

IMMOBILIEN SPECIAL 2022

BUSINESS & PEOPLE

BERICHTE, ANALYSEN
UND PORTRÄTS AUS DEM
HAMBURGER SÜDEN

HAMBURG • HARBURG • STADE • LÜNEBURG

IN KOOPERATION MIT DEM WIRTSCHAFTSFÖRDERUNGSRAT
DER METROPOLREGION HAMBURG



Wir suchen
Verstärkung.
Im Team.



Ed. Züblin AG • Standort Süderelbe
Dibberser Straße 3 • 21244 Buchholz i.d.N.
Tel. +49 41 81 99 055-0 • www.zueblin.de

karriere.zueblin.de

NEU
STANDORT
SÜDERELBE



ZÜBLIN
TEAMS WORK.

© Ed. ZÜBLIN AG

INHALT

- 2 **INTERVIEW** Wirtschaftsförderer Dr. Alexander Stark erklärt die Zukunftsregion Süderelbe
- 3 **START** Jetzt in Buchholz: Ed. Züblin AG kann auch Mittelstand
- 4/5 **50 JAHRE** So sorgt KFP Ingenieure für Standfestigkeit in der HafenCity
- 6 **PROJEKT** Senectus GmbH baut stationäre Pflegeeinrichtungen in Stade und Neu Wulmstorf
- 7 **KLIMA** Im Interview: Bernhard von Ehren über robuste Bäume in heißen Zeiten
- 8 **STANDORT** Dierkes Partner künftig im Chilehaus / Sparkasse reagiert auf Klimawandel
- 9 **INGENIEUR** Tragwerkplanung, Energieberatung und Brandschutz à la WM IngenieurKontor
- 10 **FORUM** Besondere Botschaft am Tag der Bauwirtschaft an der hs21 in Buxtehude
- 11 **WISSENSCHAFT** Endlich eingeweiht: Fraunhofer CML stellt Neubau in Harburg vor
- 12 **GARTEN** Lange Dürre? Da hilft ein Wasserspeicher! Tipps vom bauwelt-Spezialisten
- 13 **GARTEN** Die GaLa-Bauer Jan und Heino Harms über den Nutzen von begrünten Dächern
- 14 **EXPO REAL** Hamburg wieder live vor Ort in München / So funktioniert das HH-Immo-Portal
- 15 **HOCHSCHULE** Interview: Vom Azubi zum Ingenieur für Gebäudetechnik / Lean Construction
- 16 **TRANSFORMATION** Hamburger Sparkasse begleitet Unternehmen in die Zukunft
- 17 **STEUERN** Steuerberater Herbert Schulte (SKNvonGeyso) erklärt die „Spekulationssteuer“
- 18 **GEWERBEPARK** Neues Leben in alten Mauern: Rundgang durch den Fruchthof in Buxtehude
- 19 **FEUER** Maack Feuerschutz: Wenn die Maus ins Kabel beißt . . . / Immobilien bleiben attraktiv
- 20 **GEWERBE** Makler René Borkenhagen über den Mangel an Fläche / Die neue Strenge der Banken
- 21 **BILDUNG** Weiterbildung auf dem Bau? Da ist noch Luft nach oben! / E&V-Kolumne zum Thema Erbe
- 22 **PARTNER** Darum machen Reichtrog & Kollegen und Grundmann Immobilien gemeinsame Sache
- 23 **ENERGIE** So will der Sirius Business-Park die Kosten im Rahmen halten / Property Technologie
- 24 **SOZIAL** Naturnah: Hansestadt Buxtehude plant zwei ungewöhnliche Kita-Projekte
- 25 **KONZEPT** Die Immobilien-Töchter der Volksbank Lüneburger Heide eG / Fall für SKNvonGeyso
- 26 **CITY/BÜRO** IHK kommentiert den Klimaschutzplan Buchholz / Schulze Bürowelt übernommen
- 27 **ARCHITEKTUR** Thorge Evers (HEP Architekten) über eine komplizierte Baugrube in Buxtehude
- 28 **PHILOSOPHIE** IBA-Projekt Fischbeker Heidbrook abgeschlossen / So baut Architekten Horneburg
- 29 **ANALYSE** Thorsten Rathje (Hamburger Volksbank) zur aktuellen Lage / Die IBA-Baugemeinschaften
- 30 **INSEL** Versicherungsmakler Klaus Hain ist „unser Mann auf Sylt“ / Steuertipp von Dierkes Partner
- 31 **TREND** So beurteilt Makler Alexander Wünsche den Immobilienmarkt / Haspa verleiht Gründerpreis
- 32 **PORTRÄT** Nur wo Karen Ulrich draufsteht, ist auch Karen Ulrich drin . . .

Förderbescheid übergeben



Drei Landkreise – eine Zukunftsregion: Matthias Reichert (Landkreis Stade, links), Jens Böther (Landkreis Lüneburg, rechts) und Rainer Rempe (Landkreis Harburg) haben den Bescheid von Ministerin Birgit Honé entgegengenommen.

Foto: Wolfgang Becker

Das Land Niedersachsen hat die Region Süderelbe als Zukunftsregion anerkannt. Damit kann die Gemeinschaftsinitiative aus den Landkreisen Harburg, Stade, Lüneburg, der Hansestadt Lüneburg und der Süderelbe AG Fördermittel beim Land Niedersachsen zur Umsetzung von Leitprojekten im Rahmen des Konzepts „Zukunftsregion Süderelbe – Die Region als Open Creative & Innovative Space“ beantragen. Lead-Partner ist der Landkreis Harburg. Birgit Honé, Niedersächsische Ministerin für Bundes- und Europaangelegenheiten und Regionale Entwicklung, übergab den Anerkennungsbescheid an Landrat Rainer Rempe (Landkreis Harburg), Landrat Jens Böther (Landkreis Lüneburg), Matthias Reichert (Wirtschaftsförderung Landkreis Stade), Rainer Müller (Hansestadt Lüneburg) und Dr. Olaf Krüger, Vorstand der Süderelbe AG. Nun kann die konkrete Arbeit beginnen, um das Konzept umzusetzen und Projekte zu verwirklichen. Dazu haben die Akteure sieben Jahre lang Zeit. Im Kern geht es darum, die hohe Präsenz der Wissenschaft im urbanen Bereich auch in den ländlichen Bereich zu tragen und der Wanderbewegung von jungen Familien zurück aufs Land Rechnung zu tragen. Kurz: Es geht um wissenschaftliche Expertise in der Fläche.



Dr. Alexander Stark ist Stabsstellenleiter in der Harburger Kreisverwaltung und auch Wirtschaftsförderer auf Kreisebene. Da der Landkreis die Federführung bei der Umsetzung des Konzeptes für die Zukunftsregion innehat, gehen alle Entscheidungen und Anträge über seinen Tisch. Das Regionalmanagement übernimmt die Süderelbe AG.

Foto: Wolfgang Becker

Digital-Booster für den ländlichen Raum

INTERVIEW Dr. Alexander Stark, Stabsstellenleiter beim Landkreis Harburg und Wirtschaftsförderer, verantwortet das Projekt Zukunftsregion Süderelbe auf kommunaler Ebene

Sechs Millionen Euro klingt ja erstmal ganz ordentlich, aber wenn wir uns die Region anschauen, fehlt da eigentlich eine Null. Was soll mit dem Budget finanziert werden?

Wir wollen auf jeden Fall drei Projekte unterstützen, sind aber auch offen für andere. Es geht darum, die Lücken in der Innovationslandschaft zu schließen und die aufgedeckten Defizite wenigstens ein Stück weit zu beheben. Dazu sollen Räume geschaffen werden, die einen guten Rahmen für ein Innovations-Ökosystem schaffen. Unser Konzept sieht vor, bereits bestehende innovative Orte aufzuwerten und eine entsprechende Infrastruktur zu schaffen. Ein Sonderfall ist sicherlich der TIP Innovationspark, der als Technikum gerade erst entsteht. Aber das 5G-Campusnetz ist bereits da – zurzeit noch in einem Container, aber da könnte auch ein Haus mit Büros und Werkhallen drumherum gebaut werden.

Demnach ist das Budget für die Zukunftsregion eher für bereits bestehende Einrichtungen gedacht – und nicht für Unternehmen, richtig?

Die Förderrichtlinie sieht sogar explizit vor, dass keine einzelbetriebliche Förderung möglich ist. Man muss sich immer im Verbund um Fördermittel bewerben, da können dann auch Unternehmen beteiligt sein. Es gibt ja andere Einrichtungen, wie beispielsweise die Deutsche Forschungsgesellschaft, die mit Millionenmitteln gefördert werden. Diese gilt es, hier in die Region zu ziehen.

Das klingt nach einem Digital-Booster für den ländlichen Raum. Wenn jetzt ein konkreter An-

trag gestellt und bewilligt wurde – wohin fließt der erste Euro? Eher in Beton oder Technik? Oder auch in Personal – werden mit dem Geld Stellen finanziert?

Es ist beides möglich, weil das Budget aus verschiedenen EU-Töpfen kommt. Wir denken im Kern über drei konkrete Standorte nach, die aber vernetzt werden sollen. Als Sahnehäubchen kann man sich da auch Personen vorstellen, die diese Vernetzung umsetzen, die Veranstaltungsformate aufsetzen und Team- und Netzwerktreffen organisieren.

Die drei Projekte betreffen den 3D-Druck in Lüneburg, die Materialwirtschaft in Stade und den 5G-Campus im Landkreis Harburg. Bislang steht doch jedes für sich, oder?

Nun könnte man darüber nachdenken, ob nicht bei knapper werdenden Mitteln beispielsweise ein gemeinsames Backoffice allgemeine Aufgaben für alle drei abwickelt. Muss denn jeder die Rechnungsstellung selbst machen? Oder macht es Sinn, eine gemeinsame Servicegesellschaft zu gründen?

Wie erklären Sie sich die gefühlte plötzliche Bereitschaft, solche Projekte kreisübergreifend an den Start zu bringen? Erleben wir gerade ein neues kommunales Zeitalter der Kooperation und Kollaboration?

Ganz neu ist es ja nicht, mit der Süderelbe AG haben wir ja so eine Einrichtung schon länger. Sie übernimmt als Projektpartner jetzt auch das Regionalmanagement.

Ja, aber es macht den Eindruck, als gebe es eine Art Kooperationsdruck – eventuell infolge der aktuellen Krisen?

Jein, zumindest ist es in den Gesprächen vordergründig kein Thema.

Beim Thema LNG-Terminal musste infolge der Energiekrise ganz plötzlich schnell gehandelt werden, um ein gemeinschaftliches Problem zu lösen. Das ist offenbar im Sinne der Region gelungen. Zurück zu den drei konkreten Projekten im Konzept und zu deren Vernetzung: Wie korrespondiert dieser Plan eigentlich mit dem Breitbandausbau in der Region – da haben wir doch noch ein paar weiße Flecken.

Ja, das stimmt. Aber da gibt es keinen Zusammenhang. Die drei Projekte funktionieren für sich gut . . .

. . . sollen ja aber vernetzt werden. Und Unternehmen sitzen überall.

Das ist der Punkt: Wir wollen es schaffen, dass die 3D-Drucker in Lüneburg über ein 5G-Netzwerk in Buchholz angesteuert werden können, wo Unternehmen beispielsweise in einem abgeschlossenen virtuellen Raum Anwendungen mit Maschinen testen können. So etwas kann ich in Dahlenburg, Königsmoor oder Harsefeld nicht anbieten. Es hängt also nicht nur von der Leitung ab. Aber eines stimmt natürlich: Die Idee, man könne doch von überall arbeiten, hängt entscheidend von den Bandbreiten ab.

IMPRESSUM
IMMOBILIEN
SPECIAL 2022

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

CHEFREDAKTEUR: Arno Schupp (verantwortlich)
OBJEKTL EITUNG: Wolfgang Becker
REDAKTION: Wolfgang Becker, Tobias Pusch
KORREKTORAT: Leonie Ratje
LAYOUT/PRODUKTION: Gunda Schmidt
ANZEIGEN: Sönke Giese (verantwortlich)
VERTRIEB: Marcus Stenzel
AUFLAGE: 35 000
HERAUSGEBER: Zeitungsverlag Krause GmbH & Co. KG, Glückstädter Straße 10, 21682 Stade

GESCHÄFTSFÜHRER: Georg Lempke
DRUCK: Pressehaus Stade, Zeitungsdruck GmbH, Glückstädter Straße 10, 21682 Stade

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



Empfang vor dem Neubau in Vaensen: Musikalisch verwöhnt wurden die Gäste von der deutschen Singer-Songwriterin Ann Doka.

Arbeit hatte die neue Dependence, die organisatorisch zu den Züblin-Bereichen Niedersachsen und Bremen gehört, bereits Anfang des Jahres aufgenommen. Ihr Einzugsgebiet umfasst die Landkreise Stade, Harburg, Lüneburg und Rotenburg und bietet als Teil der südlichen Metropolregion Hamburgs ideale Voraussetzungen für neue Aufträge. „Dieses Auftragspotenzial wollen wir nutzen und dabei nicht zuletzt interessierten Fachkräften sowohl aus Hamburg als auch aus der unmittelbaren Umgebung attraktive Beschäftigungsangebote machen“, sagt Standortleiter Markus Reens. Die neuen Büroräume bieten daher vorsorglich ausreichend Platz für neue Kollegen.

Ein erster Projekterfolg lässt sich bereits verzeichnen. So befindet sich mit der Unterzeichnung einer Teamkonzept-Vereinbarung bereits ein regionales Bauvorhaben in der sogenannten Preconstruction-Phase. Moderne Partnering-Modelle sorgen vom Planungsbeginn bis zur Fertigstellung für Offenheit und Transparenz zwischen allen am Bau Beteiligten.

Strategisch günstig gelegen

„Wir freuen uns, dass der Einzug in die Räumlichkeiten unseres neuen Standorts erfolgt ist und erhoffen uns neben Auftragschancen in diesem Flächengebiet, auch als Arbeitgeber in dieser Region für neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter attraktiv zu sein.“, sagt Standortleiter Markus Reens. Das nagelneue Bürohaus in Vaensen liegt strategisch günstig. Mehrere Autobahnen erschließen die südliche Metropolregion – das neue Zielgebiet. Reens: „Außerdem liegen wir direkt an der Hauptzugangsstraße nach Buchholz. Hier fahren jeden Tag 23 000 Autos vorbei. Dadurch erreichen wir eine hohe Aufmerksamkeit.“ Er hofft, dass potenzielle Mitarbeiter aus der Region die Chance auf einen neuen und attraktiven Arbeitsplatz vor der Haustür nutzen.

Die Ed. Züblin AG mit Sitz in Stuttgart beschäftigt rund 14 000 Mitarbeiter und ist mit einer jährlichen Leistung von rund vier Milliarden Euro eines der größten deutschen Bauunternehmen. Seit der Firmengründung im Jahr 1898 realisiert Züblin erfolgreich anspruchsvolle Bauprojekte im In- und Ausland und ist heute im Strabag-Konzern die führende Marke für Hoch- und Ingenieurbau. Die Auftraggeber sollen gleich doppelt profitieren: durch die Kombination von lokalem Know-how und der wirtschaftlichen Stärke eines Großkonzerns.

Das Leistungsspektrum umfasst alle baurelevanten Aufgaben – vom komplexen schlüsselfertigen Hochbau über den Roh- und Industriebau oder Wohnungsbau bis hin zum Bauen im Bestand. Dabei setzt Züblin auf konstruktive und partnerschaftliche Zusammenarbeit und die Digitalisierung von Bauprozessen. In interdisziplinären Forschungsteams fließt das Wissen hochqualifizierter Fachleute zusammen und verbindet sich zu Gesamtleistungen, die durch Wirtschaftlichkeit, höchste Qualität und Umweltbewusstsein Maßstäbe setzen. Aktuelle Bauprojekte sind beispielsweise das Hochhausprojekt Edge East Side Berlin, die Talbrücken Rinsdorf und Ralsbach auf der A 45 und der rund zwei Kilometer lange Flughafen-tunnel in Stuttgart. Im Bereich Süderelbe darf es künftig auch eine Nummer kleiner sein. Markus Reens: „Dieser Großraum hat ein Riesenspotenzial. Wir können auch Mittelstand. Das ist unsere Botschaft.“ wb/is

» Web: www.zueblin.de

„Wir können auch Mittelstand“

Ed. Züblin AG eröffnet neuen Standort in der Nordheide – Im Fokus: Der Süderelbe-Bereich mit den Landkreisen Stade, Harburg und Lüneburg



Die Fahnen hatte niemand gerechnet: Mitten in Vaensen vor den Toren der Nordheidestadt Buchholz flattert der Schriftzug der Ed. Züblin AG im Wind. „Ein idealer Standort für eine weitere regionale Niederlassung“, wie Leiter Markus Reens im Gespräch mit B&P sagt. Das Bauunternehmen, dessen Hamburg-Direktion bisher meist im Bereich von Großprojekten in Erscheinung getreten ist, nimmt nun auch den norddeutschen Mittelstand als Auftraggeber in den Fokus: Die Züblin-Direktion Nord hat ihre regionale Präsenz in Niedersachsen und Schleswig-Holstein um zwei neue, attraktive Standorte in Buchholz und Kiel erweitert. Direktionsleiter Jens Quade: „Mit unseren neuen Standorten können wir Schleswig-Holstein und die wirtschaftsstarke Region südlich der Elbe zukünftig noch besser abdecken. Wir freuen uns über die Wachstumschancen, die die Direktion Nord dadurch erhält.“

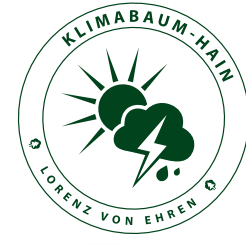
Kollegen gesucht

Mittlerweile wurde der Standort „Süderelbe“ in Buchholz offiziell eingeweiht. Zu den 50 Gästen zählten unter anderem Bürgermeister Jan-Hendrik Röhse sowie die Züblin-Direktionsleiter Jens Quade und Martin Schaepe. Ihre

Das offizielle Eröffnungsfoto zeigt von links: Martin Schaepe, kaufmännischer Direktionsleiter Nord, Ulrich Falk, kaufmännischer Bereichsleiter Bremen, Henning Thies, technischer Bereichsleiter Bremen, Jan-Hendrik Röhse, Bürgermeister der Stadt Buchholz, Sascha Ungerer, kaufmännischer Bereichsleiter Niedersachsen, Maik Zutz, technischer Bereichsleiter Niedersachsen, Markus Reens, Standortleiter Süderelbe, und Jens Quade, technischer Direktionsleiter Nord. Fotos: Antje Reens

BÜHNE FREI FÜR UNSERE ZUKUNFTS-BÄUME

Acht aus 70: Bereits seit 2005 bieten wir ein umfangreiches Sortiment an klimawandelfähigen Bäumen in vielen Größen an. Die Auswahl folgt den Empfehlungen der GALK, Stadtgrün 21 und über 150 Jahren Baumschulerfahrung. Lassen Sie sich ausführlich beraten. Rufen Sie uns gerne an!



Chinesische Birne Himalaja-Birne Purpur-Erle Weiss-Esche Hopfenbuche Amberbaum Platane Eisenholzbaum



50 JAHRE KFP INGENIEURE

So sorgt ein Buxtehuder Unternehmen für Standfestigkeit in der Hamburger Hafencity

B&P VORT ORT Geschäftsführer Mario Dieckheuer erläutert die Firmenphilosophie und den Weg vom Statikbüro zum planerischen Allround-Dienstleister auf dem Bau



Das Team von KFP Ingenieure ist wirklich ein Team. Die „KFP-Familie“ hat jetzt nicht nur eine interne 50-Jahr-Feier auf die Beine gestellt und bei sommerlichen Temperaturen eine Menge Spaß gehabt, auch sonst steht das gute Miteinander ganz oben auf der Agenda der Geschäftsleitung – und das übrigens schon lange bevor der Fachkräftemangel „erfunden“ wurde. Die menschliche Komponente muss passen, wie es so schön heißt.



Im Juli 2020 stand das neue KFP-Führungsteam: Damals erhielten Anne Helmet und Marco Gießing (Mitte) Prokura und bildeten gemeinsam mit den Geschäftsführern Timo Kersten (von links) und Mario Dieckheuer die neue Geschäftsleitung. Mitglieder des sechsköpfigen Führungsteams sind außerdem die Büroleiterin in Braunschweig, Christine Fehsenfeld, sowie Ingmar Haberecht-Bobsin (rechts), der Anfang 2022 ebenfalls Prokura erhielt.

Ein Name zieht sich durch die vergangenen 50 Jahre: Hans-Albert Kusserow. Er gründete 1972 gemeinsam mit Partner Hans-Joachim Heinbockel das „Ingenieurbüro für Baustatik“ in Buxtehude – die Urzelle von KFP Ingenieure. Kusserow hat die operative Leitung zwar längst abgegeben, stehe dem Unternehmen aber gern beratend zur Verfügung, wie Mario Dieckheuer bestätigt. Er führt heute die Geschäfte mit seinem Kollegen Timo Kersten. KFP gehört seit 2019 zu den Berner Kraftwerken (BKW), einem ehemals reinen Energieversorger aus der Schweiz, der vorausschauend sein Portfolio erweitert und das Ziel ausgegeben hat, der größte Ingenieurdienstleister in der sogenannten DACH-Region (Deutschland, Austria, Schweiz) zu werden. KFP tut alles, um dieses Ziel zu unterstüt-

zen. Mario Dieckheuer: „Als ich 2012 einstieg, waren wir etwa 45 Kollegen, heute hat KFP 117 Mitarbeiter – Tendenz steigend. Allein 2021 haben wir 15 neue Mitarbeiter einstellen können.“ Expansion im Zeitalter des Fachkräftemangels und der Pandemie? Diese Zahlen dürften in der Baubranche insgesamt mit Neid, zumindest aber Bewunderung zur Kenntnis genommen werden. Dieckheuer führt die erfolgreiche Mitarbeiter-Akquise auf das nach wie vor familiäre Klima im Unternehmen zurück: „Der Team-Gedanke wird bei uns großgeschrieben, das ist uns sehr wichtig.“ **Mit Tragwerkplanung fing alles an** Das Kerngeschäft von KFP lag lange Zeit im Bereich der Tragwerkplanung. Bis heute liegt hier der

Schwerpunkt. Dieckheuer: „Wir waren als Tragwerkplaner an fast zwei Dutzend Gebäuden in der Hamburger Hafencity beteiligt.“ Im selben Maße wie die Hamburger Hafencity wächst, ist auch KFP immer größer geworden – eine auffällige Parallele. Die aber schon alles sagt: Wenn komplexe Gebäudestrukturen statisch berechnet werden müssen, ist KFP ein gefragter Ansprechpartner. Doch was im Großen gilt, nützt auch im Kleinen, wie Dieckheuer erläutert: „Gerade in Hamburg sind die Flächen für neue Gebäude begrenzt. Deshalb wird seit Jahren nachverdichtet. Das heißt: Auf Be-

standsgebäude werden weitere Stockwerke aufgestockt – wenn denn die vorhandene Bausubstanz tragfähig genug ist.“ Wenn nicht, muss nachgerüstet werden. Wie stark, das ergibt sich aus den Berechnungen der KFP-Ingenieure. **Brandschutz, Schallschutz, Bauphysik** Wenn es um den baulichen Zustand von Brücken oder Hallen geht, ist die KFP-Expertise ebenfalls gefragt. Vor dem Hintergrund des Bau- und Ausbaubooms der vergangenen

Jahre wundert es nicht, dass das Büro stark gewachsen ist. Allerdings liegt das auch an einer Ausdehnung der Geschäftsfelder. Während Hans-Albert Kusserow das Unternehmen als Statik-Büro aufbaute (das ist der alte Begriff für Tragwerkplanung) und es ab 2007 mit dem Eintritt von Jan-Peter Frenzel als Gesellschafter in Kusserow Frenzel und Partner (KFP) umbenannte, sind mittlerweile weitere Geschäftsbereiche hinzugekommen, die einen direkten Zusammenhang mit der Konstruktion tragender Teile in Gebäuden aller Art haben: der Brandschutz, der Schallschutz und die Bauphysik.

Spektakuläres Projekt: Gemeinsam mit den Wasserbauexperten von kmt Architekten + Ingenieure aus Hamburg, ebenfalls Spezialisten aus dem BKW-Portfolio, liefert KFP die Tragwerkplanung für eines der drei Wasserhäuser, die in der Hamburger Hafencity gebaut werden sollen – in diesem Fall im Auftrag der Richard Ditting GmbH & Co für die Realisierung des Entwurfs von Buchner Bründler Architekten. Das Gebäude soll im Baakenhafen gebaut werden. Die Vorplanungen sind bereits angelaufen.

Letztere steht für Fragen des Wärmeschutzes. Mario Dieckheuer: „Diese Arbeitsbereiche wachsen ebenfalls.“ Die KFP Ingenieure GmbH versteht sich bis heute als Dienstleister in der Metropolregion Hamburg, ist aber durchaus auch bundesweit unterwegs. Mittlerweile gibt es außer der Zentrale in Buxtehude, die zurzeit durch einen Neubau erweitert wird, Niederlassungen in Hamburg (20 Mitarbeiter), Braunschweig (fünf) und Eckernförde (demnächst vier). Der Großteil der Aufträge betrifft zwar Neubauvorhaben, doch der Anteil der Arbeiten für Bestandsgebäude wächst. Dieckheuer: „Ein typischer Auftrag: Ein Mehrfamilienhaus soll von drei auf fünf Etagen aufgestockt werden.“ Die KFP-Ingenieure schreiben Statikkonzepte, Wärmeschutzkonzepte und Brandschutzkonzepte. Egal, ob es sich um ein ganz normales Zinshaus handelt oder aber um ein spektakuläres Objekt wie das Hochhaus im Wasser. **Miniaturland, Zeise-Studios und das Stader Gasometer** Und noch ein Vorzeigebjekt benennt Dieckheuer: „Das Miniaturland in der Hamburger Speicherstadt hat mittlerweile einen Brückenschlag auf die andere Seite des angrenzenden Fleets vollzogen. Die neuen Erweiterungsflächen haben wir untersucht und das Brandschutzkonzept geliefert. Dazu zählt auch das Rettungswege-Konzept. Ebenfalls im Einsatz waren die Ingenieure beim Umbau der Zeise-Studios in Altona. Dort wurde aus einem Kino ein Bürokomplex mit einem lichtdurchfluteten Zeltdach gebaut. Tragwerkplanung und Brandschutz made by KFP. Und nicht zuletzt sind auch heimatnahe Objekte berechnet worden. Ein herausragendes Projekt war der Umbau des Gasometers in Stade. Hier hat HBI exklusive Wohnungen gebaut, die quasi in der bestehenden Gitterfassade des Gasometers realisiert wurden – ein ganz spezieller Auftrag für Tragwerkplaner. Wie sich die Baubranche künftig weiterentwickelt, ist auch für Mario Dieckheuer eine Formel mit vielen Unbekannten. Er sagt: „Die Marktsituation ist schwer einzuschätzen. Das Geld wird teurer. Grundstücke, Material und Bauleistungen – alles zieht an. Mittlerweile registrieren wir, dass Bauherren ihre Vorhaben nur noch bis zum Bauantragsstadium vorantreiben und dann erstmal auf Eis legen.“ Das Gute: Einen Teil der erforderlichen Leistungen hat KFP dann bereits erbracht, aber: „In der Leistungsstufe fünf geht es um die Ausführungsplanung, also um jedes Detail am Bau. Das ist ebenfalls unser Job. Und in der Leistungsstufe acht steht die Objektüberwachung an, also die fachspezifische Bauleitung beispielsweise beim Brandschutz oder beim Wärmeschutz. Deshalb sind wir natürlich daran interessiert, dass nicht nur geplant, sondern auch weiterhin gebaut wird.“ **Web: <https://www.kfp-ingenieure.de/>**

ECO
BAUSTOFFE FÜR GENERATIONEN.

STEIGENDE WASSER- & ENERGIEKOSTEN - MIT UNS NICHT.

UNTERIRDISCHER WSSERTANK
Schont die Umwelt und schont den Geldbeutel - Beim Neubau gleich mitgeplant. **Gleich Beratungstermin vereinbaren.**

Maldfeldstr. 22 • 21218 Seevetal
Tel. 040 - 769 68 0
www.bauwelt.eu

bauwelt
DELMES • HEITMANN

Karen Ulrich
IMMOBILIEN SEIT 1987

YOUNG GENERATION & ERFAHRENE PROFIS

Marquardtsweg 2
21217 Seevetal-FLEESTEDT

Rufen Sie uns an! **04105 - 55 44 55**

- ◆ IMMOBILIEN AN - & VERKAUF
- ◆ GRUNDSTÜCKSAUFTEILUNG
- ◆ VERMIETUNG & VERWALTUNG
- ◆ BEBAUBARKEITSPRÜFUNGEN
- ◆ BEWERTUNG & BERATUNG
- ◆ IMMOBILIENRENTE

DEKRA
Standard
Nachweis für
Instandhaltung D1
Instandhaltung D2
Instandhaltung D3

Der Entwurf der Pflegeeinrichtung in Stade: So soll es aussehen, wenn der Neubau im Sommer 2023 an K&S übergeben wird.

