

IMMOBILIEN SPECIAL 2016

BUSINESS
& PEOPLE

BERICHTE, ANALYSEN
UND PORTRÄTS AUS DEM
HAMBURGER SÜDEN

HAMBURG • HARBURG • STADE • LÜNEBURG

In Kooperation mit dem Wirtschaftsförderungsrat
der Metropolregion Hamburg



Grafik: forcella totallpic

AM LIEBSTEN
MÖGEN WIR ES KOMPLIZIERT

www.hchagemann.de/karriere

 **HC HAGEMANN**
construction group

Seite / Thema

- 2 **INTERVIEW** mit GdW-Präsident Axel Gedaschko
- 3 **ZUKUNFT** HCH Hagemann baut den Hamburg Innovation Port
- 4 **BAUEN** Der letzte Ringofen an der Niederelbe, Ein Fall für SchlarmannvonGeysa
- 5 **BAUEN** Klinker oder Verblendstein – wie war das noch?
- 6 **BAUEN** Projektentwicklung à la Lindemann
- 7 **BAUEN** Bauprüfung – Besser der Fachmann schaut noch einmal drauf . . .
- 8 **BAUEN** „... und dort wird eine alte Straße sortiert“ – Besuch bei Nordstein
- 9 **WOHNEN** Selbstbewusst: Die Immobilienexperten der Sparkasse Lüneburg
- 10 **WOHNEN** Wohnungsbau auf dem Reichsstraßengelände, Zehn Jahre IBA Hamburg
- 11 **WOHNEN** Acryl und Glas statt Fliese, Aus den Wirtschaftsvereinen
- 12/13 **WOHNEN** Das Haspa-Projekt IlmenauGarten wächst
- 14 **WOHNEN** Erste Adresse in Wilhelmsburg: das Hybrid House, Design-Planken im Trend
- 15 **STANDORT** aurelis baut die Neue Mitte Altona, BID Sand beschlossen
- 16 **STANDORT** Standortvorteil Glasfaser, Gewerbegebiet Gauß'scher Bogen
- 17 **BAUGEBIETE** Die Baugebiete der Sparkasse Harburg-Buxtehude, Steuertipp
- 18 **GEWERBE** Wohnen, Büro, Industrie – das sind die Zahlen für Hamburg
- 19 **GEWERBE** Wer zieht zum Bürgermeister an den Schellerdamm?, BID-Bilanz Lüneburger Straße
- 20 **GEWERBE** Die HWF entwickelt den Logistikpark HUB+ Neuland
- 21 **GEWERBE** HWF-Chef Dr. Ralf Strittmatter im B&P-Interview, Immobilienpreise im Hamburger Süden
- 22 **GEWERBE** Spannende Orte und Emotionen: So macht's der hit-Technopark
- 23 **GEWERBE** Aktuelle Bauprojekte der Lorenz Gruppe, Interview-Thema: Hotels für Hamburg
- 24 **VERSICHERUNG** Thomas Kühnel über Versicherungen rund ums Bauen
- 25 **DIENSTLEISTUNG** Rembert Rechtsanwälte: Brücke zwischen Öffentlichem und Privatem Baurecht
- 26 **STADTENTWICKLUNG** Offensive in Stade: Eine Chance für den Einzelhandel
- 27 **STADTENTWICKLUNG** Städtebau in Buchholz: terra plant das Canteleu-Quartier
- 28 **WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG** So präsentiert sich Hamburg auf der Expo Real
- 29 **WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG** Landkreis Harburg rockt den Zukunftsatlas
- 30 **WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG** „Alter Postweg“: Hier schlägt das Herz der Buxtehuder Wirtschaft, Blick. Lüneburg
- 31 **PORTRÄT** Kanalgespräch mit Lars Meyer (Jaffe12), Die Sparkasse Stade-Altes Land
- 32 **BAUTRÄGER/PROJEKT** „Sehen Sie die Kräne?“ – Hamburger Volksbank im Bau-Boom, Arena für Lüneburg

Impressum

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

CHEFREDAKTEUR: Wolfgang Stephan (verantwortlich)
OBJEKTLÉITUNG: Wolfgang Becker
REDAKTION: Wolfgang Becker
KORREKTORAT: Urte Michaelsen
LAYOUT/PRODUKTION: Gunda Schmidt
ANZEIGEN: Sönke Giese (verantwortlich)
VERTRIEB: Achim Preißler
AUFLAGE: 61 500
HERAUSGEBER: Zeitungsverlag Krause GmbH & Co. KG, Glückstädter Straße 10, 21682 Stade
GESCHÄFTSFÜHRER: Georg Lempke
DRUCK: Pressehaus Stade, Zeitungsdruck GmbH, Glückstädter Straße 10, 21682 Stade

„Eine Lähmschicht kommt auf die andere Lähmschicht“

INTERVIEW Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverbandes der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen (Berlin), zum Thema Wohnungsbau in Deutschland – Er sagt: „Wohnungsbau muss Chefsache sein!“

Wir haben eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum in Deutschland. Welche Weichen muss die Politik stellen, um die Schaffung von Wohnraum zu beschleunigen?

Es fehlen tatsächlich mindestens noch 140 000 Wohnungen zusätzlich pro Jahr. Die sind in den vergangenen Jahren nicht gebaut worden – da haben wir einen Rückstau von mindestens 800 000 Wohnungen. Und es fehlt vor allem eine bestimmte Kategorie: preisgünstige Geschosswohnungen. Um die zu realisieren, braucht es auf allen politischen Ebenen mehr Drive. Die Erkenntnis ist da – in den Sonntagsreden wird der Wohnungsbau beschworen, aber am Montag wird dann anders gearbeitet.

Wer trägt dafür die Verantwortung?

Fangen wir mal mit der kommunalen Ebene an: Dort, wo gebaut werden müsste, fehlt es schlicht und ergreifend an baureifem Land. Zusätzlich haben die Kommunen die Planungskapazitäten in den vergangenen Jahren heruntergefahren, weil auch nicht so viel gebaut werden musste. Diese Kapazitäten jetzt wieder hochzufahren, ist gar nicht so leicht.

Es fehlen also Mitarbeiter in den Bauämtern?

Genau. Da hakt es. Zum Beispiel bei den Baugenehmungen. Aber dann hakt es häufig auch in den politischen kommunalen Gremien, den Räten. Die Erkenntnis, dass es jetzt flotter gehen muss, steht gegen die Sorge vor dem Protest. Unsere Gesellschaft ist da mittlerweile zutiefst egoistisch gepolt. Wir erleben sehr oft, dass politische Entscheidungen schon sehr weit gediehen sind und unsere Unternehmen mit konkreten Planungen beginnen – und dann fällt der Rat mit einem Mal um. Weil es Gegenwind gibt, weil mit Bürgerentscheiden gedroht wird. Und schon ist die Planung vom Tisch.

Was lässt sich dagegen tun?

Wohnungsbau muss in jeder Kommune Chefsache sein. Das heißt: Der Chef muss in allen Strukturen alles dafür tun, dass Wohnungsbau möglich wird. Auch in den politischen Gremien. Ein hervorragendes Beispiel dafür ist Hamburg mit Bürgermeister Olaf Scholz, der den Wohnungsbau absolut zur Chefsache gemacht hat und sich nicht zu schade ist, in einzelnen Runden dafür zu werben. Genau so müsste es auch in den Kommunen sein.

Als Hamburger Stadtentwicklungssenator haben Sie die Vision vom großflächigen Wohnungsbau in Wilhelmsburg vorangetrieben. 10 000 neue Wohnungen – das war die Ansage. War der Druck damals schon so hoch?

Nein. Wenig später kam dann die Weltwirtschaftskrise – da wollte niemand mehr so richtig investieren. Ich denke, wir haben in Deutschland damals einen Fehler gemacht und irgendwann aufgehört zu bauen. Selbst beständige Investoren wurden verunsichert, indem ihnen gesagt wurde, sie sollten erstmal nicht mehr bauen. Eigentlich muss aber immer gebaut werden – die Häuser und die Men-



Axel Gedaschko ist Jurist, war Landrat im Landkreis Harburg und wurde dann vom damaligen Hamburger Bürgermeister Ole von Beust in den Senat berufen – zunächst als Stadtentwicklungs- und später als Wirtschaftssenator, bevor er 2011 GdW-Präsident wurde. Er lebt in Buchholz. Foto: GdW

schen entwickeln sich weiter. Mehr noch: Es muss sogar in Gegenden gebaut werden, in denen eigentlich Leerstände vorhanden sind. Sonst ziehen die letzten Menschen auch noch weg. Das beste Beispiel ist Osterode im Harz. Der Bürgermeister setzt erfolgreich auf hochattraktiven Wohnungsbau, damit die Ärztin vor Ort gehalten wird und nicht auch noch nach Göttingen abwandert. Gleiches galt auch für Hamburg 2006/2007.

Haben wir nicht eher ein Metropolregion-Thema? Immer mehr Single-Haushalte, die Alten ziehen zurück in die Städte...

... das stimmt gar nicht. Die Stadtsoziologen predigen das zwar, aber es ist definitiv falsch. Wir haben über fünf Jahre jede Stadt und jeden Landkreis untersucht. Es gibt natürlich ältere Menschen, die wieder in die Stadt ziehen, aber das beschriebene Massenphänomen ist anders: Wenn sie wegziehen, dann entweder an die Küste, an die Berge und in ein paar spezielle günstige Regionen wie Lüchow-Dannenberg oder das Ammerland. Aber definitiv: Städte wie München und Hamburg verlieren ältere Menschen nach außen.

Gibt es weitere Hemmnisse für den Wohnungsbau auf kommunaler Ebene?

Es ist mittlerweile zwar politisch unkorrekt, Grundstücke nach Höchstpreisverfahren zu vergeben, aber in Wirklichkeit wird durch die Hintertür doch

wieder der Preis als Hauptmomentum genommen. Dann kommen nur noch bestimmte Investoren zum Tragen, die auf diesen Flächen nur noch teure Eigentumswohnungen bauen können. Preiswerte Mietwohnungen lassen sich so nicht schaffen. Dann gibt es noch ein Phänomen: Selbst wenn sozialer Wohnungsbau gemacht wird, werden die Folge-Investitionen beispielsweise für die Erschließung, Schulen und Kindergärten noch obendrauf gepackt. Das wird nicht mehr als öffentliche Daseinsvorsorge gesehen, sondern das muss häufig noch der Investor erledigen, was wiederum die Mieten belastet. Dann wird es ganz dramatisch.

Ziehen sich Städte und Kommunen da aus der Verantwortung?

Ja. Sie müssten nur wissen, was sie wollen. Ich kann ja verstehen, dass manche Kommune finanziell klamm ist, aber sich dann zu beschweren, dass Wohnungsbau so teuer ist? Das sind Krokodilstränen! Hinzu kommt dann häufig noch der Ehrgeiz in den Räten und Bezirken, hier eine Passivhaus-Siedlung und dort eine Plus-Energiehaus-Siedlung zu bauen. Eine Lähmschicht kommt auf die andere Lähmschicht. Am Ende des Tages bauen wir so teuer, dass die Menschen, die dort eigentlich einziehen müssten, es nicht bezahlen können.

Wir haben jetzt über die kommunale Ebene gesprochen. Wie sieht es auf der Länderebene aus?

Dort schlagen die Bundesländer, in der Regel die Flächenländer, nochmal zusätzlich mit den Landesbauordnungen zu, die teilweise abstruse Vorgaben machen – Tiefgaragenplätze für Studentenwohnheime, Zwangsbegrünung und so weiter. Alles gut gemeint, aber unsere Grundforderung lautet: Kostentransparenz – für jede Entscheidung, die beispielsweise ein Ratsherr trifft, muss klar sein, was das für die Höhe der Miete bedeutet. Das Bundeskabinett hat das Thema Kostentransparenz verabschiedet, aber ich warte immer noch auf das erste Gesetz, in dem das umgesetzt wird. Wir haben 16 verschiedene Landesbauordnungen . . . wir bauen viel zu kompliziert. Es ist so, als würde VW jedes Auto, das vom Band läuft, noch einmal in jedem Landkreis begutachten lassen müssen. Genau das leisten wir uns auf Bauebene. Die Bauordnungen müssten angeglichen werden, damit wir Typenbauweise in Deutschland machen können. Das würde einen Riesenbeitrag leisten und Kostenreduktion ohne Qualitätsverlust bedeuten.

Der Bund hat da keinen Handlungsspielraum?

Doch, er winkt jetzt bei der Förderung von sozialem Wohnraum ein wenig mit dem Schinken und gibt den Ländern, obwohl er es gar nicht müsste, 1,5 Milliarden Euro pro Jahr. Er verlangt zu Recht, dass er da ein bisschen Einflussmöglichkeiten hat. Deshalb haben wir jetzt eine sehr anstrengende Diskussion zwischen Bund und Ländern, mit dem Ziel einer einheitlichen Baugenehmigung. Die Mehrzahl der Länder sagt dazu leider Nein.

Fortsetzung auf Seite 6

Heizungsinstallation | Sanitärinstallation | Bäder | Steuerungs- und Regelungstechnik

Qualität,
die verbindet.

HARTMANN
HAUSTECHNIK

... bewegen, fließen, leben ...

König-Georg-Stieg 4
D-21107 Hamburg
Tel: +49 (0) 40 | 42 93 47 17 - 0
E-Mail: info@hartmann-haustechnik.info
www.hartmann-haustechnik.info



Neue Ideen vor alter Kulisse: Oberbaudirektor Jörn Walter (von links), Investor Arne Weber, Wissenschaftssenatorin Katharina Fegebank und Wirtschaftssenator Frank Horch stellen den Hamburg Innovation Port auf dem Baufeld zwischen Ziegelwieskanal und Blohmstraße vor.

Foto: Wolfgang Becker

Der Entwurf vom Büro MVRDV aus Rotterdam: Im Zentrum steht ein Hochhaus am Wasser, um das sich weitere Gebäude staffeln. Der Kegel rechts könnte ein Hotel sein, das in den Ziegelwieskanal hineingebaut wird – eine bautechnisch sehr aufwendige Idee.

Visualisierung: MVRDV

Mit dem Hamburg Innovation Port setzt Arne Weber ein starkes Signal für den Standort – Mehr Platz für die Technische Universität – Freie Bahn für die Wissenschaft

Das Ziel: Mindestens 3000 neue Arbeitsplätze im Bereich Technologie und Innovation

Von Wolfgang Becker

Endlich hat das Kind einen Namen: Hamburg Innovation Port. Rund 150 Millionen Euro will die HC Hagemann Gruppe im Zusammenspiel mit der Hansestadt Hamburg investieren, um im Harburger Binnenhafen das umzusetzen, was seit Jahren in Arbeitsgruppen und Diskussionsrunden bewegt wurde: Wie kann es gelingen, den Technologie-Standort Hamburg auf die Weltkarte zu setzen? Und zwar so, dass er auch wirklich international wahrgenommen wird. Mehrere Initiativen von Unternehmern und institutionellen Akteuren hatte es gegeben, doch ein Durchbruch war auf dieser Ebene nicht zu erzielen. Mit Arne Weber hat nun ein Unternehmer das Heft des Handelns in die Hand genommen, der für seinen Innovationsdrang bekannt ist. Der Channel-Begründer und Lighthouse-Erfinder präsentierte mit dem Mieter-Vermieter-Modell für den Hamburg Innovation Port (hip) einen gangbaren Weg, der die Stadt aus der finanziellen Pflicht nimmt. Anders ausgedrückt: Einmal mehr landet Weber einen spektakulären Coup,

der den Standort Harburg und den Technologiestandort Hamburg weit nach vorn bringen dürfte.

Überdachte Plaza

Oberbaudirektor Jörn Walter sprach bei der offiziellen Vorstellung auf dem zwei Hektar großen Baufeld an der Blohmstraße von einem ambitionierten Vorhaben. Und er lobte die Kreativität der Architekten. An Hadi Teherani gewandt, sagte er: „Meinen großen Glückwunsch. Es ist eine großartige Idee, aus der Halle eine überdachte Plaza zu machen.“ Der Entwurf sieht ein Glasdach vor. Die Halle steht bereits an der Blohmstraße und gehört HC Hagemann. Hadi Teherani Architects und MVRDV aus Rotterdam teilen sich den ersten Preis. Geht es nach Walter und Weber, wird der Hamburg Innovation Port eine Kombination beider Entwürfe. Die Holländer haben unter anderem eine flexible Gebäudestruktur aus mehreren Baukörpern, ein kegelförmiges Hotelgebäude, das im Ziegelwieskanal steht, sowie schwimmende Gärten vorgeschlagen. Katharina Fegebank, Zweite Bürgermeisterin und Wissenschaftssenatorin, dankte

Weber für seinen Mut. Das Projekt bedeute einen Quantensprung für die Entwicklung des Channels zum Technologie-Quartier. Ohne private Investitionen wäre das so nicht möglich gewesen. Sie attestierte der Wirtschaft eine Klimaveränderung – gerade kleine und mittelständische Unternehmen öffneten sich immer stärker in Richtung Wissenschaft: „Das merken wir!“ Dieses kreative Umfeld sei auch im Channel zu spüren.

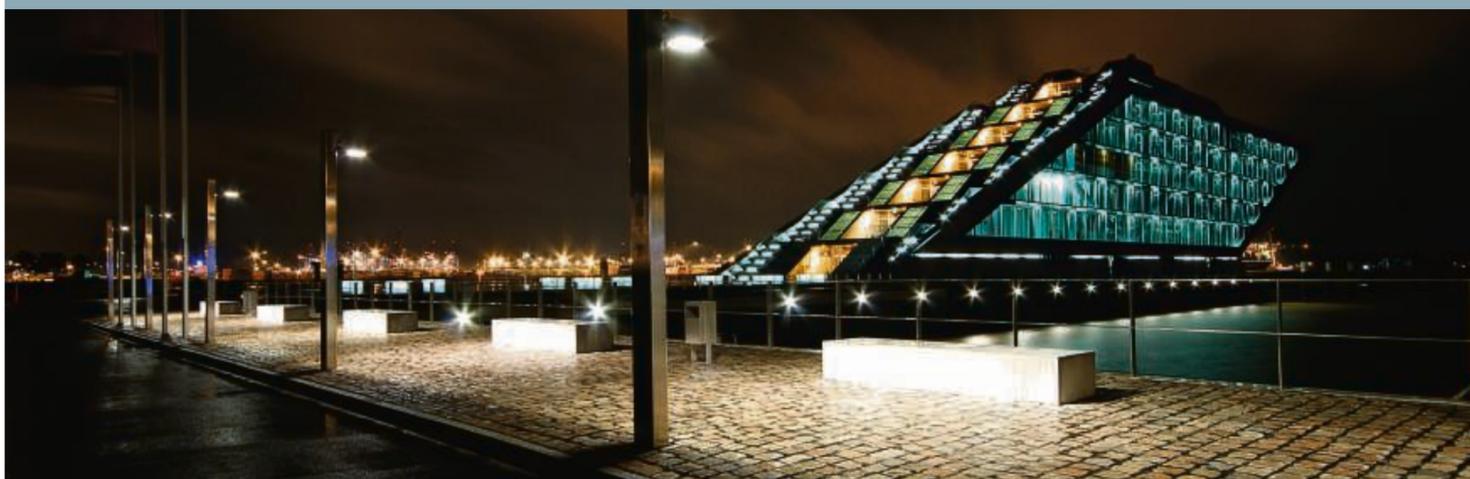
Strukturwandel in Hamburg

Wirtschaftssenator Frank Horch: „Wir brauchen Technologietransfer. Dafür steht dieses Projekt. Und dass zwei Senatoren auf dieser Veranstaltung erscheinen, unterstreicht die Wichtigkeit, denn das gibt es sonst so gut wie nie.“ Und: „Das Thema Innovation war in der Vergangenheit nicht gerade eine Erfindung aus Hamburg. Während andere Städte in diesem Bereich investierten und sich neu aufstellten, träumten wir in Hamburg noch vom Hafen. Aber die Zeiten ändern sich. Heute sind wir beispielsweise mit dem DESY und dem ZAL in Finkenwerder sehr gut aufgestellt, der Channel ist seit

25 Jahren ein Inkubator. Und nun baut HC Hagemann den Hamburg Innovation Port. Damit erleben wir einen Strukturwandel in Hamburg.“ Die Hansestadt habe einen „unwahrscheinlich starken Wirtschaftsmix“ zu bieten. Das Ziel des Senats ist es, Hamburg und die Metropolregion insbesondere im Bereich der Technologie und der Innovationen neu zu positionieren. Horch: „Wir machen da an den Grenzen nicht halt, sondern denken in Metropolregion und in Norddeutschland. Die Zeit der Kirchturmpolitik ist vorbei.“

Den hip wird HC Hagemann ab 2017 in mehreren Bauabschnitten realisieren. Das kündigte Arne Weber auf Nachfrage an. Dabei übernimmt sein Unternehmen die Entwicklung, die Finanzierung, den Bau und den Betrieb der Einrichtung. Ein entscheidender Baustein wird die Technische Universität Hamburg sein, denn die soll kräftig wachsen. Im hip könnte dafür der Raum geschaffen werden. Nach Fertigstellung aller Bauabschnitte soll der Hamburg Innovation Port Platz für mindestens 3000 neue Arbeitsplätze im Hamburger Süden schaffen.

Importeur und Großhandel für Naturstein



NORD-STEIN GmbH

Hilgerberg 1balle 21a · 20514 Hamburg
Telefon (040) 7800000 · Fax (040) 7800000
www.nord-stein.de · info@nord-stein.de

Lernen Sie
uns doch einfach
mal kennen!

NATURSTEIN
... die richtige
Entscheidung

EIN FALL FÜR

SCHLARMANN von GEYSO



Von Jens Biederer, Rechtsanwalt

Bundesgerichtshof stärkt die Rechte von Wohnungseigentümern

Im Jahr 2002 erwarben sie von einem namhaften Bauträger Eigentumswohnungen: Damit hatten sich die Wohnungseigentümer einer Wohnanlage im Hamburger Umland ihren Traum von den eigenen vier Wänden erfüllt. Doch Jahre später wurde diese Freude getrübt. Zunehmend zeigten sich an der Fassade feuchte Flecken und Ausblühungen. Die Begutachtung durch einen Sachverständigen ergab Erschreckendes: Die gesamte Klinkerfassade nahm zu viel Feuchtigkeit auf. Die Kosten der Mängelbeseitigung schätzte der Sachverständige auf insgesamt fast 200.000 Euro. Viel Geld, das da auf die einzelnen Eigentümer zukommen würde. Diese wandten sich zunächst an den Bauträger. Der verwies darauf, dass Gewährleistungsansprüche bereits verjährt seien und lehnte eine Kostenübernahme ab. Die Anlage sei bereits Ende des Jahres 2002 abgenommen worden, deshalb habe seinerzeit auch die fünfjährige Gewährleistungsfrist zu laufen begonnen.

Nachzügler

Die Eigentümer ließen sich bei SCHLARMANN von GEYSO anwaltlich beraten. Dabei stellte sich heraus, dass einzelne Eigentümer ihre Wohnungen erst nach Fertigstellung der Anlage im Jahr 2003 gekauft hatten – „Nachzügler“ nennen wir diese Erwerber. In ihren Verträgen fand sich eine Regelung, wonach eine Abnahme durch die anderen Erwerber bereits erfolgt sei und diese auch gegenüber den Nachzüglern gelte.

Dies wurde dem Bauträger letztlich zum Verhängnis. Mit Grundsatzurteil vom 12.05.2016 (Az. VII ZR 151/15) hat der Bundesgerichtshof den Wohnungseigentümern Recht gegeben. Er hat entschieden, dass ihnen gegenüber keine wirksame Abnahme vorliegt. Anders als der Bauträger meinte, hatte damit die Gewährleistungsfrist nicht zu laufen begonnen. Der Bauträger musste auch mehr als zehn Jahre nach der Fertigstellung des Gebäudes noch für Mängel haften.

Für Wohnungseigentümer bedeutet dies, dass sich auch lange Zeit nach Fertigstellung ihrer Wohnanlage noch die Prüfung lohnt, ob Gewährleistungsansprüche gegen den Bauträger geltend gemacht werden können. Und für Bauträger bedeutet das Urteil, dass sie sich dringend beraten lassen sollten, wie dieses Risiko weitestgehend vermieden werden kann.

➤ Fragen an den Autor?
biederer@schlarmannvongeyso.de

KOLUMNE



Ziegelwerk Rusch in Drochtersen: Inhaber Matthias Rusch betreibt den letzten Ringofen an der Niederelbe – Klinker in Handarbeit – Kunden in ganz Nordeuropa

Von Wolfgang Becker

Am Ritscher Außendeich in Drochtersen ist die Welt noch in Ordnung: saftige Weiden, weites Land und ein paar eigentümliche windschiefe Fachwerkhäuser, die wie eine überdimensionale historische Kegelbahn ansehn. Ein Museumsdorf? Weit gefehlt – hier betreibt Matthias Rusch in vierter Generation die letzte Ringofenanlage an der Niederelbe. Mitten im Kehdinger Land brennt er Ziegel wie in alten Zeiten. Und das sehr erfolgreich, denn die Kunden kommen mittlerweile aus ganz Nordeuropa.

Der Besuch beim Ziegelwerk Rusch ist wie eine kleine Zeitreise. Die langgestreckten Gebäude, die den Besucher empfangen, sind ehemalige Trocknungsschuppen für Ziegel – heute sind sie stillgelegt, stehen aber unter Denkmalschutz. Industrie 4.0 und die ganze digitale Pokémon-Kultur – das gehört auf die andere Seite des Deichs. Der Ringofen wurde 1881 von Johann Rusch gebaut. Seit Urenkel brennt auf der Anlage pro Jahr zwei Millionen Steine: Sand + Ton + Feuer = Backstein. Das ist die alte und bewährte Formel.

Blütezeit der Ziegeleien

„Wir arbeiten mit den vier Elementen: Erde, Feuer, Wasser, Luft“, sagt der 45-Jährige. 20 Mitarbeiter sind im Einsatz, um den Ofen in Betrieb zu halten, aber auch, um die deutlich gestiegenen Anforderungen an den Vertrieb zu bewältigen. Rusch: „Die Ziegelwerke wurden früher in der Regel im Nebenerwerb von Landwirten betrieben. Es gab etwa 100 Betriebe an der Niederelbe. Nach dem Hamburger Brand 1842 hatte der Senat per Erlass verfügt, dass die Stadt statt mit Holz nun mit Backstein aufgebaut werden sollte. So entstand die Hamburger Backsteinkultur, die zugleich eine Blütezeit der Ziegeleien auslöste, denn die Ziegel wurden immer dort produziert, wo Ton zu finden ist. Also: Hier bei uns.“

Auf den weiten Flächen des Elburstromtals ist eine bis zu zwei Meter mächtige Tonschicht zu finden – abgelagertes Sediment, das der Fluss vor tausenden Jahren mitbrachte. Bis heute wird in der Gegend im Tagebau Ton gewonnen. Rusch: „Allerdings nur bis zu einen Meter Tiefe.“ Zurzeit wird der Ton entlang der künftigen A20-Trasse entnommen. Betroffen sind etwa 37 Hektar Fläche – die zu erwartende Tonmenge würde bei der heutigen Produktion des Ziegelwerks etwa für 75 Jahre reichen.

Ziegeleien in Deutschland

Deutschlandweit gibt es derzeit noch 22 Ringofenanlagen, darunter eine einzige in Schleswig-Holstein. Die meisten Ziegeleien, die noch echten Handstrichziegel liefern können, sind im Münsterland zu finden. Von dort stammen auch aus Ton gebrannte Dachziegel. Rusch: „Die gibt es hier bei uns nicht – im Wesergebiet ist der Ton anders beschaffen und besser für Dachziegel geeignet.“ Auf einer Landkarte hat Rusch Fähnchen gesetzt – für jedes deutsche Ziegelwerk eines. „Zwei habe ich in diesem Jahr schon abgenommen. Und ich fürchte, es kommen noch weitere hinzu.“

Das alte Handwerk erfordert viel Fläche: Der Ringofen in Drochtersen misst 120 Meter im Oval. Er erinnert an die Röhrenbunker, die im Zweiten Weltkrieg gebaut wurden. Ein Erwachsener kann im Ofen gut stehen. Durch seitliche Zugänge wird der Ofen mit Rohlingen bestückt – geformten Ziegeln, die etwa sechs Tage lang getrocknet wurden und danach mannschhoch gestapelt werden können. Allerdings nicht zu dicht beieinander, denn das Feuer wandert durch den Ring. Dazu werden die Seiteneingänge zugemauert. Über Öffnungen in der Decke wird Kohle in den Ofen geschüttet. Rusch: „Das Feuer ist wie ein Hund. Es geht immer dorthin, wo es gefüttert wird.“ Im abgekühlten Abschnitt des Rings werden die seitlichen Eingänge geöffnet und die fertigen Ziegel entnommen. Dann werden Rohlinge gestapelt – ein ständiger Ziegelproduktionskreislauf mit wanderndem Feuer, das über Öffnungen im Ofendach durch die dosierte Zugabe von Steinkohle gesteuert wird.

Struktur und Charakter

16 bis 18 Tage dauert es, bis aus den Rohlingen gebrannte Ziegel geworden sind. Bis zu 1000 Grad erreicht der Ofen an seinem heißesten Punkt. Rusch: „Da sind wir kurz vor der Schmelze.“ In dieser Phase erreicht der Stein seine Glasur. Je nach Lage im Ofen,



OBEN: Blick in den Ofen – Die geformten Ziegel sind für den Brand vorbereitet. UNTEN: Premiere – Matthias Rusch zeigt die ersten Riemchen.



sind die Farbe und der Brand unterschiedlich ausgeprägt. Die Steine werden anschließend von Hand entnommen, sortiert und auf Paletten gestapelt. Ziegel, die direkten Kontakt zur glühenden Steinkohle haben, kommen häufig mit gesinterten Einschlüssen ans Tageslicht. Puristen würden von Fehlbrand sprechen – tatsächlich verleihen diese Steine einer Fassade Struktur, Charakter und ein Gesicht.

Mit zwei Millionen Steinen pro Jahr betreibt Rusch die kleinste aller noch verbliebenen traditionellen Ziegelwerke. „Andere machen 100 Millionen Ziegel pro Jahr“, sagt er. Auch er könnte sicherlich mehr produzieren, denn die Nachfrage ist groß, und die wirtschaftliche Perspektive seines Werks bezeichnet Rusch als sehr gut. 60 Prozent der Produktion geht in Neubauprojekte. Ein großer Teil wird aber auch speziell für Kirchensanierungen, Museumsbauten und Projekte verwendet, bei denen der Denkmalschutz eine Rolle spielt. Rusch ist der Spezialist für alle Fälle und liefert auch die berühmten Tauziegel, die sich beispielsweise in den Lüneburger Altstadtfassaden finden. So ein Stein kostet dann schon mal fünf Euro und ist nur in Handarbeit herzustellen.

Riemchen für Wilhelmsburg

Erstmals hat Rusch jetzt Riemchen produziert – flache gebrannte Verblender. Er sagt: „Der Auftrag umfasst eine halbe Million Stück und ist für die Sanierung von 2000 Wohnungen in Wilhelmsburg bestimmt. Dort wird der Baubestand energetisch auf Vordermann gebracht. Hamburgs Oberbaudirektor legte aber Wert darauf, dass die Fassade anschließend wieder der Ursprungsoptik entspricht. Das geschieht über eine Verblendung mit Riemchen. Zwei Jahre haben wir uns mit dem Thema befasst, Formen entwickelt und Testläufe gefahren – denn Riemchen gab es bei uns bislang nicht. Jetzt sind wir soweit: Der erste Lkw ist gestern Richtung Hamburg vom Hof gefahren.“ Das war Mitte August.

Das Beispiel zeigt: Die alte Hamburg-Connection funktioniert noch immer – der Ziegelwerk-Betreiber hat gut zu tun. Rusch: „Das Internet tut ein Übriges. Eigentlich arbeiten Ziegelwerke regional, aber wir haben mittlerweile Kunden in ganz Nordeuropa. Besonders stark vertreten sind die Schweden.“ Dazu die Zusatz-Info: Göteborg wurde von den Holländern gebaut – natürlich mit Backsteinen. Rusch: „Und die kommen jetzt so langsam in die Jahre. Vielerorts muss saniert werden. Die Steine liefern wir, denn in ganz Schweden gibt es keine einzige Ziegelei.“

WIRTSCHAFTSSTANDORT STADE ...



... wir bieten erschlossene Grundstücke ab 1.500 m² und Büroflächen in bester Gewerbelage!

Interesse...?
Wirtschaftsförderung der Hansestadt Stade
Hökerstraße 2
21682 Stade
Telefon 04141 401-141
wirtschaftsfoerderung@stadt-stade.de





Klinker oder Verblendstein?

bauwelt-Experte Günther Kröhnke über ein Bau Thema, „das viel mit Geschmack zu tun hat“

Sie wollen ein neues Haus bauen und werden vom Bauunternehmen zur Bemusterung geladen – der klassische Fall: „Welche der 30 Eingangstüren hätten Sie denn gerne? Und, ach ja, dort hinten finden Sie die 150 verschiedenen Klinker und Verblendsteine – schauen Sie sich doch mal um...“ Wer jemals in dieser Situation war, der weiß: Das ist eine glatte Überforderung. Und überhaupt: Was unterscheidet eigentlich einen Klinker von einem Verblendstein – ist das nicht dasselbe? Natürlich nicht, wie Günther Kröhnke sagt. Der 55-Jährige ist Fachberater und Handlungsbevollmächtigter bei der bauwelt Delmes Heitmann in Harburg/Seevetal. Seit 20 Jahren sind Klinker und Verblender sein Spezialgebiet. In B&P spricht er über Vor- und Nachteile, neue Trends und ganz besondere Fälle.

Der wichtigste Unterschied: „Ein hochfester Keramik-Klinker nimmt so gut wie keine Feuchtigkeit auf, ein weniger stark gebrannter Verblendstein hat dagegen eine vergleichsweise hohe Wasseraufnahme“, sagt Kröhnke. Klinker seien damit ein Material, das vorzugsweise im gewerblichen Hochbau eingesetzt wird – beispielsweise für hohe Fassaden von Mehrfamilienhäusern und Firmengebäuden. Der weichere Verblendstein ist dagegen eher ein Thema für den Einfamilienhausbau. Und keine Sorge: Die Feuchtigkeit, die der Stein aufnimmt, gibt er auch wieder ab. Kröhnke: „Dabei kann es allerdings zu weißlichen Ausblühungen kommen. Die aber bei Regen auch wieder verschwinden.“

Eine Frage des Geschmacks

Ein besser und schlechter gibt es in diesem Fall nicht, eher ein härter und weicher. Wer nun auf ein teurer und billiger hofft, wird dagegen enttäuscht – preislich tun sich beide Arten nichts, wie der Fachmann betont. Klinker oder Verblendsteine, das ist aus seiner Sicht eher eine Frage des persönlichen Geschmacks, denn die Fassade eines Hauses prägt stark den Gesamteindruck. Nach wie vor im Trend ist der mediterrane Stil – gelbliche bis rötliche, manchmal bis ins Weiße driftende Farbtöne. Aktuell kommt jedoch ein neuer Stil auf: Klinker und Verblender in Grautönen. Hier ist die Bandbreite vom Anthrazit bis zum hellen Grau groß. Wer sich so intensiv mit diesem Materialthema auseinandersetzt wie Günther



Günther Kröhnke ist seit 35 Jahren Mitarbeiter der bauwelt Delmes Heitmann und seit 20 Jahren in der Abteilung Hochbau tätig. Hier hat er sich zum Spezialisten für Klinker und Verblendsteine entwickelt. In der Hand hält er eine speziell entwickelte Box, in der Kunden ein kleines Muster-Sortiment mit nach Hause nehmen können. Foto: Wolfgang Becker

Kröhnke, der kann sogar nationale Vorlieben und Geschmäcker orten – zum Beispiel für weiße Fassaden und Dächer mit blauen Ziegeln. Für sie gibt es dann neben dem Verblendstein und dem Klinker mit dem nichtgebrannten Kalksandstein noch eine dritte Variante. Kröhnke: „Dieser Stein besteht nur aus Kalk und Sand. Er wird in Autoklaven dampfdruckgehärtet. Und ist dann schneeweiß.“ Das Material sei allerdings relativ empfindlich und werde nicht so häufig nachgefragt. An der Musterwand in der bauwelt-Zentrale an der Maldfeldstraße in Beckedorf (Seevetal) stellt das Unternehmen rund 150 verschiedene Klinker und Verblender aus – genug, um den Laien zu verwirren.

» **TIPP:** Wer in der Bauplanung ist und sich mit dem Thema Optik auseinandersetzen muss,

der sollte mit offenen Augen in neue Wohngebiete hineinfahren und sich einen Eindruck davon verschaffen, wie welcher Klinker in der Fläche wirkt. Was ist unruhig, was vielleicht auch langweilig. Wie wirkt gelb-weiß-rustikal? Wie ein dunkler Verblender, der fast ins Violette geht? Wie wirkt ein hartgebrannter Klinker mit glänzender Oberfläche, wie ein offener Stein mit Falten und Einschlüssen? Anschauen, Fotos machen, wirken lassen.

