qm QUADRATMETER

News Countdown Herbst/Winter 2021 _Seite 8 **Start-up-Story** Ein bisschen alles sein: OMR _Seite 22 **Wissen** Immobilie geerbt - was nun? _Seite 26

Ausgabe 2|21 2,80 €

URBANE BEGEGNUNGEN

_ SEITE 12

22021

ISSN 2700-1334

9 772700 133005

Grossmann & Berger

BMW iX3

210 kW (286 PS), Sophistograu Brillanteffekt metallic, adaptives Fahrwerk, Innenspiegel automatisch abblendend, Active Protection, Driving Assistant Professional, Klimaautomatik, Connected Package Professional, BMW Live Cockpit Professional, WLAN Hotspot, aktiver Fußgängerschutz, Anhängerkupplung mit schwenkbarem Kugelkopf, Lordosenstütze vorn, Sitzheizung vorn, Parking Assistant Plus, BMW Head-Up Display, BMW Gestiksteuerung u. v. m.

Stromverbrauch in kWh/100 km (NEFZ/WLTP): --- / 18,9 – 18,5.
CO_2-Emission kombiniert: 0 g/km. Energieeffizienzklasse: A+.

Privatkunden-Leasingangebot*:

Fahrzeugpreis	74.380,– EUR
Einm. Sonderzahlung	5.000,– EUR
Laufzeit	36 Monate
Fahrleistung p. a.	10.000 km
Sollzinssatz p. a.**	3,99 %
Effektiver Jahreszins	4,06 %
Nettodarlehensbetrag	63.080,– EUR
Gesamtbetrag	30.164,– EUR
36 monatliche Leasingraten á	**699,– EUR**

Zzgl. 1.160,– EUR Transportpaket Premium.

*Ein unverbindliches Leasingbeispiel der BMW Bank GmbH, Lilienthalallee 26, 80939 München. Stand 08/2021. Nur solange der Vorrat reicht. Irrtümer vorbehalten. Abbildung ist farbabweichend und zeigt Sonderausstattung. **Gebunden für die gesamte Vertragslaufzeit. Ist der Leasingnehmer Verbraucher, besteht nach Vertragsschluss ein gesetzliches Widerrufsrecht. Nach den Leasingbedingungen besteht die Verpflichtung, für das Fahrzeug eine Vollkaskoversicherung abzuschließen.

May & Olde
Der Mensch machts!
www.mayundolde.de

May & Olde GmbH
Firmensitz: Stawedder 14 – 20 · 25469 Halstenbek
Hamburger Straße 134 · 25337 Elmshorn · Telefon: +49 (4121) 9077-0
Pascalstraße 6-8 · 25451 Quickborn · Telefon: +49 (4106) 7609-0
Süderstraße 1 · 24568 Kaltenkirchen · Telefon: +49 (4191) 70347-0
Papenkamp 1 · 25524 Itzehoe · Telefon: +49 (4821) 43999-0
Süderdamm 2 · 25746 Heide · Telefon: +49 (481) 8563-0
Büsumer Straße 150 · 24768 Rendsburg · Telefon: +49 (4331) 7821-0

NEUE RÄUME, NEUER AUSTAUSCH

RÄUME KÖNNEN KOMMUNIKATION BEGÜNSTIGEN UND PRODUKTIVER MACHEN – EINE TOLLE CHANCE!

Titelfoto: Big-Bjarke-Ingeld-Group, Fotos: Morris Mac Matzen/Grossmann & Berger, Asja Caspari

Auch in Sachen Immobilien ist längst nicht mehr alles so sehr in Stein gemeißelt, wie es scheint. Bei Grossmann & Berger diskutieren wir frühzeitig und leidenschaftlich alle Trends der Branche, und einer erscheint uns besonders relevant: Räume werden immer mehr zu Knotenpunkten der Kommunikaton. Das gilt insbesondere für öffentliche Räume, die wir fließender durchqueren möchten, um mehr Zeit zu haben fürs bewusste Ankommen: Im Job, der zunehmend in kommunikativen Units organisiert ist, wie unser Start-up-Besuch ab S. 22 zeigt. In unserer Nachbarschaft, die neue Formen des Austauschs und des Auslebens von Hobbys ermöglichen soll, wie unsere Titelgeschichte es erzählt.

Aus den Gesprächen mit unseren Kunden wissen wir, dass es der bunte Mix der Möglichkeiten ist, der uns am urbanen Leben begeistert. Doch wie beleben wir diese Mischung neu – im Kern der Metropolen und in der Peripherie? Das neue „Come Together“ mit Freunden und Kollegen, mit Familie und im (Sport-)Club – wir haben es wieder schätzen gelernt. Was Räume zu dieser modernen Interpretation von Gemeinschaft beitragen können, davon erzählt unsere aktuelle Ausgabe des Quadratmeter Magazins. Und dafür steht selbstverständlich auch unsere tägliche Arbeit, die Sie in unseren Shops bei einer Tasse Kaffee, auf unseren Social-Media-Kanälen und unserer Website erleben können. Ganz gleich, an welchem dieser Knotenpunkte: Wir freuen uns auf Sie!

Sandra Ludwig Lars Seidel
Björn Holzwarth Andreas Rehberg Holger Michaelis

DIE GESCHÄFTSFÜHRER

BESICHTIGUNGSTERMIN MIT **MICHEL ABDOLLAHI**

Wir geben das Quadratmeter Magazin vor Drucklegung einer **spannenden Hamburger Persönlichkeit** und fragen, was ihr besonders gut gefallen hat. Diesmal ist es Michel Abdollahi – Moderator, Journalist und Gründer des Medienkanals „Viertes Deutsches Fernsehen“ www.viertes.tv

Mich interessieren starke Meinungen, deshalb gefällt mir die Diskussion um das Umwandlungsverbot. Alle drei Protagonisten haben gute Argumente und mich damit zum Nachdenken gebracht. So muss es sein.
//AB SEITE 30

Die Idee der Superblocks aus Barcelona kannte ich noch nicht und finde ich klasse.
Eine Entdeckung, die ich in der Infografik gemacht habe.
//SEITE 20

Und dass Udo Lindenbergs „Panik-Zentrale“ im Atlantic museumsreif ist, wusste ich auch noch nicht, darauf einen Eierlikör!
//AB SEITE 40

Hamburg in höchsten Tönen ...

Die Elbphilharmonie beherbergt neben den Konzertsälen, dem Hotel The Westin Hamburg und dem Restaurant Störtebeker auch 45 Luxuseigentumswohnungen. Eine dieser Wohnungen gehört der wohninvest, deren Projektkoordinatorin, Susanne Varga, uns einen kleinen Ausblick gewährt: „Unsere Wohnung befindet sich in der 23. Etage. Sie verfügt über eine fast 10 m lange Glasfront im Wohnbereich und einen atemberaubenden Blick über die Stadt – der Michel, die tanzenden Türme, die Binnenalster – all das ist von hier zu sehen. Seitlich liegen die Schiffe im Niederhafen. Nachts schlängelt sich die S-Bahn wie eine Lichterkette den Baumwall entlang. In unsere ca. 200 m² große Wohnung laden wir Geschäftsfreunde, Gäste und Investoren zu gemeinsamen Besprechungen ein. Der Aufenthalt an diesem besonderen Ort war schon häufig ausschlaggebend für kreative Ideen und neue Konzepte. Die Kraft dieses außergewöhnlichen Ortes und die Stadt zu Füßen – dieser Magie kann sich kein Besucher entziehen.“ Wenn Sie diese Wohnung in der Elphi Ihr Eigen nennen wollen, um den Ausblick exklusiv zu genießen, wenden Sie sich bitte vertrauensvoll an unsere Immobilienberaterin Malalai Eggert-Wadan, Tel. 040-350 80 25 94.

Fotos: Bucher & Prexel

inhalt

8 News Countdown

40 130–18–86 Mein Leben in Wohnungen

TITELSTORY

URBANE FRISCH-ZELLEN-KUR

12 PRIMA INFRASTRUKTUR, GUTE JOBS, VIEL KULTUR?
Wie bleiben Vielfalt und Lebendigkeit in unserer urbanen Zukunft erhalten?

22 Start-up-Story

34 Quadratmeter, die uns glücklich machen

30 Einfach mal drüber reden: Was bringt das Umwandlungs-verbot?

MAKING OF!

ENDLICH WIEDER LIVE

Die Interviews, die wir für die Produktion des Quadratmeter Magazins geführt haben, fanden noch immer digital statt, zum Beispiel unsere TALK-Runde zum Thema Umwandlungsverbot ab Seite 30. Das Grossmann & Berger-Team konnte aber endlich wieder den einen oder anderen Termin live wahrnehmen. So auch das aktuelle Mitarbeiter-Fotoshooting. Unter strengster Einhaltung aller Abstands- und Hygieneregeln hatten die Mitarbeiter und das Fototeam viel Spaß dabei, frische Eindrücke und neue Gesichter einzufangen. Wir freuen uns sehr darauf, Ihnen unser Team schon bald im neuen Look auf unserer Webseite zu präsentieren. Bleiben Sie dran!

BESUCHEN SIE UNS ONLINE:

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

8 News: Das Wesentliche
Wir erinnern an Termine, die Sie nicht verpassen sollten, und informieren über Neuigkeiten.

12 Urbane Frisch-zellenkur
Wir schauen uns Modellprojekte für ein modernes städtisches Zusammenleben an.

20 Infografik
Ausblick auf die Wohnrealität in 2045 und was „Ageless Design“ und die „15-Minuten-Stadt“ bedeuten.

22 Ein bisschen alles sein
Einblicke in OMR und warum Philipp Westermeyer auf ständige Veränderung setzt.

25 Hotspots in der Schanze
Diese 5 Start-up-Tipps könnten schon bald zu Ihren neuen Lieblingsadressen gehören.

26 Gut zu wissen
Wie man eine Immobilie richtig erbt, weiß das Team bei Grossmann & Berger.

30 Umwandlungs-verbot
Wir erklären, wie sich das Verbot auswirken kann, und diskutieren Pro und Contra.

34 Lieblings-quadratmeter
Vier Hamburger nehmen uns mit zu dem Fleckchen Erde, das sie glücklich macht.

36 Spezial-einsatz
Wie Makler ihre Kunden auf dem Weg zur speziellen Raumfindung begleiten.

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

40 130–18–86 Wohnen & ich
Über Udo Lindenbergs Leben in Wohnungen in Gronau, Winterhude und an der Alster.

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

news countdown

10

Kunst für alle

Auf der Kunstmesse „Affordable Art Fair“ ist der Name Programm: Es kann erschwingliche zeitgenössische Kunst erworben werden. Kostenpunkt: 100 bis 7.500 Euro. Wann und wo? Vom 11. bis 14. November in Halle 3 der Hamburg Messe. 70 nationale und internationale Galerien präsentieren auf 9.000 m² zahlreiche Künstler aller Genres. Wer keine Zeit hat, live zu stöbern, steuert den Online-Marktplatz der Veranstalter an. Dort sind über 25.000 Kunstwerke zu sehen, die bald über Ihrem Sofa hängen könnten:
www.affordableartfair.com
Sie möchten die Affordable Art Fair „for free“ besuchen? Dann folgen Sie uns auf Facebook, und nehmen Sie an unserem **Gewinnspiel** teil. Wir verlosen zehn Eintrittskarten für je zwei Personen für die „Late View“ (mit DJ und Drinks) am 11. November 2021 von 18 bis 22 Uhr:
www.facebook.com/grossmann.berger

9

JUWEL AM WASSER

„Was wäre wenn“: Es gibt Häuser, vor denen man wieder zum staunenden Kind wird und sich einfach nicht vorstellen kann, in ihnen jeden Morgen aufwachen zu dürfen. Leif Moritz Gercke, Immobilienmakler bei Grossmann & Berger, hat kürzlich einen dieser Immobilien-Träume verkauft: eine bemerkenswerte Stadtvilla direkt am Rondeelkanal in Winterhude, die 1898 auf einem großen parkähnlichen Grundstück mit Wasserzugang gebaut wurde. Man lebt hier direkt am urbanen Puls der Zeit und doch märchenhaft privat und jeder großstädtischen Hektik entrückt. Auf drei Wohnetagen werden die Käufer ihr neues Zuhause einrichten können. Auch Sie möchten Immobilienträume wahr werden lassen oder suchen einen Partner, der Ihr Wohnjuwel zu schätzen und vertrauensvoll zu verkaufen weiß? Dann besuchen Sie unsere Immobilienshops im Eppendorfer Baum 1 oder am Mühlenkamp 34. André Wales und seine Teams empfangen Sie gern zu einem persönlichen Gespräch.

8

Zuwachs im Bereich Investment

Seit August 2021 bereichert Emma Riedemann unseren Bereich Investment. Drei Jahre lang haben wir sie durch ihr duales Studium am Center for Real Estate Studies zum Bachelor of Business Administration mit Schwerpunkt Immobilienwirtschaft begleitet. Durch den praxisnahen Aufbau des Studiums hat sie einen umfassenden Einblick in alle Bereiche erhalten, uns auf Messen begleitet und unsere Teams, Geschäftspartner und viele Kunden kennengelernt. Das Studiensystem ermöglichte ihr in dieser Zeit, den Abschluss zum Immobilienwirt (DIA) und Diplom-Immobilienwirt (DIA) zu machen. Kraft tankt Frau Riedemann auf dem SUP, beim Skifahren, beim Tennisspielen oder auf einer ihrer zahlreichen Wochenendtrips und Kurzreisen. Wir freuen uns sehr, dass sie nun als Analystin ihre gewonnenen Kompetenzen bei uns einbringen und weiter ausbauen wird. Für ihr anschließendes Master-Studium wünschen wir ihr viel Erfolg und werden sie in jeder Hinsicht unterstützen.