Schon mal was von Madaster gehört?

Madaster – unter diesem Namen vertreibt ein holländischer IT-Dienstleister eine Software, mit der Bauherren und Projektentwickler ein Material-Kataster für neue Gebäude erstellen können. Senectus-Geschäftsführer Torsten Rieckmann: „Wir starten ab sofort jeden Neubau mit so einem Kataster aus und können genau sagen, wie viele Tonnen Stahl, wie viel Beton, wie viel Holz, Kupfer, Kunststoffe, Glas, Dämmstoffe und so weiter in dem Gebäude stecken.“ Seine Begründung: „Wir müssen uns darauf einstellen, dass die Ressourcen auch auf dem Bau begrenzt sind. Wenn so ein Gebäude nach 50 Jahren vielleicht abgerissen wird, hat es dennoch einen Wert: das Material, das recycelt werden kann. Theoretisch müsste man so ein Kataster für jede Stadt aufbauen – perspektivisch und unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit ist das eine sehr sinnvolle Sache. Und deshalb machen wir das.“ wb

Ein würdiger Ort für die letzte Lebensphase

Harburger Senectus GmbH baut stationäre Pflegeeinrichtungen in Stade und Neu Wulmstorf – Gespräch mit Torsten Rieckmann

Senectus – der Name ist Programm, denn er bedeutet „hohes Alter“. Seit 2006 engagiert sich die Harburger Senectus GmbH als Projektentwicklerin und Investorin beim Bau stationärer Pflegeeinrichtungen. Im Gespräch mit B&P stellt Geschäftsführer Torsten Rieckmann das aktuellste Objekt vor: Ende September wurde am Hinterdeich 4 in Stade Richtfest gefeiert. Hier entsteht ein „klassisches stationäres Pflegeheim“, wie Rieckmann sagt. Ein weiteres Projekt kündigt er für Neu Wulmstorf an.

Ältere Semester zucken beim Stichwort „Altersheim“ regelrecht zusammen, denn damit werden triste Gebäude mit tristen Räumen und Aufbewahrungsschrank assoziiert. Doch das ist längst Geschichte. Viele moderne Häuser bieten Pflegebedürftigen und alten Menschen, die sich nicht mehr selbst versorgen können, einen würdigen Rahmen für den oft letzten Lebensabschnitt. Da die deutsche Bevölkerung zusehends altert, wächst der Bedarf an Seniorenwohnanlagen und Pflegeeinrichtungen.

130 Pflegeplätze am Achterdeich

Wie so ein würdiger Ort aussehen kann, zeigt das Beispiel Stade. Der Buxtehuder Architekt Tim Schulenburg

hat sich dazu einiges einfallen lassen. Torsten Rieckmann: „Wer hierherkommt, hat mindestens Pflegegrad zwei. Auf dem rund 5800 Quadratmeter großen Grundstück entstehen 130 Pflegeplätze. Betreiber ist die K&S-Gruppe aus Sottrum. Sie betreibt bereits Einrichtungen in Harburg und Buxtehude.“ Baustart war im Mai dieses Jahres. Die Eröffnung ist für das dritte Quartal 2023 geplant. Das Gebäude ist U-förmig konstruiert, nach dem KfW-40-Standard gebaut, energetisch nachhaltig mit einer Photovoltaik-Anlage und begrüntem Dach ausgestattet. Die Pflegeeinrichtung bleibt zunächst im Bestand von Senectus, wird aber von K&S gemietet und betrieben. Torsten Rieckmann, der die Geschäfte der Senectus GmbH gemeinsam mit seinem Partner Gunnar Behrens führt, wäre nicht Immobilienprofi, wenn er angesichts des fertigen Rohbaus in Stade nicht längst das nächste Eisen im Feuer hätte. Er sagt: „Ein weiteres Haus dieser Art soll in Neu Wulmstorf gebaut werden – in direkter Nachbarschaft der Lutherkirche und des dortigen Kindergartens planen wir 120 Pflegeplätze an der Wulmstorfer Straße.“ wb

» Web: <https://www.senectus-gmbh.de/>



Torsten Rieckmann plant bereits die nächste Pflegeeinrichtung – für Neu Wulmstorf.



Kurz vor Redaktionsschluss noch schnell den Richtkranz setzen: Senectus-Geschäftsführer Torsten Rieckmann (von links), Zimmermeister Michael Pomplun, Stades Bürgermeister Sönke Hartlef, Senectus-Geschäftsführer Gunnar Behrens, Dr. Ulrich Krantz, Geschäftsführer K&S, und Georg Krantz, Geschäftsführer Elbe Bau.



RENÉ BORKENHAGEN
Dipl.-Immobilienökonom (ADI)
Anerkannter Sachverständiger für die Bewertung und bebauten und unbebauten Grundstücken (DESAG)

WIR BEWERTEN, VERKAUFEN ODER VERMIETEN IHRE GEWERBEIMMOBILIE.

Geprüfte Interessenten suchen in Hamburg, Niedersachsen und in Schleswig-Holstein.

Als anerkannter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke (DESAG) schätzen Eigentümer und Kaufinteressenten zunehmend unsere Unterstützung in Immobilienangelegenheiten und nutzen unseren kompetenten Bewertungsservice. Dieser umfasst sowohl die Bewertung Ihrer Immobilie als auch die Markteinschätzung bei Kaufabsichten. Gerne informiere ich Sie über die üblichen Bewertungsverfahren. Vereinbaren Sie ein unverbindliches Informationsgespräch.

Schützenstraße 3
21244 Buchholz
Tel: 04181 / 93 99 790

Preystraße 7
22303 Hamburg
Tel: 040 / 524 77 51 70

BORKENHAGEN
IMMOBILIEN

Vom Profi – für Profis

- Fachgerecht lagern ab 50 m²
- Zum fairen All-in-Preis
- Schon ab 1 Monat Laufzeit
- Parkplätze & Ladestation für E-Autos vorhanden

Jetzt anrufen unter
0800 404 088 009
und flexibel anmieten!



Gemeinsam für den Klimaschutz:
1 Beschäftigung = 1 Baum
1 Mietvertrag = 1 Baum

SECHS KLIMABÄUME AUF EINEN BLICK:

Unten: der Feld-Ahorn aus Mitteleuropa, daneben die Himalaya-Birke, die trockene Standorte verträgt.



Links: der hitzeverträgliche Trompetenbaum aus Nordamerika, oben der Zügelbaum aus Nordafrika und Westasien.



Links: der Eisenholzbaum aus Nordpersien, unten: die sehr robuste Kaiser-Linde aus Mitteleuropa.



ABSCHIED AUF RATEN?

Noch kann die deutsche Eiche überleben . . .

INTERVIEW Bernhard von Ehren, Inhaber der Baumschule Lorenz von Ehren, über die Folgen des Klimawandels, Hausaufgaben für Stadtplaner und den Wald von morgen

Bis zu 20 Jahre dauert es, bis ein Baum in der Baumschule von Ehren verkaufsfähig ist. Eine lange Vorlaufzeit. Doch jetzt folgt ein Hitzerekord nach dem anderen und der Klimawandel scheint endgültig angekommen zu sein. Der jüngste Klimabericht bestätigt die schlimmsten Befürchtungen – wenn nicht umgehend gehandelt wird, sind weltweit umwälzende Veränderungen zu erwarten. Negative Veränderungen. Über die Folgen für das Pflanzen von Bäumen, für die Städte und die Wälder sprach B&P-Redakteur Wolfgang Becker mit Bernhard von Ehren, geschäftsführender Gesellschafter der Baumschule Lorenz von Ehren in Hamburg.

Nach so einem heißen Sommer – was geht einem Baumschulbetreiber da durch den Kopf?

Vielleicht gibt es in Zukunft viele Herausforderungen für uns. Eigentlich sind wir schon in der Zukunft angekommen. Wir sehen, was in der Landwirtschaft und in den Wäldern passiert. Das sind zum großen Teil Nachrichten, die schlaflose Nächte bescheren.

Man könnte also sagen, dass der Klimawandel jetzt angekommen ist?

Spätestens jetzt können wir ihn nicht mehr wegwälzen und ignorieren. Diese Zeiten sind jetzt vorbei. Die Situation trifft uns ins Mark. Jetzt geht es an die Grüne Lunge Wald, auch an unsere Ernährungsquelle. Viele wichtige Früchte sind betroffen. Aber das sind alles erst die Anfänge – das dicke Ende kommt



Im Interview mit B&P mahnt er schnelles Handeln an: Bernhard von Ehren, geschäftsführender Gesellschafter der Baumschule Lorenz von Ehren GmbH & Co. KG in Harburg.

erst noch. Das sagen zumindest alle wissenschaftlichen Prognosen.

Wie meinen Sie das konkret?

2015 wurde das Pariser Klimaabkommen geschlossen und das Ziel formuliert, die Erderwärmung auf 1,5 Grad zu begrenzen. Die Wirklichkeit: Sieben Jahre später sind wir da schon angekommen.

Halten Sie das Erreichen dieses Ziels für realistisch?

Das ist so eine Frage – meine ganz persönliche Antwort lautet Nein. Da ist ein Prozess im Gange, der sich nicht mal eben so per Knopfdruck stoppen lässt. Das geht nicht. Ein Beispiel: Das ewige Eis ist sozusagen unsere Wetterküche. Jetzt schmelzen die Gletscher im Zeitraffer dahin. Es ist unfassbar. Das heißt: Unser Süßwasser in Mitteleuropa geht nach und nach verloren. Jetzt verlanden schon die ersten Seen in Brandenburg, weil das Grundwasser so stark abgesunken ist.

Und in zehn, 15 Jahren soll es angeblich den Spreewald in Berlin nicht mehr geben – alle diese Botschaften bedeuten doch: Wenn wir es jetzt nicht hinkriegen, dieser Entwicklung entgegenzuwirken, dann wird es schwierig.

Was können wir denn tun?

Wir müssen unsere Hausaufgaben machen. Ein Baustein ist das Grün in der Stadt.

Das ist das Stichwort: Grün in die Stadt bringen, bedeutet vor allem auch Bäume pflanzen. Doch viele heimische Arten kommen mit den Klimaveränderungen, insbesondere hohen Temperaturen und Dürre, nicht so gut zurecht, wie wir an den Nadelwäldern beobachten können. Wie verändert sich das Portfolio der Baumschule von Ehren, die bundesweit unter anderem Städte und Kommunen beliefert?

Auch wir müssen anders vorgehen als bisher. Das heißt: Zuerst wird genau geschaut, wo

ein Baum gepflanzt werden soll. Wie ist der Standort – haben wir extremen Betondruck oder Strahlungshitze durch nahegelegene Fassaden? Haben wir Trockenheit? Wie steht es um Wasseranschlüsse? Kurz: Wir brauchen Planungssicherheit – dann finden wir auch für jeden Standort den richtigen Baum.

Da verändert sich demnach das Einkaufsverhalten: Früher hat man sich einen schönen Baum ausgesucht und dann die passenden Verhältnisse geschaffen – das funktioniert nun nicht mehr?

Genau. Das gilt insbesondere für die Stadt. Im Wald haben wir immer noch ein Kleinklima, das bekommt auch dem heimischen Baum gut. Aber in der Stadt müssen wir Hausaufgaben machen. Das betrifft zum Beispiel die Pflege. Die Fertigstellungspflege braucht so etwa drei Jahre, danach folgt die Entwicklungspflege – und die ist ganz wichtig, da der Stadtbaum sonst nicht überleben kann.

Sie selbst haben ja auch noch einen Vorlauf von zehn, 20 bis zu 30 Jahren, bis ein Baum verkaufsfähig ist. Passen die denn überhaupt noch ins Klima?

Der Klimawandel ist zwar schnell, aber so schnell nun auch wieder nicht, als dass die heimischen Bäume nicht mehr bestehen könnten. Aber wir müssen halt genau hinschauen, wo wir die hinpflanzen. Also bitte niemals die heimische Eiche in die Betonwüste setzen. Das mag die überhaupt nicht.

Für den TIP Innovationspark Nordheide in Buchholz haben Sie ausgewählte Klimabäume geliefert – Arten, die auch mit Hitze und Trockenheit klarkommen. Wie viele Bäume dieser Art haben Sie im Angebot?

Auch für diese Bäume müssen wir gute Lebensverhältnisse schaffen – beispielsweise Wasserspeicher im Boden. Das haben die Planer in Buchholz gut umgesetzt. Das Prinzip der Schwammstadt, die das Wasser speichert, wird uns in Zukunft beschäftigen

müssen, weil auf lange Phasen ohne Niederschlag plötzlich massive Regenfälle folgen. Wasser ist wertvoll – das muss gespeichert werden. Ein Thema für Stadtplaner. Auch eine große Hausaufgabe.

Da geht es ja nicht nur um einen Umbau der Städte, sondern auch um einen Umbau des Denkens. Plötzlich ist der eigene Garten eine Versickerungsfläche (siehe auch Bericht auf Seite 28).

In Dänemark gab es vor etwa zehn Jahren einen Jahrhundertregen, der zu einem kollektiven Umdenken geführt hat. Es kam so viel Wasser vom Himmel, dass die Autos durch die Straßen schwammen. Das war der Auslöser für den Bau von Versickerungsgruben in der Stadt. Freiflächen wie Sportplätze werden in Kopenhagen als Polder genutzt. Die haben das richtig gut hinbekommen, weil sie sich einig sind in der Einschätzung der Bedrohungssituation. Das kriegt man in unserem föderalen System irgendwie nie hin. Aber wir müssen doch endlich mal anfangen! Wir reden und reden, aber wir sollten auch mal konkret etwas machen.

Müssen wir uns langfristig von der deutschen Eiche verabschieden?

In der Stadt vermutlich ja, aber in städtischen Parks mit entsprechendem Kleinklima fühlt die sich durchaus noch wohl. Der Wald der Zukunft muss nicht nur fremdländisch sein, er kann auch heimisch sein – wenn wir eine Vielfalt haben. Mit den Monokulturen muss Schluss sein. Sonst haben wir irgendwann keinen Wald mehr. Die Fichtenwälder in der Lüneburger Heide kippen jetzt einfach um wie im Harz. Innerhalb von Wochen. Das ist ganz dramatisch. Deshalb müssen wir die Wälder umbauen. Die Stieleiche hat eine gute Klimaamplitude und wächst von Mitteleuropa bis runter nach Tirol und Nordspanien. Da ist sie noch zu Hause. In einem Wald kann sie gut mit der Hitze umgehen, aber bitte nicht in der Betonwüste.

» Web: www.LvE.de

- ▶ Dachterrassen
- ▶ Platz- und Wegebau
- ▶ Baumfällung / Gehölzschnitt
- ▶ Pflanzungen
- ▶ Spielplatzbau
- ▶ Teichbau

▶ Dachbegrünung



heino harms
Garten- und Landschaftsbau GmbH
OPTIGRÜN
DIE DACHBEGRÜNER

Hohenwischer Str. 115 A
21129 Hamburg

Tel.: 040 / 74 04 29 60
Fax: 040 / 74 04 29 63

E-Mail: info@galabauharms.de
Internet: www.galabauharms.de



Das Hamburger Chilehaus ist mit der markanten Spitze in jedem Bildband über die Hansestadt Hamburg zu finden. Es gehört zum Portfolio von Union Investment und wird nun neuer Standort der Kanzlei Dierkes Partner.

Foto: Wolfgang Becker

VOM BAUMWALL INS CHILEHAUS

Dierkes Partner zieht um

Die Hamburger Kanzlei Dierkes Partner bezieht im Oktober 2022 neue Büroflächen im traditionsreichen Chilehaus. Nach mehr als 28 Jahren wechselt die Kanzlei vom Baumwall in das expressionistische Backsteingebäude im Kontorhausviertel. Dierkes Partner (Steuerberatung, Rechtsberatung und Wirtschaftsprüfung) mietet langfristig rund 1600 Quadratmeter auf der fünften Etage im Chilehaus an.

„Wir haben uns aufgrund diverser Faktoren für den Umzug entschieden. Das Gebäude hat eine lange Geschichte vorzuweisen und verbindet Tradition und Moderne. All das passt hervorragend zu unserer Kanzlei und unserem Anspruch“, sagt Partner Carsten Deecke. „Wir bieten seit vielen Jahren hohe Qualität in unserem Leistungsangebot und wollen dies mithilfe von Technologie effizienter gestalten. Das Chilehaus steht sinnbildlich für diesen Wandel.“

Unsere Mandanten und wir werden sehr viel Freude am neuen Standort haben.“

Das Chilehaus ist ein Wahrzeichen der Stadt Hamburg und wurde 1924 vom Architekten Fritz Höger erbaut. Als eines der bekanntesten Gebäude (es fehlt in keinem Hamburg-Bildband) erinnert es mit seiner geschwungenen und spitz zulaufenden Form an einen Schiffsbug. Das reichverzierte Chilehaus mit seinen Klinkerdiagonalen gilt als Ikone des Expressionismus und mit zehn Stockwerken als erstes Hamburger Hochhaus. Im Juli 2015 wurde das Gebäude gemeinsam mit der Speicherstadt zum Unesco-Weltkulturerbe ernannt. Dierkes Partner zieht im Laufe des Oktobers mit rund 100 Mitarbeitern in den Block B. Die Standorte Harburg und Lüneburg sind nicht betroffen.

mk/wb

» Web: www.dierkes-partner.de

Teuer investieren oder doch besser abwarten . . . ?

B&P-GESPRÄCH Peter Meyer, Leiter des KompetenzCenters Unternehmenskunden bei der Sparkasse Harburg-Buxtehude, über Energiepreise, Verunsicherung, Förderpolitik und ein Angebot an die Kunden

Der Klimawandel bewegt und setzt vieles in Bewegung – auch oder gerade im regionalen Mittelstand. Zu spüren war das bei einer Kundenveranstaltung, zu der die Sparkasse Harburg-Buxtehude gemeinsam mit den Buxtehuder Stadtwerken Unternehmenskunden an die Este geladen hatte. Thema: Die Energiewende und die Rolle von Photovoltaik & Co. für den Mittelstand, denn ab 2023 ist in Niedersachsen Photovoltaik (PV) auf dem Neubaudach von „Nichtwohngebäuden“ Pflicht – ein echtes Thema für den Gewerbebau. Peter Meyer, Leiter des KompetenzCenters Unternehmenskunden der Sparkasse Harburg-Buxtehude: „Normalerweise kommen zu so einer Veranstaltung um die 30 Gäste. Dieses Mal waren es 80.“ Kurz: In vielen Unternehmen ist durch die steigenden Energiekosten etwas in Bewegung geraten. Regenerative Energien – durch Sonne oder Wind erzeugt – stehen stärker denn je im Mittelpunkt des Interesses.

Das geht an die Substanz

Hinzu kommt die aktuelle Entwicklung auf dem Energiemarkt. Peter Meyer: „Wir leben in einer Zeit mit sehr hoher Unsicherheit. Die Preise für Energie ändern sich wöchentlich. Schon sprechen wir von einer Versechsfachung des Gaspreises. Das geht in vielen Unternehmen an die Substanz. Wir haben vor gut einem halben Jahr beispielsweise den Bau eines Kühlhauses finanziert – mit Technologie auf Basis von Erdgas. Und jetzt? So entstehen kritische Situationen, weil ein Kostenfaktor die gesamte Kalkulation sprengt.“ In solchen Fällen hilft oft nur noch der offensive Umgang mit dem Thema. Meyer: „Unsere Botschaft an unsere Kunden lautet: Kommen Sie frühzeitig auf uns zu – wir setzen uns gemeinsam hin und schauen, was man tun kann.“

Was die Situation nicht vereinfacht: Die Stadtwerke betreiben eine unterschiedliche Einkaufspolitik. Manche haben weit im Voraus günstig eingekauft, andere waren bislang auf den Spotmärkten unterwegs und versuchten, tagesaktuell günstige Konditionen an den Börsen abzugreifen. Das funktioniert nun nicht mehr. Und das hat Folgen, sagt Peter Meyer: „Kunden, die als sehr sicher galten, kommen plötzlich in große Schwierigkeiten, andere, die man als gefährdet eingestuft hätte, kommen gut durch diese Zeit. Das ist unsere aktuelle Erfahrung. Heute können wir nur sagen: Im Januar wissen wir, ob wir sicher durch den Winter kommen, im April, ob wir es geschafft haben.“

Suche nach der richtigen Strategie

Peter Meyer geht davon aus, dass der Ausbau von Photovoltaik und Windkraft die Metropolregion Hamburg deutlich mehr beschäftigen wird als bisher. Als wenig hilfreich empfindet er dabei die wechselhafte Haltung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), der Förderbank des Bundes. Meyer kritisiert beispielsweise, dass durch den Wegfall der Förderung für energetisches Bauen diverse Projekte neu gerechnet werden müssen – oder aber in der Schublade verschwinden. Seinen Unternehmenskunden rät er: „Treiben Sie Ihre Vorhaben und Pläne voran, aber machen Sie sie nicht von der Förderung abhängig.“ Nach seiner Schätzung liegt derzeit ein Drittel aller angeschobenen Bauvorhaben auf Eis. Hintergrund: Die KfW-Mittel müssen aufwendig beantragt werden und können erst genehmigt werden, wenn die komplette Planung vorliegt. Planung im Bauwesen braucht allerdings Zeit – kippt in dieser Phase eine Förderrichtlinie beispielsweise für PV-Anlagen, kann das teuer werden.

Peter Meyer vergleicht die derzeitige Energiekrise mit der Finanzkrise (2008/2009). Er sagt: „Eine Frage, die



Freuten sich über den großen Zuspruch der Kunden: Peter Meyer (links) und Holger Iborg, Direktor Firmenkunden bei der Sparkasse Harburg-Buxtehude, nehmen den Geschäftsführer der Buxtehuder Stadtwerke, Stefan Babis, in die Mitte.

Foto: SK Harburg-Buxtehude

sich Unternehmer stellen: Was passiert, wenn wir in absehbarer Zeit wieder billiges Gas beziehen können? Investiere ich jetzt viel Geld in neue Technik und bin anschließend möglicherweise nicht mehr wettbewerbsfähig, weil die Kosten drücken und der Gaspreis wieder gesunken ist? Oder versuche ich, diese Phase irgendwie zu überbrücken? Vor diesem Dilemma stehen die Unternehmer.“ Dazu müsse man klarstellen, dass die Gaspreise, über die man heute redet, ja keine realen Preise seien, sondern Börsenpreise. „Deshalb muss genau geschaut werden. Mit unseren Kunden suchen wir nach der richtigen Strategie.“

Mittlerweile hat sich herumgesprochen, dass nicht nur Gas, sondern auch Strom extrem teurer wird. Meyer: „Die Stromvergütung ist an den Gaspreis gekoppelt und um den Faktor fünf oder sechs gestiegen. Wer jetzt PV auf dem Dach hat und ins Netz einspeist, der steht super da. Es gibt also viele Gründe, sich als Unternehmen in den Transformationsprozess zu begeben. Die Spezialisten der Sparkasse Harburg-Buxtehude stehen bereit, mit den Entscheidern über Lösungen nachzudenken und die Realisierung zu begleiten.“

» Web: www.spkhhb.de

Die neue Regelung

Im November vorigen Jahres hat der Niedersächsische Landtag eine Novelle der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) beschlossen. Inhalt: Auf allen überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden mit mehr als 75 Quadratmetern Dachfläche, für die nach dem 31. Dezember 2022 ein Bauantrag, ein Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Mitteilung nach Paragraph 62 eingereicht wird, muss auf mindestens 50 Prozent der Dachfläche eine Solaranlage errichtet werden – egal ob zur Strom- oder zur Wärmeerzeugung. Alle anderen Gebäude (also auch Wohngebäude) müssen PV-ready sein. Das heißt: Das Tragwerk muss für eine spätere Solarenergienutzung ausreichend stabil sein, und es müssen Leitungskorridore und Platz für zugehörige technische Ausrüstung vorgesehen werden.

Wirken Sie dem
Fachkräftemangel
entgegen

Wir beraten Sie gern:

- ✓ Nachhaltige Absicherung Ihrer Arbeitnehmer
- ✓ Steigerung der Attraktivität als Arbeitgeber



Sie brauchen
Hallen- oder Bürofläche?

WIR HABEN SIE! IN BUXTEHUDE.


GEWERBEPARK
ZUM FRUCHTHOF

DIREKT VOM EIGENTÜMER:
Gewerbepark Zum Fruchthof GmbH
Zum Fruchthof 6, 21614 Buxtehude
✉ post@zum-fruchthof.com



Drei Geschäftsführer auf einen Blick: die Ingenieure Jochen Matiszik (von links), Mathias Kruse und Willy Bartels.
Foto: Ivonne Matiszik



Ein halbes Jahr jung, aber schon vier Jahrzehnte Erfahrung



Tragwerksplanung, Brandschutz, Schallschutz, Energieberatung und Nachhaltigkeitszertifizierungen: Im Februar 2022 wurde das WM IngenieurKontor in Harsefeld gegründet

Vom Boxenlaufstall bis zum Kernkraftwerk – wenn Willy Bartels beschreibt, wo überall sein Ingenieurbüro im Einsatz ist, dann ist Fantasie gefragt. Bartels ist neben Jochen Matiszik und Mathias Kruse einer von drei Geschäftsführern der WM IngenieurKontor GmbH in Harsefeld. Mit einem Jahr ein junges Unternehmen, aber beileibe kein Startup, denn 2021 hat sich das Ingenieurbüro Wellbrock + Matiszik quasi neu erfunden und nach einer personellen Rochade als WM IngenieurKontor neu formiert. So kommt es, dass ein sehr junges Unternehmen auf fast vier Jahrzehnte Erfahrung zurückblicken kann und von Anfang an stark im Markt vertreten ist. Firmengründer Horst Wellbrock ist seit 2019 im Ruhestand.

Die insgesamt 18-köpfige Mannschaft um Matiszik, Bartels und Kruse ist spezialisiert auf Tragwerksplanung, Energieberatung, Schallschutz, Brandschutz und künftig auch Nachhaltigkeitszertifizierungen. Ein klassischer Baudienstleister, der Statiken für Gebäude aller Art und tragfähige Zahlen liefert, wenn es gerade in diesen Zeiten um den Einsatz von Stahl, Beton, Holz und Massivbau geht. Kruse: „Das ist die Standardpalette, damit decken wir vieles ab.“ Der Schwerpunkt liegt in den Bereichen Wohnungsbau, Gewerbebau und Industriebau. Die Kunden finden sich überwiegend im norddeutschen Raum bis hin nach Brandenburg und Nordrhein-Westfalen. Wer bauen will, braucht eine gute Planungsgrundlage, zu der auch beispielsweise Positionspläne, Schalpläne, Bewehrungspläne und Brandschutzpläne gehören – Basisdienstleistungen, die noch vor der Grundsteinlegung gefordert sind. Das ist der Job der Harsefelder Ingenieure.

Brandschutz im KKW

Zu den Kunden zählen Bauträger, private Bauherren, die öffentliche Hand und Gewerbebetriebe. Daraus ergibt sich die breite Palette von Projekten. Als Willy Bartels, ein Jugendfreund von Jochen Matiszik, vor einem Jahr dazukam, brachte er Expertise im Brandschutz mit – und einen interessanten Kundenkreis. Bartels ist auf den Rückbau von Kernkraftwerken spezialisiert, fungiert dort sogar als Brandschutzbeauftragter. Derzeit sorgt er für Sicherheit beim Rückbau des Meilers

in Stade. Das Vorhaben ist weit gediehen, der Bau bereits wieder in den Rohbauzustand zurückversetzt. Dennoch: „Wenn dort weiter abgerissen wird, fliegen schon mal die Funken. Meine Aufgabe ist es, dafür zu sorgen, dass bei diesem umfangreichen Projekt niemand zu Schaden kommt. Auch dafür braucht es Brandschutzkonzepte und einen Plan, wann was abgeschaltet oder demontiert werden kann.“

Idealerweise soll der Abbruch des KKW in Stade in diesem Jahrzehnt abgeschlossen sein. Idealerweise findet sich am Standort dann nur noch eine grüne Wiese mit Wasser- und Bahnanschluss – „ein interessantes Gelände für neue Industrieansiedlungen“, wie Bartels sagt. Er ist gedanklich bereits weitergezogen und betreut künftig den Rückbau der Kernkraftwerke Unterweser und Greifswald.

Die anderen Arbeitsfelder von WM IngenieurKontor sind weniger ungewöhnlich, gleichwohl interessant. Sie alle basieren auf den vier Säulen Tragwerk, Energetik, Nachhaltigkeit und Brandschutz. Das gilt für Umbau- und Sanierungsvorhaben ebenso wie für die neuen Gebäude aus dem Kundenkreis des Lebensmitteleinzelhandels und der Discounter. Auch die Sparkassen zählen zu den Kunden und die Kommunen. Beispielsweise plante WM IngenieurKontor die Sekundarschule in Apensen, wo das Unternehmen ursprünglich seinen Sitz hatte. Jochen Matiszik: „Wir brauchten dringend Erweiterungsfläche, aber in Apensen war auch nach umfänglichen Gesprächen nichts möglich. Deshalb sind wir jetzt in Harsefeld. Den Umzug habe ich keinen Tag bereut.“

Villensanierung am Rondeelteich

Zu nennenswerten Planungsprojekten zählen auch der denkmalgeschützte Lokschuppen in Buchholz, Reithallen und die neue Getreideanlieferungsstation für Raisa (Stader Saatzeit) in Apensen, ein mehr als 30 Meter hoher Siloturm mit umfangreichem technischen Innenleben. Die WM-Truppe ist zudem in Lübeck aktiv und plant Wohnungsbau direkt an der Trave. Und zu guter Letzt sagt Jochen Matiszik: „Ein wichtiger Teil unseres Dienstleistungsportfolios ist auch die Sanierung und Aufstockung von Bestandsgebäuden – so haben wir für mehrere Villen an der Alster und am Rondeelteich entsprechende Pläne und Berechnungen geliefert.“ Die Bandbreite zwischen Boxenlaufstall und KKW bekommt so noch einmal eine ganz andere Nuance . . .

