Stadtleben

Pack die Badehose ein

Die Hoffnung auf einen warmen Sommer und eine unbeschwerte Badesaison ist groß. Ausgerechnet jetzt werden in Hamburg zwei Freibäder abgerissen VON CHRISTOPH TWICKEL

An den heißen Sommer des Jahres 1973 erinnert sich Karin Edler gern. Achttausend Menschen kamen da an einem einzigen Tag. Da war was los! Die Achtzigjährige sitzt im Strandkorb am Eingang des Sommerfreibads Rahlstedt. 1965 wurde ihr Mann Gerhard Badleiter am Wiesenredder. Seine Frau war die gute Seele des Bades. Vor 20 Jahren gingen sie in Rente, in der 61-Quadratmeter-Betriebswohnung direkt neben dem Drehkreuz am Eingang wohnen sie aber noch immer. »Für uns reichlich Platz«, sagt Frau Edler. Sie muss laut sprechen, wegen des Baulärms. Hinten am 50-Meter-Schwimmbecken ist ein Abbruchbagger zugange, das Babybecken ist nur noch ein Steinhaufen.

Die Betreiberin, die städtische Bäderland GmbH, will das Areal des Sommerfreibads verkaufen: Auf der Liegewiese sollen 130 bis 150 Wohnungen entstehen. Karin Edler zuckt mit den Schultern. Es seien ja auch Jahr für Jahr weniger Besucher dagewesen. »Die Jugend kam nicht mehr«, seufzt sie. In diesem Sommer hätte das Ehepaar Edler gern noch mal Badegäste begrüßt. Die Bürgerinitiative »Rettet das Freibad Rahlstedt« hatte im April beim Eingabeausschuss der Bürgerschaft beantragt, das Bad eine letzte Saison lang zu öffnen. Ohne Erfolg.

»Noch vor dem Start der Freibadsaison« solle das Gelände veräußert werden, lautete die Antwort aus dem Senat, in der betont wird, dass die »lückenlose sommerliche Freibadversorgung« sichergestellt sei. Seit Dezember ist der Umbau des alten Hallenbads fertig, es heißt jetzt »Familienbad«, und Bäderland findet, dass die Rahlstedter davon mehr haben. »Im neuen kombinierten Bad können wir die Gäste viel besser bedienen«, sagt Bäderland-Sprecher Michael Dietel. Hier stehe ein Außenbecken zur Verfügung. »Ganzjahresfreibäder sind auch bei Minusgraden noch geöffnet«, sagt er. »Und bei schlechtem Wetter kann man nach drinnen ausweichen. Wir sehen da deutliche Vorteile in der Nutzungsmöglichkeit.« Die Strategie sei, die »ganzjährig nutzbaren Wasserflächen im Hamburger Stadtgebiet stetig zu vergrößern«.

Auch auf dem Gelände des Freibads am Aschberg in Hamm haben die Abrissbagger gewütet. Der benachbarte Sportverein bekommt hier neue Flächen, damit auf dessen Areal ein Wohngebiet, die »Osterbrookhöfe«, entstehen können. Die Bezirke müssen Flächen für Wohnbebauung ausweisen. Die Freibäder Dulsberg, Außenmühle in Harburg und am Volksparkstadion sind schon seit den Neunziger- und Nullerjahren Geschichte. Nur noch vier klassische Freibäder betreibt die städtische Bäderland GmbH – damit kommen auf jedes Freibad rund eine halbe Million Hamburgerinnen und Hamburger.

Die Strategie, nur saisonal nutzbare Freibäder durch ganzjährig geöffnete »Kombibäder« zu ersetzen, verfolge Hamburg schon seit den Sechzigerjahren, sagt Michael Dietel. Das Schwimmmeister-Ehepaar Edler kann davon berichten, wie die städtische Betreibergesellschaft das Sommerbad Rahlstedt im Laufe der Jahrzehnte immer weiter heruntergefahren hat. In den Sechziger- und Siebzigerjahren kamen die Gäste durchgehend von Mai bis Ende September. »Wir haben einmal Anfang Mai bei Hagelwetter Wasserball gespielt«, erinnert sich Gerhard Edler. Geöffnet war das Bad täglich von 6.15 Uhr bis 20 Uhr, bis 21 Uhr trainierten dann Vereinsschwimmer. 600 Stammgäste hatte das Freibad, sie kamen zum Frühschwimmen oder nach Feierabend. Eine Fernwärmeleitung aus der benachbarten Sozialwohnungssiedlung Großlohe heizte das Wasser auf 22 Grad auf. Vor rund 30 Jahren ließ die Stadt die Heizung abschalten. »Da kamen dann die Vereine nicht mehr, das war denen zu kalt«, erinnert sich Edler. Aus dem abgeschafften Freibad Dulsberg schleppte der Badleiter die alte Solaranlage nach Rahlstedt, um gegen die Kälte anzuarbeiten. »Das hat ein bisschen was gebracht, aber nicht viel.« Als in den Neunzigern die Wasserwerke die Bäderland GmbH als Betreiberin der Schwimmbäder ausgliederte, mussten auch die großzügigen Öffnungszeiten dran glauben – jetzt war nur noch von 10 bis 18 Uhr geöffnet. »Die Frühbader konnten nicht mehr kommen«, sagt Edler. »Und die Berufstätigen schafften es nach der Arbeit auch nicht mehr.« Inzwischen öffnen die Freibäder witterungsabhängig.