Fotos: Nicolas Döring, iStockphoto.com, privat, Royal Donuts (2), Grossmann & Berger

7

ROYAL DONUTS FÜR OTTENSEN

Im quirligen Stadtteil Ottensen, einen Katzensprung von der bunten Shopping-Galerie Mercado entfernt, hat Grossmann & Berger im Frühjahr den Mietvertrag für die 4. Royal Donuts-Filiale in Hamburg vermittelt. Auf rund 100 m² werden nun auch in der Ottenser Hauptstraße 21 die köstlichen Kunstwerke und überaus fotogenen Kreationen angeboten. Bei Royal Donuts werden Donuts, Balls und Crossnuts frisch angefertigt, auch die Füllungen und Toppings sind selbstgemacht. Wer online vorbestellt, kann sich zudem mit dem Royal Creator seinen individuellen Donut aus über 100 Zutaten zusammenstellen.
www.royal-donuts.de

6

EXPO REAL in München

Vom 11. bis 13.10.2021 dürfen wir unsere Kunden und Geschäftspartner endlich wieder persönlich auf der EXPO REAL, der größten Fachmesse für Immobilien in Europa, begrüßen. Hier trifft sich das internationale Who's who der Branche, um sein Netzwerk zu pflegen und auszubauen. Die Messe wird in diesem Jahr unter Auflage eines Hygiene- und Schutzkonzepts in sechs Hallen stattfinden. Wir freuen uns sehr auf den Austausch mit Ihnen! Besuchen Sie unser Team in der Partner-Lounge am Hamburg-Stand in Halle B2 an Stand 430.
exporeal.net/de

ANZEIGE

Auktionshaus City Nord
— im Hause Dr. Greve GmbH —

Andy Warhol
Venus from Details of Renaissance Paintings

In Sachen Kunst, Antiquitäten und Schmuck sind wir Ihr Ansprechpartner in Hamburg

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

news countdown

5

Neuer Vertriebsleiter für Ahrensburg und Poppenbüttel

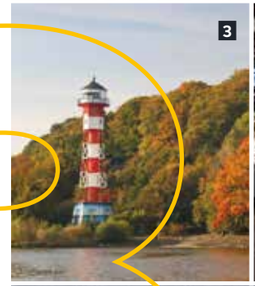
Lutz Greve hat im August 2021 als Vertriebsleiter im Bereich Wohnen die beiden G&B-Shops in Ahrensburg und Poppenbüttel übernommen. Seit über 20 Jahren arbeitet der gelernte Hamburger Kaufmann für Grundstücks- und Immobilienwirtschaft im Norden der Stadt und kennt sich von Rahlstedt, den Walddörfern, Ahrensburg bis in die Region Stormarn bestens aus. Er ist in diesen Regionen besonders gut vernetzt und verstärkt das G&B-Team bereits seit Februar 2020 mit seiner kommunikativen Kompetenz. Die Maklerkollegen in den beiden Shops sind echte Profis und kennen den regionalen Markt ebenfalls seit vielen Jahren. Kunden können jetzt also noch besser darauf vertrauen, von einem fein geknüpften Netzwerk zu profitieren und ihre Immobilie in den besten Händen zu wissen.

4

Golf Cup 2021

Ein Golfturnier kann man vom Terrassenfrühstück bis zum abendlichen Barbecue durchaus genussvoll angehen. Bester Beweis: Der Golf Cup 2021 am 19. August im Hamburger Land- und Golf-Club Hittfeld, veranstaltet von Grossmann & Berger, unterstützt von Nord Event und Juwelier Mahlberg. Knapp 100 Aktive schwangen ihre Schläger im Spielmodus Texas Scramble oder beim Schnuppergolfen.

3



HERBSTLICH WILLKOMMEN!

5 Orte, an denen Hamburg im Herbst (& Winter) am schönsten ist!

1 **Tea Time** Afternoon Tea und Alsterblick – das lässt sich am besten im Luxushotel Fontenay kombinieren. Dort hat jeder Tee einen wohlklingenden Namen und wird von einem Pâtissier serviert. **www.thefontenay.com**

2 **Sterneküche** In Thomas Imbuschs Sternerestaurant 100/200 stehen Handwerk, Genuss und Regionalität im Fokus. Je nach Saison verändert sich die Küche, sodass die Gäste den Geschmack der jeweiligen Jahreszeit auskosten können. **100200.kitchen**

3 **Feine Aussichten** Obwohl nur rund vier Kilometer lang, ist die Höhenwanderung im Waldpark Falkenstein Richtung Blankenese nicht ganz ohne. Die erste Anstrengung besteht darin, sich von der phänomenalen Aussicht loszureißen und weiterzugehen.

4 **Hafenküche** Authentisch, bodenständig, lecker – wer der Hobenköök einen Besuch abstattet, bekommt Restaurant und Markthalle in einem. Es werden regionale und saisonale Lebensmittel angeboten. **hobenkoeoek.de**

5 **Sternenhimmel** Im Sterntheater mitten im Stadtpark können sich Astronomie-Fans entspannt zurücklehnen und sich zu fernen Galaxien und Planeten beamen lassen. **www.planetarium-hamburg.de**

Fotos: moka-studio, Miniaturwunderland, Götz Wrage, Rene Flindt, Fotolia/Thorsten Schier, Hobenköök, Planetarium, Andreas Schmidt-Wiethoff, Fred Dott (2), Grossmann & Berger

2

Ein LEGOLAND® für Hamburg

Im Westfield Hamburg-Überseequartier wurden bereits zwei Jahre vor Fertigstellung Verträge für die ersten Ankermieter unterschrieben. Dadurch wird Hamburg um eine Kinder- und Familienattraktion reicher: Das LEGOLAND® Discovery Centre bezieht über 3.400 m². Kinospaß bietet das neues Kinopolis mit neuester Technologie und außergewöhnlichem Interior Design. REWE wird eine Flagship-Filiale auf ca. 3.000 m² eröffnen, BUDNI auf rund 800 m² einen Markt und Breuninger auf ca. 14.000 m² seinen ersten Standort in Norddeutschland.
Grossmann & Berger ist mit der Vermittlung der Büroflächen beauftragt. Die Projekte Luv & Lee, The Yard und Skysegel mit ca. 48.000 m² Bürofläche bieten ab Mitte/Ende 2023 potenziellen Mietern nicht nur einen innovativen Standort mit überregionaler Strahlkraft, sondern auch State-of-the-art-Büroräumlichkeiten mit größtmöglicher Flexibilität. Bei Interesse an Büroflächen im Westfield Hamburg-Überseequartier wenden Sie sich gern an unsere Makler für Bürovermietung Thomas Schmitz, Tel. 040-350 802 85 und Lutz Winterfeldt, Tel. 040-350 802 40.

Zusammen Kräfte bündeln

Es ist nur smart und konsequent, kontinuierlich gute Zusammenarbeit zu stärken: „Unsere Grundsätze wie Ehrlichkeit, Zuverlässigkeit und Loyalität bilden schon heute unser gemeinsames Fundament. Darauf wollen wir aufbauen, um deutschlandweit präsenter zu werden und auch neue Kunden anzusprechen“, erklärt Andreas Rehberg, Sprecher der Geschäftsführung von Grossmann & Berger.

Grossmann & Berger

E&G REAL ESTATE PRIVATE IMMOBILIEN

Der Anlass zum Statement: Im Mai 2021 haben sich Grossmann & Berger, E & G Real Estate und E & G Private Immobilien zusammengeschlossen. Die gemeinsame Arbeit ist bereits seit 2013 über GPP sehr erfolgreich, es war Zeit, den nächsten Schritt zu gehen. Die Kunden können jetzt von zwei Vorteilen profitieren: dem weit verzweigten Netzwerk eines überregionalen Anbieters und der engagierten Präsenz vor Ort durch Standorte in Hamburg, Berlin, Stuttgart und München.

URBANE FRISCH-ZELLENKUR

Prima Infrastruktur, gute Jobs, viel Kultur: Immer mehr Menschen wollen die Vorzüge der Stadt und das neue, bunte „Come Together" genießen. Damit Vielfalt und Lebendigkeit erhalten bleiben, müssen passende Konzepte für ein modernes städtisches Zusammenleben her. Eine Reise zu Modellprojekten urbaner Zukunft in Hamburg und Malaysia.

Foto: Big-Bjarke-Ingeld-Group

IM EINKLANG MIT DER NATUR IN BIODIVERCITY
Mikromobilität, kaum Autos, Bäume, die auf Dächern wachsen – für die Architekten von BIG sieht so die Zukunft der neuen Stadt vor Penang aus.

Dass die Menschheit in Zukunft zum allergrößten Teil in Städten wohnen wird, ist so gut wie sicher. Bereits heute leben in Deutschland 77 Prozent der Bevölkerung in einer Stadt oder in urbanen Ballungsgebieten. Auch wenn der Trend sich in Deutschland verlangsamt, gewinnt das Modell des urbanen Lebens an Popularität. Die Menschen suchen nach Arbeit, nach guter Bildung und Anschluss an die Gesellschaft. Es ist der Kaffee am Morgen, der vom Lieblingsbarista an der Ecke in den Becher gefüllt wird. Die Auswahl an Fusion Food im Viertel, der Kioskbesitzer, der den neuen Nachbarn spontan zu seiner Geburtstagsfeier einlädt, und der Dönerfachverkäufer, der einem nachts um drei den Dürum Kebab mit „scharf und alles“ in die Hand drückt: Urbanes Leben kann sehr wohl auch dörfliche Sprenkel haben.

Ein leeres Werksgelände mit viel Potenzial

Auf dem ehemaligen Industriegelände einer Kolbenfabrik in Hamburg Ottensen, den Kolbenhöfen, sollen all diese Vorzüge zusammenkommen. Vor bald hundert Jahren begann hier die Produktion von Kolben für Flugzeugmotoren, später fertigte die Kolbenschmidt GmbH bis 2009 Teile für die Autoindustrie. Die damalige Weltwirtschaftskrise traf die Autobranche sehr hart, und die Niederlassung in Altona wurde geschlossen. „Der Verlust von umkämpften Arbeitsplätzen auf dem Gelände war natürlich kein guter Start für die Projektentwicklung“, blickt Axel Steinbrinker zurück, Immobilienmakler bei Grossmann & Berger im Bereich Investment. Vor elf Jahren betrat er das Gelände zum ersten mal und stolperte in einer der Werkshallen über einen Aluminiumkolben eines BMW, der noch auf dem leeren Hallenboden lag. Bereits seit dieser Zeit befasst sich Steinbrinker damit, auf dem vier Hektar großen Werksgelände, auf dem einst Menschen in Feuerschutzkleidung an den 800 Grad heißen Schmelzöfen standen, ein Komplex aus Wohnen, Gewerbe und urbaner Lebendigkeit entstehen zu lassen. „Uns war wichtig, den kiezigen Charakter des Viertels beizubehalten“, sagt Holger Gradzielski, Geschäftsführer der Rheinmetall Immobilien GmbH. Sein Unternehmen hat innerhalb des Rheinmetall-Konzerns nach der Werksaufgabe die Liegenschaft übernommen. Das Hamburger Unternehmen OTTO WULFF flankiert das Engagement und ist verantwortlich für alles, was das Wohnen auf dem Areal betrifft. „Ottensen ist geprägt von Kreativen, Multikulti und Toleranz. Zu diesem Spirit soll das passen, was auf dem Gelände der Kolbenhöfe entsteht“, betont Axel Steinbrinker.

Bunter Mix von Menschen

Hamburg Ottensen ist exemplarisch für die durch Industrie geprägten Viertel, die es in allen Metropolen gibt. Als die Betriebe wichen, kamen die Kreativen und verwandelten Gewerbeflächen in Kulturschauplätze. In die Hinterhöfe zogen Menschen unterschiedlichen Alters, unterschiedlicher Herkunft, oft mit großen Träumen und kleinem Geldbeutel. Dies machte das Viertel attraktiver – und teurer. Das bedroht die Vielfalt, denn Familien und ältere Menschen können die steigenden Mieten oft nicht zahlen.

ZUSAMMEN MIT NACHBARN
Der Quartiersplatz wird das Herz des neuen Kolbenhofgeländes sein. Hier wird es Raum für Märkte und kulturelle Veranstaltungen geben.

DIE NEUEN KOLBENHÖFE
Auf dem ehemaligen Fabrikgelände „Kolbenhöfe“ werden Wohnen und Gewerbe verbunden in Neubauten und der historischen Substanz.

