qm QUADRATMETER

Talk Wie entwickelt sich die Stadt? _Seite 30 **Start-up-Story** Frische Luft: Breeze Technologies _Seite 22 **Wissen** Makler ist nicht gleich Makler _Seite 26

Ausgabe 1|22 2,80 €

TREND FERIENIMMOBILIEN

_ SEITE 12

12022
ISSN 2700-1334
9 772700 133005

Grossmann & Berger

BMW ALPINA XD3
REFINED ADVENTURER

290 kW | **394** PS | **800** Nm | 0 - 100 km/h **4.6** sec. | Vmax **267** km/h[1]

- Offizieller Kraftstoffverbrauch NEFZkorr innerorts/außerorts/kombiniert: 8,3 / 6,4 / 7,1 l/100 km[2]
- CO_2-Emission NEFZkorr kombiniert: 187 g/km[2] • Effizienzklasse (Deutschland): C
- Kraftstoffverbrauch WLTP kombiniert 8,6 l/100 km[2] • CO_2-Emission WLTP kombiniert 224 g/km[2]

SONDERAUSSTATTUNG:
Anhängerkupplung mit schwenkbarem Kugelkopf, Akustikverglasung, Komfortzugang, Sitzheizung vorne und hinten, Galvanikapplikation für Bedienelemente, Panorama Glasdach, Sonnenschutzverglasung, Lordosenstütze für Fahrer und Beifahrer, Active Protection, Standheizung, BMW Gestiksteuerung, BMW Head-Up Display, Harman Kardon Surround Sound System, Sitzlehnenverstellung Fond, Garagentoröffner, Lenkradheizung, Hochleistungs-Bremsanlage, SWITCH-TRONIC Schaltwippen, Kofferraummatte ALPINA, ALPINA Pianolack mit Insignia, u. v. m.

BARPREIS	95.190,00 EUR
PRIVATKUNDEN-LEASINGANGEBOT*:	
Fahrzeugpreis inkl. Sonderausstattung	97.940,00 EUR
Sonderzahlung	0,00 EUR
Laufzeit	36 Monate
Fahrleistung p. a.	10.000 km
Sollzinssatz p. a.**	2,55 %
Effektiver Jahreszins	2,81 %
Nettodarlehensbetrag	93.455,57 EUR
Gesamtbetrag	50.364,00 EUR
36 monatliche Leasingraten á	**1.399,- EUR**

(1) EU-Reifenlabel = Kraftstoffeffizienz / Nasshaftung / Rollgeräuschklasse, ext. Rollgeräusch. Weitere Informationen finden Sie unter www.alpina.de/reifenlabel.
EU-Reifenlabel - ALPINA CLASSIC 20" Gussrad: C / A / B, 71 dB vorne, C / A / A, 71 dB hinten
EU-Reifenlabel - ALPINA CLASSIC 22" Schmiederad: D / B / B, 71 dB vorne, D / B / A, 72 dB hinten.
In Verbindung mit ALPINA CLASSIC 22" Schmiederädern verringert sich die Höchstgeschwindigkeit um ca. 5 km/h.
(2) Die Angaben zu Kraftstoffverbrauch und CO_2-Emissionen wurden nach dem vorgeschriebenen Messverfahren VO (EU) 715/2007 in ihrer aktuellen Fassung ermittelt Die Angaben sind bereits auf, Basis des neuen WLTP-Testzyklus ermittelt und zur Vergleichbarkeit auf NEFZ zurückgerechnet. Bei diesen Fahrzeugen können für die Bemessung von Steuern und anderen fahrzeugbezogenen Abgaben, die (auch) auf den CO_2-Ausstoß abstellen, andere als die hier angegebenen Werte gelten.
(3) Ein Angebot der BMW Bank GmbH, Lilienthalallee 26, 80939 München, Stand 01/2022.
(4) Gebunden für die gesamte Vertragslaufzeit.

Alle Angebote gültig nur solange der Vorrat reicht. Alle Preise inkl. MwSt., Irrtümer vorbehalten. Abb. Symbolfotos.

May & Olde
Der Mensch machts!
Ihr ALPINA PARTNER *für* HAMBURG *und* SCHLESWIG-HOLSTEIN
www.mayundolde

May & Olde GmbH
Firmensitz: Stawedder 14-20
25469 Halstenbek
Tel.: 04101 / 84220

ELMSHORN
Hamburger Str. 134
25337 Elmshorn
Tel.: 04121 / 90770

QUICKBORN
ALPINA Stützpunkt
Pascalstraße 6-8 • 25451 Quickborn
Tel.: 04106 / 76090

KALTENKIRCHEN
Syderstraße 1
24568 Kaltenkirchen
Tel.: 04191 / 70347-0

ITZEHOE
Papenkamp1
25524 Itzehoe
Tel.: 04821 / 439990

HEIDE
Syderdamm 2
25746 Heide
Tel.: 0481 / 85630

RENDSBURG
ALPINA Stützpunkt
Büsumer Str. 150 • 24768 Rendsburg
Tel.: 04331 / 78210

GEMEINSAM ZUKUNFT GESTALTEN

DIE KOMPLEXEN INNOVATIONEN FÜR DEN URBANEN LEBENSRAUM KÖNNEN WIR NUR GEMEINSAM IN STARKEN KOOPERATIONEN ENTWICKELN.

Selten machen wir uns bewusst, wie sehr die gebaute Umwelt unser Leben prägt. Wir nehmen es hin, wie Wege geplant, Fassaden gestaltet und Räume geschnitten sind. Dabei sind Architektur und Stadtplanung in den letzten Jahrzehnten von enormer Dynamik geprägt. Die Digitalisierung hat uns spannende Möglichkeiten eröffnet, Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Mobilität neu zu organisieren. Und wir haben sie ergriffen. Die Orientierung an einem nachhaltigen Kompass ist dringlicher geworden und hat zusätzlich Veränderungen angestoßen. Die Kultur der Start-ups, durch das Platzen der Dotcomblase zur Jahrtausendwende schwer angeschlagen, erlebt eine Renaissance. Wir brauchen innovative Gründer, die neue Produkte für unsere Zukunft entwickeln. Sie haben oft ganz spezielle Anforderungen an die Räume, in denen sie das tun.

In dieser Ausgabe unseres Magazins „Quadratmeter" erzählen wir von diesen Veränderungen, die wir täglich an der Seite unserer Kunden mitgestalten. Wir beleuchten den Markt der Ferienimmobilien, der durch den Push des Homeoffice und die oben geschilderte Dynamik von einem Bedürfnis geprägt wird: dem nach einem ruhigen, schnell zu erreichenden Rückzugsort. Sie lesen von neuen Businessmodellen, die sich in Hamburg angesiedelt haben – Sneaker kommen hier jetzt aus dem 3D-Drucker und Immobilien können bei uns in komplett virtuellen Erlebnis- und Verkaufsräumen durchschritten werden. Wir diskutieren die Anforderungen an eine lebendige und nachhaltige Stadtentwicklung – und laden Sie ein, die gebaute Umwelt mit uns neu zu denken.

Sandra Ludwig | Lars Seidel
Björn Holzwarth | Andreas Rehberg | Holger Michaelis

DIE GESCHÄFTSFÜHRER

Titelfoto: xxx, Fotos: Morris Mac Matzen/Grossmann & Berger, privat

BESICHTIGUNGSTERMIN MIT PETER OSCHÄTZCHEN

Wir geben das Quadratmeter Magazin vor Drucklegung einer **spannenden Hamburger Persönlichkeit** und fragen, was ihr besonders gut gefallen hat. Diesmal ist es Peter Oschätzchen – Gründer eines exklusiven Gourmetshops in den Hohen Bleichen: das Oschätzchen.

Ich war der Meinung, ich habe einen schönen Arbeitsplatz, aber **Frank Pröbers Aussicht** toppt alles. Ich liebe Perspektivwechsel – unsere schöne Stadt von oben zu sehen, reizt mich.
// AB SEITE 4

Ich als Foodie, Nordlicht und gebürtiger Däne liebe Fisch! Und die **Fischbrötchen News**! Lobster Roll ist die Königsdisziplin. Also muss ich die Hamburger Variante unbedingt kosten.
// SEITE 10

Die **Infografik** ist sehr charmant und zugänglich dargestellt. Privat planen wir gerade einen Umzug und hier gibt es viele wertvolle Tipps.
// AB SEITE 20

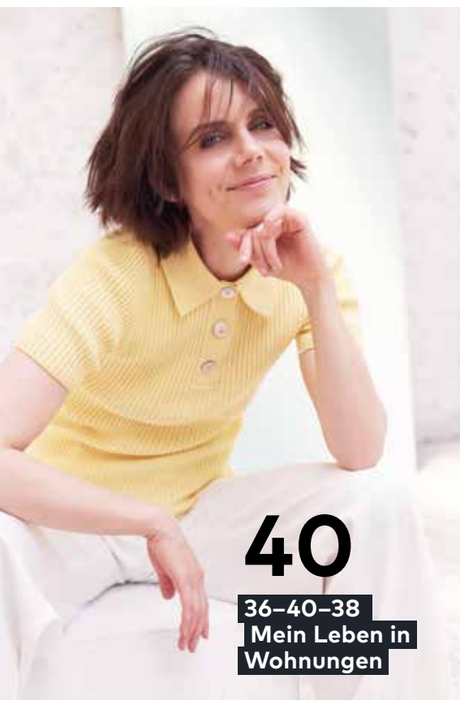
Hamburg aus Möwen-Perspektive ...

Frank Pröber hat einen dieser Berufe, von denen Kinder träumen. „Mein Papa ist Hubschrauber-Pilot“ ist ein Satz, den wohl jeder gern geantwortet hätte, als es um die Frage ging, was die Eltern so machen. Und es kommt noch besser. Der Inhaber des Hanseatic Helicopter Service ist Prüfer von allen, die zukünftig Helis über Hamburg steuern möchten, und er ist als Staupilot für einen Hamburger Radiosender im Einsatz. Auf seinem Instagram-Kanal @bossypilot teilt er regelmäßig Ausblicke aus seinem fliegenden Homeoffice. „Es ist so einfach, Menschen ein Lächeln ins Gesicht zu zaubern“, sagt Frank, wenn er die Vorzüge seines „office with a view“ beschreiben soll. Den Blick aus seinem Fenster zur Welt genießt er nämlich nicht nur solo, sondern auch auf Flügen mit Gästen, denen er die Möwen-Perspektiven auf die schönste Stadt der Welt ermöglicht.

Fotos: Frank Pröber

inhalt

8 News Countdown



40 36–40–38 Mein Leben in Wohnungen

TITELSTORY

FERIEN-IMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND

12 WOHNST DU NOCH ODER URLAUBST DU SCHON?
Wir zeigen, welche Möglichkeiten Ferienimmobilien z. B. in Binz und Lübeck-Travemünde bieten.

22 Start-up-Story

26 Gut zu wissen: Kompetenz schläft nicht

30 Einfach mal drüber reden: Was macht ein gutes Quartier aus?

Fotos: Morris Mac Matzen, Steven Haberland, iStockphoto.com/antagonist74, Breeze Technologies, Pia-Alin Demiroyakli, iStockphoto.com/MHJ, Merlin Nolte

MAKING OF!

STADTENTWICKLUNG IM DIALOG

„Meine Tochter studiert Architektur in Münster und sagt immer: Ich werde später ganz anders bauen als du!" Das sagte Stefan Wulff in unserem Talk zum Thema Stadtentwicklung schmunzelnd. Hamburgs wohl bekanntester Bauunternehmer weiß, dass die Entwicklung neuer Quartiere eine komplexe Angelegenheit ist, zu der die unterschiedlichsten Menschen eine Meinung haben. Dass es fruchtbar sein kann, diese unterschiedlichen Perspektiven auszutauschen, können Sie in unserem Talk mit Dr. Johanna Hoerning von der HafenCity Universität, Sandra Ludwig, Investment-Geschäftsführerin bei Grossmann & Berger, und Stefan Wulff nachlesen.

BESUCHEN SIE UNS ONLINE:

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

8 News: Das Wesentliche
Termine, die Sie nicht verpassen sollten, und Informationen über Neuigkeiten.

12 Ferienimmobilien
Ob als Rendite-Objekt oder als Remote-Arbeitsplatz – Ferienimmobilien haben Potenzial.

20 Infografik
Unsere Checkliste für Ihr erstes Date mit Ihrem potenziellen zukünftigen Lebensabschnittsbegleiter.

22 Saubere Luft für alle
Erfahren Sie, wie Breeze Technologies bei der Umsetzung weltweit unterstützt.

25 Hotspots in Harburg
Diese 5 Stadtteil-Tipps könnten schon bald zu Ihren neuen Lieblingsadressen gehören.

26 Gut zu wissen
Die Qualifikationen der Makler bei Grossmann & Berger machen den Unterschied.

30 Stadtentwicklung
Sandra Ludwig im Gespräch mit Experten darüber, was ein gutes Quartier ausmacht.

34 Lieblingsquadratmeter
Drei Hamburger nehmen uns mit zu dem Fleckchen Erde, das sie glücklich macht.

36 Spezialeinsatz
Wie Makler ihre Kunden auf dem Weg zur speziellen Raumfindung begleiten.

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

40 36–40–38 Wohnen & ich
Anna Depenbusch über ihre Wohnungen mit Notfallstrippe und im kreativen Meltingpot.

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

news countdown

10 Für Cycloholics

Die VeloHamburg ist eine Publikumsleitmesse rund ums Fahrrad und um urbane Mobilität. Am 21. und 22. Mai 2022, jeweils von 10 bis 18 Uhr, wird das Heiligengeistfeld zu Hamburgs üppigstem Fahrradweg. Aktuelle Trends und Innovationen rund ums Zweirad können auf der Festival Piazza mit Food- und Coffee-Bikes, großen Teststrecken sowie einem umfangreichen Rahmenprogramm mit Workshops erlebt und genossen werden. **velofestivals.com**

Radfahren trainiert übrigens nicht nur die Oberschenkelmuskulatur. „Ich habe im Sattel mehr Probleme gelöst als in einem Konferenzraum“, wusste schon der Schweizer Unternehmer und Radler Andy Rihs. Kein Wunder also, dass die Mitarbeiter von Grossmann & Berger letztes Jahr 3.208 Kilometer zum Stadtradeln Hamburg beigetragen haben. 472 kg CO_2 wurden so im Team eingespart. Unter dem Stichwort „Jobrad“ versteht Grossmann & Berger seinen Fahrrad-Leasingservice für seine Mitarbeiter daher als Beitrag zu mehr Nachhaltigkeit und Gesundheit.