■ **Stichwort Fachkräftemangel: Das WM IngenieurKontor sucht Ingenieure, Bauzeichner und Bautechniker, um das Team etwas zu erweitern. Wer sich für das breite Einsatzgebiet interessiert, darf sich gern initiativ melden.**

» Web: <https://www.wm-ingenieurkontor.de/>



Baufinanzierung? Mit meinem BauFi-Berater kein Märchen!

VR Prime Baufinanzierung
Wir machen den Weg frei.

VR Prime Baufinanzierung

Egal, wie Ihr neues Zuhause aussehen soll, gemeinsam planen wir Ihre Finanzierung.

Alle Infos unter: vblh.de/baufi



„Die jungen Menschen sind anders. Und genau das braucht Ihr Betrieb!“

Der heimliche Star der Veranstaltung: Die 25-jährige Isabelle Vivianne, gelernte Tischlerin und „Baufluencerin“, brach eine Lanze für die Generation Z – und erklärte den Anwesenden, wie sie ihre Betriebe für den Nachwuchs attraktiv gestalten können.



B&P VOR ORT Aufrüttelndes Plädoyer für die viel gescholtene Generation Z beim 3. Tag der Bauwirtschaft in Buxtehude

Verwöhnt, anspruchsvoll – und auch ein bisschen faul. Dieses Bild der Generation Z ist weit verbreitet. Auch auf dem 3. Tag der Bauwirtschaft in Buxtehude kam die Unzufriedenheit mit dem beruflichen Nachwuchs bei den verschiedenen Wortbeiträgen immer wieder zur Sprache. Doch zu einer großen Blase der Selbstbestätigung wurde die von der hochschule 21 und der Süderelbe AG organisierte Veranstaltung trotzdem nicht. Und das war der mutigen Einladungspolitik zu verdanken, die dafür sorgte, dass die Zuhörer ihre Komfortzone verlassen mussten. Denn als letzte Rednerin nach einer Reihe fachlich renommierter Referentinnen und Referenten (siehe Kasten) trat die 25-jährige Isabelle Vivianne vors Mikrofon, ihres Zeichens gelernte Tischlerin und aktuell als Handwerks-Influencerin auf Social-Media-Kanälen wie Instagram, TikTok und Facebook unterwegs.

Wer dachte, dass es nun leicht werden würde, der hatte sich getäuscht. Die gebürtige Buxtehuderin hielt einen ebenso witzigen wie leidenschaftlichen und aufrüttelnden Vortrag, mit dem sie es ganz nebenbei schaffte, das Publikum zum Nachdenken zu bringen. Außerdem gab sie eine Reihe von Tipps, wie das Nachwuchsproblem angegangen werden kann. Denn die Situation ist dramatisch: „Laut Zentralverband des Deutschen Handwerks wird in nächster Zukunft jeder fünfte der fünf Millionen

deutschen Handwerker in Ruhestand gehen, aber es kommen im gleichen Zeitraum höchstens 190 000 neue nach. Da fragt man sich schon, ob man in Zukunft monatelang darauf warten muss, bis die verstopfte Toilette repariert wird.“

Doch woher kommt dieser Mangel? Zunächst rückte Isabelle Vivianne die Vorstellung der lustfixierten Faulpelze zurecht. „Diese Generation kennzeichnet, dass sie für ihr Handeln nach Sinn verlangt. Die hängen Freitagabend nicht nur in der Disco ab, sondern die gehen vorher noch für ihre Zukunft auf die Straße.“ Diese Fokussierung auf den Sinn biete glücklicherweise viele Möglichkeiten für Handwerksbetriebe. „Ich kenne das aus eigener Erfahrung“, so die 25-Jährige. „Ich saß nach dem Abi zwei Wochen lang in einem Studiengang und konnte den Sinn einfach nicht entdecken. Erst als ich mich dem Handwerk zuwendete, fand ich das, was ich immer gesucht hatte.“

Fokussierung auf den Sinn

Das Problem an der Sache: „Junge Menschen wissen häufig gar nicht, dass sie auch diesen Weg gehen können. Viele Schulen wollen diese Infos beispielsweise nicht teilen, vor allem nicht gegenüber Abiturienten.“ Und die Betriebe seien oft noch nicht gut genug aufgestellt, um dieses Wissens-Vakuum zu füllen. „Aber Sie haben Glück, dass Sie bis zum Ende geblieben sind. Denn ich verrate Ihnen jetzt, was sich im Bereich der Influencer gerade verändert und wie Sie das für Ihre Zwecke nutzen können“, so die 25-jährige humorvoll-augenwinkernd. Influencer waren bislang vor allem Menschen, die den Zuschauern ihr Privatleben zeigten, um diese dazu zu motivieren, es ihnen gleichzutun. Allerdings oft mit starkem Fokus auf Konsum. „Aber mittlerweile geht es dort immer öfter nicht mehr um Lippenstift und Co., sondern um wirklich re-

levante Dinge. Einfache Menschen wie Kindergärtnerinnen oder Anlagentechniker erreichen mit kurzen Videos aus ihrem Berufsalltag Millionen von Menschen, und zwar zumeist in der Zielgruppe von zwölf bis 18 Jahren“, erklärte die Tischlerin. „Wenn da beispielsweise jemand ein cooles Möbelstück baut, dann entsteht im Zuschauer ganz subtil der Wunsch, diese Fähigkeiten zu erlangen.“

Dank Social Media sei es also so leicht wie noch nie, diese junge Zielgruppe zu erreichen. „Allerdings wird das ohne Beratung vermutlich nicht klappen. Denn die Trends wandeln sich rasch und die Zielgruppe muss immer auf die richtige Weise angesprochen werden“, so die Influencerin.

Wirklich relevante Dinge

Um zu überleben, sei es also die Aufgabe der Betriebe, sich auf die neue Generation einzustellen. „Die jungen Leute sind anders, sie sind emotionaler als die schon fertigen, älteren Menschen. Die haben Gefühle und Wünsche, und genau die bringen Ihr Unternehmen nach vorn“, brach sie eine Lanze für den Nachwuchs. „Wir gehen in die Zukunft, nicht in die Vergangenheit, deswegen brauchen wir diese Leute und deren Energien. Diese kostbare Rose Handwerk muss am Blühen gehalten werden.“ Ein Appell, der auch beinhaltete, sich in Zukunft verstärkt für Bewerberinnen zu öffnen. „Ich bekomme immer wieder Nachrichten von Frauen, die abgelehnt wurden, und das oft mit fadenscheinigen Begründungen wie etwa den fehlenden sanitären Anlagen oder dem Argument, dass sie körperlich nicht so belastbar seien. Aber wenn ich hier in die Runde schaue, dann kann ich sicher schwerer heben als die meisten von Ihnen“, so Isabelle Vivianne, die für diese Aussage genauso wie für ihren gesamten Beitrag den einen oder anderen anerkennenden Lacher und lauten, langanhaltenden Applaus erntete. top

Axel Gedaschko (Verband der Wohnungs- und Immobilienunternehmen) zur Gas-Krise: „Wohnungsunternehmen werden in den Ruin getrieben.“



Alexander Delmes (bauwelt Delmes Heitmann) zur Stabilität der Lieferketten: „Nur weil nicht jeder alles sofort bekommt, bedeutet das nicht, dass es nichts gibt.“



Jörn P. Makko (Bauindustrieverband Niedersachsen-Bremen) zum Fachkräftemangel: „Ziel ist es, mit weniger Menschen das Gleiche zu leisten, etwa durch Automatisierung.“



Senatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt: „Um die baupolitischen Ziele zu erreichen, müssen wir auch Bauteile aus dem Abbruch verwenden.“



Dr. Olaf Krüger (Süderelbe AG): „Das Handwerk muss neu entdeckt und erlebt werden.“



Hochkarätige Redner

Der 3. Tag der Bauwirtschaft in der hochschule21 in Buxtehude war mit 200 Gästen gut besucht. Das lag nicht zuletzt an der hochkarätigen Liste der Redner. Neben der Hamburger Bau- und Wohnsenatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt kamen auch Jörn Makko, Hauptgeschäftsführer Bauindustrieverband Niedersachsen-Bremen e.V., Alexander Delmes, Geschäftsführer bauwelt Delmes Heitmann GmbH & Co. KG, und Axel Gedaschko, Präsident des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. zu Wort. Das Oberthema lautete „Knappe Ressourcen: Wie abhängig ist die deutsche Bauwirtschaft“. top

FRANK HORCH



SONJA HAUSMANN



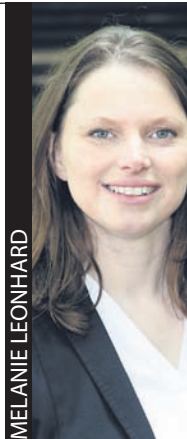
THOMAS FALK



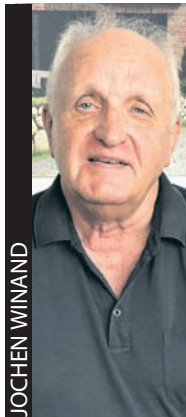
MICHAEL NIEMEYER



MELANIE LEONHARD



JOCHEN WINAND



OLAF KRÜGER



FRANZISKA WEDEMANN



CHRISTOPH GIENOW



Reinhören. Mehr wissen. Mitreden.

Direkt ins Ohr: Unternehmer-Stories aus der Region

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





Beißt nicht, bellt nicht und gehorcht aufs Wort: „Spot“ ist als Testobjekt im Fraunhofer CML zu Hause. Der Roboterhund kann künftig beispielsweise Inspektionsstouren in Gebäuden oder auf Grundstücken mit technischen Anlagen durchführen. Hier übergibt er Carlos Jahn das Redemanuskript.



Am Nebelhorn: Bürgermeister Peter Tschentscher und Prof. Carlos Jahn eröffnen das Fraunhofer CML.



Jetzt wird der Binnenhafen zum maritimen Forschungslabor

Fraunhofer CML eröffnet Neubau in Harburg – Hier geht es um das Verschiffen von Wasserstoff, automatisierte Lieferketten, klimaneutrale Häfen, ferngesteuerte Schiffe und Quantencomputer

Harburg wird einen wichtigen Beitrag zum Aufbau der Wasserstoff- und Methanol-Infrastruktur in Deutschland leisten. Das erfuhren die rund 100 geladenen Gäste eher in einem Nebensatz bei der offiziellen Eröffnung des Neubaus für das Fraunhofer-Center für Maritime Logistik und Dienstleistungen CML am Lotsekanal im Harburger Binnenhafen. Hier haben die EU (50 Prozent aus EFRE-Mitteln), die Hansestadt Hamburg (25 Prozent) und die Fraunhofer-Gesellschaft (25 Prozent) für rund 20 Millionen Euro eine nagelneue Forschungsstätte errichtet, die sich unter anderem damit befassen wird, wie das Laden und Entladen des sehr flüchtigen Energieträgers Wasserstoff auf Schiffen funktioniert. Das sagte Prof. Reimund Neugebauer, Präsident der Fraunhofer-Gesellschaft e.V., in seinem Grußwort. Welchen Stellenwert die mittlerweile vielfältigen Fraunhofer-Aktivitäten für die Hansestadt Hamburg haben, wurde daran deutlich, dass mit Peter Tschentscher und Katharina Fegebank sowohl der Erste Bürgermeister als auch die Zweite Bürgermeisterin und Wissenschaftssenatorin zu

dem Termin nach Harburg kamen – eine eher unübliche Ballung von politischer Präsenz in Hamburg.

Extrem hohe Rechnerleistung

Tschentscher erinnerte daran, dass Hamburg vor wenigen Jahren noch ein weißer Fleck auf der Fraunhofer-Landkarte war: „So eine Einrichtung wie das CML kann man aber eigentlich nur hier in Hamburg realisieren. Maritime Logistik ist insbesondere mit Blick auf die CO₂-Bilanz ein sehr wichtiges Forschungsfeld, zumal der Transport auf Schiffen im Vergleich zur Luftfahrt oder zur Straße sehr viel effizienter ist.“ Der Bürgermeister betonte auch den unmittelbaren Zusammenhang mit der Quantencomputertechnologie: „Fraunhofer entwickelt schon heute die Algorithmen, die später in der maritimen Logistik angewendet werden sollen.“ Dazu sei der Quantencomputer mit seiner extrem hohen Rechnerleistung die Voraussetzung. Warum, führte Prof. Carlos Jahn aus, Leiter des Fraunhofer CML. „Der Hafen der Zukunft und das Schiff der Zukunft werden hochvernetzt und automatisiert arbeiten.

Die logistische Herausforderung bei der Digitalisierung der Lieferketten hat allerdings so viele Randthemen, dass die Berechnung und Programmierung eine immense Rechnerleistung erfordert. Die liefert der Quantencomputer.“ Das CML hat allerdings auch noch ganz andere Themen. Stichworte sind Klimaneutralität, Bionik (Lernen von der Natur), Künstliche Intelligenz, Robotik und die Fernsteuerung von Schiffen. Alles hat einen Zusammenhang, erfordert jedoch aufwendige Forschung im Detail.

„Spot“ brachte das Redemanuskript

Wie das konkret aussieht, konnten sich die Gäste vor Ort anschauen. Auf dem Lotsekanal kreuzte ein autonomes Wasserfahrzeug, an der Kaimauer demonstrierten CML-Vertreter den automatischen Akku-Austausch von Drohnen auf einer (später) schwimmenden Plattform, und das Redemanuskript für Carlos Jahn brachte „Spot“, ein Roboterhund, dessen vielfältige Einsatzmöglichkeiten im CML getestet werden. Der gelb-schwarze Vierbeiner könnte beispielsweise



Acht Stockwerke mit Büros, Laboren und einer Halle, die zum Wasser hin geöffnet werden kann – der Lotsekanal wird zum Forschungslabor.



Auf dieser Landeplattform kann eine Inspektionsdrohne vollautomatisch die Akkus tauschen.

Fotos: Wolfgang Becker / Fraunhofer CML

vollautomatisch Inspektionsstouren auf dem Betriebsgelände von Hafeneinrichtungen machen und Alarm schlagen, wenn etwas Verdächtiges geortet wird.

„Wir müssen zeigen, was wir tun“

Die Experten des Fraunhofer CML boten vor Ort Einblicke in ihre Forschungstätigkeiten und laufende Projekte. Die Aspekte Effizienz, Nachhaltigkeit und Sicherheit werden auf den 1600 Quadratmetern Bürofläche und 800 Quadratmetern modernster Labor- und Werkstattflächen für den maritimen Sektor zeitgemäß umgesetzt. Das Erdgeschoss und die Beletage beherbergen Empfangs- und Veranstaltungsräume. Außerdem erstreckt sich über die beiden Geschosse eine großzügige Technikhalle mit Zugang zu einem Forschungsponton auf dem Kaufhauskanal. Das Fraunhofer CML hat mit dem Neu-

bau einen Meilenstein erreicht. Die Nähe zur Technischen Universität Hamburg soll dennoch bestehen bleiben. Das betonte TUHH-Präsident Prof. Andreas Timm-Giel: „Wir glauben ganz fest, dass wir Wege aus der aktuellen Krise weisen können. Das ist eine Aufgabe für die Technischen Universitäten und Fraunhofer. Auch wir erleben eine Zeitenwende, denn wir müssen noch viel stärker zeigen, was wir eigentlich tun, und unsere Forschung besser hervorheben. Das Fraunhofer CML realisiert in idealer Weise die Schnittstelle zwischen universitärer Forschung und angewandter Praxis. Ich freue mich darauf, gemeinsam mit dem CML neue, zukunftsweisende Impulse für die Wissenschafts- und Wirtschaftsmetropole zu setzen, insbesondere in einem für Hamburg so wichtigen Feld wie der maritimen Logistik.“

Web: <https://www.cml.fraunhofer.de/>



LEISTUNGSSTARK IN VIELEN BEREICHEN

Tragwerksplanung
Brandschutz

Thermische Bauphysik
Schallschutz

Baugrubenplanung
Bauen im Bestand

Bauwerksprüfungen
Bautechnische Prüfungen



LEIDENSCHAFT FÜR DAS PROJEKT

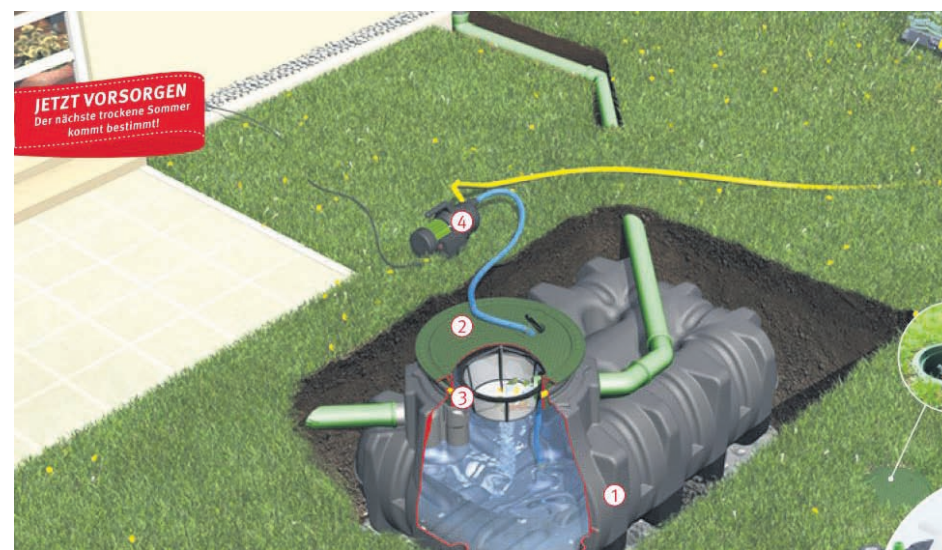
www.kfp-ingenieure.de



Mats Fahrenkrog steht vor einem 5000-Liter-Flachtank. Der Tank ist hochkant gelagert. Das Foto macht die Dimensionen deutlich.

Foto: Wolfgang Becker

DIE RICHTIGE ANTWORT AUF STARKREGEN



Diese Grafik zeigt einen Kunststofftank, der im Garten vergraben wird. Unter der Rasenfläche verschwindet er fast ganz – nur der Kontroll- und Reinigungsschacht ist von oben zu sehen. Beim Einbau sind allerdings auch Ver- und Entsorgungsleitungen zu berücksichtigen. Ist der Tank voll, muss das überschüssige Wasser durch den Überlauf abgeleitet werden können.

Ein Erdtank als Wasserspeicher

B&P VOR ORT Mats Fahrenkrog, Verkaufsleiter Garten- und Landschaftsbau in der bauwelt, sagt, worauf beim Einbau geachtet werden muss

In Frankreich und Italien verwandeln sich Flüsse in Rinnsale, Autowaschen und Gartenbewässerung sind verboten, mancherorts bringen Tankwagen Trinkwasser in „trockengefallene“ Dörfer – der Klimawandel lässt grüßen. Selbst die Elbe führt so wenig Wasser, dass stromaufwärts der Fährverkehr eingestellt werden musste. Auch in Deutschland wächst mittlerweile die Einsicht, dass der üppige Umgang mit Trinkwasser zunehmend problematisch wird. Wenn dann der Wasserpreis mal eben um gut 20 Prozent erhöht wird, wie unlängst in Buchholz geschehen, dann dämert zumindest dem letzten Gartenbesitzer: Ein Wasserspeicher muss her. Wie sich dieses Thema umfassend lösen lässt, darüber sprach B&P mit Mats Fahrenkrog, Leiter und Sortimentsmanager für den Garten- und Landschaftsbau, den Straßen- sowie den Tiefbau bei der bauwelt Delmes Heitmann.

Bedingt durch aktuelle Wetterereignisse lässt sich schon heute sagen: Regentonne war gestern; wer Wasser speichern will, sollte größer denken. Den Grund erläutert Mats Fahrenkrog: „Wir stellen zunehmend fest, dass sich längere Trockenphasen mit Starkregenereignissen abwechseln. Diese Extremwetterereignisse können zu Überflutungen und Schäden an der Bausubstanz führen. Teilweise sind sogar die Kanalsysteme überfordert. Diese auszubauen, würde den Kommunen extreme Kosten und den Grundeigentümern extreme Gebührenerhöhungen bescheren. Auch deshalb ist es sinnvoll, wenn sowohl im öffentlichen als auch im privaten Raum Wasserspeicher geschaffen werden.“

Wie viel Volumen für welches Haus?

Eine Lösung: Das Regenwasser vom Dach des Eigenheims wird nicht in die Oberflächenentwässerung, sondern in einen unterirdischen Tank geleitet. Je nach Dachgröße, durchschnittlicher Niederschlagsmenge und individuellem Verbrauch kann der Tank entsprechend dimensioniert werden. Dabei helfen die 40 bauwelt-Fachberater aus dem Bereich Garten- und Landschaftsbau. Für ein Einfamilienhaus bietet sich laut Fahrenkrog je nach Größe ein Kunststofftank mit einem Fassungsvermögen zwischen 3000 und 5000 Litern an. Geht es nur darum, Regenwasser für das Sprengen des Gartens zu sammeln, ist das Projekt relativ einfach umzusetzen. Ist jedoch auch eine Brauchwassernutzung beispielsweise für die Toilettenspülung geplant, wird es technisch komplizierter. Der bauwelt-Fachmann: „Eine derartige Nutzung im Haus ist bei der örtlichen Behörde anzeigespflichtig. Möglicherweise macht auch der Einbau eines weiteren Wasserzählers Sinn, um Abwassergebühren zu vermeiden.“

Mats Fahrenkrog: „Wir registrieren derzeit einen spürbaren Anstieg der Nachfrage nach Wasserspeichern. In der Regel werden die Tanks im Garten vergraben. Bei Neubauvorhaben ist das vorher gut planbar. Wer jedoch nachträglich einen Tank einbauen will, sollte sich auf jeden Fall umfassend beraten lassen. Die gute Nachricht: Wir sind sofort lieferfähig.“

Ein Fall für den Bagger

Was unbedingt beachtet werden muss: Der Einbau eines Erdtanks erfordert erhebliche Erdarbeiten. Fahrenkrog: „Üblicherweise bietet sich ein Flachtank an, der lässt sich vergleichsweise einfach einbauen. Zusätzlich müssen Zuleitungen gelegt werden – von der oder den Dachrinnen in den Tank und vom Überlauf in den Regenwasserschacht. Wird eine Pumpe eingebaut, sind Elektroarbeiten erforderlich. Auch ein Leerrohr für die Stromleitung muss verlegt werden. Der darauffolgende Anschluss kann prinzipiell auch ohne einen Elektriker vorgenommen werden.“

Ein 5000-Liter-Tank hat in der flachen Version die Maße von knapp zweieinhalb mal drei Metern bei einer Höhe von 1,3 Metern. Frostsicher eingebaut liegt die Oberseite mindestens 80 Zentimeter unter dem Bodenniveau. Selbst ein 1500-Liter-Tank ist immer noch einen Meter hoch. Kurz: So ein Loch ist ein Fall für einen Bagger.

Mats Fahrenkrog: „Das klingt alles recht aufwendig, aber der Einsatz lohnt sich. Denn ein Wasserspeicher schafft Unabhängigkeit. Es ist perspektivisch weder aus finanzieller Sicht noch aus Umweltgründen sinnvoll, den Garten mit wertvollem Trinkwasser zu bewässern.“ Er erinnert an normale Wetterverhältnisse: „Da versickerte ein Großteil des Wassers einfach im Boden. Bei den immer häufiger auftretenden Starkregenereignissen funktioniert das jedoch nicht – da fließt der Großteil in die Kanalisation.“

Ein Erdtank hat einen großen Vorteil gegenüber überirdischen Wasserspeichern. Fahrenkrog: „Ein oberirdischer Tank verbraucht viel Platz und sieht ja auch nicht gerade hübsch aus. Das gesammelte Wasser wäre sowohl Wärme als auch UV-Strahlung ausgesetzt. So bilden sich leicht Keime. Das Wasser wird brackig.“ Die Erdtanks haben innen glatte Wände, damit sich möglichst wenig Schmutz festsetzen kann. Sie sollten dennoch spätestens alle zehn Jahre gereinigt werden. Die Kunststofftanks sind so stabil, dass sie beispielsweise auch unter einem Pkw-Stellplatz vergraben werden können. Die bauwelt-Lieferanten – die deutschen Hersteller Graf und Premier Tech – geben im Durchschnitt 30 Jahre Garantie. wb

» Web: www.bauwelt.eu



hochschule 21



Ihre zukünftigen Mitarbeiter*innen sind nicht in der Cloud, sondern bei uns in Buxtehude.

Duales Studium an der hochschule 21 – in Sachen Features für Sie nur von Vorteil:

- Motivierte und leistungsstarke Fachkräfte
- Hohe Praxisorientierung
- Training on the Job
- Wirtschaftsnaher, effizienter Wissenstransfer
- Gezielte Bindung qualifizierter Mitarbeiter*innen
- Verlässliche Präsenzzeiten

Eine Hochschule – viele Möglichkeiten.
Für Ihren Unternehmensnachwuchs auf höchstem Niveau.

www.hs21.de

genial. dual.

ALLES EINE FRAGE DER STATIK



Heino Harms und sein Sohn Jan erläutern in B&P, was beim Bau eines begrünten Dachs beachtet werden muss. Foto: Harms Garten- und Landschaftsbau

Der Trend zum grünen Dach ist ungebrochen

B&P-GESPRÄCH Jan und Heino Harms über die Chancen und die Herausforderungen beim Bau begrünter Dachflächen – Besuch bei Harms Garten- und Landschaftsbau in Francop

Ein Blick vom Hamburger Michel zeigt die Stadt von oben – und überraschenderweise jede Menge grüne Dächer. Gerade in Hamburg wurde das grüne Dach stark gefördert, mittlerweile gilt dies jedoch vor allem für die Begrünung von Bestandsgebäuden, wie Heino Harms, Gründer und Inhaber von Heino Harms Garten- und Landschaftsbau in Francop, sagt. Gleichwohl sei der Trend zum begrünten Dach ungebrochen, was allerdings bei der Planung von Neubauten oder der Nachrüstung von Bestandsbauten Fragen aufwirft, die frühzeitig beachtet werden sollten, wie Juniorchef Jan Harms betont. Beide gaben im B&P-Gespräch eine Reihe von Tipps, wie der Traum vom grünen Dach realisiert werden kann.

Intensiv oder extensiv?

Der Laie denkt beim „grünen Dach“ spontan an das zarte Grün von Mauerpfeffer & Co. Tatsächlich unterscheidet der Fachmann jedoch zwischen intensiver und extensiver Begrünung. Heino Harms: „Bei der extensiv-

en Dachbegrünung sprechen wir von einer Schicht zwischen acht bis zwölf Zentimetern Stärke. In dem Substrat wachsen Sukkulenten – wasserspeichernde niedrigwachsende Pflanzen. Ab etwa 30 Zentimeter beginnt die intensive Dachbegrünung, auf der dann auch Stauden und Gehölze wachsen können. Das geht theoretisch bis 1,50 Meter Stärke – quasi ein reeller Garten auf dem Dach, in dem dann auch Bäume stehen können.“ Bei einem Bauobjekt in Buxtehude hatte Harms den Auftrag, so einen Garten zu sanieren. Jan Harms zeigt Fotos: „Da haben wir einen Minibagger aufs Dach gestellt und 1,20 Meter Boden abgeräumt. Das Gebäude war in den 70er-Jahren gebaut worden und nach mehreren Jahrzehnten undicht geworden. Wir haben alles freigeräumt. Die Dichtungsschicht wurde erneuert, und dann ein neuer Garten angelegt.“ Vermutlich für die nächsten 50 Jahre, denn Dachbegrünung hat einen großen Vorteil – der Schichtaufbau aus Drainage, Vlies, Substrat (Lava-Humus-Gemisch) und je nach Funktion noch weiteren Komponenten verhindert, dass die

Dachfolien, die üblicherweise auf diesen Dächern liegen, der zerstörenden UV-Bestrahlung ausgesetzt sind. Dadurch bleiben die Dächer deutlich länger dicht. Ein weiterer Vorteil des Gründachs: Im Sommer werden die darunter liegenden Räume gekühlt. Jan Harms: „Der umgekehrte Effekt – Wärme-Isolierung im Winter – funktioniert nur bedingt, was vor allem daran liegt, dass Gründächer Wasser speichern.“ Das kann sogar ein beabsichtigter Effekt sein, um Oberflächenwasser nach starkem Regen dosiert an das Regenwassersiel abzugeben. Dazu bietet Harms verschiedene Unterbauvarianten an – das sogenannte Aufstaudach oder das Mäanderdach. Beides dient der Abflussverzögerung, wie Jan Harms erklärt.

