IMMOBILIEN SPECIAL 2019

BUSINESS & PEOPLE

BERICHTE, ANALYSEN UND PORTRÄTS AUS DEM HAMBURGER SÜDEN

HAMBURG • HARBURG • STADE • LÜNEBURG

In Kooperation mit dem Wirtschaftsförderungsrat der Metropolregion Hamburg

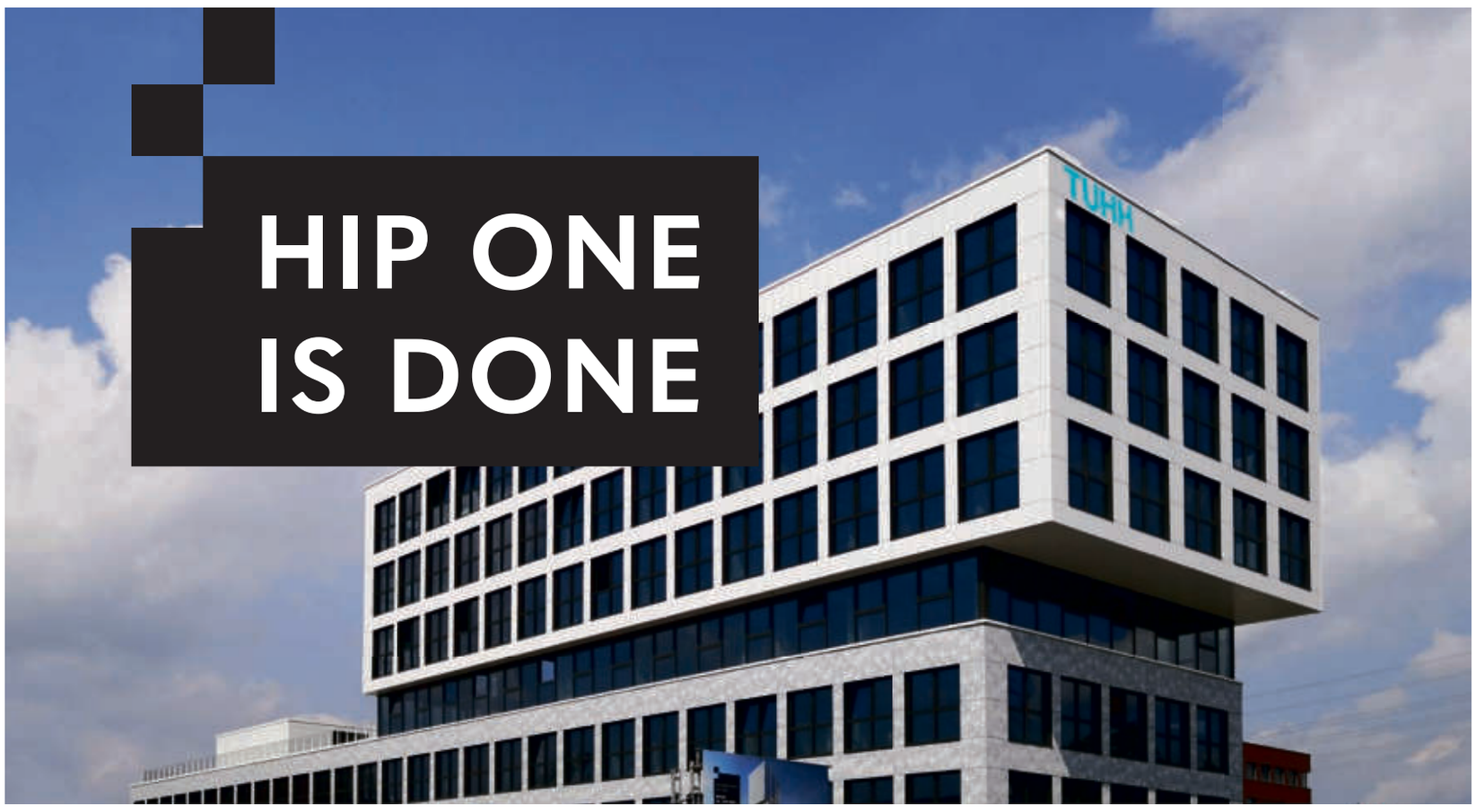
INTERVIEW

AUDIO

GESUNDES BAUEN

BÜRO

PEOPLE



WISSENSCHAFT UND WIRTSCHAFT

in einem Haus. Sichern Sie sich schon

jetzt Ihre Fläche im **HIP TWO**!

T +49 (0) 40 766 007 – 23

WWW.HAMBURG-INNOVATION-PORT.COM

Hamburg Innovation Port

INHALT

2 **INTERVIEW** Mobilitätskonzept für Harburg: Das sagen Birgit Detig und Christoph Birkel

3 **HOTEL** Aqua² Dock – der Überraschungscoup der Familie Mönke

4 **MOBILITÄT** Harburg macht mobil – die Testzone im Detail

5 **AUDIO** Sound im stilwerk-Hotel: die Renaissance der Stereo-Anlage

6 **MESSE** Hamburgs Auftritt auf der Expo Real in München

7 **TIP** TIP Nordheide – Standort für innovative Gewerbetreibende

8 **HANDWERK** Das Bad als Ort der totalen Entspannung

9 **WOHNEN** Giselbertstraße: Bauamt Buxtehude goes digital

10 **INVEST** Ulrich Immobilien vermarktet das Objekt Ramelsloher Hof

11 **BAU** Planungsbüro Detjen baut das Objekt Ramelsloher Hof

12/13 **HCH** HCH zu HIP One, komplexen Baustellen und „Alligator im Anschnitt“

14 **MARKT** Stader Perspektiven aus der Sicht von ISH Immobilien, E&V-Vorstandsmitglied Kai Enders zum Thema Maklercourtage

15 **MARKT** „Gestatten, Borkenhagen, Kreativ-Makler“, P+R-Parkplatz für Hittfeld

16 **ANALYSE** Der SAG-Marktbericht, E&V-Immobilien-Kolumne

17 **PROJEKT** Flügel für den „Goldenen Engel“, Der-Steuer-Tipp

18 **BAU** Grau ist das neue Weiß: bauwelt-Experte Jörg Hartig zum Thema Haustür, Sentinel

19 **GESUNDES BAUEN** Mittelstädt in Himmelpforten: Pioniere des wohngesunden Bauens

20 **ENERGIE** Geplante Öko-Strom-Genossenschaft „Alsterwatt“, Eigenbedarf vs. Mieterschutz, Reihenhäuser in der Natur

21 **KONZEPT** Hamburger Volksbank gründet Immobilien- und Projektgesellschaft IPE, TUHH legt Grundstein

22 **STANDORT** Sparkasse Lüneburg bringt Hanseviertel-Bauabschnitt III an den Start, Steigende Mieten in Hamburg

23 **STADTENTWICKLUMG** 5400 Wohnungen für Wilhelmsburg: So plant die IBA Hamburg

24 **HAFEN** Hamburgs größte Gewerbefläche: der Hafen, Bee Chapel, IHK-Alarm in Lüneburg

25 **BINNENHAFEN** „U-Nic“ – ein architektonisches Unikat, Flächen im Landkreis Stade

26 **RECHT** „Hilfe, meine Wohnung schrumpft“, Mieter und Vermieter aus Sicht der Versicherung

27 **DIGITAL** PropTechs: Digitalisierung in der Immobilienbranche, IST-Weltkongress

28 **INVEST** S-ImmoInvest – mit einem Klick zum Anlageobjekt, Grundstein für Fraunhofer CML

29 **FACHMARKT** Top-Projekt von Lindemann: Das Fachmarktzentrum Stade

30 **MAKLER** Porträt Dahler & Company, Kolumne Blick.Lüneburg

31 **FINANZEN** Haspa-Finanzierung im Doppelpack: „Neu Wulmstorfer Wiesen“ und „PHNX“

32 **PEOPLE** Das kann der Makler vom Golfer lernen, Neuer Eingang für Airbus-Werk

IMPRESSUM

IMMOBILIEN SPECIAL 2019

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

CHEFREDAKTEUR: Wolfgang Stephan (verantwortlich)
OBJEKTLEITUNG: Wolfgang Becker
REDAKTION: Wolfgang Becker, Martina Berliner
KORREKTORAT: Leonie Ratje
LAYOUT/PRODUKTION: Gunda Schmidt
ANZEIGEN: Sönke Giese (verantwortlich)
VERTRIEB: Marcus Stenzel
AUFLAGE: 55 000
HERAUSGEBER: Zeitungsverlag Krause GmbH & Co. KG, Glückstädter Straße 10, 21682 Stade
GESCHÄFTSFÜHRER: Georg Lempke
DRUCK: Pressehaus Stade, Zeitungsdruck GmbH, Glückstädter Straße 10, 21682 Stade

Mit diesem Flyer sind Christoph Birkel und Birgit Detig derzeit auf Tour, um die Harburger Ideen in den Behörden und in der Politik vorzustellen.

Foto: Wolfgang Becker

„Wir sind einfach zu langsam“

INTERVIEW Christoph Birkel (hit-Technopark) und Birgit Detig (Hamburg Invest) über das Mobilitätskonzept der Harburger Wirtschaft

Die Einrichtung einer Testzone für alternative Mobilitätssysteme in Harburg ist aus der Phase der Ideenfindung (siehe Seite 4) heraus und steht nun an der Schwelle der Umsetzung. Die Vorstellungen der Harburger Wirtschaft werden von der Hamburg Invest Entwicklungsgesellschaft (HIE) begleitet. Mit Christoph Birkel, Geschäftsführer des hit-Technoparks, und HIE-Geschäftsführerin Birgit Detig sprach B&P-Redakteur Wolfgang Becker.

Herr Birkel, früher reichte es der Immobilienbranche, Büroflächen oder Hallen anzubieten – heute sehen wir Immobilien in der Regel immer auch im Zusammenhang mit dem Thema Mobilität. Haben sich die Zeiten verändert?
Birkel: Eigentlich hat es sich nicht verändert, denn wenn Sie ein Gebäude haben, müssen die Leute irgendwie hinkommen. Es ging also immer um „Lage, Lage, Lage“. Aber heute entwickeln wir Immobilien ja nicht nur in den A-Lagen, sondern teilweise auch in Lagen, die logistisch noch nicht so gut erschlossen sind. Die Frage der Erreichbarkeit ist also umso wichtiger. Hinzu kommt: Mobilität verändert sich. Bislang kamen die Leute mit dem Auto, das war's. Die nächste Generation hat eventuell gar kein Auto mehr. Die Stadtlagen betrifft das nicht, denn da fährt im Zweifel der Bus oder die Bahn. In den Randlagen, und da zähle ich jetzt auch mal Harburg dazu, ist das ein ganz anderes Thema. Bei uns im hit-Technopark kommt der Großteil der Menschen, die dort arbeiten, aus den Landkreisen – und das heißt: mit dem Auto. Sie haben gar keine Alternative.

Was bedeutet das perspektivisch?
Wenn wir uns in den Randlagen mal fragen, wie unsere Kinder in 20 oder 30 Jahren zu uns kommen, müssen wir erkennen: Das wird schwierig. Wenn sie kein Auto haben, kommen sie nicht zu uns und ziehen eher Richtung Innenstadt, eben Richtung Mobilität. Folge: Dort wird es noch voller und noch teurer. Dann haben wir in Hamburg irgendwann Berliner Verhältnisse – und das ist nicht schön.

Wie lautet Ihre Schlussfolgerung?
Einer der Schlüsselpunkte ist die Mobilität, damit Leute auch einen bezahlbaren Wohnraum finden, was wiederum eher in den Randbereichen der Fall ist. Wenn ich in der Metropolregion lebe, muss ich schnell und günstig jederzeit und ohne eigenes Auto überall hinkommen können. Das ist existenziell für die Immobilien-Wirtschaft.

Frau Detig, Sie haben die Idee der Wirtschaft aufgegriffen, in Harburg eine Testzone für Mobilität einzurichten. Wie weit ist das Projekt gerade auch in Hinblick auf den ITS-Weltkongress 2021 in Hamburg gediehen?
Detig: Die Ideen sind da, es gibt ein Konzept für den Bereich zwischen dem Daimler-Werk und der Ecke Schlachthofstraße/Großmoorbogen. Aber das sind alles Zukunftsvisionen. Es ist nun an uns allen, die Rahmenbedingungen zu schaffen, um das auch umzusetzen. Da sind die Bürger aufgerufen, die Politiker und die Wirtschaftsvertreter.

Wir sprechen hier aber nicht über einen neuen Fahrradweg, sondern auch über Zukunftsmobilität . . . ?
Detig: Im Bereich der Fahrradwege hat Hamburg schon sehr viel getan, das muss man auch mal sagen. Aber es reicht eben nicht aus, wenn wir an Zukunftsmobilität denken.

Wir wollen der Welt 2021 ja auch ein bisschen zeigen, was in Hamburg möglich ist. Aber scheitern viele Ideen nicht schon an rechtlichen Bedenken oder fehlenden Regelungen? Wagen wir zu wenig?
Detig: Nein, ich denke, die Offenheit für diese Thematik ist vorhanden. Aber: Nicht zugelassene Fahrzeuge dürfen im öffentlichen Straßenverkehr nicht fahren. Die Verkehrsregeln dienen dem Schutz aller Verkehrsteilnehmer. Neue Mobilitätsanwendungen wie zum Beispiel autonomes Fahren müssen hinreichend sicher sein, bevor sie zugelassen werden können.

Birkel: Ein Beispiel: Der VW-Shuttle-Anbieter Moia fährt in Harburg nicht, weil Harburg einfach zu klein ist. Da müssen wir doch aber trotzdem mal die Frage stellen, wie wir es über intelligente Lösungen hinkriegen, dass Moia doch in Harburg fährt. Dazu brauchen wir Gebiete, in denen einfach mal etwas ausprobiert werden kann. Deshalb möchten wir eine Testzone einrichten. In der Umsetzung visionärer Projekte verlieren wir uns häufig im Klein-Klein. Der ITS-Kongress als Impulsgeber ist gut und ein Innenstadtthema, deshalb wollen wir gerade auch mit dem Hintergrund der TUHH als Ideenschmiede so eine Testzone für zehn oder 20 Jahre einrichten.

Detig: Moia ist im Moment ja noch in der Erprobung. Bis zu 1000 Fahrzeuge dürfen auf die Straße. Da gab es eine Reihe von Gerichtsverfahren. Das ist für die Metropole Hamburg nicht viel und deshalb kann noch nicht die ganze Stadt abgedeckt werden. Ich denke, dass es flächendeckende Angebote spätestens dann geben wird, wenn die Testphase beendet ist und der Regelbetrieb startet. Vielleicht ist es in Harburg schon früher möglich.

Wenn wir über die Testzone in Harburg sprechen: Wo hakt es konkret? Was könnten die nächsten Schritte sein?
Detig: Die Ideenfindung ist abgeschlossen, wir stehen an der Schwelle zur Umsetzung. Das macht es noch einmal schwieriger, denn jetzt geht es ums Geld. Und auch um Personal. Wir sind genau an diesem Punkt – und der ist nicht so ganz trivial zu lösen.

Über wie viel Geld sprechen wir denn?
Detig: Das lässt sich noch nicht konkret sagen, wir sind gerade dabei, das zu erfassen.
Birkel: Die Harburger Wirtschaft hat das Mobilitätskonzept entwickelt. Damit reisen wir jetzt herum und werben für die Ideen. Darunter sind Punkte, die einfach zu lösen sind. Aber am Ende brauchen wir auch E-Scooter, Fahrräder, Autos, Busse, S-Bahnen und Drohnen – alles, was dazugehört. Wo testen wir die Technologien, die kommen? Und wo testen wir beispielsweise auch die Genehmigungswege, damit das nicht alles 100 Jahre dauert? Das Problem: Die Bedarfe der Menschen ändern sich schneller als unsere Möglichkeiten der Umsetzung. Wir können das zwar technisch alles machen, scheitern aber schlussendlich an den Behörden, weil die Umsetzung unendlich lange dauert. Und wenn wir dann endlich mal eine Entscheidung haben, hat sich der Bedarf schon wieder verändert – wir laufen also ständig hinterher.

Detig: Es gibt ja beispielsweise durchaus sinnvolle Einsatzmöglichkeiten für Drohnen – beispielsweise als Vorabcheck bei Autobahnunfällen. Aber das alles so zu regeln, dass es sicher ist, das dauert. Da sind wir Deutschen weit vorn, was ich grundsätzlich ja auch gut finde. Aber andere Länder sind in dem Bereich einfach schneller und experimenteller unterwegs. Dort heißt es: Nicht so viel planen, einfach mal machen. Das ist bei uns eben nicht so einfach. In Hamburg sind wir aber immerhin EU-Modellregion für Drohnen. Da geht vieles schneller als im Rest der Republik.

Birkel: Wir sehen immer die Probleme und zu selten die Chance. Mobilität ist ja auch ein Riesenwirtschaftsfaktor. Da gibt es Startups, da entstehen neue Jobs der Zukunft. Das begeistert Leute. Jeder kriegt das mit. Aber wir sind einfach zu langsam. Ich bin ja auch in der Süderelbe AG aktiv und erzähle den Landräten: Liebe Leute in Stade und Lüneburg, die nächste Generation wird zu euch nicht mehr kommen, um dort zu leben, weil sie nicht mehr zu ihren Arbeitsplätzen in Hamburg kommt und ein Handy wichtiger findet als ein Auto.

Zeichnet sich das schon konkret ab?
Birkel: Ja, die jungen Unternehmen kriegen wir nicht in den Technopark. Da hat gerade noch der Geschäftsführer ein Auto, aber die jungen Mitarbeiter zwischen 20 und 30 nicht. Die Unternehmen ziehen dann wieder weg – und zwar in die Innenstadt.

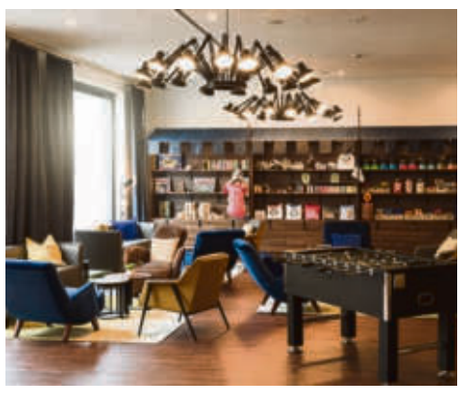
Welche Rolle spielt das Thema Klimaschutz bei Ihren Überlegungen?
Detig: Mobilitätslösungen und Klimaschutz gehören heute zusammen. Alle unsere Vorschläge sind auch gut für die CO_2-Bilanz.

Wann werden wir die Testzone in Harburg konkret einrichten können?
Birkel: Ich wage da keine Prognose, da alles sehr lange dauert, bin aber optimistisch, dass wir das Ziel erreichen können. Mobilität ist die Achillesverse der Zukunft und existenziell wichtig. Einfach gesagt, aber schwierig gemacht: Wir müssen flexibler werden.

Detig: Wir haben die Testzone als Innovationsquartier definiert, denn wir wollen Wissenschaft und Wirtschaft vernetzen. Das ist gewollt, und das macht mich optimistisch, dass wir das Ziel erreichen. Geben Sie uns noch ein bisschen Zeit.

So soll sich das Aqua² Dock in den Binnenhafen einfügen.

Fotos: Wolfgang Becker/Novum/Imentas



So ähnlich könnte es auch in Harburg aussehen: ein Vorgeschmack auf die Hotel-Atmosphäre der Novum-Gruppe.

INGO MÖNKE

Kontakt

Sie ist Ansprechpartnerin für potenzielle Büromieter und kann Flächen ab 200 Quadratmeter anbieten: Irina Klausen, Vermietungsmanagerin bei IMENTAS. Erreichbar ist sie unter

Telefon: 040/30 39 39 88
Oder per Mail:
klausen@imentas.de

„Das wird ein cooles Midscale-Hotel“

Imentas entwickelt Doppelprojekt Aqua² Dock – Mietvertrag mit Novum Hospitality unterzeichnet – Büros und Gastronomie mit zweifacher Wasserlage

Damit dürfte niemand in Harburg gerechnet haben: Im Binnenhafen soll ein weiteres Hotel gebaut werden, über das bislang noch gar nicht gesprochen wurde. Jetzt haben Heiko, Ingo und Guido Mönke die Katze aus dem Sack gelassen. Sie planen auf dem eigenen Grundstück an der Blohmstraße das Projekt Aqua² Dock, ein Komplex mit zwei Baukörpern – ein Bürohaus mit Gastronomie und ein Hotel mit 166 Zimmern, davon 20 sogenannte Long-Stay-Apartments. Das Projekt wurde von langer Hand vorbereitet und ist bereits mit den Behörden abgestimmt. Das Beste: Für das Hotel „the niu QUAI“ gibt es bereits einen unterschriebenen Mietvertrag. Die familiengeführte Hamburger Hotelgruppe Novum Hospitality (mehr als 175 Hotels europaweit) wird das Haus unter ihrer Millenial-Marke „the niu“ betreiben. Ingo Mönke ist sich ganz sicher: „Das wird ein cooles Midscale-Hotel in Harburg.“

Projektentwickler ist die Imentas Immobilienpartner GmbH aus Harburg. Geschäftsführer Heinrich Wilke hat den Kontakt zu Novum Hospitality hergestellt, erste Gespräche führte er 2018 auf der Expo Real in München. Seit eineinhalb Jahren ist er mit den Mönkes in Kontakt. Der Name Aqua² bezieht sich auf die beiden Wasserseiten, denn der Bürokomplex, der direkt hinter dem Hauptgebäude der Paletten-Service Hamburg AG gebaut wird, grenzt auf der Westseite an den Ziegelwiesenkanal und auf der Nordseite an den Lotsekanal – eine herausragende Lage, die durch ein Eckrestaurant im Erdgeschoss einen besonderen Akzent setzt.

Hotelzimmer und schicke Büros

46 Millionen Euro wollen die Mönkes in das neue Harburger Projekt investieren und sie bekommen jetzt schon positive Rückmeldungen aus der Nachbarschaft. Grund: Viele Unternehmen suchen dringend Hotelzimmer für Mitarbeiter und Gäste, die befristet am Standort Hamburg untergebracht werden müssen. Die bisher vorhandenen Hotels decken die Nachfrage bei weitem nicht ab. Auch Heiko Mönke ist sicher: „Wir gehen fest davon aus, dass es für das neue the niu Quai genügend Nachfrage geben wird. Der Hotel-Bedarf ist längst nicht gestillt.“ Und Wilke stellt klar: „Für ganz Hamburg gibt es einen Entwicklungskorridor für 100 neue Hotels; das zeigt, wie groß der Nachholbedarf in der Hansestadt ist.“

Sie haben den jüngsten Harburger Hotel-Coup vorbereitet: Heiko (von links) und Guido Mönke, Imentas-Geschäftsführer Heinrich Wilke sowie Ingo Mönke.

Das neben dem Hotel geplante Bürogebäude wird nach neuestem technischen Standard gebaut. Unter anderem soll es mit einer Betonkernaktivierung ausgestattet werden, die für eine angenehme Kühlung in den warmen Monaten sorgt. Für Mieter stehen dort Büroflächen von 200 bis 6000 Quadratmeter zur Verfügung; und wer sich eine der begehrten Flächen im obersten Geschoss sichert, hat von den Dachterrassen einen fantastischen Blick auf die Hamburger Skyline.

Beide Häuser zusammen sollen rund 13 000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche haben. Mit den Bauarbeiten soll bereits ab Mitte nächsten Jahres begonnen werden. Das Hotel der jungen Marke the niu wird im Midscale-Segment konzipiert. Ingo Mönke: „Wir wollen diesen Standort deutlich beleben. Um den Neubau herum wird es eine öffentlich begehbare und zehn Meter breite Promenade geben, das heißt: Die Hamburger können direkt an der Wasserkante entlang spazieren. Auf den Wasserflächen möchte ich Pontons festmachen, auf denen zum Beispiel auch Sportangebote gemacht werden. Tretboote möchte ich ebenfalls hier sehen. Vielleicht können wir auch eine ‚stehende Welle‘ auf dem Kanal platzieren für Leute, die gerne Wassersport auf dem Surfbrett betreiben. Zwischen den Gebäuden soll eine Plaza mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen. Wir wollen hier regional einen richtigen Mehrwert schaffen.“

Geschichtliche Bezüge erwünscht

Zurzeit stehen auf der 6000 Quadratmeter großen Fläche noch alte Holzhallen, die aber kaum noch genutzt werden. Heiko Mönke: „Wir sind dabei, das Holz zu sichern. Aus den alten Balken lassen sich möglicherweise später Einrichtungsgegenstände für die Hotel-Lobby gestalten. Das muss sich noch entwickeln. Aber: Die Hotelbetreiber von Novum legen großen Wert auf lokale Identität. Deshalb sind auch geschichtliche Bezüge erwünscht und werden gerne aufgegriffen, um dem Haus identitätsstiftende Atmosphäre zu verleihen. Darauf sind wir vorbereitet.“

Der Entwurf für den Neubau stammt von den Hamburger Architekten Schenk + Waiblinger. Sie haben bereits andere Hamburger Projekte konzipiert, darunter den geplanten Neubau auf der Fläche des ehemaligen Harburg-Centers. Die Häuser werden in klassischer Ziegelbauweise gebaut. Wilke: „Das passt zum Ziegelwiesenkanal, diese Optik wollen wir aufnehmen.“ Er hebt vor allem die besondere Lage des Grundstücks hervor. Der Bus hält vor der Haustür, zur S-Bahn sind es nur wenige Minuten. Vom Harburger Binnenhafen aus sind auch die Autobahnen schnell zu erreichen, und über den Binnenhafen und die Süderelbe ist selbst Schiffsverkehr nach Hamburg eine Option. Das Hotel ist also sowohl für Mitarbeiter von Unternehmen als auch für Touristen interessant und reiht sich damit in die Riege der Projekte ein, die in Hamburg noch folgen sollen.

Hotel, Gastro, Office & Event

Mit den Themen Gastronomie, Hotel, Office und Event betreten die Mönkes geschäftliches Neuland. Ingo Mönke: „Wir können Logistik, und wir können Innovation. Wir sind bereit, uns in eine neue Richtung zu entwickeln. Mit unserem Projekt glauben wir, das Richtige für den Standort zu tun. Die Idee ist übrigens nicht neu, sondern wurde schon vor Jahren mit unserem Vater Horst Mönke diskutiert. Wir setzen diesen Plan jetzt um. Und wir sind sicher: Horst wäre stolz auf uns.“

Die beiden Baukörper sollen vier bis fünf Geschosse hoch werden und sich damit harmonisch in das Umfeld einpassen. Das Erdgeschoss steht auf einem etwa 1,40 Meter hohen Sockel. Darunter verbirgt sich eine Tiefgarage mit etwa 120 Stellplätzen, die aber nur zur Hälfte im Boden verschwindet. Dieses Verfahren hat sich auch bei anderen Gebäuden im Hafengebiet bewährt, da der Harburger Untergrund sehr nass ist und Probleme beim Tiefbau bereitet. wb

Web: https://www.imentas.de/

JETZT PROBEHÖREN IM STILWERK HAMBURG

ENDLICH NICHT MEHR VON DER STANGE

GENIESSEN SIE DIE NEUE FREIHEIT INDIVIDUELL KONFIGURIERBARER HIGH-END LAUTSPRECHER - MADE IN HAMBURG

Ein preisgekröntes Klangerlebnis in zeitlosem Design, hochwertig lackierten Oberflächen, edlen Metallapplikationen, unserem Family-Care Paket, Ihrem Namen auf dem Anschlussterminal und vielem mehr.

www.inklang.de

INKLANG
LAUTSPRECHER MANUFAKTUR

Die Karte zeigt das Gebiet zwischen Bostelbek (links) und dem Harburger Binnenhafen (rechts). Die farbigen Punkte markieren verschiedene Einzelmaßnahmen beziehungsweise Maßnahmen, die an mehreren Orten durchgeführt werden sollen. So steht die 6 beispielsweise für Car-, die 8 für Bikesharing-Punkte. Die 10 markiert Paketstationen. Weitere Punkte: Taxi 11, Parkraumbewirtschaftung 12, Drohne 9, Fußgänger 7, autonomer Shuttle 5, Seilbahn 4, S-Bahn-Station 3 sowie ÖPNV-Busse und Echtzeitanzeigen (2 und 1). Quelle: hit-Technopark

Harburg macht mobil

Christoph Birkel und Birgit Detig werben für eine Testzone in Harburg – Repräsentative Umfrage zu innovativen Mobilitätssystemen im Herbst

Von Wolfgang Becker

Wohin geht die Reise – und vor allem womit? E-Auto? E-Scooter? Autonome Shuttles? Fahrrad? Gondel? Car-2go? Drohne? Zug? Kaum ein Thema wird derzeit so vielfältig diskutiert wie die Mobilität der Zukunft. Nach dem Dieselskandal und der Erkenntnis, dass die CO_2-Bilanz etwas mit dem Klimawandel zu tun haben könnte, wird die Autogesellschaft Deutschland umgepolt – zur Mobilitätsgesellschaft. Über alternative, vor allem aber intelligente Transportsysteme wollen Wissenschaftler aus aller Welt im Oktober 2021 auf dem ITS-Weltkongress in Hamburg diskutieren. Klar, dass die Hansestadt sich darauf intensiv vorbereitet und eines zeigen will: Moderne Mobilitätskonzepte funktionieren nicht nur in Singapur oder China. Das muss auch in Deutschland möglich sein. In Hamburg. Und natürlich in Harburg. Hier haben sich führende Akteure der Wirtschaft zusammengetan und gemeinsam mit Hamburg Invest ein Projekt angeschoben: Zwischen den Standorten von Daimler im Westen (Bostelbek) und der Schlachthofstraße im Osten (Elbcampus, Garz & Fricke, Harburg Freudenberger) soll eine Testzone für neue Technologien eingerichtet werden (siehe auch Interview auf Seite 2).

Einer der Initiatoren ist Christoph Birkel, Geschäftsführer des hit-Technoparks in Bostelbek und Aufsichtsratschef der Süderelbe AG. Er hatte sich gemeinsam mit weiteren Aktiven darum bemüht, dass Harburg in den Stand eines dezentralen Technologieparks erhoben wird. Diese Idee ist mittlerweile in Hamburg angekommen, denn während andernorts entsprechende Quartiere entwickelt werden, ist südlich der Elbe schon alles vorhanden – eben nur nicht an einem gemeinsamen Ort. Zwischen Daimler und der Schlachthofstraße reihen sich namhafte Unternehmen und Institutionen wie eine Perlenkette aneinander.

Der Partnerkreis wächst

Birgit Detig, Geschäftsführerin der Hamburg Invest Entwicklungsgesellschaft (HIE), hatte im vorigen Jahr den Einfall, eine thematische Klammer um das auf den ersten Blick diffuse Gebiet zu legen: Mobilität. An dem gemeinsamen Mobilitätsstrang ziehen neben den Initiatoren HIE und hit-Technopark mittlerweile die TUHH, die Tutech, channel hamburg e.V., der Hamburg Innovationport HIP und der Elbcampus (Kompetenzzentrum der Handwerkskammer Hamburg). Mittlerweile haben sich auch die Helios Mariahilf Klinik Hamburg, die Vereine TuS Harburg und Radeland e.V. (Siedlergemeinschaft) sowie die Holsten-Brauerei, die ganz im Osten neu baut, in die Riege der Partner eingereiht.

Christoph Birkel und die Harburger Wirtschaft haben einen Flyer herausgebracht und werben für die Ideen nach dem Motto „Think big“. Dort heißt es: „Ziel ist es, das Gebiet mit Weitblick durch ein neues, innovatives Mobilitätskonzept zu entwickeln.“ Dabei wird rund um Harburg ein südlicher Halbkreis geschlagen, der von Stade über Buxtehude und Buchholz bis nach Lüneburg reicht und eine Verbindung in die Hamburger City schafft. Das dürfte vor allem in Buchholz aufmerksam registriert werden, denn die Wirtschaftsförderung im Landkreis Harburg plant derzeit den Technologie- und Innovationspark Nordheide und denkt ebenfalls über moderne Mobilitätskonzepte nach (siehe Seite 7).

Das südliche Umland im Blick

Der Blick auf das südliche Umland mit den Landkreisen Stade, Harburg und Lüneburg kommt nicht von ungefähr. Weil auch dort die Wirtschaft wächst, nimmt der Verkehrsdruck in Hamburg stetig zu. Die Süderelberegion produziert zudem nicht nur Waren-, sondern auch Pendlerströme. Viele entnervte ehemalige Bahnkunden stehen morgens zwar im Stau, aber immerhin sitzen sie im eigenen Auto. Insgesamt kann die Situation als angespannt bezeichnet werden: Ein Unfall auf einer der Hauptpendlerstrecken (A1, A7, Wilhelmsburger Reichsstraße) reicht, und es geht nichts mehr in HH. In den Jahren des Wirtschaftswachstums ist es versäumt worden, tragfähige und vor allem attraktive ÖPNV-Netze zu installieren oder auszubauen (S-Bahn), um dem steten Strom privater Pkw in die Hansestadt mit Alternativangeboten entgegenzuwirken.

Kurz: Die Harburger Ideen liegen auf dem Tisch – jetzt sind Politik und Verwaltung gefragt. In dem Flyer wird die Schaffung einer Stabsstelle für die weitere Erarbeitung und Umsetzung des Mobilitätskonzeptes vorgeschlagen. Außerdem sollen in Harburg Areale für die Einrichtung von sogenannten Reallaboren eingerichtet werden. Konkret: beispielsweise eine Flugtrasse für den Einsatz von Transportdrohnen zwischen dem hit-Technopark und dem Channel. Und: Die Installation eine 5G-Netzwerkes sollte erfolgen – als Basis für autonome Transportmittel. Das Harburger Ideenpaket reicht von ganz simplen Maßnahmen wie der Überprüfung von Grün-Phasen an Ampelanlagen bis hin zu großen und auch teuren Ideen: Bau einer Seilbahn, Einrichtung von autonomen Shuttle-Strecken für Waren- und Gütertransporte sowie die Ausweitung der Carsharing-Angebote. Fast 45 Einzelpunkte werden aufgelistet. Doch was wollen eigentlich die Bürger? Dazu sagt Christoph Birkel: „Wir planen für diesen Herbst eine repräsentative Befragung, um herauszufinden, was sich die Menschen in der Süderelberegion vorstellen können. Dazu werden wir 5000 bis 20 000 Teilnehmer benötigen.“ Die Erhebung wird von der Hamburger HTC Hanseatic Transport Consultancy durchgeführt.

INKLANG-Gründer Thomas Carstensen in seiner Werkstatt: Die Lautsprecher-Manufaktur trägt ihren Namen völlig zu Recht.

Das Hotel „Heimhude“ (links) ist bereits im vorigen Jahr von stilwerk Hospitality in Betrieb genommen worden, das Berghotel Hamburg Blick in Hausbruch soll folgen. Die Zimmer werden mit INKLANG-Lausprechern ausgestattet.

„Das Hörerlebnis haut einfach um“

Sound im House und im Hotel: INKLANG-Gründer Thomas Carstensen über die Renaissance des Musikgenusses, eine ungewöhnliche stilwerk-Strategie und eine neue Produktlinie

Ein Besuch im stilwerk an der Großen Elbstraße in Hamburg lohnt immer. Dort gibt es Inspirationen, Atmosphäre, Design pur – und exquisiten Sound. Thomas Carstensen, Gründer der Hamburger Lautsprecher-Manufaktur INKLANG, hat hier seinen Showroom eingerichtet und trifft immer wieder auf Kunden, die überrascht sind, wie Musik tatsächlich klingen kann. Während eine ganze Generation heranwächst, für die der frequenzreduzierte Sound aus dem Smartphone Normalität bedeutet, entwickelt sich langsam, aber dennoch spürbar die Gegenbewegung – Menschen haben wieder Lust an authentischem Musikgenuss. Carstensen: „Wer Freude an Musik hat, wird erleben, wie sich diese Freude überproportional steigern lässt, wenn hochwertige Technik im Spiel ist.“ Allerdings weiß er auch: „Lust an Musik muss reifen.“

Dass sich Carstensen für das stilwerk als Showroom-Adresse entschieden hat, verdeutlicht auch den Anspruch, den er an seine Produktlinie stellt, die im Hamburger Hafen gebaut wird. Die Aktivitäten von stilwerk-Inhaber Alexander Garbe führen nun dazu, dass INKLANG Teil einer außergewöhnlichen Initiative wird, die Garbe und Tatjana Groß, stilwerk-Geschäftsführerin, gestartet haben. Ihr Ansatz: Unter der Marke stilwerk Hospitality werden im Großraum Hamburg drei eigene Hotels mit stilwerk-Interieur ausgestattet, um Hotelgästen ein Gefühl von Wohnen in Design-Atmosphäre zu ermöglichen. Mit der Übernahme des Berghotels Hamburg Blick in den Harburger Bergen (Hausbruch) ist ein Standort südlich der Elbe zu finden. Hier soll unter dem Namen Hotel Bergblick ein Tagungshotel mit 100 Zimmern und Apartments für Langzeitgäste entstehen – alle ausgerüstet mit Mobiliar von stilwerk-Firmen und Stereo-Anlagen von INKLANG. Das Hotel „Heimhude“ wurde bereits im vorigen Jahr in Hamburg übernommen und befindet sich mit 24 Zimmern als Pilotprojekt aktuell im Umbau. In einigen Zimmern stehen hier schon die ersten INKLANG-Anlagen. Carstensen: „Die Hotelgäste sind begeistert. Dieser Service kommt unheimlich gut an.“

Audiophiler Zimmer-Service

Dabei erleben sie gerade mal den Einstieg in die INKLANG-Welt, denn mit dem 10.2-Lautsprecherpaar der Advanced Line und einem Bluetooth-Verstärker steht das kleinste Set in den Zimmern. Der Clou: Hotelgäste können ihre Smartphones blitzschnell mit der Anlage verbinden und ihre eigene Musik auf audiophilem Niveau genießen – so, wie vielleicht niemals zuvor. Der Vollständigkeit halber: In Travemünde soll ein ganz neues Hotel à la stilwerk gebaut werden – mit 80 Zimmern. Rund 50 Millionen Euro will Garbe einem Bericht der „Welt“ zufolge insgesamt investieren.

Für Thomas Carstensen heißt das nun: Lautsprecher bauen. Insgesamt 226 kleine Anlagen sollen sukzessive in die Hotelzimmer einziehen. Eine gezielte Injektion Hörgenuss, die Lust auf mehr machen soll.

