiner Traumwohnung und lebte mit den besten drei Mitbewohnern, die man sich während seines Studiums wünschen kann – wilde WG-Partys inbegriffen. Probleme gab es da eigentlich nur mit den Nachbarn.

Expat Life im Condo in Singapur

Frisch verheiratet zog es meinen Mann und mich 2016 nach Singapur, da er dort die Möglichkeit hatte, sich beruflich weiterzuentwickeln. Aus unserem Airbnb ging ziemlich direkt nach der Ankunft die Wohnungssuche los. In Singapur nimmt man sich am besten einen Makler, denn der Wohnungsmarkt ist ziemlich schlecht zu durchschauen als Neuling. So haben wir innerhalb von einem Tag die perfekte Wohnung im River Valley, direkt am Singapore River, gefunden. Die Zeit dort war sehr prägend und brachte mich dazu, noch bewusster mit den Ressourcen unserer Welt umzugehen.

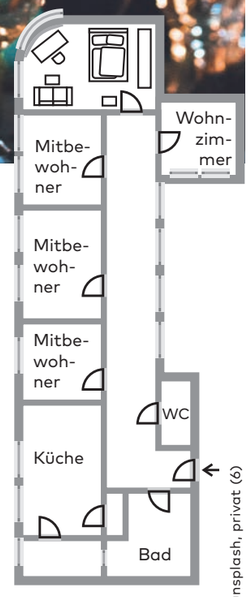
Leben und arbeiten in Hamburg

Zurück in Hamburg, mit Baby im Bauch und voller Vorfreude, haben wir mit etwas Glück innerhalb kürzester Zeit eine tolle Wohnung in Eimsbüttel gefunden. Als das Ende meiner Elternzeit näherrückte, entwickelte sich eine Idee: Mit meiner Freundin und mittlerweile Geschäftspartnerin Geraldine wollte ich meinen eigenen Weg gehen. Noch aus der Elternzeit heraus gründeten wir zu Hause AWAKE Communications.

SARAH ANDERSEN, GRÜNDERIN AWAKE COMMUNICATIONS

Minimalistisch und nachhaltig leben lernte sie in Singapur schätzen, aber erst in ihrer Eimsbüttler Familienwohnung entstand der Traum von der eigenen Kommunikationsagentur für nachhaltige Mode- und Lifestylebrands.

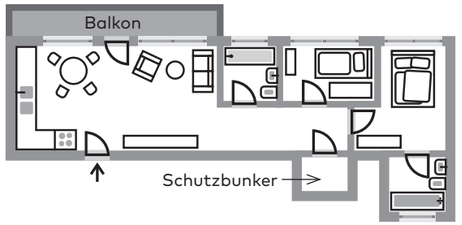
110 qm



TRAUM-WG: fünf Zimmer, Wohnküche, Vollbad, Dachterrasse, Holzdielen, Stuck und viel Platz.

Haus: Altbau
Zimmer: 1 Zimmer plus Wohnküche und Wohnzimmer
Spirit: großzügig und partytauglich

Fotos: Lena Scherer, Marvin Meyer/unsplash, privat (6)



Haus: Condo-Wohnanlage
Zimmer: 3 Zimmer plus Pool
Spirit: hell und minimalistisch

70 qm

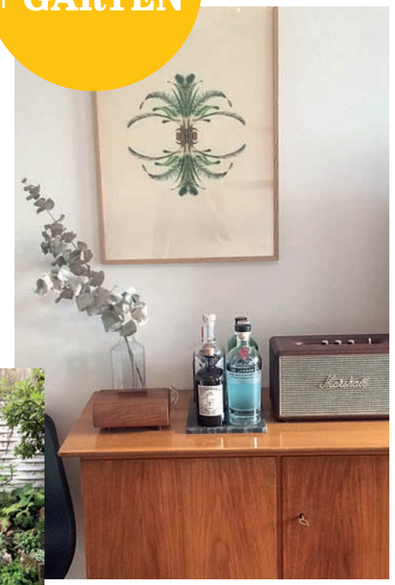
CLEAN UND INSPIRIEREND

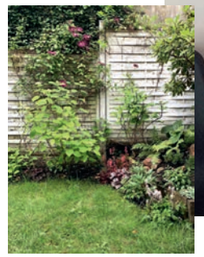
Condos in Singapur haben fast standardmäßig Pools auf der Anlage. Unseren habe ich fast täglich genutzt, um mich abzukühlen. Die Einrichtung war modern und minimalistisch. Der Umgang der Menschen mit dem Thema Konsum hat mir die Augen geöffnet und mir gezeigt, dass ich mit einem achtsamen Leben zufriedener bin.

65 qm + GARTEN

FAMILIEN-WOHNUNG UND ARBEITSPLATZ

Nach der Elternzeit arbeiteten Geraldine und ich Start-up-typisch immer abwechselnd von unseren Wohnungen aus. Ich kann sagen, dass ich hier wirklich gelebt und nicht nur gewohnt habe, und das tun wir bis heute.





