

IMMOBILIEN SPECIAL 2018

BUSINESS
& PEOPLE

BERICHTE, ANALYSEN
UND PORTRÄTS AUS DEM
HAMBURGER SÜDEN

HAMBURG • HARBURG • STADE • LÜNEBURG

In Kooperation mit dem Wirtschaftsförderungsrat
der Metropolregion Hamburg



HIGHTECH



ARCHITEKTUR



BAU



WISSENSCHAFT



LOGISTIK



Flexibel zu gestaltende Mietflächen in unterschiedlichen Größen ab März 2019 –
mehr Informationen unter 040 766007-23 oder www.hamburg-innovation-port.com

hp HAMBURG
INNOVATION
PORT

Inhalt

- 2
- INTERVIEW mit Maike Bielfeldt, Hauptgeschäftsführerin der IHK Stade, zum Thema Metropolregion
- 3
- HOTEL Das plant Channel-Begründer Arne Weber in Harburg
- 4
- INGENIEURWERK Auditorium Wilhelmsburg setzt neue Maßstäbe für Konferenzen
- 5
- AUDIO So geht guter Sound im House
- 6
- ARCHITEKT Christoph Frenzel macht Immobilien mobil
- 7
- MESSE Hamburgs großer Auftritt auf der Expo Real in München
- 8
- HAMBURG INVEST Mobilität als Klammer für den Innovationspark Harburg
- 9
- RICHTFEST / STUDIE Brückenquartier auf der Zielgeraden / SAG zum Thema Immobilienmarkt
- 10
- MAKLER Karen Ulrich setzt auf Charisma und Empathie
- 11
- PROJEKTENTWICKLUNG Die Pläne der Lindemann-Gruppe
- 12/13
- 40 JAHRE TUHH Drei Professoren aus dem Baubereich berichten
- 14
- VERMIETUNG Immobilie in Spanien? Der Steuertipp
- 15
- ENERGIE Hansen Hallen konzipiert Wärmepumpenheizung
- 16
- MARKT / DEBATTE Engel & Völkers und die Top-Four / Mobilität im Gespräch
- 17
- LOGISTIK Meynstapler sorgt für die internen Transporte
- 18
- BAUEN bauwelt stellt Bodenbeläge aus PET vor
- 19
- GEWERBEFLÄCHEN Die WLH in Bisingen: Tourismus zieht!
- 20
- KONZEPT Gespräche im 30-Minuten-Takt: Die Hamburger Volksbank auf der Expo
- 21
- HEIZUNG Hartmann Haustechnik stellt moderne Heizkörper-Technologie vor
- 22
- STANDORT Sparkasse Lüneburg als Player in der Metropolregion
- 23
- AUSBAU Bauen nach Maß: Die Carl Schütt Tischlerei stattet Arztpraxen aus
- 24
- WOHNUNGSBAU Benannt nach Stadtgründer Giselbert: Buxtehudes Baupläne
- 25
- NETZWERK Christoph Birkel über neue Arbeitswelten im hit-Technopark
- 26
- UMBAUEN / MAKLER Förderung für Treppenlift & Co. / Ralf Conaths neues Konzept
- 27
- EXPANSION Horst Busch Gruppe stockt auf und gründet neuen Geschäftszweig
- 28
- MAKLER 40 Jahre Engel & Völkers / So arbeitet Steffanie Dau in Buchholz
- 29
- QUARTIER / SERVICE Das neue Leben im Channel / Preisfinder gibt Auskunft
- 30
- STÄDTEBAU Die großen Projekte der IBA Hamburg GmbH auf einen Blick
- 31
- BAURECHT Mitreden im Bebauungsplanverfahren / Vorsicht beim Wareneingang
- 32
- PEOPLE Stabwechsel bei der Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft

Impressum

IMMOBILIEN
SPECIAL2018

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

CHEFREDAKTEUR:	Wolfgang Stephan (verantwortlich)
OBJEKTLEITUNG:	Wolfgang Becker
REDAKTION:	Julia Balzer, Wolfgang Becker, Martina Berliner
KORREKTORAT:	Martina Brinkmann, Leonie Ratje
LAYOUT/PRODUKTION:	Gunda Schmidt
ANZEIGEN:	Sönke Giese (verantwortlich)
VERTRIEB:	Achim Preißler
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



Maike Bielfeldt

ist Hauptgeschäftsführerin der IHK Stade und als solche auch in verantwortlicher Funktion für die Metropolregion Hamburg tätig. Sie gehört dem höchsten Gremium, dem Regionsrat, an und sitzt der Facharbeitsgruppe Wirtschaft vor, in der etwa 40 Mitglieder aus den Landesbehörden, Kommunen, Kammern, Verbänden und Sozialpartnern vier Mal pro Jahr tagen. Aktuelle Themen sind die Digitalisierung, die Kultur- und Kreativwirtschaft, die Zusammenarbeit bei der Gewerbeflächenentwicklung (Gefis/GEFEK II), der Preis „Metropolitaner des Jahres“, die Fachkräftesicherung sowie innovative Energiekonzepte und Mobilität. Speziell die niedersächsischen Träger der Metropolregion wollen die Verkehrsanbindung des Umlandes an Hamburg verbessern, eine Modellregion Windwasserstoff schaffen sowie Hochschulen, Forschungseinrichtungen und Berufsschulen stärker vernetzen. Foto IHK Stade/Michael Hensel

Metropolregion Hamburg –
Was ist sie wirklich wert?

Sie ist ein Zusammenschluss von Ländern, Kommunen, Wirtschaft und Sozialpartnern: Unter dem Dach der Metropolregion Hamburg machen Hamburg, Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Mecklenburg-Vorpommern und Vertreter der jeweiligen Institutionen gemeinsame Sache, wenn es um die Steigerung der Wirtschaftskraft, die globale Wahrnehmung der Region und vor allem die Verbesserung der Infrastruktur geht. Eine komplexe Gliederung sorgt dafür, dass alle Beteiligten Gehör finden und Mitsprache haben. Seit Anfang 2018 ist Maike Bielfeldt, Hauptgeschäftsführerin der IHK Stade mit Hamburger Wurzeln, seit 2017 Mitglied im Regionsrat der Metropolregion Hamburg und seit 2018 Vorsitzende der Facharbeitsgruppe Wirtschaft. Mit ihr sprach B&P-Redakteur Wolfgang Becker.

Welchen Stellenwert hat die Wirtschaft in der Institution Metropolregion Hamburg?

Einen weit höheren als bisher! Seit etwa eineinhalb Jahren sind wir offiziell Teil der Institution „Metropolregion Hamburg“ und haben so die Möglichkeit, unsere Interessen und vor allem die unserer Unternehmen und Arbeitnehmer einzubringen. Das halte ich für sehr wichtig. Dazu müssen wir allerdings Themen definieren, die für alle vier Bundesländer relevant sind.

Sind die Erwartungen an die Metropolregion als Organisation nicht manchmal etwas zu hoch gesteckt?

Ich denke, es ist immer eine Frage, wieviel der Einzelne bereit ist einzubringen. Durch die Größe und Vielfalt der Gremien neigt vielleicht der eine oder andere schon mal dazu, sich zurückzulehnen, aber ich schaue eher darauf, was wir selbst dazu tun und auch umsetzen können. Das ist der Schlüssel zum Erfolg. Die Metropolregion wirkt ja immer etwas abstrakt, weil sie nicht sofort greifbar ist. Deshalb ist es wichtig, Erfolgsgeschichten zu erzählen. Unser Ziel muss es sein, das Abstrakte mit konkreten Projekten, die von den Menschen in der Region wahrgenommen werden, spürbar zu machen. Es gibt einen Staatsvertrag und einen strategischen Handlungsrahmen mit klaren Zielen. Die Ausweitung des HVV-Bereichs und die Ausweitung der S-Bahn nach Stade ist natürlich eines der Leuchtturmprojekte in der Geschichte der Metropolregion. Hinzu kommen innovative Themen aus dem Energiebereich, etwa die Nutzung von Wasserstoff, und eine stärkere Kooperation bei der Aus- und Weiterbildung. Ich weiß nicht, ob wir ohne die Metropolregion so weit gekommen wären.

Das ist ein Thema sozusagen vor der Haustür, aber die Metropolregion Hamburg soll ja auch im weltweiten Wettbewerb mit anderen Wirtschafts- und Lebensregionen präsentiert und nach vorn gebracht werden. Gelingt das?

Zurzeit ist die OECD (Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung, d. Red.) damit beauftragt, über etwa eineinhalb Jahre eine Studie zu erstellen, um genau zu analysieren, welche Strahlkraft

INTERVIEW IHK-Hauptgeschäftsführerin Maike Bielfeldt (Stade) über die OECD-Studie, länderübergreifende Projekte und das Verhältnis zwischen der Hansestadt und dem Umland

die Metropolregion tatsächlich hat. Wir haben starken Wert darauf gelegt, die Stadt-Land-Verflechtungen zu untersuchen. Da geht es unter anderem um bezahlbaren Wohnraum und die Pendlerströme. Was macht diese Region lebenswert und wie können wir weltweit Unternehmen dazu bewegen, sich hier anzusiedeln? Ein großer Pluspunkt ist aus meiner Sicht das Vorhandensein von viel Energie – beispielsweise durch Offshore-Windparks. Das wird künftig eines der ganz großen Themen werden. Die Ergebnisse der Studie erwarten wir für das zweite Quartal 2019. Da sind wir natürlich sehr gespannt und arbeiten auch intensiv mit.

Wird Hamburg in der Studie für sich betrachtet oder im Vergleich zu anderen Metropolregionen?

Die OECD verfügt über fundierte Erfahrungen im Erstellen solcher territorialen Studien und natürlich wollen wir auch wissen, wie wir im Vergleich zu anderen Regionen stehen. Keine Region ist wie die andere. Rotterdam können Sie kaum mit Seoul vergleichen und Paris nicht mit Toronto. Daher müssen die OECD-Mitarbeiter die Metropolregion Hamburg erstmal richtig kennen. Deshalb wurden viele Interviews mit Vertretern aus den Kommunen, Verbänden, Kammern und Sozialpartnern geführt. In der zweiten Phase finden derzeit Experteninterviews statt. Und in der dritten Phase kommen die Entscheider aus der Politik, Wissenschaft und der Wirtschaft zu Wort. Das wird in Lüneburg oder Stade stattfinden.

Charakteristikum einer Metropolregion ist logischerweise die Existenz einer Metropole, in diesem Fall Hamburg. Wie beurteilen Sie das zumindest früher oft angespannte Verhältnis zwischen der Hansestadt und den umliegenden Städten und Kommunen – hat sich da etwas verändert?

Ich bin vor viereinhalb Jahren von Hamburg nach Stade gewechselt und kenne beide Sichtweisen ganz gut. Ich glaube, die umliegenden Kommunen dürften gegenüber Hamburg gern etwas selbstbewusster auftreten. Gerade Schleswig-Holstein und Hamburg arbeiten sehr eng zusammen. In Niedersachsen ist es, durch die Größe des Bundeslandes, etwas schwieriger – dort haben wir drei Metropolregionen, ein wesent-

licher Unterschied zu den anderen Partnern. Deshalb gibt es keine pauschale Antwort. Ich denke aber, dass gerade wir im Süderelbe-Raum uns noch stärker zusammenschließen müssten – sowohl Hamburg gegenüber als auch Hannover gegenüber. Da sehe ich schon noch eine Schwäche. Hannover dürfte sich mit Blick auf die Metropolregion Hamburg gern etwas stärker einbringen. Ich weiß aber, dass es mittlerweile Gespräche dazu gibt, die es vorher so nicht gab.

Ein praktisches Beispiel: Der Hamburger Senat plant die Einrichtung von vier Innovationsparks (siehe auch Bericht Seite X), einen davon in Harburg. Zeitgleich plant der Landkreis Harburg nahe der Landesgrenze in Buchholz mit großem Engagement einen Technologie- und Innovationspark (TIP). Inwieweit sind diese Planungen eigentlich inhaltlich abgestimmt? Und: Wäre die Koordination solcher Vorhaben auch ein Thema für die Metropolregion?

Hier würde eher die gemeinsame Länderplanung greifen, da Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern davon nicht betroffen sind. Natürlich müsste es da eine verstärkte Abstimmung geben. Die Metropolregion Hamburg hat aber gemeinsame Gewerbeflächen für den gesamten Bereich aufbereitet. Wir erhöhen über diese internationalen Datenbanken die Transparenz über unser Flächenangebot und wirtschaftliche Entwicklungsmöglichkeiten. In diesem Fall geht es jedoch auch um die Länderfinanzierung und die Zusammenarbeit mit den verschiedenen Universitäten – hier die Leuphana, dort die Technische Universität Hamburg. Als IHK sind wir über unsere Innovationsförderung involviert und versuchen das TIP-Projekt zu begleiten und zu beraten. Wir beschäftigen mit unserer Schwester-IHK in Lüneburg sogar einen gemeinsamen Mitarbeiter, um deutlich zu machen, dass wir uns als eine Region verstehen und gemeinsam antreten. Das ist im behördlichen Umfeld sicherlich noch anders. Aber es funktioniert und ist der richtige Weg, als Region und nicht in statischen Bezirken zu denken.

Wenn Sie sich die Metropolregionen in Deutschland anschauen – wo steht Hamburg da aus ihrer Sicht?

Meine persönliche Meinung: Ganz gut, aber noch mit Luft nach oben, was die Konkretisierung von Projekten angeht. Ich hoffe, dass die OECD-Studie zu dem Schluss kommt, dass wir unsere wirtschaftliche Vielfalt stärker hervorheben sollten. Wir können noch innovativer sein, noch mutiger Zukunftsthemen anpacken. Die Erzeugung „grüner Energie“ an der Küste ist ein ganz großes Plus. Auch die Modellthemen zur Mobilität vor dem Hintergrund des IST-Kongresses 2021 in Hamburg sind sehr interessant – und meine Hoffnung ist, dass Hamburg dabei auch das Umland im Blick hat und beteiligt. Diese Themen sind auch einer der Gründe, warum wir uns aktiv in die Metropolregion einbringen. Wir wollen nicht nur klagen und wir wissen auch nicht alles besser. Wir wollen mit den anderen Trägern Hand in Hand arbeiten, um unsere Region voran zu bringen.

600 Zimmer mit Hafenblick

Baustart 2019: Arne Weber stellt mit dem HIP Hotel Hamburg das größte Haus der Hansestadt vor

Das er sich mit Hotelbauplänen befasst, war kein Geheimnis, aber jetzt holt Arne Weber, Channel-Begründer, Investor und Inhaber von HC Hagemann, zum großen Coup aus: 2019 startet der Bau eines 600-Zimmer-Hotels am Kanalplatz. Die Bauvoranfrage ist bereits gestellt, der Bauantrag formuliert. Baurecht gibt es ebenfalls, und die Harburger Verwaltungsgremien haben bereits ihre Zustimmung erteilt. Das HIP Hotel Hamburg wird ein Haus der Superlative, verspricht der Bauherr: „Das größte Hotel der Hansestadt Hamburg mit einem modernen Konzept, das sowohl auf Businessgäste als auch auf Touristen zugeschnitten ist.“ Auf der Expo Real in München wird Weber sein neues Projekt persönlich vorstellen. Bereits 2020/21 soll das Hotel in Betrieb gehen. Der Name ist Programm: „Natürlich wird dieses Haus hip, aber es dient zugleich auch als Übernachtungsmöglichkeit für Nutzer des Hamburg Innovation Port, der von HC Hagemann entwickelt wurde und derzeit an der Blohmstraße gebaut wird. Das HIP-Konzept sieht den Bau eines kleinen Hotels am Ziegelwieskanal vor. Da haben wir jetzt ein wenig umgeplant.“ Webers Vorteil: Ihm gehört das Grundstück am Kanalplatz (zwischen dem Westlichen Bahnhofskanal und dem Unternehmen Segel-Raab), es gibt einen gültigen Bebauungsplan und die Möglichkeit, dort ein 70 Meter hohes Gebäude hinzustellen – vor einigen Jahren konzipiert als Büroturm „Channel X“. Weber: „Das Haus wird die erste Adresse für Kongresse und Veranstaltungen im Zusammenspiel mit dem HIP sowie für Hamburg-Touristen aus dem In- und Ausland.“ Einen Betreiber für sein neues Hotel sucht Weber übrigens nicht: „Das machen wir selbst.“ Erfahrungen als Hotelier hat er bereits sehr erfolgreich mit dem Designhotel „atoll“ auf Helgoland gesammelt.

Keine Sterne, aber Komfort

Das HIP Hotel Hamburg wird keine Sterne haben, wie Weber betont. „Wir verfolgen hier ein minimalistisches Konzept. Überflüssiges wird gestrichen, Wichtiges betont. Die Zimmer haben 20 Quadratmeter Fläche, ein großes komfortables Bett und ein großzügiges Bad.“ Die Idee stammt von Arne Weber selbst, der Entwurf von Limbrock und Tubbesing Architekten und Stadtplaner. Das HIP Hotel Hamburg überzeugt mit minimalistischem Industriedesign – vielleicht eine Reminiszenz an den einstigen Harburger Industriestandort. Die Fassade soll in Sinusblech gestaltet werden, die Fenster sind optisch aufgesetzt. Durch den gestaffelten Baukörper und die Grundrisse der Zimmer, ergibt sich aus allen Zimmern ein Blick auf den Hafen. Der Clou: Auf die Fassade können à la „Nacht der Lichter“ bunte Graffiti projiziert werden. Das sechs Meter hohe Erdgeschoss wird für maximal 1200 Gäste Platz zum Frühstück bieten – oder eben auch Raum für Konferenzen und Kongresse im Zusammenspiel mit dem Hamburg Innovation Port. Wie dieser neue Hotspot im Harburger Binnenhafen an die Hamburger City angebunden und somit auch für Touristen interessant wird, darüber hält sich Weber noch bedeckt, aber er signalisiert, dass es bereits eine Idee gibt. Wer den Harburger Unternehmer kennt, der weiß auch um sein Faible für schnelle Schiffe. Immerhin war er der Pionier, der es Mitte der 90er-Jahre durchsetzte,



Etwa 70 Meter hoch mit einem sechs Meter hohen Erdgeschoss und 18 Etagen für die 600 Zimmer: So soll das HIP Hotel Hamburg ab Herbst 2019 im Harburger Binnenhafen gebaut werden. Visualisierung: HC Hagemann/beyond

dass die Hochseeinsel Helgoland erstmals von einem Katamaran mit eigenem Anleger angesteuert werden konnte – heute eine beliebte Verbindung. Was genau Weber vorhat, ist noch nicht endgültig entschieden, dem Vernehmen nach dürfte es aber auf eine Schnellfährenverbindung hinauslaufen, die Hotelgäste vom

Harburger Anleger am Dampfschiffsweg binnen 20 Minuten zur „Elphi“, zum „König der Löwen“ oder zum Kiezbummel an die Landungsbrücken bringt. Damit rücken Harburg und Hamburg eng zusammen. wb

Web: www.hchagemann.de



Momentaufnahme vom 19. September 2018: Der erste Eckpfeiler des zweiten Obergeschosses ist gesetzt. Im April/Mai 2019 sollen im Gebäude HIP one die ersten Mieter einziehen. Foto: Wolfgang Becker

Auf HIP one folgt
HIP two

Hamburg Innovation Port: Zweiter Bauabschnitt soll 2019 beginnen

Das zweite Obergeschoss ist bereits in Arbeit, da kündigt sich in unmittelbarer Nachbarschaft von HIP one, dem ersten Bauabschnitt des Hamburg Innovation Port an der Blohmstraße im Harburger Binnenhafen, bereits beträchtlicher Zuwachs an, wie Bauherr Arne Weber, Channel-Begründer und Inhaber der Baufirma HC Hagemann, sagt: „Der zweite Bauabschnitt ist in der Vorbereitung. Die Fachplaner und Architekten von MVRDV haben den Auftrag, bis Ende Februar 2019 den Bauantrag einzureichen. Idealerweise könnten wir dann in der zweiten Hälfte kommenden Jahres starten.“ Der zweite Bauabschnitt ist zugleich der größte. Er wird 20 000 Quadratmeter Fläche bieten und soll in Zusammenarbeit mit Hamburg Invest von möglichst technologieaffinen Unternehmen besiedelt werden, die ins Umfeld der Technischen Universität Hamburg passen. Zurzeit geht jedoch zunächst der erste Bauabschnitt seiner Vollendung entgegen. HIP one ist ein gestreckter Riegel zwischen der Blohmstraße und dem Ziegelwieskanal. Vermietbare Fläche: 5000 Quadratmeter. Knapp die Hälfte davon wird die TUHH übernehmen, die laut Weber zurzeit noch an der Umsetzung ihres Wachstumskonzepts arbeitet. Demnach werde das Institut für Umwelttechnik und Energiewirtschaft von der Harburger Schloßstraße in die Blohmstraße umziehen. Weber: „Dafür werden wir in dem Neubau auch ein Labor vorsehen.“ Der Harburger Unternehmer, der mit dem Hamburg Innovation Port ein ambitioniertes Großprojekt vorantreibt, berichtet über viele Nachfragen von Interessenten. Zunächst habe aber die TUHH „Erstzugriffsrecht“. Die Universität betreibt derzeit eine Wachstumsinitiative und gilt als Haupttreiberin der Entwicklung im westlichen Binnenhafengebiet. Weber ist überzeugt, dass es gelingt, im künftigen TUHH-Umfeld technologieorientierte Unternehmen und Startups anzusiedeln und damit einen zentralen Kern des Hamburger Innovationsparks Harburg zu schaffen: „Es ist die große Kunst, die passenden Betriebe aus der Wirtschaft hierher zu holen und dafür zu begeistern, gemeinsam mit der wissenschaftlichen Expertise der TUHH Synergien zu heben.“ wb

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



www.inklang.de



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.

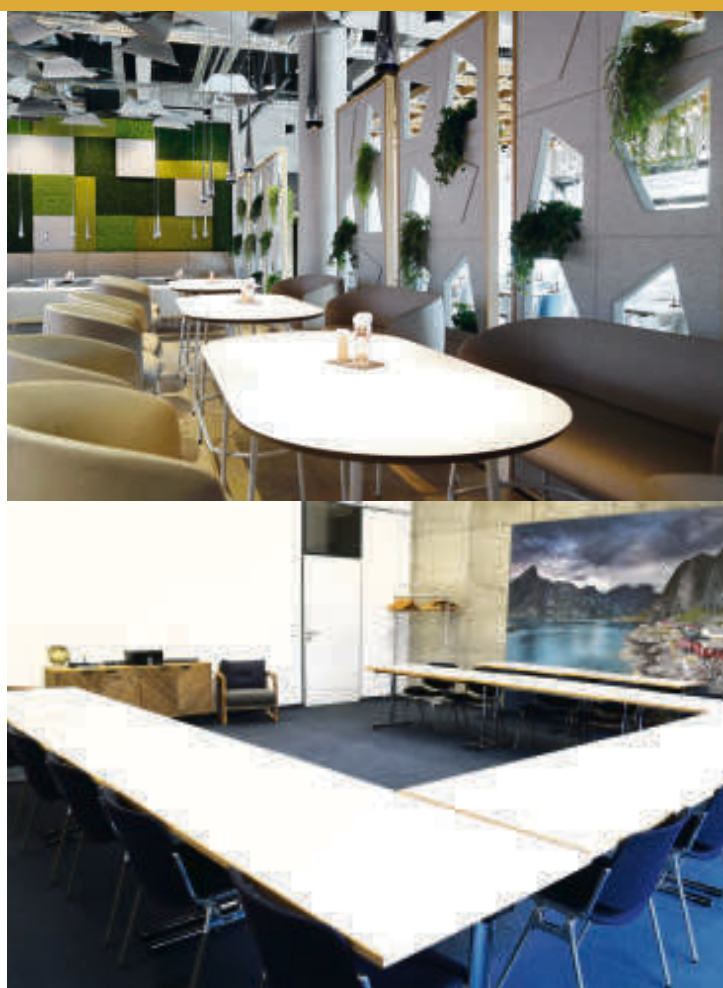
INKLANG
LAUTSPRECHER MANUFAKTUR



Eine neue Top-Adresse in Hamburg

Das Auditorium Wilhelmsburg

Hightech-Hörsaal, moderne Tagungsräume, Top-Betriebsrestaurant – Willkommen im neuen Ingenieurwerk



Der neue Hörsaal (großes Foto) ist der zentrale Raum, ausgestattet mit modernster Technik in ansprechender Optik. Die kleinen Fotos links zeigen (von oben) die Außenansicht des Ingenieurwerks an der Georg-Wilhelm-Straße, das hohe und lichtdurchflutete Foyer, das Betriebsrestaurant, das auch von den Mankiewicz-Mitarbeitern genutzt wird, und einen der sechs Konferenzräume im Erdgeschoss.

Fotos: Ingenieurwerk

Dieses Haus hat es wirklich in sich: Das neue Ingenieurwerk an der Georg-Wilhelm-Straße 187 in Wilhelmsburg bietet nicht nur die gebündelte Kompetenz aus dem Ingenieurwesen unter einem Dach, sondern Unternehmen aus der Metropolregion Hamburg einen neuen Ort für Tagungen, Seminarveranstaltungen und Firmen-Events. Im Zentrum steht der vermutlich modernste Hörsaal südlich der Elbe: das Auditorium Wilhelmsburg. Die ING Werk GmbH & Co. KG hat alles an moderner Technik in diesen Hörsaal integriert, was im Zeitalter von Live-Stream und www-Kommunikation nötig ist. Hier ist zweifellos ein neues Ziel-Fähnchen auf die Metropol-Landkarte gesetzt worden, das Unternehmen Hightech, edles Ambiente und noch dazu ein Top-Catering verspricht. Das Auditorium Wilhelmsburg ist wie ein klassischer Hörsaal aufgebaut und verfügt über 120 Sitzplätze. Die ausgefeilte Lichttechnik mit indirekter LED-Beleuchtung, variablen Decken-Spots und digitaler Lichtsteuerung bieten ein individuelles Ambiente für jede Art von Veranstaltung an. Einen Beamer sucht man vergeblich – der Saal hat eine LED-Wand aus 16 Einzelbildschirmen, eine auf den Raum abgestimmte Soundanlage und ein intelligentes Lüftungssystem. Über eine Dome-Kamera kann das Geschehen im Saal live in einen der benachbarten Tagungsräume übertragen werden, in dem bis zu 80 weitere Perso-

nen Platz finden. Live-Streaming ins Internet ist technisch möglich. Johann Grau betreut das Projekt als Vertreter der Bauherrenschaft. Das Auditorium und die sechs kleinen und mittleren Tagungsräume (12 bis 30, zusammengelegt bis zu 80 Personen) nebenan werden regelmäßig für Veranstaltungen von dem angrenzenden Unternehmen Mankiewicz Gebr. & Co. genutzt. „Hier findet unsere alljährliche Vertriebstagung statt, Kundenveranstaltungen ebenso, und hier bieten wir auch Fortbildungsseminare für unsere Mitarbeiter an“, erläutert er das Konzept. Ziel sei es nun, die Räume auch externen Nutzern zur Verfügung zu stellen – inklusive Catering über das topdesignte Betriebsrestaurant im Erdgeschoss des Ingenieurwerks. Die Mieter des Ingenieurwerks – die Unternehmen planwerk elbe und UMCÖ sowie etwa zehn weitere Firmen aus dem breiten Feld des Ingenieurwesens – können das Auditorium ebenfalls nutzen. Der außergewöhnliche Tagungsort wird aktuell auf die Location-Suchplattform flylo.de online gestellt und bundesweit angeboten. Grau sagt: „Wir haben bislang noch keine Marketingmaßnahmen getroffen, aber bereits erste Anfragen von externen Interessenten.“ Verschiedene Unternehmen aus dem Hamburger Süden waren bereits vor Ort und haben das neue Wilhelmsburger Raumwunder für ihre Veranstaltungen genutzt. Das Auditorium hatte seine erste Bewährungsprobe

bereits Anfang des Jahres, als Mankiewicz zur alljährlichen internationalen Vertriebstagung nach Hamburg eingeladen hatte. Ein besonderes Highlight ist auch das Betriebsrestaurant, welches eigentlich für die Mankiewicz-Belegschaft (rund 750 Mitarbeiter am Standort) gebaut worden ist und auch über eine angrenzende große Außenterrasse mit 40 Sitzplätzen verfügt. Grau: „Neben einem reichhaltigen Frühstück wird täglich frisch gekocht und drei saisonale Gerichte stehen zur Auswahl. Unternehmen aus der Nachbarschaft sind herzlich willkommen, diesen Service ebenso in Anspruch zu nehmen. Auf Anfrage kann das Betriebsrestaurant im Rahmen von externen Veranstaltungen auch an Wochenenden genutzt werden.“ wb

■ Mankiewicz ist Weltmarktführer bei der Entwicklung und Produktion von Speziallacken wie sie zum Beispiel beim Flugzeug- und Automobilbau verwendet werden. Die seit Jahren positive Unternehmensentwicklung sorgt für ständig neue Baumaßnahmen vor Ort, auch jetzt aktuell stehen wieder mehrere Projekte an.

» Web: Nähere Informationen und Anfragen für das Anmieten des Auditoriums, der Besprechungsräume oder des Betriebsrestaurants auf der Website www.iw-hh.de/auditorium



IHRE INSPIRATIONSQUELLE: DIE PREMIUM-INDOOR-AUSSTELLUNGEN DER BAUWELT.

Entdecken Sie die neuesten Trends für Bodenbeläge, Fliesen, Türen.

Ausstellungsberatung:
Mo. - Fr. 9.00 - 18:30 Uhr
Sa. 9.00 - 14.00 Uhr

Delmes Heitmann GmbH & Co. KG
Maldfeldstraße 22
21218 Seevetal



Tel. 040 - 76 96 8 - 0
www.bauwelt.eu



BAUSTOFFE FÜR GENERATIONEN.

Bei geschlossener Tür unsichtbar: Hier ist die Technik versteckt: Endstufe und Streamer. Im Mittelfach offen sichtbar: weitere Sound-Quellen wie beispielsweise ein CD-Player.



So sieht es in der Zone A aus – Das große Wohnzimmer wird mit dem Topmodell 17.5 AdvancedLine, hier in einer Farrow & Ball-Farbe passend zu den Vorhängen auf High-End-Niveau „ausgeleuchtet“. Über dem Esstisch ist ein dezenter Deckenlautsprecher zu erkennen, hier ist bereits die Zone B im Multi-Room-Konzept.

Fotos: Wolfgang Becker/INKLANG (3)



Sound im House

Audiophile Offenbarung: INKLANG-Gründer Thomas Carstensen stellt sein Multi-Room-Konzept vor – Ein Besuch im stilwerk Hamburg



Einen Besuch wert: Im stilwerk Hamburg an der Großen Elbstraße hat Thomas Carstensen einen Showroom eingerichtet.

Durch die Drehtür, am Empfang vorbei, ein paar Stufen hoch und schon tut sich eine neue Klangwelt auf: Im Foyer des stilwerk Hamburg ist der Showroom von Thomas Carstensen kaum zu übersehen und noch weniger zu überhören – dann nämlich, wenn er die in seiner Werkstatt handgefertigten Lautsprecher Kunden vorführt. Es kommt durchaus vor, dass Besucher in Tränen ausbrechen, wenn sie ihren Lieblingssong zum ersten Mal in Topqualität hören – und das hat auch etwas mit der Größe der digitalen Musikdateien zu tun, die abgespielt werden. Carstensen, Gründer und Geschäftsführer der Firma INKLANG (siehe auch B&P März-Ausgabe), vertreibt jedoch nicht nur seine mehrfach prämierten Lautsprecher, er liefert auch Multi-Room-Konzepte für Menschen, die sich überall im Haus mit Musik umgeben möchten. Musikhören im digitalen Zeitalter geht so: Die Songs kommen nicht mehr unbedingt von der CD oder als runtergerechnete MP3-Dateien vom Handy, sondern über einen Streaming-Dienst, die mittlerweile sogar Studioqualität bieten. Dazu ein paar hilfreiche Zahlen: Ein durchschnittlich langer Song als MP3-Datei (damit viele aufs Handy passen...) hat etwa 4,5 Megabyte. Derselbe

Song auf der CD hat bereits 45 Megabyte (16 Bit). In Studioqualität hat die Datei dann schon mal 150 Megabyte. Diese Durchschnittszahlen machen deutlich, das im Ohr nur ein Bruchteil des Originals ankommen kann, wenn die wuchtige Stimme von Adele oder die glasklare Jazz-Trompete von Nils Wülner auf MP3-Format geschrumpft wird und aus dem Handy quakt. Carstensen: „Und noch ein wichtiger Punkt: Große Musik-Dateien lassen sich nicht mal eben über WLAN an einen Wireless-Lautsprecher übertragen. Die sind zwar unheimlich in Mode, kommen akustisch aber nicht weit über das Niveau eines Kofferradios hinaus. Die Musik wirkt eindimensional und unnatürlich basslastig. Weil audiophiler Musikgenuss mehr Daten erfordert und hochauflösende Dateien die Standard-WLAN-Ausstattung vieler Haushalte überlastet, bleibt es häufig bei einem großen Bum-Bum-Kompromiss.“

Musik – ein eigenständiges Gewerk beim Hausbau

Was das für den anspruchsvollen Hörer heißt, ist klar: Streaming-Verstärker und Lautsprecher werden via Kabel stabil verbunden und die dünne Streaming-Suppe im MP3-Format (Apple Music) wird gegen HiFi-Streaming im FLAC-Format (TIDAL) ersetzt. Und damit

wird „Sound im House“ zu einem Planungsthema beim Hausbau. Carstensen: „Wer ein Multi-Room-Konzept umsetzen möchte, den berate ich gern – dies sollte im Rahmen der Elektroplanung erfolgen, denn die Planung der Lautsprecher- und Netzwerkverkabelung sowie der Einbaukomponenten ist so wichtig wie die Planung eines leistungsfähigen Internetzugangs im Haus.“ Musik wird in diesem Fall zu einem eigenen Gewerk beim Hausbau und sollte am besten gleich in den Innenausbau integriert werden – dann nämlich verschwinden alle Kabel unter Putz. Lediglich Audio-Steckdosen für die High-End Lautsprecher weisen auf den qualitativen Unterbau hin. Lautsprecherverkabelung, das klingt im Wireless-Zeitalter zwar irgendwie nach gestern, ist aber eine Frage der Qualität und Schlüssel für einen jederzeit stabilen Betrieb „ohne Rucken und Zucken“, wie Carstensen sagt. Er teilt die Häuser seiner Kunden in Zonen mit unterschiedlichem akustischem Anspruch ein. In den anspruchsvollsten A-Zonen (Wohnzimmer, Bibliothek) werden INKLANG-Lautsprecher aufgestellt. Zur Auswahl stehen acht Modelle, die in mehr als 400 Varianten erhältlich sind. Welches Modell zum Einsatz kommt, hat auch etwas mit der jeweiligen Raumgröße zu tun. Das Angebot reicht vom kleinen Regallautspre-

cher 10.2 AdvanceLine bis hin zum großen Standlautsprecher 17.5 AdvancedLine – dem Topmodell aus der Hamburger Lautsprecher Manufaktur.