Jetzt kommt die Natural Line

Der eingangs erwähnte Hinweis, Lust an Musik müsse reifen, lässt auch erahnen, dass die INKLANG-Sets ihren Preis haben. Dazu Thomas Carstensen: „Wir haben eine umfangreiche Befragung durchgeführt. In Bezug auf das verfügbare Budget für hochwertige Lautsprecher, kristallisieren sich zwei wesentliche Gruppen heraus – Kunden, die bereit sind, 1000 bis 2000 Euro auszugeben, und solche, die 2000 bis 4000 Euro bezahlen. Alles was darüber liegt, betrifft einen verschwindend kleinen Marktanteil. Da das INKLANG-Sortiment preislich etwas oberhalb dieses Bereichs zu finden ist, haben wir jetzt mit der Planung einer neuen Produktlinie begonnen, die im kommenden Jahr herauskommen soll: INKLANG Natural Line.“

Die Neuen sollen sich an der bereits etablierten Advanced Line orientieren, werden jedoch etwas weniger aufwendig gebaut und mit anderen Chassis bestückt. Und: Die neuen Lautsprecher sollen optional auch aktiv arbeiten, also eingebaute Verstärker haben und kabellos über Funkverbindung angesteuert werden. Am Ende sollen sie dennoch etwa 30 Prozent günstiger angeboten werden als die Advancend Line, deren Topmodell 17.5 derzeit ab 2699 Euro pro Stück zu haben ist.

Transparenz und Räumlichkeit

Insgesamt beobachtet Carstensen, dass die großen technologiegetriebenen Produktinnovationen der letztem Jahrzehnte wieder in der Versenkung verschwinden und sich der Klassiker, die hochwertige Stereo-Anlage, wieder durchsetzt: „Als in den 90er-Jahren die 5.1-Dolby-Surround-Anlagen auf dem Markt erschienen, waren die Leute begeistert – Kino-Sound im Wohnzimmer! Doch wenn sie dann ihre Lieblings-CD auflegten, merkten sie schnell: Das klingt nicht gut. Jetzt treffe ich Kunden, die viel Geld in Smart Speaker investiert haben und sich nach einer Zeit eingestehen müssen, dass der Klang eben nicht so toll ist.“ Er ist sicher: Auch diese Welle ist irgendwann für all jene uninteressant, die das schätzen, wofür INKLANG steht: Transparenz, Räumlichkeit, jedes Detail ist hörbar. Carstensen: „Als ob da jemand im Zimmer steht und Musik macht. Das Hörerlebnis haut einfach um.“

Die Hamburger Lautsprecher-Manufaktur vertreibt ihre Schallwandler mittlerweile sogar europaweit. Deshalb hat sich der INKLANG-Chef eine erfolgreiche Marketing-Aktion einfallen lassen: den „Probe-Weekender“. Interessierte können sich ihr Lieblingsmodell für ein Wochenende buchen und zu Hause testen. Carstensen: „Auf diesem Weg ist jede Fehlentscheidung ausgeschlossen.“ Ergebnis: Die Lautsprecher werden seit dem Start der Aktion jedes Wochenende gebucht. Die Kosten zwischen 45 und 90 Euro pro Wochenende werden beim Kauf gutgeschrieben. wb

>> **Web: www.inklang.de**

Karen Ulrich
IMMOBILIEN

WENN`S UMS NEST GEHT!

IMMOBILIENVERKAUF - IMMOBILIENERBSCHAFTEN - BEBAUBARKEITEN - IMMOBILIENBEWERTUNG - IMMOBILIENRENTE

Büro Fleestedt:
Winsener Landstrasse 18
21217 Seevetal

04105 - 55 44 55

Büro Maschen:
Grävenskuhlen 8
21220 Seevetal

EXPO REAL IN MÜNCHEN

Hamburgs Top-Auftritt

Gemeinschaftsstand mit 62 Partnern – Im Fokus: Der Kleine Grasbrook und die HafenCity

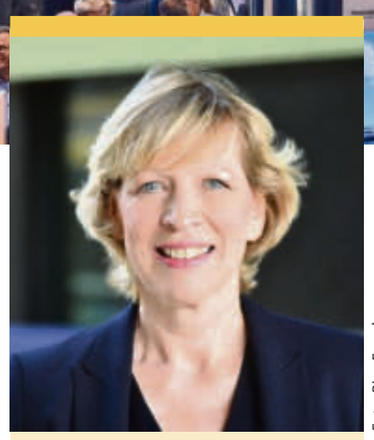


Foto: Bina Engel

Das sagt die Senatorin für Stadtentwicklung

Attraktivität und Wachstum der großen Städte nehmen weiter zu – mit Spitzenwerten für Hamburg in puncto berufliche Chancen, Infrastruktur und Lebensqualität.

Hamburgs Stadtentwicklungspolitik gestaltet diesen dynamischen Prozess aktiv und entschieden: Allein 2018 wurden 10.674 neue Wohnungen fertiggestellt, fast 56.000 seit 2011. Gemeinsam mit unseren wohnungswirtschaftlichen Partnern im „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ schaffen wir den Rahmen, damit bezahlbarer Wohnraum entstehen kann und qualifizierte Arbeitsplätze auch an Orten entstehen, die bisher für Gewerbe nicht in Frage kamen.

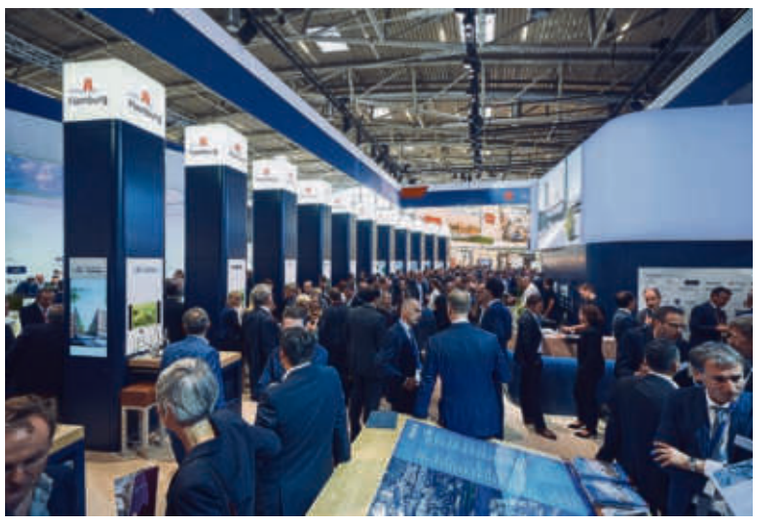
Zugleich bewahren wir Hamburgs Charakter als grüne Stadt am Wasser mit einem Flächenanteil von 9 Prozent an Naturschutzgebieten und fast 20 Prozent Landschaftsschutzgebieten: Laut „Green City Index“ der holländischen Agentur „TravelBird“ gehört Hamburg zu den zehn grünsten Städten der Welt.

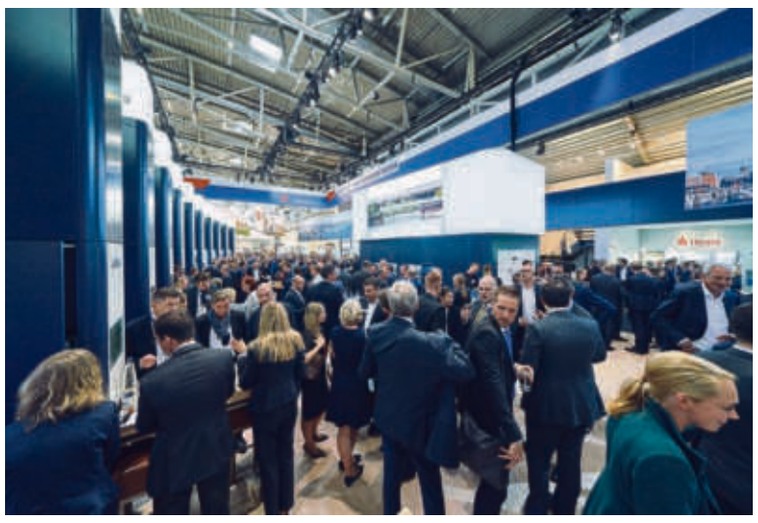
Wir tun auch in Zukunft alles dafür, Hamburgs Vorzüge weiter auszubauen. Unsere Stadt braucht aber ebenso perspektivisch denkende Entwickler und Investoren, die beherzt die Chancen nutzen möchten, die Hamburg ihnen bietet. Die EXPO Real als ein „Markt der Märkte“ ist der richtige Ort, um darüber ins Gespräch zu kommen. Die Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner aus Hamburg und ich freuen uns auf Sie!

Dr. Dorothee Stapelfeldt
Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen

Anfang Oktober ist es wieder soweit, dann öffnet in München die Expo Real ihre Pforten – die größte Fachmesse für Immobilien und Investitionen in Europa. 62 Partner am Hamburger Gemeinschaftsstand zeigen vom 7. bis 9. Oktober ihre aktuellen Projekte und innovativen Dienstleistungen. Stadtentwicklungssenatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt und Wirtschaftsstaatsrat Dr. Torsten Sevecke werden nach München fahren und bei verschiedenen Veranstaltungen für die Hansestadt werben.

„Future Hamburg“ ist auch 2019 die Leitidee des Hamburger Gemeinschaftsstands auf der Expo Real. In diesem Jahr bildet die Digitalisierung der Immobilienwirtschaft einen der Schwerpunkte der Hamburg Präsentation. Hamburg-Invest-Geschäftsführer Dr. Rolf Strittmatter: „Neue Technologien und digitaler Wandel verändern den Markt auch im Bereich der Immobilienwirtschaft. In Hamburg gibt es eine Vielzahl vielversprechender Startups, die zeigen, wie die Immobilienwirtschaft die Chancen der Digitalisierung nutzen kann. Einige von ihnen nehmen wir in diesem Jahr mit auf die Expo Real.“ Im Mittelpunkt der diesjährigen Messe stehen aus Sicht der HafenCity Hamburg GmbH unter anderem die letzten verfügbaren Grundstücke im Quartier Elbbrücken. Tragende inhaltliche Rollen spielen zudem die zwei herausragenden städtebaulichen Verfahren zu Hamburgs Zukunft an Elbe und Bille. Während zu dem neu zu gestaltenden Stadteingang Elbbrücken voraussichtlich die ersten Ergebnisse des Ende September endenden Testplanungsverfahrens vorgestellt werden, steht beim Grasbrook – neben den Erkenntnissen der Bestandaufnahmen und des Beteiligungsprozesses – der dann laufende wettbewerbliche Dialog zur Entwicklung der ersten städtebaulichen Perspektiven im Mittelpunkt der Kommunikation.





Der Hamburg-Stand auf der Expo Real ist stets von vielen Besuchern bevölkert. Als zweitgrößte Stadt Deutschlands genießt Hamburg besondere Aufmerksamkeit in einem insgesamt zunehmend engen Immobiien-Markt.
Foto: Hamburg Invest/Stefan Groenveld

Hamburg vor dem ITS-Congress siehe Seite 24

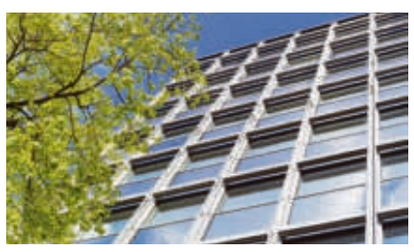
Labor für Future Mobility

Besonders in Großstädten und Ballungsräumen stellt sich die Frage der optimalen Fortbewegung immer mehr und wird zu einem der wichtigsten Zukunftsthemen. Carsharing, autonomes Fahren, Stärkung des öffentlichen Nahverkehrs, neue Mobilitätsformen oder der Ausbau der Infrastruktur für die Elektromobilität und Fahrräder sind nur einige Stichworte. Nichts wird bleiben, wie es ist. Urbanisierung und Mobilität lassen sich nicht trennen. Bestehende Strukturen wie Infrastruktur, der öffentliche Raum sowie bereits vorhandene Bebauung müssen vielfach neu gedacht werden.

Das betrifft die Immobilienwirtschaft in den unterschiedlichsten Bereichen. Schon heute ist zum Beispiel die Nachhaltigkeit von Immobilien ein wichtiges Vermarktungsargument. Künftig werden auch Mobilitätskonzepte bei der Entwicklung von Immobilien eine immer größere Rolle spielen. Zudem können durch Ladestationen oder Residential Carsharing auch neue Einnahmequellen für die Immobilienwirtschaft entstehen. Alle Akteure der Immobilienwirtschaft sind deshalb gut beraten, Mobilitätslösungen in ihre Planungen einzubeziehen. Besonders in Hamburg besteht Handlungsdruck, denn die Stadt will sich an die Spitze der Entwicklung intelligenter Transportsysteme stellen.

Hamburg hat sich zum Ziel gesetzt, eine Vorreiterrolle bei der Entwicklung der „Future Mobility“ zu übernehmen. Das gilt zum einen für den Hafen, der eigentlich schon heute ein Smart-Port ist, zum anderen aber insbesondere für zukunftsweisende Mobilität in der Stadt. Dazu bietet Hamburg in den nächsten Jahren ein Test- und Erprobungsumfeld, um gemeinsam mit Partnern aus Wirtschaft und Wissenschaft an dem Einsatz künftiger Technologien zu arbeiten. Alle Akteure haben dazu ein bestimmtes Datum im Auge: 11. bis 15. Oktober 2021. Dann findet in Hamburg der ITS Weltkongress (ITS – „Intelligent Transport Systems“) statt. Gastgeber sind die Hansestadt sowie das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur. ak

BORKENHAGEN
IMMOBILIEN



Unsere Qualifikationen, Ihre Vorteile:
• Dipl.-Immobilienökonom (ADI)
• Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (DESAG)

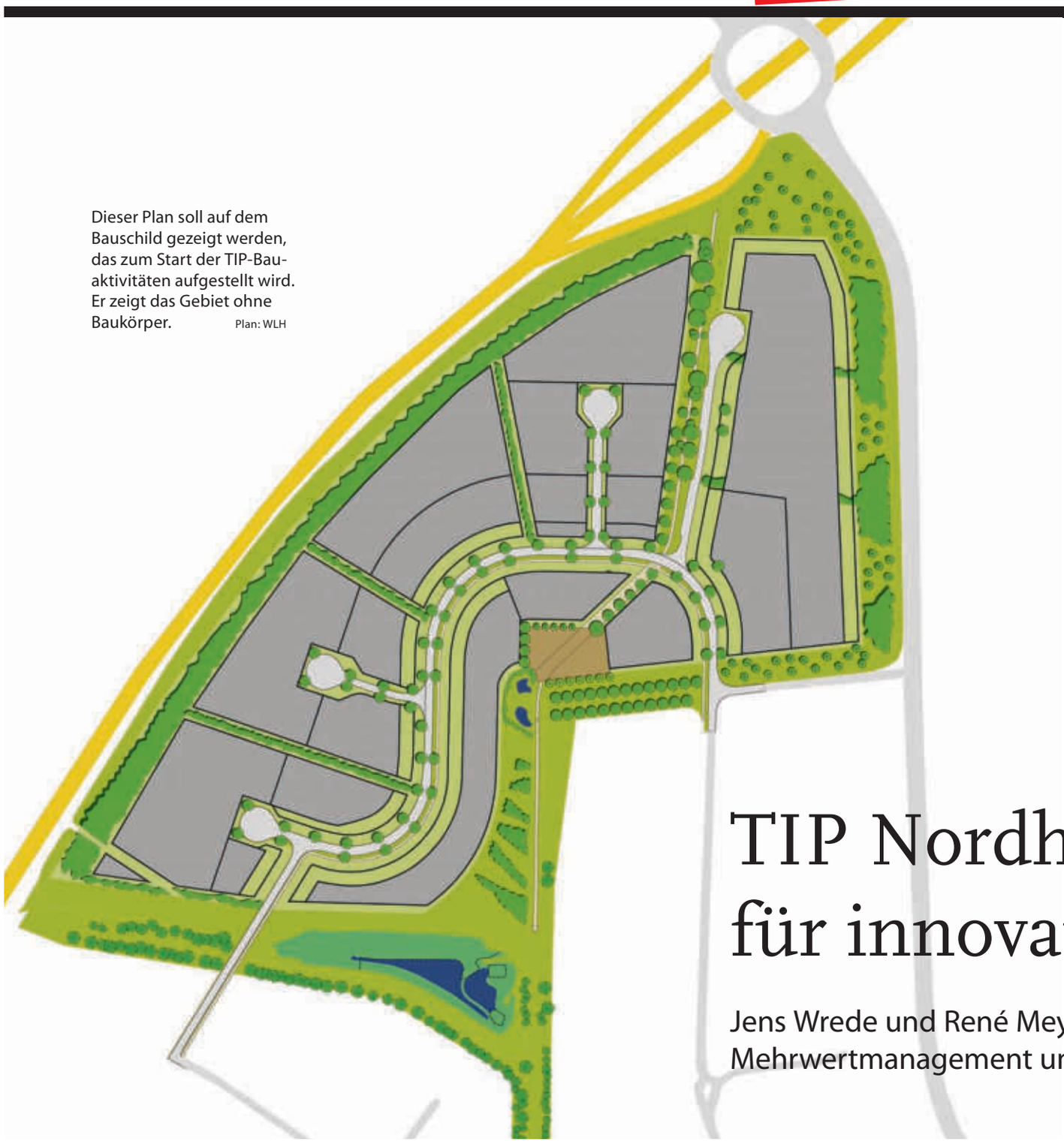
WIR SIND SPEZIALISIERT AUF DIE VERMIETUNG UND DEN VERKAUF VON GEWERBEIMMOBILIEN UND WOHNIMMMOBILIEN.

Sprechen Sie uns an: René Borkenhagen,
Bäckerstr. 6, 21244 Buchholz i.d.N., Telefon: 04181 / 9 39 97 90, info@borkenhagen.co, www.borkenhagen.co

Ihr Expertenteam für
Spediteure und Frachtführer

SPEDITIONS-ASSEKURANZ VERSICHERUNGSMAKLER GMBH
Gewerbestraße 11 • 21279 Hollenstedt
Telefon: +49 (0) 41 65 / 22221-0
Telefax +49 (0) 41 65 / 8 10 41
E-Mail: info@speditions-assekuranz.de
Internet: www.speditions-assekuranz.de

Die wichtigsten Versicherungsangebote:
- Speditionshaftung
- Frachtführerhaftung
- CMR
- Kabotage
- Warentransport
- Gebäude
- Lagerinhalt
- Büroinhalt
- KFZ
- Trailerkasko
- Maschinenbruch
- Stapler
- Rechtsschutz
- Elektronik
- Haftpflicht
- Privatversicherungen



Dieser Plan soll auf dem Bauschild gezeigt werden, das zum Start der TIP-Bauaktivitäten aufgestellt wird. Er zeigt das Gebiet ohne Baukörper. Plan: WLH

Große Pläne, aber auch große Motivation: WLH-Chef Jens Wrede (links) und sein Stellvertreter und Prokurist, René Meyer, nehmen mit dem TIP Nordheide die Zukunft ins Visier. Foto: Wolfgang Becker

TIP Nordheide als Standort für innovative Gewerbebetriebe

Jens Wrede und René Meyer über angewandte Entwicklung und Forschung, Mehrwertmanagement und die Vorteile des Innovationsparks in Buchholz

Unternehmen verbinden mit Innovation vor allem neue, marktfähige Produkte und Dienstleistungen oder optimierte Prozesse, die sich kostensenkend bemerkbar machen. Und wenn die Unternehmen mittelständisch geprägt sind, heißt der Treiber nicht „R&D-Department“ (Research & Development), meist nicht einmal Forschungs- und Entwicklungsabteilung, sondern finden sich in der Geschäftsleitung oder bei den Fachkräften, die sich tagtäglich mit dem Alltagsgeschäft befassen.

Weniger hochtrabende Bezeichnungen schmälern nicht den Charakter der Innovation. Die Umsetzung neuer Erkenntnisse in verbesserte Leistungen und damit in die Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit ist die Stärke, die den Mittelstand ausmacht. Und längst sind die Fachkräfte in den meisten Unternehmen, ob studiert oder gut ausgebildet, Spezialisten mit umfangreichem Wissen, die selbst in traditionellen Berufen im Handwerk nicht ohne IT-Kenntnisse oder fortgeschrittenes Technologieverständnis auskommen.

Unterstützung durch Wissenschaft

Die Kooperation mit den umliegenden Hochschulen und Universitäten in Harburg, Lüneburg, Buxtehude und Wolfenbüttel ermöglicht einen breiten Wissenstransfer in die Unternehmen. Davon profitieren beide Seiten: Die Hochschulen können ihre Ideen auf Praxistauglichkeit prüfen oder bekommen konkrete Entwicklungsaufträge, die Unternehmen haben Zugang zur aktuellen Technologieentwicklung und können diese einsetzen. Im Idealfall ergeben sich sogar Kontakte zu zukünftigen Mitarbeitern.

Mehrwert-Management

Konkret heißt das: Aus dem Kreis des WLH-Teams werden sich Mitarbeiter aktiv an die Unternehmen wenden und flankiert durch die Hochschul-Kooperationen nach Synergiemöglichkeiten Ausschau halten. So bekommen beispielsweise die Partner aus Hochschulen und Forschungseinrichtungen die Gelegenheit, ihre Schwerpunkte bei der WLH-Reihe „Treffpunkt Innovation“ vorzustellen und damit auch Interessenten für weitergehende Entwicklungsvorhaben kennenzulernen. Die Teilnehmer, denen ein besonderes Interesse, eine besondere Begeisterung für ein Thema anzumerken ist, werden zu vertiefenden Workshops eingeladen. Idealerweise stehen am Ende dieses Prozesses Forschungs- und Entwicklungsprojekte aus einer Hochschule oder Forschungseinrichtung und ein oder mehrere Unternehmen.

Die Aufgabe der Mehrwert-Manager der WLH: Den Impuls setzen, „das Leuchten erkennen“, Querverbindungen knüpfen, Bedarfe in den Unternehmen orten, Menschen zusammenbringen. Auch hier zeigt sich: Frontalvortrag war gestern, heute geht es um Innovationsnetzwerke und moderierende Begleitung.

TIP-Entwicklung geht voran

„Der TIP Innovationspark Nordheide soll zu einem Zentrum werden, an dem angewandte Wissenschaft und betriebliche Innovation zusammenkommen“, sagt Jens Wrede, Geschäftsführer der WLH Wirtschaftsförderung im Landkreis Harburg GmbH. „Wir verstehen uns in alle Richtungen als Impulsgeber. Die Innovationen machen aber nicht wir – sie entstehen in den Unternehmen.“ Dabei setzt die WLH darauf, die oftmals unauffälligen Entwicklungen sehr viel stärker sichtbar zu machen. Im TIP finden Unternehmen ihren Standort, die wissensbasierte Arbeitsplätze anbieten, sich kontinuierlich mit der Weiterentwicklung ihrer Produkte und Prozesse befassen und dabei auch gern auf die Unterstützung von Wissenschaft und Netzwerken zurückgreifen. Jens Wrede: „Unsere Aufgabe ist es, die innovativen Akteure zusammenzubringen und zu vernetzen. Die WLH plant deshalb die Implementierung eines innovativen Mehrwert-Managements. So nennen wir das.“

Zunächst sind jetzt die Erschließungsleistungen ausgeschrieben worden. Erste Baumaßnahmen werden im Spätherbst erwartet. Genau das stellt die Planer jedoch vor Herausforderungen, wie Jens Wrede im Gespräch mit B&P einräumt: „Wenn wir über Infrastruktur von morgen sprechen, ist nicht klar, welche Technologien sich eigentlich durchsetzen.“ Die Wunschliste ist lang, die Realisierung aber von technischer Entwicklung, Fördermitteln, Investoren und anderen Geldquellen abhängig. So geht es darum, die Voraussetzungen für die „Smarte Infrastruktur“ zu schaffen, sei es intelligente Straßenbeleuchtung mit Umweltsensorik und Parkraumüberwachung, Platz für induktives Laden, mögliche autonome Buslinien oder die Vorbereitung für die Einführung neuer Mobilitätskonzepte. „Das Gebiet ist groß genug, beispielsweise einen autonomen Bus fahren zu lassen. Wir wollen uns als Pilotregion bewerben und alle Fördermöglichkeiten prüfen“, sagt Wrede. Dass der TIP neue Maßstäbe im Landkreis Harburg setzen soll, steht für ihn jedoch außer Frage: „Buchholz hat alle Voraussetzungen für eine moderne und attraktive Gewerbeentwicklung.“

Dass der Innovationspark auf entsprechenden Bedarf in der heimischen Wirtschaft trifft, da sind sich Wrede und WLH-Prokurist René Meyer sicher. Letzterer sagt: „Wenn es darum ginge, Flächen zu verkaufen, wäre bereits morgen alles weg. Aber als öffentliche Entwicklungsgesellschaft haben wir die Aufgabe, qualifizierte Jobs in nennenswerter Zahl anzusiedeln. Das ist unsere oberste Priorität.“ Wrede: „Deshalb nehmen wir uns die Zeit und schauen genau hin, wen wir im TIP ansiedeln. Im Fokus sind innovative Unternehmen. Deshalb ist der TIP als Wissensstandort konzipiert.“

Am Ende wird der TIP mehr sein als nur eine Ansammlung von kleinen und mittelständischen Unternehmen. Ziel ist es, der Zukunft ein Gesicht zu geben. Das heißt: ein modernes Wirtschaftsgebiet mit wissensbasierten Arbeitsplätzen und hoher Aufenthaltsqualität, das wohnortnahes Arbeiten ermöglicht und damit auch für benachbarte Kommunen ein gutes Beispiel sein kann.

„Mittelständisch sein“

Bei allen zukunftsgetriebenen Plänen will die WLH sich in einem treu bleiben, wie Jens Wrede betont: „Wir möchten auch als Innovationspark mittelständisch sein. Kleine und mittlere Betriebe sowie Startups sind unsere Zielgruppe. Unsere Aufgabe ist es, dafür zu sorgen, dass nicht jeder hinter verschlossenen Türen vor sich hinarbeitet, sondern die Synergien des Miteinanders nutzt. Wie dies zu moderieren ist, kennen wir aus dem benachbarten ISI-Zentrum für Gründung, Business und Innovation. Vierteljährlich treffen sich hier die ansässigen Startups, um sich über aktuelle Themen und ihre Arbeit auszutauschen.“ Diese Formate will die WLH in den neuen TIP Innovationspark Nordheide übertragen.

» **Web: www.wlh.eu**

Spenden macht Freude (von links): Rüdiger Grube (Schirmherr Harburg-Huus), Thorben Goebel-Hansen (Einrichtungsleiter), Christoph Gröner (Vorstandsvorsitzender CG Gruppe) und Ulrich Bachmeier (DRK-Bereich Soziale Dienste). Foto: Wolfgang Becker

50 000 Euro für das Harburg-Huus

Schirmherr Rüdiger Grube stellt Kontakt zu Spender Christoph Gröner her

Einen sicheren Rückzugsort, einen Ort zum Entspannen, Wohlfühlen und Kraft schöpfen: Etwas von dem, was für die meisten Menschen die eigene Wohnung bedeutet, finden Obdachlose übergangsweise im „Harburg-Huus“ des DRK. Die Einrichtung, die in den ersten zwölf Monaten nach Eröffnung bereits mehr als 4000 Übernachtungen verzeichnete, erhält keine öffentlichen Mittel und ist für den Betrieb auf Spenden angewiesen. Groß war deshalb beim DRK Harburg die Freude darüber, dass die CG Gruppe AG das Harburg-Huus mit zunächst 50 000 Euro unterstützt. Harburgs DRK-Chef Harald Krüger hatte allerdings am Vortag erfahren, dass das alte Industriearal an der Harburger Hochstraße verkauft wurde – nun drohte bei Redaktionsschluss der Abriss sämtlicher Altimmobilien.

Gemeinsam mit Prof. Dr. Rüdiger Grube, ehemaliger Vorstandschef der Deutschen Bahn AG und Schirmherr der Obdachlosenherberge, kam Christoph Gröner, Firmengründer und Vorstandsvorsitzender der CG Gruppe, Anfang August zu einem Besuch ins Harburg-Huus, um die Unternehmensspende symbolisch zu übergeben und sich ein Bild von dem Angebot zu machen. Dieses Engagement gehöre zu seinen Prinzipien, wenn er in einem Quartier investiere, erläuterte Gröner, der vor Ort auch gleich spontan zusagte, die Spende so weit zu erhöhen, dass er ein Viertel der Unterhaltungskosten von rund 250 000 Euro übernehmen werde, die das Haus für ein Jahr brauche. Auch für den Fall, dass ein neuer Ort gefunden werden müsse, kündigten Gröner und Grube Unterstützung an – es werde eine Lösung gefunden.

Die CG Gruppe ist der führende bundesweit tätige Projektentwickler mit Fokus auf der baulichen Umsetzung und Vermarktung von Wohn- und Gewerbe-Immobilien. Zu den vier Projekten am Standort Hamburg gehört das „Neuländer Quarree“ am Harburger Binnenhafen, das zu einem Quartier für Wohnen und Gewerbe entwickelt wird. Insgesamt wird die CG Gruppe dort unter anderem mehr als 400 Wohnungen bauen. Auch ein Technologiepark soll entstehen. „Dort, wo wir bauen, nehmen wir unsere gesellschaftliche Verantwortung wahr und unterstützen soziale Einrichtungen“, sagte Gröner. Den Kontakt hatte Grube, übrigens gebürtiger Moorburger, hergestellt. Er hatte Gröner vor einem Jahr in China kennengelernt.

Privatleute und Unternehmen können sich mit Einzelspenden für das Harburg-Huus oder als Mitglieder im Freundeskreis mit monatlichen Beiträgen von 10, 50 oder 100 Euro engagieren. Wer spenden möchte, wendet sich an das DRK unter Tel. 040 / 766 092-10. Spendenkonto Harburg-Huus Hamburger Sparkasse IBAN: DE 7720 0505 5012 6222 7539 BIC: HASPDEHHXXX Kennwort: Harburg-Huus

DIE BOTSCHAFT

Hier kann ich entspannen!

Rainer Kalbe (Hartmann Haustechnik) über den Wandel vom funktionalen Badezimmer zum integrierten Wohnraum mit Wohlfühlcharakter

Der Siegeszug der offenen Küche mit direktem Anschluss an den Wohnbereich hält unvermindert an, doch nun zeichnet sich zumindest für gehobene Wohnimmobilien ein weiterer Trend ab, wie Rainer Kalbe sagt, Inhaber und Geschäftsführer von Hartmann Haustechnik in Wilhelmsburg: „Mittlerweile wird auch das Bad nicht mehr nur als funktionaler Raum, sondern immer häufiger auch als Bestandteil des Wohnens an sich angesehen.“ Das alte Denken: Ein Bad braucht einen separaten Raum. Das neue Denken: ein großer Raum mit verschiedenen Funktionen. Wie es sich technisch und optisch miteinander vereinbaren lässt, das Bad in den Schlafbereich zu integrieren, dazu hat der 52-Jährige eine Menge Ideen und Vorschläge.

„Die Badewanne im großen Schlafzimmer ist ja keine neue Erfindung. Das Bad wird aber immer mehr zu einem Raum, in dem sich die Nutzer wohlfühlen wollen. Der Wellness-Gedanke spielt dabei eine Rolle. Es ist durchaus möglich, ein Schlafzimmer zum Badbereich hin zu öffnen, ohne dass Gerüche, Lärm oder gar feuchte Luft in das eigentliche Schlafzimmer eindringen. Optisch lösbar ist das durch eine Glasabtrennung, die teils klar, teils satiniert sein kann – je nachdem, wie viel Offenheit gewünscht ist“, erläutert Kalbe. Und betont: „Damit sich beide Bereiche klimatisch nicht ins Gehege kommen, ist es zwingend erforderlich, eine Lüftungsanlage einzuplanen. Hinzu kommt, dass beide Bereiche zumeist unterschiedlich temperiert sind – das Schlafzimmer eher kühler, das Bad eher wärmer. Das lässt sich über Fußbodenheizung hervorragend lösen – warme Lauf- und auch Sitzflächen vermitteln eine angenehme Wohlfühlatmosphäre.“

Wenn ein optisch großer Raum entsteht, kommt es jedoch noch auf etwas anderes an: ein abgestimmtes Design – das Spezialgebiet von Rainer Kalbe. Wenn er beim Kunden einen Raum betritt, geht sofort ein Film ab. Vor dem geistigen Auge des stellvertretenden Harburger Bezirkshandwerksmeisters entsteht eine Idee, wie das neue Bad aussehen könnte. Eine Frage der Gestaltung. Kalbe: „Früher war es so: vier Wände, vier Objekte. Waschbecken, Toilette, Schrank und Badewanne – das war es. Das Bad war nicht der Raum, in dem sich der Nutzer wohlfühlen wollte. Das hat sich verändert.“

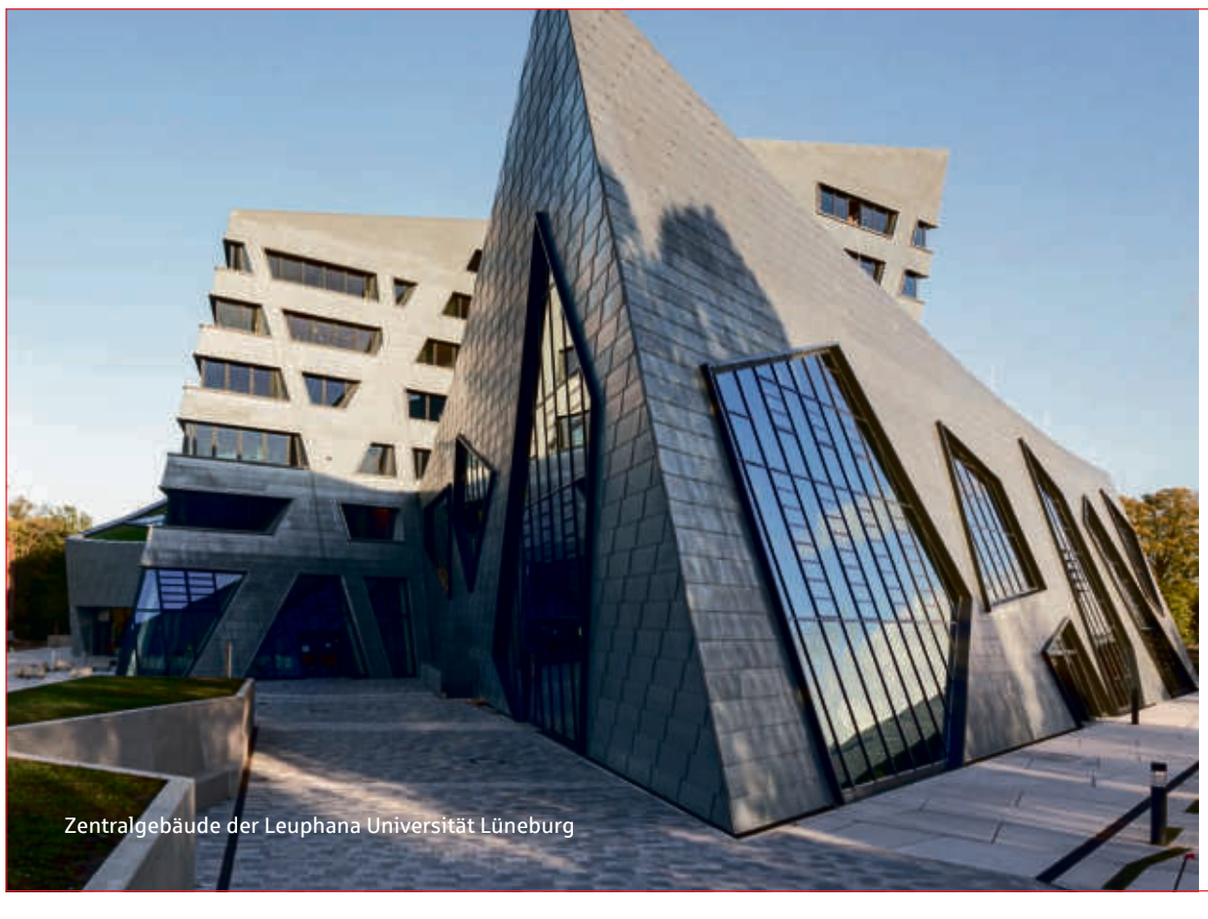
So wird das Bad zur Visitenkarte

Und zwar grundlegend: Heute geht es um Farben, Möblierung, Stilfragen, Beleuchtung, Böden, Accessoires, Ambiente und Atmosphäre. Das Bad wird zur Visitenkarte des Hausbesitzers. Aus seelenlosen Räumen der Reinigung werden Inseln des Entspannens – am besten noch mit Ambi-Light und Hifi-Beschallung. Die Botschaft: Hier kann ich entspannen.

Doch der Weg dahin scheitert oft an den eigenen Begrenzungen. Der Laie weiß in der Regel nicht, was der Markt mittlerweile anbietet und wie es sich umsetzen lässt. Keine Frage: Ein komplett durchgestyltes Bad – ob mit oder ohne Schlafzimmer-Integration – hat seinen Preis. Entscheidend ist allerdings die Herangehensweise. Kalbe: „Traditionell steht im Bad die Funktionalität im Vordergrund. Das Ganze muss praktisch sein und eben funktionieren. Ich komme von der anderen Seite und denke mich in so einen Raum hinein. Dabei entsteht eine Idee von den Möglichkeiten. Das hat etwas mit Design zu tun. Wenn ich ein modern gestaltetes Bad betrete, fallen mir zuerst die ungewöhnlichen Details auf. Das können ganz kleine Dinge sein, aber sie machen ein Bad besonders.“

Kalbe weiter: „Wichtig ist es, den Geschmack und die Wünsche des Kunden aufzunehmen und daraus ein Gesamtkonzept zu machen. Das geht für mich eindeutig in Richtung Innen-Design. Wir arbeiten mit Malern, Tischlern und Möbellieferanten zusammen, die dazu beitragen, dass am Ende ein stimmiges Konzept auf dem Tisch liegt.“ Farbkonzepte, Design-Fragen und „kleine Eyecatcher – das sind die Spezialitäten von Rainer Kalbe, der aus den Anforderungen an die Funktionalität ein komplettes Konzept maßschneidert. wb

Web: www.hartmann-haustechnik.info


Zentralgebäude der Leuphana Universität Lüneburg

Alle Kompetenzen unter einem Dach.

IMMOBILIENKOMPETENZ AUS DER METROPOLREGION HAMBURG.

Gemeinsam. Mehr. Erreichen.

Die Sparkasse Lüneburg bietet ihren Kunden Immobilienkompetenz aus der Metropolregion Hamburg. Als Marktführer in einer prosperierenden Region im Süden Hamburgs begleiten wir Bauträger, Projektentwickler und gewerbliche Immobilieninvestoren bei der Realisierung ihrer wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Bauprojekte in der Metropolregion Hamburg. 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.

