qm QUADRATMETER

Wissen Sachverstand für Immobilienwerte _Seite 26 **Infografik** Schöner wohnen im Alter _Seite 20 **Lieblingsquadratmeter** Ganz persönliche Orte _Seite 34

Ausgabe 2|22 2,80 €

RENAISSANCE DER NACHBARSCHAFT

_SEITE 12

22022
ISSN 2700-1334
9 772700 133005

Grossmann & Berger

BMW ALPINA B4
EMPOWERED ELEGANCE

GRAN COUPÉ

Das Design: ikonisch. Die Performance: explosiv. Das Fahrgefühl: unvergleichlich. Entdecken Sie das BMW ALPINA B4 Gran Coupé. Ein faszinierendes Modell für Automobil-Ästheten, die den Sinn fürs Besondere pflegen.

364 kW | **495** PS | **730** Nm | 0 - 100 km/h **3.7** s. | Vmax **301** km/h

- Offizieller Kraftstoffverbrauch NEFZkorr innerorts/außerorts/kombiniert: 14,0 / 7,4 / 9,8 l/100 km*
- CO_2-Emission NEFZkorr kombiniert: 223 g/km* • Effizienzklasse (Deutschland): E
- Kraftstoffverbrauch WLTP kombiniert 10,1 l/100 km* • CO_2-Emission WLTP kombiniert 229 g/km*

* 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. Weitere Informationen zum offiziellen Kraftstoffverbrauch und den offiziellen spezifischen CO_2-Emissionen neuer Personenkraftwagen können dem „Leitfaden über den Kraftstoffverbrauch, die CO_2-Emissionen und den Stromverbrauch neuer Personenkraftwagen" entnommen werden, der an allen Verkaufsstellen und bei der Deutschen Automobil Treuhand GmbH (DAT), Helmut-Hirth-Str. 1, 73760 Ostfildern-Scharnhausen unentgeltlich erhältlich ist.

May & Olde
Der Mensch machts!

Ihr ALPINA PARTNER *für* HAMBURG *und* SCHLESWIG-HOLSTEIN
www.mayundolde.de

May & Olde GmbH
Firmensitz: Stawedder 14-20
25469 Halsterbek
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

HÜRDEN MEISTERN DAS GELINGT AM BESTEN GEMEINSAM IN EINEM STARKEN TEAM

Wer uns kennt, weiß, dass wir bei Grossmann & Berger – ganz hamburgisch gesprochen – nach dem Motto „Butter bei die Fische“ agieren: Wir treffen konkrete, verlässliche Aussagen rund um den Immobilienmarkt. Geben Prognosen, an denen wir uns gern messen lassen – auch wenn sie mal unbequem sind. In Zeiten sich überlappender Krisen ist es allerdings unmöglich, die Marktentwicklung konkret und verlässlich zu prognostizieren. In kaum berechenbaren Zeiten von Lieferkettenchaos, Energiepreisunsicherheiten und Kriegswirren wird Flexibilität zum Goldstandard.

Wir bei Grossmann & Berger verstehen uns jedoch gerade jetzt als erfahrener Lotse im Immobilienmarkt und agieren auf der Basis von tiefgreifender Marktkenntnis und analytischem Sachverstand. Wie dieser zertifiziert sein sollte, das lesen sie in unserer Story über Immobilienwerte ab Seite 26. Und das, was unsere Autorin in der Titelstory als Erfolgsrezept einer funktionierenden Nachbarschaft ausmacht, gilt auch für uns: Zusammenhalt macht stark. Um die Power unserer gemeinsamen Expertise noch zu stärken, haben wir zwei neue Teamplayer in unsere Geschäftsführung gebeten: Andreas Gnielka und Frank Stolz.

Viel Spaß bei der Lektüre wünschen

Andreas Rehberg | Andreas Gnielka | Björn Holzwarth

Sandra Ludwig | Holger Michaelis | Lars Seidel | Frank Stolz

DIE GESCHÄFTSFÜHRUNG

3 FAKTEN,

mit denen Sie unser Magazin überraschen wird:
Haben Sie gewusst, dass ...

1 ... sich 69 % der Hamburger **pudelwohl** in Hamburg fühlen?
//AUF SEITE 15

2 ... die Größen der Weltpolitik auf einem Sofa in Langenhorn Platz genommen haben?
//AB SEITE 40

3 ... es nur 80 km vor den Toren Hamburgs einst ein florierendes Wasserheilbad gab?
//AB SEITE 36

Titelfoto: Adobe Stock/LStockStudio; Foto: Morris Mac Matzen/Grossmann & Berger

Hamburgs himmlischer Soundtrack

Es ist Freitag, 10 Uhr morgens, und mit dem letzten Glockenschlag der Kirche St. Michaelis ertönt der erste Klang einer Trompete: Josef Thöne spielt vom siebten Turmboden des Michel aus einen Choral. Als Micheltürmer trompetet er täglich in alle Himmelsrichtungen. Um 10 Uhr morgens und 21 Uhr am Abend, sonntags um 12 Uhr mittags spielt er mit seiner Trompete aus jedem der vier Fenster im siebten Stock. „Man hat hier den absoluten Überblick über Hamburg", sagt Thöne. Aber sieht man nicht jeden Tag das Gleiche? „Gar nicht. Man erlebt jeden Tag was anderes. Zum Beispiel sieht man lustige Kreuzfahrtschiffe. Oder wenn St. Pauli spielt, merkt man das auch", so der Türmer. „Besonders schön ist es, wenn Dom ist. Da mache ich immer noch das eine oder andere Foto mit dem Handy." Sie wollen diesen Blick auch mal genießen? Die 452 Stufen zum Turm des Michel können Sie von November bis März täglich ab 10 Uhr hinaufklettern. Letzter Einlass ist um 17:30 Uhr.

Fotos: Benne Ochs

inhalt

8 Herbst Countdown

40 1–2–3 Mein Leben in Wohnungen

12 DIE NACHBARSCHAFT HAT DEN SPIESSIGEN TOUCH VERLOREN.
Wir erzählen von der Neuentdeckung des lokalen Lebens in Hamburg.

TITELSTORY
HALLO NACH NEBEN-AN!

8 Herbst Countdown
In unseren zehn Top-News erfahren Sie das Wesentliche – und noch ein bisschen mehr!

12 Moderne Nachbarschaft
Nachbarschaft wird heute ganz anders interpretiert als noch vor ein paar Jahren.

20 Infografik
Wie möchten Sie im Alter wohnen? Möglichkeiten, diese Frage zu beantworten, zeigt unsere Grafik.

22 Digitale Spielweise
In Bergedorf entsteht Europas größter Tummelplatz für Gaming und E-Sport.

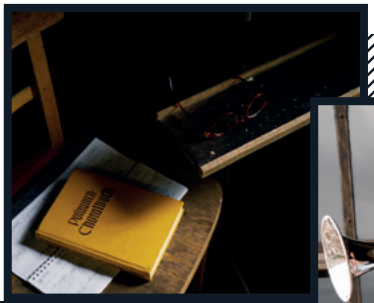
25 Hotspots in Bergedorf
Unsere 5 Stadtteiltipps machen Lust, den Süden Hamburgs neu zu entdecken.

26 Gut zu wissen
Sie möchten wissen, was Ihre Immobilie wert ist? Dann ist Sachverstand gefragt.

22 Start-ups in ihren Vierteln

34 Lieblingsquadratmeter, die glücklich machen

30 Walk and Talk mit Frank Stolz und Sönke Struck



MAKING OF!

KONZERTIERTER EINSATZ

Für unser „Fenster zur Welt" auf der vorangegangenen Doppelseite sind unsere Autorin Lena Gröbe und der Fotograf Benne Ochs mit dem Micheltürmer Josef Thöne hinauf an seinen Arbeitsplatz gestiegen. Der Ausblick hat beiden den Atem geraubt: „Man fühlt die Himmelsnähe hier tatsächlich – das unterstützt natürlich auch das Trompetenspiel, das man nicht alle Tage so nahe erleben darf", berichtete die Redakteurin nach dem Abstieg. Benne Ochs wiederholte den Aufstieg sogar, um im Abendlicht ein besonders stimmungsreiches Bild auf Hamburg vom Michel einzufangen – ein Einsatz, der sich gelohnt hat.

BESUCHEN SIE UNS ONLINE:

- grossmann.berger
- grossmannberger_gmbh
- grossmannundberger
- grossmann-berger-gmbh-hamburg
- info@grossmann-berger.de
- www.grossmann-berger.de

30 Nachhaltiger Neubau?
Kann das überhaupt funktionieren? Unsere Experten haben darüber diskutiert.

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 1-2-3 Wohnen & ich
Helmut Schmidt hat in seinen Hamburger Domizilen die ganze Welt zu Gast gehabt.

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

herbst **countdown**

10

Flaniermeile für Immobilien-Fans

Endlich wieder Zeit, von Immobilien zu träumen: Die Hamburger Immobilienmesse zieht einmal jährlich all jene ins Cruise Center Altona, die sich einen aktuellen Marktüberblick verschaffen möchen. In diesem Jahr versammeln sich in der Van-der-Smissen-Str. 5 am 5. und 6. November jeweils von 10 bis 18 Uhr nahezu alle relevanten Anbieter der Immobilienbranche. Das Grossmann & Berger-Team ist selbstverständlich auch dabei und freut sich auf Ihre Fragen zu Bestand, Vermietung, Neubau und Kapitalanlage. Zudem finden Interessierte am G&B-Stand A20 auch eine Auswahl aktueller Immobilien sowie Modelle von Neubau-Projekten, die wir vermarkten.

Sie möchten Messe-Tickets gewinnen? Dann schreiben Sie bis 30.10.2022 eine E-Mail an:
socialmedia@grossmann-berger.de

9

DOPPELGROSSDEAL IN DER HANSESTADT

Paukenschlag auf dem Hamburger Bürovermietungsmarkt: G&B hat kürzlich nicht nur den größten Mietvertrag dieses Jahres vermittelt, sondern auch den dritten über 40.000 m² in Hamburg überhaupt. Für ihre neue Unternehmenszentrale mietet die Haspa über 30.000 m² Bürofläche im ‚Deutschlandhaus' der ABG Real Estate Group an. Ab Herbst 2023 kann die Bank mit ihren knapp 1.500 Mitarbeitenden in den neungeschossigen Neubau am Gänsemarkt einziehen. Highlight der Immobilie: die rund 1.200 m² große Palmenhalle mit einer fast 40 m hohen Lichtkuppel (oben rechts). Den ehemaligen Sitz der Haspa-Unternehmenszentrale Wikingeweg 1 mit über 41.000 m² Bürofläche übernimmt Dataport. Im ‚Hanse Center' zieht der IT-Dienstleister für die öffentliche Verwaltung seine bisher auf drei Standorte verteilten 1.900 Mitarbeitenden in Hamburg zusammen.

8

Grossmann & Berger spendet an KIDS

Fürsorge und Geborgenheit sind wohl die wichtigsten Dinge, die ein Zuhause Kindern geben sollte. Doch in Hamburg gibt es Minderjährige, die genau das nicht bekommen. Für sie ist „Kinder in der Szene" da, kurz KIDS. G&B-Geschäftsführer Lars Seidel besuchte das Projekt im Frühjahr in der Langen Reihe, um eine Spende von 10.000 Euro zu übergeben, die Grossmann & Berger im Rahmen der Aktion „Hörer helfen Kindern" von Radio Hamburg zur Verfügung gestellt hat. Eine warme Mahlzeit, medizinische Versorgung, das Waschen der Wäsche, eine Dusche oder einfach ein Ort des ungestörten Aufenthalts sind für andere Kinder selbstverständlich. Im KIDS wird dies jenen ermöglicht, die es entbehren müssen. Zwölf Sozialarbeitende kümmern sich mit Rat und Tat direkt in der Anlaufstelle und auch auf den Straßen Hamburgs um die Kinder. Notschlafplätze werden ebenfalls gestellt. Mit der G&B-Spende kann der Verein das Honorar des Küchenteams für das laufende Jahr finanzieren.