In der Zone B der Carstensen-Einteilung kommt die Musik aus der Decke – beispielsweise über der Kochinsel in der Küche oder über dem Waschtisch im Bad. Dazu werden Einbaulautsprecher montiert. In der Zone C ist dann nur noch Hintergrundbeschallung angesagt – zum Beispiel im Schlafzimmer. Hier greift selbst Thomas Carstensen auf einen aktiven Netzwerk-Lautsprecher zurück, allerdings mit Netzwerksteckdose. Im Hauswirtschaftsraum oder an einem anderen zentralen Ort im Haus werden zentral Mehr-Kanal-Endstufen sowie Mehr-Zonen-Steuerer platziert. Hier laufen die zuvor verlegten Kabel zusammen. Carstensen: „Durch die Verkabelung haben wir ein eigenes Audio-Netzwerk, das um ein Vielfaches stabiler arbeitet als es WLAN kann. Denn wir wollen ja in CD/Studioqualität streamen.“

Gemeinsamer Auftritt von Vivaldi, ACDC und Coldplay

Wunderbar einfach steuert der Kunde dieses audiophile Meisterwerk nun über sein Tablet oder Smartphone. Über eine App, die ausschließlich die Datenströme organisiert,

wird der Streamer gesteuert – das funktioniert problemlos per WLAN überall im Haus. Die Musikdaten werden per Kabel vom Router zum Streamer und eben nicht mehr direkt über das Tablet übertragen. Und das mit einer extrem hohen Qualität von bis zu 32 Bit/192kHz. Ein Vier-Zonen-Streamer kann beispielsweise vier Zonen mit unterschiedlicher Musik bedienen. Beispiel: Die Ehefrau hört im Wohnzimmer Vivaldi, der Ehemann rockt in der Küche zu ACDC, und die Tochter duscht mit Coldplay – akustisch, versteht sich. Dass auch weitere Quellen angeschlossen werden können, ist selbstverständlich – CD- und Blu-ray-Player, TV, Plattenspieler (wieder groß im Kommen) und ein weltweites Internetradio sind ebenfalls an Bord. Wer ein Multi-Room-Konzept auf audiophilem Niveau umsetzen möchte, kann dies ab etwa 12 000 Euro tun. Thomas Carstensen hat in diesem Jahr bereits mehrere Großprojekte realisiert. Sein Rat: „Wer in diesen besonderen Genuss kommen möchte, sollte vor dem Bau oder der Sanierung seine Ansprüche definieren und in die Planung einbeziehen – das ist die beste Garantie, für eine audiophile, App gesteuerte und stabile Multi-Room-Anlage weit über Mediemarkt-Niveau.“

wb

>> Web: www.inklang.de



E & V Immobilien-ABC

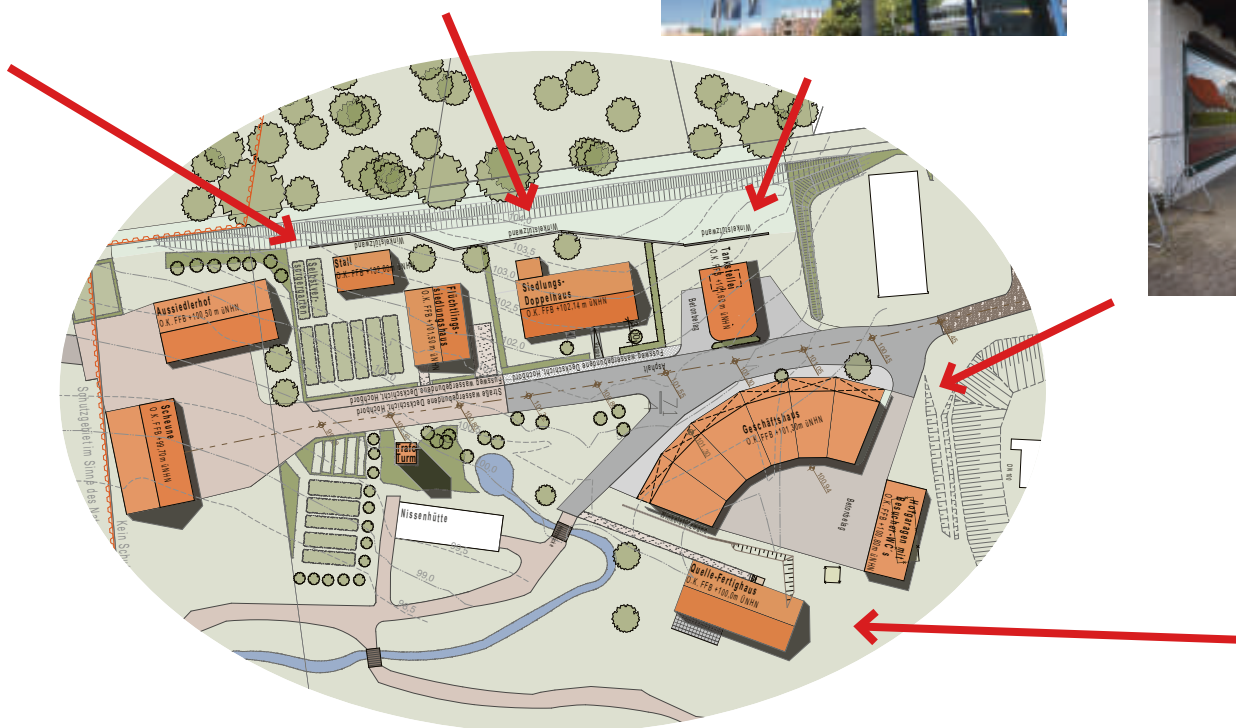
... wie Metropolregion.
Wir sind Ihr Partner für Gewerbeimmobilien in und um Hamburg.

Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG · Hamburg
Telefon 040-36 88 100 · HamburgCommercial@engelvoelkers.com
www.engelvoelkers.com/hamburgcommercial · Immobilienmakler

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL



Frenzel und Frenzel ist ein vielseitiges Architekturbüro, das nicht nur im Wohnungsbau, sondern auch im Gewerbebau eigene Akzente setzt. Die Fotos zeigen eine Auswahl aktueller Projekte, darunter der Bau von 48 Wohnungen im Fischbeker Heidbrook (siehe auch Seite 30). Weitere 54 Wohneinheiten in drei Mehrfamilienhäusern sollen 2019 folgen. In Buxtehude entstehen 35 Wohnungen am Schützenhofweg, 74 Wohnungen werden derzeit in Achim gebaut. In Berlin baut Frenzel und Frenzel sogar ein Hochhaus. Ob Kindertagesstätte (Drochtersen), Sporthallensanierung (Steinkirchen), Schulbau (BBS Buxtehude), Autohäuser (Buxtehude) oder klassische Gewerbebauten – die Buxtehuder kommen mit ihren Ideen gut im Markt an. Das führt in manchen Fällen auch zu Kettenreaktionen, wie Christoph Frenzel berichtet: „So haben wir im Gewerbegebiet Hollenstedt fast eine ganze Straße gebaut.“ In diesem Fall nicht die Königsberger Straße, sondern die Straße An der Ihlsbeck ...



Christoph Frenzel ist der translozierende Architekt für das Projekt Königsberger Straße, das im Freilichtmuseum am Kiekeberg in den kommenden fünf bis sechs Jahren realisiert werden soll. Ehrenamtlich engagiert er sich im Altstadtverein Buxtehude und im örtlichen Heimat- und Geschichtsverein, dessen Baubeauftragter er auch ist.

Fotos: Frenzel und Frenzel

Ein bewegendes Projekt

Für das Freilichtmuseum am Kiekeberg: Frenzel und Frenzel macht Immobilien mobil und baut Deutschlands 1089. Königsberger Straße

lungen entstanden. Fünf der sechs Hauptobjekte sind bereits gefunden. Manche werden nachgebaut, andere sollen quasi im Stück eingepackt und nach Ehestorf transportiert werden. Christoph Frenzel steht nun vor der Aufgabe, Immobilien mobil zu machen – ein im wahrsten Wortsinn bewegendes Projekt.

Sechs typische Bauwerke

Das sind die sechs typischen Bauwerke, die die museale Königsberger Straße bilden sollen: eine Tankstelle aus Stade, ein Siedlungsdoppelhaus, ein Siedlungshaus aus Tostedt, ein Geschäftshaus aus Meckelfeld, ein Quelle-Fertighaus aus Winsen und ein Aussiedlerhof, der noch gesucht wird. Eng verbunden mit der Siedlung der Nachkriegszeit ist auch das Thema Migration. Nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs kamen mehr als zehn Millionen Flüchtlinge und Vertriebene nach Deutschland und wurden hier integriert – die Grundlage für das dann einsetzende Wirtschaftswunder. Diese Zeit will das Freilichtmuseum am Kiekeberg konservieren und trifft damit unvorhergesehen auf die höchstaktuelle gesellschaftliche Flüchtlingsdiskussion. Doch wie baut man eine Kö-

nigsberger Straße? Dazu Christoph Frenzel: „Wir starten noch in diesem Jahr mit dem Siedlungsdoppelhaus, denn dort soll auch die Zentrale dieses Abschnitts mit einer Sonderausstellung im Erdgeschoss eingerichtet werden. Museumsfreunde können sich also schon mal auf eine kleine Zeitreise in die Vergangenheit einstellen. Das Doppelhaus wird nach alten Plänen rekonstruiert, das heißt: „Wir nehmen die exakten Maße eines dieser Häuser und bauen es eins zu eins nach, allerdings nach modernen Energiestandards“, erläutert Frenzel.

Wesentlich komplizierter wird der nächste Schritt. „Wir haben ein Siedlungshaus in Tostedt gefunden, dass komplett transloziert wird. Das heißt: Wir schaffen es ins Freilichtmuseum nach Ehestorf, und stellen es dort wieder hin.“ Um dieses Vorhaben zu bewerkstelligen, greift Frenzel auf digitale Technologie zurück und scannt das Haus zunächst einmal ein. Die Maße sind unter anderem auch nötig, um die Fahrstrecke für den Tieflader festzulegen, denn: Das Objekt wiegt um die 300 Tonnen und hat Ausmaße, die nicht überall hindurchpassen. Frenzel: „Wir werden das Dach abdecken, eventuell auch

etwas einkürzen müssen. Dann versuchen wir, das Haus leichter zu machen – etwa auf 250 Tonnen.“ Der Architekt hat Erfahrung mit solchen Aktionen und schon einmal einen ganzen Tanzsaal transloziert. Dazu werden die Objekte in ein Korsett aus Beton und Stahl verpackt, um sie stabil auf den Spezialtransporter hieven zu können. Fenster und Türen werden ausgebaut. Die Tostedt-Ehestorf-Reise des Hauses soll im Sommer 2019 stattfinden.

Der translozierende Architekt

Zu den weiteren Objekten zählt eine alte Stader Tankstelle, die ebenfalls komplett umziehen soll, wobei das damals typische Betondach separat unterwegs sein wird. Das halbrunde, eingeschossige Geschäftshaus mit sechs Läden soll rekonstruiert werden. Eine weitere Translozierung betrifft das Quelle-Fertighaus aus Winsen, das ungewöhnlicherweise ein Satteldach besitzt – anstelle der von Quelle damals angebotenen Flachdächer. Das Haus aus dem Katalog hat es dem translozierenden Architekten angetan: „Ich finde es faszinierend, auf welcher kompakter Größe der Grundriss steht – und trotz-

dem funktioniert! An diesem Objekt sieht man auch gut, wie unsere Bedürfnisse mittlerweile gewachsen sind.“

Fünf bis sechs Jahre sind für den Bau der 1089. Königsberger Straße angesetzt. Als letzte Maßnahme soll ein Aussiedlerhof transloziert oder rekonstruiert werden. In allen Fällen geht es nicht nur um die Geschichte der Gebäude, sondern auch um die der Bewohner und Nutzer. Christoph Frenzel, der mit seinem Büro normalerweise eher in der nichtmusealen Welt unterwegs ist, hat sich dennoch begeistert um dieses Projekt beworben – zumal das Museum bereits in der zweiten Generation von den Buxtehuder Architekten betreut wird. Er sagt: „Wir reißen ständig Häuser ab und verdichten die Bebauung nach. Gerade deshalb finde ich es so spannend, nicht alles wegzuerwerfen.“ Frenzel ist Jahrgang 1969 – die Königsberger Straße stellt also auch die Welt seiner Eltern in jungen Jahren dar.

„Die Gebäude sollen auch so wie früher eingerichtet werden. Die 50er- und 60er-Jahre sind in unserer heutigen Welt kaum noch präsent, aber sie waren eine wichtige Phase der jüngeren Geschichte unseres Landes. Außerdem kommt alles irgendwie einmal wieder, auch gestalterische Elemente aus den 60ern tauchen in der Architektur wieder auf – zum Beispiel amorphe Formen und Grundrisse“, sagt der Architekt.

wb

» Web: <https://frenzelundfrenzel.de/>, <http://kiekeberg-museum.de/koenigsberger-strasse.html>



BRÜCKENQUARTIER

Büro- und Geschäftshaus im Harburger Binnenhafen

ca. 800 m²

individuell teilbare
Büroflächen und
2 x 100 m² Läden im EG

NOCH
FREI



Future Hamburg

So präsentiert sich die Hansestadt auf der Expo Real

EVENT Mit 63 Partnern nach München –
Business & People ebenfalls präsent

Future Hamburg“ ist die Leitidee des Hamburger Gemeinschaftsstands auf der Expo Real in München, der größten Fachmesse für Immobilien und Investitionen in Europa. Als zukunftsweisende Metropole steigert Hamburg die Zahl seiner Zukunftsorte. Sie zeichnen sich durch die enge Vernetzung von Wirtschaft und Wissenschaft aus und sind der Nährboden für innovative Produkte, Prozesse und Technologien. Auch die Stadtentwicklung unterstützt den Anspruch der Elbmetropole, die führende Wissenschafts- und Innovationsmetropole im Norden zu sein. Dadurch entstehen für die Immobilienwirtschaft neue Geschäftsmöglichkeiten. So soll zum Beispiel der künftigen Stadtteil Grasbrook ein stadtraumbasierter Impulsgeber für wissens- und technologiebasierte Wertschöpfung werden. Ursprünglich war hier im Zuge der Olympia-Bewerbung Hamburg einmal das olympische Dorf vorgesehen. Um weiteren Raum für die Entwicklung künftiger Innovationen zu schaffen, entsteht in Hamburg darüber hinaus ein Netz von vier Innovationsparks. 63 Partner am Hamburger Gemeinschaftsstand zeigen vom 8. bis 10. Oktober 2018 ihre aktuellen Projekte und innovativen Dienstleistungen. Stadtentwicklungssenatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt und Wirtschaftsstaatsrat Dr. Torsten Sevecke werden nach München fahren und auf verschiedenen Veranstaltungen für die Hansestadt werben.

Hamburg wächst

Hamburg wächst bis 2030 geschätzt um mehr als 100 000 Menschen. Mit einer verantwortungsvollen Stadtentwicklungspolitik will die Stadt diese Entwicklung in all ihren Facetten aktiv und vorausschauend gestalten. Stadtentwicklungssenatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt: „Uns liegt insbesondere ein qualitativoller Wohnungsbau am Herzen mit einer ausbalancierten städtebaulichen Doppelstrategie: Sie setzt zum einen auf die sozialverträgliche Weiterentwicklung bereits erschlossener Gebiete und zum anderen auf die verstärkte Erschließung sogenannter Konversionsflächen neben dem behutsamen Wohnungsbau an Hamburgs Rändern. Die Ziele sind klar: Bezahlbarer Wohnraum soll in der ganzen Stadt zur Verfügung stehen.“

Grasbrook: Stadtentwicklung neu denken

Mit einer positiven Standortentscheidung für das Deutsche Hafenmuseum könnte sehr früh ein bedeutender kultureller Auftakt für das große neue Stadtentwicklungsvorhaben Hamburgs gelingen. Der neue Stadtteil Grasbrook wird Raum für neue Büros, Gewer-

begebäude, Forschungsstätten und Labore bieten sowie für Wohnungen. Geplant sind 16 000 Arbeitsplätze, 3000 Wohnungen für etwa 6000 Bewohner sowie Einkaufsmöglichkeiten, eine Grundschule, Kitas und Sportflächen.

Auch Bestandsgebäude sollen dafür genutzt werden. Insgesamt entsteht auf einer Fläche von etwa 46 Hektar mit rund 880 000 Quadratmetern oberirdische Bruttogeschossfläche ein Stadtentwicklungsvorhaben, das die Dimension eines guten Drittels der HafenCity haben wird. Es werden 4,9 Kilometer öffentlich zugängliche, direkt am Wasser gelegene Bereiche geschaffen, kombiniert mit attraktiven Grünanlagen und hochwertigen öffentlichen Stadträumen. Innovationsorientierung geht beim Stadtteil Grasbrook vor. Schnelligkeit. Das gilt für die sich hier ansiedelnden Unternehmen ebenso, wie für die Mobilitäts- und energetischen Konzepte. Nach einer intensiven Bestandsaufnahme und der Abstimmung strategischer Themen wird auf Basis eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs ein Städtebauentwurf entwickelt, auf den dann die förmlichen Planungsverfahren, wie der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan, folgen.

Hamburger Innovationsparks

Um Raum für die Entwicklung künftiger Innovationen zu schaffen, entsteht in Hamburg derzeit ein Netz von vier Innovationsparks (siehe Bericht). Sie bieten, ausgehend von wissenschaftlichen Ankerthemen, sogenannte Inkubatoren, in denen Existenzgründer ihre Produkte und Ideen entwickeln können, sowie Forschungseinrichtungen und Gewerbeflächen für Unternehmen.

Hamburg-Partner auf der Expo Real

Am Hamburger Gemeinschaftsstand beteiligen sich 63 Partner, darunter auch Unternehmen, die mit B&P kooperieren. Zu den Premiumpartnern zählt beispielsweise die Haspa. Auch unter den Ausstellern sind zahlreiche Firmen mit Süd-Bezug: HC Hagemann, die Hamburger Volksbank, Aug. Prien Immobilien, die IBA Hamburg, die Sparkasse Lüneburg und die Süderelbe AG (mit hit technopark, SchlarmannvonGeyso und der Sparkasse Harburg-Buxtehude). Zu den Logo-Partnern zählt die Lorenz Gruppe. Business & People kooperiert seit fünf Jahren mit der Hamburger Wirtschaftsförderung Hamburg Invest und bringt seitdem jedes Jahr ein Immobilien-Special heraus, das auch auf der Expo Real am Hamburg-Stand sowie im digitalen Shop zu haben ist.

ak/wb



Hier trifft sich alles, was Rang und Namen in der Immobilienwelt hat: Der Hamburg-Stand auf der Expo Real in München ist regelmäßig überlaufen, wie dieses Foto aus dem vorigen Jahr eindrucksvoll belegt.

Foto: Hamburg Invest / Stefan Groenewald

So war es 2017 auf der Expo Real in München: Dr. Rolf Strittmatter (links), Geschäftsführer von Hamburg Invest, begrüßt Hamburgs Wirtschaftsminister Frank Horsch.



Ebenfalls in München präsent: Dr. Dorothee Stapelfeldt, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, auf dem Hamburg-Stand.

Expo Real 08.-10.10.2018
Besuchen Sie uns auf dem Hamburger Gemeinschaftsstand Halle B2, Stand 430!

„Alle Kraft für Ihre Immobilie.“

Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir bündeln unsere Kräfte für Ihr Immobilienprojekt.

Von der Grundstücksfinanzierung für Sie als Bauträger, über den Vertrieb von Bestands- oder Neubauimmobilien bis zur Darlehensvergabe an den einzelnen Privatkäufer – bei der Hamburger Volksbank erhalten Sie alle Leistungen aus einer Hand.

Als Genossenschaftsbank sind wir eng in der Region vernetzt und bieten Ihnen zusammen mit den Maklern unseres Tochterunternehmens, Hamburger Volksbank Immobilien GmbH, Expertise und Spezialwissen. Wir sind die kompetenten und zuverlässigen Partner an Ihrer Seite. Nehmen Sie uns beim Wort!

Weitere Informationen unter www.hamburger-volksbank.de

Hamburger Volksbank
IMMOBILIEN GMBH

Hamburger Volksbank
Man kennt sich.



Das Brückenquartier, hier durch das Tor der historischen Klappbrücke fotografiert (links), markiert den derzeitigen Eingang zum prosperierenden Teil des Binnenhafens mit diversen Neubauten, zu denen als Pioniergebäude „Das Silo“ gehört (Mitte), das hier als Richtfestkulisse dient. Rechts: Der Richtkranz schwebt über dem Östlichen Bahnhofskanal heran und „landet“ über dem Polier, der den Richtspruch vorträgt (großes Foto).

Neuer Schwung im Wohnungsbau

Brückenquartier auf der Zielgeraden

Lorenz Gruppe lädt zum Richtfest – Baudezernent kündigt Verdoppelung der Bewohnerzahl im Harburger Binnenhafen an

Nach 18 Monaten Bauzeit schwebt jetzt der Richtkranz über dem Harburger Brückenquartier im Binnenhafen. Damit hat eines der aktuellen Bauvorhaben an der Harburger Wasserkante einen wichtigen Meilenstein erreicht. Mit etwa 200 Gästen und Bauleuten wurde jetzt auf der Dachterrasse kräftig gefeiert. Bauherr Frank Lorenz nahm kein Blatt vor den Mund: „Das war ein langer Weg – mit vielen Herausforderungen.“ Das bestätigte auch Harburgs Baudezernent Jörg H. Penner, der vor allem das Thema Wohnen ansprach und mit zwei interessanten Zahlen aufwartete: Derzeit leben entgegen den ersten Plänen etwa 3500 Menschen in dem einstigen Industrie- und Hafenrevier. Diese Zahl könnte sich laut Penner in den nächsten Jahren noch verdoppeln. 7000 Menschen, die im Binnenhafen wohnen – das ist eine neue Zielmarke, die selbst den Chef der SPD-Bezirksfraktion, Jürgen Heilmann, überraschte: „Das ist sehr optimistisch, kann mir im Moment nicht vorstellen, wo die alle wohnen sollen.“ Das Brückenquartier besteht aus zwei Baukörpern. Im vorderen Büro- und Geschäftshaus ist unter anderem mit Edeka ein Lebensmittel vorgesehene, der seinen Supermarkt



Ein herausforderndes Projekt: Bauherr Frank Lorenz dankte den Bauleuten für ihr Engagement. Fotos: Wolfgang Becker



Baudezernent Jörg H. Penner glaubt, dass sich die Zahl der Binnenhafenbewohner in den kommenden Jahren verdoppeln wird.

mit 1200 Quadratmetern Verkaufsfläche im ersten Quartal 2019 eröffnen soll und im Quartier sehnlichst als umfassender Nahversorger erwartet wird. Weitere feste Mieter sind das Planungsbüro WK Consult mit etwa 110 Mitarbeitern und der Büroflächenanbieter Regus. Auch sie werden im ersten Quartal ihre Räume beziehen, kündigte Lorenz an. Er rechnet damit, dass das Haus bereits zur Mitte kommenden Jahres voll vermietet sein wird. Der zweite Baukörper liegt zwi-

schen der Theodor-Yorck-Straße und dem Östlichen Bahnhofskanal. Dort entstehen auf 5000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche 56 Eigentumswohnungen, die von Engel & Völkers vermarktet werden und bereits zu 80 Prozent verkauft sind (Fertigstellung: drittes Quartal 2019). Diesen Punkt nahm Penner auf: „Das zeigt uns: Die Leute wollen in den attraktiven Binnenhafen ziehen.“ Sollten hier eines Tages tatsächlich 7000 Menschen wohnen, hieße das demnach auch eine Verdoppe-



lung der Wohneinheiten – also tut sich noch ein großes Betätigungsfeld für Investoren und Projektentwickler wie Frank Lorenz auf.

Lob für den Bauherren

Penner erinnerte daran, dass Wohnen im Binnenhafen ursprünglich gar nicht vorgesehen war. Um die Ansiedlung von Edeka zu genehmigen, musste extra der Bebauungsplan geändert werden. Damit fing das Projekt Brückenquartier 2014 an. Penner lobte das Engagement von Lorenz ausdrücklich, der sehr viel für die positive Entwicklung vor Ort getan habe. Frank Lorenz hat nun mit dem Brückenquartier ein komplexes Vorhaben mit einem Investitionsvolumen von etwa 38 Millionen Euro auf der Zielgeraden. „Das

hat Zeit und viel Geduld gekostet“, sagte er und zählte einige kritische Punkte auf: die Integration des Wohnens an dieser Stelle, erhebliche Altlasten im Boden (Lorenz: „Keine Angst, die sind alle ordnungsgemäß entsorgt – da ist jetzt die Tiefgarage.“), der Bau am Wasser, noch dazu an einer historischen Kaimauer, und die Mischnutzung mit dem Ziel, Lebensmittelhandel in den Binnenhafen zu bringen. Von Herausforderungen sprach auch Carsten Meyer, Geschäftsführer der Willi Meyer Bauunternehmen GmbH aus Uelzen, die als Generalunternehmen den Bau hochzieht – ein Referenzobjekt, wie Meyer sagte. wb

» Web: www.lorenz.hamburg

Premiere

SAG arbeitet an erstem ausführlichen Immobilienmarktbericht für die Region

ANALYSE Dr. Olaf Krüger und Martin Stoppel über die Situation in den Landkreisen Harburg, Stade und Lüneburg sowie im Bezirk Harburg



Links: Vorstandsvorsitzender der Süderelbe AG: Dr. Olaf Krüger, Projektmanager Immobilienservice der Süderelbe AG: Martin Stoppel. Fotos: SAG

Die Süderelbe AG wird in Kooperation mit den vier Sparkassen der Region einen Immobilienmarktbericht herauszugeben, der Anfang kommenden Jahres erscheinen soll. Zum Start der Expo Real werden bereits erste Ergebnisse in einem Extrakt veröffentlicht. Mit der Erstellung des Berichtes wurde die Beratungsgesellschaft bulwengesa beauftragt. Über die vorläufigen Ergebnisse berichten Dr. Olaf Krüger, Vorstand der SAG, und Martin Stoppel, SAG-Projektmanager Immobilienservice, jetzt im B&P-Gespräch. „Wir können durchaus die ersten positiven Botschaften aus der Analyse ziehen. Unser Ziel ist es, die Süderelbe-Region als Ansiedlungs- und Investitionsstandort zu positionieren und somit das Interesse überregionaler und internationaler Investoren und anderer Akteure sowohl der Immobilienbranche als auch der Unternehmenslandschaft zu wecken“, erläutert Krüger. Ein erstes Fazit: eine überaus positive Entwicklung bei den sozialversicherungspflichtigen Bürobeschäftigten seit 2009. Dies sei umso bemerkenswerter, so Krüger, weil die betrachteten Standorte durchaus sehr unterschiedlich sind. Insbesondere der Landkreis Harburg konnte hier deutlich aufholen. Wie wirkt sich dieser Status Quo auf den Immobilienmarkt aus? Dazu sagt

Martin Stoppel: „Im Gewerbebereich verzeichnen wir überall Preissteigerungen sowohl was Vermietungen als auch Käufe angeht. Im direkten Vergleich zu Hamburg ist die Situation allerdings noch moderat.“ Insgesamt sieht Krüger die drei Landkreise in einer hervorragenden Wettbewerbsposition, wobei sich überall positive Entwicklungen abzeichnen, die endemisch sind: „Im Landkreis Lüneburg haben wir im Umfeld der Universität eine gute Startup-Szene, der geplante ‚Digital-Campus‘ rund um das Thema 3D-Druck kann diese Entwicklung weiter befördern. Im Landkreis Stade haben wir mit dem CFK Valley seit 2004 einen weiteren Forschungs- und Entwicklungsbaustein. Und im Landkreis Harburg wird mit dem projektierten Technologie- und Innovationspark TIP in Buchholz ebenfalls die zukünftige Entwicklung wissensbasierter Ansiedlungen vorangetrieben.“ Die Expansionspläne der TUHH, der Bau des Hamburg Innovation Ports im Harburger Binnenhafen und die Entwicklung der Fraunhofer-Institute im Süderelberaum bilden zudem weitere relevante Treiber auf dem F&E-Feld.

Die Preise steigen noch moderat

Ein weiterer positiver Punkt: Die Städte im niedersächsischen Bereich – Stade, Lüneburg, Winsen, Buchholz und Buxtehude – verzeichnen alle eine positive Bevölkerungsentwicklung mit starken Impulsen im Wohnungsbau, auch wenn die Zuwächse unterschiedlich stark ausgeprägt sind. Vor allem Lüneburg sticht hier besonders hervor, nicht zuletzt durch den Zuzug jüngerer Leute, die zum Studieren an die Ilmenau kommen. Im Bereich Wohnen (Neubau) habe es seit 2009 zwar auch eine Preissteigerung von rund 50 Prozent gegeben, aber das liege immer noch 20 bis 30 Prozent unterhalb der Hamburger Entwicklung. Im Landkreis Harburg wächst zudem die Zahl der Einpersonenhaushalte stärker als in den Landkreisen Stade und Lüneburg. Krüger erläutert: „Der Großstadt-Trend erfasst jetzt auch das Umland.“

» Web: <https://www.suederelbe.de/>

Ihr Recht rund um Ihre Immobilie

Für Bauherren, Investoren, Bauträger, Handwerksunternehmen, Architekten, Ingenieure, Makler **UND FÜR SIE!**

- 🏠 Ihr Auftraggeber verweigert die Abnahme Ihrer Bauleistungen...
- 🏠 Die Handwerker haben mangelhaft gearbeitet...
- 🏠 Ihre Architektenhonorarrechnung wird nicht gezahlt...
- 🏠 Die Baugenehmigung wird nicht erteilt...
- 🏠 Das Entstehen Ihres Maklercourtageanspruchs wird bestritten...

! Sie benötigen Klärung und rechtlichen Beistand! Wir helfen Ihnen, auch kurzfristig.

Ihre Spezialistin bei Dierkes Partner
Merle Kammer
Rechtsanwältin
mkammer@dierkes-partner.de
040 - 361 56 - 122

DIERKES PARTNER
WIRTSCHAFTSPRÜFER STEUERBERATER RECHTSANWÄLTE

www.dierkes-partner.de



Sie tragen jetzt die Verantwortung im Teilkonzern HHLA Immobilien: Matthias Funk (links) und Rainer Schluff.

Foto: HHLA / Nele Martensen

HHLA Immobilien mit neuer Geschäftsführung

Die Geschäftsführung des Teilkonzerns HHLA Immobilien ist neu strukturiert und mit zwei erfahrenen Experten besetzt worden. Den kaufmännischen und vertrieblichen Teil der Geschäftsführung übernimmt Matthias Funk, während Rainer Schluff für den gesamten technischen Bereich und die Projektentwicklung zuständig ist. Matthias Funk ist als Geschäftsführer der Fischmarkt Hamburg-Altona GmbH bereits seit mehr als fünf Jahren im Immobilienbereich der HHLA tätig. Mit der Übernahme der Funktion als Kaufmännischer Geschäftsführer für den HHLA-Teilkonzern Immobilien führt er seine bisherige Aufgabe im Fischereihafenareal in kaufmännischen Belangen weiter. Funk wechselte 2007 zur HHLA und baute im Rahmen des Börsengangs die Stabsabteilung Investor Relations auf, die er sechs Jahre lang leitete.

Rainer Schluff komplettiert seit August als neuer Technischer Geschäftsführer das Führungsduo für das gesamte Portfolio. Er kommt von der Max Bögl Stiftung in Hamburg, wo er als Geschäftsbereichsleiter Hochbau und Niederlassungsleiter Hamburg tätig war. Er bringt besondere Expertise in der technischen Projektentwicklung und Abwicklung von komplexen Großbauvorhaben mit und verfügt auch über internationale Erfahrungen in diesem Bereich.

HHLA-Vorstandsmitglied Dr. Roland Lappin sieht in der neuen Führungsstruktur die Möglichkeit einer effektiveren fachlichen Abdeckung von Zukunftsthemen: „HHLA Immobilien hat sich viel vorgenommen, von aufwendigen Umbau- und Modernisierungsprojekten im Weltkulturerbe Speicherstadt über die Weiterentwicklung des Quartiers im Fischereihafenareal bis zu diversen Logistikobjekten im Hafengebiet.“

Die Hamburger Hafen und Logistik AG (HHLA) ist ein führender europäischer Hafen- und Transportlogistikkonzern. Mit einem dichten Netzwerk aus Containerterminals in Hamburg, Odessa und Tallinn, exzellenten Hinterland-Anbindungen und damit verknüpften Intermodal-Drehscheiben in Mittel- und Ost-Europa ist die HHLA der logistische und digitale Knotenpunkt entlang der neuen Seidenstraße. Das Geschäftsmodell setzt auf innovative Technologien und ist der Nachhaltigkeit verpflichtet. Im Segment Immobilien betreibt die HHLA Standortentwicklung und begleitet den Strukturwandel.

Sie hat Charisma und Humor: Immobilienmaklerin Karen Ulrich vor ihrer neuen Zentrale an der Winsener Landstraße in Fleestedt.

Foto: Wolfgang Becker



Makeln mit Charisma und Empathie

B&P-GESPRÄCH Karen Ulrich, Immobilienmaklerin aus Fleestedt, über Vertrauen, Menschen in Ausnahmesituationen und den Markt an sich

Der Immobilienmarkt ist nach der jahrelangen Niedrigstzinsphase so stark unter Druck, dass viele Objekte, die zum Verkauf stehen, gar nicht mehr öffentlich angeboten, sondern vom Makler direkt an kaufwillige Kunden weitervermittelt werden. Diesen Markteffekt, der den öffentlichen Auftritt völlig ausspart, bestätigt Karen Ulrich, Immobilienmaklerin aus Seevetal: „Der Anteil der Objekte, die eins zu eins den Eigentümer wechseln, steigt immens. Meine Aufgabe als Maklerin besteht darin, Käufer und Verkäufer möglichst deckungsgleich zusammenzubringen. Dazu muss man seine Kunden gut kennen und ihr Vertrauen haben.“

Egal ob Suche oder Verkaufsabsicht – bei einem Immobilientransfer stehen Käufer und Verkäufer in einer Ausnahmesituation. Die eine Seite möchte das ideale Haus oder die ideale Wohnung zu einem möglichst idealen, sprich niedrigen Preis finden, die andere Seite möchte den Preis optimieren – also so viel Geld wie möglich bekommen. Der goldene Weg liegt wie so oft in der Mitte. Karen Ulrich: „Wenn ich einem Suchkunden das optimale Objekt anbieten kann, ist das eine Punktlandung – das ist das Geschick des Maklers.“ Und das wiederum sei eine Frage der Persönlichkeit. Wenn es dann auch noch im Finanziellen klappt, umso besser.

Menschen kennenlernen

Karen Ulrich ist seit vielen Jahren im Immobiliengeschäft aktiv und liebt ihren Job: „Das Tolle: Man lernt Menschen kennen.“ Diese Menschen stehen nicht selten in Ausnahmesituation: Aufgabe des Hauses aus Altersgründen, Verkauf aus beruflichen oder privaten

Gründen, Expansionsdruck, weil der Raum zu eng wird und so weiter. Auch für die Käufer gilt das, denn wer aus beruflichen Gründen in die Metropolregion Hamburg wechselt und sich im schönen Süden niederlassen möchte, wird schnell merken, dass das Immobilienangebot in Stadtnähe relativ rar und zudem im Schnitt preislich eher gehoben ist. Hier sind beim Makler Fingerspitzengefühl und Expertise gefragt. Erfolgreiches Makeln hat demnach auch eine psychologische Komponente. Karen Ulrich: „Ein guter Vertriebler braucht eine passende Persönlichkeitsstruktur. Und die hängt nicht im Schau- fenster. Und:

Makler ist man eigentlich immer. Meine Mitarbeiter sind quasi 24 Stunden an sieben Tagen die Woche Makler. Nicht, dass sie ständig arbeiten müssten, aber als Makler betrachtet man die Welt mit anderen Augen.“ Sie ist überzeugt, dass die Zukunft den charismatischen Persönlichkeiten gehört. „Makler, die sich nicht für den Menschen gegenüber interessieren, werden nicht erfolgreich sein. In unserem Beruf braucht man ehrliche Empathie.“

Metropolregionen im Boom

Auch wenn der Immobilienmarkt im Hamburger Umfeld derzeit ziemlich leergefischt ist, weil Kapital auch von Anlegern in Betongold eingetauscht wird, so erwartet Karen Ulrich dennoch boomende Zeiten: „Das Ende der Fahnenstange ist noch längst nicht erreicht. Gerade die Metropolregionen wie Hamburg, Berlin und München entwickeln hohe Anziehungskraft, denn dort sind die gutbezahlten Jobs zu finden. Das heißt: Die Nachfrage nach Immobilien auch im direkten Umland wird eher noch zunehmen. Schwierig wird es für ältere Immobilien, denn die werden aufgrund ihrer energetischen Defizite auf lange Sicht vom Staat bestraft.“ Und älter sei mit Blick auf die aktuelle Energieeinsparverordnung EnEV heutzutage ein Haus, das um die Jahrtausendwende gebaut wurde, also gerademal 15 bis 18 Jahre alt ist. . . . wb

» Web: <https://www.ulrich-immobilien.eu/>

Save the date!