Das Dach als Wasserspeicher

Erreicht wird der Effekt unter anderem durch eine Festkörperdrainage, die in unterschiedlicher Stärke eingebaut werden kann und dementsprechend unterschiedliche Speicherkapazität besitzt. In Zahlen: Eine acht Zentimeter starke Festkörperdrainage spei-

chert bis zu 25 Liter Wasser pro Quadratmeter, bei zehn bis 25 Zentimetern Drainage steigt der Speicherwert auf 30 bis 80 Liter. Das heißt: Ein Gründach dieser Bauart wiegt komplett bis zu 300 Kilo pro Quadratmeter. Rechnet man dann noch die hypothetische Schneelast hinzu, wird klar: Das ist ein Fall für die Tragwerkplanung – ein Statiker muss berechnen, ob das Dach eines Bestandsgebäudes die entsprechende Tragfähigkeit hat oder wie stark die Konstruktion bei einem Neubau sein muss, um ein speicherfähiges Gründach zu realisieren.

Heino Harms betont einen weiteren wichtigen Punkt: „Ein Gründach muss regelmäßig gepflegt werden – mindestens einmal im Jahr. Das heißt: Gehölze, deren Samen durch Wind oder Vogelkot auf dem Dach gelandet sind, müssen entfernt werden. Auch Laub sollte nicht liegen bleiben.“ Die Sukkulenten, so sagt sein Sohn, seien zudem pfleglich zu behandeln. Diese Pflanzen haben fleischige Blätter, in denen Wasser gespeichert wird. Deshalb sind sie nur bedingt trittfest. Extensive Dächer bieten allerdings noch eine gute

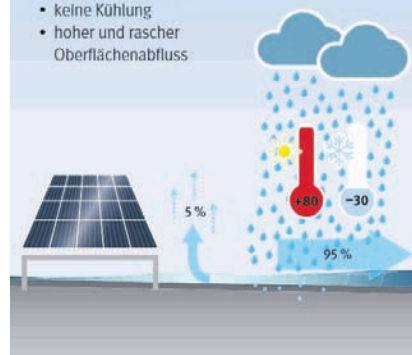
Möglichkeit, zusätzlich eine Photovoltaik-Anlage auf das begrünte Dach zu stellen. Jan Harms: „Die Bepflanzung hat kühlende Wirkung auf die Panels, was wiederum zu einer effektiveren Stromausbeute führt.“ Zu guter Letzt: Gründächer sind teurer als klassische Dächer. Pro Quadratmeter kommen auf den Bauherren ab etwa 90 Euro netto zusätzlich zu. Technisch realisierbar ist das Gründach ohne zusätzliche Maßnahmen bis zu einer Dachneigung von fünf Grad. Bis 15 Grad ist es mit stützenden Maßnahmen möglich. Und: Sogar bei einer Dachneigung von 35 Grad lässt sich ein Gründach bauen, dann allerdings mit hohem technischen Aufwand, da je nach Dachgröße ein erhebliches Gewicht abgestützt werden müsste. Heino Harms: „Solche Anlagen sind eher die Ausnahme. Bei uns gehen häufig Anfragen für Gartenhäuser, Carports und Garagen ein. Der Trend zum grünen Dach ist ungebrochen.“ Und die Realisierung immer eine Frage der Statik, wie sein Sohn hinzufügt. **wb**

» Web: <https://www.galabauharms.de/>



Photovoltaikanlage ohne Dachbegrünung

- geringer Wasserrückhalt
- geringe Verdunstung
- keine Kühlung
- hoher und rascher Oberflächenabfluss



Kombination Photovoltaik mit Dachbegrünung – auflastgehaltene System OPTIGRÜN-SOLAR

- hoher Wasserrückhalt
- hohe Verdunstung und Kühlung
- minimaler Oberflächenabfluss
- ökologischer Ausgleich



So grün ist Hamburg von oben. Das Foto von der Aussichtsplattform des Michels zeigt, wie viele Häuser im direkten Umfeld begrünte Dächer haben.

Foto: Wolfgang Becker

GRUNDMANN
Immobilien GmbH

- WEG-VERWALTUNG
- VERWALTUNG VON GEWERBEIMMOBILIEN
- MIETVERWALTUNG
- SONDEREIGENTUMS-VERWALTUNG

Grundmann Immobilien GmbH
Winsener Straße 69
21077 Hamburg
Tel.: 040 / 411 89 88 600
www.grundimmo.de



VERÄNDERUNGEN DER MÄRKTE
ERFORDERN PARTNERSCHAFTEN

KOMPETENZEN RUND UM IHRE IMMOBILIE



REICHENTROG & KOLLEGEN
IMMOBILIENKANZLEI

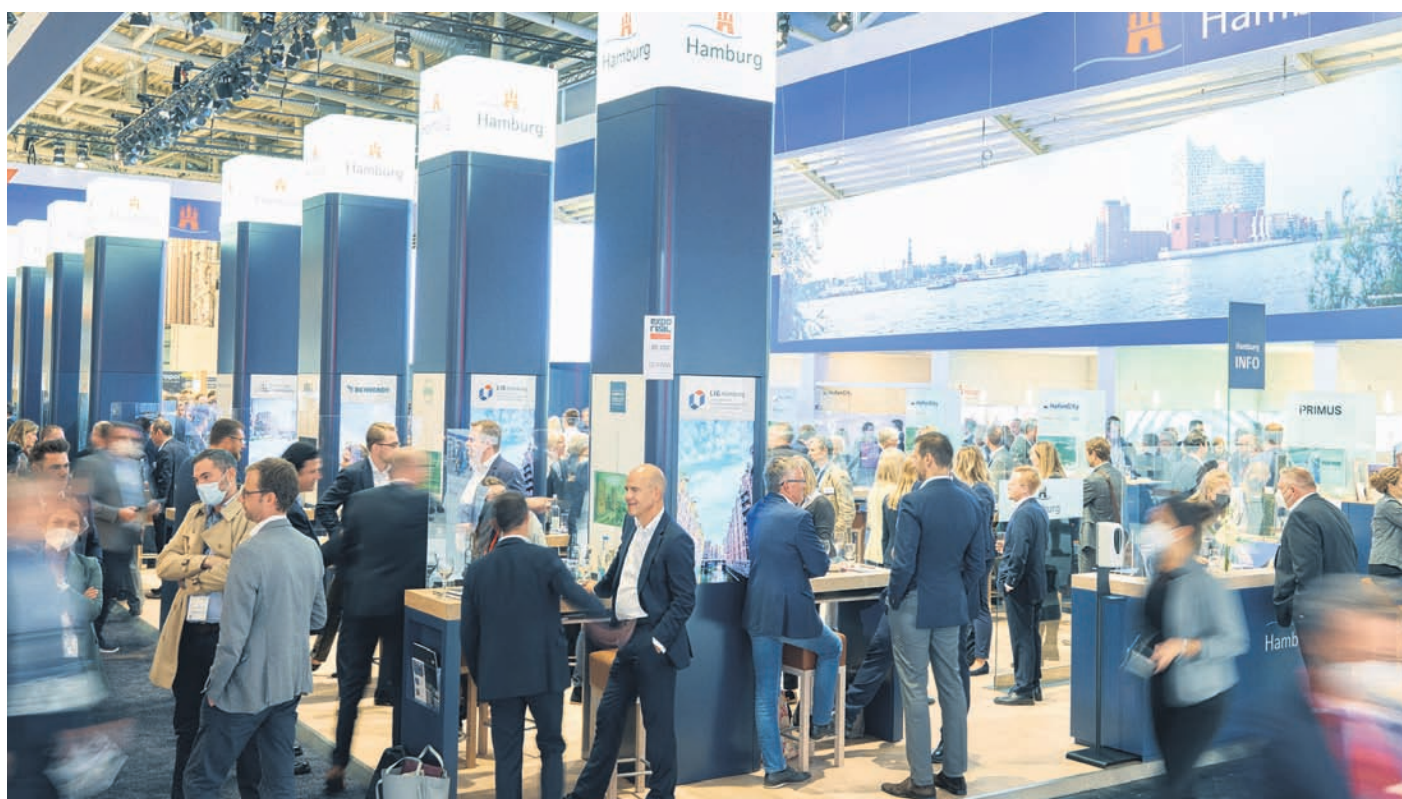
- AN- UND VERKAUF VON IMMOBILIEN
- GRUNDSTÜCKSENTWICKLUNG
- FINANZIERUNGSBERATUNG
- MIETANGELEGENHEITEN
- „ALTERNATIVEN“ ZUM VERKAUF
- BEWERTUNGEN

Reichentrog & Kollegen GmbH
Karnapp 25
21079 Hamburg
Tel.: 040 / 41 00 90 11
www.reichentrog-finance.de

Über Hamburg Invest

Hamburg Invest ist die One Stop Agency für Ansiedlungen und Investitionen in Hamburg sowie zentraler Partner der Hamburger Wirtschaft zu allen Themen der Wirtschaftsförderung. Insbesondere für kleine und mittlere Unternehmen gibt es vielfältige Serviceangebote. Die Vermarktung städtischer Gewerbe- und Industrieflächen – von der Flächenentwicklung über Werbung und Kundenansprache bis zur Grundstücksvergabe – ist eine weitere Aufgabe. Technologie- und wissensbasierte Startups finden hier ihre zentrale Anlaufstelle. hi

» Web: <https://invest-immobilien.hamburg>,
<https://exporeal.net/de/>



Ein echter Treffpunkt: Auf dem großen Hamburg-Stand geht es üblicherweise sehr dynamisch zu. Alles, was Rang und Namen in der Hamburger Immobilien-Szene hat, lässt sich hier blicken – egal ob als Aussteller oder als Besucher.

Foto: Hamburg Invest/Stefan Groenvelde

Hamburgs starker Auftritt auf der Expo Real in München

Gemeinschaftsstand mit 60 Unternehmen – Die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilienbranche ist vertreten

Die Expo Real gilt eine der wichtigsten internationalen Fachmessen für Immobilien und Investitionen in Europa. Auch Hamburg ist auf der führenden Netzwerk- und Arbeitsmesse vom 4. bis 6. Oktober 2022 in München bestens vertreten: 60 Unternehmen, darunter drei Startups, werden auf dem Gemeinschaftsstand der Hansestadt ein vielfältiges Portfolio mit Immobilien, Gewerbeflächen und Projekten an Elbe, Alster oder Bille vorstellen. Erstmals im Gepäck ist das neue Immobilienportal der Wirtschaftsförderung Hamburg Invest (siehe Bericht auf dieser Seite), das eine umfangreiche Übersicht über den Hamburger Gewerbe-Immobilienmarkt bietet und allen Interessierten auf dem Stand 430 in Halle B2 zur Verfügung steht.

„Trotz aller krisenhaften Entwicklungen in der jüngeren Zeit bleibt der Immobilienmarkt in Hamburg einer der reizvollsten Standorte für alle, die am Planen und Bauen

interessiert sind“, sagt Stadtentwicklungssenatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt. „Die Herausforderungen sind im Hinblick auf den Klimaplan der Hansestadt nicht kleiner geworden, umso herzlicher aber laden wir alle ein, sich an dieser essenziellen Gemeinschaftsaufgabe zu beteiligen und die großen Chancen zu nutzen, die Hamburg bietet.“ Dr. Rolf Strittmatter, Geschäftsführer Hamburg Invest, freut sich über die hohe Reso-

nanz: „Mit 60 starken Partnern am Gemeinschaftsstand haben wir wieder das Niveau der Vor-Corona-Jahre erreicht. Es zeigt uns, wie wichtig die Messe als Trendbarometer und Taktgeber für das gesamte Gewerbe ist. Eindrucksvoll ist aber vor allem die angebotene Produktpalette der Hamburger Unternehmen: Sie bildet die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilienbranche ab – von der Idee und Konzeption über die Finanzie-

rung und Realisierung bis hin zu Vermarktung, Betrieb und Nutzung.“

Hamburg: Europas Zukunftsort für grünen Wasserstoff

Die Millionenmetropole Hamburg als industrielles Zentrum Norddeutschlands ist der Zukunftsort für erneuerbare Energien und grünen Wasserstoff, heißt es nicht nur in der Wirtschaftsbehörde. Dort ist man sicher: Die

Wasserstoffwirtschaft in der Metropolregion Hamburg werde neue Arbeitsplätze schaffen und ein komplettes Wasserstoff-Ökosystem mit Erzeugung, Import, Infrastruktur, Speicherung und Anwendungsbranchen aufbauen. Von der energiewirtschaftlichen Verzahnung profitiere im Besonderen auch die Immobilienwirtschaft. Strom, Wärme und Mobilität müssten im Verbund gedacht werden, um effiziente und erneuerbare Energiesysteme zukünftig in Gebäudekomplexen einsetzen zu können.

Gekommen, um zu bleiben

Neben jeweiligen Branchengrößen wie der Hafencity Hamburg GmbH, der Hamburger Sparkasse AG, der Europa Center AG oder der HC Hagemann real estate GmbH sind mit der DiConneX GmbH, der Modoplus GmbH und der ViertelCheck GmbH in diesem Jahr auch wieder drei Hamburger Startup-Unternehmen aus dem Bereich „Property Technologie“, kurz PropTech, dabei (siehe nebenstehenden Bericht). Sie stehen als Jungunternehmen auch für einen großen Trend in der Branche: Durch den Einsatz von Informationstechnologie kann die Immobilienwirtschaft effizienter und nachhaltiger werden, ohne beim Service einzubüßen. Dabei treffen die PropTechs in Hamburg auf den richtigen Mix von New und Old Economy: „Eine starke Immobilienwirtschaft und ein transparentes Startup-Ökosystem sind das A und O für die PropTech-Standortwahl“, sagt Dr. Rolf Strittmatter.

Hamburger Immobilienportal schafft Transparenz

Flächen sind auch in Hamburg ein knappes Gut. Um die Suche nach geeigneten Gewerbeflächen oder Büros für Unternehmen zu vereinfachen, bietet das Immobilienportal der Wirtschaftsförderung Hamburg eine umfangreiche Übersicht über den Hamburger Gewerbeimmobilienmarkt. „Die Wirtschaft investiert nach wie vor stark in Hamburg. Der Schwerpunkt liegt dabei auf innovativen und nachhaltigen Projekten. Dabei nehmen wir vor allem eine erhöhte Nachfrage von Seiten der klein- und mittelständischen Betriebe sowie Startups wahr“, sagt Hamburg-Invest-Geschäftsführer Dr. Rolf Strittmatter.

Ob Gründung, Neuansiedlung, Erweiterung oder Verlagerung: Das Portal bietet für unterschiedlichste Standortprojekte eine über-

sichtliche Suchfunktion mit mehr als 1500 städtischen und privaten Gewerbeimmobilien, wobei die Flächen von der Stadt sowie privaten Eigentümern, Projektentwicklern und Hamburger Maklerhäusern eingestellt werden. Neben einer übersichtlichen Darstellung der Flächen stehen detaillierte Informationen, Fotos, Pläne sowie die dazugehörigen Kontakte zur Verfügung. Dabei sind die Nutzer nicht auf sich allein gestellt, sondern haben jederzeit auch die Möglichkeit, den entsprechend begleitenden Beratungsservice der Wirtschaftsförderung in Anspruch zu nehmen.

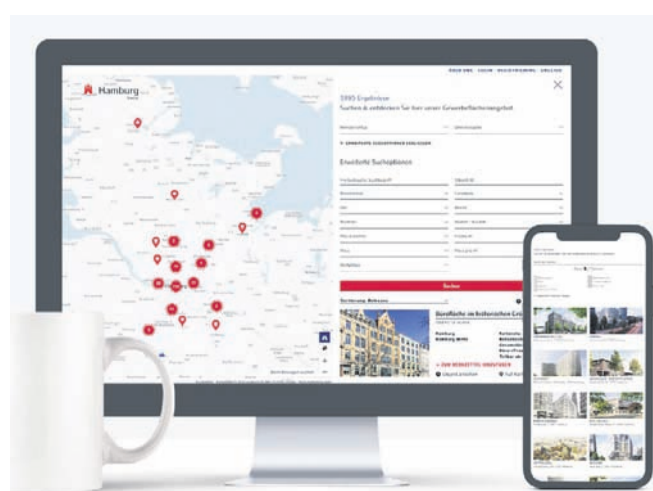
Aufgrund der verbesserten Geo-Referenzierung – genaue Verortung und Ansicht zu den Standorten/Immobilien – hält das Portal darüber hinaus eine umfassende Übersicht zu mehr als 600 Hamburger Gewerbebestän-

orten der Kategorien städtische Gewerbeflächen, Innovationsparks, neue Büro- und Hotelimmobilien, Gewerbezentren und Handwerkerhöfe, Logistik sowie Micro-Hubs bereit. Die Darstellungen sind werbefrei in Deutsch und Englisch, um auch internati-

onalen Unternehmen eine Orientierung zu ermöglichen. Nicht nur potenzielle Nutzer, sondern auch Immobilienanbieter profitieren von dem Portal. Sie können ihre Angebote über eine Schnittstellenanbindung ohne viel Aufwand in das Onlineportal ein-

stellen. Damit haben gerade auch kleinere private Immobilienanbieter einen zusätzlichen, attraktiven Vertriebskanal. imb

» Web: <https://invest-immobilien.hamburg/>



So stellt sich das neue Immobilienportal auf Tablet und Smartphone dar. Fotos: Hamburg Invest



Hamburg-Invest-Geschäftsführer Dr. Rolf Strittmatter: „Die Wirtschaft investiert nach wie vor stark in Hamburg.“

Jetzt bei uns
Probesitzen

SCHULZE

Bürotechnik | Gesundes Sitzen | Büroeinrichtung

So wird das Sitzen im Büro zum aktiven Bewegungstraining!



Helmut Schulze GmbH | Moderne Bürowelt

Lüneburger Schanze 25 · 21614 Buxtehude · T 041 61 72 88-0 · www.schulze-buerowelt.de



Steigende Energiekosten: Jetzt sind Spezialisten für Gebäudetechnik gefragt

Das Klima verändert sich, Energieressourcen werden zusehends knapper und die Energiekosten steigen. Gleichzeitig sind die Ansprüche der Gesellschaft an die Lebensqualität hoch wie nie. Ein wachsendes Umweltbewusstsein, nachhaltiger Ressourceneinsatz und Lösungen für mehr Energieeffizienz sind dringend erforderlich – auch, um einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050, wie von der Bundesregierung formuliert, zu erreichen. Vor diesem Hintergrund werden an der Buxtehuder hochschule 21 junge Menschen im dualen Studiengang Ingenieurwesen Gebäudetechnik ausgebildet. Dozenten und Studenten befassen sich intensiv mit Klima-Resilienz und regenerativen Energien.

Der Studiengang Ingenieurwesen Gebäudetechnik Dual verbindet Grundlagen aus den Disziplinen Bauwesen und Mechatronik mit umfangreichen Spezifika der Gebäudetechnik. Die Studenten erlernen das Konzeptionieren, Entwerfen und Bemessen von gebäudetechnischen Anlagen, befassen sich mit Gebäudeautomation, smarten Systemen und Green-Building-Lösungen. Sie können zudem Module wie Energiemanagement, Building Information Modeling und Projektmanagement belegen. Da das Studium dual angelegt ist, sammeln die Studenten in den Praxisphasen bereits umfangreiche Berufserfahrung. Das Gesamtpaket macht sie zu begehrten Fachkräften.

So profitieren Unternehmen vom dualen Ingenieurstudium

Engagierte und qualifizierte Mitarbeiter zu finden und zu halten, gestaltet sich angesichts des zunehmenden Fachkräftemangels schwierig, insbesondere im ländlichen Raum. Als Praxispartner im dualen Studium können Unternehmen zukünftige Fach- und Führungskräfte direkt im Betrieb ausbilden. Ferner können sie motivierten Mitarbeitern einen Anreiz zum Bleiben bieten und gleichzeitig deren Qualifikation erhöhen. Dual studieren ist übrigens auch ohne Abitur möglich, wenn drei Jahre Berufserfahrung vorgewiesen werden können.

Das duale Studium an der hochschule 21 zeichnet sich durch eine enge Verzahnung von Theorie und Praxis aus. Die Studenten werden akademisch ausgebildet, befassen sich mit praxisnahen und zukunftsrelevanten Inhalten und können das Erlernte direkt im Betrieb anwenden. Das Studium dauert in der Regel dreieinhalb bis vier Jahre – 26 Wochen pro Jahr entfallen auf Arbeit im Betrieb. Als Absolventen sind sie komplett eingearbeitet und optimal auf einen weiteren Einsatz im Unternehmen vorbereitet. Die meisten bleiben und üben mittlere oder gehobene Funktionen aus.

Zwischen der hochschule 21 und den derzeit mehr als 1100 Praxispartnern findet ein enger Austausch statt, der für beide Seiten wertvoll ist: Die Unternehmen werden in den Studienprozess involviert, profitieren von den Lernergebnissen und erhalten Impulse aus der Wissenschaft. Die praktischen Erfahrungen der Studierenden fließen wiederum in Forschung und Lehre ein. So entsteht ein effizienter und zukunftsorientierter Wissens- und Technologietransfer. ma



Ausgebildet hoch 3

INTERVIEW hs21-Student Jannik Habicht über seinen Weg vom Azubi über den Meister zum Ingenieur für Gebäudetechnik

Während so mancher an seiner Jobentscheidung zweifelt, ist der 28-jährige Jannik Habicht schon lange überzeugt, dass er sich das passende Berufsfeld ausgesucht hat. Der junge Hamburger ist bodenständig und geht auf in dem, was er tut. Schon während seiner Ausbildung zum Installateur- und Heizungsbaumeister war das so. Bei Meisterschaften der Anlagenmechaniker SHK wurde er 2016 erster Landesieger und zweiter Bundessieger. Habicht erhielt ein Stipendium für die Meisterschule und machte 2018 seinen Meister. Ausgelernt hat es sich für ihn trotzdem noch nicht. Er studiert im fünften Semester den dualen Studiengang Ingenieurwesen Gebäudetechnik an der hochschule 21 in Buxtehude. Sein damaliger Arbeitgeber hatte ihn bei seinen Studienplänen nicht unterstützt. Die Engie Deutschland GmbH dagegen erkannte das große Potenzial. Im Interview mit B&P erläutert er seinen Weg.



Was hat Sie dazu veranlasst, nach erfolgreicher Ausbildung und als Meister noch zusätzlich ein Studium zu beginnen?

Ich habe ein Stipendium für die Meisterschule erhalten, das ich gerne angenommen habe. Es hat sich jedoch gezeigt, dass die Lerninhalte sowie die Entwicklungsmöglichkeiten für mich noch nicht ausreichend waren. Daher stand für mich schnell fest: Ich möchte noch studieren.

Warum ist Ihre Wahl auf den Studiengang Ingenieurwesen Gebäudetechnik gefallen?

Da ich Installateur- und Heizungsbaumeister bin, war es für mich naheliegend, eine Fachrichtung zu wählen, die darauf aufbaut. Der duale Studiengang Gebäudetechnik und -automation, jetzt heißt er Ingenieurwesen Gebäudetechnik Dual, ist optimal auf mich und meine Vorstellungen zugeschnitten. Im Bereich Gebäudetechnik sind die Entwicklungsmöglichkeiten enorm und anspruchsvoll. In Zeiten des Klimawandels und steigender

Energiekosten ist es außerordentlich wichtig, die Gebäude sicherer, komfortabler und energieeffizienter zu gestalten. Es sind Lösungen mit Zukunft gefragt – und daran aktiv mitzuwirken, gefällt mir.

Warum haben Sie sich für ein duales Studium entschieden?

Das duale Studium in Buxtehude bietet mir die Möglichkeit, mein Fachwissen weiter zu vertiefen und gleichzeitig bereits Erlerntes im Unternehmen anzuwenden. Im dreimonatigen Wechsel finden für uns Studenten die Theorie- und Praxisphasen statt. Das macht das Studium abwechslungsreich. Mir gefällt die anwendungsorientierte Ausrichtung, und ich finde es wichtig, während eines Studiums auch weiterhin Berufserfahrung zu sammeln. Ich lerne alle unternehmensspezifischen Prozesse und Abläufe kennen und habe die Chance, ins Unternehmen hineinzuwachsen.

Wie gefällt Ihnen das Studium?

Studenten und Lehrer stehen an der hochschule 21 im engen Kontakt zueinander, man kennt sich. Das schätze ich sehr. Zudem spricht mich die abwechslungsreiche Bandbreite an Themen an, die wir im Studium behandeln. Das Angebot ist breit gefächert, auch im Wahlbereich. Ansonsten haben wir Blockunterricht, was eine effektive Vermittlung von Lerninhalten ermöglicht.

Wieso haben Sie sich für Engie Deutschland als Praxispartner entschieden? Und welche Aufgaben haben Sie dort?

Bei der Recherche nach einem Praxispartner für das duale Studium ist mir das Angebot von Engie Deutschland sofort positiv aufgefallen. Die Aufgabengebiete, Unternehmensstruktur sowie Entwicklungsmöglichkeiten in einem modernen Unternehmen haben direkt mein Interesse geweckt. Die Niederlassung in Hamburg, wo ich während der Praxisphasen arbeite, plant und erstellt die technische Gebäudeausrüstung für Industrieunternehmen. Zu meinen Aufgaben zählen zum Beispiel die Auslegung von Kälte- und Heizungsanlagen sowie Druckverlust- und Rohrnetzberechnungen. Auch die Ermittlung und Beschaffung des Baustellenmaterials gehört zu meinem Tätigkeitsfeld.

Was kommt nach dem Studium? Haben Sie schon Pläne?

Nach erfolgreichem Studium möchte ich mich unterschiedlichen Projektarbeiten bei Engie Deutschland widmen. Mittel- bis langfristig strebe ich eine leitende Position an.

LEAN CONSTRUCTION

Qualifizierung zum VDI-zertifizierten Experten

Die Premiere war ein großer Erfolg mit durchweg positiver Resonanz: Die hochschule 21 hat ihr Fort- und Weiterbildungsangebot erweitert und bietet mit der Qualifizierung zum Lean-Construction-Experten eine nachgefragte und bedarfsorientierte Fortbildungsveranstaltung an. Bislang einzigartig im norddeutschen Raum zertifizieren die Trainer Mitarbeiter und Führungskräfte nach den Richtlinien VDI 2553 und bieten ihnen damit die Möglichkeit, mit den komplexen Anforderungen, die an das Bauwesen gestellt werden, Schritt zu halten. Lean-Construction-Management beschreibt eine Methode zur „Verschlankung“ von Prozessen rund um die Baustelle. Bauprojekte werden in ihrer Planung und Ausführung so optimiert, dass Material-, Zeit-, und Arbeitsaufwand nicht mehr überdimensioniert eingesetzt werden. Lean-Construction-Experten haben die Expertise, in ihrem Unternehmen entsprechende Potenziale

zu identifizieren und notwendige Maßnahmen anzustoßen.

■ **Der nächste Durchgang startet im Januar 2023 in der hochschule 21 und findet Anfang 2023 an folgenden Terminen statt: Modul 1: 19. bis 21. Januar, Modul 2: 16. bis 18. Februar, Modul 3: 31. März bis 1. April. Die Zahl der Teilnehmer ist auf 15 begrenzt. Die Anmeldung erfolgt über die Homepage: www.hs21.de/unser-profil/fort-weiterbildung**

» Kontakt: weiterbildung@hs21.de

Bei Lean-Construction-Management ist die Wand der heimliche Star: Die hs21 bietet neu die Fortbildung zum Lean-Construction-Experten an. Fotos: hs21



BEVOR SICH DIE INFLATION ALLES KRALLT.

IHR SEID DAS VOLK, WIR EURE BANK.

Sie fragen sich, wie Sie Ihr Vermögen nachhaltig anlegen können?
Wir beraten Sie gern!

www.inflationsmonster.de

**JETZT
VERMÖGEN
SICHERN!**



So geht Transformation: Aus dem Müllberg Georgswerder hat die IBA Hamburg den Energieberg gemacht – Photovoltaik und Windenergie sind die Merkmale einer sich verändernden Stadtlandschaft, die ihren Beitrag zur Klimaneutralität leisten will. Die Haspa bietet sich hier als Begleiter und Mitfinanzierer der Transformation an.

Foto: Mediaserver Hamburg/Aufwind Luftbilder

Immobilien zählen zu den vier Treibern des Energieverbrauchs

Fast leere Flussbetten, brennende Wälder in ganz Europa, Hitzerekorde selbst im kühlen Norden, Gletscherschmelze und in der Folge Untergangsprognosen für flache Inselstaaten. Die Hitzewelle dieses Sommers ist fast ein Sinnbild für die nächste Welle, die droht: die Kostenwelle. Wenn den unübersehbaren Folgen des Klimawandels entgegengegriffen werden soll, dann bedeutet das ein exorbitantes Hochfahren der Investitionen in regenerative Energien, alternative Antriebe für die Mobilitätsgesellschaft und jegliche Maßnahmen, mit denen einem weiteren Anstieg der Erderwärmung entgegengegriffen werden kann. Nicht nur auf die Politik, die als Entscheider gefragt ist, auch auf die Wirtschaft, insbesondere die Finanzbranche, kommen nie dagewesene Herausforderungen zu, wenn sich bewahrheitet, was Klimaforscher prophezeien. Vor diesem Hintergrund hat sich die Haspa, die größte Sparkasse in Deutschland, als Transformationsbegleiterin für den nachhaltigen Umbau der Hansestadt Hamburg positioniert.