Bei aller Vorliebe für bestimmte Oberflächen und Farben – Günther Kröhnke gibt den vielleicht wichtigsten Tipp: „Der beste Stein ist nur so gut wie die Art, in der er verarbeitet wird.“ Will heißen: Wer immer die Wand am letztendlich verblendet – er muss sein Handwerk verstehen! Und beispielsweise einen „wilden Verband“ zustande kriegen, der am Ende einem neuen Haus Harmonie verleiht. Kröhnke: „Es kommt auf eine hochwertige Verarbeitung der Steine an. Über die bauwelt vermitteln wir auf Wunsch Fachfirmen, die ihr Handwerk beherrschen.“

Keine tragende Funktion

Für Klinker und Verblender gilt gleichermaßen: Sie haben keine tragende Funktion, sind aber mehr als reine Deko. Heutzutage wird in der Regel zweischalig gebaut. Zwischen Klinker und Grundmauerwerk (Beton, Kalksandstein, Porenbeton) ist die Dämmung zu finden. Die Fassade wird durch Drahtanker mit der Grundmauer verbunden. Berechnet werden die Fassadensteine übrigens in 1000-Stück-Chargen. Pro Stück im Normalformat (24 x 11,5 x 7,1 Zentimeter) kommen da im unteren Preissegment um die 65 Cent zusammen. Aber es geht auch deutlich exklusiver. So bietet der dänische Hersteller Randers Tegl zum Beispiel Klinker mit einer Länge von 50 Zentimetern Länge an. So ein Stein kostet dann schon mal an die vier Euro und muss speziell verarbeitet werden. Kröhnke: „Der muss mit beiden Händen gesetzt werden. Das dauert länger und ist entsprechend aufwendiger und teurer.“ Und natürlich edler. Im Gegenzug gibt es mittlerweile aber auch Erleichterungen – zum Beispiel komplett vorgefertigte Fensterstürze und -bänke sowie Sonderbauteile. wb

SEIEN SIE GESPANNT ...

WIR BIETEN:

- Gewerbe
- Büro- und Praxen
- Wohnen
- Gastronomie
- Ideale Anbindung

terra Real Estate GmbH
Bäckerstrasse 24
21244 Buchholz

Tel 04181 300 300
Mail Tari.VanNoy@terra-Real-Estate.de
Web www.Canteleu-Quartier.de





OBEN: So sehen die Neubaupläne für das Bauprojekt in Hamburg-Uhlenhorst aus. Dort werden zehn Eigentumswohnungen gebaut.

LINKS: Bereits realisiert: Die schicken Stadthäuser am Eißendorfer Grenzweg in Harburg sind so gut wie ausverkauft.

Das Gebot der Stunde heißt Projektentwicklung

Stader Lindemann Gruppe stellt aktuelle Bauvorhaben vor – Zielmarkt ist die Hansestadt Hamburg

Wie stark die Stader Lindemann Gruppe in die Gestaltung der Hansestadt involviert ist, macht ein Fünf-Millionen-Euro-Auftrag deutlich, den das Unternehmen jetzt bekommen hat: Es geht um den Bau eines neuen Verwaltungssitzes für ein Unternehmen in Stade, das sich voraussichtlich Ende 2017 auf dem ehemaligen Güterbahn-Gelände niederlassen wird. Hier hat Lindemann vor drei Jahren 5200 Quadratmeter von der aurelis Real Estate gekauft – eine sogenannte Konversionsfläche, die nun neu genutzt wird.

Ein neues Kapitel

Das Beispiel steht für ein neues Kapitel in der Unternehmensgeschichte von Lindemann, denn das erklärte

Ziel ist klar umrissen: Projektentwicklung. Marcus Witt, Leiter der Projektentwicklung: „Es geht darum, nicht ausschließlich zu bauen, wie es Bauunternehmen früher vorzugsweise getan haben, sondern die gesamte Wertschöpfungskette auszunutzen.“ Das beginnt bei der Suche nach geeigneten Grundstücken und/oder Objekten, aus denen sich etwas machen lässt. Diese Aufgabe treibt Witt seit über einem Jahr unter dem Dach von Lindemann voran.

Zunächst liegt sein Augenmerk auf der ehemaligen Bahnfläche. Nach dem geplanten Neubauvorhaben wird noch eine Teilfläche von 2000 Quadratmetern zur Verfügung stehen – und für dieses Grundstück wird ebenfalls eine neue Nutzung gesucht. Ein weiteres Projekt in Planung: Am Hohenwedeler Weg in Stade entstehen 14 Wohnungen. Nach diesem Muster ist Lindemann nicht nur in Stade, sondern auch in Hamburg unterwegs. Die Hansestadt ist ein erklärter Zielmarkt.

Uhlenhorst und Harburg

Im Mai wurde ein Grundstück in Hamburg-Uhlenhorst gekauft. Hier sollen zehn Eigentumswohnungen gebaut werden. Ein klassisches Projektgeschäft, wie Marcus Witt sagt. Auch in Harburg konnte ein Projekt umgesetzt werden – am Eißendorfer Grenzweg sind drei schicke Stadthäuser mit jeweils drei Wohnungen entstanden. Das Objekt ist so gut wie ausverkauft. Für Uhlenhorst beginnt die Vermarktung im Oktober. Auch hier rechnet Witt damit, dass die Wohnungen schnell verkauft werden.

Lindemann trifft in Hamburg auf einen ausgeprägten Käufermarkt. Der Mangel an Wohnraum treibt zwar die Preise hoch, aber der Druck ist immens, sodass sich immer Käufer finden. Die ganz großen Wohnungsbauprojekte, die jetzt angeschoben werden oder bereits in der Realisierung sind, stehen dabei nicht so sehr im Fokus der Stader. Marcus Witt: „Am liebsten realisieren wir Projekte mit bis zu 20 Wohneinheiten. In diesem Segment ist eine schnelle Gesamtabwicklung garantiert.“

Das Projekt „Buchholzer Park“

Es geht folglich um kleinere Flächen, die in Hamburg bereits seit längerer Zeit rar sind. Selbst in Städten wie Buchholz sind Grundstücke zunehmend Mangelware.



Diese Visualisierung gibt lediglich den Planungsstand des Wohnungsbauprojekts Hohenwedeler Weg in Stade wieder. 14 Einheiten sind geplant, so in etwa könnte der Bau aussehen.

Auch hier ist Lindemann jedoch mit einem großen Projekt aktiv vertreten. Auf dem ehemaligen Gelände der Zivildienstschule sollen sechs Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 55 Wohneinheiten und 4500 Quadratmetern netto-Wohnfläche entstehen – das Projekt „Buchholzer Park“. Die Fläche, insgesamt 30 000 Quadratmeter, von denen ein Drittel bebaut werden darf, gehörte dem Bund. Auf 4500 Quadratmetern baut der Landkreis Harburg ein Seniorenheim und eine Kindertagesstätte. 4500 Quadratmeter hat das Krankenhaus als Erweiterungsfläche erworben. 11 000 Quadratmeter sind Waldgebiet im Besitz des Landkreises.

Das Gelände wurde bereits 2012 für das Wohnprojekt gekauft. Es schloss sich eine umfangreiche Planungsphase an, die mit einer Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Aufstellung eines Bebauungsplans einherging. Diese Phase ist jetzt abgeschlossen. Mit den Erschließungsarbeiten soll nach Auskunft von Lindemann noch in diesem Jahr begonnen werden. Der Baustart für die Mehrfamilienhäuser ist für den Frühsommer 2017 geplant, die Fertigstellung der ersten Einheiten für den Sommer 2018. Die Eigentumswohnungen sollen barrierefrei gebaut werden. Lindemann ist an dem Projekt zu einem Drittel beteiligt, die anderen Anteile halten die Baufirmen Groth und Effinger. wb

Interview mit GdW-Präsident Axel Gedaschko / Fortsetzung von Seite 2

Wie hätten Sie als Senator entschieden?

Ich glaube, wir wachsen in eine so schwierige Marktsituation hinein, wenn da keine politische Vernunft herrscht und „mein Schäufelchen“ immer noch im Vordergrund steht – ganz ehrlich: Diese Besitzstandswahrer gehören nicht auf den Posten eines Bauministers.

Welche Themen beschäftigen Sie noch auf Bundesebene?

Zum Beispiel der Paragraph 34 im Bundesbaugesetz. Uns geht es um eine einfachere Ausweisung von Bauland – deshalb würden wir den relativ restriktiven Paragraphen in bestimmten Fällen lockern. Die Politik will das, die Widerstände in der Ministerialbürokratie sind jedoch riesig. Oder das Thema Klimaschutz: Die Energieeinsparverordnung hat lange Jahre hervorragend gewirkt, aber mit der neuen EnEV, die seit dem 1. Januar 2016 gilt, haben wir den Rubikon zwischen Wirtschaftlichkeit und Klimaschutz überschritten. Das ist nicht mehr im Lot. Wir haben in Deutschland mitt-

lerweile den teuersten Weg gewählt, um Klimaschutz zu realisieren. Und: Auf EU-Ebene soll ab 2021 nur noch Niedrigstenergie-Standard gelten, allerdings sagt die EU nicht, was das konkret bedeutet und überlässt die Umsetzung den Ländern. In Deutschland wird von bestimmter Seite gesagt, dieser Standard soll KfW 55 werden – und wäre dann, weil Gesetz, nicht mehr förderfähig. Ein Haus mit KfW-55-Standard ohne Förderung wäre so teuer, dass man das investierte Geld im gesamten Lebenszyklus des Hauses nicht wieder hereinbekommt.

Wenn Deutschland einen so hohen Standard setzt, was machen denn Länder wie Portugal?

In Belgien beispielsweise gibt es ganz strenge Normen, die auch tatsächlich durchgeführt werden. Aber: Dann legt der Staat so viel Geld drauf, um das zu kompensieren, was es kostet. Der soziale Wohnungsbau in Belgien erfolgt in Passivhausbauweise, und der Staat unterstützt das.

Expo Real
04.-06.10.2016
Besuchen Sie uns
auf dem Hamburger
Gemeinschaftsstand!

„Stadtentwicklung mitgestalten.“

Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir begleiten Ihre Bauträgerprojekte in der Metropolregion Hamburg.

Die Hamburger Volksbank ist Ihr kompetenter und anerkannter Partner für Ihre Bauträgerfinanzierung. Als Bank vor Ort kennen wir die Projektlandschaft im Wirtschaftsraum Hamburg sehr genau. Unsere Bauträger-Experten begleiten Sie persönlich und professionell in allen Phasen der Projekt- und Bauentwicklung – mit kurzen Entscheidungswegen, flexibler Abwicklung und nachhaltigen Finanzierungslösungen. Damit Sie sich voll und ganz auf Ihr Projekt konzentrieren können. Nehmen Sie uns beim Wort: Unser Beratungsmotto lautet: „Man kennt sich.“

Tel. 040/30 91 - 94 45
www.hamburger-volksbank.de

Hamburger Volksbank
Man kennt sich.



Das guckt sich weg?

Besser, ein Sachverständiger guckt mal richtig hin!

Von A wie Abdichtung bis Z wie Ziegel: DEKRA bietet baubegleitende Qualitätskontrolle und Immobilienprüfung an – Gespräch mit Bauingenieur Ingo Hobe



Der Bausachverständige Ingo Hobe (links) und Rüdiger Haun, Leiter der DEKRA-Niederlassung Hamburg-Süd, vor dem Neubau an der Nartenstraße in Harburg.

Foto: Wolfgang Becker

Verständlicherweise ist auch die Abdichtungsthematik in allen Nassräumen ein besonderes Thema, denn Feuchtigkeit, die durch eine durchlässige Duschabdichtung hinter den Fliesen irgendwo ins Haus eindringt, kann sich nicht mal eben irgendwohin verflüchtigen. Hobe: „Das wird oft unterschätzt. Das Fachthema Abdichtung hat ein hohes Schadenspotenzial.“

Wird ein Mangel festgestellt, ist die Baufirma am Zuge. Nach Behebung aller Mängel oder bei mängelfreier Herstellung stellt der DEKRA-Experte ein Zertifikat aus. Dass es später trotzdem noch zu Mängeln kommt, kann allerdings auch Hobe nicht ausschließen. „Wir prüfen immer stichprobenartig – in einem Haus kann an so vielen Stellen ein Fehler passieren, das ist trotz aller Sorgfalt einfach nicht immer zu verhindern.“

Das gilt insbesondere bei verdeckten Mängeln – beispielsweise die beschädigte Abdichtung hinter der gefliesten Badezimmerwand. Dazu sagt Rüdiger Haun, Niederlassungsleiter in Harburg: „Ein 100-prozentiger Nachweis der Mängelfreiheit ist nur mit einer 100-Prozent-Kontrolle vom Baustoff über Baugrund und -planung bis zur Bauausführung erreichbar. Hinzu kommt, dass Mängel auch relativ sind. Was der Bauherr als möglichen Mangel empfindet, ist möglicherweise nach DIN-Vorschrift beziehungsweise den allgemein anerkannte Regeln der Technik völlig korrekt hergestellt.“ Nach diesen DIN-Vorschriften bzw. anderen Regelwerken prüfen die DEKRA-Bausachverständigen. Hobe: „Abweichungen von den allgemein üblichen Standards muss der Bauherr vor Baubeginn vertraglich vereinbaren. Wer also eine absolut ebene Wand haben will, der sollte das entsprechend vereinbaren. Ansonsten gelten bestimmte Toleranzen.“ Werden bei der Abnahme Abweichungen moniert, heißt es nicht selten: „Das guckt sich weg.“ Der Sachverständige prüft objektiv und entscheidet nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik beziehungsweise den vertraglichen Vereinbarungen.

Bei Großprojekten, beispielsweise im Gewerbe- und Wohnungsbau, sind die DEKRA-Spezialisten häufig auch proaktiv involviert. Haun: „Da sind wir beratend tätig. Dann müssen wir den Mangel nicht finden, sondern können im Vorwege gleich dafür sorgen, dass er verhindert wird.“ Dahinter verbirgt sich eine Prüferweisheit: Der Einsatz der korrekten Verfahren und Materialien am Bau ist im Vergleich zur Mängelbeseitigung nach einem Schadensfall kostenmäßig oft verschwindend gering.

Mal mehr, mal weniger Emotionen

Eine Hauptursache für Baumängel ist laut Hobe und Haun die häufig fehlende Eigenqualitätskontrolle in den Gewerken. Hoher Kosten- und Termindruck begünstigt eine nachlässige Arbeitsweise am Bau. Und: Durch die Zusammenarbeit von vielen verschiedenen Gewerken addieren sich Toleranzen schon einmal zum Negativen. Darüberhinaus hat niemand ein Interesse daran, einen Bau zum Stillstand zu bringen, da alle Termine aufeinander abgestimmt sind. Hobe, selber viele Jahre Bauleiter: „Im gewerblichen Bereich laufen Bauprojekte in der Regel auch seitens der Bauherren professionell ab. Im privaten Bau ist das ganze Thema voller Emotionen, denn zumeist baut der Bauherr nur einmal und erfüllt sich damit einen Lebensraum. Und wenn dann was nicht wie geplant läuft, führt das zu starken Emotionen.“ wb

Weitere DEKRA-Arbeitsbereiche

- **SCHADENGUTACHTEN** – was ist die Ursache für einen Schaden, wieviel wird die Instandsetzung kosten. Der klassische Fall: Ein Lkw hat ein Einfamilienhaus gerammt. Ist der Schaden reparabel? Hält die Statik? Muss am Ende abgerissen werden? Ein Fall für den Bausachverständigen.
- **IMMOBILIENWERTERMITTLUNG** – wie hoch ist der Verkehrswert meines Grundstücks, meines Hauses?
- **VERKEHRS- UND PLANUNGSSICHERHEIT** – zum Beispiel als Gegenstand einer Prüfung von Brückenbauwerken.
- **BAUWERKSPRÜFUNG** – Stand- und Verkehrssicherheit öffentlicher und gewerblicher Gebäude vom Fundament bis zum Dach.
- **BEWEISSICHERUNG DES GEBÄUDEZUSTANDS** – damit der Nachbar die alten Risse in seiner Wand nicht auf die Bautätigkeit nebenan schiebt.
- **ENERGIEPASS**
- **FLUCHT- UND RETTUNGSWEG** – Planung, Dokumentation
- **BRANDSCHUTZ** – Planung und Kontrolle
- **GEBÄUDETECHNIK**
- **PRÜFUNG** – ortsfester und ortsveränderlicher Elektrogeräte inklusive VDE Prüfungen
- **SPIELPLATZPRÜFUNGEN**

INFO



Wohlfühlen ist einfach.



s-immobilien.eu

Deutschlands
größter Makler
für Wohnimmobilien:*
die Sparkassen-
Finanzgruppe.

Kommen auch Sie zur Nr. 1!

☎ 040 76691 7666

*Immobilienmanager, Ausgabe 09/2015

s Immobilien
Sparkasse Harburg-Buxtehude



...und dort wird gerade eine Landstraße „sortiert“

uarzit, Basalt, Schiefer, Travertin, Sandstein, Porphyrt und Granit in allen Farben, dazu geschichtsträchtiges Kopfsteinpflaster aus alten Straßen sowie Stelen, Platten und Bordsteine wie die „Hamburger Kante“ – wer ein Faible für Natursteine hat, findet in Georgswerder das Stein-Paradies. Auf 33000 Quadratmetern Fläche lagern an der Müggenburger Straße Steine aus aller Welt, um von der Elbinsel an Baustoffhändler, Garten- und Landschaftsbauer, Straßenbauer und Kommunen ausgeliefert zu werden. Wenn Geschäftsführer und Gründer Frank Baesel einen Gast über das Gelände führt, dann ist das wie eine Reise um die Welt. Hier liegt Granit aus China, dort lagern Quarzit-Platten aus Brasilien. Und in der Lagerbox dort hinten „wird gerade eine ehemalige Landstraße sortiert“. Von Hand, versteht sich. Frank Baesel kennt die Geschichten hinter den Steinen – eine spannender als die andere.

Das Unternehmen Nord-Stein handelt mit dem ältesten Material der Welt, ist aber selbst noch relativ jung. 1989 begründeten Frank Baesel, sein Vater Lothar Baesel und Günter Richters das Unternehmen – auf einer gerade mal 2500 Quadratmeter großen Fläche lagerten die ersten Steine. Mittlerweile ist mit Marco Weinberg ein weiterer geschäftsführender Gesellschafter hinzugekommen. Er und Frank Baesel leiten heute das operative Geschäft der Nord-Stein GmbH sowie weitere Schwesterfirmen wie beispielsweise die Stein-Welt in Berlin-Reinickendorf.

50 000 Tonnen Material

In den zurückliegenden fast drei Jahrzehnten hat sich die Nord-Stein GmbH zu einer der Top-Adressen der Branche entwickelt. Beste Kontakte zu den Lieferanten sichern den Nachschub von Natursteinen, von

Georgswerder: Nord-Stein handelt mit neuen und gebrauchten Natursteinen – Besuch bei Frank Baesel und Marco Weinberg

denen viele auch aus Europa stammen. Auf dem Gelände in Georgswerder lagern permanent schätzungsweise 50000 Tonnen Material verschiedenster Herkunft auf Paletten und in 70 Lagerboxen, die per Radlader bedient werden. Frank Baesel: „1989 haben wir zu dritt angefangen, heute beschäftigen wir 20 Mitarbeiter.“

So richtig ins Schwärmen kommt der Harburger, wenn es nicht um neue Ware aus den Steinbrüchen dieser Welt, sondern um alte Steine geht: „Wir kaufen ganze Straßen auf, die saniert oder abgebaut werden sollen. Häufig stoßen die Baufirmen dabei unter altem Asphalt auf Kopfsteinpflaster, das als Tragschicht einfach liegen gelassen wurde. Dann kaufen wir das Abrissmaterial auf und separieren die alten Steine. Sie werden von Hand gereinigt, sortiert und wieder verkauft.“ Besonders in den Hansestädten finden sich bis heute Kopfsteinpflasterstraßen, die in der Zeit der Industrialisierung, also zwischen 1850 und 1900, gebaut wurden. Die Steine zeichnen sich durch eine glatte Oberseite aus. Weinberg: „Dieser Schliff ist durch die eisenbeschlagenen Räder der Fuhrwerke entstanden. Damit lassen sich tolle Flächen anlegen.“



Die Geschäftsführer Frank Baesel (links) und Marco Weinberg stehen vor der Kulisse ihres Stein-Reichs in Georgswerder. Fotos: Wolfgang Becker

Der historische Schliff hat zwei weitere Vorteile: Die Struktur der Steine kommt besser hervor, und die Poren schließen sich. Kurz: „Rotwein hinterlässt auf der Terrasse keine Spuren.“

Steinerne Grüße aus Skandinavien

Die Steine aus dem Straßenbau kamen überwiegend aus Schweden, deshalb auch die Namen: Halmstadt, Bohus-Pflaster, und aus der Lausitz. „Die Segler der Hanse belieferten die Skandinavier mit allerlei Ware – auf der Rückreise brauchten sie Ballast. So kam das Kopfsteinpflaster nach Norddeutschland. Wir finden es insbesondere in den Hansestädten entlang der Küste.“ Alte Bordsteine, Bodenplatten und Blockstufen sind ebenfalls heiß begehrt. Auch bei Privatkun-

den. Für manches historische Pflaster gibt es sogar Wartelisten. Aus der Lausitz und aus Schlesien stammt der gleichnamige Granit. Bis heute werden in Polen und Deutschland Steinbrüche betrieben. Weinberg: „Früher wurde das verbaut, was vor der Haustür lag. Die modernen Transportmöglichkeiten gab es ja noch nicht.“

Nord-Stein bezieht einen Großteil der Handelsware per Schiff. Im Harburger Seehafen werden Kümosen mit Schüttgut entladen, beispielsweise Granitpflaster aus Portugal oder Polen. Andere Natursteinprodukte aus Übersee (Südamerika, Indien, China) kommen per Container nach Hamburg. Etwa 2000 Stück pro Jahr. Auch im Harburger Binnenhafen wurden früher Schiffe mit Ware für Nord-Stein abgefertigt, die Steine bei Mulch zwischengelagert. Frank Baesel: „Der historische Mulch-Kran am Lotse Kai hat früher unsere Pflastersteine entladen.“

Ein Standbein in Berlin

Die Kunden von Nord-Stein sitzen überwiegend in Norddeutschland. Dem internationalen Einkauf steht ein regionaler Verkauf gegenüber. Der Familienbetrieb macht einen Jahresumsatz von zehn bis zwölf Millionen Euro. Die Aufbereitung und der Handel mit gebrauchten Natursteinen ist eine Spezialität des Hauses und macht etwa ein Viertel des Geschäfts aus, wie Marco Weinberg sagt. Insgesamt setzt die Firmengruppe europaweit 22 bis 23 Millionen Euro um. Dazu zählt die oben genannte Stein-Welt in Berlin, die sich mit einer 4000 Quadratmeter großen Musterfläche auch gezielt an den Endverbraucher wendet, während Nord-Stein den Fachhandel, Bauunternehmen und Handwerker beliefert. Trotz allem ist auf dem Gelände eine Musterfläche mit Natursteinpflaster angelegt worden. Hier

Info

Die Nord-Stein GmbH ist eine Top-Adresse für Naturstein. Das schlägt sich auch in den Referenzobjekten nieder. Hier eine kleine Auswahl von Flächen, für die Steine geliefert wurden:

- BEATLES PLATZ, GROSSE FREIHEIT
- CHILE HAUS
- DOCKLANDS
- GROSSE BLEICHEN
- MUSEUMSPLATZ IN HARBURG
- MUSEUMSACHSE IN HARBURG
- ZOLLENSPIEKER FÄHRHAUS
- DOMVORPLATZ HILDESHEIM
- GRAPENGIESSER STRASSE LÜNEBURG
- PLATZ DER FREIHEIT IN SCHWERIN
- MARIENKIRCHPLATZ IN WISMAR
- RATHAUSPLATZ GEESTHACHT, ALTSTADT IN MÖLLN
- DIVERSE OBJEKTE IN SKANDINAVIEN

REFERENZOBJEKTE

können sich auch Privatkunden einen Eindruck davon verschaffen, wie beispielsweise die Quarzitplatten aus Brasilien auf der heimischen Terrasse wirken. wb

WEB: WWW.NORD-STEIN.DE, WWW.STEIN-WELT.DE

Schellerdamm 1-7 · 21079 Hamburg

www.schellerdamm1.de

4 Zimmer-Wohnungen und Einzelhandelsflächen zu vermieten

Die Wohnungen sind besonders für Wohngemeinschaften und Familien geeignet. Das Gebäude ist nachhaltig gebaut und wird mit einem kostengünstigen regenerativen Heizungs- und Warmwassersystem betrieben. Zur Vermietung steht eine Einzelhandelsfläche mit ca. 1.067 m², teilbar ab ca. 320 m².

Kontakt:
Rosenhof Grundstücksverwaltung GmbH
Telefon +49 (40) 40 19 38 - 0
Telefax +49 (40) 40 19 38 - 38
E-Mail kontakt@rosenhof-gmbh.de



S. Glombik

aurelius



Wir überwinden Grenzen für Ihren Erfolg.

Süderelbe AG
Metropolregion Hamburg

Starker Wirtschaftsstandort.
Exzellente Netzwerke.
Erfolgreiche Projekte & Individuelle Beratung.

www.suederelbe.de



Mit dem städtebaulichen Projekt „Haus im Stadtpark“ (links) setzt die Sparkasse Lüneburg einen architektonischen Impuls im Hanseviertel (oben). Ebenfalls ein klassisches Geschäft: die Finanzierung von Gewerbe-Immobilien (unten).
Fotos: Sparkasse Lüneburg



Der Vorstandsvorsitzende Thomas Piehl richtet die Sparkasse Lüneburg ganz bewusst als kompetentes Finanzunternehmen in der Metropolregion aus.



Die Bereichsleiterin Immobilienkunden Janina Rieke und ihr Team haben ein hohes Maß an Expertise im Immobiliengeschäft.



Mit ihren Immobilienkundenberatern Janine Meißner und Torsten Winkelmann bietet die Sparkasse ein optimales Netzwerk in der Metropolregion Hamburg.

Die Signale stehen auf Wachstum

Selbstbewusst und mit dem Blick über die Grenzen: So stellt sich die Sparkasse Lüneburg im Immobiliengeschäft auf

Nicht nur die Metropolregion Hamburg boomt, sondern vor allem speziell die Region Lüneburg. Erfahrungswerte und auch die renommierte GEWOS-Studie zeigen, dass allein im Landkreis Lüneburg die Einwohnerzahl von 2015 bis 2030 weiter um circa zwei Prozent steigen wird: in der Stadt Lüneburg um etwa fünf Prozent und in den Gemeinden um Lüneburg herum sogar um vier bis sieben Prozent. Eine Entwicklung, die die Nachfrage nach Wohnimmobilien abermals verstärken wird. Die Studie ist ein weiteres Signal für die Sparkasse Lüneburg, den Fokus verstärkt auf das Immobiliengeschäft zu richten. In den vergangenen Jahren hat die Sparkasse Lüneburg weitere Kompetenz im Immobiliengeschäft aufgebaut und profitiert dadurch überdurchschnittlich von der positiven Entwicklung im Immobilienmarkt der Metropolregion Hamburg.

Das Rekordjahr 2015

2015 lag das Immobilienvolumen nochmals deutlich über dem bereits hohen Vorjahresniveau. Insgesamt wurden 254 Immobilien – 2014 waren es 154 – mit einem Kaufvolumen von etwa 69,4 Millionen Euro vermittelt. Mit einem Neugeschäft an privaten Wohnungsbaufinanzierungen von 148,2 Millionen Euro erreichte die Sparkasse Lüneburg zudem ihr bislang bestes Baufinanzierungsergebnis. Dass in diesem Sinne weitergearbeitet wird, daran ließ der Vorstandsvorsitzende, Thomas Piehl, auf einer Medienpartner-Veranstaltung im Juli keinen Zweifel. Die Sparkasse Lüneburg versteht sich als Akteur in der Metropolregion und werde zunehmend über die Lüneburger Grenzen hinaus als

kompetenter Ansprechpartner wahrgenommen, so Piehl. Dabei versteht sich die Sparkasse Lüneburg nicht nur als Finanzier und Berater im klassischen Sinne. Mit ihrer Immobilien-Tochter idb unterstützt die Sparkasse auch in der Stadtentwicklung und setzte mit dem städtebaulichen Projekt „Haus im Stadtpark“ einen architektonischen Impuls im Hanseviertel – passend zu den vielen weiteren innovativen Projekten der Bauträger im Hanseviertel.

Bauland in guten Lagen

Bei der Immobilienentwicklung konzentriert sich die Sparkasse auf die Entwicklung von potenziellem Bauland in strategisch guten Lagen. Ihr Tätigkeitsfeld reicht dabei von der Baulanderschließung über Projektrealisierungen bis hin zu Joint Ventures und dem Bereich Stadt- und Stadtteilentwicklung. Die Möglichkeiten und Lösungsansätze im Bereich der Immobilienfinanzierung basieren auf dem etablierten Finanzkonzept und können individuell angepasst werden. Das gilt für Gewerbe- und Privatkunden gleichermaßen. Bei der Immobilienvermittlung betreut die Sparkasse ihre Kunden in allen Bereichen des Kaufs und Verkaufs von Immobilien - von der Grundstücksfläche bis hin zur vollständigen Vermarktung. Die GEWOS-Studie zeigt, dass den Lüneburger Immobilienmarkt auch zukünftig gesundes Wachstum erwartet. Die Wachstumsprognosen sind äußerst positiv, genauso wie auch der daraus resultierende Neubaubedarf. Demnach ergibt sich in der Hansestadt Lüneburg sowie dem Landkreis Lüneburg mit angrenzenden Gemeinden bis 2030 ein Neubaubedarf von 8400 Wohneinheiten. Hier spiegelt sich das große Wachstumspotenzial der Metropol-

region Hamburg wieder. Besonders der Raum Lüneburg gilt in der Region als attraktives Ziel. Dieser Logik folgend, hat die Sparkasse Lüneburg in diesem und im kommenden Jahr unter anderem die Vermarktung der Baugebiete Radbruch Hofkoppeln II (etwa 45 000 Quadratmeter Nettobauland / 52 Baugrundstücke), Vögelsen Süderfeld III (etwa 37 000 Quadratmeter) sowie Hanseviertel III im Fokus. Im Hanseviertel geht es um die Entwicklung von Wohn-, Misch- und Gewerbegebietsflächen.

Profis im Blick

Ein besonderer Fokus liegt zudem auf der Betreuung der professionellen Akteure der Immobilienwirtschaft. Die Sparkasse Lüneburg hat seit fast 20 Jahren einen eigenen Bereich für professionelle Immobilienkunden und ist schon immer stark im Bauträgergeschäft gewesen. Mit ihren Immobilienkundenberatern Janine Meißner, Torsten Winkelmann und der Bereichsleiterin Immobilien Janina Rieke bietet die Sparkasse ein optimales Netzwerk in der Metropolregion Hamburg, von dem die Kunden profitieren. Sie kennen den Immobilienmarkt seit Jahren und treiben so die Entwicklung der Region sowie die Interessen der Kunden voran. Die Attraktivität der Region Lüneburg überzeugt nicht nur in der Metropolregion Hamburg mehr und mehr Privatleute und Investoren, auch bundesweit steigt die Nachfrage. So präsentiert die Sparkasse Lüneburg erneut ihre Projekte und Potenziale auf der Expo Real in München. Die internationale Fachmesse für Immobilien und Investitionen bietet der Sparkasse die ideale Plattform, die Region und ihre Objekte sowie Kompetenzfelder vorzustellen. sm/wb



BRÜCKENQUARTIER

Büro- und Geschäftshaus im Harburger Binnenhafen

40% VERMIETET

Fertigstellung
Sommer 2018

- 200 m² Retailflächen noch frei
- 4500 m² Büroflächen in verschiedenen Größen noch frei
- individueller Ausbau möglich
- Tiefgarage

Wohnungsbau in Wilhelmsburg

Der große Wurf
der IBA HamburgSiegerentwurf für Reichsstraßenfläche
vorgestellt – 2200 neue Wohnungen bis 2025 –
Der Plan kommt aus der Schweiz

Von Wolfgang Becker

Sieben internationale Planungsbüros haben sich beteiligt – den Zuschlag erhielt das Schweizer Unternehmen Hosoya Schaefer Architects aus Zürich gemeinsam mit den Landschaftsplanern Agence Ter: Bis 2025 sollen – wenn es gut läuft – rund 2200 neue Wohnungen auf der sogenannten „Nord-Süd-Achse“ in Wilhelmsburg entstehen. Den siegreichen Entwurf stellten Hamburgs Stadtentwicklungssenatorin Dorothee Stapelfeldt, Oberbaudirektor Jörn Walter und IBA-Geschäftsführerin Karen Pein jetzt auf dem IBA-Dock vor. Hinter dem Arbeitstitel „Nord-Süd-Achse“ verbirgt sich das Gebiet zwischen dem Alßmannkanal und dem Jaffe-Davids-Kanal im Herzen der Elbinsel. Die entsprechenden Flächen werden unter anderem frei, weil die Wilhelmsburger Reichsstraße verlegt wird. Das Plangebiet wird in drei neue Bebauungspläne aufgeteilt. Mit konkreten Bauaktivitäten ist ab 2019 zu rechnen.

Verzahnung von Landschaft
und Siedlung

Mit rund 2200 neuen Wohnungen zählt das Projekt zu den großen Hamburger Wohnungsbauvorhaben, mit denen die Hansestadt auf den steigenden Siedlungsdruck reagieren will. Statt wie bisher 6000 sollen künftig 10 000 Wohnungen pro Jahr genehmigt werden, um ausreichenden Wohnraum zu schaffen, wie die Senatorin noch einmal betonte. Insgesamt sollen auf der Elbinsel

bis 2025 sogar 4600 neue Wohnungen entstehen, die „Nord-Süd-Achse“, die den Spreehafen im Norden mit dem Bürgerpark der Internationalen Gartenschau 2013 im Süden verbindet, ist nur eines von mehreren Projekten, gleichwohl das größte. Der Clou: Den Planern ist es gelungen, Kleingärten, Wohnungsbau und Gewerbe unter einen Hut zu bekommen und zugleich die landschaftlichen Beziehungen – Kanäle, Baumbestand, Naturflächen – so zu integrieren, dass es zu einer Verzahnung von Landschaft und Siedlung kommen kann.

Architekt und Planer Markus Schaefer: „Hamburg ist eine Stadt, in der Städtebau noch möglich ist. Wilhelmsburg ist die Antithese zur Hafen-City. Dort wird Stadt auf Brachland gebaut, hier in Wilhelmsburg sind bereits feste Strukturen gelegt. Es gibt viele Beziehungen und kleine Lebenswelten in dieser hydraulischen Landschaft, die durch das Wasser geprägt wird, die aber teilweise auch städtische Strukturen aufweist – eine spannende Aufgabe.“

Drei neue Bebauungspläne

Von West nach Ost steigt die Bebauung auf der Skala vom Kleingarten bis zum Mehrfamilienhaus an. Durchweg soll in dem dichteren Bereich am Jaffe-Davids-Kanal siebenstöckig gebaut werden, ein markantes Zentralgebäude soll sogar zehn Stockwerke bekommen. Schaefer: „Aber keine Angst, wir planen keine Hochhaussiedlung.“ Walter lobte das Konzept ausdrücklich, da es Ordnung in den Städtebau bringe, zugleich



Sie stellten den siegreichen Entwurf auf dem IBA-Dock vor: Hamburgs Stadtentwicklungssenatorin Dorothee Stapelfeldt (rechts), Oberbaudirektor Jörn Walter und IBA-Geschäftsführerin Karen Pein.

Foto: Wolfgang Becker

aber die vorhandenen Verhältnisse wie beispielsweise die Wettern und den Ruderclub samt Biergarten einbinde. Sogar die Trasse der heutigen Reichsstraße soll als reduzierte Wohnstraße erhalten bleiben – „als Spur, wie eine historische Römerstraße“, so Schaefer. Einst werde man sich hier daran erinnern, dass auf dieser Strecke früher CO₂-emittierende Fahrzeuge unterwegs gewesen seien. Auch ein Quartierspark ist vorgesehen. Walter: „Hier hat Wilhelmsburg die Chance, ein Innovationsquartier zu bekommen, das es in dieser Form weder im Norden Hamburgs noch in Harburg gibt.“

Vor der Zukunftsvision stehen allerdings die Herausforderungen der Gegenwart. Laut Bezirksamtsleiter Falko Droßmann (Hamburg-Mitte) sollen drei neue Bebauungspläne aufgelegt werden. Das gibt der IBA Zeit, aus dem Planungsentwurf einen Funktionsplan zu machen und vielleicht sogar interessante Detail-Ideen aus den anderen sieben Entwürfen aufzunehmen, wie der Oberbaudirektor anregte. Bürger und Unternehmen – etwa 40 Betriebe sind betroffen – wurden im Vorwege in die Planungen einbezogen. Die Senatorin betonte, dass es nicht nur um Wohnungsbau, sondern

auch um die Bestandssicherung der Wirtschaftsbetriebe gehe. Das östlich gelegene Industriegebiet soll erhalten bleiben. Westlich des Jaffe-Davids-Kanals soll die Nutzung gemäßiger stattfinden. Inwieweit sich bereits vorhandene Gewerbenutzungen wie beispielsweise das Vorzeigeprojekt „Jaffe12“ an der Jaffestraße mit seinen schicken Gewerbeateliers künftig auch für das Thema Wohnen anbieten, beantwortete Walter so: „Das werden wir zu meinen Lebzeiten wohl nicht erleben.“ Allerdings gebe es ja bekannte Ausnahmeregelungen beispielsweise für Betriebswohnungen.

SCHLARMANN von GEYSO

Wer den Schaden hat,
braucht uns

Sie sollten sich mit Ihrer Immobilie immer auf sicherem Boden bewegen, ob beim Bau, Kauf oder Verkauf, bei Mietverträgen, im Versicherungs- oder Schadensfall. SCHLARMANN von GEYSO bietet Ihnen mit seinen 140 Partnern und Mitarbeitern eine hohe, fachübergreifende Beratungskompetenz in bewährter hanseatischer Tradition.

