

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

01|2019

SCHWERPUNKT

Für die Zukunft?

Einfamilienhäuser sind beliebt.
Doch sie verbrauchen auch viel
Grundstücksfläche. Wie lange
wird es sie noch geben?



| Gespräch

Der Haus & Grund-Präsident
im Gespräch mit dem neuen
Fraktionsvorsitzenden der
CDU-Bundestagsfraktion.

| Messe

Die home² öffnet wieder
Ihre Pforten. Diesmal
mit noch mehr Garten
und Wasser.



Foto: IBA Hamburg GmbH/Martin Kunze

Städtisches Wohnen

Das Einfamilienhaus ein Auslaufmodell?

In der wachsenden Stadt gilt es, jeden Quadratmeter effizient zu nutzen.
Hat das Wohnideal des Einfamilienhauses ausgedient?

Alles Gute kommt von oben, so auch im Werbe-spot der Bausparkasse Schwäbisch Hall: Langsam schwebt ein Haus samt Kleinfamilie vom Himmel, um mit dezentem Gepolter im gepflegten Garten aufzusetzen. Glück kann so leicht sein. Das Einfamilienhaus als Traum vom perfekten Wohnen – gerade für Familien traf dies lange Zeit zu. Ein schmuckes Eigenheim mit großem Garten, gerne im Grünen und ruhig gelegen, so der Wohnwunsch vieler Generationen. „Dass die Bausparkassen noch heute mit diesem Ideal um Kunden werben, ist eigentlich etwas aus der Zeit gefallen“, meint Professor Jörg Knieling, Leiter des Fachgebiets Stadtplanung und Regionalentwicklung der HafenCity Universität Hamburg. Schließlich hat sich in den Städten in den letzten Jahren einiges verändert. Immer mehr Menschen zieht es in die Metropolen, es wird eng. Neben den Jungen und Paaren möchten heute auch Familien in

pulsierenden Quartieren leben und Senioren sind auf eine gute Infrastruktur angewiesen. Stadtplaner und Fachleute zu Siedlungsfragen propagieren bereits seit vielen Jahren die kompakte Stadt als Gegenmodell zur Zersiedelung der Peripherie. Und so rückt in Diskussionen vermehrt die Frage in den Mittelpunkt: Wie gegenwartsnah ist das Einfamilienhaus heute noch?

In Hamburg leben inzwischen über 1,8 Millionen Menschen, bis zum Jahr 2030 soll die Bevölkerung laut Prognosen auf mindestens 2 Millionen Einwohner ansteigen. Wohnraum ist knapp. Der Senat arbeitet seit Jahren gegen diese Entwicklung, aktuell peilt er 10.000 neue Wohnungen pro Jahr an. Jeder Bezirk listet dafür in seinem Wohnungsbauprogramm auf, wie er seinen Anteil dazu beitragen wird. „Für das Einfamilienhaus fehlt in einer wachsenden Metropole schlicht der Platz“, sagt Knieling. Ein Relikt der Vergangenheit – mit dieser Meinung steht

er nicht allein. Zahlreiche Fachleute sehen das Haus mit Garten als Flächenfresser und Ressourcenprasser. „Und auch der Bund ruft zum Flächensparen auf“, ergänzt Knieling. Spätestens ab dem Jahr 2020 sollen deutschlandweit nicht mehr als 30 Hektar neue Siedlungs- und Verkehrsflächen täglich hinzukommen. Bis zum Jahr 2050 wird sogar eine Netto-Null angestrebt.

