

# IMMOBILIEN SPECIAL 2021

BUSINESS & PEOPLE

BERICHTE, ANALYSEN  
UND PORTRÄTS AUS DEM  
HAMBURGER SÜDEN

HAMBURG • HARBURG • STADE • LÜNEBURG

IN KOOPERATION MIT DEM WIRTSCHAFTSFÖRDERUNGSRAT  
DER METROPOLREGION HAMBURG



## KOLLABORIERT EUCH MAL!

Im Tempowerk entsteht Hamburgs führendes Technologie- und Konferenzzentrum für branchenübergreifende Zusammenarbeit im Technologiebereich. Und super Essen gibt's auch noch. Was will man mehr?

[www.tempowerk.de](http://www.tempowerk.de)

**TEMPO  
WERK**  
HAMBURG

INHALT

- 2 **INTERVIEW** Wirtschaftsminister Michael Westhagemann zum Thema Wasserstoff und Hafen
- 3 **LOGISTIK** Bunt, bunter IN-TIME: Jetzt kommt Ausbaustufe II
- 4/5 **TIP** Der Innovationspark Nordheide ist offiziell eröffnet
- 6 **ANALYSE / TEAM** Torsten Rieckmann und die kleine Erna / Sparkasse Lüneburg: Janina Rieke und Vasco Jäger starten durch
- 7 **MARKT** Anton Hansen (E&V) schaut auf die Gewerbe-Immobilien
- 8 **PROJEKT** Anke Friesen-Schulz und die Kehdinger Heimat / Permira übernimmt Mehrheit bei E&V
- 9 **ELEMENTAR / EXPO** Klaus Hain: Vorsicht Starkregen / Hamburg auf der Expo Real in München
- 10 **START** Goodman lässt die Bagger in Seevetal rollen
- 11 **HANDWERK** Rainer Kalbe (Hartmann Haustechnik) erklärt die Wärmepumpe
- 12 **STADTENTWICKLUNG**: Mit Makler René Borkenhagen unterwegs in der 15-Minuten-Stadt
- 13 **WOHNEN** Giselbert ruft: Vorhang auf für die HBI-Musterwohnung im neuen Stadtquartier Buxtehude
- 14 **PORTRÄT** Drei Männer und Greta: So wurde Envidatec zum Nachhaltigkeitspionier
- 15 **KONZEPT** Volksbank 4.0: „New Work“ in Winsens Innenstadt / Steuertipp
- 16 **BAUSTOFF** Alexander Delmes über die aktuelle Marktentwicklung / Ein Fall für SchlarmannvonGeys
- 17 **URBAN** Heinrich Wilke (Imentas) fragt: Spekulation oder Wertschöpfung?
- 18 **KÜCHE** Kerstin Schüssler (Hollenstedt) über den Lebens(t)raum Küche
- 19 **AUFINANZIERUNG** Das Geld ist heute schneller als das Objekt
- 20 **UNIVERSITÄT** TU Hamburg entwickelt das Nanolaminatpflaster
- 21 **STRATEGIE** Volksbank Hamburg im Podcast: Ganzheitlichkeit first
- 22 **ENTWICKLUNG** Das Hanseviertel in Lüneburg auf der Zielgeraden
- 23 **GEWERBEPARK** Sirius holt Harburger Start-up nach Buxtehude
- 24 **STORY** „... und ab in den Schlamm!“ Die Geschichte von Wiechardt & Stähr
- 25 **STORY** Porentief rein: So macht Bluestewo „Tilly“ Konkurrenz
- 26 **MAKLER** Dirk Sauer sagt Flut von neuen Objekten voraus
- 27 **ARCHITEKTUR** Zwischen Boom und Pandemie: HEP stellt aktuelle Projekte vor
- 28/29 **REPORT** Hamburgs größte Sandkiste: Jetzt wird die A26 angeschlossen
- 30 **HOLZ** Die Vorher-Nachher-Spezialisten der Tischlerei Brauer aus Freiburg
- 31 **TREND** Darf's ein Zimmer mehr sein? Alexander Wünsche (Dahler & Company) sagt Ja
- 32 **EXPERTISE** Karen Ulrich: „Maklerei ist doch kein Fastfood-Geschäft!“

IMPRESSUM

Business & People erscheint in den Landkreisen Stade, Harburg und Lüneburg sowie im Bezirk Harburg.

**CHEFREDAKTEUR:** Wolfgang Stephan (verantwortlich)  
**OBJEKLEITUNG:** Wolfgang Becker  
**REDAKTION:** Julia Balzer, Wolfgang Becker, Tobias Pusch  
**KORREKTORAT:** Leonie Ratje  
**LAYOUT/PRODUKTION:** Gunda Schmidt  
**ANZEIGEN:** Sönke Giese (verantwortlich)  
**VERTRIEB:** Marcus Stenzel  
**AUFLAGE:** 45 000  
**HERAUSGEBER:** Zeitungsverlag Krause GmbH & Co. KG, Glückstädter Straße 10, 21682 Stade  
**GESCHÄFTSFÜHRER:** Georg Lempke  
**DRUCK:** Pressehaus Stade, Zeitungsdruck GmbH, Glückstädter Straße 10, 21682 Stade

Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten gemäß unserer Datenschutzerklärung. Diese finden Sie im Internet unter [www.tageblatt.de/datenschutzerklaerung](http://www.tageblatt.de/datenschutzerklaerung). Hauptsächliche Adressquelle bei adressierten Sendungen an Privatpersonen und dsbzgl. verantwortlich i.S.d. Datenschutzrechts: SAZ Services AG, Davidstrasse 38, 9000 St. Gallen, Schweiz. Näheres unter [www.saz.com/de/datenschutz](http://www.saz.com/de/datenschutz). Widerspruchsrecht: Sie können einer werblichen Nutzung Ihrer Daten jederzeit widersprechen. Haben Sie eine postalische Nachsendung beantragt oder wird ein Adress-Aktualisierungsservice genutzt, ist uns Ihre neue Anschrift evtl. nicht bekannt.  
 Fragen zur Zustellung? Tel. 0 41 41-936.444, E-Mail: [vertrieb@tageblatt.de](mailto:vertrieb@tageblatt.de)



„Weil wir eine gemeinsame Vision haben“

„Brennstoffzelle in Person“: Hamburgs Wirtschaftsminister Michael Westhagemann befeuert das Thema im Kontext mit den norddeutschen Partnern. Der Hafen spielt dabei eine Hauptrolle.  
 Foto: Susanne Meinecke

**INTERVIEW** Hamburgs Wirtschaftsminister Michael Westhagemann sieht im Wasserstoff großes Potenzial für den Norden

**D**as Thema Wasserstoff wird das „nächste große Ding“ für Hamburg. Kein wird diese Aussage schneller unterschreiben als Wirtschaftsminister Michael Westhagemann, der nicht müde wird, die Chancen der Norddeutschen Wasserstoffstrategie zu betonen. So auch im Interview mit B&P-Redakteur Wolfgang Becker. Dass dieses Thema über die Hamburger Grenzen hinaus betrachtet werden muss, ist ihm völlig klar, denn auch Stade und Bremen/Bremerhaven haben sich in Stellung gebracht. Auswirkungen hat das auch auf Industrie-Areale und den Hafen – und damit direkten Einfluss auf Flächen. Zunächst geht es jedoch darum, die Energiewende in diesem technologischen Bereich voranzutreiben.

**Beim Thema Wasserstoff hat sich Hamburg in den vergangenen Jahren deutlich positioniert und dafür gesorgt, dass der Norden gemeinsame Sache macht. Werden die Stimmen des Nordens in Berlin gehört?**

Bundesverkehrsminister Andreas Scheuer hat unlängst bei einem Besuch in Hamburg betont, dass wir uns ziemlich stark positioniert haben. Auch bei den Important Projects of Common European Interest (IPCEI) hat der Bund der EU große Projekte aus Hamburg vorgeschlagen. Nachdem 2019 die Norddeutsche Wasserstoffstrategie auf dem Tisch lag, wurde im Bundeswirtschaftsministerium dann auch schnell die Deutsche Wasserstoffstrategie formuliert.

**Hamburg hat keinen Zweifel daran gelassen, hier eine führende Rolle einnehmen zu wollen. Doch die Nachbarn sind an dem Thema auch dran. Wie gelingt es, beispielsweise die Stader Pläne einzubinden?**

Wir haben einen Riesenvorteil im Norden, weil wir grüne Energieerzeugung und industrielle Anwendungen direkt zusammenbringen können. Um diesen Vorteil zu nutzen, müssen wir über Ländergrenzen im Norden eng zusammenarbeiten. Und das tun wir.

**Nun hat Herr Scheuer innerhalb der Deutschen Wasserstoffstrategie die Standorte für die Innovations- und Technologiezentren (ITZ) Wasserstofftechnologie für Mobilitätsanwendungen verkündet: Chemnitz, Duisburg, Pforzheim**

**und der norddeutsche Verbund Hamburg/Stade/Bremen/Bremerhaven. Ist das das Ende der norddeutschen Kleinstaaterei?**

Die Diskussion ging sofort los: Nach welchen Kriterien werden die 70 Millionen Euro, die der Bund bezahlt, denn nun aufgeteilt? Ich sage: Das ist nicht die Frage. In unserem Konzept steht: Wir wollen die Stärken stärken. Wenn nun dabei herauskäme, dass Stade mehr Mittel braucht als andere Standorte, dann müsste diese benötigte Förderung dort hin. Und wenn Hamburg dann weniger bekommt, dann ist das so. Warum? Weil wir eine gemeinsame Vision haben. Bisher sieht es aber so aus, dass wir zu einer ganz guten Arbeitsteilung der drei Standorte kommen.

**Ihr Vorgänger im Amt, Frank Horch, hat ähnlich gedacht, aber ich habe fast den Eindruck, dass sich noch kein Auszubereiteter Senator getraut hat, dies so offen auszusprechen.**

Ja, aber das ist so! Sonst ist das Strategiepapier als Grundlage nichts wert.

**Welche Vorteile bietet der Standort Hamburg aus der Wasserstoff-Perspektive?**

Wir waren mit unseren Projekten sehr erfolgreich. Mit dem Hamburger Hafen haben wir sehr viele Anwendungsfelder für grünen Wasserstoff, die es auf der grünen Wiese nicht so schnell gibt. Ein Vorteil. Zweitens: In welchen Sektoren finden wir die höchsten Einsparpotenziale? In der Grundstoffindustrie, der Mineralölindustrie, der Chemischen Industrie und natürlich im Bereich Mobilität. Aber: Die Wasserstoff-Mengen, die wir offshore selbst produzieren können, werden niemals ausreichen, um diese Sektoren zu versorgen. Es sei denn, wir setzen die Ziele im Bereich Windkraft noch einmal signifikant hoch. Allerdings würden selbst 50 Gigawatt Offshore-Kapazitäten nicht ausreichen. Die Importe könnten wir jedoch reduzieren, bleiben aber dennoch auf Zulieferung angewiesen. In jedem Fall brauchen wir Import-Infrastruktur.

**Grüner Wasserstoff – Stichwort Elektrolisier in Moorburg – könnte in Hamburg erzeugt werden. Und zwar mit Windstrom aus der Nordsee. Dieser grüne Strom landet aber im europäischen Netz und kann deshalb nicht separat eingesetzt und, ganz wichtig, berechnet werden. Der Strompreis in Deutschland ist im europäischen Vergleich sehr hoch – wird der Wasserstoff damit nicht zu teuer?**

Wir müssen zu einer Harmonisierung der Strompreise in Europa kommen. Das wird einige Jahre dauern, denn die einzelnen Staaten sehen das Energiethema durchaus unterschiedlich. Für Deutschland heißt das konkret: Die EEG-Umlage muss weg, und die Strom-

steuer muss runter. Das würde auch die Wirtschaft deutlich entlasten. Und beispielsweise dafür sorgen, dass wir in Hamburg einem Reeder Landstrom zu Preisen anbieten können, die dafür sorgen, dass der Diesel nicht mehr weiterlaufen muss.

**Ich hatte bislang den Eindruck, Landstrom sei eher ein zähes Thema . . .**

Das funktioniert heute schon, weil an erster Stelle häufig nicht mehr der Preis, sondern die Nachhaltigkeit steht. Künftig sollen übrigens auch die Containerschiffe an den Landstrom angeschlossen werden. Deshalb bauen wir die Terminals entsprechend aus. Auch den Terminal Altenwerder wollen wir auf Landstrom umstellen. Allein das kostet voraussichtlich rund 20 Millionen Euro, die vom Bund mit 50 Prozent gefördert werden. Hamburg ist beim Landstrom Vorreiter – und HPA bekommt ständig Anfragen aus anderen Häfen, die ebenfalls umstellen wollen.

**Zusammengefasst: Hamburg bereitet sich darauf vor, Wasserstoff auch über Importe aus anderen Ländern ins Land zu holen. Ein Abnehmer soll der Hamburger Hafen sein – wer braucht dort Wasserstoff?**

Allein die großen Energieverbraucher Arcelor Mittal, Trimet und Aurubis (Stahl, Aluminium, Kupfer, die Red.) umstellen, wird der Bedarf extrem steigen. Auch Airbus und der Flughafen haben große Abnahmemengen signalisiert.

**Airbus? Flughafen?**

Ja, die Luftfahrtindustrie steht extrem unter Druck. Der Umstieg auf Wasserstoff als Energieträger in Flugzeugen wird zwar noch nicht 2030 der Fall sein, aber wir müssen die Infrastruktur bereitstellen. Die Luftfahrtindustrie plant in drei Stufen den Einsatz von Brennstoffzellen-Technologie – zunächst auf der Kurz-, dann der Mittel- und schließlich der Langstrecke. Diese Technologie kann man sich im ZAL Finckenwerder bereits heute anschauen. Es gibt mittlerweile sogar die Überlegung, ob wir in Hamburg nicht das erste große Wasserstoff-Flugzeug bauen sollten. Schon vorher brauchen wir synthetisches Flugbenzin auf Wasserstoffbasis.

**Welche Rolle spielt in diesem Forschungskontext die Technische Universität Hamburg?**

Die TU wird extrem priorisieren – Infrastruktur Wasserstoff, synthetische Kraftstoffe, Luftfahrt und so weiter. Perspektivisch mache ich mir über den Süden überhaupt keine Sorgen – das Potenzial kommt erst noch. Wichtig ist, dass wir für die TUHH internationale Sichtbarkeit erreichen, damit wir auch Venture Capital generieren.

Lösungen für den nachhaltigen Umgang mit Ressourcen

nachhaltig.hamburg

Nachhaltige Energieprojekte für Sie maßgeschneidert:

- Energiekonzepte, E-Mobility, Erneuerbare Energien, Monitoring
- Die Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit steht im Fokus
- Für Industrie, Gewerbe und Gebäude
- Aus Erfahrung wissen wir: **Es rechnet sich!**
- Unser Team arbeitet regional und kommt zu Ihnen
- Wir begleiten Sie von Beratung bis Umsetzung

JETZT MITMACHEN

WWW.NACHHALTIG.HAMBURG

ENVIDATEC

Envidatec GmbH · Veritaskai 2 · 21079 Hamburg · +49 (0)40 / 300 857-0 · [www.envidatec.com](http://www.envidatec.com)



So sieht der geplante Erweiterungsbau von IN-TIME aus, der bis Ende 2022 fertiggestellt werden soll.

Visualisierung: Goldbeck Nord GmbH

## NACH NUR DREI JAHREN

# Erweiterungsbau just IN-TIME

Die markante bunte Fassade des Logistikunternehmens am Trelder Berg wird um 130 Meter verlängert – Warum, erläutert Inhaber und Investor Christoph Gienow

IN-TIME-Inhaber Christoph Gienow lehnt an der auffälligen Fassade seiner Logistikhalle. Die bunte Optik ist weithin bekannt, denn so aufwendig wird in der Branche eigentlich nie gebaut. Jetzt plant er eine deutliche Erweiterung.

Foto: Wolfgang Becker

Etwas Vergleichbares dürfte es bundesweit kaum geben: Der Hamburger Unternehmer Christoph Gienow legte vor gut drei Jahren die Messlatte für die Ästhetik von Logistik-Immobilien ganz hoch und zündete im Buchholzer Gewerbegebiet Trelder Berg ein regelrechtes Farben-Feuerwerk. Entlang der Bundesstraße 75 erstreckt sich auf 270 Metern Länge ein Hallenkomplex mit 22000 Quadratmetern Fläche, der jedem Vorbeifahrenden sofort ins Auge fällt. Ein genialer Marketing-Coup, denn die ungewöhnliche Optik sorgt nicht nur für Aufmerksamkeit, sondern bescherte dem Bauherren auch schon Initiativbewerbungen für sein Unternehmen IN-TIME. Jetzt legt Christoph

Gienow nach: 2022 soll die Fläche noch einmal deutlich erweitert werden – die bunte Fassade wird dann um 130 Meter auf 400 Meter verlängert. Das entspricht den Ausmaßen eines Mega-Containerschiffs. Christoph Gienow ist ein Ästhet. Im B&P-BusinessTalk erzählt er, wie es dazu kam und was ihn dazu bewogen hat, innerhalb einer insgesamt eher von Grau- und Oker-Tönen bestimmten Branche einen derartigen Leuchtturm zu errichten. Er sagt: „Moderne Logistik-Immobilien verlieren sich durchweg im optischen Einerlei. Große graue Kästen mitten in der Landschaft. Es ist doch kein Wunder, dass viele Kommunen dankend ablehnen, wenn sich Logistiker um Hallenflächen bewerben. Das sieht einfach nicht gut aus.“

### Feuerwerk in elf Farben

Bereits bei der Planung damals gab er eine andere Devise aus: ungewöhnliche Optik und Nachhaltigkeit. Die Fassade des Bestandsgebäudes ist mit insgesamt 14 850 pulverbeschichteten Aluminium-Paneelen bestückt – jede gut einen Meter lang und 30 Zentimeter breit. Gienow: „Hier sollten sich

unsere Unternehmensfarben widerspiegeln: hauptsächlich Grün plus Pink und Blau. Nur in diesen Farben lässt sich kein so großes Gebäude gestalten. Das sieht ja aus wie Haribo. Deshalb ließen wir eine Farb-Familie mit passenden Untertönen und Weiß entwickeln. Am Computer wurde jede Paneele exakt für einen bestimmten Platz vorgesehen, damit ein homogenes Bild entsteht. Das war ein langer Prozess. Allein die Montage dauerte Monate, denn der Entwurf musste exakt umgesetzt werden.“

### Das Ziel: CO<sub>2</sub>-Neutralität

Nach demselben Verfahren wird jetzt auch das neue Hallenschiff in elf verschiedenen Farben gestaltet. Zusätzlich bekommt es einen markanten Kopfbau mit Büroräumen für die Lagerverwaltung. Die Büros werden auf drei Säulen gestellt und schweben in fünf Metern Höhe quasi in der Luft. Der Grund: „Auf dem Grundstück verläuft eine Versorgungsstrasse, die wir nicht überbauen dürfen. Da muss man im Zweifel einmal ran.“ Die überraschend schnelle Erweiterung hat einen Grund, denn IN-TIME, spezialisiert auf Pharmaprodukte und Gefahrstoffe, ge-

lang es nach dem Umzug an den Trelder Berg nicht, die „vereinigten Hüttenwerke“ (O-Ton Gienow) in Stelle zu räumen: „Wir haben die Lagerflächen damals verkauft und wollten mit dem Auszug den Standort Stelle komplett nach Buchholz verlagern. Weil wir durch einen neuen Mandanten deutlich mehr Platz als ursprünglich gedacht brauchten, musste leider gleich wieder zurückgemietet werden. Mit dem Neubau wollen wir das Unternehmen nun endlich an einem Standort konzentrieren.“ Und es gibt noch einen weiteren Grund: Christoph Gienow setzt konsequent auf Nachhaltigkeit. Wie bereits in der vorigen Ausgabe berichtet, hat er das riesige Hallendach komplett mit Photovoltaik bestückt und erzeugt viel mehr Strom, als er selbst verbrauchen kann. Noch, denn jetzt hat er eine Möglichkeit gefunden, den Solarstrom im Haus zu speichern, um nachts beispielsweise die Flurförderfahrzeuge zu laden.

Auch die Bauweise ist nachhaltig und erfüllt die Vorgaben nach EG40. Diese Technik ist nochmals deutlich besser als die bisher als Benchmark geltende KfW-55-Norm. Gienow: „Das ist für uns ein wichtiges

Thema, immer mehr Kunden suchen einen Partner, der möglichst klimaneutral arbeitet und den CO<sub>2</sub>-Abdruck von Waren durch Logistik nicht zusätzlich belastet. Unser erklärtes Ziel ist es, Logistik zum CO<sub>2</sub>-Nulltarif anzubieten. Daran arbeiten wir, und das werden wir erreichen.“ Im Herbst 2022 sollen die Mitarbeiter aus Stelle nach Buchholz umziehen.

» Web: [www.intime.info](http://www.intime.info)



Im B&P-BusinessTalk, Folge 2, erzählt Christoph Gienow etwas über seine Philosophie und seinen Hang zur Ästhetik – sein Konzept zieht er auch im Erweiterungsbau durch. Reinhören – Mehr wissen – Mitreden.



## "Kehdinger Heimat"



AFS GmbH  
Energie Leben

Die „AFS GmbH“ erschließt das Baugebiet "Kehdinger Heimat" in Drochtersen mit insgesamt 51 Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser, Ein- und Doppelhausbebauung.

### Kontakt und Verkauf:

Anke Friesen-Schulz, Schulstrasse 1, 21706 Drochtersen

Tel: 04143 / 999 640 E-Mail: [info@afs-kehdingen.de](mailto:info@afs-kehdingen.de)



Kleiner Schnitt, großer Schritt: Der TIP-Innovationspark ist eröffnet. Das rote Band durchtrennten gemeinsam der Buchholzer Bürgermeister Jan-Hendrik Röhse (von links), Landrat Rainer Rempe, WLH-Geschäftsführer Jens Wrede, WLH-Aufsichtsratsvorsitzender Manfred Cohrs sowie der stellvertretende WLH-Geschäftsführer René Meyer.

## Innovation und Technologietransfer

WLH setzt auf starkes Netzwerk für Unternehmen

Die Innovationsbereitschaft der Unternehmen im Landkreis Harburg ist groß. Ebenso der Bedarf an Know-how und Know-why. Das zeigt vor allem die Zahl der mehr als 200 Unternehmen aus Produktion, Handel, Handwerk und Dienstleistung, die allein in den vergangenen Jahren das Beratungsangebot der WLH Wirtschaftsförderung im Landkreis Harburg GmbH rund um Technologie- und Innovationsvorhaben genutzt haben. „Wir haben aus diesen Gesprächen mitgenommen, dass sich die vorrangig mittelständische Wirtschaft vor Ort eine engere Anbindung an Wissens- und Experten-Netzwerke wünscht. Mit dem TIP Innovationspark Nordheide bringen wir ein solches Netzwerk für Technologietransfer in die Region“, sagt Jens Wrede, Geschäftsführer der WLH. Die Erfolgsformel liest sich kurz erklärt in etwa so: Technologietransfer bedeutet, dass neue Methoden und Erkenntnisse aus Hochschulen und Forschungseinrichtungen den Weg in die Wirtschaft und damit in neue und bessere Produkte und Dienstleistungen finden. Verbesserte Angebote stärken die Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen. Nur haben diese oft nicht ausreichend Kapazitäten, um sich intensiv mit Wissenschaftskontakten zu befassen. Und Hochschulen kennen meist nicht die Anforderungen der Unternehmen. Hier setzt das „Mehrwertmanagement“ der WLH Wirtschaftsförderung an: Die Innovationsabteilung der WLH ist in engem Kontakt sowohl mit Unternehmen und Hochschulen, um mit gezielten Projekten und Kooperationen Impulse für die wissenschaftsbasierte Entwicklung neuer Verfahren oder die Erprobung von Technologien zu geben. So entstehen Synergieeffekte und ein Mehrwert für alle Beteiligten – aus der Wirtschaft wie aus der Wissenschaft. Unterstützt wird die WLH dabei von Hochschulpartnern, dem TZEW Transferzentrum Elbe-Weser, der IHK und den Förderprogrammen der NBank. „Wir veranstalten regelmäßig größere Veranstaltungen und kleinere Experten-Workshops zu technologischen Trendthemen, um zunächst den jeweiligen Forschungsstand aufzuzeigen. Daraus finden sich Einzel- oder Kooperationsvorhaben, um effizient und erfolgsorientiert eine Adaption für die Wirtschaft zu ermöglichen. In vielen Fällen stehen sogar Fördermittel bereit, um den Aufwand für die Entwicklungen zu verringern“, sagt Jens Wrede und ergänzt: „Mit unserem ISI-Zentrum für Gründung, Business und Innovation haben wir seit 2014 Erfahrungen mit Start-ups, Zukunftstechnologien und Pilot- und Forschungsanlagen gesammelt. Viele Start-ups aus dem ISI werden ihre Expansion im TIP Innovationspark fortsetzen können. Dieses Expertenwissen kommt der neuen Wissens- und Wirtschafts-Community in der Region zugute.“

## Dieses Projekt setzt Maßstäbe für die ganze Region

Kleiner Schnitt, großer Schritt: TIP-Innovationspark in Buchholz eröffnet – 150 Gäste erleben einen stürmischen Auftakt

Schnell. Ziemlich schnell: Keine fünf Jahre nach der ersten Idee wurde jetzt der TIP Innovationspark Nordheide in Buchholz eröffnet. Vielleicht war es da ein wenig ausgleichende Gerechtigkeit, dass bei der Einweihung einmal etwas nicht so lief wie geplant. Und das war das Wetter. Zwar machte der Regen für die Dauer der Eröffnung am dem August-Tag kurz Pause, doch der Wind gab alles: So ziemlich jedem der Festredner wehte das Manuskript weg. Doch die trugen es angesichts des freudigen Anlasses mit Humor und Fassung. Auf der Festfläche an der Piazza ergriff vor 150 Gästen zunächst Jens Wrede das Wort. Der Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung im Landkreis Harburg (WLH) lobte den TIP als „einen Gewinn für die Stadt Buchholz und ihre Einwohner, die damit

weitere gute Arbeitsplätze und Wertschöpfung bekommen. Und es ist ein Gewinn für den Landkreis Harburg, weil hier ein Zentrum für wissenschaftliche Tätigkeiten entsteht, von dem weitere Unternehmen im Kreis profitieren werden.“ Er hoffe, dass das Areal nicht als klassisches Gewerbegebiet wahrgenommen werde, „sondern dass Arbeitnehmer und Bevölkerung sich auch dann noch dort aufhalten mögen, wenn die Büros und Betriebe längst geschlossen sind.“ Dafür solle unter anderem die Piazza dienen, eine große Freilichtfläche, die mit ihren Bänken zum Verweilen einlädt. **Mehr als eine klassische Gewerbefläche** Auch Landrat Rainer Rempe sieht in dem 25 Hektar großen Areal zwischen B75 und Dibberser

Straße weit mehr als eine klassische Gewerbefläche – nicht zuletzt deswegen, weil das Gebiet in ein Konzept für angewandte Forschung und Technologietransfer eingebettet wurde. „Hier können Netzwerke entstehen“, stellte er fest und strich die Attraktivität des Gebiets auch für Unternehmen aus Hamburg hervor. Neben erschwinglichen Grundstückspreisen und der Verzahnung mit der Wissenschaft gebe es hier ein 5G-Netz, das vor allem für die Erforschung von Zukunftstechnologien ein wichtiger Baustein sei. „Im TIP werden die wissenschaftsbasierten Arbeitsplätze entstehen, die es braucht, um die bereits vorhandene Kompetenz im Landkreis zu halten und ihr Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.“ Der Buchholzer Bürgermeister Jan-Hendrik Röhse blickte noch einmal auf die Entstehungsgeschichte

des Projektes zurück und beschrieb, wie schwer es war, auf dem Weg alle Akteure zum richtigen Zeitpunkt mit ins Boot zu holen. „Da gab es manchmal auch Kritik, weil manche ihrer Meinung nach nicht rechtzeitig in Kenntnis gesetzt wurden.“ Gleichzeitig lobte Röhse, dass der Gedanke der Nachhaltigkeit bei der Entwicklung einen hohen Stellenwert genossen habe. „Das zeigt schon die umfangreiche Begrünung des Gebiets mit Obstbäumen, insektenfreundlichen Gehölzen sowie die Bepflanzung des Straßenbegleitgrüns mit Klimabäumen, die mit Blick auf ihr Wachstum auch wissenschaftlich evaluiert werden. Für Gewerbegebiete dieser Art setzt der TIP Maßstäbe für die ganze Region.“ **Informationen aus erster Hand** Die Redner würdigten in ihren Beiträgen unisono auch den Vater des Innovationsparks: Wilfried Seyer. Der da-

malige WLH-Geschäftsführer hatte das Projekt 2016 angestoßen. Eine seiner Hauptmotivationen war es, den Unternehmen, die im benachbarten Gründerzentrum ISI entstehen, Raum für weiteres Wachstum zu bieten – damit diese nicht nach erfolgreicher Startphase mangels Entwicklungsmöglichkeiten abwandern. Das betonte er im Interview mit Wolfgang Becker. Der Objektleiter von Business & People hatte die Aufgabe übernommen, durch die Veranstaltung zu führen und eine Talk-Runde mit Planern, Gestaltern, Wissenschaftsvertretern und Unter-

nehmern zu machen. Nach dem obligatorischen „Band durchschneiden“ hatten die gut 150 Gäste Gelegenheit, sich in fünf Pavillons über Projekte und Pläne rund um den TIP zu informieren und mit Akteuren zu sprechen, bevor sich der „trockene Moment“ verabschiedete und wieder dicke Regenwolken aufzogen. Entwickelt wurde der TIP in Kooperation mit der Stadt Buchholz. Mit der Mayr & Wilhelm GmbH & Co. KG hat bereits das erste Unternehmen mit den Hochbauarbeiten am neuen Standort begonnen. Drei weitere Unterneh-

men beginnen voraussichtlich im kommenden Jahr. Die Gesamtinvestition für das Projekt beläuft sich auf 19 Millionen Euro. Zu den Kooperationspartnern zählen unter anderem die Hochschule 21 Buxtehude, das OFFIS-Institut aus Oldenburg, die Leuphana Universität Lüneburg, die TuTech Innovation GmbH aus Hamburg sowie das NIT Northern Institute of Technology Management Hamburg. **Web: tip-nordheide.eu/**



WLH-Geschäftsführer Jens Wrede

## Partner im Netzwerk für Wissens- und Technologietransfer:

- Hochschule 21 gGmbH (Buxtehude), Leuphana Universität Lüneburg, TuTech Innovation GmbH, OFFIS e.V. – Institut für Informatik (Oldenburg), Ostfalia Hochschule für angewandte Wissenschaften (Suderburg), Hamburg Innovation GmbH, TZEW – Transferzentrum Elbe-Weser, NIT Northern Institute of Technology Management GmbH, Steinbeis Transferzentrum Niedersachsen GmbH.

## Arbeitsqualität trifft Lebensqualität

„Das ist unsere Vision von einem modernen Wirtschaftsgebiet“

VON JENS WREDE, GESCHÄFTSFÜHRER DER WLH WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG IM LANDKREIS HARBURG GMBH

Mit dem TIP Innovationspark Nordheide entwickeln wir ein Wirtschaftsgebiet, das in dieser Form neuartig ist im Landkreis Harburg und in der Region. Das verschafft unserem Projekt viel Aufmerksamkeit. Und darüber sind wir sehr erfreut, denn es gibt uns die Gelegenheit zu erklären, welche Vision hinter diesem Projekt steht. Wir sprechen beim TIP bewusst von einem Wirtschaftsgebiet und nicht von einem Gewerbegebiet. Und wer die neu eröffneten Flächen besucht, wird bemerken, dass schon jetzt, da gerade die ersten Hochbauarbeiten begonnen haben, vieles anders ist: Ich meine damit zum Beispiel das umfassende Nachhaltigkeitskonzept, das wir als eine der ersten Wirtschaftsförderungen bundesweit für eine solche Entwicklung umsetzen. Erkennbar ist dies zum Beispiel in der Grüngestaltung mit Parkanlagen, Biotopverbänden, Streuobstwiesen und „Klimabaum“-Bepflanzung. Wenn ich mir den TIP Innovationspark Nordheide in ein paar Jahren vorstelle, dann denke ich aber vor allem auch an ein Quartier, das sich gleichermaßen durch Arbeitsqualität wie durch Lebensqualität auszeichnet. Wir gestalten ein attraktives und zeitgemäßes Wirtschaftsgebiet, ein offenes, belebtes Gelände, das mit Parkanlage, Piazza, öffentlichem WLAN im Freien, Gastronomieangeboten, Gesundheits- und Fitnessangeboten und weiteren Freizeitangeboten tagsüber wie „After Work“ zum Aufenthalt einlädt. Wenn man so will, schaffen wir im Speckgürtel der Metropole Hamburg eine Art Biotop für die moderne Arbeitswelt, in dem sich Unternehmen wie Arbeitnehmer wohlfühlen, gegenseitig unterstützen und ihre Stärken ausspielen können. Wir setzen im TIP Innovationspark dabei bewusst auf ein Konzept für die Schaffung wissenschaftsbasierter Arbeitsplätze und haben ein belastbares Netzwerk mit umliegenden Hochschulen aufgebaut. Besonders weil der Landkreis Harburg über keinen eigenen Hochschulstandort verfügt, können wir so das Wissen und die Fachkräfte langfristig an die Region binden, die Attraktivität des Standortes steigern und den Wirtschaftsstandort insgesamt nachhaltig stärken.