Eine Fünf mit zwölf Nullen

Transformation ist letztlich ein anderes Wort für Wende, denn mit der Energie- und Mobilitätswende und der Wärmewende geht eine Transformation, eine Veränderung der ganzen Gesellschaft einher. Produktion, Handel, Konsum und Finanzströme müssen sich in der künftigen Smart City Hamburg unter dem Dach einer ressourcenschonenden Kreislaufwirt-

Haspa setzt auf Smart City Hamburg und bietet sich als Transformationsbegleiterin an



Marcel Slupke (links) und Arent Bolte erläutern in B&P die Haspa-Initiative zur Transformationsbegleitung.

Foto: Haspa

schaft zusammenfinden und gemeinsame Sache machen. Soll das gelingen, ist eine konzertierte Aktion erforderlich, bei der jeder gefragt ist. Das Stichwort lautet „Klimaneutralität“ – und die kostet einer

KfW-Studie zufolge allein für Deutschland betrachtet fünf Billionen Euro. In Ziffern: 5 000 000 000 000.

Woher das Geld kommen soll? Sicher nicht aus dem Bundeshaushalt – diese Summe

setzt sich aus dem geforderten Engagement aller zusammen: der Wirtschaft, der Privathaushalte und natürlich auch der öffentlichen Hand. Die Finanzwirtschaft nimmt dabei eine besondere Position ein, denn sie beschafft zum einen Kredite und bereitet den Weg zu öffentlichen Fördermitteln, zum anderen schafft sie aber auch nachhaltige Anlagemöglichkeiten, die wiederum Unternehmen zugutekommen, die sich besonders verdient um Maßnahmen gegen die Erderwärmung machen. Diesen Dreiklang macht sich die Haspa zu eigen.

Bolte und Slupke sehen die Trendwende

Im Gespräch mit den beiden Haspa-Direktoren der Region Süd, Marcel Slupke und Arent Bolte, sagt Letzterer: „Unsere Kunden ist klar, dass sie sich stärker mit den Themen Klima und Umwelt auseinandersetzen müssen. Es stehen grundlegende Entscheidungen an.“ Die Hamburger Wirtschaft steckt bereits mitten in einem Prozess der Neuorientierung und des Umbaus, so seine Beobachtung. Für die Banken und Sparkassen stellt dieser Wandel eine besondere Herausforderung dar, da vor der Finanzierung egal welchen Projekts stets eine Risikobewertung erfolgen muss. Zudem ist die Förderkulisse vielfältig – hier ist höchste Kompetenz gefordert, um die Transformation richtig auf Touren zu bringen.

Slupke weiter: „Bei Zukunftsinvestitionen schlägt die Stunde der regionalen Banken wie der Haspa.“ Eine enge Beziehung

zur Hausbank zahle sich da für den Kunden aus. Ein Schwerpunkt der Haspa liegt auf dem Immobiliensektor, der zu den vier wichtigsten Treibern des Energieverbrauchs zählt. Dem Vernehmen nach finanziert die Haspa jede zweite Immobilie in Hamburg. Bolte: „Wir fördern nachhaltiges Bauen und Modernisieren sowie den Erwerb von energieeffizientem Wohnraum – von der kleinen Ein-Zimmer-Wohnung bis hin zum großflächigen gewerblichen Wohnungsbau.“ Hinzu komme das Engagement bei dem Umbau des Öffentlichen Nahverkehrs, der Energie- und Wärmeversorgung sowie der Wasserversorgung.

Nicht nur Investoren, auch Anleger entwickeln zunehmend ein Bewusstsein für Nachhaltigkeit. So gesehen ist nicht jede Rendite zwangsläufig eine gute Rendite aus ökologischer Sicht. Diese Erkenntnis spiegelt sich in der steigenden Nachfrage nach nachhaltigen Anlageprodukten wider. Slupke: „Die Komplexität dieses Themas wollen wir als gute Anlageberater für unsere Kunden reduzieren und ihnen als Navigator zum gewünschten Produkt verhelfen.“ Bereits heute fließe jeder zweite neu angelegte Euro in Produkte wie aktiv gemanagte Nachhaltigkeitsfonds, die die Haspa beispielsweise empfiehlt. Die Nachfrage sei steigend. Auch dieser Aspekt der Finanzwirtschaft trägt am Ende dazu bei, die Zukunft zu finanzieren, so das Credo der Haspa.

» Web: <https://www.haspa.de/nachhaltigkeit>

HARTMANN
HAUSTECHNIK
HEIZUNG | BÄDER | SANITÄR

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

www.hartmann-haustechnik.info

smart
green
hightec

...
morgen
beginnt
jetzt



Erläutert die Spekulationssteuer, die gegebenenfalls beim Verkauf von Immobilien anfällt: Steuerberater Herbert Schulte von SKN von Geyso hat sein Büro im Tempowerk.

Foto: Wolfgang Becker

SPEKULATIONSSTEUER

Das müssen Sie beim Immobilienverkauf beachten

Steuerberater Herbert Schulte von SKN von Geyso über die Fallstricke und Lösungswege beim Veräußern nicht eigengenutzter privater Objekte

Wohin mit dem Geld? Diese Frage aus Zeiten der Nullzins-Politik wurde über weite Strecken mit „Kaufen Sie eine Immobilie“ beantwortet. Nun ist die Frage etwas leiser geworden – zum einen ziehen die Zinsen perspektivisch wieder an, zum anderen ist der Markt durch Investments in „Betongold“ streckenweise leer gefegt worden. Dennoch: Viele Menschen haben Geld in Immobilien angelegt – Häuser, Grundstücke, Ferienwohnungen. Doch was ist, wenn sie nun plötzlich Geld brauchen und verkaufen wollen? Schon steht der Begriff „Spekulationssteuer“ im Raum. Was es damit auf sich hat und worauf potenzielle Verkäufer achten sollten, darüber sprach B&P mit dem Harburger Steuerberater Herbert Schulte, der als Repräsentant von SKN von Geyso sein Büro im Tempowerk hat. Das Thema klingt auf den ersten Blick einfach, aber wie immer im deutschen Steuerrecht lohnt es, genau hinzuschauen. Das fängt mit dem Begriff Spekulationssteuer an. Schulte: „Den gibt es im Steuerrecht gar nicht, denn die entsprechende Regelung findet sich im Paragraph 23 Einkommensteuergesetz. Wir haben es also mit der Einkommensteuer zu tun, welche auf diese bestimmte Einkunftsart entfällt.“ Der Paragraph 23 sieht vor, dass – schon wird es interessant – „nicht selbst genutzte Objekte“ besteuert werden, wenn sie binnen zehn Jahren verkauft werden. Objekte sind in diesem Fall rein privat genutzte Gebäude, Häuser, Wohnungen und unbebauter Grund und Boden.

Nächster wichtiger Punkt: Für Unternehmen gilt das alles nicht, denn Veräußerungen im gewerblichen Kontext werden grundsätzlich besteuert. Und: Für reinen Grund und Boden, also eine unbebaute Fläche, gilt das nicht – hier ist steuerrechtlich keine Eigennutzung möglich und demnach ist der Verkauf immer zu besteuern unabhängig von der Zehn-Jahres-Frist. Ist das Grundstück zwischenzeitlich aber bebaut worden, gilt der Zeitpunkt des Grund- und Bodenkaufs – ein freundlicher Zug der Finanzverwaltung.

Es ist kompliziert

Die „Spekulationssteuer“ ist demnach ein Fall für die klassische Ferienwohnung, die kommerziell vermietet wird, oder die Doppelhaushälfte, die als Geldanlage erworben wurde und ebenfalls vermietet wird. In beiden Fällen macht der Staat in der Einkommensteuererklärung „Einnahmen aus Vermietungen und Verpachtungen“ geltend. Wenn nun so ein Objekt innerhalb der Zehn-Jahres-Frist verkauft wird, dann wird der Differenzbetrag zwischen dem Anschaffungspreis und dem Verkaufspreis besteuert – er gilt dann ebenfalls als Einkommen. Allerdings ist auch hier alles ein bisschen komplizierter.

Ein Rechenbeispiel: Am 1. Oktober 2012 wurde eine Doppelhaushälfte für 350 000 Euro zuzüglich Grund und Boden für 100 000 Euro, also insgesamt 450 000 Euro, als Geldanlage gekauft und vermietet (also nicht selbst genutzt). Der Wert ist im Zuge des Immobilien-Hypes der vergangenen Jahre extrem gestiegen. Am 30. September

2022 (was natürlich niemand tun würde...) wird sie für 500 000 Euro zuzüglich 150 000 Euro für den Grund und Boden, also insgesamt 650 000 Euro verkauft. Da pro Jahr zwei Prozent Abschreibungen auf das Gebäude möglich sind, werden vom Kaufpreis (350 000 Euro) entsprechend 70 000 Euro abgezogen – macht 280 000 Euro. Die wiederum werden gegen den Verkaufspreis (500 000 Euro) gerechnet. Hinzu kommt der Gewinn aus der Differenz beim Grund und Boden, hier 50 000 Euro. Das ergibt einen steuerlich wirksamen Differenzbetrag von insgesamt 270 000 Euro, die nun als Einkommen zählen. Bei einem dann durch diese hohe Einnahme auch angenommenen höheren persönlichen Einkommensteuersatz von 40 Prozent läge die Steuerlast bei 108 000 Euro.

Das wird ein teurer Tag . . .

Das Beispiel ist auf zehn Jahre gerechnet. Tatsächlich wäre der 30. September 2022 damit ein teurer Tag, denn findet der Verkauf nur einen Tag später, am 1. Oktober 2022, statt, ist die Zehn-Jahres-Frist verstrichen und der Staat bekommt keinen Cent Steuer.

Stichwort Ferienwohnung: Der hier beschriebene exemplarische Fall gilt auch für die berühmte Ferienwohnung – ebenfalls eine vielgenutzte Form, Geld zu parken. Der Versuchung, die Immobilie unter Eigennutzung aus der Spekulations-

steuer herauszubekommen, ist groß, aber die Finanzverwaltung schaut genau hin. Herbert Schulte: „Eigennutzung muss nachgewiesen werden, am besten, indem ich mich dort anmelde. Wenn ich so eine Wohnung aber nur kurze Zeit im Jahr an jemanden vermietet habe, ist die Eigennutzung dahin. Allerdings: Wenn ich 2022 verkaufe und die vergangenen zwei Jahre tatsächlich nicht mehr vermietet, sondern nur eigengenutzt habe, dann zählt die Vermietungshistorie nicht mehr. Dann kann die Immobilie steuerfrei verkauft werden. Dazu reicht übrigens schon ein einziger Tag im Jahr 2020, das gesamte Jahr 2021 und ein einziger Tag im Jahr 2022. Danach könnte die Wohnung dann leer stehen.“

Und noch ein zu beachtender Aspekt: Wird eine vorher nicht selbstgenutzte Immobilie vererbt und soll verkauft werden, dann gilt die Zehn-Jahres-Regel auch für die Erben. Allerdings ist nicht der Zeitpunkt des Erbes entscheidend, sondern der Tag, an dem der Erblasser die Immobilie gekauft hat.

Das ist die Lösung

Um die möglicherweise erhebliche Steuer nicht zahlen zu müssen, gibt es mehrere Wege. Eigennutzung (wie beschrieben), Abwarten, bis die zehn Jahre verstrichen sind und eine spezielle juristische Lösung: „Ange-

nommen, ich bekomme ein tolles Angebot innerhalb der Zehn-Jahres-Frist und würde gern verkaufen, dann kann ich einen verbindlichen Vorvertrag mit dem Interessenten abschließen und mich notariell verpflichten, das Objekt zu einem festen Termin zu einem festen Preis zu verkaufen. Damit sichere ich mir das Angebot“, sagt Herbert Schulte. Übrigens gibt es auch eine Freigrenze für Spekulationsgewinne, die allerdings bei 600 Euro liegt und damit in den allermeisten Fällen nicht relevant sein dürfte.

Gewerbliche Aspekte

Eine besondere Situation ergibt sich, wenn es nicht um ein, sondern um mehrere Objekte geht, die zum Verkauf stehen. Schulte: „Das können beispielsweise auch vier Eigentumswohnungen in einem Mehrfamilienhaus sein, die alle für sich im Grundbuch eingetragen sind. Dann gilt Folgendes: Wenn ich unabhängig von der Zehn-Jahres-Frist drei Objekte binnen fünf Jahren verkaufe, gilt das als gewerblicher Grundstückshandel. Dann bin ich grundsätzlich steuerpflichtig und zahle auch Gewerbesteuer.“ Thema Gewerbe – auch dazu benennt Herbert Schulte einen interessanten Punkt: „Gibt ein Gewerbetreibender sein Geschäft auf und überführt die Gewerbeimmobilie in sein Privatvermögen, dann gilt diese ‚Entnahme‘ aus dem Betriebsvermögen als Zeitpunkt der Anschaffung. Dann läuft die Zehn-Jahres-Uhr . . .“

Web: <https://www.skn.partners/de/>

Hamburg im Herzen, unser Netzwerk im Rücken und Ihre Immobilie im Fokus.

Sie suchen ein passendes Zinshaus für ein nachhaltiges Investment oder einen vertrauensvollen Käufer für Ihre Immobilie? Unser Team von Engel & Völkers Commercial Hamburg steht Ihnen jederzeit bei Fragen rund um Gewerbeimmobilien zur Verfügung! Mit unserem einzigartigen Netzwerk und unserem Fokus auf die aktuellen Entwicklungen des Immobilienmarktes begleiten wir Sie auf Ihrem Weg.

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

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL





Die Hanse-Werkstätten betreuen im Fruchthof drei Gruppen, die unter anderem Arbeiten im Auftrag von Firmen erledigen. Vor Ort sind etwa 25 Menschen mit Behinderung und Betreuer eingemietet. Foto: Hanse-Werkstätten



Tee für Kunden in ganz Europa: Die Gräfenhof Teemanufaktur stellt eigene Teemischungen her und vertreibt auch Kräuter. Foto: Gräfenhof



Tierärztin Dr. Ines Wecker gibt Seminare für Berufskollegen. Sie hatte früher ihre Praxis- und Seminarräume in Neuland 11, einer alten Buxtehuder Hofstelle, auf der jetzt ein naturnaher Kindergarten gebaut wird (siehe Seite 24).

Foto: Wolfgang Becker



Maschinenbauingenieur Matthias Gogolin fertigt mosaikartige Bodenbeläge und Wandverkleidungen im Holzdruckverfahren. Sein Vorteil: Er braucht keine großflächigen, makellosen Hölzer, sondern kann auch Äste verarbeiten. Er sagt: „Wenn die Beschaffung von großen Hölzern zum Problem wird, und das tut es, dann werden wir eben ganz klein. Das ist alles eine Frage der Sortierung.“

Foto: Wolfgang Becker

Neues Leben in alten Mauern

B&P VOR ORT Rundgang durch den Buxtehuder Gewerbepark „Zum Fruchthof“ – Eine Erfolgsgeschichte trotz Corona

An den 13. März 2020 erinnert sich Deutschland nur allzu gut. Das gilt auch für Erik Peuschel: „Das war der Tag, an dem wir die ehemaligen Gebäude und das Gelände von CPI in Buxtehude übernommen haben. An dem Tag begann der Lockdown.“ Heute blickt Peuschel gelassen auf dieses Datum zurück, denn in den zurückliegenden zweieinhalb Jahren ist eine Menge passiert. Aus den Produktions- und Lagerräumen des britischen Münzzählgeräteherstellers ist der Gewerbepark „Zum Fruchthof“ geworden. Gelegenheit für B&P, einmal einen Rundgang zu machen und zu schauen, wer sich hier alles niedergelassen hat. Und wer noch Platz haben könnte.

Erik Peuschel: „Insgesamt haben wir hier 18 000 Quadratmeter Grundstück und 11 000 Quadratmeter Nutzfläche. Den Lockdown konnten wir nutzen, um Vorgaben für den Brandschutz zu realisieren und die Räume in einen angemessenen vermietbaren Zustand zu bringen. Die Arbeiten sind noch nicht ganz abgeschlossen, aber wir haben schon das meiste erledigt.“ Er betont: „Man hätte die Gebäude auch alle abreißen und etwas Neues bauen können. Aber gerade mit Blick auf Nachhaltigkeit wäre das keine gute Idee gewesen. Die Bausubstanz ist gut, deshalb haben wir alles erhalten.“ Die größten Investitionen flossen in die Haustechnik, insbesondere den Brandschutz. Peuschel lobt die gute Zusammenarbeit mit der Stadt: „Wirtschaftsförderung, Bauamt, Feuerwehr – alle waren daran interessiert, dass es hier vorangeht. Das macht in Buxtehude wirklich Spaß.“

Mutige junge Unternehmer

Die Vorleistungen haben sich gelohnt, denn mittlerweile ist das Leben in die alten Mauern zurückgekehrt. Erik

Peuschel sagt: „Man könnte ja meinen, dass Corona zu einer Lähmung der Geschäftsaktivitäten geführt haben dürfte, aber das Gegenteil war der Fall. Es gab trotzdem mutige junge Unternehmer, die sagten: Wir machen das jetzt! Und bis auf ein englisches Unternehmen, das im Zuge des Brexits ging, sind alle noch da und zum Teil sogar gewachsen.“

Die Mischung ist bunt. Mit der Gräfenhof Teemanufaktur ist ein Unternehmen mit europaweitem Kundenkreis in den Fruchthof eingezogen. Ein paar Tore weiter bietet CrossFit Major auf 1000 Quadratmetern einen ganzen Gerätepark und Coaching in überschaubaren Trainingsgruppen an – die erste „CrossFit Box“ im Landkreis Stade, wie es heißt. Ein Haus- und Umzugservice hat sich ebenso im Fruchthof niedergelassen wie eine Dependence der Hanse-Werkstätten, in denen Menschen mit Handicap betreut ihren Tag verbringen und Arbeiten für Unternehmen erledigen.

Zwei Hallen à 1400 Quadratmeter

Dann wäre da noch die Tierärztin Dr. Ines Wecker, die in ihrer „BackBone Academy“ Fortbildungsseminare für Kollegen anbietet. Sie hat eine große Fläche gepachtet und könnte sich gut vorstellen, noch einen passenden Mieter mit hineinzunehmen – einen, der vielleicht auch die vorhandene Seminartechnik nutzen kann. Last not least: der Maschinenbauingenieur und Gracewood-Gründer Matthias Gogolin, ein TUHH-Absolvent, der mit seinem Team aus kleinen, speziell zusammengestellten Holzquadraten im Sinne von Nachhaltigkeit und Individualisierung hochwertige und ungewöhnliche Bodenbeläge und Wandverkleidungen herstellt – natürlich mit einem digitalen Ansatz. Dass mit NF Woodwork der Verlegebetrieb von Niclas Fibich gleich nebenan



Die erste „CrossFit Box“ im Landkreis Stade bietet auf 1000 Quadratmetern Fläche Trainingseinheiten für überschaubare Gruppe. Foto: CrossFit

eingezogen ist, liegt fast auf der Hand. Und dann wäre da noch das Grafikstudio „Randale Labor“ von Marleen Pann zu nennen.

Erik Peuschel: „Wir haben hier kleine und mittlere Betriebe mit zum Teil erheblichem Entwicklungspotenzial. Das finde ich persönlich auch sehr spannend. Einige kleine Flächen werden zudem von lokalen Mietern aus dem Umfeld genutzt. Da sind wir sehr flexibel.“ Und ein bisschen Platz für weitere Fruchthof-Kandidaten hat er auch noch anzubieten: „Zwei Hallen à 1400 Quadratmeter sind noch frei und Büroflächen nach Bedarf. Die Hallen können auch zusammenhängend vergeben werden. Ich bin davon überzeugt, dass sich schnell Mieter finden werden, denn gerade im Bereich zwischen 500 und 3000 Quadratmetern gibt es eine hohe Nachfrage.“

➤ Kontakt: post@zum-fruchthof.com oder direkt per Telefon unter 0172-10 400 66



KREATIVE KONZEPTE:

WIR DENKEN

IMMER EINEN

SCHRITT VORAUS.



IMENTAS
Immobilienpartner

Mit- und vor allem querdenken – profitieren Sie von unserem kompetenten Team! Um Schritt für Schritt die passende Lösung für Ihr mittelständisches Familienunternehmen zu finden. Von der Bestandsaufnahme über die vertiefende Potenzial-Analyse bis hin zur Managementberatung und gemeinsamen Umsetzung. Wir freuen uns auf Sie! Ihr nächster Schritt: imentas.de



Nicole Maack vor der Schulungswand in den Räumen von Maack Feuerschutz am Sinstorfer Weg in Harburg-Sinstorf.

Fotos: Wolfgang Becker

Wehe, es brennt. Und wehe, es ist niemand darauf vorbereitet. Die Erfahrung lehrt, dass der unwahrscheinliche Fall viel häufiger eintritt als gedacht – ein Thema, mit dem sich Peter-Jürgen Maack permanent beschäftigt. Der Seniorchef von Maack Feuerschutz in Harburg tüfelt bereits seit mehr als einem Jahr an einem Brandschutzkonzept für Pferdeställe herum. Weil speziell Pferdeställe ein gefundenes Fressen für ein Feuer sind. Holz, Stroh und womöglich noch Brandbeschleuniger in der Stallgasse, beispielsweise eine Autobatterie, da bleiben

nur wenige Sekunden, um die panischen Pferde aus den Boxen zu retten. Wie schafft man es also, in einem solchen Szenario richtig zu reagieren? Und wohin überhaupt mit den Pferden, die sich bei offenen Flammen verständlicherweise nicht ruhig am Halfter ins Freie führen lassen. Viele Fragen, die auch für andere Örtlichkeiten gelten. Hier hilfreiche Antworten zu geben, ist die Aufgabe von Peter-Jürgen Maack und seiner Tochter Nicole Maack, wenn beide regelmäßig als Berater zum „Maack-BrandschutzCheck“ ausrücken. Das Konzept, das sich hinter dem eingetragenen Warenzeichen verbirgt, ist

generell auf alle Gebäude anzuwenden, also beispielsweise Wohn- und Bürohäuser, Schulen, Gewerbehallen, Kliniken, Hotels, Autohäuser, Freizeiteinrichtungen, Restaurants sowie eben auch vergleichsweise leicht

Wenn die Maus ins Kabel beißt . . .

Nicole und Peter-Jürgen Maack wollen ein Bewusstsein für die versteckten Gefahren rund ums Gebäude wecken – Als externe Brandschutzbeauftragte sind sie bundesweit unterwegs

entzündliche Ställe und landwirtschaftliche Gebäude. Peter-Jürgen Maack: „Gerade in einem Stall oder einer Scheune, wo in den Ecken Stroh herumliegt, reichen schon ein Mäusebiss in ein frei zugängliches Kabel und ein daraus entstehender Funke aus, um eine offene Flamme zu entfachen. Fast jeder dritte Brand in Deutschland entsteht durch defekte Elektrik.“

Der „Maack-BrandschutzCheck“

Dasselbe gilt für Betriebsgebäude jeder Art. Die Feuerschutzexperten aus Sinstorf haben eine Checkliste, die akribisch abgearbeitet wird. Nicole Maack: „Wir kommen ins Unternehmen, schauen uns alles ganz genau an und machen Vorschläge, was wie getan werden kann, um die Brandgefahr zu minimieren oder eben im Falle eines Feuers vorbereitet zu sein. Das beginnt bei Feuerlöschern sowie Rauchmeldern, Brandschutztüren, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen und endet bei der Erstellung von Flucht- und Rettungsplänen. Wir schulen Mitarbeiter, machen Brandschutzübungen vor Ort und suchen nach leicht brennbaren Materialien. Wir bilden auch die gesetzlich geforderten Brandschutzshelfer aus – oder übernehmen diese Aufgabe für das Unternehmen.“ Als

externer Brandschutzbeauftragter sind sie mittlerweile in mehr als 100 Unternehmen im Einsatz. Und das durch die Filialstruktur einiger Kunden sogar in ganz Deutschland.

Feuerlöcher für privat

Bei allem Einsatz für die Wirtschaft betont die Brandschutzexpertin, dass Vorsorge nicht nur ein gewerbliches, sondern auch ein privates Thema ist. Sie sagt: „Der Privatkunde, der hier bei uns seinen Feuerlöscher kauft, der ist uns ebenso wichtig. Natürlich sind wir Ansprechpartner für Unternehmen jeglicher Art, aber eben genauso auch für den Haus- und Wohnungsbesitzer, der im Fall der Fälle einen funktionierenden Feuerlöscher zur Hand hat. Und zwar den richtigen, nicht irgendeinen.“ Mit Privatkunden hat Peter-Jürgen Maack damals sein Geschäft aufgebaut. Das ist 53 Jahre her und fing ganz klein an. Seine Tochter erinnert sich noch, dass sie als kleines Mädchen mit den Eltern auf Kundentour fuhr, um beim Verkleben von Prüfplaketten zu helfen. Heute hat Maack Feuerschutz 25 Mitarbeiter und ist zum Ansprechpartner für viele Privat- und Gewerbekunden geworden.

Web: www.maack.com

Die Grundfesten der Immobilien-Branche scheinen durch steigende Zinsen, hohe Bau- und Grundstückskosten, Energiekostenexplosion, Materialknappheit und die allgemeine Verunsicherung am Markt zu schwanken. Aber für den Hamburger Süden gilt das möglicherweise nur bedingt – und das hat einen Grund. Martin Tischendorf, Vertriebsleiter S-Immobilien der Sparkasse Harburg-Buxtehude, beantwortet die Frage, ob Immobilien in Zeiten der Krise noch eine gute Geldanlage sein können, so: „100-prozentig ja! Ich würde für unseren Marktbereich gar nicht von Krise sprechen wollen. Was wir jetzt beispielsweise mit den Zinsen erleben, ist doch eigentlich der Normalzustand. Über fünf oder sechs Prozent Hypothekenzinsen haben wir doch vor einigen Jahren gar nicht diskutiert. Die Nachfrage nach Immobilien ist in unserem Geschäftsgebiet ungebrochen.“

Eines hat sich allerdings schon verändert, wie Tischendorf erläutert: „Wenn wir früher ein Objekt vermarktet haben, standen sofort ein bis zwei Dutzend Interessenten Schlange. Diese Zeiten sind jetzt vorbei. Das bedeutet: Die Vertriebsphasen verlängern sich.“ Dass dennoch Nachfrage da sei, liege auch an der Nähe zu Hamburg, da die Differenz



Martin Tischendorf leitet den Bereich S-Immobilien bei der Sparkasse Harburg-Buxtehude.

„Die Nachfrage ist ungebrochen“

Sparkasse Harburg-Buxtehude: Vertriebsleiter S-Immobilien Martin Tischendorf führt das auch auf die Nähe zu Hamburg zurück

zwischen den Immobilienpreisen in der Hansestadt und im Umland nach wie vor vorhanden ist. In der Folge beobachtet auch Martin Tischendorf, dass Hamburger bereit sind, das städtische Leben nördlich der Elbe gegen ein Leben im ländlichen Raum südlich der Stadtgrenze einzutauschen. Tischendorf: „Wir bemerken natürlich auch zweierlei: Zum einen sind potenzielle Käufer zurzeit etwas zurückhaltender, zum anderen sind Verkäufer von Immobilien noch nicht wirklich bereit, von ihren hohen Preisvorstellungen abzurücken und Abschlüsse hinzunehmen. Aber ich habe dennoch den Eindruck, dass sich der Markt hier gerade etwas normalisiert.“ Will heißen: Wer in der zuletzt anhaltenden Immobilien-Rallye mit Vollgas auf der Überholspur unterwegs war und möglicherweise auch investiert hat, der muss damit rechnen, dass die Zeiten des schnellen Geldes vorbei sind.

Trotz aller Zurückhaltung: Die Nachfrage mag geringer geworden sein, aber sie ist immer noch vorhanden und sorgt dafür, dass die Sparkasse ihre Baugebiete gut an den Kunden bringt. Über die eigene Projektgesellschaft und S-Immobilien werden diese Gebiete entwickelt und erfolgreich vermarktet. Drei Beispiele:

- Das Baugebiet „An der Schule“ in Quarrendorf besteht aus 23 Baugrundstücken. Vertriebsstart war vor wenigen Wochen.
- Im Baugebiet Ohlenbüttel gehen 13 Grundstücke voraussichtlich 2023 in den Vertrieb.
- Unter dem Projektnamen „Roydorfer Haid“ werden aktuell in Winsen 22 Wohnungen verkauft – Einheiten von 50 bis 90 Quadratmeter, für die sich verstärkt Anleger interessieren.