9 SNEAKER AUS DEM 3D-DRUCKER

Das 2020 gegründete New Yorker Start-up Zellerfeld R&D sorgt dafür, dass in Hamburg hippe Sneaker aus dem 3D-Drucker purzeln. Angeboten wird das gedruckte Schuhwerk, das in Kooperation mit internationalen Designern entsteht, auf einer Online-Plattform. Kunden können sich dort ihre Wunschsneaker anpassen und personalisiert ausdrucken lassen. Zukünftig wird auf 1.800 m² in der Schnackenburgalle 41, dem ehemaligen Rotring-Standort, in Hamburg-Bahrenfeld produziert. Die Vermittlung der Untermietfläche erfolgte durch Grossmann & Berger. **zellerfeld.com**

8 Mymarini wirft Anker in Eppendorf

Mymarini verspricht ein Stück Meer to go. Das Hamburger Designerlabel produziert nachhaltige Surf- und Bademode, die voraussichtlich ab April im neuen Flagshipstore in der Eppendorfer Landstraße 60 erworben werden kann. Grossmann & Berger vermittelte den Mietvertrag im Rahmen eines qualifizierten Alleinauftrags. Gründerin Mareen Burk, ihrem Partner William Albright und dem Mymarini-Team stehen in den neuen Räumen rund 190 m² Ladenfläche sowie 90 m² Lagerfläche zur Verfügung. Damit wir das Meer zukünftig mit uns spazieren tragen können. **mymarini.com**

Fotos: Leomotion (3), Christin Schwarzer, Mathieu Hemon (2), instagram.com/zellerfeldofficial, Morris Mac Matzen (3)

7 WILLKOMMENS-KULTUR

Grossmann & Berger heißt Kunden und Gäste am Hauptsitz in der Hamburger City mit einem neu gestalteten Empfangsbereich willkommen. Die Pläne dafür stammen vom Achitekturbüro Stephen Williams, zu deren Kunden auch Facebook, Jung von Matt und die Stadthöfe zählen. Wartende Gäste können im gemütlichen Lounge-Bereich Platz nehmen und dabei schon mal vergessen, wie eilig sie es eigentlich hatten. Das vierköpige Empfangsteam freut sich über modernste Arbeitsplätze und kurze Wege dank integriertem Backoffice. Bei künftigen Terminen laden wir Sie gern in unsere ebenfalls neu gestaltete Lounge ein – denn für einen Kaffee sollte doch immer Zeit sein.

6 YouTube, Podcasts und Blogs rund um Immobilien & Wohnen

1 Film ab: Grossmann & Berger auf YouTube Infos, Checklisten, Tipps, Einblicke in interessante Hamburger und Berliner Bauprojekte sowie Rundgänge durch spannende und noch unentdeckte Stadtteile der Hansestadt – ein Immobilienkanal für Fans der kurzweiligen Information. **t1p.de/GByt**

2 Sofa so good Schöner-Wohnen-Chefredakteurin Bettina Billerbeck und Kolumnistin Anne Zuber diskutieren in ihrem Podcast Einrichtungsfragen und interviewen Experten. **bit.ly/32DmWzq**

3 Wiener Wohnsinn Melanie Nedelko räumt und dekoriert ihre Wohnung ständig um und präsentiert die Ergebnisse auf ihrem Blog. Einmal im Monat gibt sie in einer neuen Homestory Einblick in andere Domizile. **wienerwohnsinn.at**

4 SoLeblch In der Wohncommunity „SoLeblch“ bekommt man authentische Einblicke in die Wohnungen der User, kann sich von Interior-DIYs inspirieren lassen oder sich mit anderen Wohnverrückten austauschen. **solebich.de**

5 Blattgeflüster Der zweiwöchige Zimmerpflanzenpodcast von Schöner Wohnen, Couch und Pflanzenfreude.de. Wissenswertes über aktuelle Pflanzentrends, Pflege und welche Auswirkungen Zimmerpflanzen auf unser Leben haben. **bit.ly/3rUJOTS**

news countdown

5

8. Triennale der Photographie in Hamburg

Die 8. Triennale der Photographie wird vom 20.05. bis 18.09.2022 das Thema „Currency“ aus verschiedenen Blickwinkeln beleuchten. Vom Fotoalbum aus der Kolonialzeit über experimentelle Aufnahmen bis zur sozialen Dokumentarfotografie reicht die Auseinandersetzung mit den vielfältigen Möglichkeiten, mit denen Fotografien produziert, zirkuliert und interpretiert werden. Der zwölfteilige Ausstellungsparcours ist über die gesamte Stadt verteilt. In den Deichtorhallen, dem Jenisch Haus, im MARKK und in sieben weiteren Museen und Ausstellungshäusern kann die Fotokunst erobert werden. Das Thema der Triennale wird von zahlreichen Veranstaltungen und einem mehrtägigen Festival im Juni 2022 begleitet. **phototriennale.de**
Abgebildetes Werk: Lines & Clouds, Viktoria Binschtok, 2020, Hamburger Kunsthalle: „Give and Take“

4

NEU BEI G&B: GERICHTSFESTE GUTACHTEN

Unter Leitung von **Pamela Kruse**, zertifizierte Sachverständige für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien, nimmt dieses Jahr bei Grossmann & Berger ein unabhängiges Sachverständigenbüro seine Arbeit auf. Der Fokus liegt auf der Erstellung von Marktwertgutachten z. B. bei Scheidungs- und Erbfällen. Kontaktieren Sie das Team unter 040 350 80 20.

3

Am 7. Mai 2022 ist Weltfischbrötchentag!

Hamburgs kulinarisches Kulturgut ist und bleibt das Fischbrötchen. Es gehört zu uns wie Ebbe und Flut. Wo auf der Welt könnte man also diesen Tag gebührender feiern? An diesen 5 Orten gibt es die besten Fischbrötchen unserer Stadt:

1. **Mehr Hamburg geht nicht** Auf den St. Pauli Landungsbrücken, an Brücke 10, findet man das gleichnamige charmante Restaurant mit grandiosem Ausblick auf Möwen und große Pötte im Hafen. **bruecke10.com**
2. **Der maritime Klassiker** Goedekens Kombüse in der Großen Elbstraße überzeugt mit authentischer Atmosphäre und klassischen Leckereien – fangfrisch aus dem Meer. **goedeken.de/kombuese**
3. **Auf die Hand** Fischbrötchen ohne Schnickschnack zu absolut fairen Preisen gibt es im kleinen Büdchen namens Nuggis Elbkate auf dem Fähranleger Neumühlen/Oevelgönne.
4. **Kiezbude** Kleine Haie Große Fische ist die erste Adresse für leckere Fischbrötchen auf dem Kiez – ob als gute Grundlage vor der Feierei oder als nächtlicher Anti-Kater-Snack. **kleinehaie-grossefische.de**
5. **Die Fischbrötchen-Revoluzzer** In Container- und Graffiti-Atmosphäre wird im Underdocks das Fischbrötchen auf Hipster-Art neu interpretiert. Wir empfehlen die absolut köstliche Lobster Roll. **under-docks.de**

Fotos: Viktoria Binschtok/Klemm's Berl, Morris Mac Matzen, Janna Christine, PR (6), Simone Pellegrini/unsplash

2

DIE BESTEN FLOHMÄRKTE FÜR INTERIOR-FANS

Die Flohmarktsaison ist eröffnet! Individualisten und Schnäppchenjäger aufgepasst, zu diesen Terminen kann man in den kommenden Monaten in Hamburg und Umgebung wieder auf Trophäenjagd gehen:

Sa. 23. und So. 24.04.2022, 10 bis 18 Uhr
Flohmarkt Osterstraßenfest
Osterstraße, Eimsbüttel

So. 01.05.2022, 10 bis 17 Uhr
Altonale Frühjahrsflohmarkt
Ottenser Hauptstraße, vor dem Mercado, Altona-Ottensen

So. 08.05.2022 und So. 11.09.2022, jeweils ab 5 Uhr morgens
Trödelmarkt Stader Innnenstadt
Stade, in der gesamten Altstadt

So. 26.06.2022, 10 bis 17 Uhr
Flohmarkt der Gärten
Fritz-Schumacher-Siedlung, Tangstedter Landstraße, Langenhorn

Sa. 31.07.2022, So. 29.08.2022, Sa. 18.09.2022, jeweils 9 bis 17 Uhr
Kulturflohmarkt Museum der Arbeit
Wiesendamm 3, Barmbek

Zukunft schon heute erleben

Wie kann man ein Gebäude erlebbar machen, von dem es noch nicht viel mehr gibt als Grundrisse und Visualisierungen? Auf der Suche nach einer Antwort stieß Grossmann & Berger schon früh auf die Software Realtydesk und das Unternehmen dahinter: 202up. Mit dessen digitalem Tool können sich Interessenten dank interaktiver Multi-Co-Browsing-Features **durch ein virtuelles 3D-Objekt bewegen** und relevante Informationen bekommen.

„Seit letztem Jahr nutzen wir den **virtuellen Verkaufsraum Realtydesk** und bringen unsere Kunden damit zum Staunen", sagt Inga Finnern, Dipl.-Immobilienökonomin (AD) und Immobilienberaterin bei Grossmann & Berger. „Die Möglichkeit, mit der eigenen Maus, unabhängig vom Makler durchs 3D-Modell zu browsen, begeistert.“ Um dieses Potenzial auszubauen, beteiligte sich Grossmann & Berger an der zweiten Finanzierungsrunde von 202up.

„Das Tool ist für unsere Kunden und uns als Makler ein effektiver Mehrwert – wie ein analoger, persönlicher Beratungstermin, nur besser. Die **Verkaufsgespräche finden online statt**, egal wo auf der Welt sich die Interessenten gerade befinden", so Finnern. Weitere Vorteile: Der Kunde erhält im Nachgang automatisch seine Favoriten als Einzel-Exposé per E-Mail, weitere Termine und Reservierungen können angefragt werden. Die virtuelle Plattform ist also gleichzeitig ein Informations-Hub, auf den Kunden jederzeit Zugriff haben. 202up plant, für die Immobilienbranche eine vollständige E-Commerce-Lösung zu entwickeln und anzubieten. Realtydesk ist der erste Schritt zu diesem Ziel, den Grossmann & Berger aktiv begleitet.

WOHNST DU NOCH ODER URLAUBST DU SCHON?

GROSSE FREIHEIT
Diese Ferienimmobilienanlage in Travemünde ist wie gemacht für genussvolles „Slow Living". Bequem mit Hafenblick arbeiten ließe sich hier selbstverständlich auch.

Ferienimmobilien werden als Rendite-Objekte und aussichtsreiche Remote-Arbeitsplätze immer beliebter – vor allem in Deutschland. Der Grund: Das Bedürfnis nach kurzen Auszeit-Etappen, die sich leicht in den urbanen Alltag integrieren lassen. Und das wachsende Bewusstsein für nachhaltige Mobilität.

Foto: Grossmann & Berger/dreidesign

Haben Sie heute schon von einer eigenen Ferienimmobilie geträumt? Die Chance, dass Sie diese Frage mit „Ja“ beantworten, ist heute so groß wie selten zuvor. Marktanalysen bestätigen, dass die Nachfrage nach Feriendomizilen weiter steigt. Und weil Immobilieneigentum dort, wo andere Urlaub machen, immer auch eine schöne Vorstellung ist, sprechen wir liebend gern darüber und dürsten nach Trends und Geheimtipps. „Wenn ich bei Freunden eingeladen bin, bitte ich oft darum, nicht gleich zu verraten, dass ich Makler bin. Ansonsten werde ich schon am Buffet von Gästen umringt, die mich alles Mögliche fragen möchten“, lacht Zoran Vujović, Leiter des Geschäftsfelds Kapitalanlagen (KAT) bei Grossmann & Berger. „Geschäftsfeld Kapitalanlagen“ – das klingt zunächst wenig emotional, doch in dieses Feld gehören eben auch Ferienimmobilien. Und die sind selbst bei Kunden, die vor allem nach einem sicheren Hafen für ihr Kapital suchen, immer auch ein Thema, bei dem Gefühle eine Rolle spielen. „Eine vergleichsweise hohe und sichere Rendite lässt sich heute beispielsweise mit Ferienimmobilien erzielen, die an ein Betreiberkonzept gekoppelt sind. Der Betreiber kümmert sich um die Vermietung und Pflege der Ferienimmobilie. Er sorgt für eine möglichst hohe Auslastung. Der Anleger muss sich um wenig kümmern. Er erhält garantiert, zunächst für zehn Jahre, monatlich eine vorher festgelegte Pacht. Und das unabhängig von der tatsächlichen Auslastung. Dieses Konzept schwappt jetzt langsam aus den USA verstärkt auch nach Deutschland. Viele Käufer hatten lange Vorbehalte, wollten sich nicht an einen Betreibervertrag binden – eine emotionale und keine rationale Entscheidung, wenn es in erster Linie um die Rendite gehen soll“, erklärt Zoran Vujović. Zuletzt habe man bei Grossmann & Berger im Ostseebad Binz auf Rügen sehr gute Erfahrungen mit diesem Modell gemacht. Zum Verkauf standen exklusive 1- bis 3-Zimmer-Apartments. Die geschmackvoll ausgestatteten Wohnungen liegen nur wenige Meter von der Promenade, der bekannten Seebrücke und dem Kurhaus von Binz entfernt. Die Anlage ist zentral und dennoch ruhig gelegen – eine perfekte Kombination. „Ich selbst habe während der Vermittlungsphase dort übernachtet und die Apartments sind wirklich sehr schön“, sagt Zoran Vujović. Jedes der 76 Apartments hat einen eigenen Pachtvertrag mit dem Betreiber, der für zehn Jahre ausgestellt und anschließend automatisch um jeweils ein Jahr verlängert wird. Feriengäste können das Wellnessangebot des Hotels nutzen, sodass auch in der Nebensaison eine hohe Auslastung zu erwarten ist. Die Apartments sind bereits restlos verkauft. Dieser Erfolg spornte Grossmann & Berger an, nach einem ähnlichen Projekt zu suchen. Gefunden hat man es in Wittenbeck nahe der Ostsee, unweit der Seebäder Kühlungsborn und Heiligendamm. Dort werden hochklassige Ferienresidenzen im „Adlon Golf & Country Club“ entstehen, die ebenfalls Full-Service bieten und auf dem Betreiberkonzept basieren. Die Vermarktung startet in Kürze.

SINN FÜR MEER
Das Projekt in Binz trägt den Titel „meerSinn“. Die 76 Apartments der Anlage sind bereits komplett verkauft. Das Hotel beherbergt auch ein Spa mit Wellnesscenter. Dieses Plus ist attraktiv für Erholungssuchende auch außerhalb der klassischen Feriensaison.

Infos und Wissenswertes rund um die Ferienimmobilie finden Sie auch online unter grossmann-berger.de/immobilien-ratgeber/ferienimmobilien

NEW ORLEANS IM NORDEN
In Binz auf Rügen ist eine Anlage mit Hotelapartments entstanden, die auf einem Betreiberkonzept basiert und Käufern fast alles abnimmt.