Diese Darstellung zeigt, wie es im TIP künftig aussehen könnte. Der Entwurf ist noch nicht beschlossen, macht aber Lust auf mehr. Visualisierung: Eichberg GmbH, Brandt-Debbert-Gerwin

Der TIP Innovationspark Nordheide in Buchholz ist als „smarter Standort für innovative Entwicklungen im Mittelstand“ konzipiert. Doch was steht hinter diesem Schlagwort? Der TIP im Überblick: **Standort:** Die Fläche des TIP umfasst insgesamt 25 Hektar, 18 Hektar stehen zur Ansiedlung für Unternehmen zur Verfügung. Die Grundstücke im TIP sind voll erschlossen, frei parzellierbar und von attraktiven öffentlichen Naherholungsbereichen wie Grün-

und Parkanlagen mit Piazza umgeben. Arbeitnehmer schätzen die hohe Wohn- und Freizeitqualität und die kurzen Wege in der jungen Stadt Buchholz. **Verkehrsanbindung:** Der TIP liegt südlich von Hamburg verkehrsgünstig an einem Knotenpunkt von A1 und A7 (Abfahrt Dibbersen). Über den HVV ist der TIP an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die Bahnhöfe Buchholz i.d.N. und Klecken sind etwa jeweils 15 Minuten entfernt und sowohl mit dem Bus, dem Pkw oder über das Radwegenetz schnell erreichbar.

## Lage, Lage, Lage

- Nachhaltigkeit:** Als eines der bundesweit ersten Wirtschaftsquartiere überhaupt wird der TIP Innovationspark Nordheide auf Basis eines umfassenden Nachhaltigkeitskonzeptes entwickelt. Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB) hat den TIP bereits mit dem Prädikat „Gold“ vorzertifiziert. Neben Streuobstwiesen, Biotopverbänden und Insektenhotels rahmen u.a. auch 126 klimaresistente Bäume das Gelände ein. Ziel ist es, den Nachhaltigkeitsgedanken in Kooperation mit den sich hier ansiedelnden Unternehmen auch im Hochbau fortzuführen.
  - Ansiedlung:** Der TIP richtet sich vorrangig an kleine und mittlere Unternehmen, die wissenschaftsbasierte Arbeitsplätze schaffen sowie Technologien, Ideen und innovative Projekte vorantreiben wollen. Neben gewerblichen Baugrundstücken werden in einem weiteren Entwicklungsschritt auf dem sogenannten TIP-Campus auch flexible Büroräume zur Miete entstehen, die den Anforderungen an moderne Arbeitswelten gerecht werden (Infos unter <https://adaundgrace.com/>).
  - 5G und smarte Infrastruktur:** Die Infrastruktur des TIP ist auf die Zukunft ausgerichtet. Neben einem schnellen Glasfasernetz und öffentlichem WLAN erhält der TIP auch ein eigenes 5G-Campusnetz, das Unternehmen in Kooperation mit Hochschulen ein Testfeld für Anwendungsforschung bietet und Basis für die Erprobung neuer Mobilitätskonzepte ist.
  - Technologie-Wissenstransfer:** Hinter dem TIP steht ein Experten-Netzwerk mit Partnern aus Hochschulen, Forschung und Entwicklung, das sich aktiv mit Forschungsprojekten einbringt und den Technologie- und Wissenstransfer in die Unternehmen unterstützt.
- INFOS UND KONTAKT**  
**Informationen zum TIP Innovationspark Nordheide** unter [www.tip-nordheide.eu](http://www.tip-nordheide.eu). **Ansprechpartner für Unternehmen:** René Meyer, stellvertretender Geschäftsführer der WLH Wirtschaftsförderung im Landkreis Harburg, (04181) 92360, [info@wlh.eu](mailto:info@wlh.eu).

# Wenn die kleine Erna der alten Erna etwas vorliest . . .

**INTERVIEW** Senectus-Geschäftsführer Torsten Rieckmann mahnt ein nationales Konzept für die alternde Gesellschaft an und sagt: „Der große Wurf muss her!“

Alle reden darüber, aber so richtig passiert ist bis heute nicht viel. Wenn Torsten Rieckmann in die Parteienprogramme und Koalitionsverträge schaut, dann begegnet ihm das Thema Wohnen für Senioren durchaus, aber dazu fällt ihm nur ein Kommentar ein: „Alles reine Rhetorik.“ Der 47-Jährige ist seit 2006 als Projektentwickler in der Pflegebranche tätig und hat bereits mehrere Objekte realisiert. Zu seiner Berufskarriere zählen elf Jahre bei der Sparkasse Harburg-Buxtehude, danach machte er den Sprung von der Finanz- in die Immobilienbranche. Aktuell beschäftigt ihn das Wohnen für Senioren wieder ganz neu. Mit ihm sprach B&P-Redakteur Wolfgang Becker.

**Beim Thema Senioren und Pflege hat man schnell den Eindruck, dass es in der öffentlichen Diskussion ausschließlich ums Geld gehen. Sind alte Menschen nur noch ein Kostenfaktor?**

Der Eindruck ist sicherlich nicht falsch, aber das Thema ist vielschichtig. Tatsächlich wartet die Pflegebranche seit Jahren darauf, dass die Politik die Weichen für die Zukunft stellt. Seit Legislaturperioden steht das Thema auf der Agenda der Parteien, aber bislang geht

es nur in Trippelschritten voran. Was wir nicht vergessen dürfen: Selbst Trippelschritte machen laufend betriebsinterne Anpassungen notwendig, die viele Ressourcen verschlingen.

**Wenn wir über Senioren sprechen, wen meinen wir damit eigentlich ganz genau?** Dazu gibt es ein paar interessante Zahlen. Bereits heute leben in jedem vierten deutschen Haushalt ausschließlich Menschen im Alter von über 65 Jahren. Wir haben 1,1 Millionen Ein-Personen-Haushalte mit Bewohnern der Altersgruppe Ü85. Wenn wir die Mittsechziger sehen, dann sind das ja nicht die klassischen Senioren. Die sind durchweg agil, mobil und stehen voll im Leben. Hier bereits frühzeitig attraktive Wohnangebote zu machen, könnte für diese Zielgruppe reizvoll sein. Und würde zudem eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt bringen.

**Das Thema Pflege scheint da noch weit weg zu sein, oder?**

Ja, aber die Welle baut sich zusehends auf. In 15 Jahren sind die Mittsechziger alle Ü80, und da sieht es dann schon häufiger anders aus.

**Was bedeutet das für die Politik und die Pflegebranche heute?**

idealen Weg, mit den Kunden in Kontakt zu kommen und zu bleiben. Für Vasco Jäger, bislang Bereichsleiter Marktfolge und vorher Revision, ändert sich zumindest eines nicht: Der 36-Jährige arbeitet weiterhin mit Janina Rieke zusammen, denn sie ist im Vorstand für den gesamten Vertrieb der Sparkasse Lüneburg verantwortlich.

## Das Hanseviertel als Blaupause

Er sagt: „Die gewerblichen Kunden unterscheiden sich vor allem durch ihre Umsätze und folglich durch den Beratungsbedarf. Der Kunde steht bei uns im Mittelpunkt. Für jede Kundengruppe gibt es ein eigenes Team, wobei ich das Team für die Unternehmens- und Immobilienkunden übernommen habe. Außerdem haben wir noch ein Spezialistenteam für Themen wie Leasing,



Torsten Rieckmann, Geschäftsführer von Senectus, ist seit 2006 in der Pflegebranche tätig und hat bereits eine ganze Reihe von Einrichtungen projiziert und gebaut. Er ist mit seinem Thema auch auf dem Hamburg-Stand der Expo Real in München vertreten. Eine weitere Spezialität des ehemaligen Bankers: Bauen mit Holz – von ihm stammt das „Woody“-Konzept, realisiert in Wilhelmsburg. Foto oben: Das neue Pflegeheim in Kummerfeld. Fotos: Senectus

Wir müssen jetzt die Infrastruktur schaffen, um auf die Bedürfnisse dieser Altersgruppe vorbereitet zu sein.

**Was für Bedürfnisse meinen Sie? Den ruhigen Alterssitz mit Blick in den Garten?** Eben nicht! Hier geht es nicht um Überleben im Alter, sondern um Teilhabe am Leben.

Um Lebensqualität. Die entsteht, wenn die kleine Erna der alten Erna etwas vorliest. Wenn es Berührungspunkte zwischen den Generationen gibt. Soziale Kontakte sind lebenswichtig: Durchmischte Quartiere zum Beispiel in Form eines Seniorencampus' bieten vielschichtige Möglichkeiten von Begegnungen und Kommunikation. Natur-

## Ein Finanzdienstleister für die ganze Metropolregion

Auf der Expo Real dabei: Die Sparkasse Lüneburg geht mit einem neuen Team für gewerbliche Kunden an den Start und schaut selbstbewusst über den Tellerrand

Janina Rieke ist im Sommer in den Vorstand der Sparkasse Lüneburg aufgerückt. Vor dem Wechsel leitete sie die „Businessbank“ innerhalb der Sparkasse Lüneburg. Nun hat ein langjähriger Kollege die Aufgaben übernommen, die Janina Rieke bis zum Sommer verantwortete: Vasco Jäger ist für den gesamten Bereich der gewerblichen Kunden zuständig – dazu zählen die Geschäftskunden, die Gewerbe- und Firmenkunden sowie die Unternehmens- und Immobilienkunden. Er sagt: „Vom kleinsten Einzelkaufmann bis hin zum Großunternehmen haben wir jetzt die gesamte Wirtschaft in einem Bereich zusammengefasst.“ Der Begriff Businessbank ist damit Geschichte.

Neustrukturierungen dieser Art sind in Finanzunternehmen durchaus üblich – die gesamte Branche sucht beständig nach dem



Sie ist im Vorstand der Sparkasse Lüneburg für den Vertrieb zuständig: Janina Rieke. Fotos: Sparkasse Lüneburg



Er trägt jetzt die Gesamtverantwortung für alle gewerblichen Kunden inklusive Immobilien: Vasco Jäger.

internationales Geschäft und besondere Finanzierungsformen.“ Warum nun diese Neuordnung? Vasco Jäger: „Es muss mehr Durchlässigkeit geben. Unser Spezialistenteam hat eine Querfunktion, arbeitet übergreifend in allen drei Kundengruppen. So, wie wir uns jetzt aufgestellt haben, können wir unseren Fokus dar-

über hinaus noch stärker auf das Immobilien Thema richten und haben ein eigenes Team für professionelle Immobilienkunden. Wir agieren mit unserem Know-how offensiv am Markt: Von der Erschließung über die Finanzierung bis zum Maklergeschäft – bei uns finden Kunden alles an einem Standort! Das bedeutet kurze Wege und vor allem schnelle

Entscheidungen.“ Und weiter: „Dass wir das können, haben wir mit der Entwicklung des Hanseviertels in Lüneburg gezeigt. Dort ist gemeinsam mit der Stadt ein ganzer Stadtteil geplant und von uns als Sparkasse vermarktet worden – ein riesiges Vorhaben. Wir haben mehreren Tausend Menschen zu einem neuen Zuhause verholfen und neue Gewerbeflächen geschaffen. Das haben die Sparkassen Hanse Immobilien SHI als Entwickler und Vermarkter und wir als Partner im Bereich der Finanzierungen geleistet. Wir leben in einer prosperierenden Region, können als Partner in der Metropolregion alles liefern.“

Das Hanseviertel in Lüneburg (siehe auch Bericht auf Seite 22) ist aus Sicht der Sparkasse die Blaupause für weitere große Entwicklungsvorhaben, auch wenn Jäger davon ausgeht, dass das Geschäft perspektivisch eher kleinteiliger werden dürfte – allein schon in Ermangelung großer Flächen. Dass grenzübergreifend gedacht wird, zeigt auch die Präsenz der Lüneburger auf der Expo Real in München: „Wir sind als Unternehmen auf dem Hamburg-Stand vertreten. Das zeigt unsere Nähe zum Markt und unsere Verbundenheit zur Metropolregion.“

Web: <https://www.sparkasse-lueneburg.de>

## UNSERE QUALIFIKATIONEN, IHRE VORTEILE.

Buchholz i. d. N. / Winsen (Luhe) / Hamburg



### JUTTA MICHAELIS

steht Ihnen bei der Vermietung Ihrer Immobilie gern zur Seite.

### RENÉ BORKENHAGEN

Kreativer Kopf – Gewerbespezialist und Immobilienbewerter für den optimalen Verkauf Ihrer Wohn- oder Gewerbeimmobilie.

### JENNIFER JOHANSSON

Immobilienfachwirtin (IHK), wohnhaft in Winsen (Luhe), Verkauf und Vermietung.



21244 Buchholz | Bäckerstraße 6 | Tel: 04181 / 93 99 790 | info@borkenhagen.co  
22303 Hamburg | Preystraße 7 | Tel: 040 / 524 77 51 70 | www.borkenhagen.co

## Vom Profi – für Profis

- Verschiedene Größen ab 20 m<sup>2</sup>
- Schon ab 1 Monat Laufzeit
- Stromanschlüsse z.T. vorhanden
- Parkplätze vor Ort

Fachgerecht lagern zum All-in-Preis

Jetzt anrufen unter  
**0800 404 088 009**  
und flexibel anmieten!



## FLÄCHENMANGEL IN HAMBURG

# So profitieren Hannover, Bremen & Co.

**B&P-GESPRÄCH** Engel & Völkers Commercial Hamburg legt Halbjahresbilanz vor – Anton Hansen über die aktuelle Lage für den Bereich der Gewerbe-Immobilien

Halbjahresbilanz für Logistik-, Industrie- und Produktionsimmobilien in Hamburg: Mit etwa 350 000 Quadratmetern hat sich der Flächenumsatz in den beiden ersten Quartalen 2021 gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum (etwa 170 000 Quadratmeter) mehr als verdoppelt (105,9 Prozent). Limitierender Faktor für die anhaltend hohe Nachfrage ist nach Aussage von Anton Hansen, Leiter Industrie- und Logistikflächen bei Engel & Völkers Commercial Hamburg, das „quasi nicht mehr vorhandene Angebot“. Durch die anstehende Erholung der Wirtschaft nach dem Corona-Schock von 2020 dürfte sich die Lage eher noch verschärfen – was anderen Standorten zugutekommt. Hansen: „Die Unternehmen sind wieder sicherer geworden und expandieren – das steigert die Nachfrage. Ich kenne kaum eine Fläche über 5000 Quadratmeter, die leer steht.“

„Mittlerweile sind auch Flächen vom Markt absorbiert, die mehrere Jahre nicht vermittelt werden konnten“, sagte Hansen im B&P-Gespräch. Unternehmen seien in der aktuellen Situation gezwungen, der Hansestadt den Rücken zu kehren, und nach Hannover, Bremen oder Flensburg auszuweichen. Statistisch wirksam würden bis zum Jahresende noch einige Projekte, deren Baubeginn für die kommenden Wochen und Monate erwartet wird. Allerdings, so der Marktexperte, seien die Mietverträge dafür bereits unterschrieben, sodass eine Entlastung für den Gesamtmarkt in Hamburg nicht zu erwarten sei.

### Preisobergrenze erreicht

„Darüber hinaus sind die Preise am Limit“, sagt Hansen. Mit 6,50 Euro pro Quadratmeter und Monat habe die Spitzenmiete eine am Markt noch durchsetzbare Obergrenze erreicht. „Logistiker arbeiten mit einer knappen Marge. Sie können sich die Mieten am

Standort von einer gewissen Höhe an nicht mehr leisten.“ Wenn sie dann woanders für 4,50 Euro mieten können, kehren sie der Stadt den Rücken. Aktuelle Profiteure des Flächenmangels in Hamburg seien vor allem Hannover und Bremen, die den Unternehmen finanzierbare Angebote machen könnten. Aber auch innerhalb der Metropolregion finden große Unternehmen alternative und kostengünstigere Standorte. So baute im vergangenen Jahr die Asklepios Gruppe in Bad Oldesloe ein neues Zentrallager. Und Hamburgs kleine Nachbarin freut sich über den neuen Steuerzahler.

Engel & Völkers Commercial Hamburg erwartet vor diesem Hintergrund für das Jahr 2021 einen Gesamt-Flächenumsatz in der Hansestadt, der mit 550 000 Quadratmetern über dem Zehn-Jahres-Durchschnitt (527 000) und rund elf Prozent über dem Vorjahresresultat (495 000) liegen könnte. Auch unter den Standorten verschieben sich Nachfrage und Umsatz. Der Hambur-

ger Süden verliert mit einem Anteil am Gesamtflächenumsatz von 22 Prozent 19 Prozentpunkte gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Mit einem Plus von elf Prozentpunkten legt der Osten auf 31 Prozent zu.

### Fast die Hälfte der Flächen geht an Transport/Logistik

Insgesamt wurden im ersten Halbjahr 2021 81 Verträge abgeschlossen. Vor einem Jahr waren es noch 52. Davon entfielen 49 Prozent des Flächenumsatzes auf Objekte unter 2500 Quadratmeter. Vor einem Jahr waren es noch 28 Prozentpunkte mehr. Die anteiligen Flächenumsätze über 10 000 Quadratmeter (plus 48 Prozent) und unter 10 000 (plus 33 Prozent) nahmen am stärksten zu. Mit einer minimalen Veränderung von minus einem Prozentpunkt auf 40 Prozent dominiert nach Branchen der Bereich Transport/Logistik nach wie vor das Marktgeschehen. Der Handel hat um 19 Prozent-

Anton Hansen ist mit 27 Jahren der vermutlich jüngste Immobilienexperte in Hamburg: Seit fast zehn Jahren arbeitet er für Engel & Völkers Commercial Hamburg und leitet das mittlerweile elfköpfige Team im Bereich Industrie- und Logistikflächen.



punkte auf aktuell 33 Prozent zugelegt, während Industrie und Gewerbe (12 Prozent) 17 Prozentpunkte verloren hat. Was die Entwicklung von neuen Logistikzentren im Hamburger Raum angeht, so ist die Lage nach Hansens Schilderung nicht so einfach. Zwar gebe es in der Region ein vergleichsweise gutes Angebot an Gewerbegrundstücken, aber nicht für Logistiker, denn die bräuchten keine wesentlichen neuen Arbeitsplätze. Die Städte und Gemeinden siedelten anstelle der flächenintensiven Logistikunternehmen lieber Firmen an, die produzieren oder Büroflächen nutzen, denn sie bringen Arbeitsplätze und Beschäftigte mit. Hansen: „Daraus ergibt sich ein hoher Beratungsbedarf.“ Und: „Vielleicht ist es an der Zeit, dass gerade die Kommunen im Hamburger Umland mal umdenken.“ ein/wb

» Web: <https://www.engelvoelkers.com/de-de/hamburgcommercial/>



## Flexibilität, Nachhaltigkeit und modernes Design

### Willkommen im Goodman Seevetal Gewerbepark!

Alles an einem Ort vereint - Büro, Produktion und Lagerung. Und alles flexibel nutzbar. Mietflächen von 1.000 qm bis 20.000 qm. Hervorragende Verkehrsanbindung an Autobahnen, den Hamburger Hafen und den Flughafen Hamburg. Erreichbarkeit von mehr als 2,5 Mio. Menschen innerhalb von 30 km. „Last mile delivery“ ist kein Wunschdenken mehr: Schnelle Beladung von kleinen Vans möglich! Bezugsfertig ab Spätsommer 2022. Auch Ihre Wünsche können umgesetzt werden. Sprechen Sie uns an!



## Einfach mal gemacht

Das Baugebiet Kehdinger Heimat findet reißenden Absatz – Initiatorin ist Anke Friesen-Schulz – Die Apothekerin erzählt eine fast unglaubliche Entstehungsgeschichte

Bauen als Hobby: Die Apothekerin Anke Friesen-Schulz zeigt in Drochtersen, dass pragmatische und umweltfreundliche Lösungen machbar sind – wenn man es denn will.



Im B&P-BusinessTalk berichtet Anke Friesen-Schulz

lebhaft über ihr großes Bauhobby – die Kehdinger Heimat. Und wie sie es geschafft hat, das gesamte Gebiet CO<sub>2</sub>-frei mit Wärme zu versorgen. Reinhören. Wundern. Mitreden.

Warmwasser komplett klimaneutral ist. Ein Kinderspiel war das natürlich nicht. „Zwischendurch war ich auch mal enttäuscht, vor allem von der Politik. Viele haben nicht an das geglaubt, was ich da tue. Das Projekt wurde mir schlicht nicht zugetraut“, sagt sie im B&P-Gespräch.

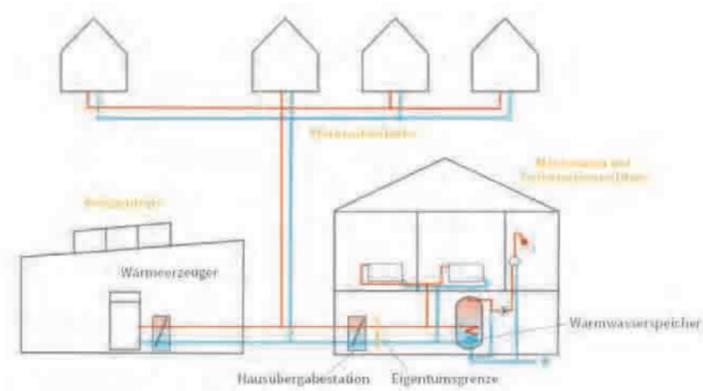
Entstanden war das Riesensystem aus Platzmangel. „Während der Flüchtlingskrise wollte ich unterstützend tätig werden und habe beim Bürgermeister nachgefragt, wo der Schuh drückt. Als gläubige Christin betrachte ich es als meine Aufgabe zu helfen“, sagt die Apothekerin, die neben der Alten Apotheke in Drochtersen auch die Adler Apotheke Freiburg, die Arnika Apotheke Wischhafen und die Ahorn Apotheke Bützfleth betreibt. Die Antwort des Verwaltungschefs sei eindeutig ausgefallen: „Es wurde Wohnraum benötigt, deswegen wollte ich gleich ein Mehrfamilienhaus bauen, aber es gab einfach kein Grundstück.“

### „Bauen ist so eine Art Hobby“

Doch davon ließ Anke Friesen-Schulz sich nicht bremsen. Kurzerhand entwickelt sie ihr eigenes Baugebiet, die Kehdinger Heimat. „Bauen ist so eine Art Hobby von mir. Mein Vater ist Architekt, deswegen bin ich quasi auf dem Bau groß geworden.“ Sie habe das Thema schon immer spannend gefunden. „Man schaut sich halt viel von den Eltern ab“, sagt sie schmunzelnd. Drochtersen eigne sich gerade für Familien hervorragend

zum Wohnen: „Hier gibt es alles. Natur, Nähe zu Hamburg, die wunderschöne Stader Altstadt und direkt im Ort auch eine tolle Nahversorgung.“ Die vergleichsweise günstigen Baulandpreise täten ein Übriges: „Wir haben schon fast alle Grundstücke verkauft, aber vermutlich können wir bald noch ein paar weitere in die Vermarktung geben. Sogar aus München, Ingolstadt und Paderborn kommen die Interessenten, manche haben sich im Urlaub in diese Region verliebt.“

Reizvoll ist für viele Interessenten auch das Energiekonzept. Dank der Nahwärme einer angrenzenden Biogas-Anlage haben die Häuser eine hervorragende Energiebilanz. „Wir erfüllen spielend die Anforderungen des KfW-Programms 40 EE. Das bedeutet, dass es pro Wohneinheit einen staatlichen Zuschuss von 33 750 Euro gibt, ohne dass man technisch groß etwas einbauen müsste“, erklärt Anke Friesen-Schulz. „Der Primärenergiefaktor liegt nur deswegen bei 0,01 und nicht bei 0,00, weil für den Fall von Wartungen kurzzeitig ein Blockheizkraftwerk die Versorgung übernimmt.“ Auch mit ihrem klimaschonenden Energiekonzept stieß die Apothekerin wunderbarerweise nicht nur auf Begeisterung. „Weil ich die gesamte Fläche in Eigenregie erschlossen habe, war ich es auch, die die Leitungen gebaut hat – und nicht die klassischen Versorger. Das fanden die nicht gut, deswegen war es schwierig, das poli-



Das Baugebiet aus der Luft: Die Erschließung ist fertig, die ersten Häuser sind bereits zu sehen. Fotos: AFS

### Wie funktioniert Fernwärme?



tisch durchzubekommen.“ Doch habe sie unbedingt zeigen wollen, dass ihr Nahwärme-Konzept funktioniert.

Die Investitionssumme nennt Anke Friesen-Schulz auch auf Nachfrage nicht. Nur so viel: „Das sind natürlich Beträge, bei denen einem ganz schummrig wird. Ich hatte mehr als eine schlaflose Nacht.“

### Auch an die Senioren gedacht

Als Sahnehäubchen des Projekts kann man die Integration von seniorengerechten, betreuten Wohneinheiten sowie eines Pflegeheims betrachten. „Allein die Seniorenresidenz, die von der Lindhorst-Gruppe gebaut wird, hat etwa 100 Wohneinheiten. Es ist doch schön, wenn man im Alter seinen angestammten Wohnort nicht verlassen muss, das war ein Punkt, der mir besonders

am Herzen lag“, sagt Anke Friesen-Schulz. Zusätzlich wird es auch zwei Häuser mit je 15 Wohneinheiten für betreutes Wohnen geben. „Dort kann man die Betreuung nach Bedarf modulweise hinzubuchen“, sagt Anke Friesen-Schulz.

Hat die Apothekerin, die mit der Kehdinger Heimat ein Leuchtturm-Projekt umgesetzt hat, möglicherweise ihren Beruf verfehlt? Hätte sie vielleicht Karriere in der Baubranche machen sollen? Anke Friesen-Schulz lacht: „Das weiß ich nicht, denn ich liebe meinen Beruf als Apothekerin!“ Sie übernehme halt gern Verantwortung. „Vor allem dann, wenn ich merke, dass es irgendwo Probleme gibt. Ich glaube ich habe manchmal einfach weniger Angst als andere.“ top

» Web: [www.afs-kehdingen.de](http://www.afs-kehdingen.de)

## Britischer Investor Permira übernimmt 60 Prozent von Engel & Völkers

Wir freuen uns sehr, mit Permira einen so starken Partner gewonnen zu haben, der neben einer langjährigen Expertise eine hervorragende Erfolgsbilanz im Tech-Sektor aufweist“, sagt Sven Odia, Vorstandsvorsitzender der Engel & Völkers AG. „Wir rechnen bis zum Ende des Jahres mit mehr als einer Milliarde Euro Courtageumsatz von mehr als 11 500 Immobilien-

beratern, die ihre eigene Erfolgsgeschichte unter der Marke Engel & Völkers schreiben. Basis dafür ist unser hervorragender Markenname und unsere führende Tech- und Dienstleistungsplattform. Der beeindruckende Wachstumskurs ist der ideale Zeitpunkt, um nun langfristig die Weichen für eine noch stärkere Zukunft zu stellen, neue Strategien zu entwickeln und das Potenzial der Marke weiter auszubauen, insbesondere

im Tech-Operated-Business.“ Die internationale Beteiligungsfirma Permira wird neue Mehrheits Eigentümerin von Engel & Völkers. Das Unternehmen hat mit den Permira Fonds eine entsprechende Vereinbarung unterzeichnet. Der Abschluss der Transaktion wird im vierten Quartal dieses Jahres erwartet. Der Vorstand von Engel & Völkers wird als Geschäftsführung in seiner Zusammenstellung bestehen bleiben. Sven Odia

bleibt CEO und Christian Völkers wird Vorsitzender des Beirats, in den außerdem Dr. Jörg Rockenhäuser, Managing Partner DACH bei Permira und David Brückmann, Principal, eintreten. Seit seiner Gründung 1977 in Hamburg hat sich Engel & Völkers zu einer der weltweit angesehensten Adressen in der Vermittlung hochwertiger Immobilien entwickelt. Heute agieren rund 11 500 unabhängige Immobili-

enberater an 900 Standorten in mehr als 30 Ländern auf der Plattform von Engel & Völkers. Sie profitieren von erstklassigen Verkaufsmandaten, digitalen Tools sowie einer der weltweit renommiertesten Marken in der Immobilienbranche. Mit der Beteiligung der Permira Fonds sollen die zukunftsweisenden Strategien und langfristigen Pläne der Engel & Völkers Unternehmensgruppe weiter vorangetrieben werden.

**DBS Immobilien e.K.**  
Dirk Sauer  
GRUNDSTÜCKE HÄUSER INVESTMENT

„Ihre Immobilie ist bei uns Chefsache.“

**BELLEVUE BEST PROPERTY AGENTS 2021**

[www.dbsimmobilien.de](http://www.dbsimmobilien.de) 040-79144400

**BUSINESS & PEOPLE**  
DAS WIRTSCHAFTSMAGAZIN AUS DER METROPOLREGION HAMBURG

**IHR AUFTRITT IM HAMBURGER SÜDEN**  
Der geplante Erscheinungstermin 2021: 10. Dezember

**INTERESSIERT? Nehmen Sie Kontakt auf!**  
Wolfgang Becker (Objektleiter), Telefon: 0 179 118 99 06, becker@business-people-magazin.de  
Sönke Giese (Objektleiter Anzeigen), Telefon: 0 41 61/51 67 518, giese@business-people-magazin.de

[WWW.BUSINESS-PEOPLE-MAGAZIN.DE](http://WWW.BUSINESS-PEOPLE-MAGAZIN.DE)



**D**ie Flutkatastrophe im Ahrtal hat es auch dem Letzten vor Augen geführt: Niemand ist vor Elementarschäden sicher. Selbst kleine Bäche können sich als Folge extremer Wetter-Ereignisse zu reißenden Flüssen entwickeln. Die zahlreichen Todesopfer bringt zwar kein Geld der Welt zurück – aber immerhin die immensen materiellen Schäden lassen sich absichern. Allerdings muss hierbei eine Reihe von Punkten beachtet werden, wie Versicherungsmakler Klaus Hain, Inhaber der Carl Rehder GmbH in Hittfeld, im Gespräch mit Business & People erklärt.