Besuchen Sie uns an unserem Stand B2.430 auf der **Expo Real 2019**. Wir freuen uns auf Sie.

sparkasse-lueneburg.de

Sparkasse Lüneburg

Digitaler Schachzug auf der grünen Wiese

Virtueller Rundgang durch das Buxtehuder Neubaugebiet Giselbertstraße – 400 neue Wohnungen – Ein Drittel der Fläche entwickelt HBI

Der erste Spatenstich: Bürgermeisterin Katja Oldenburg-Schmidt, der Erste Stadtrat Michael Nyveld sowie weitere Vertreter der Stadt, des Rates und der Grundeigner gaben bei tropischen Temperaturen den Startschuss für das Baugebiet Giselbertstraße.

Schon mal virtuell im neuen Baugebiet unterwegs: Buxtehudes Erster Stadtrat, Michael Nyveld, mit VR-Brille vor dem Plan, der das Quartier Giselbertstraße zeigt. Fotos: Wolfgang Becker

digital KONKRET
digital@business-people.de

Für Buxtehudes Bürgermeisterin, Katja Oldenburg-Schmidt, ist es „das vermutlich letzte Baugebiet dieser Größe und Qualität" – zehn Hektar umfasst das Areal nördlich der Bahnstrecke. Benannt ist es nach der Giselbertstraße. Nachdem der erste Spatenstich bei tropischen Temperaturen vollzogen wurde, sind jetzt bereits die Erschließungsarbeiten so gut wie abgeschlossen. Das Baugebiet Giselbertstraße, zu zwei Dritteln auf städtischem, zu einem Drittel auf privatem Grund (HBI), zeigt nicht nur den Willen der Stadt, Wohnraum für die Buxtehuder zu schaffen, sondern markiert auch den Einstieg in die virtuelle Planung: Erstmals setzt Buxtehude auf die 3D-Darstellung, wie der Erste Stadtrat, Michael Nyveld (Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt), und die stellvertretende Fachbereichsleiterin, Annette Mojik-Schneede, beim B&P-Besuch präsentierten.

Der Eintritt in die digitale Vorabdarstellung des Baugebiets ist nicht etwa als Volksbelustigung gedacht, sondern dient als Planungshilfe und Orientierung. Beim „Spaziergang" durch das künftige Quartier fällt selbst dem Laien auf, dass hier nicht Haus an Haus gereiht wird. Vielmehr offenbart das virtuelle Wohngebiet Giselbertstraße überraschend einen großzügigen Umgang mit Flächen. Und das, obwohl hier 400 Wohneinheiten entstehen sollen.

Michael Nyveld: „Das hat mich offen gesagt auch überrascht. Wir haben in dem Baugebiet eine große zentrale Grünfläche, eine Art Frischluftschneise, mit insgesamt 10 000 Quadratmetern. Dadurch ergeben sich Sichtachsen bis zu 170 Metern von Bau zu Bau. Das führt zu dieser Weitläufigkeit."

Nyveld betont, dass die 3D-Premiere vor allem Planern und Ratsmitgliedern bei der Entscheidungsfindung helfen soll. Annette Mojik-Schneede: „Wir können hier jeden künftigen Baum einsetzen, schauen wie der Lärmschutzwall optisch wirken wird, die Straßen zeigen und – bislang noch – die Baukörper darstellen. Nach und nach soll das Programm dann mit realen Planungsdaten ausgebaut werden. Wenn beispielsweise die ersten Häuser durchgeplant sind, sehen wir sie bereits mit der künftigen Fassade durch die VR-Brille." Das Programm hat das Buxtehuder Startup nation d bereitgestellt, den Kontakt zu Gründer Sven Samplatzki stellte die Wirtschaftsförderung der Hansestadt her.

„So vermeiden wir Leitungskonflikte"

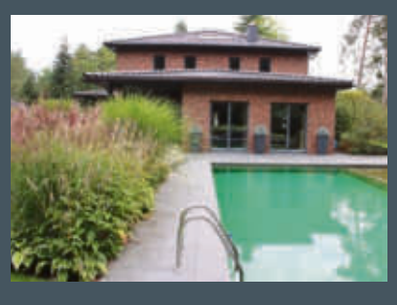
Einen weiteren Vorteil benennt Michael Nyveld: „Erstmals haben wir hier die Möglichkeit, auch die unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen vorab ins Programm einzupflegen. Nicht nur die Planer, sondern später auch die Bautrupps der Stadtwerke haben dann die Möglichkeit, virtuell ins Gebiet zu gehen und genau zu schauen, wo etwas wie tief liegt und ob es eventuell weitere Leitungen gibt, die beim Aufgraben berücksichtigt werden müssen. Das ist eine große Hilfe bei Baueinsätzen, denn so vermeiden wir die sogenannten Leitungskonflikte in den Bereichen Strom, Wasser, Abwasser, Fernwärme und Telekommunikation."

Bei allen virtuellen Vorbereitungen: In den kommenden drei bis viereinhalb Jahren rücken an der Giselbertstraße reale Bagger und Bauunternehmen an. Das Gebiet soll Quartier für Quartier ausgebaut werden, wie Nyveld sagt. Die aktuelle Mobilitätsdebatte hat der Erste Stadtrat wohl registriert, aber autofrei wird das Wohngebiet dennoch nicht. Nyveld: „Wir denken aber darüber nach, ob im Eingangsbereich Car- oder Bikesharing-Stationen installiert werden sollten. Auch der Bus soll hier halten.

Grundstücksvergabe steht bevor

Im nächsten Schritt beginnt nun die Grundstücksvergabe an Investoren, die Wohnungen in Buxtehude bauen wollen. Das betrifft allerdings nur die städtischen Flächen. Das Nottensdorfer Unternehmen HBI baut auf seinem 30 000-Quadratmeter-Areal Stadtvillen, aber auch Mietwohnungen im preisgedämpften Segment, wie Geschäftsführer Sven Geertz sagt. HBI stimmt sich dazu eng mit der Stadt ab. Nyveld: „Ich bin sicher: Es wird eine große Nachfrage geben. Wir haben bereits jetzt eine Liste mit Interessenten. Und nach jeder Veröffentlichung melden sich weitere."

Die größte Herausforderung ist übrigens der Boden, denn das Baugebiet liegt auf feuchten Wiesen. Die Planungen beschäftigen die Stadt seit 2016, die Bürger, speziell die Anlieger, sind intensiv beteiligt. Bürgermeisterin Oldenburg-Schmidt versprach beim ersten Spatenstich: „Das wird ein innovatives Quartier." wb

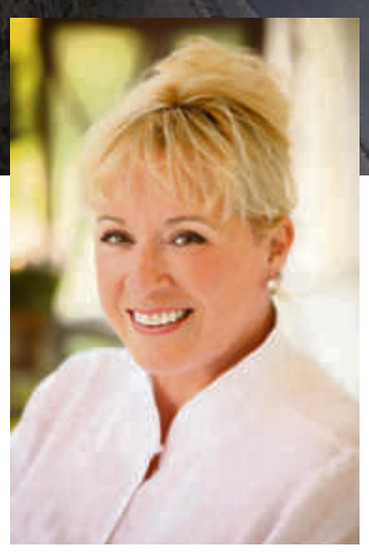


Sie träumen, wir realisieren!

Detjen-Haus GmbH & Co KG baut in langjähriger Tradition im regionalen Umfeld Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Gewerbeobjekte schlüsselfertig und in hoher Qualität. Vom Konzept über die Planung bis zum fertigen Haus realisieren wir Ihre Traum-Immobilie. Unsere Leistungen sind professionell, absolut zuverlässig und termingerecht.

DETJEN
Konzept Planung Bau

Detjen-Haus GmbH & Co KG • Brunskamp 13 • 21220 Seevetal • Tel.: 0 41 05 770 277-0 • www.detjen-bau.de



Karen Ulrich und ihr Team in Fleestedt vermarkten die Eigentumswohnungen im Projekt Ramelsloher Hof.

Ramelsloh – Wohnort mit Perspektive

GEHEIMTIPP Ulrich Immobilien vermarktet 20 Eigentumswohnungen im historischen Ortskern

Wer hamburgnahen Wohnraum sucht, der schaut sich in Buchholz um, in Hittfeld und Fleestedt, in Nenndorf oder Neu Wulmstorf, aber ziemlich sicher nicht hier: in Ramelsloh. Im Süden der Gemeinde Seevetal gelegen, führt der Ort mit seinen knapp 2000 Einwohnern ein fast beschauliches Dasein mit Dom, Badeteich und Dorfidylle. Auf der Immobilienlandkarte kommt Ramelsloh derzeit jedoch kaum in nennenswerter Form vor – zu Unrecht, wie Maklerin Karen Ulrich sagt: „Der Ort ist 1300 Jahre alt und war früher einer der wichtigsten weit und breit.“ Und das auch noch mit direktem Draht nach Hamburg: Bischoff Ansgar gründete hier im 9. Jahrhundert auf der Flucht vor den Wikingern ein mittelalterliches Stift. Als Karen Ulrich nun die Aufgabe übernahm, 20 Neubauwohnungen auf dem Grundstück zu vermarkten, auf dem einst der „Ramelsloher Hof“ stand, war sie Feuer und Flamme: „Ramelsloh ist im Kommen. Hier gibt es einen historischen Ortskern, Natur, Dorfidylle, Einkaufs- und Sportmöglichkeiten, Ärzte, einen Kindergarten, eine Schule und einen Autobahnanschluss. Nicht zu vergessen: der Badeteich im Zentrum. Ramelsloh wird völlig unterschätzt. Noch.“

Exklusive Ausstattung

Die Verkaufszahlen geben ihr Recht: Bereits Mitte August, als das Exposé noch in Arbeit war, hatte das Team von Ulrich Immobilien (Fleestedt) bereits fast die Hälfte der Wohnungen verkauft. Das Besondere: Da der Neubau im historischen Ortskern liegt, wurde er in Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz entwickelt. Hier ist nicht ein Betonkubus vom Himmel gefallen, sondern ein Gebäude im Bau, das sich perfekt in die historische Umgebung einpasst und trotzdem modernes Wohnen auf Topniveau ermöglicht. Die 20 Wohnungen bieten eine exklusive Ausstattung, haben Balkon oder Terrasse, Fußbodenheizung, moderne Bäder, sind dreifach verglast, sind über Aufzüge zu erreichen und werden in solider Bauweise vom Seevetaler Bauunternehmen Detjen Konzept Planung Bau erstellt. Tiefgaragenplätze oder Außenstellplätze können je nach Wunsch zusätzlich geordert werden.

Zurzeit ist das Erdgeschoss in Arbeit. Die Fertigstellung ist für das vierte Quartal 2020 terminiert. Angeboten werden Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen von 48 bis 90 Quadratmeter. Der Quadratmeterpreis: 3950 Euro, schlüsselfertig. Malerarbeiten und Fußbodenbeläge sind enthalten, Einbauküchen nicht. Die beiden aneinandergebauten Mehrfamilienhäuser werden über eine Gas-Brennwerttherme mit Solaranlage zur Unterstützung der Brauchwassererwärmung beheizt. Die Fassade besteht aus rustikalen Verblendsteinen. Im Keller stehen je Haus Abstellräume sowie ein gemeinschaftlicher Raum für Fahrräder zur Verfügung. wb

Kontakt: info@ulrich-immobilien.eu
Telefon 0 41 05/55 44 55
Web: www.ulrich-immobilien.eu

Mitten im Ort: Die bekannte Stiftskirche in Ramelsloh – gern auch als „Dom“ bezeichnet. Die Wurzeln gehen auf Bischof Ansgar im 9. Jahrhundert zurück.

NEUBAU MIT 400-JÄHRIGER HISTORIE

Hotel „Goldener Engel“

HAMBURG, HARBURGER BINNENHAFEN

Harburg aestate GmbH & Co. KG
Müggenkampstraße 36, 20257 Hamburg, T. 0 40 60 94 61 28-0
info@aestate-immobilien.de, www.aestate-immobilien.de

EIN PROJEKT DER:

F1RST WE DEVELOP
HIGHSTREET MAKE IT DIFFERENT!
aestate IMMOBILIEN-ENTWICKLUNG

„Ich genieße diese Zeit“

Jan Detjen, Inhaber des gleichnamigen Planungsbüros in Maschen, über den Bau-Boom, die aktuellen Projekte und die Grundstückssuche

Bauingenieur Jan Detjen vor der Musterwand in seinem Besprechungsraum: Seit 2014 ist er alleiniger Gesellschafter des Unternehmens, das 1981 von seinem Vater Helmut gegründet wurde und sich seitdem erfolgreich am Markt behauptet.

Auch das Büro (rechts) trägt die Handschrift von Detjen. Das Unternehmen wird von vielen Kunden für seine Gestaltungskompetenz geschätzt.

Fotos: Wolfgang Becker/Detjen-Haus

Manchmal kommen ihm Bauverzögerungen sogar gelegen: „Das entlastet uns auf der Handwerkerseite, dann lässt sich die Arbeit besser verteilen“, sagt Jan Detjen, Inhaber und Geschäftsführer der Detjen-Haus GmbH & Co.KG in Maschen. Der 47-Jährige spricht der Baubranche aus dem Herzen, denn der nach wie vor boomende Markt fordert alle Kräfte – viele Handwerksbetriebe machen bereits Wochenendschichten und Überstunden. Detjen beschäftigt zwar selbst keine Handwerker, aber er arbeitet mit ausgesuchten Firmen zusammen, um seine Projekte zu realisieren – zum Beispiel den Neubau auf dem Gelände des ehemaligen Ramelsloher Hofs (siehe auch Seite 11). Trotz aller Engpässe sagt der Bauingenieur: „Ich genieße diese Zeit – ich habe es auch schon anders erlebt.“

Detjen Konzept, Planung, Bau – der Untertitel im Logo verrät, was das Maschener Unternehmen anbietet. Jan Detjen: „Wir sind ein Planungsbüro und bieten unseren Kunden individuellen Full-Service. Wir bauen für Investoren, aber auch auf eigene Rechnung. Das heißt: Wir kaufen Grundstücke und entwickeln Projekte im Bereich des Wohnungsbaus – Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser. So wie in Ramelsloh. Dort entstehen zwei Häuser mit insgesamt 20 Eigentumswohnungen.“ Was der Jesteburger besonders genießen dürfte: Die Hälfte der Wohnungen ist bereits verkauft, obwohl die Arbeiten erst im Erdgeschoss von Haus eins angekommen sind. Das Beispiel zeigt, dass Wohnungsbau mittlerweile zu einem Selbstgänger geworden ist.

Schwerpunkt Landkreis Harburg

Das Planungsbüro Detjen ist schwerpunktmäßig im Landkreis Harburg aktiv, baut aber auch im südlichen Hamburger Stadtgebiet und im Landkreis Stade. Detjen: „Ich habe immer zwischen sechs und zwölf Baustellen, die wir hier parallel mit insgesamt sieben Mitarbeitern betreuen. Das stellt auch unsere Partnerbetriebe aus dem Handwerk vor Herausforderungen.“ Detjen arbeitet mit festen Subunternehmen und genießt unter den Bauherren und Käufern einen hervorragenden Ruf für Qualitätsarbeit. Er sagt: „Das Detjen-Haus gibt es allerdings nicht. Das haben wir zwar immer mal wieder diskutiert, aber unsere Spezialität ist es, individuell zu bauen. Dazu beschäftigen wir eigene Architekten und sind so in der Lage, auch ausgefallene Wünsche zu realisieren.“

Zurzeit sind die Subunternehmer im Auftrage Detjens wieder besonders gefordert: In Ramelsloh, aber auch in Stelle wird kräftig gebaut. In Hanstedt und Meckelfeld sind die nächsten beiden Projekte in Vorbereitung. Auch hier entstehen Mehrfamilienhäuser. Hinzu kommen Baustellen in Neugraben und Winsen – dort baut Detjen Hallen. „Auch der Gewerbebau ist für uns ein wichtiges Feld. Ob Hallen, Büros oder Produktionsgebäude – wir bauen maßgeschneidert, was der Kunde wünscht.“ Viele Aufträge kommen nach seinen Worten von Stammkunden, die bereits einmal oder mehrfach mit Detjen gebaut haben. „Wir haben langjährige Kundenbeziehungen und erstellen die Gebäude individuell in gehobener Bauweise – und eben auch nicht zu jedem Preis“, sagt der Bauingenieur. Die Kunden wissen das offenbar zu schätzen: „Im Gewerbebereich geht das so weit, dass uns vereinzelt auch die Gestaltung überlassen wird. Die Kunden wissen einfach, dass wir mit Geschmack und Augenmaß an die Dinge herangehen. Auch das zählt zu unserem Rundum-Service.“

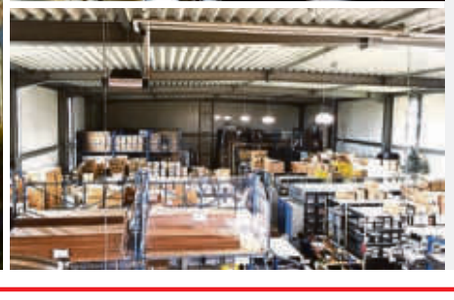
Das Kapital: Gute Kontakte

Bleibt noch eine entscheidende Frage: Wie gelingt es Jan Detjen, immer wieder an Baugrundstücke heranzukommen, wo doch das Lamento über fehlende Flächen landab, landauf unüberhörbar ist? Er sagt: „Das stimmt ja auch: Bebaubare Flächen sind absolute Mangelware. Ich bin seit 1998 in diesem Geschäft, wurde 2003 Mitinhaber und übernahm die Firma 2014 komplett von meinem Vater. In diesen Jahren sind vielfältige Kontakte entstanden, was dazu führt, dass uns manche Flächen direkt angeboten werden. Die erscheinen gar nicht erst auf dem Immobilienmarkt.“

Auch der Ramelsloher Hof hat so eine Vorgeschichte. Kein einfaches Projekt übrigens, denn der Entwurf im Stil eines Niedersachsenhauses wurde in Abstimmung mit dem Denkmalschutz entwickelt, um den dörflichen Charakter des Ortskerns zu erhalten. Bei Denkmalschutz zuckt mancher Investor vor allem im Hamburger Bereich zusammen, nicht so Jan Detjen. Er hat die Vorgaben architektonisch berücksichtigt, und die Nachfrage gibt ihm Recht. 3800 bis 3900 Euro pro Quadratmeter kostet eine Eigentumswohnung in dem Objekt. Selbst im Vergleich mit Fleestedt, Hittfeld und Buchholz ist das günstig – aus Hamburger Sicht sind Preise dieser Höhe allerdings schon historisch niedrig… wb

» **Web: www.detjen.bau.de**

COURTAGE-FREI



Hochwertige Unternehmerimmobilie mit Erweiterungspotenzial zur Miete

Sie suchen einen neuen Standort mit Ausbaupotenzial?

- neue und repräsentative Büro- und Lagerimmobilie (Bj. 2013) in Egestorf/Niedersachsen
- Grundstücksfläche ca. 4.000 m², verkehrsgünstig direkt an der Autobahn A7 gelegen und damit im unmittelbaren Einzugsgebiet der Metropolregion Hamburg
- Büro- und Sozialflächen ca. 648 m², hochwertig ausgestattet
- Lagerflächen ca. 596 m², umfangreiche Elektroinstallation, ebenerdige Andienung, Rolltor
- Miete mtl. ab € 12.000,– zzgl. NK, zzgl. MwSt. (Energiebedarfsausweis, Endbedarf 237,3 kWh/(m²a), Gas)

Interessiert? Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG · Hamburg
Telefon +49-(0)40-36 88 10-200 · HamburgCommercial@engelvoelkers.com
www.engelvoelkers.com/hamburgcommercial · Immobilienmakler

ENGEL&VÖLKERS COMMERCIAL

HC HAGEMANN
150 JAHRE TRADITION UND INNOVATION

Im Hintergrund fahren die Züge, direkt daneben saniert HCH den Lessingtunnel der Deutschen Bahn in Altona.

Fotos: HCH

HCH – Mehr als nur ein Job

In Zusammenhang mit spektakulären Baustellen weist Christian Weber auf ein internes Thema hin: das Personal-Recruiting. Er sagt: „Insgesamt leidet die Baubranche unter einem erheblichen Fachkräftemangel. Auch wir suchen dringend neue Mitarbeiter. Ein Grund, warum HC Hagemann ein interessanter Arbeitgeber ist, sind unsere Projekte. Selbst Berufseinsteiger haben hier die Chance, auf außergewöhnlichen Baustellen mitzuarbeiten. Wir bieten Ingenieurbau auf höchstem Level." Dargestellt ist dies unter anderem auf einem Recruiting-Video, in dem der Lessingtunnel die Hauptrolle spielt. wb

>> **Web: www.hchagemann.de/jobs und www.hchagemann.de/karriere**

DER HCH-SCHWERPUNKT

Innovation

Arne und Christian Weber über den Ingenieurbau und spektakuläre Baustellen wie Reichsstraße, Lessingtunnel & Co.

Wenn Arne Weber über die Baustellen von HC Hagemann spricht, dann blättert er einen bunten Katalog von „Unmöglichkeiten" auf. Tatsächlich wirken manche Vorhaben auf den Laien genau so: Was die da vorhaben, kann irgendwie nicht funktionieren. „Das zeichnet uns aus. Wir übernehmen Aufträge, an die sich nicht jeder herantraut. Das Unmögliche möglich zu machen – dafür steht HCH." Das jüngste Beispiel ist die Sanierung des maroden Lessingtunnels der Deutschen Bahn in Altona.

Wer Altona kennt, kennt auch den Lessingtunnel, denn er führt direkt am Bahnhof unter einem Dutzend Gleisen hindurch. Ein Tunnel, der schon seit Jahrzehnten den Eindruck machte, als müsse hier mal etwas geschehen. Nun ist es geschehen: Die Spezialisten von HC Hagemann übernahmen die Sanierung des S-Bahn-Teils und entwickelten einen Prozess, der es ermöglichte, den Tunnel binnen sieben Wochen bei laufendem Bahnbetrieb in der direkten Nachbarschaft rund um die Uhr in drei Schichten komplett zu erneuern.

Unter der Elbe zu Hause

Christian Weber, Geschäftsführer von HCH: „Im Wesentlichen ging es darum, die Brückenüberbauten des S-Bahn-Tunnels sowie die Widerlager und den Mittelstützpfeiler zu erneuern." Das klingt beeindruckend sachlich, stellte die Ingenieure aber vor riesige Herausforderungen. Die beengte Lage der Baustelle mitten im Wohngebiet sowie der minutengenau getaktete Zeitplan erforderte Höchstleistungen von allen Gewerken.

Christian Weber: „Für die Gründung der neuen Brückenwiderlager mussten wir das tonnenschwere Großbohrgerät auf den Gleisen platzieren, während neben den Bautrupps die ICE-Züge fuhren. Wenig Platz, etwa 40 Bauleute gleichzeitig vor Ort, mehrere Gewerke parallel im Einsatz, eine enge zeitliche Taktung, Just-in-time-Anlieferung des Materials, Aufbau und Abriss gleichzeitig – das alles musste koordiniert werden. Das ist in jeder Hinsicht Millimeterarbeit. Die Logistik wurde von unserem Technischen Büro unter der Leitung von Jan Erdmann bis ins letzte Detail geplant."

Der neue Überbau des Lessingtunnels besteht aus sechs jeweils 400 Tonnen schweren Stahlbetonelementen, die aufgrund des Platzmangels an der Baustelle auf einem Vormontageplatz in der Nähe des Altonaer Krankenhauses an der A7 gefertigt wurden. Erst kurz vor dem Einbau der Brückenteile transportierten 20-achsige Spezialfahrzeuge, sogenannte SPMT, die Bauteile mitten in der Nacht durch halb Altona bis zur Tunnelbaustelle am Bahnhof. Das „Hamburger Abendblatt" sprach prompt von „Deutschlands interessantester Baustelle".

400 Tonnen wiegt jedes einzelne Bauteil, das in Altona für die neue Abdeckung des Lessing-Tunnels verbaut wurde.

Das größte in einem Arbeitsgang betonierte Bauwerk Hamburgs: Durch dieses Trogbauwerk fahren in Kürze täglich zig Tausende Pendler auf der neuen Wilhelmsburger Reichsstraße.

Ingenieurbau auf höchstem Niveau: HCH baute die Strompfeiler für die neue Kattwyk-Brücke – ein Jahrhundertbauwerk (https://www.business-people-magazin.de/business/immobilien-bau/ein-jahrhundertbauwerk-18384/).

Tunnelbaustellen sind bei HCH ein Dauerthema. Als vor einigen Jahren die Sicherheitsdebatte aufkam und der Neue Elbtunnel nachgerüstet wurde, waren es die Spezialisten von HCH, die sich trauten, Querverbindungen zwischen den Röhren zu bohren – kleine Fluchttunnel. Eines der Hamburger Wahrzeichen, der Alte Elbtunnel, beschäftigte das Harburger Unternehmen ebenfalls – ganze 8,5 Jahren. Mittlerweile ist die Sanierung der Oströhre abgeschlossen und HCH bemüht sich derzeit um den Zuschlag zur Sanierung der Weströhre. HCH ist ein Unternehmen, das bereit ist, große Herausforderungen anzunehmen. Aber Arne Weber betont: „Die Basis unserer Arbeit ist immer eine solide Kalkulation." Auch über einer anderen zentralen Baustelle weht derzeit die blaue HCH-Fahne: an den Landungsbrücken. Arne Weber: „Wir sanieren die U-Bahnstationen Landungsbrücken und Baumwall." Im gleichen Zuge werden die Stationen modernisiert und barrierefrei ausgebaut, wobei das historische Erscheinungsbild gewahrt werden soll. Christian Weber: „Das ist die schönste Baustelle Hamburgs – mit einem tollen Blick auf den Hafen. Aber es ist auch eine der engsten Baustellen – wir haben dort schlicht keinen Platz – also wird alles just-in-time geliefert und verbaut." Und: „Mit der Sperrung der Strecke für die U3 haben wir die Innenstadt teilweise lahmgelegt, denn die U-Bahn konnte nicht mehr fahren. Also standen wir unter einem immensen Zeitdruck. Auf der Baustelle waren zeitweise 100 Leute an sechs Tagen in zwei Schichten im Einsatz." Mittlerweile ist die Strecke wieder frei, die beiden U-Bahnstationen sind aber noch nicht wieder am Netz. Die etwa 100 Jahre alten Bauwerke stehen teilweise außerdem unter Denkmalschutz. Am Ende wird alles neu sein – bis auf die alte Fassade.

Ein Rekord in Beton

Viel Platz hatte HC Hagemann dagegen in Wilhelmsburg beim Bau der neuen Reichsstraße (siehe auch Seite 23). Der 60-Millionen-Euro-Auftrag ging an ein Konsortium aus den Firmen Eggers, Holst und HC Hagemann. Die Verlegung der Bundesstraße sieht einen neuen Streckenverlauf unterhalb der Bahngleise vor, sodass die Straße im Gelände abtauchen muss und eine Unterführung aus Beton notwendig ist: ein sogenanntes Trogbauwerk. Christian Weber: „Es war unser Part, den 400 Meter langen Trog in Ortbeton zu erstellen. Da sprechen wir über 40 000 Kubikmeter, von denen 10 000 Kubikmeter in einem Stück betoniert werden mussten. Das heißt: Drei Tage lang wurde ohne Pause Beton eingebracht, denn der darf zwischendurch nicht aushärten. Das ist die größte Betonmenge, die in Hamburg jemals in einem Stück verarbeitet wurde."

Arne Weber hat die Geschichte von HC Hagemann 50 Jahre lang begleitet und seit bestimmt 30 Jahren entscheidend geprägt. Aus dem Unternehmen, welches damals zu 50 Prozent der Familie gehörte, ist heute ein Bauunternehmen geworden, das neben dem Hochbau im Ingenieurbau vor allem die Schwerpunkte Wasserbau, Tunnelbau, Hafen- und Brückenbau bedient. Zu Letzterem zählt ein „Jahrhundertbauwerk" mitten in der Elbe: Der Bau der Pfeiler für die neue Kattwykbrücke, über den B&P auch schon ausführlich berichtet hat. Arne Weber: „Diese komplizierten Projekte zeichnen uns aus." Er verweist auf das Jubiläumsmotto „150 Jahre Tradition und Innovation". Und betont: „Unser Schwerpunkt liegt auf Innovation – damit die Tradition weitergeführt wird." wb

Die neue Spielebene im „HIP One" – hier demonstrieren Arne und Christian Weber was es bedeutet, moderne Bürohäuser auf New Work zu trimmen. Dieser Raum ist interaktiv und soll Kreativität fördern. Schaukeln, eine Boulder-Wand, Golf, Flipper: Hier wird der Kopf frei für neue Gedanken.

Paradebeispiel für nachhaltiges Bauen: Der Neubau hebt sich mit seiner Keramik-Fassade bewusst optisch vom Umfeld ab.

Arne und Christian Weber im Foyer: In großen Lettern wird hier HIP One dargestellt.

„HIP ONE" IN HARBURG

Der Einzug beginnt jetzt

Offizielle Einweihung Ende November – Die Wissenschaftsbehörde spricht von einem „Paradebeispiel für nachhaltiges Bauen"

Premiere gelungen: Der erste Bauabschnitt des Hamburg Innovation Port – kurz: „HIP one" – sorgt im Channel für Aufsehen. Die keramische Fassade des Neubaus an der Blohmstraße fügt dem bunten Mix im Channel eine weitere Farbe hinzu und hebt sich ganz bewusst aus dem Backstein-dominierten Umfeld ab. Die Botschaft: Hier entsteht etwas völlig Neues. Das bestätigt Bauherr Arne Weber, Inhaber von HC Hagemann, nur allzu gern: „Wir zeigen hier, wie modern gebaut wird: Es werden keine fossilen Brennstoffe benötigt, um das Gebäude zu heizen. Wir arbeiten ausschließlich mit Luft-Wärmepumpen. Das Gebäude ist vollklimatisiert, die Büros verfügen über Deckensegel, die die Raumtemperatur im Sommer um bis zu sieben Grad reduzieren können." Die Wissenschaftsbehörde spricht für ein „Paradebeispiel für nachhaltiges Bauen". Am 28. November wird „HIP one" offiziell eingeweiht.

Auch sonst passt das Konzept perfekt in die Zeit. Arne Weber: „Nach dem Google-Vorbild haben wir eine Spielfläche eingerichtet – mit Spiel- und Sportgeräten und bequemen Möbeln. Wenn wir über die Arbeitsplätze von morgen sprechen, gehört das dazu." Für kreative Atmosphäre ist also gesorgt – und das wird auch den Ankermieter freuen. Die Technische Universität Hamburg hat im „HIP one" für zunächst 20 Jahre 4000 der insgesamt 6000 Quadratmeter Nutzfläche gemietet und zieht ab 1. Oktober ein. Themenschwerpunkt: Informatik. HC Hagemann wird nun weitere Mieter auswählen, die zum Konzept passen, damit im Verbund mit der TUHH auch inhaltlich ein schlagkräftiger Innovation Port entsteht – ein inspirierender Ort, an dem Innovationen möglich werden, ein Ort für Querdenker und Kreative im technischen Bereich.

Zwischen Wissenschaft und Wirtschaft

„HIP one" hat sieben Stockwerke und bietet ganz oben einen unverbaubaren Blick auf die Elbphilharmonie, die Köhlbrandbrücke und den Hamburger Michel. Auf dem Dach ist eine Solaranlage installiert, außerdem sind begrünte Flächen angelegt worden. Das Gebäude bietet zudem Platz für Labore, ist also maßgeschneidert für die beabsichtigte Scharnierfunktion von Wissenschaft und Wirtschaft.

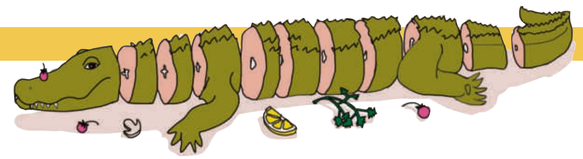
Im nächsten Schritt will Arne Weber den wesentlich größeren und drei Mal so hohen Bauabschnitt „HIP two" angehen – 20 000 Quadratmeter Fläche, von denen 11 000 für die TUHH vorgesehen sind, die im Binnenhafen weiter wachsen will. „HIP two" ist ein kompaktes Hochhaus und mit etwa 65 Metern fast so hoch wie der Channel-Tower, den Arne Weber am Karnapp gebaut hat. Für den Bau kalkuliert Weber eineinhalb Jahre. Parallel dazu treibt er sein Hotelprojekt an, das am nahegelegenen Westlichen Bahnhofskanal gebaut werden soll und mit 600 Zimmern einen neuen Hamburger Rekord anpeilt. Mit dem HIP Hotel Hamburg hatte Arne Weber im vorigen Jahr für Schlagzeilen gesorgt, als er den markanten Hochbau auf der Expo Real in München vorstellte. Und: Ebenfalls in Sichtweite, am Lotsekanal, baut HC Hagmann den Neubau für das Fraunhofer-Center für maritime Logistik und Dienstleistungen CML (siehe auch Seite 30). wb

>> **Web: https://www.hamburg-innovation-port.com/**

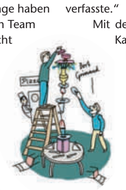
AUCH DAS NOCH

Alligator im Anschnitt . . .

Zum 150. bringt HC Hagemann eine bemerkens- wie lesenswerte Jubiläums-Broschüre heraus



150 Jahre HC Hagemann – das ist ein Datum, das nicht unbeachtet vorüberziehen kann. Doch was tun in so einem Jahr? Diese Frage haben Arne und Christian Weber gemeinsam mit ihrem Team lange überlegt. Einerseits sollte die Betonung nicht auf der Vergangenheit liegen, sondern auf den Herausforderungen der Zukunft, andererseits bewährte sich das Harburger Bauunternehmen auch in den stärksten Stürmen der Baukrise und überlebte durch Tradition und Innovation. Was nun also tun? Die Antwort: Aus Anlass des 150-jährigen Bestehens haben die Webers tief in die Trickkiste gegriffen und eine 110 Seiten starke Broschüre mit dem eigenwilligen Titel „Alligator im Anschnitt" herausgebracht. Auf der Titelseite ist der Mond zu sehen.



Arne Weber: „Wir machen alles anders. Ich wollte auf keinen Fall so eine Firmenchronik herausgeben, in der wir uns wortreich mit der Vergangenheit befassen. Das liest doch keiner. Doch in so einem Unternehmen passieren natürlich unheimlich viele berichtenswerte Dinge. Verrückte Ideen wie das Haus auf dem Mond, der Aufbau Ost und so weiter. Vieles ist auch wirklich komisch, also suchten wir nach jemandem, der das schreiben konnte. Wir fanden mit Andrea Jeska die passende Autorin, die sich zwei Jahre lang mit dem Thema befasste und die Texte verfasste."

Mit der Redaktion betraute Weber seine Assistentin Kathrin Staehelin, ein Allround-Genie mit journalistischer Ader. Sie hatte auch Kontakt zu zwei Illustratoren, die der HCH-Geschichte einen augenzwinkernden Comic-Charakter verleihen. Der Effekt: Wer anfängt, in diesem Buch zu blättern, der stolpert automatisch über die menschliche Seite eines Unternehmens, das sich nach außen vor allem über seine Projekte und seine Baukompetenz definiert. Die Texte lassen unüberlesbar den Humor von Arne Weber aufblitzen, der in den Interviews aus dem Nähkästchen plauderte und auch mit geschichtlichen Bezügen nicht gespart haben dürfte.

Der Helgoländer Einfluss

Die folgende legendäre Schlüsselszene aus dem Jahr 1989 beschreibt den Beginn einer visionären Entwicklung – sozusagen die Geburtsstunde des Channels. Die Protagonisten: Arne Weber und der damalige Bezirksamtsleiter Jobst Fiedler debattieren in einer Pizzeria über den Verfall des Binnenhafens. Weber: „Man müsste an den Kanälen wohnen können. Mit einem eigenen Bootsanleger vor der Tür." – „Ein Port Grimaud des Nordens!", rief Fiedler. Zitat aus dem Buch: „Und dann begannen sie, auf Servietten und Bierdeckeln eine Stadt zu entwerfen, in der Wohnen, Wasser und Arbeiten eine Symbiose bildeten." 30 Jahre später ist alles Realität.

Mit Helgoland verbindet Arne Weber seine Familiengeschichte. Vater Kurt und Mutter Erika Weber waren 1952 die ersten Helgoländer, die nach dem Zweiten Weltkrieg vom Festland auf die zerstörte Insel zurück durften – hier verbrachte Arne Weber seine Kindheit und verkaufte zeitweise Muscheln, Trümmerteile und Felsstücke an die ersten Touristen. Und auch die unternehmerische Geschichte nimmt auf der Insel ihren Lauf, denn für HC Hagemann begann mit dem Wiederaufbau der Insel die Spezialisierung auf den Wasserbau. Es gibt kaum ein größeres Gebäude oder eine Hafenanlage auf Helgoland, die nicht von HCH gebaut wurden – vom Großvater Hugo Weber, Vater Kurt Weber oder eben Arne Weber selbst.

Ob diffizile Bauprojekte, die Binnenhafen-Eroberung, Flüchtlingsunterkünfte in Rekordzeit oder die „Seute Deern" – nichts wird ausgespart, alles trägt die persönliche Handschrift Webers. Auch der Plan, in Harburg einen China-Tower zu errichten, fehlt nicht. Bei den Verhandlungen mit chinesischen Interessenten kam es zu jenem legendären Essen in Peking – auf dem Tisch ein kompletter Alligator, der zum Verzehr in Scheiben geschnitten wurde. Nicht ahnend, dass er eines Tages den Titel für eine denkwürdige Jubiläumsschrift liefern sollte . . .