DER EXPERTE
Zoran Vujović leitet das Geschäftsfeld Kapitalanlagen (KAT) bei Grossmann & Berger. Er kennt sich aus mit Renditen und Potenzialen von Ferienimmobilien.

Fotos: Grossmann & Berger (2), iStockphoto.com, Morris Mac Matzen

Ferienimmobilien mit Potenzial

Ruhe, Naturerlebnis, Blick aufs Meer: Alles Dinge, die die Sehnsucht nach einer Ferienimmobilie befeuern. Das Homeoffice wird zunehmend zur gelebten Realität, warum dann nicht gleich mit Seeblick arbeiten? Die eigene Ferienimmobilie in erreichbarer Nähe von Office und Hauptwohnsitz, diese Idee wird immer attraktiver. So lässt sich das Wochenende leicht zum Mikro-Urlaub ausbauen. Und wenn man das naturnahe Domizil nicht selbst nutzt, kann man es ja vermieten. Doch welche Objekte haben das Potenzial für eine unkomplizierte Vermietung? Gibt es noch Regionen, in denen günstige Ferienimmobilien-Perlen entdeckt werden können? „Generell liegen Feriendomizile in Deutschland im Trend. Die Menschen setzen zunehmend auch beim Reisen auf Nachhaltigkeit, haben immer weniger Lust auf lange Flüge und komplizierte Anreisen. Früher waren in Deutschland vor allem touristische Zentren und attraktive Lagen mit Meerblick heiß begehrt. Doch heute sind auch sehr ruhige Lagen jenseits des Trubels beispielsweise von Büsum oder St. Peter Ording gesucht – was ja tolle Ferienorte sind. Ich habe Kunden, die sagen: Ich lebe in der City und möchte am Wochenende wirklich gar keinen Zirkus haben. Die zwar eine gewisse Nähe zum nächsten Supermarkt, ansonsten aber Abgeschiedenheit schätzen. Wer mitten in der Metropole lebt und arbeitet, möchte am Wochenende und in den Ferien eben für sich sein, ausspannen und ins Grüne schauen.“ Regionen wie die Mecklenburgische Seenplatte oder weniger bekannte Inseln wie Usedom seien deshalb heute eben keine Geheimtipps für Immobilien-Schnäppchenjäger mehr. Auch dort haben die Preise angezogen. „Es lohnt sich aber trotzdem, beispielsweise an der Nord- und Ostsee die unbekannteren Orte und Seebäder im Blick zu behalten, denn Ferienwohnungen werden sich zukünftig auch dort zuverlässig vermieten lassen“, weiß Zoran Vujović.

Hohe Anpassungsfähigkeit

Neben den guten Renditechancen gibt es noch einen weiteren Punkt, der Ferienimmobilieneigentum attraktiv macht. „Über eine Ferienimmobilie kann man freier verfügen als über eine normale Eigentumswohnung. In Hamburg können Sie beispielsweise eine eigene Wohnung nicht einfach unbegründet phasenweise leer stehen lassen. Spätestens nach vier Monaten müssen Sie sie fest vermieten oder verkaufen“, sagt Zoran Vujović. Im Allgemeinen, und wenn geltendes Baurecht keinen Strich durch die Rechnung macht, können Eigentümer einer Ferienimmobilie die Auslastung selbst bestimmen und unterschiedlichen Lebensphasen anpassen. Wenn beispielsweise die Kinder Eltern werden und ihre Neu-Familie in einer Ferienoase ganz in Ruhe intensiv erleben möchten, ist es natürlich schön, ihnen einen passenden →

NACHHALTIGES INVESTMENT

Dieses kurz vor der Vermarktung stehende Ensemble von Ferien-Residenzen wird eingebettet sein in den Adlon Golf & Country Club in Wittenbeck nahe der Ostsee. Die 72 luxuriös ausgestatteten, edlen Ferienresidenzen basieren ebenfalls auf dem Betreiberkonzept, so wie das Projekt in Binz. Die Rendite ist also nachhaltig garantiert, ebenso wie das Niveau der Ausstattung, die 5-Sterne-Komfort und Landhausstil verbindet. Die luxuriösen Wohnungen werden 2024 bezugsfertig sein.

Fotos: GHW Golf- und Hotelresort Wittenbeck GmbH & Co. KG

Mit uns über 300 Baufinanzierer vergleichen, das passende Angebot finden und schnell ins Wunschzuhause kommen.
haspa.de/baufinanzfinder

Jetzt Beratungstermin vereinbaren.

Meine Bank heißt Haspa.

Haspa
Hamburger Sparkasse

SPIEGLEIN AM WASSER
Das Projekt „Baltique“ in Travemünde umfasst 251 Einheiten, die als Eigentums- oder Ferienwohnungen genutzt werden können.

Zufluchtsort zur Verfügung stellen zu können. Ein Jahr später kann ja wieder darüber nachgedacht werden, die Immobilie an touristische Gäste zu vermieten.

Ein Pool an Möglichkeiten

Unser Leben wird auch durch Homeoffice-Etappen immer flexibler und es ist schön, wenn wir über (Ferien-)Domizile verfügen, die sich dieser Flexibilität anpassen lassen. Manchmal sei die Frage „Ferienimmobilie oder Zweitwohnsitz?“ jedoch schon durch baurechtliche Vorgaben geklärt, führt Zoran Vujović aus: „Wir betreuen gerade das Projekt ‚Baltique‘ in Travemünde mit 251 Einheiten direkt am alten Fischereihafen (www.baltique.de).Hier sind beide Modelle zulässig. Es gibt Abschnitte, die zur Ferienvermietung zugelassen sind und andere, die als Wohnraum genutzt werden können. Mit dem Kauf entscheide ich mich grundsätzlich für die eine oder die andere Option. Dieses Projekt ist eingeschlagen wie eine Bombe. Wir sind jetzt gerade erst mit der internen, stillen Vermarktung gestartet. Auf der Landingpage zum Projekt konnten sich die Kunden einen ersten Eindruck von der Anlage verschaffen. Wir hatten dort in kürzester Zeit schon 2.000 Vormerkungen. Das hat uns wirklich umgehauen.“ Diese luxuriöse Ausgangsbasis ist umso erstaunlicher, da die Wohnungen noch gar nicht gebaut sind. Wie können sich Kunden denn überhaupt ein Bild von ihrer zukünftigen Immobilie machen? „Wir arbeiten mit Visualisierungen und haben auch einen Showroom vor Ort. Außerdem nutzen wir einen Flatfinder, einen digitalen Wohnungsfinder, der es den Kunden ermöglicht, das digital animierte Objekt zu drehen. Und je nachdem, welche Wohnung sie mit dem Cursor ansteuern, ist die Lage dieser Wohnung im Gebäude nachzuvollziehen. Teilweise kann man die Wohnungen auch in 3D-Visualisierungen online durchschreiten.“

Lassen wir Zahlen sprechen

Um das Renditepotenzial einer Ferienimmobilie in Deutschland einschätzen zu können, lohnt es sich, die Zahlen zum Tourismus in Deutschland genauer anzuschauen. Wer das tut, entdeckt, dass aktuelle Statistiken die Ausführungen von Zoran Vujović untermauern. So gab das Statistische Bundesamt in einer Presseerklärung im Dezember 2021 bekannt, dass die Beherbergungsbetriebe in Deutschland im Oktober 2021 43,3 Millionen Übernachtungen in- und ausländischer Gäste verbuchten. Das sind sagenhafte 30,3 Prozent mehr als im Oktober 2020. Allerdings lagen die Übernachtungszahlen noch 5,1 Prozent unter dem Niveau vom Oktober des Vorkrisenjahres 2019. Wer jedoch auf die Zahlen von Gästen aus dem Inland schaut, entdeckt ein Wachstum: Hier stieg die Zahl der Übernachtungen im Oktober 2021 im Vergleich zum Vorjahresmonat um satte 24,2 Prozent auf 38,6 Millionen. Im Vergleich zum Oktober 2019 war die Zahl der Übernachtungen von Gästen aus dem Inland um 1,8 Prozent höher. Es gibt also nach wie vor einen wachsenden Trend zum Urlaub im eigenen Land. Besonders interessant für Menschen, die den Erwerb einer Ferienimmobilie planen: Im Vergleich zum Oktober des Vorkrisenjahres 2019 nahmen die Übernachtungen in Ferienunterkünften um 8 Prozent zu.

RÜCKZUGSORT
Die Verbindung von Natur und Kultur macht Travemünde mit seinem 4,5 Kilometer langen feinsandigem Strand so attraktiv und zum idealen Standort für eine Ferienwohnung am Meer.

Sie interessieren sich für eine Ferienimmobilie? Sie erreichen Zoran Vujović per E-Mail: z.vujovic@grossmann-berger.de oder telefonisch unter Tel. 040-350 802 262

Im Gegensatz dazu sanken die Übernachtungszahlen in Hotels, Gasthöfen und Pensionen um 11 Prozent. Dieses ebenfalls erhebliche Wachstum lässt sich nicht allein mit einer coronabedingten Verschiebung begründen, da in Ferienunterkünften eine kontaktarme Unterbringung leichter realisierbar ist als in anderen Unterkünften.

Schöner gleich schonender Reisen

Vielmehr spielt in diese Zahlen die Tatsache hinein, dass Menschen auch beim Reisen keinen großen CO_2-Abdruck hinterlassen möchten. Dieses Bedürfnis nach umweltschonendem Urlaub wird in Zukunft eher zu- als abnehmen. Die touristische Nachfrage nach individuellen Ferien in Deutschland steigt also – das Angebot kann da nicht immer Schritt halten. Auf tagesschau.de wird in einem Artikel zur „Investition Ferienimmobilie“ beschrieben, wie gut sich das Bedürfnis urbaner Anleger nach einem eigenen, erreichbaren Rückzugsort mit dem Bedürfnis nach einer sicheren Geldanlage in Negativzinszeiten verbinden lasse. Der deutsche Markt gilt eben als besonders stabiles Umfeld, weswegen sich zunehmend mehr deutsche Ferienimmobilien-Käufer auf den Heimatmarkt konzentrieren. Und dort wird es immer enger. Durch begrenzte Neubaumöglichkeiten bleibt das Angebot an Ferienwohnungen vor allem in den touristischen Premiumlagen Deutschlands äußerst knapp. Trotz steigender Preise und vor dem Hintergrund der Pandemie bleibe, so tagesschau.de, das Geschäft mit Ferienimmobilien im Ausland momentan stark rückläufig. Zoran Vujović: „Es ist eben komplizierter, eine Immobilie in der Ferne zu unterhalten. Die Eigentümer benötigen vertrauenswerte Personen vor Ort, die sich um alles kümmern, selbst dann, wenn man die Ferienimmobilie ausschließlich selbst nutzen möchte. Was nützt die schönste Finca auf Mallorca, wenn Sie dort ankommen und das Haus erst wieder aus dem Dornröschenschlaf aufwecken müssen?“

URBANE WASSERKANTE
Perfekte Kombi aus Urlaubsflair und Urbanität: das neue Ensemble direkt am alten Fischereihafen in Lübeck-Travemünde.

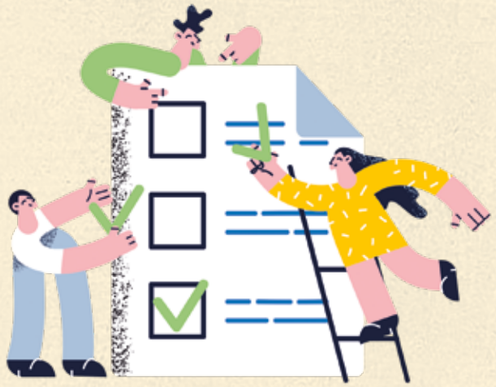
Fotos: Grossmann & Berger/dreidesign (2), Shutterstock.com/Sina Ettmer Photography

infografik

12 TIPPS FÜR EINE ERFOLGREICHE BESICHTIGUNG

Die erste Besichtigung eines neuen Hauses oder einer Wohnung ist nichts anderes als ein Date mit dem potenziellen zukünftigen Lebensabschnittsbegleiter. Und sollte entsprechend gut vorbereitet werden. Beachten Sie unsere Checkliste, kaufen Sie auf gar keinen Fall ein Haus im Sack.

ILLUSTRATIONEN: DENIS NOVILKOV



1

Klären Sie vorab Ihre **Bedürfnisse**: Was können Sie sich leisten und wie viel Platz muss es mindestens sein? Neubau oder Altbau? Welche Lage und welches Viertel wünschen Sie sich?

2

Ist eine Selbstverständlichkeit, wird aber gerade deshalb oft vergessen: Die Besichtigung macht nur bei **Tageslicht** wirklich Sinn.

3

Bitten Sie darum, **Fotos machen** zu dürfen, allein schon um die Meinung Dritter besser einholen zu können.

4

Werfen Sie aktiv einen **Blick hinter die Fassade**. Fragen Sie nach dem Zustand von Dach, Fenstern, Dämmung, Fußböden und Leitungen für Strom, Wasser und Heizung. Auch dann, wenn auf den ersten Blick alles top aussieht.

5

Kurzer Vor-Ort-Check: Stimmen die Angaben im **Energieausweis** mit denen aus dem Exposé überein?

6

Klären Sie, welche **Modernisierungen** in den letzten zehn Jahren durchgeführt wurden und welche geplant sind. Tipp: Sehen Sie die Protokolle der Eigentümer-Versammlungen ein und prüfen Sie, wie einig sich die Eigentümergemeinschaft ist.

7

Schauen Sie sich den **Grundriss** genau an: Passt er zu Ihrer Lebenssituation? Wenn nicht, wie aufwendig werden die Anpassungen?

8

Nehmen Sie sich Zeit und lassen Sie die **Lichtverhältnisse** und die **Geräuschkulisse** in allen Räumen auf sich wirken – bei offenen und geschlossenen Fenstern. Tipp: Nur an einem Wochentag hören Sie, wie laut der Berufsverkehr ist.

9

Umrunden Sie das Haus: Entspricht das gesamte **Grundstück** dem Bild, das Sie sich aufgrund des Exposés gemacht haben?