Schlechte Stimmung weicht Zuversicht

„Die Stimmung nach der Schließung damals war sehr schlecht. Viele Anwohner haben ihre Arbeit verloren“, so Gradzielski. Bevor also der nächste Pächter ins Haus geholt wurde, gab man kleinen Handwerksbetrieben, wie etwa Tischlern und Autowerkstätten, günstige Flächen. Es entwickelte sich eine kreative Mischung aus Handwerk, Kunst und Kultur. „Schnell war uns klar, dass wir diesen Footprint beibehalten wollen“, sagt Gradzielski. Die Kleinbetriebe auf dem Hof gründeten den Kolbenhof e. V., einen Verein, der sich gegen die Verdrängung der kleinen Unternehmen stark macht. Gerade sie sind auf günstige Mieten und die Nähe zu den Kunden angewiesen. Als eine weitere große Produktionsfirma, die sich gegen den Standort auf dem Kolbenhof entschied – zu dicht am Wohngebiet –, zog auch die Bezirksverwaltung Altona mit. Ein Wettbewerbsverfahren wurde ausgerufen. Unter der Beteiligung der Bürger wurden die drei besten Konzepte einer Fachjury vorgelegt. Der Entwurf der coido architects aus Hamburg verknüpfte sowohl die Vorstellungen der Bürger, als auch das Wohnen und Gewerbe mit den Neubauten und der historischen Substanz: Der Sieger war benannt.

Bei Interesse an Neubauwohnungen kontaktieren Sie uns gern per Email: neubau@grossmann-berger.de Für Büro- und Praxisflächen berät Sie Matthias Reidock gern unter Tel. 040-350 802 44

Musikalischer Ritterschlag

Axel Steinbrinker nennt einen weiteren Meilenstein in der Projektentwicklung: „Für den Wohnteil des Projektes wurde die in Hamburg ansässige Firma OTTO WULFF ins Boot geholt, ein Unternehmen, das sich mit den lokalen Gegebenheiten auskennt und für verantwortungsvolles Bauen steht.“ Auf dem Gelände werden die Halle 6 und 7, das Magazin und weitere Gewerbeeinheiten bestehen bleiben. Der übrige Teil des Geländes wird als Wohnraum genutzt werden und damit unter der Ägide von OTTO WULFF stehen. „Es wird eine Mischung aus geförderten sowie frei finanzierten Mietwohnungen und Eigentumswohnungen geben. Verknüpft wird alles durch offene Höfe und den Quartiersplatz, der für Veranstaltungen genutzt werden soll“, sagt Stefan Wulff. Er leitet das Familienunternehmen in 3. Generation. Die Betriebe des Kolbenhof e. V. konnten eine Genossenschaft gründen und mit Unterstützung der Rheinmetall Immobilien die Halle 7 kaufen. Wie ein Ritterschlag für das Projekt wirke die Zusage des Hamburger Konservatoriums, aus Sülldorf, in die Kolbenhöfe zu ziehen, sagt Axel Steinbrinker: „Diese Akademie und Musikschule ist wahnsinnig modern und verbindet Schüler auch digital aus der ganzen Welt. Die zum KON gehörende Konzerthalle und die Musikschüler, die sich über das Gelände bewegen, werden für enorme Lebendigkeit sorgen.“ Für das Wohnen auf dem spannenden Areal können sich übrigens auch Baugemeinschaften bewerben. Meist sind es Freunde, Verwandte, Gleichgesinnte, die zusammen als Nachbarn leben möchten.

Die Schweiz als Inspiration

Für das Konzept der Kolbenhöfe ließen sich die Projektentwickler von diversen Modellprojekten aus der Schweiz inspirieren. Dort hat man in der Kommunikation zwischen Politik und Anwohnern bereits viel Erfahrung gesammelt. Wie etwa in Winterthur. Die Stadt ermöglichte es kreativen Köpfen, die Idee eines zukunftsweisenden Wohnkonzepts umzusetzen: das Mehrgenerationenhaus „Giesserei“. Ebenfalls auf einem alten Fabrikgelände steht hier ein Gebäudekomplex, in dem gelebt, gearbeitet und geteilt wird, nachhaltig, energiearm und von jeder Altersklasse bewohnt. Die größte sich ⟶

Fotos: Kolbenhöfe/beyond

selbstverwaltende Siedlung der Schweiz ist bestückt mit hauseigenen Werkstätten, Extrazimmern für Gäste, einer Bar mit Dachterrasse, die gern auch in Pantoffeln betreten werden kann, einem Festsaal, einem Café, einer Praxis und einem Proberaum. Im Gegenzug für deren Nutzung verpflichten sich die Bewohner zu Arbeit an der Selbstverwaltung und zum Verzicht auf ein eigenes Auto. Die Initiatoren planen nun, das Konzept bis zur Mehrgenerationenstadt zu erweitern.

Co-Living in leerstehenden Bürogebäuden

Holger Gradzielski kann sich vorstellen, dass in Zukunft mehr Gemeinschaftsquartiere entstehen. Seine Hoffnung ist, dass die Kolbenhöfe viele Nachahmer finden. Es gäbe zudem weitere spannende Konzepte wie das Co-Living. Dabei wird zwar Küche und Bad geteilt, aber auch ein Co-Working-Space, Yoga-Räume oder ein In-House-Kino. Solche Fullservice-Konzepte inklusive Reinigungsservice böten sich für leerstehende Bürogebäude an, die laut Bauplan nicht bewohnt, aber so gewerblich vermietet werden könnten. Dies wäre etwa für Hamburg eine Möglichkeit, die Innenstädte auch nachts zu beleben. „Wir müssen weg von den Vierteln, die nur zu bestimmten Zeiten leben“, so Gradzielski. Die Politik müsse in dieser Hinsicht etwas flexibler werden.

Mit innovativen Fragen zu bahnbrechenden Ideen

Die Architekten der Bjarke Ingels Group (BIG) haben die Idee des zukünftigen urbanen Wohnens in neue Sphären gehoben. Wer wissen will, wie städtisches Wohnen in 30 Jahren aussehen kann, sollte sich die Arbeit dieses Büros genauer anschauen. Etwa die BiodiverCity, die im Auftrag der malaysischen Regierung vor der südlichen Küste der Insel Penangs entstehen soll, Baustart ist 2030. Es geht um eine ganze Stadt – auf dem Wasser. „Die Insel Penang besitzt mit seinem Dschungel ein hochempfindliches Ökosystem. Das urbane Leben kann sich hier nicht weiter ausbreiten, ohne dass dies die Natur vollkommen zerstören würde. Dennoch muss man der Stadt die Chance geben zu wachsen“, skizziert Daniel Sundlin das Spannungsfeld dieser Planung. Er ist einer der Partner von BIG und leitet das Projekt zusammen mit Kai-Uwe Bergmann und Bjarke Ingels, weltweit einer der Ikonen für innovative Architektur. Einer, der dafür steht, Unmögliches zu denken und möglich zu machen. Die Gegebenheiten auf Penang sind sehr speziell, doch der Gegensatz zwischen Wachstum und Naturschutz beschäftigt alle Stadtplaner, die weltweit die Expansion der Städte nachhaltig managen wollen. Dass man dafür vor allem die richtigen Fragen stellen muss, hat Bjarke Ingels unter anderem mit dem spektakulären Projekt in Kopenhagen unter Beweis gestellt. „Kann man auf brennendem Abfall klimaschonend Ski fahren?“, lautete die Frage, die Ingels und sein Team 2019 in der dänischen Hauptstadt mit „Ja“ beantwortet haben. Der „CoppenHill“ ist eine 490 Meter lange Piste auf dem Rücken einer Müllverbrennungsanlage, die dank Kunststoffmatten aus biegsamen Borsten ganzjährig befahrbar ist. Ein Riesenerfolg in der Bevölkerung und für das Stadtmarketing der jungen, hippen Fahrradmetropole Kopenhagen. Die Lösung für das Stadt-Archipel in Malaysia besteht aus drei Abschnitten, die sich wie urbane Seerosenblätter um ein Zentrum legen. Sie tragen schwimmende, gestelzte, terrassenförmige Wohnhäuser und Bootsanlegestellen.

OB IN KOPENHAGEN ODER OTTENSEN
Sowohl der „CoppenHill“ (oben) in Dänemarks Hauptstadt als auch das neue Quartier Kolbenhöfe (rechts) in Hamburg sollen vor allem eines sein: urbane Begegnungsstätten.

Fotos: Hufton+Crow-VIEW / Alamy Stock Foto, Kolbenhöfe/beyond

Bei uns aus über 300 Finanzierungsangeboten das beste finden und schnell ins Wunschzuhause kommen.
haspa.de/baufinanzfinder

Jetzt Beratungstermin vereinbaren.

Meine Bank heißt Haspa.

Haspa
Hamburger Sparkasse

Laich- und Brutplätze sowie Erholungspunkte für einheimische Tierarten bleiben so unter den Gebäuden erhalten.

Eine Stadt von Grund auf neu planen

Neben dem Erhalt des Ökosystems geht es BIG darum, die große Kulturvielfalt des Archipels zu beleben. Penang ist ein kosmopolitischer Knotenpunkt, entstanden durch den regen Handelsbetrieb auf der alten Seehandelsroute und die Kolonialherrschaft der Briten. Die älteste Ethnie Malaysias, die Semang, vermischt sich hier mit arabischen und chinesischen Einflüssen. Heute begrüßen die Inselbewohner das chinesische Neujahr, Essen festlich beim Hari Raya, dem Ende des Ramadans, oder feiern das Thaipusam, bei dem Hindus ihrem Gott Murugan danken. Es geht bunt, laut und überfüllt zu. Die Straßen sind fast immer verstopft. Wie ist die Lebensqualität in diesem Tohuwabohu zu steigern?

Kollage der Kulturen, Religionen und Ethnien

Sundlin: „Zunächst haben wir uns mit den Menschen und der Umgebung auseinandergesetzt. Wir sind beispielsweise auch zu den Fischern gegangen und haben sie gefragt, was sie brauchen.“ Es müssen nahtlose urbane Übergänge geschaffen werden, damit verschiedene Sitten, Gebräuche und Stile zusammentreffen können. Die Stadt soll offener gestaltet werden. Anstelle von abgeschotteten Bereichen – wie in vielen Großstädten – soll eine Collage der Kulturen, Ethnien und Religionen gelebt werden können.

TECHNIK UND FORSCHUNG
Die neue Stadt soll nicht nur die Heimat der nächsten Generation der Insel Penang sein. Sie wird auch Dreh- und Angelpunkt für Forschung und technische Entwicklung.

EIN ARCHIPEL MIT DREI DISTRIKTEN
Die Insel wird aus drei Hauptbereichen bestehen, die sich jeweils – ähnlich wie eine Seerose – in urbanen, kleineren Archipelen um ein Zentrum legen. Brücken und Wasserkorridore verbinden die Inseln.

„Wir glauben an Mikromobilität“

Der Entwurf der Projektleitung geht hier zwei Wege. Einerseits wird mit zugänglichen Plätzen und Gewerbeeinheiten in den unteren Etagen der Wohngebäude auf eine freie, sehr belebbare Straßengestaltung gesetzt. Das Straßennetzwerk selbst geht von einem aufs Minimum reduzierten Autoverkehr aus. „Wir verbieten keine Autos, aber wir möchten eine Infrastruktur schaffen, die die Menschen dazu bewegt, das Auto stehen zu lassen“, so Sundlin. „Wir glauben an die Mikromobilität.“ Hierzu zählen Fahrräder, E-Scooter, autonom fahrende Transportmittel, alles was in der Regel nicht schneller als 25 km/h fährt. „Die Inseln sind mit Wegen für die Mikromobilität und Fußgänger verbunden. Wir fokussieren außerdem Wasserkanäle und Korridore, die eine Fortbewegung mit Booten ermöglichen.“ Mit diesem Netzwerk sollen sich auch in ihrer Bewegung eingeschränkte Menschen und Ältere besser fortbewegen können.

Fotos: Big-Bjarke-Ingeld-Group

VIEL PLATZ FÜR DIE NATUR IN DER STADT
Die BiodiverCity erbt nicht nur die pulsierende, kreative Energie der Hauptstadt George Town. In Zukunft gibt es hier auch 4,6 km öffentliche Strände, 600 Hektar Parks und eine 25 km lange Uferpromenade.