Fazit: Mit der Jubiläumsbroschüre ist sich Arne Weber treu geblieben: Sie ist anders als alle ehrenvollen Schriften, die üblicherweise zu solchen Anlässen herausgegeben werden. Hier wird Historie anekdotenhaft und mit Humor betrachtet – skurrile und ungewöhnliche Anlässe boten sich im letzten Drittel der 150-jährigen Unternehmensgeschichte zuhauf. Und das Buch liefert noch etwas Unerwartetes: ein Stück Lebensgeschichte des Channel-Begründers Arne Weber und seiner Familie. wb

So profitiert Stade im Spannungsfeld zwischen Land- und Stadtflucht

ANALYSE ISH Immobilien über Wanderungsbewegungen, den Markt an sich und die Perspektiven des Standortes

ISH IN ZAHLEN: Ingo Schumacher-Hahn (dritter von links) und das ISH-Team. In der Mitte: B&P-Gesprächspartner Rolf-Peter Koch. Foto: ISH

Der Immobilienmarkt ist durch die starke Nachfrage, überspitzte bauliche Auflagen einhergehend mit hohen Baukosten und den zögerlichen Genehmigungsverfahren der Baubehörden sowie Niedrigzinsen seit Jahren bundesweit heiß gelaufen – zumindest in den Metropolen und in den Großstädten. Grund: Wer Geld investieren möchte, setzt nicht selten auf Grund und Boden. In der Folge steigen die Preise sowohl für das Bauland als auch für etwaige Bauleistungen, denn das Bauhandwerk ist ebenfalls seit Jahren heiß gelaufen, sprich: im Dauereinsatz. Während Experten mittlerweile vor einer „Immobilienblase“ warnen, setzt parallel dazu ein Wanderungseffekt ein – immer mehr Menschen zieht es in die Ballungsräume. Doch dies gilt nur bedingt, wie Rolf-Peter Koch, Wirtschaftsingenieur und Immobilienberater bei ISH Immobilien, am Beispiel der Hansestadt Stade aufzeigt, die immer stärker in den Einzugsbereich von Hamburg gerät. ISH Immobilien bestätigt indes den Gesamtmarkt. Koch: „Die Nachfrage ist deutlich höher als das Angebot – in der Folge haben sich die Durchlaufzeiten für Immobilien verkürzt. Ein klassisches, marktgerecht und fair eingepreistes Einfamilienhaus ist hier innerhalb von vier Wochen verkauft – vor drei Jahren dauerte das im Durchschnitt noch mindestens zwölf Wochen.“

Diese Entwicklung spricht für den Standort. Koch, selbst gebürtiger Stader: „Stade zieht als Stadt durchaus an und hat ja auch viel zu bieten. Hier vor Ort gibt es alles, was zum Leben nötig ist – die Infrastruktur stimmt. Und durch die S-Bahn ist die Stadt gut an Hamburg angebunden, mit der Regionalbahn ist auch Cuxhaven gut erreichbar. Ganz wichtig: Die A26, die ja nun 2023/2024 endlich direkt an Hamburg angeschlossen werden soll, ist eine positive Perspektive auch für Hamburger, die sich für einen Wohnort im weiteren Umfeld der Metropole interessieren.“ Dies ist ein entscheidender Aspekt bei der Wohnortwahl, vor allem, wenn Eigentum geschaffen wird. Koch: „Das große Thema lautet Mobilität. Ein Arbeitsweg von 60 Minuten gilt noch als akzeptabel, darüber wird es jedoch schwieriger.“ Derzeit ist deutschlandweit allerdings eher die Landflucht ein Thema. Weil das Job-Angebot in den großen Städten besser ist, ziehen gerade junge Menschen, Auszubildende, Studenten und Singles in die Großstadt. Zusätzlich geben Ältere ihre ländlichen Refugien auf, wobei der drohende Verlust des sozialen Umfelds hier jedoch bremsende Wirkung hat – hier gilt „Verkleinerung“ vor Umzug in die Großstadt. Koch: „Verstärkt wird der Wanderungseffekt aber ganz klar durch die Babyboomer, die jetzt nach und nach in den Ruhestand gehen. Das Haus ist zu groß, die Gartenpflege zu anstrengend. Außerdem locken das reichhaltige Freizeit- und Kulturangebot sowie die Gesundheitsversorgung und die Einkaufsmöglichkeiten in den Städten – deshalb zieht es auch diese Generation dorthin, wo das Leben pulsiert.“ Doch es gibt eine Gegenbewegung: „Junge Familien können sich eine große Wohnung oder gar ein Häuschen in der Großstadt häufig nicht leisten, weil dort die Preise aufgrund der hohen Nachfrage oft nicht mehr bezahlbar sind. Das bekommen wir in Stade positiv zu spüren, denn wir registrieren, dass nun plötzlich doch wieder die eher beschauliche Kleinstadt oder das Häuschen im Ländlichen interessant werden.“

„Die Stadt hat viel zu bieten“

Regionale Landflucht: Für Stade interessieren sich immer wieder ISH-Kunden, die bislang in den umliegenden Gemeinden gewohnt haben. Koch: „Diese Nachfragen gibt es durchaus – sowohl für Neubauten als auch für Bestandsobjekte. Gerade im Bestand wird es aber für Ältere häufig schwierig, das Passende zu finden, weil diese Objekte zumeist keine Barrierefreiheit bieten.“

Stade hat eine Zwitterfunktion

Fazit: Zum einen gibt es eine Wanderungsbewegung vom Land in die Großstadt, zum anderen eine Gegenbewegung von der Großstadt aufs Land. Stade hat als Kleinstadt mit etwa 50 000 Einwohnern eine Zwitterstellung – die Hansestadt ist sowohl interessant für siedlungswillige Großstädter, die günstigeren Wohnraum suchen, als auch für Landflüchtige, die vielleicht zu groß gewordene Immobilien im Landkreis Stade aufgeben. Gleichzeitig verliert Stade an Hamburg junge Menschen, die noch keine Familie gründen, sondern eine Ausbildung absolvieren oder studieren wollen.

In diesem Umfeld agiert mit ISH Immobilien ein renommiertes Maklerbüro, das auch auf dem Feld der Projektentwicklung und der Neubauvermarktung sehr aktiv ist. Rolf-Peter Koch: „In dem beschriebenen Umfeld gehen Preisvorstellungen der Verkäufer und der Markt häufig auseinander. Wir haben den regionalen Fachblick auf den Immobilienmarkt und wissen, was sich wie verkaufen lässt. Marktkenntnis, Erfahrung und eine sachliche Analyse sind die Basis, auf der wir arbeiten. Dabei geht es um die Lage, die Bausubstanz, die Ausstattung und den Investitionsbedarf. Unser Rat: Wenn der Preis zum Objekt passt, verkauft sich die Immobilie ohne Probleme in kurzer Zeit.“ ISH Immobilien bietet in diesem Zusammenhang eine unverbindliche und kostenfreie Immobilienbewertung an. Wer vorab eine erste Onlinewertermittlung durchführen möchte, kann dies auf der Homepage von ISH. wb

>> **Web: www.ish-immobilien.de**

Kai Enders, Vorstandsmitglied der Engel & Völkers AG, unterstützt den Kompromiss der Bundesregierung zur Senkung der Erwerbsnebenkosten. Foto: Engel & Völkers

GUTER TAG FÜR PRIVATE IMMOBILIENKÄUFER

Käufer und Verkäufer sollen sich Maklercourtage teilen

E&V-Vorstandsmitglied Kai Enders kommentiert den Kompromiss der Bundesregierung zur Senkung der Erwerbsnebenkosten

Der Beschluss des Koalitionsausschusses von CDU/CSU und SPD am 18. August hat für Immobilienkäufer ein positives Signal gesetzt. Künftig sollen sich in ganz Deutschland Käufer und Verkäufer die Maklerkosten je zur Hälfte teilen. Kai Enders, Vorstandsmitglied der Engel & Völkers AG, erklärt dazu: „Die Vereinbarung des Koalitionsausschusses ist ein guter Tag für private Immobilienkäufer. Sie führt zu einer direkten Entlastung von Käuferinnen und Käufern von Immobilien vornehmlich in den Ballungsräumen Berlin, Hamburg oder Frankfurt und dem Rhein-Main-Gebiet.“ Dass sich die Bundesregierung und die Koalitionsfraktionen darauf verständigt haben, auf die Einführung des sogenannten Bestellerprinzips zu verzichten, sei eine gute Entscheidung. Engel & Völkers sah sich als größter deutscher Immobilienmakler mit in der Verantwortung und habe die Debatte über bessere Alternativen zum Bestellerprinzip von Beginn an konstruktiv begleitet, betont Enders.

Kai Enders wies jedoch darauf hin, dass eine Vereinbarung im Koalitionsausschuss noch keine Gesetzesänderung sei: „Wir werden uns in den weiteren Prozess zur Ausgestaltung des konkreten Gesetzentwurfes sowie in die parlamentarischen Beratungen im Deutschen Bundestag weiterhin intensiv einbringen.“ Engel & Völkers appelliert an die Bundesregierung bis zum Ende der Sommerpause einen Gesetzentwurf zu erarbeiten und sich dafür einzusetzen, dass die Gesetzesänderung schon Anfang 2020 wirksam werden kann. „Mein Eindruck ist, dass auf allen Seiten die Notwendigkeit erkannt wird, rasch zu konkreten Entlastungsschritten für Immobilienkäufer zu kommen, denn die Bildung von Wohneigentum ist für die breite Bevölkerung ein entscheidender Faktor im Vermögensaufbau und in der Alterssicherung“, so Kai Enders.

channel hamburg
Ihr Standort im Hamburger Süden
einzigartig und vielfältig
www.channel-hamburg.de

SCHWIERIGE IMMOBILIEN SIND GENAU SEIN FALL

„Gestatten: Borkenhagen, Kreativ-Makler“

Wenn es schwierig wird, sind wir genau die Richtigen“, sagt René Borkenhagen. Der Buchholzer Diplom-Immobilienökonom (ADI) ist mit Herz und Seele als Makler tätig und hat sich unter anderem auf Gewerbe-Immobilien in der Metropolregion Hamburg spezialisiert. Den Maklerbegriff fasst er weit: „Ich biete meinen Kunden vollen Service – zum Beispiel auch die komplette Gebäudeverwaltung. Das hat sich mit der Zeit so ergeben, deshalb bauen wir diese Schiene jetzt weiter aus.“ Auch das Faible für „schwierige Fälle“ zeigt, dass der 37-Jährige seinen Job liebt: „Manche Immobilien lassen sich schlecht vermarkten, weil sie beispielsweise zu einem speziellen Zweck gebaut wurden. Mich reizt es einfach, mich mit so einem Gebäude intensiv auseinanderzusetzen, mir vorzustellen, was sich daraus machen ließe, und am Markt zu schauen, ob eine Idee tatsächlich greifen kann. Dieses kreative Moment schätze ich sehr – vor allem, wenn es dem Kunden eine neue Sicht, eine neue Vision aufzeigt.“

Damit hat René Borkenhagen den Maklerberuf für sich neu definiert. „Das geht jetzt mehr in den Bereich Projektentwicklung und das Aufspüren einer optimalen Nutzung“, sagt er. „Kreativ zu werden, macht mir unheimlich viel Spaß.“ Das gilt nicht nur für die Idee an sich, sondern auch für die Vermarktung, die von Objekt zu Objekt unterschiedlich sein kann und seit dem Aufkommen der digitalen Medienkanäle neue Wege eröffnet. René Borkenhagen: „Manchmal ist der klassische Weg der richtige; manchmal ist es auch sinnvoll, einen kurzen Film zu drehen und die Zielgruppe direkt anzusprechen und zum Handeln zu animieren – nach dem Motto ‚Du möchtest Blumen verkaufen? Hier ist genau Dein Laden!‘ Ich versuche, die Menschen einzuladen und Phantasie zu wecken.“

Gebäudeverwaltung

Mit einem neuen Geschäftszweig baut René Borkenhagen sein Maklerbüro derzeit zu einem Volldienstleister um: „Wir übernehmen auf Wunsch das gesamte Gebäudemanagement für Gewerbe-Immobilien – dazu zählen neben Vermietung und Verpachtung eben auch die bauliche Instandhaltung, energetische Themen und die Betriebskostenabrechnung, wenn mehrere Mieter im Gebäude sind. Eben alles, was den Eigentümer häufig viel Zeit und Mühe kostet.“

Er ist der Kreativ-Makler: René Borkenhagen und seine Mitarbeiterin Jutta Michaelis, Immobilienberaterin, haben ihr Büro im ISI-Zentrum für Gründung, Business & Innovation in Buchholz. Foto: Laura Fornefeld Photography

Ein Beispiel

Als René Borkenhagen Anfang vorigen Jahres den Auftrag bekam, ein Hotel in der Gemeinde Rosengarten zu vermarkten, ging er so vor: „Die Betreiber hatten das Hotel aus Altersgründen aufgegeben. Ich habe mich dann mit dem Gebäude beschäftigt und vorgeschlagen, daraus eine Senioren-WG zu machen. Ein Haus, in dem knapp ein Dutzend ältere Menschen, die noch selbstständig sind und nicht allein sein wollen, gemeinsam leben können. Jeder hat sein Zimmer mit Bad, gekocht wird in der Gemeinschaftsküche. Betrieben wird das Haus von einem Harburger Pflegedienst, sodass bei Bedarf auch Unterstützung gegeben werden kann. Dieses Haus ist bewusst kein Heim, sondern ein Ort für gemeinsames Leben. Die Idee kam sehr gut an. Mittlerweile ist aus dem Hotel eine WG für Menschen zwischen 70 und 90 Jahren geworden, und die Nachfrage bestätigt das Konzept.“

Mittlerweile betreut er große Immobilienobjekte in Hamburg und sagt: „Mein Anspruch ist es, Gebäude zukunftsorientiert zu verwalten, also ihren Wert zu erhalten und sogar zu steigern. Das kann im Einzelfall eben auch Investitionen nach sich ziehen, die sich aber langfristig auszahlen.“ wb

» **Web: https://www.borkenhagen.co/**

BAHNHOF HITTFELD

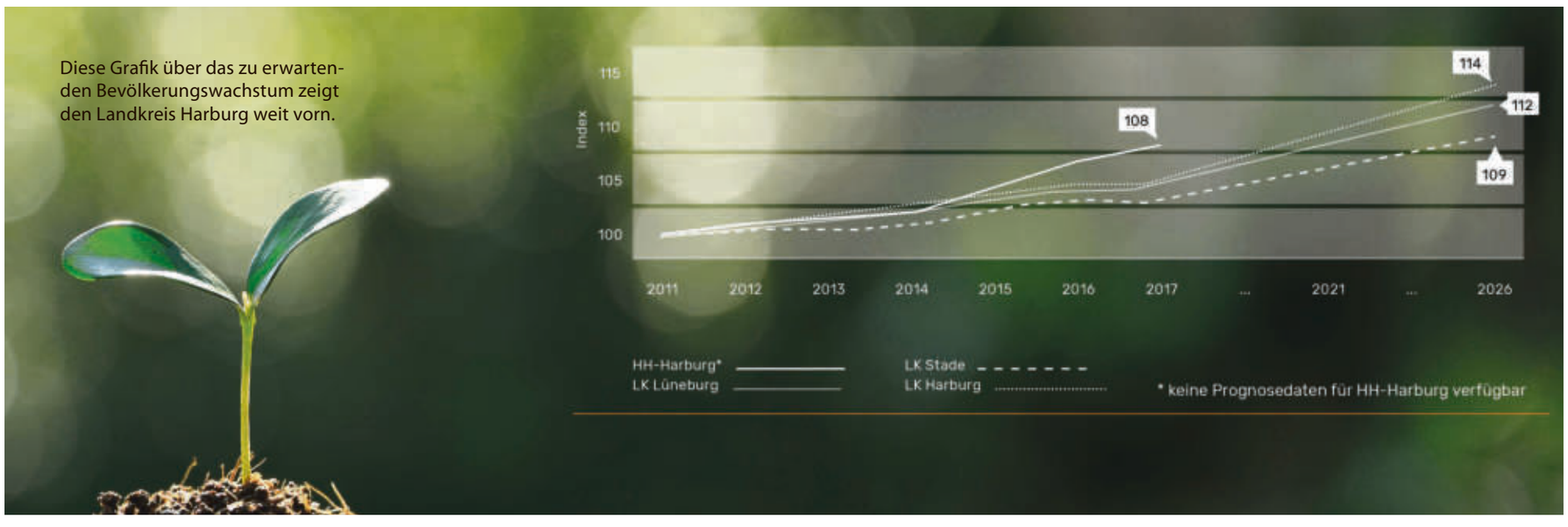
Althusmann übergibt Landesmittel für den Neubau eines P+R-Platzes

Eine gute Nachricht für Pendler aus dem Raum Seevetal: Die Parkplatznot am Bahnhof Hittfeld wird bald deutlich gemildert. Niedersachsens Wirtschafts- und Verkehrsminister Dr. Bernd Althusmann hat offiziell den Förderbescheid der Niedersächsischen Landesnahverkehrsgesellschaft (LNVG) an die Gemeinde Seevetal übergeben. 191 neue Stellplätze sollen in unmittelbarer Bahnhofsnähe an der Gustav-Becker-Straße entstehen. Sechs Stellplätze sollen mit Ladesäulen für Elektro-Fahrzeuge ausgestattet werden.

Althusmann lobte insbesondere die geplante E-Lade-Infrastruktur am Bahnhof Hittfeld: „Die Mobilität der Zukunft wird digital vernetzt und klimafreundlich. Sie verbindet mehrere Verkehrsträger. Deshalb sind ausreichende Parkplätze an Bahnhöfen und die Möglichkeit, den Pkw während des Parkens zu laden, unverzichtbar.“ Seevetals Bürgermeisterin, Martina Oertzen, zeigte sich sehr erfreut über die Zusage aus Hannover: „Wir freuen uns, dass es gelungen ist, zusammen mit der Familie Matthies, die hier unmittelbar angrenzend ihren Neubau errichtet, diese Fläche für den P+R-Verkehr zu entwickeln. Wir erhoffen uns nach Fertigstellung auch eine deutliche Entspannung der Parkplatzsituation im angrenzenden Wohngebiet.“

Die Kosten für den P+R-Platz belaufen sich insgesamt auf rund 1 Million Euro, davon sind 765 000 Euro als zuwendungsfähig anerkannt. Das Land Niedersachsen beteiligt sich hieran vorerst mit 570 500 Euro. Weitere Fördergelder fließen aus Mitteln der Metropolregion Hamburg. Der Baubeginn ist für den September dieses Jahres geplant. Ab Anfang 2020 soll der Parkplatz Pendlern zur Verfügung stehen. Die Firma Matthies baut direkt in Bahnhofsnähe derzeit ein neues Gartenfachmarktzentrum.

Schon mal ein symbolischer Spatenstich: Uwe Pesel (von links), Leiter Tiefbauabteilung; Gerd Rexrodt, Bauamtsleiter Gemeinde Seevetal; Anja Matthies, Matthies Gartenfachzentrum; Seevetals Bürgermeisterin Martina Oertzen; Niedersachsens Wirtschafts- und Verkehrsminister Dr. Bernd Althusmann und Jürgen Matthies, Matthies Gartenfachzentrum, geben den Startschuss für den Bau des Pendler-Parkplatzes. Foto: Gemeinde Seevetal



SÜDERELBE-REGION

Steigende Nachfrage nach Büroarbeitsplätzen prognostiziert

Süderelbe AG präsentiert den ersten Immobilienmarktbericht für den Hamburger Süden

Dr. Olaf Krüger hat nun erstmals ein Zahlenwerk an der Hand, das Auskunft über die Süderelbe-Region gibt und bei potenziellen Investoren Interesse wecken soll.

Pünktlich zur Expo Real in München hat die Süderelbe AG in Kooperation mit den Sparkassen den ersten Immobilienmarktbericht für die Süderelbe-Region veröffentlicht – konkret: für den Bezirk Harburg sowie die Landkreise Stade, Harburg und Lüneburg. Dr. Olaf Krüger, Vorstand der Süderelbe AG: „Mit diesem Bericht, den wir künftig alle zwei Jahre erstellen wollen, sollen interessierte Unternehmen und nationale wie internationale Investoren einen guten und vergleichenden Überblick über die Region bekommen. Klar ist aber auch: Die Region muss sich darüber Gedanken machen, wie sich die Flächen künftig entwickeln sollen. Und zwar gemeinsam, nicht jede Kommune für sich."

Die Süderelbe AG ist in ihrem Ursprung so angelegt, dass sie grenzüberschreitend arbeitet und analysiert. Die Aktionäre kommen sowohl aus Hamburg als auch aus Niedersachsen. Obwohl bereits seit Jahren immer wieder der gemeinsame Auftritt beschworen und im internationalen Vergleich als höchst notwendig erachtet wird, ist die Berücksichtigung einzelner wirtschaftlicher Interessen auf kommunaler Ebene nach wie vor ein Thema. Der Immobilienmarktbericht 2019/2020 setzt vor diesem Hintergrund ein Zeichen, denn er betont das Gemeinsame, ohne die kommunalen Identitäten aufzugeben.

Als Einheit wahrnehmen

Krüger: „Der Bericht nennt einzelne Leuchtturmprojekte aus der Region, und er schafft Markttransparenz. Unser Ziel ist es, dass die Süderelbe-Region stärker als Einheit wahrgenommen wird. Trotzdem stellen wir jeden Landkreis spezifisch dar. Der Blick soll aber dennoch auf die übergeordneten Themen gelenkt werden. Zum Beispiel auf die Siedlungsentwicklung und die Infrastruktur."

Wenn es um gewerbliche Immobilien geht, fällt sofort das Stichwort Logistik. Insbesondere der Landkreis Harburg hat dies zu spüren bekommen, denn hier hat die Branche einen Schwerpunkt gebildet. Tatsächlich wurden in der Süderelbe-Region binnen zehn Jahren 44 Prozent der Neubauten der gesamten Logistik-Region Hamburg realisiert. Konkret: etwa 100 000 Quadratmeter Logistikfläche pro Jahr. Knapp jede dritte Logistikimmobilie, die in diesem Zeitraum umgesetzt, also vermietet oder verkauft wurde, steht in der Süderelbe-Region. Konkreter Flächenumsatz: im Schnitt 160 000 Quadratmeter pro Jahr.

Martin Stoppel, Immobilien-Spezialist der Süderelbe AG: „Der Landkreis konnte liefern. Aufgrund der fehlenden Akzeptanz ist die Ausweisung weiterer großflächiger Logistikareale aber kaum machbar." In der Folge dieser sich abzeichnenden Entwicklung schaffte es die Süderelbe AG gemeinsam mit der Samtgemeinde Zeven, ein Industriegebiet in Elsdorf, also mitten zwischen Hamburg und Bremen, in Rekordzeit zu vermarkten. Jetzt wird bereits eine rund 22 Hektar große Erweiterung geplant.

Wohnortnahe Arbeitsplätze

Der Immobilienmarktbericht liefert auch die wichtigen Rahmendaten: Pendlerzahlen, Studentenzahlen, Beschäftigung und Bevölkerungswachstum. Letzteres sorgt für eine Überraschung, denn mit einem überdurchschnittlich steigenden Zuzug (Familien ziehen aufgrund günstigerer Mieten und Kaufpreise aus der Metropole ins Umland) wächst der Bedarf an Büroarbeitsplätzen, da viele Beschäftigte eher aus diesem Segment kommen und sich wohnortnahe Arbeitsplätze wünschen. Hier profitiert besonders der Bezirk Harburg, aber auch im Landkreis Harburg ist die Zahl der Büroflächen gestiegen.

Wohnungsbau ist in der gesamten Süderelbe-Region das große Thema. Dazu zwei interessante Zahlen aus dem Immobilienmarktbericht: Im Bereich Neubau liegen die Mieten 30 bis 48 Prozent niedriger als in Hamburg. Bei den Bestandsbauten sind es 22 bis 48 Prozent. Wer eine Immobilie kaufen will, kann mit einem 25 bis 30 Prozent niedrigeren Preis als in Hamburg rechnen. Wobei auch hier gilt: Je weiter die Immobilie von Hamburg entfernt ist, desto günstiger wird es. Ebenfalls spannend ist eine weitere Beobachtung der Experten von bulwiengesa, die den Bericht erstellt haben: Der Hamburger Trend zu immer mehr Single-Haushalten schwappt mittlerweile auch ins Umland. Die ganze Region wird davon erfasst mit prognostizierten Steigerungsraten von 17 (Landkreis Lüneburg), 19 (Landkreis Stade) und 23 Prozent (Landkreis Harburg) bis 2030.

Das Fazit von Dr. Olaf Krüger: „Die Süderelbe-Region hat sich sehr positiv entwickelt, aber sie braucht jetzt auch eine gemeinsame Strategie, sich der Entwicklung zu stellen. Stichworte sind: immer mehr Einpersonenhaushalte, steigende Nachfrage nach Gewerbeflächen bei gleichzeitig steigenden Preisen durch Flächenmangel, steigendes Beschäftigungswachstum und in der Folge eine stärkere Nachfrage nach Büroarbeitsplätzen. Darauf müssen wir eine Antwort finden." wb

» **Web: www.suederelbe.de**

ENGEL&VÖLKERS COMMERCIAL

Immobilien im Fokus

Von **Birte Linder,** Projektmanagerin

Modularer Wohnungsbau als nachhaltige Alternative

Flächenengpässe für Neubauprojekte sind am Hamburger Immobilienmarkt seit Jahren sowohl im Gewerbesegment als auch im Wohnungsbau präsent. Für Investoren und Bauträger steigen die Kosten, bezahlbarer Wohnraum ist in der Hansestadt vielerorts rar. Als Antwort auf dieses gesellschaftliche Problem werden alternative Baukonzepte in meinen Augen zukünftig eine immer größere Rolle einnehmen. Im Fokus sehe ich dabei das Modell des seriellen beziehungsweise modularen Bauens. Dabei handelt es sich um eine Vorgehensweise, bei der vorgefertigte Gebäudeteile nach Baustein-Prinzip ohne aufwendige Anpassungsarbeiten vor Ort zusammengesetzt werden.

Obwohl die Ursprünge dieser Bauweise im gewerblichen Immobilienbau angesiedelt sind, ist modulares Bauen heute auch in der Wohnraumprojektierung möglich: Ein Großteil der arbeitsintensiven Fertigungs- und Montageprozesse wird in die sichere und wetterunabhängige Produktionsfabrik vorgelagert, sodass die Konstruktion auf der Baustelle wesentlich schnellere Fortschritte macht. Konkret bedeutet dies, dass die Erstellung eines Mehrfamilienhauses, die sich in konventioneller Bauweise nicht unter 15 Monaten realisieren lässt, in Modulbauweise gerade einmal vier bis acht Monate Bauzeit in Anspruch nimmt. Nicht nur hinsichtlich der Konstruktionszeit fällt modulares Bauen positiv auf: Wohnimmobilien in Serienbauweise sind dank standardisierter Abläufe wesentlich günstiger. Im Kontext spezieller Grundstückscharakteristika, hoher Kaufpreise und notwendiger Wirtschaftlichkeitsmaßnahmen wird modulares Bauen zur willkommenen Alternative, können auf diese Weise die Kosten eines Neubauprojektes doch um bis zu 30 Prozent gesenkt werden.

Nicht zuletzt für den Mieter entstehen dadurch Wohnungen, die ein vergleichsweise niedriges Mietniveau bei durchweg hoher Gebäudequalität ermöglichen. Hier haben bereits mehrere Anbieter wettbewerbsfähige Konzepte entwickelt und erfolgreich umgesetzt. Ich halte das serielle Bauen auf Basis von Modulen daher auch im Wohnungsbau nicht nur für ein Nischenprodukt, sondern für einen nachhaltigen Lösungsweg. Sich verändernde Märkte fordern neue Ideen und die Loslösung von überholten Schemata, die für die Bewältigung der aktuellen und zukünftigen Herausforderungen am Hamburger Immobilienmarkt dringend erforderlich ist.

■ Seit gut fünf Jahren betreut Birte Linder als bereichsübergreifende Projektmanagerin bei Engel & Völkers Commercial Hamburg Investmentprojekte und Transaktionsprozesse. Bei der Beurteilung von entwicklungsfähigen Grundstücken kommt ihr vor allem ihre umfassende Erfahrung in der Steuerung unterschiedlichster Projekte zugute. Die Tätigkeitsschwerpunkte der Diplom-Immobilienökonomin liegen im Handling von Due-Diligence-Aufgaben sowie diversen Beratungsaufträgen, insbesondere in den Bereichen Investment und Projektconsulting.

» **Fragen an die Autorin?**
birte.linder@engelvoelkers.com
Web: www.engelvoelkers.com

So kennen die Harburger den „Goldenen Engel“ in der Harburger Schloßstraße. Das historische Ensemble dient künftig als Eingang für das dahinter liegende Hotel. Foto: Harburg aestate GmbH & Co. KG

Flügel für den „Goldenen Engel“

Das Harburger Traditionsgasthaus wird zum Hotel um- und ausgebaut

Fast 280 Jahre alt, seit 1941 unter Denkmalschutz und mit seiner bewegten Geschichte eines der bekanntesten historischen Gebäude Harburgs: Der „Goldene Engel“, direkt neben dem nicht minder bekannten Bornemannschen Haus in der Harburger Schloßstraße gelegen, wird nach Jahrzehnten der gastronomischen Nutzung in ein Hotel umgewandelt – eine Idee der Hamburger aestate Immobilienentwicklung AG.

Ganz im Sinne des Harburger Hotelrahmenplans (siehe auch B&P-Hauptausgabe, Seiten 1 und 4) hatten die Entwickler erkannt, dass diese Fläche für ein Hotel an der Schnittstelle zwischen dem Harburger Innenstadtgebiet und dem Binnenhafen geeignet ist. Sie gründeten die Projektgesellschaft Harburg aestate und holten zwei weitere Partner an Bord: Das branchenbekannte Hamburger Hotel-Beratungsunternehmen Highstreet sowie die auf Einzelhandel- und Hotelprojekte spezialisierte Investmentgesellschaft First Immobiliengesellschaft mbH aus Düsseldorf. Zusammen erwarben sie das geschichtsträchtige Objekt samt dem dahinter liegenden hafentypischen Handtuch-Grundstück– insgesamt 2574 Quadratmeter Harburg zwischen der Schloßstraße und dem Kaufhauskanal.

Mittlerweile ist der Bauantrag eingereicht. Projektentwickler Frank Andreas Kohl von der aestate AG: „Wir möchten den ‚Goldenen Engel‘ als Eingangs-, Rezeptions- und Frühstücksbereich für einen Hotelneubau nutzen, der im rückwärtigen Teil des Grundstücks errichtet werden soll.“ Für den Betrieb des Drei-Sterne-Hauses mit insgesamt 142 Zimmern konnte bereits eine renommierte, weltweit agierende Gesellschaft gewonnen werden. Ziel ist es jetzt, das Objekt final an einen Investor zu veräußern. Die Vorbereitungen für die Vermarktung laufen derzeit an. Sobald die Baugenehmigung vorliegt, soll mit den Bauarbeiten begonnen werden. Damit rechnen die Initiatoren und Bauherren noch in diesem Jahr – Fertigstellung: Ende 2021.

Bewegte Geschichte

Der „Goldene Engel“ war Gastwirtschaft, Ruine, Brauerei („Engel-Bräu“), dann unter Heiko Hornbacher wieder uriges Restaurant und soll nun Hotel-Lobby werden. Kohl: „Wir arbeiten von Anfang an eng mit dem Denkmalschutz zusammen, bekommen Unterstützung vom Harburger Bauamt und haben bereits mit den vorbereitenden Arbeiten begonnen, speziell dem Abriss der alten Garagenanlagen und Kleingebäude im hinteren Bereich.“ Bei der Gelegenheit hätte es im Mai um ein Haar einen ungewollten Komplettabriss gegeben, als bei den Abrissarbeiten eine 500-Pfund-Bombe gefunden worden war, die jahrelang unmittelbar unter der Garagen-Sohle geschlummert hatte. Kohl: „Glücklicherweise ist nichts passiert. Hier haben Abbrecher und Kampfmittelräumdienst einen hervorragenden Job gemacht.“

Wer den „Goldenen Engel“ kennt, der weiß auch, dass es sich um ein etwas verschachteltes Gebäudeensemble mit Toreinfahrt handelt. Die ehemalige Gastwirtschaft im Haus Nummer 7 soll innen zur Hotellobby umgebaut werden, für das Haus Nummer 9 ist eine Sanierung der Fassade vorgesehen – dort sind Wohnungen und ein Friseurgeschäft vermietet.

Der Neubau wird nach derzeitigem Stand vier Geschosse plus ein Staffelgeschoss und eine oberirdische Bruttogeschossfläche von etwa 5500 Quadratmetern aufweisen. Die 142 Doppelzimmer sollen um die 20 Quadratmeter groß werden und im Erd- und Staffelgeschoss jeweils über Terrassen verfügen. Das Haus ist barrierefrei ausgelegt, auch rollstuhlgerechte Zimmer sind vorgesehen. Für die Gäste sind 34 Stellplätze in einer Teil-Tiefgarage geplant. Wie im Binnenhafen durchweg bewährt, soll das Gebäude eine Souterrain-Lösung für die Autos bekommen. Der künftig attraktiv gestaltete Innenhof bekommt eine Anbindung an einen neu angelegten Spazierweg entlang des Kaufhauskanals und zur Blohmstraße.

Bemerkenswerte Referenzen

Die handelnden Personen der erst 2013 gegründeten aestate Immobilienentwicklung AG waren an bekannten Projekten in Hamburg maßgeblich beteiligt – zum Beispiel am Neubau des „Spiegel“-Hauses, am Überseequartier in der HafenCity und am Dockland. Neben dem Engagement in Harburg werden von der aestate aktuell rund 100 Wohneinheiten in verschiedenen Stadtteilen realisiert. Ein Blick auf die Homepage lohnt, in Jenfeld beispielsweise entsteht ein spektakulärer Wohnungsneubau.

Die Kooperationspartner First und Highstreet sind ebenfalls umtriebig: Gemeinsam mit Projektpartnern realisieren sie aktuell ein Hotel mit angeschlossener Hotelakademie an prominenter Stelle am Hamburger Anckelmannsplatz. Das 100-Millionen-Euro-Projekt ist dabei nur ein Beispiel für die vielfältigen Beratungsmandate und Projektpartnerschaften der bundesweit tätigen Hotelprofis.

Mit geballter Kompetenz und vereinten Kräften sind die Partner offenbar auf gutem Weg, eines der ersten der in Harburg neu geplanten Hotelprojekte umzusetzen. Nicht nur der „Goldene Engel“ – ganz Harburg bekommt Flügel . . . wb

» **Web: http://www.aestate-immobilien.de/**
www.highstreet-group.de
www.f1rst.ag

KOLUMNE

Von **TIM WÖHLER**, Rechtsanwalt/ Fachanwalt für Steuerrecht

Der Steuer-Tipp

DIERKES PARTNER
WIRTSCHAFTSPRÜFER STEUERBERATER RECHTSANWÄLTE

Das ändert sich bei der Grunderwerbsteuer

Bereits seit einiger Zeit wurden Änderungen zum Grunderwerbsteuergesetz diskutiert. Die geplanten Änderungen sind nun im Referentenentwurf der Bundesregierung zum Jahressteuergesetz 2019 veröffentlicht. Folgende Änderungen sind für Übertragungen von Gesellschaftsanteilen an (auch mittelbar) grundbesitzenden Gesellschaften von besonderer Bedeutung:

- Die bisherige 95-Prozent-Grenze für grunderwerbsteuerpflichtige Anteilsvereinigungen an Personen- oder Kapitalgesellschaften wird auf 90 Prozent abgesenkt.
- Die Besteuerung von Gesellschafterwechseln bei Personengesellschaften wird dahingehend verschärft, dass künftig ein auch mittelbarer Übergang von Anteilen am Vermögen an einer grundbesitzenden Personengesellschaft auf neue Gesellschafter von mindestens 90 Prozent (bisher 95) der Grunderwerbsteuer unterworfen wird. Der bisherige Überwachungszeitraum von fünf Jahren wird verlängert auf zehn Jahre.
- Für die Übertragung von Anteilen an Kapitalgesellschaften auf neue Gesellschafter wird ein entsprechender Besteuerungstatbestand neu eingeführt.
- Bisher war ein Hinzuerwerb eines Anteils an einer Personengesellschaft durch einen sogenannten „Altgesellschafter“ steuerbegünstigt, wenn ein solcher Erwerb nach Ablauf von fünf Jahren nach dem Ersterwerb erfolgte. Künftig soll ein solcher steuerbegünstigter Hinzuerwerb erst nach Ablauf von 15 Jahren möglich sein.
- Die Haltefristen für die Anwendung der Steuerbefreiungen nach §§ 5 und 6 GrEStG soll von bisher fünf Jahren auf zehn Jahre verlängert werden.

Der vorliegende Referentenentwurf enthält viele und komplexe Übergangsregelungen, die der sorgfältigen Prüfung im konkreten Einzelfall bedürfen. Hierbei sind folgende Regelungen besonders hervorzuheben:

- Die Neuregelungen sollen in der Regel für Erwerbsvorgänge gelten, die nach dem 31. Dezember 2019 verwirklicht werden. Im Einzelfall kann die Anwendung der neuen Vorschriften jedoch auf einen späteren Zeitpunkt hinausgeschoben werden.
- Die Übergangsregelungen sollen sicherstellen, dass bei bislang nichtsteuerbaren Anteilsvereinigungen oder Gesellschafterwechseln mit einer Quote zwischen 90 und 94,9 Prozent ein „Aufstockungserwerb“, welcher die bisherige 95-Prozent-Grenze erreicht, ungeachtet der Absenkung der maßgeblichen Schwelle auf künftig 90 Prozent auch zukünftig steuerpflichtig bleibt. Ein Aufstockungserwerb bleibt somit auch regelmäßig dann steuerpflichtig, wenn zum 31. Dezember 2019 die Beteiligungsschwelle von 90 Prozent bereits erreicht war.
- Die für die Steuerbefreiungsvorschriften nach den §§ 5 und 6 GrEStG vorausgesetzten Haltefristen sollen keine Anwendung finden, wenn die bisher geltende Frist von fünf Jahren bereits zum 1. Januar 2020 abgelaufen war.

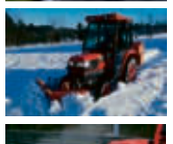
Als nächster Schritt ist die Zuleitung eines entsprechenden Gesetzesentwurfs an den Bundesrat zur Stellungnahme zu erwarten. Angesichts der geplanten Änderungen ist bei – aus welchem Grund auch immer – geplanten Übertragungen von Gesellschaftsanteilen an (auch mittelbar) grundbesitzenden Gesellschaften künftig den grunderwerbsteuerlichen Regelungen noch mehr Beachtung zu schenken.

Um die Übertragung von Anteilen an solchen Gesellschaften grunderwerbsteuerbegünstigt umzusetzen, wird es nach dem vorliegenden Entwurf künftig unabhängig von der Rechtsform der grundbesitzenden Gesellschaft eines sogenannten „Altgesellschafters“ bedürfen, der für die Dauer eines in den meisten Fällen vermutlich unattraktiven Zeitraums bereit ist, einen Minderheitsanteil von mehr als zehn Prozent (bisher von mehr als fünf Prozent) zu halten. Vor allem wegen der derzeit vorgesehenen Übergangsregelungen werden besonderer Prüfung solche Transaktionen bedürfen, die Gesellschaften mit langjährigem Grundbesitz betreffen. Auch bei der Ausgestaltung von Optionsrechten müssen die geplanten Änderungen zu Anteilsübertragungen berücksichtigt werden. Fazit: Einfacher als bisher wird es nicht werden.