10

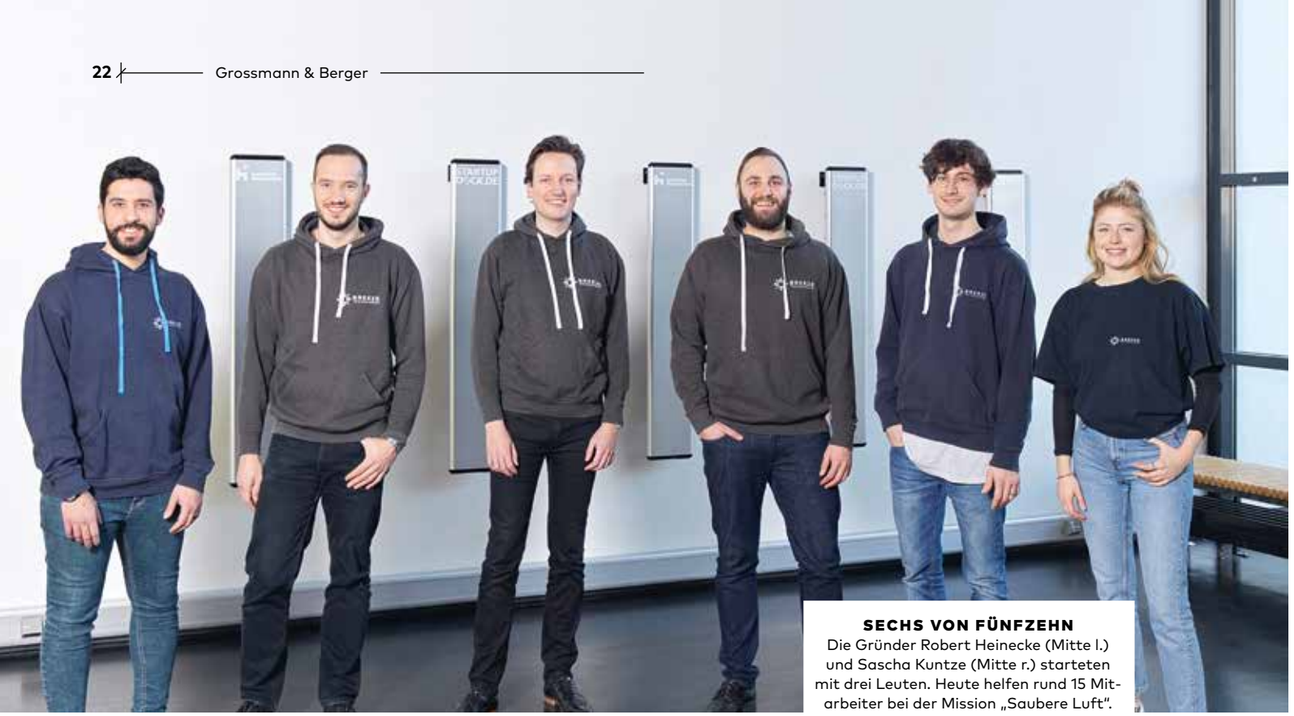
Fragen Sie aktiv danach, wie hoch die **Nebenkosten** einzuschätzen sind, und prüfen Sie die Angaben.

11

Falls Sie das Viertel noch nicht kennen: Nehmen Sie sich Zeit für einen Spaziergang durch die **Nachbarschaft**. Recherchieren Sie die Anbindung an die Autobahn, den öffentlichen Nahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Schulen, Ärzte und andere Faktoren der **Infrastruktur**, die Ihnen wichtig sind, beispielsweise Sportvereine.

12

Haben Sie **Ihre Mobilität** im Blick: Wenn keine Garage oder Stellplatz vorhanden ist, können Sie damit leben? Wie kompliziert wird es, das Auto bequem in Hausnähe parken zu können?



SECHS VON FÜNFZEHN
Die Gründer Robert Heinecke (Mitte l.) und Sascha Kuntze (Mitte r.) starteten mit drei Leuten. Heute helfen rund 15 Mitarbeiter bei der Mission „Saubere Luft".

DIE MIT DEN LUFTDATEN JONGLIEREN

Nachdem **Robert Heinecke** selbst erlebte, was Smog bedeutet, fasste er ein Ziel ins Auge: saubere Luft für alle, in den Städten, am Arbeitsplatz und in den eigenen vier Wänden. Mit der Gründung des **Start-ups Breeze Technologies** wurde der erste Schritt getan. Im Team hilft er nun Unternehmen, Städten und anderen Organisationen weltweit dabei, die Luftqualität ihrer Umwelt besser zu verstehen, zu managen und nachhaltig zu verbessern.

M

oos- und Holzplatten an Betonwänden, viele bunte Sitzgelegenheiten und eine Decke, die hoch bis in den zweiten Stock reicht. Die Eingangshalle des Innovations Campus Green Technologies in Harburg sieht so ideenreich aus, wie es die hier ansässigen Unternehmen vermuten lassen. Eines davon ist Breeze Technologies. Mit eigens entwickelten Luftmessgeräten ist das Start-up seit 2015 auf großer Mission, um für ein gesünderes Umfeld zu sorgen. Und das so erfolgreich, dass kaum noch Platz für weitere Preise auf den Schränken in seinem Büro zu finden ist – der jüngste Preis ist der Future Hamburg Award 2021. So groß und luftig, wie die Eingangshalle wirkt, so vollgestellt ist das Büro des Start-ups. Kartons mit Messgeräten stehen an der Wand, drei volle Schreibtische im Raum und überall Urkunden und Trophäen. Das Unternehmen startete mit drei Mitarbeitern und beschäftigt heute 15 Personen. Den Anfang machte Robert Heinecke. Der CEO

Fotos: Breeze Technologies (2), Elena Ochoa Lamiño (2)

gründete Breeze Technologies nach einem längeren Aufenthalt in Istanbul, denn dort erlebte er , wie sich Luftverschmutzung auf Mensch und Umwelt auswirken kann.

Aus groß und unpraktisch wird klein und kompakt

Zurück in Hamburg entwickelte der studierte Informatiker zusammen mit zwei Kollegen die Idee für eine Lösung, deren Innovationskraft in ihrer Einfachheit liegt: kleine, kostengünstige Messgeräte, die sowohl innen wie auch außen benutzt werden können und alle für die WHO relevanten Luftqualitätsdaten zeitgenau erfassen. Die Besonderheit: „Wir spielen die Daten mit einer Cloudsoftware auf eine Plattform, die wir mit einer KI (künstliche Intelligenz) ausgestattet haben. Diese wertet die gesammelten Daten aus, vergleicht sie mit weiteren von uns eingespeisten Informationen und sucht aus einem Maßnahmenkatalog die passenden Vorschläge aus, um die Werte zu verbessern", so der CEO. „Dadurch haben wir die sonst nötige komplexe Hardware in die Software umgelagert."

MICROSOFT AN BORD
In Altona startete Breeze zusammen mit Microsoft das wohl dichteste Luftmessnetz der Welt, um die Luftqualität zu analysieren. Insgesamt 35 Sensoren wurden dafür auf Balkonen und Fassaden verteilt.

Ölige Fenster durch große Containerschiffe

An der Säule vor dem Bürofenster hängt das Messgerät, es ist so groß wie eine 2-Liter-Flasche und misst die Luftqualität vor Ort. „Wir sitzen in Harburg und der Hafen ist nicht weit weg. Dennoch beeinflusst der Schiffsverkehr die Luftwerte hier kaum. Es weht in Hamburg meist ein Südwestwind, daher betrifft es eher die Bewohner in der Hafen-City, die schon mal ölige Fenster haben, wenn ein großes Schiff vorbeifährt", erklärt Heinecke. Dafür sind es hier die LKWs, die den Feinstaubgehalt in die Höhe treiben. Auch deshalb stehen im Büro und in der Werkstatt des Start-ups Luftfiltergeräte. Denn wie Statistiken zeigen, kann die Belastung durch Feinstaub und Stickoxide innen zehnmal höher sein als draußen.

Bessere Luft für die lötenden Jungs

Dass sie sich mit ihrem Unternehmen in Harburg angesiedelt haben, hatte vor allem praktische Gründe. „Wir erhielten das EXIST-Gründerstipendium und bekamen einen Platz im ‚Startup Port' der Technischen Uni Hamburg, hier im hinteren Teil des Gebäudes", so der CEO. Die Räume dort waren kostenlos, die Räume jetzt sind immer noch günstig und es gab eine bereits funktionierende Infrastruktur sowie Konferenzräume, die gebucht werden können. „Wer ein Unternehmen gründet, hat meist Spannenderes zu tun, als sich um eine funktionierende Telefonanlage zu kümmern", erklärt Heinecke. Auch wenn sie sich hier wohlfühlen, scheint ein Umzug unabdingbar. „Unsere Anforderungen an Räumlichkeiten sind inzwischen komplexer. Wir brauchen nicht nur mehr Platz, sondern auch spezielle Be- und Entlüftungsanlagen für die lötenden Jungs in der Werkstatt. Auch planen wir Gastests mit unseren Sensoren, dafür braucht es besondere Räume." ⟶

CO-CONFERENCING
Im Startup Port können neben den eigenen Büros auch drei Konferenzräume gemeinschaftlich mit anderen Start-Ups genutzt werden. Ein großes Plus für Unternehmen, die noch am Anfang stehen.

MIT MOOS VIEL LOS
Sie dient nicht nur dekorativen Zwecken: Die Mooswand verbessert das Raumklima und wirkt schallisolierend.

ERSTE KLASSE
Sie stehen dicht an dicht. Die vielen Auszeichnungen und Preise für das Start-up zeigen: Breeze macht einiges richtig mit seiner Idee. Die Mission wird anerkannt.

KLEIN, ABER OHO
Trotz ihrer geringen Größe können die Luftsensoren Schadstoffe wie Kohlenstoff- und Stickoxide, Ozon oder Feinstaub messen. Die KI wertet die Daten aus und gibt passende Handlungsvorschläge: etwa „Preise im Nahverkehr senken" oder „Luftfilteranlagen besorgen".

MY HEALTHYPLACES
Mit dieser App wandeln Sie auf gesünderen Pfaden. My HealthyPlaces führt auf Wege mit der niedrigsten Schadstoffbelastung und guter Luft zum Ziel. Einfach über den QR-Code runterladen.

Mit Luftmessgeräten gegen Corona vorbeugen

Auch wenn die Elbe fußläufig erreichbar ist und der Campus einen kreativen Austausch mit anderen Unternehmen ermöglicht, benötigt man zur Weiterentwicklung mehr Raum. Die Einsatzmöglichkeiten werden nämlich immer vielfältiger. Die Sensoren von Breeze sind bereits sehr fein und können dank der KI etwa Nebel von Feinstaub unterscheiden, anders als andere günstige Messgeräte. „Industriebetriebe überwachen ihre Emissionslage, Homeland Security in den USA nutzt die Technologie zur Brandbekämpfung und Digital Hub Logistics Hamburg nutzt sie zur Corona-Prävention in ihren Räumlichkeiten", erklärt der CEO. „Wir haben festgestellt, dass Feuer sein ganz eigenes Luftverschmutzungsmuster hat und sich mit unserer Technologie frühzeitig Waldbrände erkennen lassen. So kann die Feuerwehr alarmiert werden, bevor es zu einer Ausweitung kommt. Aber auch das Risiko einer möglichen Corona-Belastung der Luft kann sensorisch überprüft werden."

Luftqualität als Investment-Faktor

Gute oder schlechte Luftwerte können sich auch auf Immobilienpreise auswirken. „Wir arbeiten bereits mit Immobilieninvestoren zusammen, die auf Basis unserer Daten Investment-Entscheidungen treffen", sagt Robert Heinecke. Konkret kann das Start-up Projektentwickler in drei Zyklen begleiten: während des Baus, beim Monitoring für Bauunternehmen und während des Betriebes, um immer wieder die aktuellen Luftdaten zu überprüfen. Bessere Raumluft in einem Bürogebäude sorgt nachweislich für mehr Produktivität, mehr Wohlbefinden und einen niedrigeren Krankenstand. Der erste Schritt zur Verbesserung sind valide Daten. Die werden zukünftig noch leichter nutzbar sein. Breeze Technologies arbeitet nämlich an einer Plattform, die die gesammelten Luftdaten der Öffentlichkeit zugänglich macht. So könnten auch andere Unternehmen diese Informationen für die Entwicklung neuer, innovativer Produkte nutzen. Es könnten zum Beispiel digitale Services für Immobiliensuchende installiert werden, die passend zu den jeweiligen Objekten die Qualitätswerte der Luft in der jeweiligen Straße anzeigen. Robert Heinecke: „Wir stellen uns einen Luftausweis vor, ähnlich wie es jetzt den Energieausweis gibt." Menschen in Hamburg und Helsinki können bereits mit der Beta-Version der App „My HealthyPlaces" die Fußwege mit der geringsten Schadstoffbelastung wählen. Es ist nicht immer der schnellste, aber er führt eher durch Parks als an Hauptstraßen vorbei. Heinecke ist überzeugt, dass der globale Wandel hin zu einem besseren Klima auch über die Sensibilität des Einzelnen für reine Luft funktioniert.

Kann die Luftqualität den Umsatz steigern?

Zum Schluss stellt der CEO noch eine steile These auf: „Bessere Luft in Kaufhäusern und Einkaufspassagen sorgt für mehr Umsatz. Der Luftaustausch ist heute oft schlecht und die Lüftungsanlagen sind nicht ausreichend. Ich behaupte, dass – ähnlich wie bei der steigenden Produktivität der Mitarbeiter – mit der richtigen Belüftung in den Warenhäusern auch die Aufenthaltsdauer der Kunden und die Kaufkraft gesteigert werden. Aber das ist alles noch nicht verifiziert oder geprüft." Allerdings wäre Heinecke bereit für den Praxistest. Und zumindest den Angestellten würde eine bessere Luft nur Gutes tun.