SCHLARMANN von GEYSO

Rechtsanwälte Steuerberater Wirtschaftsprüfer Partnerschaft mbB
Büro Veritaskai Harburg, Veritaskai 3, 21079 Hamburg
Büro Alster Hamburg, Europa Passage, Bergstraße 28, 20095 Hamburg
Büro Buchholz, Schützenstraße 31 a, 21224 Buchholz i. d. N.
Büro Neuenfelde, Arp-Schnitger-Stieg 11, 21129 Hamburg
Tel. +49 40 697989-0
www.schlarmannvongeyso.de

Ein Rückblick
mit AusblickZehn Jahre IBA Hamburg:
Festakt und Sommerfest auf
dem Dock – Neues geschaffen –
Zukunft im Sinn

Als die IBA Hamburg 2006 erstmals auf der Bildfläche erschien, da hatte es eher den Anschein, als sei ein experimentelles Stadtplanungs-Labor auf die Elbinsel gezogen. Die Adresse in den Veringhöfen hatte so gar nichts von neuer Architektur an sich, aber: Die Atmosphäre, für die Uli Hellweg als Geschäftsführer sorgte, war von Aufbruch geprägt. Die zum Teil recht junge Crew ging motiviert ans Werk und ließ sich von „Typisch Wilhelmsburg“ überhaupt nicht schrecken. Zehn Jahre danach hat sich die Elbinsel stark verändert – und die nächsten Meilensteine wie beispielsweise die Verlegung der Reichsstraße sind in Sicht. Grund genug also, einen Festakt zu veranstalten. Wo? Natürlich auf dem IBA-Dock im Muggenburger Zollhafen.

„Einmalig und unvergleichbar“

Wie hoch die Wertschätzung der IBA aus gesamthamburgischer Sicht ist, machte Bürgermeister Olaf Scholz deutlich: „Die IBA Hamburg ist einmalig und unvergleichbar. Ein riesiges Investitionsvolumen, ein ganzheitlicher Entwicklungsansatz mit intensiver Bürgerbeteiligung, die soziale, ökologische und ökonomische Ausrichtung der Projekte, die Verbindung der Anforderungen von Gewerbe, Wohnraum, Freizeit und Infrastruktur – es gibt wohl kein innerstädtisches Entwicklungskonzept, das damit vergleichbar wäre. Alle, die dabei waren und sind, können sehr stolz darauf sein, diesen Prozess mitgetragen und mitgestaltet zu haben.“ Und angesichts des blauen IBA-Springers, Symbol sowohl für den Aufbruch als auch den Sprung über die Elbe, fügte er hinzu: „Die IBA Hamburg hat den Sprung über die Elbe hervorragend hinbekommen. Und sie setzt nun, so wie ihr Logo es verlangt, zum nächsten Sprung an.“

Bereits in Arbeit sind die vergleichsweise südlich gelegenen großen Hamburger Wohngebiete in Neugraben und Fischbek. Dazu „Mister IBA Hamburg“ Uli Hellweg: „Wie erfolgreich ein ganzheitlicher Projektentwicklungsansatz sein kann, hat sich in den letzten Jahren auch gerade in den neuen Gebieten in Neu-



Karen Pein und Uli Hellweg nehmen Hamburgs Bürgermeister Olaf Scholz in die Mitte.

Fotos: IBA Hamburg / Andreas Bock

graben-Fischbek gezeigt. Karen Pein und ihrem Team ist es gelungen, nicht nur architektonische und städtebauliche Qualität in das Gebiet zu bringen, sondern auch zum Aufbau eines Gemeinwesens beizutragen.“

Ein neuer Standard

Bereits unter seiner Führung war Karen Pein damals als Stadtplanerin und Projektmanagerin in das städtebauliche Projekt IBA Hamburg eingestiegen. Heute ist sie Hellwegs Nachfolgerin und führt die Geschäfte im Sinne einer ganzheitlichen städtebaulichen Entwicklung – ein zukunftsfähiges Modell, das bewusst die Menschen aus dem Umfeld einbezieht, für hohe Transparenz steht und einen neuen Standard für die Stadtentwicklung markiert. Karen Pein: „Die IBA Hamburg ist heute für alle Aufgaben der Stadtentwicklung und im gesamten Hamburger Stadtgebiet einsetzbar. Unsere Kernkompetenz liegt in der Entwicklung neuer gemischter Quartiere von den ersten planerischen Überlegungen über die Unterstützung des Bezirks bei der Schaffung von Planrecht bis hin zur tatsächlichen Realisierung mit dem Bau neuer Straßen, Plätze und Parks sowie der Grundstücksvermarktung.“ wb/sl



Ganz schön große Augen: So ein tropischer Laubfrosch macht zwar optisch was her, ist aber vielleicht nicht jedermanns Geschmack. Wer es dezenter mag, findet unter dem Stichwort PanElla auch unifarbene Platten (unten) und andere Dekors.

Fotos: Wolfgang Becker / Duscholux (2)

Hier kommt der Frosch!

Schnell, sauber und auf Wunsch mit Überraschungseffekt: Hartmann Haustechnik saniert Bäder großflächig mit Acryl und Glas

Für Störche wäre diese Dusche nichts: Der Frosch in Übergröße dürfte ihnen heftig Angst einjagen. Was hier so dekorativ um die Ecke schaut, ist Teil einer neuen Möglichkeit, Bäder zu bauen oder auch zu sanieren. Rainer Kalbe, Inhaber von Hartmann Haustechnik: „Statt im herkömmlichen Stil zu fliesen, können wir auch großflächige Platten mit Acrylglas oder Glas kleben. Das ist eine saubere Angelegenheit und geht deutlich schneller.“ Kalbe vertreibt ein Wandverkleidungssystem der Schriesheimer Duscholux Sanitärprodukte GmbH. Die PanElla-Platten sind einen Meter breit, 2,5 Meter hoch, kratzfest und in allerlei Dekors zu haben. Wem der Frosch dann doch eine Nummer zu schrill ist, der kann auf ein dezentes Holzdekor oder auch eine glatte farbige Fläche nach Wahl als Wandverkleidung ausweichen. Sogar eigene Fotomotive können verarbeitet werden – vorausgesetzt, die Dateien haben eine entsprechende Größe, um den Druck zu ermöglichen. Kalbe: „Das Foto wird auf eine Folie gedruckt, die zwischen einer Trägerplatte und der eigentlichen Glasscheibe liegt. Insgesamt ist die Platte elf Millimeter stark.“ Ein Quadratmeter Fotodekor kostet 399 Euro plus Mehrwertsteuer. Mindestabnahme: 2,5 Quadratmeter – was exakt dem genannten Plattenmaß entspricht. Wichtig: Die Wand, an der die Platten geklebt werden sollen, muss eben sein. Alte Fliesen können an der Wand bleiben – sie werden vom Fachmann übergespachtelt. Passt das Einheitsmaß nicht, las-

sen sich die Platten auf Maß sägen. Auch Bohrungen für Armaturen oder Griffe sind kein Problem. Das gilt für die Ausführung in Acryl. Die teurere Variante: Sicherheitsglas statt Acrylglas. Hier werden die Zuschnitte und Bohrungen bereits bei der Herstellung berücksichtigt. Das Aufmaß muss also vor der Anlieferung passieren. Rainer Kalbe: „Der Vorteil des Systems: In einer Woche ist das Bad saniert. Dieses Verfahren spart sehr viel Zeit und ist zudem deutlich sauberer als das klassische Fliesen.“ Wer sich sein künftiges Bad schon einmal anschauen möchte, findet unter <http://www.panella.de/de-de/konfigurator/dusche.html> einen Konfigurator, der verschiedene Farb- und Dekorvarianten bereithält. Wer bei der Sanierung zugleich eine ebenerdige Dusche wünscht, kann ebenfalls auch ein interessantes neues Produkt von Duscholux zurückgreifen. Kalbe: „Einen nur fünf Zentimeter hohen Duschboden mit integrierter Duschrinne. Er kann auf den Estrich geklebt werden. Lediglich ein Kanal für den Abfluss muss gefräst werden. Dieser Boden kann vier Zentimeter tief in den Estrich versenkt werden, sodass dann nur noch eine Kante von einem Zentimeter Höhe überwunden werden muss. Eine fachmännische Montage ist dringend anzuraten, denn im Bad geht es vor allem um eines: Dichtheit.“ Das Unternehmen Hartmann Haustechnik arbeitet mit namhaften Herstellern und Lieferanten zusammen. Die Ausstattung hochwertiger Bäder ist ein Hauptgeschäftszweig. Was das heißen kann, hat Rainer Kalbe im eigenen Unternehmen am König-Georg-Stieg in Wilhelmsburg umgesetzt. Wer sich jemals mit dem Bau eines Bades befasst hat, der erkennt sofort, dass hier individuell und hochwertig gearbeitet wird. Fliesenkanten aus Edelstahl oder gar Kunststoff? Fehlanzeige. Kalbe: „Wir phasen die Fliesen an, sodass sie auf Gehrung geklebt werden.“ Eine edle, allerdings auch handwerklich aufwendige und damit teurere Lösung. wb



Rainer Kalbe bereitet derzeit den Einbau einer PanElla-Fotowand in den Sanitärräumen des eigenen Unternehmens vor – auch, um das Wandverkleidungssystem Besuchern zeigen zu können.



Auf Gehrung eingepasst: So sieht eine Fliesenkante à la Hartmann Haustechnik aus. Rechts: ein in die Wand eingebautes Radio – damit es beim Duschen nicht langweilig wird ...



Von Jan Bauer, Vorsitzender Buchholz Marketing e.V.



AUS DEN WIRTSCHAFTSVEREINEN

Pragmatismus statt Marzipan

„Wer Visionen hat, soll zum Arzt gehen“ – dieser oft zitierte Merksatz soll Zukunftsträumer auf den Boden der Tatsachen zurückholen. Man kann aber auch entgegenhalten: Ohne Fantasie bewegt sich nichts. Wer in Politik und Wirtschaft verantwortlich handeln will, muss Vorstellungskraft für die Zukunft entwickeln, muss sich ein Bild machen von dem, was Wirklichkeit werden könnte.

Auch beim Stadtmarketing gibt es das Spannungsfeld zwischen großer Vision und pragmatischem Handeln. Den Wünschen aller Beteiligten, der Unternehmen, des Einzelhandels, der Anwohner, der Kultur, des Sports und des Tourismus stehen die Möglichkeiten der Verwaltung und der Vereine gegenüber. Und es sind nicht nur die finanziellen Spielräume, die Konzentration auf das Machbare erfordern, sondern auch eine Grundregel des Marketings. Für die hat David Ogilvy, der amerikanische „Erfinder der Werbung“, mal ein treffendes Beispiel gegeben: „Wenn ich Ihnen einen Tennisball zuwerfe, werde Sie ihn fangen. Werfe ich fünf, fangen Sie gar keinen.“

Einen modernen Einzelhandelsmix schaffen

Für Buchholz Marketing e.V. ist das eine Ziel, das man zuerst erreichen will, die Innenstadtentwicklung, genauer gesagt die so genannte Aufenthaltsqualität. Wie bringt man Anwohner und Gäste dazu, sich noch mehr in der Stadt aufzuhalten? Zum Beispiel indem man Anreize durch einen modernen Einzelhandelsmix schafft und den Wohlfühlfaktor durch attraktive Veranstaltungen und pflegende Stadtbildprojekte stärkt. Freies WLAN und Stadtgrün ziehen dabei nachhaltiger als verkaufsoffene Sonntage, vielfältige regelmäßige Kulturangebote mehr als der eine Großevent. Die richtige Strategie für die Vermarktung der Stadt entsteht nicht bei einem externen Dienstleister, sondern im dauernden Zusammenspiel aus Politik, Wirtschaft und Kultur, die durch ihre engagierten Mitglieder im Buchholz Marketing e.V. vertreten sind.

Die Stadt Buchholz in der Nordheide tritt im kommunikativen Wettbewerb der norddeutschen Städte nicht mit einer besonderen Eigenschaft hervor – keine Stadtmusikanten, kein Hafen und kein Marzipan. Aber sie vereint viele gute Eigenschaften, die sie zu einem wachsenden Zentrum im Landkreis Harburg machen. Statt um kommunikative Visionen von einer Traumstadt geht es also ganz pragmatisch um einen laufenden Optimierungsprozess im Dialog mit allen Beteiligten. Wer mit offenen Augen und Ohren durch die Innenstadt geht, erkennt die Vorzüge der lebendigen Stadt – und mit etwas Fantasie die wirksamen Ansatzpunkte für erfolgreiches Stadtmarketing.

Fragen an den Autor?
jbauer@buchholz-stw.de

KOLUMNE

Neue Potenziale gesucht!



Wir erkennen die Chancen von Immobilien. Und nutzen sie.

Immobilien-Asset-Management & Projektentwicklung von Aurelis.



Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG | Region Nord
www.aurelis-real-estate.de | info@aurelis-real-estate.de
Tel. 040 235138-0

Treffen Sie uns auf der EXPO REAL am Stand C1.224





Roland Wölk
Telefon: 0 41 31/789 88 88
E-Mail: r.woelk@woelk-bauservice.de
web: woelk-bauservice.de



Wido G. Aniszewski
Telefon: 0 40/761 05 1-11
Fax: 0 40/761 05 1-170



Manfred Schulte
Telefon: 0 41 31/460 34
E-Mail: info@schulte-bauregie.de
web: www.schulte-bauregie.de



Maszutt & Bauer
Telefon: 0 41 31/78 99 50
E-Mail: info@maszutt-bauer.de
web: maszutt-bauer.de

Ihre Ansprechpartner für Finanzierungen



Andreas Wolter
Haspa Filialleiter Winsen
Telefon: 0 40/35 79 - 1105
Mobil: 0151 14 29 02 14
E-Mail: andreas.wolter@haspa.de



Sven Pawletta
Haspa Immobilien-Spezialist
Telefon: 0 40/35 79 - 94 86
Mobil: 0151 26 46 97 93
E-Mail: sven.pawletta@haspa.de

Ein Jahr ist es her, dass im B&P-Immobilien-Special das von der Haspa in Lüneburg finanzierte Neubauprojekt IlmenauGarten vorgestellt wurde. Das Baugebiet damals: eine zehn Hektar weitgehend freie Brachfläche. Zwölf Monate später ist das altstadtnahe Gelände zwischen der Bahn und der Ilmenau, die hier auch den Namen Lösegraben trägt, nicht mehr wiederzuerkennen: Am stahlblauen Himmel drehen sich beim Ortstermin mit den Projektentwicklern und der Haspa-Führung die Baukräne. Zahlreiche Wohngebäude im IlmenauGarten sind im Bau. Aktivitäten gibt es auch in der Nachbarschaft: Das Studentenwohnheim mit seinen 310 Wohneinheiten, das direkt angrenzt, ist bereits so gut wie fertig; ein Hotel hat die Rohbauphase erreicht; ein weiteres Eingangsgebäude mit Ladenflächen und Büros wird derzeit gegründet. Beim Interview im Baubüro des 350-Millionen-Euro-Projekts IlmenauGarten herrscht eine entspannte Atmosphäre. Der Vermarktungsstart hat die Projektentwickler und Investoren überrollt. Der erste Bauabschnitt ist quasi ausverkauft. Ein Riesenerfolg für die Initiatoren, aber auch für die Haspa, die einen Großteil der Finanzierungen übernommen hat.

„Jede zweite Finanzierung haben wir gemacht“

Reinhard Lackner, Haspa-Regionalleiter mit Sitz in Buchholz, ist unter anderem für den IlmenauGarten zuständig. Er sagt: „Beim Start standen etwa 100 Wohnungen zum Verkauf – 80 sind weg. Und jede zweite Finanzierung haben wir gemacht.“ Die Kunden kommen aus dem Großraum Lüneburg, aber auch aus Hamburg. Die Stadt an der Ilmenau entwickelt eine starke Anziehungskraft gerade für Menschen, die sich nach dem Berufsleben in attraktiver Stadtlage niederlassen wollen. Dass die Altstadt vom IlmenauGarten aus in nur fünf Gehminuten zu erreichen ist und das neue Wohngebiet trotzdem eine Wasser-Lage bietet, scheint die Nachfrage geradezu befähigt zu haben. 1500 Menschen sollen hier einst wohnen, wenn auch der zweite Abschnitt der Riegelbebauung fertig ist. Diese Wohnungen werden vom schwedischen Konzern Bonava (ehemals NCC) und der Lüneburger Meyer Projektentwicklung GmbH gebaut.

Für Arent Bolte, Haspa-Regionalbereichsleiter Mitte und Süd-Ost (Firmenkunden), und Holger Knappe, Regionalbereichsleiter Süd-Ost

(Privatkunden), spricht noch etwas anderes für den Standort: „Im Vergleich zu Hamburg ist das Preisniveau in Lüneburg absolut vertretbar“, sagt Bolte. Wer sich für eine Eigentumswohnung interessiert, zahlt 3000 bis 3200 Euro pro Quadratmeter. Das gilt für die Riegelbebauung in zweiter Reihe. Wen es direkt an die Ilmenau zieht, der kann mit Quadratmeterpreisen von 3600 bis 4200 Euro rechnen. Vergleichbare Lagen in Hamburg liegen laut Bolte etwa 1500 Euro höher. Und wer Eigentum in der Hafen-City bewohnen möchte, landet schnell bei 7000 bis 8000 Euro und in Einzelfällen auf im fünfstelligen Bereich. Pro Quadratmeter.

„Es ist genau das eingetreten, was wir erwartet haben“

Die geschlossene Bebauung in der zweiten Reihe ist ein Gemeinschaftsinvestment der drei Lüneburger Projektentwickler Wölk, Schulte sowie Maszutt&Bauer. Zwei Drittel der Wohnungen gingen an Kapitalanleger, die in Lüneburg investieren und die Wohnungen weitervermieten. Auch der Einzelverkauf läuft äußerst

„Das würden wir gern wiederholen!“



Allein aus dieser Perspektive drehen sich sieben Baukräne. Vor der Kulisse des wachsenden Projekts IlmenauGarten: Roland Wölk, Manfred Schulte, Reinhardt Bauer, Reinhard Lackner, Sven Pawletta, Dirk Maszutt, Arent Bolte und Holger Knappe.

Fotos: Wolfgang Becker

positiv: Es sind noch Wohnungen zu haben, aber wer interessiert ist, muss sich ranhalten. Manfred Schulte: „Es ist genau das eingetreten, was wir erwartet haben.“ Und Reinhardt Bauer sagt: „Der Lüneburger Wohnraum ist heiß umkämpft. Die Lage in der Nähe der Altstadt tut ein Übriges.“ Die große Nachfrage gilt ebenso für die teureren Stadtvillen. Unisono heißt es: „Die Penthouse-Wohnungen waren als erstes weg.“ 2017 werden die ersten Bewohner des neuen Stadtteils einziehen. Interessant ist auch die Kundenstruktur, denn entgegen mancher Prognose zieht es nicht nur die sogenannten „Best Ager“ aus der Altersgruppe 50 plus in die guten Wohnlagen. Roland Wölk: „Wir haben hier alles: Kunden ab Mitte 30 bis über 80. Junge, Alte, Familien, Alleinstehende.“ Und die offenbar mit solchem Hintergrund, wie Reinhard Lackner bestätigt. Die Kundschaft sei durchweg gutsituiert. Während die drei Lüneburger Projektentwickler bereits in den oberen Geschossen angekommen ist, war das Projekt direkt am Wasserplatz Anfang September noch in der Gründungsphase. Laut Wido G. Aniszewski hatte es Verzögerungen gegeben. Mittlerweile hat das Projekt einen Namen: Das „Haus am Ilmenauweh“ soll als zentraler Ort im ersten Bauabschnitt auch Flächen für die Nahversorgung und Gastronomie bieten.

8000 Lüneburger sind Haspa-Kunden

Arent Bolte lobt die vertrauensvolle Zusammenarbeit aller Beteiligten. Er sagt mit Blick auf die Zukunft: „Das würden wir gern wiederholen!“ Holger Knappe: „Hier gab es ein gemeinsames Interesse. Unser Part war es, das Großprojekt an den Start zu bringen und über die ganze Strecke zu begleiten. Das haben wir erreicht.“ Für die Haspa war er der erste große Marktauftritt in Lüneburg, der über Geschäftskundenkontakte hinausging. Ein weiteres Engagement wird nicht ausgeschlossen. Knappe: „8000 Menschen, die hier leben, sind Haspa-Kunden. Das muss man ja mal sagen. Und von den 25 Azubis, die wir im Regionalbereich Süd-Ost eingestellt haben, kommen 15 aus Lüneburg. In allen Jahrgängen haben wir 23 Lüneburger in der Ausbildung.“ wb

Manfred Schulte plant das Objekt „**BOOTSHAUS AN DER ILMENAU**“ mit 27 Wohneinheiten in zwei Baukörpern



Wido G. Aniszewski vor der Baugrube am Wasserplatz: Hier entsteht das „Haus am Ilmenauweh“ von der Harburger Vermögensverwaltungsgesellschaft Wilhelm Wertheim Nachfahre.

(Backbord und Steuerbord) jeweils mit Balkonen oder Terrassen mit Wasserblick. Er wirbt mit der Attraktivität Lüneburgs als Wohnstadt und der schnellen Verbindung nach Hamburg – erreichbar in nur 30 Minuten. Die Größen der 25 Eigentumswohnungen liegen zwischen 68 und 159 Quadratmetern, wobei eine Sechszimmer-Wohnung mit fast 300 Quadratmetern als Penthouse im Staffgeschoss auf dem zweiten Obergeschoss geplant ist. Außerdem werden zwei Townhouses (EG und OG) mit 131 und 149 Quadratmeter errichtet. Die Autos stehen in der Tiefgarage. Die gesamte Ausstattung der Wohnungen ist hochwertig und elegant. Aufzug ist vorhanden.

Roland Wölk hat ein Objekt „**STADTVILLA IM ILMENAU GARTEN**“ genannt, das zweite heißt „**HAUS AM WASSERPLATZ**“. Die 13 Eigentumswohnungen in der Stadtvilla sind zwischen 100 und etwa 146 Quadratmeter groß. Roland Wölk hat ebenfalls zwei Maisonette-Wohnungen (EG und OG) sowie auf dem Dach zwei Penthouse-Wohnungen vorgesehen. Auch hier ist die Ausstattung edel und anspruchsvoll. Tiefgarage und Aufzug sind vorhanden. Im „Haus am Wasserplatz“ sieht er 500 Quadratmeter Bürofläche, 100 Quadratmeter Einzelhandelsfläche sowie etwa 150 Quadratmeter Gastro-Flä-

che plus 120 Quadratmeter Außenterrassen vor. Auf dem Dach entsteht eine 200 Quadratmeter große Penthouse-Wohnung. Dieses Haus bleibt im eigenen Bestand, alle Flächen werden vermietet.

Das Unternehmen Maszutt & Bauer realisiert direkt am idyllischen Flusslauf der Ilmenau sein Objekt „**LEBENSTRAUM ILMENAU GARTEN**“. Es entstehen zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 26 Eigentumswohnungen und 36 Tiefgaragenstellplätzen. Das Konzept besticht durch ästhetische Architektur, gepaart mit einem einzigartigen Wohnkomfort für jeden Anspruch. Die Wohnungen mit einer hochwertigen Ausstattung werden zwischen 69 und 159 Quadratmeter groß sein und verfügen – je nach Wohnungstyp – über Terrassen mit Gartenanteil, großzügige Balkone oder Dachterrassen mit direktem Blick auf das Wasser. Für Barrierefreiheit sorgen die durchgängigen Aufzüge von der Tiefgarage bis in das Staffgeschoss. Direkt anliegend plant Maszutt & Bauer zwei charmante Stadthäuser mit 129 und 135 Quadratmetern Wohnfläche.

Parallel zur Ilmenau errichtet die Harburger Vermögensverwaltungsgesellschaft Wilhelm Wertheim Nachfahre am Kopf des Wasserplatzes für 4,5 Millionen Euro einen leicht nach Osten versetzten Neubau mit dem Objektnamen „**HAUS AM ILMENAUWEHR**“. Im Erdgeschoss befinden sich Flächen für Gastronomie und Einzelhandel, im ersten Obergeschoss Büros, im zweiten OG fünf Wohnungen ab 49 Quadratmeter und ganz oben zwei Penthouse-Wohnungen mit 91 und 85 Quadratmetern Grundfläche plus jeweils etwa 50 Quadratmeter Dachterrasse. Das Haus bleibt im Bestand des Investors, Wohnungen und Gewerbeflächen werden vermietet. Auch hier gilt: Aufzug und Tiefgarage sind vorhanden. Alle Wohnungen werden mit Einbauküchen ausgestattet. Das Besondere an diesem Objekt: Trotz moderner Architektur soll durch die Verwendung roter Ziegel eine gefühlte Verbindung zur dominierenden Lüneburger Backsteingotik hergestellt werden.

WEB: WWW.ILMENAU GARTEN.DE



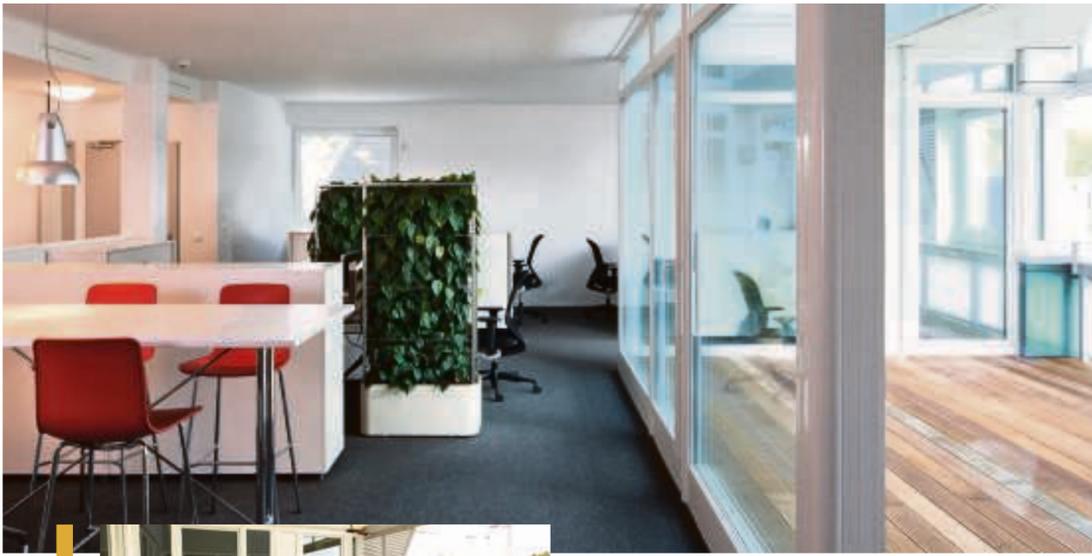
Panoramaeffekt: Die geschlossene Bebauung in der zweiten Reihe ist in Wirklichkeit gerade – ein Gemeinschaftsprojekt der Lüneburger Projektentwickler und bereits mitten in der Hochbauphase.



In der direkten Nachbarschaft ist das Studentenwohnheim bereits so gut wie fertiggestellt.

Der IlmenauGarten wird an ein Fernwärmenetz angeschlossen. Ganz rechts: Der Eisenflechter im Einsatz.





Gewerberäume mit Kinderzimmer

Gesucht: Maßgeschneiderte Mieter für das Hybrid House in Wilhelmsburg

& Berger. Er verhehlt nicht, dass das Hybrid House aufgrund der festen Grundrisse maßgeschneiderte Mieter braucht. Pro Ebene gibt es zwei fast identische Einheiten à 130 Quadratmeter. Larsen: „Die beiden Ebenen lassen sich gut zusammenlegen und ergeben dann rund 260 Quadratmeter.“

Kurz: Das Hybrid House ist kein Objekt für Flächen-Optimierer, sondern ein Gebäude mit einem einzigartigen Charme. Und das quasi am Eingangstor zur „Neuen Mitte“ Wilhelmsburgs. Auf die Elbinsel bezogen gilt der Standort an der Neuenfelder Straße, Ecke Am Insempark als Top-Lage. Das Umfeld ist mit den innovativen Häusern der Bauausstellung, dem unmittelbar angrenzenden Insempark und der Stadtentwicklungsbehörde exzellent. Larsen: „Speziell dieses Areal ist sehr gut – und es wird sich weiterhin positiv entwickeln.“ Hinzu kommt, dass mit der Verlegung der Reichsstraße ganz neue Perspektiven für Wilhelmsburg entstehen (siehe auch Seite 10).

Familienfreundliches Umfeld

Mit dem Einzug der Kindertagesstätte könnte das Hybrid House durchaus neu in den Fokus von Gewerbiemietern rücken, die ihren Mitarbeitern ein familienfreundliches Umfeld bieten wollen. Als etablierter Träger von Kindertagesstätten in Hamburg versteht sich KMK Kinderzimmer, übrigens auch präsent in der Hafencity, als Partner der Eltern und bietet für alle Kinder einen Ort, an dem sie behütet groß werden können.

Geschäftsführer Melf Kruse: „In unseren Kinderzimmer-Kindertagesstätten gehen wir mit den Kindern auf Entdeckungsreise und begleiten sie dabei, sich zu selbstbewussten und weltoffenen Menschen zu entwickeln. Damit dies umfassend gelingt, setzen wir auf kleine Gruppen und einen exzellenten Personalschlüssel weit oberhalb der gesetzlichen Bestimmungen.“ Ein besonderes Anliegen sei die Erziehungspartnerschaft in Kooperation mit den Eltern. Durch flexible Öffnungszeiten von 7 bis 19 Uhr werde den Eltern die Möglichkeit geboten, das Familienleben nach ihren Bedürfnissen zu gestalten.

1300 Quadratmeter Fläche

Nachdem lange Zeit versucht wurde, das Hybrid House komplett an einen neuen Nutzer zu vermieten oder sogar zu verkaufen, hält der Makler nun auch Ausschau nach Interessenten für kleinere Einheiten. Dabei geht es im Wesentlichen um eine Büro- oder Praxisnutzung. Insgesamt stehen 1300 Quadratmeter Fläche zur Verfügung. Als Büromarkt tut sich die Elbinsel allerdings schwer. Die Nachfrage ist vergleichsweise gering, wie Larsen bestätigt. Aus seiner Sicht wäre die Hansestadt selbst ein idealer Mieter, denn aus dem Haus ließe sich perfekt ein Beratungszentrum oder Ähnliches machen. Als letzte Option bleibt der wph noch der Umbau in ein Wohnhaus. Die technischen Voraussetzungen dazu sind geschaffen und Bestandteil der Hybrid-Idee. wb



Lichte Räume, kleine Loggien – mit seiner Camouflagefassade ist das Hybrid House in Wilhelmsburg ein unverwechselbares Objekt mit hohem Wiedererkennungswert.



Erste Adressen sind eigentlich begehrt, aber manchmal dauert es etwas länger, bis der ideale Nutzer gefunden ist: Mit dem Hybrid House in Wilhelmsburg legten die Otto Wulff Bauunternehmung GmbH und die wph Wohnbau und Projektentwicklung Hamburg GmbH 2010 nicht nur den Grundstein für ein innovatives Hausbauprojekt, sondern auch für die Realisierung der Internationalen Bauausstellung IBA Hamburg, denn die Bauteilung markierte zugleich den Durchbruch für die zu dem Zeitpunkt noch recht zögerliche Investorenschaft. Am Ende wuchs im Rücken der sowohl als Gewerbeobjekt als auch Wohnhaus nutzbaren Immobilie die neue Wilhelmsburger Mitte. Das Hybrid House war jahrelang Sitz der internationalen Gartenschau igs 2013 und gilt als Pionier-Projekt und Meilenstein in der jüngsten Bauteilung. Mit dem Einzug der Kindertagesstätte KMK Kinderzimmer zieht jetzt neues Leben in das Erdgeschoss ein. Passende Mieter für die Obergeschosse werden gesucht. Auch Kauf ist eine Option.

Eingangstor zur „Neuen Mitte“

Die Vermarktung liegt in Händen von Nils Larsen, Immobilienmakler bei Grossmann

DER WIRTSCHAFTS- RAUM IM SÜDEN HAMBURGS

Mobilität, Wirtschaftskraft und Lebensqualität



Landkreis Harburg – zwischen Elbe & Heide

Die Nähe der Metropole, die hohe Kaufkraft und die verkehrsgünstige Lage am Schnittpunkt der BAB-Verbindungen machen das Harburger Land zu einem bevorzugten Standort für Unternehmen. Profitieren auch Sie von attraktiven Gewerbeflächen nach Maß! Angebote ab 35,- EUR. Wir beraten Sie gern bei der Standortwahl.



Wirtschaftsförderung im Landkreis Harburg GmbH
Tel. 0 41 81-92 36 0 | www.wlh.eu



Ein Belag, viele Gesichter . . .

Sie sind der Boden-Trend 2016 – Was dem Kunden sonst noch unter die Füße kommen kann, wissen Kristin und Bernd Diercks von Kroll Raumausstattung in Buxtehude

Robuste Teppichfliesen, edles Parkett oder eben trendige Designplanken aus PVC. PVC in der Wohnung? „Ja“, sagt Bernd Diercks, Inhaber und Bodenbelagsprofi des mehrfach ausgezeichneten Fachbetriebes. „PVC ist in jeglicher Hinsicht empfehlenswert.“ Es sei das unbedenklichste Material, das es zurzeit auf dem Markt gebe. Recycle- und abbaubar, strapazierfähig und mit gegen Null gehenden Emissionswerten hat sich dieser Hartbelag in den letzten Jahren zum Renner unter den Fußbodenbelägen entwickelt. Entscheidendes Kriterium dabei ist die Optik des Belages, der am liebsten das Naturmaterial Holz imitiert und Eiche, Pinie, Buche & Co. zum Verwechseln ähnlich sieht. Dabei äußerst langlebig, wasserabweisend und pflegeleicht. Auch hier zeigt sich die Nachhaltigkeit, denn der Boden wird einfach nur mit Wasser gereinigt.

Was es früher nur im Eingangsbereich bei Karstadt in der Mönckebergstraße gab, wird heute flächendeckend im Objekt- und Wohnbereich eingesetzt. Die obligatorische Frage an den Kunden „Was erwarten Sie von einem Bodenbelag?“ zu Beginn des Beratungsgesprächs mit Bernd oder Tochter Kristin Diercks wird dennoch gestellt. Auch wenn PVC viele Kriterien erfüllt, finden sich auch Gegenargumente. Die weit verbreitete Annahme, dass ein Hartbodenbelag für (Hausstaub)-Allergiker geeignet sei, stimmt nur bedingt. Gibt es auch keine Stoffgardinen im Wohnraum und wird auf Teppichläufer verzichtet, hat der Staub keine Flächen, auf denen er sich absetzen kann. Er bleibt in der Luft. „Alle reden von der zunehmenden Feinstaub-Belastung – hier haben wir sie!“,

sagt Bernd Diercks und spricht sich im Allergiefall für „Staubfänger“ wie zum Beispiel Teppichboden aus. Diese seien vielfach durch eine neue Generation Garn innovativ verbessert worden, sodass eine intensivere Reinigung möglich ist. Das durchgefärbte Garn hält sogar einer Behandlung mit scharfen Reinigungsmitteln stand und ist immun gegen UV-Strahlung. Die Farbstoffe werden bei dem sogenannten „Solution dyed“ Prinzip in die Fasern eingebracht statt wie bisher von außen aufgebracht. Diese neue Generation synthetisch hergestellter Teppichfasern überzeugt mit farbbeständigen, pflegeleichten und hygienischen Produktmerkmalen und einer guten Ökobilanz, nicht nur Asthmatiker, sondern auch viele andere anspruchsvolle Kunden.

So oder so hat Raumausstattung Kroll für alle Ansprüche an modernes, gesundes oder einfach behagliches Wohnen ein großes Angebot nicht nur an Bodenbelägen, sondern auch an Gardinen, Sonnen-, Sicht- und Insektenschutz im Programm. Die professionelle Beratung reicht von der handwerklichen und technischen Praktikabilität bis zu einer Farb- und Gestaltungsberatung mit intelligenter Raumplanung. Diese übernimmt Kristin Diercks, die seit 2011 im Unternehmen ist und nach einer Ausbildung zur Raumausstatterin und einem Betriebswirtschaftsstudium mit anschließender Meisterprüfung die betrieblichen Abläufe unterstützt. bal

■ **KONTAKT:** Bernd Diercks, Kroll Raumausstattung e.K., Felix-Wankel-Straße 32, 21614 Buxtehude, Telefon: 04161 / 3242, info@kroll-raumausstattung.de, www.kroll-raumausstattung.de

„Mitte Altona“

Ein neues Quartier nimmt Gestalt an

Torsten Wollenberg, Leiter der Region Nord bei Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG, über die neuesten Entwicklungen auf den ehemaligen Bahnhofflächen im Herzen des Stadtteils



Der Baufortschritt auf dem Gelände der „Mitte Altona“ ist ein Beleg dafür, wie sehr sich Quartiere im Laufe von nicht einmal zwei Jahren verändern können. Wo früher Brachflächen, Wildwuchs und sanierungsbedürftige Gebäude waren, entsteht heute ein neues Quartier. Baufachkräfte arbeiten, Bagger rollen, Sanierungsfortschritte und erste Bauten kann man bereits erkennen. Doch zunächst der Reihe nach: Das zu entwickelnde Gelände rund um den ehemaligen Güterbahnhof in Altona umfasst insgesamt 75 Hektar. Eigentümer der Fläche waren zu Beginn der Planungen Aurelis, ECE und ein Grundstückskonsortium Hamburger Wohnungsbauunternehmen. Nach einem Beschluss der Stadt Hamburg aus dem Jahre 2007 begannen vorbereitende Untersuchungen zur Entwicklung des gesamten Areals. Die Fläche wird in zwei Bauabschnitten revitalisiert. Der erste Bauabschnitt umfasst 13, der zweite 16 Hektar. Bis etwa 2021 soll der erste fertig sein, dann der zweite starten. Die Aurelis-Fläche umfasst im ersten Abschnitt rund sechs Hektar.