Martin Tischendorf hat keinen Zweifel, dass diese Objekte gut verkauft werden. Die Nachfrage kommt teils aus dem direkten Umfeld, mit steigender Tendenz aber auch von Interessenten, die nördlich der Elbe wohnen, wie er sagt. „Das gilt auch für Anleger. Wo bekomme ich denn heute noch ein neues Investmentobjekt für 5000 Euro pro Quadratmeter? In Hamburg sicherlich nicht. Deshalb zieht es die Stadtbewohner raus aufs Land.“ Was der Immobilienspezialist allerdings auch einräumt: Aufgrund der Zinswende ist der Traum vom Eigenheim nicht mehr unbedingt für jedermann realisierbar. Ein oder zwei Prozent Zins-Differenz bei der Finanzierung machen durchaus einen Unterschied. Dann noch die höheren Energiekosten – da wird es gerade bei energetisch schlechter ausgestatteten Objekten aus den 60er- und 70er-Jahren schnell eng. Trotzdem blickt Martin Tischendorf zuversichtlich nach vorn: „Wir glauben fest an das Thema Immobilie und die Expertise unserer Immobilienberater und Makler an den sechs Standorten im Geschäftsgebiet – das ist eine Frage des Vertrauens.“

Web: <https://www.spkhd.de/de/home/privatkunden/immobilien.html>



HANSESTADT BUXTEHUDE

**EIN STARKER WIRTSCHAFTSSTANDORT
+ EINE LEBENSWERTE STADT
× VIELE GLÜCKLICHE MENSCHEN
= UNSERE FORMEL FÜR DIE ZUKUNFT.**

Unternehmerischer Erfolg beginnt mit motivierten Mitarbeitern und braucht einen Standort mit optimaler Lage. Wir von der Hansestadt Buxtehude wissen das und schaffen dafür die optimalen und nachhaltigen Grundlagen zum Leben und Arbeiten. Mit unkomplizierten Betreuungskonzepten, kurzen Wegen in einer lebendigen Stadt mit hoher Lebensqualität und attraktiven Kultur- und Bildungsangeboten. Dazu bieten wir beste Expansionsflächen in top Lagen – ideal in der Metropolregion Hamburg gelegen und provisionsfrei.

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

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



KOLUMNE



Harburgs urbane Mitte

Von **Stephan Willhaus**

In der Kolumne „Harburgs urbane Mitte“ geht es eigentlich um Fragen der Stadtentwicklung und um die Ideen des Wirtschaftsvereins für den Hamburger Süden. Insbesondere in städtebaulichen Fragen ist Heinrich Wilke im Wirtschaftsverein der gefragte Immobilienspezialist. Das Thema Finanzen spielt – unter dem Aspekt der Harburger Stadtplanung – aber eine indirekte, dennoch derzeit entscheidende Rolle. Hierzu ein Beitrag.

Die neue Strenge der Banken

Die Gespräche mit der Bank unseres Vertrauens sind seit Kurzem wieder etwas anstrengender: Weiterhin hohe Bestandspreise und gestiegene Neubaupreise bei deutlich gestiegenen Zinsen verschlechterten die Rendite der Immobilieninvestitionen. Zu allem Übel hat die Bundesregierung dann über ihre Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) auch noch die Fördermöglichkeiten erheblich reduziert oder ganz abgeschafft. Insbesondere die Kurzfristigkeit, in der das passiert ist, hat bei allen Beteiligten sehr viel Vertrauen zerstört. Zahlreiche Neubauprojekte, aber auch Ankäufe waren schlicht und ergreifend nicht mehr rentabel und wurden entweder zurückgestellt oder ganz von der Tagesordnung genommen.

„track-record“ gewinnt an Bedeutung

Und wer sich auf der anderen Seite der Bilanz bewegte, wurde immer wieder mit dem lästigen Thema der Negativzinsen konfrontiert. Die Zinsen scheinen sich auf einem deutlich höheren Niveau als zu Jahresbeginn einzupendeln, aber jetzt kommen die nächsten weniger schönen Nachrichten um die Ecke: Die Banken werden ihre Kreditvergabebedingungen weiter verschärfen. Seit Anfang des Jahres haben die deutschen Kreditinstitute ihre Standards weiter verschärft, wie aus einer Umfrage der EZB aus Juli dieses Jahres hervorgeht. In erster Linie begründen die Banken dies mit dem gestiegenen Kreditrisiko, aber auch die eingetrübten Aussichten auf dem Immobiliensektor spielen dabei eine Rolle.

Zudem zieht die Nachfrage nach Krediten für Betriebsmittel und zur Vorratshaltung durch die Unternehmen an. Aus den Erfahrungen der Lieferkettenunterbrechungen während der Pandemie und des Ukraine-Krieges ist der Aufbau eines größeren Lagerbestandes auch unternehmerisch nachvollziehbar.

Bei den Banken kommt aber das eine zum anderen. Sie bewerten deshalb stärker die Persönlichkeit und die Erfahrungen der Unternehmer. Der „track-record“, wie es so schön auf Neudeutsch heißt, gewinnt zu-

nehmend an Bedeutung. So ganz neu ist das nicht. So wurde auch früher schon zwischen der „materiellen“ und der „persönlichen“ Kreditwürdigkeit unterschieden und erst, wenn beides „passte“, wurde der Kredit vergeben. Vielleicht war insbesondere im Immobilienbereich die persönliche Kreditwürdigkeit in den Hintergrund getreten, weil „der Markt es schon gerichtet hat“. Diese Zeiten sind erst einmal vorbei.

Parallel zu den sich verschärfenden Kreditvergabebedingungen bemängeln zwei Drittel aller befragten Banken laut einer Studie von Rene Reif Consulting in Zusammenarbeit mit der TU München, dass nahezu jeder zweite Kreditantrag unvollständig ist. Die Anforderungen der Banken an die Dokumentation steigen und erschweren zunehmend die Kreditaufnahme für die mittelständische Wirtschaft. Das liegt auch daran, dass in der jüngeren Vergangenheit zahlreiche junge Firmen auf den Markt gekommen sind und insbesondere kleinere Firmen nur selten Kreditanträge stellen mussten. Sie haben daher vielfach gar nicht mitbekommen, wie sich die Anforderungen verändert haben. Eine professionelle Unterstützung oder Beratung kann dann zielführend sein. Ein Änderungsprozess in der Kommunikation ist jedenfalls auf beiden Seiten notwendig. Die Banken müssen deutlicher machen, warum sich welche Anforderungen geändert haben oder zeitnah ändern werden. Gleichzeitig muss auf Kundenseite die Bereitschaft steigen, in die überzeugende und professionelle Darlegung des eigenen Konzeptes und der eigenen Stärke zu investieren. Auch und vielleicht gerade, wenn man sich schon so lange kennt.

Stephan Willhaus ist neben Heinrich Wilke Geschäftsführer der Imentas Immobilienpartner GmbH – mit dem Schwerpunkt Finanzierungs- und Unternehmensberatung.

Stephan Willhaus ist neben Heinrich Wilke Geschäftsführer der Imentas Immobilienpartner GmbH – mit dem Schwerpunkt Finanzierungs- und Unternehmensberatung.

» Fragen an den Autor? willhaus@imentas.de

GESUCHT



Lädt zum Gespräch in die Immobilien-Lounge: René Borkenhagen an der Kaffeemaschine.

René Borkenhagen und Jutta Michaelis in ihrem Büro.

Fotos: Borkenhagen Immobilien

Immobilien für das Gewerbe

B&P-GESPRÄCH Makler René Borkenhagen (Buchholz) über verändertes Marktverhalten und anhaltende Dynamik in einem Rekordjahr

Gestiegene Zinsen, explodierende Baukosten, Energiekrise, nach wie vor hohe Grundstückspreise – alles Gründe, die dagegen sprechen, jetzt neu zu bauen. Doch der erwartete Einbruch auf dem Immobilienmarkt ist bislang ausgeblieben. Das bestätigt auch René Borkenhagen. Der Buchholzer Diplom-Immobilienökonom (ADI) steckt mit 4,5 Millionen Euro Transaktionsvolumen allein im Bereich der Gewerbe-Immobilien mitten in einem Rekordjahr. Er sieht allerdings eine Verschiebung: „Unternehmen, die jetzt expandieren wollen, suchen eher nach Bestandsimmobilien, statt selbst neu zu bauen. Das lässt sich deutlich erkennen, aber nach wie vor gilt: Der Markt ist in Bewegung.“

Wer auf eine Bestandsimmobilie setzt, muss zwar immer noch die gestiegenen Finanzierungskosten einkalkulieren, er kann sich aber die Unwägbarkeiten beim Neubau wie steigende Kosten und Materialnotstand ersparen. Borkenhagen: „In diesen Fällen dominiert dennoch der Kaufwunsch. Mietobjekte sind eher weniger stark nachgefragt.“ Und: „Bei einer Bestandsimmobilie muss der Käufer in der Regel Geld in die Sanierung oder den Umbau stecken, aber das Gebäude steht immerhin schon mal.“

Die Politik ist gefragt

Auch die kräftig steigenden Energiekosten beeinflussen die Kaufentscheidung. René Borkenhagen: „Es wird heute schon sehr darauf geachtet, dass die Bausubstanz energetisch in einem guten Zustand ist. Isolation und die Art der Heizungs-

anlage sind wichtige Punkte.“ Was den Buchholzer Makler generell beschäftigt, ist der permanente Mangel an Gewerbeflächen und -immobilien im Hamburger Süden: „Das ist im Grunde ein Dauerzustand. Ich suche dringend Gewerbeobjekte – und zwar in ganz Norddeutschland: Hamburg, Schleswig-Holstein, Niedersachsen, Bremen. Die Nachfrage ist vorhanden, aber das Angebot ist viel zu gering. Da frage ich mich schon, warum das so ist. Die Antwort müsste allerdings von der Politik kommen.“

Borkenhagen Immobilien ist nicht nur an klassischen Flächen, sondern auch an Hallen mit Büroeinheiten, Ladenflächen im Teileigentum (also separat verkaufbare Ladengeschäfte) und Flächen für das Handwerk interessiert. „Gerade im Handwerk wird kräftig gesucht“, berichtet er im Gespräch mit B&P. Dies gelte für den Raum Buchholz, aber ebenso darüber hinaus.

Auf einen Kaffee zu René

Unter dem Strich bedeutet das: Die kleinen und mittelständischen Unternehmen sind in einer anhaltend dynamischen Phase – obwohl die Rahmenbedingungen vielfach komplizierter geworden sind. Wer das Gespräch mit René Borkenhagen sucht, sollte sich in der Immobilien-Lounge, Schützenstraße 3, anmelden. Dort bieten der Makler und seine Mitarbeiterin Jutta Michaelis ein entspanntes Gespräch beim Kaffee an – frei nach dem Motto „Neu. Anders. Besser.“ – was der Markt hergibt, wird sich dann zeigen.

» Web: <https://www.borkenhagen.co>



havenhostel Stade

Neubau eines Hotels mit 99 Zimmern, 2 Seminarräumen + Gastronomie

Fertigstellung April 2022

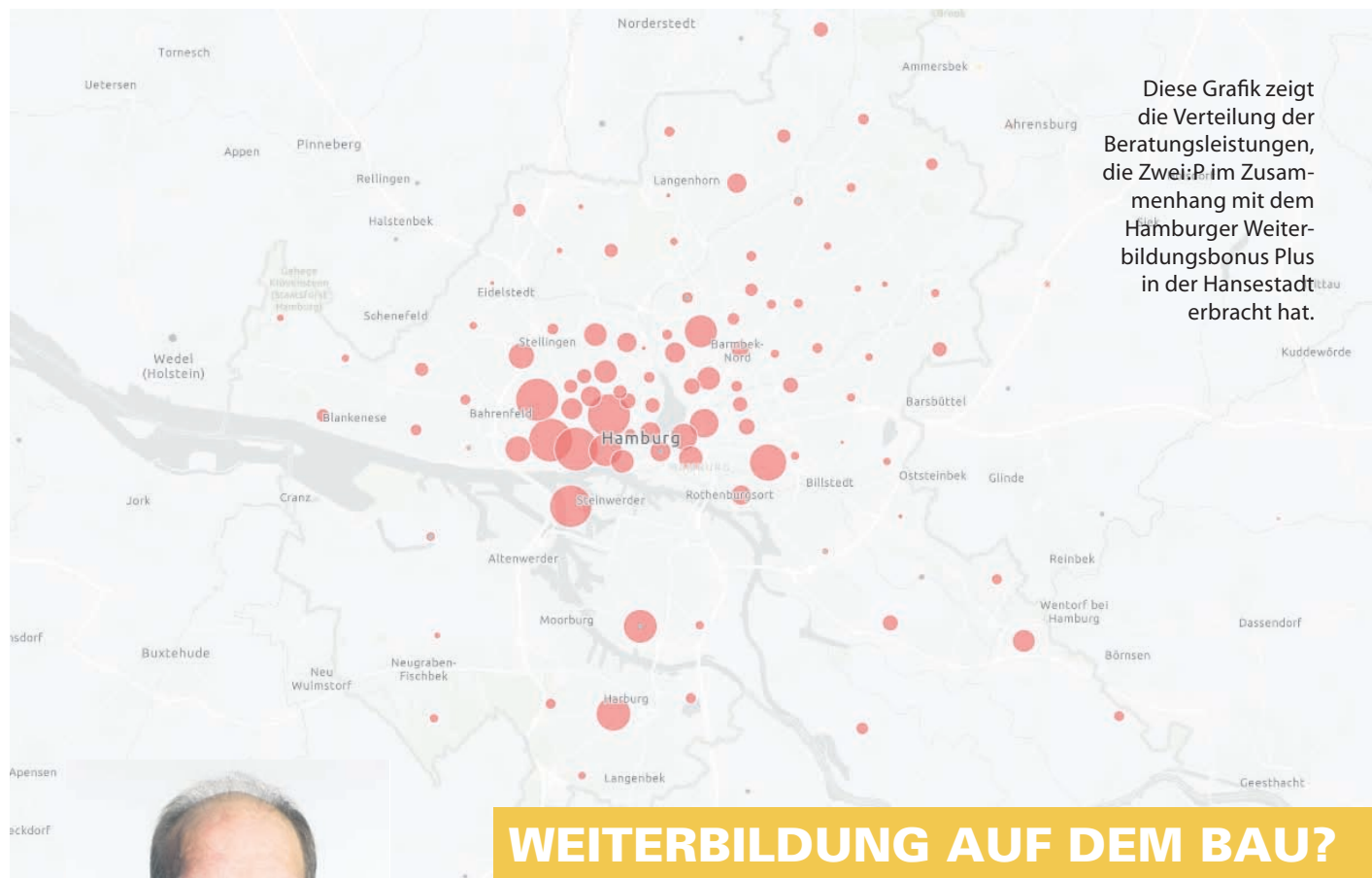
Als dienstleistende Architekten entwickeln wir gemeinsam mit einem Netzwerk von Fachplanern zeitgemäßen Wohnungsbau, moderne Gewerbebauten und Handelsimmobilien sowie jegliche Sonderbauten. Profitieren Sie durch unsere Erfahrung und unser motiviertes Team! Wir gestalten gemeinsam mit Ihnen eine zukunftsfähige, ansprechende Architektur im Einklang mit ökologischen und ökonomischen Anforderungen.

Das Weiterbildungsbrett ist dick. Noch immer scheint es sich bei vielen kleinen und mittelständischen Unternehmen (KMU) in der Hansestadt nicht herumgesprochen zu haben, dass es mit dem Hamburger Weiterbildungsbonus Plus ein hochattraktives Förderinstrument gibt, mit dem Mitarbeiter finanziell bei der Umsetzung ihrer Weiterbildungsvorhaben unterstützt werden können. Zumindest lässt der Blick auf die Zahlen diesen Schluss zu, die Olav Vavroš, Geschäftsführer der zwei P Plan:Personal gGmbH (kurz: Zwei:P), im B&P-Gespräch vorstellt. Er sagt: „Die Nachfrage ist groß und wir haben mittlerweile 1364 Fördermaßnahmen seit Januar 2021 vermittelt, aber die Verteilung zeigt auch, dass Weiterbildung in manchen Branchen offenbar kaum ein Thema ist. Das gilt insbesondere für den Bausektor, das Handwerk und technische Betriebe, obwohl dort reichlich Fördermaßnahmen möglich sind. Im Facility Management zum Beispiel ist auch noch viel Luft nach oben.“

Das erstaunt, denn den Hamburger Weiterbildungsbonus gibt es bereits seit 2009. Schon damals hatte die Hansestadt erkannt, dass Qualifizierung nicht ausschließlich von den Arbeitgebern, sondern auch von den Arbeitnehmern angeschoben werden sollte. Der Weiterbildungsbonus, mittlerweile im erweiterten Plus-Format, wird an Beschäftigte vergeben, die sich aus einem äußerst umfangreichen Förderungsangebot die Dinge herausuchen können, die ihnen beruflich weiterhelfen und ihre Chancen verbessern. Das kann ganz konkret ein Schweißer-Schein oder Gabelstapler-Führerschein sein, aber auch ein Excel-Kurs oder etwas anderes. Je nach Fall kann mit einer Förderhöhe von bis zu 2000 Euro gerechnet werden.

Statistischer Frauenüberhang

Olav Vavroš: „Unsere Zahlen zeigen: Wir haben mit 66 Prozent eindeutig einen starken Frauenüberhang. Nun könnte man meinen, die Männer seien fortbildungsmüde, aber der Überhang erklärt sich durch die Branchen, die den Hamburger Weiterbildungsbonus Plus in Anspruch nehmen. Mit 21,87 Prozent liegt hier der Bereich Gesundheit mit weitem Abstand vorn. Jede fünfte



Diese Grafik zeigt die Verteilung der Beratungsleistungen, die Zwei:P im Zusammenhang mit dem Hamburger Weiterbildungsbonus Plus in der Hansestadt erbracht hat.



Im B&P-Gespräch: Olav Vavroš, Geschäftsführer der zwei P Plan:Personal gGmbH.

WEITERBILDUNG AUF DEM BAU?

Da ist noch Luft nach oben!

B&P-GESPRÄCH Zwei:P-Geschäftsführer Olav Vavroš nennt Zahlen zum Erfolg des Hamburger Weiterbildungsbonus Plus

Förderung entfällt auf diesen Sektor. Da hier viel mehr Frauen als Männer beschäftigt sind, schlägt das natürlich stark auf die Verteilung durch.“ Auch Pädagogik ist mit zehn Prozent relativ hoch vertreten, hier geht es im Wesentlichen um Weiterbildungsmaßnahmen im Kindergartenbereich – ebenfalls ein Berufsfeld mit eher weiblicher Prägung. Im Sektor Bau/Immobilien und im gewerblich/technischen Bereich sieht es dagegen

mager aus – kaum Nachfrage. Und dabei ließe sich vieles fördern: Kurse für Gebäudeabdichtung, Objektbetreuung, Wärmepumpen-Fachwissen, Sprach-Lehrgänge für Fachsprache oder Social-Media-Kompetenz und Digitalisierungsangebote zum Beispiel im Qualitätsmanagement. Olav Vavroš: „Wir fördern diese Kurse auch im Inhouse-Format. Wir kommen ins Unternehmen, beraten vor Ort und vermitteln die entspre-

chenden Kurse für die Mitarbeiter. In Zeiten des Fachkräftemangels ist die Qualifizierung von Personal ein entscheidender Faktor im Employer Branding und in der Personalentwicklung.“ Mit der aktuellen Energiekrise müssen auch KMU verstärkt auf Energiethemen achten. Sein Rat: „Weiterbildungen nicht auf die lange Bank schieben! Auch wenn die Auftragsbücher voll sind, sollten Fortbildungen

fester Bestandteil des Arbeitsalltags sein. Es gibt viele Anbieter, die spezielle Bildungsformate anbieten, die dem Handwerk entgegenkommen. Ich denke da an die Bildungszentren der Innungen Bau und Sanitär-Heizung-Klempner oder den Elbcampus. Hier sind die Möglichkeiten bekannt, die der Hamburger Weiterbildungsbonus Plus bietet. Auch können mit Bildungsanbietern individuelle Formate abgesprochen werden, wie zum Beispiel speziell auf die Beschäftigten ausgerichtete Sprachangebote. Die Bildung kommt ins Haus.“

„Wir müssen endlich anfangen!“

Durch Corona wurde der Weiterbildungsbonus quasi geboostert, wie Olav Vavroš erläutert: „Wir sind seit zwei Jahren im Dauerlauf und tun sehr viel, um gerade den KMU beim Thema Weiterbildung zu helfen. Das ist die Antwort auf den demografischen Wandel. Wir müssen unsere Mitarbeiter ertüchtigen. Und endlich damit anfangen.“ Im Digitalisierungsbereich zählen dazu auch die Aktivitäten des Weiterbildungsverbundes Common Swift (B&P-Bericht unter <https://www.business-people-magazin.de/2022/1-juli-2022/eine-frage-der-unternehmenskultur-31415/>). Zwei:P berät vor der gesamten Fördermittelkulisse. So werden auch die Möglichkeiten des Qualifizierungschancengesetzes (QCG) geprüft. Hier arbeitet Zwei:P mit der Agentur für Arbeit eng zusammen. Vavroš weiter: „Wir haben die Beratung für kleine und mittlere Unternehmen übernommen und können auf den Weiterbildungsbonus zurückgreifen, wenn QCG im Einzelfall nicht greift. Kurz: Wir haben so viele Möglichkeiten an der Hand. Zwei:P ist im Grunde ein professionelles Beratungsunternehmen für Entscheider, die sich oder ihre Mitarbeiter qualifizieren wollen. Wer bildungswillig ist, ist bei uns immer an der richtigen Adresse. Wir können für jeden eine Lösung anbieten. Unsere Beratung ist kostenfrei, weil sie durch die Projektmittel abgedeckt ist. Unser Fokus liegt eindeutig im Bereich der KMU. Durchschnittlich haben unsere Betriebe vier Mitarbeiter. Das sagt eigentlich alles.“

» Web: <https://www.zwei-p.org/weiterbildungsbonus/>

KOLUMNE

ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL

Immobilien im Fokus

Von Kevin Haller



Generationenübertrag von Immobilien: Spielräume der Erbschaftssteuer effizient nutzen

Soll eine Immobilie zum Lebensende vererbt werden, berechnet der Staat grundsätzlich eine Erbschaftsteuer auf das übertragene Vermögen: Je nach Umfang des Erbes liegt der Steuersatz zwischen sieben und 30 Prozent, insbesondere bei größeren Vermögenswerten können auf diese Weise auch nach Verrechnung der Freibeträge schnell sechsstelligen Beträge an Steuern eingefordert werden, wie das nachfolgende Beispiel verdeutlicht:

Gehen wir von einem typischen Hamburger Mehrfamilienhaus aus, das der Erblasser seinerzeit zu Anlage- und Vermietungszwecken erworben hat. Dieses wird trotz aktuell leicht sinkender Preise am Markt nach wie vor für drei Millionen Euro bewertet und profitiert somit von den starken Wertzuwächsen der letzten Jahre. Nun soll die Immobilie an zwei Kinder vererbt werden, womit jedem Erben ein Gegenwert von 1,5 Millionen Euro zusteht. Wird der Freibetrag in Höhe von 400 000 Euro abgezogen, sind weiterhin 1,1 Millionen Euro steuerpflichtig. Gemäß Staffelung werden in diesem Beispiel 19 Prozent berechnet, sodass 209 000 Euro Steuerlast anfallen – pro Kind.

Eine solch erhebliche Forderung stellt Erben nicht selten vor problematische Situationen, zumal das geerbte Kapital in der Immobilie gebunden ist und nicht sofort für die Zahlung der Steuer zur Verfügung steht. Fragen zur Notwendigkeit des Hausverkaufs, zu möglichen Ratenzahlungen oder finanziellen Streitfällen erreichen mich regelmäßig; dabei kann die Steuerlast durch geschickte Vorgehensweise und mit Kenntnis des rechtlichen Rahmens deutlich gesenkt oder sogar ganz aufgehoben werden! Die erste Möglichkeit besteht darin, das zu vererbende Immobilienvermögen noch zu Lebzeiten testamentarisch aufzuteilen: So können neben dem Ehepartner und mehreren Kindern beispielsweise auch

etwaige Enkel berücksichtigt werden, die jeweils eigene Freibeträge in die Kalkulation einbringen. Auf diese Weise kann die Erbschaftsteuer signifikant abgemildert werden, während das Vermögen weiterhin innerhalb der Familie bleibt.

Außerdem besteht die Option, Immobilienwerte als Schenkung an Begünstigte zu übertragen. Hierbei können eben jene Freibeträge, die auch für die Erbschaftsteuer angewandt werden, alle zehn Jahre ausgeschöpft werden. Für Ehepartner sind dies also beispielsweise 500 000 Euro, für Kinder 400 000 Euro und für Enkel 200 000 Euro. Wer also noch vor seinem Tod das eigene Vermögen zumindest partiell umverteilt, kann in Verbindung mit der oben genannten Lösung die Erbschaftsteuer womöglich sogar komplett umgehen.

Als dritte Lösung bietet sich in einigen Fällen auch an, bereits zum Zeitpunkt des Immobilienkaufs die späteren Erben zu berücksichtigen, indem der Erwerb und die damit verbundene Finanzierung unmittelbar über deren Namen realisiert wird. Wird das Darlehen durch die erwirtschafteten Mieteinnahmen beglichen, sind die Nachkommen üblicherweise nach 20 bis 30 Jahren im Besitz einer lastenfrieren Immobilie, ohne dass diese in die zu besteuerte Erbmasse fiele.

Welche Variante sich als die pragmatischste herausstellt, ist von der persönlichen Ausgangslage des Eigentümers beziehungsweise Käufers abhängig – meiner Einschätzung nach erweist es sich allerdings in jedem Fall als sinnvoll, die einzelnen Optionen zu kennen, um sich individuell und unabhängig für die richtige Vorgehensweise entscheiden zu können.

■ Kevin Haller ist seit mehr als fünf Jahren als Spezialist für Wohn- und Geschäftsaus-Investments bei Engel & Völkers tätig.

Wir suchen Verstärkung

Jetzt Stellenangebote anschauen

DIERKES PARTNER
WIRTSCHAFTSPRÜFER STEUERBERATER RECHTSANWÄLTE

Sie haben Fragen? Wir sind für Sie da!

✉ harburg@dierkes-partner.de ☎ 040 - 36156 - 221

Veritaskai 4, 21079 Hamburg, www.dierkes-partner.de/job-und-karriere/

Das Stichwort Kollaboration kommt in den Ausgaben von Business & People häufig vor. So lesen wir aktuell von einer Europäischen Universitätsinitiative ebenso wie vom Konzept des Tempowerks in Harburg, das eine regelrechte Kollaborationsstrategie für die 110 Unternehmen im Technologiepark erdacht hat. Dass Zusammenarbeit auch auf einer weniger spektakulären, aber gleichwohl sinnvollen Ebene funktioniert, zeigt das Beispiel von Reichtrog & Kollegen und der Grundmann Immobilien GmbH in Harburg. Kurz gesagt: Immobilienprofi trifft Verwalter. Beide Unternehmen sind seit Jahren am Markt aktiv und haben jetzt nach einer gemeinsamen Warmlaufphase offiziell ihre jeweiligen Expertisen im Zuge einer Kooperation zusammengelegt – so entstehen Synergien und Angebote, die auch für Kunden höchst interessant sind, denn plötzlich kann der Verwalter auch Immobilienankäufe und -verkäufe sowie Finanzierungen anbieten, während der Immobilienspezialist nun auf das ganze Repertoire einer erfahrenen Verwaltungsgesellschaft zugreifen kann. Im B&P-Gespräch stellen Norbert Reichtrog sowie Frank und Erik Grundmann ihr neues Partnerschaftsmodell vor.

Die Verwaltung von Immobilien ist das Kerngeschäft, das der Immobilienkaufmann Frank Grundmann gemeinsam mit seinem Sohn Erik in dem achtköpfigen Team seit vielen Jahren betreibt. Wie der Vater ist auch der Sohn Immobilienkaufmann – beide sind Geschäftsführer, was für eine gelungene Nachfolgeregelung spricht. Der Senior: „Der Immobilienmarkt ist im Wandel. Die Kosten steigen immer weiter, und hinzu kommt der Fachkräftemangel. Das führt dazu, dass viele Eigentümer in Not geraten. Sie möchten dann die Verwaltung loswerden, sprich: extern vergeben.“ Das gilt für Zinshäuser mit mehreren Wohnungen ebenso wie für Wohneigentümergeinschaften. Die Grundmann Immobilien GmbH betreibt das Verwaltungsgeschäft von der Pike auf und hat in drei Jahrzehnten des Bestehens reichlich Erfahrung gesammelt.

