



Eigentum ohne Grundbucheintrag: Schwimmende Häuser am Hamburger Victoriakai

Fotos Floating Homes/Matthäi

Wohnen auf dem Wasser

Schwimmende Häuser können angesichts knapper Grundstücke eine Alternative sein. Doch hier gibt es eine Reihe technischer Hürden und behördlicher Auflagen zu überwinden. Bremen startet jetzt einen neuen Anlauf.

Von Hans-Jörg Werth, Bremen

Angesichts zunehmend begrenzter Flächen zum Wohnungsbau sind alternative Wohnformen im Kommen. Nicht nur die Idee, sich minimalistisch auf maximal 50 Quadratmetern in sogenannten „Tiny Houses“ zu begrenzen, findet Liebhaber. Auch das Wohnen auf dem Wasser in Schwimmhäusern erlebt eine Renaissance.

Ob Laboe an der Ostsee, Schleswig und Kappeln an der Schlei, Bremen und Bremerhaven an der Nordsee oder die Ostseestandorte Olpenitz und Lauterbach im vorpommerschen Rügen: Ein Leben an und auf dem Wasser im Norden der Republik ist für viele eine attraktive Vorstellung. Die Nachfrage ist zurzeit groß, sei es zum Selbstnutz oder als schwimmendes Gewerbeobjekt. Zwar lasse die rechtliche Genehmigungslage bundesweit nur ein begrenztes Angebot zu, heißt es bei „Floating Homes“ (FH), einem der führenden Anbieter aus dem niedersächsischen Verden. Immer mehr Städte machten sich aber über eine Nutzung potentieller Wasserflächen Gedanken.

Etwa 20 Standorte mit Schwimmhäusern gehören mittlerweile ins Portfolio des Verdener Anbieters mit fertiggestellten Feriendomizilen, Event- und Tageszentren oder auch zweigeschossigen Wohnhäusern – allesamt auf einem Wassergrundstück platziert. Zugriff hat das Schwimmhaus-Team auf die Expertise des Bauunternehmens Matthäi als Gesellschafter, und hier insbesondere auf die langjährige Erfahrung im Wasserbau sowie Hoch- und Ingenieurbau.

Matthäi plant, projektiert und realisiert schon seit 2006 die „Floating Homes“ und kann diesen besonderen „Wohnraum“ fast überall wahr machen, wo sich Wasser findet, nämlich auf Seen, Flüssen und Kanälen und am Meer. „Die Häuser stehen auf einem schwimmenden Ponton aus Stahlbeton und werden in hochgedämmter Holzrahmenbauweise

umgesetzt. Damit erfüllen sie die Kriterien eines modernen Energiesparhauses“, so Sprecher Steen Burford. Gebaut werde in etwa neun Monaten im Trocknen auf einer Helling, also dem Bauplatz für Schiffe in einer Werft.

In Zukunft wird es nach Überzeugung von Burford vermehrt darum gehen, Wasserflächen für den Bau von Wohngebäuden zu nutzen. In vielen deutschen Metropolen sei der Wohnungsmangel schließlich schon heute so eklatant, dass auf neue Konzepte zurückgegriffen werden muss. Gleichzeitig seien viele Städte bereits derart verdichtet, dass neues Bauland Mangelware ist. Hier würden also Wasserflächen als Bauland künftig noch interessanter werden. Katarina Breves, Geschäftsführerin von „Floating Homes“, ist sich sicher, dass gerade wegen des Klimawandels und des damit verbundenen steigenden Meeresspiegels schwimmende Häuser immer weiter in den Fokus rücken werden. „Nachhaltiges Bauen ist auch auf dem Wasser möglich. Durch intelligente Bauweisen erreichen unsere schwimmenden Häuser im Betrieb die Effizienz von Energiesparhäusern an Land. Dadurch sind sie gleichermaßen ökologisch nachhaltig und wirtschaftlich im Gebäudeunterhalt.“

Die Liegeplatzgebühr für diese Art schwimmender Häuser fällt je nach Standort unterschiedlich aus. Erfahrungswerte zeigen, dass sich die Kosten hier zwischen 960 und 6000 Euro im Jahr bewegen. Generell sind Liegeplätze in Marinas teurer. Da die schwimmenden Häuser nicht als Immobilie gelten, fällt keine Grunderwerbsteuer an, und es gibt auch keine Notarkosten. Allerdings heißt das auch, dass kein Grundbucheintrag möglich ist.