Zu einem Benefizkonzert mit dem Saxofon-Quintett QWAIN und der Sopranistin Sonja Adam lädt der Rotary Club Seevetal für Freitag, 14. Dezember, in die Burg Seevetal ein. Der Termin ist zwar noch ein bisschen hin, aber Karen Ulrich und die Seevetaler Rotarier hoffen auf ein volles Haus. Die Karten kosten 19,50 Euro, der Reinerlös ist für die Augenklappe Nkongsamba in Kamerun bestimmt. Dort arbeitet seit mehr als 30 Jahren die deutsche Ärztin Dr. Elisabeth Herz und hilft vor allem der armen Bevölkerung bei Augenleiden. Der Kontakt kam durch den Besuch eines Rotary-Mitgliedes in Kamerun zustande. Kartenvorverkauf: Burg Seevetal, Buchhandlung Seevetal und Buchhandlung Heymann (Buchholz Galerie).



Suderelbe
Metropolregion Hamburg

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

www.suederelbe.de

Peter Schlosser · Sina Schlosser

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
- Kobotage
- Warentransport
- Gebäude
- Lagerinhalt
- Büroinhalt
- KFZ
- Trailerkasko
- Maschinenbruch
- Stapler
- Rechtsschutz
- Elektronik
- Haftpflicht
- Privatversicherungen



Kurz vor dem Abschluss: Vier Mehrfamilienhäuser hat Lindemann an der Tangstedter Landstraße in Hamburg-Langenhorn gebaut – zwei für eine Stiftung, zwei als Co-Investor.

Wohnungsbau – die große Herausforderung unserer Zeit

Projektentwicklung à la Lindemann:
60 Prozent der Bauvorhaben des Stader
Unternehmens sind in Hamburg

Wie komplex, aber zugleich auch chancenreich die Entwicklung und Realisierung von Bauprojekten insbesondere im Bereich Wohnen ist, das zeigt ein vierteiliges Objekt der Stader Lindemann-Gruppe in Hamburg-Langenhorn. Von der Projektentwicklung bis hin zu ganz konkreten Bauausführungen aus dem eigenen Hause ist hier umgesetzt worden, wie sich die Wertschöpfungskette im Baugewerbe optimieren lässt. Insgesamt 66 Wohnungen hat Lindemann an der Tangstedter Landstraße gebaut. Zwei Häuser wurden als Generalunternehmen im Auftrag einer Hamburger Stiftung errichtet, zwei weitere in Eigenregie: Lindemann trat hier auch als Investor und Bauherr auf. Geschäftsführer Friedrich Witt: „Dieses Projekt ist etwas Besonderes, denn hier waren von der Projektentwicklung über den Rohbau bis hin zu den Metallarbeiten und zum Fensterbau alle Bereiche unserer Gruppe involviert.“ Ob Vordächer, Balkone und Geländer oder Fenster, Alu-Glas-Elemente und Brandschutztüren – hier kam die geballte Lindemann-Kompetenz voll zum Tragen. Witt: „Das Projekt Tangstedter Landstraße ist ein Paradebeispiel für selbst entwickeln und selbst bauen.“

Grundstücke optimieren!

Auch die Kombination Generalunternehmer und Bauherr hat sich offenbar bewährt und beflügelt die Stader Bauspezialisten zu weiteren Ideen. Friedrich Witt: „Wenn jemand

ein Grundstück hat und – beispielsweise aus Kostengründen – die mögliche Bebaubarkeit nicht voll ausschöpft, dann treten wir gern in Aktion und helfen bei der Optimierung.“ So war es auch an der Tangstedter Landstraße und führte letztlich dazu, dass Lindemann als Co-Investor einstieg. Die beiden Häuser, die auf eigenes Risiko gebaut wurden, sind übrigens längst verkauft. Sowohl institutionelle als auch private Anleger suchen nach wie vor nach Möglichkeiten, Kapital in Immobilien zu stecken. Das Projekt ist auch in anderer Hinsicht bemerkenswert: Mit dem Bau wurde im April 2017 begonnen, die letzten Wohnungen werden jetzt Ende 2018 bezogen – eine sportliche Leistung. Dazu Projektentwickler Marcus Witt: „Der große Vorteil hier: Die Baugenehmigung lag bereits vor.“ Für Lindemann eine Steilvorlage, um sofort aktiv einzusteigen und für sichtbare Ergebnisse zu sorgen.

Gewerbeflächen in Stade

Die Projektentwickler des Stader Unternehmens sind mittlerweile längst mit neuen Themen befasst. Während Marcus Witt den Hamburger Markt im Blick hat, ist Klaus Detje im Raum Stade aktiv. Unter anderem plant Lindemann den Bau einer Halle und eines Bürotraktes in unmittelbarer Airbus-Nachbarschaft im Stader Industriegebiet Ottenbeck. Am Julius-Leber-Weg stehen dazu 15 600 Quadratmeter Fläche im eigenen Grundstücksbestand zur Verfügung. Friedrich Witt: „Das ist ein idealer Standort für

Airbus-Zulieferer oder Logistiker.“ Der Bau ist noch in der Planungsphase, soll aber zur Vermietung angeboten werden. Nebenbei will das Stader Maschinenbauunternehmen von der Heyde einen neuen Standort errichten. Weitere 20 000 Quadratmeter aus dem Lindemann-Portfolio befinden sich am Speersort in Hollern-Twiel, nahe der A26. Hier gibt es noch keine konkreten Pläne, die Zwei-Hektar-Fläche könnte sogar geteilt werden. Die Lage bezeichnet Witt als hochinteressant, denn von hier aus ist man schnell in der Stadt, im Hafen Bützfleth und auch in Ottenbeck.

KVN Altbau wird Schule

Last not least: Im Zuge einer Private-Public-Partnership mit der Kassenärztlichen Vereinigung (KVN) in Stade hat Lindemann nicht nur einen Neubauftrag erhalten, sondern auch die Nachnutzung des Altbaus an der Glückstädter Straße in Stade übernommen. Das Gebäude, 1982 von Lindemann erstellt, wurde in den Bestand genommen, umfassend saniert und soll nun ab Frühjahr 2019 als Bürogebäude für Schulzwecke bereitgestellt werden. Für die KVN war Lindemann damit gleich dreifach von Nutzen: als Grundstücksbesitzer für den Neubau, als Bauunternehmen und als Übernehmer des Altbaus mit anschließender Weiterverwertung. Für Senior Peter Witt ist und bleibt der Wohnungsbau ein Riesenthema. Er erwartet, dass es in Stade und Buxtehude zu einem Bau-Boom kommen wird, denn der Druck auf den Wohnungsmarkt ist nach wie vor im-

mens. Er sagt: „Das Ziel ist, möglichst zeitnah bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.“ Für ein Neubauftrag an der Harburger Straße wurde sogar ein Wettbewerb ausgeschrieben, an dem Studenten der Hochschule 21 teilnehmen konnten. 40 Entwürfe wurden eingereicht – und sollen zum Teil sogar umgesetzt werden.

Aktivitäten in Hamburg

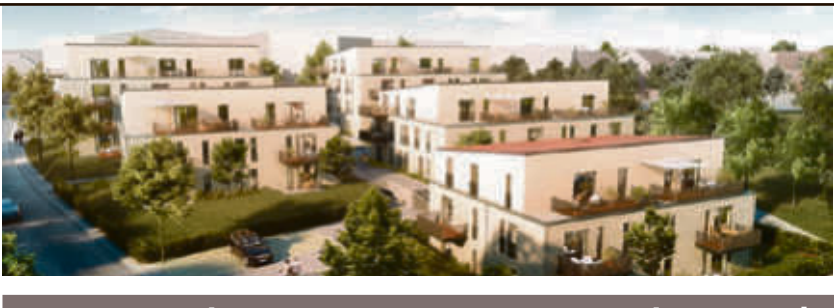
Auch auf Hamburger Gebiet bleibt Lindemann am Ball. Am Torfstecherweg in Neugraben bauen die Stader als Generalunternehmer 77 Wohnungen für eine Genossenschaft. Grundstücke in Farmsen-Berne, Stellingen und Uhlenhorst stehen für Bauprojekte bereit. Friedrich Witt: „Über 60 Prozent

unserer Bauvorhaben sind in Hamburg.“ Wer in Stade Wohneigentum kaufen möchte, muss derzeit je nach Ausstattung und Lage mit mehr als 3200 Euro pro Quadratmeter rechnen. So kostet eine 100-Quadratmeter-Wohnung mit Nebenkosten dann mal schnell bis zu 350 000 Euro. In Buxtehude liegen die Preise etwa zehn Prozent höher. Projektentwickler Marcus Witt: „In Hamburg liegen die Verkaufspreise durch die enorm gestiegen Grundstückseinstandspreise schnell bei 5500 Euro und mehr, je nach Ausstattung und Lage. Und für die muss es erstmal einen Käufer geben – eine kalkulatorische Herausforderung.“

Web: www.lindemann-gruppe.de



Projektentwickler für Lindemann im Raum Stade: Klaus Detje (links).
Projektentwickler für Lindemann in Hamburg: Marcus Witt.



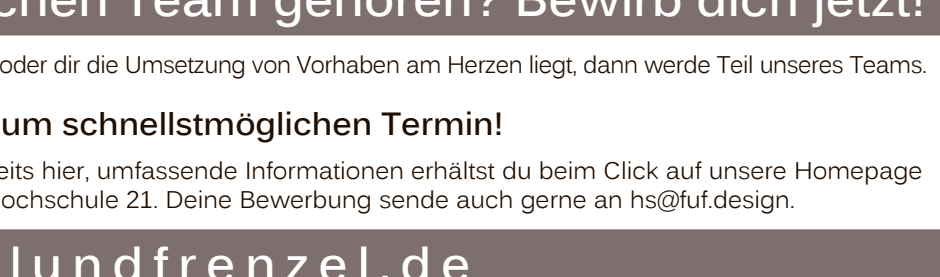
Du möchtest zu unserem dynamischen Team gehören? Bewirb dich jetzt!

Wenn die Planung von individuellen Bauvorhaben zu deinen Vorlieben gehören oder dir die Umsetzung von Vorhaben am Herzen liegt, dann werde Teil unseres Teams.

Wir suchen dich, einen Architekten (m/w/d), zum schnellstmöglichen Termin!

Einen kleinen Eindruck unseres aktuellen Leistungsprofils erkennst du bereits hier, umfassende Informationen erhältst du beim Click auf unsere Homepage oder bei einem persönlichen Besuch in unserem Hause, gegenüber der Hochschule 21. Deine Bewerbung sende auch gerne an hs@fuf.design.

www.frenzelundfrenzel.de





Die Technische Universität Hamburg feiert in diesem Jahr ihr 40-jähriges Bestehen. Ihre Gründung markiert den Wechsel vom Industrie- zum Wissensstandort und damit den Beginn einer neuen Entwicklung für Harburg. B&P begleitet die TUHH mit ausgesuchten Porträts durch das Jahr 2018. Diese Aktion wird in dieser Ausgabe unterstützt von der Haspa und von HC Hagemann. In der dritten Folge geht es heute um große Baumaschinen, Brückenbau und Hochwasserschutz, also Themen aus dem Umfeld Bauen.

HC HAGEMANN



Arne Weber, Inhaber von HC Hagemann, Channel-Begründer, Investor und Visionär, hat die Geschichte der TUHH von Anfang an begleitet.

40 Jahre – Sieben Präsidenten

Als **HANS GÜNTER DANIELMEYER**, Gründungspräsident der Technischen Universität Hamburg, und ich in den Industriebrachen des Harburger Binnenhafens standen, stritten wir um die große Halle neben dem Palmspeicher: Die TUHH wollte ein Vorlesungsgebäude haben und wir wollten Flächen für einen Bauhof haben... Danielmeyer baute damals das Fundament für die heutige Universität.

1986 wurde **HEINRICH MECKING** zum ersten Präsidenten der TUHH. Er stellte die Weichen für den Ausbau internationaler Kooperationen sowie die personelle und bauliche Weiterentwicklung der TUHH. Und er trieb die innere Organisation der jungen Technischen Universität voran. In dieser Zeit begann die intensive Kooperation zwischen HC Hagemann und der TUHH. Das erste gemeinsame Forschungsprojekt war die „Cementina“, ein Schiff aus Beton, das bei uns gebaut und an der TU erforscht wurde.

1993 kam **HAUKE TRINKS** und wurde sofort eine Legende. Mit seiner einzigartigen Art sorgte er dafür, dass um ihn herum die spektakulärsten Ideen geboren wurden: Als er von einer längeren Allein-Expedition in die Arktis mit seinem Boot zurückkam, empfing ihn ganz Harburg mit Standing Ovations. Für Überraschung bei ihm selbst sorgten aber zwei als Eisbären verkleidete Personen, die sein Schiff kaperten, einer davon war ich. Danach brauchte es allerdings zwei Präsidenten, um das kreative Chaos wieder in geordnete Bahnen zu lenken...

Trinks' direkter Nachfolger **CHRISTIAN NEDESS** war etwas verhaltener und warnte vor Besuchen des Harburger Binnenhafens, weil man „in dieser Gegend nachts Angst um sein Leben haben“ müsse. Das hielt die Leute zum Glück nicht davon ab, in Scharen das Restaurant Marinas zu besuchen. Denn plötzlich war es cool, den Ratten zuzusehen und dabei Champagner zu trinken. Und der Channel Hamburg wurde schlagartig bekannt!

Unter **EDWIN KREUZER** wurde viel an der Struktur geschnitten. Alle Studiengänge wurden auf Bachelor-Modell umgestellt und neue Forschungsschwerpunkte entstanden. In diese Zeit fiel die Idee der Aufschüttung Helgolands, die weltweit für Aufsehen sorgte. Die wissenschaftliche Unterstützung des Masterplans stammte aus der TUHH – leider scheiterte die geniale Idee an einer Volksabstimmung.

Als **GARO ANTRANIKIAN** 2011 Präsident wurde, durfte er nur kurze Zeit nach Antritt das neue Hauptgebäude am Schwarzenberg einweihen, in das er als leidenschaftlicher Feinschmecker natürlich auch eine mit Spenden finanzierte große Küche einbauen ließ. In seiner Zeit wurde die Wachstumsstrategie der TUHH maßgeblich vorangetrieben – schließlich platzierte die Uni mit 7000 Studenten an allen Nähten. Und falls er eines Tages nicht mehr forschen mag, eröffnen wir vielleicht doch noch ein Restaurant im Binnenhafen.

Und es muss eine Fügung gewesen sein, dass beim Architektenwettbewerb für den Hamburg Innovation Port im Jahr 2016 das Büro MVRDV aus Rotterdam den Zuschlag erhielt, denn nur zwei Jahre später ist jetzt mit **ED BRINKSMA** ein Holländer an die Elbe gekommen, der nun die gleiche Aufgabe übernimmt, das auch im Senat beschlossene Wachstum der TUHH umzusetzen. Wir freuen uns, dass die TUHH Ankermieter im Hamburg Innovation Port (HIP) wird. Dafür suchen wir auch gerne neue Flächen für unseren Bauhof...

HIP HIP HURRA und herzlichen Glückwunsch zum 40-jährigen Bestehen!

„Elchtest“ für die Spundwand-Ramme

Das TUHH-Institut für Geotechnik und Baubetrieb:
Prof. Dr. Jürgen Grabe über die Chancen interdisziplinärer Forschung

Rein statistisch kippt geschätzt ein bis zwei Mal pro Tag irgendwo auf der Welt eine große Spezialtiefbaumaschine um. Der Grund: Die teils 30 und mehr Meter hohen Untertüme auf Ketten, mit denen beispielsweise Pfähle in den Boden gebohrt, gerüttelt oder gerammt werden, haben einen hohen Schwerpunkt und wiegen gut und gerne schon mal 120 Tonnen. Gibt der Untergrund nach, kann die Maschine ins Wanken kommen und umkippen, wenn der Fahrer falsch reagiert. „Das geschieht regelmäßig und endet nicht selten tödlich für den Bediener“, sagt Professor Dr. Ing. Jürgen Grabe, Leiter des Instituts für Geotechnik und Baubetrieb an der Technischen Universität Hamburg (TUHH). Was fehlt, ist ein „Elchtest“ für Baumaschinen – ein Thema, mit dem sich der 58-Jährige und sein Team im ehemaligen Thörl-Verwaltungsgebäude an der Harburger Schloßstraße befassen und

bereits erste Erfolge vorweisen können. Der „Elchtest“ kommt bekanntlich aus der Automobilindustrie und ist entstanden, wenn ein Fahrzeug in extremen Kurvenlagen nicht umkippt. Jürgen Grabe erklärt die Herausforderung so: „Jeder von uns hat schon mal mit dem Stuhl gekippt. Unser Gehirn reagiert, wenn die Grenze erreicht ist und der Stuhl wirklich kippt. Die Frage lautet also: Was merkt der Mensch? Wenn wir das wissen, können wir die Steuerungen von Maschinen entsprechend programmieren. Sie reagieren dann automatisch richtig, bevor der Kipp-Punkt erreicht ist. Erfahrene und ausgeschlafene Maschinenführer merken das übrigens auch – sie kippen nämlich nicht um.“

Bloß nicht umkippen

Bei der Erforschung des Kippvorganges geht es um Stichworte wie Neigungsrate und Beschleunigung. Jürgen Grabe:

„Im Modellversuch funktioniert die Steuerung bereits. Wir sind bereits dabei, Großversuche zu fahren.“ Und: „Wenn es uns gelingt, mit unserer Forschung das Risiko für die Fahrer zu minimieren und schwere Unfälle dieser Art zu verhindern, dann ist das eine lohnende Aufgabe.“ Ganz nebenbei sind zumeist auch die teuren Maschinen ruiniert, wenn sie umgekippt sind.

Blick auf den Maschinenbau

Jürgen Grabe ist Spezialist und Forscher auf dem Gebiet der Gründung von Bauwerken. „Geotechnik ist ein Pflichtfach“, sagt er und erläutert, dass die Gründung von Gebäuden immer eine Frage des Untergrunds, also des Bodens ist. Der gebürtige Hamburger wurde 1998 an die TUHH berufen. Viele bekannte Baumaßnahmen in Hamburg sind auch mit seiner Beteiligung realisiert worden – zum Beispiel die Elbphilharmonie, der Container-



Prof. Dr. Ing. Jürgen Grabe im Versuchslabor an der Harburger Schloßstraße: Hier finden Analysen und Experimente rund um das Thema Boden statt. Der Hamburger ist auch Vorsitzender des „Ausschusses Uferineinfassungen“, ein etwa 30-köpfiges Spezialistenteam, das unter anderem ein Regelwerk mit Bauempfehlungen herausgibt – die so genannte „Bibel des Hafenbaus“.

Foto: Wolfgang Becker

terminal in Altenwerder und die Erweiterung des Airbusgeländes im Mühlenberger Loch. Aus jener Zeit stammt ein Kontakt zu dem Hamburger Bauunter-

nehmer Werner Möbius, dessen Stiftung zwei Stellen am Institut finanziert. Grabe: „Werner Möbius ist ein innovativer Geist. Er schaut nicht nur, wie sich Bauprojekte realisieren las-



Hier geht es handfest zu: Prof. Dr. Günter Rombach beim Rundgang durch die Versuchshalle, in der das Institut für Massivbau beispielsweise Betonbalken auf ihre Festigkeit überprüft.

Foto: Wolfgang Becker

werden. Leider ist es bislang nicht gelungen, dieses Verfahren bei den ausschreibenden Stellen in den Fokus zu rücken.“

Eine Idee aus Frankreich

Segmentbrücken wurden in den 1960er-Jahren in Frankreich entwi-

ckelt, werden heute überwiegend in Südostasien gebaut. Ein Fertigteil beispielsweise für eine Straßenbrücke wiegt zwischen 20 und 40 Tonnen. Die Segmente hängen an einer großen Stahlkonstruktion, die dann schon mal 800 Tonnen Gewicht tragen muss, wenn die Spanne zwischen zwei Pfeilern quasi nach



So geht Deichverstärkung heute: Das Foto zeigt Prof. Dr. Peter Fröhle vor einem „verklammerten Deckwerk“ und dem nach oben anschließenden „Treibselabfuhrweg mit Wellenüberschlagsicherung“ – aufgenommen in Tagebüll an der Nordsee.

Foto: Fröhle

Wir können kontrollierte Wasser-Abflüsse definieren und ausbauen und müssen natürlich die überschwemmungsge-

fährdeten Gebiete ausweisen.“ Was das im Detail heißt, zeigen die Karten mit den gefährdeten Überschwemmungszonen, die auf



Die Untersuchung von Bohrkernen aus dem Untergrund in Norddeutschland dominierenden „Lockergestein“ gehört zum Standardprogramm.

sen, sondern auch, wie sich die Baumaschinen und -verfahren weiterentwickeln könnten.“ Von Möbius stammte auch die These, Geotechnik sei eigentlich nur angewandter Maschinenbau. Jürgen Grabe: „Das war für uns natürlich ein harter Schlag, aber im Grunde hatte er ja Recht. Tatsächlich wissen Geotechniker viel über den Boden, aber nur wenig über den Maschinenbau. Die Zusammenführung von Geotechnik und Maschinenbau sowie Mess-, Regel- und Steuerungstechnik ist aber ein Zukunftsthema. Vor dem Hintergrund der Digitalisierung denken wir heute bereits über die vollautomatisierte Herstellung von Gründungen nach.“ Jürgen Grabe war auch beteiligt, als es um die Tragfähigkeit

des Kaispeichers ging, auf dem heute Hamburgs neues Wahrzeichen, die Elphi, thront: „Der Kaispeicher war für hohe Lasten ausgelegt und stand auf 1000 Pfählen. Nun ging es darum, ob diese Pfähle das Konzerthaus tragen würden. Dazu haben wir Versuche gemacht und Berechnungen angestellt. Erstaunlicherweise fanden wir 2004/2005 heraus, dass die in den 1960er-Jahren gesetzten Betonpfähle heute tragfähiger sind als damals. Es gelang uns bei den Vor-Ort-Versuchen nicht, die Pfähle an ihre Grenzlast zu bringen. Um den Neubau zu tragen, wurden dennoch 500 weitere Pfähle gesetzt – die alten wurden bei der Berechnung aber belastbarer angesetzt als beim Bau des Speichers im Jahre 1964.“ Durch verschiedene physikalische Prozesse sowohl im Beton als auch im Boden kommt es im Untergrund mit den Jahren zu einer regelrechten Umlagerung der Pfähle und folglich zu einer höheren Tragfähigkeit.

Gründung und Zahimplantanten

Am Institut werden entsprechende numerische Simulationen durchgeführt. Das gilt auch für die Gründungsberechnungen bei Offshore-Windparks, für Geothermie-Projekte oder den Tunnelbau. Das TUHH-Institut ist ein begehrter Partner, wenn es um Gutachten und Forschungsvorhaben geht. Zirkä zwei Millionen Euro Drittmittel kommen so pro Jahr

härter ist als normaler Beton und dazu führt, dass Bauteile schlanker und zugleich dauerhafter hergestellt werden können. Der Professor: „Das heißt zum Beispiel, dass Betonbrücken künftig filigraner werden können.“ Und auch dem Stahl, der als Bewehrung in den Beton eingebaut wird, droht Konkurrenz – durch Karbon oder Glasfasergitter. Der dritte und vermutlich weitreichendste Punkt ist die Entwicklung von Beton ohne Zement. Rombach: „Etwa fünf bis acht Prozent der weltweiten CO₂-Belastung entfallen allein auf die Herstellung von Zement. Hier einen Ersatz zu schaffen, wäre ein großer Beitrag für den Umweltschutz.“

Plädoyer für mehr Bauaufsicht

Im Institut für Massivbau können nicht nur massive Betonträger durch eine 500-Tonnen-Presse beim Zerstörungstest auf ihre Haltbarkeit untersucht werden, die Experten im Rombach-Team simulieren auch numerisch das Tragverhalten von Betonbauteilen. Spannend ist immer die Frage, wie und ab welcher Belastung ein Bauteil bricht. Dahinter steckt jedoch eine wesentlich ernstere Frage: Wann stürzt die Brücke XY ein? Einen Fall wie in Genua, wo Mitte August die Ponte Morandi einstürzte, möchte in

zusammen. In der Folge ist das Institut mit etwa zwei Dutzend Mitarbeitern eines der größeren unter dem TUHH-Dach. Die Liste der Forschungsprojekte ist lang. Wesentlich näher an den Menschen, die sich mit Geotechnik nicht auskennen, ist dagegen ein Thema, das sich eher zufällig zu einer Kooperation mit der Uni-Klinik Eppendorf ergeben hat. Professor Grabe: „Wir entwickeln gemeinsam einen Optimierungsalgorithmus für Zahnprothesen.“ Einfach erklärt: Ein Backenzahn hat vier Wurzeln, um die herum sich der Knochen natürlicherweise verdichtet, um für starken Halt zu sorgen. Die Gründung einer Zahnprothese, das eigentliche Implantat, sitzt in der Regel aber wie eine Pfahlwurzel im Kiefer. Mit den Jahren verdichtet sich auch um dieses Implantat herum der Knochen und zieht die Substanz dazu aus den Nachbarbereichen des Kiefers – dort, wo die anderen, im besten Fall noch gesunden Zähne sitzen, die dann nach einigen Jahren ebenfalls locker werden... Jürgen Grabe: „Das ist nun ein sehr spezielles Beispiel, aber wir arbeiten auch TU-intern sehr häufig interdisziplinär, und das macht mir besonderen Spaß. Der Übergang von Grundlagenforschung zur Anwendungsforschung ist oft fließend.“ wb

» Web: <https://www.tuhh.de/gbt/forschung/projekte.html>

Deutschland niemand erleben. Ein Hauptproblem, mit dem sich die Brückenverantwortlichen in Städten und Kommunen, aber auch beim Bund heute herumschlagen, ist der Sanierungsbedarf. Allein der Bund hat in seinem Verantwortungsbestand rund 30 000 Brücken, die „wichtige Bestandteile der Infrastruktur sind“, wie Rombach sagt. Dazu zählt unter anderem die mehr als vier Kilometer lange Brückenkonstruktion der A7 zwischen Heimfeld und dem Elbtunnel, die derzeit grundsaniert werden muss. Schäden treten bei solchen Bauwerken durch Umwelteinflüsse (Alkali-Kieselsäure-Reaktion, umgangssprachlich „Betonkrebs“, führt nach Feuchtigkeit durch eindringendes Wasser zu schweren Rissbildungen und Absprengungen), durch brechende Spannbäume (in Folge eines mittlerweile abgelösten Konstruktionsverfahrens) und mangelnde Bauüberwachung während der Herstellung auf. Besonders Letzteres bewegt den TUHH-Professor zu dieser Aussage: „Die Überwachung durch Fachleute während der Bauphase einer Brücke ist ein Trauerfall in Deutschland. Das Qualitätsmanagement der Bauverfahren reicht nicht aus, wir brauchen eine deutlich stärkere Bauüberwachung, um langfristig Schäden zu vermeiden.“ wb

Haspa Hamburger Sparkasse



Von Haspa-Immobilienexpertin
Anna Hepp

Auf der Überholspur ins Eigenheim

Neulich sprach mich ein Kunde an, der für seine Tochter eine Eigentumswohnung kaufen möchte. Wenn man das passende Objekt gefunden habe, stehe man mit anderen Bewerbern in einer Reihe, die sich alle möglichst rasch um eine Finanzierungszusage kümmern würden. Schnelligkeit sei hier ein ganz wichtiges Kriterium. „Wenn ich etwas Schönes und Individuelles sehe, was mir gefällt, dann zücke ich meine Kreditkarte und kaufe es, bevor es mir ein anderer wegschnappen kann“, sagte er. „So etwas hätte ich auch gern bei der Immobilien suche.“ Ich hatte eine gute Nachricht: Mit dem „Haspa Heimvorteil“ geht sein Wunsch in Erfüllung. Mit dieser objektunabhängigen Finanzierungszusage kann man – an den anderen Bewerbern vorbei – auf der Überholspur in die eigenen vier Wände kommen.

Der Immobilienmarkt sowohl in der Stadt als auch in vielen Teilen der Metropolregion Hamburg ist aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage angespannt. Deshalb muss man schnell sein, wenn man seine Traumwohnung oder sein Traumhaus gefunden hat. Mit dem „Haspa Heimvorteil“ ist man anderen Interessenten einen entscheidenden Schritt voraus: Wenn einem die Immobilie gefällt, kann man dem Verkäufer oder Makler schon beim ersten Termin signalisieren, dass die Finanzierung bereits steht. Frei nach dem Motto: „Angucken, verlieben, sofort ja sagen!“ Mein Tipp: Wenden Sie sich an einen unserer mehr als 90 Immobilienexperten, die sich wie kaum ein anderer in der Region auskennen und die Ihnen die Sicherheit geben, an alles gedacht zu haben. Der Immobilienexperte arbeitet gemeinsam mit Ihnen eine Einnahmen- und Ausgabenberechnung und erstellt Ihnen gern eine schriftliche verbindliche Zusage für eine Baufinanzierung, auch ohne dass Sie bereits eine konkrete Immobilie im Auge haben. Diese Zusage ist ein halbes Jahr lang gültig – danach besteht die Möglichkeit zu verlängern. Sprechen Sie unsere Immobilienexperten an, und lassen Sie sich Ihren individuellen „Haspa Heimvorteil“ berechnen.

Übrigens: Mit der Baufinanzierung über die Haspa übernehmen wir für die ersten zwei Kalenderjahre Ihren Mitgliedsbeitrag beim Grundeigentümer-Verband Hamburg. Damit können Sie kostenlos Rat von Juristen oder vergünstigte Leistungen von Sachverständigen für Ihre Immobilie in Anspruch nehmen.

» Web: www.tuhh.de, www.hamburg.de/ueberschwemmungsgebiete/

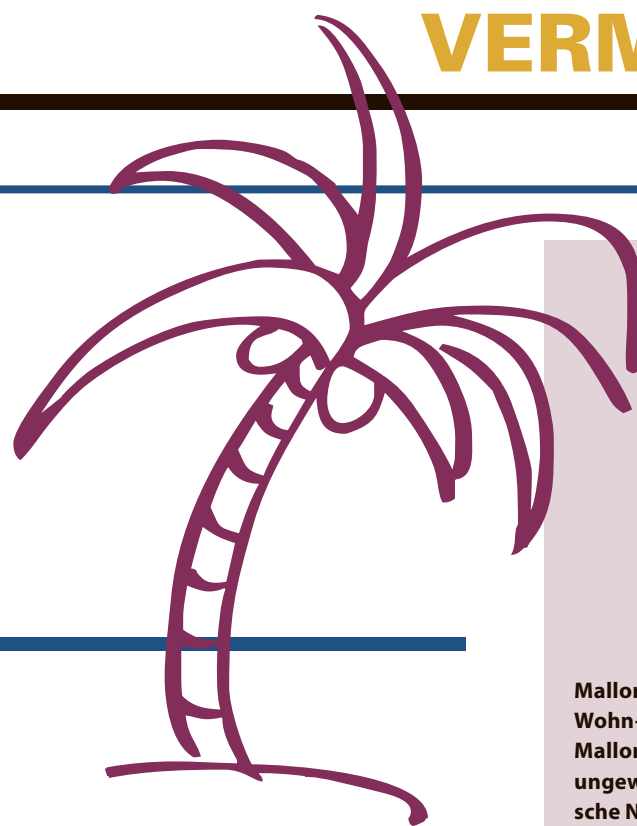


KOLUMNE

DIERKES PARTNER
WIRTSCHAFTSPRÜFER STEUERBERATER RECHTSANWÄLTE

Der Steuer-Tipp

Von **DIPL.-ÖKON. DR. SIMONE WICK**,
Steuerberaterin bei Dierkes Partner



Sie vermieten eine Mallorca-Immobilie? Das sollten Sie beachten . . .

Die Vermietung von Immobilien in Spanien ist derzeit ein viel beachtetes Thema. Insbesondere auf Mallorca ist die spanische Wohn- und Ferienvermietung stetig neuen Veränderungen und Gesetzesänderungen unterworfen. So hat zum Beispiel in 2017 eine Änderung des Tourismusgesetzes auf den Balearen zu einer Verschärfung der Regelungen zur „Ferienvermietung“ geführt. Aus Sicht eines deutschen Immobilieneigentümers sind vor allem diverse steuerliche Themen in Deutschland und in Spanien zu beachten. Die Anschaffung und eine damit verbundene mögliche Vermietung einer spanischen Immobilie sollte daher im Voraus gut bedacht und geplant werden. Im Folgenden wird ein kurzer Überblick über wesentliche steuerliche Aspekte für eine natürliche Person bei laufender Vermietung einer spanischen Immobilie gegeben.

Eine in Deutschland ansässige Person unterliegt mit ihrem Welteinkommen der deutschen Besteuerung. Somit sind auch in Spanien erzielte Vermietungseinkünfte grundsätzlich in Deutschland steuerpflichtig. Gleichzeitig erhebt auch Spanien Steuern auf die in Spanien erzielten Vermietungseinkünfte. Zur Vermeidung

einer zweifachen Steuerbelastung haben Deutschland und Spanien – wie viele andere Länder auch – ein bilaterales Abkommen, ein sogenanntes Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) geschlossen. Ziel dieser Abkommen ist es in der Regel, eine Doppelbesteuerung beim Steuerpflichtigen zu vermeiden.

Für laufende Einkünfte aus unbeweglichen Vermögen, das heißt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, erhält (auch) der Staat das Besteuerungsrecht, in dem das Vermögen zu belegen ist (sogenanntes Belegenheitsprinzip). Das bedeutet, dass eine in Deutschland ansässige Person, die eine Ferienimmobilie auf den Balearen besitzt und daraus Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt, diese Einkünfte in Spanien zu versteuern hat.

Was passiert in Deutschland? Hier ist eine Besonderheit im Verhältnis zwischen Deutschland und Spanien zu beachten: Im Gegensatz zu vielen anderen DBA werden die spanischen Vermietungseinkünfte nicht von der deutschen Besteuerung freigestellt! Vielmehr sind die nach deutschem Recht ermittelten Einkünfte in der deutschen Einkommensteuererklärung anzugeben. Die nachweisbar in Spanien ge-

zahlte Steuer wird dann auf die deutsche Einkommensteuer angerechnet. Allerdings nur bis zu der Höhe, in der deutsche Steuer auf die spanischen Vermietungseinkünfte zu zahlen wäre. Ist die deutsche Steuer höher, wird der Immobilienbesitzer zusätzlich mit dem Differenzbetrag belastet. Bei der Erklärung der Vermietungseinkünfte in Spanien und Deutschland ist zudem zwischen der Art der Nutzung zu unterscheiden:

- Wird die Immobilie ausschließlich für eigene Urlaubszwecke genutzt, so unterliegt diese Nutzung in Deutschland nicht der Besteuerung. In Spanien fällt allerdings für nicht in Spanien ansässige Personen auch in diese Fällen spanische Steuer an, die auf Basis einer fiktiven Miete berechnet wird.
- Wird hingegen eine Immobilie langfristig zu Wohnzwecken vermietet, unterliegen die Einkünfte sowohl in Spanien als auch in Deutschland der Besteuerung. Aus deutscher Sicht handelt es sich hierbei regelmäßig um eine nichtgewerbliche Vermietung. Die in Deutschland steuerpflichtigen Einkünfte ermitteln sich aus dem Überschuss der Einnahmen über

die Werbungskosten. Hierbei sind einige Sonderaspekte (zum Beispiel die verbilligte Vermietung) zu beachten.