Fotos: Breeze Technologies (2), Elena Ochoa Lamiño, PR (2), Saskia van Manen/unsplash, Liv Hema/unsplash, Jonas Neugebauer

ENTDECKER-HOTSPOTS IN HAMBURG-HARBURG

1. Mimi Kirchner – Fischladen
Frischen Fisch gibt es bei Mimi in Harburg schon seit 1919. Damals startete sie ihr Geschäft als kleinen Stand auf dem Markt mit Hering und Räucherfisch. Dieser wird heute noch in Altonaer Öfen über dem offenen Feuer gegart und findet seinen Platz neben den frischen Waren im Laden – Fischbrötchen, Krabbensalat und Labskaus inklusive.
// WWW.MIMI-KIRCHNER.DE

2. Schnellrestaurant „von-Bis"
Die drei Frauen vom „von-Bis" stehen für gute, alte und selbstgekochte Hausmannskost. Wem nach Schnitzel oder Currywurst ist, findet hier sein Ziel. Zudem gibt es täglich wechselnde Gerichte, die auch mal aus dem osteuropäischen Raum stammen, wie etwa Borschtsch oder Chebureki.
// WWW.VONBIS-RESTAURANT.DE

3. Das Hausboot
Sie hatten einen Traum: Fynn Kliemann und Olli Schulz wollten das alte Hausboot von Gunter Gabriel instandsetzen. Alles für den guten Zweck, einen entspannten Rückzugsort, Proberaum und Tonstudio zu schaffen. Das dauerte drei Jahre und jetzt liegt das sanierte Hausboot bereit zum Mieten und Feiern am Harburger Hafen – die Privatparty auf dem Wasser ist nur einen Klick entfernt.
// WWW.DASHAUSBOOT.DE

4. Fischhalle Harburg
Die Fischhalle ist nicht nur ein Café-Bistro. Vielmehr ist sie das maritime Kulturzentrum des Harburger Hafens: In der Halle finden kleine Konzerte, Lesungen und gesellige Quiz-Abende statt. Es soll das Wohnzimmer für alle sein, für die Alteingesessenen, die neuen Nachbarn sowie jeden Gast, der an Kunst, Kultur, Geschichte und natürlich an leckerem Essen interessiert ist.
// WWW.FISCHHALLE-HARBURG.DE

5. Restaurant Silo 16
Direkt im Harburger Hafen liegt das Silo 16, ein italienisches Restaurant mit schicker Bar und Lounge. Die kreativen Gerichte sind von italienischen Zutaten und Traditionen inspiriert, dazu wird guter Wein gereicht. Besucher schwören auf die leckere Pizza, sie sei die beste der Stadt. Beim Blick auf den Hafen kann man so prima von Bella Italia träumen.
// WWW.SILO16.COM

gut zu wissen

KOMPETENZ SCHLÄFT NICHT

„Immobilienmakler“

darf sich in Deutschland jeder nennen, auch ohne die Ausbildung zum Immobilienkaufmann absolviert zu haben. Seit 2019 teilen sich Käufer und Verkäufer einer Immobilie die Provision, die für den Makler anfällt. Beide Seiten haben also gute Gründe, bei der Wahl des Immobilienvermittlers genauer hinzuschauen. Doch wenn Makler nicht gleich Makler ist, welche Qualifikationen sind es, die den Unterschied machen?

AUFSCHLUSSREICH
Ein wirklich guter Makler ist nichts ohne die Kenntnis seiner Kunden. Er weiß die richtigen Fragen zu stellen, um aufschlussreiche Möglichkeiten aufzeigen zu können.

Wer mit Andreas Rehberg spricht, versteht schnell, dass Räume vor allem eines sind: vielfältige Möglichkeiten. Rehberg ist Sprecher der Geschäftsführung und Geschäftsführer für gewerbliche Vermietung und Neubau-Immobilien bei Grossmann & Berger: „Heute haben wir mit einer Firma für Filmproduktion zu tun, morgen mit einem Büro für Steuerberatung, einer Versicherung oder einer Bank und gestern waren es Konzerne wie Amazon oder Henkel. Die Aufgabenstellungen sind vielfältig und die Anforderungen an neue Räumlichkeiten sehr komplex. Um so eine enorme Bandbreite von Kunden bei der Suche erfolgreich unterstützen zu können, braucht es neben den Grundqualifikationen des Maklergeschäftes auch ein Verständnis wirtschaftlicher Zusammenhänge.“ Rehberg spricht das Antizipationsvermögen eines Maklers an. Vor allem dadurch könne man sich vom Mittelmaß der Branche abheben. Die Frage, welche Anforderungen insbesondere durch die Digitalisierung morgen oder übermorgen auf ein Unternehmen zukommen und welche räumlichen Bedarfslagen schon heute daraus abzuleiten sind, ist entscheidend für eine langfristig tragfähige Immobilienlösung. „Man muss sich in die Unternehmen reindenken und sie auch auf neue Ideen aufmerksam machen können“, beschreibt Andreas Rehberg eine der Schlüsselqualifikationen seines Teams.

„Customized Makler“ für komplexe Aufgaben

Bevor man die passende Immobilie für einen Kunden finden könne, müssen erst einmal die richtigen Fragen gestellt werden, davon ist Rehberg überzeugt. Wer nicht wisse, ob Homeoffice bei einem Kunden funktioniere oder nicht, sei nicht optimal in der Lage, eine maßgeschneiderte Office-Lösung für dessen Business zu finden. Um passgenaue Lösungsansätze zu kreieren, zieht Grossmann & Berger auch externe Experten hinzu. „Ein Weg zur Lösung führt über reine Inhouse-Kompetenz. Damit ist aber das extrem breite Spektrum spezifischer Kundenbedürfnisse heute kaum mehr abzudecken. Im letzten Jahr haben wir zum Beispiel mit Henkel zu tun gehabt. Die brauchten ein Labor. Wir haben einen Spezialisten für Laborbau hinzugezogen, der dieses Thema raumplanerisch perfekt umsetzen konnte. So bauen wir für komplexe Aufgaben das passende Team um den Kunden herum.“ Diese Art „Customized Makler“ könne allerdings nur mit reichlich Erfahrung und einem großen Experten-Netzwerk im Rücken erfolgreich umgesetzt werden: „Zu wissen, für welchen Job man wen ansprechen muss, auch das ist eine Kompetenz, die ein Makler mitbringen muss, der den Unterschied machen will“, führt Andreas Rehberg aus. Dadurch, dass man bei Grossmann & Berger bereits zahlreiche Unternehmen durch den Change-Prozess begleitet habe, könne man neuen Kunden bildlich vor Augen führen, was es an neuen Möglichkeiten für sie gibt. „Möchten Sie einen Blick in die Arbeitswelt der Zukunft werfen?“ sei eine fantastische Einladung, die dröge Theorie eines Vorschlags mit praktischer Realität zu untermauern. „Wir haben zum Beispiel einen Kunden in der City Süd, der ein komplett non-

Illustrationen: iStockphoto.com/MHJ, iStockphoto.com/erhui1979

territoriales Büro umgesetzt hat. Fixierte Arbeitsplätze existieren selbst in der Geschäftsführung nicht mehr. Dort sind auch ganz neue Ideen für die flexible Nutzung von Konferenzräumen mit mobilen Tisch-Systemen zu sehen. Wer so zukunftsfähig aufgestellt ist, ist zu Recht stolz auf seine Büroimmobilie und teilt seine Erfahrung gern auch mit Kunden, mit denen wir zu Besuch kommen dürfen.“ Doch was genau unterscheidet nun einen exzellenten Makler vom Durchschnitt? Rehberg: „Die Makler bei uns haben eine enorm hohe Marktkenntnis. Viele Mitarbeiter sind seit zehn, fünfzehn Jahren bei uns und haben unglaublich viele Objekte im Blick. Selbst wenn ein Objekt, das passen könnte, laut Computer nicht zur Verfügung steht, haben unsere Makler das Standing, beim Vermieter oder Besitzer anzurufen und nachzufragen, ob nicht in naher Zukunft etwas möglich ist.“ Einsatz über den Standard hinaus, das ist nicht selten der Schlüssel zum Erfolg.

IMMER SCHÖN DRANBLEIBEN
Um hoch hängende Immobilienträume wahr machen zu können, müssen Makler dranbleiben und sich ständig weiterbilden.

Fundamentale Kompetenz für Wohnimmobilien

Erfolg ist besonders wichtig, wenn es um das Hauptvermögen eines Kunden geht. „Seien wir ehrlich: In der Wohnimmobilie steckt bei vielen Menschen der Großteil ihres persönlichen Besitzes. Warum sollte man dieses wichtige Gut in die Hände eines Küchentischmaklers legen, der seinen Job nicht von der Pike auf gelernt hat?“, fragt Andreas Gnielka, Mitglied der Geschäftsleitung bei Grossmann & Berger und zuständig für das Geschäft mit Wohnimmobilien. Der von Andreas Gnielka etwas despektierlich verwendete Begriff „Küchentischmakler“ beschreibt jene Kollegen, die sich ohne Ausbildung und oft im Nebenjob das Makler-Schild neben die Tür hängen. In Deutschland ist das mit nicht viel mehr als einem Gewerbeschein möglich, denn die Berufsbezeichnung „Makler“ ist nicht geschützt. Als „Ein-Mann-Hasardeure“ bezeichnete die Wirtschaftswoche kürzlich jene Hobby-Makler und Quereinsteiger, die für den schlechten Ruf der Branche die Verantwortung trügen. „Bei Grossmann & Berger ist eine erfolgreich abgeschlossene Ausbildung zum Immobilienkaufmann beziehungsweise zur Immoblienkauffrau die Mindestanforderung zur Einstellung“, sagt Personalreferentin Dana Gotzhein. Die vier Auszubildenden im Jahr werden in der Regel alle übernommen, denn „unsere Ausbildung ist top“. Oft haben die Bewerber zusätzlich ein juristisches oder kaufmännisches Studium absolviert oder sind Ingenieure. „Bei uns gibt es darüber hinaus einen jährlich aktualisierten Fortbildungskatalog mit Seminaren, die teilweise verpflichtend für unsere Mitarbeiter sind. Der Markt ist ständig im Wandel und unsere Mitarbeiter müssen kontinuierlich dran bleiben. Die juristischen Grundlagen und Normen beispielsweise in Nachhaltigkeit und Energieeffizienz von Immobilien ändern sich dauernd. Ich bin sein 21 Jahren im Geschäft und in dieser Zeit hat es allein drei verschiedene Mietrechtsreformen gegeben.“ Andreas Gnielka rät Käufern und Verkäufern von Immobilien, bei der Wahl des Maklers darauf zu achten, welchen Stellenwert eine hochwertige Ausbildung im Unternehmen hat. Wenn der Makler bereit ist, kontinuierlich in die Fortbildung der Mitarbeiter weit über die geltende Weiterbildungspflicht hinaus zu investieren, sei das schon einmal ein gutes Zeichen. Auch eine Mitgliedschaft im Berufsverband IVD sei ein Ausweis für Kompetenz. Grundlage dafür sei nämlich eine intensive fachliche Befragung und ein Nachweis der Sach- und Fachkunde.

Schlummernde Potenziale bergen

Insbesondere bei der Wertermittlung einer Immobilie bewähre sich dieses Kompetenzfundament. Profimakler legen stets eine schriftliche Wertermittlung vor; die Herleitung des Marktpreises ist immer transparent nachvollziehbar. Makler ohne große Erfahrung erliegen der Versuchung, den Marktwert der Immobilie zu überschätzen. Der Immobilienmarkt ist ein Verkäufermarkt. Viel schwerer als eine Immobilie zu verkaufen, ist es, eine für den Verkauf zu akquirieren. Wer dem Verkäufer unrealistische Marktwerte vorgaukelt, bekommt zwar vielleicht den Job, doch wenn der angegebene Wert in der Vermittlungsphase immer wieder nach unten revidiert werden muss, ist die Enttäuschung groß. Auch die Dienstleistungskette des Maklers ist es Wert, genauer betrachtet zu werden. Ein Profimakler nimmt sich Zeit für die Begutachtung eines Wohnobjektes. „Bei uns ist es Standard, sich sämtliche Unterlagen aus den Bauakten zu besorgen“, sagt Andreas Gnielka. Nur wer sich einen 360-Grad-Überblick verschaffe, kann schlummernde Potenziale einer Immobilie erkennen. „Wenn ein Grundstück beispielsweise über 1.000 Quadratmeter umfasst, lohnt es sich, das Baurecht zu checken. Möglicherweise kann ein zweiter Bauplatz beantragt und somit der Wert des Objektes erheblich gesteigert werden.“ Ein engagierter Makler hat auch kleine verkaufsfördernde Maßnahmen im Blick und nimmt nicht alles als gegeben hin. „Den Rasen zu mähen und den Zaun zu streichen, kann helfen, die Attraktivität einer Immobilie zu unterstreichen. Es ist wie mit den Äpfeln im Regal: Sie müssen gut aussehen, damit der Kunde anbeißt. Gute Fotos bei optimalen Lichtverhältnissen sind Voraussetzung für ein Profi-Exposé.“ Das Exposé sei schließlich die Visitenkarte einer Immobilie. In diese Details zu investieren, zahle sich immer aus, weiß Andreas Gnielka. Zur Dienstleistungskette des Maklers gehöre darüber hinaus die Begleitung bei der Baurechtschaffung und die Beratung bei der Finanzierung. Wahr bleibt aber auch: Ein Makler ist und bleibt ein Zwischenhändler. Sein Job ist es, den optimalen Match zwischen Verkäufer und Käufer von Wohnungen und Häusern herbeizuführen. Die Chance dafür steigt, wenn ein Makler ein großes Kundennetzwerk und viele Objekte in der Akquise hat. Deshalb lohnt auch eine sehr unaufwendige Maßnahme zur Qualitätsermittlung: Schauen Sie sich die Website des Maklers und sein aktuelles Portfolio an. So können Sie sehr gut auf die Möglichkeiten schließen, die er Ihnen bieten kann. Ganz so, wie gute Räume.

> „Unsere Makler haben eine enorm hohe ***Marktkenntnis.*** Das hilft, neue Türen zu öffnen.“
>
> **ANDREAS REHBERG,**
> GROSSMANN & BERGER

Illustrationen: iStockphoto.com/erhui1979

BESUCHEN SIE UNS ONLINE:

grossmann.berger
t1p.de/GBkununu
grossmannberger_gmbh
t1p.de/GByt

Informieren Sie sich hier über unsere Jobprofile und Stellenangebote: grossmann-berger.de/unternehmen/karriere

DANA GOTZHEIN
ist Personalreferentin bei Grossmann & Berger. Sie kümmert sich u. a. um das anspruchsvolle Ausbildungskonzept des Unternehmens sowie um das Recruiting neuer Mitarbeiter und die Personalentwicklung. Sie erreichen Dana Gotzhein per E-Mail: d.gotzhein@grossmann-berger.de oder telefonisch unter Tel. 040-350 802 229.

WAS MACHT EIN GUTES QUARTIER AUS?

AUF NEUE NACHBARSCHAFT
Am Tarpenbeker Ufer, auf dem Gelände des ehemaligen Lokstedter Güterbahnhofs in Groß Borstel, ist ein neues Quartier mit 940 Wohnungen im Hamburger Drittelmix entstanden.

Immer mehr Menschen möchten in der Stadt leben, doch längst nicht alle werden es sich leisten können. Um stabile, sozial gerechte und nachhaltige Quartiere realisieren zu können, müssen Theorie und Praxis in den Dialog treten. Wir haben eine Wissenschaftlerin und einen Macher an einen Tisch gebracht und moderieren den Dialog zur Stadtentwicklung.

?!

Sandra Ludwig: Frau Dr. Hoerning, wie definieren Sie als Stadtsoziologin eigentlich den Begriff „Quartier“ im Rahmen der Stadtentwicklung?

Dr. Johanna Hoerning: Stadtentwicklung besteht aus Prozessen, die von einer Vielzahl von Akteuren mitgestaltet werden, aus der Politik, der Wirtschaft und der Zivilgesellschaft. Diese Prozesse sind komplex und umfassen Wohnen, Arbeiten und Freizeitverhalten. Das Quartier erscheint darin als kleine, greifbare Einheit, eine Lebensrealität, die wir jeden Tag erfahren. Mich als Soziologin interessiert natürlich das soziale Zusammenleben im Quartier und wie es mit den Rahmenbedingungen, auch den gebauten, korrespondiert oder korreliert. Kann ich Arbeiten und Wohnen im Quartier verbinden? Mobilität so leben, wie ich möchte? Bilden sich Nachbarschaften, wie ich sie mir vorstelle, oder eher nicht?