Ein Sonnenschirm aus Baumwipfeln

Die Lebensqualität dieser neuen Metropole wird auch dadurch gesteigert, dass die Natur tiefer eingebunden wird. Es wird Mangroven geben, in denen geschützte, städtische Feuchtgebiete wachsen können. Um ein Aufheizen der Straßen zu vermeiden, wird die Bebauung luftig gehalten. Wind kann hier durch die Straßen wehen und die Wege kühlen. Durch gezielte Bepflanzung wird ein natürliches Dach aus Bäumen entstehen, das für Schatten sorgt und so das kommunikative Leben in der Stadt angenehmer gestaltet. Die Animationen der Ideen von BIG wirken fast zu schön, um wahr werden zu können. Die Basis, auf der sie entstehen, sind eben keine historischen Industrieareale wie in Hamburg oder der Schweiz. Es sind natürliche Inselwelten. Die Verbindung von naturnahem und digitalem Alltag scheint paradiesisch gelungen. Sundlin: „Wir können mit unseren Entwürfen erst einmal nur eine Tür öffnen, was die Menschen daraus machen, werden wir sehen. Es ist gut, im modernen städtischen Leben auf neue Experimente zu vertrauen.“

In der Zukunft wird es nur noch Megastädte geben

Für Sundlin steckt das urbane Leben derzeit in einer Identitätskrise. Die Gründe fürs Stadtleben haben sich geändert. „Heute vernetzen sich die Menschen intensiver, sie reisen, lernen andere Kulturen kennen“, so Sundlin. „Es geht nicht mehr nur um einen guten Arbeitsplatz, sondern auch um Lebensqualität. Deshalb gibt es Projekte wie Urban Gardening, Car-Sharing oder gemeinschaftliche Räume. Die Menschen leben bewusster, wollen weniger verbrauchen, weniger Müll produzieren. Sie wollen mehr Dorfleben im urbanen Umfeld. Es wird in der Zukunft fast nur noch Megastädte geben, aber nicht nur in einer Version. Weltweit sind die Städte in verschiedenen Stadien und Entwicklungsphasen. Es wird mindestens zehn unterschiedliche Zukunftsvisionen des urbanen Lebens geben.“ Die letzte Frage also bleibt: Welche dieser Visionen machen wir zu unserer eigenen?

infografik

WOHNEN 2045

Im Jahr 2045 werden wir vernetzter Wohnen – und verantwortlicher. Denn das gemeinsame städtische Miteinander soll Ressourcen schonen und auch die einbeziehen, die nicht (mehr) so mobil sind.

ILLUSTRATIONEN: CAROLINE-MARINE HEBEL

Vertical Villages

Städtische Infrastruktur in thematisch sortierten Wohntürmen verdichten: das ist die Idee der Vertical Villages. Zum Gemüsemann, in die Reha oder zur Kosmetikerin fährt man nicht mehr quer sondern horizontal per Lift. Topmanager können hier beispielsweise Leben und Arbeiten verbinden, ohne das Gebäude verlassen zu müssen. **www.wiwo.de, Suchwort: Vertical Villages**

Superblocks

In Barcelona schon partielle Realität: die Zusammenfassung von drei mal drei Wohnblöcken zu autofreien Zonen. Nur noch Anwohner, soziale Hilfsdienste und Lieferanten dürfen mit Motor und gedrosselter Geschwindigkeit durch die abgasfreien Areale – mehr Platz fürRadwege, Grünflächen, Spiel- und Sportplätze. **www.barcelona.de/de/barcelona-superblocks.html**

Ageless Design

„Ageless Design" integriert die Bedürfnisse der älteren Generation. „Barrierefreiheit" verliert so den Klinik-Charme und wird zur neuen Norm. Innovative Services und smarte Assistenzsysteme werden den Betagteren viel länger ihre Unabhängigkeit erhalten als heute. Schon aus sozialer Verantwortung und dem Anspruch der Inklusion ein mehr als spannender Design-Ansatz! **www.zukunftsinstitut.de, Suchwort: Ageless Living**

Lebendige Fassaden

Modulare Fassaden, die mit Sensoren die Innen- und Außenbedingungen messen und sich verändern, sind schon heute Realität. Elektrifizierung ist aber nur eine Übergangstechnologie: Die Zukunft liegt in neuartigen Strukturen, die mechanisch auf äußere Einflüsse reagieren – und u. a. vor Naturkatastrophen schützen. **www.falstaff.de/living/nd/intelligente-fassaden**

Virtuelle Wohnrealität

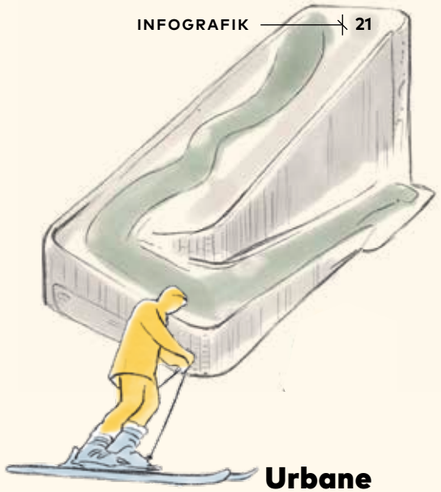
Wer sich 2045 für eine Wohnung entscheidet, wird sie vielleicht erst einmal in der Virtuellen Realität besichtigen. Immer lebensechtere VR-Welten werden aber auch zu Orten der sozialen Begegnung: Manch einer mag sich am Ende in virtuellen Räumen, in denen die Liebsten ständig erreichbar sind, mehr zu Hause fühlen als in den echten eigenen vier Wänden. Wer selbst einmal in virtuelle Welten abtauchen möchte, kann das in der Hamburger Hafencity tun: **www.vrhq.de**

Branded Living

Der Trend zum gemeinschaftlichen Wohnen in Wohnnetzwerken lässt identitätsstiftende Marken auch auf dem Immobiliensektor an Bedeutung gewinnen. Häufig werden wir in Zukunft nicht nur eine Wohnung mieten, sondern uns gleich in eine gebrandete Community einkaufen, die z. B. für smarte Mobilität oder barrierefreies Zusammenleben steht. **www.immobilienwirtschaft-digital.de/wohnen-im-porsche**

Smart Living

In den Häusern der Zukunft, in denen die gesamte Haus- und Sicherheitstechnik über offene Schnittstellen verbunden ist, werden smarte Systeme so unauffällig sein, dass wir sie nur bemerken, wenn sie nicht da sind. Es wird selbstverständlich und auch für weniger bewegliche Zeitgenossen sehr viel einfacher, das komplette Zuhause über einen Sprachassistenten zu steuern. Die wichtigsten Trends gibt's hier: **www.homeandsmart.de/smart-home-trends-2021**



Urbane Wandlungsfähigkeit

Zukunftsfähige Städte setzen auf urbane Resilienz: Dabei werden flexible Wohn- und Arbeitsmodelle entwickelt, die bei Bedarf schnell an neue Situationen angepasst werden können. Die Stadt von morgen ist dynamisch und adaptiv. Bestes Beispiel: die Turnhalle mit digital bespielbarem Boden auf einem ehemaligen Bunker in der Hamburger Feldstraße. Oder die Müllhalde in Kopenhagen, die zur städtischen Skipiste wurde **Mehr dazu ab S. 16**

Stadt und Land fließen ineinander

Die Vielfalt individueller und kultureller Lebensmodelle erreicht das Land, dörfliche Strukturen bilden sich auch in der Stadt. Die progressive Provinz wird zum Experimentierraum für soziale Innovation. Bestes Beispiel: das Kliemannsland rund um den wirbeligen Digitalunternehmer Fynn Kliemann. **www.kliemannsland.de**

Auslagerung der Bedürfnisse

Digitalisierung und steigende Mieten machen eine Neubewertung des klassischen Eigenheims attraktiv. Wer mit dem Laptop im Park oder einem Coworking Space arbeiten kann, braucht zu Hause keinen Schreibtisch mehr. Wohnungen werden verstärkt danach bewertet werden, wie kompatibel sie mit dem „Homing" im öffentlichen Raum sind – und können zu günstigen Mikro-Einheiten zusammenschrumpfen. **www.basicthinking.de, Suchwort: Ecocapsule**

15-Minuten-Stadt

Erfunden von der Pariser Bürgermeisterin Anne Hidalgo: Eine neue Stadt, die es jedem ermöglicht, von seinem Wohnort aus alles Wichtige in 15 Minuten mit dem Rad zu erreichen. Arbeitsplätze, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Ärzte, Parkanlagen, Kultur- und Sportangebote sollen künftig überall dezentral verstreut sein. **www.15-minuten-stadt.de**

EIN BISSCHEN ALLES SEIN

OLD SCHOOL
Die schulische Anmutung im Design ist eher zufällig entstanden. Die „Good School", ein Weiterbildungsanbieter, saß zuvor in den Räumlichkeiten der unteren Etage. 2019 hat OMR sie inklusive des bestehenden Interieurs übernommen.

MÖBEL-MIX
Die Möbel im Office sind ein Mix aus bereits vorhandener Einrichtung und Neukäufen. Zuständig für die Einrichtung ist die kaufmännische Leitung.

Umtriebigkeit, die Mut macht: Die Online Marketing Rockstars basieren unternehmerisch auf einem Kongressformat, das zuletzt über 50.000 Besucher anzog, in den letzten beiden Jahren aber coronabedingt ausfallen musste. Trotzdem ist das Digitalunternehmen unbeschadet durch die Pandemie gekommen – nicht zuletzt dank des unermüdlichen Engagements von **Philipp Westermeyer**. Der OMR-Gründer setzt auf Veränderung – sowohl unternehmerisch als auch in der Office-Gestaltung.

Fotos: Olaf Ballnuss, OMR (3)

VINYL TRIFFT DIGITAL
Im Büro des „Podstars"-Teams schmücken Schallplatten die weißen Wände. Darauf zu sehen: Die Logos der von OMR produzierten und vermarkteten Podcasts.

Wie sieht der optimale Arbeitsplatz aus? Eine Frage, über deren Antwort Philipp Westermeyer nicht lange nachdenken muss. Er arbeitet gerne in großen Büros, die zentral gelegen sind und in denen eine gewisse Dynamik herrscht. Kein Wunder also, dass man den Unternehmer und seine 2011 gegründete Medienplattform OMR (Online Marketing Rockstars) im Hamburger Schanzenviertel findet. Dort, wo unterschiedliche Welten und Ansichten aufeinandertreffen und das Unter-Leuten-Sein ganz selbstverständlich passiert. „Ich persönlich fühle mich nicht nur in einer Szene zu Hause, und auch bei OMR kommen verschiedene Bereiche zusammen. Deshalb passen wir sehr gut hier ins Viertel", sagt Westermeyer. Ein bisschen alles sein – das verkörpern Schanze, OMR und Westermeyer gleichermaßen.

Digitale Zukunft im Altbauviertel Schanze

Vor rund zehn Jahren gründete der 31-Jährige die Online Marketing Rockstars, die neben dem OMR-Festival unter anderem eine Plattform für Online-Marketing-Macher, einen eigenen Podcast mit 45.000 Hörern und Randprojekte wie die Wiederbelebung des Hamburger Fernsehturms betreiben. „Wir wollten nicht nur ein Event sein, das zwei Tage im Jahr stattfindet, sondern 365 Tage im Jahr mit unserer Community in Verbindung treten", sagt Isabelle Meuth, die Teil der Geschäftsführung bei OMR ist. Umtriebigkeit, die Mut macht und auch Gestaltungsprinzip des Office ist. Denn hier bleibt alles in Bewegung.

Ständige Veränderung als Konstante

„Unser Office ist nie fertig. Wir gestalten ständig um, brechen eine Wand raus oder nehmen eine neue Etage dazu", sagt Westermeyer. Seit 2019 wird bei OMR auf zwei Stockwerken gearbeitet. Einzelbüros sucht man hier vergebens. Jemanden, der Anzug oder Hemd trägt übrigens auch – denn das steht dem lässigen Klima nicht. „Nach Feierabend wird bei uns auch mal die ein oder andere Runde Bierpong gespielt", verrät Isabelle Meuth.

Gesucht und gefunden: Das OMR-Quartier

Und für das klassische Feierabend-Getränk genügt bekanntlich der Schritt vor die Tür. „Die Schanze ist vor allem wegen ihrer Gastronomie und Kultur ein ganz wichtiges Stück von Hamburg und damit auch Teil meines Lebens", sagt Westermeyer, der bereits vor vielen Jahren seine Liebe zum Viertel entdeckte und deshalb auch geschäftlich an diesem Ort Fuß fassen wollte. Dass das tatsächlich geklappt hat, ist das Ergebnis eines längeren Fahrradausflugs durch sämtliche Neben- und Bürostraßen der Schanze. „Ich bin damals überall herumgeradelt und habe geschaut, ob es irgendwo Schilder gibt, auf denen steht, dass man ein Büro mieten ⟶

PODCAST-SCHMIEDE

Mit den „Podstars" hat OMR einen Vermarkter geschaffen, der es anderen Podcastern ermöglicht, ihre Reichweite zu monetarisieren. Unter dem Dach von OMR werden neben vielen anderen auch der Interview-Podcast von Barbara Schöneberger sowie der Unterhaltungspodcast mit Tim Mälzer produziert.

FRAUENPOWER IN DER FÜHRUNG

Isabelle Meuth ist seit Mitte des Jahres Teil der Geschäftsführung bei OMR und kümmert sich vor allem um den Bereich Unternehmensstruktur.

kann", erinnert er sich. Nach einem kurzen Zwischenstopp in der Sternstraße befindet sich das OMR-Quartier seit 2015 in den Schanzenhöfen, direkt neben Tim Mälzers „Bullerei" und in unmittelbarer Nähe zu den Messehallen.

Dynamik als Gestaltungsprinzip

Spaziert man durch das Office, bekommt man schnell das Gefühl, dass hier wenig bewusst aufeinander abgestimmt ist und trotzdem vieles passt. Im Konferenzraum sitzt man auf Holzstühlen, die eher nach Schulzeit und weniger nach Business aussehen, an den Wänden hängen Polaroid-Bilder, die an gemeinsame Erlebnisse erinnern, und der hintere Teil des Büros wird gerade zu einem „Supermarkt" umgebaut. Dort sollen die Partner von OMR platziert werden. „Irgendwo ist immer Baustelle", sagt Westermeyer und ergänzt: „Was aussieht, als würde man nie fertig, zeigt die Entwicklung unserer Firma." OMR wächst und verändert sich ständig – während das Digitalunternehmen im vergangenen Jahr knapp 100 Mitarbeiter zählte, gehören inzwischen 170 Leute zum Kerngeschäft. Diese Dynamik soll sich auch in der Office-Gestaltung widerspiegeln.