■ Des Weiteren besteht die Möglichkeit einer Ferienvermietung (auch touristische Vermietung genannt). Die hieraus erzielten Einkünfte sind grundsätzlich, sowohl in Spanien als auch in Deutschland zu besteuern. Allerdings ist gegebenenfalls die Einkunftserzielungsabsicht im Einzelfall zu prüfen. Je nach Ausgestaltung des Sachverhaltes liegen aus deutscher Sicht Vermietungseinkünfte oder gewerbliche Einkünfte vor. Wird die Ferienimmobilie darüber hinaus auch vom Eigentümer selbst genutzt, sind weitere steuerliche Aspekte zu beachten.

Wie und im welchem Umfang Spanien und Deutschland laufende Immobilieneinkünfte besteuern, hängt somit von vielen Faktoren ab. Sollte die Immobilie zu einem späteren Zeitpunkt einmal veräußert werden, so kann dies ebenfalls in einem oder in beiden Staaten eine Besteuerung auslösen. Es ist daher zu empfehlen, eine solche Investition vorab anhand des lokalen spanischen und des deutschen Rechts zu prüfen.

Buchtipp:



Mallorca 2030 – Erfolgreiche Wohn- und Ferienvermietung auf Mallorca: Risikovermeidung bei ungewisser Rechtslage für deutsche Nichtresidenten

Im gesamten Mittelmeerraum weist Spanien derzeit trotz der Katalonien-Krise die höchste politische Stabilität auf. Da Investoren das „magische Dreieck“ Sicherheit-Liquidität-Rendite schätzen, werden auf Mallorca im Jahr 2017 auf allen Ebenen Rekorde gebrochen, von Immobilientransaktionen bis hin zu den Besucherzahlen. Darunter leiden jedoch die Umwelt sowie die gesellschaftliche Akzeptanz des Tourismus als wichtigster Wirtschaftszweig. Das hat neben der Einführung der Touristensteuer zu einer Novellierung des balearischen Tourismusgesetzes geführt, das eine grundlegende Neuregelung der Ferienvermietung beinhaltet. In dem Buch „Erfolgreiche Wohn- und Ferienvermietung auf Mallorca“ gehen die Autoren auf diesen Umstand ausführlich ein. Steuerberaterin Dr. Simone Wick und Rechtsanwalt Tim Wöhler (Fachanwalt für Steuerrecht), beide Partner bei Dierkes Partner, sind an dem Leitfaden beteiligt.

Web: <https://www.amazon.de/Mallorca-2030-Ferienvermietung-Risikovermeidung-Nichtresidenten-ebook/dp>



Wir
VERTRAUEN
Karen Ulrich
IMMOBILIEN
Seit 1987

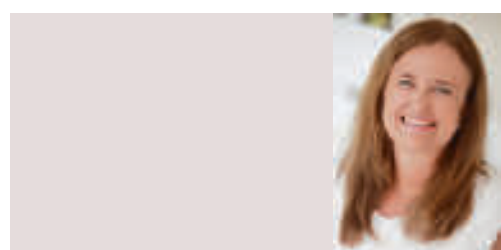


IHR IMMOBILIENPARTNER SEIT 30 JAHREN

- ◆ IMMOBILIENVERKAUF
- ◆ IMMOBILIENBEWERTUNG

- ◆ IMMOBILIENRENTE
- ◆ VERMIETUNG

- ◆ NEUBAUPROJEKTIERUNG
- ◆ IMMOBILIENERBSCHAFT



Sabine Schulz



Hendrik Ritzkowsky



Karen Ulrich



Timur Tüfekçiler



Hilke Witt



Florian Watermann

Büro Fleestedt
21217 Seevetal · Winsener Landstraße 18

04105 - 55 44 55
www.ulrich-immobilien.eu

Büro Maschen
21220 Seevetal · Grävenskühlen 8

Ohne Öl, ohne Gas, ohne Kohle

Hansen-Hallen setzt auf die Wärmepumpenheizung

Das raten die Experten in Garstedt: Bauingenieur Ulrich Rieckmann über eine ressourcenschonende Alternative

So funktioniert der
Wärme-
kreislauf

1. Erdwärmegewinnung

Die eingesetzten Wärmepumpen nutzen Erdwärme als Energieträger. Die Erdwärme wird über Erdkollektoren (1) oder alternativ über Tiefensonden aufgenommen, im Standard Spiral-Kollektoren, durch die ein Wasser-Glykol-Gemisch (Sole) fließt. Die gespeicherte Wärme der Sole wird über den Vorlauf- (2) von der Wärmepumpe aufgenommen. Nachdem der Sole in der Wärmepumpe die Energie entzogen wurde, wird diese erneut durch den Rücklauf in die Spiralkollektoren geleitet und der Vorgang wiederholt sich. Der Wirkungsgrad der Wärmepumpe ist umso besser, je höher die Umgebungstemperatur der Erdwärme ist.

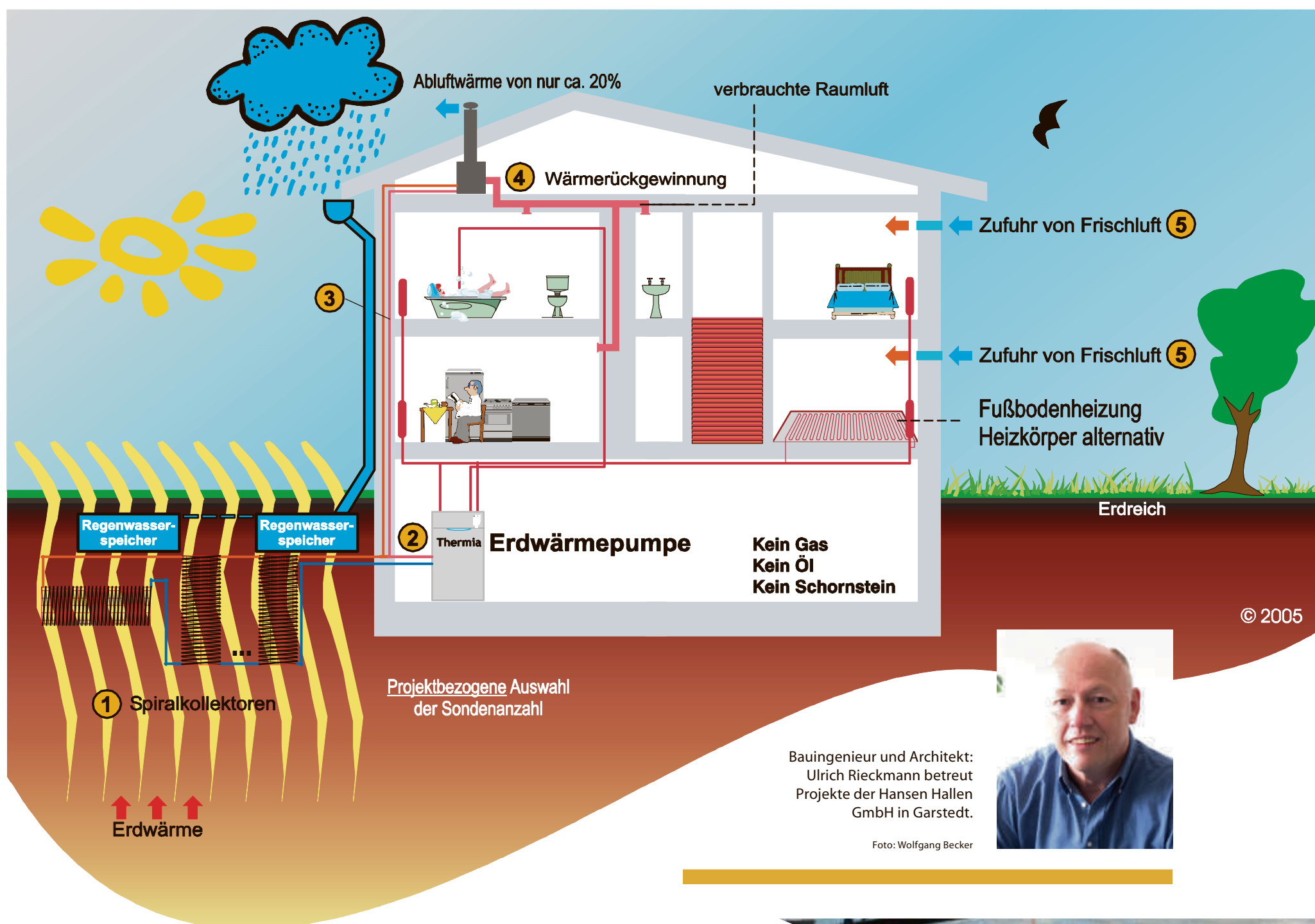
2. Luftwechsel mit Wärmerückgewinnung

Zum Erhalt eines angenehmen Raumklimas ist eine ausreichende Be- und Entlüftung erforderlich. Bei der bisherigen Fensterlüftung blieb die in der Abluft enthaltene Wärme ungenutzt. Daher hat die IWS GmbH, deren System Hansen-Hallen verwendet, ein systemgerechtes Entlüftungssystem mit Wärmerückgewinnung entwickelt. So bleiben etwa 75 bis 80 Prozent der Energie dem System erhalten. Die Wärmepumpe entzieht der Sole mit jedem Arbeitsvorgang Wärme. Dabei wird die Sole in einem Teilstrom-(3) an den Wärmetauscher-(4) geleitet, mit der Abluftwärme gekreuzt und sorgt somit langsam für eine Regenerierung des Erdreichs, dem vorher die Wärme entzogen wurde. Vor allem in Stillstandzeiten der Wärmepumpe und speziell an sonnigen Tagen kann das Erdreich so zusätzlich über die Erdkollektoren mit Wärme versorgt werden. Ein weiterer Aspekt: Durch Absaugen der verbrauchten Raumluft entsteht ein leichter Unterdruck. Dadurch können sich Gerüche nicht im Gebäude verteilen. Über regelbare Außenwandventile-(5) strömt frische Luft in die Wohn- und Aufenthaltsräume des Gebäudes nach. Mit einer kontrollierten Lüftungsanlage lässt sich zur Sicherung der hygienischen Verhältnisse und der bauphysikalischen Substanz ein Luftwechsel von 0,4 bis 0,6 Kubikmeter pro Stunde einstellen.

3. Regenwasser- verrieselung

Zur Entlastung der Kanalisation und zur Erhöhung der Erdfeuchte bietet IWS optional im Bereich der Erdkollektoren (verbesserter Wärmeübergang) die Möglichkeit der Verrieselung von Regenwasser im Rahmen der Kollektorverlegung für die Erdwärmepumpe an.

Quelle: IWS



Die Sonne versorgt uns mit nahezu unendlicher Energie, die im Erdreich, Wasser, Luft und Gestein als Wärme gespeichert ist. Die Nutzung dieser regenerativen Energie ist nachhaltig, schont die Umwelt und bietet Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern. Ohne Staubemissionen und bei nur geringen CO₂-Belastungen kann diese Wärme aus der Natur mit vergleichbaren Betriebskosten und sicher zur Beheizung und zur kontrollierten Be- und Entlüftung sowie zur Brauchwasserherstellung von Gebäuden gewonnen werden. „Wir können die Augen vor dem Klimawandel nicht verschließen und sollten wirklich alles tun, um das Verbrauchen fossiler Brennstoffe erheblich zu reduzieren“, sagt Ulrich Rieckmann, Architekt und Bauingenieur bei der Hansen Hallen GmbH in Garstedt. Für seine Auftraggeber konzipiert und baut das Unternehmen vorzugsweise Gewerbebauten – selbstverständlich auch mit Hallen, wie der Name sagt. Und, wenn gewünscht, mit Wärmepumpentechnologie.

Die Technik, um die Wärme aus der Natur zu gewinnen, ist bewährt und gilt als sicher. Wärmepumpen nutzen die gewonnene Wärme aus der Natur und geben diese als wohlige Wärme in das Gebäude ab. Moderne Wärmepumpen benötigen lediglich eine Kilowattstunde Antriebsenergie, um bis zu fünf Kilowattstunden Wärme zu gewinnen. Rieckmann: „Wärmepumpen sind zuverlässig, langlebig, sparsam und wartungsarm. Mit Zusatzausstattung können Wärmepumpen auch kostengünstig zur Kühlung genutzt werden.“

Das Prinzip der Wärmepumpe ist seit mehr als 140 Jahren bekannt. Belegt ist der Einsatz einer Wärmepumpe erstmals 1932 in Tokio. Die

Wärmepumpen-Technik kam in den 1970 bis 1980er-Jahren auf den Markt. Zum Durchbruch hatte sie es in Deutschland noch nicht geschafft, weil die meisten Anlagen mit Grundwasser betrieben wurden. Der Wärmetauscher, mit welchem dem Wasser die Wärme entzogen wurde, war meistens nach ein bis zwei Jahren durch Eisen oder Kalk im Wasser korrodiert oder zerfressen - damit war die Funktion der Wärmepumpe nicht mehr gegeben. Erst nachdem auf die Solewärmepumpe mit geschlossenem Kreislauf umgestellt wurde, konnte die Wärmepumpe störungsfrei laufen. Anlagen aus jener Zeit Ende der 70er-, Anfang der 80er-Jahre laufen noch heute.

Die Firma Thermia, auf deren Wärmepumpen das Garstedter Unternehmen Hansen-Hallen setzt, kam 1973 mit ihrer ersten Kompakthanlage auf den Markt und hat die Wärmepumpen von damals 55 Grad Celsius durch Einsatz der Heißgasauskopplung auf etwa 60 bis 70 Grad weiterentwickelt und mit verbesserten Brauchwasserspeichern ausgerüstet. So lassen sich auch Wärmepumpen in Mehrfamilienhäusern zur Einhaltung der Trinkwasserverordnung einsetzen. Inzwischen sind mehr als 250 000 Wärmepumpen in ganz Europa erfolgreich zum Einsatz gebracht worden.

Gleichzeitig mit der Wärmepumpe wurden die Erkenntnisse und Erfahrungen auf Seiten der Wärmegewinnung (Kollektorsystem) und der Wärmeverteilung (Fußbodenheizung) sowie deren optimale Einstellung und Regelung verbessert. Rieckmann: „Nur wenn alle Faktoren optimal zusammenarbeiten, wird die Wärmepumpe wirtschaftlich arbeiten und dem Benutzer beim Heizkostensenken helfen.“

» Web: www.hansen-hallen.com

**WIRTSCHAFTS
REGION
NORDHEIDE**

Mitten im südlichen Norden



**Gewerbe-
flächen
an der A7 –
für mehr Dynamik
& Wachstum.**

www.wirtschaftsregion-nordheide.eu

Alle im Hamburger Süden



Die Top-Four der höchsten Flächenumsätze

Engel & Völkers Commercial legt Marktbericht für das erste Halbjahr 2018 vor – Gespräch mit Erik Peuschel

Der Markt für Industrie- und Logistikflächen in Hamburg steht weiterhin unter einem enormen Nachfragedruck. Mit einem Flächenumsatz von rund 250 000 Quadratmetern im ersten Halbjahr 2018 übertraf der Hamburger Industrie- und Logistikmarkt das Vorjahresergebnis um 6,4 Prozent. Das geht aus dem jüngsten Marktreport für die Metropolregion hervor, den Engel & Völkers Commercial jetzt herausgegeben hat. Bemerkenswert sind dabei zwei Punkte: Viele Firmen, die im Hafen zu Hause sind, kaufen oder mieten zusätzliche Flächen. Selbst spekulativ errichtete Logistikgebäude finden Mieter – ein deutliches Zeichen für einen anhaltenden Nachfrage-Boom. Und: Der Hamburger Süden spielt eine wichtige Rolle, wenn es um Flächenumsätze geht: „68 Prozent des gesamten Hamburger Flächenumsatzes im ersten Halbjahr 2018 fanden im Hamburger Süden (Hafen/Harburg) und im angrenzenden südlichen Umland statt“, sagt Erik Peuschel, Mitglied der Geschäftsführung von E&V Commercial. „Die Südquartiere

haben eine ausgesprochen starke Bewegung nach vorn.“

Buchholz an der Spitze

Im Ranking der größten Flächenumsätze steht Buchholz an der Spitze. Im Gewerbegebiet Trelder Berg errichtet das Steller Logistikunternehmen IN tIME Express Logistik derzeit einen Neubau mit 28 000 Quadratmetern Fläche. Engel & Völkers ist damit beauftragt, im Gegenzug eine 10 000-Quadratmeter-Fläche in Stelle zu vermarkten. Auf dem zweiten und dem vierten Platz steht Moorburg. Am Moorburger Bogen hat das Unternehmen Goodman spekulativ einen Logistikneubau mit 35 000 Quadratmetern Fläche errichtet. Der Logistikriesen Kühne & Nagel hat davon jetzt 22 000 Quadratmeter zur Miete übernommen. Die verbleibenden 13 000 Quadratmeter werden bis auf 500 Quadratmeter von der B+S GmbH genutzt, ebenfalls ein Logistikunternehmen. Bleibt noch Platz drei der Top-Four: Er geht an Altenwerder – dort hat die nord logistic Speditionsgesellschaft mbH 22 000 Qua-

dratmeter Fläche übernommen. Peuschel: „Damit sind alle vier großen Transaktionen über 10 000 Quadratmeter Flächenumsatz im Hamburger Süden angesiedelt.“ Er erwartet, dass sich der Trend auch im zweiten Halbjahr fortsetzt, da sich bereits weitere große Transaktionen anbahnen.

Bauen ohne Mieter

Auffällig sind zwei Aspekte: Zum einen setzt sich die Flächennachfrage im Bereich Logistik ungebrochen fort, zum anderen ist der Markt offenbar so stabil, dass Investoren auch bauen, ohne bereits vermietet zu haben, und Logistikunternehmen spekulativ mieten, ohne bereits ein konkretes Geschäft zu haben. Peuschel: „Das war früher nicht so. Da kam erst das Geschäft, dann die Fläche.“ Was sich allerdings abzeichnet, ist ein zunehmend restriktiveres Verhalten der Kommunen. Im Süden und Osten Hamburgs gebe es kaum noch Flächenneuausweisungen für große Grundstücke oberhalb einem Hektar (10 000 Quadratmeter). Im ersten Halbjahr 2018 wurde 95 000 Quadratmeter der

Umsätze mit Neubauten generiert – hauptsächlich in den Größenklassen oberhalb 5000 Quadratmetern.

Aus Sicht von Erik Peuschel stellt sich die Situation so dar: „Es ist genügend Geschäft da, aber es mangelt an Flächen und an Personal.“ Die anhaltende Flächennachfrage gerade im Logistikbereich begründet er mit der insgesamt vorherrschenden Hochkonjunktur: „Die Konsumlaune ist ungebrochen. Der Online-Handel wächst überproportional stark. Das führt dazu, dass Logistikflächen stark nachgefragt werden. Im Gegenzug sinkt die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen. Das wiederum schlägt auf die Preise durch, die im Bereich des Einzelhandels stark rückläufig sind. Im Logistikbereich gehen sie dagegen leicht hoch. In der Folge entwickelt sich ein teils extremer Druck auf die Zinsen der Investoren.“

Grandiose Renditen

Gerade bei der Vermietung von Logistikflächen konnten Investoren in der Vergangenheit noch Traumrenditen von 7 bis



Erwartet einen anhaltenden Nachfrage-Boom auch im zweiten Halbjahr: Erik Peuschel, Mitglied der Geschäftsführung von Engel & Völkers Commercial in Hamburg.

OBEN: der Neubau von IN tIME in Buchholz.
Fotos: E&V, Wolfgang Becker

7,5 Prozent einfahren. Mittlerweile hat sich der Markt hier reguliert und bei unter fünf Prozent eingependelt. Peuschel: „...was in der heutigen Zeit ja immer noch grandios ist.“ Fazit: Der Druck auf die Hamburger Flächen bleibt auf hohem bis sehr hohem Niveau und entweicht bei Gewerbebauten in die Höhe – wo es möglich ist, werden mehr Geschosse gebaut. Geht es um große Flächen, ist das Umland gefragt, denn dort ist zumindest theoretisch noch viel Platz. Inwieweit sich das auf der kommunalen Ebene immer realisieren lässt, ist eine andere Frage. Peuschel: „Es gibt mittlerweile durchaus Fälle, in denen Bürgermeister ansiedlungswilligen Unternehmen eine Mindesthöhe der zu erwartenden Gewerbesteuerentnahme vorgeben.“ Kurz: Wer die nicht garantiert, ist raus...
wb

>> Web: www.engelvoelkers.com

Mobilität mit Plan

TUHH Gastgeberin der 7. Deutschen Konferenz für Mobilitätsmanagement

Stadt, Stau, Stress: Pendeln beansprucht immer mehr Lebenszeit, Umweltressourcen, Verkehrsraum und Nerven – im Stau oder in vollen Bussen und Bahnen. Wie lässt sich das tägliche Hin und Her vermeiden, verlagern und verträglicher gestalten? Ideen und Konzepte sind bei der zweitägigen Konferenz für Mobilitätsmanagement (DECOMM) an der Technischen Universität Hamburg (TUHH) vorgestellt worden. Veranstalter war die Deutsche Plattform für Mobilitätsmanagement e.V. in Zusammenarbeit mit der Metropolregion Hamburg und der TUHH. Rund 200 Fachleute aus der gesamten Republik reisten in die Hansestadt, um sich bei Vorträgen, Diskussionen und Workshops über das Mobilitätsmanagement von Rad- und Schülerverkehren, Pendlern und Betrieben zu informieren und

auszutauschen. Ein Grundlagenthema zur Entwicklung von urbanen Räumen insbesondere in einer Metropolregion wie Hamburg. Ziel des Mobilitätsmanagements ist umweltfreundliches Verkehrsverhalten jedes Einzelnen. Deshalb sei es wichtig, bei den vielen Akteuren der Mobilität Überzeugungsarbeit zu leisten, erklärt Prof. Dr. Ing. Carsten Gertz vom Institut für Verkehrsplanung und Logistik der TUHH. Auf die Nutzung von Pkw sollte so oft wie möglich verzichtet werden. „Freiräume schaffen – wie viele Autos sind genug?“ lautete der Titel von Gertz Eröffnungsvortrag. Das von der TUHH in Zusammenarbeit mit allen Landkreisen und kreisfreien Städten der Metropolregion Hamburg entwickelte „Erreichbarkeitsportal“ liefert eine transparente Darstellung der Qualitäten verschie-

denartiger Verkehrsverbindungen. Als online-basiertes Planungswerkzeug ermöglicht die Plattform Fachleuten aus Politik, Planung oder Wirtschaft direkten Zugang zu umfassenden Erreichbarkeitsanalysen verschiedenster Standorte. „Das Portal ist ein Türöffner in vielen Gesprächen. Insbesondere in der Diskussion mit Politikern fehlten bisher oft Bilder zur Veranschaulichung der aktuellen Verhältnisse“, sagt Charlotte Pusch, wissenschaftliche Mitarbeiterin des Instituts für Verkehrsplanung und Logistik. Auch Bürger können das vor einem Jahr frei geschaltete Portal zur Information und Planung nutzen. Wo finde ich in meiner Region Schulen, Kitas, Krankenhäusern, Einkaufszentren oder Kinos und wie lang ist der Weg dorthin? http://geoportal.metropolregion.hamburg.de/mrh_erreichbarkeitsanalysen/ zeigt Vertei-



Prof. Dr. Carsten Gertz, Leiter des Instituts für Verkehrsplanung und Logistik an der Technischen Universität Hamburg, zeigt das „Erreichbarkeitsportal“. **RECHTS:** Podiumsdiskussion an der TUHH: Hier geht es um Mobilitätsmanagement als Grundlage für die möglichst unbelastende Entwicklung von urbanen Räumen.
Fotos: Martina Berliner

lung und Erreichbarkeit von Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Interessante Erkenntnisse bietet auch der Wohn- und Mobilitätskostenrechner WoMo, entwickelt vom Hamburger Verkehrsverbund HVV, von der Metropolregion Hamburg und weiteren Partnern. www.womorechner.de/app ist eine Hilfestellung für jene, die ihr Mobilitäts- und Pendelverhalten überdenken und dorthin ziehen wollen, wo sie ihre

Ziele besser mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen können. Im Umland sind die Mieten zwar geringer, aber die Mobilitätskosten hoch. In der City ist es gerade umgekehrt. WoMo liefert präzise Summen zu konkreten Standorten. Wer die Adresse seines Arbeitsplatzes eingibt, kann potenzielle Wohnorte miteinander vergleichen, Zeitaufwand und CO₂-Ausstoß ermitteln.
mab

>> Web: www.depomm.de



KOMPETENZ IN SACHEN HALLEN- UND GEWERBEBAU

Ob Sie ein Gebäude mit 250 m² oder mit 25.000 m² planen, ob in Stahl oder Beton, Büro oder Lagerhalle, Parkhaus oder Werkstatt, schlüsselfertig oder auch mit Eigenleistung – bei Hansen Hallen sind Sie richtig !

Hansen Hallen GmbH • In der Börse 9 • 21441 Garstedt • Telefon 04173 - 58 02 25 • www.hansen-hallen.com



Und was wollen Sie transportieren?



B&P VORORT

Christian Barnbeck und Harro Dahlgrün von Meynstapler über die Diesel-Debatte, die Produktvielfalt bei Gabelstaplern und Lagertechnik sowie die Elektromobilität



Harro Dahlgrün ist Serviceleiter bei Meynstapler in Apensen. Hier sitzt er in der Ausstellung auf dem am stärksten nachgefragten Modell: einem Diesel-Stapler mit drei Tonnen Tragkraft.

Foto: Wolfgang Becker

Dahlgrün hat zum B&P-Termin ein technisches Handbuch mitgebracht, in dem zahllose Anbaugeräte verzeichnet sind: seitlich verschiebbare Gabeln, separat verschiebbare Zinken für verschiedene Palettenformate (das sogenannte „Zinkenverstellgerät“), Balengreifer, Transportdorne und vieles mehr. Noch ein Unterscheidungskriterium: Soll der Stapler mit einem Fahrerschutzdach ausgestattet sein oder doch lieber mit einer Vollkabine? Kurz: Aus dieser kurzen Zusammenfassung ergeben sich schnell Hunderte, wenn nicht mehr Varianten.

Duplexmasten oder Triplexmast?

Dahlgrün: „Deshalb ist es wichtig, den Kunden gut zu beraten. Die erste Frage lautet immer: Was wollen Sie transportieren? Da geht es um Länge, Höhe, Breite und natürlich das Gewicht des Transportgutes. So lässt sich die Vielfalt der Stapler-Palette schnell eingrenzen. Im nächsten Schritt fragen wir Bauhöhen zum Beispiel von Hallen, Hubhöhen für die vorhandenen Regale und den Untergrund ab. Ein Beispiel: Will jemand Container entladen, ist schon mal klar, dass er einen Stapler mit Triplexmast haben muss, denn der fährt im Gegensatz zum Duplexmast beim Anheben der Ware nicht sofort nach oben aus – geht ja auch nicht im Container.“

Der Untergrund ist ein spezielles Thema, denn ein Stapler ist immer schwerer als das Höchstgewicht seiner Tragkraft, da er ein stabiles Gegengewicht bilden muss. Der Goliath unter den Doosan-Staplern hat eine Tragkraft von 25 Tonnen, wiegt selbst aber noch einmal 38,5 Tonnen. Voll ausgelastet kommen da knapp 65 Tonnen Gewicht zusammen – mehr als ein voll ausgerüsteter Kampfpanzer Leopard 2, der allerdings auf Ketten fährt, nicht auf Rädern. Dieser neue Stapler made in Südkorea eignet sich auch für Hafenbetriebe und Container-Logistik. Es geht allerdings auch deutlich leichter: Der David unter den Doosan-Geräten ist ein

Hochhubwagen, der eine Tonne Gewicht heben kann. Der kleinste Niederhubwagen, ein elektrisch angetriebenes, handgeführtes Modell, trägt 1,8 Tonnen und ist häufig im Einzelhandel zu finden, um beispielsweise Getränkepaletten zu verschieben. Barnbeck: „Das am häufigsten nachgefragte Modell – sozusagen unser ‚Brot- und Butter-Stapler‘ – ist der Drei-Tonnen-Diesel.“

Tendenz zum E-Stapler

Meynstapler geht davon aus, dass die E-Mobilität das Geschäft künftig noch viel stärker dominieren wird. „Die Tendenz ist eindeutig. Ein E-Stapler im durchschnittlichen Einsatz schafft heute eine Acht-Stunden Schicht, bevor er aufgeladen werden muss. Das ist schon recht gut. Ein Diesel-Stapler ist zwar aktuell noch 20 bis 30 Prozent günstiger in der Anschaffung, aber das E-Modell amortisiert sich durchschnittlich nach drei bis vier Jahren.“, sagt Barnbeck. Und sein Serviceleiter fügt hinzu: „Wer mehr Leistung möchte, kann den Batterieblock auch auswechseln – die Ladezeiten sind im Standard mit acht bis 14 Stunden ja recht lang. Noch ist es eine Kostenfrage, aber irgendwann werden Lithium-Ionen-Batterien auch hier Einzug halten.“ Dahlgrün weiter: „Beim Thema Stapler geht es heute stark um Technik. Der Wandel kam schlagartig. Deshalb ist für uns die Beratung der wichtigste Punkt. Wir fahren zum Kunden und schauen uns genau an, was er braucht.“ Die Serviceabteilung von Meynstapler hat 25 Mitarbeiter, von denen ein Teil ständig zwischen Bremen und Cuxhaven, Stade und Verden sowie Hamburg und Uelzen unterwegs zum Kunden ist, um Stapler vor Ort zu warten oder zu reparieren und zu beraten. Geschäftsführer Barnbeck: „Einen Stapler kann man eben nicht einfach im Internet bestellen – das ist ein beratungsintensives Produkt, für das zudem zahlreiche Vorschriften, Regularien und technische Vorgaben gelten.“ wb

>> Web: www.meynstapler.com

Während die deutsche Autoindustrie derzeit massiv unter Druck steht und sich mit der Diesel-Affäre herumschlägt, ergreift die Entwicklung mit ein paar Jahren Verzögerung nun auch Fahrzeuge, die bislang nicht unbedingt im Fokus standen. Beispielsweise Gabelstapler, von denen nach wie vor ein großer Anteil mit Dieselmotoren ausgestattet ist. Nicht etwa, dass hier Schummel-Software zum Einsatz käme, aber die Restriktionen und Regularien treffen nun auch verstärkt die Hersteller, wie Harro Dahlgrün sagt, Serviceleiter bei Meynstapler in Apensen: „Auch Stapler müssen die Euro-Normen für Dieselfahrzeuge erfüllen. Wir haben Stapler mit AdBlue-Technologie, Partikelfilter, und Oxidationskatalysator – das volle Programm und alles elektronisch gesteuert. Die verschiedenen Technologien kommen je nach Stapler-Klasse zum Einsatz.“ Und Meynstapler-Geschäftsführer Christian

Barnbeck sagt: „Wir rechnen damit, dass die Hersteller ihre Preise ab Mitte 2019 entsprechend anheben werden.“ Die Diesel-Debatte wird nach Ansicht der Stapler-Spezialisten, die einen großen Kundenkreis im Elbe-Weser-Dreieck betreuen, dazu führen, dass der Marktanteil von Elektro-Staplern weiter steigt. Bereits heute liegen Diesel- und E-Geräte gleichauf. Ein kleinerer Anteil entfällt auf Stapler mit Treibgasantrieb. Barnbeck: „Die technische Entwicklung aus der Automobilindustrie kommt jetzt auch in unserer Branche an. Allerdings gibt es für die Hersteller eine Regelung, die es ihnen erlaubt, bereits produzierte oder gekaufte Komponenten, also auch Motoren, noch einzubauen, bevor auf die sauberen Dieselaggregate umgestellt werden muss.“

Partner von Doosan

Meynstapler ist als ausgewiesenes Beratung, Handels- und Serviceunternehmen eine Brücke

zwischen Hersteller und Endkunde. Verkauft und vermietet werden Stapler des südkoreanischen Herstellers Doosan, der weltweit vor allem für Baumaschinen bekannt ist und seit 2017 die umweltfreundlichen und hocheffizienten G2 Motoren für die Premium Stapler-Modelle anderer Hersteller liefert. Christian Barnbeck: „Wer aber unbedingt einen Stapler anderer Markenhersteller haben möchte, bekommt den bei uns auch.“ Dennoch ist Doosan als Vertragspartner eine Säule der Meynstapler-Aktivitäten. Die Produktpalette, dargestellt im Firmenprospekt, reicht vom Dieselstapler über den Treibgasstapler bis zu den Elektrostaplern sowie im Bereich Lagertechnik zu den sogenannten Niederhubwagen und Hochhubwagen – das allein sind schon mal mehr als 40 Baureihen, die sich wiederum in verschiedene Traglast-Klassen und Ausstattungsvarianten (Duplexmasten, Triplexmasten) unterteilen. Doch damit nicht genug: Serviceleiter

hit-Technopark
Hamburg

Der Partner für
technologieorientierte
Unternehmen

Vermietung Service Beratung

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



Ein Fall für

SCHLARMANN von GEYSO



KOLUMNE

Von **Susanne Menck**,
Rechtsanwältin, MediatorinBetongold – eine „verlockende“
Geldanlagemöglichkeit

Der Begriff „Betongold“ steht für eine Geldanlageform, von der sich Anleger bei dem Investment in Immobilien attraktive Renditen sowie eine sichere und stabile Geldanlage erhoffen. Trotz der aktuellen Niedrigzinsphase, die für viele Anreiz für eine Geldanlage in Betongold ist, gilt es die mit einem Immobilienerwerb verbundenen Risiken vorab sorgfältig zu prüfen.

Gleichgültig, ob Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser oder Zinshäuser erworben werden sollen: Neben dem Thema Wertbeständigkeit (Risiko überhöhter Kaufpreis aufgrund der derzeitigen Nachfragesituation, Lage und Zustand) sollte vorab mit Hilfe einer sorgfältigen rechtlichen „Due Diligence“ geprüft werden, ob man sich mit dem Erwerb nicht (auch) Probleme einhandelt.

Immer muss man wissen, ob die Immobilie mit Wegerechten oder Baulasten zugunsten der Nachbarschaft belastet und damit möglicherweise in der zukünftigen Nutzung eingeschränkt ist. Bei Eigentumswohnungen muss der Investor sich vorab über die Teilungserklärung, das Wohngeld und etwaige Rückstände, über die Rücklagen und anstehende Sonderumlagen – unter anderem durch Einsichtnahme in Protokolle der Wohneigentümergeinschaft – informieren. Bei einem Zinshaus oder einem anderen vermieteten Objekt ist es wichtig, die Mietverträge zu prüfen. Bei bestehenden Mietverträgen spielt neben etwaigen Sondervereinbarungen zur Miethöhe oder zu den Kündigungsfristen das Thema Schönheitsreparaturen eine nicht zu unterschätzende Rolle.

Wer zahlt eigentlich die Schönheitsreparaturen?