Fotos: PR(5), Grossmann & Berger(3)

7

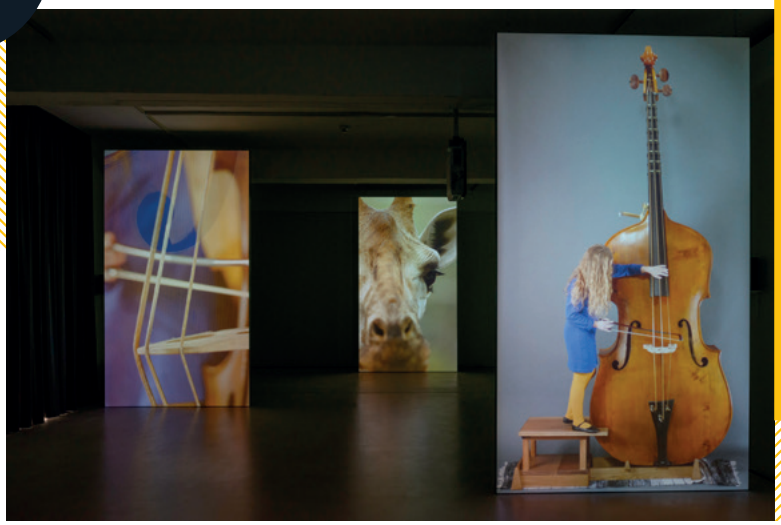
FIVE GUYS SERVIERT AM JUNGFERNSTIEG

Grossmann & Berger ist es gelungen, die rund 1.170 m² große ehemalige Schuhkay-Filiale am Jungfernstieg 41-42 direkt weiterzuvermitteln: Neuzugang ist die amerikanische Burgerkette Five Guys, die im Juli dieses Jahres ihr zweites Restaurant in Hamburg eröffnete. „Wir freuen uns sehr, nach unserem Store an der Reeperbahn nun unser zweites Hamburger Restaurant in bester Lage direkt am Jungfernstieg zu eröffnen", so Jörg Gilcher, Head of Germany bei Five Guys. „Auf der attraktiven Fläche wird unser zweiter Flagship-Store Deutschlands zu finden sein, in dem wir unseren Gästen dank der Rundum-Glasküche ein ganz besonderes Besuchserlebnis ermöglichen können."
Der Name „Five Guys" geht übrigens auf die fünf Brüder der amerikanischen Gründerfamilie Murrell zurück. Enjoy your meal!
restaurants.fiveguys.de

6

Alt trifft neu

Bereits im Frühjahr verband die Hamburger Kunsthalle überaus erfolgreich alte mit aktueller Kunst. In der Ausstellung „Klasse Gesellschaft" wurden Parallelen zwischen niederländischen Meistern und neuen Arbeiten von Lars Eidinger und Stefan Marx gezeigt. In einer großen Schau zeigt die Kunsthalle nun ihre neuesten Erwerbungen und Schenkungen (something new) im Dialog mit wichtigen Arbeiten, die bereits länger die Sammlung bereichern (something old), und beleuchtet diese mit besonderen Leihgaben, die auf der Wunschliste des Museums für eine dauerhafte Übernahme stehen (something desired). Flankiert wird die Ausstellung, die bis Februar 2024 läuft, immer wieder von aktuellen Veranstaltungen mit Künstlern wie Dirk von Lowtzow – ein aktueller Programm-Check lohnt sich also: **www.hamburger-kunsthalle.de**



herbst countdown

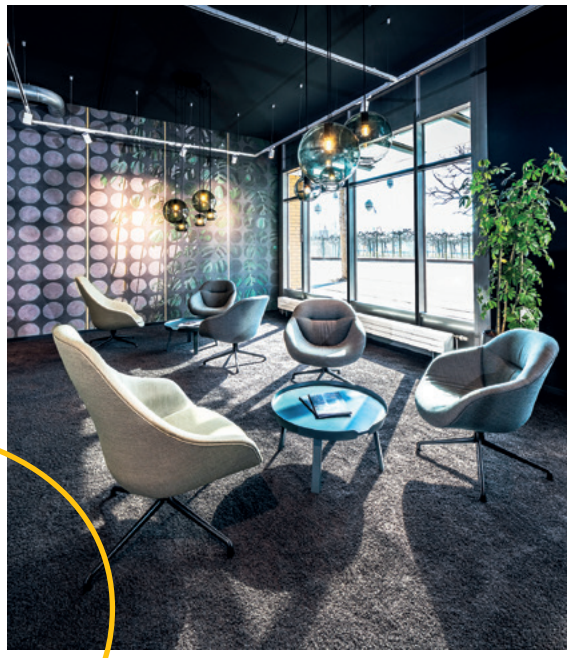
5

Blumen für Hamburg

Das Bedürfnis nach einem schönen Zuhause wächst – dazu gehören dekorative Pflanzen. Passend dazu eröffnete Florali jüngst eine neue Filiale in der Osterstraße 133. Decken Sie sich hier ein mit neuen blühenden Ideen, einzelnen Blumen, gebundenen Sträußen und Topfpflanzen. Vermittelt hat den Standort Grossmann & Berger, die an dieser Adresse auch schon die Unternehmen Kernenergie, Holzconnection und Luicella's platziert haben.

www.florali24.de

3



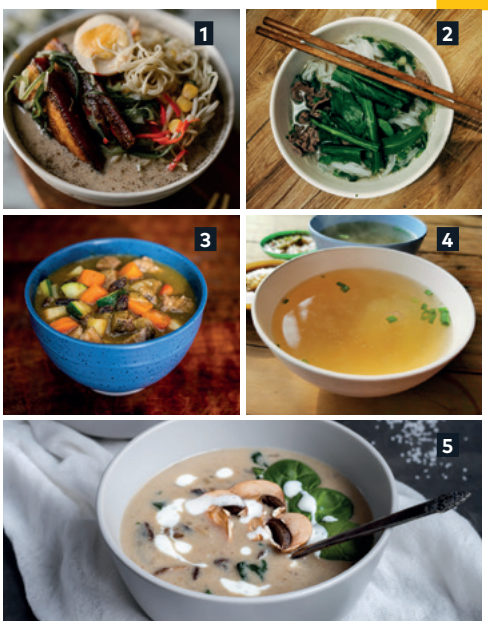
NEUER STANDORT FÜR E&G

Seit Mai ist E&G Private Immobilien am neuen Standort in Böblingen zu finden. Auf der rund 200 m² großen Fläche mit großzügigem, modernem Besprechungsraum stehen Beratung, Bewertung und Vermittlung von Wohnimmobilien im Zentrum. Das Leistungsspektrum umfasst darüber hinaus Marktanalysen und ganzheitliche Vermarktungskonzepte.

4

Feiert den „Tag der Suppe" am 19. November!

Nein, kein Scherz, diese Feierlichkeit gibt es wirklich und das sogar bundesweit. Jedes Jahr wird an diesem Tag in Deutschland der warmen Brühe gehuldigt, sei sie nun klar, sämig oder exotisch. Und an diesen fünf Orten gibt es die besten Suppen unserer Stadt:



1 **Momo Ramen** Die traditionellen japanischen Nudelsuppen werden bei Momo Ramen mit reichlich Zutaten wie Schweinebauch, Erdnüssen oder Ei belegt. **www.momo-ramen.de**

2 **XeÔm Eatery** Was den Japanern ihre Ramensuppe ist, ist den Vietnamesen ihre Pho. Die beste Pho wiederum gibt es bei XeÔm Eatery. **www.facebook.com/XeÔm-Eatery**

3 **Deich Jungs** Hausgemacht, regional, nachhaltig und norddeutsch – so sind die Suppen der Deich Jungs. Hier gibt es das feine Süppchen, aber auch mal den deftigen Eintopf, und das alles immer mit gutem Gewissen. **www.deich-jungs.de**

4 **Soup & Friends** Mit einer sehr großen Auswahl der heißen Brühen kommt das Soup & Friends um die Ecke. Dabei darf es auch mal ein feuriger Eintopf sein. **www.soupandfriends.de**

5 **Souperia** Das Restaurant mit seinen frischen Suppen gibt es gleich zweimal in der Hansestadt. So können die Leute in der Schanze und in Ottensen die täglich wechselnden Gerichte genießen. **www.souperia.de**

Fotos: Pexels(7), Grossmann & Berger, PR

2

Für Böhnchen-Fans

Wenn es draußen stürmt und plattert, gibt es ein wirksames Mittel, das von innen wärmt: ein dampfendes Heißgetränk. Wer das Kaffeeböhnchen ehrt, ist im Copenhagen Coffee Lab an der richtigen Adresse. Hier sind nicht nur die Kaffeefarmer persönlich bekannt, wöchentlich finden auch Kaffeeverköstigungen statt, um stets die beste Qualität liefern zu können. Auch Brot und Gebäck kommen aus der hauseigenen Bäckerei, in der besonders viel Wert auf eine Zutat gelegt wird: Zeit. Denn einen guten Sauerteig darf man nicht überstürzen. Schon deshalb gibt ein Besuch im Copenhagen Coffee Lab dem Gast das richtige dänische Hygge-Gefühl. Jüngst eröffnete die Barmbeker Dépendance. Den Mietvertrag zwischen Copenhagen Coffee Lab und dem Privateigentümer vermittelte Grossmann & Berger.

www.copenhagencoffeelab.com

Smarte Köpfe für mehr Wachstum

Wer nachhaltig wachsen will, braucht eine kluge Strategie und gute Köpfe, die sie entwickeln. Zwei von ihnen hat Grossmann & Berger im Juni 2022 neu in die Geschäftsführung geholt. Frank Stolz wird Geschäftsführer für den Bereich Wohnen-Neubau in der Metropolregion Hamburg. Andreas Gnielka übernimmt als Geschäftsführer den Bereich Wohnen (Bestand, Wohnen-Vermietung/Premium/Kapitalanlagen/Sachverständigenbüro) in der Metropolregion Hamburg. Beide Neu-Geschäftsführer werden in ihren jeweiligen Bereichen verstärkt strategische Projekte zur Akquisition überregionaler Mandate vorantreiben. Sie verstärken so den Wachstumskurs von Grossmann & Berger hin zum deutschlandweit präsenten Immobiliendienstleister.

Sieben smarte Köpfe steuern nun die Geschäftsführung von Grossmann & Berger: Andreas Rehberg (Sprecher), Andreas Gnielka, Björn Holzwarth, Sandra Ludwig, Holger Michaelis, Lars Seidel und Frank Stolz.

Andreas Gnielka und **Frank Stolz** (v.l.n.r.) verstärken die Geschäftsführung.

ALLE FÜR ALLE

Gegenseitige Hilfe und Zeit für einen Schnack im Vorbeigehen: Die schönen Aspekte der Nachbarschaft feiern in den letzten Jahren eine Renaissance – gerade in urbanen Ballungsgebieten. Doch welche Faktoren lassen eine Nachbarschaft funktionieren? Und kann man ein harmonisches Zusammenleben noch vor der Grundsteinlegung planen?

Foto: nebenan.de, iStock/AleksandarNakic

Hamburg-Ottensen ist das Musterbeispiel für ein urbanes Viertel, in dem der Begriff „Nachbarschaft“ heute etwas völlig anderes meint als noch vor 50 Jahren. Hier hat ein Wandel stattgefunden, der in ähnlichen Quartieren in ganz Deutschland zu beobachten ist: in Berlin-Kreuzberg, München-Haidhausen, Frankfurt-Bockenheim oder Köln-Ehrenfeld. In diese Stadtteile zogen in den 1970er Jahren all jene, die raus wollten aus der observierenden Enge der lieben Nachbarn in Dorf und Kleinstadt. Leute, die kamen, um in der großen Stadt ihr Ding zu machen. Motto: leben und leben lassen. Der Nachbar mit dem kleinkarierten Weltbild stand diesem Plan im Weg. Das Klischee vom Spießer am Guckloch war damals sogar im Mainstream angekommen. Udo Jürgens landete 1975 einen Riesenhit mit seinem „Ehrenwerten Haus“. Im Song geht es um ein Paar ohne Trauschein, das von den anderen Mietern im Haus per Brief gebeten wird, doch bitte auszuziehen. Leben lassen? Dieser Vorsatz endete bei der „wilden Ehe“. Sich mit anders denkenden Nachbarn als Teil einer lebendigen Gemeinschaft zu fühlen? Damals unvorstellbar. Der Student liebt eben wummernde Bässe, die Omi ihren Mittagsschlaf, das Paar mit Baby den Karren-Parkplatz neben der Treppe, den auch der Typ mit dem großen Fahrrad super findet: Mit Nachbarn gibt es Stress, man muss sich irgendwie arrangieren, mehr nicht. Für Forschende der Stadtsoziologie galt es lange als bewiesen, dass die Großstadt eben Anonymität fördere. Und dass Nachbarschaft im Grunde nicht viel mehr ist als eine „reine Grüß-Beziehung“, wie es die Soziologin Gabriela Christmann, Professorin vom Leibniz-Institut für Regionalentwicklung und Industrieplanung (IRS), einmal genannt hat. Das war’s?

Urbanes Bullerbü

Nicht ganz. Evelyn Gellert, 44, wohnt 2022 in einem Zehn-Parteien-Mietshaus in Hamburg-Ottensen. Die Mieter tauschen sich in einer WhatsApp-Gruppe aus, um Paketannahmen, Katzenfütterungen oder gemeinsame Einkäufe zu organisieren. Die jüngeren haben den älteren Nachbarn die App auf dem Smartphone installiert. Gellerts Lieblingscafé heißt „Tide“, eine hippe Slowfood-Kantine, in der Feinkost und Treibholz angeboten werden. Jeden Morgen kehrt dort ein Mann ein, den Evelyn Gellert den „Honigmann“ getauft hat. Er ordert einen Tee, in dem viel Honig landet, und trägt den Preis für das Getränk in ein kleines Büchlein ein, das ihm der Betreiber dezent über den Tresen schiebt. Die offene Liste des Honigmanns ist schon recht lang. Jeder der Gäste, die sich problemlos Chais und Lattes für 3,20 Euro leisten können, weiß, dass sie wohl nie beglichen wird. Doch das macht nichts. Der Mann mit der abgewetzten Bauarbeiterweste ist ein Nachbar und damit Teil der Gemeinschaft. Gellert selbst hat dem Obdachlosen, der oft in der leerstehenden Villa gegenüber ihrer 4-Zimmer-Wohnung übernachtet, im Winter eine Wärmflasche gebracht. Sie praktiziert mit anderen Leu-

URBAN GARDENING
Gemeinsam grüne Inseln zu schaffen und zu nutzen, das schweißt die Nachbarschaft in Hamburg und vielen anderen Großstädten zusammen.