In allen reinen Sommerfreibädern gingen die Gästezahlen zurück, sagt Bäderland-Sprecher Dietel. Am Spitzentag im Spitzensommer 2018 seien gerade mal 2000 Menschen am Wiesenredder gewesen. Kein Wunder, findet Matthias Kock, Vertreter der Bürgerinitiative »Rettet das Freibad Rahlstedt«. Er kritisiert, dass hier seit Jahren nicht investiert worden sei. Das Sommerbad werde fehlen, zumal der Bezirk Wandsbek Tausende neuer Wohnungen plane. »Die Menschen, die hier hinziehen, müssen ja auch Freiraum haben.«

Seit Jahren rechnet die Initiative vor: Das Außenbecken des modernisierten Hallenbads ist weniger als ein Drittel so groß wie das abgerissene Freibadbecken. Die Liegewiese im Freibad ist siebenmal größer als die neue Fläche. Eine reine Flächenbetrachtung sei »nicht zielführend«, entgegnet Dietel, die Freibadflächen seien ja nur etwa 50 Tage im Jahr verfügbar.

Heiko Mählmann vom Hamburger DLRG findet es dennoch »gefährlich«, dass Freibäder wie Aschberg und Rahlstedt geschlossen werden – »gerade vor dem Hintergrund, dass wir coronabedingt jetzt einen ganzen Jahrgang von Kindern ohne Schwimmunterricht vor uns herschieben«. Kinder aus einkommensschwachen Familien hätten in den Freibädern ihre Sommer verbracht, sagt Mählmann. »Die werden sich nicht dauerhaft die deutlich höheren Eintrittspreise von Kombibädern leisten können und werden daher an unbewachte Badestellen in der Natur ausweichen.« Im Sommerbad Rahlstedt zahlten ein Erwachsener und ein Kind zusammen 4,70 Euro, im Festland in Altona kosten anderthalb Stunden 10 Euro beziehungsweise 11,80 Euro, wenn das Kind älter als zwölf Jahre ist. Nach Protesten macht Bäderland inzwischen Zugeständnisse: Im neuen Rahlstedter Kombibad zahlen Kinder unter zwölf seit diesem Jahr nur 1,50 Euro. Und in der Sommersaison gilt der alte Freibad-Preis von einem Euro. »Das ist ein Sonderangebot und gilt nur für das Bad in Rahlstedt«, sagt Michael Dietel.

Abb.: privat

Schön war's: Das Freibad Rahlstedt im Sommer 1966

ANZEIGE | IMMOBILIEN IN HAMBURG UND UMGEBUNG | *Ein Spezial des Zeitverlags* 1

IMMOBILIEN
in Hamburg und Umgebung

Die Zahlen sprechen klar für sich

NICOLE MAIBAUM

Corona-Delle? Fehlanzeige! Sah es vor einem Jahr noch recht düster aus für den Immobilienmarkt und sprach seinerzeit so manch ein Experte von Notverkäufen, einer sinkenden Zuwanderung und, damit verbunden, einer niedrigeren Nachfrage = fallenden Preisen, revidieren nun viele Fachleute ihre Meinung. Der Grund ist eine stabile Lage. Gut für jene, die bereits ein Objekt besitzen. Ebenfalls gut für alle, die mit einem Kauf liebäugeln. Denn mit einem Wertverlust ist insbesondere in Metropolen wie Hamburg auch längerfristig kaum zu rechnen.

Ob stilvolle Altbauten oder moderne Architektur – Hamburg überzeugt mit einem gelungenen Mix und zählt so zu den lebenswertesten Metropolen in Deutschland. Dies spiegelt auch der Immobilienmarkt wider.

Sympathie, Lebensqualität, Wirtschaftskraft – drei wichtige Aspekte, mit denen Hamburg überzeugt und sich so im vergangenen Jahr bei der repräsentativen Umfrage »Stadtmarken-Monitor« die Poleposition vor München und Freiburg gesichert hat. Die Hansestadt ist beliebt und begehrt. Die Nähe zu den deutschen Küsten, die abwechslungsreiche – derzeit nur von Corona ausgeknockte – Kultur- und Gastronomieszene einschließlich der Elbphilharmonie, die Präsenz etlicher führender Unternehmen, die Flüsse Alster und Elbe, die zahlreichen Naherholungsflächen, das weltoffene Flair und schließlich die angenehme Stadtgröße – nicht zu klein, nicht zu groß – machen Hamburg zu einem von vielen bevorzugten Wohnort.