Feel-Good-Mentalität trifft Festival-Charakter

Der konventionelle „Mein PC, mein Schreibtisch, mein Familienfoto"-Arbeitsplatz war bei OMR noch nie State of the Art – und wird es auch in Zukunft nicht sein. „Hier sitzt niemand länger als ein Jahr auf seinem Platz", sagt Westermeyer und meint damit nicht den regelmäßigen Personalaustausch, sondern die kontinuierliche, räumliche Umstrukturierung. „Natürlich nicht sinnlos, sondern immer nach einer gewissen Logik", so der Unternehmer.

Man ist ohnehin davon überzeugt, dass es nicht den perfekt gestalteten Raum braucht, um gute Ideen zu entwickeln, wohl aber einen Ort, an dem sich alle wohlfühlen. Dafür sorgen unter anderem zwei Feel-Good-Manager. Ihre Aufgabe: Schauen, dass es allen gut geht. Dazu gehört auch mal die Versorgung der Mitarbeiter mit Crêpes, ebenso wie die Betreuung während stressiger Festival-Phasen, in denen Essen und Trinken gerne vergessen werden. Gerade diese Zeiten schweißen das Team aber zusammen, „weil wir drei Monate lang fast Tag und Nacht miteinander verbringen", sagt Isabelle Meuth.

Auf Klassenfahrt zum Teambuilding

Weil Arbeit und Vergnügen bei OMR zusammengedacht werden, geht es für das gesamte Team nach der harten Festival-Phase erst einmal auf Klassenfahrt, wie Westermeyer das jährliche Teamevent betitelt. Vier Tage verbringen sie dann in einem Internat am See, schlafen in Schulbetten, kochen gemeinsam und arbeiten an neuen Ideen. Die Sache mit der Work-Life-Balance – bei OMR scheint man sie ausgelotet zu haben.

Fotos: OMR (3), Rudolfo Rodriguez, Florencia Viadana, Agustin Fernandez, PR (2)

ENTDECKER-HOTSPOTS IM HAMBURGER SCHANZENVIERTEL

1. Elbgold

Mehrfach in der Woche duftet es hier nach frisch gerösteten Kaffeebohnen. 2004 haben Anika Taschinski und Thomas Kliefoth ihren Traum von einer Rösterei mit Café in den Schanzenhöfen verwirklicht und bieten in der Lagerstraße 34 neben Kaffeespezialitäten auch hausgemachte Backwaren an. Über den Onlineshop kann man sich das schwarze Gold auch nach Hause liefern lassen.

// WWW.ELBGOLDSHOP.COM

2. Haus 73

Unter dem Dach von Haus 73 werden Unterschiede zelebriert: Hier gibt es Theaterinszenierungen und Poetry-Veranstaltungen, aber auch dröhnende Bass-Beats und Brauhandwerk. Entsprechend bunt ist das Klientel, das hier zusammenfindet.

// WWW.DREIUNDSIEBZIG.DE

3. Zardoz Records

Von Oldies über Indie bis hin zu Klassik, Jazz und Hip Hop findet man bei Zardoz Records gut erhaltene Second-Hand-Schallplatten, aber auch aktuelle Neuerscheinungen und Reissues. Damit gehört der Plattenladen seit über 30 Jahren zu den führenden Hamburger Fachgeschäften für Tonträger und ist beliebte Anlaufstelle für Musikkenner und -liebhaber.

// WWW.ZARDOZ-SCHALLPLATTEN.DE

4. Baqu

Wer das moderne Möbelgeschäft mitten in der Schanze betritt, darf sich auf Trendmöbel und Wohnaccessoires der besonderen Art freuen. Wenn es Winter wird, treffen hier die Produkte von kleinen, skandinavischen Lieferanten ein – in die meisten davon verliebt man sich direkt. In das Ambiente übrigens auch: Das Baqu ist eine Mischung aus Laden und Werkstatt, in der man bei jedem Besuch etwas Neues entdeckt.

// BAQU.BUSINESS.SITE

5. Phil's Barbershop

Wer nach der richtigen Pflege für haarige Hipster-Bärte sucht, wird bei Phil's Barbershop fündig. Hier dreht sich alles um den perfekten Haar- und Bartschnitt und um die Tradition des Barbierhandwerks. Frauen sind in dem Barbershop übrigens nicht erlaubt – schließlich braucht Mann auch mal einen geschützten Ort für Entspannung und Wellness.

// WWW.PHILS-BARBERSHOP.DE

gut zu wissen

PLÖTZLICH HAUSBESITZER: WAS NUN?

Vermieten, verkaufen oder selbst bewohnen?

Wer eine Immobilie erbt, erbt auch eine große Verantwortung. Ein Profi gibt Tipps, mit denen die gröbsten Fehlerquellen zu umschiffen sind.

FRÜHZEITIG VORSORGEN
Es ist ratsam, schon zu Lebzeiten Vorkehrungen in Form eines Testaments für den Erbfall zu treffen, auch um Erbstreitigkeiten in der Familie zu vermeiden.

Einem Erbe geht immer ein trauriges Ereignis voraus, der Tod einer nahestehenden Person. Während die Hinterbliebenen oft den Verlust erst einmal verarbeiten möchten, lässt einem die Rechtslage keine andere Wahl, als sich sofort um den Nachlass zu kümmern. Wer erbt, erbt alles, Rechte und Verpflichtungen. Bei einer Immobilie können es sehr viele und teure Verpflichtungen sein, und im schlimmsten Fall ist das Erbe überschuldet. Für eine Erbausschlagung bleiben gerade mal sechs Wochen Zeit. „Insbesondere, wenn man sich mit Immobilien und Erbrecht nicht besonders gut auskennt, lohnt es sich, Profis um Rat zu fragen“, sagt Andreas Gnielka, Geschäftsleitung Wohnen bei Grossmann & Berger. „Sie können sich an einen Erbrechtsanwalt oder auch einen Immobilienmakler wenden, um die schärfsten Fehler-Klippen zu umschiffen.“ Schwierig wird es, sobald es mehr als einen Erben gibt. „Oft werden wir Makler erst hinzugezogen, wenn das Kind schon in den Brunnen gefallen ist.“ Wenn die Parteien zerstritten sind und die Kommunikation schwierig ist, gilt: Je früher Profis auch als Mediatoren beauftragt werden, desto mehr Zeit, Geld und auch Nerven können gespart werden.

Besser vorsorgen, um Streit zu vermeiden

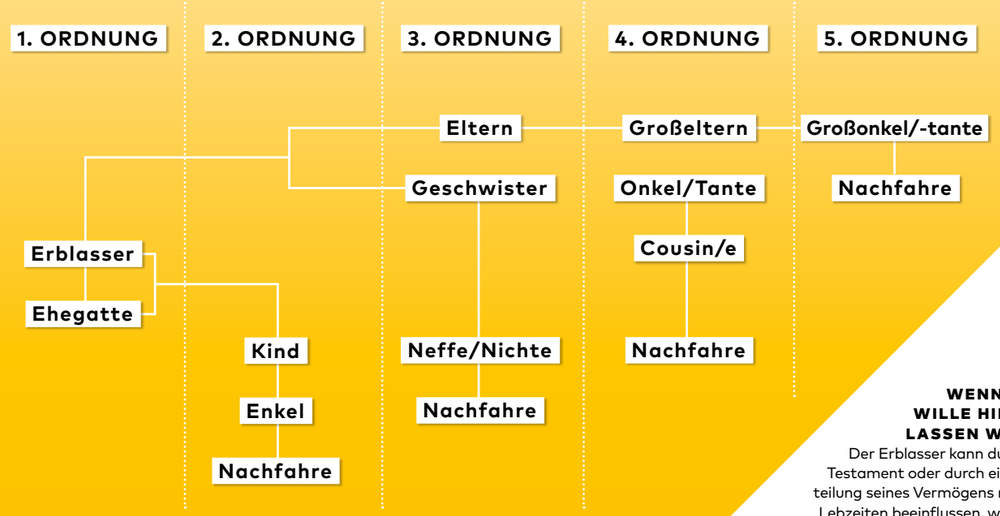
Für den Erbfall ist es ratsam, schon zu Lebzeiten Vorkehrungen zu treffen, entweder in einem Testament oder einem Erbvertrag. So kann auch die Erbreihenfolge bestimmt werden. Ansonsten greift die gesetzliche Erbfolge. Hier erben als erstes die Ehepartner und die Kinder anteilig – auch wenn diese minderjährig sind. Und wenn minderjährige Kinder Immobilien erben, entscheidet das Familiengericht bis zur Volljährigkeit mit. „Dies kann einen Verkauf schon mal um sechs Monate verzögern“, so Gnielka. „Gerade jüngere Menschen, die Immobilien besitzen, denken nicht daran, dass man auch mit 30 oder 40 Jahren schon sterben kann.“ Über einen Erbvertrag oder ein Testament kann aber die Schwierigkeit des Erbens für Minderjährige vereinfacht werden, etwa indem eine Testamentsvollstreckung bis zur Volljährigkeit im Schriftstück angeordnet wird. Auch kann so jemand begünstigt werden, der sonst nicht am Nachlass beteiligt wäre.

Früh die Erbschaftssteuer im Blick haben

Gerade bei Immobilen ist es sinnvoll, frühzeitig die Erbschaftssteuer im Blick zu haben. Zwar gibt es Steuerfreibeträge – die etwa für Kinder bei 400.000 Euro liegen – aber je nach Wert der Immobilie überschritten werden können. Eine Schenkung vor dem Erbfall kann hier eine Menge Erbschaftssteuern sparen und zudem spätere Streitigkeiten verhindern. Komplexer liegt der Fall bei gewerblich genutzten Immobilien. Ausschlaggebend ist, inwieweit die Immobilie zum Privat- oder zum Unternehmenssvermögen zählt.

Bilder: AdobeStock/Aldeca Productions, AdobeStock/Christian Horz

DIE GESETZLICHE ERBFOLGE



WENN KEIN WILLE HINTERLASSEN WURDE
Der Erblasser kann durch ein Testament oder durch eine Aufteilung seines Vermögens noch zu Lebzeiten beeinflussen, wer erbt. Ist das Erbe nicht geregelt, bestimmt das Gesetz die Erbreihenfolge.

Vorteilhaft könnte es bei einer privat verwalteten Immobilie sein, sie in einen Familienpool einzubringen und somit ins Betriebsvermögen. Mit diesem Pool wird eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts gegründet, mit der Vermögen auf die Erben übertragen werden kann. Unter bestimmten Voraussetzungen wie etwa einer Fortführung des Unternehmens für fünf Jahre wird das Vermögen zu 85 Prozent von der Steuer verschont. Die Erben könnten das Unternehmen dann aber nicht direkt verkaufen, auflösen oder sich von wesentlichen Betriebsgrundlagen trennen. Eine Übertragung von Gesellschaftsanteilen in Höhe der Schenkungsfreibeträge zu Lebzeiten wäre hier eine mögliche Option, um etwaige Behaltensfristen zu umgehen. Ein geregelter Nachlass ist aber nicht immer üblich. Oft haben Erben erst einmal keine Ahnung, was sie mit der Immobilie anfangen sollen.

Am Anfang steht die Wertermittlung

Die wichtigste Grundlage, um die richtigen Entscheidungen treffen zu können, ist, den Wert der Immobilien zu kennen. Besteht eine Grundschuld oder Hypothek? Welche Forderungen gibt es? Ist die Immobilie sanierungsbedürftig? Wie viel Geld muss in die Hand genommen werden? Den Wert zu kennen, ist nicht nur wichtig, um Entscheidungen zu fällen, es ist auch ausschlaggebend für die Berechnung der Erbschaftssteuer und des Erbanteils der Hinterbliebenen. Sollte es mehr als einen Erben geben, kann es schnell zu Unstimmigkeiten kommen. Der eine möchte das Erbe behalten, die andere verkaufen, einer möchte selbst darin wohnen, wieder eine andere will vermieten. „Eine Erbengemeinschaft kann immer nur gemeinsam agieren. Keiner allein. Für einen Verkauf etwa muss einstimmig entschieden werden“, sagt Andreas Gnielka. „Deshalb werden einige – im Notfall – die anderen Erben auszahlen und als Alleinerben fungieren. Die Werteinschätzung steht also immer am Anfang.“

Verkaufen oder doch lieber vermieten?