In unseren Stadtteil-Reports erfahren Sie, wie Hamburgs Nachbarschaften ticken. Online unter: grossmann-berger.de/stadtteil-ratgeber

VÄTER AN BORD
Nachbarschaftlicher Erfahrungsaustausch kann viele Gründe haben – zum Beispiel das Leben als Voll- oder Teilzeitpapa.

ten im Viertel Urban Gardening, bepflanzt die erdigen Inseln rund um die Bäume am Straßenrand. Sie kümmert sich und macht aus dem Viertel eine Art urbanes Bullerbü. Aufgewachsen ist die Mittvierzigerin in Hamburg-Finkenwerder, einem dörflichen Stadtteil auf der anderen Elbseite. Dort wurde immer schon darauf geachtet, ob die 94-jährige Anne-Grete morgens ihr Rollo hochzog oder nicht. Wenn es unten blieb, wurde geklingelt und gefragt, ob denn alles in Ordnung sei. Zum Studieren zog Gellert dann „in die Stadt". Das Faible für Nähe und Vertrautheit aus ihrer elterlichen Nachbarschaft hat sie in Ottensen wiederentdeckt. Und sie ist nicht die Einzige. Seit etwa zwei Jahrzehnten beobachten Soziologen, dass das Lokale eine Renaissance erlebt. „Bedrohliche Entwicklungen wie Finanzkrisen oder der Klimawandel wecken im Menschen das Bedürfnis nach Zusammenhalt, um einer gefühlten Hilflosigkeit entgegenzutreten", sagt Anna Becker vom Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung (VHW). „Wir sehen auf jeden Fall, dass sich immer ⟶

69 %

DIE ZAHL

der Hamburgerinnen und Hamburger fühlen sich laut Umfrage der Haspa vom Mai 2022 wohl oder sehr wohl in ihrer Nachbarschaft. Eines der wichtigsten Kriterien der Zufriedenheit: Hilfsbereitschaft.

TREFFPUNKT OBSTSTAND
Die Beliebtheit lokaler Wochenmärkte nimmt laut Allensbach-Studie aus dem Jahr 2021 stetig zu. Wohl auch, weil sich die Nachbarschaft hier zum Plausch trifft.

Fotos: iStock/fotografixx; iStock/SolStock (2) Pexels

INA REMMERS VON NEBENAN.DE:

„Wir machen ein sinnvolles Angebot, um einander zu helfen, nach Empfehlungen zu fragen, Dinge zu verleihen oder sich zu verabreden. Wir nutzen die Digitalisierung also als Werkzeug, um mehr Begegnungen zwischen Nachbarinnen und Nachbarn zu schaffen und wieder ein echtes ‚Zuhause'-Gefühl entstehen zu lassen." Das Prinzip von nebenan.de: Ein Benutzerkonto erhält man nur in der (nachgewiesenen) eigenen Nachbarschaft. Nur mit dieser und angrenzenden Nachbarschaften kann man in Kontakt treten.

mehr Menschen mehr Gemeinschaft und weniger Anonymität im eigenen Viertel wünschen und die Vorteile einer gut funktionierenden Nachbarschaft zu schätzen wissen." Vor allem mit der Corona-Krise schlug die Stunde der guten Nachbarschaft. „Über nebenan.de haben zahlreiche Nachbar:innen Einkaufshilfe angeboten, Familien bei der Kinderbetreuung unterstützt oder sich gegenseitig Halt gegeben. Neben Freunden und Familie können Nachbar:innen eine wichtige Stütze sein", berichtet Ina Remmers vom digitalen Nachbarschaftsnetzwerk nebenan.de. Remmers gründete vor sieben Jahren mit fünf Mitstreitenden das Social Start-up, das zu einem etablierten Sozialunternehmen herangewachsen ist und Millionen von Nachbarn in ganz Deutschland vernetzt. Dem aktuellen Wirkungsbericht der Plattform ist zu entnehmen, dass sie den gesellschaftlichen Zusammenhalt stärkt. „Es macht mich stolz, dass wir mit nebenan.de positive Auswirkungen auf die Gesellschaft erzielen", freut sich Ina Remmers.

#Nachbarschaft #macht #Stadt

Diese Entwicklung wird längst nicht mehr nur von einzelnen Individuen getragen. Im Juni 2022 initiierte die Hamburger Stiftung Baukultur in einem Pop-up-Space des neuen Amts Altona eine Diskussionsveranstaltung zu neuen urbanen Nachbarschaften und Baukultur vor Ort. Unter dem Hashtag-Titel #Nachbarschaft #macht #Stadt wurde besprochen, was Verdichtung und Klimawandel, soziale Veränderungen und die Digitalisierung für städtische Räume bedeuten und wie sie in der urbanen Nachbarschaft spürbar werden. Initiativen wie das Netzwerk Nachbarschaft und New Hamburg stellten ihre Arbeit vor. Alle Initiativen wollen dem steigenden Bedürfnis nach einem sozialen Miteinander auch und besonders in der sonst anonymen Großstadt Rechnung tragen. Auch alteingesessene Unternehmen wie die Hamburger Sparkasse strukturieren ihre Filialen zu lokalen Treffpunkten um. Bei der Haspa geht das Vertrauensverhältnis sogar so weit, dass Anwohner sich die Schlüssel für ihre lokale „Filiale der Zukunft" ausleihen und die Räume vor oder nach den Öffnungszeiten für Vereinstreffen oder Yoga-Sessions nutzen können. In Schließfächern der Filiale können sich vielbeschäftigte Kunden die Weinlieferung oder die vom Schuster ums Eck reparierten Schuhe deponieren lassen, um sie nach einem langen Arbeitstag in aller Ruhe abzuholen.

Inklusiv statt exklusiv

Doch warum nur bestehende Strukturen umwandeln und nicht gleich nachbarschaftliche Räume ganz neu konstruieren? Der britische Soziologe Richard Sennett arbeitet aktiv daran. Er sucht seit Langem schon nach Wohnformen, die größeren Begegnungsspielraum bieten: „Meine Kollegen und ich wollen den urbanen Wohnblock neu erfinden, in dem öffentlicher Raum funktioniert, ohne die Privatsphäre Einzelner zu verletzen. Mit Gemeinschaftsgärten und genügend Platz für Kinder, die von den Nachbarn

Fotos: nebenan.de

Passgenau finanziert. Mit dem Haspa BaufinanzFinder.

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

Jetzt Beratungstermin vereinbaren.

Haspa
Hamburger Sparkasse

Meine Bank heißt Haspa.

abwechselnd beaufsichtigt werden.“ Weitere Themen für die Planung neuer gemeinschaftlicher Nachbarschaften sind das nachhaltige und generationsübergreifende Wohnen. „Wir registrieren Heerscharen von älteren Menschen, die schlichtweg vereinsamen würden in der Stadt und deshalb auf der Suche nach solchen Projekten sind“, stellt Constanze Cremer von der Netzwerkagentur GenerationenWohnen fest. Auch inklusive Wohnformen, in denen behinderte und nicht behinderte Menschen Tür an Tür leben, sind gefragt. Doch wie kann es gelingen, neue urbane Quartiere zu planen, die all diesen Interessen gerecht werden?

Ein Stadtteil erfindet sich neu

Eine Antwort könnte, für viele Hamburgerinnen und Hamburger überraschend, in der HafenCity zu finden sein. Den offiziell 2008 neu gegründeten Stadtteil assoziieren viele Menschen noch immer mit wuchtigen Wohnklötzen, deren Fassaden von Spinnenhorden bevölkert werden und durch dessen zugige Straßen Manager hetzen, denen der Schlips in den Coffee-to-go-Becher weht. Matthias Borscheid weiß es besser. Der Sozialwissenschaftler ist als Senior Projektmanager bei der HafenCity für Fragen zur Nachbarschaftsentwicklung und sozialen Teilhabe zuständig: „In den letzten vier bis fünf Jahren hat sich die Anwohnerzahl der HafenCity verdoppelt. 6.500 Menschen leben jetzt hier. Insbesondere im Quartier Baakenhafen haben wir eine Zunahme der sozialen Mischung erlebt. Wir haben hier nicht nur private Entwickler, sondern auch Baugenossenschaften, Baugemeinschaften und soziale Träger, die zu einer sehr gesunden sozialen Mischung beitragen. Das hat unter anderem zur Folge, dass bereits über 26 Prozent Familien in der HafenCity leben, was sehr viel ist für einen so zentralen urbanen Standort. Es ist eben ein sehr attraktiver Ort für Familien mit entsprechender sozialer Infrastruktur. Es gibt bereits sechs Kitas und sechs weitere sind in Planung. Das ist erstaunlich, wenn man bedenkt, dass zu Beginn mit 400 Kitaplätzen gerechnet wurde. Jetzt planen wir mit dem Dreifachen.“ Was wird benötigt, um eine lebendige Nachbarschaft weiter zu fördern? „Das ist gar nicht so einfach“, sagt Matthias Borscheid. „Wir haben jedoch bereits über ein Dutzend Vereine. Es gibt urbanes Gärtnern und Vereine für andere Nachbarschaftsaktivitäten. Da kann man als neu Hinzuziehender anknüpfen.“ Menschen, die Wert auf eine nachhaltige Lebensweise legen, kommen zudem die hohen „grünen“ Standards in der HafenCity entgegen. Auch das kann verbinden. Eines der neu entstehenden Quartiere, das mit HafenCity-Gold-Zertifikat für hohe Nachhaltigkeit belegt wurde, ist das Wohnensemble FRANK.

VIS-À-VIS
Das Wohnensemble FRANK in der HafenCity ermöglicht fantastische Aussichten auf die Elbe, den Hafen und den Sonnenuntergang.

Smart durchs neue Viertel

Direkt am Kaiufer, gegenüber dem Baakenpark, ensteht dieses neue Quartier, das verschiedene Lebensformate verbindet. Gebaut werden 29 Eigentumswohnungen sowie 50 öffentlich geförderte und sechs frei finanzierte Domizile. In Kooperation mit der Alsterdorfer Assistenz werden 17 Wohnungen an Menschen vermietet, die mit einer Behinderung leben. Was sichert „FRANK in der HafenCity“ denn den nachhaltigen Gold-Status? „In erster Linie geht es um den Umgang mit energetischen Ressourcen, auf den wir einen besonders hohen Wert gelegt haben. So unterschreiten wir deutlich den Gesamt-Primärenergiebedarf eines vergleichbaren Projektes. Wir haben zudem einen Architektenwettbewerb durchgeführt, um eine hohe gestalterische und städtebauliche Qualität zu erreichen. Die Dachfläche ist bepflanzt und wir haben ein smartes Mobilitätskonzept“, erklärt Natascha Hoffmann, Geschäftsführerin für Projektentwicklungen in Hamburg und Schleswig-Holstein bei der Beteiligungsgesellschaft FRANK. Doch was heißt „smartes Mobilitätskonzept“ eigentlich genau? Natascha Hoffmann: „Die HafenCity ist ein sehr zentral gelegener Stadtteil, in dem Menschen leben, die einen urbanen Lebensstil bevorzugen und neuen Mobilitätsangeboten gegenüber sehr aufgeschlossen sind. Daher beträgt der PKW-Stellplatzschlüssel in der HafenCity bewusst nur geringe 0,4. Überall gibt es Carsharing-Angebote, so auch bei uns. Außerdem haben wir diese elf Stellplätze mit einer Wallbox für E-Mobilität ausgerüstet. Nicht zu vergessen die sehr gute Verkehrsanbindung über die nahegelegene U4.“

Fotos: Grossmann & Berger (4), iStock LeoPatrizi

VIELFALT UNTER EINEM DACH
Ganz unterschiedliche Lebensformate haben Platz im FRANK-Ensemble, in dem 17 Wohnungen explizit für Menschen vorgesehen sind, die mit einer Behinderung leben.

Dorf am Wasser

Der Website zum Projekt ist zu entnehmen, dass FRANK ein urbanes Dorf werden soll. Was ist damit gemeint? „Der Gedanke an ein Dorf hat uns inspiriert, eine Wohnanlage zu verwirklichen, die verschiedene Lebensformate unter einem Dach vereint. Wir wollen quasi die große Palette der möglichen Lebensformen einer Stadt bei uns im Kleinen abbilden. Der Baakenhafen ist das Quartier, das den größten Anteil an gemischtem Wohnraum in der HafenCity vorsieht. Deshalb fühlen wir uns als Entwickler hier am wohlsten“, sagt Natascha Hoffmann. Schon in der Planungsphase wurde ein Paket von Maßnahmen für eine lebendige Nachbarschaft geschnürt. Es gibt eine Gästewohnung im Wohnkomplex, die alle Bewohnerinnen und Bewohner buchen können, wenn sie Besuch erhalten. Eine Werkstatt im Untergeschoss kann ebenfalls von allen genutzt werden. Die Gewerbeflächen im Erdgeschoss bieten zusätzlich Möglichkeiten, die Nachbarn unweit der Wohnungstür zu treffen. Mit der Baugruppe Ankerplatz wurde außerdem ein Partner gefunden, der den Wohnungsmix noch erweitert.