Fotos: dreidesign (2), Morris Mac Matzen, privat

SANDRA LUDWIG
ist seit Januar 2021 Investmentgeschäftsführerin bei Grossmann & Berger.

Sandra Ludwig: Ihr Motto, Herr Wulff, lautet: Wir schaffen Lebensräume ...

Stefan Wulff: ... die Menschen glücklicher machen. Das ist tatsächlich unser Leitbild. Interessant finde ich, warum wir das Thema „Quartier“ seit etwa 20, 25 Jahren diskutieren. Es liegt doch daran, dass sich Strukturen, die über Hunderte von Jahren relativ stabil waren, nun ändern. Das liegt auch an dem Megatrend, dass immer mehr Menschen in der Stadt leben wollen. Dabei geht es dann schnell um die Themen Verdrängung und Gerechtigkeit.

Sandra Ludwig: Machen wir es doch konkret. Am Tarpenbeker Ufer haben Sie 940 Wohneinheiten fertiggestellt und ein neues Quartier entwickelt. Wie positionieren Sie dieses Projekt?

Stefan Wulff: Wir wollten immer ein Quartier für alle Hamburgerinnen und Hamburger realisieren. Ein Quartier, in dem Singles, Paare und Familien gleichermaßen ein Zuhause finden – egal mit welchem Einkommen. Im Hamburger Drittelmix ist vorgesehen, dass neue Quartiere zu gleichen Teilen aus Eigentumswohnungen, aus frei finanzierten Mietwohnungen und aus öffentlich geförderten Mietwohnungen bestehen sollen. Dieser Vorgabe haben wir entsprochen und zudem Wohnungen in diesem Quartier ausschließlich an Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften verkauft. Wir wissen, dass sie verantwortungsvolle Vermieter sind, die ein Interesse daran haben, dass das Quartier nachhaltig funktioniert. Ein rein am Profit interessierter Immobilieninvestor hätte sicher anders entschieden. Und wir haben mit unserer Otto Wulff BID-Gesellschaft ein aktives Quartiersmanagement installiert.

Sandra Ludwig: Frau Dr. Hoerning, Sie forschen an der „Re-Figuration von Räumen“ und beschäftigen sich mit der Veränderung von sozialräumlichen Ordnungen. Wie praktisch ist denn die Zusammenarbeit mit Projektentwicklern wie Herrn Wulff oder anderen?

Dr. Johanna Hoerning: Das Projekt ist Teil eines Sonderforschungsbereichs, in dem es um Grundlagenforschung geht, also weniger um die konkrete Anwendung. Aber gemeinsam mit meinem Team beschäftige ich mich auch mit der Frage, inwiefern Wohnungspolitik sich verändert.

DR. JOHANNA HOERNING
ist promovierte Soziologin und lehrt seit April 2021 Stadtplanung an der Hamburger HafenCity Universität.

Hier wird es also konkreter. Quartiere sind zwar in sich geschlossene Nahräume, müssen aber im Kontext einer Stadt gesehen werden, die von sehr komplexen Prozessen geprägt ist, von Wirtschaftsentwicklung und Sozialpolitik zum Beispiel. Stadtentwicklung ist eine Querschnittaufgabe, deshalb ist sie so schwer politisch zu steuern.

Stefan Wulff: Mit diesem Kontext haben wir uns natürlich auch auseinanderzusetzen. In Groß Borstel war das neue Quartier beispielsweise ein Riesenthema. Da kommen rund 2.500 neue Menschen in einen Stadtteil, der nur 8.000 Einwohner hat. Was passiert denn da? Kommt es zu Verkehrschaos, was passiert in den Kitas und an den Schulen? Diese Fragen haben den Groß Borstelern Angst gemacht. Für den Einzelhandel haben sich natürlich neue Chancen eröffnet. Das sind positive Effekte, wenn es dem Gemüsehändler plötzlich besser geht und neue Gastronomie entsteht. Einziger Nachteil des Quartiers ist die unzureichende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Aber auch dafür haben wir Antworten gefunden.

Sandra Ludwig: Welche sind dies?

Stefan Wulff: Wir haben StadtRad im Quartier, es gibt Lastenfahrräder und Car-Sharing-Anbieter, die wir dazu bewegen konnten, das neue Viertel in ihren Service mit aufzunehmen.

STEFAN WULFF
ist Diplom-Ingenieur und Geschäftsführender Gesellschafter des Bauunternehmens und Projektentwicklers Otto Wulff.

Sandra Ludwig: Wie hoch ist die Stellplatzquote?

Stefan Wulff: Wir haben 0,8 Stellplätze pro Wohneinheit.

Sandra Ludwig: Ist das nicht zu wenig?

Stefan Wulff: Es scheint zu funktionieren, es gibt aber auch keine freien Stellplätze in den Garagen.

Sandra Ludwig: Das deckt sich mit unseren Erfahrungen. Wenn Menschen Wohnungen kaufen, möchten sie in der Regel mindestens einen Stellplatz erwerben. Bei den Mietwohnungen ist das etwas anders, vor allem, wenn die Wohnung sehr zentral und vom ÖPNV gut erschlossen liegt.

Dr. Johanna Hoerning: Daran merkt man, dass Hamburg lange vom Leitbild der autofreundlichen Stadt geprägt wurde. Das sind starke Orientierungsgrößen für die Stadtentwicklung. Wir halten an Gewohnheiten und Bequemlichkeiten wie dem Auto fest, obwohl wir eine nachhaltigere Mobilität wollen. Diesen Konflikt haben Sie, Herr Wulff, ja eben auch schön an dem Beispiel des Mobilitätskonzeptes im neuen Quartier beschrieben.

Stefan Wulff: Für eine nachhaltige Veränderung brauchen wir eben zwei, drei Generationen. Wenn wir in Kopenhagen sind, finden wir es toll, mit dem Rad zu fahren. Aber die Stadt ist eben auch sehr viel kompakter und keine Flächenstadt mit langen Distanzen wie Hamburg.

Sandra Ludwig: Dennoch warten Sie nicht nur ab, sondern schieben innovative Entwicklungen auch an, oder?

Stefan Wulff: Als Projektentwickler können wir Dinge beeinflussen. Im Rahmen der IBA haben wir mit dem Algenhaus und dem Hybridhaus zwei sehr innovative Häuser gebaut. Wir forschen an Recycling-Beton-Themen, sind im EU-Forschungsprojekt Circuit mit dabei. Außerdem erkennen wir, dass die Gebäude um uns herum die Rohstoffe von morgen sind. Wenn wir die zurückbauen, entsteht kein Abfall, sondern neuer Baustoff. Wir können eben nicht negieren, dass der Immobiliensektor für rund ein Sechstel der gesamten Treibhausgas-Emissionen in Deutschland verantwortlich ist. Da müssen wir umdenken.

Sandra Ludwig: Apropos Umdenken. Es wird ja viel von den neuen urbanen Gemeinschaften gesprochen, davon, Flächen gemeinschaftlich zu nutzen: Yoga-Räume, Waschküchen, Co-Working-Spaces. Wenn Sie Quartiere neu denken, planen Sie solche Flächen ein?

Stefan Wulff: Unbedingt. Am Tarpenbeker Ufer haben wir einen 150 Quadratmeter großen Quartiersraum, in dem sich die Bewohnerinnen und Bewohner regelmäßig zu Spielenachmittagen oder Sport-Kursen treffen.

Sandra Ludwig: Wer soll diese Flächen eigentlich bezahlen? Steigen dadurch die Nebenkosten?

Stefan Wulff: Daraus kann man doch eine Geschäftsidee machen. Es kann ja Menschen geben, die sich um das Management solcher Räume kümmern. Die Finanzierung könnte dann auch über einen Quartiersfonds laufen. Da müssen neue, kreative Ideen entwickelt werden.

Sandra Ludwig: Sind solche Gemeinschaftsräume tatsächlich gefragt, Frau Dr. Hoerning?

Dr. Johanna Hoerning: Das ist ein wichtiges Thema für eine inklusive Stadtentwicklung. Die gemeinschaftlichen Nutzungsinteressen sind nicht immer in speziellen Räumen zu decken, sie werden auch in öffentlichen Bereichen ausgelebt. Wenn ein bereitgestellter Raum nicht genutzt wird, muss das nicht heißen, dass der Bedarf fehlt. Vielleicht ist das Angebot einfach nicht flexibel genug.

Sandra Ludwig: Fürs nächste Projekt bräuchten wir also flexibel nutzbare Gemeinschaftsterrassen und Nachbarschaftsgärten?

Dr. Johanna Hoerning: Was ist denn die Idee von gemischten Quartieren? Man kann ja nicht auf der einen Seite soziale Heterogenität wollen und davon ausgehen, dass alle Menschen die gleiche Idee davon haben, wie sie leben möchten. Die einen wollen auf einem Parkplatz zum Beispiel Skatebord fahren, die anderen in Ruhe ihre Einkäufe einpacken. Solch unterschiedliche Interessen bergen notwendigerweise Konflikte, die man verhandeln muss. Das heißt aber nicht, dass man Gemeinschaftsflächen aus dem Weg gehen sollte.

Stefan Wulff: Es ist eine spannende Frage, wie wir mit den immer rarer werdenden öffentlichen Flächen umgehen wollen. Sollen es Parks voller Verbotsschilder sein, die uns das Betreten des Rasens verbieten, oder eingezäunte Spielplätze? Wir brauchen multifunktionale Räume, die jedoch gemanagt werden müssen.

Dr. Johanna Hoerning: Bodenpreise müssen eine gewisse Regulierung erfahren, damit wir uns diese Räume leisten können. Das sind ja alles flächenintensive Nutzungen für soziale Kontexte.

Fotos: privat, dreidesign

Stefan Wulff: Da sollten vielleicht andere öffentliche Subventionen zurückgeschraubt werden zugunsten einer bewussten Investition in die Stadtgesellschaft. Der Wert einer Immobilie erhöht sich ja auch, wenn sie in einem attraktiven, lebenswerten Umfeld steht. Das wäre dann auch für Investoren interessant.

Sandra Ludwig: Wir haben wahnsinnige Baukostensteigerungen. Wenn wir nachhaltiger bauen wollen, steigen dann die Kosten nicht noch mehr?

Stefan Wulff: Die Nachhaltigkeit eines Gebäudes wird zurzeit allein über die Reduktion des CO_2-Ausstoßes definiert. Das halte ich für einen Fehler. Es geht dabei nicht nur um die Dämmung, sondern auch um die kostenintensive Haustechnik. Wir haben heute Gebäude, die zwar fast keine Heizkosten mehr erzeugen, dafür aber einen enormen Stromverbrauch haben. Die Haustechnik macht heute bis zu 50 Prozent der Baukosten aus, das war früher erheblich weniger.

Sandra Ludwig: Wenn wir aus Holz bauen, gibt es dann Alternativen zu den Lüftungssystemen?

Stefan Wulff: Ja, denn die Wärmeschutzanforderungen müssen trotzdem erfüllt werden. Der Holzbau ist heute 20 bis 25 Prozent teurer als der klassische Massivbau. Deshalb experimentieren wir mit anderen Baustoffen. In Leipzig bauen wir ein Gebäude mit monolithischen Außenwänden aus Blähton, das ohne den Klimakiller Styropor auskommt. Sinnvoll ist es auch, nicht mehr jedes Gebäude einzeln anzugucken, sondern zu schauen, wie die Objekte in einem Quartier eigentlich energetisch versorgt werden. Eines hat eine Ölheizung, ein anderes eine Gasheizung, in der Straße liegt aber Fernwärme. Dort wären dann attraktive Angebote an die Hauseigentümer machbar, die es ermöglichen, gemeinsam die Fernwärme zu nutzen.

Dr. Johanna Hoerning: Die Idee der Nachhaltigkeit ist es, langfristige gesamtgesellschaftliche Kosten zu verringern. Kurz- und mittelfristig haben wir höhere Kosten in der Umstellung. Das ist eine Mammutaufgabe, da wir Jahrhunderte nicht nachhaltig produziert haben. In diesem Kontext sind stetig steigende Renditeerwartungen nicht realistisch. Auf die Langstrecke brauchen wir eine andere Lebensweise, die nur im Zusammenspiel aller Akteure zu erreichen ist.

Sandra Ludwig: Gehen Sie davon aus, dass Immobilienkäufer bereit sind, für nachhaltige Häuser mehr zu zahlen?

Dr. Johanna Hoerning: Wenn sie auf Vermietung und Rendite aus sind, sicher nicht. Da braucht es eine sehr starke intrinsische Motivation, hier auf Langfristigkeit zu setzen. Trotzdem gibt es Projekte, die diese langfristige Perspektive in den Blick nehmen. Wenn ich selbst in einer Immobilie wohnen möchte, frage ich natürlich das nach, was für mich erschwinglich ist, denn daran bin ich gebunden. Das heißt aber nicht, dass mir Nachhaltigkeit nicht wichtig ist. Ziel muss es sein, nachhaltiges Wohnen erschwinglich anzubieten.

Sandra Ludwig: Da ist also die Politik gefragt, nicht?

Stefan Wulff: Da sollte tatsächlich mit Förderungsansätzen unterstützt werden. Davon abgesehen gibt es aber eine Käufergruppe, die durchaus bereit ist, für ein ökologisch modernes Haus mehr Geld auszugeben, und hier auch aktiv nachfragt. Noch ist das ein kleiner Bereich, doch er wächst.

Sandra Ludwig: Kommen wir zur Abschlussfrage. Was wäre Ihr konkretes Bild für ein sozialverträgliches Quartier?

Dr. Johanna Hoerning: Das wäre ein Quartier, in dem Menschen gerne leben und in dem sie ihre Bedürfnisse im Arbeits- und im Privateben realisieren können. Gerecht wird es, wenn das inklusiv gedacht wird. Wenn diese Bedürfnisse in der Breite für alle Geldbeutel möglich gemacht werden.

Stefan Wulff: Um das zu verwirklichen, muss die Immobilienwirtschaft lernen, ganzheitlicher zu denken und sich stärker zu vernetzen. Wir müssen raus aus der begrenzten Projektdenke. Die Politik ist aufgefordert, das zu moderieren, ohne mit zu viel Regulatorik einzugreifen. Wenn der öffentliche Raum gut funktioniert, haben wir doch alle was davon.