» **Fragen an den Autor?**
twoehler@dierkes-partner.de

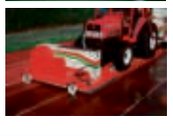
HFR
HAMBURGER FLÄCHEN-REINIGUNG
Pulvermühlenweg 15
21217 Seevetal
Telefon 040/768 40 81
Telefax 040/768 32 02
info@hfr-hamburg.com

STRASSENREINIGUNG
WWW.STRASSENFEGER.INFO



WINTERDIENSTE
WWW.WINTERDIENSTE.INFO

KUNSTRASENREINIGUNG
WWW.KUNSTRASENREINIGUNG.INFO



KUNSTSTOFFBAHNREINIGUNG
WWW.KUNSTSTOFFBAHNREINIGUNG.INFO

Peter Bachmann leitet das Sentinel Haus Institut in Freiburg.

„Wer nichts tut, verlässt sich auf den Zufall“

INTERVIEW Peter Bachmann, Gründer des Sentinel Haus Instituts aus Freiburg, über gesundes Wohnen und Bauen

Schadstoffe in Häusern sind ein vielschichtiges Thema, vor allem, weil sie der Laie gar nicht vermutet. Dass Schimmel ein erstzunehmendes Problem darstellt, ist allgemein bekannt, aber was ist eigentlich mit Formaldehyd, VOC, CO_2, Feinstaub und vielen weiteren Schadstoffen? Wie groß ist die Gefahr, gesundheitliche Schäden zu erleiden? Und vor allem: Was kann der Bauherr oder Sanierer tun, um dieser Gefahr zu entgehen? Peter Bachmann, Gründer und geschäftsführender Gesellschafter des Sentinel Haus Instituts aus Freiburg, setzt sich für messbare und zuverlässige Kriterien zur gesundheitlichen Qualität in Immobilien ein. Gemeinsam mit Forschern, Herstellern und Prüfunternehmen arbeitet das Institut an einer Weiterentwicklung von gesünderen Innenräumen und berät Unternehmen aus der Baubranche, beispielsweise auch die Mittelstädt Baugeschäft GmbH in Himmelpforten.

Sie schreiben in Ihrem Ratgeber-Buch „Gesünder bauen und wohnen“ darüber, dass täglich Menschen an ungesunden Gebäuden erkranken. Lässt sich das belegen?
Es gibt eine Vielzahl an Studien. Zum Beispiel von Prof. Dr. Irina Lehmann von der Charité in Berlin. Sie schreibt in ihrem Beitrag in dem Buch unter anderem von den Langzeituntersuchungen LINA und LISA, die sie an ihrer früheren Arbeitsstelle, dem Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung in Leipzig, durchgeführt hat. Danach steigt zum Beispiel bei ungeborenen Kindern und Babys das Allergierisiko um das Zehnfache, wenn Schwangere in Räumen leben, die durch schadstoffhaltige Baustoffe oder Schimmel belastet sind.

Wie viele Menschen sind prozentual von Erkrankungen durch belastete Räume betroffen?
Das ist ganz unterschiedlich, denn wir haben ja nicht nur fest definierte festgestellte Krankheiten, sondern auch zahlreiche unspezifische Befindlichkeitsstörungen durch eine schadstoffhaltige Raumluft. Wenn man die Zahl der Lernenden nimmt, die in schlecht belüfteten Klassenzimmern und Seminarräumen wegen einer zu hohen Belastung mit Kohlendioxid unter Aufmerksamkeitsstörungen, Müdigkeit und Schwindel leiden, geht das sicherlich in die Zehntausende, wahrscheinlich auch Hunderttausende. Auch sind Schimmel in Gebäuden, aber auch flüchtige organische Verbindungen (VOC) eigentlich überall zu finden - nicht immer, aber häufig in gesundheitsschädlichen Konzentrationen.

Thema Verbraucherschutz: Sind wir als Verbraucher beim Hausbau, -kauf oder bei der Haussanierung ausreichend geschützt?
Nein, in den Regalen des Handels befinden sich viele Produkte, die uns Menschen krank machen können. Man muss sich aktiv kümmern, dann kann man sich schützen. Wer nichts tut, verlässt sich auf den Zufall. Wichtig für Bauherren und Sanierer: eine vertragliche und rechtssichere Vereinbarung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer.

Können sich Bauherren über einzelne, konkrete Baumaterialien informieren, die nachweislich emissionsarm oder schadstofffrei sind?
Ja, das geht in unserem Bauverzeichnis Gesündere Gebäude. Aber Vorsicht: Wer von schadstofffrei redet, zeigt, dass er keine Ahnung hat oder seine Kunden hinters Licht führt. Denn vollständig schadstofffreie Bauprodukte oder auch Möbel und Reinigungsmittel gibt es nicht! Irgendetwas misst der Gaschromatograph im Labor immer. Darauf kommt es auch nicht an. Vielmehr sollte man darauf achten, dass für wichtige Substanzen die Vorsorgewerte des Umweltbundesamtes nicht überschritten werden. Unser Ziel ist es, den Eintrag von Schadstoffen durch Bauprodukte in das Gebäude so gering wie möglich zu halten.

» **Web: www.bauverzeichnis.gesündere-gebäude.de; www.sentinel-haus.eu**

Hereinspaziert: Jörg Hartig (45) arbeitet seit 17 Jahren bei der bauwelt und ist mittlerweile Sortimentsmanager für Fenster, Türen und Tore für alle zehn Standorte sowie Niederlassungsleiter in Winsen.

LINKS: Diese Modelle zeigen verschiedene Isolierungsklassen von Haustüren.

UNTEN: Diese Tür ist mit dem iPhone verwandt: Eintritt verschaffen per Fingerscan . . . Fotos: Wolfgang Becker

Grau ist das neue Weiß

Niederlassungsleiter Jörg Hartig über die Haustür als Visitenkarte

Wer ein Haus betritt, kommt in der Regel durch die Tür hinein – zumindest wenn er gute Absichten hat. Die Haustür ist demnach ein Objekt der Erstberührung und zugleich eine Art Visitenkarte; ein Bauelement, auf das Hauseigentümer immer stärkeren Wert legen, wie Jörg Hartig sagt, Niederlassungsleiter der bauwelt Delmes Heitmann in Winsen und zugleich Sortimentsmanager für Fenster, Türen und Tore der gesamten bauwelt. Ein Mann also, der genau weiß, was der Markt zurzeit anbietet, wie sich das Thema Türen und Fenster verändert hat und vor allem: was im Trend ist.
„Ein Trend zeichnet sich klar ab: Grau ist das neue Weiß. Immer mehr Kunden verpassen ihrem Haus eine graue Haustür. Innen ist alles schlicht weiß, aber die Haustür fällt besonders auf“, sagt Hartig, der ein Faible für Bauelemente hat. „Das färbt auf die Mitarbeiter ab – in Winsen habe ich mittlerweile zwei Kollegen, die sich ebenfalls besonders auf diesem Feld des Baustofffachhandels spezialisiert haben.
Spezialisierung ist allerdings auch nötig, denn gerade Haustüren bieten heute eine ganze Palette von konstruktiven Finessen – von der Sicherheitstechnik bis hin zum Fingerprint-Scanner. So wird die Haustür zur Verwandten des iPhones, das sich per Finger-Scan starten lässt. Scannen – und die Tür geht auf. Auch per Fernbedienung ist das Türöffnen möglich, eine Koppelung beispielsweise mit einem elektrischen Garagentor wird ebenfalls angeboten. Wer sich eine App aufs Smartphone laden möchte, kann dann auch im Auslandsurlaub die Rollläden bedienen. Das sogenannte Smart Home ist ein Zukunftsmarkt und wird an Bedeutung zunehmen, heißt es in der bauwelt.
Die Haustür von der Stange gibt es laut Hartig so gut wie nicht mehr. „Das liegt zum einen daran, dass Haustüren heute fast wie ein Möbelstück betrachtet werden. Viele Kunden verwirklichen da ihre eigenen Vorstellungen und wollen mit der Tür auch etwas nach außen signalisieren. Eine schöne Tür ist sozusagen die Visitenkarte des Hauses. Zum einen gibt es unzählige Gestaltungsvarianten, zum anderen werden Haustüren heutzutage durchweg maßgeschneidert. Das Bauelement passt sich der dafür vorgesehenen Öffnung an. Das gilt übrigens auch für Fenster.“ Wichtig: Wer elektrische Technik vorsieht, beispielsweise den Finger-Scanner, der muss bei der Hausplanung eine entsprechende Verkabelung vorsehen – so eine Tür baucht einen Stromanschluss.

Was sich geändert hat

Die technische Weiterentwicklung unter anderem auch bei der Sicherheitstechnik führt dazu, dass komplexe Türen regelmäßig gewartet werden müssen. Jörg Hartig: „Das betrifft die Pflege, aber auch Einstellarbeiten – wo viele bewegliche Teile im Einsatz sind, ist Wartung einfach ein Muss.“
Mit der Technik, die durch Dämmsysteme, Dreifach-Verglasung und besondere Materialien an den neuralgischen Punkten mittlerweile auch dafür sorgt, dass die Haustür eben nicht als Kältebrücke wirkt, haben auch die Preise angezogen. Hartig: „Für ein durchschnittliches Einfamilienhaus können Fenster und Türen schon mal einen Kostenfaktor ausmachen, der bei 25 000 Euro liegt. Das ist nicht ungewöhnlich.“ Gute Haustüren sind allerdings auch schon ab 2500 Euro zu haben.
Auch die sogenannte Widerstandsklasse (RC) wirkt sich auf den Preis aus. Hartig: „Die Polizei rät dazu, mindestens RC II einzubauen. Um RC III zu erreichen, müssten die Rahmen schon mit dem Mauerwerk verschraubt werden – das ist bei den stark gedämmten Häusern durchaus ein Problem, denn in der Wandmitte finden wir die Dämmschicht – also einen wie auch immer gefüllten Hohlraum. Wer den höheren Sicherheitsstandard haben möchte, muss auch das bei der Planung berücksichtigen.“

Neubau oder Sanierung?

Und noch ein Tipp vom Fachmann: Entscheidend beim Kauf einer neuen Haustür ist es, ob es sich um ein Neubauvorhaben oder eine Sanierung handelt. Eine zu stark isolierte Haustür sorgt dafür, dass sich Feuchtigkeit an den weniger stark isolierten Wänden niederschlägt, was auf jeden Fall verhindert werden sollte.
Das Gros der Haustüren und Fenster ist heute aus weißem Kunststoff. Holz wird laut Jörg Hartig nur noch in Ausnahmefällen nachgefragt. Im Trend sind zudem besonders hohe Türen mit Maßen bis 2,40 Meter. Hartig: „Hier kommen wir im Kunststoffbereich an eine Grenze, denn die Höhe geht zu Lasten der Stabilität. In diesen Fällen ist eine Aluminium-Tür die bessere Lösung.“ Insgesamt gilt: Das individuelle Bauen nimmt stark zu, entsprechend entwickelt sich auch die individualisierte Nachfrage nach Fenstern und Türen. Hartig: „Die Öffnungen in den Häusern werden immer größer. Bodengleiche Fenster, große Glasfronten im Eingangsbereich und so weiter. Lösungen gibt es für alles. Das ist auch das Schöne an diesem Geschäft. Keine Tür ist wie die andere – und das macht auch im Verkauf Spaß.“
Insgesamt werden an den zehn bauwelt-Standorten (inklusive bauwelt Plambeck in Norderstedt und Kaltenkirchen) etwa 100 verschiedene Türen ausgestellt. Die größte Auswahl an „anfassbaren“ Türen gibt es an den bauwelt-Standorten Seevetal, Buchholz, Glinde und Hollenstedt. Wer allerdings den Türen- und Fensterspezialisten Jörg Hartig und sein Team treffen möchte, der ist in Winsen willkommen. Öffnungszeiten: 6 bis 18 Uhr, samstags 7.30 bis 13 Uhr. wb

» **Web: www.bauwelt.eu**

HANSESTADT BUXTEHUDE

TECHNIK & KNOW HOW SIND IN BUXTEHUDE ZU HAUSE.

Nicht nur technisch gesehen bieten wir die besten Voraussetzungen für Ihren Wissensvorsprung.
Gut vernetzt vermitteln wir aktiv zwischen Partnern aus Wirtschaft, Handwerk und Industrie und schaffen so Wissens- und Technologietransfer auch für kleine Unternehmen.

Wir haben die Flächen für Ihr Wachstum – provisionsfrei und sofort verfügbar.

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

Wirtschaftsförderung Buxtehude – aktiv für Ihren Erfolg!

Jungmann Systemtechnik

Reederei NSB

Diese Häuser tragen alle die Handschrift von Mittelstädt. Das Haus ganz rechts ist soeben in der Musterhaus-Ausstellung in Himmelpforten fertig geworden. Fotos: www.studio-morgenstern.com

„Luft ist für uns ein Lebensmittel“

Voll im Trend: Meik Mittelstädt über sein Vier-Säulen-Modell – Wohngesundheit, Sicherheit, Smart Home und Ausstattung

Unter dem Titel „Standard Plus“ wird jedes Mittelstädt-Haus voll ausgestattet: Wohngesundes Bauen, Sicherheit, Smart Home und das besondere Ausstattungspaket sorgen für stressfreies Wohnen mit hoher Lebensqualität.

Plastikinseln im Meer, Feinstaub in der Luft, Elektrosmog, Kohlenwasserstoffe, die ausdünsten und sich unsichtbar im Raum verbreiten – nie war das Bewusstsein für schädliche Einflüsse auf die Umwelt und letztlich auf das eigene Leben ausgeprägter als zurzeit. Knapp zehn Jahre ist es her, dass sich Meik Mittelstädt und sein Team von Mittelstädt-Haus in Himmelpforten auf eine interne Exkursion begaben – zu der auch die Teilnahme an einem Vortrag des Sentinel Haus Instituts gehörte, der entscheidende Impulse lieferte. Das Ziel: die besten Häuser bauen und dadurch ein Alleinstellungsmerkmal erarbeiten. Der Geschäftsführer: „Wir haben damals das wohngesunde Bauen definiert und alles auf den Prüfstand gestellt: Wie baue ich? Womit baue ich? Was gehört eigentlich zum wohngesunden Bauen? Seit 2011 sind wir mit dem Thema auf dem Markt – wir waren die Ersten in Deutschland und sind sicher bis heute die Einzigen, die das Thema so komplex umsetzen.“

Damals krempelte Mittelstädt das eigene Konzept komplett um – entsprechend gebaut und ausgestattet sind die etwa 100 Objekte, die das Unternehmen derzeit pro Jahr baut. Das Gros sind individuelle Einfamilienhäuser, aber auch Mehrfamilienhäuser werden á la Mittelstädt gebaut. Der selbstverordnete Standard ist hoch und hat seinen Preis, aber Meik Mittelstädt ist von seinem Weg absolut überzeugt: „Wir bauen ausschließlich wohngesund – etwas anderes machen wir nicht mehr.“ Das sei im Zweifel zwar teurer, aber: „Es ist ja nicht so, dass wir das Bauen und sämtliche Materialien neu erfunden hätten. Wir haben damals zwar alle Baustoffe auf den Prüfstand gestellt und im Labor untersuchen lassen, aber vieles entsprach schon unseren Vorstellungen. Außerdem sind gesündere Materialien nicht grundsätzlich teurer als andere. Wer mit uns wohngesund baut, kann im Schnitt mit nur geringen Mehrkosten rechnen.“

Vorreiter: Seit 2011 setzt Meik Mittelstädt, Geschäftsführer der Mittelstädt Baugeschäft GmbH in Himmelpforten, konsequent auf wohngesundes Bauen.

Musterhaus

Acht Häuser umfasst die Musterhaus-Ausstellung, die Mittelstädt in Himmelpforten aufgebaut hat – ein neuntes Haus ist bereits im Bau. Alle Häuser sind voll eingerichtet und stehen Besuchern samstags und sonntags von 13 bis 17 Uhr offen. Andere Termine sind nach Vereinbarung möglich. Die Ausstellung ist an der Straße Brink (geht von der Hauptstraße ab).

Das sind die vier Säulen

Das Mittelstädt-Konzept geht weit über die Verwendung von unkritischen Materialien hinaus, wie Meik Mittelstädt betont. „Denn zum großen Bereich Gesundheit zählen für uns auch die Themen Sicherheit, Smart Home und Ausstattung. All das trägt zum Wohlbefinden bei – und dient damit der Gesundheit. Wer sich im Haus sicher fühlt, hat weniger Stress.“ Das sind die vier Säulen, auf denen jedes Mittelstädt-Haus steht:

- **WOHNGESUNDES BAUEN:** schadstoffarme Bauweise inklusive Gesundheitspass, Bauqualitätskotrolle durch einen KfW-Sachverständigen vom TÜV Rheinland, KfW-Effizienzklasse 40, Wärmepumpe mit Wärmerückgewinnung, Lüftungssystem.
- **SICHERE HÄUSER:** Passivhausfenster mit RC2N-Sicherheitsbeschlägen und Magnetkontakt für Einbruchmeldung, Rollläden, massive Bauweise, Panikschaltung (bei Einbruchsverdacht gehen auf Knopfdruck alle Lichter an).
- **SMART HOME:** hochwertige Elektroausstattung mit Haussteuerung, selbstverständlich auch per App aus dem Urlaub.
- **AUSSTATTUNG:** Fußbodenheizung in Erd- und Dachgeschoss, Bodenbeläge, Maler- und Tapezierarbeiten.

Was das im Einzelnen bedeutet, erläutert Meik Mittelstädt so: „Luft ist für uns ein Lebensmittel. Deshalb legen wir großen Wert darauf, dass unsere Kunden in ihrem neuen Haus saubere Luft atmen. Da macht es einen Unterschied, welche Farbe ich an die Wand bringe – insbesondere wegen der großen Flächen, die bei der falschen Produktwahl ausdünsten. Nehme ich mineralische Silikatfarbe, dünstet nichts aus. Wir verwenden einen speziellen Gipsputz, unbelastete Gipskartonplatten, sorgen für eine schadstoffarme Estrichdämmung und schicken nach Fertigstellung einen TÜV-Prüfer in jedes Haus, der die gängigen Paramater wie beispielsweise Formaldehyd und Kohlenstoffverbindungen aus Lösungsmitteln überprüft und am Ende saubere Luft bescheinigt.“

Rauchen verboten

Mittelstädt: „Die meisten Menschen wissen gar nicht, dass Häuser auch ungesund gebaut werden können. Das merken wir auch in den Kundengesprächen, aber im Ergebnis entscheiden sich mittlerweile alle Kunden für wohngesundes Bauen.“ Das geht so weit, dass es den Bauarbeitern untersagt ist, auf der Baustelle zu rauchen. Mittelstädt: „Wir wollen nicht, dass Nikotin in die Wände eindringt – und später wieder herauskommt. Das gilt auch für Verpackungsmaterial. Folien, die häufig Schadstoffe ausdünsten, werden nach der Anlieferung sofort entfernt und dürfen nicht im Haus gelagert werden.“ Eine staubarme Verarbeitung ist ebenfalls Standard. Meik Mittelstädt: „Gesundes Bauen ist schließlich auch ein Thema für meine Mitarbeiter. Die sollen ebenfalls nicht gefährdet werden. Deshalb bieten wir sowohl für die eigene Mannschaft als auch unseren festen Subunternehmen regelmäßig Schulungen zu Themen wie Verarbeitung, Material und Sicherheit an. Wir halten das Thema Gesundheit permanent präsent.“ wb

» **Web: www.mittelstaedt-haus.de**

Ein Fall für

SCHLARMANNvonGEYSO

KOLUMNE

Von **Jutta Ritthaler**, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Im Spannungsfeld zwischen Eigenbedarf und Mieterschutz

Nachdem sich in den letzten Jahren in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs eine eher vermieterfreundliche Entwicklung abzeichnete, so lässt sich zwischenzeitlich in Rechtsprechung und Literatur eine veränderte Gewichtung bei der Interessenabwägung zugunsten des Mieters erkennen, insbesondere in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Ein Wohnraummietvertrag kann, sofern der Mieter sich nicht vertragsverletzend verhält, von einem Vermieter nur dann wirksam gekündigt werden, wenn er einen vom Gesetz anerkannten Kündigungsgrund hat. Die Eigenbedarfskündigung ist der am häufigsten vorkommende Grund. Im Gesetz heißt es hierzu, dass der Vermieter kündigen kann, wenn er die Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt. Somit kommt es bei der Prüfung, ob eine wirksame Eigenbedarfskündigung vorliegt, auf die Beantwortung der Frage an, ob der Vermieter die Wohnung benötigt.

Laut BGH benötigt ein Vermieter eine Mietwohnung bereits dann, wenn sein ernsthafter Wunsch, die Wohnung künftig selbst zu nutzen oder nahen Angehörigen zu Wohnzwecken zur Verfügung zu stellen, auf vernünftige und nachvollziehbare Gründe gestützt wird. Somit ist im Prozess durch das Gericht nur zu prüfen, ob der Eigennutzungswunsch ernsthaft verfolgt wird und ob er von vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen getragen ist.

Wird die Wirksamkeit der Eigenbedarfskündigung bejaht, so steht ein Mieter jedoch nicht rechtlos dar. Er hat das Recht zu widersprechen, wenn die Kündigung für ihn, seine Familie oder andere im Haushalt mitlebende Personen eine Härte bedeutet. Diese Härte muss abgewogen werden mit den berechtigten Interessen des Vermieters. Überwiegen die Härtegründe des Mieters, so ist das Mietverhältnis auf Verlangen des Mieters fortzusetzen – befristet, aber möglicherweise auch unbefristet.

Das sagt der BGH

Als besondere Härte gelten nicht alle Nachteile, die mit einem Wohnungswechsel typischerweise verbunden sind. Derartige Gründe müssen sich hiervon deutlich abheben. Anerkannt sind dabei insbesondere eine lange Mietdauer des Mieters und starke Verwurzelung, ein hohes Alter, aber auch der Gesundheitszustand und eine drohende Verschlechterung der körperlichen und psychischen Verfassung des Mieters. So hat der Bundesgerichtshof schon 2013 festgehalten, dass, sofern der gesundheitliche Zustand des Mieters einen Umzug nicht zulässt oder im Falle eines Wohnungswechsels zumindest die ernsthafte Gefahr einer erheblichen Verschlechterung der gesundheitlichen Situation des schwer erkrankten Mieters besteht, dies einen Härtegrund darstellen kann, der zur Fortsetzung des Vertragsverhältnisses führt.

Auf dem deutschen Mietgerichtstag im März 2019 hielt der Vorsitzende Richter vom Landgericht München 1, Hubert Fleindl, einen Vortrag mit dem Thema „Die Sozialklausel in Zeiten der Wohnungsnot“. Er wies darauf hin, dass laut BGB eine Härte für den Mieter auch dann vorliegt, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann. Ein wesentliches Kriterium sind dabei die Mietkosten. So wird im Regelfall davon ausgegangen, dass eine Bruttomiete für den Ersatzwohnraum maximal 40 Prozent des Haushaltseinkommens erreichen darf, um zumutbar zu sein. Alles darüber ist unzumutbar.

Es ist damit zu rechnen, dass in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt – wie etwa im Großbereich Hamburg – die Gerichte künftig die Härteeinwendungen der Mieter intensiver prüfen werden. So dürfte es zu einer Beweiserleichterung für den Mieter führen, wenn sich die streitige Wohnung in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt befindet und/oder eine Mietpreisbegrenzungsverordnung existiert.

» **Fragen an die Autorin?**
ritthaler@schlarmannvongeyso.de

IN DER NATUR ENTDECKT:
DER PROTOTYP DES REIHENHAUSES

Text und Foto: Wolfgang Becker

Wer aufmerksam durch die Natur streift, kann ernüchternde Entdeckungen machen. Beispielsweise diese: Die Erfindung des Reihenhauses ist keineswegs ein menschliches Werk, das hatten die Bienen schon viel früher drauf. Reihenhäuser (nicht zu verwechseln mit Kettenhäusern) sind in manchen Ländern besonders beliebt – beispielsweise in Großbritannien, den Niederlanden und Belgien, aber auch in manchen Gegenden Deutschlands. Hier kennt die Literatur das sogenannten „Bremer Haus“. Allerdings ist dies alles kein Beleg für die menschliche Kreativität, wie das Foto der kleinen „Reihenhaussiedlung“ belegt, die von brasilianischen Wildbienen an den Überhang einer Felswand gebaut wurde. Wand an Wand sind die kleinen Röhren platziert – in Immobilienkreisen wird in diesem Fall von „Kommunwänden“ gesprochen, die logischerweise fensterlos sind und den Bestimmungen des Brandschutzes entsprechen müssen. Das dürfte für Bienen, die hier ihren Nachwuchs aufziehen, nicht unbedingt gelten, aber tatsächlich liefert die Natur Vorlagen, die nur allzu gern kopiert werden. Das vielleicht berühmteste Beispiel der Neuzeit ist der Saal der Hamburger Elbphilharmonie, der wie ein Wespennest konzipiert ist.

Joachim Bode (links) und Diplom-Ingenieur Nick Zippel gehören zu den Initiatoren der noch zu gründenden Alsterwatt eG. Beim „Bürgerkrafttag“ im EnergieBauZentrum am Harburger Elbcampus stellten sie das Projekt der Öffentlichkeit vor.

Genossenschaften machen verstärkt von sich reden: Plakat einer neuen Kampagne der Wohnungsbau-Genossenschaften.

Fotos: Martina Berliner

Öko-Strom aus eigenen Anlagen

Neue Energie-Genossenschaft „Alsterwatt“ wird künftig Strom aus erneuerbaren Energien produzieren

Gemeinsam ist mehr zu erreichen. Auf dieser Erkenntnis basiert der Genossenschaftsgedanke. Ziel sogenannter Energie-Genossenschaften ist die umweltfreundliche, von Konzernen abhängige Produktion von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien. Diese Form solidarischer Selbsthilfe trägt dazu bei, dass die Energiewende an der Basis ankommt – beim Bürger. „Alsterwatt eG“ lautet der Name der Energiegenossenschaft, die in Kürze in Hamburg aus der Taufe gehoben werden soll. Weil die Idee dazu im Technischen Ausschuss der Sanitär-Heizung-Klima-Innung Hamburg geboren wurde, sind viele der 20 Gründungsmitglieder Handwerksbetriebe aus der SHK-Branche. Auf von der Energie-Genossenschaft gemieteten, bisher freien Dachflächen und in Kellerräumen werden sie Solaranlagen, Blockheizkraftwerke und Brennstoffzellen für die Stromproduktion installieren.

Der Eisenbahnbauverein Harburg (EBV) hat das auf und in seinen Gebäuden bereits getan. Bereits seit Anfang der 90er-Jahre investiert die Wohnungsbau-Genossenschaft verstärkt in ökologische Projekte eigener Strom- und Wärmeerzeugung. Allerdings wurde die so erzeugte Energie bisher stets ins öffentliche Netz eingespeist. Weil sich das finanziell immer weniger lohnt, wird auch der EBV von der ersten Stunde an der „Alsterwatt eG“ angehören.

Denn durch die Mitgliedschaft in der Gemeinschaft wird es einfacher, den in eigenen Häusern nachhaltig hergestellten Strom direkt am Produktionsort durch die Bewohner verbrauchen zu lassen. Sogenannter Mieterstrom bietet ökologische Vorteile. Übertragungsverluste werden minimiert und „Stromautobahnen“ weniger relevant. Es zahlt sich aber auch monetär aus. Anders als herkömmlicher Netzstrom ist sogenannter Mieterstrom von Netzentgelten, Konzessionsabgaben und – sofern er aus Anlagen unter zwei Megawatt Leistung stammt – auch von der Stromsteuer befreit. Natürlich werden die Mieter vom Preisvorteil profitieren, versichert Joachim Bode, der Vorstandsvorsitzende des EBV.

Bisher sei die Bereitstellung von Mieterstrom keine Option gewesen, weil die Verwaltung zu kleinteilig und zu kompliziert erschien, erklärt er weiter. Dank der gebündelten Kompetenz und Initiative der zu gründenden Energie-Genossenschaft ändert sich das. Denn in der Alsterwatt eG finden sich kompetente Partner. Etwa die Sager & Deus GmbH, die zu den Gründungsmitgliedern gehört. Das Hamburger Umwelttechnik-Unternehmen hat eine eigene Abteilung, die sich ausschließlich der Umsetzung dezentraler Eigenstromprojekte widmet. „Sager & Deus begleitet Institutionen und Genossenschaften auf dem Weg von der Idee der wärme- und stromseitigen Selbstversorgung bis hin zum eigenen Kraftwerksbetrieb“, erklärt Geschäftsführer Nick Zippel.

Unterstützung „mit eingebautem Bürokratie-Schutzschild, moderner Software und leidenschaftlichem Support eines Profi-Teams“ verspricht der Spezial-Dienstleister „Buzzn“, der für die Energiegenossenschaft Abrechnungen, Wechselprozesse und das Meldewesen übernimmt. Selbstverständlich sind die Mieter nicht verpflichtet, das Angebot anzunehmen. Wer sich aber zum Anbieter-Wechsel entschließt, handelt umweltbewusst und genießt zudem ökonomische Vorteile.

Dass ein Energiegenossenschafts-Projekt funktioniert, zeigt sich beispielsweise in München. Dort versorgt die erst vor zwei Jahren gegründete „Isarwatt eG“ mittlerweile 17 000 Wohnungen mit umweltfreundlichem und günstigem Mieterstrom. Die Strukturen von „Alsterwatt“ werden denen von „Isarwatt“ weitestgehend gleichen. „Dass Bayern mal mein Vorbild werden könnte, hätte ich auch nie gedacht“, scherzt Joachim Bode, der vorab extra nach München reiste, um sich von den Genossen vor Ort informieren und beraten zu lassen.

Bode ist zuversichtlich, dass sich viele Wohnungsgesellschaften, aber auch Privatleute der neuen Energie-Genossenschaft anschließen werden. Nach seiner Überzeugung ist die Wohnungswirtschaft aufgerufen, einen wesentlichen Teil zur Energiewende beizutragen. Mit eigenen umweltfreundlichen Anlagen. Aber auch durch Steigerung von Akzeptanz und die Motivation für die Energiewende in breiten Teilen der Gesellschaft. Denn gemeinsam ist mehr zu erreichen. mab

Info:

Energiegenossenschaften sind genossenschaftlich organisierte Zusammenschlüsse von Institutionen, Firmen und Privatpersonen, die unter Einsatz regenerativer Ressourcen Energie produzieren. Sie werden auch als Bürgerenergiegenossenschaften bezeichnet, weil sie Bürgern die Beteiligung an der Energiewende ermöglichen. Es gibt sie bereits in vielen Ländern, etwa in Kanada, den USA, den Niederlanden, Großbritannien, Frankreich, der Schweiz und Dänemark. In Deutschland sind 860 Energiegenossenschaften beim Deutschen Genossenschafts- und Raiffeisenverband e. V. organisiert. Laut Verband engagieren sich mehr als 180 000 Menschen in genossenschaftlichen Erneuerbare-Energien-Projekten.

„Was lässt sich daraus machen?“

Der visionäre Blick: Hamburger Volksbank gründet die Immobilien- und Projektentwicklung GmbH IPE

Sie läuten eine nächste Entwicklungsstufe im Immobiliengeschäft der Hamburger Volksbank ein: Vorstandssprecher Dr. Reiner Brüggestrat (Mitte) mit den beiden IPE-Geschäftsführern Burkhard Hinz (rechts) und Thomas G. W. Steffens.

Foto: Hamburger Volksbank

Drei Buchstaben stehen für die von langer Hand vorbereitete und nun gestartete nächste Immobilien-Offensive der Hamburger Volksbank: IPE. Sie stehen für die brandneue Hamburger Volksbank Immobilien- und Projektentwicklung GmbH, einer 100-prozentigen Tochter der Genossenschaftsbank. Noch eine Projektentwicklungsgesellschaft? Ja, aber eine ganz besondere, wie Vorstandssprecher Dr. Reiner Brüggestrat sowie die beiden IPE-Geschäftsführer Burkhard Hinz und Thomas G. W. Steffens im Gespräch mit B&P erläuterten. Die IPE ist die handfeste Antwort der Hamburger Volksbank auf die Folgen der Digitalisierung und der Online-Aktivitäten für das traditionelle Filialnetz, denn im ersten Schritt optimieren die beiden langjährigen und erfahrenen Experten Hinz und Steffens den eigenen Immobilienbestand. Schritt zwei, ebenfalls schon eingeläutet, geht in Richtung Quartiersentwicklung und über die eigenen Häuser hinaus. Und in Schritt drei will die Volksbank die Expertise und den fairen Blick auf optimierbare Immobilien auch Investoren und Kunden zugutekommen lassen – alles auf Basis einer ganzheitlichen Immobilienstrategie.

Die Kernfrage, die letztlich in die Gründung der IPE mündete, lautet so: „Was ließe sich daraus machen?“ Mit diesem Blick scannen Hinz und Steffens den Immobilienbestand der Hamburger Volksbank. Dabei handelt es sich um mehrere Dutzend Objekte. Brüggestrat: „Diese Objekte sind bislang von unserer internen Immobilienverwaltungsabteilung betreut worden. Hinz und Steffens verstehen sich aber nicht als Verwalter, sondern gehen eher kreativ an das Thema heran.“ Burkhard Hinz ist Diplom-Ingenieur und Diplom-Sachverständiger (DIA), er ist für den technischen Part der IPE-Aktivitäten verantwortlich. Thomas G. W. Steffens verantwortet den kaufmännischen und vertrieblichen Part. Er bringt strategisch wertvolle Erfahrungen aus der Politik mit und kennt sich im Baurecht aus. Das ungewöhnliche Duo schaut vor allem auf das Potenzial von Immobilien. Steffens: „Wenn ich ein altes Einfamilienhaus kaufe, dann hat das je nach Zustand einen bestimmten Wert und erzielt einen entsprechenden Preis. Ich interessiere mich dafür, was sich aus dem Grundstück machen lässt. Und wenn dann am Ende zehn Wohnungen auf der Fläche gebaut werden können, dann sieht die Bewertung des Einfamilienhauses ganz anders aus.“ Ergebnis des strategischen Ansatzes: Am Ende soll genau das auch den Kunden der Hamburger Volksbank zugutekommen.

Aus Filialen werden Projekte

Doch Auslöser der IPE-Entwicklung war die Entwicklung im eigenen Haus. Brüggestrat: „Wir beobachten ja schon eine ganze Zeit, wie sich die Filialen entwickeln. Manche wurden geschlossen – also ging die Frage an uns: Was machen wir daraus?“ Das war der Impuls für Hinz und Steffens, denn bisher suchten sie im Sinne eines guten Verwalters nur nach neuen Mietern. Jetzt suchen sie den Kontakt zu Architekten, Behörden, Bauämtern und Politikern. Hinz: „Wenn es um das Potenzial einer Immobilie geht, dann werde ich kreativ. Dann entsteht eine Idee, wie sich das Haus verändern und optimieren ließe.“ Steffens kommt dagegen eher von der Vertriebs- und Marktseite und denkt auch in Quartieren – ein beliebtes Thema für Stadtentwicklungspolitiker. Sie und auch die direkten Nachbarn zu gewinnen, zählt ebenso zu seinen Aufgaben wie der Kontakt zu den Ämtern. Und da manche Vision die Grenzen des Volksbankbesitzes übersteigt, entstehen dabei vereinzelt auch Planspiele, vielleicht sogar konkrete Angebote, die Nachbargrundstücke miteinbeziehen – natürlich im Einvernehmen mit den Eigentümern. In Wedel entsteht derzeit anstelle des alten Gebäudes in der Bahnhofstraße 13, in dem die Hamburger Volksbank seit 1957 untergebracht war, ein Neubau nach modernsten Energie- und Klimastandards mit Platz für drei komplett barrierefreie Gewerbe- und sechs Mietwohneinheiten sowie elf Tiefgaragen- und fünf Außenparkplätze.

Die eigenen Experten im Haus

Was die IPE noch kann: den Kontakt zu den Finanzierern herstellen. Nicht direkt, aber als Tochtergesellschaft der Hamburger Volksbank bringt sie das interne Netzwerk sowie die hilfreichen Dienste aus den Bereichen Bauträgergeschäft, Baufinanzierung und Makeln/Vertrieb (Hamburger Volksbank Immobilien GmbH) mit. Brüggestrat: „Da aufgrund der Zinslage mit dem klassischen Kreditgeschäft nicht mehr viel zu verdienen ist, bietet sich die Optimierung von Immobilien an. Mittelfristig werden wir den Bestand von Immobilien in unserem Anlagebestand und damit auch die Mieterlöse hochfahren.“ Und: „Dazu hätten wir ja auch einfach ein Immobilien-Portfolio kaufen können, aber das wollte ich nicht. Wir haben die erfahrenen Experten doch im Haus. Wobei ich auch betonen möchte: Mit fremden Experten hätten wir diesen Weg nicht eingeschlagen.“

In der dritten Phase des IPE-Aufbaus wird ein Dreier-Geschäft anvisiert: Die IPE entwickelt in Kombination mit der Hamburger Volksbank als Finanzgeberin ein Projekt für einen externen Investor. Brüggestrat: „In solchen Fällen würden wir sogar als Minderheitsbeteiligter mit bis zu 40 Prozent in eine Projektgesellschaft einsteigen, hätten nach der Realisierung dann aber eine An- und Verkaufsoption. Bei allen Ideen: Uns geht es nicht um den schnellen Euro, sondern um das Ausloten der Entwicklungschancen und die Realisierung entsprechender Bauvorhaben. Wenn der Marktwert von Altimmobilien dadurch steigt, sollen davon auch unsere Partner profitieren. Etwas anderes könnten wir uns als Hamburger Volksbank auch gar nicht leisten.“ wb

» **Web. www.hamvoba-ipe.de**

TUHH

„Zentrum für Studium und Promotion“: Der Grundstein ist gelegt

Der Grundstein für das „Zentrum für Studium und Promotion“ an der TUHH ist gelegt: Joseph Rüffert (AStA-Vorsitzender, von links), Staatsrätin Dr. Eva Gümbel, Bezirksamtsleiterin Sophie Fredenhagen, TU-Präsident Ed Brinksma und Sprinkenhof-Geschäftsführer Martin Görge schwingen die Maurerkellen. Foto: TUHH/Christian Bittcher

Die Technische Universität Hamburg (TUHH) hat auf ihrem Campus in Harburg den Grundstein für das Zentrum für Studium und Promotion (ZSP) gelegt. Auf gut 1600 Quadratmetern finden künftig studentische Lernräume, die Graduiertenakademie sowie das Exzellenzkolleg des ZFI (Zentrum für Forschung und Innovation) Platz. Darüber hinaus wird eine neue Cafeteria eingerichtet. Realisiert wird der Neubau durch die Sprinkenhof GmbH im Auftrag der Behörde für Wissenschaft, Forschung und Gleichstellung. Die Fertigstellung des ZSP ist für 2020 geplant.