Haus: Mehrfamilienhaus
Zimmer: 3 Zimmer plus Garten
Spirit: klein, aber fein fürs Familienglück

ausblick

DIE NEUE „QM“ ERSCHEINT IM OKTOBER 2020 AUF DIESE THEMEN KÖNNEN SIE SICH FREUEN:

→Neue Höfe, neues Leben Einkaufen, Arbeiten, Wohnen und Genießen – das alles ist in den frisch sanierten und aufgestockten Stadthöfen zwischen Stadthausbrücke, Große Bleichen und Neuer Wall möglich. Eine „Hommage ans Leben“ soll hier entstehen – wir werfen einen Blick hinein.

→Rebellion in der Speicherstadt Das Start-up Rebelle verschickt von der Speicherstadt aus täglich Hunderte Pakete mit Secondhand-Designermode in 40 Länder. **Gründerin Cécile Wickmann** stellt ihr Business und ihre Lieblingsorte drum herum vor.

→Wohn dich gesund! Wie sieht das „gesündeste Haus Europas“ aus und wo steht es? In unserer Titelgeschichte über „Gute Luft Immobilien“ erzählen wir von Konzepten, die Fans umweltverträglichen Bauens und Wohnens begeistern werden: einfach mal gaaanz tief durchatmen!

Weitere spannende Themen und das kostenlose Abonnement des Magazins finden Sie online unter: **www.grossmannberger.de/service**

WAS DENKEN SIE ÜBER UNS?

Hat Ihnen die neue „qm“ von Grossmann & Berger gefallen? Haben Sie Wünsche, Anregungen, Ideen? Dann senden Sie uns eine E-Mail an **info@companions.de**, **Stichwort: quadratmeter**. Wir freuen uns über digitale Post von Ihnen!

IMPRESSUM

Herausgeber
Grossmann & Berger GmbH,
Bleichenbrücke 9,
20354 Hamburg,
Tel. 040-350 80 20,
Fax 040-350 80 987,
info@grossmann-berger.de,
www.grossmann-berger.de

Projektleitung
Grossmann & Berger
Folke Seifert

Anzeigen
Tellus Corporate Media GmbH,
Werner Fischer, Tel. 040-28 08 68 39,
w.fischer@tellus-corporate-media.com,
Lothar Redieske, Tel. 040-28 08 68 87,
l.redieske@tellus-corporate-media.com

Verlag und
Anschrift der Redaktion
Companions GmbH,
Hopfensack 19, 20457 Hamburg,
info@companions.de,
www.companions.de
Chefredaktion (v. i. S. d. P.):
Claudia Lüersen
Art Direction:
Karola Müller, Cornelia Prott
Mitarbeiter dieser Ausgabe:
Jana Heinrichsmeier, Bettina Hensel,
Merlin Nolte (Grafik), Pia Richter,
Annika Schmitz

Druck
Evers Druck Meldorf

ISSN 2700-1334

Gebündelte Immobilienkompetenz.
Seit 50 Jahren Ihr starker Partner.

Qualität und Präsenz weltweit: „Hotel Zwei“, Courtyard by Marriott in Wien – ausgezeichnet mit BREEAM Exzellent – ist nur eines unserer Top-Objekte.

- 522 Immobilien in 27 Ländern auf 5 Kontinenten
- Rund 10 Mio. m² Fläche in Büro, Handel, Hotel und Logistik
- Verwaltetes Immobilienvermögen von rund 40 Mrd. Euro, davon 68 % als Green Building zertifiziert
- Transaktionsvolumen 2019: 3,7 Mrd. Euro
- Immobilienfinanzierung: arrangiertes Neugeschäft 2019 von 4 Mrd. Euro

Deka Immobilien

Datenstand: 12/2019

www.deka-immobilien.de

Finanzgruppe

SICHER UND ZUKUNFTSORIENTIERT INVESTIEREN.

Grossmann & Berger widmet sich mit seinem eigens gegründeten **K**apital-**A**nlagen-**T**eam (KAT) dem wichtigen Thema: private Kapitalanlage in Immobilien.

Lassen Sie sich von uns zu den verschiedenen Immobilienklassen beraten:

Aufteilerprojekte: vermietete Eigentumswohnungen in zentralen Lagen
Ferienimmobilien: mit und ohne Betreiber-Konzept oder zur Selbstnutzung
Service-Wohnen: Mikro-Appartements und Studentenwohnungen
Gesundheitsimmobilien: Pflege-Appartements

Kontaktieren Sie uns gern für ein unverbindliches Beratungsgespräch.

Kapitalanlagen | **040 - 350 80 20 | grossmann-berger.de**

Grossmann & Berger