Was viele potenzielle Investoren nicht wissen: Grundsätzlich obliegen Schönheitsreparaturen dem Vermieter. Lange Zeit wurde die Durchführung von Schönheitsreparaturen per Vereinbarung auf die Mieter überwälzt, sodass dieser gesetzliche Grundsatz schon beinahe in Vergessenheit geraten war. Der Bundesgerichtshof hat mit diversen Entscheidungen in den vergangenen Jahren jedoch viele der üblichen „Schönheitsreparaturklauseln“ gekippt. Ist eine derartige Regelung im Mietvertrag unwirksam, so kann der Vermieter vom Mieter keine Schönheitsreparaturen verlangen und muss – wenn er die Wohnung renoviert weitervermieten will – die dafür entstehenden Kosten aus eigener Tasche aufbringen.

Nach einem Grundsatzurteil aus dem Jahr 2015 darf der Vermieter dem Mieter die Schönheitsreparaturen nicht ohne Ausgleich auferlegen, wenn der Mieter eine nicht renovierte Wohnung übernommen hat. Das ist laut Bundesgerichtshof in seiner neuesten Entscheidung vom 22. August 2018 auch dann der Fall, wenn der Mieter mit dem Vermieter eine Abmachung getroffen hat, wonach er die Renovierungsarbeiten der ihm nicht renoviert übergebenen Wohnung übernimmt. Wichtig für die Rendite eines vermieteten Immobilienobjektes ist daher die belastbare Kenntnis darüber, in welchem Zustand die Mieter die jeweiligen Einheiten übernommen haben, welche Regelungen im Mietvertrag zum Zustand der Objekte im Mietvertrag vorgesehen sind und ob diese wirksam sind.

Daraus ergibt sich dann, was bei einer Neuvermietung – bei der man als Investor natürlich auf eine Mieterhöhung hofft – noch an Kosten hinzukommen kann. Nur so lässt sich vermeiden, dass anstelle einer guten Rendite das Investment in Betongold zu einem Fass ohne Boden wird...

Fragen an die Autorin? menck@schlarmannvongeyso.de

Von wegen „Flasche leer“

Aus PET werden jetzt
sogar Fußböden gemacht**B&P VOR ORT:** bauwelt-Experte Karsten Köhler über neue Trends bei Bodenbelägen und das hauseigene Premium-Konzept

Mit einer neu konzipierten Ausstellung in der Malfeldstraße reagiert die bauwelt Delmes Heitmann auf die neuen Trends für Bodenbeläge und führt den Kunden – sowohl den privaten als auch den gewerblichen – in die Welt der Premium-Produkte ein. Die Bodenbeläge (Fliese, Parkett, Laminat und neue Produkte auf Kunststoffbasis) sind allerdings nur ein Segment der Ausstellungswelt, denn in der bauwelt-Zentrale in Seevetal/Beckdorf werden auch Bauelemente (Türen und Fenster), der Bereich Bauen und Modernisieren sowie der große Bereich des Garten- und Landschaftsbaus abgebildet. Verantwortlich für die Premiumausstellung ist Karsten Köhler, der im B&P-Gespräch über Alternativen zum Standardprogramm für Fußböden und das Premium-Konzept aufklärt.

Wenn es um den nichtgeflachten Bodenbelag für das neue Haus oder die neue Wohnung geht, fallen dem Laien in der Regel nur zwei Stichworte ein: Parkett oder Laminat. Ersteres besteht aus Echtholz und überrascht mit einer Vielzahl an Gestaltungsmöglichkeiten sowie einer Preisbandbreite die in der Bauwelt bei 25 Euro pro Quadratmeter beginnt und beim Zehnfachen dieses Betrages endet. Laminat ist dagegen ein mit bedruckter Folie auf Holzoptik getrimmter Träger aus Holz oder Kunststoff, der mit einer Harzschicht trittfest versiegelt ist. Auch hier gibt es erhebliche Preisunterschiede und Ausführungen, die im oberen Segment von Echtholzprodukten kaum zu unterscheiden sind.

„Ökologisch völlig
unbedenklich“

Köhler: „Bis vor wenigen Jahren waren Parkett und Laminat ohne Frage die Standardbeläge. Aber die Zeiten ändern sich. Heute haben wir weitere Produkte auf dem Markt, die auf Kunststoffbasis produziert werden – zum Beispiel weichmacherfreie Vinylbeläge und, recht neu, die sogenannten PET-Böden.“ PET? Das ist die Abkürzung für Polyethylenterephthalat, ein thermoplastischer Kunststoff, der vor allem für die Produktion von Getränkeflaschen bekannt ist. PET-Flaschen wurden jahrelang im großen Stil zum Recycling nach China exportiert. Die wiedergewonnenen Fäden werden unter anderem zu Fleece-Pullis verarbeitet.

Köhler: „Auch der PET-Boden ist aus Recyclingmaterial und ökologisch völlig unbe-



Hier geht es zum Parkett: Karsten Köhler, Teamleiter Ausstellung, steht in der neu konzipierten Ausstellung für Bodenbeläge in der bauwelt-Zentrale an der Malfeldstraße in Seevetal/Beckdorf.

Foto: Wolfgang Becker

In der Ausstellung sind Flächen mit verschiedenen Varianten belegt worden – hier Fischgrätmuster, dort Schiffsboden, hier die Landhausdielen, dort das Topprodukt mit Überlänge (vier Meter-Dielen) in verschiedenen Breiten. Und einem Quadratmeterpreis von fast 200 Euro. Karsten Köhler: „Das ist unser Spitzenprodukt im Serienparkettbereich, das nur noch durch Manufakturware übertroffen wird. Dort kann ich das Parkett individuell anfertigen lassen. Auch das bieten wir hier an.“

Dass Manufakturware eine Gold-Kennzeichnung trägt, liegt auf der Hand. Und damit zu einer weiteren Neuerung, die derzeit in allen bauwelt-Filialen und allen Produktgruppen umgesetzt wird: Die bauwelt hebt sich in ihrem Angebot vom klassischen Baumarkt ab. Die angebotenen Baustoffe und -elemente erfüllen Profiansprüche und stehen für hohe Qualität. Deshalb ist auch von Premiumausstellungen die Rede. Doch selbst dort gibt es die eingangs erwähnten Preisunterschiede.

Gold, Silber und Bronze

Aus diesem Grund werden alle Produkte in drei Klassen eingeteilt und mit Aufklebern ausgestattet: Premium, Premium Plus und Premium Pro – entsprechend Bronze, Silber und Gold. Karsten Köhler: „Wenn ein Bauträger seinem Kunden sagt, er könne sich Fliesen in der Preisgruppe um 50 Euro pro Quadratmeter aussuchen, dann können wir auf das Segment Premium Plus verweisen und ihm die Suche erleichtern. Wir denken, dass dies eine gute Orientierung bietet.“ Ein wahres Wort, gelassen ausgesprochen, denn allein bei den Bodenbelägen steht der bauwelt-Kunde vor 450 verschiedenen Bodenmustern.

Köhler betont jedoch, dass in einem Marktbereich mit so vielen Produkten eines unerlässlich ist: qualitativ hochwertige Beratung. „Wir haben vier Fachberater, die sich wirklich auskennen. Das ist unser großes Plus.“ Und wer „begreifen“ will, um was es geht, der findet riesige Auswahl an Mustern. Ein Tipp: Der direkte haptische Vergleich von Parkett, Laminat, Vinyl und PET-Boden dürfte durchaus für Aha-Erlebnisse sorgen. Ebenso wie der Gang durch die Ausstellung, denn zur Trittschall-Demonstration wurden Böden teils verklebt, teils schwimmend verlegt. Wie sich das akustisch auswirkt, ist auf jeden Fall hörens Wert und möglicherweise kaufentscheidend...

wb

>> Web: www.bauwelt.euHANSESTADT
BUXTEHUDEHansestadt Buxtehude
Wirtschaftsförderung
T +49 / 4181 / 501-8010
wirtschaftsfoerderung@
stadt.buxtehude.de
www.buxtehude.deSIE HABEN DAS
UNTERNEHMEN
– WIR DEN STANDORT
FÜR IHR WACHSTUM.

Sofort bebaubare Gewerbeflächen in Buxtehude.

- Strategisch ideal in der Metropolregion Hamburg gelegen
- Stadteigene Flächen, provisionsfrei
- In guter Nachbarschaft mit „Global Playern“ und Mittelstand
- „Made in Buxtehude“ weltweit: Airbus, Emereil, implantcost, Reederei NSB, Synthopol Chemie, Unilever und viele weitere...
- Hochschule 21 – unmittelbarer Zugang zu Forschung und Lehre
- Arbeits- und Wohnort mit Atmosphäre und hoher Lebensqualität

Wirtschaftsförderung Buxtehude – aktiv für Ihren Erfolg!



Verpasste Chancen

WLH zum Thema Tourismus:
Bispingen zeigt, wie es geht



Sie zeigen am Beispiel Bispingen auf, welche Chancen Tourismus im Süden Hamburgs hat, und appellieren an die Kommunen, mehr Mut zu haben: WLH-Geschäftsführer Wilfried Seyer (rechts) und sein Stellvertreter René Meyer.

Foto: Wolfgang Becker

Reservierungsplan Wirtschaftsgebiet Gauß'scher Bogen in Bispingen

Etwa zehn Jahre wird es dauern, bis das Gewerbegebiet „Gauß'scher Bogen“ in Bispingen voll belegt ist. Der Reservierungsplan zeigt allerdings deutliche Aktivitäten im westlichen „Tourismus-Gürtel“ – hier werden gezielt Flächen für tourismusaffine Betriebe vorgehalten.

Wie viel Tourismuspotenzial hat der Landkreis Harburg? Diese Frage rückt derzeit aus mehrerlei Gründen in den Fokus. Zum einen wirbt die Harburg-Info des Citymanagements (Hauptausgabe Seite 13) mit den touristischen Vorzügen des Umlandes, zum anderen zeigt die Gemeinde Bispingen im benachbarten Heidekreis, was sich aus dem Thema machen lässt. Während sich im Landkreis Harburg zunehmend Unternehmen ansiedeln, fallen Aspekte der Naherholung und des Freizeitangebotes zunehmend in den Schatten. Wilfried Seyer, Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung im Landkreis Harburg GmbH, sieht darin eine verpasste Chance. Da die WLH auch das Gewerbegebiet „Gauß'scher Bogen“ in der Heidegemeinde Bispingen vermarktet, weiß er aus erster Hand, dass Nachfrage von Investoren aus dem Tourismussektor vorhanden ist. Kurz: Im Landkreis Harburg ist bei dem Thema noch Luft nach oben. Viel Luft. Die Horrorgeschichte vergangener Jahrzehnte: Walt Disney plant einen Freizeit- und Vergnügungspark à la Paris in der Metropolregion Hamburg und hat sich als besten Standort den Landkreis Harburg ausgesucht. Spätestens bei dieser hypothetischen Idee ging dem letzten Heide-Imker die Pfeife aus. So

einen Rummelplatz wollte und will niemand haben. Der Landkreis Harburg stand eher für Nordheide-Romantik mit Spinnenweben im herbstlichen Wacholder, Erika im Gegenlicht, Pilzsammler mit Hut und Kutschfahrten in Undeloh – also bloß keine Mickey Mouse im Büsenbachtal auswildern.

Die Skepsis ist gewichen

Vor dem Hintergrund der Entwicklung im Gewerbegebiet Gauß'scher Bogen in Bispingen ist Seyer nachdenklich geworden. Der WLH-Chef: „Das Beispiel Bispingen zeigt, dass da, wo bereits etwas vorhanden ist, immer noch mehr hinzukommt. Ich muss auch sagen: Als wir die Vermarktung von Bispingen mit der Vorgabe übernahmen, Flächen für den Tourismus vorzuhalten, waren wir skeptisch.“ WLH-Prokurist und Immobilienexperte René Meyer fügt hinzu: „Jetzt überlegen wir bereits, ob wir für tourismusaffine Betriebe nicht mehr Fläche bereitstellen sollten.“ Auch im Landkreis Harburg poppen auf dem Bildschirm immer wieder Anfragen von Investoren auf. Bei den Gemeinden überwiegt aber nach wie vor eine kritische Haltung, wenn es um innovative Konzepte geht, wie zum Beispiel den Sportsdome, für den im Landkreis Harburg einen Standort gesucht

wurde und der nun in Hamburgs Hafencity verwirklicht wird. Zur konkreten Situation am „Gauß'schen Bogen“: Das Gewerbegebiet östlich der A7 hat 14,5 Hektar Fläche. Auf der anderen Seite der Autobahn sind mit dem Snow Dome und dem Kart-Center bereits zwei beliebte Freizeitziele etabliert, die auch von Unternehmen für Betriebsausflüge und Firmen-Events genutzt werden. In der Folge steigt die Nachfrage nach Hotelübernachtungen. Ein regionaler Investor plant deshalb im Gewerbegebiet Bispingen ein 3-Sterne-Hotel mit etwa 100 Zimmern und Gastronomie. Er hat von der WLH rund 6200 Quadratmeter Fläche gekauft und nun drei Jahre Zeit, seinen Plan zu realisieren. Baustart soll 2019 sein. Auch für das direkte Snow-Dome-Umfeld gegenüber gibt es dem Vernehmen nach Hotelbaupläne.

Barfuß durch die Nordheide

Damit nicht genug: Ralf Oster, er betreibt „Das verrückte Haus“ auf der Westseite der A7, hat ebenfalls 5000 Quadratmeter am „Gauß'schen Bogen“ gekauft und dort das „Abenteuer Labyrinth Lüneburger Heide“ eröffnet – ein wandelbarer Irrgarten als Freizeitspaß für die ganze Familie. Wilfried Seyer: „Ein voller Erfolg.“ Ein weiteres Pro-

jekt ist im Gespräch: das „Abenteuerland Lüneburger Heide“, eine ganzjährig geöffnete Indoor-Einrichtung mit Trampolinpark, Kinder-Kletterpark und einem Ninja-Warrior-Parcours. Die Beispiele zeigen, dass Tourismus-Angebote auf Nachfrage stoßen und vor Ort wiederum für Arbeitsplätze sorgen. Wilfried Seyer: „Mit dem Barfußpark in Egestorf haben wir auch im Landkreis Harburg ein Beispiel aus jüngerer Zeit, das erfolgreich am Markt ist und mittlerweile mehr als 100 000 Besucher pro Jahr anzieht.“ Alles Leute, die nur gern mal barfuß laufen möchten. Es muss also nicht immer gleich das dicke Disney-Land sein, wenn es um Tourismus geht. Auch der Baumwipfelpfad im Wildpark Nindorf wird ganz sicher attraktiv. Bispingen gehört in Niedersachsen übrigens mittlerweile zu den Top-Five-Tourismus-Standorten, was letztlich auch am Center-Park liegt, der für reichlich Übernachtungen sorgt. Aber auch darüber hinaus hat sich die Gemeinde zu einem attraktiven Ziel für Kurzurlauber entwickelt und baut diesen Wirtschaftszweig weiter aus.

Bedenken wohin man schaut

Wilfried Seyer: „Im Landkreis Harburg bevorzugen wir den naturnahen Tourismus. Aber auch da gibt es Innovation. Junge Menschen

entdecken zunehmend die Heidelandschaft. Die sind aber mit modernen Technik unterwegs. Dafür benötigt man flächendeckenden Internetzugang.“ Man könnte zum Beispiel Wanderwege mit QR-Codes statt mit verwirrenden Zahlen und Buchstaben kennzeichnen. Auch der Bau einer klassischen Ferienhaus-Siedlung wäre ein Projekt, über das sich nachdenken ließe. Aber da kommt dann aus den Erfahrungen der Vergangenheit die Angst vor den Leuten hoch, die so ein Haus kaufen, um dort Dauerwohnsitze zu errichten, mit der Folge, dass die öffentliche Hand zum Beispiel Schulbusverkehr einrichten müsste. Last not least: Noch ein weiteres touristisches Projekt ist still und heimlich untergegangen – der Stöcker Hafen in Winsen. Hier existiert eine Ideenskizze zur Schaffung einer Marina für Sportboote mit 100 Liegeplätzen. Es gab zwar Zuspruch aus der Winsener Stadtpolitik, letztlich war es wohl doch zu viel des Guten und so wurde es nichts mit einer feinen Idee. Wilfried Seyer: „Entwicklungen gibt es auf der anderen Seite der Elbe. Unsere Deichverbände sehen aber die Elbe wohl leider eher als Gefahr für das Hinterland, denn als Chance für touristische Entwicklung.“ wb

Web: www.wlh.de

MEYNSTAPLER
GEMEINSAM
MEHR
BEWEGEN www.meynstapler.com

RUFEN SIE UNS AN: 04167-919 0
MEYNSTAPLER Vertriebs- & Service GmbH
Neukloster Straße 50 - D-21641 Apensen

Beratung

Sie wünschen sich einen Partner, der Ihre persönlichen Anforderungen versteht und die passende Lösung bietet? Wir sollten uns kennenlernen.

Vertrieb

Robuste Gabelstapler und Flurförderzeuge von Doosan oder Lagertechnik und Intralogistiksysteme von Stocklin: Wir finden das Richtige.

Service

Ob großer Fuhrpark vor Ort, Reparatur und Wartung, riesen Ersatzteillager oder Fahrschulungen – bei uns bekommen Sie alles aus einer Hand.

Vermietung

Wann auch immer, solange auch immer: Sie haben die volle Planungssicherheit und wir das passende Angebot für Ihren Bedarf. Ein Anruf genügt.





KOLUMNE

Hauptsache sicher!

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

Sonne, Regen, Dürre, Sturm – das Wetter spielt verrückt!

Wer kennt das nicht: Man steht früh auf, das Auto ist gepackt, die Kinder gut drauf, jeglicher Gedanke an die Arbeit vergessen, man startet in den Urlaub und dann das: Keine zehn Kilometer von zu Hause entfernt steht man im Stau! Alltag auf deutschen Straßen, gerade während der Ferienzeit. Oder täuscht das? Laut ADAC-Staubilanz 2017 ist die Zahl der Staus um vier Prozent gestiegen. Der schlimmste Tag ist demnach der 24. Mai 2017 gewesen, der Tag vor Himmelfahrt. Aufatmen ist angesagt, denn Himmelfahrt hätten wir damit auch in 2018 bereits überstanden. Die längsten Staus gibt es im Juni und September und verständlicherweise die kürzesten im Dezember und Januar. Zudem fallen zwei Drittel aller Staus auf südliche Bundesländer. Wieder Glück gehabt in Niedersachsen!

Gibt es immer mehr Baustellen? Jein. Von den 2200 Kilometer Autobahn, die hätten bis 2015 ausgebaut oder erneuert werden sollen, konnte lediglich die Hälfte realisiert werden. Aber es ist tatsächlich statistisch bewiesen, dass es in den Sommermonaten deutlich mehr Baustellen gibt als im Winter. Zum Leid der Urlauber. Viele Arbeiten sind bei Frost aber einfach nicht möglich und müssen daher auf den Frühling und den Sommer verschoben werden. In anderen europäischen Ländern wird oft 24 Stunden und sieben Tage die Woche durchgearbeitet, damit die Arbeiten auf einer Baustelle so schnell wie möglich fertig werden. Bei uns sieht man doch oft verwaiste Baustellen, gerade an Wochenenden. Hier gäbe es also Verbesserungspotenzial. Die allgemeine Kfz-Fahrleistung hat laut ADAC von 2016 auf 2017 um 1,3 Prozent zugenommen. Das klingt erst einmal nicht viel, aber gleichzeitig stieg die Zeit, die Autofahrer im Stau verbringen, um neun Prozent. In Deutschland sind aktuell 63,7 Millionen Kraftfahrzeuge zugelassen. Eine enorme Zahl bei ungefähr 82 Millionen Einwohnern. Abzüglich der 13,5 Millionen Minderjährigen ist pro Person ein Kraftfahrzeug zugelassen! Auch wenn es anders aussieht: Nur acht Prozent der Zulassungen fallen auf Nutzfahrzeuge, und davon zählen lediglich 3,2 Millionen zu den ungeliebten Lastkraftwagen.

Der Volksmund gibt oft den Lkw die Schuld an Staus. Aber stimmt das? Wohl kaum. Das Wort „Berufskraftfahrer“ sagt eigentlich schon alles. Die Männer und Frauen fahren beruflich Lkw und kennen sich sehr gut aus im Straßenverkehr. Die Höchstgeschwindigkeit von 80 Stundenkilometern erscheint Pkw-Fahrern oft sehr langsam, als würde die Autobahn dadurch blockiert werden. Aber

der Bremsweg eines 40-Tonnners ohne moderne Bremstechnik beträgt bei voller Fahrt bis zu 100 Meter. Dank neuester Technik und Bremsassistenten kann dieser Wert bereits auf 30 bis 35 Meter reduziert werden. Tempo 80 sollte also vorerst ausreichen.

Zurück zum Mythos der blockierten Autobahnen: Zugegeben, Elefantenrennen mag niemand. Aber wie oft kommt dies tatsächlich vor? Gar nicht so oft wie man denkt. Zur Erläuterung: Fährt ein Lkw mit Tempo 76 statt der zulässigen 80 Stundenkilometer braucht er satte 50 Minuten länger für die Strecke Hamburg-München (800 Kilometer). Mal ehrlich, wer würde da nicht auch überholen?

Der Güterverkehr auf den Straßen durch Lastkraftwagen hat um 1,1 Prozent zugenommen und die Tendenz ist Jahr für Jahr steigend. Gründe: Die Wirtschaft befindet sich im Aufschwung, Deutschland hat 2016 so viel im- und exportiert wie noch nie zuvor. Ein weiterer entscheidender Faktor ist das Online-Shopping! Es ist irte bequem, von der Couch aus zu bestellen, denn der Versand ist in der Regel kostenfrei. Natürlich ist der Versand nicht kostenfrei, denn die Kosten für den Versand wurden vorher auf den Kaufpreis draufgeschlagen, aber der Verbraucher soll sich zumindest in dem Glauben befinden. In der Folge steigt der Lkw-Verkehr weiter an. Da ein Großteil meiner Kunden aus der Lkw-Branche kommt und mir dieses Thema persönlich am Herzen liegt, richte ich einen Appell an alle Leser: ein wenig mehr Verständnis für die Daseinsberechtigung von Lkw auf den Straßen wäre schön, denn jeder von uns, mich inbegriffen, möchte, dass am Montagmorgen die Regale im Supermarkt befüllt oder das bestellte Paket binnen 24 Stunden nach Hause geliefert wird. Und so lange man Äpfel noch nicht per Mail schicken kann, gehört der Lkw auf die Straße. Auf ein gutes Miteinander im Straßenverkehr!

Fragen an die Autorin? 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



Gespräche im 30-Minuten-Takt

Die Hamburger Volksbank auf der Expo Real –
Das Immobilien-Trio hat die ganze
Wertschöpfungskette im Blick

Der Termin ist Pflicht: Jahr für Jahr ist Wolfgang Voß, Leiter der Unternehmenskundenbank innerhalb der Hamburger Volksbank, Teil des Teams, das sich auf den Weg nach München macht – zur Expo Real, der größten europäischen Immobilienmesse. Gemeinsam mit Marktvorstand Dr. Thomas Brakensiek und Daniel Richrath, Prokurist der Hamburger Volksbank Immobilien GmbH, erledigt er auch in diesem Jahr Gesprächstermine im 30-Minuten-Takt. Voß: „Dort treffen wir Bauträger, Investoren und Entwickler auf dem Hamburg-Stand. Die Hamburger Volksbank ist seit gefühlt 100 Jahren auf der Expo vertreten. Die Zahl der Kontakte, die man hier binnen kürzester Zeit knüpft, ist schwindelerregend. Eine geniale Messe, auf der wir viel Geschäft machen.“

Was Voß wundert: Regionale Sparkassen sind auf der Expo durchaus vertreten – zum Beispiel die Sparkasse Hamburg-Buxtehude, die Sparkasse Lüneburg und die Sparkasse Holstein, doch die Volksbanken machen sich eher rar. Er sagt: „Die Umland-Sparkassen drängen auf den Hamburger Markt. Bedauerlicherweise ist es bislang nicht gelungen, die Kollegen der anderen Volksbanken davon zu überzeugen, dass sie ebenfalls mit zur Expo nach München kommen.“

Internationale Kontakte

Da es auf der Expo mehr um das Bauträger- und Investorengeschäft geht und noch nicht um die detaillierte Baufinanzierung, hält Frank Oetjen, neben

Richrath und Voß der Dritte im Immobilien-Trio der Hamburger Volksbank, in der Zentrale an der Hammerbrookstraße die Stellung, während seine beiden Kollegen in München neue Geschäfte anbahnen. Richrath: „Dort haben wir sogar internationale Kontakte. Und Neugeschäft ergibt sich immer.“

Das Immobilien-Trio ist eine mittlerweile erprobte Konstellation, die dazu führt, dass die gesamte Wertschöpfungskette beim Immobiliengeschäft im eigenen Hause bleibt. Wolfgang Voß ist als Leiter des gesamten Firmenkundengeschäfts der Ansprechpartner, wenn es beispielsweise um große Bauträger-Finanzierungen im zweistelligen Millionen-Bereich geht. Daniel Richrath ist der Makler im Blick, die aus dem Kundenkreis der Hamburger Volksbank zur weiteren Vermarktung anstehen. Kommt es zum Bau beispielsweise eines neuen Mehrfamilienhauses, schlägt die Stunde von Frank Oetjen, der mit seinem Team Baufinanzierungen für Privatkunden anbietet.

Ein Projekt, das genau nach diesem Muster abgewickelt wurde, steht in Hamburg-Lohbrügge (Bezirk Bergedorf): Dort finanzierte Wolfgang Voß den Kauf des Grundstücks, Daniel Richrath übernahm die Vermarktung der 44 Eigentumswohnungen, und Frank Oetjen stellte insgesamt 24 Baufinanzierungen auf die Beine. Voß: „Genau so soll es sein. Wir sind von A bis Z am Ball und haben in diesem Fall den Bau von vier Mehrfamilienhäusern als Bankpartner begleitet – immerhin ein 20-Millionen-Euro-Projekt.“ wb



Wolfgang Voß



Frank Oetjen



Daniel Richrath

Im Wettlauf mit den Baukosten

Steigende Baukosten machen derzeit Investoren und privaten Bauherren das Leben gleichermaßen schwer. Während die Zinsen nach wie vor im alleruntersten Keller sind, wird die Entlastung auf der Finanzierungsseite von den steigenden Baukosten mehr als aufgefressen. Für all jene, die beispielsweise eine Modernisierung planen und noch unschlüssig sind, macht Frank Oetjen, Leiter Baufinanzierungen bei der Hamburger Volksbank, eine interessante Rechnung auf: „Die Baukosten sind in den vergangenen zehn Jahren um mindestens 20 Prozent gestiegen, und die Kurve zeigt nach wie vor deutlich nach oben. Wer beispielsweise seine Wohnung oder sein Haus verschönern möchte und dazu einen Kredit von 25 000 Euro aufnehmen will, der sollte nicht länger warten. Für diesen Kredit zahlt er auf zehn Jahre gerechnet etwa 2300 Euro Zinsen. Das ist deutlich weniger als die zu erwartende Preissteigerung im Baugewerbe. Wenn also so ein Vorhaben bereits als Idee im Kopf kreist, mein Rat: Nicht warten.“ wb

WO HANDWERK TRADITION HAT:

Eschler seit 1902

Individualität und der Wunsch nach hoher Lebensqualität prägen das moderne Wohnen und Arbeiten. Nachhaltigkeit und Gesundheit sind gefragt – Holz liegt im Trend. Diese Anforderungen hat Carl Schütt Tischlerei Rechnung getragen und entwickelt komplette Raumausstattungen, Wohn- und Büromöbel, Küchen und Fenster nach Maß. Planung und Realisation liegen dabei in einer Hand.

Carl Schütt Tischlerei zeigt, wie traditionelle Handwerkskunst, moderne Technik und aktuelles Design eine gelungene Synthese eingehen.



**CARL
SCHÜTT**
tischlerei

Stader Straße 274
21075 Hamburg
Telefon: 040/790 151-0
Fax: 040/790 151-55
tischlerei@carl-schuetz.de
www.carl-schuetz.de



Diese Heizung wird einfach an die Wand geklebt...

Hartmann Haustechnik: Rainer Kalbe über ein paar überraschende Alternativen für den klassischen Heizkörper

In Altbauten sind sie manchmal noch zu finden: Schwere gusseiserne Heizkörper mit vier Schichten Lackfarbe vergangener Mietergenerationen und einer wuchtigen Dominanz im Raum. Weit verbreitet sind die ebenfalls voluminösen klassischen Rippenheizkörper, die hässliche Platzwunden verursachen, wenn Kinder im Laufalter unglücklich fallen. Und dann wären da noch die flachen Heizkörper jüngerer Bauart, in deren Wärmetauscher-Innenleben sich hartnäckige Fusselbiotope entwickeln. Wohl dem also, der eine unsichtbare Fußbodenheizung hat – oder eine noch bessere Idee. Wie die aussehen könnte, weiß Rainer Kalbe, Inhaber und Geschäftsführer von Hartmann Haustechnik in Wilhelmsburg. „Mittlerweile sind moderne Systeme für die Wärmeabstrahlung auf dem Markt, die es leicht machen, beispielsweise eine Fußbodenheizung nachzurüsten – und zugleich alle Heizkörper verschwinden zu lassen. Dies geht beispielsweise mit Noppenplatten, die einfach auf dem Boden verlegt werden. Zwischen den Noppen oder in vorgefrästen Nuten – auch solche Platten werden verwendet – lassen sich die wasserführenden Leitungen für die Fußbodenheizung verlegen. Einmal spachteln – fertig“, erläutert Kalbe. So ein System trägt gerademal 18 bis 19 Millimeter auf.

Gipskarton mit Röhre

Doch was tun, wenn der Boden nicht grauer Estrich ist, sondern mit optisch reizvollen Vollholzdielen belegt ist? Rainer Kalbe: „Auch für den Fall gibt es ein zeitsparendes und intelligentes Trockenbausystem, das aus etwa 18 Millimeter starken Gipskartonplatten besteht, die mit Leitungen durchzogen sind. Diese Platten werden vom Heizungswasser durchflossen und strahlen Wärme ab. Einfach gesagt: Diese Heizung kann man einfach an die Wand kleben. Oder auf ein Lattengerüst schrauben. Die Platten werden mit Abstand nach unten nebeneinander an die Wand montiert und dann durch kurze Schläuche miteinander verbunden. So entsteht ein Kreislauf, durch den das warme Wasser fließt und Wärme an den Raum abgibt. Der Montagestreifen im unteren oder auch oberen Bereich der Wand wird anschließend mit einer normalen Gipskartonplatte geschlossen.“ Diese Platten können auch an die Decke montiert werden – sie

wärmen im Winter und können im Sommer alternativ für die Kühlung genutzt werden. Die Vorteile erläutert Rainer Kalbe, der dieses System schon mehrfach bei Sanierungsvorhaben für Kunden eingebaut hat: „Die alten Heizkörper fallen weg – es entstehen Möglichkeiten für ein neues Raumdesign. Da bei Sanierungen nicht selten auch neue Fenster eingebaut werden, sind die Räume sehr dicht – was die Gefahr der Schimmelbildung erhöht. Die Wärme abstrahlende Wand verhindert das. Zudem zieht die Wärme auch etwas in die gemauerte Wand ein, damit verlagert sich der Taupunkt nach außen. Und: Ich kann einen Raum sehr schnell erwärmen oder abkühlen, da das System schnell reagiert.“ Konventionelle Fußbodenheizungen brauchen dagegen nur eine niedrige Vorlauftemperatur, reagieren aber sehr viel träger.

Strahlende Raumobjekte

Rainer Kalbe: „Mittlerweile gibt es eine Reihe von Herstellern, die Strahlheizungen anbieten. Das können einfache Platten sein, die an die Wand geschraubt werden, aber auch horizontale Flächen. Es gibt sogar regelrechte Raumobjekte, die fast ein bisschen utopisch anmuten. Diese Objekte, die an den Heizkreislauf angeschlossen werden, also von Wasser durchflossen sind, hängen einfach unter der Decke und strahlen nach unten Wärme ab. Das ist eine gute Lösung für Räume gerade auch im gewerblichen Bereich, die nicht ständig genutzt werden. Da lässt sich die Heizung dann wie das Licht ein- und ausschalten.“

Eine weitere Alternative bieten sogenannte Konvektoren – Heizkörper, die mit leisen Lüftern ausgestattet sind. Die Motoren verbrauchen nur wenig Strom und sorgen dafür, dass die erwärmte Luft zwischen den heißen Flächen an den Raum abgegeben wird. Auch hier werden Deckengeräte angeboten – oder Baugruppen, die nur durch ein Gitter im Fußboden zu erkennen sind. In diesem Fall ist eine relativ hohe Vorlauftemperatur erforderlich, deshalb ist es sinnvoll eine Heizung mit verschiedenen Kreisläufen einzubauen. Die Einsatz- und Einbaumöglichkeiten sind vielfältig und schaffen neue Raumlebnisse. wb

» Web: www.hartmann-haustechnik.info



OBEN: Diese Darstellung zeigt, wie die Wand (links) zum Heizkörper wird. Die Wärme strahlt einfach in den Raum – zu sehen ist rein äußerlich nichts.

RECHTS OBEN: Diese Noppenplatten werden verwendet, um eine Fußbodenheizung nachzurüsten. Die wasserführenden Rohre werden in den Nuten verlegt und die Lücken anschließend mit Füllmasse verspachtelt.

LINKS: Die Arbeitsschritte und Komponenten: 1 Baubiologisch geprüfte Gipsfaserplatte 18 Millimeter mit integriertem Alu-Mehrschicht-Verbundrohr, 2 Unterkonstruktion (Metall oder Holz), 3 Vormarkierte Körnungslöcher auf den Modulplatten, 4 Rohrenden werden mittels Presskupplung verpresst.

Grafiken/Fotos: Variotherm

RECHTS: Im B&P-Gespräch über Alternativen zur klassischen Heizung: Rainer Kalbe, geschäftsführender Gesellschafter von Hartmann Haustechnik.

Foto: Wolfgang Becker



SCHLARMANN von GEYSO

Sie haben den Traum – wir den Plan.

Lassen Sie uns gemeinsam Tatsachen schaffen. Wir beraten Sie gern vor und während der Umsetzung Ihrer Träume – sei es beim Hausbau/-kauf, beim Kauf/Verkauf einer Immobilie, bei Mietverträgen oder auch in Versicherungs- und Schadensfällen. Kontaktieren Sie uns gern und profitieren vom Fachwissen unserer etwa 130 Partner und Mitarbeiter. Wir freuen uns auf Ihre Herausforderung!

SCHLARMANN von GEYSO

Rechtsanwälte Steuerberater Wirtschaftsprüfer Partnerschaft mbB
Büro Harburg, Veritaskai 3, 21079 Hamburg
Tel. +49 40 697989-0
Büro Buchholz, Schützenstraße 31a, 21244 Buchholz i.d.N.
Tel. +49 4181 2898-0
www.schlarmannvongeyso.de





Hermann Struck ist Geschäftsführer der Sparkassen Hanse Immobilien GmbH.

Hier wächst die Hansestadt Lüneburg: Dieses Luftbild zeigt das Hanseviertel in seiner gesamten Ausdehnung. Der dritte Bauabschnitt mit bis zu 700 weiteren Wohnungen ist derzeit in der Vorbereitung.