„Solche Bilder wie im Ahrtal habe ich noch nie gesehen. Dabei war ich lange bei der Bundeswehr und habe dort bei unterschiedlichen Hilfeinsätzen nach Katastrophen mitgewirkt“, sagt Hain. Die Menschen vor Ort taten ihm unglaublich leid. „Selbst wenn das eigene Haus noch steht: In wenigen Wochen beginnt die Heizsaison, sollen die Menschen dann etwa ohne Warmwasser in ihren kalten Wohnungen bleiben?“ Vom Versicherer Allianz wisse

## Wenn nichts mehr bleibt . . .

Warum die Carl Rehder GmbH zur Elementarschaden-Versicherung rät

er, dass binnen kürzester Zeit Tausende Gutachten erstellt wurden. „Das ging sehr schnell und ist ein wichtiger erster Schritt – aber die eigentliche Arbeit beginnt erst danach. Und die Allianz hat auch nur einen Teil der Schäden, es geht hier also um eine immense Aufgabe, die bewältigt werden muss.“

Generell ortet Klaus Hain eine deutliche Zunahme der Elementarschäden: „Früher gab es in ganz Deutschland vielleicht alle zwei Jahre mal solch ein Ereignis. Inzwischen haben wir allein im Großraum Hamburg zwei pro Jahr.“ Etwa 70 Prozent seiner Hauseigentümer-Kunden hätten eine Elementarschaden-Versicherung abgeschlossen. „Obwohl die Prämien wegen der Zunahme der Ereignisse ständig steigen, ist

das nach wie vor leistbar. Für ein Einfamilienhaus reden wir hier über etwa 60 bis 100 Euro pro Jahr“, sagt Hain. Das sei insbesondere angesichts der zumeist immensen Schäden eine sinnvolle Investition. Die genaue Prämie hänge unter anderem von der Gebäudegröße ab – aber auch von der so genannten ZÜRS-Zone (siehe Kasten). „Aber auch wenn ein Gebäude in der vermeintlich sicheren Zone 1 steht, kann schnell etwas passieren. Ich hatte kürzlich so einen Fall in der Fußgängerzone in Hannover“, sagt Hain. Dort lief nach einem Starkregen-Ereignis der Keller eines seiner Kunden voll, der sich gegen eine Elementarschaden-Versicherung entschieden hatte. „Auf den Kosten von 70 000 Euro blieb er dann bedauerlicherweise sitzen.“

Und dann weist Hain noch auf einen Fakt hin, der vor allem bei solchen Menschen zu einem bösen Erwachen führen kann, die ihre Versicherungen am liebsten online abschließen: „Die Elementarschaden-Versicherung gilt erst einmal nur für das Gebäude. Der gesamte Hausrat hingegen ist nicht abgedeckt.“ Bei Elementarschäden greife nämlich auch die klassische Hausratversicherung nicht. „Es lohnt sich also definitiv, das gleich mit abzuschließen. Die Bilder aus dem Ahrtal haben uns gezeigt, dass man nach solch einem schrecklichen Ereignis leicht vor dem Nichts stehen kann, weil wirkliches sämtliches Hab und Gut fortgerissen wurde“, so Hain. top

» Web: <https://www.carl-rehder.de/>

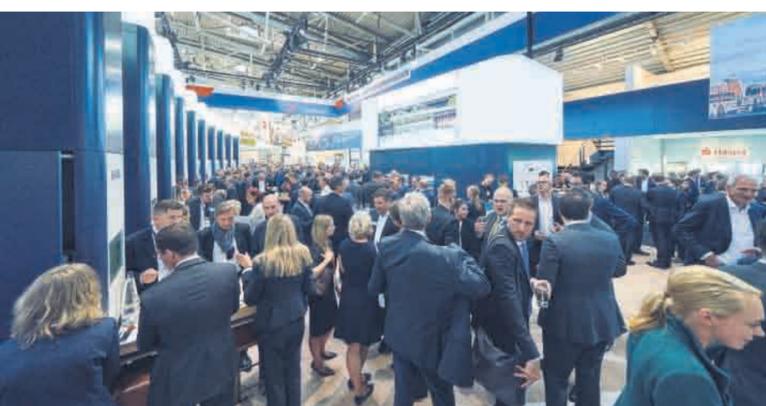


Hochwasser ist nicht gleich Hochwasser: Im Gespräch mit B&P-Redakteur Wolfgang Becker erläutert Klaus Hain wissenswerte Fakten über die Elementarversicherung. So lassen sich die Schäden durch eine Sturmflut beispielsweise nicht versichern. Reinhören. Mehr wissen. Mitreden.



## Elementarschaden-Ereignisse

Als Elementarschäden bezeichnet die Versicherungswirtschaft Schäden, die durch das Wirken der Natur entstanden sind. Sturm und Hagel sind in der Regel bereits in der Wohngebäudeversicherung inbegriffen, doch anders sieht es beispielsweise bei Erdbeben, Lawinen, Schneeeindruck, Starkregen, Rückstau und Überschwemmungen aus. Für letztere drei wurde von den Versicherern das Zonierungssystem für Überschwemmung, Rückstau und Starkregen (ZÜRS) entwickelt. Hier wurden Regionen in vier Risikoklassen eingeteilt: Klasse 1 ist von Hochwassern statistisch betrachtet nicht betroffen, Klasse 2 seltener als einmal in 100 Jahren. Klasse 3 (einmal in zehn bis 100 Jahren) und Klasse 4 (einmal in zehn Jahren) müssen mit deutlichen Prämienaufschlägen rechnen bzw. werden laut Klaus Hain von den Versicherern bisweilen abgelehnt. Laut dem Gesamtverband der Deutschen Versicherer liegen in Deutschland allerdings mehr als 90 Prozent aller Immobilien in der Gefährdungsklasse 1.



So sah es früher auf dem Hamburg-Stand aus – in diesem Jahr wird es aus Corona-Gründen etwas luftiger, um die Abstände wahren zu können. Foto: Stefan Groenvelde/HI

## „Wirkliches Geschäft entsteht nur bei persönlicher Begegnung“

Re-Start der Expo Real in München: 51 Unternehmen auf dem Hamburg-Stand

**B**eim Re-Start der Münchner Immobilienmesse Expo Real ist Hamburgs Immobilienwirtschaft bestens vertreten. 51 Unternehmen, darunter drei Startups, fahren vom 11. bis 13. Oktober nach Bayern. Auch der Hamburger Süden ist stark vertreten. Dr. Rolf Strittmatter, Geschäftsführer von Hamburg Invest, freut sich über die rege Teilnahme: „Nach eineinhalb Jahren Pandemie ist das Bedürfnis in der Immobilienwirtschaft sehr hoch, wieder persönliche Gespräche zu führen. Digitale Informationsveranstaltungen haben sich inzwischen etabliert und werden auch in Zukunft stattfinden. Wirkliches Geschäft erfordert aber Vertrauen und das entsteht nur bei persönlicher Begegnung.“ Der Hamburger Gemeinschaftsstand ist mit 51 Partnern ausgebucht. Durch vergrößerte Abstände der Tische und breitere Eingänge wird der Stand insgesamt offener und luftiger, bietet dadurch aber nicht mehr so viel Beteiligungsmöglichkeiten wie in den vergangenen Jahren.

### Nachhaltige Gewerbeflächen für Hamburg

Mit zunehmender Nutzungsverdichtung in vielen Metropolen entstehen für Handwerksbetriebe häufig Probleme, ihre Dienste kundennah anzubieten. Zwischen Wohnnutzung und angestammten Handwerksbetrieben entstehen Konflikte, obwohl sich beide brauchen. Insbesondere in verdichteten Stadtteilen mit großer Einwohnerzahl ist es notwendig, dass eine quartiersbezogene Versorgung der Bevölkerung durch ansässige

Handwerksbetriebe sichergestellt wird, heißt es bei Hamburg Invest. Gewerbehöfe neuer Generation als Baustein zur Versorgung des Handwerks mit geeigneten Flächen werden durch ihre flächensparende, gestapelte Bauweise dabei immer wichtiger. Etwa 50 verschiedene Angebote listet die HDB Hamburger Immobiliendatenbank aktuell auf. Mehrere neue Handwerkerhöfe sind in Planung oder schon im Bau. Am Hamburger Gemeinschaftsstand auf der Expo Real 2021 beteiligen sich 51 Partner, darunter aus der südlichen Metropolregion die Aug. Prien Immobilien, Gesellschaft für Projektentwicklung mbH, die Senectus GmbH, die Sparkasse Lüneburg sowie weitere langjährige B&P-Partner wie die Haspa, die Hamburger Volksbank, HC Hagemann und die IBA Hamburg GmbH. Organisiert wird der Hamburger Gemeinschaftsstand von der HIS Hamburg Invest Service GmbH.

### Hamburg Invest

Hamburg Invest ist die One Stop Agency für Ansiedlungen und Investitionen in Hamburg sowie zentraler Partner der Hamburger Wirtschaft zu allen Themen der Wirtschaftsförderung. Die Vermarktung städtischer Gewerbe- und Industrieflächen – von der Flächenentwicklung über Werbung und Kundenansprache bis zum Grundstücksvertrag – ist eine weitere Aufgabe. Technologie- und wissensbasierte Startups finden hier ihre zentrale Anlaufstelle.

» Web: [www.hamburg-invest.com](http://www.hamburg-invest.com)



Jetzt online bewerben!

**Komm ins Team!**

Morgen kann kommen.  
Wir machen den Weg frei.

Mehr zu unseren Stellenangeboten erfahren Sie auf unserer Homepage. Bewerben Sie sich jetzt direkt über unser Bewerbungsportal auf



[www.vblh.de/karriere](http://www.vblh.de/karriere)



So etwa soll der „Goodman Seevetal Gewerbepark“ nach der Fertigstellung im Herbst 2022 aussehen. Im Hintergrund: das Gewerbegebiet Beckedorfer Bogen.

GOODMAN IN SEEVETAL

# Die Devise lautet „Sustainability first“

**B&P-GESPRÄCH** Markus Meyer, Head of Northern Germany bei Goodman, über den bevorstehenden Baustart im Gewerbegebiet Beckedorf West



Diese Visualisierung zeigt, wie der Eingangsbereich von der Poststraße aus aussehen wird. Im Hintergrund ist die große 20 000-Quadratmeter-Halle zu erkennen.

Wenig Verkehr, Nachhaltigkeit beim Bauen und Arbeitsplätze vor Ort – all dies steht auf der Wunschliste von Kommunen ganz oben, wenn neue Gewerbegebiete ausgewiesen werden. Und genau diese Ziele soll der „Goodman Seevetal Gewerbepark“ in Beckedorf erfüllen. Für Markus Meyer, bei Goodman Germany zuständig für Norddeutschland, ist jetzt der Zeitpunkt gekommen, den Startschuss für das Großprojekt zu geben: „Tatsächlich hat uns die Pandemie den Zeitplan verdorben, denn eigentlich wollten wir bereits in diesem Herbst fertig sein. Aber die Nachfrage war eher verhalten. Jetzt zieht der Markt spürbar wieder an. Wir führen mit einer ganzen Reihe von Interessenten Gespräche. Und deshalb starten wir nun im Oktober mit dem ersten Bauabschnitt. Im Spätsommer 2022 sollen die große Halle und ein Teil der Gebäude im Zufahrtsbereich stehen.“



Markus Meyer verantwortet die Goodman-Aktivitäten in Norddeutschland.

Nachdem Covid-19 in vielen Branchen für Unruhe gesorgt hatte, ist nun wieder Bewegung auf dem Markt – nicht zuletzt durch die Pandemie, wie Meyer sagt: „Gerade im Bereich E-Commerce haben sich Unternehmen stark entwickelt und benötigen nun Flächen. Das registrieren wir auch bei den Nachfra-

gen.“ Diese Klientel braucht allerdings auch etwas Greifbares. Meyer: „Viele Interessenten müssen das Gebäude erstmal sehen, bevor sie einen Mietvertrag unterschreiben – insbesondere dann, wenn Produktionsanlagen aufgestellt werden müssen. Das ist in der reinen Logistik oft etwas anders, denn da geht es vor allem um Fläche.“ Meyer freut sich aktuell über eine hohe Nachfrage und ist auch mit potenziellen

Mietern im Gespräch, die sich für größere Flächen interessieren. Der Autobahn-nahe Standort direkt an der Grenze zu Hamburg erweise sich als sehr attraktiv. Meyer: „Für Unternehmen zählt ja nicht nur die Fläche, sondern auch die Frage, wie denn eigentlich die Mitarbeiter den neuen Standort erreichen können. Das ist ein wichtiger Aspekt in Zeiten des Fachkräftemangels.“

**Gut erreichbar für Mitarbeiter**

Mit dem „Goodman Seevetal Gewerbepark“ entsteht derzeit eines der größten aktuellen Gewerbe-Investments in der Metropolregion Hamburg Süd. Auf einer Konversionsfläche im Gewerbegebiet Beckedorf West baut das australische Unternehmen seine Präsenz im Großraum Hamburg kräftig aus und stellt ein anspruchsvolles Hallenensemble aus drei Baukörpern mit insgesamt 35 600 Quadratmetern Mietfläche (davon entfallen gut 30 000 auf die Hallen) auf das 5,6 Hektar große Areal an der Maldfeldstraße, Ecke Postweg.

**Nachhaltigkeit ist ein großes Thema**

Bei Goodman steht die Implementierung von Innovationen im Bereich Sustainability

(dt. Nachhaltigkeit) stark im Fokus, daher werden 60 der insgesamt 263 Pkw-Parkplätze mit E-Ladestationen ausgerüstet. Goodman plant zudem auf 10 000 Quadratmetern Dachfläche eine Photovoltaik-Anlage mit 750 kWp. Meyer: „Unsere Mieter können Teile der Anlage pachten und so den produzierten Strom selbst nutzen oder einspeisen. Wir gehen fest davon aus, dass in wenigen Jahren ein großer Anteil des Autoverkehrs elektrisch stattfinden wird.“ Die Mieter erwartet nicht nur viel Platz, sondern auch ein Nachhaltigkeitspaket aus Smart Metering (Verbrauchsmanagement), den besagten E-Ladestationen (auch für E-Bikes), tageslichtabhängiger LED-Beleuchtung, ein artenschutzfreundliches Bepflanzungskonzept, sowie Aufenthaltsbereiche für die Mitarbeiter im Außenbereich. Im Parkplatzbereich ist zudem ein Standort für einen Foodtruck vorgesehen. Das gesamte Bauvorhaben wird darüber hinaus von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) mit der höchsten Zertifizierungsstufe Platin zertifiziert. Das Hallenensemble besteht aus zwei kleineren Einheiten hin zum Postweg. Sie bilden das Eingangstor in den Gewerbepark. Hier bietet Goodman Mietflächen zwischen 1000

und 4000 Quadratmetern an. Die westlich anschließende große Halle mit einer Breite von rund 250 Metern hat eine Fläche von 20 000 Quadratmetern und könnte komplett an einen Nutzer als Lager- und Produktionsfläche, aber auch an mehrere Mieter abgegeben werden, die mindestens 2500 Quadratmeter benötigen. Die Hallen sind mit Vorbauten ausgestattet, in denen hochwertige Büros untergebracht werden. Meyer rechnet damit, dass auf dem Areal mindestens 2500 Arbeitsplätze entstehen könnten.

» Web: [www.goodman.com/de](http://www.goodman.com/de)  
Projektseite: <https://de.goodman.com/lagerfl-chen-mieten/seevetal-gewerbepark?sizetype=sqmo>

■ Kontakt: Stephanie Schwank,  
Telefon 02 11/499 81 50, Mail:  
[stephanie.schwank@goodman.com](mailto:stephanie.schwank@goodman.com)



Hier geht es direkt zu Goodman



RITA HERBERS



HANS-PETER SCHUBERT



DR. LUKAS ASCHENBERG



HENNER SCHÖNECKE



CHRISTOPH BIRKEL



BENJAMIN VON ALLWÖRDEN



ANKE FRIESEN-SCHULZ



FRANZISKA WEIDEMANN



CHRISTOPH GIENOW

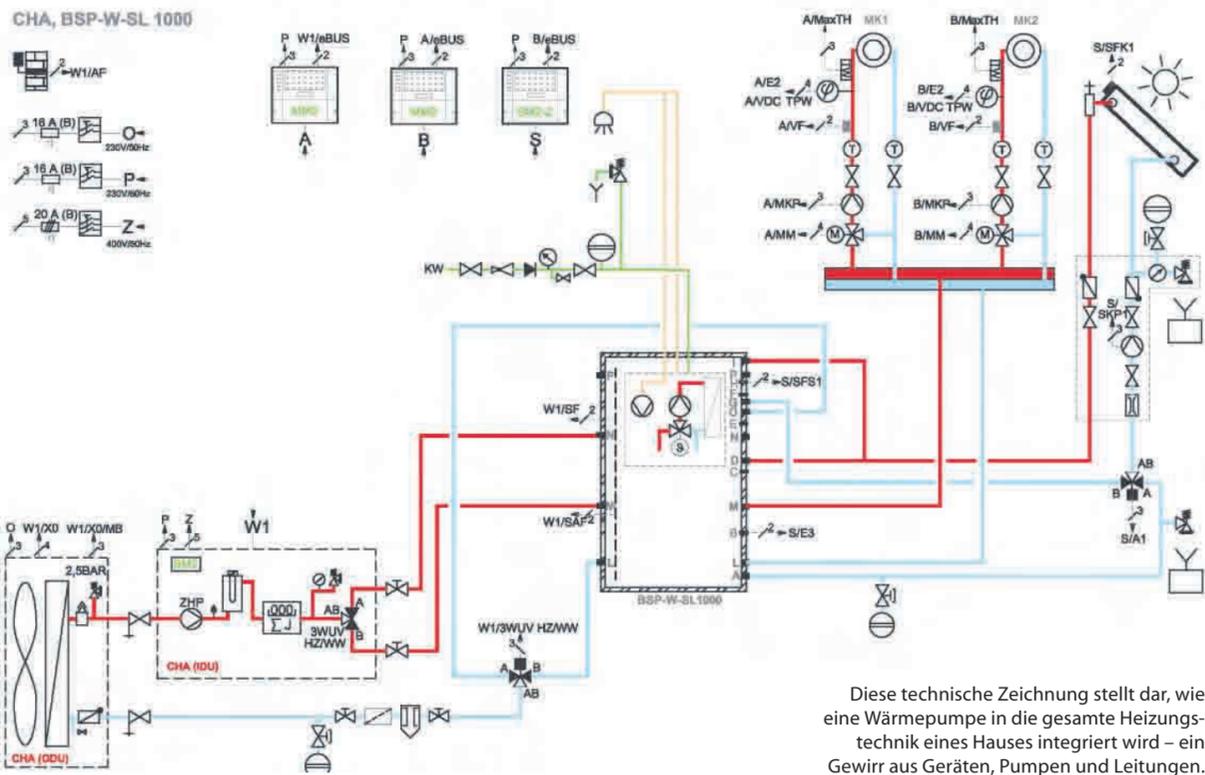


## Reinhören. Mehr wissen. Mitreden.

Direkt ins Ohr: Unternehmer-Stories aus der Region

Jetzt auf allen gängigen Podcast-Plattformen verfügbar. QR-Code scannen und kostenlos abonnieren.





Diese technische Zeichnung stellt dar, wie eine Wärmepumpe in die gesamte Heizungs-technik eines Hauses integriert wird – ein Gewirr aus Geräten, Pumpen und Leitungen.

# Darum ist die Wärmepumpe eine nachhaltige, aber komplizierte Lösung

**B&P VOR ORT:** Rainer Kalbe (Hartmann Haustechnik) über die technischen Herausforderungen beim Einsatz regenerativer Energiequellen

Der Klimawandel, die gestiegenen Energiekosten, neue Gesetze und Verordnungen – seit ein paar Jahren müssen sich Hausbesitzer darauf einstellen, dass eigentlich selbstverständliche Grundbedürfnisse wie Wärme und Warmwasser mit immer komplexeren Anlagen erzeugt werden. Wer in Hamburg eine neue Heizung braucht, der kann auch gleich eine Solaranlage mitbestellen. Nicht wenige Hausbesitzer setzen allerdings auf eine andere Technologie – die Wärmepumpe. Das ist tatsächlich keine Neuerfindung, sondern bewährte Technik, die ohnehin in jedem Haushalt vorhanden ist: Jeder Kühlschrank funktioniert nach demselben Prinzip. Was einfach klingt und logisch klingt, ist jedoch in Wahrheit viel komplexer als der Laie vermutet, der wegen seines ökologischen Gewissens will eine Wärmepumpe installieren will. Worauf er achten muss, erläutert Rainer Kalbe, Inhaber von Hartmann Haustechnik in Wilhelmsburg, im B&P-Gespräch. Seine Devise lautet: „Eine Wärmepumpe ist super, aber nur, wenn sie optimal betrieben wird.“ Klarer Fall: Der Teufel lauert mal wieder im Detail.

Als stellvertretender Bezirkshandwerksmeister und Unternehmer mit langer Berufserfahrung weiß Rainer Kalbe, wie sich speziell die Haustechnik weiterentwickelt. Das Thema Wärmepumpen hat er im Blick: „Das ist für uns ja nicht neu. Ich beschäftige hier tradi-



Rainer Kalbe ist Inhaber des Unternehmens Hartmann Haustechnik in Wilhelmsburg und als Meister im Heizungsbau permanent herausgefordert, sich auf neue Technologien und Verordnungen einzustellen.

tionell Heizungstechniker, die nun aber auch zu Kältetechnikern werden müssen, denn die Wärmepumpe kann beides: wärmen und kühlen.“ Aus der Praxis weiß er auch:

„Wärmepumpen werden verhältnismäßig oft in Ein- und Mehrfamilienhäusern eingebaut, funktionieren aber häufig nicht optimal. Selbst unter Experten gibt es unterschiedliche Auffassungen darüber, wie so eine Anlage am besten zu betreiben ist.“

### Eine Technologie mit Grenzen

Kalbe benennt zwei Probleme: Da die Wärmepumpe mit sehr niedrigen Vorlauftemperaturen arbeitet, muss die Abstrahlfläche entsprechend groß sein – entweder eine Fußbodenheizung oder aber beheizbare Wandflächen sowie Deckenstrahler. Mit normalen Heizkörpern funktioniert die Wärmepumpe nicht. Das zweite Problem: Mit der Wärmepumpe muss auch das Warmwasser erzeugt werden, das aber mindestens 60 Grad Celsius braucht, um der Bildung von Legionellen entgegenzuwirken. Rainer Kalbe: „In einem Mehrfamilienhaus kommen Wärmepumpen bei der Warmwasseraufbereitung schnell an ihre Grenzen. In diesen Fällen wird dann elektrisch nachgeheizt, was die Kosten erheblich in die Höhe treibt.“

Der Wilhelmsburger Unternehmer wäre kein Meister, wenn er nicht eine Alternative anbieten könnte: „Eine Lösung könnte der Einbau einer sogenannten Hybridanlage sein. Eine Wärmepumpe, die mit einer Gastherme gekoppelt ist. Letztere kann dann deutlich günstiger die Spitzen abdecken. In einem Einfamilienhaus wäre das eine einfach zu

lösende Angelegenheit, bei Mehrfamilienhäusern wird es aber komplizierter, weil die Spitzen erheblich sein können – beispielsweise wenn morgens zehn Leute im selben Zeitraum unter der Dusche stehen. Deshalb ist es wichtig, so eine Anlage sehr genau zu planen und zu konzipieren.“

### Hamburg macht klare Vorgaben

In Hamburg gilt mittlerweile die Ansage: Bei Neubau oder Austausch einer Heizungsanlage müssen mindestens 15 Prozent der künftigen Heizlast regenerativ abgedeckt werden. Das lässt sich über eine Solaranlage abdecken, aber eben auch über den Einbau einer Wärmepumpe. Rainer Kalbe: „Ich gehe davon aus, dass Schleswig-Holstein und Niedersachsen nachziehen werden.“ Er weist daraufhin, dass Wärmepumpen derzeit noch gefördert werden. Der Grund: Bei einem Invest von 20 000 bis 30 000 Euro ist die Technik drei Mal so teuer wie eine Gasheizung. Kalbe: „Es gibt Wärmepumpen, die amortisieren sich nach sechs, andere nach zehn Jahren, aber wichtiger ist, sich die Energiepreisentwicklung anzusehen. Die Gaspreise werden stärker steigen, unter anderem durch die CO<sub>2</sub>-Steuer. Bei Strompreisen könnte es sein, dass für regenerative Technik ein billigerer Tarif eingeführt wird.“ Er rechnet auf jeden Fall damit, dass es in den kommenden Jahren eine „explosionsarti-

ge Zunahme von Photovoltaik-Anlagen“ geben wird. Kalbe: „Unter dem Strich wird der Betrieb einer Gasheizung perspektivisch immer teurer, während die Wärmepumpe immer günstiger werden wird.“ Wenn sie denn optimal betrieben wird. „Das wiederum ist ein komplexes Thema. Wichtig ist es, die Wärmepumpe korrekt in die Hydraulik der gesamten Haustechnik einzupassen. Die Programmierung der Steuerung ist ein individuelles Thema und abhängig vom Haus, von den Lebenszyklen der Bewohner, von der Personenzahl, vom Duschverhalten und vielem mehr. All dies muss in die Planung einfließen, sonst kann es am Ende unter dem Strich tatsächlich teurer als erwartet werden.“

Wie kompliziert die Technik heute ist, zeigen diese Zahlen: Ein Gasbrenner erzeugt eine Wassertemperatur von 70 Grad Celsius, eine Solaranlage je nach Wetter 40 bis 80 Grad, ein Blockheizkraftwerk rund 80 Grad und eine Wärmepumpe 35 Grad. Alle Quellen (in verschiedenen Kombinationen) liefern Wärme in einen Pufferspeicher, der sie gleichmäßig überall dort hinliefert, wo sie gerade gebraucht wird. Außerdem ist noch die Trink- und Warmwasseraufbereitung integriert. Rainer Kalbe: „Das macht deutlich, warum es so aufwendig ist, eine optimale Steuerung zu programmieren.“

Web: www.hartmann-haustechnik.info

» Ich unterstütze das Patenprojekt Afrika, ...

... weil ich genau weiß, dass das Geld genau dort ankommt, wo es gebraucht wird. Und weil ich es liebe, wenn mir bekannte Personen, sich mit sehr viel Einsatz darum kümmern, dass unsere Welt ein kleines Stückchen gerechter wird.«

– Frank Soetebler

patenprojekt-afrika.de

Spendenkonto: Kirchenkreis Winsen  
Verwendungszweck: Patenprojekt Afrika  
IBAN: DE46 5206 0410 0006 6669 57

## Hoffnung schenken – Pate werden

Jens Huchthausen, kaufmännischer Angestellter bei Hartmann Haustechnik, unterstützt seit geraumer Zeit das Paten-Projekt Afrika, das der Kirchenkreis Hittfeld aufgelegt hat. Gesucht werden Paten für Kinder in Eswatini, Mosambik, Malawi und der demokratischen Republik Kongo. Derzeit werden vor Ort 400 Kinder durch die Partnerorganisation „Hands at work“ betreut. Es geht um sauberes Trinkwasser, eine warme Mahlzeit pro Tag, Schulunterricht und die medizinische Grundversorgung. Jens Huchthausen: „Ich habe in der Wirtschaft schon diverse Unterstützer gefunden. Und natürlich ist auch Hartmann Haustechnik dabei.“ Er bat B&P um Unterstützung und hofft, dass sich vielleicht noch der eine oder andere Betrieb meldet.

Web: www.Patenprojekt-Afrika.de

**IN-TIME** BEI UNS LAGERN & TRANSPORTIEREN SIE RICHTIG!

Lernen Sie uns kennen!

IN-TIME Transport GmbH  
Ritscherstrasse 19  
21244 Buchholz i. d. Nordheide  
www.intime.info

GDP GMP+ AEO IFS

## Das Konzept der kurzen Wege

Von der autogerechten Stadt zur „gerechten“, „grünen“ und „produktiven“ Stadt – das ist das Ziel, mit dem sich Stadtentwickler zunehmend beschäftigen. Ein Konzept trägt den Namen „15-Minuten-Stadt“, wie Prof. Dr. Thomas Beyerle, Geschäftsführer der in Berlin ansässigen Catella Property Valuation GmbH, sagt und dazu eine Grafik präsentiert: „Wer in dieser Entwicklung den Überblick verliert, sei beruhigt, die ‚15-Minuten-Stadt‘ findet europaweit immer mehr Anhänger. Städte, Kommunen, Projektentwickler und die Fahrradfraktion finden ihren Gefallen daran. Innerhalb eines Radius von 15 Fahr-/Gehminuten sind dann idealerweise die wesentlichen Infrastrukturen Einzelhandel, Ärzte, Naherholung, Bildung und Gastronomie/Kultur zu finden. Ziel ist die Fokussierung auf dezentrale Dienstleistungen bei anhaltend hoher netzinfrastruktureller Ausstattung inklusive klimagerechter Gebäude. Und innerhalb der Stadtquartiere eine fußgänger-, fahrrad- und verkehrsfreundlichere Verkehrsführung zu entwickeln.“

Dass dies mittelfristig Auswirkungen auf Stadtentwicklung, Projektentwicklungen und Renditen haben wird, liegt auf der Hand. Die Verdichtung des urbanen Lebens auf wenige Straßen oder Quadratkilometer wird zu Urbanisierungseffekten wie Neubauten, höheren Bebauungsdichten, Gentrifizierungseffekten und letztlich zu höheren Kauf- und Mietpreisen führen. In der Info-Grafik „Die-15-Minuten-Stadt – neue DNA für Immobilieninvestoren?“ werden die Grundelemente dargestellt. Durchmischung, Bezahlbarkeit und Investoren denken zusammenzubringen und damit allen Anforderungen gerecht zu werden, erscheint laut Beyerle zunächst unmöglich. Es sei naiv zu glauben, dass diese vorherigen Strukturen sich unter Marktgesichtspunkten irgendwie konservieren ließen. Er sagt: „Die kurzen Wege zwischen Wohnen, Arbeiten und Konsumieren sind sicher das europaweite Mantra der nahen Zukunft in der Post-Covid-Phase.“

## Die 15-Minuten-Stadt

### Neue DNA für Immobilieninvestoren?

#### Was sind die Herausforderungen des urbanen Lebens?

- Stetig steigendes Verkehrsaufkommen in den Städten, wobei besonders in den Rushhour-Zeiten die Parkplatzsuche zur Odyssee wird
- Eine europaweit zu beobachtende zunehmende Vernetzung der Grundfunktionen des Daseins innerhalb des Wohngebietes/Quartiers bzw. urbanen Raumes (Arbeiten, Wohnen, Einkaufen, Kultur & Bildung)
- Fokussierung und Verdichtung des Urbanen Lebens beschränkt sich auf wenige Straßen oder Quadratkilometer, was unweigerlich zu Urbanisierungseffekten wie Neubauten, höheren Bebauungsdichten und letztlich höheren Kauf- und Mietpreisen führt

#### Die 15-Minuten-Stadt als ideale Lösung?

- Schaffung eines Stadtteils, in dem alle Funktionen des täglichen Lebens in 15 Minuten zu Fuß oder per Fahrrad erreichbar sind (Arbeitsplatz inklusive)
- Auto- und Individualverkehr an zentralen Punkten (z. B. Quartiergarage) zentralisieren, Mobilitätsangebote (ÖPNV) synchronisieren und Erholungs- und Erlebniszonen schaffen

Quelle: Catella Research 2021



**Ziel:** Dezentrale Dienstleistungen bei anhaltend hoher netzinfrastruktureller Ausstattung inklusive klimagerechter Gebäude innerhalb der Stadtquartiere und eine fußgänger-, fahrrad- und verkehrsfreundlichere Verkehrsführung

#### Was haben wir durch COVID-19 gelernt?

Während des Lockdowns der COVID-19-Pandemie fast in unseren Wohnungen eingesperrt, wurde erlebbar, wie wichtig die Infrastruktur in unmittelbarer Nähe ist. Während Arbeit und Lebensunterhalt zusammengebracht wurden, hat die Pandemie auch gezeigt, was in unserem urbanen Umfeld infrastrukturell fehlt. So wurden zum Beispiel Erholungsplätze in dieser Zeit stark vermisst, könnten aber durch mehr Grünflächen in den einzelnen Stadtteilen umgesetzt werden.



#### Schlüsselfaktoren für die 15-Minuten-Stadt:

- ✓ Alles muss in 15 Minuten oder weniger zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sein
- ✓ Dazu gehören: Arbeitsplatz, Lebensmittel, Einkaufen, Kinderbetreuung, Gesundheitswesen, Parks, Kultur, Sport, Bars, Cafés, Restaurants, öffentliche Verkehrsmittel, Fahrrad/Carsharing, Schulen
- ✓ Das Fahrrad spielt in der 15-Minuten-Stadt eine besondere Rolle. Daher müssen neue Radwege eingerichtet werden. Weitere unterstützende Infrastruktur wären Bike- und Carsharing-Angebote sowie Elektro-Ladestationen für Fahrräder und Autos
- ✓ Die Begrünung ungenutzter Flächen wie zum Beispiel Parkplätze würde den Stadtteil lebenswerter machen

All diese Maßnahmen sollen sich zu einer tieferen sozioökonomischen Verbindung mit der Nachbarschaft entwickeln



#### Einschätzung des Konzepts:

Wie jedes andere städtebauliche Konzept ist die 15-Minuten-Stadt keineswegs frei von Kritik. Vor allem, wenn Faktoren wie der demografische Wandel und die immensen Disparitäten zwischen den Stadtstrukturen berücksichtigt werden müssen. Auch erscheint ein Stadtbau innerhalb bestehender Strukturen nur langfristig möglich und trifft auf eine oft alternde Infrastruktur ohne Zielvereinbarung, wie eine zukunftsorientierte infrastrukturelle Basis auszusehen hat. Ein weiteres Problem ist die räumlich/zeitliche Distanz zwischen Wohnen & Arbeiten. Für viele Menschen ist die Arbeitsumgebung innerhalb von 15 Minuten schwer darzustellen. Hier wird klar, dass auch eine veränderte räumlich-ökonomische Perspektive berücksichtigt werden muss.

