

Titelthema

Familienunternehmen

Marktführer und ihre Konzepte

Special

Mergers & Acquisitions

Selbstverständnis
Gerd Oliver Seidensticker

Mut zum Regelbruch
Prof. Dr. Norbert Wieselhuber

Investments in Kunst
Kapitalanlage & Vermögen

Luxuslagen, Trendviertel und die neue Hafencity

Gute Adressen in Hamburg

Repräsentative Stadthäuser, Villen, Penthouses, Rotklinkerbauten, sogenannte »Kaffeemühlen« und »Hamburger Knochen«.



Anita Gärtner

Geschäftsführerin Hamburg
Sotheby's International Realty



Baujahr 1900 | Stadthaus in Pöseldorf

In Zeiten schwindender Werte auf den Kapitalmärkten gewinnt das Beständige, also das, was wirklich vorhanden ist, wieder an Bedeutung. Dieses Kriterium erfüllt in erster Linie die Immobilie, eine solide reale Wertanlage, die Menschen seit jeher im klassischen Sinne als echten Besitz schätzen.

Zu den begehrtesten Objekten in Hamburg zählen die architektonischen Kleinode an Alster und Elbe. Repräsentative Stadthäuser und Stadtvillen sowie großzügige Wohnungen mit Gärten sind ebenso gefragt wie Penthouses mit freiem Blick aufs Wasser. Die Nachfrage gilt sowohl für luxuriöse Neubauten als auch für selbstverständlich erstklassig sanierte Altbauten.

Allerdings sind die exklusiven Stadthäuser selten. Laut Hamburger Gutachterausschuss werden lediglich 40 bis 50 Villen pro Jahr verkauft. Davon gelangt die Hälfte gleich privat in neue Hände. Top-Objekte, wie freistehende Villen mit Wasserzugang, sind zahlenmäßig so begrenzt, dass sie so gut wie nie auf den freien Markt kommen. Die Suche nach einem geeigneten Objekt der Oberklasse, ob Stadtvilla, Penthouse oder »Hamburger Knochen«, kann daher gut und gerne 12 bis 18 Monate dauern.

Traditionsbewusste Kunden interessieren sich speziell für Winterhude, Rotherbaum, Harvestehude und natürlich, last but

not least, für Pöseldorf. Vorteil dieser absolut bevorzugten Lagen ist, dass man in fünf Minuten zu Fuß an der Alster sein kann und nur zehn Minuten bis in die Innenstadt braucht. Zudem befinden sich in diesen Gegenden zahlreiche Jugendstilaltbauten.

Außer Stadtvillen sind Altbauwohnungen von 200 bis 300 qm Größe zu Liebhaberpreisen gefragt. Renovierungsbedürftige Stadthäuser erzielen 1,5 bis 3 Millionen Euro. Bei entsprechend hergerichteten Objekten ist in der Spitze mit bis zu sieben oder acht Millionen Euro zu rechnen. Stadthäuser dieser Art sind meist in drei bis vier Monaten verkauft, da die Makler über Listen mit Suchkunden verfügen, die auf solche Raritäten geeicht sind. Zum Vergleich: Der Verkauf von Immobilien, die nicht alle Kriterien erfüllen, dauert etwa neun Monate. Für Objekte, deren Preis nicht marktgerecht ist, sind ca. zwölf Monate einzukalkulieren.

Trendsetter werfen ihr Auge auf Stadteillagen, die momentan im Kommen sind. Dazu gehören St. Georg, Hohenfelde, Eppendorf, Eimsbüttel, aber auch das »Komponistenviertel« Barmbek-Süd sowie der Mühlenkamp, der immer noch unterschätzt wird. Diese Lagen sind vor allem bei einer jüngeren Klientel gefragt, die es auch nicht scheut, die allgemeine Parkplatznot in Kauf zu nehmen. Es gibt nämlich kaum Garagen.

Newcomer auf dem Hamburger Immobilienmarkt ist die Hafencity – derzeit die größte Baustelle in Europa. Dieses hochmoderne Areal ist das Allerneueste. Hier sind großräumige, helle Wohnungen mit viel Glas, Loftcharakter und Blick auf die Elbe im Angebot, wobei Qualität und Ausstattung im Vordergrund stehen. Vorteil der mondän ausgestatteten Penthouses oder Wohnungen ist, dass Käufer sich um nichts mehr kümmern müssen und teilweise einen unverbaubaren Blick aufs Wasser haben. Um noch mehr Leben in die Hafengegend zu bringen, wird versucht, die Wohnstruktur zu mischen und die Gegend auch für Familien attraktiver zu gestalten.