Fotos: Sparkasse Lüneburg



Lüne-Boom in der Hansestadt

ANALYSE Lüneburg wächst und muss Wohnraum schaffen – SHI-Geschäftsführer Hermann Struck über einen begehrten Wohnort

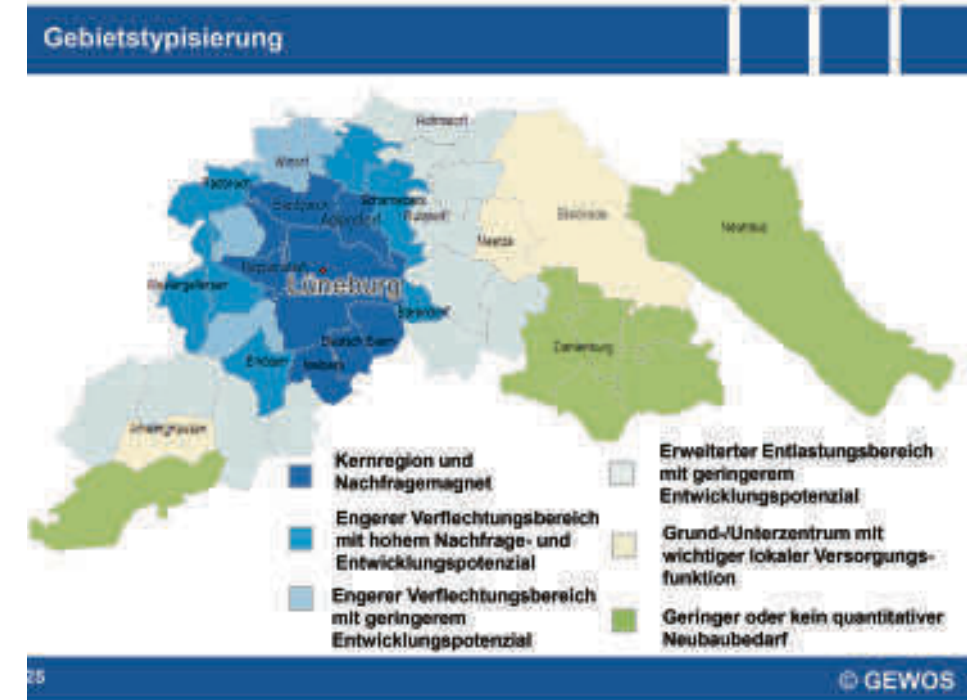
Als die Planungsgesellschaft Gewos 2016 ihre Wohnungsmarktanalyse für Lüneburg vorlegte, zeichnete sich schon ab, dass sich die Stadt an der Ilmenau auf herausfordernde Zeiten einstellen musste. Lüneburg wächst – sowohl in der Stadt als auch in den Nachbargemeinden des gleichnamigen Landkreises. Hermann Struck, Geschäftsführer der Sparkassen Hanse Immobilien GmbH (SHI), sagt: „Die Nachfrage nach Immobilien ist größer als das Angebot. Dieser Megatrend hält an. Aber es kommt zu leichten Verschiebungen.“ Aus seiner Sicht wird sich die dynamische Preisentwicklung aus den vergangenen Jahren zukünftig eher etwas abflachen. Als die Sparkasse Lüneburg anfang, das Hanseviertel zu entwickeln, lagen die Quadratmeterpreise für Bauland bei gut 150 Euro – das war 2010. Heute liegt der Quadratmeter für 2017 laut Grundstücksmarktbericht bei 420 Euro. Struck: „Aktuell erwarten wir hier weitere jährliche Preissteigerungen, wenn auch auf einem moderateren Niveau. Trotzdem ist die Nachfrage weiterhin ausgesprochen gut.“ Eine Veränderung registriert der Immobilienexperte dennoch: „Früher waren die Projekte durchweg komplett verkauft,

wenn der Bau begann. Das ist heute nicht mehr so – jetzt ist wieder klassischer Vertrieb gefordert.“ Ein Vorteil für professionelle Vermarkter wie die SHI. Struck: „An der Lübecker Straße im Hanseviertel haben wir ein eigenes Projekt mit 49 Eigentumswohnungen und der JaKA Unternehmensgruppe als Partner entwickelt. Der Vertrieb über die Sparkasse Lüneburg läuft erst seit einigen Monaten – und es sind bereits 35 Wohnungen verkauft oder reserviert. Das ist ein starkes Ergebnis.“ Und zeigt die nach wie vor hohe Dynamik auf dem Lüneburger Immobilienmarkt. Dabei werden die letzten drei der fünf Häuser des SHI-Projekts „Haus im Blickwinkel“ erst Mitte 2019 fertiggestellt.

Hanseviertel III in Vorbereitung

Die Sparkasse Lüneburg hält den Druck hoch und peilt mit dem Hanseviertel III bereits die nächsten Bauabschnitte an, wie Hermann Struck sagt: „Dort sollen 650 bis 700 Wohnungen entstehen, darunter 210 öffentlich gefördert beziehungsweise mit Mietpreisbindung. Startschuss soll 2019/2020 sein. Doch wenn wir die Prognose von Gewos

anschauen, wissen wir bereits heute, dass weitere Wohnungen in Lüneburg und dem Landkreis gebaut werden müssen – bis 2030 noch mehrere Tausend.“ Stellt sich also die Frage, ob das allein in Lüneburg zu schaffen ist, denn auch hier sich die Flächen begrenzt. Struck: „Hier sind Lüneburg als Stadt und als Landkreis gefordert. Wir können davon ausgehen, dass auch die umliegenden Gemeinden ihren Anteil dazu beitragen und weitere Flächen für den Wohnungsbau ausweisen werden.“ Lüneburg erfreut sich großer Anziehungskraft, wobei die von Gewos analysierten Wanderbewegungen interessant sind: Die Stadt verliert Menschen an die direkten Nachbargemeinden, gewinnt aber aus den entfernteren Gemeinden des Landkreises hinzu. Sowohl Stadt als auch Landkreis Lüneburg registrieren Wandergewinne zu Lasten Hamburgs. Die Prognose: Bis 2030 wird die Bevölkerungszahl in der Stadt um rund 3600 Personen sowie 2650 Haushalte ansteigen. Im Landkreis wird ein Plus von 2400 Personen, respektive 2350 Haushalten erwartet. Während die Stadt vor allem in der Altersgruppe 18 bis 25 Jahre punktet, sind es im Landkreis eher die 30- bis 50-Jährigen,



die sich hier niederlassen. Hier macht sich einerseits der Uni-Standort, andererseits das Thema Familiengründung und Hausbau bemerkbar.

Hier sieht Gewos Potenzial

Vor diesem Hintergrund schreibt Gewos den Gemeinden Embsen, Bardorf, Scharnebek, Radbruch sowie Wester- und Kirchzellern (Gebietstyp 2) ein hohes Ent-

wicklungspotenzial zu – hier könnte die Zahl der Haushalte um 8,9 Prozent ansteigen, während für den Gebietstyp 1 (Lüneburg und die direkt angrenzenden Gemeinden Deutsch Evern, Melbeck im Süden sowie Reppenstedt, Adendorf und Bardowick im Norden) 7,1 Prozent Haushaltswachstum erwartet werden. Der Lüneburger Siedlungsdruck entweicht relativ betrachtet in die Fläche. wb



Heizungsinstallation | Sanitärinstallation | Bäder | Steuerungs- und Regelungstechnik

Qualität,
die verbindet.

HARTMANN
HAUSTECHNIK

... bewegen, fließen, leben ...

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



Möbel für Arztpraxen sind nicht selten komplexe Konstruktionen wie dieser Schrank, den Betriebsleiter Manfred Aberger hier zeigt (es fehlen noch die Fronten). Sie unterliegen auch einer Reihe von speziellen Vorschriften, die zu beachten sind.

Foto: Wolfgang Becker

Neues Geschäftsfeld

Die Carl Schütt Tischlerei stattet Arztpraxen aus

Der direkte Kontakt zwischen Medizin und Handwerk senkt die Kosten für neue Möbel – Gespräch mit Manfred Aberger

W er Anfang der 1950er-Jahre zur Welt kam, seine Schullaufbahn mit dem Abitur und das anschließende Medizinstudium erfolgreich mit einem Dr. med abschloss und sich nach der Facharztphase niederließ, der zählt heute zu den Babyboomer-Ärzten, die am Ende ihrer beruflichen Laufbahn angekommen sind. Nicht selten stellt sich dann eine Frage: Kann ich meine Praxis so attraktiv gestalten, dass ein Nachfolger übernimmt? Und schon stehen die Signale auf Sanierung oder gar Neubau. Das ist ein Fall für Manfred Aberger, Betriebsleiter bei der Carl Schütt Tischlerei in Harburg. Er bestätigt: „Seit fünf Jahren sind wir verstärkt im Bereich der Praxisausstattung aktiv, vorzugsweise für Zahnärzte. Da hat sich ein neues Geschäftsfeld entwickelt.“

Aberger und sein Team bauen in der modernen Tischlerei an der Stader Straße 274 (auf Höhe der BAB-Ausfahrt Heimfeld) nach Vorgabe der Innenarchitekten Empfangstresen, Schränke und sonstige Möblierungselemente. Das Besondere: Durch den direkten Kontakt zwischen Arzt und Tischlerei sparen die Auftraggeber im Vergleich zu den marktüblichen Kosten deutlich. Dem Unternehmen Carl Schütt ist es gelungen, in einen fast geschlossenen Markt einzusteigen, denn häufig übernehmen Praxisplaner die Gesamteinrichtung inklusive der Möblierung.

Hier gelten spezielle Vorschriften

Aberger: „Bei der Einrichtung von Arztpraxen gelten eine ganze Reihe spezieller Vorschriften. Allein das Aufstellen eines Zahnarztstuhles erfordert Spezialwissen, denn so ein Stuhl braucht Strom, Druckluft sowie Wasser- und Abwasserleitungen. Wird eine Praxis neu geplant, häufig mit mehreren Behandlungszimmern und Stühlen, erfordert das eine komplexe Planung durch Fachleute.“ Diese Spezialisten stellen die tech-

nischen Vorgaben sicher, Innenarchitekten schauen dagegen auf die Gestaltung – Farben, Formen, Stil. Manfred Aberger: „Unsere Tischlerei ist unter anderem auf den Möbelbau spezialisiert. Wir bauen alles, was der Kunde wünscht.“ Ob matt oder hochglänzend beschichtet, Glasoberflächen in allen Farben – bei Carl Schütt entstehen funktionale Praxismöbel nach Maß und in allen erdenklichen Designs. Die Vorschriften werden natürlich beachtet. Aberger: „Zum Beispiel dürfen Ablageflächen keine überstehenden Kanten haben, damit sie hygienisch einwandfrei gereinigt werden können. Ein anderes Beispiel: In Arztpraxen werden nur medizinische Waschbecken ohne Überlauf verwendet, damit keine Keime nach außen dringen können.“ Der Wasserstrahl darf zudem nicht auf den Abfluss treffen, um zu verhindern, dass dort vorhandene Keime durch den Druck in einer Tröpfchenwolke aufgewirbelt werden. „Möbelbau für Arztpraxen ist schon speziell. Plötzlich reden da ganz Viele mit...“ sagt Aberger.

Durch Empfehlungen und Mund-zu-Mund-Propaganda ist die Zahl der Kunden aus diesem Bereich in den vergangenen Jahren stetig gewachsen. Sie stammen durchweg aus der Metropolregion Hamburg. Die Carl Schütt Tischlerei ist mittlerweile 116 Jahre alt und wurde damals zunächst als Zimmerei für das gleichnamige Bauunternehmen betrieben. Die heute 15 Mitarbeiter arbeiten als Bau- und Möbeltischler. Die Tischlerei wird von Manfred Aberger und Andreas Bergmann geleitet, Geschäftsführer der Carl Schütt Unternehmensgruppe (Bautec, Tischlerei und Immobilien) ist Bernd Westermann. Eine eigene Ausstellung in dem Gebäude an der Stader Straße gibt Einblick auf das Leistungsspektrum und die Qualität.

wb

Web: www.carl-schuetz.de

UNSERE PROJEKTE IM LANDKREIS STADE

1
LINDEMANN Zentrale

2
Gewerbefläche Speersort
Zum Verkauf!

3
Bau des neuen Fachmarktzentrums
Im Bau

4
Gewerbefläche Julius-Leber-Weg
Zur Vermietung!



Sie stellten das neue Buxtehuder Baugebiet im B&P-Gespräch vor: Annette Mojik-Schneede, Leiterin der Stadt- und Landschaftsplanung, und der Erste Stadtrat Michael Nyveld.

Foto: Wolfgang Becker

Der Grundplan steht: Jetzt geht es an die Detailplanung für das zehn Hektar große Buxtehuder Baugebiet Giselbertstraße.



Stadtplanung aus der Giselbert-Perspektive

B&P-GESPRÄCH Buxtehude bringt ein zehn Hektar großes Wohngebiet an den Start

Der Name ist zumindest geschichtsinteressierten Buxtehudern geläufig: Giselbert von Brunkhorst, Erzbischof in Bremen, machte den Klosterort Buxtehude 1285 zur Hafenstadt. Dabei ging er mit Weitblick vor und gründete die erste deutsche Stadt, die planmäßig um ein Hafenbecken herumgebaut wurde – Basis für die spätere Mitgliedschaft in der Hanse. Ganz im Sinne des Stadtgründers geht Buxtehude auch im Jahr 2018 planmäßig vor und treibt die Stadtentwicklung voran. Das neue Baugebiet Giselbertstraße soll vor allem Wohnraum schaffen, denn auch die Menschen in Buxtehude bekommen den Druck zu spüren, der auf dem Wohnungsmarkt lastet. Was die Hansestadt an der Giselbertstraße vorhat, erläuterten Michael Nyveld, Erster Stadtrat, und Annette Mojik-Schneede, Fachgruppenleiterin Stadtplanung und Landschaftsbau, im B&P-Gespräch.

Die Baufläche liegt im Nordwesten der Stadt an der langgezogenen Giselbertstraße, Ecke Königsdamm und umfasst zehn Hektar. Michael Nyveld: „Wir haben dieses Areal schon seit zehn Jahren im Fokus, aber bislang gehörte es zum Überflutungsgebiet. Es wurden dann noch einmal eine exakte Vermessung durchgeführt und dabei herausgefunden, dass unser künftiges Baugebiet tatsächlich höher ist als die angrenzenden Flächen, also im Falle eines Hochwassers nicht überflutet würde. Unser Ziel ist es, hier Wohnungsbau umzusetzen – Mehrfamilienhäuser mit vier, maximal fünf Geschossen, aber auch ein paar

Flächen für Einfamilienhäuser im Übergang zum Königsdamm. Das Besondere: Der jetzt vorliegende Plan ist mit den Bürgern gemeinsam entwickelt worden.“

Druck auf dem Wohnungsmarkt

Wenigsten 30 Prozent der Fläche für den Geschosswohnungsbau soll für den „preisgedämpften Wohnungsbau“ zur Verfügung stehen – mindestens 400 Wohneinheiten sind insgesamt geplant. Damit reagiert die Stadt auf die große Nachfrage nach günstigem Wohnraum. Annette Mojik-Schneede sagt: „Der Mangel am Wohnungsmarkt ist mittlerweile auch in Buxtehude ein großes Thema.“ Und ein baupolitisches Thema sowieso. Deshalb wurden die Bürger frühzeitig mit an den Tisch geholt. Michael Nyveld: „Es gab natürlich Befürchtungen aus dem Kreis der Anlieger. Deshalb haben wir zu Info-Veranstaltungen geladen, mit den Bürgern zusammen Workshops gemacht und einen Grundplan entwickelt, den alle mittragen können. Das Verfahren hat sich sehr bewährt, sodass wir fast keine Bedenken mehr zu erwarten hatten, beispielsweise als der B-Plan-Entwurf öffentlich ausgelegt wurde.“ Mittlerweile liege ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Der Plan zeigt unter anderem eine zentrale Grünfläche, um die herum sich die Bebauung gruppiert – eine Giselbert-Parallele. Wie sich die einzelnen Quartiere konkret entwickeln sollen, wird noch in den städtischen Gremi-

en diskutiert. Annette Mojik-Schneede: „Es ist beispielsweise denkbar, ein Quartier für junges Wohnen zu gestalten, ein anderes für seniorengerechtes Wohnen. Auch Baugemeinschaften könnten zum Zuge kommen.“ Zwei Drittel der ehemals landwirtschaftlichen Fläche ist im Besitz der Stadt, ein Drittel gehört einem Entwickler. Diese Areale sind aber nicht separat zu betrachten, sondern werden durchmischt, um am Ende ein homogenes Neubaugebiet zu haben. Die Quartiere sollen im Rahmen einer Konzeptvergabe an interessierte Bauträger gehen, die sich bewerben können. Michael Nyveld: „Wir werden im Eingangsbereich auch eine große Kindertagesstätte einrichten sowie Raum für Ladengeschäfte schaffen – zum Beispiel für eine Bäckerei oder einen Friseur. Auch das Thema Seniorenbetreuung haben wir im Blick.“ Die Erschließung des Baugebietes Giselbertstraße befindet sich jetzt in der Startphase und ist noch nicht konkret durchgeplant. Die Erschließung durch die Stadt soll 2019 erfolgen, mit dem Baubeginn der ersten Häuser rechnet der Erste Stadtrat 2020. Drei, maximal fünf Jahre wird es dauern, dann ist die Fläche nach seiner Einschätzung voll belegt. Die Flächen sollen an die Bauträger verkauft werden, es wird jedoch auch über Erbpacht nachgedacht.

Drittel-Mix im Wohnungsbau

Annette Mojik-Schneede: „Wir regieren mit diesem Projekt auf die Nachfragen, die uns täglich erreichen. Zumeist geht es dabei um

Grundstücke für Einfamilienhäuser. Insgesamt ist die Eigentumsquote in Buxtehude sehr hoch. Trotzdem fehlt es an günstigen Mietwohnungen.“ Buxtehude orientiert sich dabei an Hamburg: Dort ist der Drittel-Mix im Wohnungsbau mittlerweile Pflicht – ein Drittel muss öffentlich gefördert sein. Auch in Buxtehude fallen geförderte Wohnungen aus den 90er-Jahren jetzt zunehmend aus der Bindung. Die Nähe zu Hamburg und die Attraktivität der Kleinstadt haben eine hohe Anziehungskraft für Menschen, die sich in der Metropolregion ansiedeln.

Kerstin Maack, Leiterin der Wirtschaftsförderung: „Buxtehude hat eine sehr gute Infrastruktur, ist ein vielfältiger und gut aufgestellter Wirtschaftsstandort und wirkt eben nicht großstädtisch. Solche Orte sind beliebt, auch unter dem Aspekt der Verbindung von ‚Wohnen und Arbeiten‘.“ Annette Mojik-Schneede möchte mit dem neuen Wohngebiet aber kein Signal nach außen senden: „Den Zuschlag für die Wohnungen und Häuser sollen vorrangig Bewerber aus Buxtehude bekommen sowie Bewerber, die in Buxtehude arbeiten. Mit den Stadtwerken wird zurzeit ein Energiekonzept erstellt. Im Gespräch ist es, ein zentrales Blockheizkraftwerk zu bauen, das alle Wohnungen mit Strom und Wärme versorgt. Die Häuser sollen einen hohen energetischen Standard bekommen und ans Glasfasernetz angeschlossen werden.“ wb

➤ Web: <https://www.buxtehude.de/portal/seiten/aktuelle-projekte>



Buxtehude ist nachhaltig

„Deutschlands nachhaltigste Städte mittlerer Größe 2019“: Seit diesem Jahr darf sich die Hansestadt Buxtehude als Top 3 in dieser Kategorie bezeichnen. Die Hansestadt hat es bei den Kommunen mittlerer Größe (25 000 bis 100 000 Einwohner) unter die drei nachhaltigsten Städte Deutschlands geschafft. „Wir sind stolz und freuen uns sehr darüber deutschlandweit unter die Top 3 des Deutschen Nachhaltigkeitspreises gekommen zu sein und gratulieren dem Sieger, der Stadt Eschweiler aus Nordrhein-Westfalen. Die Nominierung ist eine Anerkennung für das nachhaltige Engagement der Hansestadt über die Stadtgrenzen hinaus. Ich danke allen Akteuren der gesamten Stadtgesellschaft: den Bürgerinnen und Bürgern, Vereinen, Unternehmen, der Politik und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Verwaltung, die dafür täglich einen wertvollen Beitrag leisten“, sagt Michael Nyveld, Erster Stadtrat der Hansestadt Buxtehude.

Dieses Engagement wird auch in der Kurzbegründung der Jury des Deutschen Nachhaltigkeitspreises deutlich. Darin heißt es: „In der Hansestadt Buxtehude am südlichen Rande des Alten Landes wird Nachhaltigkeit neu definiert: Die niedersächsische Kommune mit zirka 40 000 Einwohnern versteht Stadtentwicklung und Mobilität neben Ökologie, Ökonomie und Sozialem als vierte Säule der Nachhaltigkeit.“

GRUNDSTÜCKE ZUM WOHNEN UND FÜR GEWERBLICHE NUTZUNGEN AM PARK IM VOGELKAMP NEUGRABEN

Grundstücksgrößen (ca.): 3.500 m², 8.800 m², 2.500 m² und 3.600 m².
Gerne informieren wir Sie über das Interessenbekundungsverfahren.
E-Mail: vogelkamp-neugraben@iba-hamburg.de

www.naturverbunden-wohnen.de

digital
KONKRET

digital@business-people.de



Querdenker, Innovator und Motivator: Christoph Birkel, Geschäftsführer des hit-Technoparks, in seinem mit Kunstgegenständen geschmückten Büro – Folge der seit Jahren veranstalteten Ausstellungen „hit Art“. Auch hier wird alles in das geplante „Büro der Zukunft“ integriert. Foto: Wolfgang Becker

„Wir erfinden uns neu!“

B&P-GESPRÄCH Netzwerk, Community und Neue Arbeitswelten: Christoph Birkel stellt die Weichen für den hit-Technopark in Harburg auf Zukunft

Er zählt zweifellos zu den Innovatoren, Querdenkern und Motivatoren im Hamburger Süden: Christoph Birkel, Geschäftsführer des hit-Technoparks in Harburg-Bostelbek, stellt sich konsequent auf das digitale Zeitalter ein und krempelt im ersten Schritt seinen eigenen Büro-Bereich komplett um – als Blaupause für die in fünf Jahren geplante große Erweiterung des Technologieparks: „Mein Thema sind die neuen Arbeitswelten. Wir haben es mit zwei Megatrends zu tun: Digitalisierung und Globalisierung. Darauf stellen wir uns jetzt ein und erfinden uns neu.“

Christoph Birkel befasst sich schon lange mit der Frage, was ein Technologiepark seinen Mietern eigentlich in Zukunft bieten muss. Workshops mit Mietern, Gespräche mit den Verantwortlichen vergleichbarer Einrichtungen, ein ständiger interner Brainstorming-Prozess – den letzten Anstoß für das jüngste Vorhaben gab jetzt das New Workspace Playbook von Dark Horse Innovation, ein Praxisbuch für neues Arbeiten in neuen Räumen. „Das habe ich gelesen, und jetzt reißen wir hier alles raus“, sagt Birkel und zeigt auf den Konferenzraum, die anliegenden Räume und auch sein eigenes Büro. Hier soll beispielhaft eine neue Arbeitswelt entstehen – als Selbstversuch, als Inspiration für die Mieter im hit-Technopark und als Angebot, deren Räume ebenfalls so herzurichten.

Im Mittelpunkt steht die Idee

Birkel: „Wenn wir uns die Wirtschaft heute anschauen, müssen wir feststellen, dass eigentlich kein Unternehmen mehr die ‚richtige Story‘ für sich in Anspruch nehmen kann – also die eigene und alleinige Entwicklung, die auf Jahre trägt. Die Produktzyklen sind schneller geworden, die Produkte selbst

werden immer komplexer.“ Die sinkende Halbwertszeit von Erfindungen und Entwicklungen führt dazu, dass sich Unternehmen nicht mehr auf den Lorbeeren ausruhen können. Neue Innovationen müssen her. Birkel: „In großen Firmen, etwa Konzernen, brauchen neue Ideen häufig aufgrund der Hierarchien viel zu lange, um konkret zu werden. Andererseits können diese Unternehmen eigene Acceleratoren entwickeln, also schlagkräftige Entwicklungseinheiten, die nicht selten ausgelagert werden, um frei arbeiten zu können. Ich meine: Die Idee steht heute im Mittelpunkt. Das können wir aus den Arbeitsweisen in den USA und im Angelsächsischen lernen.“

Doch was bedeutet das für kleine und mittelständische Unternehmen? Diese Frage bewegt den Technopark-Chef, denn aus diesem Umfeld kommen seine Mieter. Er sieht im Wesentlichen drei Probleme: 1. Das Tempo zieht an. 2. Der Erfolg einer innovativen Entwicklung bindet alle Kräfte und erstickt dadurch sozusagen die Folge-Innovation. 3. Wer erfolgreich ist, muss wachsen. Wenn die Mitarbeiterzahl von zehn auf 20

schnellt, dann ergibt sich nicht nur ein beträchtlicher Fixkostensprung, sondern auch die Notwendigkeit, Strukturen anzupassen. Plötzlich bekommt der Chef aufgrund der Größe nicht mehr alles mit . . .

Innovationsproblematik und Wachstumsdruck

Birkel: „Wir haben erkannt, dass die kleinen und mittleren Unternehmen vor allem die Innovationsproblematik haben und unter dem Wachstumsdruck leiden. Meine Frage: Wie kann ich als Technologiepark-Betreiber meine Kunden in ihrer Entwicklung unterstützen? Dazu gibt es mehrere Ansätze und Ideen.“

Im ersten Schritt will Birkel unter den 110 Firmen im hit-Technopark ein Bewusstsein für die Herausforderungen der Zeit schaffen. Im zweiten Schritt steht die Entwicklung von Workshop-Modulen an, die es Unternehmen und leitenden Mitarbeitern ermöglichen, mal wieder den Kopf frei zu kriegen und nach vorn zu denken. Birkel: „Die ersten Tests sind bereits erfolgreich gelaufen. Dabei geht es uns nicht um die in-

haltliche Arbeit der Firmen, sondern um methodische Hilfestellung. Da nehmen wir gern eine Coaching-Rolle ein.“ Im dritten Schritt soll sich der hit-Technopark zu einer Community entwickeln, denn nicht selten ergeben sich aus dem Netzwerk heraus Synergien und Impulse – die hit-Community könnte so zu einem eigenen firmenübergreifenden Accelerator werden.

Geplant: „hit connect“

Birkel: „Immerhin haben wir im hit-Technopark direkten Kontakt zu 110 Unternehmen. Wir wollen eine entsprechende Plattform schaffen, damit sich hier ein innovatives Netzwerk entwickeln kann.“ Dazu hat der Technologiebetreiber einen Innovationsmanager eingestellt, der Mitte Oktober seinen Job beginnt. Aufgabe: Unternehmen im hit-Technopark besuchen, Kontakte herstellen, das Netzwerk knüpfen. Außerdem wird eine App, beziehungsweise eine digitale Plattform online gehen. Titel: „hit connect“. Zu guter Letzt sind da noch die Workshops für interessierte Mieter, die beispielsweise einmal an einem „World Café“ oder einem

„Design thinking“-Event teilnehmen möchten. Dazu arbeitet Birkel mit der „Hamburger Kreativ Gesellschaft“ zusammen.

Mit seinem Ansatz ist Christoph Birkel keineswegs allein unterwegs. Er sagt: „Die Technische Universität Hamburg hat dasselbe Thema. Durchaus möglich, dass sich hier ebenfalls Synergieeffekte ergeben. Im ersten Schritt plant Birkel jetzt das „Büro der Zukunft“ – sein eigenes. Außerdem wird der gesamte Konferenzbereich inklusive des Restaurants im Erdgeschoss neu gestaltet. Ein Innenarchitekturbüro ist bereits engagiert.

Jetzt Schwung holen für den großen Sprung

Grund für die Neuaufstellung: „Wir haben dieselben Herausforderungen wie unsere Mieter. In fünf Jahren werden wir mit unserem Neubauvorhaben auf der Pferdekoppel nebenan die Vermietungsfläche verdoppeln. Das heißt auch für uns: Die Mitarbeiterzahl wird von jetzt zehn auf 30 steigen. Dazu brauchen auch wir neue Strukturen. Deshalb holen wir jetzt den Schwung für den großen Sprung in fünf Jahren.“

Christoph Birkel proklamiert den Kulturwandel im eigenen Unternehmen und – wenn es gut läuft – im gesamten hit-Technopark. Vorstellbar sei eine Cluster-Bildung von artverwandten Unternehmen im neuen hit-Technopark: „Warum nicht ein ganzes Haus zum Thema Medizintechnik?“ Das wäre Netzwerk pur – doch ganz so eilig hat es der Unternehmer Christoph Birkel nicht: „Zunächst gilt es, Kontakte zu schaffen – das kann zunächst auch gern im Freizeit- oder Sportbereich sein. So könnte die Community wachsen.“

wb

» Web: www.hit-technopark.de

EINE STARKE GEMEINSCHAFT

Elektro-Technik
Planung-Personal
Alarm-Sicherheit
Pelka-Seib

**HORST
BUSCH
GRUPPE**

**viridicon
PRIMUS** GmbH

IT-Lösung
IT-Consulting
IT-Support
IT-Sicherheit

www.viridicon-primus.de

Staatliche Hilfe für Treppenlift & Co.

Wer altersgerecht umbauen will, darf auf Unterstützung hoffen – Tipps von Herbert Schulte von Dierkes Partner

Die Babyboomer kommen so langsam in die Jahre. Wer heute an der Schwelle zur 60 steht oder schon darüber ist, steht nicht selten vor der Frage, ob das eigene Haus oder die Wohnung auch in zehn oder gar 20 Jahren noch genutzt werden kann. Wie war das doch gleich mit der steilen und zudem wackeligen Klapptreppe, die ausgeklappt werden muss, um die Deckchair-Auflagen nach der Winterpause vom Spitzboden herunterzuholen? Und ist die Kellertreppe nicht auch ein bisschen zu steil, wenn das Knie von Arthrose geplagt wird und bereits nach einem künstlichen Gelenk schreit? Diese Fragen gefallen niemandem, aber sie tauchen ganz automatisch mit zunehmendem Alter auf und enden nicht selten mit dem beruhigenden Gedanken an einen Treppenlift. Herbert Schulte, Steuerberater und Partner bei Dierkes Partner in Harburg, ist auch ein Babyboomer – mit einem Unterschied. Er kennt sich aus, wenn es darum geht, den Staat an Investitionen zu beteiligen, der für gewöhnlich erst im Alter in den Fokus rücken. Für B&P hat er einige Punkte zusammengetragen. Um eines gleich auszuräumen: Wer einen Treppenlift bis in den Spitzboden einbauen lassen will, hat ein Problem – denn dieser Fall ist im Katalog der staatlichen Fördermaßnahmen nicht vorgesehen. Trotzdem lässt sich bares Geld sparen, wenn die Reduzierung von Barrieren ins Visier genommen wird.

ALTERSGERECHTES UMBAUEN: Wer Barrierefreiheit zum Ziel hat, kann einen Investitionskostenzuschuss beantragen. Das gilt für Eigentümer und Ersterwerber von Ein- und Zweifamilienhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten oder Eigentumswohnungen in Eigentümergemeinschaften. Auch Mieter sind antragsberechtigt. Bezuschusst werden Maßnahmen, die dem Einbruchschutz oder

der Barriere-Reduzierung dienen – allerdings nur in Wohngebäuden, die die Voraussetzungen von Paragraph 2 der Energieeinsparverordnung (EnEV) erfüllen. Ferienhäuser und -wohnungen sowie Wochenendhäuser zählen nicht dazu.

DIESE MASSNAHMEN KÖNNEN ZUM BEISPIEL GEFÖRDERT WERDEN:

- Einbau von einbruchhemmender Haus- und Wohnungseingangstüren
- Einbau von Nachrüstsyste men für Haus- und Wohnungseingangstüren
- Einbau von Nachrüstsyste men für Fenster, Balkon-, und Terrassentüren
- Einbau von Einbruch- und Überfallmeldeanlagen
- Herstellung von Wegen zu Gebäuden sowie regelmäßig genutzter Einrichtungen (mind. 1,50 Meter breit, schwellen- und stufenlos, ebenerdig und mit festem Belag)
- Einbau einer barrierearmen Haus- oder Wohnungseingangstür
- Umgestaltung von Treppen in Form von beidseitigen Handläufen ohne Unterbrechung und rutschhemmender Treppenstufen
- Herstellung von Rampen zur Überwindung von Barrieren
- Treppenlifte oder andere ergänzende mechanische Fördersysteme
- Schaffung bodengleicher Duschen
- Modernisierung von Sanitärobjekten
- Einbau von altersgerechten Assistenzsystemen

Vieles klingt nach seniorengerecht, kann aber eigentlich in jedem Alter in Anspruch genommen werden. Wer Einbruchschutz im Gegenwert von 1000 Euro einbauen lässt, kann 20 Prozent als Zuschuss bekommen. Ist der Einbau teurer, werden die überstei-

genden Kosten mit zehn Prozent gefördert. Höchstgrenze der Investition: 15 000 Euro. Mindestinvestition: 500 Euro.

Bei Maßnahmen zur Barriere-reduzierung beträgt der Zuschuss zehn Prozent der förderfähigen Investitionskosten (pro Antrag). Wird der Standard „Altersgerechtes Haus“ erfüllt, beträgt die Förderung 12,5 Prozent. Förderfähig sind Investitionen bis 50 000 Euro. Beispiel: Wer sein Badezimmer altersgerecht umbaut und 15 000 Euro investiert, bekommt einen Zuschuss von 1500 Euro. Herbert Schulte: „Das muss man nur wissen – so ein Antrag spart richtig viel Geld.“ Nur zur Klarstellung: Nicht förderfähig wäre der Einbau einer 1000-Watt-Stereoanlage im Haus eines 25-Jährigen, weil der dies als altersgerecht empfindet – ein rein hypothetischer Fall, versteht sich.

Wer investiert und einen Zuschuss beantragt, kann für die aufgelisteten Maßnahmen darüber hinaus auch einen Förderkredit beantragen, beispielsweise um die noch verbleibenden 13 500 Euro für den Badezimmerumbau zu finanzieren. Die Voraussetzungen sind durchweg identisch, die maximale Kredithöhe beträgt 50 000 Euro, die zu zinsgünstigen Konditionen (ab 0,75 Prozent effektiven Jahreszins) bei einem beliebigen Kreditinstitut beantragt werden kann.

Personen, die bereits einen Pflegegrad haben, können darüber hinaus noch einen Zuschuss für sogenannte wohnumfeldverbessernde Maßnahmen bekommen. Hier geht es jetzt konkret um den Bau einer Rollstuhlrampe am Haus, den Einbau eines Treppenlifts und Umbauten im Badezimmer, zum Beispiel den Einbau einer begehbaren Dusche. In diesen Fällen beträgt der Zuschuss 4000 Euro pro Umbaumaßnahme. Bei drei Maßnahmen wären das also maximal 12 000 Euro. Haushaltsnahe Dienstleistungen / Handwerkerleistungen: Aufwendungen für die Inan-



Steuerberater Herbert Schulte ist Partner bei Dierkes Partner Wirtschaftsprüfer Steuerberater Rechtsanwälte (Baumwall 7 in Hamburg-City und Veritaskai 4 in Harburg) und hat sein Büro am Standort Harburg.