„Stadtplaner und Entwickler bekräftigen immer wieder unisono, dass keine neuen Gebiete für Einfamilienhäuser ausgewiesen werden sollten“, sagt Julian Petrin vom Hamburger Stadtentwicklungsbüro Urbanista. Gleichwohl würden auch heute noch viele Familien vom Haus auf der eigenen Scholle träumen, das sei nun einmal tief in der DNA verwurzelt. Und laut einer Untersuchung von Engel & Völkers anscheinend besonders in Hamburg. Danach ist in keiner anderen der 54 untersuchten Städte das Verkaufsvolumen von Ein- und Zweifamilienhäusern so groß wie in der Elbmetropole. Die Studie zeigt aber noch eine andere Entwicklung: Der Umsatz für Einfamilienhäuser sank im Jahr 2016 um vier Prozent, während Eigentumswohnungen um zwei Prozent zulegten. Lockere Bebauung und die Erfüllung von ehrgeizigen Wohnungsbauzielen – das lässt sich für die Bezirke kaum noch miteinander vereinbaren. „Einzel- und Doppelhäuser gelten wegen ihres Flächenbedarfs als ineffizient“,

Viele, die von den eigenen vier Wänden träumen, denken immer noch an ein freistehendes Haus mit Garten.

sagt Frank Richter, Vorsitzender des Stadtplanungsausschusses und Kreisvorsitzender der SPD Harburg. Nirgendwo in Hamburg würden mehr reine Einfamilienhausgebiete ausgewiesen. Gleichwohl entstünden in den großen

Neubauquartieren künftig weiter Einzelhäuser, in Harburg etwa im Fischbeker Heidbrook, im Vogelkamp Neugraben und in den Fischbeker Reethen – nur eben in weit geringerem Umfang als noch vor zehn Jahren. So plante man für den Fischbeker Heidbrook, welcher im Jahr 2009 als Wohnungsbauvorhaben Neugraben-Fischbek 66 startete, anfangs gerade mal 450 Einheiten – alle als Einfamilienhäuser. Nun werden insgesamt 1.200 Einheiten entstehen, darunter weniger als 200 Einzelhäuser. „Familien können sich aufgrund der gestiegenen Baupreise heute ohnehin kaum noch den Traum vom Einfamilienhaus erfüllen“, beobachtet Richter.

Gleich ein ganzer Stadtteil für 16.000 Bewohnern entsteht mit Oberbillwerder unter Federführung der IBA Hamburg GmbH. „Es ist der Versuch, Vorstadt neu zu denken, eben urbaner und gemischer“, erklärt Petrin. Hamburgs 105. Stadtteil soll eine Vision der Zukunft aufzeigen – und das für ganz Deutschland. „Wir ori-

StöbenWittlinger

IMMOBILIEN · INVESTMENT · VERWALTUNG



Sicherheit und Kompetenz für Ihre Immobilie.

HAUSVERWALTUNG BRAUCHT VERTRAUEN

Wir bieten professionellen Immobilienservice rund um die Themen **Vermietung, Verkauf und Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien**. Die besondere Kompetenz unserer Beratung basiert auf über drei Jahrzehnten Erfahrung. Als Auftraggeber sind Sie für uns mehr als nur ein Kunde. Wir sehen Sie als Partner, dem wir all unsere Beratungskompetenz widmen.

Also? Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

StöbenWittlinger GmbH
Lübecker Straße 128
22087 Hamburg

www.stoeben-wittlinger.de
Tel.: 040 25 40 10-42
Fax: 040 25 40 10-11

Mitglied im IVD, BFW und Grundeigentümer-Verband

ZIMMERMANN

IMMOBILIEN SERVICE
WILHELM ZIMMERMANN

Referenzen: Bestes Zeugnis für Spitzenleistung!



„...Ihr Plan hat eindrucksvoll funktioniert!“

„Wir werden Sie weiterempfehlen ...“

„...unkompliziert und sorgfältig...“

„Sie tun es nach Hamburger Kaufmannsart, wirklich.“

Vollständige Referenzen finden Sie auf unserer Homepage. Lassen auch Sie sich von unserem Verkäufer-Service überzeugen!