Während die Hafencity exklusive hochpreisige Objekte bietet, sind Ottensen, die Alt- und die Neustadt noch erschwinglich. Auch hier trifft man durchaus Altbauten an, jedoch nicht so hochwertig wie in anderen Gegenden. Für eine wieder andere Klientel sind Othmarschen, Nienstedten und Blankenese interessant, wobei auch hier der Elbblick preisentscheidend ist. Hauptklientel für diese Lagen sind Familien, die ein freistehendes Haus mit Garten wollen.

Die Beliebtheit der Altbauten aus der Gründerzeit ist ungebrochen. Gleichwohl steigt die Nachfrage für Rotklinkerbauten, vornehmlich aus der Dekade von 1920 bis



1930, stark. Eine Spielart dieser Hamburger Tradition sind die »Kaffeemühlen«. Der Name rührt von ihrem quadratischen Grundriss her, der an den Fuß alter Handkaffeemühlen erinnert. Zudem können Rotklinkerbauten mit bis zu 500 qm sehr groß ausfallen. Diese Häuser haben dementsprechend meist ein ausgedehntes Innenleben mit interessantem Flair. Zu beachten ist, dass spätere Bauzeiten aus den 50er, 60er und 70er Jahren auf Grund ihres schlechten Rufs als »Energiefresser« trotz Preisabschlägen nicht zu den Favoriten gehören. Hier besteht ein Überangebot, das sich durch den Generationswechsel erklärt.

Wohnungen im spezifischen Schnitt des »Hamburger Knochens« zählen mit zu den begehrtesten Objekten. Der kuriose Name beschreibt den Grundriss dieser Altbauwohnungen. Typisch ist der von Bädern und Abstellkammern gesäumte lange Flur, in dessen vorderem Teil Wohn- und Essbereich meist L-förmig angelegt sind, während sich die Schlafräume bevorzugt im hinteren Teil der Wohnung befinden.

Die Räume sind in der Regel durch Schiebetüren oder durch Flügeltüren miteinander verbunden. Die Preise für solche Wohnungen liegen im unrenovierten Zustand bei 3.000 bis 4.000 Euro/qm, während es im zeitgemäß bezugsfertigen Zustand auch durchaus 8.000 Euro/qm sein können.

Abgesehen von der Lage stellt sich generell die Frage, ob man Altbauten saniert oder unsaniert erwerben will. Bei Sanierungsbedürftigen Immobilien ist insofern neben der Lage die Bauausführung von Bedeutung. Am meisten gefragt sind Häuser aus der Jugendstilepoche sowie aus den 20er und 30er Jahren des letzten Jahrhunderts. Voraussetzung ist natürlich, dass die prägenden Stilelemente erhalten werden können. Ausschlaggebend sind »Pitch Pine«, Stuck- und Holzelemente sowie Türen, Zargen und Treppen aus der damaligen Zeit. Wenn man heute etwa Türscheiben originalgetreu anfertigen und schleifen lässt, kostet dies ein Vermögen.

Ein weiterer Faktor ist der Grundriss. Ist er nicht mehr angemessen, muss es mög-

lich sein, ihn zu verändern, um eine vernünftige Raumaufteilung schaffen zu können. Häuser sollten heute große, offene Wohnräume haben, die vielleicht nach amerikanischem Vorbild an eine großzügige Küche grenzen. Privatzimmer werden vorzugsweise auf separaten Ebenen oder in einem getrennten Bereich eingerichtet. Der Elternschlaftrakt hat Schlaf- und Ankleidezimmer sowie ein komfortables Bad. Die Kinder haben neben ihren Räumen häufig noch ein Spielzimmer und ebenfalls ein eigenes Bad, letzteres haben auch die Gäste.

Diskretion und Sicherheit sind im Premiumsegment eine Selbstverständlichkeit. Objekte dieser Preisklasse sind mit Alarmanlagen und komplexen Sicherheitssystemen ausgestattet. Demgegenüber ist bei Gärten pflegeleichter, wenngleich repräsentativer Minimalismus angesagt. Man möchte die angenehme Möglichkeit haben, sich draußen aufzuhalten, ohne sich groß um das »Green keeping« kümmern zu müssen. Schwimmbäder sind out. Die hat man lieber neben seinem Haus auf Mallorca. 