> „Wenn der öffentliche Raum ***gut funktioniert,*** haben ***wir alle*** was davon.“
>
> **STEFAN WULFF,**
> GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER VON OTTO WULFF

lieblingsqm

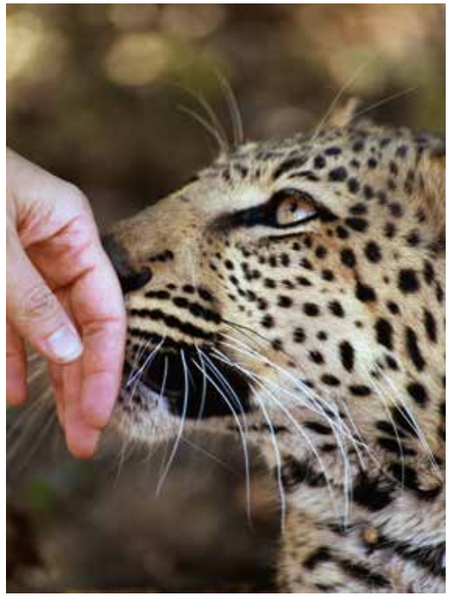
MEIN LIEBLINGS-QUADRATMETER

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.

„Mein Lieblingsquadratmeter ist auf der Harnas-Farm in Namibia. Da ich für mein Leben gerne reise, habe ich unendlich viele Lieblingsquadratmeter auf der ganzen Welt. Dieser hat aber einen ganz besonderen Eindruck hinterlassen. Harnas ist eine Farm mit privatem Wildschutzgebiet, ca. 300 km östlich von Windhoek. Die Stiftung Harnas Wildlife Foundation betreibt dort ein Tierwaisenhaus mit medizinischem Zentrum, das missbrauchte, verletzte oder gefangen gehaltene wilde Tiere aufnimmt und nach Möglichkeit wieder auswildert. Außerdem wird die benachteiligte San-Bevölkerung mit einem Kindergarten, Schulunterricht und Ausbildungsmöglichkeiten aktiv unterstützt. Mein Lieblingsquadratmeter an diesem außergewöhnlichen Ort ist in der 8.000 Hektar großen Auswilderungszone, wo man unter anderem diese einmaligen Begegnungen mit Geparden erleben kann. Ein Aufenthalt auf der Farm ist ein wirklich besonderes Erlebnis, das lange nachwirkt und das ich persönlich nie vergessen werde.“
Weitere Infos: harnas.org

Folke Seifert

Leitung Zentrales Marketing bei Grossmann & Berger

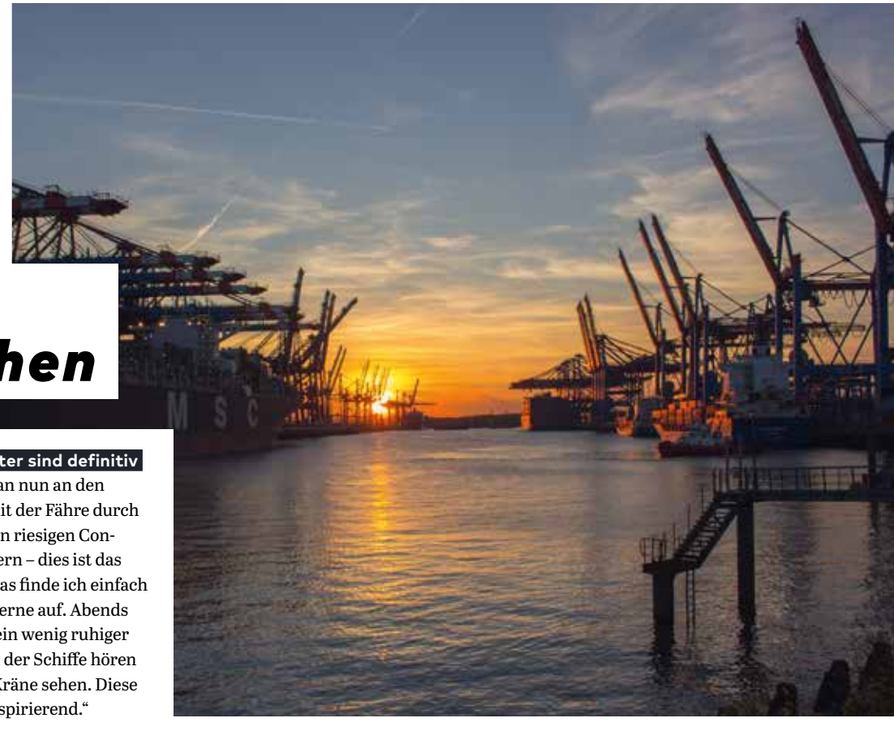


Fotos: privat (4), FinisherPix, GettyImages for IRONMAN

Thomas Schmitz

Immobilienberater bei Grossmann & Berger

„Mein Lieblingsquadratmeter befindet sich direkt auf dem Hamburger Rathausmarkt. Es ist der letzte Meter, der mich bei jedem erfolgreich absolvierten Triathlon ins Ziel bringt. Seit 2009 nehme ich regelmäßig am Hamburg Wasser Triathlon teil – übrigens der weltweit größte – und freue mich jedes Jahr aufs Neue auf die Olympische Distanz. Die Stimmung an der Strecke und unter den Teilnehmern ist einfach immer sensationell und wann kann man schon mal offiziell in der Alster ‚baden‘? Wenn dann noch die anvisierte Zeit stimmt, ist das eine schöne Bestätigung, dass sich die vielen Trainingseinheiten wieder einmal gelohnt haben. Dieses Jahr findet der Triathlon am 9. und 10. Juli statt. Meine Anmeldung zum Wettkampf habe ich bereits abgegeben, so steigt auch die Trainingsmotivation wieder!“



Peter Oschätzchen

Unternehmer

„Meine Lieblingsquadratmeter sind definitiv im Hamburger Hafen. Ob man nun an den Landungsbrücken steht oder mit der Fähre durch den Hafen tuckert, vorbei an den riesigen Containerschiffen aus fernen Ländern – dies ist das sprichwörtliche Tor zur Welt, das finde ich einfach großartig. Hier halte ich mich gerne auf. Abends vom Elbstrand aus, wenn alles ein wenig ruhiger ist, kann man leise das Löschen der Schiffe hören und das Licht der zahlreichen Kräne sehen. Diese unglaubliche Weite finde ich inspirierend.“

NEUBAU MIT GESCHICHTE – EMMA & AUGUST

Alles unter einem Dach. Das neue Quartier auf dem Gelände des alten Petersen Park in Groß Borstel bietet neben neuem Wohnraum auch viel Platz für Gewerbe. Diese Mischung führt zu kurzen Wegen, neuem Lebensgefühl im Viertel und tatsächlich zu mehr Platz in zentraler Lage. Sie beinhaltet aber auch besondere Anforderungen an den Makler.

GARLEF KACHÉ
Der Prokurist und Bereichsleiter Neubau freut sich über die gut belegte Historie des Grundstücks. „Es ist stets spannend zu erfahren, was ein Gelände oder Haus schon erlebt hat."

Das Gelände des Petersen Park in Groß Borstel bekommt ein neues Gesicht. Schaut man sich die Geschichte des Grundstücks im Zeitraffer an, erkennt der Betrachter Facetten, die gegenteiliger nicht sein könnten. Es begann mit einem Bauernhaus, das für 800 Mark Courant verkauft wurde. Der neue Eigentümer – ein wohlhabender Diakon und Prediger – nutzte den Hof als Feriendomizil und wandelte das Gelände in einen barocken Lustgarten um, der besonders der Erholung und der Freude der Sinne dienen sollte. Dieses Feriendomizil vor den Toren Hamburgs ging auch durch die Hände des namensgebenden Senators Hinrich Petersen. Und genau hier fanden später exotische Tiere wie Papageien, Kakadus, Schimpansen, aber auch Nashörner und Rüsselbären ihr temporäres Zuhause, bevor sie an den Tierpark Hagenbeck oder anderweitig verkauft wurden. Das Gelände überlebte zwei Weltkriege fast unbeschadet, doch erst mit dem Einzug der Strüver KG begann ein Wandel zum Gewerbe und die Fertigungshallen, in denen das Unternehmen seine Stromaggregate baute, entstanden.

Mehr grüner Wohnraum mit urbaner Anbindung

Otto Wulff, die WHM Petersen Park GmbH und die WHM Stavenhagenstrasse GmbH & Co KG planen hier auf etwa 60.000 qm ein Quartier, das ein besonderes seiner Art in Groß Borstel wird, denn Wohnen und Gewerbe werden zu gleichen Teilen Platz finden. Zu den 215 Eigentumswohnungen kommen 65 frei finanzierte und 125 öffentlich geförderte Mietwohnungen, eine Kindertagesstätte, betreutes Wohnen und eine Pflegeeinrichtung hinzu. Der nördliche Teil ist dagegen komplett dem Gewerbe vorbehalten. „Für uns als Maklerunternehmen ist dies ein besonderes Projekt. Mit so viel neuem Wohnraum, der nicht am Stadtrand gelegen ist, haben wir es typischerweise nicht zu tun. In Groß Borstel befindet man sich bereits im Grünen, es gibt hier aber auch eine Zentralität", erklärt Garlef Kaché, Prokurist und Bereichsleiter Neubau von Grossmann & Berger. Eine Autofahrt in die Innenstadt dauert keine 20 Minuten, ebenso der Fußweg der Borsteler nach Eppendorf oder die Fahrradtour an die Außenalster, in den Stadtpark oder ins Schanzenviertel.

Visualisierung: HeitmannMontüforArchitekten, Foto: Ingo Boelter

Der Herr der Papageien und seine Geliebte

Doch in Groß Borstel und auf dem Gelände selbst befinden sich viel Natur: im Westen des Geländes fließt direkt die Tarbenbek und zwischen den Häusern stehen viele alte Bäume. „Die sollen auf jeden Fall erhalten bleiben", so Kaché. „Deshalb wird quasi um die Bäume herum gebaut und eine neue parkähnliche Grünzone für die Anwohner geschaffen." Einige Bepflanzungen stammen noch aus der Zeit der Lustgärten, geprägt wurde das Umfeld aber auch von August Fockelmann und seiner Frau Emma. Er übernahm die Tierhandlung seines Vaters und ging mit seinem eigenen Unternehmen noch einen Schritt weiter. Er importierte exotische Tiere und stellte sie in seinem öffentlichen Zoo auf dem Gelände aus, bis er einen Käufer fand – der Bestand wechselte also ständig. Man könnte ihn „Herr der Papageien" nennen, denn er war so erfolgreich, dass er fast zehn Jahre lang den Handel mit diesen Vögeln dominierte. Nach seinem Tod verkaufte seine Witwe das Grundstück an Hans Strüver. Dem Liebespaar Fockelmann werden →

> „Groß Borstel hat verborgenen Charme für ***Entdecker***."
>
> **GARLEF KACHÉ,** PROKURIST UND BEREICHSLEITER NEUBAU BEI G&B

SINGLES UND FAMILIEN
Auf dem Gelände entstehen im Eigentumssektor kleine Single-Wohnungen und bis zu 5-Zimmer-Familienwohnungen, die 142 qm groß sein können. Die farblich markierten Gebäude sollen bis Anfang 2025 stehen. Dann sind auch die beiden Häuser Emma & August (blau) und das Goldstück (gelb) bezugsfertig.

beim Bau zwei Häuser gewidmet. Die beiden ineinander verschränkt stehenden Gebäude werden Eigentumswohnungen beherbergen und Emma & August heißen. In dem Gebäude direkt an der Tarpenbek und dem kleinen Waldgebiet wird es ebenfalls Eigentumswohnungen geben und es wird aufgrund seiner Lage mit der schönen Aussicht Goldstück heißen.

Urbanes Gebiet schafft mehr Flexibilität

Die Besonderheit an diesem Projekt ist sein Quartiers-Charakter. „Das Stichwort ist: ‚Urbanes Gebiet'", erklärt Garlef Kaché. „Der Begriff ist noch recht neu und kam 2017 mit der Baurechtsnovelle nach Hamburg." Die Novelle erlaubt es, nicht störende Gewerbebetriebe, Gastronomie, Einzelhandel und kulturelle Einrichtungen mit Wohneinheiten nebeneinander anzuordnen. Außerdem lässt das „Urbane Gebiet" eine weniger begrenzte Bauweise zu, sodass es mehr Wohnraum geben kann. Für die bereits sehr dicht besiedelte Stadt Hamburg bedeutet dies mehr Flexibilität beim Bau. Ähnlich wie in den Szene-Vierteln Altona und Sternschanze können städtischere Strukturen entstehen. Das verkürzt auch die Wege zum Supermarkt, zur Kita oder zur Arbeit. Die Stadt der kurzen Wege zieht ein geringeres Verkehrsbedürfnis, mehr Fußgänger und Rad fahrende Menschen nach sich, denn nicht jeder muss mit dem Auto zum Einkaufen fahren oder durch die halbe Stadt ins Büro. Gerade für Menschen, die von Zuhause aus arbeiten, bietet ein solches Quartier eine Chance. Der Gedanke des gemeinschaftlichen Zusammenlebens kann sich auch in gemeinsam genutzten Räumen äußern wie Co-Working-Spaces oder Gästezimmern. Im Quartier in Groß Borstel setzt man besonders auf ein Mehrgenerationen-Konzept. Mit der geplanten Kita und dem betreuten Wohnen für Senioren werden Begegnungen ermöglicht, sei es in den kleinen Parks im Quartier oder durch gemeinschaftliche Projekte, bei denen Jung Alt beflügelt und andersherum. Zudem schaffen diese Einrichtungen Arbeitsplätze und bringen Bewegung ins Viertel. Die Komplexität solcher Projekte erfordert viel Engagement, Marktkenntnis und eine moderative Kompetenz von einem Maklerunternehmen. Es gilt, zwischen den Interessen von Käufern und Mietern und denen der Entwickler zu vermitteln.

Der Makler ist Moderator und Verkäufer

„Als Makler ist es meine Aufgabe, dem besonderen Charakter des neuen Quartiers zum Leben zu verhelfen", sagt Kaché. „Wir beraten die Projektentwickler im Hinblick auf mögliche Wünsche der Eigentümer. Aufgrund des Zeitgeistes ist es ratsam, in der Tiefgarage Ladestationen für E-Autos vorzurüsten – was Otto Wulff auch umsetzen wird – oder offene Wohn-Essbereiche sowie einige Maisonette-Wohnungen zu planen." Bei der Auswahl der Betriebe im Nordteil des Geländes gilt: Das Gewerbe soll das Wohnen nicht stören und andersherum. „Es werden voraussichtlich Dienstleistungsbetriebe einziehen, die meist zum stillen Gewerbe zählen. Diese sind im innerstädtischen Kontext durchaus vertretbar." Der geschäftsführende Gesellschafter von Otto Wulff, Stefan Wulff, ist sich sicher: „Von diesem attraktiven und lebenswerten Projekt wird der gesamte Stadtteil profitieren." Zum Jahresende 2022 wird der Vertrieb für die Eigentumswohnungen starten und im Frühjahr 2023 mit dem Bau begonnen. „Es dauert also noch etwas, bis die ersten Bewohner einziehen können. Interessenten können sich bereits über die Vormerkungsseite www.emma-august.hamburg anmelden. Geplant ist die Fertigstellung aber erst Anfang 2025." Emma & August müssen sich also noch ein bisschen gedulden, um zu erleben, wie sich hinter ihrer Fassade neues Leben tummelt.