1600 Wohnungen

Ziel ist es, ein durchmischtes Quartier zu schaffen, das Wohnungen, Gewerbe und soziale Infrastruktur zusammenbringt. Gerade der für Hamburg so wichtige Wohnungsbau soll zügig vorangetrieben wer-

den. Rund 1600 Wohnungen werden allein im ersten Bauabschnitt errichtet. 2012 verabschiedete der Hamburger Senat den Masterplan und im Mai 2014 unterzeichneten alle Eigentümer den städtebaulichen Vertrag. Parallel fand eine für Hamburg recht einzigartige und sehr intensive Bürgerbeteiligung statt. Regelmäßige Info-Abende, Rundgänge, ein Info-Zentrum und weitere Aktivitäten sorgten für eine hohe Akzeptanz des Projekts bei allen Beteiligten und Anwohnern. Nach dem Spatenstich im November 2014 begannen die ersten sichtbaren Baumaßnahmen im Juli 2015. Aus seinem Bürofenster kann Torsten Wollenberg das gesamte Areal überblicken, denn mittlerweile hat die Region Nord ihren Standort in die Harkortstraße 79 verlegt. „Das ist unser Bekenntnis zur Mitte Altona. Wir wollen ein echter Teil des Quartiers sein. Schließlich sind unsere Projekte das Herz der Mitte Altona.“ Macht man sich mit den Plänen vertraut, weiß man, was Wollenberg meint: Geografisch gesehen sind die Aurelis-Flächen mittendrin in der „Mitte Altona“.

Ankermieter EDEKA

Die Güterhalle wird das Zentrum des neuen Quartiers. Ein Ankermieter, Edeka, hat bereits einen langfristigen Mietvertrag unterzeichnet. Und auch die weiteren Flä-

chen sind nahezu vollständig an Gewerbetreibende vermietet. „Die Halle wird ein Marktplatz. Und die unmittelbare Nähe zum 2,7 Hektar großen Quartierspark trägt zu einer hohen Aufenthaltsqualität bei. Die Grünanlage schließt sich als Ruhepol an die Güterhalle an“, so Wollenberg weiter. Architektonisch interessant und ein Wahrzeichen des Quartiers sind die sogenann-

ten Kranbauten über der Güterhalle. Kennzeichen dieser Bauten sind eine klare Fassadenstruktur, vorspringende Balkone und ihre Funktion als Überdachung der Güterhalle. Sie werden sechsstöckig errichtet und etwa 240 Wohnungen in einer Größe zwischen 50 und 150 Quadratmetern umfassen. Nachdem in den vergangenen Monaten die Güterhalle zum Teil

OBEN: In der alten Kleiderkasse entstehen eine Kita und Büros.

LINKS: Der Blick in den Park.

LINKS: Alt trifft auf Neu: Güterhallen und Kranbauten

Visualisierungen: www.moka-studio.com

zurückgebaut wurde, steht jetzt die Sanierung der bleibenden Fläche an. Die Baumaßnahmen für die Kranbauten sollen noch in diesem Jahr beginnen.

Soziale Infrastruktur

Aurelis ist zudem für weitere Teile der sozialen Infrastruktur und des Gewerbes mitverantwortlich: In der ehemaligen Kleiderkasse entstehen eine Kita und Büros, die an individuelle Vorgaben und Wünsche der Mieter angepasst werden. Eine Schule wird auf dem Gelände im Norden des Parks errichtet, das an die Stadt Hamburg verkauft wurde.

Insgesamt, so resümiert Wollenberg, entsteht ein in Altona und angrenzenden Stadtteilen besonderes Quartier: „Wohnen, Gewerbe, Infrastruktur und Grünflächen werden Menschen mit ganz unterschiedlichen soziodemografischen Merkmalen anziehen. Das bedeutet für uns ‚Urbanität‘. Davon einen Teil mit zu entwickeln, das treibt uns an.“ Und mit einem Blick aus dem Bürofenster sieht er den täglichen Fortschritt.

KONTAKT: 0 40/23 51 38-0
WEB: WWW.AURELIS-REAL-ESTATE.DE



LINKS: Thomas Völsch (links), Leiter des Bezirksamtes Harburg, und Matthias Kock, Staatsrat der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, stellten die BID-Entscheidungen Anfang August im Hamburger Rathaus vor.
RECHTS: Der Harburger Sand ist zumindest vormittags ein beliebter Treffpunkt für die Harburger. Der Wochenmarkt ist an sechs Tagen in der Woche eröffnet. Trotzdem ist dieses innerstädtische Quartier mittlerweile stark in die Jahre gekommen.

Fotos: Nona Koberidze, Senatskanzlei/ein

Schönheitskur für den Harburger Sand

Senat beschließt weiteren Business Improvement District (BID) für Harburg

Mit der Einrichtung zwei weiterer sogenannter Business Improvement Districts (BID) fördert der Hamburger Senat den Einzelhandel in der Hamburger Innenstadt und in Harburg. In Harburg wird der historische Marktplatz Sand/Hölerwiete unterstützt, in der City das Passagenviertel II rund um die Große Bleichen. Matthias Kock, Staatsrat der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen: „BIDs sind zu einer Erfolgsgeschichte für Hamburg geworden.“

Ein BID – auch Innovationsbereich genannt – ist ein räumlich definierter Bereich, in dem die Grundeigentümer und Gewerbetreibenden gemeinsam versuchen, die Standortqualität zu verbessern. In einem Zeitraum von maximal fünf Jahren werden in Eigenorganisation Maßnahmen zur Aufwertung des Gebiets angegangen. Jeder Grundeigentümer zahlt dafür eine kommunale Abgabe, durch die alle Vorhaben finanziert werden. Der überwiegende Teil der gut 30 betroffenen Eigentümer in Harburg hatte dem BID-Antrag im Vorweg zugestimmt. In Hamburg sind seit Inkrafttreten des BID-Gesetzes im Jahr 2005 25 Innovationsbereiche entstanden, darunter in Harburg vor allem das BID Lüneburger Straße (siehe auch Seite 19). Der neue Innovationsbereich Sand/Hölerwiete in Harburg soll den mehr als 400 Jahre alten Markt

wieder in das Bewusstsein der Bevölkerung rücken. Hier werden die städtische Marktfläche und die umliegenden Straßenflächen am Sand umgebaut. Dabei erhält nicht nur der Markt eine moderne Infrastruktur, sondern es entstehen auch großzügige Aufenthaltsbereiche im Umfeld. Innerhalb der Laufzeit von drei Jahren werden weitere ergänzende Maßnahmen wie eine qualitätsvolle Möblierung, eine neue Beleuchtung und Begrünung sowie Marketing angegangen. Außerdem wird der öffentliche Raum begrünt und gepflegt.

Moderne Infrastruktur

Staatsrat Matthias Kock freut sich, dass das Modell der BIDs nicht nur für finanzkräftige Toplagen geeignet sei, sondern auch das Engagement in nicht weniger wichtigen Zentren außerhalb der Innenstadt bündeln könne. „So können auch hier sichtbare Verbesserungen erreicht werden“, ist Kock überzeugt. Eine nachhaltige Aufwertung des Quartiers verspricht sich Thomas Völsch, Leiter des Bezirksamtes Harburg, von der Einrichtung des BID Sand/Hölerwiete. So könne das Harburger Zentrum weiter vorangetrieben werden, „damit dieses wieder als Aushängeschild Harburgs und als attraktives Ziel zum Einkaufen und Verweilen wahrgenommen wird.“



Wellness für Ihr Business hat einen Namen ...

DIERKES PARTNER

WIRTSCHAFTSPRÜFER STEUERBERATER RECHTSANWÄLTE

Veritaskai 4, 21079 Hamburg, Tel: 040-76 11 466-0, www.dierkes-partner.de

Gewerbeprojekt „Gauß'scher Bogen“

Das Bauschild steht!

Gemeinde Bispingen und Wirtschaftsförderung im Landkreis Harburg machen Weg frei für Ansiedlung erster Unternehmen



Bürgermeisterin Sabine Schlüter (von rechts), Wilfried Seyer, Geschäftsführer der WLH, René Meyer, stellvertretender Geschäftsführer der WLH, und Sylvia Rose, Fachbereichsleiterin für gemeindliche Entwicklung und Planung in Bispingen.

Es ist ein weiterer Meilenstein in der Entwicklung des neuen Wirtschaftsgebiets „Gauß'scher Bogen“ in Bispingen: Mit der Enthüllung des rund 50 Quadratmeter großen Bauschildes gaben die Gemeinde Bispingen (Landkreis Heidekreis) und die Wirtschaftsförderung im Landkreis Harburg GmbH (WLH) jetzt das Signal, dass sich hier in naher Zukunft die ersten Unternehmen ansiedeln können. Das Gewerbegebiet „Gauß'scher Bogen“ ist eines der ersten interkommunalen Kooperationsprojekte dieser Art in der Region. Im Auftrag der Gemeinde im Heidekreis übernimmt die Wirtschaftsförderung im Landkreis Harburg GmbH die Entwicklung und Vermarktung des 18 Hektar großen Gewerbeareals am Horstfeldweg in unmittelbarer Nähe zur A7 und dem Event-Center „Snow Dome“.

„Das Bebauungsplan-Verfahren ist weit vorangeschritten. Wir freuen uns, dass wir das neue Wirtschaftsgebiet nun in den Markt bringen und Unternehmen erste Flächen für die Ansiedlung hier am Standort aufzeigen können“, sagt Wilfried Seyer, Geschäftsführer der WLH GmbH. In die Entwicklung und Vermarktung des Standortes „Gauß'scher Bogen“ investiert die WLH rund sieben Millionen Euro. Die Vorbereitungen und Ausschreibungen für die weiteren Erschließungsarbeiten können voraussichtlich noch in diesem Jahr erfolgen, sodass Anfang 2017 der erste Spatenstich gesetzt werden kann.

Gelebte Metropolregion

„Das Projekt zeigt, dass Wirtschaftsförderung nicht an Landkreisgrenzen gebunden sein muss. Was uns in der Metropolregion Hamburg verbindet, ist mehr als die Landschaft und die Nähe zur Großstadt“, sagt Wilfried Seyer. „Um eine attraktive Wirtschaftsregion zu gestalten, ist es in unserem gemeinsamen Interesse, Unternehmen freie Gewerbeflächen und damit Wachstumsperspektiven aufzuzeigen zu können. Indem wir unsere Kompetenzen bündeln, arbeiten wir letztlich gemeinsam dafür, Unternehmen und Arbeitsplätze an die Region zu binden und die Schaffung neuer Jobs zu fördern“, so der WLH-Chef weiter. Die vollständige Vermarktung und Entwicklung des 18-Hektar-Areals mit einer Netto-Baufläche von 12,9 Hektar ist auf eine Projektdauer von zehn Jahren

ausgelegt. Der Preis für die Grundstücke beginnt bei 55 Euro je Quadratmeter voll erschlossen. Alle Grundstücke werden auf die Bedürfnisse der ansiedlungsinteressierten Unternehmen zugeschnitten. Erste Anfragen liegen vor. „Mit dem Gewerbegebiet Gauß'scher Bogen macht sich Bispingen fit für die Zukunft und fördert die Attraktivität des Standortes. Bei allen Fragen rund um das Gewerbegebiet arbeiten die Gemeinde und die kommunale Wirtschaftsförderungsgesellschaft des südlichen Hamburger und Harburger Raumes eng zusammen, sodass wir schon jetzt alle mittelständischen Unternehmen, die sich hier ansiedeln werden, herzlich willkommen heißen können“, sagt Bürgermeisterin Sabine Schlüter und verweist auf die vitale regionale Wirtschaft.

■ **BISPINGEN** zeichnet sich durch eine erfolgreiche mittelständische Gewerbestruktur aus. Führend sind zum Beispiel Spezialhersteller von technischen Erzeugnissen, Geräten und Technologien, zahlreiche, den gesamten norddeutschen Raum beliefernde Handwerksbetriebe, aber auch Tourismusunternehmen mit überregionaler Strahlkraft und europaweitem Destinations-Marketing.
■ **DIE WLH GMBH** ist seit ihrer Gründung im Jahr 1998 als Kompetenzzentrum für die Erschließung von Gewerbeflächen, die Begleitung von Unternehmensansiedlungen sowie die Förderung von Existenzgründung und Innovation tätig. In den knapp 20 Jahren ihres Bestehens hat die WLH acht Gewerbegebiete erfolgreich entwickelt und mehr als 150 An- und Umsiedlungen von Unternehmen begleitet. Mit Bispingen befindet sich das erste Gewerbegebiet außerhalb des Landkreises Harburg in der Planung. Gesellschafter der WLH sind neben dem Landkreis Harburg die Sparkasse Harburg-Buxtehude sowie die EWE Vertrieb GmbH. ba



Alle Kompetenzen unter einem Dach.

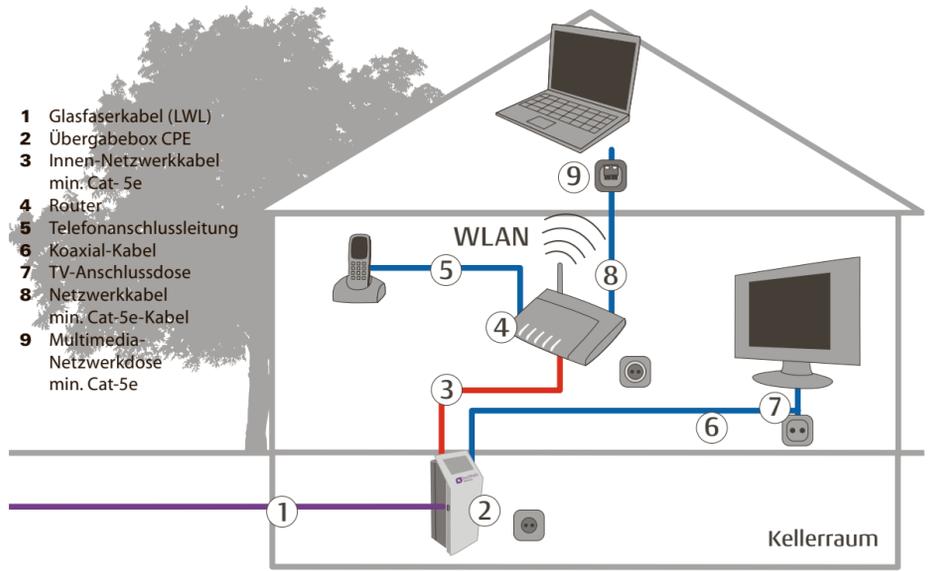
IMMOBILIENKOMPETENZ
AUS DER METROPOLREGION
HAMBURG.

Gemeinsam. Mehr. Erreichen.

Wir bieten unseren Kunden professionelle Immobilienkompetenz und innovative Finanzierungslösungen aus der Metropolregion Hamburg. Mit einer Bilanzsumme von 2,4 Mrd. Euro und über 500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sind wir nicht nur unverzichtbarer Partner für Hansestadt und Landkreis, sondern auch Marktführer in einer prosperierenden Region. Unser Leistungsspektrum umfasst alle Bereiche der Immobilienwirtschaft. Dabei beraten und betreuen wir anspruchsvolle Immobilienkunden persönlich, individuell und umfassend – insbesondere innerhalb unserer Kernkompetenzen Entwicklung, Finanzierung, Immobilienvermittlung und Vermarktung.



Leistungsübersicht auf einen Klick – mit unserer Broschüre sowie unserem Film



Auf die letzten
Meter kommt es an!

So stärkt die Nordheidestadt Buchholz mit ihrem kommunalen Glasfasernetz den Standort für Bürger und Unternehmen

In Internetanschluss mit hohen Übertragungsraten, der die Kennzeichnung „schnell“ wirklich verdient, ist im digitalen Zeitalter von entscheidender Bedeutung. Mag man privat vielleicht bloß ungeduldig werden, weil es beim Videodienst mal wieder ruckelt – die Marktgesetze im Geschäftsleben sind weniger rücksichtsvoll, wenn die Technik nicht mithält. Was ursprünglich für Unternehmen der Digitalbranche namensgebend war, überträgt sich zunehmend auf die klassischen Industrie- und Gewerbeunternehmen. In deren Produktion, Logistik und Kommunikation gewinnen immer stärker digitale Dienste und Anwendungen an Bedeutung, die auf die Verarbeitung großer Datenmengen angewiesen sind. Und die werden weiter wachsen: 90 Prozent der weltweit vorhandenen Daten wurden erst in den vergangenen zwei Jahren geschaffen . . .



Sie bringen Buchholz digital an die Spitze: Dr. Christian Kuhse (links), seit 2013 Geschäftsführer der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Buchholz, und Vertriebsleiter Jan Bauer.

Kurz: Der Anschluss an eine Datenautobahn ohne Geschwindigkeitsbegrenzung hat für Betriebe bei der Standortwahl inzwischen höchste Priorität. Früher ging es in erster Linie um eine gute Verkehrsinfrastruktur, heute ist für neue Gewerbegebiete der Datenfluss unter der Erde genauso entscheidend. Für die Planer bedeutet das: keine Erschließung neuer Gewerbeflächen mehr ohne die Verlegung von Glasfaserkabeln.

Glasfasertechnik wird zum Standortvorteil

Noch immer werden alte Leitungsnetze aufgerüstet, um heutige Datenmengen in akzeptabler Zeit transportieren zu können. In Buchholz hat man sich dagegen gleich für die Glasfasertechnologie entschieden, da sie praktisch unbegrenzte Bandbreiten zur Verfügung stellt und damit auch in Zukunft nicht „verstopft“. Mit den eigenen Tochterunternehmen Buchholz Stadtwerke und Buchholz Digital baut die 40 000-Einwohner-Stadt in der Nordheide ein eigenes kommunales Glasfasernetz auf. Bis 2018 sollen bereits rund 30 Prozent aller Haushalte angeschlossen sein, um TV, Telefon und Internet mit 300 Mbit/s aus einer Hand zu erhalten.

Der Vorteil gegenüber Wettbewerbern: Buchholz Digital legt die Glasfaserkabel direkt bis zum Kunden. „Jeder weiß doch heute, dass es wie im Sport auf die letzten Meter ankommt. Ist nur der nächste Verteilerkasten am Glasfasernetz, die Hausanschlüsse aber noch alte Kupferkabel, sinkt die Geschwindigkeit mit jedem Meter, den die Daten vom Verteiler bis ins Haus unterwegs sind. Um diese Verluste zu vermeiden, haben wir uns in Buchholz von Anfang an dafür entschieden, bei der Geschwindigkeit keine Kompromisse einzugehen“, sagt Jan Bauer, Vertriebsleiter von Buchholz Digital. Damit die Glasfaser ihre Lichtgeschwindigkeit ungebremst ausspielen kann, ist FTTH (engl. Fiber To The Home/Glasfaser ins Haus) die ideale Anschlussart von Buchholz Digital. Kunden in den

neuen Ausbaugebieten erhalten die ganze Bandbreite von derzeit 300 Mbit/s in beide Richtungen (Up-/Download) ohne Entfernungs- oder Geschwindigkeitseinschränkungen.

Immobilie mit Lichtgeschwindigkeit

In den aktuellen Netzerweiterungsgebieten Buchholzer Berg Nord und Teilen der Innenstadt laufen derzeit die Tiefbauarbeiten auf Hochtouren. Die rund 2600 Wohneinheiten erhalten während eines Aktionszeitraumes die Möglichkeit für einen kostenlosen Hausanschluss ans Glasfasernetz. „Die bereits angeschlossenen Kunden sind vollauf zufrieden“, freut sich Jan Bauer und führt das auf das Produktangebot und den guten Service von Buchholz Digital zurück. „Wir sind ein erfahrener Netzbetreiber und als kommunales Unternehmen für die Buchholzer ein vertrauter Ansprechpartner. Die Zufriedenheit unserer Kunden ist die beste Werbung für uns.“

Hinzu kommt, dass Glasfaseranschlüsse auch für die Immobilienwirtschaft von wachsender Bedeutung sind. Wohnungen, die nicht über schnelles Internet verfügen, lassen sich in Zukunft schlechter vermieten. Das Gleiche gilt für Eigentümer: Wer sein Einfamilienhaus zukunftssicher machen will, denkt wahrscheinlich zuerst an Wärmedämmung. Für die nachwachsende Käufergeneration spielt aber der Breitbandanschluss oft eine größere Rolle. Einfamilienhäuser in der Fläche könnten es schwer haben. Was in den 90er-Jahren die Funklöcher im Mobilfunk waren, sind heute die „weißen Flecken“ auf der Breitbandkarte: Gebiete, in denen die großen Anbieter die Tiefbaukosten für den kompletten Ausbau bis zum Kunden scheuen. Wer im Netzgebiet von Buchholz Digital wohnt oder arbeitet, kann sich dagegen freuen. Die nächsten Netzerweiterungsgebiete für das Jahr 2017 sind wohl schon in Planung. avh

Buchholz Digital ermöglicht . . .

- TV-Angebot in nie gekannter Auswahl und höchster Bild-/Tonqualität
- Gerüstet für neue Formatgenerationen der Zukunft
- Buchholz Pay-TV mit zahlreichen HDTV- und internationalen Kanälen
- Internet-Bandbreite ohne Schwankungen: 300 Mbit/s im unbegrenzten Up- und Download
- Stabile Flatrate ohne Drosselung
- Online-Arbeiten und interaktive Anwendungen ohne Zeitverzögerung
- Telefon-Flatrate ins deutsche Festnetz (ohne Sonderrufnummer) und in nationale Handy-Netze
- Keine Grundgebühr mehr bei anderem Anbieter
- Beste digitale Gesprächsqualität

INFO

Weitere Infos: WWW.BUCHHOLZ-DIGITAL.DE



Die drei IDB-Projektleiter der Sparkasse Harburg-Buxtehude: Klaus Peters (links), Claudia Körner und Steffen Maroska. Die IDB ist eine eigenständige Tochter, die sich ausschließlich mit der Entwicklung und Erschließung von Bauland befasst.

Foto: Wolfgang Becker

Geht jetzt an den Markt: das Baugebiet „Witthöftsfelde“ in Salzhausen mit 68 Grundstücken.



„Einfach mal hinfahren und anschauen!“

Die Baulandentwickler der Sparkasse Harburg-Buxtehude über den aktuellen Markt, die anhaltende Nachfrage und Grundstücke in Salzhausen

In Zeiten historisch niedriger Zinsen entwickelt sich das Immobiliengeschäft gerade bei Banken und Sparkassen zur tragenden Säule des Geschäfts, denn hier kann mit guter Beratung und einer aktiven Rolle das Geld verdient werden, das über Zinseinnahmen derzeit nicht mehr zu erwarten ist. Gut also, wer vorgesorgt hat und nah am Markt ist. Während auf Hamburger Stadtgebiet in der Regel die Projektentwickler mit fertigen Hochbau-Entwürfen das aktive Geschäft der Wohnraumschaffung betreiben, ist im ländlichen Bereich seit vielen Jahren die Sparkasse Harburg-Buxtehude ein bewährter Ansprechpartner, wenn es um ein erschlossenes Baugrundstück geht. Entsprechende Flächen zu finden, zu entwickeln, zu erschließen und zur Baureife zu bringen, ist Aufgabe der Immobilien-Tochter IDB. Mit den drei Projektleitern Claudia Körner, Klaus Peters und Steffen Maroska sprach B&P über die aktuellen und künftigen Grundstücksangebote im Landkreis Harburg und im Raum Buxtehude. Der anhaltende Niedrigzins sorgt nach wie vor für einen permanenten Ansturm auf alles, was sich bebauen lässt. Die sogenannte Alterswanderung (große Immobilien werden zugunsten kleinerer Flächen oder Eigentumswohnungen in Stadtnähe aufgegeben) tut ein Übriges. In

der Folge sind die Grundstückspreise vielerorts in die Höhe geschossen. Im Umkehrschluss heißt das: Wer günstiges Bauland sucht, muss in die weitere Umgebung schauen. Klaus Peters: „Je weiter wir uns von Harburg aus Richtung Westen und Süden bewegen, desto günstiger wird es.“

68 Grundstücke im Angebot

Die Sparkasse Harburg Buxtehude hat jetzt die Vermarktung für das Wohngebiet Salzhausen gestartet: 68 Grundstücke für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser. Claudia Körner ist sicher: „Die Flächen werden schnell weggehen.“ Ihre Erfahrung: Sobald bekannt wird, dass die Sparkasse irgendwo in absehbarer Zeit ein neues Baugebiet erschließen will, laufen die Telefone heiß. Nun liegt Salzhausen nicht gerade in Hamburger Stadtnähe. Wer in der Hansestadt arbeitet, müsste sich im Falle eines Grundstückskaufs auf einen etwas weiteren (etwa 45 Kilometer bis Hamburg-Hauptbahnhof) Arbeitsweg einstellen. Aber das ist kein Problem. Claudia Körner: „Die Nachfrage aus dem direkten Umfeld ist groß. Es gibt Kunden, die sich wohnungsmäßig einfach verkleinern oder barrierefrei bauen wollen. Familien vor Ort suchen ebenfalls Flächen.“ Und sie bricht eine Lanze für Salzhausen: „Das ist ein lebenswerter Ort, der alles bietet – sogar ein Gymnasium und ein saniertes Freibad. Salzhausen wird völlig unterschätzt.“ Ihr Tipp: „Einfach mal hinfahren und anschauen!“ Einen voll erschlossenen Quadratmeter Bauland (Grundstücke ab 600 Quadratmeter) gibt es dort je nach Lage ab 105 Euro – Preise, von denen Buchholzer nur träumen können. Dort wird mittlerweile fast das Doppelte verlangt.

Gemeinsam mit dem Projektentwickler Uwe Gerner hat die IDB auch ein Baugebiet in Hanstedt in der Vorbereitung – dort steht jedoch nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens zunächst die Erschließung an. Der Quadratmeterpreis wird demnach voraussichtlich bei mindestens 145 Euro liegen. Hier sollen 67 Bauplätze entstehen – überwiegend für Einfamilienhäuser.

Noch Zukunftsmusik, aber bereits im Besitz der Sparkasse: die sogenannte Kyrill-Fläche an der Bremer Straße in Buchholz. Der Orkan Kyrill hatte 2007 für reichlich Schaden gesorgt. Hier sollen auf vier Hektar gut 40 Grundstücke erschlossen werden – auch für Mehrfamilienhäuser. Das Bebauungsplanverfahren läuft noch.

Anpassung an das Dorf

„Je weiter sich der potenzielle Käufer von der Stadt wegbewegt, desto stärker fordern die Bebauungspläne eine Anpassung der Häuser an die dörfliche Struktur“, sagt Claudia Körner. „Ein modernes Einfamilienhaus im Bauhausstil ist dann möglicherweise nicht so einfach zu realisieren.“ Wer im Buxtehuder Bereich auf der Suche ist, sollte sich mit Hedendorf befassen. Dort stehen 55 Baugrundstücke vor der Erschließung, wie Steffen Maroska sagt. Die Waldsiedlung in Neu Wulmstorf mit 57 Baugrundstücken ist dagegen noch im Bebauungsplanverfahren. Sie soll Anfang 2018 an den Markt gehen. Die Fläche befindet sich hinter der ehemaligen Röttiger-Kaserne auf niedersächsischen Gebiet. Das IDB-Team hat mit Seevetal, Ohlendorf (14 Grundstücke) und Wulfsen (sechs Grundstücke) weitere Eisen im Feuer und ist sicher: Auch hier dürfte es angesichts der Gesamtlage nicht schwer sein, Käufer zu finden. wb

DER STEUER-TIPP

DIERKES PARTNER

WIRTSCHAFTSPRÜFER STEUERBERATER RECHTSANWÄLTE



Maja Güsmer, Steuerberaterin

Kaufpreisaufteilung bei Immobilienkäufen aus steuerlicher Sicht

Bei der Anschaffung von Grundstücken spielt die Aufteilung des Kaufpreises einschließlich der damit zusammenhängenden Anschaffungsnebenkosten für den Investor eine wichtige Rolle. Je höher der abschreibungsfähige Anteil am Gesamtkaufpreis ist, umso größer sind die steuerlich relevanten Abschreibungen und damit letztlich die Steuererminderungen.

Bisher wurde von den Finanzämtern beim Erwerb von Grundstücken häufig die sogenannte Abzugsmethode zugelassen, obwohl diese bereits durch ein Urteil des Bundesfinanzhofes vom 15. Januar 1985 verworfen wurde. Hierbei wurde die Differenz zwischen dem maßgeblichen Bodenrichtwert und dem Gesamtkaufpreis den Anschaffungskosten des Gebäudes zugerechnet.

Nach dem oben genannten BFH-Urteil ist für die Aufteilung des Kaufpreises das sogenannte Sachwertverfahren anwendbar. Das gilt außer bei Mietwohngrundstücken auch für Geschäftsgrundstücke und für Eigentumswohnungen im Privatvermögen. Für die Eigentumswohnungen hat der BFH festgestellt, dass die eingeschränkte Nutzungs- und Verfügungsmöglichkeit des Wohnungseigentümers hinsichtlich seines Bodenanteils keinen niedrigeren Wertansatz des Bodenanteils rechtfertigt. Beim Sachwertverfahren wird die Relation zwischen dem Sachwert des Bodenwertes und den typisierten Herstellkosten der baulichen Anlagen nach Marktanpassungen und Alterswertminderungen auf den Kaufpreis angewandt.

Schätzungsverfahren

Seit Januar 2015 wendet die Finanzverwaltung flächendeckend ein Schätzungsverfahren an, welches auf den aktuellen Normalherstellungskosten basiert, und hat hierfür ein Excel-Aufteilungsmodell programmiert. Dieses Instrument ist für jeden auf der Internetseite des Bundesministeriums der Finanzen zugänglich. Das Modell weist allerdings an vielen Stellen Schwachpunkte auf. Schon kleine Eingabefehler können hier zu folgenschweren Abweichungen bei der Kaufpreisaufteilung führen. In einem extremen Beispiel führte die Aufteilung zu einem Gebäudeanteil von 0 Prozent des Kaufpreises. Eine Überprüfung der vom Finanzamt vorgenommenen Aufteilung ist aber aufgrund mangelnden Fachwissens und nicht offenliegenden Berechnungswegen schwierig.

Um diese möglichen Unsicherheiten zu umgehen, gibt es die Möglichkeit, bereits im Rahmen des Ankaufes ein Gutachten erstellen zu lassen. Dieses Gutachten sollte dann schon als Anlage zum Kaufvertrag genommen werden. Sollte die Finanzverwaltung Zweifel an dem Gutachten haben, müsste sie ein Gegengutachten in Auftrag geben. Die Beweislast trafe hier die Finanzverwaltung.

Wenn sich die Vertragsparteien darüber einig sind, kann bereits im Kaufvertrag eine Aufteilung des Kaufpreises auf die einzelnen Wirtschaftsgüter vorgenommen werden. Dieser Aufteilung hat die Besteuerung grundsätzlich zu folgen. Allerdings hat der BFH hierzu in ständiger Rechtsprechung entschieden, dass dies nicht gilt, wenn Bedenken gegen die wirtschaftliche Richtigkeit der im Vertrag vorgesehenen Aufteilung bestehen.

Wichtig ist daher, sich bereits vor einem Immobilienkauf mit dieser Problematik zu beschäftigen.

➤ [Fragen an die Autorin?](mailto:mguesmer@dierkes-partner.de)
mguesmer@dierkes-partner.de

KOLUMNE VON



Was die Welt bewegt, machen wir sicher.

Hauptuntersuchung
Sicherheitsprüfung
Änderungsabnahme

Schadengutachten
Fahrzeugaufbereitung
DEKRA Classic Services
DEKRA Motorrad Services
Anlagen- und Betriebssicherheit

DEKRA Automobil GmbH
Nartenstr. 21
21079 Hamburg
Telefon: 040.756096-0

Mo-Do: 8-18 Uhr
Fr: 8-16 Uhr
Sa: 9-12 Uhr

www.dekra-in-hamburg-sued.de



DEKRA



„Die Hansestadt ist einer der sichersten Häfen für Immobilien-Anleger in Europa“

Boomtown Hamburg: Engel & Völkers Commercial legt Statistiken für den Büromarkt, den Markt für Wohn- und Geschäftshäuser sowie Industrie- und Logistikflächen vor

REPORT 1: Wohn- und Geschäftshäuser

WERTSTABILER MIETERMARKT

Mit 1,214 Milliarden Euro wurde in Hamburg im Jahr 2015 das bisher höchste Umsatzvolumen auf dem Markt für Wohn- und Geschäftshäuser registriert. Bei diesem Rekordergebnis investierten Kapitalanleger in insgesamt 427 Zinshäuser. Das sind etwa 16 Prozent mehr realisierte Verkäufe als noch im Jahr zuvor. Der durchschnittliche Objektwert stieg gegenüber dem Vorjahr von 2,18 Millionen auf 2,84 Millionen Euro, was insbesondere auf die recht hohe Anzahl von Transaktionen in den bevorzugten Lagen zurückzuführen ist. Mit ihrer wachsenden Einwohnerzahl, einer hohen Kaufkraft von 24 331 Euro pro Kopf und einem kontinuierlichen Preiswachstum gilt die Stadt mit einer Wohneigentumsquote von 21 Prozent als wertstabiler Mietermarkt. Diese Rahmenbedingungen machen laut Engel & Völkers die Hansestadt zu einem der sichersten Häfen für Anlage-Immobilien in Deutschland und Europa. Es verwundert daher nicht, dass die Nachfrage nach Anlageimmobilien in Deutschlands zweitgrößter Metropole größer ist denn je.

ERNEUTER PREISANSTIEG

In Eimsbüttel wurden mit 21 Verkäufen die meisten Wohn- und Geschäftshäuser gehandelt. In guten Lagen wie dieser stieg der durchschnittliche Quadratmeterpreis im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 21 Prozent auf 2988 Euro an. Auch

in den sehr guten Lagen wie Rotherbaum, Harvestehude und Blankenese wurden wieder mehr Objekte verkauft. Hier zahlten Investoren im Schnitt 4012 Euro/Quadratmeter für ein Objekt und damit rund vier Prozent mehr als 2014.

ZUNEHMEND ÜBERREGIONALER MARKT

Der Hamburger Zinshausmarkt ist überwiegend von privaten lokalen Investoren geprägt. Diese treten sowohl auf Verkäufer- als auch Käuferseite in Erscheinung und verfügen oft über eine langjährige Erfahrung. Aktuell nutzen viele Eigentümer besonders die aufgrund der wohnungs- und steuerpolitischen Diskussionen attraktiven Marktbedingungen zum Verkauf, um hohe Gewinne zu realisieren.

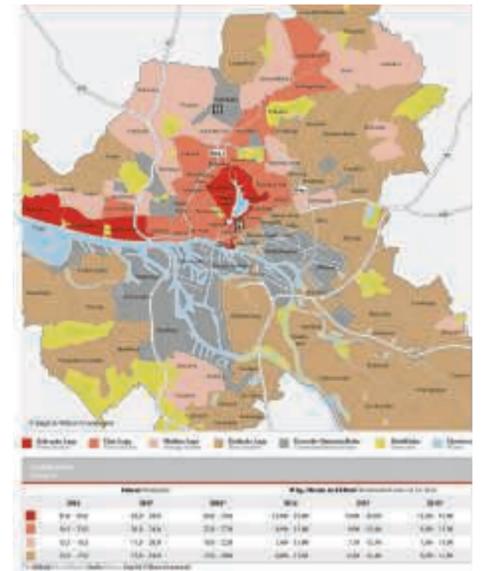
Ebenso sind Erbengemeinschaften und Stiftungen als Verkäufer am Markt aktiv, welche sich aufgrund der Auflagen zu energetischer Sanierung oder Erhaltungssatzungen von ihren Immobilien trennen. Auf der Käuferseite registriert Engel & Völkers Commercial eine zunehmende Akzeptanz des hohen Preisniveaus von privaten Bestandshaltern. Der Grund: Es mangelt an Anlagealternativen. Darüber hinaus ziehen die aktuellen politischen Unsicherheiten in Europa vermehrt internationale Kapitalanleger und überregionale Family Offices in die hanseatische Metropole. Damit gewinnt Hamburg auch gegenüber Global Cities wie London und Paris als Immobilienanlagestandort an Attraktivität.

DYNAMISCHES MARKTGESCHEHEN

Im ersten Halbjahr 2016 hat der Zinshausmarkt weiter an Dynamik gewonnen, dabei haben sich die Vermarktungszeiten erneut verkürzt. Die überproportional hohe Nachfrage bei einem gleichzeitig geringen Angebot hat auch in diesem Jahr zu weiteren Faktorsprüngen geführt, während sich die Angebotsmieten nahezu konstant entwickeln. So sind die Faktoren in den sehr guten Lagen auf das bis zu 32-Fache der Jahresnettokaltmiete geklettert. Auch in den guten Lagen wird im Maximum bis zu Faktor 27 gezahlt. Nicht ganz so dynamisch entwickelten sich die mittleren Lagen. Die Faktoren pendelten sich hier zwischen 18 und 22 auf hohem Niveau ein.

ALLE ZEICHEN AUF WACHSTUM

Vielzählige Stadtentwicklungsprojekte und die damit verbundenen großen Investitionen in den Wohnungsbau mit mehr als 1421 Baugenehmigungen im ersten Quartal 2016 stärken das Bild der prosperierenden Hansestadt. Die hohe Nachfrage und die mangelnden Anlagealternativen auf dem Kapitalmarkt sorgen auch 2016 für eine verstärkte Aktivität an den Märkten. Aus diesem Grund rechnet Engel & Völkers Commercial mit einem weiteren Anstieg der Transaktionszahlen auf 440 bis 480 bei einem Umsatzvolumen zwischen 1,26 und 1,38 Milliarden Euro. Kurz: Hamburg bleibt im Immobilienbereich Boomtown.