Mit dem Zentrum für Studium und Promotion werden die Arbeitsmöglichkeiten der rund 7800 Studierenden optimiert und die Bedingungen für die Promotionsförderung verbessert. So entstehen auf drei Geschossen hauptsächlich Räume für studentische Arbeitsgruppen, für Juniorprofessuren, Büroräume sowie ein Promotionsprüfungsraum für 70 Personen und eine Cafeteria. Auch die Forschung findet im ZSP einen Platz: Auf dem begrünten Flachdach sind Versuchsaufbauten des TUHH-Instituts für Wasserbau vorgesehen. Hier wird die Regenwasserretentionsfähigkeit unterschiedlicher Gründachaufbauten untersucht.

Dr. Eva Gümbel, Staatsrätin für Wissenschaft, Forschung und Gleichstellung: „Das Zentrum für Studium und Promotion ist wichtiger Bestandteil des Wachstumskonzeptes der TU Hamburg: Es bietet mehr Platz und beste Bedingungen für Studierende und Promovierende zum Lernen, für Gruppenarbeit und für interdisziplinäre Projekte. Darüber hinaus erhalten die Graduiertenakademie und das Exzellenzkolleg deutlich mehr Raum. Das wird die Förderung des wissenschaftlichen Nachwuchses weiter stärken und für noch mehr Innovationsimpulse sorgen. Hiervon profitieren der Bezirk und der gesamte Wissenschaftsstandort Hamburg.“

Die TUHH misst der Förderung des wissenschaftlichen Nachwuchses einen hohen Stellenwert bei. Sie hat bereits 2013 mit der Graduiertenakademie für Technologie und Innovation als erste Hamburger Universität eine zentrale Dacheinrichtung geschaffen. Im Fokus stehen Workshops und Seminare zur Entwicklung wissenschafts- und berufsrelevanter Kompetenzen sowie Angebote zur individuellen Karriereplanung. Ergänzend fördern Netzwerkveranstaltungen den fächerübergreifenden Austausch. Die Graduiertenakademie erhält erstmals eine integrative Anlauf- und Begegnungsstelle auf dem Campus.

„Ein wichtiger Schritt“

Prof. Dr. Ed Brinksma, Präsident der Technischen Universität Hamburg (TUHH): „Das ZSP ist ein wichtiger Schritt auf dem Weg zum Wachstum. Die Förderung des wissenschaftlichen Nachwuchses ist ein zentraler Stellenwert in Lehre und Forschung der TUHH. Mit dem ZSP gibt es nun eine Dacheinrichtung, in der die Angebote gebündelt werden.“

Die Sprinkenhof GmbH als Realisierungsträgerin des Neubaus hat bereits den Umbau und Erweiterungsbau der ehemaligen Schwarzenbergkaserne zum heutigen Präsidium und Verwaltungsbau erfolgreich realisiert. Geschäftsführer Martin Görge: „Nachdem wir bereits 2012 bei der Sanierung der Kaserne und dem Neubau des zentralen Hauptgebäudes erfolgreich mit der Wissenschaftsbehörde und der TUHH zusammengearbeitet haben, freue ich mich auf die Erweiterung der Universitätsgebäude um das Zentrum für Studium und Promotion.“ Das dreigeschossige Gebäude orientiert sich an dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes an und schafft laut Görge ein harmonisches Gesamtensemble.

HAMBURG

Senatsinitiative gegen steigende Mieten

Der Hamburger Senat hat eine Bundesratsinitiative zur Reform des Mietrechts verabschiedet. Der Gesetzesentwurf soll Lücken in der bestehenden Mietpreisbremse auf Bundesebene schließen und einen effektiven Beitrag im Kampf gegen steigende Mieten und dadurch bedingte Wohnungsnot in Deutschland leisten. Hierzu sollen die Mietpreisbremse verlängert, die Kappungsgrenze gesenkt und die Regelung zur Schonfristzahlung angepasst werden. Schließlich soll der Rückzahlungsanspruch wegen zu viel gezahlter Miete künftig nicht mehr von einer vorherigen Rüge abhängen.

Justizsenator Dr. Till Steffen: „Mit unserer verbesserten Mietpreisbremse schützen wir Neumieter. Mit unserer verringerten Kappungsgrenze schützen wir Bestandsmieter. Zudem wollen wir Menschen, die in eine finanzielle Notlage geraten sind, mit einer angepassten Regelung zur Schonfristzahlung vor der vermeidbaren Obdachlosigkeit schützen. Der Entwurf der Bundesregierung zur Anpassung der Mietpreisbremse führt in die richtige Richtung, geht uns allerdings nicht weit genug. Sinnvoller ist ein Maßnahmenpaket, das bundeseinheitlich gezielt die Schwachstellen der bisherigen gesetzlichen Regelungen beseitigt. Hierfür ist die heute beschlossene Initiative ein guter Schritt, der die Mietpreisbremse stärkt und gleichzeitig Raum für zukünftige notwendige Anpassungen lässt.“

Mietendynamik bremsen

Stadtentwicklungssenatorin Dorothee Stapelfeldt sagt den steigenden Mieten ebenfalls den Kampf an: „Durch die Absenkung der Kappungsgrenze für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten sollen Mieten künftig nur noch um höchstens zehn Prozent innerhalb von drei Jahren erhöht werden können. Dies ist ein wichtiger Schritt, um die Mietendynamik in Großstädten wie Hamburg noch wirkungsvoller zu bremsen.“

Steigende Mieten in Ballungszentren sind ein gesamtgesellschaftliches Problem. Sie verdrängen Teile der Bevölkerung und gefährden bestehende lokale Gemeinschaften. Der Hamburgische Vorschlag zur Reform des Mietrechts bietet aus Senatssicht ein effektives Gesamtpaket an Maßnahmen, um ein problematisches weiteres Ansteigen der Mieten zu verhindern. Hierfür soll unter anderem ermöglicht werden, dass die Länder bis zum 31. Dezember 2025 neue Rechtsverordnungen zur Umsetzung der Mietpreisbremse erlassen können, wenn ihre derzeitigen Verordnungen auslaufen.

Ansprechpartner in Immobilienfragen (von links): Stevan Schrum (Senior Berater), Janina Rieke (Leiterin Businessbank), Torsten Winkelmann (Senior Berater), Henning Boockhoff (Senior Berater), Janine Meißner (Senior Beraterin) und Heinz-Jürgen Harneit (Vertriebsreferent).

Fotos: Sparkasse Lüneburg

Das ist das Immobilienkunden-Team der Sparkasse Lüneburg

Die Boomtown Lüneburg ist nicht erst seit der Nullzinsphase ein „gefragtes Pflaster“. Die anhaltende Nachfrage nach Grundstücken und Wohnraum bietet zugleich den Immobilienexperten von Banken und Sparkassen ein großes Betätigungsfeld. Die Sparkasse Lüneburg hat ihr Team Immobilien-Kunden jetzt noch einmal verstärkt: Mit Henning Boockhoff, Janine Meißner, Stevan Schrum und Torsten Winkelmann sind vier Berater am Start, die von Vertriebsreferent Heinz-Jürgen Harneit unterstützt werden und mit Janina Rieke, Leiterin der Businessbank, eine kompetente Ansprechpartnerin auf der Führungsebene haben. Torsten Winkelmann: „Uns alle eint die Begeisterung für Immobilien und für unsere Region.“ Die Berater bieten maßgeschneiderte Finanzierungskonzepte für alle Arten von Immobilien und werden dabei unterstütz durch Spezialisten aus den Bereichen Zins- und Währungsmanagement, Privat Banking für Unternehmerfamilien, Leasing, Zahlungsverkehr und Versicherungen. Kurze Wege sorgen für schnelle Entscheidungen. Außerdem steht mit der Sparkassen Hanse Immobilien GmbH ein Team erfahrener Bauland-Erschließer zur Seite. wb

Da dürfte manche Stadt neidisch werden: Auf den ehemaligen Bundeswehrflächen in Lüneburg ist mit dem Hanseviertel ein ganz neuer Stadtteil entstanden – Bauabschnitt III geht im kommenden Jahr an den Markt.

Wohnen und Arbeiten im Hanseviertel III

Lüneburg erwartet für Ende 2020 die Baureife für das 35 Hektar große Hanseviertel III –Vermarktung über die Sparkassen Hanse Immobilien GmbH (SHI)

Lüneburg? Da kommen sofort die typischen Assoziationen hoch: toller Weihnachtsmarkt, gemütliche kleine Straßen, historische Backsteinbauten, Studentenstadt, laue Sommerabende in kleinen Restaurants an der Ilmenau – kurz: Die Stadt hat’s. Das bestätigen auch all jene Akteure, die sich auf dem Immobilienmarkt tummeln. Lüneburg entfaltet eine ungeheure Sogwirkung und wird nicht zuletzt auch aufgrund der interessanten und vielfältigen Wirtschaftsstruktur und der kompakten Altstadtlage immer beliebter bei Menschen, die sich fest niederlassen wollen. Diese Entwicklung dauert bereits seit Jahren an und ist durch die Wohnungsmarktanalyse der Hamburger GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH untermauert. Hermann Struck, Geschäftsführer der Sparkassen Hanse Immobilien GmbH (SHI), eine auf Baulanderschließung spezialisierte Tochter der Sparkasse Lüneburg: „An den Aussagen der Gewos-Studie hat sich nichts verändert. Die prognostizierten Nachfragewerte im Bereich Wohnraum gelten weiterhin.“

Struck und sein Team betreuen unter anderem das Hanseviertel, jene 85 Hektar große Konversionsfläche, die seit Jahren dafür sorgt, dass sich in Lüneburg immer wieder Wohnraum findet. Das riesige ehemalige Bundeswehrareal erweist sich als Glücksfall für die Stadtentwicklung. Die Bauabschnitte I und II sind bereits voll vermarktet – 1500 Menschen leben in dem neuen Stadtteil. Mittlerweile geht es um das Hanseviertel III, also den an die B 209 angrenzenden dritten Bauabschnitt mit insgesamt 35 Hektar Fläche, der Ende 2020 Baureife erhalten soll. Dass die Nachfrage hoch bleibt, daran ändern auch die stark angezogenen Grundstückspreise offenbar nichts. Laut Struck lag der Bodenrichtwert 2018 bei 450 Euro pro Quadratmeter. Er sagt: „Die Preisdynamik der vergangenen Jahre flacht allerdings ab.“ Dennoch erwarte er immer noch Preissteigerungen – auf „moderatem Niveau“.

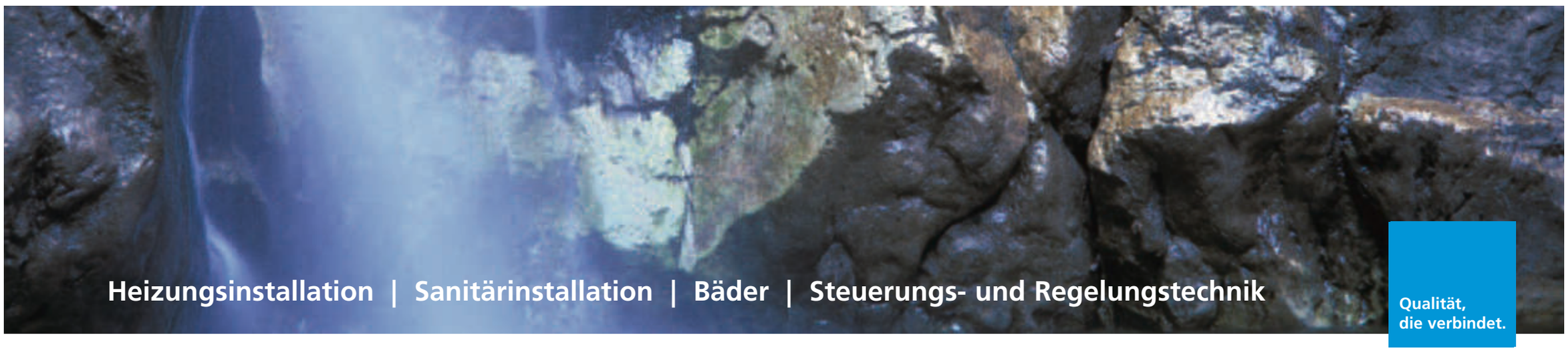
Weitere 650 Wohnungen geplant

Mittlerweile wurden die Abrissarbeiten der alten Kasernengebäude im Bereich des Hanseviertels III vertraglich gesichert. In dem Gebiet sollen zwar 650 Wohnungen gebaut werden, aber auch ein deutlicher Gewerbeflächenanteil ist eingeplant. Struck: „Wir haben eine überdurchschnittlich hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen im Bereich Büronutzungen und Dienstleistungen, die das Grundstücksangebot deutlich übersteigen. Dazu trifft die Kombi aus Wohnen und Arbeiten an einem Standort perfekt den Zeitgeist.“ Konkret: Für etwa 60 Prozent der Gewerbegebietsflächen hat die SHI mit der Vergabegruppe bereits erste Reservierungen vorgenommen. Notarielle Beurkundungen stehen erstmals im vierten Quartal an.

Parallel dazu laufen die Verhandlungen mit potenziellen Käufern mit dem Ziel, 210 öffentlich geförderte Wohnungen beziehungsweise Wohnungen mit Mietpreisbindung gemäß städtebaulichem Vertrag zu bauen. Auch Lüneburg muss handeln, damit Wohnraum gerade für untere und mittlere Einkommensschichten bezahlbar bleibt. Auch für die Wohnungsbauprojekte auf den Mischgebietsflächen gibt es erste Reservierungen von interessierten Investoren.

Das Hanseviertel III in Zahlen: Für das Gewerbegebiet stehen rund 50 000 Quadratmeter Nettobaulandfläche zur Verfügung. Auf weiteren 38 000 Quadratmetern Nettobaulandfläche ist eine Mischnutzung vorgesehen. Das Kernwohngebiet schlägt mit rund 50 000 Quadratmetern Nettobaulandfläche zu Buche – Platz für die besagten 650 Wohnungen, von denen ein knappes Drittel öffentlich gefördert beziehungsweise Wohnungen mit Mietpreisbindung werden sollen. wb

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



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

So könnte es aussehen, wenn die IBA Hamburg ihre Pläne für Wilhelmsburg in den nächsten Jahren umsetzt. **LINKS:** eine visionäre Wohnsituation. **RECHTS:** die Elbinsel aus der Vogelperspektive.

Visualisierungen: IBA Hamburg

Nach dem Bau ist vor dem Bau

Eröffnung der neuen Wilhelmsburger Reichsstraße Anfang Oktober – Freies Feld für die Stadtentwicklung – IBA Hamburg plant 5400 neue Wohnungen

Der „erste Spatenstich" liegt bereits sechs Jahre zurück, doch nun ist die Verlegung der Wilhelmsburger Reichsstraße an die Bahnstrasse nach Osten so gut wie abgeschlossen. Am 2. Oktober wird die neue Straße offiziell eingeweiht, der Verkehr soll dann ab 7. Oktober fließen. Fast 300 Millionen Euro kostet der Neubau der 4,6 Kilometer langen, vierspurigen Hauptpendlerstrecke, ein Projekt, das unter der IBA-Hamburg-Flagge begann und von der Deges umgesetzt wurde. Für Wilhelmsburg eröffnen sich durch die Verlegung ganz neue städtebauliche Perspektiven – ein Fall für die IBA Hamburg, die umgehend mit dem Rückbau des knapp vier Kilometer langen Damms der alten Strecke beginnen wird, um Platz für neue Stadtquartiere mit rund 5400 Wohnungen zu schaffen.

Durch den Rückbau entstehen die dringend benötigten Flächen für moderne Quartiere mit bezahlbaren Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen sowie zusätzlichen Bildungs-, Sport- und Freizeitangeboten. Im Zentrum der Elbinsel entwickelt die IBA Hamburg einen urbanen, lebendigen Stadtkern, der vom Spreehafen im Norden bis zum Wilhelmsburger Inselpark führt. Das Finale der aufwendigen Reichsstraßenverlegung wird damit zugleich zum Startschuss für die weitere Stadtentwicklung, denn nach dem Rückbau der alten Trasse ist dazu der Platz vorhanden. Fast noch wichtiger: Die Trennung der Elbinsel durch eine der meist befahrenen Pendlerstrecken Hamburgs ist absehbar Geschichte.

Wohnungen im Drittelmix

Insgesamt werden in den vier neuen Quartieren in den nächsten Jahren rund 5400 Wohnungen im Hamburger Drittelmix (gefördert, frei finanziert, Eigentum) entstehen. In unterschiedlich großen Baufeldern sollen vielfältige Strukturen von modernen Mehrfamilienhäusern bis hin zu Town Houses oder Vorhaben für Baugemeinschaften realisiert werden. Damit schafft die IBA Hamburg ein großes Maß an Diversität in der architektonischen Umsetzung und Wohnungsangebote für alle Zielgruppen, Einkommensschichten und Altersgruppen.

Im nördlichen Teil des Elbinselquartiers, am zukünftigen Quartierspark mit Zugang zum Aßmannkanal, entsteht ein Schul- und Bildungscampus mit Turnhalle und zusätzlichen Angeboten für den Gemeinbedarf. Auf gleicher Höhe am Jaffe-Davids-Kanal ist eine repräsentative Baufläche für eine oder mehrere Baugemeinschaften vorgesehen. Mehrere neue Brücken für Fußgänger und Radfahrer sorgen für eine enge Verzahnung mit den benachbarten Quartieren. Über den gesamten Planungs- und Entwicklungsprozess nimmt die IBA Hamburg besondere Rücksicht auf die bestehenden Strukturen der Elbinsel. Das internationale, kreative und lebendige Flair mit vielen lokalen Gastronomie- und Gewerbebetrieben, Kleingarten- und Sportvereinen soll erhalten und gestärkt werden. Entsprechend konnten sich die Elbinsulaner ebenso wie Vereine und Betriebe schon früh an den Planungen beteiligen und eigene Anregungen mit auf den Weg geben.

Drei große neue Quartiere

Das **SPREEHAFENVIERTEL** im Norden grenzt unmittelbar an das Südufer des Spreehafens an. Hier werden auf rund 20 Hektar Fläche etwa 1000 Wohnungen und 22 000 Quadratmeter Bruttogrundfläche Gewerbe sowie Grün- und Freiflächen realisiert. Ein zentraler öffentlicher Platz am Wasser sowie die Anbindung an die bestehenden Nachbarschaften, insbesondere an das angrenzende Reiherstiegviertel, sind wesentliche Merkmale des Quartiers. Wichtiger Aspekt der Planungen sind zudem die erhaltenen Grünräume an der Landschaftsachse entlang des Ernst-August-Kanals. Hier entstehen auch neue Radwegeverbindungen sowie ein großer naturnaher Kinderspielplatz.

Im 47 Hektar großen **ELBINSELQUARTIER** entsteht innerhalb der bestehenden, urbanen Strukturen ein gemischtes Quartier für Wohnen und Arbeiten sowie ein großer Schul- und Bildungscampus. Ziel ist es, ein Quartier zu schaffen, in dem sich neue Bewohnerinnen und Bewohner, Alteingesessene, Anwohner, lokale Gewerbetreibende, Beschäftigte, Kleingärtner und Freizeitbegeisterte gleichermaßen wohlfühlen. Im Elbinselquartier entstehen unterschiedlichste Gebäudetypologien mit insgesamt rund 2100 Wohneinheiten. Das Freiraumkonzept beinhaltet die Fortsetzung der zentralen Landschaftsachse, die insbesondere das Wilhelmsburger Rathausviertel und das Elbinselquartier prägen wird. Den Quartiersmittelpunkt bilden Nahversorgungsangebote sowie Schul- und Freizeitflächen an dem zentralen 4,5 Hektar großen Quartierspark am Aßmannkanal.

Das **WILHELMSBURGER RATHAUSVIERTEL** bildet den südlichen Abschluss des neuen Stadtkerns und bietet eine lebendige Nachbarschaft von Wohnen, Arbeiten und Sportangeboten. Prägend wird die insgesamt etwa drei Kilometer lange Landschaftsachse, die vom Inselpark entlang der Rathauswettern bis zum Ernst-August-Kanal führen wird und Raum fürs Radfahren, Flanieren und Verweilen bietet. Der Rathauspark, welcher durch den derzeitigen Verlauf der Wilhelmsburger Reichsstraße noch in zwei Teile getrennt ist, wird durch die Erweiterung der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Radwegeverbindung und die Vollendung der Wegeachsen des Inselparks als wichtiges Bindeglied in das Gesamtkonzept eingebunden. Vorgesehen sind etwa 1600 Wohneinheiten auf rund 32 Hektar Fläche.

Die geplanten Kindertagesstätten, Studierendenwohnungen, Gewerbeeinheiten und die umgestalteten Sportflächen sorgen für eine vielfältige Mischung des Wohnquartiers.

Die Bauarbeiten beginnen im nächsten Jahr mit dem Teil-Rückbau der alten Reichsstraße. Der Rückbau beginnt im südlichen Teil, wodurch zunächst die Trennung des Wilhelmsburger Inselparks aufgehoben wird. Zugleich entsteht hier am Südwestrand des Parks auf rund 13 Hektar im Dreieck zwischen Georg-Wilhelm-Straße und Kornweide das Potenzial für das avisierte Inselparkquartier mit rund 650 weiteren Wohneinheiten und zusätzlichen Gewerbeflächen. Nach der Aufstellung des Bebauungsplans durch den Bezirk Hamburg-Mitte können die ersten Gebäude in den drei großen neuen Quartieren voraussichtlich ab 2022 gebaut werden. Nach aktuellem Stand ist eine Entwicklungszeit von mindestens zehn Jahren erforderlich.

Franz-Josef Höing, Oberbaudirektor Hamburg: „Die künftige Entwicklung des Gebietes im Bereich der alten Wilhelmsburger Reichsstraße ist eine große Chance für Wilhelmsburg, hier kann der Stadtteil ganz neu zusammenwachsen und es können lebendige und gemischte Quartiere entstehen. Die Barriere verschwindet und macht Platz für ein neues Kapitel Stadtplanung in Wilhelmsburg."

Ein optimaler Kompromiss

Karen Pein, Geschäftsführerin der IBA Hamburg: „Jetzt wächst zusammen, was zusammengehört. Viele Wilhelmsburger Bürgerinnen und Bürger wünschen sich langfristig bezahlbaren Wohnraum auf der Elbinsel und gleichzeitig, dass der grüne Charakter erhalten bleibt. Mit dem neuen Stadtkern vom Inselpark bis hoch an den Spreehafen schaffen wir einen optimalen Kompromiss: zeitgemäße, bezahlbare Wohnungen sowie weitere soziale Einrichtungen, Sport- und Bildungsangebote und gleichzeitig eine umfangreiche Aufwertung der fantastischen Wasserlagen an den idyllischen Kanälen und Wettern." Die jeweiligen städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbe für die drei großen Quartiere sind abgeschlossen. In allen Verfahren spielte eine frühe und transparente öffentliche Beteiligung eine zentrale Rolle: So wurden verschiedene Formate der Bürgerbeteiligung eingesetzt (Gläserne Werkstatt, Online-Beteiligung, Bürgervotum), sodass Ideen und Anregungen der lokalen Bevölkerung gleich zu Beginn in die jeweiligen Planungsprozesse eingeflossen sind. sl/wb

» **Web: www.iba-hamburg.de**

89 besonders große Containerschiffe wie die „Alexander von Humboldt“ liefen im ersten Halbjahr den Hamburger Hafen an – ein Plus von fast 40 Prozent.
Foto: Glaubitt/PG Photography

Hamburgs Hafen auf Wachstumskurs

Die größte Gewerbefläche der Hansestadt verzeichnet steigende Aktivitäten

Mit 7400 Hektar ist der Hamburger Hafen die mit Abstand größte Gewerbefläche in Hamburg und, da der Hafen der größte Deutschlands ist, wohl auch der nationale Flächenspitzenreiter. Seit Jahren wird darüber diskutiert, ob sich Hafenflächen nicht auch für Produktion eignen sollten. Das war bereits ein Thema zu Zeiten von Wirtschaftssenator Frank Horch, der den Hafen unter anderem als 3D-Druck-Standort ins Gespräch gebracht hatte. Vorteil: Produktion im Hafen vermeidet lange Transportwege auf der Straße, wenn die Ware direkt aufs Schiff oder eben auch auf die Bahn verladen wird. Gleichwohl ist der Hafen seit 830 Jahren das Herz der Stadt – und das tastet niemand gerne an. Vor allem dann nicht, wenn die Umschlagszahlen stimmen. Jetzt meldete Hafen Hamburg Marketing: Deutschlands größter Universalhafen erreicht im ersten Halbjahr 2019 mit einem Seegüterumschlag von 69,4 Millionen Tonnen (+ 4,1 Prozent) ein deutliches Plus.

Elf neue Liniendienste

Die besonders gute Entwicklung im Segment Stückgutumschlag trägt mit 48,4 Millionen Tonnen (+ 6,1 Prozent) zu einem Großteil zu dem Ergebnis im Gesamt- und Containerumschlag bei. Der Massengutumschlag blieb mit 21 Millionen Tonnen (- 0,3 Prozent) knapp unter dem Vorjahresergebnis. Der Anstieg im Containerumschlag auf 4,7 Millionen TEU (+ 7,5 Prozent) ist in erster Linie auf vier neue Liniendienste zurückzuführen, die seit Anfang des Jahres die Hansestadt mit Häfen in den USA, Kanada und Mexiko verbinden. So brachten 283 000 TEU, die in Hamburg im Containerverkehr mit den USA umgeschlagen wurden, die Vereinigten Staaten von Amerika auf den zweiten Platz der wichtigsten Handelspartner Hamburgs im Containerverkehr. Der Hamburger Hafen ist jetzt durch insgesamt 14 Liniendienste direkt mit 29 Häfen in den USA, Mexiko und Kanada verbunden.

„Insgesamt elf neue Liniendienste im ersten Halbjahr machen deutlich, dass der Hamburger Hafen an Attraktivität für Schifffahrt und Verlader zugelegt hat. Mit dem Start der Ausbaumaßnahmen zur Fahrrinnenanpassung der Unter- und Außenelbe sind wir auf einem guten Kurs und bauen Hamburgs Position als nordeuropäische Drehscheibe im weltweiten Warenverkehr weiter aus. Hamburg ist jetzt neben den Verkehren mit China und Asien auch für die Verkehre mit den USA, Mexiko und Kanada zum Drehkreuz geworden“, sagt Axel Mattern, Vorstand Hafen Hamburg Marketing. Er freut sich, dass Hamburg im ersten Halbjahr im Containerverkehr stärker wachsen konnte als die großen Nordrange-Häfen: „Hamburg macht in einem insgesamt schwierigen Wettbewerbsumfeld und der noch bestehenden Restriktionen im Verkehr auf der Elbe Boden gut und gewinnt Marktanteile.“

Auch die Anzahl der Hamburg anlaufenden Containerschiffe nahm im ersten Halbjahr zu. Insgesamt 3046 Containerschiffe machten im Hamburger Hafen fest und sorgten für ein Plus von 3,7 Prozent. Unter diesen Fahrzeugen befanden sich 89 besonders große Containerschiffe mit einer Stellplatzkapazität von 18 000 TEU und mehr (+ 36,9 Prozent). Für den Hamburger Hafen verlief das erste Halbjahr auch im Transhipment- und Hinterlandverkehr äußerst erfolgreich. So profitiert der Transhipmentverkehr von den neuen Container-Liniendiensten, die zusätzliche Mengen für Hamburgs großes Netzwerk an Feederverbindungen brachten. Hier wurden insgesamt 1,7 Millionen TEU in Hamburg auf Feederschiffe umgeschlagen und ein Plus von 5,5 Prozent erreicht. Der landseitige Seehafen-Hinterlandverkehr kam mit 2,9 Millionen TEU im ersten Halbjahr auf ein Plus von 8,7 Prozent. „Die positiven Zahlen im Seehafen-Hinterlandverkehr und im Bereich Transhipment verdeutlichen Hamburgs herausragende Position als nordeuropäischer Hub Port.

1000 weltweite Verbindungen

Mehr als 100 Liniendienste, die Hamburg mit weltweit mehr als 1000 Seehäfen verbinden, liefern die Container, die dann via Hamburg in die weitere Verteilung ins Binnenland gehen“, sagt Ingo Egloff, Vorstandskollege von Axel Mattern bei Hafen Hamburg Marketing. Egloff weist darauf hin, dass beim umweltfreundlichen Weitertransport aller Güter die Eisenbahn ihren Transportanteil in den ersten sechs Monaten weiter ausbauen konnte. Insgesamt wurden 24,4 Millionen Tonnen Güter per Eisenbahn in oder aus dem Hafen transportiert. Das ist ein Plus von fünf Prozent. Im Segment Containertransport konnten 1,4 Millionen TEU auf der Schiene im Hamburger Hafen abgefertigt werden. Damit unterstreicht Hamburg seine Position als Europas größter Eisenbahnhafen.

Der Hamburger Hafen ist die führende Drehscheibe für die Importe und Exporte der deutschen Wirtschaft und für viele Nachbarländer die Verbindung zu den Weltmärkten. Er sichert als breit aufgestellter Universalhafen mehr als 156 000 Arbeitsplätze in der Metropolregion Hamburg. Der Hafen ist auch ein wichtiger Industriestandort und mit einer Bruttowertschöpfung von 21,8 Milliarden Euro von großer Bedeutung für die gesamte deutsche Volkswirtschaft. „Universalhäfen wie Hamburg sind für die deutsche Wirtschaft systemrelevant und ermöglichen erst den reibungslosen Transportprozess für die weltweit laufenden Güter- und Warenketten. Hamburg ist aber auch für viele unserer europäischen Nachbarn der Umschlaghafen im seeseitigen Außenhandel und Drehscheibe der Verkehre auf der landseitigen Seidenstraße zwischen Europa und China“, erläutert Mattern.

Für die zweite Jahreshälfte erwarten die beiden Vorstände von Hafen Hamburg Marketing vor dem Hintergrund schwer abzuschätzender Auswirkungen auf den seeseitigen Welthandel, der unter dem Einfluss der zwischen den USA und China laufenden Handels- und Währungsstreitigkeiten steht, ein Gesamtwachstum im Seegüterumschlag um die vier Prozent und beim Containerumschlag ein Plus von fünf bis sechs Prozent.

IHK SCHLÄGT ALARM

System Wasserstraße agiert am Anschlag

Der Zustand der Infrastruktur wird mehr und mehr zum Hemmschuh für die Verlagerung von Gütern auf die Wasserstraße. Die Mitarbeiter vor Ort geben ihr Bestes, aber die Rahmenbedingungen stimmen schlichtweg nicht.“ Mit diesen Worten reagiert Michael Zeinert, Hauptgeschäftsführer der Industrie- und Handelskammer (IHK) Lüneburg-Wolfsburg, auf die Ende August angekündigte verlängerte Sperrzeit des Westtrogs am Schiffshebewerk Scharnebeck. Zeinert: „Das System Wasserstraße agiert am Anschlag.“

Die IHK stellt angesichts der Verlängerung der Sanierungsarbeiten um ein dreiviertel Jahr bis März 2021 fest, dass die Wasserstraßeninfrastruktur in den vergangenen Jahren deutlich zu kurz gekommen sei. Die Bundesregierung habe bis vor kurzem eine langfristige Planung für Erhalt und Sanierung vermissen lassen und den Sanierungsstau durch Personalkürzungen in der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung und durch unzureichende Investitionsmittel stillschweigend hingenommen. Leidtragende seien nun vor allem die Häfen in der Region, die Binnenschifffahrt und die verladende Industrie, die sich weiter auf massive Einschränkungen am Elbe-Seiten-Kanal einstellen müssten.

Michael Zeinert: „Nach den Problemen in Geesthacht zeigt die Bauzeitverlängerung in Scharnebeck, dass das Gesamtsystem Wasserstraße mittlerweile nur noch auf Kante genäht ist. Die Sanierung der Bauwerke muss konsequent und nachhaltig abgearbeitet werden. Hierfür brauchen wir eine verlässliche und langfristige Sicherung der Gelder.“

Die aktuellen Schwierigkeiten seien dabei nur die sprichwörtliche Spitze eines Eisbergs. „Die Situation beispielsweise an der Schleuse Uelzen gleicht einer Lotterie. Wenn man sperrungsfrei durchs Jahr kommt, hat man Glück gehabt. Es kann aber auch ganz anders laufen. Mit einer derart nachlässigen Infrastrukturpolitik wird man eine verstärkte Verlagerung von Güterverkehren auf das Binnenschiff nicht erreichen können“, so Zeinert.

Angesichts der auch mittelfristig noch eingeschränkten Kapazität am Elbe-Seiten-Kanal befürwortet die IHK als Vertretung der regionalen Wirtschaft eine stärkere Konzentration von Bundesregierung und WSV auf den Neubau der Schleuse Lüneburg. Es müsse überlegt werden, ob eine Ausweitung der Planungskapazitäten zu einer signifikanten Beschleunigung führen könne. Geschwindigkeit und Gründlichkeit müssten bei diesem Projekt Hand in Hand gehen.

„Die neue Schleuse Lüneburg ist das Zukunftsprojekt für die Wasserstraßen in Nord-Ost-Niedersachsen, für Klimaschutz und für die Entlastung von Straße und Schiene. Schon heute wird deutlich, welchen Beitrag dieses Bauwerk für das System Wasserstraßen leisten wird. Gleichzeitig benötigen wir aber eine gründliche und ehrliche Bestandsaufnahme der Leistungsfähigkeit der weiteren Bauwerke im Gesamtsystem Wasserstraße“, sagt Zeinert.

BEE CHAPEL HAFENCITY

So belegt Kunst neue Quartiere

Diese Immobilie dürften Besucher der Hamburger HafenCity kaum erwartet haben: Am Störtebeker Ufer auf einem Grünstreifen zwischen dem Magdeburger Hafen und der Osakaallee hat der chinesisch-kanadische Künstler Terence Koh im Schatten einer Trauerweide ein Bienenvolk angesiedelt. Die Insekten wohnen in einem gelben „Dom“ und haben dort die Spitze als Bienenstock zur Verfügung. Die obere Etage ist nur durch ein Netz von dem kleinen Raum abgetrennt, der als Bee Chapel HafenCity und ungewöhnliche Garteninstallation im Rahmen der Kulturaktion „Imagine the City“ Gelegenheit zu einem intimen Naturerlebnis mitten im neuen Stadtteil einlud – einer sehr nahen Begegnung von Mensch und Bienenvolk. Vorgestellt wurde das Projekt Anfang August von Kuratorin Ellen Blumenstein, Giselher Schultz-Berndt, Geschäftsführer der HafenCity Hamburg GmbH, und Professor Dr. Uwe M. Schneede, Stellvertretender Vorsitzender von „Kunst und Kultur in der HafenCity e.V.“. Der Verein hat sich das Ziel gesetzt, im hafennahen Gittermuster aus Straßen, Plätzen, Hafenbecken und Hochbauten kulturelle Akzente zu setzen. Mit dem eher kamerascheuen Terence Koh präsentierten die Kulturschaffenden immerhin einen Künstler, der den ganzen August über inmitten des von ihm angelegten Kräutergartens in einem umgebauten Boot lebte und quasi als Wächter seiner belebten Skulptur Besucher mit alternativen Lebenskonzepten und Teezeremonien konfrontierte. Mittlerweile ist die Bee Chapel an das benachbarte ökumenische Forum übergeben und langfristig zugänglich. Der Verein wird von 22 christlichen Kirchen getragen und beherbergt nun auf seinem Dachgarten Hamburgs erste Bienen-Kirche. wb

Sie setzt die Kulturprojekte in der HafenCity in Szene: Kuratorin Ellen Blumenstein Anfang August vor der Bee Chapel am Störtebeker Ufer. Mittlerweile ist das Objekt Teil des Ökumenischen Forums HafenCity. Foto: Wolfgang Becker

» Web: imaginethecity.de

Exklusiv in B&P: Das ist der finale Entwurf, den die Georgio Gullotta Architekten aus Hamburg für das Projekt „U-Nic“ entwickelt haben. Ein spektakuläres Gebäude, das dem Binnenhafen einen echten Eyecatcher hinzufügt.

Ortstermin am Östlichen Bahnhofskanal: Hier plant Deniz Baris (rechts) das Büro- und Parkhaus „U-Nic“. Die Projektentwicklung und die Vermarktung liegen in den Händen von Imentas-Geschäftsführer Heinrich Wilke und Vermietungsmanagerin Irina Klausen. Foto: Wolfgang Becker

„U-NIC“ Ein architektonisches Unikat

Deniz Baris investiert zehn Millionen Euro in ein kombiniertes Büro- und Parkhaus im Binnenhafen – Imentas steht beratend zur Seite und vermarktet das Objekt

Harburgs Baudezernent, Jörg Heinrich Penner, ist schon ganz euphorisch: „Wenn dieser Entwurf realisiert wird, dann wäre das ein echtes Highlight für den Harburger Binnenhafen.“ Gemeint ist ein neues kombiniertes Büro- und Parkhaus an der Theodor-Yorck-Straße, das auf einer der letzten freien Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs gebaut werden soll. Die Imentas Immobilienentwicklung GmbH (siehe auch Seite 3) hat unter dem Titel „U-Nic“ ein Projekt an den Start gebracht, das nicht nur durch den ungewöhnlichen Entwurf von Georgio Gullotta Architekten (Hamburg) überzeugt. Mit Deniz Baris ist zudem ein ehemaliger Fußballprofi des FC St. Pauli als Investor im Binnenhafen aktiv – übrigens nicht zum ersten Mal.