Grossmann & Berger wurde mit der Abteilung Neubau bereits frühzeitig in die Konzeption der Eigentunswohnungen im FRANK-Ensemble einbezogen. „Wir haben die Prüfung und Optimierung der Marktkonformität in Bezug auf die Gestaltung der Wohnungsgrundrisse, die Ausstattungskonzeption sowie die Preisgestaltung aktiv begleitet“, beschreibt Garlef Kaché, Bereichsleiter Neubau, die Rolle von Grossmann & Berger im Projektverlauf. Ganz offensichtlich wurde dabei ein Nerv getroffen. Garlef Kaché: „Die Nachfrage für die Eigentumswohnungen verlief über die gesamte Vertriebszeit auf einem hohen Niveau.“

BLICK NACH VORN
Natascha Hoffmann freut sich darauf, mit dem Projekt FRANK das wachsende Quartier am Baakenhafen mit neuen Impulsen zu beleben.

IMMER MEHR FAMILIEN
Zur Gründung 2008 plante man in der HafenCity mit 400 Kitaplätzen. Heute geht man vom dreifachen Bedarf aus. Familien zieht es vor allem an den Baakenhafen.

Miteinander mit Zukunftsperspektive

Das Projekt FRANK in der HafenCity bündelt viele innovative Ideen für modernes urbanes Zusammenleben. Welche Idee ist der ganz persönliche Liebling der FRANK-Geschäftsführerin Natascha Hoffmann? „Ich finde es sehr bereichernd, dass hier Menschen mit einer körperlichen oder geistigen Einschränkung eigenständig leben, und das auch noch in preisgedämpften Wohnungen. Das weitet noch einmal den Blick darauf, dass wir alle unterschiedlich sind und lernen können, miteinander rücksichtsvoll zu leben.“ Und welche Vision hat sie für das Quartier in zehn Jahren? „Wir wünschen den Bewohnern ein gutes und nachbarschaftliches Zusammenleben und dass sich alle wohlfühlen. Wenn wir alle Bewohnerinnen und Bewohner von heute dann wieder hier antreffen würden, wäre das perfekt.“

Sie interessieren sich für die neue Art der Nachbarschaft in innovativen Neubauprojekten? Wir sind für Sie da! Per E-Mail unter g.kache@grossmann-berger.de oder telefonisch unter Tel. 040-350 802 78.

infografik

WIE MÖCHTEN SIE IM ALTER WOHNEN?

Ein schönes Zuhause ist ein wesentlicher Faktor für unser Wohlbefinden. Im Alter kennen wir unsere individuellen Bedürfnisse und sollten räumliche Lösungen finden, die genau zu uns passen. Wir zeigen Ihnen hier die populärsten Wohnformen, um Ihnen bei der Gestaltung Ihres persönlichen Wunsch-Wohnszenarios zu helfen.

ILLUSTRATIONEN: STUDIO MARIN, CAROLINE-MARINE HEBEL

In einer Wohngemeinschaft?

In einer Wohngemeinschaft, kurz WG, bleiben soziale Interaktionen erhalten oder werden neu geknüpft. Die **Wohnkosten sind auf mehrere Schultern verteilt** und die Möglichkeit, sich im Alter **gegenseitig zu unterstützen**, **reduziert den Pflegebedarf** und kann im Notfall sogar Leben retten. Es gibt sowohl WGs, in denen jeder eine eigene Wohneinheit hat, als auch solche mit persönlichen Zimmern und Gemeinschaftsräumen. Herausforderung: Kompromissbereitschaft und Toleranz untereinander sind zwingende Voraussetzungen, um in einer WG zufrieden zu leben.

Betreut in einer Wohnanlage?

Beim betreuten Wohnen leben Sie in einer eigenen Wohnung, eingegliedert in einer Wohnanlage speziell für Seniorinnen und Senioren. Es gibt Pflegepersonal, Haushaltsdienste und Freizeitangebote, so ist altersgerechtes, barrierefreies Wohnen gewährleistet. **Medizinische und pflegerische Versorgung sind rund um die Uhr sichergestellt**, hinzu kommen **diverse Freizeitangebote**. Ein weiterer Vorteil: Im betreuten Wohnen genießen Sie ein hohes Maß an Privatsphäre.

In einem Mehrgenerationenhaus?

Im Mehrgenerationenhaus haben die Menschen ganz unterschiedlichen Alters eigene Wohneinheiten oder Zimmer und unterstützen sich gegenseitig. **Soziale Interaktionen** stehen bei dieser Wohnform im Vordergrund und können den Alltag aller bereichern. Genau wie die WG bietet auch das Mehrgenerationenhaus den Vorteil der Kostenteilung. Im Notfall ist fast immer Hilfe zur Stelle und die **gegenseitige Unterstützung** macht vieles einfacher. Aber auch hier gilt: Kompromissbereitschaft und Toleranz gegenüber anderen Lebensentwürfen sind für diese Wohnform grundlegende Voraussetzungen.

Im Wohnen-gegen-Hilfe-Modell?

„Wohnen für Hilfe“ bedeutet, dass Sie eine eigene Mini-Wohngemeinschaft in Ihrem Zuhause gründen. Sie stellen **Wohnraum** für eine **Studierende oder einen Studierenden zur Verfügung und erhalten dafür Unterstützung im Alltag**. Die Aufgaben werden individuell festgelegt, etwa Einkaufen, Kochen, Staubsaugen, Gartenpflege oder einfach ein bisschen Unterhaltung. Ausgenommen sind Pflegeleistungen jeglicher Art. **Dafür zahlen die Studierenden weniger oder gar keine Miete**. In der Regel gilt: Eine Stunde Arbeit im Monat pro Quadratmeter Wohnfläche. „Wohnen für Hilfe“, im Internet auch unter „Wohnen gegen Hilfe“ oder „Wohnen mit Hilfe“ zu finden, eignet sich für ältere Menschen, die noch relativ fit sind und mit wechselnden Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern zurechtkommen, da Studierende in Semestern planen.

In einem Alters- oder Pflegeheim?

Das Alters- oder Pflegeheim bietet eine **Rundum-Betreuung** und spricht Menschen an, die **viel Hilfe im Alltag** benötigen. Pflegeheime bieten altersgerechtes Wohnen ohne Barrieren. Es gibt Hilfsangebote, die die medizinische und pflegerische Versorgung sicherstellen, und solche, die die Freizeitgestaltung betreffen. Während Senioren im betreuten Wohnen ein hohes Maß an Privatsphäre genießen, bleibt im Seniorenheim weniger Raum für Individualität.

Weiterhin zu Hause?

Wenn Sie in der eigenen Immobilie bleiben möchten, werden je nach körperlichen Voraussetzungen Umbauten notwendig. Die Verbreiterung von Türrahmen, der Abbau von Trittschwellen im Badezimmer, der Einbau eines Treppenlifts: All diese Maßnahmen können notwendig sein, um die **Wohnung barrierefrei** zu machen. Besteht Pflegebedarf, müssen professionell Pflegende oder pflegende Angehörige gefunden werden. Viel Organisation mit dem großen Vorteil, dass man **im langjährig vertrauten Umfeld bleiben** kann. Das gibt Sicherheit und ermöglicht ein hohes Maß an Selbstständigkeit. Wichtig dabei: ein lebendiges soziales Netzwerk, damit es nicht zu einsam in den eigenen vier Wänden wird.

SIE MÖCHTEN EINE RICHTIG GUTE BERATUNG?

Bei der Planung der nächsten Schritte helfen das Seniorenbüro Ihrer Gemeinde sowie Wohlfahrtsverbände und Pflegedienste. Um den Verbleib in der Immobilie zu planen, ist es ratsam, mit Fachleuten zu dem Thema Umbau und Kostenschätzung zu sprechen. Unsere Immobilienfachleute können Sie hier unterstützen – und sind auch für Sie da, wenn Sie den Verkauf Ihrer Immobilie planen. Gerade die Wertermittlung der Immobilie kann helfen, das Budget festzulegen und die richtige Wohnform zu finden. **Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 040-350 80 20 oder über eine E-Mail an info@grossmann-berger.de.**

GARTEN EDEN FÜR GAMER
Bis zu 50 mal schneller als mit einer Durchschnittsleitung sind Gamer und E-Sportler im Rcadia an Highend-Rechnern unterwegs.

HOCHZEIT DER WELTEN

In Bergedorf entsteht Europas größter Freizeitpark für Gamer und E-Sportler. Das Rcadia will Hotel, Gaming-Tempel, Event-Veranstalter und Treffpunkt sein. Wir haben das Projekt ein Jahr nach dem Soft Launch besucht.

Hinter dem Empfang begrüßt eine Gruppe junger Leute mit Basecaps, Oversized-Shirts und Smartphones die Ankommenden. Das weite Foyer taucht die Gäste in satte Dunkelheit, bunte LED-Stäbe sorgen für Las-Vegas-Kolorit. Überall sind freundlich lächelnde Youngster unterwegs, ebenfalls Servicekräfte. Es scheint, als habe das Hotelpersonal sich kurzzeitig verabschiedet und die Führung der 20.000 Quadratmeter großen Herberge seinen Kindern übertragen.

Doch es findet kein spezielles Girls-and-Boys-Day-Experiment statt an diesem Freitagnachmittag im Sommer 2022. Dort, wo in der Lobby anderer Hotels ein Springbrunnen oder eine bepflanzte Insel die Gäste beeindruckt, prangt ein XXL-Screen, wie er wohl nicht einmal in das Wohnzimmer von Elon Musk passen würde. Autos rasen in irren Manövern über den Bildschirm, schwer bemüht, einen wild umherspringenden Ball im gegnerischen

Fotos: Dorina Kinzel (1), Rcadia (3)

DOPPELSPITZE
Das ehemalige Tagungshotel der Telekom mit seinen beiden Wohntürmen ist keine Schönheit. Doch für das Rcadia-Team zählen eben die inneren Werte.

Tor zu platzieren. Wer nicht weiß, dass es sich bei diesem Spiel um Rocket League handelt, ist hier ungefähr so fehl am Platz wie Schneewittchen in der Formel 1: Herzlich willkommen in Europas größtem Eldorado für Gaming und E-Sport.

Wie weckt man einen Koloss?

Im ehemaligen Telekom-Tagungshotel Commundo brannte drei Jahre lang kein Licht. Es gab keinen Investor, der eine zündende Idee für den nicht eben ansehnlichen Koloss an der A 25 hatte. Und große Spielwiese hin oder her: Welches Start-up geht schon das Risiko ein, sich eine Immobilie ans Bein zu binden, deren Fläche drei reguläre Fußballfelder umfasst? Tomislav Karajica, 45, aufgewachsen in Stellingen, Unternehmer und Investor, hat es getan. Mit seinem Firmen-Pool „Think United" will er Immobilien transformieren und sie mit Leben füllen. Er betreibt seit 2020 unter anderem den Cross Community Space „Hamburger Ding" am Nobistor, ein Co-Working-Space mit Fitness- und Gaming-Area. Doch was treibt einen Mann, der mit Haut und Haaren im analogen Sportgeschehen engagiert ist, in seiner Jugend mehrfacher deutscher Karatemeister war, Hauptgesellschafter des Basketballteams Hamburg Towers und Inhaber zweier Fußballclubs ist, ausgerechnet zum virtuellen Sport? „Bei den Towers haben wir schon früh überlegt, wie die junge Zielgruppe zu begeistern ist.

NAHBARER CHEF
Tomislav Karajica führt in weißem Hemd, Jeans und Sneakern durch die Räume. Im Rcadia ist er für alle nur „Tommi".

Und wer sich mit dieser Frage beschäftigt, landet schnell bei Gaming und E-Sport", lächelt Tomislav Karajica. Er hat ein Team aus Überzeugungstätern um sich geschart, die offensichtlich lieben, was sie Stück für Stück in Nettelnburg aufbauen. Einer davon ist Sebastian Lampe. Der „General Manager" führt durch die Hallen, als spaziere er durch einen wahr gewordenen Traum: „Wir haben einen Platz geschaffen, an dem Gamer und E-Sportler sich begegnen und austauschen können." Keine Selbstverständlichkeit, denn diejenigen, die das digitale Spiel als Hobby betreiben, agieren sonst getrennt von E-Sportlern, die ihrer Disziplin vier bis acht Stunden Training am Tag widmen. Die Unicorns of Love gehören in diese Kategorie. Das weltweit erfolgreiche Team aus E-Sport-Profis hat im Rcadia sein Hauptquartier aufgeschlagen.

E-Sport wird offiziell

Der virtuelle Sport ist längst zum Riesengeschäft geworden, das große Arenen füllt. Beim bisher höchstdotierten E-Sport-Turnier weltweit gab es 2021 in Bukarest ein Preisgeld von insgesamt 40 Millionen Dollar zu gewinnen. Im Vorfeld der Olympischen Spiele in Tokio fanden mit der Olympic Virtual Series erstmals E-Sport-Wettkämpfe statt. Ein Zeichen dafür, dass das oft verpönte „Daddeln" tatsächlich als offizielle Sportart anerkannt wird. Im Rcadia sind Profis und Amateure dank 1000MBit High-Speed-Connection bis zu 50 mal schneller als die deutsche ⟶

DREI ZAHLEN ZUM E-SPORT

1,14 Mrd.
US-Dollar wurden 2021 weltweit auf dem E-Sport-Markt umgesetzt.