Die Entscheidung, das Erbe anzutreten, ist gefallen, der Erbschein ist beantragt, doch die Frage, was genau nun mit der Immobilie passieren soll, steht immer noch im Raum. Soll das Haus selbst bewohnt, vermietet oder sogar verkauft werden? „Hierfür stellen wir eine Kosten-Nutzen-Rechnung auf. Sollte die Immobilie stark sanierungsbedürftig sein, ermitteln wir, welche Kosten anfallen sowie welche Finanzierungsmöglichkeiten es gibt, um sich abzusichern und um langfristig Rendite zu erzielen“, erklärt Gnielka. Soll das Einfamilienhaus selbst bezogen werden, kann sich eine aufwendige Sanierung lohnen, ist eine Vermietung geplant, sollte das gut überlegt sein. „Hat ein Erbe keinerlei Erfahrung als Vermieter und auch nur diese eine Immobilie, wäre das Risiko groß, Geld zu verlieren. Ich würde in dem Fall von einer Vermietung abraten“, so der Makler. Die Erhaltungskosten des Vermieters für das Haus sind hoch – etwa für ein neues Dach, Reparaturen an den Fenstern, Schimmelbeseitigung oder den Austausch der Heizungsanlage. Gnielka: „Die Mehrkosten, die entstehen, können nur von einem Mieter refinanziert werden. Und fällt der Mieter einmal aus, ist der Schaden groß. Deshalb empfiehlt es sich in diesem Fall, die Immobile zu verkaufen.“

Risiko verteilen und die Rendite erhöhen

„Auch sanierungsbedürftige Immobilien können noch für einen hohen Wert veräußert werden“, erklärt Andreas Gnielka: „Das Geld aus dem Verkauf könnte in mehrere Eigentumswohnungen investiert werden. So verteilt man das Risiko, falls etwa ein Mieter nicht mehr zahlt oder Extrakosten anfallen.“ Bei einem Mehrfamilienhaus erzielt der Erbe leichter eine gute Rendite. In der Regel sind die Wohnungen vermietet und es gibt eine Verwaltung. Dies erleichtert die Wertermittlung. „Eine gute Möglichkeit, um sich hier Kosten und Arbeit zu sparen, wäre der Verkauf einiger Wohnungen, vorausgesetzt die Aufteilung in Wohnungssegmente ist möglich. Hätte das Haus zum Beispiel acht Wohnungen, könnten drei Wohnungen verkauft werden und der Rest im Besitz bleiben. Mit dem Erlös könnte die Erbschaftssteuer bezahlt werden“, so Gnielka. Welche Vorgehensweise sich am Ende am besten eignet, ist stark vom Einzelfall abhängig. Pauschale Ratschläge helfen auch hier nicht weiter. Um mit einer geerbten Immobilie so souverän wie möglich umzugehen, ist individuelle Beratung unverzichtbar. ■

Mehr Informationen zum Nachlass und Erbe von Immobilien finden Sie auf:
www.grossmann-berger.de/immobilie-geerbt

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

NICHT OHNE PROFIS DURCHS ERBRECHT BOXEN
Das Erbrecht ist nicht nur für Laien kompliziert und pauschal nicht übertragbar. Um das kostbare Erbe zu schützen, sind Profis, die sich explizit mit dem Erbrecht auskennen, unerlässlich.

UMWANDLUNGSVERBOT: FLUCH ODER SEGEN?

Berlin, Hamburg, München: In den Zentren attraktiver Städte wollen immer mehr Menschen wohnen. Immobilienpreise und Mieten steigen in manchmal groteske Höhen. Das „Umwandlungsverbot" soll Entspannung bringen. Wir diskutieren mit **Olaf Duge**, Sprecher für Stadtentwicklung und Wohnen der Grünen-Fraktion in Hamburg, **Dr. Kai H. Warnecke**, Präsident Haus & Grund Deutschland e. V. und **Andreas Gnielka**, Mitglied der Geschäftsleitung bei Grossmann & Berger, ob dieses Instrument geeignet ist.

?!

Steigen wir gleich mit der zentralen Frage in die Runde ein: Taugt das Umwandlungsverbot, um Miethaie zu stoppen und angespannte Wohnungsmärkte zu beruhigen?

Olaf Duge: Wir haben als Fraktion beschlossen, das Baulandmobilisierungsgesetz in Hamburg anzuwenden, denn es bietet etliche Chancen, unser Ziel zu erreichen: Wir wollen den Markt der preisgünstigen Mietwohnungen entzerren. Wir sind glücklich über jede Mietwohung, die nicht in Eigentum umgewandelt wird. Studien belegen, dass wir diesen Schutz des Mietwohnungsbestands im Rahmen der sozialen Erhaltungsverordnung auch schon erfolgreich, z. B. in der Neustadt, praktizieren.

Dr. Kai H. Warnecke: Diese Aussage möchte ich mit einem Satz kontern, der für die Grünen leider nur im Rahmen des Klimaschutzes gilt: Unite behind Science. Folgen wir also den wissenschaftlichen Fakten: Hier soll reguliert werden, dass aus einem Mehrfamilienhaus mit Mietwohnungen eines Eigentümers ein Mehrfamilienhaus mit Mietwohnungen mehrerer Eigentümer wird. Das Haus bleibt auch nach der Umwandlung ein Haus mit Mietwohnungen. Der Begriff „Baulandmobilisierungsgesetz" suggeriert also etwas völlig Falsches. Statistisch bewiesen ist auch, dass aus 10.000 Wohungen, die umgewandelt werden, maximal ein einziger Mieter herausgekündigt wird. Das Umwandlungsverbot wirkt also nicht einmal wie der Tropfen auf den heißen Stein und es geht dabei auch nicht um faktenbasierte Politik. Besonders schlimm: Das Verbot führt zu einer Stigmatisierung von Eigentum, die ich ganz klar ablehne.

Andreas Gnielka: Und wir haben ja bereits gesetzliche Vorgaben, die Mieter im Umwandlungsprozess schützen, beispielsweise Sperrfristen – in Hamburg sind das zehn Jahre –, in denen ein Mieter faktisch nicht wegen Eigenbedarfs aus der Wohnung gekündigt werden kann. Warum also dieses neue Gesetz? Es bewirkt, dass weniger Eigentumswohnungen auf dem Markt sein werden, was die ohnehin schon hohen Preise mancherorts fast ins Unermessliche steigen lässt. Wir nehmen Haushalten aus dem Mittelstand so die Chance, Wohneigentum für sich zu erwerben. Und: Solche Käufer machen in der Regel ja eine Mietwohnung frei. Kleinkapitalanleger, die eine Immobilie für die Alterssicherung erwerben möchten, sind oft sogar interessiert, einen verlässlichen Mieter in der Wohnung zu behalten. Objekte, die für diese Strategie taugen, werden durch das Verbot ebenfalls vom Markt genommen – und das vor dem Hintergrund, dass Deutschland in Sachen Wohneigentumsquote auf dem vorletzten Platz in Europa liegt.

Kann man also sagen, dass eine gezielte Wohungsbaupolitik und der Neubau den Markt entspannen – nicht aber das Umwandlungsverbot?

Olaf Duge: Wir als Grüne setzen natürlich auf politische Lösungen, um das „Bündnis für das Wohnen" mit Wohnungsbauverbänden und dem Grundeigentümerverband voranzutreiben. Im Koalitionsvertrag haben wir uns zudem zu 10.000 Wohnungsbaugenehmigungen verpflichtet. Ich selbst habe in der genossenschaftlichen Wohnungsbauwirtschaft gearbeitet. Den Vorwurf, wir würden Eigentümer stigmatisieren, kann ich deshalb nicht nachvollziehen. Es gibt aber leider auch Eigentümergesellschaften, die nicht bereit sind, wenn es um den Ankauf von Wohngebäuden in Gebieten mit sozialer Erhaltungsverordnung geht, Abwendungsvereinbarungen zu unterzeichnen, um zu verhindern, dass Mietwohnungen großflächig in Eigentum umgewandelt werden. Die Mieter sind zwar einige Jahre geschützt, können es sich in diesen oft innerstädtischen Gebieten aber meist nicht leisten, die Wohnungen zu kaufen, und sind gezwungen, wegzuziehen. Diese Prozesse gilt es auch aus sozialpolitischer Sicht zu stoppen, was uns in Hamburg ganz gut gelingt. So explosiv wie in anderen Städten ist der Markt hier nicht.

Dr. Kai H. Warnecke: Auch wenn Sie den Stigmatisierungsvorwurf hier ganz geschmeidig wegmoderieren, bleibe ich dabei: Wenn Sie sagen, wir müssen die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen mit dem Gesetz unterbinden, finde ich schon die Formulierung ⟶

Darum geht's:

Ende Juni 2021 ist das Baulandmobilisierungsgesetz in Kraft getreten. Großer Aufreger des Paragrafenwerks: das „Umwandlungsverbot". Es bestimmt, dass die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für Gebäude mit mehr als fünf Wohneinheiten von den Kommunen genehmigt werden muss. Diese „Umwandlungsbremse" muss begründet werden und gilt zunächst nur für fünf Jahre. Angespannte Wohnungsmärkte sollen dadurch entspannt werden – ob's hilft, ist stark umstritten.

ANDREAS GNIELKA
wurde 2016 als Mitglied in den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg berufen. Er ist als Dozent an der Deutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft tätig und seit Februar 2021 Geschäftsleiter Wohnimmobilien Bestand, Wohnimmobilien Vermietung und Kapitalanlagen bei Grossmann & Berger.

Fotos: stock.adobe.com/Calado, Grossmann & Berger

„Wir nehmen dem ***Mittelstand*** die Chance, ***Wohneigentum*** für sich zu erwerben.“

ANDREAS GNIELKA,
GROSSMANN & BERGER

DR. KAI H. WARNECKE
ist seit 2016 Präsident des Haus & Grund Deutschland e. V., der sich den Schutz und die Förderung des privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentums auf die Fahnen geschrieben hat.

stigmatisierend, denn in den Fällen, die das Verbot betrifft, findet diese Umwandlung gar nicht statt. Studien belegen, dass in 9.900 von 10.000 umgewandelten Wohnungen, die Mieter über ein bis zwei Jahrzehnte von dieser Umwandlung überhaupt nicht betroffen sind. Die behauptete Gentrifizierung infolge von Umwandlung ist wissenschaftlich nicht nachweisbar. Das neue Gesetz ist ein Mosaiksteinchen von vielen, das jeden einzelnen Mieter schützt, aber 80 % der Bevölkerung, die sich nachweislich Wohneigentum wünschen, außen vor lässt. Auch der in Hamburg geltende Mix aus jeweils einem Drittel Sozialwohnungen, frei finanzierten Mietwohnungen und Eigentumswohnungen, führt bei Neubauprojekten dazu, dass diejenigen, die nicht in den sozial geförderten Bereich fallen, Quadratmeterpreise im fünfstelligen bereich serviert bekommen, da sie aufgrund der enorm gestiegenen Baukosten die Sozialwohnungen mitfinanzieren müssen.

Herr Gnielka, was raten Sie einem Eigentümer, der ein Haus mit Mietwohnungen verkaufen will: Soll er an einen Großinvestor verkaufen oder versuchen, die Wohnungen trotz drohendem Umwandlungsverbot einzeln an seine Mieter zu veräußern?

Andreas Gnielka: Stand heute würde ich aufgrund der unsicheren Gesetzeslage erstere Option empfehlen. Auf dem Hamburger Markt gibt es ja auch ganzheitlich denkende Investoren mit Blick für die Mieter. Eine wichtige Kennzahl zur Beurteilung der Lage ist vielleicht auch, dass wir 20–25 % der Eigentumswohnungen an die Mieter vermitteln, die die selbst genutzte Wohnung zum vergleichsweise niedrigen Preis einer Kapitalanlage erstehen können. Diese Möglichkeit tilgt das Umwandlungsverbot. Auch ich halte das von Herrn Duge erwähnte „Bündnis für Wohnen“ für eine super Sache. Fatal finde ich aber, dass die zinslosen Kredite der Wohnungsbaukreditanstalt für Haushalte, die sich Eigentum anschaffen wollen, abgeschafft wurden und damit die Eigentumsförderung wegfiel. Wir sind uns doch alle einig, dass die eigengenutzte Immobilie immer noch die beste Altersvorsorge ist. Denn selbst subventionierte Mieten steigen über die Jahre.

Können Sie denn ganz konkret ein sozialverträgliches Umwandlungsprojekt benennen?

Fotos: Die Hoffotografen GmbH Berlin, privat

Andreas Gnielka: Wir haben ein Projekt in Allermöhe aufgeteilt. Die Wohneinheiten wurden von einem ausländischen Fond gekauft, der mit der prekären Sozialstruktur der Mieter – dauernd ging irgendetwas zu Bruch und die Polizei stand vor der Tür –, nichts mehr zu tun haben und verkaufen wollte. Wir wurden ins Boot geholt und haben zwei Jahre daran gearbeitet, das Projekt zu „normalisieren“. Es ging darum, die Kriminalität zu beseitigen, dafür musste straftätigen Mietern auch gekündigt werden. Heute ist das Gebäude in Eigentumswohnungen umgewandelt, in denen immer noch ein Großteil Mieter lebt. Aber es ist eben eine völlig andere Mischung. Dass ein Eigennutzer mit einem Mieter in einem Haus wohnt, ist dabei nicht unwichtig. So kann man sich durch die unterschiedlichen Perspektiven auf die Wohnsituation gegenseitig bereichern.

OLAF DUGE
ist Diplom-Handelslehrer und seit 2011 Sprecher für Stadtentwicklung und Wohnen in der Grünen Bürgerschaftsfraktion in Hamburg. Sein Herz schlägt insbesondere für eine nachhaltige Stadtteilentwicklung.