Das Objekt „U-Nic“ besteht aus einem U-förmigen Baukörper mit einem ringförmigen Dach und bietet insgesamt 4700 Quadratmeter Bürofläche sowie 85 Stellplätze für Pkw auf vier Ebenen an. Das fünfstöckige Gebäude fällt durch seine ungewöhnliche Fassade auf, eine leicht schräg nach innen gestellte Frontpartie und einen hohen Eingang, der in einen Lichthof mündet. Ankermieter ist die LINKSrechts GmbH, die ursprünglich in Harburg beheimatet war, dann nach Seevetal „auswanderte“ und nun zurückkommt. Das Unternehmen ist unter anderem spezialisiert auf den Bau von Signalbeleuchtungssystemen für Hubschrauberlandeplätze auf Schiffen. „2013/14 habe ich die beiden letzten Flächen von der Aurelis gekauft, die mit der Abwicklung des ehemaligen Güterbahnhofs beauftragt war“, blickt Deniz Baris zurück, der sich bereits 2008 an ein besonders gewagtes Projekt in Harburg traute, als seine Familie ein denkmalgeschütztes Gebäude der Kautschuk-Industrie an der Hans-Fitze-Straße kaufte, komplett sanierte und ein Frauen-Fitness-Studio eröffnete. „Ich habe immer nach Investitionsmöglichkeiten gesucht – sowohl Grundstücke als auch Wohnungen“, sagt Baris, der mit „U-Nic“ nun ein echtes Unikat plant. Heinrich Wilke, Geschäftsführer von Imentas: „Dort werden wir Forschung und Entwicklung haben, auch einen begrenzten Werkstattbetrieb. Das ist ja genau das, was wir im Binnenhafen haben wollen.“ Der Ankermieter wird ein Drittel der Fläche in Anspruch nehmen und laut Wilke auch einen repräsentativen Showroom für sein Lichtthema einrichten. Die noch verbleibenden 3000 Quadratmeter gehen jetzt in die Vermarktung. Irina Klausen, Vermietungsmanagerin bei Imentas: „Wir bieten Flächen ab 200 Quadratmeter an und können pro Etage bis zu 1500 Quadratmeter bereitstellen.“

Der Neubau schließt sich direkt an den zweiten Bauabschnitt des Brückenquartiers der Lorenz Gruppe an und steht somit direkt am Östlichen Bahnhofskanal. Je nach Wetterlage sollen die Arbeiten im Januar/Februar 2020 beginnen. Bauzeit: etwa 18 Monate. Rund zehn Millionen Euro steckt Deniz Baris in sein jüngstes Projekt. wb

» **Web: www.imentas.de**

Rechnet sich auch neue Chancen auch für die nichtstädtischen Kommunen aus: Christof Starke ist Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung im Landkreis Stade.

Neue Flächen für neue Unternehmen im Landkreis Stade

A 26: Die Konkretisierung der Autobahnplanung sorgt für Dynamik

VON CHRISTOF STARKE, LEITER DER WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG IM LANDKREIS STADE

2018 wurde das Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die gesamte Metropolregion Hamburg mit dem Ziel weiterentwickelt, die gemeinsame Vermarktung der Gewerbeflächen zu verbessern. Dazu wurde das Angebot aus dem Jahr 2011 aktualisiert, inhaltlich erweitert und auf die vergrößerte Metropolregion ausgeweitet. Ergänzt werden die Maßnahmen durch die diesjährige Weiterentwicklung des Gewerbeflächeninformationssystems GEFIS, das potenziellen Investoren die Online-Suche nach einem passenden Standort im Norden ermöglicht.

Das Gewerbeflächeninformationssystem GEFIS macht den Sprung von einer reinen Vermarktungsplattform zum Informations- und Analyse-Instrument für die Partner in der Metropolregion, um ein regionsweites Monitoring zu ermöglichen – durchaus mit Modellcharakter. Keine andere deutsche Metropolregion bietet ein vergleichbares System, an dem vier Bundesländer und 20 Landkreise und kreisfreie Städte beteiligt sind. Für die angrenzenden Landkreise ist damit ein großes Potenzial verbunden. Neben der zeitgemäßen Vermarktung über nunmehr zwei Plattformen (für die niedersächsischen Partner KOMSIS und GEFIS) mit einem tagesaktuellen Datenabgleich zwischen den Systemen und einer detaillierten Darstellung und Suchmaske entlang der Kundenwünsche können die Partner für ihre Gewerbegebiete zukünftig parzellenscharf eigene Auswertungen fahren sowie die Daten auf ihren eigenen Webseiten einbinden. Das ist nicht nur für den Landkreis Stade interessant im Hinblick auf die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung und Nachfrageprognose. Aber dort im Besonderen.

Bisher galt das vorrangige Augenmerk der Bestandssicherung ansässiger Unternehmen und der Herausbildung von regionalen und lokalen kooperativen Verflechtungen. Abgesehen von den Hansestädten Buxtehude und Stade wird die Neuansiedlung von Unternehmen in der kommunalen Flächenplanung im Vergleich zur Bestandspflege und Schaffung von Rahmenbedingungen für ein wirtschaftliches Wachstum der Bestandsunternehmen eher nachfragebezogen behandelt. Sie spielt in der Flächenprognose bisher eine geringere Bedeutung, wird allerdings mit der aktuellen Konkretisierung der Verkehrsanbindung des Landkreises und der einhergehenden stärkeren wirtschaftlichen Verflechtung in der Metropolregion eine neue Gewichtung erfahren.

Eine neue Gewichtung

Die Bauarbeiten für den ersten Abschnitt der Weiterführung der A26 auf Hamburger Gebiet beginnen im Oktober und die Fertigstellung ist für Ende 2023 geplant. Für den weiteren Verlauf der Anbindung über Stade hinaus sind die Planfeststellungsverfahren im Prozess und in der öffentlichen Diskussion. Die Konkretisierung der Autobahnplanung wirft für die weitere Flächenentwicklung eine neue Dynamik auf, für deren Vermarktung sich die Metropolregion Hamburg aktuell gut aufstellt. Die 2018 beschlossene Weiterentwicklung von GEFIS nützt der Gewerbeflächenentwicklung im Landkreis und ist aktuell in der Umsetzung. Das Angebot soll zum Jahresende verfügbar sein. Die Gemeinden im Landkreis sind entsprechend aktiv, um sich mit einem Flächenangebot vorzubereiten und Transparenz zu zukünftig verfügbaren Gewerbeflächen zu schaffen.

In Stade wimmelt`s ...
... seid dabei und tut Gutes.

Wimmelposter Verkaufsstellen:
LINDEMANN BauErlebnisHaus | Stade Tourismus Info
Stader FACHmarkt | Stader TAGEBLATT

Weitere Infos unter **www.wimmelbild-stade.de**
Ein soziales Projekt von LINDEMANN

KOLUMNE

Hauptsache sicher!

Von **SINA SCHLOSSER**, Prokuristin der SPEDITIONS-ASSEKURANZ Versicherungsmakler GmbH

Mieter und Vermieter – ein Verhältnis voller Fallstricke

„Die Mieten steigen und steigen!“ So zumindest die weitläufige Meinung in der Presse. Die Vermieter haben freie Wahl bei den neuen Mietern, denn bei Wohnungsbesichtigungen stehen die oft Schlange, um dann doch nur eine Absage zu bekommen. Auch im ländlicheren Bereich wird bezahlbarer Wohnraum knapp, und in den Städten werden nicht genug sogenannte Sozialwohnungen gebaut. Ist es aber die Verpflichtung von Investoren, günstigen Wohnraum in Großstädten zu schaffen oder sollte sich der Staat hier mehr einbringen? Was ist mit den Regionen, wo Wohnraum zwar günstig, aber unattraktiv ist? Dieses Thema bietet definitiv genug Stoff für kontroverse Diskussionen.

Die Große Koalition hat zum 1. Januar 2019 zwar die Mietpreisbremse verschärft. Aber was tun, wenn sich der Vermieter nicht daran hält oder auch wenn es anderweitigen Ärger mit dem Vermieter gibt? Grundsätzlich gilt: Der Vermieter überlässt dem Mieter während der Dauer des Mietvertrages die Wohnung zu seiner freien Verfügung. Im Gegenzug verpflichtet sich der Mieter, gemäß Mietvertrag, die Wohnung in einem gepflegten Zustand zu belassen, sich um die korrekte Belüftung und Heizung zu kümmern, sich an die Hausordnung zu halten und Kleinstreparaturen, meist bis 100 Euro, selber durchzuführen. Tiere sind nicht immer willkommen, aber wenn man den Vermieter fragt, sind zumindest häufig Kleintiere erlaubt.

Der Vermieter auf der anderen Seite ist verantwortlich für die Instandhaltung der Wohnung. Er muss den Mietern uneingeschränkten Zugang zur Grundversorgung mit Wasser, Strom und Heizung bieten und auch Mängel an dem Objekt beheben. Vernachlässigt er seine Pflichten, kann der Mieter die Miete kürzen. Leider gibt es auch hier schwarze Schafe. Vermieter, die Mieten jenseits von Gut und Böse aufrufen oder sich mit Vorsatz an den Mietern bereichern, wenn sie heruntergekommene Wohnungen zu Wucherpreisen vermieten.

Nach dem Auszug kommt es zwischen Mieter und Vermieter regelmäßig zu Streitigkeiten – erst einmal außer Acht gelassen, ob die Ansprüche einer Partei hierbei gerechtfertigt sind oder nicht. Häufig werden Kratzer im Parkett, Flecken im Teppich, schlecht bis gar nicht erneuerte Tapeten oder andere Beschädigungen vom Vermieter moniert und dieser behält dann die Kaution ein. Sind die Fronten dann erst einmal verhärtet, werden sich die beiden Parteien ohne Rechtsanwalt kaum einig werden.

Immer häufiger sind Mieter leider auch von Mieterhöhungen betroffen. Der Vermieter begründet diese meist mit der Durchführung von Sanierungen oder den allgemein gestiegenen Kosten (ortsüblicher Mietwert). Oder das Gebäude wird an einen Investor verkauft, der neue Pläne damit hat und die Kündigung flattert direkt in den Briefkasten der Mieter. Was viele nicht wissen: Wird ein vermietetes Objekt verkauft, darf der neue Eigentümer den Mietern nicht einfach so kündigen. Hier gibt es strenge gesetzliche Regelungen, die den Mieter bis zu zehn Jahre schützen können. Eine Kündigung wegen Eigenbedarf muss zudem begründet und gerechtfertigt sein. Hilfe bietet hier auch der Mieterbund.

Kernsanierung nötig?

Natürlich gibt es auch genug Streitigkeiten zulasten der Vermieter, zum Beispiel durch Mietnomaden oder Messies. Habe ich als Vermieter für meine vermietete Eigentumswohnung, die zum Beispiel als Altersvorsorge dienen soll, einen Kredit aufgenommen, dann bin ich auf die Miete zur Zahlung des Kredites angewiesen. Zahlt der Mieter diese über Monate nicht mehr, dann kann dies existenzbedrohend sein. Das gleiche gilt für Wohnungen, die durch Mieter in einem solch katastrophalen Zustand zurückgelassen werden, dass eine Kernsanierung nötig ist. Diese kann schnell 25 000 und mehr Euro kosten. Ich habe bereits Wohnungen gesehen, bei denen nicht nur die Fliesen, sondern der komplette Estrich erneuert werden musste. Mehr ins Detail muss ich hier wohl nicht gehen. Hilfreich kann hier eine Rechtsschutz-und eine Privathaftpflichtversicherung sein.

Die Privathaftpflichtversicherung ersetzt Schäden an dem Mietobjekt, die der Mieter während der Dauer der Mietzeit verursacht hat. Ich habe zum Beispiel einmal beim Auszug eine Zimmertür beschädigt. Den Schaden hat dann meine Haftpflichtversicherung übernommen. Es kann aber auch zu weitaus größeren Schäden kommen, wenn zum Beispiel vergessen wurde, den Wasserhahn zuzudrehen und die ganze Wohnung unter Wasser steht. Wer hier dann keine private Haftpflichtversicherung hat, hat ein großes Problem, da die Ansprüche des Vermieters beziehungsweise seiner Gebäudeversicherung an den Schadenverursacher weitergereicht werden.

Die Immobilien-Rechtsschutzversicherung schützt Mieter und Vermieter bei Streitigkeiten rund um das Thema Wohnen. Von Streitigkeiten über Nebenkosten bis hin zu einer Kündigung oder Ärger über Grenzbebauungen mit dem Nachbarn. Übernommen werden Kosten für Anwälte und Gerichte im Rechtsstreit oder – wenn möglich – für eine eine gütliche Einigung durch einen Mediator.

» **Fragen an die Autorin zu diesem Thema? Sina.Schlosser@speditions-assekuranz.de**

■ Sina Schlosser ist seit mehr als zehn Jahren im Bereich Versicherungen tätig und seit vielen Jahren Prokuristin und Gesellschafterin der SPEDITIONS-ASSEKURANZ Versicherungsmakler GmbH. Das Inhabergeführte Unternehmen hat seinen Sitz in Hollenstedt. Seit mehr als 30 Jahren sind die gut 20 Mitarbeiter für nationale und internationale Kunden tätig. Der Schwerpunkt liegt auf dem Bereich Gewerbekunden.

» **Web: www.speditions-assekuranz.de**

Wohnung kleiner als gedacht? Jutta Ritthaler (rechts) und Claudia Hippert, Fachanwältinnen für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, messen juristisch nach . . . Foto: Wolfgang Becker

Das sagt die WoFlVO

Bis 2015 war die rechtliche Situation so: Standen im Mietvertrag beispielsweise 95 Quadratmeter, dann hieß das 95 Quadratmeter. Seit 2015 gilt die Zehn-Prozent-Regel für Anpassungen der laufenden Miete: Bei Streitigkeiten um Nebenkosten oder bei der Ermittlung der Quadratmetermiete für ein Mieterhöhungsverlangen gemäß § 558 BGB wird die tatsächliche Größe zugrunde gelegt. Jutta Ritthaler: „Da Grundrisse bei Mietverhältnissen keineswegs grundsätzlich herausgegeben werden, stellt sich die Frage, wie die tatsächliche Größe ermittelt werden kann. Dabei hilft uns die Wohnflächenverordnung von 2003.“ Die fünf Paragraphen der sogenannten WoFlVO regeln beispielsweise, inwieweit Nebenräume berücksichtigt werden. Im Wesentlichen sieht das so aus:

- Nebenräume innerhalb der Wohnung zählen zu 100 Prozent zur Wohnfläche.
- Kellerräume oder Verschläge auf dem Dachboden zählen nicht dazu.
- Balkon- oder Terrassenflächen werden zu einem Viertel berücksichtigt, es sei denn sie bieten „einen höheren Gebrauchswert“ (beispielsweise bei vorhandener Überdachung) – dann kann die Hälfte in den Wohnraum einbezogen werden.
- Flächen unter Dachschrägen werden bis zu einer Höhe von einem Meter nicht berechnet. Der Bereich zwischen einem und zwei Metern gilt zur Hälfte als vollwertige Wohnfläche.

Alternativ ist eine Wohnflächenermittlung auch nach DIN 277 möglich, die das Problem allerdings von der anderen Seite her angeht, indem sie regelt, was Nutz- und Verkehrsflächen einer Wohnung sind.

„Hilfe, meine Wohnung ist geschrumpft!“

Jutta Ritthaler und Claudia Hippert, Fachanwältinnen bei SchlarmannvonGeyso, über Flächenabweichungen bei Miet- und Kaufverträgen von Wohnraum

Ob Kauf oder Miete: Wenn es darum geht, dass Flächen den Besitzer wechseln, dann kommt es auf jeden Quadratmeter an. Das leuchtet jedermann ein. Tatsächlich aber sind Flächenabweichungen ein großes Streitthema, wie die Rechtsanwältinnen Jutta Ritthaler und Claudia Hippert bestätigen. Beide sind Fachanwältinnen für Miet- und Wohnungseigentumsrecht im Team Immobilien & Baurecht der Harburger Partner-Kanzlei SchlarmannvonGeyso. Und beide wissen aus der Praxis, dass ausgerechnet die Bestimmung der korrekten Größe einer Fläche – eigentlich ein klarer Fall – ein juristisches Dauerthema ist.

Jutta Ritthaler: „Wenn eine Wohnung zur Miete angeboten wird, steht da in der Regel eine Quadratmeterzahl, nicht selten ein Zirka und manchmal eben auch der Hinweis ‚Wohn-/Nutzfläche‘. Da geht es doch schon los – was heißt denn das eigentlich? Spätestens bis zur nächsten Mieterhöhung sollte klar sein, wie groß die Wohnung tatsächlich ist und nach welchen Maßstäben das ermittelt wurde.“ (Siehe Kasten zur WoFlVO)

Kompliziert wird es bei älteren Mietverträgen, denn vor 2003 gab es noch keine WoFlVO – also gilt altes Recht. Claudia Hippert: „In diesen Fällen behelfen wir uns mit der II. Berechnungsverordnung für öffentlich geförderten Wohnraum, die auch für nichtgeförderte Wohnungen angewendet wird.“

Das Zehn-Prozent-Urteil

Alte Mietverhältnisse wurden häufig nach dem Muster „gemietet wie besehen“ geschlossen, was dazu führen konnte, dass der Mieter vor Gericht kaum Aussicht auf Erfolg hatte. 2004 gab es dann ein Urteil, das grundsätzlich eine Mietminderung möglich machte, wenn die Abweichung der Fläche größer zehn Prozent ist. Aber erst 2015 entschied der Bundesgerichtshof, dass Mieterhöhungen und Nebenkosten nur nach der tatsächlichen Fläche berechnet werden dürfen. Demnach durfte die Miete bei Abweichungen von mehr als zehn Prozent entsprechend angepasst werden – übrigens ein Recht, das sowohl dem Mieter als auch dem Vermieter eingeräumt wird, wobei die allermeisten Fälle allerdings vor Gericht landen, weil die gemietete Wohnung kleiner als angegeben ist. Jutta Ritthaler: „Nach dem Urteil hatten wir plötzlich eine Vielzahl von Prozessen mit dem Ziel, die Miete zu mindern.“

Die Auslöser solcher Verfahren sind nicht selten banaler Natur, wie die Rechtsanwältin sagt: „Da wird ein neuer Teppichboden bestellt und plötzlich passt das hinten und vorne nicht mehr. Dann heißt es: Hilfe, meine Wohnung ist geschrumpft!“ Claudia Hippert: „Ist die Abweichung kleiner als zehn Prozent, kann die Miete nicht gemindert werden. Aber: Die nächste Mieterhöhung darf sich nur auf die tatsächliche Größe beziehen. Dasselbe gilt für die Nebenkostenabrechnung.“

Die Brisanz des Themas ergibt sich daraus, dass die „ortsübliche Vergleichsmiete“ pro Quadratmeter ermittelt wird und beabsichtigte Mieterhöhungen auf die ortsübliche Miete pro Quadratmeter begrenzt sind. Da sich eine beabsichtigte Erhöhung nun auf weniger Quadratmeter verteilt, sind dem Vermieter schneller Grenzen gesetzt als vorher. Jutta Ritthaler: „In Hamburg ist das klar, denn da haben wir den Mietenspiegel. Doch weder in Stade, Lüneburg, Winsen, Buchholz oder Buxtehude gibt es ein solches Instrument, an dem sich Mieter und Vermieter orientieren können. Das ist ein echtes Problem.“ Der Grund: Das Erstellen eines statistisch haltbaren Mietenspiegels ist sehr aufwendig und teuer.

Von Außenwand zu Außenwand

Im Gewerbebereich sind die Flächenberechnungen bei Mietobjekten deutlich einfacher geregelt. Claudia Hippert: „Es ist allgemein üblich, die Flächen von Gebäuden ab Außenwand zu berechnen. Alles, was sich darin befindet, ist Nutzfläche – also auch Flure, Flächen in Treppenhäusern und vor Aufzügen. Da wird nicht mehr unterschieden. In den Mietverträgen sind zumeist Klauseln enthalten, die Abweichungen von drei bis fünf Prozent zugestehen. Bei Neubauten ist das einfacher, da gibt es fast immer ein korrektes Aufmaß.“ 2004 hat die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif) dazu eine unabhängige Richtlinie verfasst, und den Begriff des gewerblichen Raums definiert. Eine Grundlage auch für Juristen.

Jutta Ritthaler sagt: „Dass in Mietverträgen Zirka-Angaben gemacht werden, ist durchaus verbreitet. Was so viel bedeutet wie, dass die tatsächliche Größe nicht ganz klar ist.“ Dadurch sind Rechtsstreitigkeiten schon fast programmiert. Doch die Anwältin weiß aus der Praxis: „Für viele Menschen ist so eine gerichtliche Auseinandersetzung sehr belastend. Gerade in Mietverhältnissen wird das Problem dann immer weiter mitgeschleppt. Es lohnt de facto nicht, sich um 0,25 Quadratmeter weniger Fläche zu streiten. Ein Mietvertrag im Privaten ist ein emotionales Verhältnis. Da geht es um das Zuhause.“

Bei Kauf gelten andere Regeln

Flächenabweichungen sind auch ein Thema bei Kaufverträgen von Immobilien. Der Vollständigkeit halber: Die Zehn-Prozent-Grenze gilt hier nicht. Hat das gekaufte Haus nach der Übernahme plötzlich weniger Quadratmeter als im Vertrag festgehalten, kann der Käufer den Kaufpreis mindern und das zumeist schon geflossene Geld zurückfordern. Das gilt für Altbauten ebenso wie für neue Häuser. Die Forderung muss allerdings binnen einer Dreijahresfrist erfolgen. wb

» **Web: https://www.schlarmannvongeyso.de/de/rechtsberatung/immobilienrecht-und-baurecht**

digital KONKRET
digital@business-people.de

Fotos: Hamburger Hochbahn / Wolfgang Becker

BLICK AUF DEN ITS-WELTKONGRESS

Hamburg als Labor für die Mobilität der Zukunft

Im Oktober 2021 geht es um Intelligente Transport Systeme – Die Hansestadt will Signale setzen

Nicht nur der Mangel an Wohnraum ist ein in der Gesellschaft viel diskutiertes Thema. Besonders in Großstädten und Ballungsräumen stellt sich die Frage der optimalen Fortbewegung immer mehr und wird zu einem der wichtigsten Zukunftsthemen. Carsharing, autonomes Fahren, Stärkung des öffentlichen Nahverkehrs, neue Mobilitätsformen oder der Ausbau der Infrastruktur für die Elektromobilität und Fahrräder sind nur einige Stichworte. Die Botschaft im Hintergrund: Nichts wird bleiben, wie es ist. Urbanisierung und Mobilität lassen sich nicht trennen. Bestehende Strukturen wie Infrastruktur, der öffentliche Raum sowie bereits vorhandene Bebauung müssen vielfach neu gedacht werden.

Das betrifft die Immobilienwirtschaft in den unterschiedlichsten Bereichen. Schon heute ist zum Beispiel die Nachhaltigkeit von Immobilien ein wichtiges Vermarktungsargument. Künftig werden auch Mobilitätskonzepte bei der Entwicklung von Immobilien eine immer größere Rolle spielen. Zudem können durch Ladestationen oder Residential Carsharing auch neue Einnahmequellen für die Immobilienwirtschaft entstehen. Alle Akteure der Immobilienwirtschaft sind deshalb gut beraten, Mobilitätslösungen in ihre Planungen einzubeziehen. Besonders in Hamburg besteht Handlungsdruck, denn die Stadt will sich an die Spitze der Entwicklung intelligenter Transportsysteme stellen.

Future Mobility

Hamburg hat sich zum Ziel gesetzt, eine Vorreiterrolle bei der Entwicklung der „Future Mobility“ zu übernehmen. Das gilt zum einen für den Hafen, der eigentlich schon heute ein Smart-Port ist, zum anderen aber insbesondere für zukunftsweisende Mobilität in der Stadt. Dazu bietet Hamburg in den nächsten Jahren ein Test- und Erprobungsumfeld, um gemeinsam mit Partnern aus Wirtschaft und Wissenschaft an dem Einsatz künftiger Technologien zu arbeiten. Alle Akteure haben dazu ein bestimmtes Datum im Auge: den 11. bis 15. Oktober 2021. Dann findet in Hamburg der ITS Weltkongress (ITS – „Intelligent Transport Systems“) statt. Gastgeber sind die Hansestadt und das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur.

Breite Unterstützung

Die ITS-Themen: Automatisiertes und vernetztes Fahren, Mobilitätsdienstleistungen, digitale Hafen- und Logistiklösungen, intelligente Infrastruktur sowie urbaner Luftverkehr und nachhaltige Mobilität. Innerhalb des Themenbereichs urbaner Luftverkehr werden Szenarien der Erschließung ziviler Nutzungsmöglichkeiten von Drohnen- und anderen urbanen Luftverkehrstechnologien behandelt. Nachhaltige Mobilität legt den Fokus auf die Rolle von emissionsarmen und emissionsfreien Verkehrsträgern. In beiden Bereichen werden neben technologischen Fragestellungen vor allem auch regulatorische Implikationen behandelt.

Mit der starken Unterstützung aus einer strategischen Partnerschaft mit dem Volkswagen-Konzern und mehr als 100 Unterstützungszusagen aus Industrie, Forschung und Verbänden hatten sich das Bundesministerium und die Stadt in einem internationalen Pitch erfolgreich um die Durchführung des Kongresses beworben. Weitere Kooperationsvereinbarungen unter anderem mit den Unternehmen BMW, Daimler, Deutsche Bahn und HERE Technologies sind seitdem hinzugekommen. Erste Projekte werden bereits durchgeführt. In mehr als 35 Projekten werden inzwischen innovative Mobilitätslösungen entwickelt, getestet und realisiert, um sie 2021 der Fachwelt zu präsentieren. Viele davon können schon heute von den Bürgern und Besuchern Hamburgs genutzt werden.

» **Web: www.its2021.hamburg**

MIT HAMBURG INVEST ZUR EXPO REAL

PropTechs als Innovationsmotoren

Digitalisierung von Prozessen in der Immobilienbranche

Neue Technologien und digitaler Wandel verändern den Markt auch im Bereich der Immobilienwirtschaft. Sie stellen alle Akteure vor neue Herausforderungen, bieten aber gleichzeitig Chancen. Viele Geschäftsprozesse sind gerade hier einem kontinuierlichen digitalen Transformationsprozess unterworfen. Hamburg steht seit jeher neuen Ideen aufgeschlossen gegenüber, denn Hafenstädte in aller Welt sind die Innovationstreiber schlechthin. Hier werden nicht nur Waren umgeschlagen, hier kommen auch die neuen Ideen an, die einmal zu marktfähigen Innovationen werden können. Hauptakteure sind dabei die sogenannten PropTechs. Die Abkürzung steht für »Property Technology« und bezieht sich ganz allgemein auf die Optimierung von Prozessen in der Immobilienbranche. Aber was bedeutet das für die Praxis?

Zum einen geht es dabei etwa um Crowdfunding, bei dem Kleinanleger mit wenig Startkapital zur Anlage in Immobilien befähigt werden. Zum anderen agieren viele PropTechs im Bereich von »Smart Home«. Hier steht in erster Linie die Digitalisierung der Hausverwaltung im Vordergrund. Mit Building Information Modeling (BIM) ist beispielsweise eine Methode der optimierten Planung, Ausführung und Bewirtschaftung von Gebäuden und anderen Bauwerken etabliert – im Wesentlichen verbirgt sich dahinter eine Software. Dabei werden alle relevanten Bauwerksdaten digital modelliert, kombiniert und erfasst. Und schließlich geht es um die digitale Immobilien- oder Bürosuche, um Suchenden dabei zu helfen, möglichst maßgeschneiderte Ergebnisse zu erreichen. Kurz: PropTechs sind Innovationsmotoren in der Immobilienbranche.

Kaufmannsgeist trifft Ideen

Für die Anwendung ist Hamburg ein gutes Pflaster. Hier trifft hanseatischer Kaufmannsgeist auf frische Ideen. Viele Entwicklungen haben sich bereits in der Immobilienbranche einen Namen gemacht. Mit DiConnex, Reos und Zinsland fahren dieses Jahr einige vielversprechende PropTechs mit Unterstützung der Startup-Unit von Hamburg Invest zur Expo Real nach München. Dort wollen die Betreiber neue Kontakte knüpfen und über die Entwicklungen und Potenziale der Digitalisierung in der Immobilienbranche informieren. In München sind sie am Hamburger Gemeinschaftsstand zu finden.

Seit über 25 Jahren sind wir Ihr Immobilienspezialist in der Nordheide.

DAHLER & COMPANY Nordheide
Kleckerwaldstraße 43 | 21227 Bendestorf
Tel. 04183.796 95-0
nordheide@dahlercompany.de

www.dahlercompany.de

digital KONKRET
digital@business-people.de

Gebündelte Kompetenz aus den eigenen Reihen der Sparkasse in Sachen Anleger- und Investorenbetreuung. Mit Hilfe der neuen Internetpräsenz s-immoinvest.de und dem dort installierten Projektfinder stellt die Sparkasse Harburg-Buxtehude ihren Führungsanspruch in Sachen Immobilien im Süderelberaum unter Beweis.

Gibt auch auf dem Smartphone übersichtlich Auskunft über mögliche Investitionsobjekte: der S-Immo-Invest-Projektfinder. Fotos: SPKHB

Mit einem Klick in die Welt der immobilen Anlageobjekte

Die Sparkasse Harburg-Buxtehude startet ihr digitales Anleger- und Investorenprojekt S-ImmoInvest

Markus Kasten, Leiter Immobilien bei der Sparkasse Harburg-Buxtehude, freut sich sichtlich, mit neuem Rüstzeug ein weiteres erfolgreiches Kapitel in Sachen Immobilien aufzuschlagen. Gemeinsam mit den Finanzierungsspezialisten aus dem Haus der Sparkasse und den serviceorientierten Immobilienfachleuten aus der Sparte S-Immobilien geht es im neuen digitalen Kundendialog um Anlage und Investment: „Wir haben intern die Fragestellung aufgeworfen, wie wir unsere besondere Stellung im Immobilienvertrieb auch auf den Anleger- und Investorenbedarf zuschneiden können. Und was uns hierbei von Mitbewerbern am Markt unterscheidet. Zusätzlich zu der Tatsache, dass wir seit nunmehr 175 Jahren in der Region verankert sind und mit unserem Engagement in Wirtschaft und Gesellschaft zu den Verlässlichen gehören und dementsprechend Hochspekulatives seit jeher abgelehnt haben . . .“

Die Zeit ist reif

Die Antwort können interessierte Anleger, Investoren und Projektentwickler ab sofort auf der neuen Projekt-Website www.s-immoinvest.de nachlesen. Fünf „goldene“ Bausteine stehen für das neue Angebot. Und ein übersichtlicher „Projektfinder“ hält bereits existierende, ganz reale Investitionsprojekte mit Renditeübersicht bereit, nach Regionen und Investitionssummen gegliedert. Ein Klick und der Suchende ist mitten in der Welt der Anlageobjekte, die die Sparkasse Harburg-Buxtehude zu bieten hat. Eckdaten zum Projekt, ein Exposé, die Preisliste und die zu erwartende Rendite – das sind die sofort verfügbaren Daten. Dazu Abbildungen der Immobilien, denn speziell um diese Anlagemöglichkeit geht es. Michael Hager, Vertriebsleiter S-Immobilien und erster Ansprechpartner für S-ImmoInvest-Interessenten, fügt hinzu, dass die Zeit reif sei für ein nachhaltiges, finanzielles Immobilien-Engagement im Süderelbe-Raum: „Der Süden Hamburgs sowie die Landkreise Harburg und Stade werden in den nächsten Jahren immer mehr an die Großstadt Hamburg heran- und mit ihr zusammenwachsen. Jetzt in diese zukunftsträchtige Konstellation zu investieren, ist eine folgerichtige Konsequenz für alle Anleger und die, die es werden möchten! Schon jetzt ist unser Geschäftsgebiet eine der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands mit einem hohen Wohn-, Arbeits- und Freizeitwert. Und dies wird auch in absehbarer Zukunft so bleiben.“

Web: www.s-immoinvest.de/projektfinder

Ein maritimer Meilenstein für Hamburg

Bürgermeister Peter Tschentscher legt Grundstein für das Fraunhofer CML im Harburger Binnenhafen

Von Wolfgang Becker

In einem der 100 Pfähle wurde sie versenkt: die Zeitkapsel mit einer aktuellen Tageszeitung, den Bauplänen und einer 20-Euro-Münze. Das also ist der Grundstein für den Neubau des Fraunhofer-Centers für Maritime Logistik und Dienstleistungen CML, das in den kommenden zwei Jahren am Kanalplatz im Harburger Binnenhafen entstehen wird. Hamburgs Erster Bürgermeister, Dr. Peter Tschentscher, nutzte die Gelegenheit, um den Fraunhofer-Repräsentanten die Hansestadt als aufstrebenden Wissenschaftsstandort in Deutschland zu empfehlen: „Machen Sie auf Ihrer Deutschlandkarte einen fetten Kreis um Hamburg, und behalten Sie diesen Standort im Blick!“

Professor Dr. Carlos Jahn, Leiter des CML, erläuterte in der benachbarten Harburger Fischhalle vor den etwa 100 Gästen die Inhalte und Ziele des Centers, das sich in den kommenden Jahren zu einem eigenständigen Institut mit 90 Mitarbeitern entwickeln will. Er sagte: „Für einen Wissenschaftler ist es ein Traum, so einen Neubau planen und bauen zu dürfen.“ Rund 20 Millionen Euro kostet das Projekt, zur Hälfte finanziert aus EU-Mitteln, je zu einem Viertel vom Bund und von der Hansestadt Hamburg. Gebaut wird ein kubischer Bürotrakt mit acht Stockwerken, vor den ein konischer Labortrakt mit direktem Wasserzugang gesetzt wird. Architekt Stefan Tebroke von der BHBVT GmbH in Berlin: „Der Bau steht zeichenhaft für den Aufbruch in eine neue Zeit. Wir haben eine ungewöhnliche Form gewählt, setzen aber auf hanseatischen Backstein - also eine neue Form in einem alten Gewand.“

Zurzeit ist das Fraunhofer CML noch Untermieterin bei der Technischen Universität Hamburg, arbeitet aber mit einigen Instituten der Uni sehr eng zusammen. THH-Präsident Ed Brinksma mit Blick auf den perspektivischen Umzug: „Wir trennen uns nicht, sondern werden künftig auf einer höheren Ebene zusammenarbeiten. Wir haben eine erfolgreiche Vergangenheit – und eine glänzende Zukunft.“

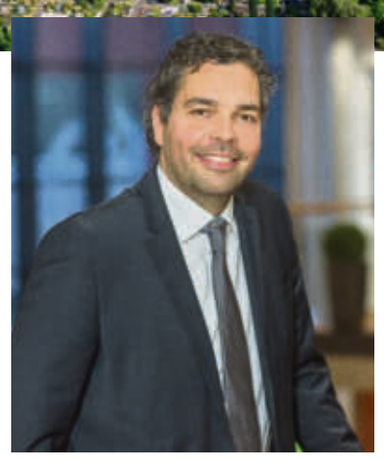
Andreas Meurer, Vorstand Controlling und Digitale Geschäftsprozesse bei der Fraunhofer-Gesellschaft, war extra aus München angereist. Er stellte klar, dass Schifffahrt heute zu Unrecht mit althergebrachter Romantik assoziiert wird. Der logistische Teil der Globalisierung spiele sich zu einem Großteil auf den Weltmeeren ab. Aufgabe des CML sei es, Prozesse entlang der maritimen Lieferketten zu entwickeln und zu optimieren: „Dafür bauen wir ein modernes Forschungszentrum.“ Den Bauauftrag hat ein Nachbar bekommen: das Harburger Bauunternehmen HC Hagemann (siehe auch Seite 12 und 13).

Hier wird die Zeitkapsel versenkt: Architekt Stefan Tebroke (von links), TUHH-Präsident Prof. Dr. Ed Brinksma und Bürgermeister Dr. Peter Tschentscher sowie von der Fraunhofer-Gesellschaft Christian Langfeld (Bauabteilung), Prof. Dr. Uwe Clausen (IML), CML-Leiter Prof. Dr. Carlos Jahn und Ole John (Abteilungsleiter CML).

Aus der Vogelperspektive: Fast fünf Jahre dauerte es, bis das neue Fachmarktzentrum in Stade eingeweiht werden konnte. Foto: Lindemann

Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt

Die Lindemann-Gruppe bietet nicht nur vielfältige Bauleistungen an, sie ist auch in der gesamten Metropolregion Hamburg sehr aktiv im Wohnungs- und im Gewerbebau. Der Bereich Projektentwicklung ist in diesem Spektrum relativ jung, aber Teil einer auf die Zukunft ausgerichteten Strategie. Aus der Baufirma ist quasi ein Mitgestalter in einem insgesamt stark umkämpften Markt geworden. Friedrich Witt: „Trotz der Niedrigzinsen: Bauen ist ja nicht günstiger geworden. Die Grundstückspreise in den guten Lagen sind regelrecht explodiert, das Baumaterial ist deutlich teurer, die Lohnkosten sind gestiegen. Hinzu kommen verschärfte energetische Vorgaben vom Gesetzgeber, die dazu führen, dass wir heute Standards erfüllen müssen, die nicht mit den Kosten und dem Nutzen in Einklang stehen. Das alles macht es immer schwieriger, günstigen Wohnraum zu schaffen.“ Laut Marcus Witt, der als Leiter der Lindemann-Projektentwicklung sein Büro in Hammerbrook hat, liegen die Hamburger Grundstückspreise in einigermaßen zentralen Lagen schon seit zwei Jahren jenseits 1500 Euro pro Quadratmeter: „Und in guten Lagen ist eine drei vorn.“ wb



Lindemann-Geschäftsführer Friedrich Witt: „Der Fachmarkt ist ein gutes Beispiel für die 360-Grad-Wertschöpfungskette von Lindemann.“

VORZEIGEPROJEKT À LA LINDEMANN

Das Fachmarktzentrum Stade

Geschäftsführer Friedrich Witt und Projektentwickler Marcus Witt über über Lindemanns „360-Grad-Wertschöpfungskette“

Wer im Immobilienbereich Projekte entwickelt, braucht einen langen Atem. 2014 kam Marcus Witt als Projektentwickler zur Lindemann-Gruppe in Stade. Im selben Jahr begann er, ein Fachmarktzentrum für Stade auf den Weg zu bringen. Im Mai dieses Jahres wurde das Zentrum an der Freiburger Straße in Stade eröffnet und beherbergt Aldi, einen Toom-Baumarkt und eine Fressnapf-Filiale. Die überbaute Fläche: insgesamt 13 500 Quadratmeter plus 480 Stellplätze für Kunden. Marcus Witt: „Durch das Projekt sind mehr als 150 neue Jobs in Stade entstanden.“ Mittlerweile wurde das Fachmarktzentrum an die R+V Lebensversicherungsgesellschaft verkauft – eine vollvermietete Immobilie als Teil der Anlagestrategie. Bis es so weit war, dauerte es allerdings seine Zeit. Friedrich Witt, Geschäftsführer der Lindemann-Gruppe (die Namensgleichheit ist Zufall): „Wir mussten zunächst in Zusammenarbeit mit der Hansestadt Stade Baurecht schaffen.“ Im April vorigen Jahres konnte der Bau dann beginnen, bereits Ende November zog Aldi ein. Für das Fachmarktzentrum musste eine Pfahlgründung durchgeführt werden. Der Toom-Baumarkt gilt als einer der modernsten seiner Art – er wurde aufgrund der Bauweise von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen mit dem Gold-Zertifikat ausgezeichnet.