Frahmredder 7
22393 Hamburg



Telefon: 040 - 600 10 60
www.zimmermann-ivd.de



Foto: IBA Hamburg/Fotofizz/B. Kuhn

Neubaugelbiet Fischbeker Heidbrook

Tradition Vertrauen Seriosität

Vermittlung von Anlageimmobilien ist Vertrauenssache. Haueisen blickt auf 100 Jahre Zusammenarbeit mit Hamburger Immobilieneigentümern zurück. Unser Team von Fachleuten bewertet und beobachtet alle Marktentwicklungen – damit die Hamburger uns auch in Zukunft ihre Anlageimmobilien anvertrauen.

Haueisen
Immobilien seit 1914

Tel. 040 32 91 91 | www.haueisen.de

entieren uns an den Menschen und an den heutigen Lebensentwürfen“, sagt Karen Pein, Geschäftsführerin der IBA Hamburg. Wie wollen wir in 30 Jahren wohnen? Diese Frage durchzog alle Überlegungen. Ob Arbeitswelt, Mobilität, Freizeitverhalten oder Gesundheit – zahlreiche Komponenten flossen mit ein. Der Masterplan sieht Sportanlagen, Nachbarschaftszentren und Handwerks- hofe vor sowie die 7.000 Wohneinheiten, davon 3 bis 5 Prozent Einfamilienhäuser und 10 bis 15 Prozent Reihenhäuser. „Das freistehende Einzelhaus ist nach wie vor insbesondere bei Familien gefragt“, sagt Pein. Inzwischen

In den größeren neuen Quartieren in Hamburg werden zu einem kleinen Teil auch weiterhin Einfamilienhäuser geplant.

gehe man aber äußerst ökonomisch mit der Fläche um. Viel mehr als 350 Quadratmeter hat keines der neuen Grundstücke, die Reihenhäuser nur 250 Quadratmeter. Damit auch die freistehenden Häuser mit möglichst wenig Baugrund auskommen, werden sie jeweils zueinander versetzt an der Grenze zum Nachbarn angeordnet.

Der Garten läuft so nicht mehr wie früher komplett um das Gebäude. „Heute haben die meisten zu wenig Zeit, sich um ein großes Grundstück zu kümmern“, weiß Pein. Vielen Bauherren reiche ein kleinerer Garten. „Ohnehin findet ein Paradigmenwechsel statt, das Reihenhaus avan-

ciert zum neuen Einfamilienhaus“, sagt Pein. Die Wand an Wand stehenden Einheiten sind oft dreigeschossig, einige beherbergen noch eine quer verlaufende Einliegerwohnung. Ebenfalls dem Zeitgeist des Flächensparens entsprechen Atriumhäuser, die gemeinsam einen Innenhof nutzen.

Ob in Rissen, Schnelsen, Bergedorf oder Hummelsbüttel – alte Einzelhäuser belegen oft Grundstücke mit 1.000 Quadratmetern und mehr. In Harburg hat man seit einiger Zeit eine Nachverdichtung auch solcher Gebiete im Auge. Aktuell ermittelt die Bezirksverwaltung in einer Erhebung das Potenzial dafür und untersucht die Tauglichkeit der Rahmenbedingungen. „Wir möchten niemanden zwingen, sein Grundstück zu teilen, aber wenn Eigentümer ihr Interesse signalisieren, muss das Planrecht entsprechend angepasst werden“, erklärt Richter. Nachverdichtet werden soll ohnehin nur dort, wo es Sinn macht.

Ein ähnlicher Vorstoß vor acht Jahren verlief allerdings erfolglos. An der Weinligstraße in Eißendorf und an der Mensingstraße in Wilstorf hatte man schon einmal die

weitläufigen Hintergärten im Visier. Als die Erbpacht auslief, erschien dies ein guter Zeitpunkt, durch eine Halbierung der Gärten Neubaugebiete zu realisieren. Die Anwohner stellten sich jedoch quer, die SPD ließ ihre Idee fallen. „Jetzt möchten wir uns an Eigentümer richten, die ja auch von einem Teilverkauf ihres Grundstücks profitieren“, so Richter. Grundsätzlich gelte es den Einzelfall zu sehen und gleichzeitig die Gebietsstruktur zu schützen. Niemand habe die Absicht einen fünfgeschossigen Klotz zwischen Einfamilienhäuser zu stellen. „Für die suburbanen Siedlungen bedarf es einer übergreifenden Planung“, betont Petrin. Wie soll das Wachstum aktiv kanalisiert werden? Und welche Bebauung