## STADTENTWICKLUNG AM BEISPIEL BUCHHOLZ

# Attraktiv, aber mit Luft nach oben . . .

Der erste mobile B&P-BusinessTalk: Mit Makler René Borkenhagen auf den Spuren der 15-Minuten-Stadt

## Gründerwerbsteuer -

## Was gilt seit dem

## 01. Juli 2021?

Lesen Sie mehr dazu auf S. 15



**E**ine Premiere: Mit dem Buchholzer Makler René Borkenhagen hat sich das B&P-Podcast-Team auf den ersten mobilen Einsatz gewagt und bei einer Rundfahrt durch Buchholz darüber diskutiert, ob die „Nordheide-Metropole“ die Anforderungen an eine 15-Minuten-Stadt erfüllt. Eigentlich ist dieses Konstrukt ein neuer Denkansatz, der in Stadtteilen einiger Metropolen wie Paris oder Frankfurt umgesetzt werden könnte. Konkret geht es um die Frage, ob alle wichtigen Orte aus den Bereichen Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Freizeit binnen 15 Minuten zu Fuß oder mit dem Rad erreicht werden können. Das Ergebnis für Buchholz ist klar: volle Punktzahl, aufgrund der überschaubaren Größe liegt alles Wichtige recht nah beieinander – doch werden die Chancen genutzt? Die Rundtour erfüllte noch einen anderen Zweck, denn Stadtentwicklung ist ein Thema, auf das René Borkenhagen nicht nur aus beruflichem Interesse schaut. Wenn es um das Thema lebenswerte Stadt geht, fallen ihm durchaus einige Punkte auf, die überdacht werden sollten.

#### Thema Einkaufen

„Der stationäre Einzelhandel steht nicht erst seit Corona unter einem massiven Druck durch die Online-Konkurrenz. Die Pandemie hat dies noch einmal verstärkt, und so sehen wir auch in Buchholz beispielhaft, wie sich der eine oder andere Händler verabschiedet“, sagt Borkenhagen, der als Diplom-Immobilienökonom (ADI) und Bewertungssachverständiger (DESAG) in diesem Fall einmal auf das große Ganze schaut. Sein Rezept gegen sterbende Innenstädte: „Ein Thema ist der Mix – wenn der stimmt, wird die Einkaufsstadt attraktiver. Wenn sich jedoch zum Beispiel Dönerläden, Billigfriseur und Nagelstudios inflationär ausbreiten, wird es schwierig. Die Stadt sollte eine große Konferenz mit den Grundeigentümern einberufen, denn am Ende ist dieses Problem nur gemeinsam zu lösen.“ Grundsätzlich ordnet Borkenhagen Buchholz noch in die Kategorie „attraktiver Standort“ ein, aber die Erosion sei vereinzelt nicht zu leugnen. Es müsse nach Wegen gefunden werden, Leben in die Stadt zu holen. In Buxtehude und Lüneburg seien immerhin Universitäten vorhanden, was sich positiv auswirke. Der Makler: „Wenn junge Leute da sind, wird es automatisch lebendig. Buchholz braucht eine Uni. Auf dem Rütters-Gelände haben wir viel Fläche als Reserve. Das wäre ein idealer Standort.“

#### Thema Straßenverkehr

Die Jahrzehnte andauernde Diskussion über den nicht vorhandenen Östring und den maroden Mühlentunnel ermüdet selbst ältere Semester – vor allem, weil sich nichts bewegt. Im Spätsommer führte die Sperrung der Canteleu-Brücke zu chaotischen Verhältnissen, weil der ganze Verkehr von und nach HoSe



Am Buenser Weg sprechen Makler René Borkenhagen (rechts) und B&P-Redakteur Wolfgang Becker unter anderem über das Thema Wohnen.  
Foto: Tobias Pusch

Mehr über den Blick auf die Buchholzer Stadtentwicklung hören Sie in dem ersten mobilen B&P-BusinessTalk. Reinhören – Mitreden.



(Seppensen, Holm-Seppensen und Holm) durch den einspurigen Mühlentunnel geleitet wurde, dessen Neubau die Stadt unter anderem aus Kostengründen abgepfiffen hat. Aktuell sorgt die Sanierung der B75 für Probleme. Was tun gegen das alltägliche Stau-Chaos – Autos ganz raus? Und falls ja, wie soll das gehen? René Borkenhagen: „Ich bin kein Anhänger der autofreien Stadt, sondern plädiere für ein geordnetes Miteinander. Da das Radwegenetz zu wünschen übrig lässt, könnte man innerhalb der Stadt flächendeckend Tempo 30 einführen – dann wäre ein Miteinander von Auto und Fahrrad besser zu realisieren.“

In Buchholz sind in den vergangenen Jahren viele neue Wohnungen gebaut worden, doch was nach Ansicht von René Borkenhagen fehlt, ist bezahlbarer Wohnraum. Immerhin sind die neuen Quartiere stadtnah entstanden wie beispielsweise am Buenser Weg oder auf dem Gelände der ehemaligen Zivildienstschule. Gleichwohl sind neue Flächen rar. Borkenhagen: „Junges Wohnen und auch Senioren-Wohnen gehören in die Stadt. Alles, was belebt, ist gut!“ Dazu zählt er auch das Gastronomie-Angebot, das in Buchholz allerdings eher überschaubar sei. „Hier ist noch Luft nach oben.“

#### Thema Gewerbe

Die Rundtour endete im TIP Innovationspark Buchholz – ein „Glücksfall vor den Toren der Stadt“, wie Borkenhagen bestätigt. Er rechnet damit, dass die Ansiedlung von Unternehmen zu einer Belebung der Innenstadt führt, wenn es gelingt, diese attraktiv zu halten. wb

» Web: <https://www.borkenhagen.co>



Diese Visualisierung zeigt das HBI-Projekt im neuen Buxtehuder Stadtquartier an der Giselbertstraße.

## HBI lädt in die Musterwohnung im größten Buxtehuder Neubaugebiet

Willkommen im neuen Stadtquartier an der Giselbertstraße: Die ersten sechs Wohngebäude sind auf der Zielgeraden – 118 Wohnungen, darunter 36 mietpreisgebundene für Mieter mit geringem Einkommen

**A**m Bahnhof vorbei, noch ein paar Meter weiter und dann rechts ab: Dort an der Giselbertstraße nimmt Buxtehudes größtes Neubaugebiet reale Gestalt an: Die HBI Hausbau-Immobilien-Gesellschaft hat die ersten sechs Häuser errichtet und lädt potenzielle Mieter zur Besichtigung einer Musterwohnung ein. Das Baugebiet, von langer Hand gemeinsam mit der Stadt geplant, soll den Druck vom nach wie vor angespannten Wohnungsmarkt nehmen. 400 Wohnungen entstehen insgesamt. HBI ist mit den ersten der 118 Wohnungen quasi der Pionier im neuen Stadtquartier.

36 preisgedämpfte Wohnungen (Start mit 7,75 Euro/Quadratmeter) sind im gesamten Komplex verteilt. HBI erfüllt damit eine Vorgabe der Stadt, die dringend benötigten preisgünstigen Wohnraum schaffen will. Das besondere bei den mietpreisgedämpften Wohnungen der HBI: Sie verfügen über die gleiche HBI-typische hochwertige Ausstattung wie alle anderen Wohnungen.

Der Rohbau ist weitestgehend abgeschlossen, nun geht es an den Innenausbau. Ab Frühjahr 2022 soll an der Giselbertstraße ein HBI-Quartier neuen Typs einzugsfertig bereitstehen, das vielen Menschen Wohnraum bietet, ohne in Uniformität zu erstarren. Die Grundrisse der sechs HBI-Wohngebäude sind alle individuell geschnitten und die Häuser um eine Sichtachse herum platziert. Der Entwurf stammt von kbnc-Architekten aus Hamburg. Die Lage bietet beides: naturnahes Wohnen und Nähe zur Stadt. Alle Einkaufsmöglichkeiten können auch bequem zu Fuß erreicht werden. Dasselbe gilt für die S-Bahn-Verbindung Stade-Hamburg – ein Plus für Pendler. Die Bahnstrecke wird künftig durch eine aufwendig gestaltete grüne Wallanlage vom Wohngebiet getrennt. Sie ist

Schall- und Sichtschutz in einem. HBI hat das Zeitalter der Elektromobilität mit eingeplant: Die Häuser stehen auf einer Tiefgarage mit 134 Stellplätzen, pro Haus finden sich zunächst sechs Ladestationen für E-Autos. Dazu gibt es Fahrradstellplätze, Aufzüge und barrierefreie Zugänge in alle Wohnungen. 13 Wohneinheiten sind rollstuhlgerecht konzipiert. Alle Straßen sind verkehrsberuhigt, zahlreiche Spielplätze und großzügige Gartenanlagen laden zum Verweilen. Und die gute Nachricht für Familien mit kleinen Kindern: Es wird eine eigene Kita im Quartier geben. Kurz: Das Wohngebiet Giselbertstraße setzt neue Maßstäbe, und HBI steuert seine Expertise mit effizienter Bauweise und KfW55-Standard, begrünten Dächern und E-Mobilität bei.

### Wohngebiet setzt neue Maßstäbe

Die Wohnungen (ein bis drei Zimmer) sind zwischen 41 und 140 Quadratmeter groß und haben alle denselben hohen HBI-Ausstattungsstandard: Fenster mit elektrischen Rollläden, Duschbad mit beleuchtetem Spiegel und Echtglas-Duschkabine, voll ausgestattete Einbauküchen, Design-Planken in Holzoptik auf dem Boden, Fußbodenheizung, Gegensprechanlage, Keller in der Tiefgarage, Balkone mit Bangkirai-Holzbelag, dezentrale Belüftung, Fernwärme aus dem Blockheizkraftwerk, Tiefgaragenstellplatz und die schon erwähnten Aufzüge.

Doch nichts geht über den eigenen Eindruck: Im HBI-Komplex ist eine Musterwohnung eingerichtet, sodass Mietinteressenten ab sofort einen Besichtigungstermin vereinbaren können. Unter [www.hbi-wohnen.de](http://www.hbi-wohnen.de) findet sich ein praktisches und Corona-konformes Terminbuchungs-Tool.



Noch sieht es an der Giselbertstraße sehr nach Baustelle aus, aber das wird sich sehr schnell ändern. Die Visualisierung gibt einen Eindruck, wie es dort nach der Fertigstellung aussehen wird. Im Frühjahr 2022 sollen die ersten Mieter einziehen.



Das HBI-Vermietungsteam freut sich auf die Besichtigungen: Stephanie Uhlmannsiek (von links), Mike Wettering, Mirja Pütz, Christina Geertz und Hiltrud Probst.

Foto: HBI

Ab sofort kann ein Termin für die Besichtigung der Musterwohnung vereinbart werden: [www.hbi-wohnen.de](http://www.hbi-wohnen.de)

### Kurzporträt HBI

Die HBI Hausbau-Immobilien-Gesellschaft mbH ist 1997 als Generalübernehmer und Bauträger von dem Diplom-Betriebswirt Sven Geertz und dem Diplom-Bauingenieur Dierk Heins gegründet worden. Das Unternehmen mit Sitz in Nottensdorf ist schwerpunktmäßig im Landkreis Stade, in der Hansestadt Buxtehude und in Hamburg tätig. Mehr als 2000 Wohnungen und Gewerbeobjekte sind in den vergangenen Jahren von der HBI und den aktuell 32 Mitarbeitern entwickelt und erstellt worden. Das Kerngeschäft bilden die Konzeption und Herstellung von hochwertigen Wohnungen als attraktive und wertbeständige Kapitalanlage für die Kunden der HBI. HBI hat keine eigenen Wohnungen im Bestand. Darüber hinaus ist die langfristige Betreuung der erstellten Projekte über ihren gesamten Lebenszyklus fester Bestandteil des Leistungsspektrums. Projektentwicklung, schlüsselfertige Herstellung sowie anschließende Vermietung und Verwaltung wird von der HBI als „Rundum-Sorglos-Paket“ aus einer Hand angeboten.

» Kontakt zum Vermietungsteam:  
Tel. 0 41 63 – 86 88 0-77  
Mail: [vermietung@hbi-wohnen.de](mailto:vermietung@hbi-wohnen.de)

Es war ein Anblick, der Thomas Frank die Sprache verschlug: Als sich der Geschäftsführer des Harburger Energieeffizienz-Beraters Envidatec über Ladeplätze für seine Elektroauto-Flotte informieren wollte, sah er im Hamburger Süden nur gähnende Leere: „Es gibt da eine interaktive Karte der Bundesnetzagentur. Und die zeigt deutlich, dass es nördlich der Elbe vor Ladesäulen nur so wimmelt, während man sie im Süden fast mit der Lupe suchen muss.“

Auch direkt an Franks Firmensitz im Channel ist das so. Dort stehen aktuell lediglich zwei Säulen mit vier Ladeplätzen zur Verfügung. Doch die seien fast rund um die Uhr belegt. „Wenn wir eines unserer Autos laden wollen, müssen wir uns immer erst aus dem Fenster strecken und schauen, ob eine der Säulen frei ist. Ist das der Fall, dann heißt es rasch umparken, denn die Plätze sind auch immer schnell wieder weg“, sagt Frank.

Doch der Ingenieur ist nicht der Typ, der über solch schlechte Umstände meckert und anschließend resigniert. Er will etwas ändern. „Wir haben eine Online-Umfrage erstellt, an der all jene teilnehmen können, die in Harburg und den beiden angrenzenden Landkreisen leben oder arbeiten. Damit fragen wir die aktuelle Situation, den Bedarf und die Wünsche in Sachen Ladesäulen ab“, sagt Thomas Frank (siehe Kasten).

### Kleine Lösung oft ausreichend

Wieso der Ladesäulen-Ausbau insgesamt so schleppend läuft, kann der Envidatec-Gründer und -Geschäftsführer nicht mit Sicherheit sagen. Aber er hat eine Vermutung. „Ich denke, dass es oft schon bei der Planung scheitert.“ Immer wieder würde nämlich versucht, hochpotente State-of-the-Art-Lösungen zu verkaufen – die entsprechende Investitionen und Installationsarbeiten nach sich zögen. „Das schreckt viele Auftraggeber gleich wieder ab“, so Frank. „Dabei ist so viel Aufwand oft gar nicht nötig, denn in den meisten Fällen würden klein dimensionierte Ladestationen reichen, die technisch recht simpel sind.“

Diese Sichtweise – das strikte Orientieren am Bedarf und nicht das Verkaufen der technisch fortschrittlichsten Lösung – ist es auch, was Envidatec im täglichen Geschäft auszeichnet. Vor 20 Jahren wurde das Unternehmen von drei Kommilitonen gegründet. Schon damals saß man im Channel Harburg, zu dem der gebürtige Harburger Jung' Thomas Frank ohnehin eine ganz besondere Verbindung hat: „Ich habe am Karnapp direkt neben dem heutigen Channel Tower früher als Schüler mein Geld verdient. Dort war damals ein Autoschrottplatz, und ich habe pro ausgebautem Teil eine Mark bekommen“, erinnert sich Frank.

Seit dem Unternehmensstart haben sich sowohl die Firma als auch Thomas Frank natürlich deutlich weiterentwickelt. „Wir waren damals Ingenieure, aber irgendwann habe ich gemerkt, dass mir die BWL-Seite fehlt, denn am Ende geht es ja immer darum, dass sich die Maßnahmen für die Kunden auch rechnen müssen“, sagt er. Also machte er einen Master of Business Administration – diesmal allerdings nicht in Harburg, sondern an der Nationalen Universität Singapur (NUS). „Die Themen, die wir bearbeiten, sind mit der Zeit immer komplexer geworden. Und somit natürlich auch unser Wissen und unsere Methoden.“

### International und lokal

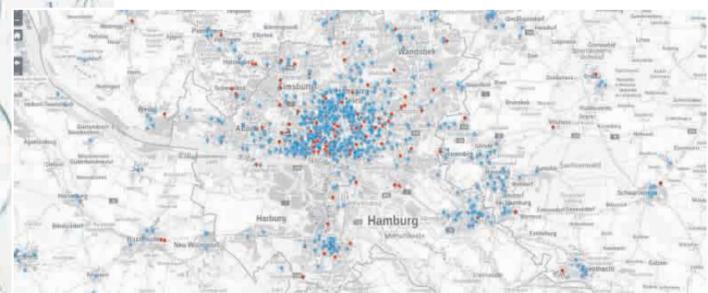
Aktuell hat Envidatec vor allem zwei Tätigkeitsfelder. Das eine ist die Umsetzung von Projekten zur Energieeffizienz-Steigerung, die zumeist in internationalem Auftrag für Entwicklungs- und Schwellenländer umgesetzt werden. Das andere ist die Beratung lokaler Unternehmen, die ihren Energieverbrauch senken wollen.

Bei letzterer Aufgabe sei es zunächst wichtig, Energiefressern auf die Schliche zu kommen. Eine Aufgabe, die bisweilen einer Detektivarbeit gleicht. „Wir installieren in einem ersten Schritt Messelektronik, mit der



„Drei Männer und Greta“ – so könnte der Titel dieses Fotos lauten. Es zeigt die Envidatec-Geschäftsführer Peer Schuback (links) und Detlef Borst (rechts) sowie Thomas Frank vor dem Stahltor am Karnapp im Harburger Binnenhafen, hinter dem vor Jahrzehnten der Schrottplatz war, auf dem Frank sein erstes Geld verdiente. Dahinter reckt sich das Start-up-Dock in die Höhe; ein Gebäude, das in den 90er-Jahren als Mikroelektronik-Anwendungszentrum (MAZ) die Ära des Binnenhafens als Innovationsquartier einläutete. Das MAZ war quasi der erste Baustein von „Innovation-City Harburg“, ein heute genutzter Begriff der Wirtschaftsbehörde. Thomas Frank, wie seine Mitstreiter Elektro-Ingenieur, arbeitete damals als Berater im MAZ, bevor das Projekt Envidatec 2001 konkrete Formen annahm. Envidatec darf heute als Nachhaltigkeits-Pionier gesehen werden. Und Greta? Das Mädchen-Bild auf dem Stahltor hat mit Fridays for Future natürlich nichts zu tun, aber es steht hier sinnbildlich für den Blick in die Zukunft – in diesem Fall Richtung Start-up-Dock. Mehr über Envidatec erzählt Thomas Frank im **B&P-BusinessTalk**.

Foto: Wolfgang Becker



Dieses Landkarte der Bundesnetzagentur zeigt: Im Norden der Hansestadt herrscht bezüglich der Lade-Infrastruktur eitel Wonne, im Süden sieht es hingegen finster aus.

# Ein bisschen mehr Spannung

## 20 Jahre Envidatec: Energie-Optimierer startet Ladesäulen-Offensive im Süden Hamburgs

wir die kritischen Stellen aufspüren können“, erklärt Thomas Frank. Immer wieder sind die Ergebnisse der Suche auch kurios. Ein Parkdeckbetreiber konnte sich beispielsweise nicht erklären, wieso seine Anlage Tag und Nacht einen hohen Grundverbrauch an Strom hatte. „Wir haben uns dann auf die Suche gemacht und den Fehler entdeckt: Es gab dort eine Rampe, die sich im Winter beheizen ließ, aber weil der Thermostat defekt war, lief die Heizung zu jeder Jahreszeit.“ Die Energieverschwendung dort war enorm. „Das Ding hatte eine Leistung 200 Kilowatt. Das ist so, als wenn 200 Kaffeemaschinen gelaufen wären, und zwar Tag und Nacht.“ Vielen Unternehmen sei natürlich längst klar, dass in der Erhöhung der Energieeffizienz ein großer Hebel liege. Deswegen hätten

zahlreiche Firmen bereits Projekte umgesetzt. „Aber unsere Erfahrung sagt uns, dass wir mit vertretbarem Aufwand weitere zehn Prozent Einsparpotenzial finden können. Oft gibt es in diesem Bereich allerdings ein Know-how-Vakuum“, sagt Frank. Eine der Spezialitäten von Envidatec ist auch das Identifizieren und anschließende Optimieren teurer Lastspitzen. „Die Zunahme der Elektromobilität bietet hier übrigens spannende, neue Möglichkeiten. Denn Elektroautos können sowohl als Puffer, aber dank ihrer Batterien eben auch als Einspeiser genutzt werden“, sagt Frank. Ein weiterer guter Grund also, das Thema Ladesäulen voranzutreiben.

» Web: [envidatec.com](http://envidatec.com)

## Ladesäulen-Umfrage auf nachhaltig.hamburg

Unter der Domain nachhaltig.hamburg hat Envidatec eine Umfrage gestartet. Ziel: eine Bedarfsermittlung für E-Ladesäulen in der Region. Die Ergebnisse liegen vermutlich im Herbst vor und werden allen interessierten



Personen im Bezirk Harburg und in den angrenzenden Landkreisen zur Verfügung gestellt. Die Umfrage läuft über mehrere Wochen. „Wir wollen die Antworten auswerten, aufbereiten und anschließend auf Basis der Ergebnisse die unterschiedlichen Player an einen Tisch bringen“, sagt Thomas Frank. „Die Politik scheint nicht den stärksten Fokus auf diesem Thema zu haben, deswegen werden wir nun versuchen, eine Plattform für die Lade-Infrastruktur aufzubauen.“ Wer eine Ladesäule plant, kann sich von Frank und seinen Kollegen übrigens auch direkt beraten lassen.

■ Unter den Teilnehmern der Umfrage verlost Envidatec eine Wallbox

» Kontakt: Telefon 040/300 85 70, E-Mail: [info@envidatec.com](mailto:info@envidatec.com)



Karen Ulrich  
IMMOBILIEN

MIT SICHERHEIT GUT BERATEN



Karen Ulrich  
DEKRA zertifizierte Sachverständige D1 Standard EFH/ZFH

Marquardtsweg 2  
21217 Seevetal

04105 - 55 44 55

- ◆ BEBAUBARKEITEN
- ◆ GRUNDSTÜCKSAUFTEILUNG
- ◆ VERMIETUNG & VERWALTUNG

- ◆ IMMOBILIENVERKAUF
- ◆ BEWERTUNG & BERATUNG
- ◆ IMMOBILIENRENTE



So sehen die neuen Räume in der Winsener Innenstadt aus.

Nur die alte Platane steht noch, ansonsten blieb am Von-Somnitz-Ring 10 kein Stein auf dem anderen. Das in die Jahre gekommene Nebengebäude der Genossenschaftsbank wurde Ende 2018 abgerissen und machte Platz für einen Neubau. Nach knapp zweieinhalb Jahren Bauzeit bezogen Ende April rund 40 Mitarbeiter die hellen und mit innovativer Technik ausgestatteten Räume. Neue Zeiten in Winsen – hier stehen jetzt alle Zeichen auf „New Work“.

Doch auch die „Tradition“, besser der Baumschutz, wurde gewahrt: Das Gebäude in seiner organischen Grundform planten die Architekten um die besagte Platane, die damit erhalten werden konnte. Außen bildet die Massivbauweise mit großen Erkern und Balkonen auf der Nordseite einen be-

## „New Work“ in Winsens Innenstadt

Mitarbeiter der Volksbank Lüneburger Heide eG fühlen sich wohl im neuen Bürogebäude

sonderen Kontrast zur Glasfassade der übrigen Hausseiten, innen findet der Betrachter klare Strukturen und lichtdurchflutete Arbeitsplätze.

In dem neuen Bauwerk, ein Entwurf des Architekturbüros „Studio b2 Architekten“, will die Bank nach eigener Aussage in Zukunft anders arbeiten: agiler, vernetzter, digita-

ler. Die verschiedenen Bereiche, bestehend aus Open-Space- und Einzelbüros, Besprechungsinselfen und Think Tanks, können die Mitarbeiter je nach Bedarf allein oder zusammen nutzen. Theoretisch kann so jeder mehrmals am Tag seinen Arbeitsplatz wechseln. Viele Beschäftigte im Neubau haben mit kreativer und innovativer Arbeit zu tun, unter anderem der Bereich Vertriebsmarketing und Unternehmenskommunikation. Die Verantwortlichen sehen das neue Konzept als Pilotprojekt und versprechen sich gute Ansätze für zukünftige Planungen an anderen Standorten.

### Agiler, vernetzter, digitaler

Selbstverständlich spielt auch das Thema Nachhaltigkeit und Umweltschutz eine große Rolle. So wird der Neubau komplett

über Geothermie und Wärmepumpe beheizt und gekühlt. Sämtliche Lampen sind mit LED-Leuchtmitteln ausgestattet und werden intelligent über ein KNX-Bus-System gesteuert. Dabei passt sich die Beleuchtung ständig an die Helligkeit der Sonne an. Den Strom für Wärmepumpe und LEDs liefert eine Photovoltaikanlage auf dem Dach. Für Elektrofahrzeuge sind zwei E-Ladesäulen geplant, und die Glasfassaden sind mit intelligentem Sonnenschutz verschattet.

» So sieht es aus: Wer sich die neuen Räumlichkeiten einmal anschauen möchte, ist dazu herzlich eingeladen – und zwar digital. Die Volksbank-Tochter „Immo-Konzepte GmbH“ erstellte für die Bank einen virtuellen Rundgang: [www.vblh.de/rundgang](http://www.vblh.de/rundgang).

### KOLUMNE

DIERKES PARTNER  
WIRTSCHAFTSPRÜFER STEUERBERATER RECHTSANWÄLTE

## Der Steuer-Tipp

Von TIM WÖHLER, Rechtsanwalt

## Grunderwerbsteuer: Was gilt seit Juli?

Wir hatten schon darüber berichtet, dass im Grunderwerbsteuergesetz bei Anteilsübertragungen wesentliche Änderungen zum 1. Juli 2021 in Kraft getreten sind. Seit diesem Datum sind nun unter anderem veränderte Grenzen in prozentualer, aber auch zeitlicher Hinsicht zu beachten. Mit Blick auf den anhaltenden Immobilien-Boom und die weiterhin auf dem Markt agierenden Immobiliengesellschaften fassen wir die wesentlichen Aspekte nochmals zusammen und weisen auf einige „nachlaufende Auswirkungen“ auch für „Altfälle“ hin.

Die Gesetzesänderung soll insbesondere Share-Deals treffen. Hierbei erwirbt der Käufer die Immobilie nicht direkt, sondern Anteile an einer Gesellschaft, die Eigentümerin der Immobilie ist. Grunderwerbsteuer kann nunmehr beim Erwerb von Anteilen an grundbesitzhaltenden Personen- und Kapitalgesellschaften nur noch vermieden werden, wenn ein Neugesellschafter weniger als 90 Prozent der Anteile erwirbt. Zudem wurden die zeitlichen Fristen auf zehn statt bisher fünf Jahre verlängert. Somit kann die beim Altgesellschafter verbliebene Minderheitsbeteiligung erst nach Ablauf von zehn Jahren ohne Grunderwerbsteuer erworben werden. Grundsätzlich ist es nunmehr irrelevant, ob die Immobilienbesitzgesellschaft eine Personen- oder Kapitalgesellschaft ist. Konstellationen, bei denen unabhängig von einzelnen Beteiligungsquoten mindestens 90 Prozent aller Anteile innerhalb von zehn Jahren auf neue Gesellschafter übergehen, werden in beiden Fällen für Zwecke der Grunderwerbsteuer erfasst. Die personenbezogenen Steuerbefreiungen nach den Paragraphen 5 und 6 GrEStG sind jedoch weiterhin nur für Personengesellschaften anwendbar. Hier sind allerdings auch wieder die neuen zeitlichen Regelungen zu beachten, denn auch hier gibt es nunmehr Verschärfungen: Die

bisher für eine Steuerbefreiung erforderlichen Fristen werden ebenfalls von fünf auf zehn Jahre verlängert, in bestimmten Konstellationen sogar auf 15 Jahre.

### Alle Gesellschaften betroffen

Von der Gesetzesänderung betroffen sind übrigens nicht nur reine Immobiliengesellschaften, sondern alle Gesellschaften, die Eigentümerin mindestens eines Grundstücks sind. Auch bei diesen fällt nun bei einer Anteilsübertragung von mindestens 90 Prozent grundsätzlich Grunderwerbsteuer an. Unverändert gilt, dass bei Erwerb von Unternehmensgruppen hinsichtlich des möglichen Anfalls von Grunderwerbsteuer nicht nur die oberste Gesellschaft betrachtet werden darf, sondern dass auch die nachgelagerten Gesellschaften mit Blick auf Immobilienbesitz geprüft werden müssen. Gerade wenn sich Transaktionen schon etwas länger hinziehen, sollte der Einbehalt der vorgenannten Grenzen vorsorglich nochmals überprüft werden. Besonderheiten gelten bei der Übertragung von Anteilen an börsennotierte Gesellschaften. Schuldner der Grunderwerbsteuer kann übrigens auch die grundbesitzbesitzende Gesellschaft selbst und nicht, wie man vielleicht vermuten könnte, nur der erwerbende Gesellschafter sein.

Nach wie vor besonders hinzuweisen ist auf die Anzeigepflichten des Steuerpflichtigen bei Immobilienerwerben. Anzeigepflichtige haben einen Grunderwerbsteuerrelevanten Vorgang innerhalb von zwei Wochen, nachdem sie Kenntnis davon erlangt haben, dem zuständigen Finanzamt anzuzeigen, und zwar auch dann, wenn der Vorgang von der Besteuerung ausgenommen ist. Diese Pflicht sollte zur Vermeidung von Verspätungszuschlägen unbedingt beachtet werden.

Innovationspark Nordheide

## Die Zukunft beginnt hier: Innovationspark Nordheide in Buchholz

### Smarter Standort für innovative Entwicklungen im Mittelstand

- 5G-Testfeld für Anwendungsforschung
- Freiräume für Ideen und innovative Projekte
- 18 ha zur Ansiedlung in Top-Verkehrslage

Ein Projekt der

WIRTSCHAFTS FÖRDERUNG LANDKREIS HARBURG

Telefon 04181/92 36-0  
[www.tip-nordheide.eu](http://www.tip-nordheide.eu)

Ein Fall für

SCHLARMANN von GEYSO



## KOLUMNE

Von **Dr. Jens Biederer**,  
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bank-  
und Kapitalmarktrecht, Fachanwalt  
für Bau- und Architektenrecht

## Die Rolle des Architekten im Widerspruchsverfahren

Der Bauherr erwartet von seinem Architekten eine genehmigungsfähige Planung. Welche Rolle kommt dem Architekten aber zu, wenn die begehrte Baugenehmigung versagt wird? Kann oder muss der Architekt dann das Widerspruchsverfahren für den Bauherrn führen?

Wer bauen möchte, verlässt sich in vielerlei Hinsicht auf seinen Architekten. Dieser soll ein Bauvorhaben planen und verwirklichen, das den Vorstellungen des Bauherrn entspricht. Aufgabe des Architekten ist es deshalb, die Planungsziele des Bauherrn in Erfahrung zu bringen und mit diesem gemeinsam eine Planung zu entwickeln, welche die Planungsziele verwirklicht. Die Planung muss nicht nur die vom Bauherrn gewünschte Funktionalität des Bauwerks erreichen und sich an den Kostenvorstellungen des Bauherrn orientieren. Vielmehr muss der Architekt von Anfang an auch darauf achten, dass seine Planung öffentlich-rechtliche Vorschriften beachtet, er insbesondere nicht am geltenden Bauplanungs- und Bauordnungsrecht „vorbei“ plant. Er schuldet dem Bauherrn eine Planung, die öffentlich-rechtlich genehmigungsfähig ist.

Was aber passiert, wenn die zuständige Behörde dem Bauherrn die beantragte Baugenehmigung versagt? In einem Fall, den der Bundesgerichtshof (BGH) am 11. Februar dieses Jahres (Az. I ZR 227/19) zu entscheiden hatte, legten die Architekten namens des Grundstückseigentümers Widerspruch gegen den ablehnenden Bescheid ein. Dies führte dazu, dass die Architektin von der örtlichen Rechtsanwaltskammer auf Unterlassung derartiger Handlungen verklagt wurde. Im Grunde zu Recht, entschied der BGH. Denn dabei handele es sich um eine nach den Paragraphen 2 und 3 Rechtsdienstleistungsgesetz (RDG) erlaubnispflichtige Tätigkeit, die grundsätzlich nur von Rechtsan-

wälten ausgeübt werden dürfe. Die Architektin schulde ihrem Auftraggeber zwar eine genehmigungsfähige Planung, es sei aber nicht ihre Aufgabe, auch für die Genehmigung Sorge zu tragen. Ein Widerspruchsverfahren dürfe die Architektin nicht führen, da dieses qualifizierte Rechtskenntnisse voraussetze, welche nur bei Rechtsanwälten und bestimmten anderen Personen vorausgesetzt werden könnten.