Olaf Duge: Ich möchte an dieser Stelle noch einmal mit einem Missverständnis aufräumen: Das Umwandlungsverbot verhindert ja nicht generell, Eigentum zu erwerben. Das ist möglich im Bereich der sozialen Erhaltungsverordnung. D. h., wenn Sie bereit sind, zu versichern, dass Sie die Mietwohnungen nicht in Eigentumswohnungen umwandeln. In den großen Wohnungsbaugebieten haben wir zudem einen großen Anteil an Eigentumswohnungen, beispielsweise in Oberbillwerder im Pergolenviertel. Ich muss aber auch sagen, dass ich erschüttert bin, wenn ich sehe, dass die Baukosten etwa bei 3.500 Euro pro Quadratmeter liegen und dann Quadratmeterpreise in fünfstelliger Höhe, wie Sie selber sagen, aufgerufen werden.

Dr. Kai H. Warnecke: Zu den Baukosten müssen Sie aber mindestens noch den Ankauf des Grundstücks addieren.

Was ist denn mit dem Argument, dass durch jede neu bezogene Eigentumswohnung auch eine Mietwohnung frei wird?

Olaf Duge: Diese Sickertheorie stammt schon aus den 90er-Jahren und ist eine Schönwettertheorie. Sie funktioniert nicht in angespannten Märkten, weil die frei werdenden Wohnungen so stark modernisiert und über die Modernisierungsumlage so weit angehoben werden, dass genau die sozial schwächeren Schichten, die wir mit Wohnraum versorgen müssen, nicht mehr zum Zuge kommen.

Dr. Kai H. Warnecke: Niemand will doch derartige Verdrängungsprozesse, sondern eine bunte Mischung der Milieus. Fest steht aber auch, dass die Mehrfamilienhäuser selbst in Halle in Sachsen-Anhalt, von dem man nicht denkt, dass das ein internationaler Hotspot wäre, mittlerweile an internationale Investoren gehen. Das ist ein Trend der letzten zwei, drei Jahre, der durch das Umwandlungsverbot noch einmal befeuert wird. Diejenigen, die jetzt diese Häuser zu irrsinnigen Preisen kaufen, wollen mit der Miete keine Rendite erzielen, sondern mit den Objekten spekulieren. Wenn die Politik nicht begreift, dass sie die Bürger einer Stadt zu Eigentümern der Gebäude machen muss, sodass Eigentümer und Mieter miteinander in einer verantwortlichen Durchmischung leben, dann gehen uns die Städte verloren. Apropos Verantwortung: Wir probieren hier immer, die energetische Modernisierung voranzubringen. Glauben Sie denn wirklich, dass ein Pensionsfond aus Australien ein Interesse daran hat, ein Mehrfamilienhaus in der Hamburger Martin-Luther-Straße klimaneutral zu gestalten?

Herzlichen Dank für die sehr spannende und engagierte Diskussion. Darf ich Sie abschließend um ein Statement bitten, mit dem Sie die Leser gern entlassen möchten?

Andreas Gnielka: Ich würde mich freuen, wenn Marktteilnehmer wie wir, auch aus den Gutachterausschüssen zu Diskussionen hinzugezogen werden, bevor neue politische Richtlinien festgelegt werden. Und: Wir sollten die Mischung von Mietern und Eigentümern in den Quartieren fördern und sicherstellen, denn das ist die Zukunft, die wir haben.

Olaf Duge: Mir ist es wichtig, in dieser Gesellschaft einen sozialen Zusammenhalt zu stärken. Deshalb sehe ich durchaus verschiedene Eigentumsformen und Mietmöglichkeiten in guter Durchmischung. Die sozialen Verpflichtungen für die nicht so einkommensstarken Gruppen müssen wir dabei absichern. Wohnen gehört zu den Grundlagen dieser Absicherung.

Kai H. Warnecke: Ich wünsche mir eine faktenbasierte Wohnungspolitik, die gerade mit Blick auf die Energiewende mit dem Bürger versucht, gemeinsame Ziele zu erreichen und nicht gegen den Bürger. Nicht vergessen werden darf dabei, dass 80 % aller Wohneinheiten in Deutschland einzelnen Bürgern gehören, wie auch zwei Drittel aller Mietwohnungen und ein Drittel aller Sozialwohnungen. Das sollten die Adressaten von Politik sein.

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.

Oliver Wiechern

Vertriebsleiter Wohnimmobilien Shop Buxtehude und Harburg

„Mein Lieblingsquadratmeter befindet sich im Boxring.
Nein, nicht als Zuschauer, sondern als Leistungssportler im Bereich Kickboxen, Kraftsport und Personal Coaching. In Clubs wie Aldiana oder Robinson und auf großen europäischen Sportveranstaltungen trainiere ich Kunden und Clubgäste auf sehr hohem Niveau. Durch viele sportliche Zusatzqualifikationen kann ich ihnen Kurse anbieten wie Fitness-Kickboxen, Vollkontakt-Kickboxen, Fitness-Boxen, Power-Workout, Ernährungsberatung, HIT-Training, Six-Pack u. v. m. Jedes Training wird individuell auf die Kunden zugeschnitten. Bei mir trainiert jeder an seinem persönlichen Limit und manchmal auch darüber hinaus. Erfolg geht nur über regelmäßige harte Arbeit. Zu meinen Kunden und Teilnehmern gehören unter anderem Immobilienberater, Doktoren der Medizin aber auch Hafenarbeiter oder Krankenschwestern. Viele wissen: wer körperlich fit ist, hat mehr Power im Job und ist viel ausgeglichener.
Mein Instagram-Account: @oww_fitness.“

„Mein Lieblingsquadratmeter befindet sich im Bleichenhof, direkt um die Ecke vom Büro. In der Mittagspause muss es schnell gehen – erholen, Mittag essen und Kraft für den Nachmittag tanken – gar nicht so einfach in 30 Minuten … Der Bleichenhof bietet sich dafür aber ideal an. Je nach Lust und Laune habe ich die Wahl: den typischen Hamburger Blick auf den Fleet genießen oder gemütlich im offenen Innenhof mit mediterranem Flair in einem der zahlreichen Restaurants oder Cafés sitzen. Auch vom Büro aus kann ich mich an diesem tollen Blick hinunter in den Hof erfreuen, wenn ich meine Gedanken mal sortieren muss.“

Jan Matthies

Geschäftsleitung Finanzen und Personal bei Grossmann & Berger

Berit Friedrich

Pressereferentin bei Grossmann & Berger

„Mein Lieblingsquadratmeter befindet sich auf dem Brett unter meinen Füßen.
Ob früher beim Snowboarden in meiner Heimat in Süddeutschland oder heute beim Kitesurfen auf Fehmarn, wo ich die freie Zeit gern mit meinem Mann zusammen verbringe. Ich kite seit 2011 und genieße den Lifestyle und das „Surfer-Leben“ am Wasser. Ein Tag am Meer mit ein bis zwei Stunden kiten ist schon wie Urlaub – man bekommt den Kopf frei! Von Hamburg aus ist man schnell an Nord- und Ostsee – am häufigsten trifft man mich an Fehmarns Stränden an. Mit meinem ‚Lieblingsquadratmeter‘ bin ich aber auch schon an die schönsten Kitespots der Welt in Mauritius, Spanien, Portugal, den Kapverden und Südafrika gereist. Unser Plan für die Zukunft: mit einem Camper und mit Kind und Kite so oft wie möglich die schönsten deutschen und europäischen Surfspots erkunden.“

„Mein Lieblingsquadratmeter befindet sich auf Sylt, direkt am Strand in Kampen.
Hier genießen die Sylter und die Sylt-Urlauber nicht nur den schönen Sandstrand, die Nordsee und das Wellenrauschen. Der wohl schönste Moment an diesem Ort bricht bei klarer Sicht zum Sonnenuntergang an, wenn das Farbspiel am Himmel beginnt und das durch Limonit-Sandstein gefärbte Lehmkies-Kliff in seiner vollen Schönheit rot leuchtet. Ich war schon hundertmal hier am Roten Kliff, zu jeder Jahreszeit, und dieses Naturschauspiel ist immer wieder beeindruckend schön. Man kann hier perfekt abschalten und die Seele baumeln lassen. Natürlich ist es hier außerhalb der Hochsaison, wenn man fast alleine ist, am schönsten.“

Anne-Kathrin Jordan

Immobilienberaterin Shop Sylt

Fotos: privat

DER MAKLER ALS PERLENTAUCHER

Schon mal das Gefühl gehabt, dass es einfach passt? Nicht nur auf den ersten Blick, sondern so richtig? Ein seltener Moment, der sich häufig wie ein nicht planbarer Glücksgriff anfühlt – auf dem Immobilienmarkt aber immer auch das Resultat eines guten Netzwerkes und umfassender Marktkenntnis ist. Denn das passende Objekt aleatorisch, also ganz zufällig, zu finden, gleicht einer nahezu unmöglichen Aufgabe.

ORT MIT HISTORIE
Das Gelände, auf dem Schloss Tremsbüttel steht, hat eine 800-jährige Geschichte. Einst lebten hier verschiedene Adelsgeschlechter mit ihren Familien.

Fotos: Kensington Private Office

Müsste man das Schloss Tremsbüttel auf ein besonderes Merkmal reduzieren – es wäre vermutlich der unfassbare Weitblick hinaus in die Parkanlage, der sich auftut, wenn man die Eingangshalle betritt. Auf einem 8,3 Hektar großen Areal, in schönster Landschaft zwischen Hamburg und Lübeck, steht das verspielte Schloss, das Ende des 19. Jahrhunderts als Wohnhaus einer Industriellenfamilie erbaut wurde. Wo einst verschiedene Adelsgeschlechter lebten, herrschte bis vor Kurzem reger Hotelbetrieb. Im Sommer 1966 winkten die Beatles vom Balkon des Schlosses, für Klaus Kinski war Tremsbüttel das einzige Hotel, in dem man wohnen konnte – so zumindest die Bilanz des Enfant Terrible der Schauspielkunst im Gästebuch.

Auf der Suche nach dem perfekten Objekt

Ein Ort mit Historie, der nun nicht nur den Besitzer, sondern auch die Funktion wechselt. Gemeinsam mit dem Maklerunternehmen Kensington Finest Properties vermittelte Grossmann & Berger die spektakuläre Immobilie im südlichen Schleswig-Holstein. „Das Immobilienunternehmen Wohninvest hat uns mit der Suche nach einem sehr besonderen Objekt beauftragt. Es geht um die Einrichtung einer Privatklinik für Menschen mit seelischem Leidensdruck, die in einer geborgenen, einzigartigen Atmosphäre Linderung und Genesung erfahren können“, sagt Andreas Rehberg, Sprecher der Geschäftsführung bei Grossmann & Berger. Ein herausfordernder Auftrag mit speziellem Anforderungsprofil: Sowohl Größe und Ambiente der Räume als auch die Lage des Objektes mussten stimmen, um das ganzheitliche Heilungskonzept umzusetzen. „Mit dem Schloss Tremsbüttel haben wir ein tolles Gebäude-Ensemble gefunden, dessen Areal einen Erholungswert bietet, der einzigartig ist und vor allem bestmögliche Voraussetzung für das vielfältige, hochwertige Therapieangebot bietet“, sagt Rehberg. Hinzu kommt, dass die Anlage in der Metropolregion Hamburg sehr gut angebunden ist, gleichzeitig jedoch separat liegt, was für die zukünftigen Gäste sehr wichtig ist. „Wenn man das Schloss betritt, fühlt man sich auf Anhieb behütet. Dieser Schutz ist sehr besonders“, sagt Lars Axendorf, Prokurist von Kensington Finest Properties, der die Eigentümerfamilie des Schlosses betreut hat.

In der Klinik und im Naturumfeld genesen

Gemeinsam mit Grossmann & Berger übernahm er die Vermarktung der 5.667 m² großen Immobilie. Dass das Anbieter-Team gefunden hatte, wonach der Kunde suchte, bestätigte bereits die Erstbesichtigung. „Das Schloss Tremsbüttel mit dem weitläufigen Park bietet den Raum, in einem geistig unterstützenden Naturumfeld die Genesung voranzutreiben“, sagt Dr. Matthias Bühler, Vorstandvorsitzender der BühlerHealthCare AG, ⟶

> „Tremsbüttel ist ein ***Areal*** mit einzigartigem ***Erholungswert***.“
>
> **ANDREAS REHBERG,** SPRECHER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG BEI G&B

VERTRAUENSVOLLE ZUSAMMENARBEIT
Gemeinsam mit Kensington Finest Properties vermittelte Grossmann & Berger die spektakuläre Immobilie. Andreas Rehberg von G&B (oben) betreute den Käufer, Lars Axendorf (links) die Verkäufer.

die später als Klinikbetreiber die Geschicke im Schloss leiten wird. Sein Unternehmen betreibt die LIBERMENTA Privatkliniken, unter deren Flagge nun auch das Schloss Tremsbüttel zu einem Standort mit einem vielseitigen, maßgeschneiderten Therapiekonzept wird. Das Schloss Gracht bei Köln ist das bereits sehr erfolgreich laufende medizinische Vorzeigeprojekt der BühlerHealthCare AG. Gleiches soll nun in Norddeutschland entstehen.