In manchen Stadtteilen gibt es noch Grundstücke, die zur Bebauung geteilt werden könnten, ohne die Struktur zu ändern.

lässt sich überhaupt umsetzen? Wird impulsiv verdichtet, wo es sich gerade anbietet, leide das Gesamtbild. Und gewachsene historische Viertel mit altem Baumbestand sollten ohnehin weitgehend unangetastet bleiben, so seine Meinung. „Drei- bis fünfgeschossige Riegel an den Rändern von bestehenden Einfamilienhausarealen könnten durchaus Sinn machen“, ergänzt Knieling. An lauten Straßen



Bild: ADEPT mit Karres + Brands

Grüner Loop

Der geplante grüne Loop in Oberbillwerder



HOWDEN

KÜCHEN

Howden Küchen GmbH
Gutenbergring 73 - 75
22848 Norderstedt
040 8000 779 - 0

Öffnungszeiten
Mo. - Fr.: 7:30 - 17:00
Sa.: 8:00 - 12:00

*nur für Handwerker
und Gewerbetreibende

www.howdenkuechen.de



- EINBAUKÜCHEN
- ELEKTROGERÄTE
- ARBEITSPLETTEN
- SPÜLEN UND ARMATUREN
- BODENBELÄGE
- ZUBEHÖR

Küchen & Zubehör
Sofort
verfügbar! ✪

schirmen sie auch den Verkehrslärm ab. Sonst gehe es eher darum, das Dachgeschoss auszubauen oder Grundstücke für ein weiteres Haus zu teilen. „Für die Aufgabe braucht man Fingerspitzengefühl und muss jeden Standort individuell betrachten“, sagt Petrin. Die Praxis sieht allerdings oft anders aus. Um die Wohnungsbauziele zu erreichen, würden die Bezirke teils nervös jede Möglichkeit sofort umsetzen, statt eine ganzheitliche Lösung anzustreben. „Hamburg könnte auch Grundstücke mit Potenzial zurückkaufen und selbst entwickeln, um dies zu gewährleisten“, so ein Vorschlag Petrins.



Grünes Quartier



Zentraler Platz im BahnQuartier

Bild: ADEPT mit Karres + Brands

Bild: ADEPT mit Karres + Brands

Andere Städte, auf denen der Preisdruck noch stärker lastet, sind weiter. „In München etwa wird die gezielte Nachverdichtung in den hinteren Teilen der Grundstücke mit einer speziellen Förderung und dem Abbau baurechtlicher Hindernisse vorangetrieben“, berichtet Petrin. Die Verdichtung könne durchaus als Chance begriffen werden. „Dafür muss die Stadt noch mehr Überzeugungsarbeit leisten, die Vorteile werden zu wenig thematisiert“, moniert Knieling. Schon heute erzeuge der Generationenwechsel in den Einzelhausgebieten einen gewissen Druck, auch hier eine verbesserte Infrastruktur zu schaffen. Und junge Familien wünschen sich ohnehin eine lebendige Umgebung mit Läden und Cafés sowie einer guten Anbindung an Bus und Bahn. „All dies funktioniert nur mit einer entsprechenden Menge von Anwohnern“, sagt Knieling. Die war auch Voraussetzung für die Strukturen in Oberbillwerder. „Wir haben lange über die richtige Dichte diskutiert“, berichtet Pein. Für das Angebot von Car-Sharing etwa sind die angepeilten 7.000 Einheiten Voraussetzung. In den Erdgeschosszonen sollen zudem ein Supermarkt, Friseur, ein Yoga-Studio, soziale Einrichtungen, Geschäfte oder Cafés einziehen, die dafür nötige Kaufkraft vor Ort lässt sich ebenfalls nur mit einer hohen Zahl von Anwohnern erreichen. Der Kindergarten um die Ecke oder der Bus vor der Haustür – all das können dünn besiedelte Areale nicht bieten. „Trotzdem suchen junge Familien ihr Glück auch wieder verstärkt im Umland“, so Knieling. Hier scheint das Häuschen mit Garten noch erschwinglich und es entstehen weiter