### Das Risiko einer Abmahnung

Der Architekt sollte sich also davor hüten, rechtliche Auseinandersetzungen für den Bauherrn mit dem Bauamt zu führen. Neben dem Risiko einer Abmahnung riskiert er sonst insbesondere seinen Versicherungsschutz. Die Haftpflichtversicherung des Architekten muss nämlich nicht einsteigen, wenn dieser unter Verstoß gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz rechtsberatend tätig wird und dadurch einen Schaden verursacht. Etwas besser sieht es für den Bauherrn aus: Er kann gegen den Architekten Schadensersatzansprüche haben, wenn dieser für ihn eine verbotene Rechtsberatung durchführt. Bei größeren Schäden kann dann aber der fehlende Versicherungsschutz des Architekten zum Problem werden. Zudem helfen Schadensersatzansprüche gegen den Architekten dem Bauherrn noch nicht, sein Bauvorhaben zu verwirklichen. Denn Paragraph 3 RDG ist ein sogenanntes Verbotsgesetz im Sinne des Paragraphen 134 BGB. Deshalb kann die dem Architekten vom Bauherrn für das Widerspruchsverfahren erteilte Vollmacht nichtig und damit der gesamte Widerspruch unwirksam sein. Das Widerspruchsverfahren ist dann gegebenenfalls nicht mehr „zu retten“ und die Ablehnung der Genehmigung womöglich endgültig.



Das passende Modell im Büro: Hohe Frachtraten speziell auch im Containerverkehr machen dem Handel insgesamt, aber auch dem Bauhandel im Speziellen, das Leben schwer. Alexander Delmes, Geschäftsführer der bauwelt Delmes Heitmann, legt eine ernüchternde Ist-Analyse vor, sieht aber auch positive Entwicklungen, denn die Materialknappheit scheint zumindest teilweise überwunden.

Foto: Tanja Hütter/bauwelt

## Droht jetzt die Baustoff-Inflation?

**B**auherren und Handwerker müssen sich weiterhin auf einen teils kräftigen Anstieg bei den Preisen für Baumaterialien einstellen. Warum, das erläuterte Alexander Delmes, einer der führenden Baustoffhändler in der Metropolregion Hamburg, im Gespräch mit B&P. Die Nachrichten von der Preisfront sind zwar betrüblich, aber es gibt auch Gutes zu berichten: „Insgesamt hat sich der Materialnotstand wieder etwas entspannt – wir können immerhin wieder liefern“, sagt der Geschäftsführer der bauwelt Delmes Heitmann. Insgesamt gebe es aber viele Faktoren, die nach wie vor zu teils eklatanten Kostensteigerungen führten – zum Beispiel die Verzehnfachung der Frachtraten. Überraschend: Auch die zu geringe Recyclingrate bei Glas und Papier sorgt für Probleme. Delmes hatte im ersten Halbjahr im B&P-Gespräch erläutert, in welchen Bereichen des Baumaterials teils massive Engpässe aufgetreten waren. Von Notstand war die Rede. Dazu zählten beispielsweise Holz und Kunststoffe. „Bei Kunststoffen, zum Beispiel für Abwasserrohre, hat sich die Lage entspannt. Das gilt auch für Holz – wir haben wieder Lagerbestände, können also liefern. Eng und knapp bleibt es jedoch bei Dämmstoffen aus Polystyrol sowie Stein- und Glaswolle. Ich rechne damit, dass die Versorgungslage bis zum Frühjahr 2022 schwierig bleibt“, sagt Delmes.

### Run auf Stein- und Glaswolle

Speziell bei Glas- und Steinwolle sorgt ein verzögerter Effekt für Engpässe. Als sich der Materialnotstand unter anderem in Folge der Pandemie abzeichnete, stieg die Nachfrage rasant an. Alexander Delmes: „Die Werke, die diese Dämmstoffe produzieren, waren 30 Prozent höher ausgelastet, obwohl das Bauvolumen stabil blieb. Wir führen das auf Lagerhaltung bei den Baufirmen zurück. Die

### B&P-GESPRÄCH bauwelt-Geschäftsführer Alexander Delmes über einen Markt, der in mehrfacher Hinsicht durchgerüttelt wird

bauten Bestände auf, um weiterhin bauen zu können. Bei den Herstellern liefen die Maschinen auf Hochtouren. Speziell bei der Herstellung von Glas- und Steinwolle wird mit sehr hohen Temperaturen gearbeitet. Diese Anlagen müssen regelmäßig einer Revision unterzogen werden. Aufgrund der Nachfrage wurden diese Arbeiten verschoben, doch nun stehen die Revisionen an, die zum Teil mehrere Wochen dauern, in denen nicht produziert werden kann.“

### „Wir warten noch auf Container, die wir 2020 bestellt haben“

Einen zweiten Engpass sieht Delmes bei Gipskartonplatten, denn die Werke haben gleich ein doppeltes Problem: Zum einen werden in Deutschland immer mehr Kohlekraftwerke abgeschaltet, deren Betrieb den sogenannten Reha-Gips als Abfallprodukt erzeugt. Delmes: „Im Schatten der Kohlekraftwerke stehen meist auch Gipskartonwerke, denn so haben sie kurze Wege für die Rohstoffbeschaffung. Jetzt gehen die Kohlekraftwerke vom Netz – also muss Naturgips verwendet werden. Das bedeutet höhere Transportkosten. Von einem großen Hersteller ist mir bekannt, dass mittlerweile auch Kartonagen ein Mangelprodukt sind, weil tendenziell zu wenig Recyclingmaterial zur Verfügung steht.“ Sinkt das Ange-

bot, steigen die Preise – Gipskarton dürfte nachhaltig teurer werden.

Auch ein weiterer Kostenfaktor hat seine Ursache in der Pandemie: Die Frachtraten für Container sind extrem angestiegen. Das bekommt auch die bauwelt zu spüren, wie Alexander Delmes erläutert: „Früher kostete ein Container aus China – dort beziehen wir zum Beispiel Granite – 800 bis 1200 Euro. Jetzt sind es gefühlt 8000 bis 12000 Euro. Der Grund sind die viel zu geringen Frachtkapazitäten – wir warten immer noch auf Container, die wir 2020 bestellt haben.“ Wenn Frachtraten derart explodieren, schlägt sich das auf den Preis beim Endkunden nieder. Handelsunternehmen suchen deshalb nach günstigeren Liefer-Alternativen. Alexander Delmes: „Das tun wir auch, aber so wie sich die Situation heute darstellt, steuern wir im Bereich der Baustoffe auf eine heftige Inflation in Höhe von zehn Prozent und mehr zu. Darauf müssen sich die Endverbraucher einstellen.“ Marktentwicklungen wie die hier beschriebene haben zumeist eine komplexe Gemengelage. So kommen in diesem Fall die Pandemie (Stillstand auf Minen, Grenzschließungen, Werkschließungen), aber auch die Maßnahmen gegen den Klimawandel zusammen. Letzterer wirkt als Motor und könnte laut Delmes einen Superzyklus auslösen – eine lang anhaltende Phase von Preissteigerungen. Experten sprechen da von zehn und mehr Jahren. Weitere Faktoren sind beispielsweise der wachsende Wohlstand in China, der mit fast 1,5 Milliarden potenziellen Konsumenten eine unglaubliche Marktrelevanz hat, und die Entwicklung der Energiepreise, die eher nach oben zeigt und sich sowohl auf industrielle Produktionsprozesse als auch die Rohstoffgewinnung auswirkt.

» Web: [www.bauwelt.eu](http://www.bauwelt.eu)

# Innovative Büros in bester Lage!

## Ab 2024 im Harburger Hafen



AQUA<sup>2</sup>  
DOCK

Jetzt andocken  
[aqua2dock.de](http://aqua2dock.de)

## KOLUMNE

## Harburgs urbane Mitte

Von Heinrich Wilke

Der Wirtschaftsverein  
für den Hamburger SüdenHarburg Vision  
Stadt für MenschenSpekulation oder  
Wertschöpfung?

Herbert Wilke sagt: „Bitte mal den Ball flach halten und genauer hinschauen!“

Wer den sozialen Frieden in unserer Stadt durch Bodenspekulation aufs Spiel setzen will, ist in Hamburg nicht willkommen“, erklärte jüngst SPD-Fraktionschef Dirk Kienscherf. Sein Kollege Dominik Lorenzen von den Grünen nannte Bodenspekulation ein Grundübel in der Stadtentwicklung. Worum geht es? Bei „Spekulation“ handelt es sich um die Erwartung, dass jemand durch eine Entscheidung in der Gegenwart einen Vorteil in der Zukunft haben wird. Das Wort leitet sich aus dem Lateinischen ab, wo das Verb „speculare“ spähen oder beobachten bedeutet (www.helles-koepfchen.de). Spekulation ist also zunächst einmal ein unverfängliches wirtschaftliches Handeln.

Sie ist sogar ziemlich wichtig für eine funktionierende Wirtschaft. Wenn es um Immobilien geht, und hier insbesondere um Wohngebäude, ist die Wahrnehmung aber regelmäßig eine andere. Da wird dann auch schnell mal alles in einen Topf geworfen: Der Grundstückseigentümer, der sein Grundstück aktuell nicht bebauen kann, steht plötzlich genauso am Pranger wie der Hauseigentümer, der seine Mieter mit kriminellen Mitteln loswerden will, um teure Eigentumswohnungen zu verkaufen. Manche, die politische Verantwortung tragen, würden am liebsten alle enteignen, die mehr als fünf Häuser ihr Eigen nennen. Bitte mal den Ball flach halten und genauer hinschauen! Es gibt in der Tat Investoren, die mit Grundstücken handeln, ohne selbst

einen echten Mehrwert zu schaffen. Sie hoffen auf Wertsteigerung durch die allgemeine Preisentwicklung oder kaufen Grundstücke auf Vorrat. Das kann vorübergehend das Ortsbild beeinträchtigen, aber solange sich das Verhalten nicht ausweitet zu einer Bodenblockade, ist es zunächst einmal legitim. Die allermeisten Investoren kaufen jedoch bebaute oder unbebaute Flächen, um sie möglichst zügig zu entwickeln, denn in der Regel tickt die Zins-Uhr im Hintergrund unablässig. Hierbei handelt es sich um eine höchst anspruchsvolle unternehmerische Tätigkeit, bei der echte Werte geschaffen werden.

**Vorsicht, Glücksritter!**

Leider zieht diese Branche auch Glücksritter an, die vollmundig versprechen, Luftschlöser bauen zu wollen. Wenn es nicht funktioniert, stehen die Verantwortlichen in Politik und Verwaltung dumm da und müssen ihren Wählern erklären, warum sie sich vor den Karren von Blendern haben spannen lassen. Manchmal reicht aber schon das kleine Einmaleins, um frühzeitig zu erkennen, dass ein Vorhaben unter normalen Rahmenbedingungen nicht umsetzbar ist. Die Schaffung von Bauland durch Bebauungspläne, städtebauliche Verträge, Erschließung und den Verkauf an Bauwillige ist eine eigenständige, sehr komplexe und volkswirtschaftlich wichtige Wertschöpfung, die ohne eine professionelle Arbeitsstruktur

heute nicht mehr zu bewältigen ist. Hinzu kommt, dass diese Tätigkeit nicht ohne Risiko ist, weil sie von vielen externen Ereignissen und politischen Entscheidungen abhängig ist. Grundstücksverkäufer erwarten aber häufig einen Festpreis, in dem sämtliche Chancen und Risiken eingepreist sind. Und schon sind wir wieder im Bereich der Spekulation. Wenn dann nach vielen Jahren Arbeit alles gut gelaufen ist, stellt der Baulandentwickler dem privaten Bauherren, dem unternehmerischen Bauträger und dem Gewerbebetrieb die passenden Baugrundstücke zur Verfügung. Und dann hoffentlich mit einem dem Risiko entsprechenden Unternehmergewinn.

**Markt oder Staat – Wer kann es besser?**

Manche Kommunen gehen bereits so weit, Bebauungspläne nur noch auf stadteigenen Grundstücken zulassen zu wollen, um Bodenwertsteigerungen selbst vereinnahmen zu können. Aber wird es dadurch auch besser? Oder geht es schneller? Kommunale sowie andere öffentliche Stadtentwickler und Baugesellschaften haben sich jedenfalls in der Vergangenheit nicht immer mit Ruhm bekleckert. Die Bausünden staatlicher, kommunaler oder gewerkschaftseigener Gesellschaften sind auch heute noch Zeugnis einer verfehlten Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik. Was wir für die Zukunft brauchen: funktio-

nale Mischung, ökologische und wirtschaftliche Nachhaltigkeit, kleinräumige Selbstorganisation, typologische Gliederung und Anpassungsfähigkeit an veränderte Marktbedingungen. Und hierfür sind die Kreativität, die Dynamik und der Unternehmergeist der Privatwirtschaft unverzichtbar – beim Bauland, beim Bauen und bei der Bewirtschaftung.

Stadtentwicklungspolitisch steuern ließe sich bereits vieles allein durch die Parzellenstruktur eines neuen Stadtteils oder Quartiers. Die neuen Grundstückspartellen sollten nicht größer sein, als es für die Funktion des geplanten Gebäudes erforderlich ist. Sie sollten zudem möglichst einfach zu bebauen sein und für sich allein funktionieren. Die Qualität entsteht dann durch Vielfalt und Wettbewerb. Und auch mittelständische, ortsnahe Unternehmen und Privatpersonen haben dann eine Chance zu zeigen, was sie können.

Und wir brauchen mehr Verständnis füreinander: Auf der öffentlichen Seite darf sich nicht die Haltung durchsetzen, der private Bau- und Immobiliensektor sei ein wilder Tiger, dem man Ketten anlegen müsse. Und die private Seite muss akzeptieren, dass öffentliche Entscheidungsträger unter erheblichem wohnungs- und klimapolitischem Erfolgsdruck stehen. Nur so kann die notwendige Vertrauensbasis entstehen, die wir zur Weiterentwicklung unserer Städte dringend benötigen.

**FÜR HAMBURG GIBT ES MEHR  
ALS 1000 GUTE GRÜNDER.****IHR SEID DAS VOLK, WIR EURE BANK.**Wir sind die Bank, auf die sich unsere Mitglieder,  
Kunden und ganz Hamburg verlassen können.Jetzt informieren: [hamburger-volksbank.de](http://hamburger-volksbank.de)

STEFFEN WÜSTHOF, LEITER FIRMENKUNDEN

**Hamburger  
Volksbank**



Hier stehen Lebensträume: Planerin Sandra Fabian (links) und Inhaberin Kerstin Schüssler zeigen in der Ausstellung bei „Lebenstraum Küche“ in Hollenstedt, was möglich ist.

Fotos: Wolfgang Becker

Farbliche Sonderwünsche? Sandra Fabian und Kerstin Schüssler in der Kulisse einer Küche.

# Die Küche als Lebens(t)raum

**B&P VOR ORT** Kerstin Schüssler (Hollenstedt) über Pläne, Trends und Herausforderungen



„Die besten Partys finden in der Küche statt“: zum Beispiel in dieser „Herrenküche“ – natürlich mit einer eindrucksvollen Bar, die sich hinter zwei versenkbaren Flügeltüren versteckt...

Man muss es mit eigenen Augen gesehen haben: Ein Rundgang mit Kerstin Schüssler durch die Küchenausstellung in den Räumen von „Lebenstraum Küche“ in Hollenstedt öffnet den Blick für ganzheitliche Konzepte, denn schon seit Jahren ist eine Küche mehr als die Aneinanderreihung von Schränken und Geräten à la Kühlschrank & Co. Die Küche ist heute vielmehr die Visitenkarte des Hauses – hier zeigt sich nicht nur Sinn für Funktionalität, sondern vor allem eines: Stil und der Blick für die schönen Dinge. Wer durch die Tür von „Lebenstraum Küche“ geht, der spricht über Farben, Formen, Materialien, Konzepte und Beleuchtung. Und natürlich die Küche. Was dabei herauskommen kann und was die Branche der Küchenbauer Neues zu bieten hat, das zeigen Kerstin und Michael Schüssler anschaulich in der Hauptstraße 9 in Hollenstedt.

Auf persönliche Beratung wird hier sehr viel Wert gelegt. Zuhören, verstehen, den Raum als Ganzes begreifen. Es gibt kaum etwas, was nicht zu realisieren ist. Grenzen werden hier nur durch den zur Verfügung stehenden Raum gesetzt. Kerstin Schüssler: „Darüber sprechen wir offen, denn unser Ziel ist, dass der Kunde gut informiert und am Ende zufrieden ist. Wir möchten mit unseren Kunden gemeinsam die perfekte Lösung finden, perfekt auf die Bewohner und die Architektur zugeschnitten. Das ist unser Anspruch. Die Leistungen umfassen hier mehr als nur die Planung der Küche. Wir kümmern uns um alles, sind auch in der Bauphase vor Ort und können rechtzeitig eingreifen, bevor etwas schiefgeht.“

Wir, das sind in diesem Fall das Unternehmerhepaar und vier angestellte Küchenplaner und Innenarchitekten. Kerstin Schüssler: „Man könnte auch sagen fünf Projektleiter, Verkäufer, Berater und Zuhörer, denn Küche ist ein emotionales und sehr persönliches Thema.“ Bei der Zusammenstellung des Teams schauen die Schüsslers auch genau

hin, denn es geht um vielmehr als „nur“ die Planung einer funktionierenden Küche. Die Unternehmerin: „Hier wird gemeinsam über Design und Möglichkeiten diskutiert bis alles passt. Regelmäßige Schulungen und Messebesuche sind ein Muss.“ Die Ausstellung vermittelt, was das bedeutet, denn in Hollenstedt findet der potenzielle Kunde einen Querschnitt der flexiblen Raumplanungskonzepte von Lebenstraum Küche. Extrovertierte Küchenplanungen va-

riieren mit subtilen, bunten und farbigen Ausstattungsküchen mit monochromen Konzepten. In jeder Hinsicht eine emotional weit gefächerte Bandbreite aus Vielseitigkeit, Farbigkeit und Geschmack. Farben können der Küche ein individuelles Gesicht geben und sie zu einer ganz eigenen Wohlfühlzone machen. Das ist gerade in Zeiten, in denen das eigene Zuhause der wichtigste Rückzugsort wird, bedeutender denn je. Kerstin Schüssler rät jedoch: „Eine Neuanschaffung soll ja für

einen langen Zeitraum geplant sein, und da sollte man sich nicht schon nach ein paar Jahren an der Farbe sattgesehen haben. Nach wie vor zählen einfarbige Küchen in Weiß oder hellen Naturtönen zu den beliebtesten Küchen.“ Farbakzente oder aussagekräftige Arbeitsplatten in Marmor, Betonoptik oder Keramik bieten dennoch unzählige Möglichkeiten, der eigenen Handschrift Ausdruck zu verleihen und mit Farben und Materialien Geschick zu spielen.

Die Architektur setzt immer mehr auf offene Räume. So wird die Küche als Mittelpunkt des Hauses betont – Lebensraum statt Kochwerkstatt, Wohnmöbel statt Schrankwand. Gute Lichtkonzepte leuchten nicht nur den Arbeitsbereich aus, sondern schaffen auch Lichtinseln. Mit originellen Tapeten oder einem Fischgrätparkett kann man der Küche eine ganz persönliche Note verleihen. Das Team von Lebenstraum Küche arbeitet deshalb mit einem eingespielten Team aus Spezialisten zusammen.

## Rückbesinnung auf das Heimatgefühl

Seit dem Ausbruch der Corona-Pandemie ist das Zuhause als Lebensmittelpunkt wichtiger als jemals zuvor. Kerstin Schüssler blickt zurück: „Diese Situation hat uns als Unternehmen stark gefordert. Alle unsere Mitarbeiter, wir eingeschlossen, haben Kinder zu Hause. Dann die IT-Thematik. Von jetzt auf gleich mussten wir mit Headset und Webcam unsere Kunden begrüßen und haben so auch einen entscheidenden Schritt in die Zukunft getan. Der Bau-Boom und der Wunsch der Menschen, es sich zu Hause schön zu machen, sind natürlich gut für uns, aber der Aufwand mit all den Hygienemaßnahmen und Verordnungen war manchmal schon anstrengend. Eine Herausforderung zurzeit sind die Materialengpässe vor allem bei den Elektrogeräten. Ich bin froh, dass wir als feines Familienunternehmen mit unseren engagierten und aufgeschlossenen Mitarbeitern in der Lage sind, mit viel Flexi-

bilität und Einsatz gesund durch diese Zeiten zu kommen und auch in Zukunft hinter den Kulissen alles dafür zu tun, dass unsere Kunden termingerecht und vollständig beliefert werden.“

## Nachhaltigkeit im Blick

Auch im Küchenbau spielt Nachhaltigkeit eine starke Rolle. Kerstin Schüssler: „Ein ganz wichtiges Thema für uns. Leider gibt es noch keine geeigneten E-Lieferfahrzeuge, die unsere Strecken abdecken, sonst würden wir umsteigen. Trotzdem wollen wir mit unseren Betrieben ein Höchstmaß an elektrischer Autarkie umsetzen. Wir arbeiten mit biozertifizierten Herstellern zusammen und legen Wert auf einen geringen CO<sub>2</sub>-Footprint sowie auf ‚Made in Germany‘ bei unseren Produkten. Qualitativ hochwertige Produkte sind eben auch lange haltbar und schonen die Ressourcen.“

Ein Lichtblick: Dieses Jahr hat wieder die große Möbelmesse M.O.W. in Ostwestfalen stattgefunden. Dort haben sich auch die Schüsslers umgesehen und werden die passenden Ergebnisse umgehend in ihrer Ausstellung präsentieren – zum Beispiel neue Oberflächen. Derzeit angesagt sind beispielsweise Farben nach Wunsch. Lackflächen können in 194 verschiedenen RAL-Tönen bestellt werden. Clever Kochen – smarte Helfer mit durchdachter Technik und Home connect. Außerdem angesagt bleibt das Thema Homeoffice. In den zurückliegenden Monaten wurden am heimischen Küchentisch neue Arbeitsmodelle ausprobiert. Dafür präsentierten die Aussteller der M.O.W. zahlreiche gut durchdachte Lösungen. Was dabei herauskommen kann, zeigt die Ausstellung in Hollenstedt. Kerstin Schüssler: „Individualisierung und Nachhaltigkeit sind die ganz großen Themen. Deshalb sagen wir auch: Wir planen nicht nur Küchen, sondern Lebensräume.“

» Web: <https://www.lebenstraum-kueche.de/>

**UMFASSENDE MARKTKENNTNIS:**

**AUF UNSER**

**TEAM KÖNNEN**

**SIE SETZEN.**

Aller guten Dinge sind drei – denn durch die perfekte Verbindung unserer Kernkompetenzen Grundstücks- und Projektentwicklung, Vermietung, Transaktionen sowie Projekt- und Finanzierungsberatung profitieren Sie mit uns rundum. Setzen Sie sich mit uns in Verbindung! Wir freuen uns auf Sie: [imentas.de](https://www.imentas.de)

# Das Geld ist heute schneller als das Objekt

**B&P-GESPRÄCH** Marjana Ivkovic erläutert die neue Baufinanzierungsberatung der Sparkasse Harburg-Buxtehude

Der Bau-Boom macht's möglich: Seitdem der Markt für private Wohnimmobilien mangels Angebot extrem angezogen hat, kristallisiert sich ein Trend immer deutlicher heraus: Das Geld ist heute schneller als das Objekt. Ein Besichtigungstermin ohne Baufinanzierung in der Tasche schmälert die Chance, an ein Einzel-, Doppel- oder Reihnhaus heranzukommen. Ist die finanzielle Frage geklärt, steigen die Chancen auf den Zuschlag. Darauf haben Banken und Sparkassen auf vielfältige Weise reagiert. Im Gespräch mit B&P erläutert Marjana Ivkovic, stellvertretende Leiterin des neuen Beratungszentrums Baufinanzierung, die Lösung, die die Sparkasse Harburg-Buxtehude Anfang des Jahres umgesetzt hat. Leiter Olaf Gerigk und sie führen ein Team von 25 Spezialisten, die auf mehrere Standorte im Geschäftsgebiet der Sparkasse verteilt sind, bei Bedarf aber auch zusammengezogen werden und die gesamte Power bündeln können. Eine „agile, flexible und effiziente Lösung in einem Markt, der ständig in Bewegung ist“, wie Marjana Ivkovic erklärt.

Es ist noch gar nicht so lange her, dass die Baufinanzierung der Sparkasse Harburg-Buxtehude neu aufgestellt wurde. 2018 wurden die Wohnungsbauberater „in die Fläche“ geschickt, um möglichst kundennah berate-

ten zu können. Dezentralität lautete die Devise. Doch mittlerweile hat Corona alles auf den Kopf gestellt und vor allem durch den digitalen Boost dafür gesorgt, dass sich auch das Beratungsgeschäft verändert hat. Marjana Ivkovic: „Die Beratung ist heute deutlich individueller. Wir beraten in der Sparkasse oder online per Video-Beratung. Wir können uns auch live ins Wohnzimmer unserer Kunden zaubern und erscheinen dann auf dem TV-Bildschirm.“

**„Wir können uns auch live ins Wohnzimmer zaubern . . .“**

Zweifellos eine komfortable Lösung. Vorbei die Zeiten, als der Immobilienkunde zum vereinbarten Termin in einem kargen Beratungszimmer erscheinen musste, um die Einzelheiten des Hypothekendarlehens durchzusprechen. Nach New Work setzt sich nun auch New Consulting durch – die Beratungsräume der Sparkasse Harburg-Buxtehude sind zu inspirierenden Finanzbiotopen geworden, werden all jene feststellen, die eben doch lieber live in der Sparkasse ihre Lebensentscheidung zum Thema Hausbau treffen möchten.

Die 25 Baufinanzierungsspezialisten der Sparkasse sind auch heute noch im gesamten Gebiet angesiedelt und somit nah am Kunden. Sie werden jetzt aber zentral von

der Leitung Gerigk/Ivkovic geführt – mit dem großen Vorteil, dass schlanke Hierarchien schnelle Entscheidungen ermöglichen. Und im Bedarfsfall werden die Teams auch konzentriert. „Wir haben hier über 400 Jahre Erfahrung in der Baufinanzierung am Start“, sagt Marjana Ivkovic. „Sechs Kollegen und die Leitung sitzen in Harburg, fünf in Buchholz, sechs in Winsen und jeweils vier in Tostedt und Buxtehude. Alle Berater sind flexibel und bedarfsgerecht einsetzbar. Wenn wir beispielsweise große Baugebiete vermarkten, können wir temporär die gesamte Power des Beratungszentrums Baufinanzierung dort einsetzen. Früher hatten wir

vier Immobilien-Center mit vier Leitungen – da war das nicht so einfach möglich. Nach der Dezentralisierung hatte dann ab 2018 jedes Beratungszentrum einen Baufinanzierer – das hieß: 21 Standorte. Die Grundidee war super, aber die Umsetzung manchmal schwierig. Heute haben wir dieselben Kernkompetenzen wie früher, aber deutlich bessere Möglichkeiten, unsere Beratungs-Power zu skalieren.“

**Transparenz als Qualitätsmerkmal**

Der Immobilien-Boom hat, wie eingangs erwähnt, die Welt der Finanzierer auf den Kopf

Sie leiten das Beratungszentrum Baufinanzierung der Sparkasse Harburg-Buxtehude: Olaf Gerigk und Marjana Ivkovic.

Foto: Thorsten Sundermann



gestellt. Marjana Ivkovic: „Früher hatte man erst die Immobilie an der Hand und besorgte sich dann das Geld. Heute besorgt man sich erst das Geld und sucht dann eine passende Immobilie. Das ist die Hauptveränderung in unserem Beratungsgeschäft. Wir müssen schnell und flexibel sein – und das sind wir. Wenn wir als Sparkasse kein passendes Angebot für einen potenziellen Hauskäufer haben, dann suchen wir gemeinsam mit dem Kunden eben eine Lösung auf dem Markt und vermitteln das Geschäft nach außen. Die Beratung und die Geschäftsbeziehung bleibt aber bei uns.“ Schnelligkeit ist übrigens auch das Thema beim S-Gewerkekredit (B&P-Hauptausgabe Seite 10). Die Erfahrung zeigt, wir können die Wünsche des Kunden zu seiner Finanzierung in den meisten Fällen in der Sparkasse darstellen, aber über die digitale Plattform „Finmas“ ist Baufinanzierung mittlerweile ein agiles Thema. Marjana Ivkovic: „Wir möchten unseren Kunden Transparenz bieten. Finmas ist die digitale Reaktion der Branche auf die Vergleichsportale im Internet. Also nicht erst 24 Mal selber checken, sondern lieber gleich einmal transparent und seriös beraten lassen.“

Web: [www.spkhh.de/baufinanzierung](http://www.spkhh.de/baufinanzierung)

## Startschuss zur Vermietung im Baugebiet Giselbertstraße Buxtehude: Das HBI-Team lädt zu individuellen Besichtigungen ein. Jetzt Wohnung sichern, im Frühjahr 2022 einziehen!



v. l. Stephanie Uhlmannsiek, Mirja Pütz, Hiltrud Probst, Mike Wettering und Christina Geertz

### ZUKUNFTSWEISEND UND KLIMAFREUNDLICH

Die HBI setzt Maßstäbe in Sachen modernes Wohnen und Ökologie

- **E-Ladeplätze:** Es entstehen in der Tiefgarage 36 moderne E-Ladeplätze für E-Autos – mit intelligenter Ladesteuerung, externer Abrechnungsmöglichkeit und einer max. Ladeleistung von 11 kW.
- **Gründach:** Zur Speicherung des Regenwassers und zum zeitverzögerten Ablauf, aber auch zur Verbesserung des Wohnklimas erhalten die Stadtviellen ein extensiv bepflanztes Gründach.

### MITTEN IM GRÜNEN UND TROTZDEM ZENTRAL

Die Lage bietet beides: naturnahes Wohnen und Nähe zur Stadt. Alle Einkaufsmöglichkeiten und der Bahnhof Buxtehude können bequem zu Fuß erreicht werden. So ist das Wohnen im Quartier für Naturliebhaber:innen und Pendler:innen gleichermaßen attraktiv.

### 118 WOHNUNGEN MIT EINER TOP-AUSSTATTUNG: 1, 2 UND 3 ZIMMER

- Bad mit bodengleicher Echtglas-Duschkabine
- Moderne voll ausgestattete Einbauküche
- Fenster mit elektrischen Rollläden und Sonnenschutzverglasung
- Fußbodenheizung
- Balkone mit Holzgrätting
- Großzügige Abstellflächen in den Wohnungen und im Keller
- Tiefgaragenstellplatz für jede Wohnung
- Stellplätze für Fahrräder und Kinderwagen mit Einfahrt in Tiefgarage
- Personenaufzüge auf allen Ebenen
- Alle Wohnungen barrierefrei, 13 Wohnungen rollstuhlgerecht

### SOZIALE VERANTWORTUNG: 36 BEZAHLBARE WOHNUNGEN FÜR BUXTEHUDE

Ein Drittel der 118 Mietwohnungen werden mietpreisgebunden angeboten – das ist bisher einzigartig in Buxtehude!

Interessierte Mieter:innen können bei der Hansestadt Buxtehude die jeweiligen Einkommensgrenzen erfragen. Mit einem Berechtigungsnachweis ist die Anmietung der HBI-Wohnungen mit einer Anfangsmiete von 7,75 €/qm (Durchschnittsmiete in den ersten 10 Jahren 8,05 €/qm) möglich.

### INDIVIDUELLE BESICHTIGUNGEN MIT DEM TEAM DER HBI

Das HBI-Team führt Rohbaubesichtigungen in den Stadtviellen durch. Außerdem wurde eine Musterwohnung vollständig ausgebaut und eingerichtet.

Aufgrund der aktuellen Corona-Lage ist es wichtig, dass alle Interessent:innen einen individuellen Termin vereinbaren. Die Mitarbeiter:innen der HBI werden Einzelbesichtigungen durchführen und sich für sie ausreichend Zeit nehmen.

Termine für die Besichtigung der Musterwohnung können telefonisch unter 04163 / 86 880-77 oder unter [www.hbi-wohnen.de](http://www.hbi-wohnen.de) vereinbart werden.