Report 2: Büromarkt

STABILER FLÄCHENUMSATZ

Der Büromarkt in Hamburg zeigt sich mit einem Flächenumsatz von rd. 240 000 Quadratmetern im 1. Halbjahr 2016 äußerst stabil. Gegenüber dem Ergebnis des Vorjahreszeitraums (255 000 Quadratmeter) ist das ein Rückgang um 5,9 Prozent. Insgesamt wurden lediglich vier Vertragsabschlüsse über 5000 Quadratmeter registriert. Mehr als die Hälfte (58,3 Prozent) des gesamten Flächenumsatzes wurde in den Lagen City, City-Süd und im Hamburger Osten umgesetzt. Die City-Süd konnte ihren Anteil (von 13,1 auf 18,3 Prozent) aufgrund zweier Groß-

abschlüsse am stärksten ausbauen. Unter den Großabschlüssen befindet sich auch eine Vermietung an TUI Cruises, welche durch Engel & Völkers Commercial vermittelt wurde.

HOHE NACHFRAGE

Durch die zunehmende Knappheit an verfügbaren Büroflächen wird die vorhandene Marktdynamik immer mehr ausgebremst. Der weiterhin abnehmende Leerstand, der aktuell bei 5,2 Prozent liegt, sowie die geringe Anzahl an frei verfügbaren Neubaufächen schränken das Angebot für Unternehmen in der Hansestadt deutlich ein. Die fehlenden Großabschlüsse

konnten jedoch durch diverse Abschlüsse im kleinen und mittleren Segment kompensiert werden. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum konnte daher auch die größte Steigerung in der Größenklasse von 2001 bis 5000 Quadratmeter beobachtet werden. In diesem Segment ist der Anteil am gesamten Flächenumsatz von 14 auf 29 Prozent (etwa 70 000 Quadratmeter) angestiegen. Der überwiegende Anteil am Flächenumsatz wurde in den Größenklassen bis 2000 m² (59 Prozent) generiert. Die Mehrzahl der Mietverträge (76 Prozent) wurde in den Größenklassen bis 1000 Quadratmeter abgeschlossen.

LANGFRISTIG ANSTIEGENDE MIETEN

Die Spitzenmiete liegt unverändert bei 25 Euro/Quadratmeter. Die Durchschnittsmiete ist leicht auf 14,60 Euro (2015: 14,40 Euro) angestiegen. Die zunehmende Flächenknappheit im Neubausegment wird tendenziell zu einem weiteren Anstieg des Mietpreisniveaus führen. Bis Jahresende erwartet Engel & Völkers Commercial aufgrund einiger bevorstehender Großabschlüsse einen Flächenumsatz von rund 500 000



Quadratmeter. Das Ergebnis wird somit leicht über dem Zehn-Jahres-Schnitt (494 000 Quadratmeter) liegen.



Report 3: Markt für Industrie- und Logistikflächen

Auf dem Markt für Industrie- und Logistikflächen (Vermietung und Verkauf) in Hamburg und im Umland wurde im ersten Halbjahr 2016 ein Flächenumsatz von rund 255 000 Quadratmetern registriert. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2015 (etwa 280 000) fiel das Ergebnis damit um zirka neun Prozent niedriger aus. Dieser Rückgang ist unter anderem auf einen Mangel an modernen Logistikimmobilien im Hamburger Stadtgebiet zurückzuführen. Die Spitzenmiete liegt konstant bei 5,70 Euro/Quadratmeter, die Durchschnittsmiete bei 4,90 Euro. „Der Markt wird deutlich enger. Vor allem im Hamburger Stadtgebiet herrscht ein Mangel an modernen Logistikimmobilien, bei einer ungebrochen hohen Nachfrage“, erläutert Tobias Heine, stellvertretender Bereichsleiter Industrie bei Engel & Völkers Commercial.

GRÖSSTE ABSCHLÜSSE IM HAMBURGER SÜDEN

Am meisten Fläche wurde im ersten Halbjahr im Hamburger Umland umgesetzt. „Großflächige Gesuche nach Logistikflächen im Hamburger Süden konnten über das Neubauprojekt VGP Park Rade bedient werden“, berichtet der Marktexperte. Allein drei der fünf größten Abschlüsse wurden in Rade registriert. Dazu zählen Anmietungen der Rieck Logistik Gruppe (24 000 Quadratmeter), LZ Logistik (10 000) und Geis Logistik (9000). Insgesamt wurden in der Lage „Umland Süd“ 27 Prozent des Flächenumsatzes erzielt. Mit Airbus (8700) und einem international tätigen Logistikunternehmen (10 000) fanden auch im Hamburger Hafen wieder namhafte Ansiedlungen statt. Mit einem Anteil von 30 Prozent zählt der Teilmarkt „Hamburg Ost“ zu der umsatzstärksten Lage. Dort fanden hauptsächlich Abschlüsse in den Größenklassen 1000 bis 5000 Quadratmetern statt. Der Eigennutzeranteil am Gesamtflächenumsatz ist auf Jahressicht von 22 auf 15 Prozent weiter gesunken. Dahingegen haben Mietabschlüsse mit einem Anteil von 85 Prozent (etwa 216 500 Quadratmeter) ein verhältnismäßig hohes Niveau erreicht.

BRANCHE „TRANSPORT, LOGISTIK“ DOMINIERT

Bei der Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen überwiegen zwei Gruppen, die zusammen fast 71 Prozent des Ergebnisses ausmachen. Die drei größten Abschlüsse fallen in die Kategorie „Transport, Logistik“, welche das Ranking mit 48,1 Prozent anführt. Die im Vergleich zum ersten Halbjahr 2015 noch führende Branche „Handel“ liegt nun mit 22,4 Pro-



Quelle: Engel & Völkers Commercial

zent auf dem zweiten Platz, gefolgt von „Industrie, Gewerbe“ (19,2 Prozent).

ENTLASTUNG DURCH NEUENTWICKLUNGEN

Zukünftig wird sich die Angebotssituation auch in Hamburg verbessern. „Die Hamburg Port Authority (HPA) und die Hamburgische Gesellschaft für Wirtschaftsförderung (HWF) reagieren mit neuen Flächenausschreibungen auf den Flächenmangel an Gewerbearealen“, gibt Heine Entwarnung. Die neu zu entwickelnden Grundstücksflächen für Logistikansiedlungen der HPA (50 000 Quadratmeter) und der HWF (250 000) werden mittelfristig für Entlastung sorgen. Außerdem finden im Hamburger Süden weiterhin Aktivitäten im Bereich spekulativer Neubauten statt. In Rade (etwa 40 000 Quadratmeter) sowie in Winsen (etwa 45 000) werden aktuell neue Flächen entwickelt beziehungsweise bestehende Gewerbeparks erweitert.

AUSBLICK 2016

Der Bedarf an modernen Flächen in Hamburg und dem Umland wird bis Jahresende weiter anhalten. Aufgrund zahlreicher Neuentwicklungen und der Bereitschaft zu spekulativen Neubauten rechnet Engel & Völkers Commercial für 2016 mit einem Flächenumsatz von bis zu 500 000 Quadratmetern, der somit über dem Zehn-Jahres-Schnitt von rund 494 000 liegen wird.

Hauskenner.

Verkaufen oder kaufen?
Erfahrung am Immobilienmarkt zahlt sich aus.
Kommen Sie gleich zu uns.



„Hier liegt so ein Summen in der Luft“

Konsalt-Geschäftsführerin Margit Bonacker über sieben Jahre BID Lüneburger Straße in Harburg

Fast hätte Harburg 2008 den ersten Business Improvement District (BID) in Hamburg erhalten, doch dann wurde es immerhin der vierte: Kurz vor Ablauf der zweiten BID-Periode zieht Margit Bonacker, Geschäftsführerin und Inhaberin der konsalt Gesellschaft für Stadt- und Regionalanalysen und Projektentwicklung mbH, Bilanz. Für konsalt endet die Rolle als Taktgeber und Umsetzer Mitte Oktober 2016 – Gelegenheit, einmal nachzuzufahren, was sich in den fast sieben BID-Jahren verändert hat.

Die Lüneburger Straße führt als Fußgängerzone mitten durch die Harburger Innenstadt und verbindet die beiden markanten Einzelhandelsstandorte Karstadt und Phoenix-Center. Das Karstadt-Haus ist ein Harburger Klassiker und seit Jahrzehnten vor Ort. Das Phoenix-Center ist seit gut zehn Jahren bahnhofsnah ein beliebtes Shopping-Ziel, aber auch ein Grund für die Beschleunigung der Einzelhandels-Erosionen, die die einstige Einkaufsmeile Nummer eins bereits vor der Center-Eröffnung 2004 erfasst hatte. Auf dem Tiefpunkt der Entwicklung wurde Harburg BID-Standort – im zweiten Anlauf war es der Stadt und konsalt gelungen, gegen teils massiven Widerstand der Anlieger am Ende eine große Mehrheit für das BID zu bekommen. Nun waren alle Grundeigentümer per Gesetz verpflichtet, einen finanziellen Beitrag zur Aufwertung des Standortes zu leisten.

552 000 Euro Startgeld

Margit Bonacker: „Für die ersten drei Jahre standen uns ab 2009 damit 552 000 Euro zur Verfügung – für die personelle Betreuung und Investitionen. Ich war damals in Vorleistung getreten; auch mit dem Risiko, dass das BID nicht zustande kommt. Von der ersten Idee im Jahr 2006 bis zum Start dauerte es immerhin drei Jahre.“ In dieser Phase wurde ein erster Maßnahmenkatalog erarbeitet, der das Ziel hatte, den maroden Einzelhandelsstandort zu reanimieren: Die Lüneburger Straße sollte „aufgeräumt“ werden, um die Aufenthaltsqualität zu verbessern. Schon damals wurde der „Schmuddeltunnel“ – die unterirdische Verbindung zur Seevepassage – als starkes Hemmnis für die erhoffte Wanderbewegung zwischen Karstadt und dem Phoenix-Center diagnostiziert.

Gut 100 Grundeigentümer, darunter einige Erbgemeinschaften, waren an dem Prozess beteiligt – nicht nur finanziell, sondern auch konstruktiv und gestaltend. Sie standen für die insgesamt 64 Grundstücke entlang der Fußgängerzone. In den ersten drei Jahren erhielten die Bäume sogenannte Baumscheiben, Bänke wurden erneuert, Beete angelegt und gepflegt sowie die Erneuerung der Weihnachtsbeleuchtung in Angriff genommen. Graffiti wurde der Kampf angesagt. Margit Bonacker: „Das Phoenix-Center hatte einen Saugeffekt auf die Lüneburger Straße. Namhafte Filialisten wechselten in das Center. Damals hatten wir plötzlich sieben oder acht Ein-Euro-Läden – das löste bei den Grundeigentümern ein Trauma aus.“

Die Notbremse gezogen

Tatsächlich war Harburg immer ein recht lukrativer Einkaufsstandort gewesen – messbar an den veritablen Mieteinnahmen. Nach 2004 verkam die Lüneburger Straße zusehends zur Ramschmeile. Bis die Grundeigentümer die Notbremse zogen und auf BID-Kurs einschwenkten.

Als Hamburg das BID-Gesetz aufgrund von Klagen überarbeiten musste, kam es 2012 zu einer fast achtmonatigen Lücke, die die Harburger



Margit Bonacker ist selbstständige Diplom-Soziologin und hat mit der konsalt GmbH diverse Stadtentwicklungs- und Beteiligungsverfahren begleitet. Schwerpunkte ihrer Tätigkeit sind die Themen Zentren- und Quartiersentwicklung, Freiraumplanung, Verkehr und Umgebungslärm. Unter anderem moderiert sie die Begleitgruppe Harburger Binnenhafen. Ehrenamtlich ist Margit Bonacker seit 2011 Vorsitzende des Landesbundes Nord der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung | DASL www.dasl-nord.de, seit 2013 ist sie Mitglied im Denkmalrat der Freien und Hansestadt Hamburg und seit 2008 Vorstandsmitglied im Zukunftsrat Hamburg e.V. www.zukunftsrat-hamburg.de.



Jana Braun ist als Stadtplanerin bei konsalt beschäftigt und hat unter anderem das BID Lüneburger Straße in Harburg betreut.

Grundeigentümer aus eigenem Antrieb überbrückten. Konsalt konnte weitermachen. 2013 startete dann das „BID Lüneburger Straße 2“ – nun mit dem inhaltlichen Schwerpunkt Branchenmix und Marketing. Margit Bonacker: „Wir werden in Harburg niemals der Mönckebergstraße Konkurrenz machen, aber es ist möglich, ein gutes mittleres Niveau zu schaffen, das Anreize bietet, zum Shoppen zu gehen.“ Sie attestiert der Lüneburger Straße eine fühlbare Imageverbesserung: „Der Standort Harburg ist heute auf der Landkarte“. Dies zeige sich unter anderem an dem hohen Kaufinteresse von Investoren.

Trauma-Impuls

Die zweite BID-Phase wurde überraschend mit einem weiteren Trauma-Impuls belastet: Das Phoenix-Center plante eine Erweiterung um 3600 Quadratmeter Verkaufsfläche, um ein Mode-Konzept umzusetzen. Ein schwerer Rückschlag für die Harburger Grundeigentümer. Im Verbund mit der Politik gelang schließlich eine Kursänderung – aus Mode ist nun ein Food-Court geworden. Konsalt geriet dabei ein wenig zwischen die Stühle, denn als Aufgabenträger eines BID geht es um die Umsetzung und Begleitung, nicht um Parteinahme.

Mit Hilfe von Kompensationsmitteln, die die Centerbetreibergesellschaft ECE zahlen musste, wurde das Leerstandsmanagement für die Lüneburger Straße neu aufgestellt. Mit Norbert Radzatz trat ein professioneller Vermietungsmanager die Harburger Bühne. 35 Flächen hatte er im Vermietungs-Pool – das klingt üppig, aber darunter sind viele Ladengeschäfte, die mit 250 Quadratmetern schlicht zu klein sind. Die Lüneburger Straße hat ein seit Jahren bekanntes gewachsenes Strukturproblem. Hinzu kommt ein zweiter Punkt, der Vermietungsmanagern das Leben schwer macht: Im Einzelhandel, speziell im Modebereich, hat sich das Einkaufsverhalten durch die Online-Konkurrenz massiv verändert. Damit wird die Menge der potenziellen Mietinteressenten immer kleiner. Immerhin zehn Flächen konnten vermittelt werden. Zudem sorgten die Harburger Pop-up-Stores für Aufsehen, die vom BID und vom Citymanagement akquiriert wurden.

Paradigmen-Wechsel

Margit Bonacker: „Wir haben schon in der ersten BID-Phase einen Paradigmenwechsel angeschoben – weg von der Shopping-Meile hin zu einem urban-gemischtem Standort mit Wohnen, Shoppen, Freizeit. Deshalb raten wir Grundeigentümern, gewerbliche Fläche in Wohnraum umzubauen.“ Dass das funktioniert, zeigt das derzeit grundsanierte Alstria-Haus am Harburger Ring – hier wird jetzt oberhalb der Harburg-Galerie auf mehreren Etagen Wohnen angeboten.

Dass es mit der „Lü“ weiter bergauf geht, hoffen Margit Bonacker und Projektmanagerin Jana Braun sehr. Die konsalt-Chefin: „Wir machen das hier seit fast zehn Jahren. Bei den Grundeigentümern, die in dieser Zeit 1,4 Millionen Euro aufgebracht haben, setzt sich tendenziell der Gedanke durch, dass jetzt auch die Stadt stärker in die Pflicht genommen werden sollte. Wir glauben, dass wir einen guten Job gemacht haben. Es gibt eine gute Kommunikationsstruktur. Und Harburg hat ein funktionierendes Citymanagement, das sich nun verstärkt einbringen wird. Darüber freuen wir uns. Viele Grundeigentümer haben viel Geld in ihre Immobilien gesteckt – das tut der Straße gut und sorgt für Kaufinteresse auf dem Immobilienmarkt.“ Und ganz nebenbei: Es gibt nur noch einen Ein-Euro-Shop. Außerdem werden über das BID die Stadtbildpfleger der Elbe-Werkstätten finanziert. Sie sorgen für Sauberkeit und Ordnung.

Wasser und Licht . . .

Was würde konsalt für die Lüneburger Straße tun, wenn Geld keine Rolle spielte? Margit Bonacker: „Eine moderne Beleuchtung installieren, einen Ideenwettbewerb durchführen, ein Fußgängerleitsystem umsetzen, Wasser und Licht in die Fußgängerzone bringen, hier und da das Pflaster verbessern und die Zusammenarbeit mit der TU Harburg forcieren. Es gab immer mal wieder die Idee, ein gläsernes Labor in die Innenstadt zu holen.“ Zu guter Letzt: Laut Margit Bonacker hat sich die Frequenz in der Stadt deutlich verbessert – mehr Menschen als vor sieben Jahren suchen die Straße auf. Selbst die häufig kritisierte Dominanz von Migranten scheint einem bunten Miteinander gewichen zu sein. Die konsalt-Chefin: „Die Atmosphäre ist gut. Es liegt so ein Summen in der Luft. Das kommt von den vielen Gesprächen, die die Menschen in der Lüneburger Straße führen. Das ist wirklich schön.“ wb



Veritaskai, Ecke Schellerdamm: Marco Brakhage (links) hat sich für das Quick's-Burgerkonzept einen strategisch guten Standort ausgesucht, merkt aber, dass der Binnenhafen anders funktioniert als reine Wohngebiete. Dirk Hojer und Annika Kruse von der Rosenhof Grundstücksverwaltung setzen auf die künftige Belebung durch weitere Bewohner im Umfeld und geplante Objekte wie das gegenüberliegende Hotel der Lorenz Gruppe.

Foto: Wolfgang Becker

Nachbar gesucht: Wer zieht zum „Burgermeister“ an den Schellerdamm?

„Studentisches Wohnen“: Rosenhof Grundstücksverwaltung kurz vor Vollvermietung im Wohnungsbereich – Bewegung auch auf den Ladenflächen

Das Aurelius-Projekt „Studentisches Wohnen“ im Harburger Binnenhafen war von Anfang an ein bautechnisch aufwendiges und konzeptionell ambitioniertes Vorhaben. Jetzt zeigt sich: Die Rechnung geht auf – von den 61 Wohnungen sind 55 vermietet. Dirk Hojer, Geschäftsführer der Rosenhof Grundstücksverwaltung GmbH, sagt: „Auf einmal kam ein richtiger Schub. Wir sind sehr zufrieden.“ Das gilt für den Wohnungsbereich, der unter anderem mit speziellen Wohngemeinschaftskonzepten punktet und sogar einzelne Zimmer im Angebot hat. Aber auch im Erdgeschoss ist Bewegung. Dort sind Ladengeschäfte in verschiedenen Größen vorgesehen. Hier hat sich „der Burgermeister“ Marco Brakhage mit einer Quick's-Filiale niedergelassen.

Dirk Hojer und Annika Kruse, zuständig für die Vermietung, sind zuversichtlich, dass sich auch die noch freien Gewerberäume vermieten lassen. Im Wesentlichen geht es dabei noch um eine fast 1000 Quadratmeter große Fläche, die eigentlich am Stück an einen Lebensmittel vermietet werden sollte. Doch bislang ist es hier nicht zu einem Abschluss gekommen. Hojer: „Wir sind jetzt an dem Punkt angelangt, an dem wir auch über eine kleinteiligere Nutzung nachdenken.“ Wie das genau aussehen könnte, ist noch offen, aber es gibt durchaus Ideen, die zu dem durch seine internationale Mieterschaft besonderen Haus passen.

Start mit Hindernissen

Für Brakhage war der Sprung nach Harburg eigentlich ein Selbstgänger, aber der achte „Quick's-Standort“ erwies sich als besonderes Pflaster, wie er sagt: „Die Eröffnung blieb weit hinter unseren Erwartungen zurück – das war schon mal ungewöhnlich. Auch unser Lieferservice hatte einen schweren Start. Aber mittlerweile spricht sich unser Angebot herum, und wir bekommen viele positive Rückmeldungen. Die Zahl der Liefertouren ist deutlich gestiegen. Und mittags ist es hier knallvoll.“ Die Filiale im Binnenhafen funktioniert eben anders als Standorte in der Nähe von Wohngebieten.

Brakhage ist nicht der einzige Mieter von Gewerbeflächen. Hojer: „Wir haben hier noch das Maklerbüro Remax, und wir haben den Wunsch, auf einer weiteren kleinen Fläche einen Kiosk anzusiedeln – eventuell mit DHL-Service. Die Nutzungsgenehmigung liegt bereits vor. Wer interessiert ist, kann sofort starten.“ Bleiben also noch sechs Wohnungen (davon vier barrierefrei) und eine vergleichsweise große Ladenfläche, die übrigens auch die Vorinstallationen für einen Gastronomie-Betreiber bietet. Doch Dirk Hojer ist da realistisch: „Das Gastro-Angebot im direkten Umfeld ist schon recht breit aufgestellt.“ Deshalb werden jetzt Alternativen durchdacht. Insgesamt beurteilt die Rosenhof Grundstücksverwaltung den Standort sehr positiv. Annika Kruse: „Zum einen ziehen immer mehr Menschen hierher, zum anderen wird es durch den Bau der geplanten L'Osteria und des Hotels am Veritaskai zu einer weiteren Belebung kommen.“ wb

Miske & LOECK

ASSEKURANZ MAKLER GmbH



Ihr unabhängiger
Versicherungsmakler
SEIT 1935

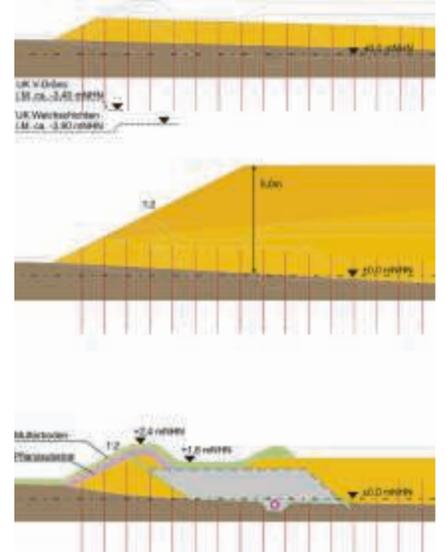
Sie finden die richtige Immobilie...

...UND WIR DEN RICHTIGEN VERSICHERUNGSSCHUTZ

Telefon: 040 / 750 6000 • E-Mail: info@miske-loeck.de • www.miske-loeck.de



Gewerbegebiet mit „Schwamm“-Funktion



Ulrich Roder und Uta Stammer.

„Ansiedlung vor Umsiedlung“

Logistikpark HUB + Neuland: Jetzt geht Hamburgs derzeit größte Gewerbefläche in die Realisierungsphase – Gespräch mit den HWF-Verantwortlichen Uta Stammer und Ulrich Roder

Von Wolfgang Becker

Die Nachfrage zeigt, wie groß der Wunsch nach stadtnahen Logistikflächen in Hamburg tatsächlich ist: Die Ausschreibungsunterlagen für die Flächenvergabe des geplanten Gewerbe- und Logistikparks HUB + Neuland in Harburg sind fast 30 Mal angefordert worden – ein „sensationelles Ergebnis“, wie Uta Stammer, verantwortliche Bereichsleiterin bei der Hamburgischen Gesellschaft für Wirtschaftsförderung HWF, sagt. Sensationell allein schon deshalb, weil die 26,6 Hektar große städtische Fläche an der A1 an einen Bewerber oder eine Bietergemeinschaft abgegeben werden soll. 266.000 Quadratmeter am Stück – das ist das auf Jahre größte zusammenhängende Grundstück, das die Hansestadt derzeit zu bieten hat.

Warum die Fläche nicht parzelliert wird, erläutert Uta Stammer so: „Wir haben es hier mit einem Klimamodell-Quartier zu tun, an das hohe ökologische und gestalterische Anforderungen gestellt werden. Die Vorgaben des Bebauungsplans ließen sich kaum umsetzen, wenn wir die Fläche kleinteilig unter vielen Interessen-

ten aufteilen würden. Deshalb ist es unser Ziel, das Areal einem Nutzer an die Hand zu geben.“

Unter anderem sieht der B-Plan vor, dass ein Grünstreifen mit Stieleichen angelegt wird, der das Grundstück einrahmt. HWF-Projektleiter Ulrich Roder: „Die Vergabefläche beträgt 26,6 Hektar brutto. Davon sind 20 Prozent für Grünflächen vorgesehen. Zusätzlich sind 90 Prozent der Dächer zu begrünen und großflächig mit Solartechnik auszustatten. Bei der Sichtung der Bewerbungen wird es also auch um das Thema gehen, wie nachhaltig künftige Nutzer planen.“

Im Fokus: 1200 neue Jobs

Die Vergabe des Geländes erfolgt im Rahmen der Wirtschaftsförderung. Im ersten Schritt wird es laut Uta Stammer deshalb eine Anhandgabe des Grundstückes geben. Maßnahmen, die dem Klimaschutz zugutekommen, werden bei der Auswahl der Bewerber mit Bonuspunkten bedacht. Und: Zu den angrenzenden Wohngebieten werden Begrenzungskorridore eingerichtet, damit die Anwohner in Neuland sowie die Kleingärtner beispielsweise vor Lärm geschützt sind.

Der künftige Gewerbepark HUB + Neuland ist für Logistikunternehmen vorgesehen. „Oder aber für produzierende Betriebe mit einem sehr hohen Logistikanteil“, wie Uta Stammer sagt. Ein idealer Nutzer ist aus ihrer Sicht derjenige, der möglichst viele neue Arbeitsplätze für Hamburg mitbringt. „Mindestens 1200 Jobs sollen an dem Standort geschaffen werden“ sagt Ulrich Roder. Und da sind neue Arbeitsplätze allemal willkommener als solche, die durch stadtinterne Wanderungsbewegungen entstehen.

Auf den Punkt gebracht: „Ansiedlung vor Umsiedlung“, wie Uta Stammer bestätigt. Sie sagt: „Hamburg wächst zu 90 Prozent aus dem Bestand. Natürlich hoffen wir immer auf neue Unternehmen, die von außen kommen und sich in der Stadt niederlassen. Aber das sind eher die Ausnahmen. Im Fall Neuland besteht aber eine gute Chance, tatsächlich zusätzliche Jobs zu schaffen und nicht nur eine Verlagerung aus dem Hafen an den Stadtrand umzusetzen – auch wenn dadurch vielleicht mehrere kleine Flächen frei würden. Wir sind schließlich eine Investitionsagentur – wir investieren in neue Arbeitsplätze unter Erhalt des Bestandes.“ wb

Die Ausschreibungsfrist für die Flächenvergabe für den Logistikpark HUB+ Neuland ist mittlerweile verstrichen. Wer den Zuschlag bekommt, ist noch offen. Mit der Herrichtung der Fläche wurde durch die Hansestadt bereits begonnen. Erstmals wird dabei ein besonderes Verfahren angewendet, denn die Fläche besteht aus moorigen Wiesen mit Torfanteilen im Untergrund.

KURZ: 26,6 Hektar Land müssen bebauungsreif hergerichtet werden. Und das geht so: **IM ERSTEN SCHRITT** wird abschnittsweise eine fünf Meter hohe Sandschicht aufgebracht. Etwa einen Meter tief wird der Sand durch das hohe Gewicht in den Boden eindringen – die sogenannte Setzung, die laut Ulrich Roder etwa ein halbes Jahr dauern dürfte. Das dabei aus dem Untergrund austretende Wasser wird „gefasst und aufbereitet“. Anschließend wird so viel Sand wieder abgetragen, dass sichtbar eine verdichtete Sandschicht von etwa 1,2 Metern Höhe verbleibt – die Basis für das künftige Gewerbegebiet.

Die „Sandplatte“ wird also etwa 2,2 Meter mächtig sein und zur Hälfte im Boden stecken. Sie erhält einen dichtenden Randabschluss. In diesen Sandblock werden Kiesriegeln eingebaut – mit Kies gefüllte Zellen, die als Wasserspeicher fungieren. Der gesamte Einbau erfüllt damit die Funktion eines „Schwammes“, der sich bei starker Wasserzufuhr vollsaugt und das Wasser wieder abgibt, sobald es trockener wird. Das Konzept tritt an die Stelle der üblichen Regenwasser-Rückhaltebecken und soll vor allem auch die benachbarten Grundstücke vor Überschwemmungen schützen, da das gesamte Gelände ohnehin sehr feucht ist.

Da für die Herstellung rund 1,3 Millionen Kubikmeter Sand bewegt werden müssen, wurde beschlossen, die Lkw-Touren (etwa 100 pro Tag) über die A1 auf das Baugelände zu dirigieren. Die Zahl relativiert sich beim Blick auf die tägliche Auslastung des Autobahnzubringers Neuländer Straße: im Schnitt 25.000 Fahrzeuge. Die Erschließung soll bis 2019 abgeschlossen sein, sodass mit dem Betriebsstart des Gewerbegebietes für 2020/21 gerechnet wird. wb

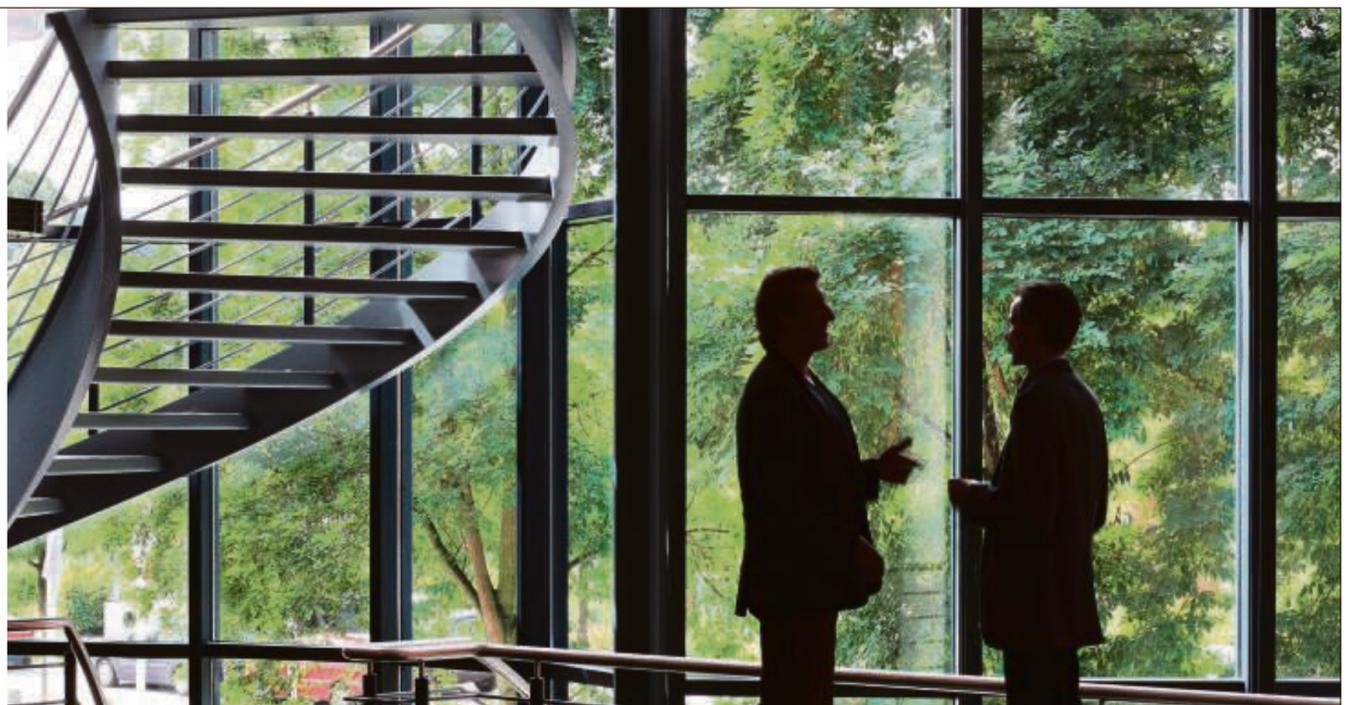
INFO

hit-Technopark
Hamburg

Der Partner für
technologieorientierte
Unternehmen

Vermietung Service Beratung

hit-Technopark • Tempowerkring 6 • 21079 Hamburg
T 040 79012-0 • F 040 790 12 344
info@hit-technopark.de • www.hit-technopark.de



Wirtschaftsförderung steht und fällt mit dem Zugriff auf eines der wichtigsten Wirtschaftsgüter: Boden. Wer über keine Flächen verfügt, kann die entscheidenden Fragen von Investoren kaum beantworten. Zumindest nicht direkt. Die HWF Hamburgische Gesellschaft für Wirtschaftsförderung ist jetzt mitten in einem Prozess der Neuordnung – mit dem Ziel, künftig auf kommunaler Ebene Vermarktung, Entwicklung und Erschließung aus einer Hand zu bieten. Im Regierungsprogramm ist dazu ein Prüfungsauftrag formuliert, doch der Quantensprung, die vielleicht wichtigste Weichenstellung der vergangenen Jahrzehnte, nimmt schon ganz konkrete Formen an. B&P-Redakteur Wolfgang Becker sprach darüber mit HWF-Geschäftsführer Dr. Ralf Strittmatter.

Die HWF stellt sich neu auf – was haben Sie konkret vor?

Wir richten uns klar als Investitionsagentur aus. Die HWF soll sich zur One-Stop-Agency entwickeln – das heißt: Im Zentrum steht die Ansiedlung von Unternehmen und natürlich die Entwicklung und Erweiterung von Unternehmen, die bereit in der Hansestadt präsent sind. Das ist unsere Kernaufgabe. In diese Richtung schärfen wir die Kompetenzen der Wirtschaftsförderung.

Was heißt das praktisch?

Wir hatten bislang zwei Kompetenzbereiche – einer eher in Richtung Sprache und Internationalität, der zweite im Bereich Flächenmanagement. Jetzt kommt ein dritter



Dr. Ralf Strittmatter ist seit Januar 2015 Geschäftsführer der Hamburgischen Gesellschaft für Wirtschaftsförderung HWF. Foto: HWF

Quantensprung

INTERVIEW Die Hamburgische Gesellschaft für Wirtschaftsförderung entwickelt sich zur One-Stop-Agency für Investoren und bietet künftig alles aus einer Hand – auch Flächen für neue Unternehmen

hinzu. Wir werden ein Keyaccount-Management-Team mit branchen- und technologieorientierten Kompetenzen im Bereich Industrie & Verarbeitendes Gewerbe, Forschung & Innovation, Handel und Dienstleistung einrichten. Auch das Thema Digitalisierung wird eine Rolle spielen. Wir werden Kompetenzen aufbauen, die ganz klar auf Investitionen ausgerichtet sind. Dies ergänzt die Arbeit der Clusterinitiativen, die tendenziell eher auf Kooperation und Transfer ausgerichtet sind.

Konkret: Im Regierungsprogramm gibt es darüber hinaus ja noch einen Prüfungsauftrag, die HWF in der Flächenvergabe zu stärken...

Das wird hinzukommen, da sind wir unterwegs. Es geht darum, dass wir als kommunaler Wirtschaftsförderer mehr und mehr in die Lage versetzt werden, Vermarktung, Ent-

wicklung und Erschließung aus einer Hand anbieten zu können. Das ist die Kern-Zielrichtung.

Wenn heute ein Unternehmer vorspricht, hat die HWF keinen Zugriff auf Flächen?

Nein, wir sind nicht Eigentümer von Flächen.

Künftig können Sie einem Unternehmer also konkret eine Fläche anbieten und ihm auch einen Preis nennen, ist das richtig?

Das ist das Ziel. Vermarktung, Entwicklung und Erschließung aus einer Hand. Wir werden dem Kunden Flächen anbieten und ihm sagen können, was das kostet.

Ist die Logistik-Ansiedlung in Neuland schon so ein Thema?

Neuland war der Einstieg, über uns laufen die Vermarktung, die Entwicklung und die

Erschließung. Das Vorgehen hat sich außerordentlich bewährt. Dieses Modell gilt es jetzt fortzuschreiben.

Ist diese neue Entwicklung politisch schon absegnen?

Wir sind unterwegs. Im Regierungsprogramm steht, dass diese Neuordnung geprüft werden soll. Das praktizieren die HPA und HafenCity GmbH in ihrem Bereich ja schon erfolgreich, und wir sollen das jetzt für die übrigen Gewerbeflächen in Hamburg adaptieren.

Ist das ein großer Schritt für die Rolle der HWF?

Ein sehr großer Schritt. Als ich hier anfang, haben wir schon einmal darüber gesprochen: Wir haben bei der HWF drei Ebenen: die Landeswirtschaftsförderung, die Ebene der Metropolregion und die kommunale Ebene, auf der wir nicht gut aufgestellt sind. Sie zeichnet sich eigentlich dadurch aus, dass sie die Flächen in der eigenen Verfügbarkeit hat. Das ist das Thema, an das wir ranmüssen.

Bleibt der Hafen eine Tabu-Zone?

Überhaupt nicht! Die Zusammenarbeit mit der Hamburg Port Authority ist besser denn je. Wir haben einen ganz kurzen Draht, spielen uns gegenseitig Anfragen zu. Als HWF schauen wir auf die Flächen in der gesamten Stadt. Das gilt übrigens auch für die Bezirke. Harburg kann ja nicht in China Flächen vermarkten...

Doppelhaushälfte in Harburg: Da steht vorn schon mal eine 4...

... mit fünf Nullen – Makler Dirk Sauer über die Immobilienpreise im Hamburger Süden und den Trend zur sozialen Abgrenzung

er Mann kennt sich aus: Dirk Sauer ist als Makler im Hamburger Süden unterwegs und hat sein Ohr direkt am Markt. Was er berichtet, lässt aufhorchen, denn zum einen gehen die Preise für die immer rarer werden Immobilien gerade „durch die Decke“, zum anderen registriert der 50-Jährige einen Trend: Die Trennschärfe zwischen „reichen“ und „armen“ Wohngebieten steigt spürbar an. Die einst fließenden Übergänge schwinden, stattdessen prophezeit Sauer eine Entwicklung der Abgrenzung – Nachbarschaft hat einen hohen Stellenwert bei der Kaufentscheidung. Das führt fast automatisch dazu, dass am Ende jeder „unter seinesgleichen“ lebt.