15 JAHRE
war der Däne Johan Sundstein, als er 2019 jüngster E-Sport-Millionär der Welt wurde.

685
E-Sport-Teams gibt es an britischen Unis – mehr als Fußballteams (662).

IM TURNIER-MODUS
Wer an seiner Technik in Spielen wie League of Legends oder Smash Brothers feilen will, gönnt sich im Rcadia ein Training mit lokalen Profis.

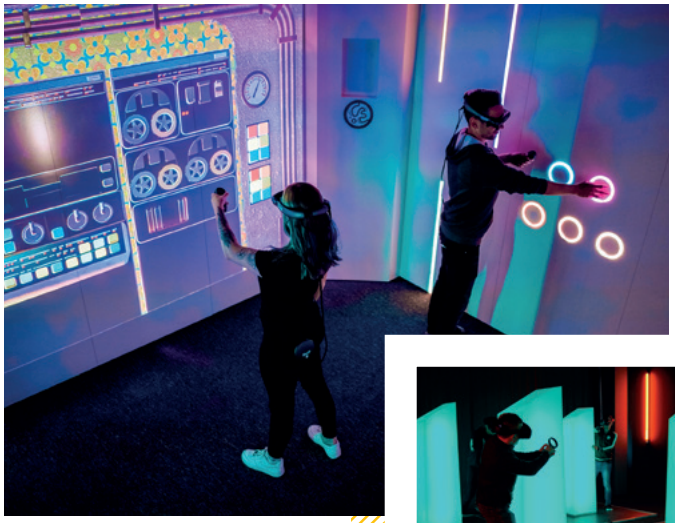
ROMANTISCHE SEILSCHAFTEN
Das Piratenzimmer der Tiny Tina Suite ist liebevoll mit Seilen und Petroleumleuchten dekoriert.

Durchschnittsleitung. „In den Streaming-Boxen finden Profis optimale Bedingungen. Ihre Sessions sind live auf dem großen Bildschirm in der Lobby zu verfolgen“, erklärt Sebastian Lampe den Zweck von zwei schallisolierten Stationen. Jedes Wochenende finden Turniere für Gamer statt, die ihre Leidenschaft (noch) nicht zum Beruf gemacht haben.

In der Event-Halle haben sich gerade 50 Zuschauende vor einer Bühne versammelt, in deren Mitte ein Screen prangt. Es läuft ein Match Rocket-League. Spektakuläre Manöver der links und rechts neben dem Screen platzierten Teams werden bejubelt. Das fühlt sich gar nicht so anders an als ein Rockkonzert in großer Halle; Bildschirme sind dort heute auch allgegenwärtig. „Die Szene im Gaming und E-Sport ist breit gefächert. Die Leute zocken und feiern hinterher wie alle anderen auch“, erklärt Tomislav Karajica. Für Jugendliche aus dem Stadtteil gibt es Gaming-Räume, in denen für drei Euro die Stunde gespielt werden kann. Vor 4K-Fernsehern vergnügen sich Fans mit der PlayStation 5 oder an Hochleistungsrechnern auf Profi-Niveau. In einem Kinosaal lassen sich die Turniere verfolgen und auf einem von sechs Actoracern nimmt Platz, wer Rennwagen und Strecke tatsächlich fühlen will. Gummireifen an den Wänden sorgen für das passende Ambiente. Fehlt nur noch der Geruch von Kerosin. Erschöpfte Spieler nächtigen in Einzelzimmern ab 49 Euro. Die Event-Tickets gibt es für Zuschauende ab 25 Euro, wer mitzocken will, zahlt um die 70 Euro pro Turnier. Überschaubare Preise für ein Wochenende voller Gaming-Abenteuer.

Antrag auf Rosenbett

Doch auch wer noch ganz analog unterwegs ist, ist im Rcadia willkommen. Im Juli 2022 wurde ein Schachturnier mit über 300 Teilnehmenden ausgerichtet, die vor handfesten Brettern gegeneinander antraten. Als Rammstein in Hamburg gastierte, war das Rcadia voll mit Fanboys und -girls. Im Hostel-Trakt des Rcadia fanden bereits im April 200 Flüchtlinge aus der Ukraine Unterschlupf. Und Influencer C4ngo, dem auf TikTok 238.000 Fans folgen, nutzte die verspielte Tiny Tina Suite, um seiner Freundin ganz altmodisch einen Heiratsantrag auf unzähligen Rosenblättern zu machen, die das Rcadia-Team fürsorglich verstreut hatte. Womit wir wieder beim Las-Vegas-Feeling angekommen wären.



WO IST DER AUSGANG?
Der Escape-Room im Rcadia (oben) funktioniert über Augmented Reality; Lasertagging findet hinter leuchtenden Türmen in virtueller Realität statt.

Fotos: Dorina Kinzel (2), Rcadia (2), Pexels (4)

ENTDECKER-HOTSPOTS IN BERGEDORF

1. Bergedorfer Schloss
Nur 2 km vom Rcadia entfernt kann man in eine ganz andere Welt eintauchen: die der mittelalterlichen Ritter. Knapp 30 Min. zu Fuß dauert die Zeitreise vom Gaming-Tempel in Hamburgs einziges erhaltenes Schloss. Das Gebäude ist im 13. Jahrhundert als Wasserburg angelegt worden und beherbergt heute das Museum für Bergedorf und die Vierlande. Empfehlenswert ist das Schlossrestaurant „In aller Munde" mit ausgewählten Köstlichkeiten wie Trüffel oder Franzbrötchen Brûlée.
// WWW.BERGEDORFER-MUSEUMS-LANDSCHAFT.DE

2. Badesee Hinterm Horn
Dieser verwunschene See mitten in den Vier- und Marschlanden liegt zwischen der A 25 und der Dove-Elbe. Wer – vielleicht nach dem Schlossbesuch – Lust auf Burgenbauen hat, steuert die Badestelle mit Sandstrand an. Schattenanbeter nehmen auf der 20 Meter breiten Liegewiese unter hohen Bäumen Platz. Gespeist wird der See übrigens durch Grundwasser, Top-Wasserqualität ist also garantiert.
// WWW.HAMBURG.DE/SEE-HINTERM-HORN

3. Hansa Filmstudio
Das Kino an der Alten Holstenstraße ist das letzte noch in Bergedorf existierende Lichtspielhaus. Die Besucher erwartet ein nostalgisches Filmerlebnis inklusive Popcorn und Getränken. In den insgesamt drei Kinosälen werden Erstaufführungen, aktuelle Blockbuster und Kinderfilme gezeigt.
// WWW.BERGEDORF-KINO.DE

4. LOLA Kulturzentrum
Seit 1992 kultureller Treffpunkt mit Konzerten, offenen Jam-Sessions, Ausstellungen, Theater und Märkten. Wer selbst aktiv werden will, hat dazu in den vielen Kursen und Workshops Gelegenheit. Tipp: ein Besuch in der gemütlichen LOLA-Bar mit Biergarten.
// WWW.LOLA-HH.DE

5. Koffeinschmiede
Hier bekommt man neben richtig gutem Kaffee auch leckeren Tee und Kakao. Fürs leibliche Wohl wird mit hausgemachten Stullen, Muffins, Natas und Kuchen gesorgt, und das alles in der Nähe des Schloßgartens – einfach prinzessinnenhaft!
// WWW.INSTAGRAM.COM/KOFFEIN-SCHMIEDEHH

gut zu wissen

WAS IST IHNEN IHRE IMMOBILIE WERT?

Was Immobilien wert sind, ist für diejenigen, die sie besitzen, auch eine emotionale Frage. Doch der gefühlte Wert hilft in vielen Situationen nicht weiter. Welchen Marktwert hat die Immobilie tatsächlich? Wer das zuverlässig ermitteln möchte, sollte auf qualifizierte Sachverständige setzen. Doch wie sind sie zu erkennen?

Illustrationen: iStock sorbetto

W

Wer sich für eine Immobilie interessiert, dem erscheinen die Preise tendenziell zu hoch, dem Verkaufenden zu niedrig. Unterschiedliche Perspektiven führen zu unterschiedlichen Bewertungen – so weit, so menschlich. Doch wie ist zu entscheiden, welcher Blickwinkel realistisch ist? Die Grundlage der Wertermittlung nennt sich Immobilienwertermittlungsverordnung, kurz ImmoWertV. Sie gibt die Route für eine zuverlässige Immobilienbewertung vor und gehört zum Handwerkszeug von Pamela Kruse. Sie leitet das 2022 an den Start gegangene Sachverständigenbüro von Grossmann & Berger. Zum Kerngeschäft des Traditionsmaklers gehört von Beginn an die solide Immobilienbewertung für ganz unterschiedliche Zielgruppen, für gewerbliche ebenso wie für private Kunden. Warum ergibt es Sinn, die ohnehin schon vorhandene G&B-Expertise mit einem eigenen Sachverständigenbüro anzureichern? Pamela Kruse: „Die Bewertung des Maklers hat den Sinn, eine Erfolg versprechende Kaufpreisforderung zu empfehlen. Dabei werden natürlich viele Objektdetails berücksichtigt, aber nicht in der Tiefe, die ein Sachverständiger für ein Gutachten braucht.“ Objektivität hat dabei oberste Priorität: „Ein Sachverständiger kann sich nicht auf das verlassen, was ein Besitzer ihm erzählt. Er muss alle Fakten selbst nachvollziehen und belegen können. Schließlich haftet er für eventuelle Fehler in seinem Gutachten.“ In § 194 des Baugesetzbuches wird definiert, worum es eigentlich geht: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Sachverstand ist nicht gleich Sachverstand

Ein erfahrener Makler mag ein gutes Gefühl für den Wert einer Immobilie haben, doch er kann erst einmal nicht wissen, wie die Datenlage beim Bauamt aussieht, ob ein Anbau genehmigt war oder welche schlummernden Potenziale ein Grundstück hat. Solche Details sind nur in einer tiefgreifenden Recherche zu ermitteln. Und nur ein qualifizierter Sachverständiger kann ein Gutachten normgerecht und für alle, die sich später damit befassen, nachvollziehbar gestalten. „Sachverständiger“ und „Gutachter“ sind allerdings ähnlich wie „Makler“ keine geschützten Begriffe. Der Markt freier Immobiliengutachter ist entsprechend groß. Wie lassen sich die schwarzen Schafe herausfiltern? Pamela Kruse: „Für die Zertifizierung, die ich erworben habe, sind vier Zulassungsgutachten einzurei-

chen. Erst wenn deren Prüfung erfolgreich abgeschlossen ist, wird man zu einer Abschlussprüfung mit schriftlichem und mündlichem Part zugelassen. Die Norm für diese Zertifizierung ist allgemeingültig und von der Deutschen Akkreditierungsstelle festgelegt.“ Richter akzeptieren nur Gutachten von derartig zertifizierten Sachverständigen oder von „öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen“. So darf sich nur nennen, wer seine Sachkunde vor einer Industrie- und Handelskammer (IHK) nachgewiesen hat und von dieser oder den Architekten- und Ingenieurkammern seines Bundeslandes als Immobiliengutachter bestellt wurde. Die Bestellung erfolgt auf Zeit. Für den zertifizierten Sachverständigen wird nach fünf Jahren eine Rezertifizierung fällig. Die ständige Weiterbildung gehört zu den Pflichten eines zertifizierten Sachverständigen und muss laufend nachgewiesen werden. Falls Sie bei dem Sachverständigen Ihrer Wahl nachfragen möchten, ob er die korrekte Zertifizierung durchlaufen hat: Die offizielle Norm nennt sich „DIN EN ISO/IEC 17024“.

Wann ist ein Immobiliengutachten hilfreich?

Ganz klassisch: Wenn sich jemand eine Vermögensübersicht verschaffen und wissen möchte, was seine Immobilie tatsächlich aktuell wert ist. Das kann helfen, die Zukunft, eventuell den Ruhestand, zu planen. Es kann beispielsweise Sinn machen, die Immobilie vorzeitig auf die Kinder zu übertragen. Pamela Kruse: „Dann gibt es natürlich die weniger erfreulichen Fälle wie Erbschafts- oder Scheidungsstreitigkeiten. Wenn das Finanzamt für die Festsetzung der Erbschaftssteuer den Wert eines Hauses oder einer Wohnung festgesetzt hat, der dem Steuerpflichtigen zu hoch erscheint, kann das ebenfalls ein Anlass sein, ein Verkehrswertgutachten erstellen zu lassen. Damit besteht die Möglichkeit, einen niedrigeren gemeinen Wert der Immobilie nachzuweisen.“ Da das Amt mit sehr standardisierten Verfahren rechnen muss, kann diese Detailprüfung eines versierten Sachverständigen durchaus sinnvoll sein. Wer sich eine Eigentumswohnung als Kapitalanlage zugelegt hat und die AfA, die Absetzung für Abnutzung, steuerlich geltend machen möchte, braucht die Aufteilung des Kaufpreises in einen Bodenwert- und Gebäudewertanteil. So etwas gehört zum Standard für Sachverständige wie Pamela Kruse.

TOP-3-ANLÄSSE FÜR EIN IMMOBILIENGUTACHTEN

Zur **Vermögensübersicht** im Allgemeinen oder bei einer geplanten frühzeitigen **Übertragung auf die Kinder**, für die **Verkaufsüberlegung** oder zur **Optimierung des bestehenden Portfolios**.