**HAMBURG**

Preise für Zinshäuser sind seit 2016 um etwa 70 Prozent gestiegen

Engel & Völkers Commercial Hamburg veröffentlicht „Wohn- und Geschäftshäuser Marktreport“

Die Faktor- und Preisrallye bei Wohn- und Geschäftshäusern in Hamburg hat auch in der Corona-Pandemie nichts von ihrer Dynamik eingebüßt. Im ersten Quartal 2021 wurden für öffentlich inserierte Objekte durchschnittlich 4792 Euro pro Quadratmeter gefordert. Das sind 17,7 Prozent mehr als im vergleichbaren Vorjahresquartal und 70,7 Prozent mehr als 2016.

**Renditen sinken zunehmend**

„Kaufpreiskriterien unter 30 sind nur noch die Ausnahme“, berichtet Oliver Ihrt, Leiter Wohn- und Geschäftshäuser bei Engel & Völkers Commercial Hamburg. Bis zum 49-Fachen der Jahresnettokaltemiete müssten Investoren in den sehr guten Lagen der Hansestadt wie rund um die Alster und in den Elbvororten kalkulieren. Lediglich in den einfachen Lagen wie Lurup oder Jenfeld könne mit der Hälfte kalkuliert werden. Die Quadratmeterpreise lägen beispielsweise in Winterhude oder Rotherbaum bei bis zu 9500 Euro und in Bramfeld bei 2700 Euro. Die durchschnittliche Angebotsmiete für Bestandswohnungen stieg laut dem aktuell erschienenen „Wohn- und Geschäftshäuser Marktreport“ von Engel & Völkers Commercial im zurückliegenden Jahr um 19,9 Prozent und lag im ersten Quartal 2021 bei nunmehr 12,55 Euro/Quadratmeter.

**Sehr hohe Marktdynamik**

Die Prognose: Aufgrund mangelnder Anlagealternativen, solider Zukunftsaussichten und des niedrigen Zinsniveaus wird die Nachfrage nach Zinshäusern weiter hoch bleiben. Engel & Völkers Commercial rechnet für das laufende Geschäftsjahr mit einem Transaktionsvolumen in der Hansestadt zwischen 2,0 und 2,2 Milliarden Euro. Nach einem Transaktionsvolumen von knapp 1,5 Milliarden (- 21,5 Prozent) im Jahr 2020 könnte somit im laufenden Jahr das Rekordergebnis aus 2019 (1,9 Milliarden) übertroffen werden. Mit einer prognostizierten Anzahl zwischen 460 und 520 Anlage-Immobilien würde das Transaktionsvolumen gegenüber dem Jahr 2020 um bis zu 36,1 Prozent steigen.

**Stichwort Wohn- und Geschäftshaus (WGH): Bei Wohn- und Geschäftshäusern handelt es sich um Immobilien mit mindestens vier Wohneinheiten, die im Besitz einer Privatperson, einer Erbengemeinschaft oder eines Unternehmens sind. Neben dem reinen Mehrfamilienhaus fallen unter den Begriff auch Mischobjekte, die gewerbliche Flächen enthalten, wie zum Beispiel Ladenflächen im Erdgeschoss oder Arztpraxen. Im Objekt dominiert jedoch der Wohncharakter. Synonyme in der Immobilienwirtschaft sind Geschosshaus, Anlageimmobilie oder Zinshaus.**



Hamburgs Wirtschaftssenator Michael Westhagemann (rechts) im Gespräch mit TU-Präsident Andreas Timm-Giel (Mitte) und Professor Marcus Rutner, der mit seinem Team das Nanopflaster entwickelt.



Härtetest: Beschichtete Metalle weisen eine ungleich höhere Widerstandskraft auf.



Die Innovations-Sommertour macht Station in Harburg: Das Foto zeigt Doktorand Jakob Brunow (von links), Senatorin Katharina Fegebank, Senator Michael Westhagemann, TU-Präsident Andreas Timm-Giel und Professor Marcus Rutner.

Fotos: TU Hamburg

# Brücke kaputt? Da kommt ein Pflaster drauf!

TU Hamburg forscht an einer bahnbrechenden Innovation für den Metallbau – Senatoren auf Innovations-Sommertour in Harburg

Hamburgs Wirtschaftssenator Michael Westhagemann war noch ganz außer sich: Nach einem Besuch an der TU Hamburg, den er soeben mit Wissenschaftssenatorin Katharina Fegebank im Rahmen der Innovations-Sommertour absolviert hatte, berichtete er im Gespräch mit B&P über eine bahnbrechende Forschung im Bereich Materialwissenschaften: Am Institut für Metall- und Verbundbau forscht das 13-köpfige Team rund um Professor Marcus Rutner bereits seit 2017 daran, mit Hilfe einer lokal applizierten Nanolaminatbeschichtung auf den Schwachstellen (beispielsweise Schweißnähte) einer Brücke und anderen metallischen Objekten bisher unerreichte Lebensdauererweiterungen zu erzielen. Die Gründung eines Start-ups wird derzeit vorbereitet. So kann das „Nanolaminatpflaster“ stark belastete Bauteile von Brücken vor Rissbildungen schützen und damit die vorzeitige Sperrung oder den Abriss wichtiger Verkehrsadern vermeiden. Ein Wissenstransfer dieser Technologie in die Wirtschaft kann die Kosten für Sanierung und Wartung von metallischer Infrastruktur deutlich reduzieren und trägt durch die signifikant erhöhte Lebensdauer zur Nachhaltigkeit bei. Neben Brücken kann die Technologie künftig auch industrieübergreifend, zum

Beispiel an Flugzeugen oder in der Medizintechnik, eingesetzt werden. Westhagemann ist zwar als Senator nicht mehr für das Thema Verkehr in Hamburg zuständig, er weiß aber um die eklatanten Sanierungsanstrengungen, die bundesweit nötig sind, um beispielsweise marode Brücken zu sanieren. Er sagt: „Mit dieser Technologie, die an der TU Hamburg entwickelt wird, eröffnen sich völlig neue Möglichkeiten. Das ist wirklich einzigartig.“

**Regionale Innovationsstrategie**

Katharina Fegebank zog ebenfalls ein positives Resümee: „Die Technische Universität Hamburg hat uns eindrucksvoll demonstriert, wie Grundlagenforschung und die Entwicklung innovativer Ideen und Produkte Hand in Hand gehen. Die Chancen solcher Projekte sind vielfältig und daher unterstützen wir diese Projekte bewusst, um den Wissenschaftsstandort Hamburg noch stärker als großes Innovationshub zu entwickeln.“ Westhagemann, zu seiner Behörde gehört auch der Bereich Innovation: „An der TU Hamburg haben wir einen Einblick in die Lösungen für die Probleme von heute und morgen erhalten. Durch die in der Regionalen Innovationsstrategie verankerten Themenfelder sehen wir



Die kupferfarbene Beschichtung auf dem Eisenstück ist das „Nanopflaster“, zum Vergleich daneben ein Eisen ohne Nanopflaster.

einen erheblichen Austausch und Wissenstransfer zwischen den Universitäten und der Wirtschaft. So wirken wir direkt vor Ort dem Mangel an Fachkräften entgegen und schaffen es, die Innovationen, die in Hamburg entstehen, in die ganze Welt zu exportieren.“ Andreas Timm-Giel, Präsident der TU Hamburg: „Die TU Hamburg ist ein wichtiger Impulsgeber für Innovationen. Wir freuen uns, dass wir hier technologische Lösungen für wichtige gesellschaftliche Fragestellungen anbieten können. Das entspricht dem Leitbild der TU Hamburg: grundlagenbasiert und interdisziplinär für eine relevante Anwendung. In der Weiterentwicklung der TU Hamburg wollen wir unsere Rolle beim Technologie- und Innovationstransfer für Hamburg weiter stärken.“

## IMMOBILIENKOMPETENZ AUS DEM HARBURGER BINNENHAFEN SEIT 2008

Senectus (lat. „hohes Alter“) – Ihr kompetenter Partner für Pflegeheime und Betreutes Wohnen in Norddeutschland. Sie haben ein Grundstück zu verkaufen? Zögern Sie nicht, uns anzurufen!

**EXPO REAL 2021** Partner des Hamburg-Stands | 11. - 13. Oktober 2021 | Besuchen Sie uns in der Halle B2, Stand 430



Pflegeheim Kaltenkirchen



Pflegeheim Kummerfeld



Pflegeheim Stade



**SENECTUS CAPITAL GMBH**  
Torsten Rieckmann  
Karnapp 25  
21079 Hamburg  
Telefon 040 / 60 77 95 111  
t.riemann@senectus-gmbh.de  
www.senectus-gmbh.de

**M**anche Unternehmen sind während der Corona-Zeit förmlich erstarrt – andere hingegen waren umtriebiger. Die Hamburger Volksbank beispielsweise hat die Pandemie-Phase dazu genutzt, sich neu zu organisieren. Ein Projekt, das eng mit dem Dienstantritt der neuen Vorständin Rita Herbers gemeinsam mit den zuständigen Bereichsleitern verbunden ist, die im August 2020 von der Commerzbank kam. Ihr Versprechen beim Amtsantritt war, das Privat- und Firmenkundengeschäft weiterzuentwickeln. Und das ist offensichtlich auch gelungen.

„Wir haben vorher sehr stark in Teilbereichen gedacht. Das haben wir jetzt deutlich verschlankt, indem wir wieder für unsere Kunden eine Hamburger Volksbank werden. Wir sind ein Team für Hamburg, für unsere Kunden, für unsere Mitglieder.“ Dem Kunden sei die interne Segmentierung nämlich egal. „Und deswegen hat er nun einen zentralen Ansprechpartner, der sich um ihn kümmert. Und falls erforderlich zieht dieser dann Expertise innerhalb der Bank hinzu.“

#### Der Blick aufs Ganze

„Wir lassen die Kleinteiligkeit hinter uns und betrachten das Geschäft nun ganzheitlich“, ergänzt Steffen Wüsthof, Bereichsleiter für Unternehmens- und Firmenkunden. Kürzlich habe er mit einem Firmeninhaber zusammengesessen und ihn gefragt, ob er denn um 17 Uhr sein Unternehmertum ablege und nur noch Privatmann sei. „Da musste er lachen, denn natürlich ist beides untrennbar miteinander verbunden.“ In Wüsthofs Bereich wurde die zuvor getrennt behandelte Betreuung der Groß-, Mittel- und Kleinkunden gebündelt.

Die nun erfolgte Umstellung sei laut Herbers als Reaktion auf geänderte Kundenbedürfnisse und -wünsche zu verstehen. „Diese haben sich in den vergangenen Jahren deutlich verändert. Allein schon die Zahl der Kanäle, über die wir mit den Kunden kommunizieren, hat massiv zugenommen.“ Ziel sei es nicht gewesen, die Bank einfach nur um ihrer selbst Willen neu zu organisieren, sondern auf allen analogen und digitalen Wegen erreichbar zu sein. „Am Ende geht es immer um den persönlichen Kontakt und darum, dass wir uns auf den Kunden



## Der menschliche Faktor zählt

Hamburger Volksbank mit neuer interner Struktur – „Wir sind EIN Team“

und seine Wünsche konzentrieren. Wenn wir diese Reorganisation umgesetzt haben, dann glauben wir, dass wir erstmal gut aufgestellt sind“, so die Vorständin. Auch im Bereich Immobilien wurden Strukturen überarbeitet. „Immobilien waren schon immer ein starkes Thema bei uns und sollen es auch morgen sein“, sagt Steffen Wüsthof. Allerdings habe es auch hier segmentierte Bereiche gegeben. „Wir hatten eigene Abteilungen für gewerbliche Immobilien, für privat genutzte, aber auch für die Vermarktung. Hier

haben wir die Trennungen ebenfalls aufgehoben, sodass wir nun, wie auch in anderen Bereichen unserer Bank, alle Themen aus einer Hand bedienen können“, sagt Wüsthof, der gemeinsam mit Rita Herbers die Volksbank auf der Immobilienmesse Expo Real in München vertreten wird (siehe Kasten).

#### Immobilien-Expertise

Ein wesentlicher Erfolgsbaustein der Bank soll laut Rita Herbers der menschliche Faktor bleiben. „Unsere Mitarbeiter kennen

ihre Kunden. Deswegen können wir sie individuell begleiten, auch wenn das bedeuten kann, dass wir mal von etwas abraten.“ Beispielsweise beim Thema Eigenheim. „Ich bin lange genug im Geschäft, um zu wissen, dass es bei den Immobilienpreisen auch mal Abwärts- oder Seitwärtsbewegungen geben kann“, sagt Herbers. „Wenn wir zu dem Schluss kommen, dass der Kredit nicht zum Objekt oder zum Kunden passt, dann sagen wir das auch, denn auch das ist Bestandteil einer guten Beratung.“ Aufgrund der Verwurzelung in der Region wisse man übrigens sehr genau, welche Immobilien sich gegebenenfalls vernünftig wieder weiterverkaufen oder vermieten lassen. „Weil wir zu dieser Immobilien-Expertise dann noch unsere gute und lange Kundenkenntnis und die richtige Portion Bauchgefühl mischen, können wir ganz vernünftig einschätzen, welche Projekte realistisch sind. Es gilt unverändert, jenseits von Preisvergleichen im Internet, dass sich der Blick auf die einzelne Kundin und den einzelnen Kunden sowie auf die einzelne Immobilie richtet.“ top

» Web: [hamburger-volksbank.de](http://hamburger-volksbank.de)



Im B&P-BusinessTalk stellen Rita Herbers und Steffen Wüsthof vor, wie sich die Hamburger Volksbank neu aufgestellt hat. Das große Motto lautet „Alles aus einer Hand“. Die neuen Strukturen sind auch eine Folge der Digitalisierung, denn mittlerweile kommunizieren Kunden mit ihrer Bank auf viel mehr Kanälen als früher. Darauf muss reagiert werden. Ziel ist es immer, eine individuelle Lösung für den Kunden zu finden. Reinhören. Mehr wissen. Mitreden.

### Die Hamburger Volksbank bei der Expo Real

Vom 11. bis 13. Oktober findet in München die Expo Real statt, Europas größte Fachmesse für Immobilien und Investitionen. Sie gilt als wichtiges Stimmungsbarometer der Branche. Die Hamburger Volksbank ist wie 51 andere Unternehmen aus der Hansestadt am Hamburg-Stand zu finden. Der Fokus des Traditionshauses – für das die Teilnahme seit Messestart 1998 ein Pflichttermin ist – liegt auf Treffen mit Bauträgern, Investoren und Entwicklern.

## Corona-Schock überwunden: Hamburgs Hafen im Aufwind

Zur Halbjahresbilanz präsentiert die Hansestadt eine deutliche Steigerung der Umsatzzahlen – Aber: Die Aufholjagd geht weiter



Dank der Elbvertiefung steigt die Zahl der Megamax-Schiffe im Hamburger Hafen. Hier die CMA-CGM Trocadero im Waltershofer Hafen. Foto: HHM

**D**ie weltweit anhaltenden Auswirkungen der Corona-Pandemie prägten besonders in den ersten Monaten des Halbjahres 2021 noch die Umschlagentwicklung im Hamburger Hafen. „Wir stellen fest, dass sich der Gesamtumschlag im Hamburger Hafen positiv entwickelt hat und in einen Erholungsprozess eingeschwenkt ist. Der im vergangenen Jahr durch die Auswirkungen der Pandemie auch in Hamburg festgestellte Umschlagrückgang konnte aber noch nicht vollständig wieder aufgeholt werden. Die zunehmenden Importe und Exporte der Wirtschaft, eine starke Nachfrage beim Konsum und unser großes Angebot an Liniendiensten im Hamburger Hafen bringen uns auf einen stabilen Wachstumskurs“, erläuterte Axel Mattern, Vorstand Hafen Hamburg Marketing e.V. (HHM).

Besonders freut Mattern, dass ein Rekordergebnis beim Containertransport auf der Schiene eingefahren wurde. In den ersten sechs Monaten des Jahres wurde mit insgesamt 1,4 Millionen TEU auf dem Netz der Hamburger Hafenbahn ein neuer Rekord erreicht. „Das ist ein Plus von 11,3 Prozent und unterstreicht Hamburgs Position als Europas führender Eisenbahnhafen“, so Mattern. Auf dem leistungsfähigen Gleisnetz von rund 300 Kilome-

tern Länge steuert die Hamburger Hafenbahn täglich über 200 Güterzüge mit mehr als 5500 Waggons.

Einen positiven Effekt hat auch die erste Stufe der Fahrinnenanpassung in der Elbe gehabt. Jens Meier, CEO der Hamburg Port Authority (HPA), wies darauf hin, dass mit der vollzogenen ersten Freigabe der Fahrinnenanpassung der Elbe der Verkehr und die Begegnung großer Schiffe bedeutend leichter geworden sei. „Auch für die besonders großen Containerschiffe der Megamax-Klasse, die über 18 000 bis 24 000 TEU Stellplatzkapazität verfügen, ist der Hamburger Hafen jetzt leichter erreichbar. Allein im ersten Halbjahr kamen 107 dieser Megamax-Containerschiffe nach Hamburg. Das ist ein Plus von 24,4 Prozent und macht deutlich, dass die Fahrinnenanpassung für Hafen, Schifffahrt und die Wirtschaft ein Erfolgsprojekt ist“, erläuterte Meier.

Für das Jahr 2021 erwartet die Marketingorganisation des Hamburger Hafens einen Aufwärtstrend beim Seegüterumschlag. Mit der Stabilisierung der Liniendienst-abfahrten und neuer Dienste ist bei einer sich weltweit verbessernden Lage ein Umschlagergebnis von rund 130 Millionen Tonnen und 8,7 Millionen TEU erreichbar.

#### Die Entwicklung in Zahlen

In den ersten sechs Monaten des Jahres wurden im Universalhafen Hamburg 63,5 Millionen Tonnen Seegüter an den Terminals geladen oder gelöscht. Das ist im Vergleich zum Vorjahresergebnis ein Plus von 3,8 Prozent. Der Stückgutumschlag kam mit 44,2 Millionen Tonnen auf ein Plus von 4,0 Prozent. Der Containerumschlag in Hamburg zeigte mit insgesamt 4,3 Millionen TEU (20 Fuß-Standardcontainer) ebenfalls einen deutlichen Aufwärtstrend. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist das ein Plus von 5,5 Prozent. Beim Export stieg der Containerumschlag (2,1 Millionen TEU) mit einem Plus von 6,1 Prozent stärker als der Import. In diesem Segment wurden 2,2 Millionen TEU (+5,0 Prozent) umgeschlagen. Das Wachstum beim Umschlag beladener Container, die für die Wertschöpfung im Hafen besonders interessant sind, fiel mit 6,9 Prozent (insgesamt 3,8 Millionen TEU) sehr stark aus. Beim Leercontainerumschlag gab es im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mit 464 000 TEU noch einen Rückgang um 4,5 Prozent zu verzeichnen.



ALEXANDER WÜNSCHE

DAHLER & COMPANY  
IMMOBILIEN

Einer von hier. Daher DAHLER.

Ihr Immobilienmakler in der Nordheide.

DAHLER & COMPANY Nordheide  
Kleckerwaldstraße 43 | 21227 Bendestorf  
nordheide@dahlercompany.de  
[www.dahlercompany.com/nordheide](http://www.dahlercompany.com/nordheide)



Jahrhundertplanung à la Lüneburg: Das Hanseviertel aus der Luft. Jetzt wird die Bebauung des dritten und letzten Bauabschnittes vorangetrieben – gut zu erkennen an den freien Sandflächen und den ehemaligen Kasernengebäuden oben im Bild.

Foto: Falcon Crest Air GmbH

## LÜNEBURG

# Jetzt rollen die Bagger im Hanseviertel III

**B&P-GESPRÄCH** Hermann Struck (Sparkassen Hanse Immobilien GmbH) über eine Jahrhundertplanung auf der Zielgeraden

Hermann Struck ist Geschäftsführer der Hanse Immobilien GmbH und seit Jahren intensiv mit dem Hanseviertel befasst.



Foto: Sparkassen Hanse Immobilien GmbH

So langsam wird der Platz knapp: Mit dem Hanseviertel III geht die Entwicklung des ehemaligen Kasernengeländes in Lüneburg derzeit auf die Zielgerade. Trotz Corona hat der dritte Entwicklungsabschnitt im vorigen Jahr die Baureife erreicht – keine Selbstverständlichkeit, wie Hermann Struck, Geschäftsführer der Sparkassen-Tochter Hanse Immobilien GmbH, im B&P-Gespräch betont. Mit der Bebauung des Areals endet eine Jahrhundertplanung, mehr Platz ist auf der Konversionsfläche nicht vorhanden. Zunächst rollen jedoch die Bagger an, jetzt beginnt die Realisierung zahlreicher Bauvorhaben von Investoren und Unternehmen, die im Hanseviertel III Flächen gekauft haben.

Struck: „Mittlerweile ist dieser Bauabschnitt voll erschlossen. Wir haben die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur hergestellt und

Baustraßen angelegt – die werden ihr Finish erst bekommen, wenn die Bautätigkeit abgeschlossen ist. Das ist zwar etwas aufwendiger, aber wir halten das für besser.“ Bereits vor knapp zwei Jahren zeichnete sich ab, dass auch der dritte Bauabschnitt ein voller Erfolg werden würde. Eineinhalb Jahre und einen Lockdown später sind 60 Prozent der Fläche verkauft, der Rest ist reserviert und geht in den nächsten Monaten ins Eigentum der Interessenten über. Hermann Struck rechnet nicht damit, dass noch jemand abspringen wird: „Wir sind zwar noch in einigen Verhandlungen, haben aber durchweg grünes Licht – das heißt: Aus Reservierungen werden dann Käufe.“

Konkret geht es im dritten Abschnitt des neuen Lüneburger Stadtteils um insgesamt 13 Hektar: etwa 50 000 Quadratmeter Nettobauland im reinen Wohngebiet,

30 000 Quadratmeter Mischgebiet und 50 000 Quadratmeter Gewerbefläche. Struck: „Wir haben hier Gespräche mit vielen vor Ort dynamisch gewachsenen Unternehmen. So haben die IT-Spezialisten von Werum 12 000 Quadratmeter erworben, die webnetz GmbH (Online-Marketing) ist mit 5000 Quadratmetern dabei. Es freut uns natürlich sehr, dass sich diese Firmen für unseren Standort entschieden haben und in Lüneburg bleiben. Damit bildet sich ein IT-Schwerpunkt heraus. Wir haben aber ebenfalls die klassischen mittelständischen und regionalen Unternehmen am Start.“ Einzelne Käufer sind bereits in der Bauphase angelangt – das Hanseviertel III nimmt damit konkrete Formen an und verbindet Arbeiten und Wohnen im besten Sinne. Eines gibt jedoch zu denken: „Die Nachfrage war enorm. Wir hätten auch die doppelte Fläche

vergeben können. Die großen Vorteile sind die zentrale Lage, die Nähe zur Universität, die dadurch besseren Chancen bei der Mitarbeitergewinnung und die Campus-Atmosphäre, die sich hier entwickeln wird. Das alles hat absolut hohen Stellenwert. Wer neu baut, will dies nicht mehr irgendwo auf der grünen Wiese umsetzen, sondern möglichst zentral.“

### Es geht um die letzten 13 Hektar

Eine Besonderheit bietet das Hanseviertel III im Bereich des Mischgebietes, denn dort stehen einige Bestandsgebäude mit Kasernen-Vergangenheit, die aktuell umgebaut werden. Sie erinnern an alte Zeiten, als Lüneburg noch stark von Bundeswehreinheiten dominiert wurde. Der Schwerpunkt liegt im Bereich Wohnen – das gilt auch für die

Altgebäude. Insgesamt werden im Hanseviertel III etwa 700 Wohneinheiten entstehen, darunter 80 im Segment „bezahlbares Wohnen“ sowie 130 öffentlich geförderte Wohnungen.

### Sechs Baugemeinschaften am Start

Das reine Wohngebiet im Bereich der Bleckeder Landstraße ist stark nachgefragt – 55 Prozent der Grundstücke sind verkauft, für 45 Prozent liegen Reservierungen vor. Hermann Struck: „Wir haben darunter sogar sechs Baugruppen, die professionell begleitet werden.“ In Hamburg spricht man eher von Baugemeinschaften, so wie auch die IBA Hamburg sie in ihren Wohngebieten anbietet. Gemeint sind in beiden Fällen Gruppen von Menschen, die sich zusammenschließen, um gemeinsam ein Wohnprojekt umzusetzen. Wenn im Hanseviertel III gleich sechs solcher Gemeinschaften antreten, ist das bemerkenswert, denn nicht selten scheitern die hehren Gemeinschaftspläne bereits in der Planungsphase. Struck: „Deshalb gibt es hier professionelle externe Unterstützung.“

Kurz: Bereits jetzt ist absehbar, dass aus den Plänen für den dritten Bauabschnitt in wenigen Jahren Realität werden wird.

» Web: <https://www.sparkassen-hanse-immobilien.de/>

**HARTMANN**  
HAUSTECHNIK  
HEIZUNG | BÄDER | SANITÄR

Beratung und Information  
Hartmann Haustechnik GmbH  
König-Georg-Stieg 4  
21107 Hamburg/Wilhelmsburg  
Telefon: (040) 42 93 47 17 - 0

[www.hartmann-haustechnik.info](http://www.hartmann-haustechnik.info)

smart  
green  
hightec

...  
morgen  
beginnt  
jetzt



Lars Wiesener freut sich über seine neuen Mieterinnen: Dr. Wienke Reynolds (von links), Daniela Arange und Joana Gil vom Harburger Start-up LignoPure bauen in Buxtehude die Lignin-Produktion auf.



Hier wird's wild: Centermanager Lars Wiesener steht vor der Fläche, auf der ein Gärtner die Wildblumenwiese anlegt. Auch ein Insektenhotel wird aufgestellt.



Pfandflaschen sind nachhaltig – und werden von der Clean Logistics Services GmbH im Sirius Business Park Buxtehude im großen Stil sortiert und aufbereitet.

Fotos: Wolfgang Becker

SIRIUS BUSINESS PARK BUXTEHUDE

# Endlich Platz für Harburger Start-ups

**B&P VOR ORT** LignoPure produziert hier künftig nachhaltige Rohstoffe für die Kosmetikindustrie

In Harburg haben sie vergeblich gesucht: Das Start-up LignoPure, ein Spin-off der Technischen Universität Hamburg, ist auf der Suche nach geeigneten Produktionsräumen im Sirius Business Park Buxtehude fündig geworden und schafft nun die technischen Voraussetzungen zur Produktion von Lignin für die Kosmetikindustrie. Die Gründer teilen sich das 1000 Quadratmeter große ehemalige Tanklager mit einem weiteren Mieter aus Harburg: Aerogel-it. Auch dieses Start-up entstammt der TUHH und will in die Produktion einsteigen. Die LignoPure-Gründerinnen Dr. Wienke Reynolds, Daniela Arange und Joana Gil bleiben mit ihrem Unternehmen zwar im Harburger Binnenhafen, fanden dort aber keine passende Halle. Center & Operations Manager Lars Wiesener konnte dagegen sofort helfen, denn bei der Lignin-Produktion wird unter anderem viel Wasser und Strom benötigt, um aus der angelieferten unverarbeiteten Biomasse den pflanzlichen Rohstoff Lignin zu gewinnen – Voraussetzungen, die Sirius erfüllen kann. Der nachhaltige Produktansatz von LignoPure deckt sich mit der Strategie der Sirius Facilities GmbH, die in ganz

Deutschland Gewerbeparks betreibt. Seit Mai 2019 ist Sirius dabei, die einstige Produktions- und Lagerimmobilie von Bacardi am Alten Postweg auf Vordermann zu bringen. 28 000 Quadratmeter Hallen- und Bürofläche stehen hier zur Verfügung. Mann der ersten Stunde am Sirius-Standort Buxtehude ist Lars Wiesener, der im Gespräch mit B&P eine positive Zwischenbilanz zieht: „Zum einen haben wir jetzt mehr als zwei Drittel der Fläche vermietet, zum anderen ist die technische Modernisierung so gut wie abgeschlossen.“ Sein größter Mieter, die Cleanaway Logistics Services GmbH, ist weiterhin auf Expansionskurs und belegt zudem

große Außenbereiche. Mit der Aufbereitung und Sortierung von Pfandflaschen leistet CLS ebenfalls einen Beitrag für die Umwelt und ist quasi Teil des Anti-Einweg-Systems. Im Frühjahr hatte Wiesener in B&P das neue smartspace-Konzept vorgestellt – kleine und mittlere Lagerflächen für Selfstorage-Nutzer, also Unternehmen oder auch Privatleute, die etwas einlagern wollen. Im ersten Bauabschnitt wurden die Lagerboxen auf 1000 Quadratmetern errichtet. Wiesener heute: „Das Angebot kommt bei den Interessenten gut an.“ So gut, dass nun der zweite Bauabschnitt mit weiteren 1000 Quadratmetern Fläche folgen soll (<https://www.business-people-magazin.de/business/technologie/sirius-wird-gruen-aber-der-kunde-sieht-rot-28887/>).

business-people-magazin.de/business/technologie/sirius-wird-gruen-aber-der-kunde-sieht-rot-28887/).

**Landeplatz für Bienen**

Aktuell sind im Sirius Business Park Buxtehude noch die Halle 6 mit 1100 Quadratmetern Fläche, Büroräume in unterschiedlichen Größen sowie das Sahnestück, die Halle 4 mit 5900 Quadratmetern, zu haben. Wiesener: „Für die große Halle habe ich zwei Interessenten.“ Die Sirius-Mieter erwarten eine durchsanierte und vielfältig nutzbare Immobilie, die unter Nachhaltigkeitsaspekten betrieben wird. Wiesener: „Das ist Teil der Unternehmensstrategie. Wir nutzen an unseren Standorten Ökostrom, stellen sukzessive auf LED-Beleuchtung um, automatisieren die Lichtsteuerung und rüsten die Parks wenn möglich mit E-Ladesäulen aus.“ Und nicht zu vergessen: Ganz frisch wurde in Buxtehude vom Gärtner eine Wildblumenwiese angelegt – natürlich mit Insektenhotel. In diesem Umfeld dürfte sich auch LignoPure wohlfühlen, denn der Rohstoff Lignin kann die Bestandteile von Kosmetika, Shampoos und Hautpflegemitteln ersetzen, die

zunehmend in den Fokus von Umweltschützern rücken und deshalb von der Industrie ausgetauscht werden müssen. Lignin könnte so ein Ersatzstoff sein. Wienke Reynolds: „Für uns ist dieser Ort sehr interessant, denn es handelt sich um einen traditionellen Produktionsstandort. Dass zu unseren Nachbarn künftig Unilever und Synthopol zählen, ist ebenfalls interessant.“ Laut Joana Gil soll die Produktion perspektivisch auf 85 bis 90 Tonnen Lignin pro Jahr hochgefahren werden – mehr als genug, um die Kosmetikindustrie zu bedienen. Mehr zum Thema Lignin unter <https://www.business-people-magazin.de/business/handel/der-stoff-aus-dem-die-baeume-sind-29501/>

■ **Kontakt:** Der Empfang in dem Gebäude Alter Postweg 13-15 in Buxtehude ist täglich von 8 bis 15 Uhr besetzt. Unter der Nummer 0 41 61/966 91 00 kann Kontakt zu Lars Wiesener aufgenommen werden. Er ist täglich von 9 bis 18 Uhr erreichbar.