Schallgrenze erreicht

Für Harburger Verhältnisse ist das bemerkenswert: „Wir knacken gerade die Schallgrenze“, analysiert Sauer den Markt für Wohnimmobilien im Hamburger Süden. „Wer eine Doppelhaushälfte in guter Lage erwerben möchte, muss mit einem Preis rechnen, der eine Vier vorn hat. 400.000 Euro für so ein Objekt sind zurzeit durchaus realistisch.“ Allerdings sagt er auch: „Wenn wir ganz Hamburg betrachten, ist das natürlich immer noch ein Schnäppchen-Preis, denn nördlich der Elbe werden in vergleichbaren Lagen etwa in Sasel, Bergstedt und Niendorf durchaus schon um die 600.000 Euro fällig. Die Preise sind rasant gestiegen.“ Was Sauer aus der Praxis berichtet, kann als Folge eines angespannten Marktes betrachtet werden. Historisch niedrige Zinsen sorgen nach wie vor für einen Bau- und



Makler im Einsatz: Dirk Sauer hat sein Büro in Marmstorf und ist hier seit Jahren im Geschäft. Nach einem verhaltenen Jahr 2015 (zu wenig Objekte) zieht der Markt 2016 wieder kräftig an. Foto: Wolfgang Becker

Kauf-Boom. Immobilien gelten als sichere Anlage und Mangelware – sowohl aus Sicht von Investoren als auch von Privatleuten, die Wohneigentum schaffen wollen.

Wilhelmsburg vorn

Harburg kommt im Vergleich zu Hamburg immer noch eine Sonderrolle zu, die sich unter anderem an den niedrigeren Preisen erkennen lässt. Sauer: „Ganz anders in unserer direkten Nachbarschaft: Wilhelmsburg hat Harburg in einigen Bereichen abgehängt, was auch dort zu Preisen führt, die gut und gerne auf dem gehobenen Harburger Niveau liegen, also etwa Standorten wie Marmstorf entsprechen (immerhin die

Nummer zwei im Harburg-Ranking). Sauer führt das auf die Impulse durch die IBA zurück, aber auch auf eine andere Wahrnehmung: „In der Veringstraße wird ein hoher Ausländeranteil eher als hip empfunden, im Harburger Phoenix-Viertel gehen die positiven Sanierungsimpulse gerade wieder verloren.“ Und: „Wilhelmsburg ist ein bisschen weltstädtischer, da herrscht ein völlig anderes Flair – allein schon aufgrund der mediterranen Gastronomie. Dort fällt es leichter, sich wohl zu fühlen. Dort ist es spannender. Ich denke, Harburg hat sein Konzept noch nicht gefunden.“

Auch auf der Elbinsel kostet eine Doppelhaushälfte jüngerer Bauart in guter Lage

mittlerweile 400.000 Euro, sagt der Immobilienexperte. Das liege eindeutig auf dem Niveau der Harburger Achse Heimfeld-Süd, Eißendorf, Marmstorf. Und teilweise sogar noch höher.

Die hohe Nachfrage nach Immobilien und die Preisspirale sind zwar gut für den Verkäufer, aber Sauer warnt: „Wer meint, dass er heute aus dem Erlös seines Reihenhauses eine Eigentumswohnung im Harburger Binnenhafen finanzieren kann, der kann durchaus enttäuscht werden. Da wundert sich mancher, wenn er plötzlich noch einen zusätzlichen Kredit braucht.“

Wer wohnt nebenan?

Die Frage nach der Nachbarschaft nimmt laut Sauer einen immer höheren Stellenwert bei der Kaufentscheidung ein. Wer nicht nur investieren, sondern selbst wohnen will, schaut genau hin, wie es im Umfeld aussieht. Themen wie die Nahversorgung, die Verkehrsanbindung, Kita und Schulen spielen zwar immer noch eine Rolle, aber der Makler hat festgestellt: „Früher waren die sozialen Grenzen fließend. Heute herrscht zwischen dem reichen Heimfeld-Süd und dem armen Heimfeld-Nord eine scharfe Trennung. Die soziale Komponente bei der Wohnortwahl führt immer stärker dazu, dass es ‚reiche‘ und ‚arme‘ Straßenzüge gibt. Das ist in Harburg stärker zu spüren als in Wilhelmsburg, wo traditionell ein hoher Ausländeranteil lebt. Die Schere zwischen guten und schwachen Wohngebieten öffnet sich, obwohl es durchaus Zeiten gab, in denen das anders war.“

Die teuren Ecken in Harburg

Der Hamburger Bezirk Harburg versteht sich historisch begründet vielfach noch als eigene „Stadt“. Dieses Denken ist bei den Alteingesessenen im direkten Harburger Innenstadtbereich allerdings viel stärker ausgeprägt als beispielsweise in Neugraben oder Hausbruch. Harburg hat wiederum mehrere Stadtteile, die allerdings teilweise krasse Gegensätze aufzeigen. Besonders ausgeprägt ist dies in Heimfeld mit dem sogenannten Villenviertel im Süd-Westen und dem Norden. Auch in Harburg selbst stehen sich mit dem alten Phoenix-Viertel und den neuen Wohnungen im Binnenhafen zwei Pole gegenüber. Makler Dirk Sauer hat ein Harburg-Ranking der Immobilienpreise (Wohnen) aufgestellt – ganz oben die teuren Standorte, ganz unten die günstigen. Dort schlägt sich die Gegensätzlichkeit so nieder:

INFO

- HEIMFELD
- HARBURG (BINNENHAFFEN)
- MARMSTORF
- EISSENDORF
- HAUSBRUCH-SÜD
- SINSTORF/LANGENBEK
- RÖNNEBURG
- NEUGRABEN-SÜD
- WILSTORF

REMBERT.RECHTSANWÄLTE

HAMBURG • MÜNCHEN

Privates und Öffentliches Baurecht
Architektenrecht • Verwaltungsrecht
Vergaberecht • Gesellschaftsrecht
Familienrecht • Erbrecht • Mediation
Arbeitsrecht • Versicherungsrecht
Verkehrsrecht

Kajen 12, 20459 Hamburg
Tel. 0 40 413 229-0
hamburg@rembert-rechtsanwaelte.de

Briener Straße 21, 80333 München
Tel. 0 89 767 070-0
muenchen@rembert-rechtsanwaelte.de

www.rembert-rechtsanwaelte.de



Grün ist der hit-Technopark allemal: Das Luftbild zeigt die Zentrale am Tempowerkring 6 in Harburg-Bostelbek. Im Sommer sind auf dem Dach sogar Bienenvölker aufgestellt, die hit-Honig produzieren.

Christoph Birkel ist Geschäftsführer des hit-Technopark in Harburg. Sein Motto: „hit goes green“. Nachhaltigkeit, Klimaschutz, Energieeinsparungen – das sind die Themen, die heute auch bei potenziellen Kunden eine zunehmende Rolle bei der Standortwahl spielen.

Quadratmeter reicht nicht mehr – schon heute bestimmen spannende Orte und Emotionen das Vermietungsgeschäft

In den zurückliegenden sieben Jahren hat der hit-Technopark in Harburg die vermietbare Fläche von 10.000 auf 30.000 Quadratmeter erweitert – und ist trotzdem fast immer zu 100 Prozent belegt. Dass Hamburg als Standort Defizite im Bereich von Gewerbeparks hat, ist bekannt, aber daran allein kann es kaum liegen. Geschäftsführer Christoph Birkel auf die Frage nach den Gründen für den Erfolg: „Wir haben mit diesem Standort natürlich wirklich Glück gehabt. Hinzu kommt, dass sich Hamburg extrem gut entwickelt hat. Wir sind gemeinsam mit der Hansestadt gewachsen – und das in einem Umfeld, das einfach passt. Ein gutes Konzept am falschen Standort

**hit-Technopark:
Geschäftsführer
Christoph Birkel über
den Erfolg von heute
und die Mietergenera-
tion von morgen**

würde nicht funktionieren.“ Zweifellos eine hanseatische Antwort. Doch es gibt weitere Gründe: Das hit-Konzept ist erfolgreich, weil sich ein elfköpfiges Team um die Mieter am Tempowerkring kümmert. Birkel: „Zu unserem Service gehört es, sieben Tage in der

Woche ansprechbar zu sein. Dazu braucht es ein Team, das dies mitträgt. So ein Team haben wir. Service im hit-Technopark heißt kümmern, kümmern, kümmern!“

Technologische Entwicklung

Und es gibt einen zweiten wichtigen Bereich: „Bei der technologischen Entwicklung unseres Parks hatten wir immer die Nase vorn“, sagt Birkel. „Der hit-Technopark wurde frühzeitig mit Wärmepumpen ausgestattet – und war mit dieser Technologie damals der größte Komplex in ganz Norddeutschland. Wir hatten die erste IP-fähige Telefonanlage. Und jetzt investieren wir weiter in unsere Blockheizkraftwerke. Ziel ist es, dass ich die gesamte Anlage von meinem PC aus steuern kann. Es gibt nicht viele Nutzer, die sich so weit auf dieses Thema einlassen. Wir haben auf LED-Beleuchtung umgerüstet und beschäftigen ein Mal pro Woche einen Fachingenieur, der sich alle technischen Anlagen genau anschaut und die Einstellungen

optimiert. Eines können Sie jedoch nicht automatisieren: Service. Das ist ein Thema von Person zu Person. Das persönliche Gespräch ist ganz wichtig.“

Auch das Nachhaltigkeitskonzept des Technoparks ist mit den Jahren gewachsen. Für 2016 und 2017 plant Birkel Investitionen von jeweils etwa einer Million Euro. Ziel ist es, den gesamten Park auf Blockheizkraftwerkstechnik umzustellen. Trotz dieser Kosten soll das gute Preis-Leistungs-Verhältnis für die Mieter bestehen bleiben.

Blick in die Zukunft

Bei allem Faible für Umweltthemen (hit goes green) und neue Technologien, eines treibt Birkel derzeit ebenfalls um: „Wir müssen uns darüber Gedanken machen, wie sich das Immobiliengeschäft im Bereich der gewerblichen Vermietung künftig entwickeln wird. Ich bin sicher: Die kommende Generation der Mieter wird nicht mehr über den Makler kommen oder auf Internet-Portalen nach

geeigneten Räumen suchen. Es reicht nicht mehr aus, Raum anzubieten, wir brauchen Inhalte.“ Kurz: Im fast nüchternen Vermietungsgeschäft ändern sich die Parameter. Gefragt sind nicht mehr reine Quadratmeter zum Preis X, sondern spannende Orte und Emotionen, bestenfalls noch Synergie-Effekte durch interessante Nachbarn vor Ort.

Wie wird kommuniziert?

Birkel: „Wie die Jugend heute kommuniziert, ist mir im Grunde völlig fremd. Ich weiß nur: Das wird die Art der Kommunikation sein, die die künftige Mietergeneration mitbringt. Also müssen wir uns damit beschäftigen und diese Kommunikationswege kennenlernen. Dabei werden die digitalen Medien eine entscheidende Rolle spielen.“ Allerdings eine Rolle, die einem ständigen Veränderungsprozess unterworfen ist. Wer sich heute an Facebook herantastet, wird die nächste Generation dort womöglich gar nicht mehr antreffen.

Auch als Standort selbst ist es relativ schwierig, sich interessant darzustellen. Ein Grund: Der lokale Vernetzungsbedarf vieler Unternehmen ist häufig schwach ausgeprägt – vor allem wenn die Kunden international oder auch nur deutschlandweit zu finden sind. Die Globalisierung steht dabei in krassm Gegensatz zum Ansatz, Spannung durch interessante und vernetzte Firmen-Cluster, also eine lebendige und kommunikative Business-Szene vor Ort, zu erzeugen. Birkel: „Das ist ein schwieriges Thema, da die meisten Menschen in ihren Jobs unheimlich stark eingebunden sind. Energie für gemeinsame Aktionen oder gemeinschaftsstiftende Treffen bleibt da häufig nur wenig.“ Eine Erfahrung, die auch in anderen Business-Zentren gemacht wird. wb

**Die Nummer Sicher, wenn
es um Gewerbeimmobilien in der
Metropolregion Hamburg geht:
040-36 88 100!**

Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG · Hamburg
Tel. +49-(0)40-36 88 100 · Hamburg.Commercial@engelvoelkers.com
www.engelvoelkers.com/hamburgcommercial · Immobilienmakler

**ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL**

WOHN- UND

Jetzt
←
anrufen!

NG

zur

ur

Immobilien

bis 20.00Uhr



Das vordere Gebäude des Harburger Brückenquartiers beschert dem Binnenhafen eine neue Eingangssituation aus östlicher Richtung.

Diese Visualisierung zeigt oben links das Brückenquartier sowie das gegenüber platzierte Hotel am Veritaskai.

„Das Interesse ist groß“

Noch steht das Brückenquartier der Lorenz Gruppe ganz am Anfang der Bauphase, aber bereits jetzt zeichnet sich deutlich ab, dass die beiden Gebäude am Veritaskai im Harburger Binnenhafen begehrt sind: „Die Ansiedlung von Edeka im Erdgeschoss des vorderen Hauses ist ja schon seit längerem vertraglich unter Dach und Fach. Jetzt haben wir eine ganze Etage an das Statikbüro WKC vermietet. Für das Wohnhaus dahinter haben wir bereits mehr als 20 ernsthafte Reservierungen für Eigentumswohnungen. Da sprechen wir schon über die Raumaufteilung und die Ausstattung. Das Interesse ist groß“, sagt Frank Lorenz, der dem Hafenquartier mit seinem Bauvorhaben eine neue Eingangssituation aus Richtung Osten verschaffen wird (Zufahrt über Nartenstraße). Das Brückenquartier mit seinen 51 Wohnungen entsteht direkt am Östlichen Bahnstreckkanal. Die Baugrube soll bis Jahresende fertig sein. Rund 500 Pfähle werden in den erfahrungsgemäß feuchten Harburger Hafen-Untergrund gebohrt, dann wird im ersten Schritt die Sohle für die Tiefgarage erstellt. Eineinhalb Jahre wird gebaut, schätzt Lorenz. Das vordere Haus mit Ladenflächen und Büros soll im Frühjahr 2018 fertig werden, das Wohnhaus mit den teils dreigeschossigen Wohnungen im Herbst 2018.

Tartuer Tor fast ausverkauft

Die starke Nachfrage nach Wohnraum oder eben auch Anlagemöglichkeiten spürt der

Bereits 20 ernste Reservierungen für das Brückenquartier in Harburg – Ziel für dieses Jahr: Die Baugrube

Hamburger Unternehmer auch in Lüneburg – dort baut er im Hanseviertel das Objekt Tartuer Tor, das ebenfalls aus zwei Gebäuden besteht: einem Wohn- und Geschäftshaus, in das unter anderem eine Filiale der Sparkasse Lüneburg einziehen wird, und einem reinen Wohnhaus. Insgesamt sind noch vier Wohnungen frei. Die sechs teuersten Einheiten, Penthouse-Wohnungen im Staffelgeschoss, sind allesamt verkauft. Im Schnitt zahlen Käufer für Wohnungen im Objekt Tartuer Tor etwa 3200 Euro pro Quadratmeter.

Quietschgelbe Fassade?

Auch der Hotelbau in Harburg macht Fortschritte. Mittlerweile ist ein Gutachterverfahren eingeleitet worden. Drei Büros sind am Start, um sich Gedanken über die Gestaltung der Fassade zu machen – eine politisch motivierte Vorgabe der Behörde. Die Kreativen bewegen sich dabei in einem relativ engen Korsett, denn „die Öffnungen für Fenster und Türen, die Grundform und die Lasten sind vorgegeben“, sagt Lorenz. Das Sockelgeschoss mit den Konferenzräumen soll auf Wunsch des Bezirksamtes eine Ziegelfassade bekommen – der fast 65 Meter hohe

Turm am Veritaskai im Binnenhafen ist in den bisherigen Visualisierungen in Glas gehalten. Lorenz ist gespannt, was bei dem gestalterischen Wettbewerb herauskommt, gleichwohl muss er auch einverstanden sein. „Bei so einem Projekt gibt es keinen großen finanziellen Spielraum. Nur so kann das funktionieren. Hinzu kommt: Auch die Hotelkette Best Western will sich in dem Gebäude am Ende wiederfinden. Eine quietschgelbe Fassade wird es also nicht geben...“

Das Vier-Sterne-Hotel wird, wie bereits in B&P vorgestellt, einen Konferenzbereich haben, der für bis zu 400 Personen ausgerichtet ist. Das Haus soll repräsentativen Charakter haben, die Zusammenarbeit mit der Technischen Universität Hamburg-Harburg ist besiegelt. Lorenz: „Wir bauen ein modernes Kongress-Hotel mit direktem Wasserbezug und bieten unmittelbar gegenüber reichlich Parkplätze für Konferenzteilnehmer an – wo gibt es das schon in Harburg?“

Ausflug in den Seehafen

Einem persönlichen Kontakt ist es zu verdanken, dass Frank Lorenz jetzt auch im Harburger Seehafenbereich aktiv ist: Er hat das ehemalige Firmengelände von Continental gekauft. Früher wurden hier die Krümmer-Schläuche der Phoenix AG produziert. Conti hat sich von dem Drei-Hektar-Areal an der Seehafenstraße verabschiedet. Lorenz: „Am 1. Februar ist die Übergabe, am 2. Februar kommen die Bagger. 90 Prozent der Altgebäude werden abgerissen.“ Auf der Fläche werden anschließend zwei Gewerbebetriebe angesiedelt. wb

Die Hansestadt braucht weitere Business-Hotels

INTERVIEW Große Nachfrage, zu kleines Angebot – Wie die Hamburgische Gesellschaft für Wirtschaftsförderung HWF reagiert, sagt Dr. Ralf Strittmatter

Hamburg ist ein attraktives Reiseziel mit Wachstumspotenzial und steigender Nachfrage – sowohl für den Städtetourismus als auch Geschäftsreisende. Der Aufbau von Hotelkapazitäten konnte mit dieser Entwicklung allerdings nicht Schritt halten. Ein Grund mehr für die HWF Hamburgische Gesellschaft für Wirtschaftsförderung, das Thema forciert anzugehen – zum Beispiel auf der Expo Real in München. Mit HWF-Geschäftsführer Dr. Ralf Strittmatter sprach B&P-Redakteur Wolfgang Becker

Die Hansestadt Hamburg ist ein wachsender Hotelmarkt – wie regiert die Hamburger Wirtschaftsförderung auf diese Entwicklung? Jährlich werden derzeit rund zusätzliche 1500 Zimmer aus dem Markt generiert, aber es werden 1800 gebraucht. Insbesondere im Businessbereich. Diese Lücke wollen wir schließen und werden auf der Expo Real proaktiv auf Hotelinvestoren zugehen.

Wie ist das Verhältnis zwischen Touristen und Geschäftsreisenden? Wir brauchen künftig eher 70 Prozent Hotelkapazitäten im Businessbereich, also 30 Prozent im Tourismusbereich.

Wie kommt es, dass in einer Stadt wie Hamburg plötzlich zu wenig Hotels da sind – ist der Markt in der Vergangenheit unterschätzt worden?

Die Stadt hat nur wenige Steuerungsmöglichkeiten. In einem Bebauungsplan lässt sich zwar festlegen, ob Hotelnutzungen grundsätzlich zulässig sind. Ob dann aber welche gebaut werden, entscheiden Unternehmer und die legen auch fest, für welche Zielgruppe. In der Vergangenheit lag deren Schwerpunkt beim Aufbau von Bettenkapazitäten überwiegend im Bereich Freizeit. Den aktuellen Bedarf sehen wir jetzt im Bereich Tagungen und Kongresse – da ist das Angebot ausbaufähig. Und dafür werben wir.

Ist das eher eine überraschende Erkenntnis? Eigentlich wäre ja zu erwarten, dass der Markt das allein regelt. Die Investoren wissen doch, wo Bedarfe sind und wo es lohnt zu investieren.

Gerade wenn wir an Tagungen und Kongresse denken: Da schafft das Angebot auch eine Nachfrage. Wenn wir in Hamburg keine Tagungs- und Business-Hotels haben, dann finden auch keine Tagungen und Kongresse statt. Dabei haben wir durchaus Anfragen, die allerdings in der Vergangenheit teilweise nicht bedient werden konnten. Und das CCH ist im Einzelfall auch mal zu groß oder ausgebucht. Wir können gerade in der Größenordnung ab 500 Zimmern durchaus ein paar Hotels zusätzlich in Hamburg gebrauchen. Das Hamburg Convention Bureau, Hamburg Tourismus und wir haben den Markt da ziemlich präzise analysiert.

500 Zimmer – das ist aber auch eine richtige Hausnummer – und sicherlich nur geeignet für die Citylage...

...ja, sicherlich, aber es muss nicht an der Binnenalster sein. Die Hafencity zähle ich auch zur Citylage.

Die Lorenz-Gruppe plant den Bau eines Kongress-Hotels im Harburger Binnenhafen, was nun aus Hamburger City-Sicht durchaus eher Peripherie ist. Gibt es weitere Pläne, Hotelansiedlungen in den Randbereichen der Hansestadt vorzunehmen?

Ganz Hamburg hat viel zu bieten. Deshalb gibt es auch Bedarfe für Hotels, die nicht in der Hamburger Innenstadt liegen. Wir haben aber auch Marken im Blick, die Geschäft mitbringen. Es gibt doch noch einige namhafte internationale Hotelketten, die in der Hansestadt noch nicht vertreten sind.

Gibt es da bereits konkrete Pläne?

Noch keine, die spruchreif sind, aber ich sage mal: Wir sind in der Spur...

Bettenkapazitäten für Geschäftskunden finden wir auch in den angrenzenden Landkreisen. Mancher Betreiber sieht Hamburger Geschäftskunden durchaus als Zielgruppe – funktioniert das?

Das funktioniert nur eingeschränkt, da es meist um kleinere Einheiten geht. Dort finden oft Tagungen von Hamburger Unternehmen statt, die mal raus aus der City wollen. Wir haben wir eher mit den großen Hotelprojekten zu tun und sind hier insbesondere hilfreich bei der Standortsuche.



MEIN HEIM, EIN SCHMUCKSTÜCK.

Lassen Sie sich von den vielen Möglichkeiten der Fassadengestaltung in unserer Klinkerausstellung inspirieren.

Sichern Sie sich Ihren persönlichen Beratungstermin unter www.bauwelt.eu

Tel. 040 – 769 68 – 0
Maldfeldstraße 22
21218 Seevetal

bauwelt
DELMES • HEITMANN

● Harburg ● Hollenstedt ● Buchholz ● Winsen ● Geesthacht ● Kirchwerder

Baustoffe für Generationen.

W er seine Unterschrift unter den Hauskauf-Vertrag setzt und plötzlich Bauherr ist, kennt das Gefühl: Hoffentlich geht das alles gut! Gerade beim Bau eines Einfamilienhauses spielen Emotionen und auch Ängste eine große Rolle. Was passiert, wenn die Baufirma pfuscht? Oder gar Insolvenz anmeldet? Was passiert, wenn ein Freund beim Streichen von der Leiter fällt? Wer zahlt, wenn Diebe die Waschbecken aus der Wand reißen? Viele Fragen – und viele Antworten, die Thomas Kühnel parat hat, Inhaber und Geschäftsführer des unabhängigen Versicherungsmaklers Miske & Loeck, Assekuranzmakler in Hamburg-Wilhelmsburg. Für Business & People hat er eine Auflistung aller Versicherungen rund ums Bauen gemacht und gibt zusätzlich noch ein paar gute Tipps.

Die Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung

Vor dem Bau steht in der Regel der Erwerb eines Grundstücks. Mit dieser Versicherung werden Schäden abgedeckt, die auf der noch unbebauten Fläche entstehen können – beispielsweise weil sie frei zugänglich ist und Kinder zu Schaden kommen. Auch das Thema Streupflicht beziehungsweise Haftung im Falle eines Glatteis-Unfalls auf dem Gehweg am Grundstück gehören zu diesem Komplex. Das übliche gelbe Schild mit der Aufschrift „Eltern haften für ihre Kinder“ kommentiert Kühnel so: „Haftungsrechtlich ist das völlig irrelevant.“

TIPP 1: Sichern Sie das Grundstück durch einen **BAUZAUN** ab. Der ist zwar gesetzlich nicht vorgeschrieben, kann im Schadensfall jedoch helfen. Kühnel: „Ohne Bauzaun ist der Grundbesitzer auf jeden Fall voll in der Haftung.“

Die Bauherren-Haftpflichtversicherung

Mit dem ersten Spatenstich endet die Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung, denn jetzt wird gebaut. Die Bauherren-Haftpflicht tritt ein, wenn Menschen auf der Baustelle zu Schaden kommen, die mit dem Bau direkt nichts zu tun haben. Die Haftungssumme sollte mindestens fünf Millionen Euro betragen, rät Thomas Kühnel. Wenn die Bauherren-Haftpflicht auch für den Bereich Eigenleistungen und Nachbarschaftshilfe gelten soll, muss das in der Regel gesondert vereinbart werden. Außerdem wichtig: Diese Versicherung beinhaltet nicht automatisch Abbrucharbeiten. Auch Be- und Entladungsschäden an Fahrzeugen müssen gesondert aufgenommen werden.

TIPP 2: Schäden, die durch die Bautätigkeit am Zaun des Nachbarn entstehen, beispielsweise durch ein Lkw-Fahrer, der Material anliefert, werden von der Haftpflichtversicherung des Verursa-



Thomas Kühnel, Inhaber und Geschäftsführer von Miske & Loeck, hat für B&P eine Liste der Bauversicherungen zusammengestellt.

Hauptsache sicher! Was Sie beim Bauen alles beachten sollten...

Thomas Kühnel, Inhaber von Miske & Loeck, über das Versicherungswesen auf der Baustelle und nach dem Einzug

chers beglichen. Dabei muss der Nachbar den Schaden „dem Grunde und der Höhe nach“ nachweisen. So sieht es das deutsche **HAFTUNGSRECHT** vor.

Die Rohbau-Feuerversicherung

Diese Versicherung tritt ein, wenn es während der Bauzeit zu Brandschäden am Gebäude kommt. Das Bauende ist übrigens mit der Schlüsselübergabe erreicht.

TIPP3: Die Rohbauversicherung ist **PRÄMIENFREI**, wenn beim selben Versicherer nach der Bauzeit die Gebäudeversicherung abgeschlossen wird.

Die Bauwesen- oder Bauleistungsversicherung

Sie sichert alle unvorhersehbaren Gefahren während der Bauzeit ab – außer Feuer (Rohbau-Feuerversicherung). Beispiel: Wird die Wasserleitung im Winter nicht gegen Frost gesichert, ist dies ein vorhersehbarer Schaden. Wird das neue Dach von einer Windhose abgedeckt, ist das unvorhersehbar. Wichtig: Eigenleistungen, beispielsweise Elektro- oder Sanitärarbeiten, müssen vorher deklariert werden; für Malerarbeiten gilt das nicht. Und: Wenn spezielle Gründungsarbeiten erfolgen müssen (Bauen am Hang, Pfahlgründungen in feuchten Gebieten, „Weiße Wanne“ beim Kellerbau), ist

dies ebenfalls vorher anzuzeigen, da sich daraus ein höheres Risiko ergibt. Material- und Konstruktionsfehler sind automatisch abgedeckt. Die Versicherung gegen den Diebstahl „festeingebauter Bestandteile“ (Heiztherme, Waschbecken) muss ebenfalls extra deklariert werden.

TIPP 4: Beim **DIEBSTAH**L nicht eingebaute Bestandteile – zum Beispiel Baumaterial – zahlt der Bauunternehmer. Dieser Diebstahl ist in der Regel nicht versicherbar. Ausnahme: Wenn das Material in einem verschlossenen Container oder in einem mit Stahltür gesicherten Kellerraum untergebracht war, tritt gegebenenfalls die Geschäftsinventarversicherung ein.

TIPP 5: GLASBRUCH ist in der Regel über die Bauwesenversicherung abgedeckt – allerdings nur bis zum Einbau. Thomas Kühnel: „Geht anschließend ein Fenster zu Bruch, zahlt die Versicherung nicht. Deshalb sollte die Klausel „bis Bauzeitende“ vereinbart werden.“

EXKURS: Kompliziert wird es, wenn kein kompletter Neubau, sondern ein **AN-, UM- ODER AUSBAU** ansteht, denn dann gibt es am Bau neue Bestandteile und die Altsubstanz. Kommt es beispielsweise bei der Aufstockung

eines Gebäudes bei abgedecktem Dach zu einem Wasserschaden in den unteren Geschossen, muss dies vorher gesondert versichert werden. Und zwar gegen Einsturz und alle weiteren Gefahren.

Die Bauwesen- oder Bauleistungsversicherung beinhaltet üblicherweise eine Selbstbeteiligung von 250 bis 500 Euro. Wichtig ist es, die im Vertrag vereinbarte Bauzeit zu beachten, denn die ist in der Regel auf zwei Jahre begrenzt. Gerade Selbstbauer brauchen aber häufig länger – und stehen dann im Zweifel ohne Versicherungsschutz da.

Die Baufertigstellungsversicherung

Sie sichert den Bauherren gegen die Pleite des Bauunternehmens ab und ist mit einer Prämie in Höhe von drei Prozent der Bau-somme die mit Abstand teuerste Versicherung im Baumfeld (siehe unten). Abgedeckt sind auch Mehrkosten, die entstehen, wenn etwaige Nachunternehmer den Bau zu Ende führen, sowie Zinszahlungen, die durch einen Baustopp oder sonstige Verzögerungen auflaufen.

TIPP 6: Thomas Kühnel rät, die Kosten mit dem Bauunternehmer zu verhandeln. Er sagt: „Seriöse Unternehmer werden sich darauf einlassen.“ Altern-

tiv bieten Bauunternehmen Bürgschaften an, die der Bauherr im Schadensfall ziehen kann – auf die Bedienung der Prämien hat er jedoch keinen Einfluss.

Die Bauhelfer- oder Bauunfallversicherung

Sie sichert den Bauherren, Familienmitglieder sowie Freunde und Bekannte ab, die bei der Erbringung von Eigenleistungen zu Schaden kommen. Wenn private Unfallversicherungen vorliegen, ist diese Versicherung nicht nötig.

Die Gebäudeversicherung

Sie übernimmt als Fortführung der Rohbau-Feuerversicherung nach dem Bau Schäden durch Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel – der klassische Fall. Thomas Kühnel rät jedoch dazu, Elementarschäden aufzunehmen. Durch extreme Klimafolgen (Starkregen, Tornado, Orkan, Überschwemmung) komme es immer häufiger zu diesen Schäden. Pro Jahr gebe es in Deutschland 60 Tornados mit teilweise massiven Schäden an Gebäuden. Die Nachfrage nach Elementarschutz sei um 20 bis 30 Prozent gestiegen. Kühnel: „Abgedeckt sind dann auch Schäden durch Erdbeben und Erdsenkungen – haben wir alles schon gehabt hier im Norden.“ Gerade auf Hamburger Gebiet sollten Überschwemmungen plus Rückstauschäden aufgenommen werden, weil dort überwiegend nur ein Kanalnetz besteht, in das Regenwasser und Schmutzwasser hineinläuft.

Die Hausratversicherung

Sie ist mit der Gebäudeversicherung eng verwandt, deckt zusätzlich Schäden aus Einbruch, Diebstahl und Vandalismus ab. Ebenfalls ein Klassiker. Auch hier rät Thomas Kühnel, Elementarschäden abzusichern.

TIPP 7: Wer eine Photovoltaik-Anlage betreibt, kann dafür eine spezielle Haftpflichtversicherung plus eine Elektronikversicherung gegen Diebstahl abschließen. Kühnel: „So ein Wechselrichter kostet schnell mal einige 10 000 Euro.“

Die lange Liste an möglichen Versicherungen rund ums Bauen überrascht und lässt den Eindruck aufkommen, hier werde es sehr teuer. Doch Thomas Kühnel sagt: „Während der Bauzeit handelt es sich immer um Einmalprämien. Ausgenommen die Baufertigstellungsversicherung bewegen wir uns da im Promillebereich, teilweise noch darunter. Unter dem Strich kann man sagen: Bei einem Bauvolumen von 300 000 Euro liegt die Gesamtprämien-somme bei einmalig unter 400 Euro. Die Baufertigstellungsversicherung ist zugegebenermaßen sehr teuer, aber das ist auch der Fall, der, wenn er eintritt, die größten Probleme macht und die höchsten Kosten verursacht.“ **wb**

Raumausstattung e.K.
Felix-Wankel-Str. 32
21614 Buxtehude
Fon: 04161 3242
info@kroll-raumausstattung.de

Büro | Banken | Versicherungen

Bodenbeläge | Gardinen | Sonnenschutz | Markisen | Insektenschutz

Ihr Ansprechpartner bei

- Fragen zum Standort
- Fragen zu Förderprogrammen
- der Suche nach Kooperationspartnern
- der Suche nach Gewerbeimmobilien
- der Suche nach Gewerbeflächen

Wirtschaftsförderung
Landkreis Stade GmbH

Große Schmiedestr. 6
21682 Stade
T 04141 / 8006-0
info@wf-stade.de
wf-stade.de

Auftaktveranstaltung zur Entwicklungsperspektive Neugraben-Fischbek 2025

Durch die Neubauquartiere Vogelkamp Neugraben, Fischbeker Reethen und Fischbeker Heidbrook sowie die Flüchtlingsunterkünfte Am Aschenland und an der Cuxhavener Straße wird der Hamburger Stadtteil Neugraben-Fischbek im Bezirk Harburg um rund 10 000 Einwohner wachsen. Das Bezirksamt Harburg plant aus diesem Grund die Einrichtung eines neuen Fördergebiets der Integrierten Stadtteilentwicklung. Die Bürger sollen mitreden. Das Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) hat zum Ziel, Hamburg als lebenswerte Stadt weiterzuentwickeln und den sozialen Zusammenhalt zu fördern. Durch Verbesserungen der Lebensbedingungen in Stadtteilen mit besonderem Entwicklungspotenzial werden die Perspektiven für Bildung, Beschäftigung, Wirtschaft und Integration gestärkt. Städtebauliche Defizite sollen abgebaut, im besten Falle sogar beseitigt werden. Die Mitwirkungsmöglichkeiten sind vielfältig. Kritiker meinen, RISE befasse sich mit Problemgebieten. Doch dem widerspricht das Bezirksamt: Ohne RISE wären beispielsweise das BGZ Süderelbe, der Umbau der Sportanlage Jägerhof, die Skateranlage und die Grünanlage am Rehrstieg, die preisgekrönten Spielplätze im Phoenix-Viertel (Harburg), geförderte Modernisierungsmaßnahmen und die in Kürze beginnende Neugestaltung des Neugrabener Marktes nicht denkbar und finanzierbar gewesen. Die Themen „Städtebau, Wohnen und Wohnumfeld“ standen bei der ersten Veranstaltung im Mittelpunkt. Referenten der steg Hamburg mbH, der IBA Hamburg GmbH, des Zentralen Koordinierungstabs Flüchtlinge und des Bezirksamtes Harburg informierten über die Planungen für die neuen Quartiere in Neugraben-Fischbek. Auch die bestehenden Quartiere wie Sandbek-Ost sollen in eine gemeinsame Entwicklung einbezogen werden. Bürgerbeteiligung ist gesetzt: Die etwa 130 Besucher stellten im Anschluss zahlreiche Fragen. Nicht zu allen Punkten konnten zum jetzigen Zeitpunkt konkrete Antworten geliefert werden. Es wurde aber deutlich, dass die Planungen bereits sehr weit fortgeschritten sind.

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

„Ihre Immobilie ist bei uns Chefsache.“

www.dbsimmobilien.de 040-791 44 400

Die Elbphilharmonie ist fast zum Greifen nah. Der Blick aus dem Büro von Michael Schmidt am Kafen in Hamburg fällt direkt auf das neue Hamburger Wahrzeichen. Kein schlechter Impuls für einen Rechtsanwalt, der sich gemeinsam mit seiner Kollegin Katharina Orthmann und den weiteren Kollegen des „Baurechtsteams“ um Verwaltungs- sowie Bau- und Architektenrecht kümmert. Beide sind – wie die anderen Kollegen in der Kanzlei auch – in ihren Disziplinen Fachanwälte und gehören zur Kanzlei Rembert Rechtsanwälte, die ihren Sitz in Hamburg und München hat. Spezialität: Baurecht. Michael Schmidt: „Oft bilden Kanzleien einen Schwerpunkt im öffentlichen oder privaten Baurecht aus, bei uns ist das anders: Wir bieten alles aus einer Hand. Drei Partner sind auf das öffentliche Baurecht spezialisiert, fünf auf das private Baurecht. Da es in beiden Fachrichtungen viele Berührungspunkte gibt, haben wir hier kurze Wege und können unseren Mandanten einen Komplett-service bieten.“ Vier weitere Rembert-Kollegen, die sich mit dem Baurecht beschäftigen, sitzen in München, darunter auch ein Fachanwalt für Vergaberecht, der bundesweit im Einsatz ist. Zum Standort Hamburg gehören zusätzlich zwei Fachanwälte für Familienrecht, zwei Fachanwälte für Arbeitsrecht und ein Fachanwalt für Versicherungs- und Verkehrsrecht. Seit 2011 hat die Kanzlei Rembert Rechtsanwälte ihren Sitz direkt am Hafencrand.

„Auf allen Seiten“

Katharina Orthmann LL.M. gehört seit 2005 zum Team. Sie ist Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht und als solche im Privaten Baurecht, das heißt Zivilrecht, tätig – und das „auf allen Seiten“, wie sie sagt. Zu den Mandanten der Kanzlei zählen Bauherren und Investoren ebenso wie Planer und Unternehmen. Im Öffentlichen Baurecht, dem Fachgebiet von Michael Schmidt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht und seit 2014 bei Rembert Rechtsanwälte, geht es dagegen um die Beratung und Begleitung in juristischen Fragen, beispielsweise beim Umgang mit nachbarschaftlichen Widersprüchen, die gegen ein Bauvorhaben erhoben werden, um die Optimierung von Vorbescheidanträgen, um die Formu-

Sein Metier ist das Öffentliche Baurecht: Michael Schmidt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht.