»Auch im Jahr 2021 dürfte der Zyklus dank Niedrigzinsumfeld, fundamentaler Angebotsknappheit und aktueller Unterbewertung intakt bleiben.«
Analysten von DB Research

Das spiegelt auch das aktuelle Immobiliengeschehen wider. Äußerte noch vor einem Jahr beispielsweise das Research-Institut empirica: »Insgesamt rechnen wir in den kommenden Monaten mit einer Delle bei den Kaufpreisen, die bei minus 10 bis 25 Prozent liegen dürfte«, trotzt(e) der Markt vehement derartigen Prognosen. Schaut man auf die aktuelle Preisentwicklung, ist es statt des angekündigten Sinkflugs weiterhin ein Höhenflug – und dies auch und vor allem in Großstädten wie Hamburg.

Hatte man etwa gemeint, dass die Corona-Pandemie mit all ihren Einschränkungen auch das Tun und Handeln in puncto Immobilien in der Hansestadt maßgeblich beeinflusst hat, so belehrt einen der erst Mitte April erschienene »Immobilienmarktbericht Hamburg 2021« eines Besseren. Demnach stiegen die Preise für frei stehende Einfamilienhäuser einschließlich Grundstück um 14 Prozent. Bei Reihenhäusern betrug der Anstieg 15 Prozent. Ein frei stehendes Einfamilienhaus kostete im Durchschnitt 903.000 Euro, ein Mittelreihenhaus 517.000 Euro.

11.700 Wohnimmobilien wechselten im vergangenen Jahr in Hamburg den Besitzer

Auch wer sich eine Eigentumswohnung kaufte, musste dafür tiefer in die Tasche greifen; die Preise lagen 13 Prozent über dem Niveau des Vorjahres. Für eine Neubauwohnung in mittlerer Lage mit Fahrstuhl und Einbauküche legte man im Schnitt 6.400 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche auf den Tisch, für eine Eigentumswohnung aus dem Bestand waren es durchschnittlich 5.400 Euro.

Die Preise für Einfamilienhaus-Bauplätze zogen 2020 ebenfalls noch mal an, und zwar um 14 Prozent. Im Schnitt zahlten Käufer so rund 503.000 Euro für ein Grundstück, das im Mittel 778 Quadratmeter groß war.

Insgesamt wurden im vergangenen Jahr im Bereich Wohnimmobilien 11.700 Verkäufe (Grundstücke, Wohnungen und Häuser) abgewickelt, was einen Rückgang um lediglich 4 Prozent bedeutet.

Dass es überhaupt einen Rückgang gab, ist den Lockdown-Regeln geschuldet, denen sich Notare, Makler et cetera beugen mussten und wodurch Immobilienverkäufe mitunter nicht so rasch abgewickelt werden konnten. Die steigenden Preise aber zeigen sich auch im Gesamtresultat: Trotz geringerer Verkäufe sank der Geldumsatz nur um 1 Prozent auf 12,1 Milliarden Euro.

Mit dem »Immobilienmarktbericht Hamburg 2021« kommen der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg und seine Geschäftsstelle dem gesetzlichen Auftrag nach, Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu schaffen. Sie werten die Immobilientransaktionen sowie die tatsächlich erzielten Preise aus und machen sie jährlich öffentlich. Der 148 Seiten umfassende Bericht ist also kein Geheimnis, sondern steht kostenfrei als PDF-Datei unter www.hamburg.de, Stichwort »Immobilienmarktbericht«, zum Download bereit.

Übrigens ist Hamburg mit dieser Preisentwicklung kein Einzelfall. In mehr als 94 Prozent aller deutschen Landkreise und kreisfreien Städte verteuerten sich im vergangenen Jahr die Wohnimmobilien – ein Umstand, an dem sich, den Analysten von DB Research zufolge, vorerst nichts ändern wird: »Auch im Jahr 2021 dürfte der Zyklus dank Niedrigzinsumfeld, fundamentaler Angebotsknappheit und aktueller Unterbewertung intakt bleiben«, äußern die Ökonomen und nennen damit nachvollziehbar gute Gründe für die wahrscheinliche Preisstabilität. ●

Mit alten Steinen Steuern sparen

Eine denkmalgeschützte Immobilie zu erwerben kann sich als Win-win-Situation erweisen. Denn nicht nur, dass man in einem historisch wertvollen Objekt wohnt oder dieses vermietet – auch steuerliche Vorteile machen einen solchen Kauf interessant. So können etwa Anschaffungskosten wie auch Modernisierungsmaßnahmen steuerlich geltend gemacht werden. Weitere Informationen unter www.hamburg.de, Stichwort »Denkmalschutzamt«.