Wenn in der Familie eine **Immobilie vererbt** wird, schafft ein Gutachten **eine sachliche Grundlage** jenseits emotionaler Befindlichkeiten, um eventuellen **Auseinandersetzungen vorzubeugen**. Gleiches gilt natürlich für **wirtschaftliche Auseinandersetzungen** im Scheidungsfall.

Bei **steuerlichen Anlässen** zum Nachweis des niedrigeren gemeinen Wertes oder zur Aufteilung in einen Boden- und einen Gebäudewertanteil.

Fotos: iStock, Morris Mac Matzen/Grossmann & Berger; Illustration: iStock sorbetto

Auch wenn eine Immobilie aus einem Betriebsvermögen herausgelöst werden soll, braucht es ein Verkehrswertgutachten.

Daten sammeln und analysieren

Eine Immobilie wechselt in der Regel nicht ständig ihren Besitzer. Zwischen Verkäufen können gern mal 20 oder 30 Jahre liegen. In der Zwischenzeit müssen von den Sachverständigen gesicherte Marktdaten für die Wertermittlung herangezogen werden. Die Daten aller regionalen Immobilientransaktionen werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte gesammelt und ausgewertet. Die Mitglieder dieser Gremien werden vom Senat oder dem Landkreis bestellt. Sie erstellen unter anderem Bodenrichtwertkarten und Kaufpreissammlungen, auf die Makler, Sachverständige oder auch Privatpersonen zurückgreifen können, um von dem gesamten Marktgeschehen auf eine spezielle Immobilie schließen zu können. Die Grundstücksmarktberichte, in Hamburg Immobilienmarktberichte genannt, geben einen sehr guten Überblick über den Immobilienmarkt. Der zweite Teil dieser Berichte mit den für die Bewertung erforderlichen Daten enthält eine Menge Formeln. Die sind in der Regel von Laien nicht gut zu entziffern. Hier kommt der Sachverständige ins Spiel. Pamela Kruse ist selbst seit 2010 Mitglied des Gutachterausschusses für den Kreis Stormarn, kennt also derartige Erhebungen aus dem Effeff.

Wie wird ein Gutachten erstellt?

Im ersten Schritt reicht der Sachverständige eine Wunschliste der benötigten Unterlagen an den Eigentümer weiter. Mit der nötigen Vollmacht ausgestattet, beschafft er alle fehlenden Dokumente und kümmert sich auch um Unterlagen, die aktuell ausgestellt werden müssen, wie die Anliegerbescheinigung oder das Baulastenverzeichnis. „Dann erfolgt ein Ortstermin, an dem ich mir die Immobilie von oben bis unten anschaue und das auch fotografisch dokumentiere. So wird für jeden, der das Gutachten später in der Hand hat, das Resultat plausibel nachvollziehbar“, erläutert Pamela Kruse ihre Vorgehensweise. Liegen alle Unterlagen vor, geht es an die konkrete Berechnung, in der auch die aktuellen Marktdaten herangezogen werden. Mit welchen Kosten müssen die Auftraggeber eines Immobiliengutachtens rechnen? „Wir gestalten unsere Abrechnung nach der HonRIb, der Honorar-Richtlinie für Immobilienbewertungen. Der Preis errechnet sich dabei nach dem ermittelten Verkehrswert. Zusatzaufwände für tiefergehende Recherchen werden on top nach Stundensatz berechnet. Als Faustregel werden für ein klassisches Vollgutachten bei einem Verkehrswert von 500.000 Euro knapp 2.500 Euro inklusive Mehrwertsteuer veranschlagt“, konkretisiert Pamela Kruse. Für die Kunden, die keine wirtschaftlichen Streitigkeiten zu regeln haben und vor allem eine solide Einschätzung benötigen, kann ein Kurzgutachten ausreichend sein. Diese verkürzte Fassung mit weniger aufwendiger Dokumentation kostet 1.178,10 Euro inklusive Mehrwertsteuer. Eine recht überschaubare Investition für alle, denen ihre Immobilie lieb ist.

PAMELA KRUSE leitet das Sachverständigenbüro von Grossmann & Berger.

BESUCHEN SIE UNS ONLINE:

grossmann.berger
grossmann-berger-gmbh-hamburg
grossmannberger_gmbh
grossmannundberger

Informieren Sie sich hier über unser Sachverständigenbüro: www.grossmann-berger.de/unternehmen/dienstleistungen/gutachter-service

Sie erreichen unsere Expertin per E-Mail: p.kruse@grossmann-berger.de oder telefonisch unter Tel. 040-350 802 254.

HALLO KLIMA, VERTRÄGST DU NOCH MEHR NEUBAU?

Deutschland will bis 2045 CO_2-neutral werden. Der Immobiliensektor muss sich besonders ranhalten, doch das ist schwer. Die Bundesregierung will 400.000 neue Wohnungen pro Jahr bauen. Jede verbaute Tonne Zement verursacht im Schnitt 0,8 Tonnen CO_2-Äquivalente, die übliche Einheit für Treibhausgase. Für jede Tonne Rohstahl sind es 1,37 Tonnen Treibhausgase, für jeden Kubikmeter Mauerziegel 0,5 Tonnen. Gibt es bessere Ideen als den Neubau, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen?

?!

Herr Struck, wenn man auf Ihrer Website den Reiter „Handlungsfelder" anklickt, taucht neben sechs Punkten von Digitalisierung bis Steuern einer nicht auf: die Nachhaltigkeit. Wird es nicht Zeit für den BFW, seine Prioritäten zu überdenken?

Sönke Struck: Vielleicht sollten wir unsere Website überdenken! Denn mit Nachhaltigkeit beschäftigen sich unsere Mitglieder täglich. Nicht nur zwangsweise, sondern freiwillig. Wir haben Klimaschutzziele, die gar nicht mal so langfristig sind. Und Bauen dauert von der Planung bis zur Fertigstellung Jahre. Man kann sich schnell ausrechnen, dass es gar nicht mehr viele Bauvorhaben bis zur Zielmarke sind.

Die neue Bundesregierung will 400.000 Wohnungen pro Jahr errichten. Gibt es keine Alternativen dazu, Olaf Scholz' Credo „bauen, bauen, bauen" bundesweit auszurollen?

Sönke Struck: Die erste Frage lautet doch, ob es überhaupt machbar ist unabhängig von den Klimaschutzzielen. Ich würde sagen: nein. 400.000 neue Wohnungen im Jahr sind ein ambitioniertes Ziel. Aber durch Corona und den Ukraine-Krieg mit allen Konsequenzen in der Versorgung mit Energie, Material und Personal werden wir das nicht schaffen. Erschwerend kommt hinzu, dass wir es mit einem Zinsanstieg zu tun haben. Investoren und private Kunden sind zurückhaltender.

Können Sie das bestätigen, Herr Stolz?

Frank Stolz: Es stimmt, dass viele Interessenten aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus ins Überlegen kommen. Einige Zielgruppen können es sich gar nicht mehr leisten, eine Immobilie zu finanzieren. Das funktioniert nur, wenn →

Das ist der BFW:

Dem Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) gehören rund 1.600 Mitglieder und verbundene Unternehmen an, die aktuell rund 50 % des Wohnungsneubaus in Deutschland schaffen. Der Verband ist die größte Interessensvertretung der mittelständisch geprägten Immobilienwirtschaft. Er agiert seit 1946 bundesweit und in acht Landesverbänden, um auch regional besonders tiefe und aktuelle Branchenkenntnis zu gewährleisten.

SÖNKE STRUCK
ist Vorstandsvorsitzender des LV Nord im Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW).

Fotos: Benne Ochs

FRANK STOLZ
ist Geschäftsführer für den Bereich Wohnen-Neubau bei Grossmann & Berger.

ich Eigenkapital zur Verfügung habe. Kapitalanleger, die gern mal eine Zwei-Zimmer-Wohnung gekauft haben, warten jetzt erst einmal ab. Gleiches gilt für Bauträger. Die Marktregeln, die wir vor Corona hatten, gelten nicht mehr.

Herr Stolz, Sie kennen sich mit der Situation auf dem Hamburger Markt besonders gut aus. Ist es tatsächlich klimaverträglicher, ein Gebäudeensemble wie den „City Hof" abzureißen, statt es zu sanieren?

Frank Stolz: Der „City Hof" stammt aus dem Jahr 1958. So ein Ensemble dem heutigen Standard anzupassen, hätte ähnlich viel Energie verschlungen wie ein Neubau. Ich bezweifle, dass die Hochhäuser eine zeitgemäße Nutzung mit Hotel, Wohnungen und Büros, wie sie jetzt entsteht, hätten aufnehmen können.

Experten halten die grauen Emissionen beim Neubau für zu groß, um sie später im Betrieb ausgleichen zu können. Trotzdem förderte der Staat lange den Bau von Effizienzhäusern. Ein Fehler?

Sönke Struck: Es ist ja unbestritten, dass wir Wohnungsbau brauchen. Gleichzeitig haben wir steigende Zinsen mit historisch hohen Kosten. Wir sollen günstige Wohnungen auf energetisch hohem Niveau bauen. Dabei müssen wir aber darauf achten, dass das Kosten-Nutzen-Verhältnis funktioniert. Es ist bewiesen, dass schon mit dem letzten gültigen EnEV-Standard das Verhältnis zwischen Entstehungskosten und möglicher Ersparnis nicht stimmte. Wir sparen dabei keine Energie und stoßen auch nicht weniger CO_2 aus. Wir haben lediglich etwas besser gebaut, was sich eigentlich nicht rechnet. Nun ist der Gesetzgeber auf dem Trip, ab Januar 2023 die energetischen Standards für den Neubau noch einmal zu verschärfen, ohne Förderung. Das Bauen wird also noch teurer.

Könnte man die Deutschen nicht dafür gewinnen, weniger Wohnraum als die heute durchschnittlichen 45 qm pro Kopf zu beanspruchen, und so den Bedarf reduzieren?

Frank Stolz: Das halte ich für unrealistisch. Wohnen auf einer großzügigen Fläche steht auch für ein Lebensgefühl. Das ist doch legitim. Wer es kann, leistet sich eben gern ein zusätzliches Zimmer fürs Homeoffice oder eine große Dachterrasse. Dieses Bedürfnis wird man nicht durch Regulierung einschränken können.

Lohnt es sich eigentlich für private Hausbesitzer, jetzt in die Energieeffizienz ihrer Immobilie zu investieren?

Frank Stolz: Allein eine Photovoltaikanlage mit Energiespeicher kostet 25.000 bis 30.000 Euro. Und diese Maßnahmen werden nur indirekt gefördert. Es muss individuell entschieden werden, ob sich das lohnt. Im Verkaufsfall hat man vielleicht einen Vorteil, weil man vorgesorgt hat. Es ist ja auch eine Investition mit Cashback, ich spare vielleicht 1.000 Euro oder mehr an Strom im Jahr. Vielleicht ist mir das aber auch als ökologischer Beitrag wichtig. Entscheidend ist, dass die Kosten hoch sind, und das macht den Hausbesitzern zu schaffen.

Sönke Struck: Klimaschutz will jeder, aber es soll nicht zu viel kosten. Bestes Beispiel: die E-Mobilität. Alle freuen sich, dass ihnen das Leasing oder die Anschaffung von E-Autos so schön subventioniert wird. Aber wenn Sie in der Tiefgarage einer Mehrfamilienhausanlage eine E-Infrastruktur schaffen wollen, die die Eigentümergemeinschaft zahlen soll, ist die Bereitschaft sehr gering. Pro Stellplatz mit Wallbox kostet das 5.500 Euro, da wartet man lieber ab. Gleiches gilt für das Sanieren von Bestandsgebäuden, wenn Sie sie selbst bewohnen.

Herr Stolz, als wir vor zwei Jahren mit dem Neubaugegner Daniel Fuhrhop diskutierten, haben Sie sich gewünscht, dass die Stadt Hamburg es leichter machen würde, gewerblich ausgewiesene Gebäude für das Wohnen zuzulassen. Hat sich die Stadt da inzwischen bewegt?

Frank Stolz: Mein Hinweis war schon damals, dass sich sehr wenige Gebäude dafür eignen, in einer Sanierung zu Wohnzwecken umgewandelt zu werden. Das kann an der Kubatur liegen, an der Ausrichtung, an der nicht vorhandenen

Fotos: Benne Ochs

Möglichkeit, Balkone davorzustellen. Es müsste sich zudem um eine gewerbliche Insel handeln, denn Wohnen in Gewerbe wird allein wegen des Lärmschutzes baurechtlich nicht genehmigt. Diese Möglichkeit würde uns also nicht helfen, um den Bedarf an Wohnraum großflächig zu stillen.

Herr Struck, auf Ihrem Verbandstag Ende 2021 appellierten Sie an die Politik, die mittelständische Wohnungswirtschaft „von der regulatorischen Kette" zu lassen. Was meinen Sie damit?