Ihre Immobilie in gute Hände!
Arzt sucht langfristige Kapitalanlage
 – vermietete Wohnungen –
 – Mehrfamilienhäuser –
 – Fairer Umgang mit den Mietern –
 Tel.: 0171 / 2656054
 Dr.med.T.Wiechmann@gmx.de

Anzeigenschluss HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 2/2019: 05.01.2018
 Anzeigenannahme: elbbüro, Stefanie Hoffmann,
 Tel. (040) 33 48 57 11, E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com

Immobilie für privaten Bestand gesucht
 Wir führen unsere Häuser nach hanseatischen Werten.
040 – 850 57 30

Dipl. Ing. Hans-Dieter Zurmühlen Haus- u. WEG Verwaltung
 Immobilienkompetenz seit 1955
Tel. 0170 832 98 17
www.hdzurmuehlen.de

Wenn zukünftig weiter verdichtet werden soll, muss andererseits auf genug Grünflächen geachtet werden.



Foto: Rike/pxello.de

Wohnen draußen im Grünen gilt immer noch als attraktiv, wenn das Pendeln nicht wäre.

neue Siedlungen. Unterm Strich werde es meist aber doch teurer als gedacht, denn in der Regel fließen nicht alle Kosten in die Kalkulation mit ein. Das Pendeln in die Stadt für den Job, die Fahrt zum Kindergarten oder zum Klavierunterricht – ohne zwei Autos geht es kaum. „Die Wegekosten lassen die meisten bei ihrer Rechnung außen vor“, so die Erfahrung von Knieling. Der enorme Flächenverbrauch sei zudem ebenso im Umland problematisch. Schließlich wird damit vielerorts der Boden zusätzlich für Straßen versiegelt und wichtige ökologische Areale zerstört. Ein Rückbau bei wieder schrumpfender Bevölkerung wäre später mit hohen Ausgaben verbunden. „Mehr Dichte möglichst entlang der Achsen des schienengebundenen Nahverkehrs ist deshalb auch in der Peripherie unbedingt wünschenswert.“ Um der Zersiedelung vorzubeugen, sollte Hamburg weit enger mit den Städten und Gemeinden in Schleswig-Holstein und Niedersachsen zusammenarbeiten, wie dies beispielsweise München oder Frankfurt bereits seit längerem praktizieren. So könnte Hamburg im Gegenzug zum dichteren Bauen im Umland etwa anbieten, eine ÖPNV-Anbindung oder Regionalparks finanziell zu unterstützen. „Davon würden dann alle Seiten profitieren“, resümiert Knieling.

Bettina Brüdger

Immobilienverwaltung mit Tradition

Wir sind eine Immobilienverwaltung die im Großraum Hamburg, Niedersachsen und Schleswig-Holstein tätig ist und ausschließlich Grundstücksverwaltungen durchführt. Sie können gern auf unserer Homepage www.dr-schroeder.de die unten aufgeführten Fachartikel und Kundenzeitungen einsehen (Downloads). Gern stehen wir Ihnen auch mit gedruckten Exemplaren zur Verfügung.

Sonderdrucke in ausführlichen Ausarbeitungen zu vielen Themen, beispielsweise:

- Die Eigentumswohnung
- Die Eigentümerversammlung
- Der Verwaltungsbeirat
- Der Energieausweis
- Immobilien erben
- Die Ferienwohnung
- Rauchmelder
- Immobilienkauf auf Rentenbasis
- Schaden durch Schimmel

Kundenzeitungen der letzten zehn Jahre.



Tel. 040-523 05 90

www.dr-schroeder.de · E-Mail: info@dr-schroeder.de