Weiterentwicklung historischer Wohnanlagen

Das Bezeichnende an Schloss Tremsbüttel: Im Vergleich zu anderen Schlössern hat es eine überschaubare Größe und ist gut strukturiert, was dem Nutzungszweck entgegenkommt. Es gibt hohe Decken, die ein befreiendes Raumgefühl bei Gruppentherapiesitzungen oder gemeinsamen Mahlzeiten erzeugen. In den Zimmern sind teilweise noch historische Elemente vorhanden, die den Schlosscharakter ganz selbstverständlich unterstreichen. Auf modernsten Komfort, auch in den Sanitäranlagen muss trotzdem nicht verzichtet werden. Dieser seltene Mix führt zum gewünschten Ambiente, das gleichzeitig wohnlich, aber auch exklusiv sein soll, um zu einem perfekten Zuhause auf Zeit für die Gäste zu werden.

„Es ist schon erstaunlich, wie vielfältig ein Gebäude sein kann. Dass Häuser, die vor hundert Jahren gebaut wurden, einer völlig anderen Nutzungsart zugänglich gemacht werden können, finden wir sehr spannend“, sagt Andreas Rehberg. Und es zeigt: Die damaligen Planer haben das Schloss sehr weitsichtig angelegt, schließlich konnten sie nicht ahnen, dass es später einmal eine Umnutzung als hochwertige Klinik erfahren sollte. Auch die Bausubstanz befindet sich noch immer in einem bemerkenswert guten Zustand.

Seelische Regeneration auf 5.667 Quadratmetern

Zwischen 70 und 90 Gäste sollen in den insgesamt acht Gebäuden des Schlosses untergebracht und behandelt werden. Menschen, die beispielsweise unter Burnout, Angststörungen oder Depressionen leiden und lernen sollen, ihr Leben wieder zu erleben. „Unsere Gäste werden zum Teil bis zu 90 Tage bleiben. Deswegen ist das Schloss als Ort der Ruhe sehr wichtig“, sagt Dr. Bühler. Trotz Denkmalschutz boten die Räume diverse Möglichkeiten, das Klinikkonzept umzusetzen und gleichzeitig die historischen Elemente zu erhalten. Nach der erfolgreichen Transaktion des Schlosses Tremsbüttel konnte Grossmann & Berger in unmittelbarer Nähe ein zweites Objekt an Wohninvest vermitteln. Im Herrenhaus Wedderkop sollen weitere Klinikgäste untergebracht werden. „Damit haben wir noch mal einen exklusiveren Rückzugsort mit sehr viel Privatsphäre dazugewonnen, an den sich Leute, die nicht unbedingt gesehen werden wollen, zurückziehen können“, erklärt Dr. Matthias Bühler. Mittels Shuttle-Service soll die Anbindung an das Therapie-Angebot auf Tremsbüttel gelingen.

HERBERGE IM HERRENHAUS
Das Herrenhaus Wedderkop ist ein besonders exklusiver Rückzugsort für Gäste, die absolute Privatsphäre brauchen.

Vernetzung war der Schlüssel zum Erfolg

„Das sind zwei Perlen in Norddeutschland, die sicherlich ihresgleichen suchen“, sagt Andreas Rehberg. Dass sein Team die beiden Immobilien unter den gegebenen Anforderungen gefunden hat, lässt sich auf die hohe Marktdurchdringung, speziell im Hamburger Umland, zurückführen. Derartige Gemeinschaftsprojekte unter Hamburger Maklerunternehmen sind zudem nicht unüblich. Es kann eben durchaus ein Vorteil für die Kunden sein, wenn Makler untereinander sehr gut vernetzt sind und in einem vertrauensvollen Austausch stehen. Dass es von der Erstbesichtigung bis zum unterschriebenen Kaufvertrag gerade einmal drei Monate dauerte, ist deshalb kaum verwunderlich. Wenn es passt, dann passt es eben.

RAUMTOURISTEN

Mehr als nur nachhaltig: Einrichtung aus Holz vermindert Stress, fördert das Wohlbefinden und senkt sogar den Puls. Die besten Interior-Ideen, um Natur in die eigenen vier Wände zu holen, haben wir hier zusammengestellt.

Eichelsäer: In der Glasvase lässt sich eine Eichel zum Eichen-Sätzling aufziehen. Ein beiliegendes Handbuch zeigt, wie die Eichel zum Keimen gebracht werden kann, und was danach zu tun ist. Dem Wurzelwerk im Glas beim langsamen Wachsen zuzuschauen erinnert an stressigen Tagen ans große, Ganze. **www.designmuseumshop.com**

Baustoff der Zukunft: Der stylische Fotoband „Out of the Woods“ zeigt Architektur aus Holz von hyggellig bis progressiv – und beweist, dass das Naturmaterial nicht nur ansprechend ist, sondern auch eine nachhaltige Alternative zu Zement. **www.gestalten.com**

Kleiner Koch: Wer den Nachwuchs ans Kochen heranführen möchte bekommt spätestens dann Panik, wenn die Kids mit Küchenmessern herumhantieren. Das Messerset „Petit Chef“ enthält einen Fingerschutz und Messer und Sparschäler mit Fingerringen, die dem Abrutschen vorbeugen. **www.opinel.com**

Moderne 50er-Jahre: Der Konsolentisch „D.847.1“ des Designers Gio Ponti mit einer an den Seiten zu Flügeln geformten Platte wurde von Molteni&C authentisch wiederbelebt. Die Schublade mit der abgerundeten Front ist ein Erkennungsmerkmal des italienischen Designers. **www.molteni.it**

Wunderlampe: Der Parfümdiffusor von Rituals sieht aus, wie ein Mitbringsel aus 1001 Nacht, beherbergt aber moderne Smarthome-Technologie. Mit der App wird der „Genie“ ferngesteuert und Zeitpläne eingestellt, mit denen man sich beim Heimkommen vom Lieblingsduft begrüßen lassen kann. **www.rituals.com**

Holzwolke: Der Schirm der Pendellampe „Link“ von LZF ist aus mehreren zum Möbiusband geformten Echtholzfurnieren zusammengesetzt. Das anspruchsvolle Design ist durch die wogenden Formen trotzdem gefällig. **www.lzf-lamps.com**

Fotos: Kensington Private Office, Morris Mac Matzen/Grossmann & Berger, RITUALS COSMETICS, gestalten / Out of the Woods (2020), Opinel, Ilex Studio London

130–18–86

Mein Leben in Wohnungen: *Udo Lindenberg*

Endlich eine richtige Trommel

„In Gronau an der Gartenstraße Nummer 3, da steht das Weiße Haus aus der Panikpartei“, so besingt Udo Lindenberg sein Geburtshaus in Westfalen. Bereits mit 15 Jahren zog es ihn aus seinem Heimatort, eine Bindung besteht noch heute. Schließlich begann er hier seine Karriere als Schlagzeuger. Er trommelte unablässig auf Tischen und Töpfen herum – bis sein Vater ihm ein richtiges Schlagzeug zu Weihnachten schenkte.

Ein kreatives Kuddelmuddel

In den 70er-Jahren gab es in Hamburg ein berühmtes Haus: die Villa Kunterbunt. Nur wer hier ein und aus ging, gehörte wirklich zur Szene. Natürlich lebte hier auch „uns Udo“. Rund um Mitbewohner wie Otto Walkes und Marius Müller-Westernhagen entstand ein kreatives Chaos: So drosch Udo noch nachts um vier auf sein Schlagzeug ein, als die anderen von ihrem Auftritt kamen, oder er flutete Ottos Zimmer, weil der Panikrocker mit seiner Zigarre Löcher in Ottos Wasserbett brannte. Holladiho!

Likörelle aus dem Spitzwegstübchen

Seit 1995 wohnt Udo in einer Suite im Hotel Atlantic. Als er am Tresen eines seiner Udo-Gramme, kleine Selbstporträts, gibt, geschieht es: Udo verschüttet Eierlikör, sein erstes „Likörell“ entsteht. Auf dem Dachboden des Atlantic, im „Spitzwegstübchen“, produziert er seither weitere hochprozentige Kunstwerke.

130 qm

Haus: Einfamilienhaus
Zimmer: ca. 3,5
Spirit: Grauer Panther

DIE ERSTE: Mit Eltern und drei Geschwistern wuchs Udo in einem kleinen Einfamilienhaus in Gronau auf. „Die Lindenbergs werden Klempner und sonst nix“, sagte sein Vater einst. Doch für Udo wurden die Stufen zum Geburtshaus zu seiner ersten Showtreppe. Heute ist in Gronau sogar ein Platz nach ihm benannt.

ALLE UNTER EINEM DACH: Die Villa Kunterbunt in Winterhude, auch als Rondeel-Villa bekannt, beherbergte zwischenzeitlich 14 Mitbewohner, unter ihnen Blödelbarde Otto (rechts). War es hier jemals leise? Nein, niemals.

Haus: Mehrstöckiger Altbau
Zimmer: sehr viele
Spirit: Fehlt nur noch Herr Nilsson

18 qm

OBEN ANGEKOMMEN: Aus seiner Suite im Hotel Atlantic hat Udo den perfekten Blick, unten der Nachbau in der nach ihm benannten Ausstellung.

Grossmann & Berger ist mit der Langzeitvermietung einer Auswahl an eleganten Suiten im Hotel Atlantic beauftragt. Die exklusiven Räume mit sagenhafter Aussicht sind 60 m² bis 130 m² groß, Concierge-Service sowie Fitness- und Poolbereich stehen für die Gäste bereit. Wäsche-, Room- und Einkaufsservice und ein opulentes Frühstücksbuffet können optional gebucht werden. Und es besteht natürlich die Chance, hier Udo Lindenberg über den Weg zu laufen. Für weitere Informationen und die Vermietung dieser außergewöhnlichen Immobilien wenden Sie sich bitte an Marc Oliver Peschke, Tel. 040-350 80 22 02.

DIE PANIK-ZENTRALE: Udos liebster Spruch war und ist: „Keine Panik auf der Titanic“. Kein Wunder, dass er seine Suite im Atlantic entsprechend als Panik-Zentrale betitelt. Wenn er nicht gerade auf Tournee ist, joggt er hin und wieder ein paar Runden mit seinen Bodyguards um das 7,4 Kilometer lange Gewässer, komponiert Songs und malt neue Likörelle. Das Gute ist, man kennt ihn hier. Zur Würdigung seines Lebenswerks veranstaltete das Museum für Kunst und Gewerbe 2011 „UDO. Die Ausstellung.“ Zu den Exponaten gehörte auch der Nachbau seines Hotelzimmers im altehrwürdigen Hotel.

86 qm

Haus: Hotel
Zimmer: 3
Spirit: Udos Oberstübchen

Fotos: Tine Acke, picture alliance / Keystone / Keystone, Hotel Atlantic (2), iStockphoto.com/Teka77, Tina Pfautsch, picture-alliance / dpa | Wolfgang Langenstrassen, picture alliance / dpa | Marcus Brandt

ausblick

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

→Alles über Ferienimmobilien! Ein Domizil an der Nord- oder Ostsee? Für alle, die darüber nachdenken, haben wir Best Cases und aktuelle Trends auf dem Markt der Ferienimmobilien.

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

→Makler ist nicht gleich Makler Welche Ausbildung sollte ein qualifizierter Makler haben, der den Ansprüchen von Grossmann & Berger genügt? Und was sollten Sie als Kunde an Kompetenzen erwarten können?

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:
Merlin Nolte, Cornelia Prott
Mitarbeiter dieser Ausgabe:
Wiebke Knoche, Elena Ochoa,
Tina Pfautsch, Pia Richter

Druck
Evers Druck Meldorf

ISSN 2700-1334

Fotos: Wolfgang Jargstorff/stock.adobe.com, panthermedia, Masterfile

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 begehrten 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.

75 individuelle Eigentumswohnungen

GADO

Parkviertelallee 111–117
14089 Berlin Kladow

2–5 Zimmer
53–140 m²

Zwischen Havel und Grün in Berlin-Kladow entsteht das neue Wohnensemble GADO. Direkt am Golfplatz im Parkviertel bietet das Neubauprojekt GADO ein neues Quartier zum Wohlfühlen mit 75 modernen Eigentumswohnungen verteilt auf drei Gebäude.

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

MEER GEHT IMMER

ZUKUNFTSORIENTIERT IN FERIEN-IMMOBILIEN INVESTIEREN.

- 251 exklusive Neubau Eigentumswohnungen in Travemünde
- 1 bis 5 Zimmer-Eigentumswohnungen
- zur Ferienvermietung oder Eigennutzung
- erste Reihe am Fischereihafen mit Trave-Blick
- Erdgeschoss mit verschiedenen Ladengeschäften und Restaurants
- Tiefgaragenstellplätze

Kontaktieren Sie uns schon jetzt für ein Beratungsgespräch oder lassen Sie sich für das Projekt vormerken.

Weitere Informationen finden Sie unter www.baltique.de

Ein Projekt von:

NGEG FRANK

Kapitalanlagen & Ferienimmobilien

040 - 350 80 20 | grossmann-berger.de

Grossmann & Berger