Sönke Struck: Es bräuchte doch eigentlich nur zwei Zielvorgaben: das Maß der Treibhausgase, die ein Gebäude ausstoßen darf, und das Maß der Energie, die ich einem Gebäude pro Jahr zuführen muss. Der Gesetzgeber gibt uns jedoch den Weg vor, wie diese Ziele zu erreichen sind. Da liegt das Problem. Photovoltaik ist zum Beispiel nicht auf jedem Gebäude wirtschaftlich darstellbar, dennoch ist sie verpflichtend. Innovative Wege neben der PV werden dadurch zwangsläufig ausgeblendet.

Was wären denn alternative Routen?

Sönke Struck: Das hängt davon ab, welche Energieversorger es vor Ort gibt. Es ist ein Riesenunterschied, ob ich Fernwärme habe oder nicht und auch, wie viel regenerative Energie ins Fernwärmenetz eingespeist wird. Alle Gebäude in einem Quartiersbereich müssen angeschaut werden, um ein effizientes Gesamtkonzept zu entwickeln. So kann großflächig entschieden werden, ein Quartier beispielsweise über ein Blockheizkraftwerk mit Energie zu versorgen, das von regenerativen Quellen gespeist wird. Die Energie wird dadurch nicht günstiger, aber wir haben weniger CO_2-Ausstoß. Dadurch würden wir uns auch das ganze Bekleben der Fassaden mit Styroporplatten sparen.

Wie finde ich denn als Hausbesitzer heraus, was für meine Immobilie energetisch am sinnvollsten ist?

Frank Stolz: In Hamburg gibt es die Energielotsen der Stadt, die beraten unabhängig und versiert. Aber auch durch ein Sachverständigengutachten bekommt man einen guten Überblick. Denn ein Haus, an dem energetisch schon etwas getan wurde, ist natürlich ganz anders zu bewerten als ein altes Haus mit feuchtem Keller.

Was wünschen Sie sich abschließend, um klimaverträglichen Wohnraum schaffen zu können?

Sönke Struck: Die Konzentration auf die beiden schon genannten Zielvorgaben und ansonsten die Freiheit, innovative Möglichkeiten entwickeln zu können, um diese Ziele zu erreichen. Außerdem sollte dringend die Zehn-Prozent-Marke abgeschafft werden, die die Erträge durch selbst erzeugte Photovoltaik-Energie steuerrechtlich begrenzt. Diese Regelung infiziert die Mieteinnahmen mit Gewerbesteuer und macht deshalb die Montage einer PV-Anlage auf dem Dach wirtschaftlich unattraktiv.

Frank Stolz: Ich wünsche mir, dass energetische Faktoren auf der Nachfrageseite noch stärker an Relevanz gewinnen. Und dass wir ohne große Regulatorik diese Nachfrage in naher Zukunft auch wirtschaftlich sinnvoll bedienen können.

„Wohnen auf einer großzügigen Fläche steht auch für ein ***Lebensgefühl***. Das ist doch legitim."

FRANK STOLZ

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 dem Hockeyplatz.
Seitdem ich sechs Jahre alt bin, verbringe ich den Großteil meiner Freizeit auf dem Hockeyplatz. Als ehemalige Jugendnationalspielerin und aktive Bundesligaspielerin habe ich schon viele schöne Plätze in der ganzen Welt gesehen und dabei viele Erfolge und Titel feiern können. Insgesamt bin ich viermal Deutsche Meisterin und zweimal Europacupsiegerin geworden. Seit drei Jahren befindet sich mein Lieblingsquadratmeter auf dem blauen Hockeyplatz des Harvestehuder THC in Winterhude. Hier kann ich nach der Arbeit den Kopf frei bekommen und mit meinem Team für das nächste Ziel trainieren. Mein Motto ist dabei immer ‚Work hard, Play harder'."

Marleen Müller

ist Immobilienmaklerin bei Grossmann & Berger in Lüneburg und Nationalspielerin des Harvestehuder THC in Winterhude.

Fotos: Lars Kopp (2), privat

Ahmet Özcan

leitet die IT bei Grossmann & Berger in Hamburg.

„Mein Lieblingsquadratmeter ist auf meiner Hängematte im Garten. An diesem Ort kann ich entspannen und Energie auftanken, untermalt von schönem Vogelgezwitscher. Abseits der digitalen Welt tauche ich ein ins analoge Leben und kann auf neue Gedanken kommen. Die frische Luft belebt meine Lungen und das leichte Schaukeln bekämpft wirkungsvoll jeden Stress."

Mariann Stoltenberg

ist Immobilienmaklerin Neubau bei Grossmann & Berger in Hamburg.

„Mein Lieblingsquadratmeter ist besonders schön, wenn der Wind weht. Ich liebe es, über die Alster zu segeln, in voller Fahrt und bei jedem Wetter. Auch die Ostsee habe ich als Segelrevier für mich entdeckt. Darum freue ich mich ganz besonders, dass ich Wohnungen in Travemünde verkaufen darf – aktuell ein Neubauprojekt direkt am Yachthafen. Regelmäßig beobachte ich die Baustelle. Es ist spannend zu sehen, wie die Mauern in die Höhe wachsen und sich die ersten Umrisse abzeichnen. 2024 soll es fertig werden. Bis dahin genieße ich noch den Arbeitsplatz mit Blick über die Ostsee, auf der ich schon bis nach Schweden gesegelt bin. Die Wohnungen in Travemünde schaukeln nicht, aber man atmet genau wie beim Segeln die gute Luft ein und hat den weiten Blick aufs Meer."

„SIE KAUFEN EIN STÜCK GESCHICHTE“

Gestatten, Lehsen, Schloss Lehsen: Passend zum 200. Geburtstag des Schlosses vor den Toren Hamburgs wird der klassizistische Wohntraum in neue Hände gegeben. Doch wie findet man eigentlich einen Käufer für ein solches Ausnahmeobjekt?

SONNENLICHT ZU GAST
Man fühle sich in Schloss Lehsen „besonnt", sagt Regina Trope. Das Haus ist hell und transparent, auch durch das in dezenten Farbtönen gehaltene Interieur.

Nahezu geräuschlos öffnet sich das mit Wappen, Blumen und Blattwerk verzierte schmiedeeiserne Tor. Links und rechts von sattem Grün flankiert, nähert man sich über die Auffahrt dem weiß strahlenden Schloss und einer Fontäne, die einen glitzernden Regenbogen ins Sonnenlicht malt. Vier kolossale Säulen tragen einen Dreiecksgiebel, in dessen Zentrum eine Uhr prangt. Wenn das kein herrschaftlicher Bahnhof für alle Ankommenden ist. „Musis et Amicis", den Künsten und den Freunden, prangt als Motto über der Eingangstür, darunter MDCCCXXII, 1822, das Baujahr. „Es ist schon ein atemberaubendes Gefühl, wenn man sich dem Gebäude nähert. Kaum zu glauben, dass diese Oase der Ruhe direkt vor den Toren Hamburgs liegt", beschreibt Regina Trope ihren ersten Eindruck vom Anwesen. Schloss Lehsen ist nicht das erste Schloss, für das die Vertriebsleiterin des Immobilienshops Lüneburg von Grossmann & Berger einen Käufer finden konnte. Dennoch zählt es zu den Highlights ihrer Maklertätigkeit: „Selten habe ich eine solche Immobilie in einem so perfekt sanierten Zustand gesehen. Der Vorbesitzer hat sich vor 20 Jahren mit dem Kauf einen Traum erfüllt und das Schloss liebevoll saniert. Vom neuen Dachstuhl über die Holzfußböden, die von belgischen Stuckateuren nachgebildeten floralen Muster bis zur Vergoldung aller Fenster- und Türgriffe stimmt hier einfach alles. Das Schloss wirkt wie neu erstellt. Und doch kaufen Sie ein Stück Geschichte." Irgendwo muss es jedoch gehakt haben, denn das Anwesen war fast ein Jahr bei einer anderen Maklerin im Verkauf, ohne Erfolg. Was also hat Regina Trope anders gemacht?

Leidenschaft und Liebe zum Detail

Wer die sportliche, anpackende Frau erlebt, spürt unmittelbar ihre Begeisterung für Immobilien – und Menschen. Sie spricht von Schloss Lehsen wie von einer Person, die auf Partnersuche war und Schwierigkeiten hatte, ihren Charme sprühen zu lassen. Und sie nimmt konsequent die Perspektive des möglichen Käufers ein: „Ein potenzieller Käufer ist auf dem Weg in etwas Neues. Es ist wichtig, dass er auch Raum für etwas Neues sieht, wenn er eine Immobilie betritt. Er will dann nicht mit Altlasten konfrontiert werden." Das heißt auch für eine 755 Quadratmeter Wohnraum bietende Immobilie wie Schloss Lehsen: Das Haus muss von überflüssigem Mobiliar befreit werden. Es muss das passieren, was Regina Trope „Luft schaffen" nennt, um den Stil des Hauses und seine Möglichkeiten erlebbar zu machen. Um diesen Weg gemeinsam zu gehen, ist ein Vertrauensverhältnis zwischen Maklerin und Eigentümerin unabdingbar. Dieses Vertrauen hatte sich Regina Trope ein Jahr zuvor erarbeitet. Für eine Bekannte der Schlossbesitzerin hatte sie ein großes Ferienhofgut verkauft. Unermüdlich bei der Sache zu sein, das ist für Regina Trope selbstverständlich: „Der Vorbesitzer hat sein ganzes Herzblut in die Sanierung gesteckt. Dann darf auch erwartet werden, dass ich mich ebenso leidenschaftlich für seinen wahr gewordenen Traum einsetze."

Fotos: Jörg Bucher

PARKZIMMER
Vom Entrée schweift der Blick durchs Schloss bis in den Park.

200 Jahre Schlossgeschichte

Große Dinge starten oft mit einem kleinen visionären Funken. Entzündet hatte sich dieser vor etwa 175 Jahren an einer Kerzenfabrik in Celle. Deren Besitzer, **Ernst August von Laffert**, suchte nach größerem Gestaltungsspielraum, als ihn Docht und Wachs ermöglichen. Er verkaufte die Fabrik und beschloss, das Kapital in Gut Lehsen, 80 Kilometer und heute etwa eine Autostunde von Hamburg entfernt, zu investieren. Von Laffert hatte das Lehen von seinem Vater geerbt, einem leidenschaftlichen Botaniker. 1822 ließ er vom Kopenhagener **Architekten Joseph Christian Lillie** zunächst ein opulentes Schloss bauen. In den folgenden Jahrzehnten schuf er im weitläufigen Park einen Tiergarten, eine Badeanstalt, eine Turnhalle mit Kegelbahn sowie ein Restaurant mit Billardzimmer und Lesesaal. Er unterhielt sogar einen eigenen Dampfer, der Gäste von Hamburg nach Boizenburg schipperte, in die Nähe des von ihm geschaffenen Wasserheilbades Lehsen. **Schloss und Kurort** verfielen nach dem Tod des Bauherren jedoch zusehends. Nach dem Zweiten Weltkrieg diente das Schloss als Flüchtlingsunterkunft und Kinderheim, zu DDR-Zeiten als **LPG** und Verwaltung der KAP Wittenburg. Ab 1977 wurde es erstmals saniert, seit dem Jahr 1999 war es in **Privatbesitz**, wurde liebevoll restauriert und ist heute einer der schönsten klassizistischen Bauten Mecklenburgs.

Servietten? Sind gebügelt!

Die Mission ist geglückt. Wer sich die Fotos im Exposé von Schloss Lehsen anschaut, findet keine Fehler in der stimmungsvollen Inszenierung. Üppige Blumenpracht auf den Tischen und prall gefüllte Obst- und Gemüseschalen laden direkt ein, Platz zu nehmen. Goldene Übertöpfe mit weißen Orchideen wurden auf den Fensterbänken platziert, Geschirr mit Goldrand herausgesucht, Licht- und Farbarrangement sind perfekt. „Vor dem Fototermin habe ich zu Hause noch schnell die Stoffservietten gebügelt“, lächelt Regina Trope, als sie die Bilder zeigt. Doch nicht nur in Sachen Dekoration hat Regina Trope ihre Hausaufgaben gemacht. Sie arbeitete eng mit der Bauamtsleiterin in Wittenburg zusammen, bei der sie sich natürlich persönlich vorgestellt hatte. Dokumente wie zum Beispiel die Denkmalliste kamen sofort. Als die Vermarktung zunächst im großen internen Netzwerk von Grossmann & Berger und dann auch öffentlich startete, war es Regina Trope wichtig, schon am Telefon ganz nah ranzukommen an die Wünsche und Bedürfnisse der Interessenten. Die Maklerin stellt schon im Vorfeld viele Fragen, um sich perfekt auf den Besichtigungstermin vorbzuereiten. „Wenn mir jemand erzählt, dass er auf dem Anwesen beispielsweise einen Reitstall bauen möchte, eruiere ich die Möglichkeiten und gehe beim Besichtigungstermin darauf ein. Ich bin selbst Reiterin, das macht es in diesem Fall natürlich einfacher“, erzählt Regina Trope. Die Immobilie konnte schließlich an einen vermögenden Privatmann verkauft werden. „Das Schloss liegt direkt auf der Achse Hamburg-Berlin und ist sehr attraktiv angebunden. Hier wohnt man nur eine knappe Autostunde von Hamburg entfernt in einem Schloss, in dem man sich den ganzen Tag von Sonne durchflutet fühlen kann – was will man mehr?“

INFO:

Sie sind Eigentümer eines Schlosses, Gutshofes oder Herrenhauses in Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein, Niedersachen oder im Umland von Hamburg und ziehen in Erwägung, Ihre Immobilie zu verkaufen? Durch die Vermarktung des Schlosses Lehsen hat **Regina Trope** (rechts) weitere solvente Interessenten für derartige Immobilien. Sie freut sich über Ihren Anruf unter 04131-757 24-22 oder Ihre E-Mail an r.trope@grossmann-berger.de.