Das wohl populärste, weil exponierteste „Floating Home“ an den Hamburger Landungsbrücken in Nachbarschaft zur Elbphilharmonie wird nicht nur als werbliches Aushängeschild für die Sparte Schwimmhäuser genutzt, sondern auch für regelmä-

ßige Events und Firmenveranstaltungen. Für weit über eine Million Euro ist dieser Prototyp auch käuflich zu erwerben. Sieben Floating Homes am Hamburger Victoriakai-Ufer, zunächst per Mietkauf angeboten, zählen zu Hamburgs erster geschlossener Haussiedlung auf dem Wasser und wurden seinerzeit für einen nach heutigen Marktverhältnissen supergünstigen Pauschalpreis von jeweils etwa 589 000 Euro schlüsselfertig verkauft.

Berechnet wird die Wohnfläche laut Burford nach der Wohnflächenverordnung. Das Skydeck mit 55 Quadratmetern sei in der Wohnfläche von insgesamt 142 Quadratmetern bereits zu 50 Prozent berücksichtigt. Die Liegeplatzdauer betrage 30 Jahre inklusive zweier Verlängerungsoptionen zu jeweils zehn Jahren. Burford nennt eine Spanne von etwa sieben Euro bis hin zu 950 Euro je Quadratmeter für überbaute Wasserflächen im Jahr und vergleicht letztere Kalkulation mit Marina-Preisen.

Der Markt wachse weiter in der Nische, die Anforderungen an die technische wie bauliche Umsetzung solcher maritimen Ferienimmobilien seien indes hoch, so Jürgen Clement, Geschäftsführer der Clement Germany GmbH. „Was lockt, ist zuallererst die Exklusivität und das besondere Flair.“ Clement ist vor Jahrzehnten mit der Herstellung von schwimmenden Pontons gestartet. Die schwimmenden Gärten auf der IGA Weltausstellung in Rostock seien seinerzeit Auslöser für Nachfragen aus Nah und Fern gewesen, erzählt der international gefragte Wasserbau- und Betoningenieur. Als Hürden nennt er begrenzte Wasserlagen, ökologische Vorgaben und den technischen Aufwand beispielsweise für Gas- und Wasseranschlüsse. So sei der Traum vom eigenen Schwimmhaus oft ein charmanter Wunsch, den sich zumeist einkommensstärkere Haushalte erfüllen wollten. Manchmal helfe hier die Suche in der „zweiten Wasserreihe“, laut Clement zum Beispiel der „Baggersee mit Briefkasten“.

Je nach Standort und Vorgaben der Stadt oder Gemeinde variieren die bürokratischen Vorgaben, mögliche Optionen müssen mit den jeweiligen Behördenvertretern besprochen werden. Zuletzt hatte sich der Bremer Senat vor rund zwei Jahren im Bauressort mit dem Thema beschäftigt und Gespräche über acht potentielle Standorte geführt, allerdings ohne Ergebnis. Nun soll es einen neuen Anlauf geben, in der Baubehörde will sich Staatsrätin Gabriele Nießen das Thema wieder vornehmen. Dabei soll es nicht nur um Wohnraum auf dem Wasser gehen, sondern generell um alternative Wohnformen auf kleiner Fläche und auch um die Möglichkeiten für Gastronomie oder Veranstaltungen. Zurzeit werde eine Studie erarbeitet über Tiny Houses, zu denen ganz bewusst auch die Floating Homes gezählt würden, quasi als Pendant auf dem Wasser. Nießen findet nach ihren Worten die Idee, „eigenen Wohnraum zu reduzieren“, spannend und positiv, solange das Grundstück dazu dann auch „angemessen klein“ bleibe.

Die Weser als Bundeswasserstraße unterliegt allerdings strengen Auflagen und hat einen Tidenhub. Nahe Gewässer und Flüsse wie Lesum und Wümme stehen zudem unter Naturschutz oder besitzen wie der Werdersee obendrein eine wichtige Funktion als Naherholungsgebiet. Anders als in Hamburg oder Berlin fehlt es in der Wesercity generell an Kanälen, die sich als Dauerliegeplätze für Schwimmhäuser gut eignen.

Laut Nießen soll aktuell am Lankener Höft, angrenzend an das überregional bekannte Stadtentwicklungsprojekt Überseestadt, ein Restaurantschiff neu ankern und außerdem die Möglichkeit geprüft werden, inwieweit mehr Plätze für Schwimmhäuser realisiert werden können. Ebenso würden Standorte wie am Torfkanaal (Bremen-Findorff) und an weiteren Seitenkanälen auf ihre Eignung geprüft. Man sei grundsätzlich offen für das Thema, allerdings immer unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes.



Blick aus dem schwimmenden Haus am Victoriakai in Hamburg