Frank Grundmann weiter: „Bisher sind wir eher unter dem Radar geflogen. Unsere Dienstleistung wurde per Mund-zu-Mund-Propaganda weiterempfohlen.“ Im



Immobilienprofi trifft Verwaltungspati

B&P-GESPRÄCH
Reichtrog & Kollegen und Grundmann Immobilien bündeln ihre Kompetenzen und schmieden eine strategische Partnerschaft

Netzwerk der Immobilienszene lernten die Grundmanns den Mann kennen, mit dem sie nun offiziell ihre Partnerschaft starten: Norbert Reichtrog. Der ehemalige Banker ist mit seinem insgesamt vierköpfigen Team auf den An- und Verkauf von Immobilien sowie das Thema Finanzierung und den Bereich Fördermittelberatung spezialisiert. Das Büro von Reichtrog & Kollegen ist im Channel-Tower. Er sagt: „Wir haben uns vor einigen Jahren im Netzwerk kennengelernt. Was uns verbindet: Wir verstehen uns

beide als in Harburg verwurzelte Unternehmen. Wir kennen die Menschen hier und sind Teil des Hamburger Südens. So entstand eine Zusammenarbeit, die wir jetzt offiziell machen. Wir ergänzen uns perfekt. Bis dato waren wir, ähnlich wie Firma Grundmann, unter dem Radar zu Hause und sind nicht groß in die Öffentlichkeit getreten. Viele unserer Mandanten mögen die Diskretion. Wir leben ausschließlich von Empfehlungen und sind gewohnt, gemeinschaftlich zu arbeiten.“

Machen jetzt als Immobiliendienstleister, Finanzierungsberater und Verwalter gemeinsame Sache in Form einer Partnerschaft: Erik Grundmann (von links), Norbert Reichtrog (Mitte) und Frank Grundmann vor der Kulisse des Harburger Binnenhafens.

Beide Unternehmen betreuen sowohl Privat – als auch Gewerbekunden. Bei allen perspektivischen Vorteilen eigener Partnerschaft: „Durch die massiv gestiegenen Energiekosten ist jetzt richtig Druck auf dem Kessel“, sagt Erik Grundmann und fügt mit Blick auf den Beginn des russischen Kriegs gegen die Ukraine hinzu: „Den 24. Februar 2022 würden wir wohl alle gerne im Kalender streichen.“ Seitdem hätten sich die Herausforderungen für Gebäudeverwaltungen extrem verschärft. Wobei die Welle der Heizkostenabrechnungen und der Diskussionen um die Messdienste erst noch auf die Branche zurollt.

Angebote aus einer Hand

Norbert Reichtrog: „Unsere Partnerschaft hat das Ziel, den Kunden ein Angebot aus einer Hand anbieten zu können. Ein großer Vorteil ist: Beide Unternehmen sind inhabergeführt. Wir pflegen einen kameradschaftlichen und ehrlichen Umgang. Die Maklerszene wird immer größer und unpersönlicher. Wir sind davon überzeugt, dass eine Verwurzelung im Hamburger Süden besonderes Vertrauen schafft.“ Das bestätigt Frank Grundmann: „Deshalb arbeiten wir auch viel mit Unternehmen aus dem Hamburger Süden zusammen, beispielsweise Handwerksbetrieben und Messdienstleistern.“ Norbert Reichtrog: „Ich habe mir gesagt: Schuster, bleib bei deinem Leisten. Das Verwaltungsgeschäft ist nicht unser Geschäft. Wir sind Immobiliendienstleister und Berater. Deshalb ist diese Partnerschaft für uns ideal.“ Und: „Wir sind durchaus offen, auch mit anderen Marktteilnehmern vom Makler bis zum Architekten partnerschaftlich zusammenzuarbeiten.“

Reichtrog & Kollegen ist seit mehr als 20 Jahren in Harburg und Umgebung aktiv. Die Grundmann Immobilien GmbH wurde bereits 1990 gegründet. Auch Frank Grundmann ist von Haus aus Banker. Probleme haben beide auf ihre Art: Die Grundmanns suchen dringend zwei neue Mitarbeiter für den Office-Bereich; Reichtrog sucht das, was viele Marktteilnehmer im Großraum Hamburg suchen: Grundstücke zur Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum und Bestandsimmobilien zur Entwicklung. **wb**

» Web: www.grundimmo.de

ARCHITEKTEN HORNEBURG

Wir stehen für ein einfaches Konzept:

Zuhören & verstehen!

Wünsche des Bauherren aufnehmen, reflektieren und beraten. Gemeinsam das bestmögliche Ergebnis erzielen. Das gilt nicht nur für den Neubau, sondern auch für Sanierungen, Umbauten und Instandsetzungen von Bestandsimmobilien.



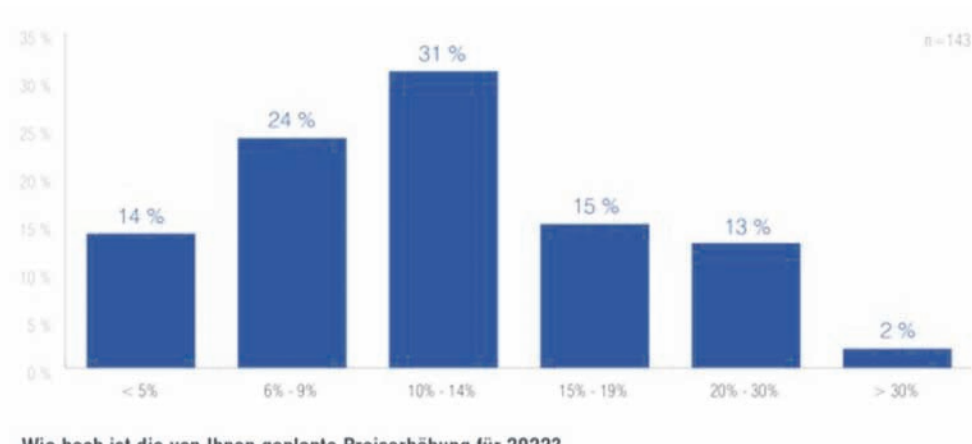
ARCHITEKTEN HORNEBURG
ISSENDORFER STR. 22

ARCHITEKTEN-TEAM
FLORIAN KISSING

Issendorfer Straße 22
21640 Horneburg

www.architektenhorneburg.de

Telefon 04163 / 866 97-0
info@architektenhorneburg.de



Mehr als 60 Prozent der in PFH-Studie befragten Unternehmen wollen 2022 Preiserhöhungen im zweistelligen Bereich umsetzen. 15 Prozent der Unternehmen zielen sogar auf Preiserhöhungen von 20 Prozent und mehr.

Unternehmen planen Preiserhöhungen im zweistelligen Bereich

PFH Göttingen veröffentlicht Studie zum „Inflation Pricing“

82 Prozent der Unternehmen planen, die Preiserhöhungen bei Rohstoffen und Vormaterialien an ihre Kunden weiterzugeben. Mehr als 60 Prozent wollen sogar Preiserhöhungen im zweistelligen Bereich umsetzen. Dies ergab eine aktuelle empirische Studie der PFH Göttingen, die untersucht hat, wie Unternehmen Prozesse der Preisanpassung steuern und gestalten. Die Pandemie-bedingten Lockdowns wie auch der Ukraine-Krieg und seine Folgen führen zu Lieferengpässen und Problemen in internationalen Lieferketten sowie zu steigenden Energie- und Rohstoffpreisen. In dieser Ausgangslage sind deutliche Preiserhöhungen für viele Unternehmen unausweichlich. Ein Drittel der von den Forschern der PFH befragten Unternehmen plant im Jahr 2022 Preiserhöhungen von 15 Prozent und mehr, 72 Prozent der befragten Unternehmen können sich sogar eine zweite Preiserhöhung in diesem Jahr vorstellen. 82 Prozent der Unternehmen geben an, die Preiserhöhungen bei Rohstoffen und Vormaterialien weitergeben zu wollen. „Lieferengpässe bei elektronischen Bauteilen, drastische Preissteigerungen bei vielen Materialien, explodierende Seefracht-Raten, durch den Ukraine-Krieg bedingte Preissteigerungen bei Gas, Erdöl und Strom machen es für Unternehmen unausweichlich, ihre gestiegenen und voraussichtlich auch weiter steigenden

Kosten an ihre Kunden weiterzugeben“, sagt Prof. Dr. Hans-Christian Riekhof, Professor für Internationales Marketing an der PFH und einer der Autoren der Studie. Mehr als 60 Prozent der befragten Unternehmen wollen Preiserhöhungen im zweistelligen Bereich umsetzen, 15 Prozent der Unternehmen zielen sogar auf Preiserhöhungen von 20 Prozent und mehr. „Hier ist offensichtlich ein erheblicher Handlungsdruck, unter anderem aufgrund der Vormaterial-Preissituation, entstanden“, so Riekhof.

Neukunden stärker im Fokus

Die Ergebnisse der Untersuchung weisen darauf hin, dass gerade Neukunden besonders von den Preiserhöhungen betroffen sein werden. „Das ist ein Ergebnis, das wir nicht erwartet hatten, denn gerade bei den Neukunden ist die Preissensitivität in der Regel ausgeprägt, während vorhandene Kunden in der Regel die Wechselkosten genau kennen und die Leistungsfähigkeit eines Lieferanten gut beurteilen können, sodass sie moderate Preiserhöhungen vermutlich eher akzeptieren können“, so Prof. Riekhof. Viele Unternehmen setzen Preiserhöhungen sehr pauschal um, sie verzichten auf ein differenziertes Vorgehen bei Preisanpassungen. „Das ist die vielleicht wichtigste Erkenntnis unserer Studie. Die Differenzierung der Preiserhöhungen nach Produkt-Kategorien und nach Kundengruppen ist also ausbaufähig“, sagt der Professor.



Wer keine Heizung braucht: Diese 240-Quadratmeter-Halle ist noch zu vermieten – die letzte große Fläche im Erdgeschoss. Sie ist über eine Rampe befahrbar.

Fotos: Wolfgang Becker



Center- & Operations-Manager Lars Wiesener in der Heizungszentrale des Sirius Business Parks Buxtehude: Von hier aus werden alle Hallen und Büros zentral mit Wärme versorgt.

Sirius gibt Tipps zum Energie-Sparen – Eine gute Vorlage auch für andere Unternehmen

Wer energiesparende Lagerfläche für robuste Materialien sucht: Im Business-Park Buxtehude sind noch 240 Quadratmeter frei – unbeheizt!

Wer Platz zum Einlagern sucht, aber Angst vor den steigenden Heizkosten hat, der sollte einmal nach Buxtehude schauen: Im Sirius Business Park Buxtehude ist noch eine einzige ebenerdige Lagerfläche frei – und die ist unbeheizt. Selbst Lars Wiesener, Center- & Operations-Manager der Sirius Facilities GmbH in Buxtehude, muss schmunzeln, denn noch zu Jahresanfang waren Energiekosten nicht unbedingt das entscheiden-

de Thema, wenn potenzielle Kunden nach Lagermöglichkeiten fragten. Jetzt ist alles anders: Energiekosten werden zunehmend zu einem wichtigen Faktor bei Standortentscheidungen und das in Zeiten zunehmender Lagerhaltungsaktivitäten verschiedenster Branchen. Der weitaus größte Anteil der ehemaligen Produktionsgebäude eines Getränkeherstellers am Alten Postweg in Buxtehude ist selbstverständlich beheizt. Die rund 28 000 Quadratmeter Nutzfläche werden mit Gas auf Tem-

peratur gehalten. Lediglich ein Raum mit 240 Quadratmetern ist ausgenommen – und noch zu haben. Immerhin: Die Heizungsanlage des großen Hallenkomplexes ist erst wenige Jahre alt und deshalb technisch auf neuestem Stand – allerdings wird auch hier Gas verbrannt. Lars Wiesener: „Sirius kauft für die Gewerbetreibenden zentral Gas ein und schließt Verträge mit längeren Laufzeiten ab. Für uns heißt das: Unsere Mieter können erstmal mit günstigen Konditionen rechnen.“ Doch in einer Information an alle Kunden weist das Unternehmen schon mal auf die neuen, von der Regierung festgelegten Umlagekosten hin – und verbindet dies mit einem Sparplan. So sollen beleuchtete Werbeanlagen zwischen 22 Uhr und 16 Uhr am Folgetag ausgeschaltet bleiben. Die Temperatur in den Arbeitsräumen wird auf die gesetzlich vorgeschriebenen Werte abgesenkt – das heißt je nach Tätigkeit auf zwölf bis 19 Grad. Ersteres gilt bei Räumen, in denen schwere körperliche Arbeit verrichtet wird. Und ein paar einfache, zum Nachahmen geeignete Tipps für die allgemeine Verwendung hat Sirius auch parat:

- Elektrische Geräte nach Feierabend von der Stromversorgung trennen.
- Beleuchtung bei Tageslicht ausschalten.
- Heizungstemperaturen, wenn möglich, senken.
- Fenster in Kaltphasen nur zum Stoßlüften öffnen.
- Außentüren geschlossen halten.

Das gelte selbstverständlich auch für den Vermieter selbst. Trotz der guten Beschaffungsstrategie und des Sparplans müssen sich auch Sirius-Mieter auf steigende Kosten einstellen – und damit kommuniziert das Unternehmen offen, was für die Wirtschaft generell gilt. Die Heizung des riesigen Komplexes besteht im Wesentlichen aus drei großen zentralen Gas-Heizkesseln. Die hier erzeugte Wärme wird über das Leitungssystem in die verschiedenen Hallen und die Büros geleitet. In den Hallen sorgen Deckenheizlüfter für die Verteilung im Raum. Sirius versorgt den Gewerbepark seit ein- und einhalb Jahren mit Ökostrom, wie Wiesener berichtet. Denn Nachhaltigkeit sei ein großes Thema im Unternehmen. Ganz neu sind zwei Elektroladesäulen auf dem Gelände. E-Smart-Fahrer Wiesener: „Die stehen übrigens auch der Allgemeinheit zur Verfügung. Wer sein E-Auto bei uns laden möchte, der darf das.“

» Web: <https://www.siriusfacilities.com/de/businesspark-buxtehude>

Gekommen, um zu bleiben . . .

Eine starke Immobilienwirtschaft und ein transparentes Startup-Ökosystem sind das A und O für die PropTech-Standortwahl

Alles was mit Software möglich ist, findet seinen Weg. Auch gerade in die Metropolregion Hamburg und hier in die traditionelle Gebäudeverwaltung und Bauplanung, weil intelligente 3D-Modelle Baupotenziale transparenter machen. Oder in die Vermietung und den Verkauf, wenn alle relevanten Daten aus der Nachbarschaft von der Infrastruktur bis zur Kriminalitätsrate auf einen Schlag aufbereitet werden. Oder beim Thema Energieverbrauch, wenn sensorbasierte Messtechnik Einsparpotenziale aufzeigt. Das sind drei Beispiele aus dem Portfolio Hamburger Startup-Unternehmen, die sich nicht nur auf der Expo Real, Messe für Immobilien und Investoren in München, am Hamburg-Stand präsentieren, sondern auch für einen großen Trend stehen: Durch den Einsatz von Informationstechnologie kann die Immobilienwirtschaft effizienter und nachhaltiger werden, ohne beim Service einzubüßen. Eine Entwicklung, die unter dem Schlagwort Property Technologie, kurz PropTech, die Runde gemacht hat.

Als die Wortkombination noch ein „Insider“ war, hatte Hamburg die Zeichen der Zeit schon erkannt: Seit 2015 unterstützt die Hansestadt die HafenCity Universität (HCU) beim CitySciencelab, einer Forschungseinheit, die in Zusammenarbeit mit dem Massachusetts Institute of Technology (MIT) Veränderungen der Städte durch Digitalisierung sichtbar macht und beispielsweise fragt, wie Verkehr ohne Autos, Verwaltung ohne Bürokratie oder Beteiligung ohne Barrieren funktionieren können. Was aber neben der Forschung und Entwicklung magnetisch auf die New Economy wirkt, ist eine solide Old Economy vor Ort: In Hamburg treffen die PropTechs auf eine leistungsfähige Immobilienwirtschaft und die gesamte Bandbreite an Dienstleistungen von der Bauplanung über die Projektentwicklung bis zum Facility Management. Das sind nicht nur die Kunden von morgen, sondern auch heute schon Partner, Ratgeber und

womöglich Wagniskapitalgeber: Die etablierten Unternehmen ermöglichen es den PropTechs, sich gesund zu entwickeln und ihre Produkte erst zu testen, dann zu optimieren – statt am Markt vorbei zu gründen. Das weiß auch die Szene selbst zu schätzen: Mehr als 90 Prozent betonen in der aktuellen Studie „PropTech Germany 2022“ die Bedeutung der guten Kundenkommunikation und eines starken Vertriebs. Was die mehr als 200 befragten Unternehmen am deutschen Markt ausmacht, sind gestiegene Mitarbeiterzahlen, höhere Jahresumsätze und ein positiver Blick auf die Zukunft: Gut 70 Prozent der Befragten konnten im vorigen Jahr Neugeschäfte abschließen und mehr als 95 Prozent blickten auch im ersten Quartal 2022 noch positiv in die Zukunft (Abschluss der Befragung im März 2022 und damit nach dem Beginn der Ukraine-Krise). Hinter diesem Optimismus stehen nicht selten erfolgreiche Kooperationen, Partnerschaften und Finanzierungsrunden: 80 Prozent der Befragten haben schon einmal Wagniskapital in Anspruch genommen, die Hälfte davon 2021.

» Web: https://proptechgermanystudie.de/wp-content/uploads/2022/07/PropTech-Germany-2022-Studie_final.pdf

Neue Plattform

„Startup City Hamburg“ ist die neue Plattform, die in der drittgrößten europäischen Hafenstadt einen umfassenden Überblick über das lokale Startup-Ökosystem bietet. Sie vernetzt Gründer mit Support- und Finanzierungsprogrammen sowie passenden Investoren und bietet Startups die Möglichkeit, sich selbst zu präsentieren und ihre Business-Idee so sichtbarer zu machen. Über eine Job- und Kooperationsbörse finden Startups Mitarbeiter und Partner. Aktuelle News, ein Eventkalender sowie die „Success Stories“ bieten Inspiration und informieren über alles Wichtige aus der Hamburger Startup-Szene. Siehe auch Interview in der B&P-Hauptausgabe, Seite 2

» Web: <https://startupcity.hamburg/>



ZUHAUSE IN BESTEN LAGEN

Getreu unserem Slogan konzentrieren wir uns auf hochwertige Immobilien in bevorzugten Lagen und sind Ihr Ansprechpartner für unseren Standort in der Nordheide.

Wir stehen Ihnen mit einem vielfältigen Beratungsangebot sowie mit profundem Fachwissen beim Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie gern zur Seite.

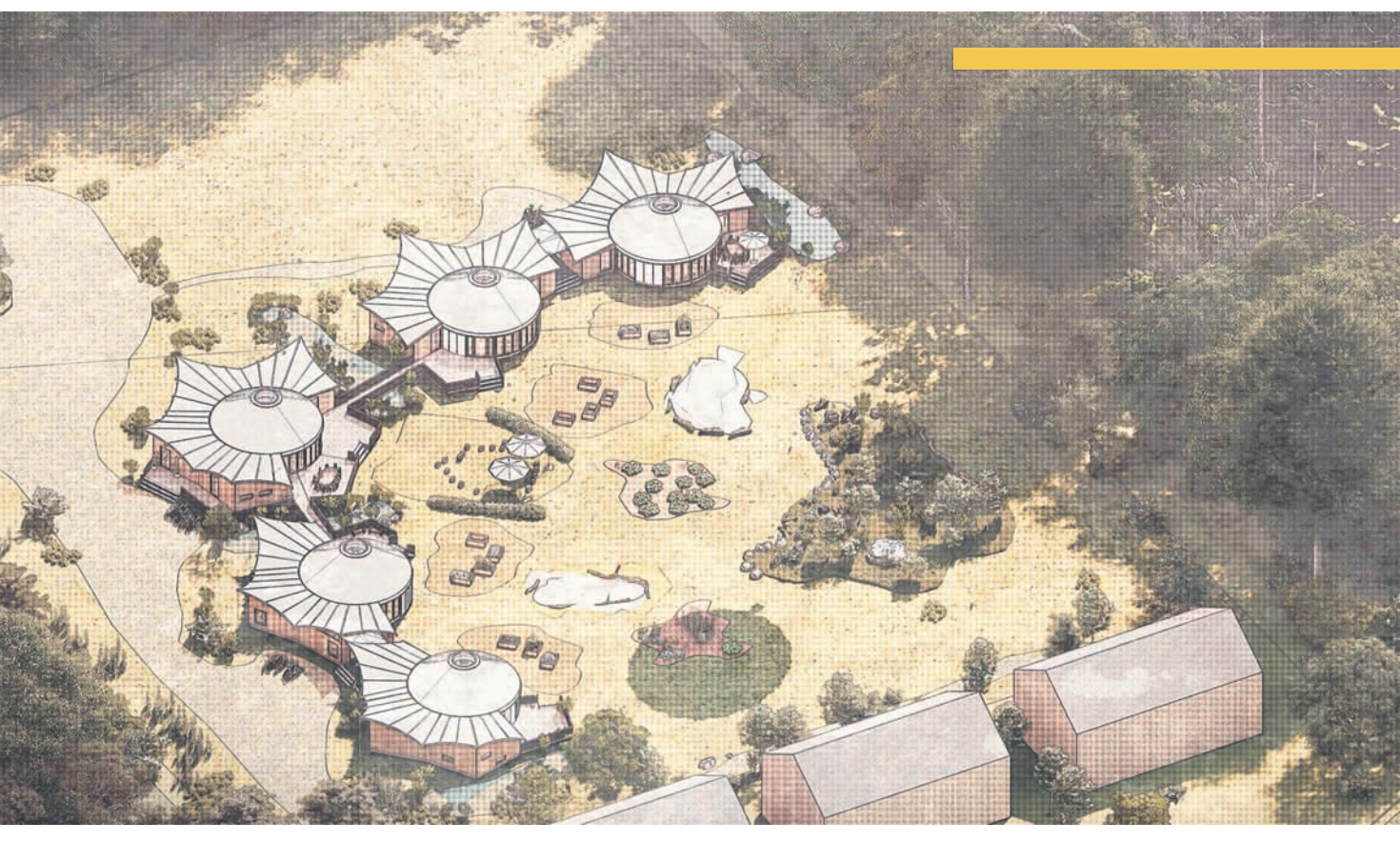
Testen Sie jetzt vorab unser Online-Bewertungstool:



DAHLER & COMPANY
IMMOBILIEN

www.dahlercompany.com

DAHLER & COMPANY Nordheide
Inh.: Alexander Wünsche Immobilien GmbH
Kleckerwaldstr. 43 | 21227 Bendestorf
Tel. 04183.79 69 50 | nordheide@dahlercompany.de



„Wir denken Kindergarten neu“

B&P-GESPRÄCH Michael Nyveld und Andrea Lange-Reichardt über Architektur, Denkmalschutz, naturnahe Kita-Konzepte und den Nutzen für Buxtehude

In Zeiten von Work-Life-Balance und „Lebensqualität first“ zählen die sogenannten weichen Standortfaktoren für Wirtschaftsregionen deutlich mehr als noch vor zehn oder gar 20 Jahren. Wenn Menschen einen neuen Job suchen, geht es nicht mehr nur um Gehalt und Arbeitsweg, sondern auch um Fragen der Freizeitgestaltung, der Bildungslandschaft und der Kinderbetreuung. Kerstin Maack, Leiterin der Wirtschaftsförderung in Buxtehude, hat diese Themen schon seit geraumer Zeit im Blick und betont immer wieder die Vorzüge der Nachhaltigkeit mit Leben zu füllen: Im B&P-Gespräch präsentierten der Erste Stadtrat, Michael Nyveld, und die Leiterin der Fachgruppe Jugend und Familie, Andrea Lange-Reichardt, zwei auch architektonisch spektakuläre Kindergartenprojekte, die Maßstäbe setzen dürften – die Kindertagesstätte Neuland und den Jurtenkindergarten in Hedendorf.

Denkmalschutz und Kindeswohl unter einem Dach

Wer in Richtung Estebrügge fährt, kommt am Ortsausgang Buxtehude an einem reetgedeckten Gebäudeensemble vorbei. Die ehemalige Hofstelle Neuland 11 hat eine bewegte Historie zwischen Schafstall und Gastwirtschaft und atmet den Hauch der Jahrhunderte. Tatsächlich reicht die Geschichte zumindest des ehemaligen Schafstalls bis 1660 zurück. Michael Nyveld: „Teile der Bausubstanz sind mehr als 350 Jahre alt. Gemeinsam mit der Denkmalpflege haben wir

ein Konzept entwickelt, wie aus den alten Fachwerkgebäuden ein Kindergarten werden kann. Die Hansestadt Buxtehude ist mit dem Deutschen Nachhaltigkeitspreis 2021 prämiert – da ist jedes erhaltene Gebäude wertvoller als ein Neubau, denn es müssen keine neuen Flächen versiegelt werden.“

Andrea Lange-Reichardt zu den Anfängen des Projekts: „Uns ging es darum, Kita neu zu denken. Wir wollten ein neues Konzept der naturnahen und tiergestützten Pädagogik umzusetzen. Eine Frage: Wie kann ich schon Kindern im Vorschulalter Nachhaltigkeit vermitteln? Daraus entstand die Idee, einen entsprechenden Ganztagskindergarten zu entwickeln, in dem auch verhaltensoriginelle Kinder ihren Platz finden können.“ Wie Michael Nyveld bestätigt, ging Buxtehude in diesem Fall einen anderen Weg als üblich: „Erst war die Idee da, dann fand sich das passende Gebäude.“ Christoph Frenzel, Inhaber des Buxtehuder Architekturbüros Frenzel und Frenzel, hat ein Faible für Altbau. Er war der richtige Ansprechpartner, als es darum ging, wie sich die beiden alten Gebäude – das Haupthaus und der angrenzende Schafstall – zu einer Kita transformieren ließen. Die Planungsexperten konstruierten ein Verbindungsgebäude, das künftig als Haupteingang für die 50 Kinder und die Betreuer in den beiden Elementargruppen genutzt wird. Zusätzlich kaufte die Stadt ein angrenzendes, weitgehend naturbelassenes Gelände dazu, um Platz für tobende Kinder in der Natur und Tiere zu schaffen. Andrea Lange-Reichardt: „Hier können Kinder erfahren, wie die Menschen früher gelebt haben und was es heißt, Tiere zu versorgen.“ Kosten des Projekts: rund 2,2 Millionen Euro zuzüglich Grunderwerb. Der Bauantrag ist gestellt. Mit der Fertigstellung wird Anfang 2024 gerechnet.

Der Nachhaltigkeitsansatz ist derselbe, die Umsetzung des Kindertagenausbaus in Hedendorf sprengt in dieser Form jedoch alle bisherigen Vorstellungen einer Kita. Das Vorhaben füllt die Lücke zwischen dem Waldkindergarten und der klassischen modernen Kita – echtes Neuland in der Kita-Landschaft. Gemeinsam mit der Stadt Buxtehude und der LivingCircle GmbH aus Schwäbisch Gmünd plant das Büro Architekten Horneburg (siehe auch Seite 28) auf einem von Wald umstandenen ehemaligen Sportplatz in Hedendorf eine Kita mit 100 Plätzen. Die vier Gruppen bekommen jeweils ein eigenes aufgeständertes Holzgebäude in Jurtenform. Die Visualisierung erinnert an ein Indianerdorf. Der Clou: Beim Bau wird kein Boden versiegelt. Die insgesamt fünf Einheiten, die sich zu einem Halbkreis in Richtung des Staatsforstes Neukloster formen, werden in Modulbauweise erstellt und könnten theoretisch sogar demontiert und woanders wieder aufgebaut werden.

Preisverdächtig: Hedendorf bekommt den Jurtenkindergarten

Jede Gruppe bekommt einen kreisrunden Gruppenraum (50 Quadratmeter) und drei angrenzende Funktionsräume, die sogenannten Sternzacken (unter anderem für einen Sanitärbereich und einen 20-Quadratmeter-Differenzierungsraum). Die vier Einheiten sind über Holzstege miteinander verbunden, je zwei stehen links und rechts einer etwas größeren Zentraljurte, in der Verwaltungsräume, die Küche und der Bewegungs- und Essensraum untergebracht sind. Andrea Lange-Reichardt: „Wir wollten Kita neu denken. Auch Hedendorf wird sehr stark auf das Naturerlebnis ausgerichtet sein. Das heißt: ein reduziertes Spielzeugangebot –



Eine diskrete wie funktionale Lösung: Das Architekturbüro Frenzel und Frenzel hat die beiden denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Hofstelle Neuland 11 in Buxtehude durch einen neuen Eingangsbereich miteinander verbunden. Links und rechts sollen jeweils 25 Kinder im Rahmen der „tiergestützten Pädagogik“ in einem ebenfalls naturnahen Kindergarten betreut werden.