Foto: Wolfgang Becker

sprichnahme von Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen können in Höhe von 20 Prozent der Aufwendungen, jedoch maximal bis zum Höchstbetrag von 1200 Euro pro Jahr als Steuerermäßigung geltend gemacht werden. Aufwendungen für die Inanspruchnahme von haushaltsnahen Dienstleistungen können in Höhe von 20 Prozent der Aufwendungen, jedoch maximal bis zum Höchstbetrag von 4000 Euro pro Jahr, als Steuerermäßigung geltend gemacht werden. Dazu zählen beispielsweise das Reinigen der Fenster, Gärtnerarbeiten, Putzhilfe,

Haushaltshilfe, Malerarbeiten, Pflasterarbeiten oder ähnliches. Absetzbar sind die Lohnkosten und Anfahrtskosten (jeweils brutto). Materialkosten dürfen nicht berücksichtigt werden. Voraussetzung für die Steuerermäßigung ist, dass die Leistungen im Haushalt des Steuerpflichtigen ausgeführt werden, eine Rechnung des Dienstleisters vorliegt und die Rechnung auf das Konto des Empfängers überwiesen wurde. Schulte: „Für Mieter empfiehlt es sich, die jährliche Betriebskostenabrechnung auf entsprechende Aufwendungen zu überprüfen.“ wb

Hamburgs Hafen auch für die Immobilienbranche interessant

Die Umschlagzahlen für das erste Halbjahr 2018

Der Hamburger Hafen sorgt derzeit wieder aus mehrfacher Sicht für Schlagzeilen. Der rückläufige Containerumschlag wird von der CDU-Bürger-schaftsfraktion politisiert und dem Senat in die Schuhe geschoben, die Elbvertiefung – politisch korrekt: Fahrrinnenanpassung – scheint jetzt endlich auf dem Weg, und der Kleine Grasbrook soll zum Wohngebiet umgewidmet werden. Damit rückt der Hafen auch in den Fokus der Immobilien- und der Baubranche. Vor diesem Hintergrund lohnt ein Blick auf die aktuellen Zahlen aus dem ersten Halbjahr 2018, die jetzt vorgestellt wurden.

Demnach erreichte der Hamburger Hafen im ersten Halbjahr 2018 einen Gesamtumschlag von 66,5 Millionen Tonnen. Dies entspricht einem aus Senatssicht „moderaten Rückgang“ von minus 4,9 Prozent, wobei sich der Abwärtstrend im zweiten Quartal abschwächte. Zum Gesamtergebnis trugen in Hamburg der Stückgutumschlag mit 45,5 Millionen Tonnen (minus 2,2 Prozent) und der Massengutumschlag mit 21,1 Millionen Tonnen (minus 10,4 Prozent) bei. Massengut macht etwa ein Drittel des Gesamtumschlags aus. Der Gesamt-rückgang begründet sich zu 71 Prozent auf diesem Segment, dessen Teilsegmente Sauggut und Flüssigladung marktbedingt abnahmen. Der Greifergutumschlag – mit 55 Prozent (11,6 Millionen Tonnen) größtes Teilsegment – blieb mit minus 3,1 Prozent innerhalb des normalen Schwankungsbereichs. Sehr erfreulich

ist erneut die Entwicklung beim konventionellen Stückgutumschlag. Mit 777 000 Tonnen und damit einem Plus von 8,0 Prozent setzt sich im ersten Halbjahr der bereits im vierten Quartal 2017 begonnene Aufwärtstrend fort. So hat sich in den ersten sechs Monaten des Jahres 2018 die Einfuhr von Schwergut um 62,5 Prozent auf 160 000 Tonnen erhöht; die von Metallen hat sich mit plus 121,7 Prozent (79 000 Tonnen) und die von Kraftfahrzeugen mit plus 106,4 Prozent (25 000 Tonnen) mehr als verdoppelt. Der Containerumschlag blieb im ersten Halbjahr 2018 mit 4,3 Millionen TEU (minus 2,7 Prozent) leicht unter dem Vorjahresergebnis. Dies erklärt sich zu 81 Prozent durch weniger umgeschlagene leere Boxen. Insgesamt wurden im ersten Halbjahr 525 000 Leercontainer (TEU) umgeschlagen. Das entspricht einem Rückgang von 15,6 Prozent. Bei den mit Stückgut beladenen Boxen blieb die Umschlagmenge mit 3,8 Millionen TEU (-0,6 Prozent) nahezu stabil.

Ein deutliches Plus von 5,4 Prozent erreichte der Containertransport auf der Schiene mit 1,2 Millionen TEU. Im ersten Halbjahr 2018 konnten somit die Werte aus dem Vorjahr übertroffen werden und liegen sogar über den Rekordwerten aus dem Jahr 2016. Der landseitige Seehafen-Hinterlandverkehr entwickelte sich damit auf der Schiene besonders erfreulich. Dies führte dazu, dass der Anteil des umweltfreundlichsten Verkehrsmittels im Modal-Split um 2,3 Prozentpunkte auf 45,1 Prozent gestiegen ist.



„Wir kennen die Wünsche unserer Kunden“, sagt Ralf Conath vom gleichnamigen Immobilienbüro in Harsefeld.

Foto: Julia Balzer

Hausverkauf ohne Makler? Das kann teurer werden!

Erneueres Dienstleistungskonzept: Conath Immobilien (Harsefeld) positioniert sich als Partner rund um den Kauf, Verkauf und die Verwaltung von Immobilien

Sie ist vielen ein Dorn im Auge: die Maklercourtage. Warum einen Dritten daran mitverdienen lassen, wenn man in Zeiten des Internets doch selbst aktiv werden kann? „Es gibt gute Gründe, sowohl für den Käufer als auch für den Eigentümer, das Immobiliengeschäft von einem sachkundigen Makler abwickeln zu lassen“, sagt Ralf Conath, Geschäftsführer der Conath Immobilien GmbH in Harsefeld. Seit 23 Jahren ist er mit seinem Maklerbüro am Markt und weiß, wovon er spricht. Dass die Maklercourtage – im Hause Conath beträgt sie 6,5 Prozent vom erzielten Verkaufspreis – eine angemessene Gebühr für die erbrachten Leistungen sind, zeigt ein Blick in das Leistungsportfolio des Unternehmens. Sie ist wesentlicher Bestandteil des erneuerten Dienstleistungskonzeptes und überaus umfangreich: Verkaufsvorbereitende Maßnahmen wie eine detaillierte Marktanalyse und solide Wertermittlung des zu veräußernden Objekts gehören ebenso dazu wie aufwändige Marketingleistungen wie Luftbildaufnahmen bis hin zur Verkaufsabwicklung mit Bonitätsprüfung, Finanzierungsbeschaffung und Übergabe des Objekts. Viele weitere Maßnahmen bilden einen ganzen Katalog an Leistungen, die transparent für den Kunden in einer

„Leistungsgarantie“ dargestellt werden. Trotz der umfangreichen Serviceleistungen möchten manche Immobilieneigentümer ihre Immobilie dennoch alleine verkaufen und nehmen allenfalls eine Wertermittlung in Anspruch. Man könne den Preis hoch ansetzen und ja immer noch runtergehen, weiß Ralf Conath um die Strategie dieser Leute. Er gibt zu bedenken, dass dies letztendlich dem Verkäufer mehr Geld kosten würde als wenn er das Geschäft über einen Makler abwickeln ließe. In einer jüngst veröffentlichten Studie (Grundlage ist ein Immobilienwert von 300 000 Euro) stellte sich Folgendes heraus: Je größer der Verhandlungsspielraum ist, desto länger dauert nicht nur der Verkauf, sondern desto weniger Erlös wird erzielt.

Fehlende Marktkennntnisse kosten Geld

Beträgt der Verhandlungsspielraum fünf Prozent, dauert der Verkauf statistisch 63 Tage bei einem Preis von 99 Prozent des Marktwertes. Die Anbieter mit zehn Prozent Aufschlag müssen demnach schon 281 Tage auf einen Käufer warten und erzielen einen Verkaufspreis von 96,5 Prozent. Drastischer endete es für Anbieter, die 20 Prozent über Marktwert starteten.

Sie verloren ganze 15,5 Prozent und verkauften nach 379 Tagen. Dass es zu diesem Preisverfall anhand des konstruierten Falls kommt, liegt naturgemäß an verschiedenen Faktoren und ist das Ergebnis einer komplexen Studie. Ralf Conath ist nicht überrascht von diesem Ergebnis, seine langjährigen Erfahrungen bestätigen dieses sogar. „Warum also nicht das Rund-um-Maklerservicepaket in Anspruch nehmen?“, rät er potenziellen Kunden.

Wertermittlung mit wenigen Klicks

Ein weiterer Bestandteil des Dienstleistungskonzeptes ist der Online-Service: Mit nur ein paar Klicks kann der Nutzer eine Kurzeinschätzung des Wertes seiner Immobilie erhalten. Ganz unverbindlich kann sich der Kunde dann entscheiden, ob sich ein weiterer Kontakt lohnt. Übrigens, viele Conath-Kunden profitieren davon, dass frisch eingetroffene Verkaufsangebote nicht gleich öffentlich ins Netz gestellt werden, sondern zunächst Bestandskunden angeboten werden. Auch das gehört zu seinem Verständnis von Dienstleistung dazu. bal

» Web: www.conath.de

digital
KONKRET
digital@business-people.de



Schon wieder Baustelle: Die Horst Busch Gruppe stockt ihren Neubau im Harburger Binnenhafen auf.

„Wir sorgen dafür, dass IT-Kunden auf einen grünen Zweig kommen . . .“

Horst Busch Gruppe gründet mit der Viridicon Primus GmbH neue Gesellschaft

Früher war der Fall klar: Wenn der Elektriker im Haus war, konnte er auch noch mal eben die Telefondose anschließen. Doch in Zeiten von Netzwerken und digitaler Steuerungstechnik sind heute Experten wie die Horst Busch Gruppe gefragt – damit alles funktioniert und damit alles sicher ist. Oliver Seib, Geschäftsführer und Mitinhaber der Horst Busch Gruppe in Harburg, sagt: „In der Elektrotechnik haben wir immer mehr Schnittstellen zur IT und damit häufig zu anderen Dienstleistern. Deshalb haben wir jetzt eine neue Gesellschaft gegründet: die Viridicon Primus GmbH. Damit bilden wir den gesamten IT-Bereich ab und können unseren Kunden künftig Full Service aus einer Hand anbieten.“ Den Namen hat sich Johannes Henkel ausgedacht: „viridis steht im Lateinischen für grün, das con für Consulting. Wir sorgen dafür, dass unsere IT-Kunden auf einen grünen Zweig kommen.“ Henkel ist Geschäftsführer der Mutavi-Solutions GmbH in Fulda und als solcher seit Jahren Dienstleister für die Horst Busch Gruppe. Im Zuge der fortschreitenden

Digitalisierung entstand die Idee, mit Viridicon eine zweite Gesellschaft unter dem Dach des Harburger Unternehmens zu gründen – quasi ein Klon, denn Viridicon und Mutavi sind in der Startphase fast identisch und bieten das gesamte Spektrum wie zum Beispiel IT-Lösungen, IT-Consulting oder IT-Sicherheit an. Am Karnapp 37 steht mit Pavel Walz ein Standortleiter bereit. Und: Seit dem 1. August bildet das zugleich junge, aber durch die Vorgeschichte eben auch erfahrene Unternehmen bereits einen Informationselektroniker aus – einen von zehn Auszubildenden, die ihre Berufslaufbahn jetzt in der Horst Busch Gruppe beginnen. Die Viridicon Primus GmbH kann durch die Verbindung zur Mutavi-Gruppe vom Stand weg auf die Erfahrung und Expertise von fast 30 Mitarbeitern zurückgreifen.

IT-Sicherheit als höchstes Gebot

Oliver Seib: „Sowohl im gewerblichen als auch im privaten Bereich nehmen die Anforderungen an die IT ständig zu. Ein Thema sind die kommunizierenden Komponenten

in Smart Homes. Die Gebäude-Virtualisierung ist das Pendant im Business-Bereich. Die Menge der Daten steigt rasant. Und damit auch die Menge der Angriffspunkte. Deshalb ist IT-Sicherheit ein ganz großes Thema. Wir müssen heute dafür sorgen, dass sich niemand von außen in das WLAN-Netzwerk einhacken kann, um beispielsweise die Alarmanlage auszuschalten und gleichzeitig die Türen zu öffnen. Diese Sicherheit bieten wir am ehesten, wenn wir uns auf uns selbst verlassen und nicht auf Dritte. An diesen Schnittstellen kam es immer wieder zu Problemen, die wir durch unser Angebot nun vermeiden können.“

Wenn es früher um den Anschluss von Telefon und Fernseher ging, heißen die Themen heute: Kommunikationstechnik, Standortvernetzung, Glasfaser, Sicherheitstechnik, Energiesteuerung und Gebäudeüberwachung. Alles ist miteinander vernetzt – ein Zustand der kritisch sein kann, wenn das Gebäude nicht durch eine eigene Firewall geschützt ist. Oliver Seib erklärt hierzu: „Wir bieten jetzt ein sicheres, in sich geschlossenes System an. Das beginnt bei der Planung und führt über die Elektroausführung bis hin zu IT-Infrastruktur für alles, was aktiv angesteuert werden muss.“

Unter dem Dach der Horst Busch Gruppe sind nun insgesamt fünf Gesellschaften versammelt (siehe Grafik). Ebenfalls am 1. August ist ein weiterer Fachplaner zu dem Unternehmen gestoßen, um die Planungsgesellschaft Pelka + Seib zu verstärken. Oliver Seib: „Hier werden wir künftig auch verstärkt in die IT-Planung einsteigen, denn nicht selten werden die räumlichen Aspekte der IT bei Gewerbebauten schlicht übersehen. Dass Serverräume auch gekühlt werden müssen, kommt dann manchmal für den Bauherren etwas überraschend. Das wollen wir vermeiden.“

„Wir stocken auf“

Stichwort Bauen: Die jüngste Entwicklung findet ihre bauliche Antwort in einem Vorhaben, das Oliver Seib jetzt ankündigt: „Wir stocken auf.“ Der 2015 bezogene Busch-Neubau am Karnapp ist entsprechend vorgeplant. Oliver Seib: „Wir brauchen mehr

Platz. Deshalb bauen wir eine weitere Etage mit 400 Quadratmetern Fläche.“ Im zweiten Obergeschoss sollen die Gesellschaften Pelka + Seib sowie Viridicon Primus untergebracht werden, außerdem Büros für die Mitarbeiter der anderen Gesellschaften. „Wir wollen unseren Mitarbeitern richtig gute Arbeitsbedingungen bieten“, sagt der Bauherr auch mit Blick auf den angespannten Arbeitsmarkt, denn Fachkräfte zu bekommen, ist heute nicht nur eine Frage des Stundenlohns. Der Neubau soll im Frühjahr 2019 fertig sein. Aufs Dach kommt dann eine Photovoltaik-Anlage. Oliver Seib: „Dann beschaffen wir noch einen Batteriespeicher, passend zu unserem Eisspeicher – denn so sind wir dann im Bereich Strom und Energie so gut wie autark.“ Ebenso wird ein hochmoderner Konferenzraum eingerichtet werden, der die besten Kommunikationsmöglichkeiten bietet. So fällt das Arbeiten im Zeitalter der Digitalisierung leicht. wb

Web: www.horst-busch.de; www.viridicon-primus.de

DIE LOCATION FÜR TAGUNGEN UND KONGRESSE SÜDLICH DER ELBE

Repräsentative Räumlichkeiten mit modernster Technik für Ihre Feiern, Veranstaltungen, Tagungen, Schulungen und Business-Meetings.

- Moderner Hörsaal (123 Sitze, 14m² Screen)
- 6 Seminarräume (24 - 60m²)
- Betriebsrestaurant für bis zu 200 Personen

Auditorium
Wilhelmsburg

Ingenieurwerk
Georg-Wilhelm-Str. 187
21107 Hamburg

Ansprechpartnerin:
Solveig Pautsch
s.pautsch@iw-hh.de
Tel. 040 555 546 205

→ www.iw-hh.de/auditorium



JETZT
BUCHEN



Auditorium
Wilhelmsburg

Bauhaus oder Reetdach?

B&P-GESPRÄCH Seit 20 Jahren vermittelt und verkauft Steffanie Dau unter dem Engel & Völkers-Dach Immobilien in der Nordheide

Sie ist seit 1991 im Immobiliengeschäft tätig und war vor 20 Jahren die erste Franchise-Nehmerin von Engel & Völkers: Steffanie Dau, Immobilienmaklerin in der Nordheide mit Sitz in Buchholz. Tatsächlich hat sie Geschichte geschrieben, denn heute hat Engel & Völkers weltweit 800 Standorte in 30 Ländern und rund 10 000 Mitarbeiter. Und während die Zentrale in Hamburg in diesem Jahr ihr 40-jähriges Bestehen feiert (siehe Bericht), macht sich das Weltunternehmen parallel zum Blick in die Vergangenheit auf in die Zukunft – ein Thema, das Steffanie Dau besonders gefällt, denn die Digitalisierung eröffnet auch für Makler ganz neue Möglichkeiten. „Das Immobiliengeschäft hat sich in den zurückliegenden fast 30 Jahren total verändert“, sagt die agile Geschäftsfrau, die sieben Mitarbeiter in Buchholz beschäftigt und von hier aus Kunden im Bereich Buchholz, Tostedt, Rosengarten, Seevetal, Hollenstedt und Jesteburg bis hinunter nach Undeloh betreut. „Damals, als ich anfang, haben wir Grundrisse von Objekten noch auf Pergamentpapier gezeichnet. Informationen wurden über Fax und Telex ausgetauscht. Und wir arbeiteten mit Farbkopien, um aufwändige Exposés herzustellen. Heute setzen wir 360-Grad-Videos und Drohnen ein, um das Objekt zu präsentieren. Das ist im Marketing

mittlerweile selbstverständlich.“ Der neueste Coup kommt aus der App-Wundertüte: Über die E&V-Eigentümer-App können Verkaufskunden jederzeit hautnah verfolgen, wie sich die Verkaufsaktivitäten rund um ihre Immobilie entwickeln. Die App zeigt auf, welche Aktivitäten E&V unternimmt und wie der Stand der Vermittlung ist. Das Gegenstück ist die Immobilien-App – ein Tool für Suchkunden, die online-gestützt die weltweit 70 000 Immobilien im Portfolio von Engel & Völkers Residential (das Privatkunden-Gegenstück zu Commercial) unter die Lupe nehmen können. Steffanie Dau: „Wir bieten große Transparenz und zeigen, wie wir arbeiten.“

Transparenz per App

Die Jesteburgerin bestätigt allerdings auch einen Trend, der die gesamte Branche erfasst hat: Viele Objekte wechseln quasi öffentlich unbemerkt den Besitzer, denn die Vermittlung erfolgt direkt von Verkaufskunde zu Suchkunde. Ein Tipp von Steffanie Dau: „Wer kaufen möchte, sollte bereits im Vorfeld mit seiner Bank sprechen und die Finanzierung klarmachen. Sonst dauert es oft zu lange und das Objekt ist weg, weil jemand anderes schneller war.“ Mittlerweile gibt es Anbieter wie die Haspa, die ihren Kunden eine objektungebundene Finanzierungszusage geben. Wer so einen „Blanko-Check“

in der Tasche hat, kann beim Immobilienkauf schnell entscheiden.

Fast 1000 Objekte vermittelt

Steffanie Dau hat in den 20 Jahren ihrer Selbstständigkeit fast 1000 Objekte vermittelt. Auch jetzt, in einem heißgelaufenen Immobilienmarkt mit seit Jahren niedrigen Zinsen und steigenden Preisen, werden Grundstücke gekauft und verkauft. Aber sie sagt: „Wir registrieren, dass der Markt starrer wird. Die Verkaufsaktivitäten gehen zurück.“ Paradoxiertweise liegt ein Grund dafür auch in den niedrigen Zinsen – zumindest aus Anlegersicht macht es Sinn, Geld in Immobilien zu parken. Warum also verkaufen. Trotz allem haben die Buchholzer E&V-Makler im Schnitt 30 bis 40 Objekte in der Vermittlung. Und wenn ein Kunde ein Objekt sucht, dann fahren die Mitarbeiter mit ihm auch schon mal zum Häuser anschauen durch den Landkreis – einfach um zu sehen, wie der Geschmack des Kunden ist. Steffanie Dau: „Bauhaus oder Reetdach – das ist ja schon ein deutlicher Unterschied...“ Das Unternehmen Engel & Völkers hat sich in den 40 Jahren ein Top-Image geschaffen – der Name steht durchaus auch für vermögende Kundschaft, feudale Villen und extravaganze Anwesen. Steffanie Dau: „Das täuscht manchmal etwas darüber hinweg, dass wir



Steffanie Dau (Mitte) und das Nordheide-Team von Engel & Völkers Residential: Joachim Maack (von links), Jenniffer Klawitter und Jutta Matthies sowie Hans-Joachim Fink (von rechts), Angela Schippmann (vorn) und Denise Michaelens.

Foto: E&V

wirklich Ansprechpartner für jedermann sind. Wir verkaufen oder vermitteln auch Eigentumswohnungen und Reihenhäuser – einfach alles, was es auf dem privaten Immobiliensektor so gibt. Eine sorgfältige Bonitätsprüfung der Käufer und ein umfassender After-Sale-Service sind selbstverständlich.“

Die Erbschaftsfrage

Doch wie es bei Immobilien manchmal so ist: Ungeklärte Erbschaftsfragen und damit Eigentumsverhältnisse kommen im Tagesgeschäft immer mal wieder vor. Steffanie

Dau: „Das erleben wir leider häufiger. Aus diesem Grund haben wir in diesem Jahr bereits zwei Kundenveranstaltungen mit dem Berater Christoff Spahl durchgeführt. Mancher Teilnehmer, der meinte, in seinem Testament sei alles bestens geregelt, wurde da eines Besseren belehrt.“ Steffanie Dau wird weitere Info-Veranstaltungen anbieten und lädt Interessierte ein, einfach mal Kontakt aufzunehmen. **wb**

» Web: www.engelvoelkers.com/nordheide

40 Jahre Immobilien-Expertise

Engel & Völkers feiert Jubiläum

Vom lokalen Makler zum globalen Immobilienunternehmen – Weiterhin internationales Wachstum im Fokus

Mit einer kleinen Villa an der Hamburger Elbchaussee fing die Erfolgsgeschichte von Engel & Völkers an. In diesem Jahr feiert das Immobilienunternehmen sein 40-jähriges Bestehen und blickt dabei sowohl auf die Meilensteine der vergangenen Jahrzehnte zurück als auch in die Zukunft. 1977 gründet Dirk C. Engel ein Maklerunternehmen in Hamburg. Vier Jahre später avanciert sein Freund, der Student Christian Völkers, zu seinem Partner. Ihr erstes gemeinsames Büro befindet sich in einer Villa an der Elbchaussee, deren Fassade bis heute fester Bestandteil des Markenlogos ist. Von hier aus entwickeln sie ein Immobilienunternehmen, das die Branche von Grund auf verändern wird. Mit innovativen Marketingkonzepten und Expansionsstrategien bricht Engel & Völkers mit bis dahin üblichen Maklerpraktiken. Heute ist das Unternehmen in mehr als 30 Ländern auf vier Kontinenten präsent. Gut 10 000 Personen sind unter der Marke tätig. Seit Oktober 2014 teilt sich Christian Völkers den Vorstandsvorsitz mit Sven Odia, der seine Karriere bei Engel & Völkers als Auszubildender begann. Gründer Dirk C. Engel verstarb bereits 1986 unerwartet. „Mich hat schon immer die Idee angetrie-



Erfolgreicher Geschäftsmann: Christian Völkers hat das E&V-Konzept entwickelt.

Foto: E&V

ben, etwas aufzubauen, zu entwickeln und mir eine Marketingstrategie dafür zu überlegen“, sagt Christian Völkers. Nach seinem Eintritt in das Unternehmen ist er bald davon überzeugt, dass nur durch ein starkes Branding, das für Professionalität und Kompetenz steht, der Makler das Vertrauen seiner Kunden gewinnt. Auf dieser Basis verfasst er die sogenannte Engel & Völkers-Fibel: die Grundlage für ein standardisiertes Dienstleistungssystem. Jeder Arbeitsschritt eines Immobilienberaters ist darin festgehalten – von der Begrüßung der Kunden bis hin zum detaillierten Ablauf einer Objektbesichtigung. Über die Jahre werden diese systematisierten Prozesse stetig weiterentwickelt und trainiert. Zu diesem Zweck gründet Engel & Völkers 1995 als erstes Immobilienunternehmen in Deutschland eine eigene Akademie, in der die einheitlichen Dienstleistungsschritte erläutert werden. Heute bietet die Akademie weltweit circa 800 Schulungstage pro Jahr für das Engel & Völkers-Netzwerk an.

Der gläserne Shop für Wohnimmobilien

Mitte der 90er-Jahre unternimmt Christian Völkers mit der Einführung der einheitlichen Shop-Fassaden einen weiteren Schritt in

Richtung gelebte Corporate Identity. Exakte Vorgaben bestimmen das Aussehen jedes Engel & Völkers-Standorts, von der weißen Orchidee auf dem Empfangstresen bis hin zur schwarzen Eingangstür. Nach angelsächsischem Vorbild lässt das Unternehmen seine Shops mit großen Schaufenstern ausstatten, in denen die angebotenen Objekte wie auch die Immobilienberater selbst sichtbar sind. Dieses in Deutschland bis dahin unbekannte Konzept zeigt schnell Erfolg und stärkt die Expansion von Engel & Völkers.

Von der Hansestadt Hamburg in die Welt

Das erste ausländische Büro wird 1990 in Palma de Mallorca eröffnet, um dem Wunsch von Kunden nach Zweitwohnsitzen an attraktiven Destinationen nachzukommen. 1998 führt Christian Völkers, inspiriert von der Fast-food-Kette McDonald's, das Franchisesystem ein. Es ist der endgültige Durchbruch für das globale Wachstum der Marke. 2013 entsteht mit den Market Centern (MC) ein weiteres Standbein der Unternehmensgruppe. MCs bestehen aus großflächigen Büros, in denen eine hohe Anzahl an Immobilienberatern Platz hat. Mit dem Konzept verfolgt Engel & Völkers die Strategie, in den Metropolen der Welt schneller wachsen zu können und einen größeren Marktanteil zu gewinnen.

Weiterentwicklung und Digitalisierung

An seinem Wachstumskurs wird Engel & Völkers auch in Zukunft festhalten. Insbesondere in den Fokusmärkten Europa und Nordamerika möchte das Unternehmen seine

Präsenz ausbauen. Ein weiteres Thema, das Engel & Völkers in den nächsten Jahren beschäftigen wird, ist die Digitalisierung der Immobilienbranche. „Die Aufgabe von Engel & Völkers ist es, Dienstleistungen anzubieten, die dem hohen Anspruch an Qualität unserer Kunden gerecht werden. Vor diesem Hintergrund möchten wir die Digitalisierung nutzen, um unseren Service noch effizienter zu gestalten“, kündigt Christian Völkers an. Bereits seit einigen Jahren entwickelt das Unternehmen digitale Lösungen, die die Prozesse zur Immobilienvermarktung erleichtern. Ziel ist es, den Beratern und Kunden technisch und mit relevanten Daten zu unterstützen. „Trotz aller digitalen Möglichkeiten wird auch in Zukunft die persönliche Beratung durch einen erfahrenen Experten zentraler Bestandteil unserer Vermittlungstätigkeit sein“, sagt Christian Völkers.

Umzug in die Hafencity

Der nächste wichtige Meilenstein ist der diesjährige Umzug in die neue Unternehmenszentrale. Für den Neubau in der Hamburger Hafencity konnte Engel & Völkers das renommierte New Yorker Architekturbüro Richard Meier & Partner Architects LLP gewinnen. Das Gebäude ist ein lang gehegter Traum des Unternehmers – ein eigenes Haus, in dem auch externe Besucher die Engel & Völkers-Markenwelt erleben können. Mit dem neuen Standort in der Hafencity bleibt Engel & Völkers seinen Hamburger Wurzeln treu und ist wieder an der Elbe angesiedelt. Dort, wo vor vierzig Jahren alles begann. jvs

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

IMMOBILIEN

- Professionelle Objektaufbereitung
- Transparente Prozesse für Verkäufer
- Verkauf der Immobilie zum bestmöglichen Preis
- Leistungsgarantie für den Verkauf Ihrer Immobilie

HAUSVERWALTUNG

- Persönliche Betreuung durch qualifizierte Mitarbeiter
- Beratung von Eigentümern
- Sorgfältige Mieterauswahl mit Bonitätsprüfung
- Komplettservice einschließlich Inkasso- und Mahnwesen

WERTERMITTLUNG

- Bewertung zum Verkauf
- Marktwerthanalyse
- Verkehrswertgutachten

CONATH

Herrenstraße 9
21698 Harsefeld
0 41 64 - 8 99 80
www.conath.de

ivd

BVI

TOP25

MAKLER 21

WERTERMITTLUNG

HAUSVERWALTUNG

IMMOBILIEN

Die erste Adresse für Ihre Immobilie

Individuell und ganz persönlich!

LebenTraum

KÜCHE
HOLLENSTEDT

PLANEN MIT DEN BESTEN!

360° SERVICE

...WEIL WIR ES KÖNNEN!

Jetzt mit Ihrer individuellen und ganz persönlichen **0% Finanzierung!** Mehr unter...

lebenstraum-kueche.de



Eine Folge der Channel-Aktivitäten: Alle zwei Jahre findet die „Nacht der Lichter“ jetzt im Harburger Zentrum statt – hier auf dem Rathausplatz.

Und mittendrin wird gelebt...

channel hamburg: Vom Business-Standort zum lebendigen Stadtquartier

Der channel hamburg, begründet vom Harburger Bauunternehmer Arne Weber, verändert sein Gesicht: Das einst als postindustrielles Business-Quartier mit Wasserlage konzipierte Harburger Areal nördlich der Bahnlinie wird derzeit zum Quartier, wie Melanie-Gitte Lansmann, Geschäftsführerin von channel hamburg e.V., die Entwicklung auf einen Satz zusammenfasst. Ein Grund für den Paradigmenwechsel: Der Wirtschaftsstandort wird immer stärker zum Wohnstandort. Plötzlich „kommt Leben in die Bude“, wie es umgangssprachlich so schön heißt. Lebendig war der Channel schon in den vergangenen Jahren, das steht außer Zweifel. Während sich der Verein vornehmlich um die Vermarktung des Standortes und die

Ansiedlung von Firmen kümmerte, wuchs eine agile Community heran – die oft jungen Firmen, von denen einige mittlerweile auch schon zwei Jahrzehnte und mehr am Markt sind, brachten junge Menschen nach Harburg, die häufig aus dem ganzen Bundesgebiet stammten und folglich Kontakte suchten. Der Verein channel hamburg war da eine Möglichkeit, sich zu engagieren. Weitere Chancen boten die umliegenden Wassersportvereine und die Kulturwerkstatt. Die größte Kraft entfachte jedoch channel hamburg, denn mit rund 100 Mitgliedern und einer „richtigen“ Geschäftsführung konnten hier gemeinschaftsfördernde Formate entwickelt und umgesetzt werden. Das leuchtende Beispiel dafür ist die „Nacht der Lichter“, die mittlerweile abwechselnd

im Channel und in der Harburger Innenstadt für eine bunte Kulisse und ein ebenso buntes Programm sorgt. Für Melanie-Gitte Lansmann ist das gelebte Synergie, denn sie ist zugleich auch Citymanagerin in Harburg und damit auf beiden Seiten der Bahn aktiv am Ball.Dennoch: Erst seitdem immer mehr Wohnungen im Channel bezogen worden sind, nimmt der nächste Level der Quartiersentwicklung Form an. Das war auch Tenor auf der jüngsten Mitgliederversammlung, bei der TUHH-Präsident und Beiratsmitglied Ed Brinksma das Wachstumskonzept der Technischen Universität präsentierte. Der Channel spielt darin eine tragende Rolle und stärkt seine Position als innovativer Wissensstandort. Eine Säule ist – mal wieder – das Engagement von Arne Weber, der mit dem

Bau des Hamburg Innovation Ports an der Blohmstraße die Richtung vorgibt. Mit dem Fraunhofer-Institut für Maritime Logistik wird eine zweite Forschungssäule aufgebaut.

Das neue Harburg

Und mittendrin wird gelebt. Melanie-Gitte Lansmann: „Früher herrschte hier das Prinzip nine2five – ab 9 Uhr war Leben im Channel und nach 17 Uhr wurde es wieder ruhig. Das ist heute anders, denn jetzt sind hier plötzlich auch am Abend Leute unterwegs.“ Und noch etwas entwickelt sich: Kultur. Mit dem KulturSpeicher ist bereits ein etabliertes Angebot an der Blohmstraße vorhanden. Nur 100 Meter Luftlinie entfernt sorgt nun zusätzlich die Fischhalle von Werner Pfeiffer für Attraktion. Hier geht es musikalisch eher ge-

erdet zu – und das mit großem Zuspruch. Selbst der Graue Esel am Karnapp ist aus dem Dornröschenschlaf erwacht. Das einstige Weinlokal wird jetzt von Jo Riehle betrieben – als „Coaching-Café“, wie Melanie-Gitte Lansmann sagt. Hier finden regelmäßig kleine, aber feine Veranstaltungen statt. Der Vorstand von channel hamburg e. V. weiß um den Wechsel-Prozess, in dem sich der Channel befindet. Martin Mahn (Vorsitzender), Dr. Ralf Grote, Prof. Dr. Rainer-Maria Weiss und Christian Weber befeuern den neuen Spirit, der aus dem Business-Quartier nun einen neuen und vor allem lebendigen Stadtteil werden lässt. wb

» Web: <http://channel-hamburg.de/>



Michael Hager (Fünfter von links), Vertriebsleiter S-Immobilien bei der Sparkasse Harburg-Buxtehude, und sein Team aus Immobilienfachleuten.

Was ist meine Immobilie wert?

Rund um die Uhr: Online-Preisfinder der Sparkasse Harburg-Buxtehude bewertet Objekte binnen Sekunden



Die Digitalisierung ist in der Immobilienbranche angekommen. Heutzutage ist es üblich, Immobilien über das Internet zu kaufen oder verkaufen, zu mieten oder vermieten. Das hat für Privatleute viele Vorteile, zum Beispiel diesen: Es spart Zeit, denn in nur wenigen Minuten lässt sich ein Inserat erstellen oder eine gezielte Suchanfrage eingeben. Doch wer seine Immobilie verkaufen möchte, braucht zuerst einen realistischen Preis, damit sich auch schnell der passende Käufer findet. Denn ist der Preis zu niedrig, findet

sich zwar schnell ein Käufer, dafür kostet es den Verkäufer aber bares Geld. Ist der Preis zu hoch, schreckt dies potenzielle Interessenten ab.

Marktnahe Preiseinschätzung

„Für diese Herausforderung hat die Sparkasse Harburg-Buxtehude eine Lösung entwickelt. Mit dem Preisfinder für Immobilien bieten wir einen Online-Service an, der innerhalb weniger Minuten eine individuelle Wertanalyse der eigenen Immobilie vornimmt – und das kostenlos“, erklärt Markus Kasten, Direk-

tor für den Bereich Immobilien bei der Sparkasse Harburg-Buxtehude. In wenigen einfachen Schritten können auf der Homepage der Sparkasse Harburg-Buxtehude Informationen in den Preisfinder eingegeben werden. Darauf basierend wird in Minuten eine erste marktnahe Preiseinschätzung ermittelt. Diese bietet die perfekte Entscheidungsgrundlage im Falle eines Verkaufs oder einer Vermietung. Das Ergebnis der Analyse ist laut Sparkasse qualitativ hochwertig und individuell – es wird innerhalb kürzester Zeit per E-Mail an den Nutzer

versendet. Auf Wunsch stellt die Sparkasse auch eine Langanalyse zur Verfügung. Der Nutzer des Preisfinders spart gegenüber einer Bewertung, beispielsweise vom Makler, nicht nur Zeit und Geld, wie Michael Hager, Vertriebsleiter S-Immobilien bei der Sparkasse Harburg-Buxtehude, erklärt. Jedermann könne ganz bequem vom Sofa aus eine Wertermittlung vornehmen, mit einem echten Ergebnis – und das zu jeder Tageszeit. „Das Tolle ist, dass wir den Preisfinder nicht nur unseren Kunden anbieten“, freut sich Michael Hager. „Diesen Service kann jeder

nutzen, der schnell, einfach und vor allem kostenlos wissen möchte, was seine Immobilie wert ist. Auch über die Grenzen unseres Geschäftsgebietes hinaus – der Preisfinder funktioniert für Immobilien in ganz Deutschland“, so Hager weiter.