Ihr Metier ist das Private Baurecht: Katharina Orthmann LL.M (Real Estate Law), Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht.

Die Brücke zwischen privatem und öffentlichem Baurecht

Hamburger Kanzlei Rembert Rechtsanwälte hat sich auf die Begleitung von Bauherren, Investoren, Baufirmen und Nachbarn spezialisiert, die ihre Rechte wahren wollen

lierung von Ausnahmen und Befreiungsträgern sowie die juristische Begleitung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen. Er sagt: „In diesen Fällen ist es unser Ziel, Baurecht zu schaffen und zu verteidigen. Das ist ein Schwerpunkt unserer Arbeit.“ Sollte allerdings der Nachbar, der sich als Inhaber eines Gewerbebetriebes gegen eine heranrückende Wohnbebauung wehren möchte, das Mandat erteilt haben, kann es auch mal darum gehen, Baurecht zu verhindern – je nachdem, welche Seite juristisch aktiv wird. Nicht selten ist im Baurecht Eile geboten. Was vielleicht allgemein nicht bekannt ist: Wird eine Baugenehmigung erteilt, hat der Nachbar nur einen Monat lang die Möglichkeit, Widerspruch einzulegen – vorausgesetzt, die Genehmigung ist ihm mitgeteilt

worden. Ist dies nicht der Fall, verlängert sich die Frist üblicherweise auf ein Jahr. Katharina Orthmann: „Widerspruch ist oftmals rechtlich nötig, um die Interessen zu wahren.“ In ihrem Fachgebiet, dem Zivilrecht, gibt es einen immer beliebteren Weg, juristischen Auseinandersetzungen vor Gericht aus dem Weg zu gehen: „Die Lösung: eine Nachbarschaftsvereinbarung, die wir mit den Parteien formulieren. Das ist sozusagen die Brücke zwischen dem öffentlichen und dem privaten Baurecht.“

Die klassische Verzahnung

Wie kompliziert die Rechtslage sein kann und wo die Synergien stecken, zeigt dieses Beispiel: Ein Architekt plant für einen Auftraggeber eine Sanierung und nutzt dabei

den Bestandsschutz der Immobilie aus, denn zu dem Haus gehört ein Anbau, der so heute nicht mehr genehmigungsfähig gewesen wäre. Bei dem Umbau übersieht der Architekt, dass der Bestandsschutz entfällt, wenn alle Wände des Anbaus abgerissen werden. Der Fall tritt ein und dem Bauherren, der den Neubau bereits bewohnt, flattert eine Abrissverfügung vom Landkreis ins Haus – der Anbau muss verschwinden. Der Verwaltungsrechtler Michael Schmidt: „Die Lösung in solchen Fällen: Es wird nachträglich ein neues Baugenehmigungsverfahren in Gang gesetzt.“ Bleibt es allerdings bei der Abrissverfügung, auch nachdem das Verwaltungsgericht durchlaufen wurde, kommt die Architektenrechtlerin Katharina Orthmann zum Einsatz: „Denn jetzt geht es um

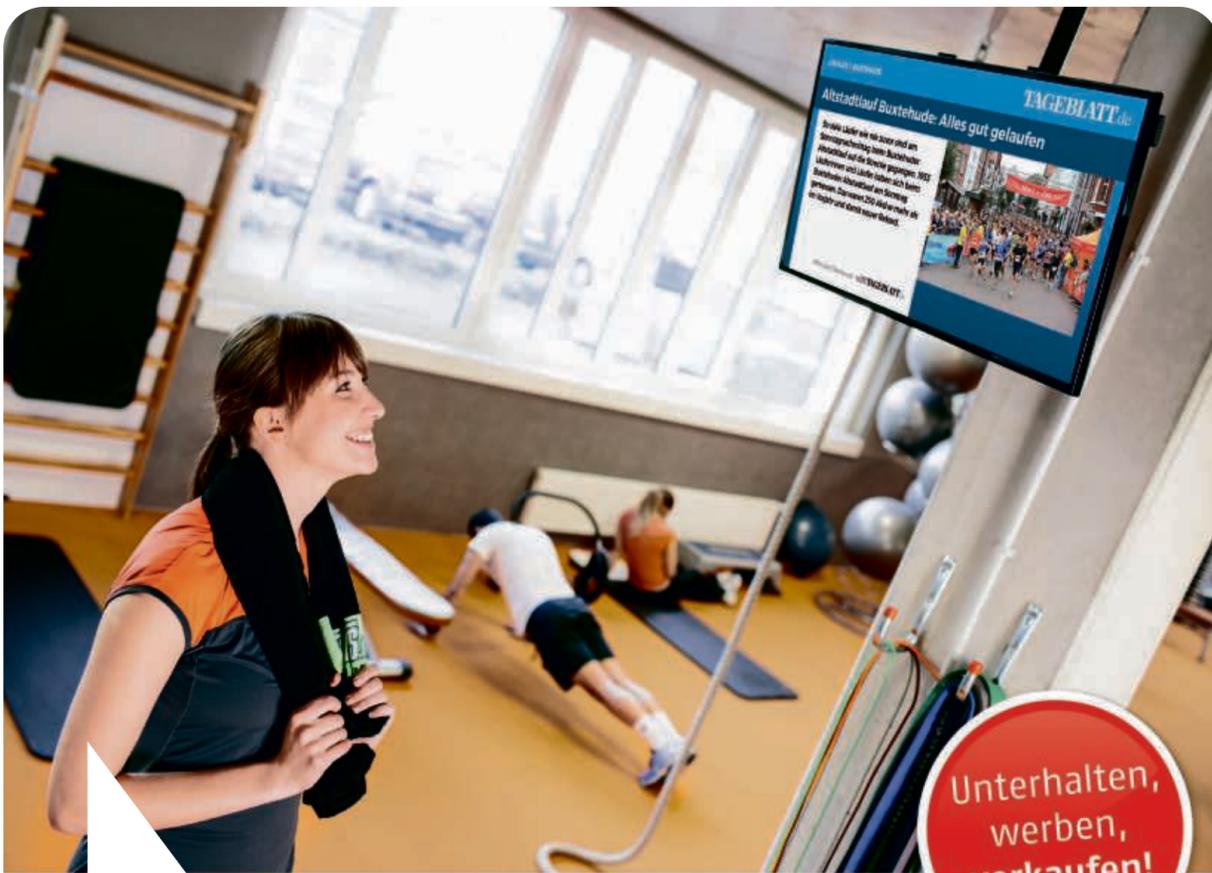
die Architektenhaftung, hier die Inanspruchnahme des Architekten auf Schadensersatz. Das ist die klassische Verzahnung, mit der wir hier arbeiten. Es ist extrem komfortabel, in solchen Fällen einfach mal eine Tür weiter zu gehen und die Lage zu besprechen.“ Die Fachanwältin weiter: „Gerade im Privaten Baurecht werden immer häufiger Anwälte eingeschaltet. Das gilt im Übrigen nicht nur für große Bauvorhaben, sondern auch für den privaten Bauherrn, der sich ein Einfamilienhaus baut. Immer häufiger werden wir schon vor dem Bau eingeschaltet, um die Verträge zu überprüfen. Das macht auch Sinn, denn unter dem Strich wird das immer günstiger, als wenn es während des Bauens oder nach der Fertigstellung zu Problemen kommt.“

Und sie benennt einen zweiten Trend: „Die Zahl der außergerichtlichen Vereinbarungen steigt. Das liegt unter anderem daran, dass die gerichtliche Klärung von zivilrechtlichen Verfahren häufig sehr lange dauert.“

... dann kommt das Flutterband

Im Fachbereich von Michael Schmidt kann das anders sein: Kommt es dort zu Problemen mit dem Nachbarn, kann beispielsweise im Eilverfahren ein Baustopp beantragt werden, weil der Widerspruch gegen eine Baugenehmigung keine aufschiebende Wirkung hat. Schmidt: „Wird der Baustopp vom Verwaltungsgericht angeordnet, kommt das Flutterband – das kann schon mal heikel werden.“ Katharina Orthmann und Michael Schmidt haben zwar verschiedene Fachgebiete, sagen aber unisono: „Der Anwalt sollte frühzeitig dabei sein, wenn es um einen reibungslosen Bauverlauf geht.“

■ Rembert Rechtsanwälte wurde 1922 in Hamburg gegründet. Nach dem Tode von Rembert Müller sen. benannten die Partner die Kanzlei nach seinem Vornamen, der unverwechselbarer war als der Nachname. Der Sohn des Gründers, Rembert Müller junior, führte das Unternehmen weiter. Die Spezialisierung auf Baurecht hat eine lange Tradition. Etwa zwei Drittel der Mandate betreffen Privates Baurecht, ein Drittel Öffentliches Baurecht. wb



TAGEBLATT Mediabox

Hier läuft Ihr Programm!

Setzen Sie ein sichtbares Zeichen für Ihre Kunden – mit einem Mix aus Ihren Angeboten, regionalen TAGEBLATT-News und N24-Inhalten. Abwechslungsreich und brandaktuell. Alles, was Sie dafür benötigen sind ein Display und die betriebsbereite TAGEBLATT Mediabox.

Alternativ ist die Mediabox auch als integriertes Komplettsystem erhältlich. Einfach anschließen, die Bedienung ist kinderleicht. Das digitale Schaufenster für Ihr Geschäft: maßgeschneidert für Ihre Zielgruppe!

Unterhalten,
werben,
verkaufen!

Die neue TAGEBLATT Mediabox



Ihr Ansprechpartner
TAGEBLATT Digital
Tel. 04141 936146
E-Mail: mediabox@tageblatt.de
www.tageblatt-mediabox.de

TAGEBLATT
MEDIA
BOX



Mit dem Projekt „Neuer Pferdemarkt“ will Stade ein Ausrufezeichen zur Belebung der Innenstadt setzen. Eröffnung soll 2017 sein.

Visualisierung: Matrix



Thomas Friedrichs ist zuversichtlich: Trotz steigender Online-Umsätze hat der stationäre Einzelhandel einen Stellenwert bei den Kunden.

„Die Innenstädte haben eine Überlebenschance“

Stader Wirtschaftsförderung erklärt Einzelhandel zum Topthema für 2016 und 2017

Wann Wirtschaftsförderung denkt, dem kommen spontan Begriffe wie Industrie, Flächenmanagement, Gewerbegebietsausweisung und Firmenansiedlungen in den Sinn, der Einzelhandel zählt jedoch nicht zwangsläufig dazu. Dass gerade dem Einzelhandel eine Schlüsselrolle zukommt, die entscheidend für die Attraktivität der Innenstädte und damit auch als „weicher Standortfaktor“ in die Ortsbewertung umsiedlungswilliger Unternehmen eingeht, wird oft erst beim zweiten Hinsehen erkannt. Thomas Friedrichs, Leiter der Wirtschaftsförde-

rung der Hansestadt Stade, hat nicht von ungefähr für dieses und nächstes Jahr den Einzelhandel zum Topthema erklärt.

Die Einzelhandelskampagne der Stader Wirtschaftsförderung sieht gleich mehrere Bausteine vor. So wurde im Juni eine Veranstaltung mit Boris Hedde, Geschäftsführer des IFH Köln, durchgeführt. Sein Thema: Die Sensibilisierung des stationären Einzelhandels für Onlinehandel und E-Commerce. Eingeladen waren alle Innenstadtbetriebe. Die Zahlen, die Hedde per Beamer an die Wand warf, dürften manchen Digital-Verweigerer erschüttert haben – wie auch ein Zitat von dem Zalando-Inspirator und Rocket-Internet-Macher Oliver Samwer, der bereits 2014 sagte: „Geschäfte sind Mittelalter. Sie wurden nur gebaut, weil es kein Internet gab.“

Bei so einem Einstieg ins Thema dürfte die Aufmerksamkeit der Einzelhändler garantiert gewesen sein, aber zum Glück ist nicht alles schwarz-weiß. Fakt bleibt dennoch: Der Umsatzanteil des Online-Handels am Gesamteinzelhandelsumsatz steigt von Jahr zu Jahr beständig an und liegt mittlerweile bei zehn Prozent. War es im Jahr 2000 noch eine von 428 Milliarden, so meldeten die Statistiker für 2015 bereits 46 von 468 Milliarden. Zu den Gewinnern zählen laut Hedde Fachmärkte und Filialisten, Discounter und natürlich der Online-Handel selbst. Auf der Verliererseite stehen die Kauf- und Warenhäuser, der klassische Versandhandel und die kleinen Fachhändler – wobei Letztere ausgerechnet die Attraktivität der Innenstädte ausmachen.

Das Cross-Channel-Konzept

Hedde geht davon aus, dass das Cross-Channel-Konzept die beste Strategie und damit auch die einzige Zukunft ist. Will heißen: Wer überleben will, sollte mehrere Kanäle nutzen – zum Beispiel den klassischen stationären Laden, aber eben auch Social-Media-Kanäle und eine Internet-Präsenz. Friedrichs nahm aus dem Vortrag diese Erkenntnis mit: „Die Innenstädte sind nicht tot! Der Mensch will stationär einkaufen.“ Er registriert einen Wandel im Verbraucherverhalten: Während sich

der Kunde bislang im Einzelhandel beispielsweise über eine neue Kamera informierte und dann billig im Online-Handel kaufte, sei dies heute oft andersherum: Die Information findet im Internet statt – der Kauf im stationären Handel. Dies funktioniere so lange, wie die Preisunterschiede nicht zu groß seien.

Online-Kauf, so Friedrichs, sei ein Bequemlichkeitsthema. Solange es Städte nicht schaffen, ausreichend und innenstadtnah Parkplätze vorzuhalten, sei es kein Wunder, wenn die Besucherströme ausblieben.

Der „Neue Pferdemarkt“

Vor diesem Hintergrund investiert die Hansestadt Stade im historischen Stadtkern neun Millionen Euro in den Bau eines Parkhauses auf dem ehemaligen Hertie-Parkhausgrundstück. Dort sollen ab November 2017 mehr als 500 Autos Platz finden. Insgesamt stehen dann 3700 Parkplätze im Zehn-Minuten-Radius ums Rathaus zur Verfügung. Der Projektentwickler Matrix realisiert direkt neben dem Parkhaus das Neubauvorhaben „Neuer Pferdemarkt“, ein neues Geschäftshaus mit 6000 Quadratmetern Verkaufsfläche, die bereits zu großen Teilen vermietet ist. Friedrichs ist optimistisch: „Ich glaube fest, dass die Innenstädte eine Überlebenschance haben. Der direkte Kontakt zum Händler des Vertrauens wird allgemein geschätzt.“ Insgesamt werden vor Ort gut 35 Millionen Euro investiert.

Die Stader Offensive

Weitere Bausteine der Stader Offensive: Eine Untersuchung der CIMA Lübeck über die Online-Aktivitäten des Stader Innenstadteinzelhandels (siehe Seite 23), Teilnahme am IFH-Projekt „Vitale Innenstadt 2016“ (Ergebnisse im November), Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2011, Neuaufstellung der Werbesatzung für die Altstadt, Intensivierung des Leerstandsmanagements und Begleitung von Aktivitäten der Arbeitsgemeinschaft Aktuelles Stade e.V. und einzelner Straßengemeinschaften zur Belebung der Standorte. wb



Weitere Referenzen, Objekte und Grundstücke auf Anfrage oder unter www.lindemann-gruppe.de



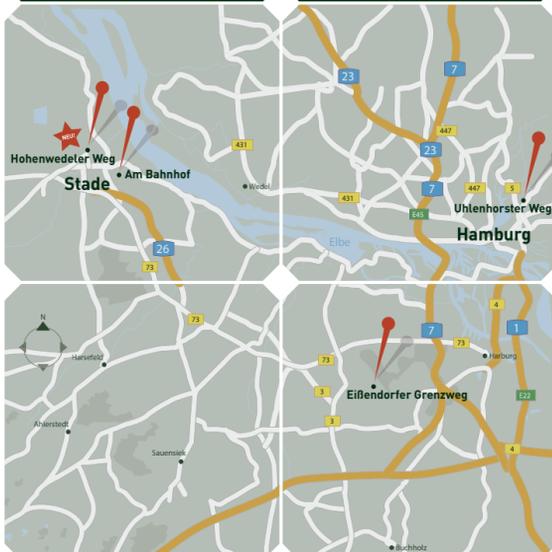
Nutzen Sie Ihre Chance mit uns! Wir realisieren Ihr individuelles Projekt.

Investoren, Grundstück-Inhaber und zukünftige Nutzer profitieren von der ganzheitlichen Planung, Betreuung und Realisierung.



Projekte in Hamburg und Stade

- Häuser für alle Ansprüche
- Individuelle Planung
- Energiesparen inklusive
- Umbau und Sanierung
- Grundstücke
- Umfassende Beratung



J. Lindemann GmbH & Co. KG | info@lindemann-gruppe.de | www.lindemann-gruppe.de
Tel 04141 526-0 | Qualität seit mehr als 100 Jahren: Hochbau | Einfamilienhausbau | Metallbau
Fenster und Türen | Immobilien und Grundstücke | Projektentwicklung



Was für ein Loch: Das ist derzeit Stades größte Baustelle – hier entstehen für gut 35 Millionen Euro der „Neue Pferdemarkt“ und ein Parkhaus mit 500 innenstadtnahen Stellplätzen.

Fotos: Wolfgang Becker / ein



Sie stehen für die Entwicklung von terra Real Estate: die Geschäftsführer Michael (links) und Andreas Tietz sowie Tari Van Noy, zuständig für Marketing und Vertrieb.

Aus der Luft betrachtet: Das Bahnhofsviertel in dem Dreieck oberhalb der Gleise und des Kopenhofs besteht aus vielen Solitärgebäuden – ein Stil, den die Stadt gern erhalten möchte. Einige Häuser sollen abgerissen werden, andere sollen integriert werden, um eine Mischung aus Tradition und Moderne zu erreichen.

Ein moderner Ort der Identifikation

Perspektive für Buchholz: terra Real Estate macht das Bahnhofsviertel zum neuen Quartier

Stadtentwicklung im Inneren hat in der Nachverdichtung und Lückenbebauung ein flächiges Wachstum findet nur in den Außenbereichen statt – ein Platz ist. Das gilt durchweg auch für Buchholz. Im Hintergrund lässt ein Projekt der terra Real Estate GmbH, Immobilien-Tochter des gleichnamigen Bauunternehmens unter der Führung von Michael Tietz, aufhorchen. Beide sind Partner und investieren ganz bewusst in „Identifikation“. Credo: „Werte sind wertlos, wenn man sie nicht sichtbar macht.“ Mit der Sanierung des Bahnhofsviertels unter dem Namen Canteleu-Quartier eine der Identifikation entstehen, denn einst war die Bahnhofstraße das Zentrum der Stadt. Weiter westlich Buchholz und darüber hinaus sind in Planung und teilweise in der Umsetzung.

„Mosaik in Bewegung“

Als die ersten Pläne für das neue Quartier vorgestellt wurden, war das Erstaunen groß. Die Lage zeigt sich, dass die Lage zwischen den freien Plänen auch einschränken kann. Therapeutische und Erschütterung, aber auch Vorsorgepotenziellen Nutzern, beispielsweise eine Kita. Da nur einige Beispiele. Tari Van Noy, bei terra Real Estate verantwortlich für Marketing und Vertrieb, fasst es zusammen: „Das Mosaik ist noch in Bewegung.“

Die Entwicklung des Quartiers ist ein Prozess, der mit seinem Sohn beginnt. Die ersten Grundstücke zum Verkauf wurden im Jahr 2008 an der Beginn einer Idee und im Jahr 2011 an Tari Van Noy, die seit 2011 bei terra Real Estate Nummer 11 ist ein Ehepaar. Heute gehört terra Real Estate ein Großteil des Dreiecks zwischen dem Canteleu-Quartier, der Canteleu-Brücke und der Canteleu-Brücke. Das Obergeschoss des Bahnhofs wird saniert und ein Architektenbüro einziehen. Tari Van Noy: „Wir verleihen dem Quartier seinen Charakter.“ „Wir haben viel zu wenig alte Häuser. Hier in der Stadt können wir Alt und Neu kombinieren und eine tolle Atmosphäre schaffen.“ Das gilt auch für das Willers-Haus in der Bahnhofstraße 12 (ehemals Engel-Immobilie). Es stammt noch aus dem 19. Jahrhundert. Eine umfassende Bauprüfung wurde durchgeführt, deshalb ist der Zustand der Substanz ausreichend bekannt. Ziel ist es aber, die Fassade zu erhalten.

Relevante Bezüge

Zu den relevanten Bezügen gehören auch die Häuser 7, 9 und 11. Die Häuser mit den geraden Hausnummern bis auf kleinere Flächen gibt es damit nicht mehr. Die Identifikation im vorgegebenen städtischen Rahmen zustecken ist das Gebot der Stunde. Im Canteleu-Quartier dürfen etwa 27 000 Quadratmeter

Laden, Cafés, Restaurants, Geschäfte, Praxen, Büros, Wohnungen, Parkhäuser, öffentliche Plätze, Grünflächen, Sportplätze, Schulen, Kindergärten, Kitas, Bibliotheken, etc. – all das sind die Nutzungen. Es geht um die Identifikation, was manchen Buchholzern, was manchen Tari Van Noy, die seit 2011 bei terra Real Estate Nummer 11 ist ein Ehepaar. Heute gehört terra Real Estate ein Großteil des Dreiecks zwischen dem Canteleu-Quartier, der Canteleu-Brücke und der Canteleu-Brücke. Das Obergeschoss des Bahnhofs wird saniert und ein Architektenbüro einziehen. Tari Van Noy: „Wir verleihen dem Quartier seinen Charakter.“ „Wir haben viel zu wenig alte Häuser. Hier in der Stadt können wir Alt und Neu kombinieren und eine tolle Atmosphäre schaffen.“ Das gilt auch für das Willers-Haus in der Bahnhofstraße 12 (ehemals Engel-Immobilie). Es stammt noch aus dem 19. Jahrhundert. Eine umfassende Bauprüfung wurde durchgeführt, deshalb ist der Zustand der Substanz ausreichend bekannt. Ziel ist es aber, die Fassade zu erhalten.

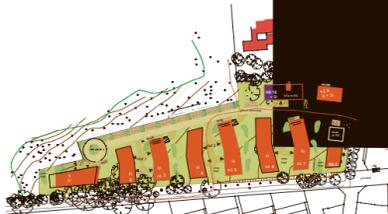
KONTAKT: terra Real Estate, Tari Van Noy, Telefon: 0 41 81/300 31 14, Mail: tari.vannoy@terra-real-estate.de



Aktuelle terra-Projekte



„100-JÄHRIGE“ IN HITTFELD ist bislang ein Projekt, mit dem sich die Gemeindeverwaltung setzen muss. Vorgesehen ist die Revitalisierung der Gastronomie. Dazu hat die terra Real Estate Geringeres als Frank Wiechern gewonnen. In Hittfeld erfolgreich den „Leuchtturm“ bei der hervorragenden Küche zuvor in Hittfeld. Der „100-jährige“ könnte eine neue Identifikation am alten Ort werden. Zur Revitalisierung des alten Gastronomiebetriebs der Familie gehören auch der Erhalt der historischen Fassade. Teil des Konzepts ist zudem der Bau von Eigentums- und Mietwohnungen im rückwärtigen Bereich von Edeka. Das „Quartier 100“ will terra Real Estate lokalen Investoren stemmen. Allerdings ist ein Konzept eines weiteren Investors im Gespräch.



SOZIALBAU IN BUCHHOLZ ist bitter nötig, denn Wohnraum ist Mangelware. An der Schaftrift, Ecke Buenser Weg (Schulzentrum) beginnt terra 2017 mit dem Bau von 176 Wohneinheiten (Eigentums-, Miet- und Sozialwohnungen) – inklusive Kita und Ladenfläche beispielsweise für einen Bäcker. Die Erschließung soll noch in diesem Jahr beginnen.



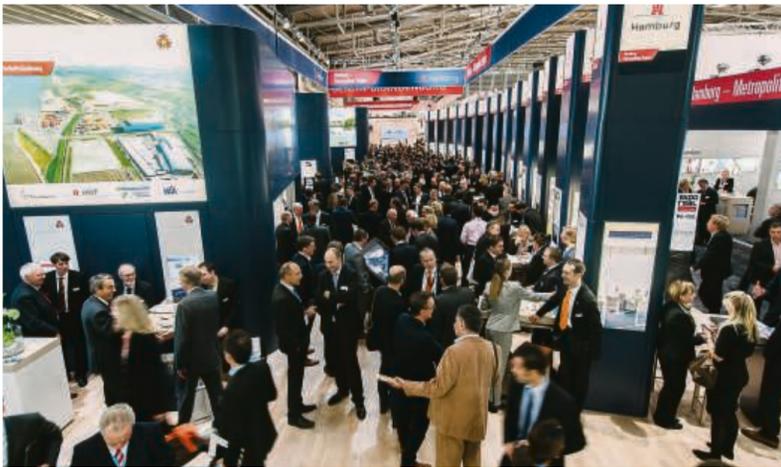
WOOLWORTH ist in Buchholz und Winsen vertreten – beide Immobilien wurden von terra und einem Partner gekauft und sollen jetzt saniert werden. In Winsen ist bereits begonnen worden, die Immobilie zu modernisieren. Das Haus bekommt zudem eine neue gefällige Fassade. Ein komplettes Geschoss (etwa 1700 Quadratmeter) ist bereits an den Landkreis Harburg vermietet. Weitere Flächen im ersten und zweiten Obergeschoss sind für Büros und Praxen vorgesehen. In Buchholz sind die Gespräche über die Sanierung der Woolworth-Flächen noch im vollen Gange. wb

INFO



Unser Glasfasernetz für Ihre Immobilie!
Ob Telefon, TV und Internet mit 300 Mbit/s für Ihr Zuhause oder noch mehr Leistung für Ihr Unternehmen – wir bieten mehr, als Sie sich vorstellen.

Wir sind's!



Endlich!

Hamburg an der Tabellenspitze

Immobilienmarkt der Hansestadt präsentiert sich auf der EXPO REAL in glänzender Verfassung

Hamburgs Markt für Büroimmobilien brummt. Zur Halbzeit des laufenden Jahres ist die Hansestadt nach Auskunft der Hamburgischen Wirtschaftsförderungsgesellschaft HWF der einzige Investmentmarkt unter den deutschen Großstädten, der im Vergleich zum Vorjahr zugelegt hat. Zugleich hat Hamburg mit 2,145 Milliarden Euro Transaktionsvolumen die Tabellenspitze übernommen. Auch andere Marktsegmente bieten der Immobilienbranche sehr gute Geschäftsmöglichkeiten. Dies gilt insbesondere für den Hotelmarkt. HWF Geschäftsführer Dr. Rolf Strittmatter: „Bis 2025 werden in Hamburg zusätzliche Hotelzimmer benötigt. Auf der EXPO REAL sind deshalb Hotelinvestoren für die HWF eine wichtige Zielgruppe. Besonders für Business- und Tagungshotels besteht noch Bedarf.“ (siehe auch Seite 23) Auf der größten europäischen Fachmesse für Gewerbeimmobilien und Investitionen EXPO REAL 2016 wird sich die internationale Immobilienwirtschaft vom 4. bis 6. Oktober in Mün-

chen präsentieren. Zum Gemeinschaftsstand der Metropolregion Hamburg haben sich 56 Aussteller und Logopartner zusammengeschlossen. Auch mit Anbietern von mehrstöckigen Raumkonzepten für Handel, Handwerk und Logistik möchte die Hansestadt ins Gespräch kommen. Hamburg wird sich auf der EXPO REAL am bekanntesten Standort in der Halle B2 auf rund 640 Quadratmetern Fläche präsentieren. Insgesamt beteiligen sich 56 Unternehmen und Institutionen am Hamburger Gemeinschaftsstand auf der EXPO REAL. Sie spiegeln die gesamte Breite der Immobilienwirtschaft in Hamburg wider. Neu dabei sind Fonds & Friends Verlagsgesellschaft mbH (DielImmobilie), HanseMerkur Grundvermögen AG, meravis Bauträger GmbH, MOMENI Projektentwicklung GmbH, Nord Project Immobilien und Beteiligungsgesellschaft mbH, Rheinmetall Immobilien GmbH, Senectus GmbH und VITZTHUM Projektmanagement GmbH. ak

Über die EXPO REAL

Die EXPO REAL ist Europas größte B2B-Fachmesse für Immobilien und Investitionen. Sie bildet die gesamte Wertschöpfungskette der internationalen Immobilienbranche ab – von der Idee und Konzeption über die Finanzierung und Realisierung bis hin zu Vermarktung, Betrieb und Nutzung. Auf 64 000 Quadratmetern Fläche präsentierten sich 2015 rund 1700 Aussteller. Es wurden fast 38 000 Besucher aus 74 Ländern gezählt.

- 64 000 M² AUSSTELLUNGSFLÄCHE IN SECHS HALLEN
- 37 857 TEILNEHMER AUS 74 LÄNDERN
- 1707 AUSSTELLENDEN UNTERNEHMEN
- 1000 JOURNALISTEN UND MEDIENVERTRETER
- 400 EXPERTEN IM KONFERENZPROGRAMM

Über die HWF

Die HWF Hamburgische Gesellschaft für Wirtschaftsförderung mbH ist die One Stop Agency für Investitionen (siehe Interview Seite 23) in Hamburg aus dem In- und Ausland sowie zentraler Partner der Hamburger Wirtschaft zu allen Themen der Wirtschaftsförderung. Mit dem Service der Mittelstandslotin unterstützt sie besonders kleine und mittlere Unternehmen. Sie wirbt international und national für den Wirtschaftsstandort Hamburg.

Für die internationalen Kaufmannschaften, Branchennetzwerke und Verbände ist sie darüber hinaus ein Partner, der sich für die Belange ihrer Mitgliedsfirmen einsetzt. Zusammen mit den Branchennetzwerken und weiteren Partnern hat die HWF Formate zur kurz- und langfristigen Fachkräftesicherung entwickelt und setzt diese um.



Michael Seggewiß: „Die Kommunen gerade im Kehdinger Land können nicht mehr nur auf Wachstum setzen.“

Das zweite Leben (m)einer Immobilie

Nachnutzung von Gewerbeobjekten ein Thema – Wirtschaftsförderer Michael Seggewiß über die Situation im Landkreis Stade

Es ist kein VWL-Studium nötig, um zu erkennen, dass das „Wirtschaftsgut“ Boden nicht beliebig vermehrbar ist – im Gegenteil: Boden ist eine begrenzte Ressource. Und dennoch herrschte gerade in den dünn besiedelten Gegenden viele Jahre lang ein eher entspannter Umgang mit Flächen vor. Niedrige Preise und ein vermeintliches Überangebot führten zu einem beinahe sorglosen Umgang mit Boden. Doch das war gestern. Die ländlichen Kommunen erkennen heute zunehmend, dass die wahllose Ausweisung von Bauland und Gewerbegebieten nicht der Weisheit letzter Schluss ist – zum einen, weil Gewerbefläche nicht zwangsläufig für Gewerbe sorgt, zum anderen, weil die Abwanderung von Menschen in die Metropolen vielerorts einen Aderlass auf den Dörfern mit Themen wie Überalterung und Leerstand zur Folge hat. Die Zweitnutzung von Gewerbeimmobilien und Brachflächen bekommt auch durch diese Entwicklung einen neuen Stellenwert, sagt Michael Seggewiß, Wirtschaftsförderer im Landkreis Stade.

Obstbau versus Autobahn

Als in Hamburg vor gut zehn Jahren endgültig die Trassenplanung für die A26 festgelegt und mit den Obstbauern im Alten Land Grundstücksverhandlungen geführt wurden, ging es zum einen natürlich um Geld und Entschädigungen, zum anderen aber auch um Ersatzflächen. Grund: Wer sein Geld als Obstbauer verdient, musste dafür sorgen, dass genügend Fläche vorhanden war. Und zwar nicht irgendeine Fläche, sondern möglichst eine, die an bereits vorhandene angrenzte und im Bodenwert adäquat war. Diese Diskussion wird heute wieder geführt – und zwar im Landkreis Stade. Dort geht es zum einen um die Fortführung der A26 von Stade Richtung Drochtersen, zum anderen um die A20, die von Drochtersen Richtung Bremervörde verlaufen soll. Wer die Geschichte der A26 kennt, weiß, dass Autobahnen nicht im Handstreich gebaut werden. Zwar soll Enak Ferlemann, Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesverkehrsministerium, dem Vernehmen nach gesagt haben, ab 2025 werde der Verkehr fließen, aber das wird allgemein als eher sportliche Ansage gewertet.

Für Michael Seggewiß steht fest: „Die Landwirte müssen Flächen hergeben. Und deshalb wird bereits heute im Kehdin-

ger Land über die Nachnutzung von Flächen diskutiert.“ Aus Erfahrung weiß er, dass es von jeher eine Konkurrenz zwischen Obstbau und Gewerbe gibt. Hinzu kommt die Ausweisung von Wohngebieten. Seggewiß: „Der Obstbau gibt ungenutzte Flächen ab. Die Betriebe müssen tendenziell eher größer werden, um rentabel arbeiten zu können.“ Betroffen sind Betriebe auf der Achse Drochtersen – Wischhafen – Freiburg. Hier wird sich die Diskussion vor allem um Flächenausgleich drehen. Der Wirtschaftsförderer ist sicher: „Die Nachnutzung brachliegender Flächen wird in den kommenden Jahren ein großes Thema – selbst im ländlichen Raum.“ Um die Nachnutzung von Brachflächen zu forcieren, plant die Politik Förderprogramme. Der Nachnutzungstrend, im Wohnungsbau bereits deutlich sichtbar, wird folglich auch den Gewerbebau und die Landwirtschaft erreichen, wobei letztere vor allem beim Thema Fläche betroffen ist.

Erhalt urbaner Qualität

Für das zweite Leben von Gewerbe-Immobilien gibt es im Stader Bereich bereits zahlreiche Beispiele. So setzte das Architekturbüro Frenzel und Frenzel gleich mehrere attraktive Akzente – beispielsweise mit der Umnutzung des ehemaligen Sitzes der Reederei NSB zum Hotel (Navigare) und mit dem Rathausquartier. Bauen im Bestand führt gerade im Zusammenhang mit dem Denkmalschutz zum Erhalt der urbanen Qualität von Standorten. In Jork wurde ein landwirtschaftlich genutztes Gebäude zur Edelbrennerei. In Stade sind beispielhaft das IHK-Seminargebäude, die Nachnutzung ehemaliger Norsk Hydro-Gebäude durch ADWEN Blades (Rotorfertigung), die Umnutzung der ehemaligen Kasernengebäude in Ottenbeck sowohl zu Wohn- als auch Gewerbebezwecken sowie der Gasspeicher am Hafen zu nennen.

Seggewiß: „Es gibt jede Menge Beispiele und einen sich daraus ableitenden Trend zur Zweitnutzung. Die Kommunen gerade im Kehdinger Land können nicht mehr nur auf Wachstum setzen – da muss die Entwicklung einfach realistisch betrachtet werden.“ Die Zeichen stehen also auf Flächen- und Immobilienkonsolidierung. Nicht mehr Wachstum um jeden Preis steht auf der Agenda, sondern die sinnvolle Nutzung der Ressourcen und die Wahrung der Stabilität in den ländlichen Kommunen. wb

INFO

„DIE STRASSE KOMMT ZURÜCK!“

Zentrales Vermietungsmanagement

BID Lü | konsalt | LOC-CON



Shoppen



Schlendern



Genießen

BID **Lü**
Lüneburger
Straße

www.bid-lueneburgerstrasse.de
www.konsalt.de

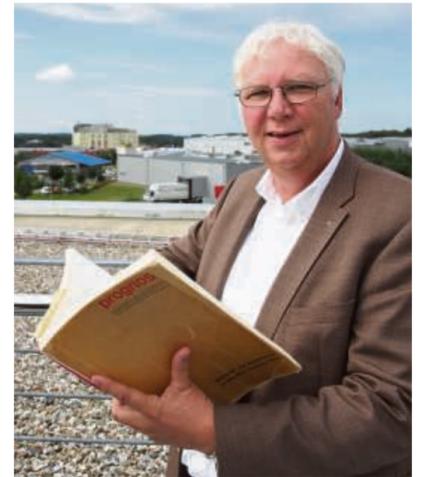




Diese Foto-Collage zierte die Titelseite der WLH-Homepage und steht stellvertretend für den Landkreis Harburg: Die Wirtschaft hat dabei einen starken Anteil. Attraktives Wohnen, attraktive Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie attraktive Jobs – das gehört zusammen.

„Landkreis Harburg ist das Tor zu Hamburg“

Prognos-Referat bei der WLH: Peter Kaiser über das gute Abschneiden des Kreises im Zukunftsatlas 2016



LINKS: Prognos-Bereichsleiter Peter Kaiser referierte im ISI Zentrum für Gründung, Business & Innovation vor den Mitgliedern des Wirtschaftsausschusses (Kreistag) und des WLH-Aufsichtsrates.
RECHTS: WLH-Chef Wilfried Seyer hält die Prognos-Studie aus dem Jahr 1966 in Händen. Die damals beschriebenen „guten Aussichten“ sind offenbar genutzt worden.
Fotos: Wolfgang Becker

Für Peter Kaiser war es ein „leichter“ Termin, denn er hatte vor allem Positives im Gepäck: Auf Einladung der Wirtschaftsförderung im Landkreis Harburg GmbH WLH referierte der Bereichsleiter Regionale Strategien & Prognosen der Prognos AG vor Mitgliedern des Wirtschaftsausschusses (Kreistag) und des WLH-Aufsichtsrates über das gute Abschneiden des Landkreises Harburg im Ranking der 402 Landkreise und kreisfreien Städte Deutschlands. Im Zukunftsatlas rangiert der Landkreis Harburg auf Platz 70 und ist damit der wirtschaftsstärkste Kreis in der Metropolregion Hamburg sowie nach Vechta die Nummer zwei der Landkreise in Niedersachsen. Wie es dazu kam, erläuterte Kaiser, der dazu extra aus Bremen angereist war.

