

Reihenhäuser werden zu Millionen-Objekten

Wegen der hohen Nachfrage muss man in Hamburg schon siebenstellige Beträge zahlen. Die Gründe – und welche Alternativen es gibt

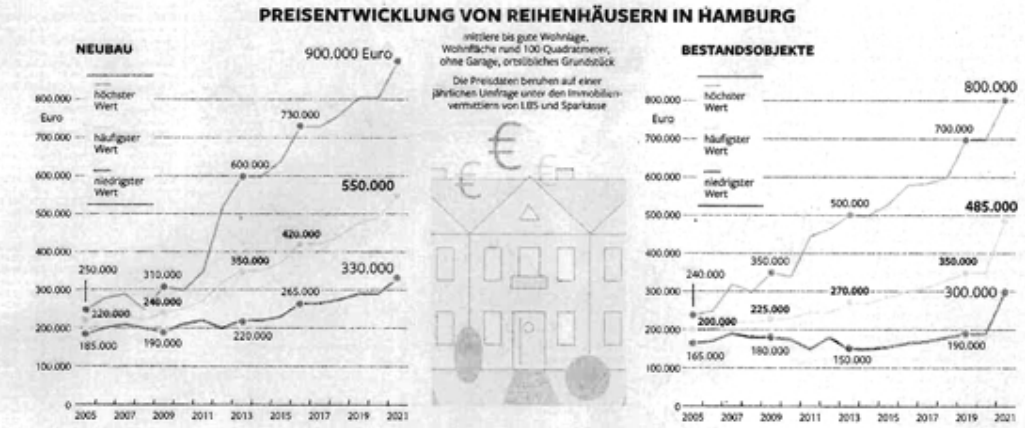
STEFFEN PREISLER

HAMBURG :: Der Traum von den eigenen vier Wänden in einem Haus, das man auf dem eigenen Grundstück umrunden kann, ist in Hamburg für die meisten nicht mehr bezahlbar. Im Schnitt überwies Käufer im vergangenen Jahr über 900.000 Euro für ein frei stehendes Einfamilienhaus in Hamburg, ermittelte der Gutachterausschuss anhand der ausgewerteten Kaufverträge. Wer nicht in eine Eigentumswohnung ziehen will, dem bleibt als Alternative nur das Doppel- oder das Reihnhaus.

Wand an Wand mit dem Nachbarn, aber noch einen eigenen kleinen Garten oder auch nur eine Terrasse: das ist das Reihnhaus, im urbanen Umfeld gerne Townhouse oder Stadthaus genannt. In Bremen setzte man schon seit Mitte des 19. Jahrhunderts auf diesen Häusertyp. Das Reihnhaus ist wahrscheinlich der meist gebaute Haustyp der alten Bundesrepublik. In Hamburg ist das Reihnhaus inzwischen – was Neubaus betrifft – zu einem raren Gut geworden. Das zeigt sich an den Preisen, die bei einigen Projekten und auch Bestandsbauten die Millionenengrenze überschritten haben. „Das Reihnhaus in Hamburg ist selten geworden“, bestätigt Frank Stolz, Geschäftsführer Neubau Hamburg bei Grossmann & Berger. In den letzten fünf Jahren bewegten sich die Fertigstellungen in der Hansestadt zwischen 118 und 179 Einheiten jährlich. In diesem Jahr wurden bis zur Jahresmitte lediglich 16 Fertigstellungen registriert. „Wenn eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung möglich ist, wird sie auch umgesetzt, um die teuren Grundstücksflächen optimal zu nutzen“, sagt Stolz. Das Reihnhaus hat da allenfalls in dezentralen Lagen wie zum Beispiel im Fischbeker Heidbrook noch Chancen.

Auch unter den Bestandsobjekten in den Immobilienportalen ist es einfacher, ein frei stehendes Einfamilienhaus als ein Reihnhaus zu finden. Das günstigste Objekt mit nur 95 Quadratmetern Wohnfläche in Rahlstedt kostet 480.000 Euro, ist aber renovierungsbedürftig. Schnell hat man bei der Suche Angebote in Millionenhöhe erreicht. 1,10 Millionen für ein Stadthaus in Rissen oder 1,15 Millionen Euro für ein Reihnhaus in Lokstedt. Teilweise müssen sich die Kaufinteressenten mit weniger Wohnfläche abfinden als sie in den 1970er-Jahren. So bei einem Projekt in Miendorf. 83 Quadratmeter Wohnfläche, verteilt auf vier Zimmer, kosten 650.000 Euro.