» **Web:** [www.siriusfacilities.com/de/businesspark-buxtehude](http://www.siriusfacilities.com/de/businesspark-buxtehude)

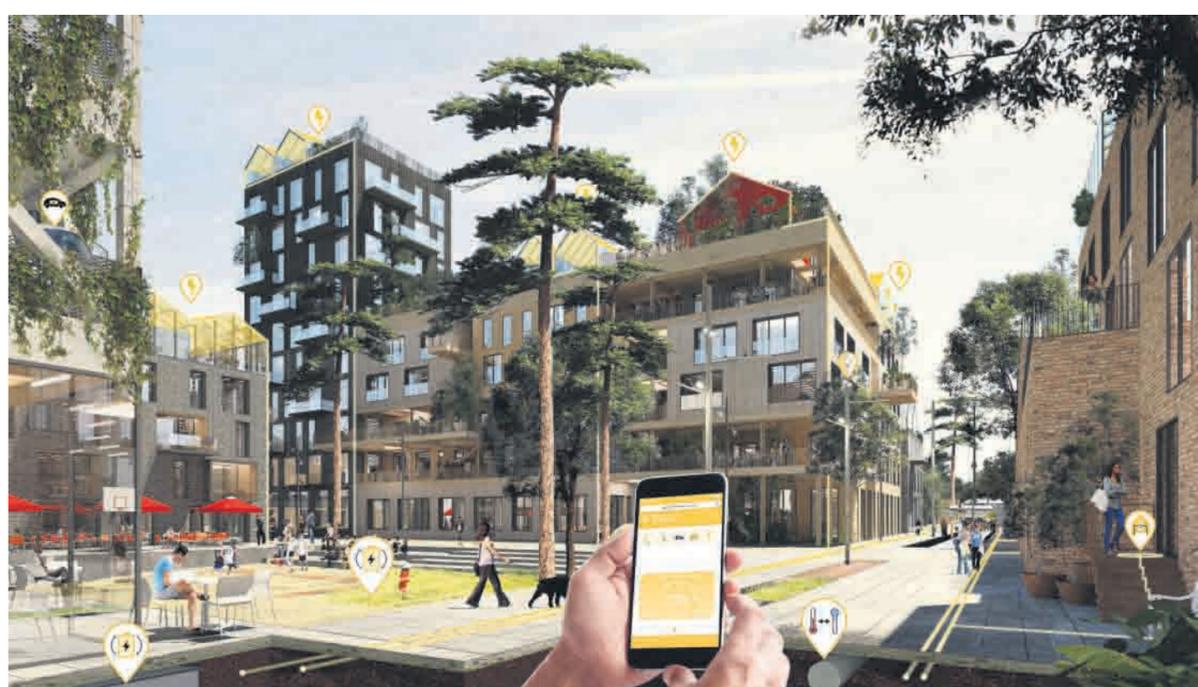
# Sechs Hektar kleiner und etwa 500 Wohnungen weniger

Oberbillwerder: IBA Hamburg stellt überarbeiteten Masterplan für Hamburgs zweitgrößtes Stadtentwicklungsprojekt vor

Mit etwa 118 Hektar und 6000 bis 7000 Wohneinheiten ist Oberbillwerder Hamburgs zweitgrößtes Stadtentwicklungsprojekt. Für den künftigen Modellstadtteil Active City plant die IBA Hamburg im Auftrag der Hansestadt lebendige Nachbarschaften mit vielseitigen Angeboten für Wohnen, Arbeit, Bildung, Kultur, Freizeit, Sport und Erholung. Hier entstehen ein Bildungs- und Begegnungszentrum, zwei Grundschulen, bis zu 14 Kitas und noch einmal so viele soziale Einrichtungen. Elf Mobility Hubs, rund 28 Hektar öffentliche Grün- und Freiflächen mit zahlreichen Spielplätzen sowie ein großer Aktivitätspark und ein Schwimmbad. Rund zwei Jahre nach der Verabschiedung des Masterplans für Oberbillwerder werden die einzelnen Fachthemen weiter konkretisiert. Allerdings musste der Plan aus politischen Gründen etwas verkleinert werden. Voraussichtlich ab 2023 können die ersten Erschließungsarbeiten beginnen und ab 2026 die ersten Häuser gebaut werden.

Durch die Aktualisierung 2021 bleibt das grundlegende Konzept des dänisch-niederländischen Planungsteams ADEPT mit Karres + Brands erhalten. Die Reduzierung der Gesamtfläche um sechs Hektar und der Wohnfläche um 35 000 Quadratmeter betrifft das gesamte Entwicklungsgebiet und alle Wohnformen. Die Fläche wurde dem Vernehmen

nach verkleinert, weil sich in der Bezirksversammlung Bergedorf eine neue Koalition gebildet hatte, zu der auch die FDP gehört – die forderte eine Verkleinerung des Masterplangebietes und setzte damit durch, dass schätzungsweise rund 500 Wohnungen weniger gebaut werden können. Die Bergedorfer Liberalen stellen sich damit gegen ihren Bundesvorsitzenden Christian Lindner, der im Oktober 2019 gesagt hatte: „Die Wohnungsnot löst man nur mit neuen Wohnungen, also mehr Bauland, schnelleren Genehmigungen und einer sinkenden Grundsteuer.“ Die IBA hat durch diese politische Wendung ein Jahr Planungszeitraum verloren. Karen Pein, Geschäftsführerin IBA Hamburg GmbH: „Trotz der Flächenreduktion werden die vorgegebenen Qualitätsmaßstäbe bei der Entwicklung Oberbillwerders durch die IBA Hamburg eingehalten. Mit einer sorgfältigen und detaillierten Funktionsplanung ist es uns gelungen, einen der wichtigsten innovativen städtebaulichen Ansätze des Masterplanes umzusetzen: die Mischung abwechslungsreicher Haustypologien innerhalb eines Blockes.“ sagt IBA-Geschäftsführerin Karen Pein.



„Mit einer sorgfältigen und detaillierten Funktionsplanung ist es uns gelungen, einen der wichtigsten innovativen städtebaulichen Ansätze des Masterplanes umzusetzen: die Mischung abwechslungsreicher Haustypologien innerhalb eines Blockes,“ sagt IBA-Geschäftsführerin Karen Pein.

Die Aktualisierung des Masterplans Oberbillwerder umfasst mehrere Maßnahmen. Die genaue Lage der Gebietsgrenze wurde festgelegt sowie die Zuschnitte von Baugebieten und die Organisation von Grün- und Freiflächen. Städtebauliche Anpassungen erfolgten über die Bestimmung der Lage und Größe der Mobility Hubs und der Quartiersplätze sowie der Lage von Straßen. Das Mobilitätskonzept von Oberbillwerder sieht einen autoarmen Stadtteil vor, in dem das Parken aus dem öffentlichen Raum verschwindet und in elf multifunktionalen Quartiersgaragen, den sogenannten „Mobility Hubs“, organisiert wird. Der Begriff Multicodierung steht in Oberbillwerder für die Mehrfachnutzung von

Flächen und Gebäuden. Die IBA Hamburg bezieht in ihre Planungen Sport-, Spiel-, Erholungs- und Retentionsflächen sowie Standorte der Energiegewinnung und -speicherung als auch Flora- und Fauna-Habitats ein. Karen Pein: „Die Multicodierung von Freiflächen, Gebäuden und Dächern ist ressourcenschonend, klimafreundlich und trägt insgesamt zu einer Verringerung des Landschaftsverbrauchs bei.“ ein/wb

■ **Web:** <https://www.oberbillwerder-hamburg.de/>

» <https://www.iba-hamburg.de/de/projekte/oberbillwerder/uebersicht>

Diese Fotos zeigen: Teichservice bedeutet harte Arbeit. Für den naturbegeisterten Philipp Wiechardt, hier mit Stör, ist diese Aufgabe aber zugleich eine Herzensangelegenheit, die er mit Leidenschaft betreibt.



Vom Molchjäger zum Unternehmer: Die Gründergeschichte von Philipp Wiechardt und Patrick Stähr ist nicht nur lesens-, sondern auch hörens- und amüsant über ihre Anfänge mit einer umgebauten Mülltonne und einem Staubsauger.



Philipp Wiechardt (rechts) und sein Geschäftspartner Patrick Stähr im Einsatz: Hier bringen sie einen großen Teich in Schuss und müssen dazu vorher die Lebewesen in Sicherheit bringen – zum Beispiels dieses Störweibchen.



## „...und ab in den Schlamm!“

**D**as Hobby zum Beruf machen? Diesen Traum haben sich Philipp Wiechardt und sein Geschäftspartner Patrick Stähr erfüllt. Schon in ihrer Jugend kescherten beide in ihrer Heimatstadt Harzgerode/Sachsen-Anhalt in den Teichen der Umgebung herum, hielten Molche und Kaulquappen in Gläsern und Aquarien und entwickelten eine hohe Affinität zum Thema Wasser. Als 16-Jähriger machte sich Philipp Wiechardt auf den Weg nach Westen, kam schließlich nach Stade und erlernte den Beruf der Fachkraft für Abwassertechnik. Heute arbeitet er als Abwassermeister und Projektmanager bei der städtischen Abwasserentsorgung Stade und

### Teich- und Gewässerservice: So wurden Philipp Wiechardt und Patrick Stähr von Molchjägern zu Unternehmern

hat mit Teichwirt Patrick Stähr in Himmelpforten den Wiechardt & Stähr Teich- und Gewässerservice aufgebaut. Mehr noch: Die beiden Gründer beschäftigen bereits zwei Angestellte und ein halbes Dutzend freie Mitarbeiter. Ihre fast unglaubliche Geschichte erzählen sie im B&P-BusinessTalk.

Teich- und Gewässerservice – das klingt nach einem stetigen Kampf gegen Schlamm und Algen im Gartenteich. Tatsächlich befassen sich die beiden Gewässerspezialisten unter anderem mit diesem Thema. Sie betreuen Privatkunden in der Metropolregion Hamburg ebenso wie Vereine, die Teichanlagen betreiben, und öffentliche Auftraggeber. Sogar in Süditalien waren sie schon im Einsatz. Naturschutzaspekte spielen dabei eine immer größere Rolle. Deshalb betont das Duo auch den nachhaltigen Ansatz. Philipp Wiechardt: „Ein Gewässer in Schuss zu halten, bedeutet harte körperliche Arbeit. Wir sehen uns die Situation vor Ort genau an, erkennen Ursachen für Probleme und dann

geht es ab in den Schlamm. Sind Muscheln im Teich, machen wir auch Tauchgänge, um jedes Tier zu bergen – die Naturschutzbehörden verstehen da keinen Spaß.“ Fotos von den Einsätzen werden unter anderem auf Instagram gepostet. Mittlerweile betreiben Wiechardt & Stähr einen eigenen Online-Shop für Produkte rund um den Teich (Pumpen, Filter, Belüfter und vieles mehr) und haben unter dem Namen „Geteisa“ eine eigene Pflegeserie entwickelt – beispielsweise um die Wasserqualität zu sichern und Algen zu vernichten, ohne die Teichbewohner zu schädigen. Sie veröffentlichen Tutorials mit Tipps auf YouTube. Unter Wasserpflanzen-Seerosen.com ist zudem ein ei-

genes Pflanzensortiment im Internet zu finden. Auch Teichzäune werden geliefert. Der spannende Weg dahin begann 2015 mit einem Startkapital von 350 Euro und einer umfunktionierten Mülltonne. Was es damit auf sich hat, erzählen Philipp Wiechardt und Patrick Stähr im B&P-BusinessTalk. **wb**

» Web: <https://www.teich-und-gewässerservice.de>, <https://geteisa.de/>, <https://www.teichzaeune.de/>, <https://wasserpflanzen-seerosen.com/>

» YouTube: <https://www.youtube.com/channel/UC-7tKf5QWFmymMjGa0tDRGg>

mien BRAMS

Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in Hamburg-Wandsbek mit 2 Gewerbe- und 45 Wohneinheiten

Baubeginn 09|2021



Als dienstleistende Architekten entwickeln wir gemeinsam mit einem Netzwerk von Fachplanern zeitgemäßen Wohnungsbau, moderne Gewerbebauten und Handelsimmobilien sowie jegliche Sonderbauten. Profitieren Sie durch unsere Erfahrung und unser motiviertes Team!

Wir gestalten gemeinsam mit Ihnen eine zukunftsfähige, ansprechende Architektur in Einklang mit ökologischen und ökonomischen Anforderungen.

HEP ARCHITEKTEN

Ihr erfolgreicher Partner bei der Projektentwicklung, Planung und Ausführung gemeinsamer Ideen.

HEP ARCHITEKTEN BUXTEHUDE

HARBURGER STRASSE 9A  
21614 BUXTEHUDE  
TEL 041 61 64 26 - 0  
post@heparchitekten.de

©HEP ARCHITEKTEN BUXTEHUDE

# Die Dampfmacher

So geht Green Cleaning: Bluestewo sorgt für hygienische Reinheit ganz ohne Chemie – Bis zu 99,999 Prozent der Keime entfernt

**W**enn Wolf Goger kommt, haben Bakterien und Viren keine Chance. Der Sittenser vertreibt mit seiner Firma Bluestewo das Green Cleaning Reinigungskonzept, das weit mehr bietet als nur oberflächliche Sauberkeit: porentiefe Reinheit dank Mikro-Trockendampf. Das erhitzte Wasser macht Mikroorganismen aller Art zuverlässig den Garaus.

Herzstück seines Angebots sind die Geräte der Medeco Cleantec GmbH, die er mit seinem Bruder Stefan in Norddeutschland exklusiv vertreibt. „Die Apparate unterscheiden sich deutlich von herkömmlichen Dampfreinigern“, sagt Goger. Denn Mikro-Trockendampf hat besondere Eigenschaften, sodass man ihn sogar direkt mit der nackten Hand aufnehmen kann. „Das schont nicht nur den Menschen, sondern auch das Material“, sagt der Bluestewo-Geschäftsführer. Dementsprechend lang ist die Liste der Gegenstände, die man mit dem Gerät reinigen kann. „Es geht wesentlich schneller, wenn ich einfach aufzähle, was man nicht mit unserer Technologie behandeln sollte: Seide, Mohair und richtig antikes Leder.“

Unabhängige Institute bestätigen die Wirksamkeit der Methode gegen Viren und Bakterien. „Unsere Reinigungsmethode erfüllt sogar die Ansprüche im Gesundheitswesen spielend“, so Goger. „Wir können bis zu 99,999 Prozent der Erreger entfernen.“ Und das Beste: All dies gelingt gänzlich ohne Chemie. „Wenn ich mir so die In-

haltsstoffe von Reinigungsmitteln anschau, dann ist das, was ich da lese, bisweilen ziemlich gruselig“, so Goger. „Und es hat ja auch etwas mit Verantwortung zu tun, ich muss doch auch an meine Angestellten denken. Die Reinigungskräfte hantieren oft acht Stunden am Tag mit den Chemikalien, kein Wunder, dass viele von ihnen mit der Zeit

massive Lungen- und Hautprobleme bekommen.“

## Porentiefe Reinigung

Die in jeder Hinsicht schonende Art der porentiefen Reinigung ist am Ende sogar günstiger als konventionelle Methoden. „In Hotels amortisiert sich unser Green Cleaning

Konzept bereits nach acht bis 18 Monaten“, sagt Goger. Möglich werde dies nicht nur durch die Putzmittel-Einsparung, sondern auch durch eine ganze Reihe anderer Effekte. „Die tägliche Reinigung gelingt einfach viel schneller und auf höherem Niveau. Gleichzeitig gibt es schwer zu reinigende Gegenstände, die nun im Vorbeigehen erledigt

werden können. Teppich- und Polsterflecken sind so ein Beispiel. Aber auch Vorhänge und Gardinen.“

Diese müssten zur Reinigung bislang regelmäßig abgenommen und in der Maschine gewaschen werden. „Das Zimmer ist während dieser Zeit nicht nutzbar, dem Hotelier entgingen dadurch Einnahmen“, erklärt Goger.

Dank Bluestewo kann man das nun anders regeln: Die Gardine bleibt einfach hängen und wird schonend mit Dampf behandelt. „Lästige Gerüche, verursacht durch Bakterien, verschwinden. Die Gefahr von Grauschleier oder Gelbstich wird drastisch reduziert.“ Auch gegen verstopfte Rohre hilft das Gerät. „Früher musste man das Zimmer sperren und den Haustechniker rufen. Heute kann das Housekeeping das Problem einfach während des regulären Reinigungsprozesses mit Trockendampf lösen.“

## Zeit und Geld sparen

Die Begeisterung für das Produkt ist Goger deutlich anzumerken. Seine Leidenschaft begann, als er das Gerät vor wenigen Jahren beruflich als Geschäftsführer eines Wohncontainer-Anbieters vorgeführt bekam. Damals entschied er sich, seinen bisherigen Posten niederzulegen und fortan als „Saubermann“ durchzustarten. „Nach einer intensiven Gründungsphase war das vergangene Jahr aufgrund von Corona eine Herausforderung, denn unsere Hauptzielgruppe Hotellerie und Gastronomie lag brach. Aber wir haben dann einfach auf Arztpraxen und vor allem den Lebensmittelhandel umgesteuert, und das erwies sich als echter Erfolg.“

Das dürfte auch daran liegen, dass Goger seinen Kunden nicht einfach nur die Geräte auf den Hof stellt und dann wieder verschwindet. „Wir setzen uns vorab gemeinsam hin und schauen uns die Gegebenheiten vor Ort genau an. Anschließend erstellen wir ein individuelles, maßgeschneidertes Angebot, bei uns gibt es nichts von der Stange“, so der Bluestewo-Geschäftsführer. „Am Ende spart der Kunde durch unsere Produkte dann nicht nur jede Menge Zeit, sondern auch bares Geld. Und das Beste daran ist: Die Umwelt profitiert ebenfalls.“

» Web: [bluestewo.de](http://bluestewo.de)



Nichts geht über einen O-Ton: Für die Podcast-Aufnahme hatte Bluestewo-Gründer und -Geschäftsführer Wolf Goger ein komplettes Reinigungsgerät des österreichischen Herstellers Medeco Cleantec mit ins ISI Zentrum für Gründung, Business & Innovation in Buchholz gebracht. Im B&P-BusinessTalk erzählt er unter anderem, dass sich auch Gardinen mit dem Mikro-Trockendampf reinigen lassen. Sogar „alte Meister“ lassen sich behandeln – allerdings nur, wenn man die Leinwand für ein neues Bild nutzen möchte... Kurz: Das Trockendampf-Thema ist alles andere als trocken. Reinhören. Mehr wissen. Foto: Wolfgang Becker



## „Wir sind die Konstante in einem agilen Markt mit hohem Beratungsbedarf.“

Anton Hansen, Bereichsleiter Industrie- und Logistikkimmobilien

Netzwerk, Service, Expertise – unsere Säulen für eine konstant hohe Erfolgsquote in einem derzeit besonders spannenden Markt. Durch die anstehende Erholung der Wirtschaft wird die Situation in der Metropolregion Hamburg, einer der führenden Logistikregionen Nordeuropas, sicherlich noch dynamischer, weil der Bedarf an Industrie- und Logistikflächen steigt. Sie wollen Ihre Industrieimmobilie verkaufen? Wir sind Ihre lokalen Experten, die den genauen Marktpreis ermitteln und den richtigen Käufer kennen. Übrigens vermitteln wir Industrieimmobilien als Kapitalanlage auch an Privatinvestoren. Ihr Erfolg ist und bleibt unser erstes Ziel. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG · Hamburg  
Tel. +49-(0)40-36 88 200 · [HamburgCommercial@engelvoelkers.com](mailto:HamburgCommercial@engelvoelkers.com)  
[www.engelvoelkers.com/hamburgcommercial](http://www.engelvoelkers.com/hamburgcommercial) · Immobilienmakler

**ENGEL & VÖLKERS**  
**COMMERCIAL**



Analysiert die Immobilienentwicklung speziell im Bereich Harburg: Dirk Sauer, Inhaber von DBS Immobilien, erwartet für die kommenden Jahre eine Zunahme von Verkaufsobjekten.  
Foto: Wolfgang Becker

**GESUCHT**

# Ein schlüssiges Wohnkonzept für die Generation

## Ü50

Es sind zu wenig Objekte auf dem Markt – dieser Satz ist in Maklerkreisen speziell in und um Hamburg seit Jahren zu hören. Mancherorts gilt der Markt als „leer gefegt“, was nicht selten zu einer rasanten Preisentwicklung führt. Jetzt meldet sich der Harburger Makler Dirk Sauer, Inhaber von DBS Immobilien in Marmstorf, mit einer gegenläufigen Prognose zu Wort und stellt eine Frage in den Mittelpunkt, die nach seiner Beobachtung gerade auch die Generation Ü50 zunehmend bewegt: „Wie wollen wir künftig wohnen?“ Dahinter verbirgt sich nicht nur der Wunsch nach neuen Wohnkonzepten, sondern auch die indirekte Bereitschaft, sich von der eigenen Immobilie zu trennen. Sauer: „Ich sehe vier Signale dafür, dass es in den kommenden Jahren einen deutlichen Zuwachs von Objekten auf dem Markt geben wird: den Trennungverkauf, die Privatinsolvenz, Veränderungsdruck durch gestiegenen Raumbedarf und den Wunsch nach einem Garten sowie den klassischen Altersverkauf.“

### Makler Dirk Sauer (DBS Immobilien) über den sich verändernden Markt in einer alternativen Gesellschaft

Generell spricht Sauer im Rückblick auf die Corona-Jahre 2020 und 2021 von einer guten bis sehr guten Geschäftslage. Was bei einem Makler, der sein Geschäft versteht und den Markt kennt, keine Überraschung sein dürfte. Doch er schaut auf einen sich verändernden Markt: Schon heute sei in den südlichen Hamburger Wohnstadteilen, aber auch im Umland ein hoher Anteil an Senioren zu verzeichnen, sagt Sauer. Und mit Blick auf die Babyboomer: „Wir leben in einer alternativen Gesellschaft. Das führt automatisch zu Bewegung auf dem Immobilienmarkt.“

Speziell in Harburg mangle es an zukunftsfähigen Wohnkonzepten. Es fehlten beispielsweise neue Wohnkomplexe für ein sorgenfreies und komfortables Wohnen sowie speziell in Harburg attraktive Einkaufsmöglichkeiten. Sauer: „Im gewerblichen Bereich haben wir es mittlerweile mit Shared Spaces zu tun – also Räumen, die mit anderen geteilt werden. Im übertragenen Sinne wäre so etwas auch beim Thema Wohnen denkbar – Co-Living statt Co-Working. Doch Projekte, die das Wohnen neu denken und umsetzen, sind die absolute Ausnahme.“

Noch schwieriger wird es in den höheren Altersgruppen Ü70 und Ü80. Unter dem Begriff „Ambient Assisted Living“ (deutsch: altersgerechte Assistenzsysteme) geht es um teils technische Lösungen für ein selbstbestimmtes Leben im hohen Alter, doch Wohnen für selbstständige und mobile Senioren wird bis heute überwiegend in Räumen, nicht in Konzepten gedacht, die eine schlüssige Antwort auf die Frage „Wie will ich wohnen?“ liefern. Sauer: „Es gibt einfach

keine entsprechenden Quartiere.“ In seinem Alltag begegnen ihm aber zunehmend Menschen, die über einen Wechsel nachdenken, weil ihnen das Wohnumfeld nicht mehr gefällt – was gerade Alteingesessene in einen Konflikt führt: Einerseits hätten sie eine enge Bindung an ihre Immobilien, doch das stehe im Widerspruch zu der Antwort auf die Frage: „Wie will ich wohnen?“ Dabei spielten klare Vorstellungen über das gewünschte Wohnumfeld eine große Rolle. Speziell auf Marmstorf projiziert führen Veränderungen im Wohnumfeld laut Sauer dazu, dass sich Anwohner verstärkt Richtung Seevetal, Rosengarten, Buchholz, Buxtehude und Lüneburg orientieren. „Ich habe Kunden, die mir sagen, ich solle sie sofort anrufen, wenn ich dort etwas anzubieten habe. Nach meiner Beobachtung ist diese Dynamik enorm.“ Dass die Angebote allerdings rar sind, ist auch Sauer klar, zumal die Generation Ü50 kein Fall für die Seniorenresidenz, aber eben auch nicht für die Eigentumswohnung auf der Etage sei. Und noch

einmal bauen, sei derzeit ebenfalls ein freudloses Thema: „Hohe Baukosten, Materialmangel, ausgelastete Baufirmen und hohe Grundstückspreise – das zusammengenommen macht Bauen unattraktiv.“

Stichwort Preise: Vor vier Jahren war der Punkt erreicht, dass für eine Doppelhaushälfte im Hamburger Süden Preise um 400 000 Euro bezahlt werden mussten – ein Allzeithoch. Seitdem hat der Boom auf dem Immobilienmarkt jedoch nicht nachgelassen. Selbst Corona konnte ihn nicht stoppen. Folge: „Wo vor vier Jahren eine Vier stand, steht jetzt eine Sechs“, sagt Sauer und attestiert der Metropolregion nach wie vor rasant gestiegene Preise. Ob das so bleiben wird, darüber streiten die Experten, denn derartige Preissprünge ziehen erhebliche Finanzierungsprobleme nach sich. Sauer: „Bei hochpreisigen Objekten ist deshalb heutzutage schnell mal ein Eigenkapital in Höhe von 50 Prozent nötig.“

Web: <https://www.dbsimmobilien.de/>

Der zur Finanzbehörde gehörende Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen hat im Geschäftsjahr 2020 trotz Corona-Einbußen die operativen Ziele erreicht und nach eigener Aussage erneut ein gutes Jahresergebnis erzielt. Im vergangenen Jahr hat der LIG Flächen von mehr als 700 Hektar im Volumen von über 101 Millionen Euro für die Stadt erworben. Die Stadt kauft damit deutlich mehr an, als sie an Externe verkauft (Ankauf 701 Hektar für 101 Millionen Euro, Verkauf an Externe 39 Hektar für 57 Millionen Euro). Außerdem wurden insgesamt 110 Vorkaufsrechtsverfahren betrieben – ein Zuwachs von 35 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

### Mehr Flächenankäufe, mehr Vorkaufsrechte

Hamburg: Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) stellt Geschäftsbericht 2020 vor

Stadt und der Ankaufsstrategie unseres LIG. Hamburgs Flächenbilanz soll stets positiv sein. Auch bei Hamburgs Behörden-Immobilien wollen wir wieder eine Eigentumsquote von mehr als 50 Prozent erreichen, um die Fehler der Verkaufspolitik früherer Senate zu korrigieren.“ Die Bereitstellung von ausreichendem Wohnraum zu bezahlbaren Konditionen ist eine Kernaufgabe städtischen Immobilienmanagements. Unter anderem mit der Durchführung von Vorkaufsrechten im Rahmen der Sozialen Erhaltungsverordnung

und der Bereitstellung von Flächen im Erbaurecht nutzt der LIG wichtige Instrumente einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik und trägt einen wichtigen Teil zur positiven Entwicklung Hamburgs bei.

#### Erbaurecht auf dem Vormarsch

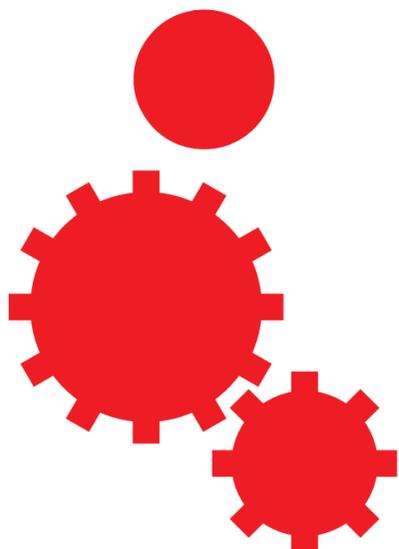
Dressel stellt klar: Der Anteil der Erbaurechtsvergaben soll und wird in Hamburg deutlich größer werden. Hamburg sei mit seinen Erbaurechtskonditionen bundes-

weit eine Vorreiterin und will das Erbaurecht noch attraktiver machen. Für die Handlungsfähigkeit der Stadt im Rahmen einer aktiven Liegenschafts- und Bodenbevorratungspolitik sei es jedoch auch wichtig, dass Hamburg auch weiterhin in bestimmten Fällen Grundstücke verkaufen könne. Denn die Stadt benötige Mittel, um Flächen ankaufen und das Vorkaufsrecht nutzen zu können.

LIG-Geschäftsführer Thomas Schuster: „Trotz der besonderen Rahmenbedingungen im Geschäftsjahr 2020 hat der LIG auch in diesem Jahr seine Ziele erreicht. Diese Entwicklung lässt uns positiv in die Zukunft blicken.“ Im Geschäftsjahr 2020 konnte sich der LIG vollständig selbstfinanzieren, seine Ablieferungsverpflichtung (65 Millionen Euro statt 30 Millionen im Vorjahr) erfüllen und darüber hinaus – trotz unbestreitbarer Corona-Einflüsse – einen Jahresüberschuss

von rund 21,4 Millionen Euro (Vorjahr: 114,2 Millionen Euro) erzielen.

Der LIG hat Wohnungsbau-Grundstücke für 798 Wohneinheiten und 27,5 Hektar Gewerbe-Flächen veräußert und für 219 Millionen Euro 31 Grundstücke erworben. Hierbei handelt es sich um Potenzialflächen oder auch Flächen für Stadtentwicklungsvorhaben wie die Science City Bahrenfeld. Im Bereich des Entwicklungsgeschäftes wurden im Geschäftsjahr 2020 erneut mehr als 70 Entwicklungsvorhaben (Projekte) durch den Landesbetrieb bewegt. Vom Geschäftsfeld der Vermietung und Verpachtung sind im Immobilienbestand des LIG derzeit rund 4300 Erbaurechtsverträge, etwa 4100 Miet-, Pacht- und Nutzungsverhältnisse für unbebaute sowie landwirtschaftliche genutzte Grundstücke, 17900 Kleingärten sowie zirka 500 Wohnobjekte und 200 gewerbliche Objekte umfasst.



sparkasse-lueneburg.de

## Der Mittelstand kann auf uns zählen.

Denn die Sparkasse Lüneburg und ihre Verbundpartner bieten Ihnen das gesamte Spektrum an Finanzdienstleistungen und maßgeschneiderten Lösungen.

Deutsche Leasing  
Die Versicherungen der Sparkassen

Die Landesbanken  
Deka

Wenn's um Geld geht  
Sparkasse Lüneburg



Ein Projekt in Hamburg: An der Bramfelder Chaussee baut HEP Architekten ein Wohn- und Geschäftshaus für den Bauträger Projektschmiede Nord. Entwurf HEP

So soll der Neubau der Sparkasse Harburg-Buxtehude aussehen, der an der Bahnhofstraße in Buxtehude entstehen wird.

Entwurf: Lohmann Architekten BDA

MITTEN IM BOOM

# Das Bauen ist komplizierter geworden

**B&P-GESPRÄCH** Thorge Evers, Inhaber von HEP Architekten, über die Gratwanderung zwischen Auftragsflut und Pandemie-Folgen



Fast fertig: Das Havenhostel am Schwingedeich in Stade fällt durch die ungewöhnliche Farbgestaltung sofort ins Auge.

Foto: Wolfgang Becker

Zeit läuft: 26 Wochen Zeit stehen zur Verfügung, um den neuen Lidl-Markt an der Harburger Straße in Buxtehude fertigzustellen.

Foto: Wolfgang Becker

Im Gegensatz zu anderen Branchen kann sich die Bauwirtschaft auch mitten in der Pandemie nicht über mangelnde Aufträge beklagen. Der vielzitierte Bau-Boom hält alle in Atem, die „Vermögen in Betongold“ umschichten – Projektentwickler, Statiker, Handwerker und natürlich die Architekten. Für Thorge Evers, Inhaber von HEP Architekten in Buxtehude, gehört es nicht nur dazu, mit seiner fast 30-köpfigen Mannschaft kreativ zu sein und die aktuell rund 80 Projekte voranzubringen, sondern auch, sich mit den Umständen auseinanderzusetzen, die Corona dann eben doch mit sich bringt. Er sagt: „Es ist herausfordernder geworden.“

Konkret geht es dabei um drei Themen: die Dauer vom Bauantrag bis zur Baugenehmigung, die nach wie vor spürbaren Engpässe bei bestimmten Baumaterialien und

der grassierende Personalnotstand. Evers: „Ich würde sofort zwei Bauleiter einstellen – Architekten oder Bauingenieure. Aber der Markt ist angespannt. Viele Unternehmen suchen.“ Homeoffice und Teamsplitting sind die Instrumente, mit denen auch die Verwaltung auf Corona reagiert hat. Hinzu kommt der Bau-Boom, denn egal, wo das HEP-Team tätig wird: Die Ämter sind überlastet. Und das führt zu Wartezeiten. Sind dann noch bestimmte Materialien wie beispielsweise Dämmstoffe für den Hausbau Mangelware, kommt es auch auf dem Bau zu Verzögerungen, die sich wiederum auf alle Zeitpläne auswirken.

**Vier Projekte im Fokus**

Trotzdem sagt Thorge Evers: „Es wird zwar manchmal schwieriger, aber wir können uns über mangelnde Arbeit überhaupt nicht be-

klagen. Die Nachfrage ist ungebrochen.“ Womit sich die Buxtehuder Architekten derzeit konkret beschäftigen, macht er an vier Beispielen deutlich:

- Soeben wurde das Zwölf-Millionen-Euro-Projekt Bramfelder Chaussee gestartet. Mitten in Hamburg baut HEP Architekten ein Wohn- und Geschäftshaus für den Bauträger Projektschmiede Nord. Das Gebäude bietet eine Tagespflegeeinrichtung im Erdgeschoss, Büros und 29 Apartments in den fünf Obergeschossen sowie 18 Wohnungen auf der der Straße abgewandten Seite. Der Entwurf stammt aus Buxtehude, die Bauausführungsplanung plus Bauleitung liegt ebenfalls in der HEP-Verantwortung.