Visualisierungen: Otto Wulff, HeitmannMontúfar Architekten, Fotos: PR (7)

RAUMTOURISTEN

Naturnah: Die Tage werden länger und wir verbringen mehr Zeit auf auf dem Balkon, im Garten oder in Wald und Wiese. Wir zeigen Ihnen Dinge, die das Leben mit und in der Natur schöner und nachhaltiger machen.

Ein Regal für alle Fälle: Ob im Eingangsbereich, Flur, Badezimmer, Arbeitszimmer oder auf der überdachten Terrasse – wo man Dinge stilvoll ablegen möchte, ist die Designkonsole „Isi" ein praktikabler Helfer. Die ausgefuchste Kombination der Eichenhölzer erlaubt eine Vielzahl unterschiedlicher Hänge- und Ablagemöglichkeiten. **kommod.de**

Schattenspiele wie im Orient: Die aus Bambusstäben geformte Laterne „Sahara" von Broste Copenhagen setzt natürliche Lichtakzente, denn in den Glaszylinder kann eine dicke Blockkerze gestellt werden. Dank des Griffs kann das Windlicht beliebig hin- und hergetragen werden. **brostecopenhagen.com**

Recycelte Schönheiten: Die Vasen des Start-ups The Way Up bestehen zu 100 % aus Altglas. Aus einem Scherbenhaufen entstehen so wunderschöne neue Objekte wie die Vase „Valentina". **the-way-up.de**

Möbel für Nachtschwärmer: Die „After Eight"-Kollektion des dänischen Designlabels Nordic Tales ist all jenen gewidmet, die erst nach Sonnenuntergang zu strahlen beginnen. Der „Moth Chair" erinnert optisch an einen Nachtfalter; die ausgesparte Partie soll zudem die Wirbelsäule entlasten. **nordic-tales.com**

Urbanes Wohnen für Insekten: In den verschiedenen Kammern und Löchern des mit dem Red Dot Design Awards ausgezeichneten ClickUp!-Insektenhotels von Gardena können Wildbienen, Schmetterlinge und Marienkäfer nisten und finden hier auch über den Winter ein sicheres Zuhause. **gardena.com**

Entspannung to go: Bei jedem Vorbeigehen aktiviert man per Bewegungsmelder ein 20-sekündiges Vogelzwitschern, das uns zur Ruhe kommen und in die Natur träumen lässt. Die „Birdybox" ist nicht nur wunderschön, sondern auch 100 % bio-basiert und recycelbar. **relaxound.com**

Mehr als ein Licht: Das „Sonnenglas" wird aus recyceltem Material in Südafrika hergestellt und erhellt mit seinem stylischen Design nicht nur unsere Gärten und Balkone, sondern fördert auch die Kinder in den Townships, deren Schulbildung über den Verkauf finanziert wird. Auf die Solarlaterne gibt es zwei Jahre Garantie und auch danach kann der Akku jederzeit ausgetauscht werden. **sonnenglas.net**

36–40–38

Mein Leben in Wohnungen: *Anna Depenbusch*

Ü80-Party und Notfallstrippe

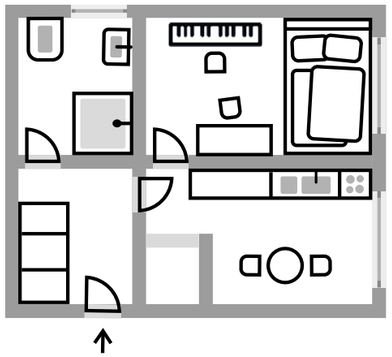
„Nach dem Abi war ich mir sicher: Ich will Musik machen! Dafür musste ich am besten zentral und günstig leben, deshalb fand ich meine erste eigene Wohnung in einem Seniorenstift der Vaterstädtischen Stiftung in Eimsbüttel. Hier lebten uralte und wenige junge Leute – wie ich – zusammen in kleinen Wohnungen. Ich hatte ein Schlafzimmer und eine Wohnküche mit einem kleinen TV. Das Spezielle war, dass alles altengerecht gestaltet wurde und Flyer für Essen auf Rädern regelmäßig bei mir landeten. Im Bad hing eine Notfallstrippe, mit der man direkt den Krankenwagen rufen konnte. Die Schnur war für jeden meiner Partygäste gefährlich verführerisch. Baden konnte man mit Termin in der Gemeinschaftswanne im 1. Stock. Sehr prägend und cool fand ich den Kontrast zu meinem ersten Job als Sängerin in Angie's Nightclub direkt auf dem Kiez. "

Großstadtinsel mit Trompentenklang

„Danach zog ich in die Admiralitätstraße, die liegt auf der Fleetinsel in der Innenstadt. Die unteren Etagen meines Wohnhauses waren alles Galerien – nur ganz oben gab es eine Wohnung. Und die war riesengroß, insgesamt 260 qm. Mein Zimmer allein hatte 40 qm. In der WG lebten wir zu sechst und wir waren allesamt Künstler. Es war ein bisschen das Gegenteil von davor, mit ganz viel kreativem Austausch: Hier lebten Tänzer, Musiker, Schauspieler und Fotografen. Neben separaten Bädern gab es eine Toilette mit zwei Kabinen nebeneinander, wie in einer Bar. Du konntest also zusammen auf die Toilette gehen. Und jeden Abend um neun hieß es: Fenster auf, Türmer lauschen! Denn der Michel war nicht weit und der Trompeter sehr gut zu hören. "

Endlich laut singen, ohne die Nachbarn zu stören

„Jetzt befindet sich mein Lebensmittelpunkt in meinem Musikstudio auf St. Pauli. Ich hab zwar eine richtige Wohnung, aber hier verbringe ich die meiste Zeit. Es ist auch ganz wohnlich und ich kann ohne Hemmungen proben und singen. Zuhause habe ich manchmal unter der Decke aufgenommen oder versucht, mir provisorisch einen Schallraum zu bauen. Im Studio kann ich kreativ und laut sein."



Haus: Altenstift
Zimmer: 1 Zimmer
Spirit: Oldie trifft Goldie

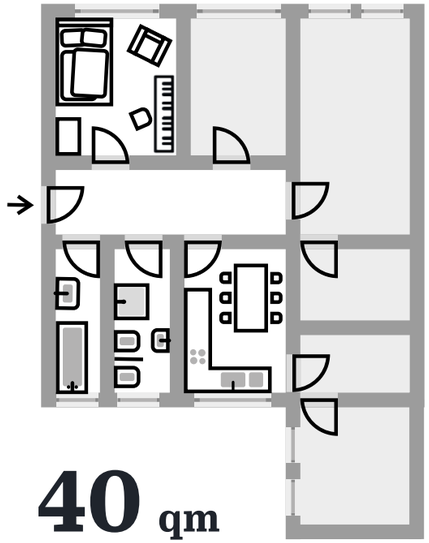
BUNT LACKIERT

36 qm

Im Altenstift schaute die damals 18-Jährige im Fernseher in ihrer Küche VH1 oder MTV. Besonders ein Video der isländischen Sängerin Björk inspirierte sie zu ihrer bunten Küche, der sie blaue Wände und lila Türen verpasste.

Anna Depenbusch, Musikerin und Liedermacherin

Sie ist eine echte Hamburger Deern, die ihre Stadt heiß und innig liebt. Zwar lockten Björk und deren Musik sie nach Island und Berlin mit einem Studium, doch in beiden Fällen kam sie nach kurzer Zeit wieder zurück in die Hansestadt. Eine Nomadin ist sie trotzdem, schließlich ist sie bereits 15 Mal umgezogen – von Farmsen über Berlin bis nach St. Pauli. In Hamburg aufzutreten ist für sie also immer ein Heimspiel, am 28. August diesen Jahres spielt sie mit Band ein großes Konzert in der Laeiszhalle. Tickets und weitere Konzerttermine unter **annadepenbusch.de**



40 qm

Haus: Wohngemeinschaft
Zimmer: 4 Zimmer inkl. Mitbewohner
Spirit: Kreativer Meltingpot

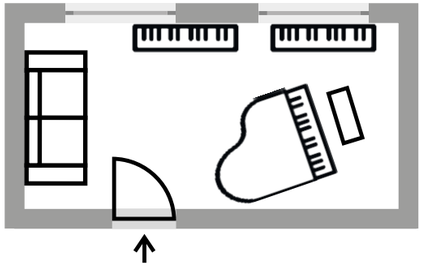
JEDE PARTY ENDET IN DER KÜCHE

Im Erdgeschoss ihres Wohnhauses in der Admiralitätstraße fand Depenbusch einen inspirierenden Ort – die Buchhandlung Sautter + Lackmann (Foto). Ebenso inspirierend war ihr gesamtes Umfeld, denn sie begann hier, ihre ersten eigenen Songs zu produzieren. Sie lebte quasi in einem Kreativpool, zig Leute aus der Künstlerbranche tauschten sich bei Partys aus, tranken, lachten, tanzten und saßen in der riesigen Gemeinschaftsküche – dem Mittelpunkt der WG.

Fotos: Steven Haberland (2), privat (3)

38 qm

Haus: Musikstudio
Zimmer: 1 Zimmer
Spirit: 88 Glücksbringer



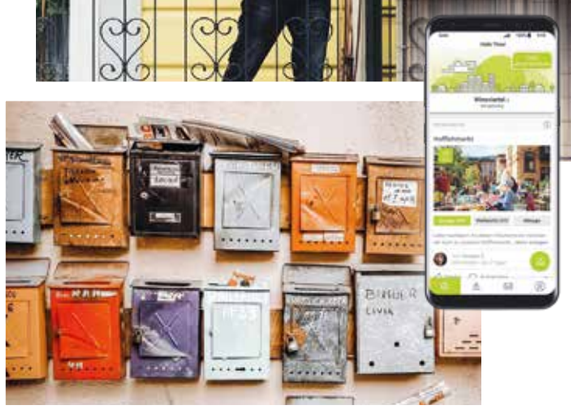
TÖNENDE MITBEWOHNERIN

In ihrem Studio lebt und arbeitet Depenbusch nicht allein. Ihre Mitbewohnerin Fr. Rachals ist schon über 100 Jahre alt, besteht aus Holz und 88 schwarz-weißen Tasten und ist ebenso eine Hamburger Deern. Wo der Flügel schon überall stand? Keine Ahnung, vielleicht bei einem Physiker zu Hause oder in einem Etablissement auf der Reeperbahn? Das findet die Sängerin in Gesprächen mit ihrem Flügel nach und nach heraus und erzählt diese monatlich in ihrer „Post von Anna", einem E-Mail-Newsletter.

ausblick

DAS NEUE QUADRATMETER ERSCHEINT IM SEPTEMBER 2022 AUF DIESE THEMEN KÖNNEN SIE SICH FREUEN:

→Hallo, Nachbar! Vielerorts ist von einer Renaissance der Nachbarschaft die Rede. Portale wie nebenan.de boomen. Mal eben was leihen oder Befindlichkeiten vor der Haustür austauschen, das gehört zum erfüllten Wohnen dazu – unsere Quartiers-Besuche zeigen, wo und wie das funktioniert!



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

→Wissen auf einen Blick Unsere Infografik zeigt Ihnen, welche spannenden Wohnformen es fürs Alter gibt und was Sie darüber wissen sollten.

WAS DENKEN SIE ÜBER UNS?

Haben Sie sich gern in unserem Quadratmeter aufgehalten? 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:
Cornelia Prott
Mitarbeiter dieser Ausgabe:
Elena Ochoa Lamiño, Florian Kogl,
Tina Pfautsch, Pia Richter

Druck
Evers Druck Meldorf

ISSN 2700-1334

Fotos: nebenan.de (2), Jac Alexandru/unsplash, iStockphoto.com/ma_rish

64 exklusive Eigentumswohnungen

LITE BERLIN

Lydia-Rabinowitsch-Straße 14,16,18
10557 Berlin

2–4 Zimmer
43–130 m²

Mit dem LITE-Berlin entstehen mitten in der Europacity 64 Eigentumswohnungen in erster Wasserreihe zum Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanal. Mit der zentralen Lage in Mitte, fußläufig zu zahlreichen Highlights der Stadt, ist das LITE-Berlin der ideale Wohnort.

136 moderne Mietwohnungen Berlin-Moabit

URBANly
Beusselstraße 32—33

Beusselstraße 32/33
10553 Berlin-Moabit

1–4 Zimmer
42 –120 m²

Zentral wohnen und das „echte" Berlin direkt vor der Haustür erleben: In der Beusselstraße, mitten in Moabit, entsteht ein Neubauprojekt mit 136 Mietwohnunungen. Die Wohnungen verteilen sich auf drei Gebäude und verfügen über moderne Ausstattungsmerkmale.

112 Mietwohnungen im Boxhagener Kiez

Boxhagener Straße 76–78
10245 Berlin

1–4 Zimmer
28–105 m²

SCHREIBFEDERHÖFE

Wo die Boxhagener Straße liegt, das weiß in Berlin jeder. Sie ist die große Meile, die den Boxhagener Kiez von Westen nach Osten durchzieht.
Hier zu wohnen bedeutet, den Finger am Puls des lebendigen Stadtteils Friedrichshain zu haben.

Niederlassung Berlin | Potsdamer Platz 9 | 10117 Berlin
(030) 202 953 30 | www.berlin-neubau.com

Grossmann & Berger

MODERNE WOHLFÜHLOASE
WILLKOMMEN IN GROSS FLOTTBEK

- 11 exklusive Neubau Eigentumswohnungen in Groß Flottbek
- 2 bis 4 Zimmer-Eigentumswohnungen
- ca. 75 bis 139 m² Wohnfläche
- 12 Tiefgaragen-Stellplätze
- Kaufpreise ab 625.000 € zzgl. Käufercourtage 2,98 % inkl. MwSt.
- Fertigstellung vsl. Sommer 2023

In Groß-Flottbek liegt das Gute überall so nah: Jede Menge Grünzonen wie der Jenischpark mit dem Jenisch- und Ernst-Barlach-Haus, der Derby-Park sowie die Elbstrände mit Blick auf die Kräne der Containerdocks und große Pötte.

Weitere Informationen finden Sie unter www.ok38.de

Neubau Hamburg I Bleichenbrücke 9 I 20354 Hamburg
040 - 350 80 20 I hamburg-neubau.de

Grossmann & Berger