Doch mit rund einer Million Euro ist die Obergrenze noch nicht erreicht. Die Objekte sind dann auf den ersten Blick gar nicht mehr als Stadthaus erkennbar. Ein von NBK Neubaukontor Immobilien in Niendorf geplantes weißes Gebäude in klassisch-eleganter Architektur könnte auch Eigentumswohnungen beherbergen. Dahinter verborgen sich aber vier Stadthäuser mit einer Wohnfläche von je knapp 200 Quadratmetern in einer Preisspanne von 1,99 Millionen Euro bis zu 2,45 Millionen Euro für das Reihnhaus. Auf dem Grundstück



Die Wohnträume der Deutschen

Ausstattung	gewünscht	vorhanden
Garten	72 %	54 %
Garage	69 %	44 %
Glas-VC	67 %	40 %
Moderne Einbauküche	66 %	42 %
Dachterasse, Balkon	65 %	57 %
Abstellraum	61 %	49 %
Energiesparende Isolierung	56 %	14 %
Fußbodenheizung	53 %	20 %
Hauswirtschaftsraum	49 %	28 %
Kamin	47 %	18 %
Ausgebauter Keller	47 %	29 %
Barrierefreiheit	44 %	11 %
Solaranlage	44 %	10 %
Wohnzimmer	44 %	32 %

Nicht einmal jeder fünfte Hamburger hat Wohneigentum

	Eigentümer	Mieter
Bundesweit	43 %	58 %
Großraum Hamburg gesamt	34 %	66 %
Stadt Hamburg	18 %	82 %
Umland und Lübeck	51 %	49 %

entstehen auch noch sechs Eigentumswohnungen. Eines der Stadthäuser ist schon verkauft. „Wir wollten auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks eine Wohnmöglichkeit für Familien mit einer gemeinsamen Spielmöglichkeit im Garten schaffen, denn im Geschosswohnungsbau sind Wohnflächen mit knapp 200 Quadratmetern sehr selten“, sagt NBK-Geschäftsführer Jens Clasen.

Viel zentraler liegt das Projekt der drei Stadthäuser in Winterhude des Projektentwicklers Elkouzept. Sie haben eine Wohnfläche von je rund 260 Quadratmetern. Bei der Gartenterrasse müssen sich die Bewohner allerdings mit zehn Quadratmetern begnügen. Die Anfrage des Abendblatts nach dem Preis blieb unbeantwortet. „Das Reihnhaus war früher eine Wohnform, die in den Randbereichen der Städte angesiedelt war“, sagt Professor Bernd Dahlgrün von der HafenCity Universität. „Wenn der Traum vom Stadthaus mit Garten direkt in die urbanen Zentren geholt wird, dann muss dafür sehr viel Geld ausgegeben werden.“ In Hamburg war Bauland im vergangenen Jahr im Vergleich zu anderen Bundesländern am teuersten. Rund 1118 Euro müssten Käufer im Schnitt pro Quadratmeter baureifes Land zahlen, so das Statistische Bundesamt.

Auf viele Nachbarn, die in ihren kleinen Garten schauen können, müssen sich die Besitzer der drei Stadthäuser des Wohnprojekts MyOne in unmittelbarer Nähe des Stadtparks einstellen. Doch an Interessenten hat es nicht gemangelt. In einem Gebäudekomplex mit über 100 Eigentumswohnungen sind zwischen vier und sieben Torbögen, die den Zugang zu der Wohnanlage ermöglichen, drei Stadthäuser integriert. Optisch getrennt werden die nur rund vier Meter breiten

Häuser durch leuchtende Lichtfugen. Die 1,2 Millionen Euro teuren Objekte sind bereits alle verkauft. „Die Gestaltung mit Stadthäusern zwischen den Bögen bot sich an und war eine Idee der Architekten“, sagt Sidney Clae-Thomas, Geschäftsführer für Wohnimmobilien bei Robert C. Spies. Ein anderer Baukörper mit Geschosswohnungen hätte zwischen den beiden Bögen mehr Fläche für das Treppenhaus und einen Fahrstuhl benötigt. Da können Stadthäuser lukrativer als Etagenwohnungen sein.

Das Reihnhaus in Hamburg ist wieder geworden.