Fotos: Jörg Bucher, PR(6)

RAUMTOURISTEN

Sport zu Hause? Ja, aber bitte schön: Wer sich nicht gerade ein Home-Gym im Keller einrichten kann, hat Sportgeräte auch mal im Wohn- oder Schlafzimmer stehen. Besser, wenn sie dann auch als Designobjekte durchgehen können.

Spieglein, Spieglein ...:
Dieser Spiegel spricht zwar, aber statt zu sagen, wer die Schönste ist, weiß er, wie man fitter werden kann. Auf dem intelligenten Fitness-Spiegel können direkt Workout-Sessions gestartet werden. Im Standby ist der VAHA S von einem normalen Spiegel nicht zu unterscheiden. **vaha.com**

Artefakte aus der Zukunft
Das Luxus-Hantelset Olympia kommt aus den Händen einer Architektin und eines Produktdesigners – und das merkt man. Die stählernen Hanteln, Langhanteln und Push-up-Bars sind mit einem irisierenden Lack überzogen. In Kombination mit der Konstruktion aus einfachen geometrischen Formen sehen die Hanteln tatsächlich ein wenig aus, als wären sie gerade erst auf unserem Planeten gelandet.
novgallery.com

Ikonischer Heimtrainer
Das Ciclotte Bike ist ein außergewöhnliches Design-Sportgerät in einem kreisrunden Rahmen. Das riesige Rad sorgt dafür, dass ein Fahrgefühl wie auf der Straße aufkommt. Mit der mitgelieferten App kann das Training aufgezeichnet werden. **ciclotte.com**

Schön verpackt:
Im Kenko Set B sind die Essentials für ein vielfältiges Workout enthalten: Hölzerne Kurzhanteln, Expander in verschiedenen Längen, Liegestützgriffe und ein Massageball können im stilvollen Aufbewahrungssystem verstaut werden.
kenkostores.com

Laufen wie auf Wolken
Der NoHrD Sprintbok ist fast vollständig aus Holz gefertigt. Sogar das Laufband besteht aus flexiblen Holzlamellen. Die gekurvte Laufbandform soll die Trainingseffizienz um 30 % steigern. Das Band wird komplett durch Beinkraft angetrieben und läuft deshalb flüsterleise.
nohrd.com

1-2-3 Mein Leben in Wohnungen: *Helmut Schmidt*

1 Aufwachsen in Barmbek

IM GARTEN mit Papa Gustav und Bruder Wolfgang – Klein-Helmut ist in der Mitte des Bildes zu sehen. Die kleine Grünfläche gehörte zum Elternhaus in Barmbek.

Die Oma eines Freundes ist dreimal umgezogen in Hamburg. In jeder Wohnung hingen zwei Portraits gleich neben der Eingangstür: eines von Uwe Seeler und ein anderes von Helmut Schmidt. Seeler, weil er „immer einer von uns war", und Schmidt, „weil ohne ihn die Flutkatastrophe noch viel schlimmer gewesen wäre". Schmidt ist und bleibt einer der ganz großen Hamburger. Doch wo hat er selbst eigentlich gewohnt?

AUTORIN: PIA RICHTER

Haus: Gründerzeitbau
Lieblingsort: vorm Schachbrett
Spirit: aufgeräumte Stimmung

1918, im Geburtsjahr des ehemaligen Bundeskanzlers, sah Barmbek noch ganz anders aus als heute. Hier lebten einfache Fischhändler, Hafenarbeiter und Kleingewerbetreibende. Schmidts Eltern Gustav und Ludovika zogen mit ihren zwei Söhnen ins Obergeschoss eines Gründerzeithauses direkt am Eilbekkanal, in die Richardstraße 65. Das Ehepaar legte viel Wert darauf, Helmut und seinem jüngeren Bruder Wolfgang ein behütetes und bildungsorientiertes Elternhaus zu schaffen. So erinnerte sich Schmidt später daran, dass die Gegend um die Richardstraße zu den „sogenannten besseren" Ecken im Arbeiterviertel Barmbek zählte. Abends trafen sich die Eltern und auch die Brüder gern zu häuslichen Schachpartien.

Die Schmidt-Map

Sie haben Lust, die Hamburger Stationen des Bundeskanzlers digital nachzuvollziehen? Dann steuern Sie am besten die Schmidt-Map an: map.helmut-schmidt.de. Hier finden Sie 59 Orte von der Gallopprennbahn bis zum Wahllokal in Langenhorn, die für Schmidt von Bedeutung waren.

HAUS AM SEE
Schmidt mit Regierungssprecher Klaus Bölling vor seinem Zufluchtsort.

2 Auszeit am Brahmsee

Haus: **Bungalow**
Lieblingsort: **auf dem Steg**
Spirit: **Minimalismus am Seeufer**

Selbst ein unermüdlicher Politik-Arbeiter wie Helmut Schmidt brauchte mal eine Pause. Die gönnte er sich mit seiner Frau Hannelore „Loki" Schmidt in seinem Ferienhaus am Brahmsee. Ende der 50er Jahre stieß Helmut Schmidt zufällig auf das 20 Kilometer südwestlich von Kiel gelegene Grundstück am See, das ein Landwirt verkaufen wollte. Er schlug zu. Ein einfaches Holzhaus wurde gebaut und das Feriendomizil mitten in der Natur war fertig. Hier waren die beiden voll in die Dorfgemeinschaft integriert, konnten ungestört im Gasthaus essen oder bei den Nachbarn auf einen Plausch reinschauen. Zur Entspannung wurde gegärtnert, gelesen, gesegelt oder Schach gespielt. 1976 kauften die Schmidts das benachbarte 6,5 Hektar große Grundstück dazu, das zu „Lokis Urwald" werden sollte. Denn hier überließ die Botanikerin und Pflanzenliebhaberin ganz bewusst die Natur sich selbst und dokumentierte das Wachsen der Fauna detailliert. Ende 2016 hat Tochter Susanne Schmidt das mehrfach modernisierte Ferienhaus der Eltern über Grossmann & Berger verkauft.

Fotos: Helmut-Schmidt-Archiv, Michael Zapf

Buchtipp:

Das 224 Seiten umfassende Buch mit Fotos von Michael Zapf gibt einen schönen Einblick ins Kanzlerhaus in Langenhorn – zusammengestellt von der Helmut-Schmidt-Stiftung. Edel Books, 22 €

PERSÖNLICHE PARTIE
Die handgefertigten Stühle vor dem Schachbrett tragen die Namen der Spielenden.

3 Die Welt zu Gast in Langenhorn

Haus: **Reihenhaus**
Lieblingsort: **Ledersofa**
Spirit: **kosmopolitisch**

Es ist so passend, dass SPD-Mann Schmidt in Langenhorn in ein Quartier der gewerkschaftseigenen „Neuen Heimat" zog. Helmut, Ehefrau Loki und die 14-jährige Tochter Susanne bezogen am 14. Dezember 1961 ihr Eigenheim im Neuenbergerweg 80 – das Ehepaar lebte dort ein halbes Jahrhundert. Auf den rotbraunen Ledersofas im Wohnzimmer nahm die große Weltpolitik Platz, zum Beispiel Leonid Breschnew, Henry Kissinger oder Valéry Giscard d'Estaing. In den 1970er Jahren fungierte das Haus neben dem Kanzlerbungalow in Bonn quasi als zweiter, inoffizieller Regierungssitz. Ausflugs-Tipp: Sie können eine öffentliche Führung durch das legendäre Domizil über helmut-schmidt.de buchen.

ausblick

DAS NEUE QUADRATMETER ERSCHEINT IM APRIL 2023

AUF DIESE THEMEN KÖNNEN SIE SICH FREUEN:

→Lohnt es sich noch, in Immobilien zu investieren? Abwarten, bis die Zinsen wieder sinken, oder schnell zuschlagen, weil die Immobilienpreise gerade sanft fallen? Und wenn ich bereits eine Immobilie besitze, sollte ich sie jetzt schon fit machen für die nachhaltige Zukunft?

Weitere spannende Themen und das kostenlose Magazin-Abo finden Sie online unter: **www.grossmann-berger.de/info/kundenmagazin**

→GUT ZU WISSEN: Immobilienrecht für Käufer und Verkäufer Was kann schiefgehen beim Immobilienkauf und bei der Vertragsunterzeichnung? Spoiler: eine ganze Menge.

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
Florian Schmidt

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

Verlag und Anschrift der Redaktion
Companions GmbH
Hopfensack 19, 20457 Hamburg
info@companions.de
www.companions.de
Chefredaktion (v. i. S. d. P.):
Claudia Lüersen
Art Direction:
Karola Müller
Mitarbeiter dieser Ausgabe:
Lena Gröbe, Dorina Kinzel, Florian Kogl, Merlin Nolte, Pia Richter

Druck
Evers Druck Meldorf

ISSN 2700-1334

Fotos: Pexels (3)

Pinneberg | Mühlenau

Mühlenau Gärten – in der Natur zu Hause

- 126 Eigentums-Neubauwohnungen in direkter Wasserlage an der Mühlenau und nur 150 m vom Bahnhof Pinneberg entfernt
- Wohnflächen von ca. 39 m² bis ca. 126 m² mit 2 bis 5 Zimmern
- Hochwertige Ausstattung, KfW-55-Standard mit Heizenergieerzeugung durch ein Blockheizkraftwerk, Tiefgarage mit Vorrüstung von E-Ladestationen
- Die Fertigstellung ist für vsl. Herbst 2024 geplant
- Angaben nach GEG: Energiebedarfsausweis noch nicht vorhanden, erfolgt nach Fertigstellung
- www.mühlenau-gärten.de

Kaufpreise: ab € 309.000 | courtagefrei für den Käufer

Ihre persönlichen Ansprechpartner: >
Neubau Hamburg
040 - 350 80 20
neubau@grossmann-berger.de

Tornesch

Luisen Carré – ruhiges Leben und Wohnen in Tornesch

- Betreutes Wohnen mit Vor-Ort-Service durch einen Pflegedienstleister
- 46 barrierefreie Eigentumswohnungen auf sechs Villen verteilt
- Wohnflächen von ca. 49 m² bis ca. 61 m² mit 2 Zimmern (3 Zimmer auf Anfrage)
- Hochwertige und moderne Ausstattung
- Terrassen mit Gartenflächen, Balkonen oder Dachterrassen
- Parkähnlich angelegtes Grundstück
- 44 Tiefgaragenstellplätze
- Personenaufzug von der Tiefgarage bis in die oberste Etage
- Angaben nach GEG: Energieausweis befindet sich in Erstellung

Kaufpreise: ab € 292.000 | Käufercourtage i.H.v. 2,975 % inkl. MwSt.

Ihre persönlichen Ansprechpartner: >
Kapitalanlagen & Ferienimmobilien
040 - 350 80 20
kapitalanlagen@grossmann-berger.de

Berlin | Reinickendorf

Neue Holländerhöfe – Wohnen im grünen Norden Berlins

- 110 Eigentumswohnungen in vier Mehrfamilienhäusern
- Wohnflächen von ca. 42 m² bis ca. 117 m² mit 2 bis 4 Zimmern
- Beste Wohnqualität mit umfassender Infrastruktur und viel Platz für Aktivitäten im Freien
- Zeitgemäße Ausstattung mit Vinyl-Design-Böden und -Fliesen, Fußbodenheizung und überwiegend bodentiefen Fenstern
- Die Fertigstellung ist für vsl. 2024 geplant

Kaufpreise: ab € 271.900 | courtagefrei für den Käufer

Ihre persönlichen Ansprechpartner: >
Neubau Berlin
030 - 20 29 53 20
berlin-neubau@grossmann-berger.de

GERMAN PROPERTY PARTNERS

Grossmann & Berger GmbH
040 - 350 80 20 | grossmann-berger.de

Grossmann & Berger

UNSERE STANDORTE
VON NORD NACH SÜD.

Als einer der führenden Immobiliendienstleister finden Sie uns neben unserem Hauptsitz in der Hansestadt auch im Hamburger Umland und auf Sylt. In unserer Niederlassung Berlin sind wir sowohl mit G&B als auch mit Reese Immobilien Consulting vertreten.

Über unseren Partner E & G Immobilien sind wir auch in Stuttgart und München präsent.

Unsere Experten bieten Ihnen professionelle Lösungen rund um Wohn- und Gewerbeimmobilien.

>> Grossmann & Berger
- Hauptsitz Hamburg
- Niederlassung Berlin
- 13 Immobilienshops Umland Hamburg
- 1 Immobilienshop Sylt

>> Reese Immobilien Consulting
- Standort Berlin

>> E & G
- Hauptsitz Stuttgart
- Niederlassung München
- 3 Shops Region Stuttgart
- 1 Shop Überlingen

Grossmann & Berger macht's.

GERMAN PROPERTY PARTNERS

Grossmann & Berger GmbH
040 - 350 80 20 | grossmann-berger.de

Grossmann & Berger