Der Preisfinder kann im Internet auf der Homepage der Sparkasse Harburg-Buxtehude unter www.spkhhb.de 24 Stunden täglich, sieben Tage die Woche genutzt werden. jf



REMBERT.RECHTSANWÄLTE

HAMBURG • MÜNCHEN

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

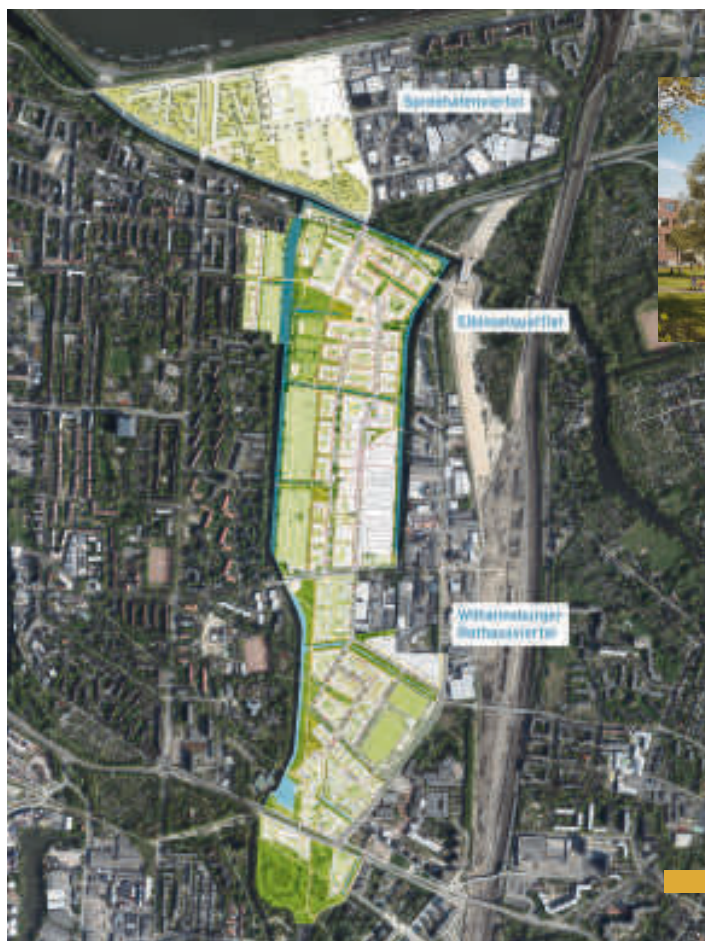
Kajen 12, 20459 Hamburg
Tel. 0 40 413 229-0
hamburg@rembert-rechtsanwaelte.de

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

www.rembert-rechtsanwaelte.de

Projekt Oberbillwerder:

Diese Visualisierung zeigt, wie der neue Stadtteil in Oberbillwerder eines Tages aussehen könnte. Unten rechts: Noch ist hier allerdings eine landwirtschaftliche und zudem eher feuchte Fläche, für die ein aufwendiges Entwässerungskonzept erarbeitet wurde. Unten links: Die Vision der Planer zeigt den möglichen Blick, wenn Besucher vom S-Bahnhof Allermöhe ins neue Quartier hineinkommen.



Projekt Wilhelmsburg: Hier sollen auf 125 Hektar Fläche in sechs Einzelgebieten ebenfalls mehr als 5000 Wohnungen entstehen. Ein Großteil des Areals betrifft die Trasse der Wilhelmsburger Reichsstraße, die 2019 verlegt wird – gut zu sehen auf dem Plan links. Oben: Auch hier überzeugen die Stadtplaner der IBA mit eindrucksvollen Visualisierungen und geben einen Vorgeschmack auf das, was auf der Elbinsel Realität werden soll.

Fotos/Grafiken/Pläne: IBA Hamburg

Die Spuren, die die Internationale Bauausstellung IBA Hamburg 2013 in der Neuen Mitte Wilhelmsburg hinterlassen hat, sind unübersehbar. Moderne Architektur, die Umsetzung mutiger und zukunftsweisender Projekte, die umfassende Bürgerbeteiligung und das übergeordnete Ziel, die Elbinsel Wilhelmsburg mit Projekten im Bereich Bildung, Wohnen und Soziales nachhaltig aufzuwerten, das zeichnete die IBA aus. Im Geiste dieser Pionierphase hat sich die IBA Hamburg mittlerweile zu einer städtischen Entwicklungsgesellschaft gemauert, die der Hansestadt Hamburg vielerorts ein neues Gesicht verpasst.

IBA-Geschäftsführerin Karen Pein ist eine Frau der ersten Stunde – sie kennt die IBA-Philosophie aus dem Effeff. Sie war damals als Projektkoordinatorin im Team ihres Vorgängers, Uli Hellweg, der die Geschäftsführung 2015 an die diplomierte Stadtplanerin und Immobilienökonomin übergab. Sie sagt: „Als hundertprozentige städtische Gesellschaft sind wir an die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen angegliedert und für alle Stadtentwicklungsaufgaben der Hansestadt, außer den hoheitlichen, einsetzbar. Unsere Kernkompetenz ist die Entwicklung neuer, ganzheitlicher Quartiere und Stadtteile. Ziel ist es, neue Quartiere nicht wie Ufos in der Stadt landen zu lassen, sondern sie aus dem Bestand heraus zu entwickeln.“

Drei herausragende Großprojekte stehen derzeit auf der IBA-Agenda, wobei alle einen unterschiedlichen Entwicklungsstatus haben und sowohl Grundstücke für Einfamilienhäuser (EFH), Reihenhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser (MFH) plus Gewerbeflächen bieten:

■ **NEUGRABEN-FISCHBEK:** Hier entstehen auf 194 Hektar Fläche in drei Gebieten rund 5000 Wohneinheiten. Status: zwei Gebiete fast abgeschlossen.

■ **WILHELMSBURG:** Hier sollen auf 125 Hektar Fläche in sechs Einzelgebieten ebenfalls mehr als 5000 Wohnungen entstehen. Ein Großteil des Areals betrifft die Trasse der Wilhelmsburger Reichsstraße, die 2019 verlegt wird. Die alte Bundesstraße wird von der IBA zurückgebaut und die freie Fläche dann für die Quartiersentwicklung genutzt. Status: Herstellen der Hochbaureife bis 2021.

■ **OBERBILLWERDER:** Im Bezirk Bergedorf entwickelt die IBA Hamburg auf rund 124 Hektar den neuen Stadtteil Oberbillwerder. Als Modellstadtteil „Active City“ soll



Sie verantwortet die Arbeit der IBA Hamburg GmbH. Geschäftsführerin Karen Pein.
Foto: IBA Hamburg / Bente Stachowske

Die IBA im Jahr 2018

Hier wird die wachsende Stadt geplant

B&P-GESPRÄCH Geschäftsführerin Karen Pein über die drei aktuellen Großprojekte Neugraben-Fischbek, Wilhelmsburg und Oberbillwerder

Hamburgs zweitgrößtes Entwicklungsprojekt neue Maßstäbe für die Stadt der Zukunft setzen. Hier sind bis zu 7000 Wohnungen und bis zu 5000 Arbeitsplätze vorrangig im Bereich Gesundheit und Soziales geplant. Status: Bis Ende des Jahres liegt der Masterplan vor, Hochbaureife bis Mitte der 20er Jahre. Karen Pein: „In unseren Entwicklungsgebieten steuern wir die städtebauliche Planung, den Straßenbau, die Freiraumplanung und deren Umsetzung. Wir liefern die gesamte Infrastruktur bis zur Hochbaureife der einzelnen Grundstücke und vermarkten die Flächen. Man könnte auch sagen: Die IBA begleitet ein Quartier vom ersten Planungsschritt bis zum Einzug der Bewohner. Damit die Quartiere sozial ausgewogen sind, ist viel Steuerung nötig. Und wir legen Wert auf eine in sich schlüssige Gestaltung. Deshalb machen wir auch Vorgaben für die Vergabeverfahren.“

Neugraben-Fischbek

Das Wohngebiet Fischbeker Heidbrook (ehemalige Röttiger-Kaserne) wird bis Ende 2019 vollständig vermarktet sein. Karen Pein: „Im Heidbrook sind wir am weitesten. Mittlerweile fährt hier eine Buslinie. Die Uwe-Seeler-Halle wird saniert und steht dann für sportliche Aktivitäten zur Verfügung. Die um Wendehammer gruppierten Wohnhöfe

aus Einfamilienhäusern am Rande des Naturschutzgebiets werden langsam sichtbar. Ein Supermarkt und eine Drogerie wurden eröffnet. An den Terrassenhäusern im Norden werden demnächst die Gerüste zurückgebaut, und die erhaltenen Bestandsgebäude werden zu Seniorenwohnungen und einer Kita umgebaut.“ 97 Prozent der Einfamilienhaus-Grundstücke sind vermarktet, 94 Prozent der Mehrfamilienhaus-Flächen. Alle Flächen sind hochbaureif erschlossen – der Fischbeker Heidbrook ist damit als erstes Projekt auf der Zielgeraden.

Auch das Gebiet Vogelkamp Neugraben ist längst bewohnt, die vorerst letzten Einfamilienhaus-Grundstücke gehen im Frühjahr 2019 in die Vermarktung. 69 Prozent der EFH-Flächen sind vergeben. 81 Prozent der MFH-Flächen sind verkauft. In dem Gebiet soll zudem ein Acht-Euro-Haus den wissenschaftlichen Nachweis erbringen, dass günstiges Wohnen auch außerhalb der staatlichen Wohnungsbauförderung realisiert werden kann. Acht Euros stehen für die Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter. Noch offen ist die Nutzung eines Grundstücksstreifens, der sich parallel der Bahnstrecke entlangzieht. Karen Pein: „Da suchen wir noch nach guten Ideen. Die Fläche ist sehr attraktiv, denn nach Norden hin schaut man auf die große Parkanlage mit dem neuen Sport- und Spielband. Hier

spielt sich mittlerweile das Leben im Quartier ab.“

Das dritte Baugebiet heißt Fischbeker Reethen. Hier soll die Hochbaureife bis 2021 erreicht sein. Die Bauphase wird sich nach heutiger Einschätzung bis Ende der 20er-Jahre hinziehen.

Wilhelmsburg

Eigentlich sollte die Wilhelmsburger Reichsstraße bereits zur Internationalen Gartenschau 2013 verlegt worden sein, doch dieses Vorhaben erwies sich als zu ambitioniert. Jetzt ist jedoch der große Wurf kurz vor der Vollendung: Ab Ende 2019 soll der Verkehr über die neue Reichsstraße, die nach Osten an die Gleistrasse verlegt wurde, fließen. Danach wird der Rückbau der alten Reichsstraße beginnen und Raum für neue lebendige und gemischte Wohnquartiere auf der Elbinsel geschaffen. Die städtebaulichen-freiraumplanerischen Wettbewerbe für die großen Quartiere Wilhelmsburger Rathausviertel, Elbinselquartier und Spreehafenviertel sind bereits entschieden; derzeit wird das Planrecht geschaffen.

Oberbillwerder

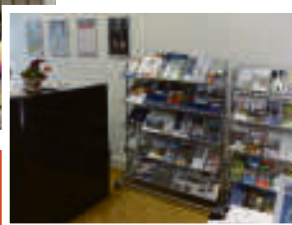
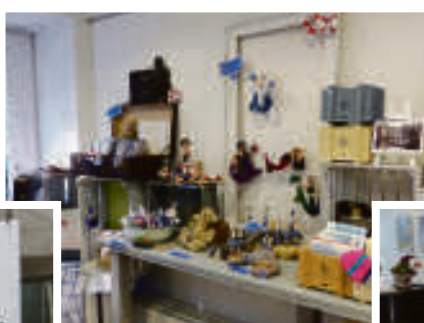
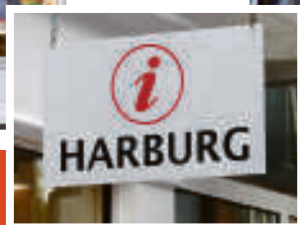
Zeitgleich entwickelt die IBA Hamburg einen ganzen neuen Stadtteil im Bezirk Bergedorf: Oberbillwerder liegt zwischen Neuallermöhe

he im Süden und der Boberger Niederung im Norden beziehungsweise zwischen der S-Bahn-Linie und dem Billwerder Billdeich. Zwölf Planungsteams hatten sich für den Wettbewerblichen Dialog Oberbillwerder qualifiziert, aus dem das dänisch-niederländisch-deutsche Planungsteam ADEPT Aps mit Karres + Brands und Transsolar Energietechnik als Sieger hervorgegangen ist. Im Entwurf „The Connected City“ schlängeln sich blau-grüne Adern durch den neuen Stadtteil und prägen die öffentlichen Räume. Das Planerteam schlägt direkt an der S-Bahnstation Allermöhe eine gläserne Markthalle vor, an die sich das Bahnquartier mit einem kommerziellen Zentrum anschließt. Hier finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomieangebote und ein Schwimmbad, welches zu Fuß von der S-Bahn erreichbar ist. Alle öffentlichen Funktionen wie Schulstandorte und Kitas sind entlang eines Grünen Loops angeordnet und können auch ohne Auto problemlos erreicht werden. Während die Bau- und Nutzungsdichte an der S-Bahnstation höher ist, nimmt sie zum landschaftlich geprägten Stadtrand deutlich ab. Hier entstehen neue Kleingartenanlagen, Townhouses und naturnahe Spielplätze, die einen behutsamen Übergang in die historische Kulturlandschaft Billwerders ermöglichen.

Heute sind in Oberbillwerder noch feuchte Wiesen, die über den Bahngraben entlang der Bahnstrecke entwässert werden. Karen Pein: „Es wurde berechnet, dass im künftigen Wohngebiet größere Flächen für den Rückstau von Wasser erforderlich sind, weil der Bahngraben nur eine begrenzte Menge ableiten kann. Wir haben deshalb bestimmte Flächen so geplant, dass sie im Falle eines Starkregenereignisses, wie es statistisch einmal in 100 Jahren vorkommen kann, überflutet werden – zum Beispiel Spielplätze und Sportflächen. Der Grüne Loop dient als zusätzliche Entwässerungsschleife und Retentionsraum.“

Üblicherweise werden bei heutigen Planungen sogenannte 30-jährige Starkregenereignisse zur Bemessung von Regenspeicherflächen zugrunde gelegt. Karen Pein sagt: „Die Planung von Hamburgs 105. Stadtteil ist eine sehr verantwortungsvolle Aufgabe. Wir erarbeiten zukunftsweisende Entwässerungs-, Mobilitäts- und Freiraumkonzepte, damit Oberbillwerder ein Ort wird, wo Menschen gerne leben und arbeiten.“ wb

» Web: <https://www.iba-hamburg.de/>



www.citymanagement-harburg.de

HARBURG-INFO

Besuchen Sie uns
in der Hölertwiete 6
Mo. bis Fr. 10 bis 16 Uhr

HARBURG
Hamburgs starker Süden

HARBURG
CITYMANAGEMENT

BID
SAND
HÖLERTWIE



Rechtsanwälte bei Rembert: Florian Herbst, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht (links), und Michael Schmidt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht über gesetzliche Regeln, die Bauherren und Grundeigentümer wissen sollten. Fotos: Wolfgang Becker



B-Planverfahren im Anflug? Drei Tipps für Unternehmer

- An die Zukunft denken:** Wurden im Entwurf konkret geplante Erweiterungsflächen für den Betrieb berücksichtigt? Sind eventuell sogar schon Flächen gekauft worden, für die plötzlich kein Baurecht mehr existiert?
 - Das Umfeld im Blick haben:** Besteht die Gefahr, dass das Führen des Betriebes negativ beeinflusst wird – beispielsweise durch heranrückende Wohngebietsausweisung, die später zu Klagen der neuen Nachbarn und infolgedessen teuren Lärmschutzauflagen führen könnte?
 - Das bestehende Grundstück sichern:** Droht der Entzug bisher bestehender baulicher Nutzungsrechte – beispielsweise durch neu festgesetzte Grünflächen?
- Michael Schmidt: „In allen Fällen muss sich der betroffene Unternehmer frühzeitig und detailliert zu Wort melden.“ wb

Kontrolle ist besser als Zahlen . . .

Rembert Rechtsanwälte: Florian Herbst über die Gefahren einer unzulänglichen Wareneingangsprüfung auf Baustellen

Dieses Thema hat es in sich: Wenn Bauunternehmen oder Handwerksbetriebe Baustoffe direkt auf die Baustelle bestellen, unterliegen sie in der Regel den kaufrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und des Handelsgesetzbuches (HGB). Was das heißt, erläutert Florian Herbst, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht bei Rembert Rechtsanwälte in Hamburg: „Wenn ein Bauunternehmer beispielsweise eine Ladung Kies auf die Baustelle bestellt, dann hat er nach der Anlieferung eine unverzügliche Wareneingangskontrolle durchzuführen. Wird das versäumt, ist die Gewährleistung dahin. Dieser Umstand ist vielen gewerblichen Bauleuten gar nicht bewusst und führt immer wieder zu erheblichen Auseinandersetzungen.“ Kies ist nicht gleich Kies – das weiß jeder, der einmal eine Lkw-Ladung mit falscher Körnung bekommen hat. Noch komplizierter und vor allem teurer wird es, wenn beispielsweise falsche Fenster oder gelbe statt rote Klinker geliefert wurden. Herbst: „Dann kann es ganz schnell zu starken Bauverzögerungen kommen – es wird also richtig teuer.“ Im Paragraphen 377 HGB wird verlangt, dass der Käufer im kaufmännischen Verkehr (Privatkunden können schon mal durchatmen . . .) die Ware unverzüglich nach der Anlieferung durch den Verkäufer auf Mängel zu untersuchen und diese gegebenenfalls anzuzeigen hat. Juristisch verantwortlich ist der Bauunternehmer. Der Bauherr selbst ist grundsätzlich nicht verpflichtet, die von seinem Bauunternehmen bestellten und verbauten Materialien in regelmäßigen Abständen zu untersuchen. Herbst: „Ist der Bauherr selbst der Besteller, dann trägt der Architekt die Untersu-

chungs- und Rückepflicht, sofern er mit der Bauüberwachung und der Vergabeleistung beauftragt wurde.“ Was Wareneingangskontrolle im Einzelnen heißt, dürfte manchen unbedarften Bauunternehmer zum Nachdenken bringen. So muss beispielsweise Zement, selbst wenn er direkt auf der Baustelle verbaut wird, umgehend auf Abbindezeit und Raumbeständigkeit überprüft werden. Immerhin: Die Betonfestigkeitsprüfung ist bei erprobten Mischverhältnissen nicht notwendig.

Schnelles Handeln erforderlich

Herbst: „Die Auswirkungen einer unterlassenen Untersuchung sind enorm. Werden Mängel nicht rechtzeitig angezeigt, gilt die Ware als genehmigt. Auch Folgeschäden sind dann nicht mehr regressfähig.“ Unverzüglich, wie im Gesetz gefordert, bedeutet übrigens innerhalb von ein bis zwei Tagen. Sind umfangreiche Untersuchungen notwendig, beispielsweise in einem Labor, steigt die Frist auf eine Woche. Bei entdeckten Mängeln gilt eine Frist von ein bis zwei Tagen nach Entdeckung. Kurz: In jedem Fall ist schnelles Handeln erforderlich.

Über das Thema hat Florian Herbst einen Artikel verfasst, der von der arge baurecht veröffentlicht wurde. In dieser Arbeitsgemeinschaft, einer Unterabteilung des Deutschen Anwaltvereins, sind die Fachanwälte für Bau- und Architektenrecht organisiert. Sie unterstützt die anwaltliche Fortbildung und vertritt die Interessen von mehr als 2500 Mitgliedern. wb

» Web: www.rembert-rechtsanwaelte.de; www.arge-baurecht.com

Europäischer Gerichtshof sei dank: Hintertürchen in B-Plan-Verfahren

Rembert Rechtsanwälte: Michael Schmidt über eine bürgerfreundliche Änderung im Baurecht

Bebauungsplanverfahren sind der Stoff, aus dem die Träume der Kommunalpolitiker sind. In der Regel dürfen sie mitreden, was, wo und wie gebaut werden darf. Das ist in Metropolen wie Hamburg nicht anders als in der Samtgemeinde auf dem flachen Land. Das Umsetzen sowohl der Verfahren als auch der Pläne, so sie denn rechtskräftig geworden sind, ist allerdings ein Thema für die jeweiligen Verwaltungen. Doch wie kommt so ein Bebauungsplan überhaupt zustande – und was genau muss der betroffene Anlieger, der Initiator und der Grundeigentümer wissen, wenn er keine Überraschungen erleben will?

Michael Schmidt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht bei Rembert Rechtsanwälte in Hamburg, sagt: „Im B-Planverfahren ist unter anderem die Beteiligung der Bürger geregelt. Sie haben gleich zwei Mal die Chance, sich detailliert zu Wort zu melden – und sollten das auch nutzen. Hier hat es zudem eine wichtige Änderung gegeben, weil sich der Europäische Gerichtshof eingeschaltet hat.“

B-Plan-Verfahren: So funktioniert es

Ein normales Verfahren läuft beispielsweise so ab: Eine Stadt plant die Ausweisung eines neuen Baugebietes, um mehr Wohnraum zu schaffen. Im ersten Verfahrensschritt wird dazu ein Aufstellungsbeschluss gefasst – Ziel ist es einen B-Plan zu erarbeiten, der als gesetzliche Grundlage für die spätere Bebauung dient. Im zweiten Schritt erfolgt eine öffentliche Plandiskussion, zu der über den Amtlichen Anzeiger und über Stellschilder eingeladen wird. Eingeladen sind alle Interessierten. Die erste Entwurfsplanung wird vorgestellt und dann gilt: Feuer frei für Fragen und Anmerkungen. Die Stellungnahmen werden zu Protokoll gegeben und müssen von der Bauverwaltung abgearbeitet werden. Michael Schmidt: „Das ist die Phase, in der Veränderungen noch gut möglich sind.“ Nach der Plandiskussion und einer Überarbeitung des Entwurfs schließt sich die sogenannte „Beteiligung der Träger öffentlicher Belange“ an – beispielsweise Umweltverbände, die Bahn, Wasserverbände, Stromversorger, die ebenfalls Anmerkungen machen können. Sind auch diese Punkte eingearbeitet, wird der B-Planentwurf öffentlich ausgelegt. Schmidt: „Das dauert in der Regel vier bis sechs Wochen, in denen wieder Stellungnahmen möglich sind. Das ist die zweite große Chance, sich im Verfahren zu äußern. Das heißt: bevor der B-Plan rechtskräftig ist.“ Es folgt eine weitere Phase der Überarbeitung. Bei schwerwiegenden Änderungen kann eine zweite Auslegung angesetzt werden. Geht der Plan jedoch anstandslos durch die politischen Gremien, wird der Feststellungsbeschluss ge-

fasst. Nun wäre Baurecht für das neue Wohngebiet geschaffen.

Das regelt der Bebauungsplan

Der B-Plan regelt unter anderem die Erschließung, die Ausweisung von Baufeldern durch Baugrenzen, Grünflächen, die mögliche Bebauungsdichte (Grundflächenzahl), die erlaubte Anzahl von Geschossen, manchmal schreibt er sogar Klinker, Dachneigungen und die Farbe von Dachpfannen sowie den Umgang mit Oberflächenwasser und die Begrünung (nur heimische Gehölze . . .) vor. Alle Einwander, die sich im Verfahren gemeldet haben, werden schriftlich und begründet über den Ausgang informiert. Bis zu dem Zeitpunkt der Feststellung vergehen im Schnitt zwei bis drei Jahre. Ist der B-Plan rechtskräftig, kann binnen eines Jahres jedoch ein Normenkontrollantrag beim Oberverwaltungsgericht gestellt werden – die allerletzte Chance.

Nach EuGH-Urteil: Das ist neu

Nun zur Gesetzesänderung: Bislang war in der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) geregelt, dass ein Normenkontrollantrag nur gestellt werden konnte, wenn zuvor im Beteiligungsverfahren entsprechende Einwendungen formuliert wurden. Wer das versäumt hatte, war aus dem Rennen. Schmidt: „In solchen Fällen konnte man den Mandanten sofort wieder nach Hause schicken – keine Chance.“ Vor dem Europäischen Gerichtshof wurde die deutsche Ausschlussregelung möglicherweise als Disziplinierungsversuch gewertet. Jedenfalls wurde der Paragraph 47 Absatz 2a VwGO 2017 in Folge eines EuGH-Urteils gekippt. Michael Schmidt: „Jetzt ist es auch ohne vorherige Einwendung möglich, einen Normenkontrollantrag zu stellen, um den B-Plan eventuell noch zu kippen. Beispielsweise weil grundlegende Interessen von Anliegern missachtet wurden.“ Er kennt Fälle aus der eigenen Praxis, in denen das gelungen ist: „Weil zum Beispiel einem Grundeigentümer vorher vorhandenes Baurecht nach Paragraph 34 Baugesetzbuch (BauGB) weggenommen wurde und die vorgeschaltete Abwägung, die zu der neuen Planung führte, dies nicht berücksichtigt hatte.“ Paragraph 34 BauGB regelt das Bauen für innerstädtische Gebiete ohne Bauungsplan. Grundsätzlich rät Schmidt aber allen von B-Planungen Betroffenen dringend: „Nutzen Sie unbedingt die Chancen, sich im Verfahren zu äußern. Das ist der beste Weg. Und: Bleiben Sie von Anfang an dran. Das heißt, man muss sich aktiv darum kümmern, die Termine und Fristen zu erfahren.“ Seine Erfahrung: „Zumeist werden Anwälte erst eingeschaltet, wenn es viel zu spät ist. Vor allem Gewerbetreibende sollten spätestens dann juristischen Rat in Anspruch nehmen, wenn ein B-Plan in die öffentliche Auslegung geht.“ wb



Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG

»In jedem Alter sicher und sorgenfrei wohnen!«



Wohnen in der Hansestadt Buxtehude



Wir bieten:

- 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen in guten Lagen
- Seniorenwohnungen, überwiegend barrierearm
- Moderne Neubauten
- Neue Wohnformen
- Ausgefallene Architektur und hochwertige Ausstattungsmerkmale

Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG

Winterstraße 1 a
Postfach 1113
21614 Buxtehude

EINGANG: Sigebandstraße
Telefon: 0 41 61 / 6 69 14-0
Telefax: 0 41 61 / 6 69 14-99

E-Mail: info@buxtehuder-wohnungsbau.de
Homepage: www.buxtehuder-wohnungsbau.de

SPRECHZEITEN: Montag 09:00-12:00 Uhr
Dienstag 15:00-18:00 Uhr
Freitag 09:00-12:00 Uhr

 **innovativ und sicher wohnen**



25 Jahre METHA

Hamburgs Schlickputzer feiert Jubiläum

In diesem Jahr feiert die METHA, die großtechnische Anlage zur mechanischen Trennung von Hafensediment der Hamburg Port Authority AöR (HPA), ihr 25-jähriges Bestehen. Sie leistet seit ihrer Inbetriebnahme im Jahr 1993 einen wichtigen Beitrag zur Wassertiefenunterhaltung, da sie belastete Sedimente, die aus Gewässerschutzgründen an Land verwertet und beseitigt werden müssen, technisch aufbereitet. Gleichzeitig trägt sie damit maßgeblich zur Grundreinigung der Elbe bei und wird daher oft auch als Gewässerfeuerwehr bezeichnet.

Als die METHA (Mechanische Anlage zur Trennung von Hafensedimenten) 1993 in Betrieb ging, war sie die weltweit erste Anlage zur Baggergutaufbereitung und galt als technischer Vorreiter. Die Notwendigkeit zum Bau der METHA ergab sich aus der damalig sehr hohen Schadstoffbelastung der Elb-Sedimente. Diese stammte vorwiegend aus industriellen Nutzungen aus der Zeit vor den 1990er-Jahren sowie ehemaligen Bergwerken am Oberlauf der Elbe, beispielsweise im Erzgebirge. Aufgrund des Einflusses der Tide in die Elbe, die große Mengen sandigen Materials mit dem Flutstrom flussaufwärts bis nach Hamburg bringt, und der gleichzeitigen Flussabwärtsbewegung von feinkörnigerem Material aus dem Oberlauf gelangen immer wieder neue Sedimente in den Hafen. Teile dieses Materials können aufgrund seiner Schadstoffbelastung nicht in der Elbe umgelagert werden und müssen auch heute noch in der METHA auf-

bereitet werden. Insbesondere, wenn alte Ablagerungen gebaggert werden.

Hamburg hat bereits frühzeitig in die Reduzierung der Schadstoffbelastung investiert und mit großem Aufwand umweltschonende Technologien für einen verantwortungsvollen Umgang mit belastetem Baggergut entwickelt. Durch die Entnahme und Aufbereitung schadstoffbelasteter Sedimente leistet die HPA zudem einen wesentlichen Beitrag zur Schadstoffentlastung von Elbe und Nordsee. „Die verbliebene Schadstoffbelastung im Einzugsgebiet der Elbe bleibt jedoch eine Herausforderung, da diese mit den Sedimenten weiterhin aus dem Oberlauf der Elbe nach Hamburg und über die Tideelbe bis in die Nordsee gespült wird“, berichtet Claudia Flecken, Mitglied der HPA-Geschäftsleitung. „Daher setzen wir uns für eine gesamtheitliche Lösung – einen Masterplan Elbsanierung – ein, der alle an die Elbe angrenzenden Bundesländer, den Bund und Tschechien mit einbezieht.“ Seit der Fertigstellung der Anlage, die knapp 100 Mitarbeiter beschäftigt, wurde diese dreimal erweitert und kann heute abhängig vom Sandgehalt im Mittel 300.000 Tonnen Baggergut jährlich aufbereiten. Jens Meier, CEO der HPA dazu: „Die Innovationskraft der HPA war auch zur Entstehungszeit der METHA bereits enorm. 25 Jahre nach ihrer Fertigstellung entspricht die Anlage immer noch dem Stand der Technik.“

» Web: www.hamburg-port-authority.de

Das Ziel



Stefan Conath (links) hat im März den Vorstandsvorsitz der Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft übernommen. Manfred Dabelstein scheidet satzungsbefugt aus dem Vorstand aus.

Jedes Jahr einen Neubau realisieren

Stefan Conath führt die Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft in die Zukunft – Manfred Dabelstein scheidet satzungsgemäß aus dem Vorstand aus

Wir könnten jede Wohnung x-fach vermieten, da wir viel mehr Bewerber haben...“ Stefan Conath, Vorstandsvorsitzender der Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG, lässt keinen Zweifel daran aufkommen, dass der aktuelle Wohnungsmarkt in der Este-Stadt für alle eine Herausforderung ist – Vermieter, Mieter und Stadtentwickler (siehe auch Bericht auf Seite 24). Buxtehude ist als hamburgnahe Kleinstadt ein attraktiver Ort zum Leben. Die Genossenschaft stellt sich darauf ein und will ihren Anteil zur Entspannung der Lage beitragen. Zunächst steht allerdings eine Personalie an: Manfred Dabelstein scheidet nach vier Jahren als nebenamtliches Vorstandsmitglied aus. In dieser Phase hat er die Genossenschaft gemeinsam mit Andrea Albers durch herausfordernde Zeiten begleitet. Mittlerweile hat sie den Vorstandsvorsitz an Stefan Conath übergeben – einen ausgewiesenen Immobilienfachmann, der zuletzt kaufmännischer Leiter und Prokurist bei der Wohnstätte Stade eG war. Künftig führt das Vorstandsduo Conath/Albers die Wohnungsbaugenossenschaft mit ihren insgesamt 14 Mitarbeitern in eine Zukunft, die auch vom Bauen bestimmt sein wird.

Erst Job, dann Vorstand

Manfred Dabelstein scheidet satzungsgemäß nach Vollendung des 70. Lebensjahres aus dem Vorstand aus. Der Studiendirektor a.D. leitete zuvor viele Jahre das Wirtschaftsgymnasium in Harburg und wohnt seit 1976 in Buxtehude. Mit der Genossenschaft verbindet ihn eine langjährige Geschichte: „1971 habe ich hier mal für drei Monate gejobbt, später durfte ich ein Lehrpraktikum machen.“ Nach dem Ende seiner Schullaufbahn im Jahr 2013 übernahm er den Vorstandsposten in der Genossenschaft, deren Mieter er auch ist. Bilanzbuchhalterin Andrea Albers, seit 2007 dabei, wurde 2012 in den Vorstand bestellt und übernahm 2015 den Vorsitz – kurz bevor ihr Vorgänger, Bernd Siliaks, verstarb. Dabelstein, eigentlich mit Leib und Seele Ma-

thematiklehrer, arbeitete sich in die ungewohnten Themen der Immobilienwirtschaft ein: Modernisierung von Bestandsgebäuden und die dazugehörigen Finanzierungen. „Das war ein unbekanntes Feld, für das ich mich fortbilden musste.“ Wie die Wohnungsbaugenossenschaft tickt, wusste er allerdings, denn bis 2011 war er Vorsitzender des Ausschusssrats gewesen.

Rund 600 Wohnungen im Bestand

Stefan Conath stieg im Dezember 2017 in die einzige Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft ein. Zum 1. März 2018 übernahm er den Vorstandsvorsitz. Im Bestand sind rund 600 Wohnungen; inklusive der Garagen, Carports und Stellplätze allerdings 830 einzelne Mietobjekte. Die Genossenschaft hat rund 1900 Mitglieder. Und allerlei vor: „An dem neuen Buxtehuder Baugebiet Giselbertstraße wollen wir uns beteiligen“, kündigt Stefan Conath an. Im Stadtgebiet gebe es zudem weitere Objekte des Ausbaus und der Nachverdichtung. Und: „Unser Ziel ist es, jedes Jahr einen Neubau zu realisieren – was gar nicht so einfach ist, denn während die Finanzierungskosten sehr gering sind, steigen die Baukosten immer weiter an. Viele Baufirmen sind ausgelastet. Wir versuchen es trotzdem.“

Dennoch hofft er, dass die angesprochenen Projekte zügig umgesetzt werden können. Dazu zählt auch der Bau von etwa 12 bis 14 neuen Wohnungen auf einem Grundstück an der Hastedtstraße, Ecke Jahnstraße. In enger Kooperation mit der Hansestadt hatte die Wohnungsbaugenossenschaft hier einen externen Planer damit beauftragt, eine Bebauungsplan-Änderung auf den Weg zu bringen und zugleich das Bauamt zu entlasten – eine Premiere. Mittlerweile ist das Verfahren durch und der Bau kann in die konkrete Planungsphase gehen. Stefan Conath rechnet damit, dass die Wohnungen ab 2020 zur Verfügung stehen.

wb

» Web: www.buxtehuder-wohnungsbau.de

Einfach scannen:

Was ist meine Immobilie wert?



spknb.de/preisfinder

Nutzen Sie jetzt unseren
Preisfinder zur sofortigen
Wertermittlung –
kostenfrei, marktnah und
in Sparkassen-Qualität.

Unser Immobilientelefon für Sie:
040 76691-7666



Immobilien
Sparkasse Harburg-Buxtehude