- Für die Sparkasse Harburg-Buxtehude entsteht ein Neubau an der Bahnhofstraße

in Buxtehude – ebenfalls ein Komplex mit Räumen für die Sparkasse sowie zahlreichen Wohnungen und einer Tiefgarage. Thorge Evers: „Der Entwurf kommt von Lohmann Architekten aus Rotenburg/Wümme, die Ausführungsplanung machen wir. Dabei geht es um die Frage, wie so ein Projekt konkret realisiert werden kann. Die Situation ist beengt, wir haben es mit Grundwasser zu tun und dürfen den Grundwasserspiegel nicht absenken. Das ist ein Thema für den Spezialtiefbau, denn zunächst muss eine Baugrube mit Spundwänden eingerichtet, dann eine sogenannte Hochdruckinjektionssohle eingebaut werden, um eine wasserdichte Trogbaugrube zu erhalten. Dann erst können wir ein Bauwerk errichten.“ Für diese technisch komplexen Aufgaben holt sich HEP Architekten Spezialisten ins Boot.

- Schon richtig etwas zu sehen ist an der Harburger Straße in Buxtehude, denn dort entsteht zurzeit ein neuer Lidl-Markt – HEP Architekten hat die Aufgabe übernommen, den Bau zu realisieren. Und dafür exakt 26 Wochen Zeit.

- Last not least: Die Realisierungsphase des Hotel-Projekts Havenhostel am Schwingedeich in Stade ist fast abgeschlossen. Das Drei-Sterne-plus-Hotel steht kurz vor der Eröffnung. Der Entwurf für den Bau, der auch ein sogenanntes Longstay-Angebot vorhält, also als Boardinghouse kleine Apartments mit Kochgelegenheit bietet, stammt von HEP Architekten, die Ausführungsplanung ebenfalls.

Web: [www.heparchitekten.de](http://www.heparchitekten.de)

## FARBMIX! TREND-KÜCHEN 2021

Lebenstraum  
KÜCHE  
HOLLENSTEDT

TOP SERVICE  
+  
10 JAHRE GARANTIE

INDIVIDUELL UND GANZ PERSÖNLICH  
Ihre Küche: in 192 RAL-Farben Ihrer Wahl!

T. 04165 222707

lebenstraum-kueche.de

WIR ERFÜLLEN KÜCHENTRÄUME!

**AUF EINEN BLICK**

**8,7**  
Kilometer lang ist der A26-Bauabschnitt von der A7 bis zum Anschluss in Niedersachsen

**800**  
Meter verlaufen von der Hamburger Stadtgrenze bis Neu Wulmstorf

**500 000 000**  
Euro sind für diesen Bauabschnitt als Kosten angesetzt

**70 000**  
gewebeamantelte Sandsäulen stabilisieren den moorigen Untergrund

**1 000 000**  
Kubikmeter Sand sind bislang auf dem Baufeld eingebaut worden

**10**  
Meter tief reicht die Torfschicht an manchen Stellen

**17**  
Brückenbauwerke müssen errichtet werden

**3**  
Kilometer lang ist die Verbreiterungstrecke entlang der A7, an der das Dreieck entsteht

**2025**  
soll die A26 endlich komplett für den Verkehr freigegeben werden – das ist der Plan.

Die größte „Hamburger Sandkiste“ aus der Luft: Hier trifft die A26 auf die A7.  
Foto: Hajo Dietz im Auftrag der Deges



Deges-Projektleiter Daniel F. Scheer zeigt die Stahlröhren, die von den Mäklern im Hintergrund in den Boden gedrückt werden, um Sandsäulen einzubauen. Das aufwendige Verfahren stabilisiert den Untergrund und sorgt für eine erhebliche Zeitersparnis bei der Fertigstellung der A26. Die großen Maschinen stehen direkt vor dem Damm der Hafenbahn.

Fotos: Wolfgang Becker



# Hier trifft die A26 auf die A7

**B&P VOR ORT** Deges setzt auf Turbo-Baummaschinen – Freigabe im Jahr 2025? – Projektleiter Daniel F. Scheer über Hamburgs größte Sandkiste



**Von Wolfgang Becker**

**A**ls der Autor dieser Zeilen Mitte der 80er-Jahre sein Volontariat bei den „Hamburger Anzeigen und Nachrichten“ begann, lautete eine der ersten Schlagzeilen auf der Titelseite „A26 kommt...“. Fast 40 Jahre und zahllose politische Debatten sind seitdem vergangen, aber die Autobahn ist immer noch nicht fertig. Ein ganzes Berufsleben später rückt der Tag X jetzt jedoch in greifbare Nähe. Auf Höhe Moorburg ist von der A7 aus derzeit Hamburgs größte Sandkiste zu sehen. Im 20-Minuten-Takt versenken sogenannte Mäkler etwa zehn Meter lange „textilummantelte Sandsäulen“ in den moorigen Untergrund. Die Kettenfahrzeuge mit dem etwa 15 Meter hohen teleskopartigen Frontgestell – der Laie würde den Mäkler als Ramme identifizieren – sind sozusagen die Turbo-Maschinen im Gerätepark der Unternehmen, die die A26 auf Ham-

burger Gebiet realisieren sollen. Projektleiter Daniel F. Scheer von der Deges Deutsche Einheit Fernstraßenplanungs- und -bau GmbH beim Ortstermin mit B&P: „Wir sind gut im Zeitplan. Wenn jetzt nicht noch unerwartete Komplikationen – beispielsweise mit dem Untergrund – auftreten, kann die A26 2025 für den Verkehr freigegeben werden.“

**Zwei Mäkler im Duett**

Die Baustelle ist voller Tücken. Mitten hindurch verläuft die hochfrequentierte Trasse der Hafenbahn. Ein Containerzug nach dem anderen rattert über den Damm. Unmittelbar daneben recken sich zwei Mäkler in den grauen August-Himmel. Der eine drückt ein zehn Meter langes Stahlrohr senkrecht in den Boden. Butterweich verschwindet es im Boden. Die zweite Maschine ist mit einem Bohrer ausgestattet, der den Boden aus dem versenkten Rohr herausholt. Ist die Röhre frei, erhält sie eine Innenverkleidung aus sehr

strapazierfähigem Geo-Textil. In diese wird zunächst eine Betonit-Sand-Mischung hineingeschüttet – sie versiegelt das Ende tief im Boden und verhindert, dass Grundwasser durch die Sandsäule nach oben drückt. Anschließend wird mit Sand aufgefüllt. Dies alles wird sehr präzise und mit erstaunlicher Geschwindigkeit von einem Baggerführer erledigt. Zweifellos ein Virtuose auf seinem „Instrument“.

Im nächsten Schritt greift sich Mäkler 1 den Rand des versenkten Stahlrohrs und zieht die gesamte Röhre aus dem Boden – um sie anderthalb Meter weiter nach einem vorgegebenen Raster gleich wieder in den Boden zu drücken. „Wir haben bislang 26 000 solcher Sandsäulen eingebaut. 70 000 werden es insgesamt werden. Sie stabilisieren den sehr weichen Untergrund. Wir haben hier zwischen fünf und zehn Meter mächtige Torfschichten. Durch die Sandsäulen, ein Spezialverfahren der Baufirma Strabag, bekommen wir Stabilität in den Untergrund. Allerdings

ist der Einbau vor allem direkt neben dem Bahndamm eine sensible Angelegenheit, denn die Arbeiten lösen teilweise weitreichende Schwingungen im Untergrund aus“, erläutert Scheer die Situation. Dieser Effekt tritt insbesondere dann auf, wenn die Röhren an der Spitze verschlossen sind und hohl in den Boden gerüttelt werden. Das erspart den Einsatz der zweiten Großmaschine, denn sie müssen nicht mehr frei gebohrt werden.

**Eine Million Kubikmeter Sand**

Der große Vorteil dieser Technologie: Der Bau der Hamburger A26-Trasse und des neuen Autobahndreiecks im Zuge der A7 kann viel früher erfolgen. Wer das Projekt verfolgt hat, weiß, dass die Trasse bis Stade auf niedersächsischem Gebiet mit Übersättigungen jahrelang vorbereitet werden musste. Dazu wurde ein Sanddamm aufgeschüttet, der das Wasser durch sein Gewicht aus dem Boden drück-

te. Der „Torfschwamm“ im Boden wurde sozusagen ausgequetscht. Scheer: „Wir haben hier auf Hamburger Gebiet mittlerweile eine Million Kubikmeter Sand aus den Übersättigungen eingebaut – eine sinnvolle Zweitverwertung.“ Durch das derzeit in der Realisierung befindliche Sandsäulen-Raster entfällt die lange Lagerungszeit, die eine Übersättigung braucht, um den Untergrund trocken zu legen. Scheer: „Wir schlängeln uns mit der Trasse zwischen dem Obstanbaugebiet im Norden und dem Vogelschutzgebiet Moorgürtel an die A7 heran. Und das Ganze im Wasserschutzgebiet. Insgesamt bauen wir 8,7 Kilometer Autobahn – inklusive eines 800 Meter langen Abschnitts bei Neu Wulmstorf, also in Niedersachsen. Zugleich wird die A7 auf drei Kilometer Länge dreispurig ausgebaut. Hier entsteht das Autobahndreieck A7/A26. Später soll von hier dann die A26 Ost als Querverbindung rüber zur A1 anschließen. Diese zukünftige Que-

runng wird bereits heute mitgedacht.“ Der aktuelle Bauabschnitt, also der langersehnte Anschluss der A26 an die A7, ist mit Kosten in Höhe von rund 500 Millionen Euro kalkuliert. Zwei „Flaschenhälse“ hat der Deges-Projektleiter allerdings geortet – hier könnten noch Komplikationen lauern. Der eine betrifft den Untergrund, der immer noch für Überraschungen sorgen kann. Der andere betrifft den Hafenbahntunnel, denn die A26 wird in einem Trogbauwerk unterhalb der Bahntrasse hindurchgeführt. Der Bau findet bei laufendem Bahnbetrieb statt und erfordert eine Verschiebung der Gleise.

**Die Sache mit dem Wachtelkönig**

Daniel Scheer: „Wir werden auf unserem Bauabschnitt 17 Brückenbauwerke errichten, allein die Hälfte davon im Zuge des Anschlusses an die A7.“ Aber auch die beiden großen Vorfluter Landschafts- und Moorwettern müssen irgendwie die Auto-

bahn kreuzen. Hinzukommen die Francoper Straße und die Waltershofer Straße. Außerdem baut die Deges elf Kilometer Lärmschutz sowie zwei Wildbrücken entlang der vorher analysierten Flugtrassen der dort heimischen Fledermäuse. „Wir bauen mitten in Hamburg eine Autobahn auf der grünen Wiese. Das kommt heutzutage nicht mehr so häufig vor. Hier war ja vorher nichts, deshalb gibt es auch erhebliche Naturschutzmaßnahmen.“ Bekanntschaft hat der Deges-Projektleiter auch schon mit dem Vogel gemacht, der das A26-Projekt in den 90er-Jahren fast zum Scheitern gebracht hätte – dem Wachtelkönig. Daniel Scheer: „Wir haben ihn zwar nicht gesehen, aber er wurde an seinen Rufen erkannt. Deshalb haben wir in einem Bereich vier Monate lang während der Brutsaison die Arbeiten ruhen lassen.“

» Web: [www.deges.de](http://www.deges.de)



## FÜR IHR BAUVORHABEN GEBEN WIR (BAU)STOFF.

Trotz Rohstoffknappheit geben wir alles, damit Ihre Produkte pünktlich bei Ihnen ankommen und informieren Sie per SMS über den Lieferzeitpunkt.

**FÜR PROFI UND PRIVAT.**

Delmes Heitmann GmbH & Co. KG  
Maldfeldstr. 22 • 21218 Seevetal  
Tel. 040 - 769 68 0 • [www.bauwelt.eu](http://www.bauwelt.eu)



## Qualität von A-Z Tischlerarbeiten bis Komplettanierungen

Ihr Tischler: Kevin Stern

**Tischlerei Brauer**  
Tischlerei Brauer GmbH • Schöneporth 22 • 21729 Freiburg • Telefon/WhatsApp 04779 / 452 • [www.Brauer-Tischlerei.de](http://www.Brauer-Tischlerei.de)

Sämtliches Holz, das die Tischlerei Brauer verarbeitet, stammt aus nachhaltigem Anbau.



VORHER



NACHHER



VORHER



Kevin Stern ist mit dem „Gründerstar 2019“ für sein Engagement und seine Ideen, den Traditionsbetrieb nachhaltig in die Zukunft zu führen, ausgezeichnet worden.

Fotos: Julia Balzer (2), ein (6)

## HAND AUFS HOLZ

# Was trauen Sie einem Tischler zu?

Komplettdienstleister für die Metropolregion – Die „Vorher-Nachher-Experten“ der Tischlerei Brauer aus Freiburg an der Elbe

**H**eute steht der Traditionsbetrieb nicht nur für einen gehobenen Innenausbau von der kompletten Küche über Heizungsverkleidungen bis zu ganzen Büroeinrichtungen, Fenstern und Türen, sondern auch – und insbesondere – für einen Alles-aus-einer-Hand-Service. Ein großes, über viele Jahre aufgebautes Netzwerk an Kooperationspartnern ermöglicht es dem Betrieb, Komplettansierungen mit der Beteiligung unterschiedlicher Gewerke durchzuführen. „Wir springen für den Bauherrn ein“, beschreibt Kevin Stern salopp den Dienstleistungsgedanken des Unternehmens. Der Tischlermeister weiß, wovon er spricht. Schon mit Eintritt in das Unternehmen 2007 als dualer Student hatte er diese Philosophie kennengelernt, verinnerlicht und weiterentwickelt. Nach der Meisterprüfung und einigen Praxisjahren in der Tischlerei Brauer übernahm Kevin Stern Anfang 2019 die mittlerweile 156 Jahre alte Tischlerei vom damaligen geschäftsführenden Gesellschafter Burkhard Brauer und sorgt seitdem dafür, dass dieser Servicegedanke fortgeführt und immer mehr zum Markenzeichen der Tischlerei wird.

### Koordinator für alle Gewerke

Ob kleines oder großes Projekt: Kevin Stern ist immer der Ansprechpartner von der ersten Idee über Änderungswünsche bis zur Abnahme. Das hat den großen Vorteil, dass an dieser Stelle alle Informationen gebündelt werden und der Kunde einen reibungslosen Ablauf und die korrekte Ausführung seines Auftrags erwarten darf. Handelt es sich zum Beispiel um die Fertigung einer Küche, ist auch hier der Firmenchef Ansprechpartner für alle Gewerke. Und das

sind so einige: Elektriker, Klempner, Fliesenleger, Maler – und eben der Tischler. Bei größeren Projekten wie kürzlich die Entkernung und anschließende Komplettansierung einer Maisonette-Wohnung in Hamburg, kommen noch mehr Beteiligte hinzu. Hier ist der Bauherr gut beraten, sich weder um die Terminkoordinierung noch um die vielen anderen Details kümmern zu müssen. „Wir sind nicht nur der Generalunternehmer, sondern übernehmen auch Architektenleistungen“, sieht Kevin Stern die Vorteile für den Bauherrn. Ein sicheres Gespür für Design und Funktionalität sowie die praktische Erfahrung erweisen sich hier als guter Ratgeber, den die Kunden sehr schätzen.

### Zertifizierte Nachhaltigkeit

Das erklärt auch, dass immer mehr Kunden einzig durch die persönliche Empfehlung von anderen zufriedenen Kunden hinzugewonnen werden. Auch beim Thema Nachhaltigkeit kann die Tischlerei Brauer punkten – ein Thema, das für die Kunden immer wichtiger wird. Als einer der ersten Betriebe hat sich die Tischlerei bereits im Jahr 2000 FSC zertifizieren lassen. Dies gewährleistet die ausschließliche Verarbeitung von Holz aus nachhaltiger Forstwirtschaft und schließt Holz aus Raubbau aus. Seit 2016 ist der Betrieb zudem PEFC™-zertifiziert. Beide Systeme gehören zu den bedeutsamen Zertifikaten für eine nachhaltige Forstwirtschaft. Strom aus regenerativen Quellen und eine Pelletheizung, die mit Holzresten aus der eigenen Produktion befeuert wird, gehören zu weiteren Maßnahmen zum Erhalt der Umwelt und tragen zur Stärkung eines zukunftssicheren Unternehmens bei.



NACHHER



VORHER



NACHHER

Wenn die Elemente verrückt spielen,  
sollen unsere Kunden gelassen  
bleiben können!



**CARL REHDER GMBH**  
Versicherungsmakler

Lindhorster Str. 1 21218 Seevetal (Hittfeld)  
Telefon +49.4105.77028-0 · www.carl-rehder.de



**DIE PASSENDE LÖSUNG FÜR JEDE ANWENDUNG!**



**LAGER-  
TECHNIK**  
REGALE MIT SYSTEM

LagerTechnik Hahn & Groh GmbH  
Werner-Farbmann-Str. 40 21423 Winsen  
Tel.: 04171/69068-0 Fax: 04171/69068-8  
info@lagertechnik-hamburg.de  
www.lagertechnik-hamburg.de



Registriert Veränderungen auf den Immobilienmarkt durch die Pandemie: Makler Alexander Wünsche aus Bendestorf.

Foto: Dahler & Company Nordheide



Mittlerweile Alltag in Deutschland: Aus dem Gästezimmer ist das Homeoffice geworden. Beim Hauskauf steht deshalb ein Zimmer mehr auf der Wunschliste.

Foto: Wolfgang Becker

## So verändert Corona den Immobilienmarkt

**ANALYSE** Makler Alexander Wünsche von Dahler & Company: Gesucht sind Objekte mit Homeoffice-Qualität

Das ideale Haus muss ein Zimmer mehr haben – auf diese einfache Formel lässt sich die Auswirkung der Corona-Krise auf das Suchverhalten von potenziellen Hauskäufern bringen. Den Grund erläutert Alexander Wünsche, Inhaber von Dahler & Company Nordheide in Bendestorf: „Wo für eine Familie mit zwei Kindern bislang vier oder fünf Zimmer ausreichten, ist nun ein weiteres Zimmer nötig – Homeoffice ist mittlerweile zur Normalität geworden. Also braucht man ein Arbeitszimmer.“ Dieser Wunsch tauche jetzt bei Käufern immer häufiger auf. Wünsche: „Die Objekte werden größer.“

Insgesamt bescheinigt der Makler, der zwischen Winsen und Buxtehude, Harburg und Egestorf, ja sogar im Bereich Schneverdingen/Soltau tätig ist, dem Markt eine ungebrochene Vitalität. Und das, obwohl es keineswegs einfacher geworden ist, eine Finanzierung auf die Beine zu stellen. Aus der

Praxis berichtet Wünsche: „Für ein durchschnittliches Einfamilienhaus werden heute schnell 700 000 Euro und mehr angesetzt. Wird es teurer, werden die Banken unruhig. 20 bis 30 Prozent Eigenanteil muss der Käufer da schon mitbringen. Ohne ausreichendes Eigenkapital geht im Grunde nichts mehr.“ Wie sich das vor Ort auswirken kann, macht er an einem Fall in Ramelsloh deutlich: „Das wurde ein Haus für 600 000 Euro angeboten. Am Freitag habe ich es ins Internet gestellt. Am Sonntag hatte ich zehn Besichtigungen und von acht Leuten eine Kaufzusage. Die meisten hatten bereits eine Finanzierungszusage ihrer Bank dabei. Es ist wirklich unglaublich, was sich derzeit auf dem Immobilienmarkt abspielt.“

### Der Bodenrichtwert hinkt hinterher

Die hohe Nachfrage hat noch einen anderen Effekt: Die Preise steigen schneller als es die

üblichen Bodenrichtwerte widerspiegeln. Wünsche: „Die Entwicklung ist zu schnell. Legt man die aktuellen Bodenrichtwerte zugrunde, kann man gleich noch mal 50 000 oder 75 000 Euro drauflegen.“

### Was der Städter auf dem Land sucht

Tatsächlich sind auch diese Richtwerte äußerst unterschiedlich, was nicht zuletzt von den Transaktionen abhängt. Laut Wünsche können in der Gemeinde Rosengarten derzeit 330 Euro pro Quadratmeter angesetzt werden, in einzelnen Orten ist es aber auch teurer – zum Beispiel in Vahrendorf mit 400 Euro. Hier mache sich die Nähe zu Hamburg bemerkbar. Wünsche: In den benachbarten Schwarzen Bergen auf Hamburger Stadtgebiet setzen wir dagegen nur 205 Euro an – zum einen, weil die Grundstücke dort sehr groß sind und weil dort sehr wenig Bewegung auf dem Markt ist. Wer dort Grund

und Boden hat, der bleibt. Das schlägt sich in den Richtwerten nieder – die statistische Basis ist zu klein.“

Über die „neue Landlust“ hatte Alexander Wünsche bereits im vorigen Jahr im B&P-Immobilienreport berichtet. Er sagt: „Zwar ziehen vereinzelt auch mal Leute aus dem Umland zurück in die Hamburger Innenstadt, aber das ist eher die Ausnahme. Eigentlich geht die Bewegung entgegengesetzt.“ Ein Umstand, von dem die Makler im Speckgürtel durchaus profitieren. Wünsche hat dabei eine interessante Beobachtung gemacht: „Eine Stadt wie Buchholz, die immer sehr auf dem Suchradar war, rückt meines Erachtens etwas in den Hintergrund. Das Landlust-Erlebnis habe ich eher in Hollenstedt oder Hanstedt. Beide Gemeinden sind sehr nachgefragt. Sie haben vor Ort eine gute Infrastruktur, werden aber dennoch dörflich erlebt. Das ist Buchholz mittlerweile in vielen Bereichen verloren gegangen. Was übrigens

nicht für Holm-Seppensen gilt – auch hier ist die von Städtern gesuchte Atmosphäre zu finden, wobei Hollenstedt und Hanstedt eindeutige Vorteile durch die sehr gute Autobahnbindung haben.“

Dasselbe gelte auch für das ungleich kleinere Bendestorf, während Hittfeld etwas von seinem einstigen Glanz verloren habe. Dass der Landkreis Harburg insgesamt ein sehr attraktiver Lebensraum ist, steht aber auch für Alexander Wünsche außer Frage. Seine Analyse bezieht sich auf das Suchverhalten der Kunden, die es „raus aufs Land“ zieht. Sie wünschen sich ländliches Erleben gepaart mit guter Infrastruktur und guter Nahversorgung – eine Mischung, die nicht jeder Ort zu bieten hat, und eine Entwicklung, die ihre Ursache ebenfalls in der Pandemie hat.

» Web: [www.dahlercompany.com/nordheide](http://www.dahlercompany.com/nordheide)

## Ein neuer Partner für die „Wirtschaftsregion Nordheide“

Gemeinde Soderstorf und WLH starten Kooperation für gewerbliche Entwicklung und Arbeitsplätze vor Ort

Die Gemeinde Soderstorf (Landkreis Lüneburg) und die WLH Wirtschaftsförderung im Landkreis Harburg gehen bei der Entwicklung neuer Gewerbeflächen gemeinsame Wege: Im Auftrag der Gemeinde übernimmt die WLH die Entwicklung und Vermarktung des geplanten Wirtschafts- und Gewerbegebietes am

„Lerchenberg“. Mit der Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages legten jetzt Bürgermeister Roland Waltereit und WLH-Geschäftsführer Jens Wrede den Grundstein für die Zusammenarbeit.

„Das Projekt ist eine große Chance für Soderstorf. Es geht hier um die weitere strukturelle Entwicklung und um die Schaffung von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen in einem vielfältigen Branchenmix“, sagt Waltereit. „Wir wollen jedoch nicht nur Pendlern die Möglichkeit bieten, vor Ort zu arbeiten. Mit dem Gewerbeprojekt docken wir auch an die Autobahn 7 als zentrale Achse der Wirtschaftsregion Nordheide an. Das ist ein echtes Pfund für die Gemeinde, die Samtgemeinde und den Landkreis Lüneburg.“

Das geplante Gewerbegebiet „Lerchenberg“ soll auf einer Fläche von rund neun Hektar im Westen der Gemeinde Soderstorf zwischen Kreisstraße 45 und Klaus-Harries-Ring entstehen. 2023 könnten die Erschließungsarbeiten starten – vorausgesetzt, die nächsten bau- und planrechtlichen Schritte bleiben im Zeitplan. „Infrastrukturprojekte sind starke Impulsgeber für Wachstum und Arbeitsplätze und damit letztlich auch für die Zukunftsfähigkeit von Kommunen. Derzeit verfügt weder die Samtgemeinde Amelinghausen noch die Gemeinde Soderstorf über freie Gewerbeflächen. Wir wollen und müssen also insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen etwas bieten“, sagt WLH-Geschäftsführer Jens Wrede.

Für die WLH ist das Projekt in Soderstorf nach Bispingen bereits die zweite Entwicklung eines Gewerbegebietes außerhalb des Landkreises Harburg. Jens Wrede: „Unternehmen denken nicht in Kreisgrenzen, sondern lenken ihren Blick in besonders wirtschaftsstarke Regionen. Die Kommunen im Landkreis Harburg und in der Nachbarschaft haben das erkannt und profitieren von der kreisübergreifenden Kooperation. Wir wollen in den kommenden Jahren die Entwicklung an weiteren Standorten entlang der A7 vorantreiben und Unternehmen Perspektiven aufzeigen. So verleihen wir gemeinsam der Wirtschaftsregion Nordheide zusätzlichen Rückenwind. Und das ist ein gutes Signal für alle Partner – Kommunen wie Unternehmen.“



Trafen sich zur Vertragsunterzeichnung vor Ort: Bürgermeister Roland Waltereit (rechts) und WLH-Geschäftsführer Jens Wrede.

Foto: WLH

SCHLARMANNvonGEYSO

MIT DEM HERZEN IN HAMBURG,  
ZU HAUSE IN DER  
GANZEN WELT



„Moin, Hello und Marhabaan! Mein Name ist Lennart Holst und ich packe meinen Koffer ... sooft es mir möglich ist. Immer im Gepäck: meine Familie, meine Fotokamera und Tickets für ein fremdes Land, das hinterher ein vertrautes ist.“

Ich bin Rechtsanwalt in der Kanzlei SCHLARMANNvonGEYSO. Gemeinsam mit meinem Team unterstütze ich Sie gern in allen Fragen des Bank- und Kapitalmarktrechts, des öffentlichen Baurechts und des Insolvenzrechts. Lernen wir uns kennen!“

SCHLARMANNvonGEYSO

Rechtsanwälte Steuerberater Wirtschaftsprüfer  
Partnerschaft mbB  
Büro Harburg, Veritaskai 3, 21079 Hamburg  
Tel. +49 40 697989-0  
[www.schlarmannvongeyso.de](http://www.schlarmannvongeyso.de)





## „Das ist doch kein Fastfood-Geschäft ...“

**B&P-GESPRÄCH** mit Karen Ulrich: Online-Bewertungen sind unseriös – Deshalb ist die Expertise der regionalen Immobilienmakler unverzichtbar

Sie sagt der „Fastfood-Maklerei“ den Kampf an: Karen Ulrich bricht eine Lanze für den regionalen Immobilienmakler und wirbt für die Vorzüge des Bieterverfahrens. Foto: Ulrich Immobilien



## Wie der digitale Wandel echte Handarbeit erreicht? Mit uns.

### Weil's um mehr als Geld geht.

Große Schritte gehen Sie am besten gemeinsam mit uns. Ob in digitalen Welten, auf globalen Märkten oder in eine grüne Zukunft – als starker Partner an Ihrer Seite unterstützen wir Sie bei allen Themen, die Ihnen wichtig sind. Mehr Infos auf [sparkasse.de/unternehmen](https://www.sparkasse.de/unternehmen)



Sparkasse  
Harburg-Buxtehude

**W**er in den Sozialen Medien oder auch auf den Accounts traditioneller Zeitungen unterwegs ist, kennt diese Anzeigen: „Das ist Ihre Immobilie wert – Gutachten in einer Minute!“ Für Karen Ulrich ist das eine Kampfansage. Die Seevetaler Immobilienmaklerin und Gutachterin hat dafür nur einen Kommentar: „Unseriös! Was dort versprochen wird, ist schlicht Unsinn. Eine Immobilie lässt sich nicht anhand weniger Daten aus der Ferne bewerten. Schon gar nicht per Automatismus. Und erst recht nicht von Leuten, die den Markt vor Ort gar nicht kennen. Das sind reine Lockangebote, die verkaufswilligen Eigentümern das schnelle Geld suggerieren. Die Maklerei ist aber kein Fastfood-Geschäft!“

In Zeiten des anhaltenden Immobilien-Booms schießen die Lockangebote wie Pilze aus dem Boden. Insbesondere in den Metropolregionen übersteigt die Nachfrage durchweg das Angebot. In manchen Städten wie beispielsweise Buchholz ist der Kauf einer Immobilie ein Glückstreffer. Für Familien, die aus der Hansestadt ins Umland ziehen wollen, eine Herausforderung, denn bezahlbare Objekte finden sich vielfach erst im weiteren Umland. So gilt beispielsweise Stade in der Immobilienbranche als Geheimtipp – „dort geht noch was“, heißt es.

Wer verkaufen will, kann sich demnach auf einen guten Preis freuen. Karen Ulrich hat sich auf diese Situation eingestellt und räumt zugleich mit dem Vorurteil auf, dass interessante Objekte von den Maklern ja doch nur guten Kunden zugeschoben werden – also ohne öffentliche Werbung durchgehandelt werden. Ohne Öffentlichkeit erfahren die potenziellen Käufer aber gar nicht, dass es überhaupt ein Objekt gibt. Also können sie sich weder bewerben noch mitbieten.

In der vorigen B&P-Ausgabe hat Karen Ulrich das Bieterverfahren erläutert und dazu auch einen Podcast aufgenommen (siehe unten). Jetzt sagt sie: „Alles, was wir an Immobilien reinkriegen, wird per Bieterverfahren angeboten. Das dauert vier oder acht Wochen – so, wie es der Kunde wünscht. Das

alte Vorgehen gibt es bei uns nicht mehr. Und wir erzielen sensationelle Ergebnisse.“ In einem Fall wollte sich ein Hauseigentümer in Seevetal von seiner Doppelhaushälfte trennen. Seine Preisvorstellung: 400 000 Euro. Karen Ulrich: „Wir haben das Haus bewertet und es im Bieterverfahren für 429 000 Euro angeboten. Am Ende ging es für 485 000 Euro weg. Dieses Beispiel zeigt, wie die Marktsituation zurzeit ist. Und dass es Sinn macht, Objekte offen anzubieten und einen fairen Preis zu erzielen.“

### „Nicht auf eine Online-Bewertung verlassen“

Die Maklerin betont aber auch: „Das funktioniert nur, wenn ich in der Lage bin, den Wert korrekt zu ermitteln. Bei so einem wichtigen Thema wie einem Hauskauf oder einem Hausverkauf kann ich mich als Kunde nicht auf eine Online-Bewertung verlassen. Es geht um sehr viel Geld. Und es sind in der Regel finanzielle Lebensentscheidungen, die hier getroffen werden. Da muss ich mal eine Lanze für die regionalen Makler brechen: Die kennen den Markt wirklich und wissen, worauf es ankommt. Der Wert einer Immobilie ändert sich manchmal schon von Straße zu Straße. Das ist kein Thema für eine Excel-Tabelle.“

Für Karen Ulrich steht Professionalität ganz oben auf der Liste. „Das ist keine Marketingfrage, sondern eine Frage der Berufserfahrung. Ein guter Makler kennt den Markt, er hat Menschenkenntnis, einen geschulten Blick auf die Immobilie und das Umfeld, und er ist qualifiziert. Darauf kommt es an. Ein Computerprogramm, in das ich meine Daten eingabe, schaut nicht in den Bebauungsplan – ein regionaler Makler aber macht genau das. Der weiß, was wo möglich ist. Es gibt unzählige Aspekte, die bei einer Immobilientransaktion bedacht werden müssen. Wir geben unseren Kunden ein Leistungsversprechen. Bei so einem wichtigen Thema wähle ich nicht Fastfood, sondern ein Fünf-Sterne-Menü.“

» Web: [www.ulrich-immobilien.eu](https://www.ulrich-immobilien.eu)