Frank Stolz, Geschäftsführer Neubau Hamburg bei Grossmann & Berger

Vor den Toren Hamburgs gibt es Alternativen zu den Millionenobjekten. Gut eine halbe Million Euro kostet ein Reihnhaus in Norderstedt auf dem Grundstücksgesellschaft Manke. Das aus einer 1950 gegründeten Holzhandlung hervorgegangene Immobilienunternehmen steht für den Wandel bei Reihenhäusern. „Als ich vor mehr als 20 Jahren bei Manke angefangen habe, waren die Reihenhäuser nicht größer als 100 Quadratmeter, hatten eine einheitliche Ausstattung, ein Satteldach und wurden unter dem Dach nicht ausgebaut“, sagt Jörk Thüsing, Projektleiter bei der Grundstücksgesellschaft Manke.

1999 kostete laut Manke ein Reihnhaus umgerechnet rund 85.000

Euro. „In den letzten zehn Jahren haben sich die reinen Herstellungskosten der Gebäude mehr als verdoppelt und liegen beim Reihhausmittels Haus inzwischen bei rund 250.000 Euro. Dazu kommen die immer teurer werdenden Grundstücke, die Erdbau- und Außenanlagen, Ingenieurleistungen und Erschließungskosten für Siedle, Straßen und Wege, die wir zu zahlen haben“, sagt Thüsing. Aber auch die Ansprüche der Kunden seien gestiegen. „Alle unsere Reihenhäuser haben Fußbodenheizung, fast bodengleiche Duschen, und auch eine Ladestation für Elektroautos kann für jedes Objekt hinzugebucht werden“, sagt der Architekt. „Wir dämmen die Keller, auch unter der Kellersohle, damit die Räume auch für Hobbyzwecke genutzt werden können.“

Angesichts der schwierigen Grundstückslage ist es heute eine Herausforderung, die klassischen Maße eines Reihenhauses von einst (5,50 Meter Breite und 12,50 Tiefe) zu erreichen. „Die Anpassung an die Grundstücke wird immer schwieriger“, sagt Thüsing. In der Gemeinde Nabe in Schleswig-Holstein, nur knapp zehn Kilometer von Hamburgs Landesgrenze entfernt, errichtet Manke in ländlicher Umgebung elf Reihenhäuser, die preislich deutlich unter 500.000 Euro bleiben. Es ist dem Grundstücksgesellschaft, dass sie zwar sechs Meter breit sind, aber nur eine Tiefe von neun Metern erreichen. Dennoch wird mit dem Dachausbau unter einem flach geneigten Satteldach eine Wohnfläche von 122 Quadratmetern erzielt. „Die Reihenhäuser sind kompakter geworden, werden nicht mehr versetzt gebaut und haben häufig ein Flachdach, das begrünt wird“, sagt Thüsing. „Die Gebäudehülle beim Reihnhaus ist ausgerollt.“ Die der Energieoptimierung geschuldete kompakte

Form bietet wenig äußerliche Gestaltungsmöglichkeiten. Da ist schon das mit Trepp-Platten verkleidete Dachgeschoss ein Ausbruch aus der Einförmigkeit.

Und wie sieht die Zukunft des Reihenhauses aus? „Es ist eine Bauform, bei der mit der Ressource Boden nicht wirtschaftlich umgegangen wird, auch im Hamburger Umland können wir uns das kaum noch leisten“, sagt Dahlgrün von der HafenCity Universität. Die gesamte Erschließung über jeweils ein eigenes Treppenhaus sei unwirtschaftlich. Um dem Traum vom eigenen Haus wenigstens etwas zu entsprechen, kann sich der Wissenschaftler hybride Bauformen vorstellen, bei denen die Erschließung der Wohneinheiten über einen Laubengang erfolgt. „Das war in den 1960er-Jahren weit verbreitet, weil es kostengünstig ist. So können Wohnungen über zwei Etagen erschlossen werden“, sagt Dahlgrün.

Das sieht aus wie zwei oder drei übereinanderliegende Maisonettewohnungen. Umgesetzt wurde die Idee bereits bei dem Projekt Finkenau auf der Uhlenhorst – allerdings ohne einen Laubengang. Dort entstanden dreizehn Stadthäuser mit jeweils zwei übereinanderliegenden Maisonettewohnungen. Die untere Wohnung besitzt einen direkten Gartenzugang, die obere verfügt über zwei Dachterrassen. Die Grundfläche wird so besser genutzt als beim normalen Stadthaus. Auch Architekt Thüsing stellt sich darauf ein, dass das Reihnhaus an Bedeutung verlieren wird. „Angesichts der demografischen Entwicklung wird es künftig mehr Geschosswohnungen geben, denn das Reihnhaus ist auf die Familie ausgerichtet, und der Anteil der Haushalte mit Kindern liegt schon heute unter 30 Prozent.“