Die Prognose von 1966

In seiner Begrüßung zog WLH-Geschäftsführer Wilfried Seyer die Kopie einer Prognos-Prognose aus dem Jahr 1966 hervor – darin wurde dem Landkreis Harburg eine „überraschend geringe Wirtschaftskraft“ bescheinigt – allerdings mit „durchaus positiven Erfolgsaussichten“. Diese war vor 50 Jahren vom Regierungspräsidenten in

Lüneburg in Auftrag gegeben worden und lag schon leicht vergilbt im Kreisarchiv, als Seyer vor 18 Jahren die WLH aufbaute. Die Wirtschaftslandschaft hatte sich bis Ende der 90er-Jahre zwar etwas verändert, aber es war noch kräftig Luft nach oben. Heute, 50 Jahre nach dem eher ernüchternden Zeugnis, hat sich das Bild gewandelt. Der Landkreis steht in puncto Wirtschaftskraft besser da denn je und machte im kommunalen Ranking seit 2004, damals erschien der erste Zukunftsatlas, 79 Ränge gut und gehört aktuell zu den Top 10 der Aufsteiger. Kaiser: „Damit ist der Landkreis im Bereich ‚hohe Chancen‘ angekommen.“ Will heißen: Erfolgsaussichten auf eine weitere Steigerung der Position sind vorhanden. Bei der Erstellung des Zukunftsatlasses werden vier Bereiche geprüft: Demografie, Arbeitsmarkt, Wettbewerb & Innovation sowie Wohlstand & Soziale Lage. Insgesamt gibt es 29 Indikatoren. Der Blick auf die Deutschlandkarte offenbart einen erfolgreichen Süden, einen schwachen Osten sowie ein starkes Nord-Süd-Gefälle. Die „Metropolisierung“, so Kaiser, führe zu Wachstum in den Großstädten und im direkten Um-

land. Die Wirtschaftskraft in der Peripherie schrumpfe dagegen. Dieser Trend lasse sich besonders ausgeprägt im Osten Deutschlands beobachten. Zugleich machten den Städten steigende Sozialprobleme zu schaffen – zum Beispiel in Bremen, Gelsenkirchen, Berlin, Neumünster und Dortmund.

Demografie

Bei den vier genannten Themenbereichen, die dem Ranking zugrunde liegen, schneidet der Landkreis Harburg zum Teil hervorragend ab, es gibt aber auch Bereiche, die noch steigerungsfähig sind. Als sehr positiv beurteilte Prognos die Bereiche Demografie – der Landkreis wächst und steht bei der Geburtenrate sogar auf Rang 43 – und den Arbeitsmarkt. Es gebe allerdings zu wenig junge Erwachsene.

Beschäftigung

Mit einer Arbeitslosenquote von nur 4,1 Prozent sei der Stand der Vollbeschäftigung fast erreicht. Kaiser: „Ein sehr beachtliches Ergebnis!“ Beim Blick auf den Beschäftigungszuwachs, einem erklärten Ziel der WLH, rangiert der Landkreis unter den Top 15. Kaiser:

„Seit 2008 ist die Zahl der Arbeitsplätze in der Region um 20,5 Prozent gestiegen.“ Ein Top-Wert. Die Arbeitsplatzdichte sei dagegen gering – was an der Nähe zu Hamburg und dem hohen Pendleraufkommen liege.

Wettbewerb & Innovation

Im Bereich Wettbewerb & Innovation landete der Landkreis Harburg dagegen im Mittelfeld. Zwar sei die Wirtschaftskraft deutlich höher als im Bundesdurchschnitt, aber es arbeite nur ein geringer Anteil der Arbeitnehmer in den Zukunftsbranchen, so der Referent. Diese seien vor allem der Maschinenbau, die Industrie und hier beispielsweise der Fahrzeugbau. Speziell gelte dies für Forschung & Entwicklung – kurz F&E. Der Anteil der hier Beschäftigten liegt bei 0,1 Prozent – und der Landkreis weit abgeschlagen auf Rang 367. Die Zahl der Gründungen im Bereich der Informations- und Kommunikationstechnologie ist ebenfalls gering – hier sieht Kaiser jedoch durchaus gute Zukunftschancen.

Zugleich hat Prognos jedoch eine überdurchschnittlich hohe Patentintensität attestiert. Eigentlich ein Widerspruch, aber:

„Patente werden nach dem Wohnort des Patentinhabers gezählt“, so Kaiser. Das bedeutet: Viele Menschen, die beispielsweise in Hamburg wissenschaftlich tätig sind und Patente innehaben, wohnen im „Hamburger Speckgürtel“. Das Defizit im Bereich der innovativen Branchen begründet Prognos unter anderem mit dem Fehlen einer Universität im Landkreis. Die gibt es allerdings in direkter Nachbarschaft in Harburg, Lüneburg, Buxtehude und Stade. Hinzu komme, dass die Industriequote im Landkreis Harburg sehr gering sei, so Kaiser.

Wohlstand & Soziale Lage

Mit Rang 19 erreicht der Landkreis dagegen einen Spitzenwert im Themenbereich Wohlstand & Soziale Lage. Es herrsche eine sehr hohe Kaufkraft – typisch für die Lage im Speckgürtel. Die kommunale Pro-Kopf-Verschuldung halte sich mit 807 Euro in Grenzen, so der Gast aus Bremen.

Kaisers Fazit: „Hamburg ist das Tor zur Welt, aber der Landkreis Harburg ist das Tor zu Hamburg. Die Situation ist unter dem Strich richtig gut, darauf sollte man sich jedoch nicht ausruhen!“ wb

Mieten Sie jetzt die Zukunft.

Ausgezeichnet. Hybrid House Hamburg.



Das Hybrid House Hamburg bietet:

- Erstklassige Adresslage: Am Inseipark 1, 21109 Hamburg
- Gute Anbindung: 500m bis zum S-Bahnhof Wilhelmsburg
- Zukunftsträchtiges Quartier auf dem ehemaligen IBA-Gelände
- Modulares Raumkonzept: Flexible Einheiten von ca. 110m² bis ca. 130m²
- Aufteilung individuell planbar
- Nachhaltiges Energiekonzept
- Hochwertige Ausstattung
- Großzügige Terrassen, Lichthöfe und Loggien
- Ausgezeichnet mit: DGNB-Zertifikat in Silber „Nachhaltiges Gebäude“

Schon ab 11 €/m²,
sofort bezugsfertig!

Herr Larsen freut sich über
Ihren Anruf.

Grossmann & Berger

040 / 350 80 20
www.grossmann-berger.de

Wir sind ständig auf der Suche nach
Grundstücken im Stadtgebiet Hamburg
und freuen uns über Angebote:

info@wph-immo.de - Tel.: 040 2111657-0

wph Wohnbau und
Projektentwicklung
Hamburg GmbH



WLG

BLICK.
LÜNEBURG

König ohne Land?

Dipl.-Ing. Jürgen Enkelmann, Geschäftsführer der Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH für Stadt und Landkreis Lüneburg

Nach Schätzungen einer aktuellen Untersuchung der Universität Regensburg beläuft sich der Wert von Unternehmensimmobilien für „produktionsnahe Nutzungen“ in Deutschland auf etwa 600 Milliarden Euro. Das entspricht ungefähr einem Fünftel des gesamten Gewerbeimmobilienbestandes. Die Eigentumsquote der Nutzer liegt bei etwa 70 Prozent und ist damit auch im europäischen Vergleich sehr hoch. Immobilienexperten glauben daher, dass diese Immobilien in den nächsten zehn Jahren im Umfang von 30 Milliarden Euro von Unternehmen veräußert und damit ausgelagert werden. Auch wenn der Wettbewerbsdruck durch Globalisierung und Digitalisierung weiterhin zunimmt und das verarbeitende Gewerbe vor gravierenden Veränderungen steht, könnte die Phantasie der Immobilienbranche hier größer sein als die Wirklichkeit. Immerhin hat sich die Eigenkapitalsituation vieler Unternehmen, insbesondere nach den Erfahrungen der Finanzkrise im Jahr 2008, deutlich verbessert. Es mangelt daher nicht an investitionsbereitem Kapital, sondern eher an sicheren Marktprognosen. Außerdem ist die Drittverwertungsfähigkeit produktionsnaher Immobilien, im Unterschied zu anderen Marktsegmenten, nicht immer gegeben. Gerade der Mittelstand ist darauf angewiesen, dass Unternehmensabläufe unter Umständen sehr kurzfristig geändert und neue Gestaltungsideen zügig umgesetzt werden können. Nach einem Outsourcing der Immobilie kann die Abstimmung zwischen Eigentümer und Nutzer erhebliche zusätzliche Ressourcen binden. Es gibt einige Beispiele dafür, dass die reduzierte Anpassungsflexibilität zu existenziellen Problemen beim Nutzer geführt hat.

„Produktionsnahe Nutzungen“

Insofern wäre es nachhaltiger, weitere Gewerbeflächenentwicklung gerade für die „produktionsnahen Nutzungen“ zu ermöglichen und zu fördern. Ob und wie das in der Metropolregion Hamburg gelingt, wird die erwartete Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes bis Ende 2016 zeigen. Schon jetzt ist klar, dass es gerade in den infrastrukturell gut versorgten Zentren an Gewerbeflächen mangelt, während es in peripheren Lagen weiterhin ein Überangebot gibt.

Regionalplaner mögen auf die Verlagerungsbereitschaft von Unternehmen setzen. Solange jedoch die Entwicklung von Infrastruktur so langwierig und teuer bleibt, ist damit kaum zu rechnen. Nutzungskonflikte und Flächenkonkurrenzen, zum Beispiel mit dem dringend erforderlichen Wohnungsbau, tragen zur Verschärfung der Situation in den Zentren bei. Dabei ist es auch aus ökologischen Gründen erstrebenswert, wohnortnahe Beschäftigungsmöglichkeiten zu schaffen.

Das Thema „Wohnen + Arbeiten“ wurde zum städtebaulichen Leitbild. Wenn es um „produktionsnahe Nutzungen“ geht, werden allerdings alte Vorurteile sichtbar. Zudem schränken kurzfristige Renditeerwartungen von Flächeneigentümern und angespannte öffentliche Haushalte die Entwicklungsspielräume ein. Dabei sollte nicht vergessen werden, dass das verarbeitende Gewerbe der Innovationsmotor eines Wirtschaftssystems ist. Nur wenn er rund läuft, kann Beschäftigung im Dienstleistungsbereich entstehen. Eine Entkopplung beider Funktionen ist gerade in einer dynamischen, mittelständisch geprägten Volkswirtschaft nur begrenzt möglich und sinnvoll.

Für eine vorausschauende und bedarfsgerechte Gewerbeflächenentwicklung sind gemeinsame Anstrengungen erforderlich. Die Metropolregion Hamburg könnte dafür die Plattform sein.

» Fragen an den Autor:
enkelmann@wirtschaft.lueneburg.de



Dieses Luftbild zeigt das Buxtehuder Gewerbegebiet Alter Postweg von Osten aus betrachtet. Links ist der Alte Postweg zu erkennen, rechts oben hinter der noch freien Grünfläche die Konrad-Adenauer-Allee. Darunter: Die Felix-Wankel-Straße und die Philipp-Reis-Straße mit den erfolgten Ansiedlungen und noch freien Flächen. Die großen Industrieunternehmen gruppieren sich um den Alten Postweg herum.

Fotos: Wirtschaftsförderung Buxtehude

Gewerbegebiet Alter Postweg im Fünf-Jahres-Check

Große Bandbreite zwischen Industrie und Handwerk – So vielfältig ist die Wirtschaftslandschaft in Buxtehude

Der Alte Postweg dürfte in früheren Jahren die Strecke gewesen sein, auf der die Postkutsche in die Estestadt hereinkam. Allerdings wird sich in jenen Jahren des von Hamburg aus gesehenen „wilden Westens“ kein Kutscher jemals vorgestellt haben, wie sich die Gegend in „ferner Zukunft“ entwickeln würde (immerhin liegt die Jahrtausendwende schon 16 Jahre zurück). Heute steht das Gewerbegebiet am Alten Postweg für eine Reihe namhafter Unternehmen der Industrie und des verarbeitenden Gewerbes sowie eine Vielzahl kleinerer, aber dennoch hochinteressanter Neuansiedlungen. Zu Zeiten der Postkutsche war Fliegen vermutlich noch ein Menschheitsstraum, heute produziert Airbus in Buxtehude elektronische Kabinen-Kommunikationseinrichtungen und Passagier-Systeme – und hat mit der JH Aircraft GmbH demnächst sogar einen Nachbarn aus der Branche.

Airbus, Unilever, Bacardi, Claudius Peters, Synthopol, Lintec, Implantcast – für eine kleine Stadt mit 40.000 Einwohnern liest sich diese Liste absolut beeindruckend. Diese Unternehmen sind auf Wachstumskurs und investieren zum Teil in Millionenhöhe in Gebäude und neue Produktionstechnologien – ganz aktuell baut Implantcast ein neues Logistikzentrum. Die prominente Ansammlung dürfte zwar auch der Nähe zu Hamburg geschuldet sein, gleichwohl hat die Stadt hier die Weichen frühzeitig richtig gestellt und der Wirtschaft den roten Teppich ausgerollt. Beim Blick aus der Vogelperspektive wird die Dichte der Akteure deutlich. Jetzt liegt es an der Wirtschaftsförderung, die Balance bei der Flächenvergabe zu halten – einerseits müssen die vorhandenen Firmen Platz für Erweiterungen haben, andererseits stehen noch fast zehn Hektar zur Verfügung, auf denen sich neue Unternehmen ansiedeln können. Kerstin Maack, Leiterin der Wirtschaftsförderung in Buxtehude: „Wir ach-



Die Wirtschaftsförderung in Buxtehude ist vollständig in weiblicher Hand: Sabrina Neuwerk (von links), Karin Kahnenbley, Barbara Rode, Leiterin Kerstin Maack und Kirsten Böhlung.



Mit JH Aircrafts kommt ein weiterer Flugzeugbauer nach Buxtehude. Konkurrenz mit Airbus dürfte es allerdings kaum geben – Jörg Hollmann baut in Kooperation mit der Hochschule 21 ultraleichte Flugzeuge und wird sogar vom Land Niedersachsen gefördert.

ten darauf, dass unsere Bestandsunternehmen in ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden.“

Felix-Wankel-Straße

Hier haben sich eine ganze Reihe von Firmen niedergelassen oder sind noch dabei, sich in Buxtehude einzurichten: Car Wash Buxtehude (Ecke Ostmoorweg), Kroll-Raumausstattung

(siehe auch Seite 14), die Bauschlosserei Holst, die weltweit aktive Strauss Verpackungsmaschinen GmbH, die Motorklinik Hoops, spezialisiert auf die Instandsetzung von Verbrennungsmotoren aller Art, der Malereibetrieb Tobaben, die C.F.T.S. Handels GmbH (vertriebt online Fun-T-Shirts), Bellmann & Merken (Heizung, Sanitär, Solar) und das Autohaus Tietjen (Skoda).

Philipp-Reis-Straße

Das Ingenieurbüro Brißke baut gleich um die Ecke an der Philipp-Reis-Straße, und die bereits eingangs erwähnte JH Aircrafts GmbH plant einen Neubau vor Ort. Auch hier in den Nebenstraßen des Alten Postwegs das Buxtehuder Phänomen: eine vielfältige Mischung, über die sich mancher Standort freuen würde. Kerstin Maack: „Im Bereich der Felix-Wankel-Straße ist das Gewerbegebiet jetzt recht stark belegt, aber im äußeren Ring stehen quasi in direkter Industrienachbarschaft noch rund zehn Hektar vermarktungsreife Fläche zur Verfügung. Bei der Vermarktung spielen Qualität und Kontinuität bei der Auswahl von Unternehmen, die sich ansiedeln möchten, eine Rolle – das ist im Fünf-Jahres-Rückblick im Gewerbegebiet Alter Postweg gelungen.“

So geht es weiter

Intensive Verhandlungen mit weiteren Interessenten werden zurzeit geführt. So sind zwei Hektar in der Nachbarschaft zu Bacardi vermarktet. Weitere 1,6 Hektar an der Philipp-Reis-Straße sind reserviert. Für kleinteiligere Neuansiedlungen – um und ab 2500 Quadratmeter – stehen aktuell vor allem Flächen an der Philipp-Reis-Straße im Fokus. Die Wirtschaftsförderung: „Und nicht zu vergessen: Auch in Hedendorf und Ovelgönne haben wir noch qualifizierte Flächen in unseren Gewerbegebieten anzubieten, die wir nach individuellen Unternehmerwünschen entwickeln können.“ wb

KOLUMNE VON



NATÜRLICH
IN HAMBURG
BAUEN

Neue
Grundstücke
ab 100.000 Euro
im Fischbeker
Heidbrook

Hamburg voraus

www.naturverbunden-wohnen.de




Mit dem Neubauprojekt Jaffe12 hat das auf Gewerbehöfe spezialisierte Familienunternehmen Hans E.H. Puhst Grundstücksverwaltung einen neuen Standard definiert, der in kaum einer Powerpointpräsentation des Oberbaudirektors fehlt, wenn es um Stadtentwicklung geht. Jaffe12 bietet moderne Architektur inmitten des Wilhelmsburger Industriegebiets an der Jaffestraße und noch dazu eine Lage am Wasser. Mit einem umtriebigen Gastronomen (Hanseka), Kunst am Bau und einem bunten Mietermix ist Jaffe12 ein Vorzeigeprojekt – mit Option auf mehr. Die Jaffestraße führt mitten hinein in eines der zentralen Hamburger Wohnungsbauvorhaben. Über den aktuellen Vermietungsstand und die Zukunftsperspektive sprach B&P-Redakteur Wolfgang Becker mit Puhst-Geschäftsführer Lars Meyer – natürlich direkt am Jaffe-Davids-Kanal.

Jaffe 12 ist bautechnisch so gut wie abgeschlossen – wie ist die Nachfrage bei potenziellen Mietern?

Wir stehen gerade in Verhandlungen mit einem Büromieter, der knapp 500 Quadratmeter haben möchte. Das wird wohl zum Februar schon umgesetzt. Er kommt aus Harburg, möchte näher an Hamburg heran, aber nicht zu weit, weil die meisten Mitarbeiter aus dem Hamburger Süden kommen. Das wird unser nächster Ausbau. Wenn die Mietung steht, haben wir ungefähr noch 1000 bis 1200 Quadratmeter zur Verfügung – inklusive der Maisonette-Ateliers.

Das Objekt Jaffe12 ist sehr ambitioniert und macht auch optisch richtig was her. Führt der attraktive Bau zu einer erhöhten Nachfrage?

Vom Interesse her hatte ich mir in der Tat ein bisschen mehr versprochen. Da merken wir oftmals aber auch, dass es eine Preisgeschichte und eine Frage der Mieteinheiten ist. Die sind bei uns relativ groß. Wir können hier keine 60 oder 80 Quadratmeter anbieten.



Lars Meyer in seinem Kunstwerk: Jaffe12 ist vor allem unter seiner Federführung gebaut worden. Der Gewerbehof mit eigener Boule-Bahn und direkter Wasserlage am Jaffe-Davids-Kanal markiert einen neuen Standard.
Foto: Wolfgang Becker

„Wir werden uns wieder im Wohnungsbau engagieren“

INTERVIEW Puhst-Geschäftsführer Lars Meyer über den Gewerbehof Jaffe12 und die Perspektiven am Standort Wilhelmsburg

Wir sitzen hier direkt am Jaffe-David-Kanal. Bei allen Gesprächen mit Interessenten – welche Rolle spielt eigentlich die Lage am Wasser?

Das sind die weichen Standortfaktoren, die in Hamburg generell sehr beliebt sind. Ich denke, das ist schon leichter zu vermieten. Sie wissen ja, dass ich den Kanal mit der Treppe und dem Ponton begehbar gemacht habe. Das war keine Auflage, sondern unser Wunsch, den Standort attraktiver zu machen. Im Sommer sitzen hier die Leute und halten in der Mittagspause die Füße ins Wasser. Ich hatte sogar schon Mieter, die hier Schwimmübungen gemacht haben. Da waren wir auch ganz erstaunt. Unser Gastronom prüft gerade, ob wir den Steg auch nutzen können, um hier größere Boote anlegen zu lassen. Es war bereits jemand vom Schifffahrtsamt hier, der uns gesagt hat, welche Auflagen wir erfüllen müssten, damit hier auch mal eine Barkasse anlegen kann.

Nun hat die IBA Hamburg gerade ihre Pläne vorgestellt, wie sich das Gebiet im Zuge der Reichsstraßenverlegung verändern soll. Was bedeutet das für Sie?

Wir liegen mittendrin in dem Entwicklungsgebiet. Es war ja gerade die Herausforderung an die Planer, hier das Zusammenspiel von Wohnen und Gewerbe zu realisieren.

Wobei wir immer betont haben, dass von unserem Gewerbehof keine Störungen ausgehen. Darauf achten wir beim Mietermix.

Aber es ist hier ja immer noch Industriegebiet . . .

. . . ja, aber das wird es ja nicht mehr lange sein können. Denn die Stadt will ja auf den Entwicklungsflächen Wohnungsbau realisieren (siehe auch Seite 10, d. Red.). Das geht im Industriegebiet nicht. Es wird hier also mindestens ein Mischgebiet oder ein Gewerbegebiet werden müssen.

Das hieße, die Option auf Wohnen hier direkt bliebe vorhanden. Zu Jaffe12 gehören ja die attraktiven Maisonette-Wohnungen, in denen sich ideal Wohnen und Arbeiten verbinden ließe. Rechnen Sie sich da etwas aus?

In der direkten Nachbarschaft auf jeden Fall. Die Stadt plant hier mehr als 2000 neue Wohnungen. Zum Beispiel auf dem Grundstück des Containerdepots, auf dem uns auch so um die 9000 Quadratmeter gehören. Da werden wir uns dann nach mehr als 20 Jahren Abstinenz auch mal wieder im Wohnungsbau engagieren. Das letzte Mal haben wir 1990 24 Wohnungen in Sinstorf gebaut. Wir haben uns mit der Stadt darauf verständigt, dass wir auf unseren Flächen nichts anderes bauen werden, wenn rundherum Wohnungsbau stattfindet.

Natürlich macht es einen Unterschied, ob man 60 mal 10,50 Euro berechnet oder 120 mal. Plus Nebenkosten und Mehrwertsteuer. Kleinere Einheiten sind so leider nicht möglich – das liegt am Zuschnitt der Grundrisse und an den Eingangsmöglichkeiten. Natürlich stellt sich jeder Vermieter vor, dass so ein Objekt schneller voll ist, aber im Gro-

ßen und Ganzen bin ich mit dem Vermietungsstand durchaus zufrieden. Wenn jetzt noch der bereits genannte Vertrag zustande kommt, sind wir ein großes Stück weiter.

Wie kam es zu dem Kontakt mit dem neuen Mieter?

Am Ende tatsächlich über einen weiteren persönlichen Kontakt in der Jaffe12-Facebook-Gruppe.

Die Investition in eine Immobilie als Geldanlage ist noch immer eine gute Entscheidung. Ein Dach über dem Kopf zu haben, ist ein menschliches Grundbedürfnis. Selbst der demografische Wandel, der einen Bevölkerungsrückgang ankündigt, wird die Zahl der Haushalte vorerst nicht tangieren. Der Bedarf an Wohnraum wird weiter wachsen. Und die Konditionen für die Finanzierung sind immer noch so günstig wie nie zuvor. Bereits seit mehr als 40 Jahren berät die Sparkasse Stade-Altes Land im Immobiliengeschäft. Das wird auch in Zukunft so sein.

Immobilienvermittlung in guten Händen

Ein bewährtes und zuverlässiges Team von Immobilienvermittlern führt für Verkaufswillige faire Wertermittlungen durch, erstellt aussagekräftige Exposés und nutzt beste Verbindungen zum Vorteil der Kunden. Im Alten Land und Stade legen sich Thomas Gruhlke, Martin Meyer und Marta Adrianna Bosa mächtig dafür ins Zeug. Sie bewegen sich in einem gut aufgestellten Netzwerk. Fragen zur Versicherung werden gelöst und auch der Gang zum Notar wird durch die Vorarbeit der Sparkassenexperten stressfrei für den Kunden. Gemeinsam werden alle Formalitäten erledigt.



Das sind die Immobilienvermittler der Sparkasse Stade-Altes Land: Martin Meyer (links), Marta Adrianna Bosa und Thomas Gruhlke. Foto: ein

Auch der kaufwillige Interessent wird bestens unterstützt. „Wir suchen das passende Objekt und wir sorgen für einen zeitnahen Besichtigungstermin“, verspricht Marta Adrianna Bosa, seit kurzem neu im Immobilien-Team. Sie kennt das Kundengeschäft seit Jahren hautnah. Sie leitete die Spar-

kassen-Geschäftsstelle in Estebüggje und ist jetzt mit Begeisterung für die Immobilienkunden der Sparkasse tätig. Bosa ist die Nachfolgerin von Friedrich Hink, der zum Jahresende in Ruhestand gehen wird. „Bei uns steht der Mensch im Mittelpunkt“, berichtet Thomas Gruhlke. „Unsere Kunden

Von A wie Anschauen bis Z wie Zusage

So berät die Sparkasse Stade-Altes Land ihre Kunden – Prämie für gute Objekte

werden rundum von A wie Anschauen bis Z wie Zusage betreut.“ Sein Kollege Martin Meyer fügt ergänzend hinzu: „In den gut 40 Jahren, in denen die Sparkasse das Immobiliengeschäft betreibt, haben wir weit mehr als 4000 Immobilien vermittelt. Ein Beweis des großen Vertrauens, welches die Menschen in uns setzen.“ Bei der Sparkasse Stade-Altes Land findet man also absolute Profis, wenn es um Grundstücke, Neubauten, Altbauten, Wohnungen, Gewerbe-Immobilien, Finanzierungs- und Versicherungsfragen geht.

500 Euro für einen guten Tipp

Gute Objekte werden immer gesucht. Die Nachfrage ist groß. „Wer uns einen Immobilien-Tipp aus Freundeskreis, Verwandtschaft oder Nachbarschaft gibt“, so Thomas Gruhlke, „kann mit 500 Euro belohnt

werden. Vorausgesetzt, die Immobilie wird erfolgreich verkauft.“

Fachleute immer in der Nähe

Ob Bau oder Kauf – eine dazugehörige Finanzierung und Absicherung sind für die Spezialisten der Sparkasse tägliches Brot. Diese Kompetenz finden die Kunden auch in Zukunft in ihrer Nähe. Das Immobilienzentrum der Sparkasse ist darauf eingestellt. Die persönlichen Kundenberater der künftig neuen „Beratungs-Center“, so der neue Name der Geschäftsstellen, werden bei Finanzierungsfragen durch insgesamt 14 Finanzierungsberater unterstützt. Sie kümmern sich ausschließlich um das Thema Immobilienkredite. Die Kunden profitieren vom zusätzlichen Einsatz der Fachleute und erhalten eine optimale Betreuung rund um die Verwirklichung ihrer Wohnträume. we



HANSESTADT
BUXTEHUDE



Schleswig-Holstein
Hamburg
Niedersachsen
BUXTEHUDE

Hansestadt Buxtehude
Wirtschaftsförderung
T +49/4161/501-8010
wirtschaftsfoerderung@stadt.buxtehude.de
www.buxtehude.de

**ZUKUNFT FÜR EINEN STARKEN
WIRTSCHAFTSSTANDORT BEGINNT
DORT, WO SICH WISSEN UND
LEBENSQUALITÄT VEREINEN.**

Demografischer Wandel und Fachkräftemangel – diesen Zukunftsthemen begegnet die Buxtehuder Bildungsoffensive mit attraktiven Angeboten. Mit Weitblick und großem Engagement haben sich dazu Partnerschaften gebildet, die den „Standortfaktor Wissen“ behutsam in die Waagschale unserer Zukunft legen. Lebenslanges Lernen, das ist der Schlüssel zu gut ausgebildetem Fachpersonal hier in Buxtehude, einem Wirtschaftsstandort mit hoher Lebensqualität und besten Expansionsflächen in top Lagen – ideal in der Metropolregion Hamburg gelegen und provisionsfrei.

**Wirtschaftsförderung Buxtehude
– aktiv für Ihren Erfolg!**







So stellen sich die Planer die neue „Arena Lüneburger Land“ vor. Das Investitionsvolumen liegt bei gut zehn Millionen Euro.

Visualisierung: Bocklage + Buddelmeyer

„Heute ist die Tür offen, die Zinsen sind so niedrig wie nie“

Kreistag Lüneburg gibt grünes Licht für Verträge zur „Arena Lüneburger Land“

Das ist die erste Sondersitzung des Kreistags, die ich je erlebt habe“, begrüßte Landrat Manfred Nahrstedt die Abgeordneten aus dem Landkreis Lüneburg in der Ritterakademie. Einziger Punkt der besonderen Sitzung: die geplante „Arena Lüneburger Land“, die einmal das sportliche und kulturelle Aushängeschild der Region werden soll. „Heute ist die Tür offen, die Zinsen sind so niedrig wie nie“, betonte Nahrstedt während der Sitzung, „wenn wir das heute nicht hinbekommen, werden wir das nie hinbekommen.“

Bis zu 3500 Zuschauer sollen einmal in der Arena Lüneburger Land Sportler anfeuern oder hochkarätige Events erleben können. Mit ihrem einstimmigen Votum setzen die Kreistagsmitglieder ein deutliches Signal für den ersten Punkt des Beschlussvorschlages: „Der Kreistag des Landkreises Lüneburg begrüßt die Errichtung der Arena Lüneburger Land“. Jetzt soll der Landkreis Lüneburg nach dem Willen der Abgeordneten gemeinsam mit der Hansestadt Lüneburg die Sallier Bauträger- und Verwaltungsgesellschaft mbH mit dem Bau der Arena an der Lüneer Rennbahn beauftragen. Dies beschlossen sie mehrheitlich, ebenso wie die finanzielle Beteiligung des Landkreises. Einig waren sich die Kreistagsmitglieder, dass Landkreis und Hansestadt Lüneburg Nutzungsrechte an der Halle eingeräumt werden sollen, etwa für den Schul-, Vereins- oder Universitäts-sport sowie für eigene kulturelle Veranstaltungen. Der Bau soll rund 10,3 Millionen Euro kosten. Das geplante Finanzierungsmodell: Der Landkreis könnte sich nach aktuellem Stand mit 2,5 Millionen Euro an dem Projekt beteiligen, die Hansestadt wird voraussichtlich 700 000 Euro investieren. Der Rest soll mit Mitteln aus der Kreisschulbaukasse, der Sparkasse und der Sparkassenstiftung sowie mit Krediten finanziert werden. Bevor die Verträge zum Bau der Halle endgültig unterzeichnet werden können, müssen noch einige Bedingungen erfüllt werden: So muss unter anderem das Land Niedersachsen das sogenannte kreditähnliche Rechtsgeschäft genehmigen und das Rechnungsprüfungsamt der Vergabe der Mittel zustimmen. hw



Wolfgang Voß (links) und Herbert Hagen sind mit dem Geschäftsverlauf 2016 hochzufrieden – eine Folge des Bau-Booms in der Hansestadt, wie die Kräne im Hintergrund belegen.

Foto: Oliver Nimz

„Schauen Sie aus dem Fenster – sehen Sie die Kräne!“

Bau-Boom führt zu neuen Allianzen in der Finanzwirtschaft – Hamburger Volksbank schraubt Kreditobergrenze hoch

Eine bessere Kulisse hätte sich Wolfgang Voß, Bereichsleiter Unternehmenskunden bei der Hamburger Volksbank, kaum aussuchen können: Aus dem sechsten Stock der Zentrale an der Hammerbrookstraße fällt der Blick auf eine vitale Stadt: „Schauen Sie aus dem Fenster – sehen Sie die Kräne?“ Damit benennt Voß eine der tragenden Säulen des aktuellen Geschäfts, mit dem Banken und Sparkassen die Phase der Niedrigzinspolitik kompensieren. Und das offenbar mit großem Erfolg, wie Herbert Hagen, Unternehmenskundenberater und Prokurist, Mitte August sagt: „Wir haben unser diesjähriges Ziel von 100 Millionen Euro Neugeschäft bereits erreicht.“ Und Voß fügt hinzu: „Wohlgemerkt: nur im Immobilienbereich.“

Eine neue Liga erreicht

Die Hamburger Volksbank beschäftigt zehn Berater für das „große Kreditgeschäft“, darunter vier Experten für anspruchsvolle Gewerbe-Immobilien und das Bauträgergeschäft. Wolfgang Voß spricht von einem „perfekten Lauf“ im Jahr 2016. Aber er weiß auch: Ein Hochschrauben der Kreditsumme erhöht auch das Risiko. Vor zwei Jahren machte sich die Volksbank deshalb daran, für höhere Einzel-Kreditvolumina Partner ins Boot zu holen. Bei einem Bauprojekt in Bergedorf mit einer Investitionssumme von rund 20 Millionen Euro taten sich dazu drei Volksbanken zusammen – ein Testlauf sozusagen. Die Kooperationsstrategie stand damals am Anfang, heute ist sie eine bewährte Methode und gilt als Erfolgsmodell – allerdings mit anderen Vorgaben. Wolfgang Voß: „So ein Projekt würden

wir heute mit zwei Banken machen.“ Auch die selbst auferlegte 20-Millionen-Euro-Grenze gilt nicht mehr, wie er sagt: „Wir nehmen mittlerweile Immobilien-Projekte bis 30 Millionen Euro in die Bücher. Das ist im Bereich der Genossenschaftsbanken eine neue Liga.“

„In die Bücher nehmen“ heißt in diesem Fall: Die Hamburger Volksbank übernimmt als verantwortliches Geldinstitut die volle Verantwortung für die Abwicklung des Geschäfts, holt sich bei diesen Größenordnungen aber Partner hinzu, um das Risiko durch Bürgschaften abzusichern. Diese Partner sind in der Regel andere Genossenschaftsbanken – was dazu führt, dass sich das klassische Geschäft in der zentralen Metropolregion Hamburg zusätzlich ins Umland verlagert. Gemeinsame Projekte mit Partnern in Stade und Lüneburg bestätigen diese Entwicklung.

„Wir sprechen miteinander“

Herbert Hagen: „Unser traditionelles Geschäft findet von jeher im Großraum Hamburg statt, reicht durchaus bis Lüneburg im Süd-Osten und Elmshorn im Norden. Bis 15 Millionen Euro sind wir gern allein unterwegs, bis 30 Millionen holen wir uns Partnerbanken hinzu.“ Konkret geht es um die Finanzierung von Projekten im Bereich der Wohn- und Gewerbe-Immobilien, der Nahversorgung (Einzelhandelszentren), des Hotelbaus, der Logistik und des sonstigen Gewerbes. Die Volksbanken haben sich über Jahrzehnte als Partner des Mittelstandes positioniert und sind damit im selben Markt wie die Sparkassen unterwegs.

Der hohe Investitionsdruck im Immobilienbereich löst nun Gedankenspiele aus, die bislang so nicht zu hören waren. Wolfgang Voß: „Wir wissen heute, dass gemeinsame Projekte mit Partnern ein Erfolgsmodell sind. Deshalb hat der Vorstand die Obergrenze unserer Projekte auf 30 Millionen Euro angehoben – eine Grundsatzentscheidung. Es ist einfach Fakt: Im Großraum Hamburg ist derzeit ein hoher Finanzierungsbedarf und ein gutes Geschäft zu machen. Deshalb sind unsere Arme offen – wir würden heute auch gemeinschaftliche Projekte mit Partnern aus der roten Fraktion machen.“ Damit sind die Sparkassen gemeint. Noch hat es so eine Kooperation nicht gegeben, aber Voß sagt: „Wir sprechen miteinander. Die Bereitschaft ist da...“

Udenkbare Zeiten

Der Bau-Boom ist zum einen eine Folge der anhaltenden Niedrigzinsphase, zum anderen aber auch in der rasanten Entwicklung der Hansestadt Hamburg begründet. Insgesamt entfalten die deutschen Metropolen hohe konjunkturelle Kraft. Davon profitieren die Banken vor Ort. Eine Prognose, wie sich der Markt langfristig entwickelt, ist zwar schwierig, aber Herbert Hagen sagt: „Wir liegen bei einer zehnjährigen Zinsbindung mittlerweile bei einem Prozent – weniger geht eigentlich nicht mehr.“ Wolfgang Voß ist sich da nicht so sicher: „Wir haben heute eine Situation, die eigentlich nicht denkbar war. Wenn es weiterhin ‚undenkbar‘ bleibt, ist es möglicherweise nicht ausgeschlossen, dass wir demjenigen, der einen Kredit in Anspruch nimmt, noch Geld zahlen, damit wir unsere Belastung aus dem Minuszins reduzieren...“

Bei allen Planspielen betonen beide aber auch die Auffassung, dass sich das Kreditgeschäft selbst in Minuszinszeiten im Grunde nicht mehr nennenswert steigern lässt, denn: „Die Prüfung der Finanzierbarkeit von Projekten bleibt ja bestehen. Bei allem, was wir tun, steht immer eine konservativ-solide Berechnung von Chancen und Risiken im Vordergrund.“ wb

ATTRAKTIVE
BÜROFLÄCHEN
UND FLEXIBLE
GEWERBEATELIERS

ZWISCHEN 127 - 500 M²
DIREKT VOM EIGENTÜMER

WWW.JAFFE12.DE
040 / 768 00 60

GEWERBEFLÄCHEN
PROVISIONSFREI
VOM EIGENTÜMER

JAFFE12 JAFFE12 ist ein Projekt der Hans E.H. Puhst GmbH & Co. KG
Jaffestraße 12 • Dock 2 • 21109 Hamburg
040 / 768 00 60 • info@puhst.com