Marcus Witt: „Den B-Plan haben wir mit der Stadt entwickelt, danach folgte die Gebäudeplanung in unserem Hause. Die Finanzierer kommen aus der Region. Wir haben die Nutzer gesucht, die Mietverträge abgeschlossen und das Objekt schließlich verkauft. Kurz: Das Projekt ist gut gelaufen.“ Für Friedrich Witt ist das Fachmarktzentrum Stade ein „gutes Beispiel für die 360-Grad-Wertschöpfungskette der Firma Lindemann“. wb

Er leitet die Projektentwicklung bei Lindemann: Marcus Witt.

ZUKUNFTSVISION IM PRÜFMODUS

Ein dezentraler Inkubator für Stade

Flexibles Hallenkonzept für befristete Nutzungen – Büros in Modulbauweise – Lindemann ortet Wirtschaftsförderung als Geschäftsmodell

Weil Forschungseinrichtungen häufig nur befristete Verträge bekommen und die Verantwortlichen nicht wissen, wie lange sie entsprechende Flächen benötigen, plant die Lindemann-Gruppe jetzt in Stade ein Hallenbauprojekt, das die Wünsche potenzieller Mieter aufgreift und zugleich einen Aspekt der Wirtschaftsförderung erfüllt. Geschäftsführer Friedrich Witt: „Konkret geht es um einen Hallenkomplex, der am Julius-Leber-Weg im Stader Industriegebiet Ottenbeck gebaut werden soll.“

Hintergrund: Laut Friedrich Witt kommen aus dem CFK-Valley-Umfeld immer wieder Anfragen von Unternehmen, die Hallenflächen mieten möchten, doch das Angebot in Stade sei quasi nicht vorhanden. Er sagt: „Das sind häufig Anfragen von Zulieferern oder Forschungseinrichtungen, die für Airbus arbeiten, aber immer einen befristeten Zeitraum überblicken können. Unser Projekt wollen wir direkt im Airbus-Umfeld realisieren und Firmen damit die Möglichkeit bieten, sich hier zunächst befristet anzusiedeln und ihre Arbeit vor der Haustür des Kunden zu erledigen. Wir wollen diesen Unternehmen maßgeschneiderte Flächen anbieten – und eine Entwicklungsoption für die Zukunft.“

Mietverträge erst einmal befristet auf ein halbes Jahr sollen den Einstieg ermöglichen. Die Flächen variieren zwischen 500 und 3000 Quadratmeter. Zusätzlich zu den Hallenflächen plant Klaus Detje, Leiter der technischen Projektentwicklung Stade, den Bau von angegliederten Büroeinheiten. Der Bau wird auf einer Fläche realisiert, die Lindemann von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworben hat – sie wickelt staatliche Flächen beispielsweise ehemaliger Bundeswehrkasernen ab. Die Planung für die Multifunktionshalle soll noch in diesem Jahr abgeschlossen sein. Die Baugenehmigung vorausgesetzt, wird Ende 2020 gebaut. Friedrich Witt: „Interessenten können sich bereits bei uns melden.“

Für den Fall, dass sich aus den Vermietungen Nachfragen nach größeren Flächen ergeben, verfügt Lindemann über ein strategisch günstig gelegenes Grundstück am Speersort, auf der anderen Seite der A26.

Ein innovatives Konzept

Das Hallenprojekt in Ottenbeck ist bereits sehr konkret und erfüllt Belange der Wirtschaftsförderung. Dass hier ein privates Unternehmen initiativ wird und ein Geschäftsmodell entwickelt, dürfte auch für andere Standorte zukunftsweisend sein. Friedrich Witt denkt allerdings schon weiter: Er hat einen Planer damit beauftragt, einen innenstadtnah gelegenen Büroneubau in Modulbauweise zu entwickeln, der kleine bis mittlere Flächen für kleine Unternehmen und möglicherweise Startups vorhält. Er sagt: „Unsere Idee ist es, einen zentralen Baukörper zu konstruieren, in dem alle Ver- und Entsorgungs- sowie die Erschließungseinrichtungen in ausreichender Kapazität vorhanden sind und je nach Bedarf einzelne Büroeinheiten angedockt werden können. Ob das technisch lösbar sowie wirtschaftlich darzustellen ist und ob wir beispielsweise den Brandschutz sicherstellen können, müssen wir jetzt prüfen. Das Konzept hätte aber den Vorteil, dass die Büros bedarfsgerecht gebaut werden könnten. Auf dem Grundstück, das wir in Bahnhofsnähe haben, ließen sich maximal bis zu 8000 Quadratmeter Bürofläche bauen – bis zu drei Stockwerke hoch.“ Auch hier gebe es bereits Interessenten, die mangels Büroraum auf innovative Lösungen made in Stade hoffen. Friedrich Witt: „Stade ist nicht der Standort, an dem sich ein Großunternehmen niederlässt und mal eben 10 000 Quadratmeter Bürofläche mietet. Also gibt es diese Flächen auch nicht. Bedarf ist aber vorhanden und Wachstumspotenzial ebenfalls. Das Projekt könnte in Kombination mit der bereits geplanten Halle in Ottenbeck wie ein dezentraler Inkubator funktionieren.“ wb

Nördlich der A26: die Fläche Speersort.

» Web: www.lindemann-gruppe.de

„Genau in der Mitte“

Seit einem Jahr ist Alexander Wünsche jetzt unter der Marke Dahler & Company in Bendestorf zu finden

Alexander Wünsche hat sich mit seinem Team in historischem Umfeld mitten in Bendestorf eingerichtet: In „Fiedlers Weinkate“ waren früher Gastronomie-Betriebe zu Hause, vor einem Jahr wurde aus der Kate ein Maklerbüro.

Foto: Wolfgang Becker

Die Rallye auf dem Immobilienmarkt ist ungebrochen – das gilt auch für teure Einfamilienhäuser und Villen auf vergleichsweise großen Grundstücken, wie Makler Alexander Wünsche, geschäftsführender Gesellschafter der Dahler & Company Nordheide Alexander Wünsche Immobilien GmbH in Bendestorf, bestätigt und zugleich mit zwei interessanten Zahlen aufwartet: „Vor fünf Jahren gab es hier in Bendestorf noch 20 bis 25 Objekte, die zum Verkauf standen, heute sind es gerade noch eine Handvoll.“ Seit einem Jahr betreibt der 45-Jährige sein Unternehmen mitten im Ort, noch dazu in einem historischen Haus: Das DC-Büro richtete er in „Fiedlers Weinkate“ ein, nachdem die Gastronomie dort aufgegeben worden war.

Alexander Wünsche ist seit 25 Jahren im Immobiliengeschäft aktiv und hat bereits ein bewegtes Maklerleben, auf das er zurückschauen kann: „Ich habe meinen Beruf bei einem Makler in Sasel gelernt, tauschte dann 2001 das Alstertal gegen Harburg ein und stellte fest, dass ich es plötzlich mit einer ganz anderen Klientel zu tun hatte. Das war zunächst ungewohnt, aber dann lief es rund.“ Als freier Mitarbeiter bei Haferkamp arbeitete sich Wünsche in den Hamburger Süden ein, wechselte dann zur DB Immobilien und kam 2008 für weitere drei Jahre zu Haferkamp zurück.

Wünsche weiter: „Seit 2011 bin ich selbstständig und war zunächst als Einzelkämpfer unterwegs.“ Sein Markenzeichen: eine Deutsche Dogge. „Das war mein Alleinstellungsmerkmal. Ich war der Makler mit der Dogge.“ Was ihn jedoch störte: „Ich bin kein guter Einzelkämpfer. Ich merkte irgendwann, dass ich mich in der Administration verlor und nur noch die Hälfte meiner Zeit beim Kunden war – und das ist ja das eigentlich Spannende an meinem Beruf.“ Als sich die Chance bot, Franchise-Nehmer bei Dahler & Company Nordheide, quasi der älteste Standort des Unternehmens, zu werden, schlug Wünsche ein. „Jetzt habe ich mit Renate Jakubowski und Michael Junker wieder ein Team und profitiere davon, dass die Marke Dahler & Company mir vieles abnimmt. Die Entscheidung habe ich noch keinen Tag bereut.“

Dahler & Company genießt einen guten Ruf in der Branche und steht für die Vermittlung gehobener Immobilien. Alexander Wünsche: „Das ist auch richtig, aber ich möchte betonen: Wir bieten alles an. An die Vermittlung einer Immobilie ab 100 000 Euro gehe ich mit demselben Anspruch heran wie an die Millionen-Euro-Villa.“ Sein Hauptgebiet liegt in der Nordheide, reicht aber bis nach Neu Wulmstorf und vereinzelt in den Landkreis Stade hinein sowie bis Harburg im Norden und Winsen im Osten.

Die Verlegung des Büros von Buchholz nach Bendestorf erwies sich laut Wünsche ebenfalls als gute Entscheidung. „Von hier bin ich schnell in Maschen, aber auch in Harburg, Buchholz oder Nenndorf – genau in der Mitte.“ Das Büro ist montags bis freitags von 9 bis 17.30 Uhr besetzt. Termine am Wochenende können vereinbart werden.

Der „Generationsverkauf“

Ein Thema, das zurzeit offenbar bei allen Maklern akut ist, ist die Welle der altersbedingten Wohnortwechsel. Alexander Wünsche spricht vom Generationsverkauf. Viele Ältere geben ihre Häuser und häufig großen Grundstücke auf, um sich stadtnaher, zumindest aber altersgerechter niederzulassen. Im Gegenzug drängen Familien mit Kindern aus dem Hamburger Zentrum ins Umland, weil der Wohnraum hier eben deutlich günstiger und das Umfeld durchaus verträglicher ist. Wünsche: „Häufig wird zunächst gemietet. Und dann stellen die Familien fest, dass es sich hier im Landkreis Harburg sehr gut leben lässt. Dann beginnen sie, ein passendes Haus oder eine Eigentumswohnung zu suchen. Dieser Trend ist ganz eindeutig ablesbar.“

Was auch immer zum Verkauf ansteht: Dahler & Company liefert zu jedem Objekt eine kostenlose Marktwertermittlung. Der Kunde bekommt eine Präsentation und kann dort nachlesen, wie der Experte die Immobilie einschätzt. Alexander Wünsche: „Häufig ist es heute aber so, dass der eigentliche Gebäudewert, der sich aus vielen Parametern errechnen lässt, mit dem gewünschten Verkaufswert nicht übereinstimmt – weil die Nachfrage so hoch ist und die Vorstellungen der Verkäufer eben manchmal vom Analyseergebnis abweichen.“

Bendestorf ist übrigens in einer besonderen Situation: Grundstücksteilungen und Nachverdichtung, wie andernorts üblich, ist dort vom Gemeinderat nicht unbedingt erwünscht. Schon vor 30 Jahren gab es politisch motivierte Satzungen, die Mindestgrundstücksgrößen vorschrieben, um ein vermögendes Klientel anzulocken. Diese großen Flächen machen es bei den heutigen Bodenrichtwerten nicht unbedingt einfacher, eine Immobilie zu vermitteln, gleichwohl hat sich der Vermittlungsstau aufgelöst, wie die eingangs genannten Zahlen belegen. Andererseits wird auch Wert auf die Atmosphäre im Ort gelegt. Alexander Wünsche: „Ein Neubau im Bauhaustil hat hier so gut wie keine Chance.“

Zu guter Letzt: Bei Dahler & Company spenden alle etwa 50 Standorte ein Prozent ihres Jahresumsatzes für die DC-Kinderinitiative „Hand in Händchen“. Alexander Wünsche: „Eine gute Sache, die wir selbstverständlich gern unterstützen.“ wb

» **Web: www.dahlercompany.de**
Kontakt: nordheide@dahlercompany.de

KOLUMNE

WLG

Blick • Lüneburg

Von **Jürgen Enkelmann**, Geschäftsführer der Wirtschaftsfördergesellschaft mbH für Stadt und Landkreis Lüneburg

Grüne Stadt, industrialisiertes Land?

Der „Verstädterung“ der Landschaft steht die „Verländlichung“ der Stadt gegenüber, schrieb Florian Musso, Architekt und Professor an der TU München jüngst in einem Beitrag für die F.A.Z. Dieser Satz klingt zunächst abstrakt, aber er bringt ein Problem auf den Punkt, das nicht nur in Bayern oder in der Metropolregion Hamburg, sondern im gesamten Bundesgebiet längst Realität ist.

Allein die Tatsache, dass das Baugesetzbuch zwischen Außen- und Innenbereichen unterscheidet, reicht für eine sinnvolle Funktionsteilung offensichtlich nicht aus. Auch die Grundsätze des Raumordnungsgesetzes (§2 ROG) beschreiben eher den Konflikt, als dass sie eine Lösung liefern. Dort ist zwar von der Unterstützung eines nachhaltigen Wirtschaftswachstums und Innovationen die Rede, diese Aufgabe wird aber gleichermaßen Ballungsräumen wie ländlichen Räumen, strukturschwachen wie strukturstarken Regionen zugeordnet. Konflikte sind vorprogrammiert, wenn hier vom „Streben nach ausgeglichen wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen, ökologischen und kulturellen Verhältnissen in den jeweiligen Teilräumen“ die Rede ist und gleichzeitig die Forderung erhoben wird, den „demographischen, wirtschaftlichen, sozialen sowie anderen strukturverändernden Herausforderungen . . . Rechnung zu tragen, auch im Hinblick auf den Rückgang und den Zuwachs von Bevölkerung und Arbeitsplätzen“.

Erhöhte Infrastrukturanforderungen von Privathaushalten und Unternehmen führen zu einem anhaltenden Zuzug in urbane Zentren. Damit entsteht eine neue Dringlichkeit zur Verdichtung in den Städten. Auch geringere Erschließungskosten und weniger Transportkilometer im öffentlichen Verkehr sprechen dafür.

Sicherlich ist es gut gemeint, wenn Bebauungspläne mehr Dach- und Fassadenbegrünung fordern. Wie sinnvoll ist das aber, wenn gleichzeitig Wind-„Parks“ und Energiepflanzenmonokulturen in der einstmals freien Landschaft entstehen? Wenn vegetative Entlüftungsschneisen sommerliche Überhitzung vermeiden sollen und „Urban Farming“ ohne tragfähige wirtschaftliche Basis von Bürgerinitiativen zum Zukunftsmodell einer Stadt hochstilisiert werden? Dann sind Entscheidungen erforderlich, bei denen eine zeitgemäße Raumplanung hilfreich sein sollte, es aber bislang leider nicht ist. Insofern muss auf den gesunden Menschenverstand, den Dialog zwischen gesellschaftlichen Gruppen und eine interkommunale Kooperation vertraut werden, die diesen Namen verdient.

Damit wären der Umwelt und den Planungen zur Verringerung des täglichen Flächenverbrauchs bislang nicht versiegelten Bodens für Siedlungs- und Verkehrsflächen gedient. Er liegt nach Erhebungen der Bundesregierung derzeit bei 60 Hektar pro Tag und soll bis 2030 auf 30 Hektar reduziert werden.

Die anhaltenden Diskussionen um die Entwicklung eines Digital-Campus in der Hansestadt Lüneburg macht deutlich, wie wichtig die Auflösung des vermeintlichen Gegensatzes zwischen wirtschaftlicher Entwicklung und Klimaschutz ist. Klimaneutralität auf Kosten beruflicher Perspektiven und internationaler Wettbewerbsfähigkeit wird nicht zur Nachahmung anregen. Gerade das sollte aber ein wichtiges Ziel sein. Die Neufassung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) im Landkreis Lüneburg bietet hierfür eine Chance.

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

Exklusiver Fototermin im PHNX-Boardinghouse am Harburger Bahnhof: Haspa-Kundenbetreuer Stephan Willhaus (links) und Philip C. Sauer, Geschäftsführer des Familienunternehmens Sauer 1936, im soeben fertiggestellten Muster-Apartment.
Fotos: Wolfgang Becker

Die ehemalige Phoenix-Kantine: Hier soll ein öffentliches Restaurant mit Bar entstehen.

Zeitlos: Jedes Apartment verfügt über ein durchaus geräumiges Duschbad.

FERTIG ZUM BOARDING

Flug PHNX in Kürze startklar…

Sauer 1936 baut Phoenix-Verwaltungstrakt zum Boardinghouse um – Ein Finanzierungsprojekt der Hamburger Sparkasse

Wer den Harburger Bahnhof durch den historischen Haupteingang verlässt, der steht unmittelbar vor der nächsten Harburgensie: dem ehemaligen Verwaltungstrakt der Phoenix-Werke. Der langgestreckte Riegel, der kurioserweise auf einer Betonplatte über dem Seevekanal errichtet wurde, genießt Denkmalschutz und erinnert viele Harburger an die Zeiten, als die Phoenix AG noch ein weltweit aktives Unternehmen der Kautschuk-Industrie war. Das ist allerdings Geschichte. Die Situation heute: Der Westflügel beherbergt ein Studentenwohnheim, der Ostflügel wird vom neuen Eigentümer derzeit als separates Projekt umgebaut: Die ursprünglich Nürnberger Sauer Real Estate seit 1936, kurz Sauer 1936, sitzt heute in London und ist als Projektentwickler in sieben Ländern aktiv. Jetzt ist Harburg auf der Sauer-Landkarte aufgetaucht – Sauer 1936 macht aus dem seit Jahren leer stehenden Phoenix-Verwaltungsbau ein modernes Boardinghouse. Als Finanzierer ist die Hamburger Sparkasse an Bord. B&P war exklusiv mit Stephan Willhaus, Haspa-Kundenbetreuer Immobilien, und Philip C. Sauer, Geschäftsführer des Familienunternehmens Sauer, zum Ortstermin im soeben fertiggestellten Muster-Apartment verabredet.

225 Apartments – sowohl kurzzeitig mietbar als auch in der Long-Stay-Version für längerfristige Aufenthalte geeignet – finden in dem Gebäude Platz. Bestimmte Räume, wie beispielsweise das Vorstandszimmer mit seiner halbhohen Holzpanele an der Wand, und die ehemalige Kantine im vierten Stock, müssen den Vorgaben des Denkmalschutzes entsprechend gestaltet sein, was aber einer modernen Nutzung nicht widerspricht. Wo der letzte Phoenix-Vorstandschef, Konrad Ellegast, residierte, wird künftig ein Co-Working-Bereich zum Arbeiten einladen. Aus der Kantine wird ein allgemein zugängliches Restaurant mit Barbetrieb.

8900 Quadratmeter auf sieben Etagen

Unter der bereits geschützten Marke PHNX (Phoenix ohne Vokale) will Philip C. Sauer weitere Boarding-Häuser bauen – unerwartete Karriere einer ehemaligen Weltmarke, die unter dem Dach der Continental AG schon totgesagt schien. 25 Millionen Euro investiert Sauer 1936 in das Harburger Projekt, um 8900 Quadratmeter Fläche auf sieben Etagen gewinnbringend nutzbar zu machen und damit auch zu erhalten. Den Clou erläutert Willhaus: „Dazu zählt auch, dass der alte Paternoster wieder in Betrieb genommen wird.“ Ein Blick in die Geschichte des Paternosters in Deutschland offenbart eine Sammlung übervorsichtiger Verbote und skurriler Rechtsentscheidungen, die 2011 sogar in der Einführung eines Führerscheins für die Nutzer gipfelten – was allerdings nach lauten Protesten gegen den „Behörden-Irrsinn“ rückgängig gemacht wurde. Kurz: Bei entsprechender Belehrung und unter Anbringung von Warnhinweisen darf der PHNX-Paternoster wieder kreisen. Philip C. Sauer: „Der Mechaniker war bereits hier – er funktioniert!“ Für die Haspa ist das Vorhaben durchaus ein Großprojekt, denn laut Willhaus finanziert die Sparkasse das Vorhaben in vollem Umfang. Also auch inklusive der Ausstattung.

Die Apartments haben mit ein paar größeren Ausnahmen knapp 20 Quadratmeter, Bad und eine Kitchenette. Das Doppelbett ist 1,40 Meter breit, so lässt sich der Raum auch zu zweit nutzen. Für Kurzzeitgäste, die nur eine oder wenige Nächte bleiben, kalkuliert Sauer 1936 mit etwa 90 Euro pro Nacht und Zimmer. Im Long-Stay-Bereich dürfte der Preis bei 850 bis 950 Euro pro Monat liegen. Start soll im ersten Quartal 2020 sein.

Mikro-Apartments im Hotel-Kontext

Für Sauer 36 ist PHNX das zweite Projekt in Hamburg. Philip C. Sauer: „Wir suchen Orte, an denen wir Mehrwert generieren können. Harburg ist so ein Ort. Das wird unser erstes Co-Living-Projekt – Mikro-Apartments im Hotelkontext mit Concierge, Restaurant, Bar, Reinigungsdienst, Co-Working und Konferenzmöglichkeiten. Den 400 Quadratmeter großen Restaurantbereich wollen wir flexibel gestalten und so einrichten, dass dort auch Events stattfinden können. Zwei Folge-Projekte unter der Marke PHNX sind für 2020 bereits angeschoben – deshalb haben wir den Namen für das Co-Living-Konzept weltweit schützen lassen.“ Ziel sei es, europaweit zehn vergleichbare PHNX-Einrichtungen zu bauen, weltweit insgesamt 20.

Die Boardinghouse-Idee stammt übrigens von Haspa-Spezialist Stephan Willhaus, denn nach dem Kauf der Immobilie musste eine gewerbliche Nutzung gefunden werden, die Sauer-gemäß mit Wohnen zu tun haben sollte, aber eben nicht im klassischen Sinne Wohnungsbau bedeuten durfte – diese Nutzung ist baurechtlich ausgeschlossen. wb

So plant HBI das Wohn- und Geschäftsquartier „Wulmstorfer Wiesen“ nördlich des Bahnhofs: Insgesamt 21 Stadtvillen gruppieren sich um einen parkähnlichen Innenhof. **Rechts:** Das Geschäftshaus entlang der Bahnstrecke bietet Platz für Ladengeschäfte und exklusive Büros.
Visualisierung: HBI

Haspa finanziert die „Wulmstorfer Wiesen“

HBI baut bereits an dem neuen großen Quartier nördlich der Bahnstrecke – 232 Mietwohnungen in 21 Stadtvillen

Neu Wulmstorf erlebt seit Jahren einen ungeahnten Boom. Binnen weniger Jahrzehnte hat der Ort – strategisch günstig zwischen Buxtehude und Harburg gelegen – eine rasante Immobilienentwicklung erlebt, und ein Ende scheint kaum in Sicht. Derzeit begleitet die Haspa als Finanzierer ein großes Neubauvorhaben der HBI Hausbau-Immobiliengesellschaft mbH aus Nottensdorf – eine Premiere in dieser Konstellation. Auf einer zwei Hektar großen Fläche nördlich des Bahnhofs entstehen 21 Stadtvillen mit insgesamt 232 Mietwohnungen. Zu dem Komplex gehört mit dem sogenannten Kopfbau ein Wohn- und Geschäftshaus, in dem auch ein Kindergarten mit rund 650 Quadratmetern Fläche untergebracht wird. Baustart: im Frühjahr 2020.

Stephan Willhaus, Firmenkundenbetreuer Immobilien bei der Hamburger Sparkasse, sagt: „Gebaut wird in vier Abschnitten. Der erste Bauabschnitt mit etwa 70 Wohneinheiten soll Anfang 2021 bezugsfertig sein.“ HBI hatte die Fläche über Jahre hinweg konsolidiert, wie Willhaus sagt. Nun ist das Projekt „Wulmstorfer Wiesen“, ein Investment im hohen zweistelligen Millionenbereich, am Markt platziert und steht sukzessive für Mietinteressenten zur Verfügung. Willhaus: „Auf Betreiben der Gemeinde Neu Wulmstorf ist der Mietpreis für zahlreiche Wohnungen bei 8,50 Euro pro Quadratmeter gedeckelt. Der Kindergarten soll von der Gemeinde direkt gemietet und an einen Betreiber übergeben werden.“ Trotz der Deckelung gehe es hier nicht um sozialen Wohnungsbau im Sinne einer öffentlichen Förderung, sondern um sogenanntes preisgedämpftes Bauen, so der Haspa-Immobilienexperte.

Begrünte Flachdächer und unterirdische Wasserspeicher

Die „Wulmstorfer Wiesen“ sind auch städtebaulich interessant, denn sie stellen sozusagen den Ortsrand dar und bilden im Quartier aus 14 Einzelhäusern einen zur Straße hin abgeschirmten Innenhof. Die Flachdächer werden begrünt und dienen als Wasserspeicher. Überschüssiges Regenwasser wird in großen unterirdischen Rigolen (Steinschüttungen) aufgefangen und dosiert an das System der Oberflächenentwässerung abgegeben. Die Planer versprechen sich von dem Wasserbewirtschaftungskonzept zudem positive Auswirkungen auf das Mikroklima des Quartiers.

Sechs der Häuser werden im autofreien Innenhof errichtet. Die Einzelhäuser haben neun bis maximal 14 Wohneinheiten und sind drei bis vier Geschosse hoch. Alle Häuser haben Aufzüge, die von der Tiefgarage bis ins oberste Geschoss reichen und barrierefreien Zugang ermöglichen. Alle Wohnungen sind mit Terrassen, Balkonen oder Loggien ausgestattet, letztere zum Teil mit Verglasung. Die Stromversorgung des gesamten Quartiers ist zukunftsweisend für die Nutzung von Elektrofahrzeugen ausgelegt – also entsprechend leistungsfähig. Die Energieversorgung erfolgt über ein eigenes Blockheizkraftwerk, über ein Nahwärmenetz werden die Wohnungen auf die gewünschte Temperatur gebracht.

Platz für Ladengeschäfte

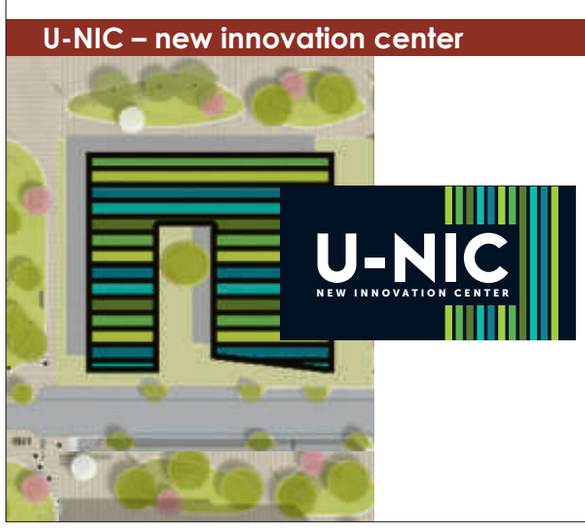
Etwa 4600 Quadratmeter Mietfläche stehen in dem Bauabschnitt entlang der Bahntrasse Harburg-Cuxhaven zur Verfügung. Dort hat HBI eine Geschäfts- und Ladenzeile vorgesehen, die vom Laufverkehr Richtung Bahnhof profitieren soll. 650 Quadratmeter Mietfläche stehen für mehrere Ladengeschäfte zur Verfügung. Die drei darüber gelegenen Geschosse sind mit insgesamt 2600 Quadratmetern für exklusive Büronutzungen eingeplant. Der Wohn- und Gewerbestandort Neu Wulmstorf wandelt sich damit auch zum Bürostandort. Die Flächen sind variabel teilbar. Großer Vorteil: Der Gewerbekomplex wird direkt an der S-Bahnlinie S3 errichtet, der Anschluss an die A26 soll in 700 Metern Entfernung erfolgen. Hamburgs größter Arbeitgeber, der Flugzeugbauer Airbus, ist nur elf Kilometer weit entfernt. In einem Nebengebäude werden weitere zehn Wohnungen sowie die Kita für 80 Kinder errichtet. wb

» **Web: www.haspa.de**

INVESTMENT & IMMOBILIENENTWICKLUNG
IN DER METROPOLREGION HAMBURG
PROFESSIONELL, ENGAGIERT UND GUT VERNETZT

IMENTAS
Immobilienpartner

U-NIC – new innovation center



AQUA² DOCK

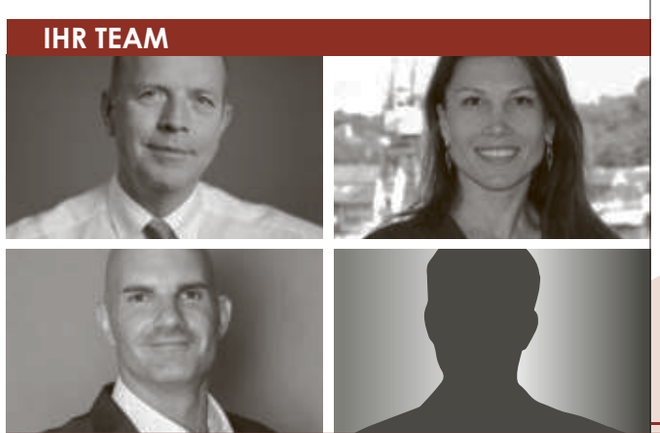
DEVELOPMENT
Heinrich Wilke

VERMIETUNGS-MANAGEMENT
Irina Klausen

TRANSAKTIONS-MANAGEMENT
Dennis Winand

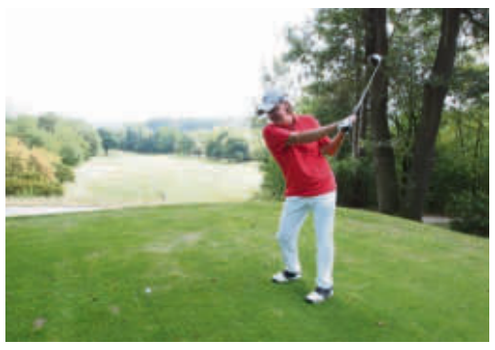
FINANCIAL CONSULTING
Ab Januar 2020

IHR TEAM



IMENTAS Immobilienpartner GmbH
Veritaskai 4 • 21079 Hamburg
T +49 (0) 40 - 30 39 39 - 90
info@imentas.de

www.imentas.de



Dirk Sauer auf der Bahn: Jeder Abschlag, jeder Schritt erfordert volle Konzentration.

Seit 2008 ist der Makler Mitglied im Golf & Country Club Am Hockenberg: Rund 1000 Runden hat er allein hier seitdem gespielt – und dabei auch Erkenntnisse für seinen Beruf gewonnen.

Ziel erreicht: Der Ball rollt ins Loch.

Fotos: Wolfgang Becker

Das kann der Makler vom Golfer lernen

PORTRÄT Dirk Sauer (DBS Immobilien) über sportliche und berufliche Parallelen

Im Schnitt ist er zwei bis drei Mal in der Woche auf dem Platz. Schlägt die 18 Löcher auf dem Hockenberg in Helmstorf, arbeitet an seinem Handicap und verschafft sich eine wichtige Grundlage für seinen Job: einen freien Kopf. Dirk Sauer, Inhaber von DBS Immobilien und als „Marmstorf-Makler“ vor allem im lokalen Geschäft mit überwiegend privaten, aber auch gewerblichen Immobilien aktiv, ist begeisterter Golfer und ambitionierter Makler zugleich. 30 bis 40 Objekte vermittelt der 53-jährige Einzelkämpfer pro Jahr. Um dem aufkeimenden Klischee gleich vorzubeugen, sagt er: „Golf hat für mich etwas mit Freude, mit Natur und mit frischer Luft zu tun – ist also mein Hobby und eine Freizeitbeschäftigung. Natürlich ergeben sich im Club auch Kontakte, die sich beruflich auswirken, aber wer meint, er müsse Golf spielen, um Geschäfte zu machen, der sollte sich lieber eine andere Möglichkeit suchen. Golf ohne Spaß am Spiel, das macht keinen Sinn.“

Seit 2008 ist Dirk Sauer Mitglied im Golf & Country Club Am Hockenberg. Die letzte Eiszeit hat hier eine Endmoräne hinterlassen – heute eine idyllische grüne Hügellandschaft mit bewaldeten Tälern, respektablen Höhenunterschieden und weitem Blick ins Land. Ideal also für einen Golfplatz. Sauer hat die 18 Bahnen schätzungsweise 1000 Mal absolviert, ist aber immer noch begeistert: „Hier draußen ist es einfach unglaublich schön. Und man tut etwas für die Gesundheit. Eine Runde bedeutet etwa vier Stunden in der Natur und zehn Kilometer Strecke zu Fuß. Spätestens nach dem dritten Abschlag ist der Kopf frei.“ Hinzu kommen Punktspiel-Einsätze mit der AK50-Mannschaft in der Hamburger Liga und Einladungsturniere von Unternehmen oder auch mal vom Wirtschaftsverein für den Hamburger Süden – dadurch bilden sich wichtige Netzwerke. Das Handicap von 11,2 ist also kein Zufall.

Mit den Jahren auf dem Green hat Dirk Sauer erkannt, dass der Makler vom Golfer eine ganze Menge lernen kann: „Wer Immobilien vermarktet, weiß: Jedes Objekt ist anders. Jeder Kunde hat eigene Vorstellungen, jede Lage ist anders. Als Makler muss ist mich jedes Mal individuell auf die Situation einstellen. Wie beim Golf: Jede Runde ist anders – sogar auf dem eigenen Platz. Auch der Golfer braucht eine Strategie, er muss die richtigen Werkzeuge benutzen, um sein Ziel zu erreichen. Er muss die Wetter- und Windverhältnisse richtig einschätzen. In beiden Fällen heißt das: Eine genaue Analyse und ein strategisches Vorgehen sind gefordert. Das kann der Makler auf dem Golfplatz trainieren.“

Analyse und Strategie

Und noch etwas hat Dirk Sauer entdeckt – die Sache mit der Geduld: „Beim Golf arbeitet sich der Spieler Bahn für Bahn vor. Jede Bahn erfordert volle Konzentration. Wie beim Makeln. Auch hier geht es zumeist Schritt für Schritt voran, manche Objekte brauchen einfach Zeit und lassen sich nicht mal eben schnell vermitteln.“ Beim Golf kommt ein „Hole-in-One“ fast einem Lottogewinn gleich – das Ass ist sie absolute Ausnahme und vielleicht sogar der Höhepunkt eines Golfer-Lebens. Dirk Sauer: „Klar, beim Golf will ich natürlich mit wenigen Schlägen zum Ziel kommen und einlochen. Aber die Erfahrung zeigt wie beim Makeln auch: Meist ist noch ein Umweg nötig, das schnelle Immobiliengeschäft ist eher die Ausnahme. Das ist übrigens auch ein paralleler Punkt: Golfer und Makler lernen es, auch mal mit Misserfolgen zu leben. Das ist die sportliche Seite des Makelns.“

Als Makler immer erreichbar

Last not least: Beim Golf kommt es auch auf die Ausrüstung an. Dirk Sauer: „Die muss top sein, das ist für mich Voraussetzung. Und so sehe ich das auch in meinem Beruf. Wenn ich ein Exposé erstelle, dann brauche ich dazu qualitätsvolle Fotos. Ich muss für meine Kunden immer erreichbar sein, und kann dank moderner Technik überall sofort reagieren. Per Smartphone ist es kein Problem, ein Exposé oder irgendwelche Unterlagen zu mailen, die der Kunde schnell benötigt.“

Und das unterscheidet den Makler vom Golfer am Ende dann doch: Ersterer ist im 24/7-Einsatz, Letzterer ist dann im Einsatz, wenn es die Zeit erlaubt und der Winter nicht gerade den Platz eingefroren hat. „Ansonsten kann ich eigentlich fast das ganze Jahr über golfen“, sagt Dirk Sauer, und dann fällt ihm noch ein positiver Aspekt seines Hobbys ein: „Beim Golf kann der Schwache mit dem Starken zusammenspielen. Das geht in den meisten anderen Sportarten nicht.“ Oder wie es ein Harburger Golfer kürzlich ausdrückte: „Golf ist der einzige Sport, bei dem man gegen sich selbst spielt . . .“ wb

» **Web: www.dbsimmobilien.de**

NEUES ENTREE

Airbus rüstet sich für Besucheransturm

Rund 60 Millionen Euro Investment für neues Dienstleistungszentrum am Osttor

Seit über 50 Jahren werden Flugzeuge in Finkenwerder produziert. Mit rund 14 000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ist Airbus einer der größten Arbeitgeber in Hamburg und ein Hotspot für Besucher, Lieferanten, Dienstleister und natürlich Kunden. Rund 65 000 Besucher kommen jedes Jahr allein, um den Standort zu besichtigen. Darauf will der Flugzeugbauer jetzt reagieren und am Osttor ein neues Dienstleistungszentrum bauen. Hamburgs Wirtschaftssenator Michael Westhagemann: „Der Luftfahrtstandort Hamburg ist international bekannt und Airbus eine der wichtigsten industriellen Marken für Hamburg. Die Produktion der Airbus-Flugzeuge fasziniert viele Menschen.“

Für diese Anzahl an Besuchern, Lieferanten und Handwerkern ist der bisherige Eingang am Haupteingang Ost nicht ausgelegt. Das Unternehmen Airbus hat mit der Property Team AG vereinbart, auf der städtischen Fläche am Neßdeich/Kreetslag ein neues modernes Dienstleistungszentrum mit rund 17 000 Qadratmetern Bruttogeschossfläche zu planen und zu realisieren. Das Investitionsvolumen beträgt rund 60 Millionen Euro. Insgesamt sollen rund 350 neue Arbeitsplätze entstehen beziehungsweise gesichert werden. Davon werden 211 Büroarbeitsplätze und 21 Arbeitsplätze am Eingang für Airbus entstehen, 120 weitere Arbeitsplätze werden bei anderen Unternehmen neu geschaffen.

Neben der Airbus-eigenen Nutzung werden ein Welcome Center mit Restauration, Dachterrasse und Hotel, ein Merchandise-Verkauf, ein Fitness-Studio und ein Nahversorgungsmarkt in den Komplex integriert. Das Dienstleistungszentrum ermöglicht es, dass zukünftig bis zu 120 000 Besucher jährlich die Produktion besichtigen können, Airbus-Kunden können in unmittelbarer Werksnähe übernachten, und die zusätzlichen Einrichtungen (Paket-Box, Bestellungen über den Nahversorgungsmarkt, Fitnesscenter) sind wichtige Instrumente des „employment marketing“, der Fachkräfte- und Mitarbeitergewinnung.