Michael Nyveld und Andrea Lange-Reichardt standen im Stadthaus Buxtehude für ein B&P-Gespräch zum Thema Kita-Planung zur Verfügung. Foto: Wolfgang Becker



Spektakulär: So stellt sich das Büro Architekten Horneburg den für 2023 geplanten neuen Jurtenkindergarten auf dem alten Sportplatz in Hedendorf vor. Ein vergleichbar naturnahes Projekt dieser Art gibt es zumindest in Niedersachsen bislang nicht.

was die Kinder zum Spielen brauchen, finden sie überwiegend im Wald. Hier geht es unter anderem auch um Säen, Ernten und Verarbeiten. Wir wollen frühzeitig ein Bewusstsein für die Natur schaffen.“ Das Team von LivingCircle hat übrigens nicht nur die auffällige Konstruktion erdacht; es liefert ein ganzes Konzept, zu dem auch eine zweiwöchige Schulung der Kita-Mitarbeiter zählt. Sowohl Michael Nyveld als auch Andrea Lange-Reichardt sind begeistert über die positiven Reaktionen sowohl aus dem übergeordneten Landesjugendamt als auch aus den politischen Gremien der Stadt und der Forstverwaltung (immerhin liegt die Fläche im Landschafts- beziehungsweise Naturschutzgebiet). Naturkindergärten dieser Art gebe es in ganz Niedersachsen nicht, so Nyveld. In dieser Dimension dürfte das

Projekt sogar bundesweit einmalig sein. Kosten: rund 6,5 Millionen Euro. Fertigstellung: möglichst 2023. Die alte Kita in Hedendorf gilt als Vollsanierungsfall und ist zudem viel zu klein geworden. Kerstin Maack: „Hier haben wir ein Superbeispiel für ein positives Miteinander der Behörden und der Träger. Beide Projekte sind auch eine Antwort auf den Fachkräftemangel, in zweierlei Hinsicht: Zum einen bieten sie Kindern attraktive Entwicklungsmöglichkeiten, was wiederum die Standortentscheidung bei der Wahl der Eltern positiv beeinflussen kann. Das ist unser Beitrag für die Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Zum anderen stärkt die Hansestadt selbst die Attraktivität ihrer Arbeitgebermarke mit Blick auf den sehr angespannten Arbeitsmarkt für Erzieherinnen und Erzieher.“

IMMOBILIENKOMPETENZ AUS DEM HARBURGER BINNENHAFEN SEIT 2008

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

EXPO REAL 2022 Partner des Hamburg-Stands | 4. - 6. Oktober 2022 | Besuchen Sie uns in der Halle B2, Stand 430

Pflegeheim Kaltenkirchen

Pflegeheim Kummerfeld

Pflegeheim Stade

SENECTUS INVEST GMBH

Torsten Rieckmann
Gunnar Behrens

Karnapp 25
21079 Hamburg
Telefon 040-60 77 95 1-11 / -12
t.riECKmann@senectus-gmbh.de
g.behrens@senectus-gmbh.de
www.senectus-gmbh.de

Ein Fall für

SKN
von GEYSO



KOLUMNE

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

Schwierige Zeiten am Bau

Was gilt bei kriegs- und sanktionsbedingten Kostensteigerungen?

Die Auswirkungen des Ukrainekrieges sind inzwischen auch am Bau massiv zu spüren. Neben den Steigerungen bei den Energiekosten sind Rohstoffe in vielen Fällen nicht nur teuer geworden. Ihre Beschaffung ist deutlich erschwert. Dies führt zu Verzögerungen bei vielen Bauvorhaben und erheblichen Kostensteigerungen. Es stellt sich derzeit sehr häufig die Frage, wer die gestiegenen Kosten trägt und welche Auswirkungen die Materialknappheit auf die zeitliche Fertigstellung des Bauvorhabens hat. Grundsätzlich gilt, dass der Auftragnehmer während der vereinbarten Bauzeit an die vereinbarten Preise gebunden ist (sogenannte Festpreisabrede). Nur selten werden zwischen den Vertragsparteien Preisgleitklauseln vereinbart. Dies hat auch seinen Grund darin, dass es angesichts der Anforderungen der Rechtsprechung sehr schwierig ist, wirksam Preisgleitklauseln in den Vertrag einzubeziehen. Erst wenn die vereinbarte Bauzeit aus Gründen überschritten wird, die der Auftragnehmer nicht zu vertreten hat, hat dieser Anspruch auf eine Preisanpassung. Eine Ausnahme gilt, wenn Umstände eingetreten sind, die die Parteien bei Vertragsabschluss nicht vorhergesehen haben, deren Risiko nach dem Vertrag nicht eine bestimmte Partei zu tragen hat und die das Festhalten am unveränderten Vertrag unzumutbar erscheinen lassen.

Einzelfallbetrachtung wichtig

In einem solchen Fall kann ein sogenannter Wegfall der Geschäftsgrundlage vorliegen. Allerdings sind auch hier die Anforderungen, die die Rechtsprechung stellt, sehr hoch. Überschaubare Kostensteigerungen oder auch massive Kostensteigerungen bei Einzelpositionen des Leistungsverzeichnisses werden für eine Preisanpassung nach den Grundsätzen über den Wegfall der Geschäftsgrundlage regelmäßig nicht ausreichen. Hier ist stets eine Einzelfallbetrachtung notwendig.

Von nicht minderer Bedeutung für die Parteien ist in der Regel, ob Materialbeschaffungsprobleme zu einer Verlängerung der vereinbarten Ausführungsfristen führen. Insofern gilt, dass es grundsätzlich Sache und Risiko des Auftragnehmers ist, rechtzeitig die erforderlichen Materialien zu beschaffen. Im Einzelfall ist aber auch hier denkbar, dass sich der Auftragnehmer auf „höhere Gewalt“ berufen kann, die ihm die (rechtzeitige) Erfüllung des Vertrages unmöglich macht. Auch dies muss jeweils im Einzelfall betrachtet werden.

Da kein Bauvorhaben ohne ein Mindestmaß an Kooperation der Bauvertragsparteien erfolgreich zu Ende geführt werden kann, tun diese gut daran, nach einer einvernehmlichen Lösung der sich aktuell stellenden Probleme zu suchen. Hilfreich ist dafür, zuvor die eigenen Rechte und Pflichten fachkundig prüfen und bewerten zu lassen.

» Fragen an den Autor? biederer@skn.partners



ENG VERZAHNT

Die Immobilienstöchter der Volksbank Lüneburger Heide eG

Mit der Gesellschaft für Entwickeln und Bauen mbH (GEB), der Immo-Konzepte GmbH und der VBLH Grundbesitz GmbH & Co. KG deckt die Bank die gesamte Wertschöpfungskette ab



Wie eng die Volksbankstöchter zusammenarbeiten, zeigt ein Projekt in Visselhövede: Die GEB entwickelte das Baugebiet, die VBLH Grundbesitz errichtete dort ein Mehrfamilienhaus und verantwortet die Mietwohnungen. Die Vermarktung der Baugrundstücke und Eigentumswohnungen wiederum liegt in den Händen der Immo-Konzepte.



Das Team der VBLH Grundbesitz GmbH & Co. KG auf der Baustelle: Hinrich Maack (links), Lioba Günther und Burkhard Theel.

Auf das klassische, zinsabhängige Geschäft können sich Banken heute nicht mehr verlassen – sie müssen sich breiter aufstellen. Viele Kreditinstitute setzen daher mittlerweile auf das Grundstücks- und Immobiliengeschäft. So auch die Volksbank Lüneburger Heide eG. B&P stellt die drei Tochterunternehmen aus dem Bereich Immobilien vor.

Gesellschaft für Entwickeln und Bauen mbH (GEB)

Mit der GEB hat die Volksbank Lüneburger Heide eG die Kompetenz für neu zu erschließende Baugebiete im eigenen Hause. GEB-Geschäftsführer Rolf Scheibel entwickelt seit vielen Jahren Bauland und skizziert den oftmals langen Weg von der Idee bis zum ersten Spatenstich: „Zunächst einmal prüfen wir, ob ein angebotenes Grundstück für eine Bebauung infrage kommt. Stolpersteine gibt es dabei viele: Manchmal liegt die Fläche in einem Naturschutzgebiet, bisweilen auch zu nah an einer Bahnstrecke. Oder der Bauplan ist veraltet und somit nicht mehr zu den aktuellen Erfordernissen passend.“ Auf diese Weise werden schon einmal zahlreiche Flächen aussortiert. Eignet sich die Fläche, wird das Baugebiet geplant: Grundstücke, Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Straßen werden festgelegt. „Diesen Prozess stimmen wir immer mit Politik und Anwohnern ab. Als regionaler Anbieter ist uns die Akzeptanz unserer Projekte sehr wichtig“, so der Bauingenieur. Und noch etwas: Bei den nötigen Arbeiten kommen möglichst nur lokale Anbieter

zum Zuge. „So bleibt das Geld in der Region“, betont Rolf Scheibel.

» Web: <https://www.vblh.de/firmenkunden/leistung-aus-ueberzeugung/projektbegleitung.html>

Immo-Konzepte GmbH

Eine weitere Tochtergesellschaft der Volksbank Lüneburger Heide eG ist die Immo-Konzepte GmbH. Sie kümmert sich um den Vertrieb der Eigentumsobjekte der Genossenschaftsbank und ist als Maklerunternehmen in der Region tätig. Unter anderem vermarktete sie die Areale im Baugebiet „An der alten Bahn 1“ in der Gemeinde Drestedt. Auch hier ging wieder alles Hand in Hand: Die GEB entwickelte die Fläche, Immo-Konzepte verantwortete die Vermarktung.

Das Besondere in Drestedt: Die Gemeinde und die GEB legten bei der Entwicklung fest, dass die Gebäude größtenteils in Holzrahmenbauweise errichtet werden sollen. Hierfür vergab die Immo-Konzepte die Grundstücke mit Bindung an lokale Handwerksunternehmen – vier aus Drestedt, eines aus Hollenstedt. Durch diese Kopplung konnten die Grundstücke mit einem attraktiven Quadratmeterpreis angeboten werden, wovon sich besonders junge Familien freuten. „Wir haben nicht nur den Familien ihren Traum vom Eigenheim erfüllt, sondern gleichzeitig die regionale Wirtschaft gefördert“, sagt Friederike Bischoff. Und durch die Holzrahmenbauweise wurde auch

der Ökologie Genüge getan. „Wir haben es auch in diesem Projekt geschafft, alle drei Dimensionen der Nachhaltigkeit zu berücksichtigen“, freut sich die diplomierte Immobilienökonomin.

» Web: <https://vblh-immokonzepte.de/>

VBLH Grundbesitz GmbH & Co. KG

Die Dritte im Bunde der Tochterfirmen ist die VBLH Grundbesitz GmbH & Co. KG. Sie kümmert sich um die Entwicklung, Vermietung und Vermarktung der eigenen Bestandsimmobilien. „Die Vermietung eigener Immobilien verspricht eine sichere Rendite“, sagt Burkhard Theel. Er betreut gemeinsam mit seinen Geschäftsführerkollegen Hinrich Maack und Lioba Günther die Objekte – zurzeit überwiegend ehemalige Filialstandorte. Doch das ändert sich gerade, denn neue Projekte spielen eine immer größere Rolle. So entstehen beispielsweise in Toppenstedt auf dem Gelände der ehemaligen Volksbankfiliale vier Wohnungen. Die Fertigstellung ist für Anfang 2023 geplant. „Das ist ein gutes Beispiel dafür, wie wir bestehende Objekte entwickeln. Wenn die Weiternutzung eines vorhandenen Gebäudes nicht möglich und die Gebäudesubstanz stark angegriffen ist, dann ist wie hier ein Abriss und Neubau manchmal sinnvoller und vor allem nachhaltiger“, erklärt Burkhard Theel. km

» Web: <https://www.vblh.de/meine-bank/grundbesitz-kg.html>



DER FISCHBEKER HEIDBROOK IST FERTIG.

Naturverbundenes Wohnen in einem lebendigen und lebenswerten Quartier.

www.naturverbunden-wohnen.de

Buxtehude: André Rogge und Helmut Schulze über das Thema Akustik im Büro, Schallabsorber und den geräuschlosen Übergang von Schulze – Moderne Bürowelt zu hamelberg Bürosysteme

In dieser Ecke ist es wirklich ruhig. An den Wänden und an den Schrankfronten sind schalldämmende Elemente montiert. Raumhall und Lärm verschwinden hier auf elegante Weise einfach in der Wand und machen das Arbeiten im Büro erträglich. Die „Akustik-Corner“, ein schalldämpftes Musterbüro, gehört zum Showroom bei Schulze – Moderne Bürowelt an der Lüneburger Schanze in Buxtehude. Eigentlich das Reich von Helmut Schulze, der das Unternehmen vor gut 40 Jahren gründete. Doch ebenso geräuschlos wie klug ist hinter den Kulissen ein Wechsel vollzogen worden. Schulze hat seinen Betrieb an das Rotenburger Unternehmen hamelberg Bürosysteme verkauft. Bereits seit einem Jahr führt Inhaber André Rogge die Geschäfte in Buxtehude. Die Transaktion hat gleich mehrere positive Seiten: Helmut Schulze hat das Thema Nachfolge gelöst. André Rogge kann mit seinem Unternehmen wachsen. Der Bürospezialist bleibt in Buxtehude. Und die zehn Mitarbeiter in Buxtehude machen weiterhin das, was sie am besten können: Kunden aus der Region zum Thema Büroausstattung beraten. Rogge: „Wachsen ist in unserem Markt dadurch noch optimal möglich. Wir haben durch die Übernahme zwar Synergieeffekte, aber die Marke Schulze soll in Buxtehude bestehen bleiben. Der Name ist bestens eingeführt.“ Beide Unternehmen waren bislang nachbarschaftlich unterwegs, Berührungspunkte gab es allenfalls mal im



In der „Akustik-Corner“: Die farbigen Schallabsorber an der Wand können auch mit Bildern bedruckt werden. Dazu arbeiten Geschäftsführer André Rogge (von links), die zertifizierten Büroinrichter Ingo Kurkofka und Jan Reher sowie Helmut Schulze mit einem Anbieter im Harz zusammen. Fotos: Wolfgang Becker

Der Name bleibt: Die Schulze Bürowelt soll auch unter der Führung von André Rogge (links) bestehen bleiben.

Bereich Sittensen/Zeven, wie André Rogge sagt. Er deckt mit hamelberg Bürosysteme von Rotenburg aus eher das Gebiet zwischen Bremen und Stade ab, während Helmut Schulze von Buxtehude aus auch viele



Kunden von Stade über das Alte Land bis in den Raum Hamburg betreute. So gesehen entsteht eine neue Büroausstatter-Achse zwischen Bremen Hamburg. Die Synergie-Effekte: Durch das nun wesentlich größere Gebiet

können Techniker, Monteure und Tischler effektiver eingesetzt werden. Bessere Vertretungsregelungen sind möglich. Und im administrativen Bereich kommt künftig alles aus einer Hand.

Doch es gibt noch weitere Effekte. hamelberg Bürosysteme ist stark auf dem „Education-Markt“ vertreten und stattdessen beispielsweise Schulen und Bildungsrichtungen mit interaktiver Medientechnik aus. Diese Displays funktionieren durch Touch-Funktion wie ein Riesen-iPad und lösen in vielen Schulen bereits die in die Jahre gekommenen grünen Kreidetafeln und Whiteboards ab. André Rogge: „Wir haben bereits viele Schulen zwischen Bremen und Hamburg mit Displays ausgestattet.“ Für Unternehmen gibt es diese Technik ebenfalls – der berühmte Legamaster für Konferenzräume ist in Zeiten von Zoom & Co. ein beliebtes Hilfsmittel. Rogge: „Im Gegensatz zu den Whiteboards können wir uns bei den interaktiven Displays per Fernwartung ‚draufschalten‘, wenn mal ein Problem auftritt. Voraussetzung ist allerdings eine vernünftige WLAN-Versorgung.“

Perspektive: Interaktive Displays für Schulen und Unternehmen

Helmut Schulze hat seine Verantwortung als Geschäftsführer längst abgegeben. Als gebürtiger Vertriebler ist er aber nach wie vor in Buxtehude im Einsatz und berät unter anderem zum Thema Druck- und Kopiertechnik (Canon) sowie zu seinem Lieblingsthema: Ergonomie am Arbeitsplatz. Dahinter steckt die Idee, Bürostühle als Therapiegeräte einzusetzen, die den Muskelaufbau fördern und den Kreislauf in Schwung bringen. Stichwort BioSwing – der orthopädische Bürostuhl. Ein Drittel aller Krankheitstage haben laut Schulze allerdings psychische Ursachen – bedingt durch Lärm, schlechte Lichtverhältnisse und Nebeneinflüsse. Was dort alles möglich ist, dazu beraten André Rogge und sein Team. Er sagt: „Akustik und Licht, das sind die Themen, die voll im Trend liegen.“

Web: <https://schulze-buerowelt.de/>, www.hamelberg.de

Wettstreit um den schnellsten und effektivsten Weg zur Klimaneutralität überbieten sich Kommunen und Städte derzeit bundesweit mit Konzepten und Ideen. Feind Nummer eins, so scheint es, ist das Auto, denn Verbrenner produzieren direkt schädliche Kohlenwasserstoffe, E-Autos durch den europäischen Strom-Mix indirekt. Die Lösung: Je weniger Parkplätze, desto weniger Autos in der Stadt – nach diesem Muster verfährt beispielsweise die Stadt Lüneburg und will 150 Stellplätze für Pkw abschaffen, was die Spezialisten der IHK Lüneburg Wolfsburg auf den Plan rief. Sie machten eine Umfrage unter den Einzelhändlern und stießen damit, wie berichtet, in ein Wespennest (Link zum Bericht siehe unten). Dass es auch anders laufen kann, zeigt das Beispiel der Stadt Buchholz. Auch hier fragte die IHK gemeinsam mit der Buchholzer Wirtschaftsrunde gezielt im Einzelhandel nach. Tobias Siewert, Berater Mobilität sowie Infrastruktur- und Digitalisierungspolitik bei der IHK in Lüneburg, bei einem Ortstermin in Buchholz: „Ganz viele Kommunen stellen derzeit Pläne auf, um eine saubere CO₂-Bilanz zu erreichen. Dazu zählt auch der Klimaaktionsplan der Stadt Buchholz. Für uns als IHK steht aber noch eine andere Frage im Raum: Wie kommt der Einzelhandel aus der Corona-Depression heraus, und wie geht es



Ortstermin in Buchholz: Jan Weckenbrock (links), Corinna Horeis und Tobias Siewert vor dem zentralen Busknotenpunkt in der Innenstadt. Mit dem ÖPNV kommt jeder zehnte Besucher nach Buchholz. Fotos: Wolfgang Becker

mit den Innenstädten in Zukunft weiter? Deshalb schauen wir uns solche Planungen genau an.“

Milde Reaktion auf den Buchholzer Klimaaktionsplan

Abbau von Parkplätzen: IHK und Wirtschaftsrunde stellen die Ergebnisse einer Einzelhändler-Befragung vor

Siewert und auch sein für Stadtentwicklung und Raumplanung zuständiger Berater-Kollege Jan Weckenbrock betonen, dass Lüneburg und Buchholz nicht unmittelbar vergleichbar sind, da Lüneburg einen sehr hohen Anteil touristischer Besucher hat. Die kämen gemeinhin mit dem Auto. Streiche man hier Parkplätze im großen Stil, träfe das unmittelbar, teils existenziell den Einzelhandel. Das sei in Buchholz anders.

Gutes Echo auf den Fragebogen

Und genau das spiegelt sich auch in den Ergebnissen der Umfrage wider, die die IHK mit der Wirtschaftsrunde in die Wege leitete. Die Vorsitzende, Corinna Horeis, bestätigt die Einschätzung von Weckenbrock, wonach die Einzelhändler in den lokalen Wirtschaftsvereinigungen durchweg zu dünn vertreten

seien. Dennoch: 85 Einzelhändler und Gastronomen nahmen teil – ein vergleichsweise gutes Echo auf das halbe Dutzend Fragen. So sieht es der Einzelhandel

Mehr als jeder zweite Kunde aus dem Kreis der befragten Unternehmen kommt demnach direkt aus Buchholz, der Anteil der Umlandkunden liegt bei 40 Prozent. Zum Vergleich: In Lüneburger Geschäften stammt nur jeder vierte Kunde aus der Stadt. Thema Mobilität: 65 Prozent der Innenstadtbesucher in Buchholz kommen mit dem Auto, 19 Prozent mit dem Fahrrad und knapp elf Prozent mit dem Öffentlichen Personennahverkehr (Bus, Zug). Sievers: „Der hohe Fahrradfahreranteil ist Folge der insgesamt geringeren Entfernungen. Zudem liegt Buchholz in einer eher verdichteten Siedlungsstruktur – da ist vor allem die Nähe zu Hamburg zu nennen.“

Ergebnis: Nur 43 Einzelhändler beurteilen die im Klimaaktionsplan vorgesehene Reduzierung der Parkplätze negativ. 22 finden die Idee sogar gut. Und 34 antworteten weder negativ noch positiv. Dazu Corinna Horeis: „Wir haben in Buchholz kein Parkplatz-, sondern ein Durchfahrtsproblem. Die Stadt ist regelmäßig verstopft.“ Fazit: „Die diskutierten Maßnahmen der Stadt zum Thema Klimaplan werden relativ positiv bewertet“, sagt Tobias Siewert. „Allerdings ist das Ziel der Klimaneutralität gar nicht erreichbar. Allenfalls 65 Prozent der schädlichen Treibhausgase können die Kommunen durch eigene Maßnahmen einsparen. Alles andere ist außerhalb der Reichweite – zum Beispiel durch den Strom-Mix und das individuelle Verhalten der Menschen. Wenn dann aber die politische Idee kommt, noch weitere Maßnahmen zu beschließen, werden wir bei der IHK hellhörig. Auch wenn niemand weiß, was das genau sein soll. Dann schauen wir nochmals genau hin.“ Welche Stadt als nächstes untersucht wird, ist noch offen – eventuell könne das Winsen sein, sagt Siewert.

Web: <https://www.business-people-magazin.de/2022/1-juli-2022/lueneburger-wirtschaftsvereinigungen-fuerchten-um-ihre-geschäftsgrundlage-31419/>



- Stellung Brandschutzbeauftragter
- Brandschutzhelfer Ausbildung
- Maack BrandschutzCheck
- Flucht- und Rettungswegpläne
- Feuerwehrpläne
- Evakuierungsübungen



- Feuerlöscher, Verkauf und Instandhaltung
- Beratung, Service und Wartung
- RWA-Anlagen
- Wandhydranten
- Steigleitungen
- Brandabschnittstüren und Feststellanlagen
- Rauchmelder



Ein Blick in die komplizierte Baugrube: Die Spundwand steht.

So soll das Neubauprojekt an der Buxtehuder Straße nach der Fertigstellung aussehen. Fotos: SKHB



Erläutert in B&P die bautechnischen Herausforderungen: Thorge Evers von HEP Architekten. Foto: HEP

Wenn das Grundwasser durch die Kellersohle drückt...

B&B-GESPRÄCH Thorge Evers von HEP Architekten setzt einen kühnen Plan um: den Neubau auf dem Sparkassen-Gelände in Buxtehude

Bauen ist derzeit schon an sich eine Herausforderung, aber Bauen ohne Platz setzt noch mal eins obendrauf. Genau vor dieser Aufgabe stehen Thorge Evers und sein Team von HEP Architekten in Buxtehude. Sie haben den Auftrag, den komplizierten Neubau auf dem Grundstück der Sparkasse Harburg-Buxtehude an der Bahnhofstraße zu realisieren. Wie komplex diese Baustelle ist, erläuterte Thorge Evers im B&P-Gespräch. Zur Erinnerung: An der Bahnhofstraße ist die alte Hauptfiliale der Sparkasse mittlerweile abgerissen. Auf dem Grundstück entstehen im Auftrag der Sparkasse und der May & Co. Wohn- und Gewerbebauten GmbH aus Itzehoe drei Baukörper, von denen zwei mit einer Tiefgarage verbunden sind. Mittlerweile sind die Arbeiten im Erdgeschoss ange-

kommen – der komplizierte Teil, den später niemand mehr sieht, ist bereits erfolgreich realisiert worden. Tiefgarage ist das Stichwort für Thorge Evers: „Wir standen vor der Aufgabe, die Bauausführungsplanung und die Bauleitung – für Insider: die Leistungsklassen fünf bis acht – für ein dreiteiliges Objekt zu übernehmen – auf einem Grundstück, das zu 80 bis 90 Prozent unterbaut wird und ab einem Meter Tiefe im Grundwasser steht. Die Baulogistik ist ein extrem schwieriges Thema, aber wir haben das Problem gelöst.“

Wehe, die Betonwanne schwimmt auf...

Problem Nummer eins: Der alte Keller musste gemeinsam mit dem alten Gebäude komplett abgerissen und ausgebaut werden (Beginn April 2021). Da das Grundwasser in diesem Bereich der Stadt von unten drückt, besteht die Gefahr, dass die alte Betonwanne aufschwimmt. Evers: „Deshalb haben wir die Kellersohle quasi perforiert – so konnte das Wasser von unten durch die Bohrlöcher in den Keller fließen. Die Sohle haben wir dann unter Wasser abgerissen. Zum Glück

funktionieren die Pressluft-Bagger auch unter Wasser.“ Das „Naturschwimmbecken“ wurde mit 4500 Kubikmetern Sand aufgefüllt – eine 1,5 Meter mächtige Schicht. Problem Nummer zwei: der Bau der Tiefgarage unter Grundwasserniveau. Entsprechend der Planung von HEP Architekten beauftragte der Bauherr ein Unternehmen mit dem Setzen einer in den Boden gerammten Spundwand, die den Raum der späteren Tiefgarage komplett umschloss (Juni 2021). Um später keine Probleme mit eindringendem Wasser zu bekommen, wurde die Grundfläche der geplanten Tiefgarage etwa vier Meter unter der Sandoberfläche, also in etwa sechs Metern Tiefe unter Bodenniveau, mit Beton-Injektionen im Abstand von etwa eineinhalb Metern verdichtet. Die sogenannte Hochdruckinjektionssohle besteht aus einem schnell abbindenden Beton, der im Untergrund quasi große, mit Beton gefüllte Blasen bildet, die dicht an dicht entstehen und innerhalb der Spundwände eine dicke Schicht Beton gegen das Grundwasser bilden (Dezember 2021). Thorge Evers: „Das Ganze passierte in sieben Metern Tiefe. Wir bekamen diese Schicht

also nie zu Gesicht. Es wurden rund 600 Löcher gebohrt, um den flüssigen Zement unter hohem Druck in die Tiefe spritzen zu können. Die Schicht, die so entsteht, ist etwa 1,2 Meter stark. Ganz dicht ist so eine Baugrube aber dann immer noch nicht. Das restliche Wasser, das gerade im Randbereich zu den Spundwänden durchkommt, wird mit Stechlanzen abgepumpt. So schafft man es, die Baugruppe trocken zu legen. Die eigentliche Betonsohle für die Tiefgarage haben wir 3,20 Meter unter Grundstücksniveau auf die Sandschicht gebaut.“ Auch für Evers sind Anleihen an den Ingenieurbau nicht alltäglich, aber sie machen den Job spannend. Mittlerweile ist das komplexe Bauverfahren im Buxtehuder Untergrund erledigt. Der Hochbau im Erdgeschoss hat begonnen.

HEP zieht mit 30 Leuten in den Neubau

Baustart für den Hochbau war im März 2022. Im dritten Quartal 2023 soll die Sparkasse ihr neues Zuhause übernehmen. Die ebenfalls geplanten Mietwohnungen sollen im vierten Quartal nächsten Jahres fertig

sein. Die Sparkasse Harburg-Buxtehude wird in dem Gebäude an der Bahnhofstraße rund 1800 Quadratmeter Fläche belegen. Im Erdgeschoss wird es eine kleine Ladenfläche geben, im ersten OG stehen 650 Quadratmeter Bürofläche zur Verfügung, die HEP Architekten mieten wird. Evers: „An unserem bisherigen Standort an der Harburger Straße plätzen wir aus allen Nähten.“ 30 Mitarbeiter beschäftigt Evers mittlerweile. Im zweiten OG entstehen 17 kleine Apartments für die Handballerinnen der BSV-Bundesliga-Mannschaft. Des Weiteren werden 26 Wohnungen in den anderen Häusern und über den BSV-Appartements gebaut. Die allgemeine Situation in der Baubranche geht auch an Thorge Evers nicht spurlos vorüber: „Bauen ist deutlich intensiver geworden. Kalkulation nach Tagespreisen, das ist eine Herausforderung. Hinzu kommen Lieferschwierigkeiten bis hin zu nicht verfügbaren Materialien. Es gibt aber erste Signale, die darauf hindeuten, dass sich die Lage wieder etwas entspannt. Trotzdem sinkt die Zahl der Projekte. Zurzeit sind wir bei den Projekten noch dreistellig. Allerdings weiß niemand, wie sich die Situation weiterentwickelt. Als besonders negativ macht sich die mal eben gestrichene Förderung für energetisches Bauen bemerkbar. Damit sind viele Projekte aus der Kalkulation gefallen und nun in Warteposition. Wenn der Wohnungsbau, den wir doch so dringend brauchen, auf vier Rädern stand, dann sind jetzt mit der Förderung, den Zinsen und den Baukosten drei Reifen geplatzt.“

» Web: <https://heparchitekten.de/>

PUHST IMMOBILIEN

Ihr Spezialist für Gewerbeimmobilien in der Metropolregion
Archive · Ateliers · Büros · Lagerräume · Lagerhallen · Werkstätten

PUHST BAU-VERMIET-UND SERVICE GmbH & CO. KG

Seegelkenkehre 4 · 21107 Hamburg
 Tel.: 040 7524200 - Fax: 040 7524202
gewerbe@puhst.immobilien

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



Drei Objekte aus dem Hause Architekten Horneburg. Links: So werden die Wohnhäuser im Scheunenviertel Zossen aussehen. Mitte: der Jurtenkindergarten Hedendorf. Rechts: der Firmensitz in der alten Horneburger Villa an der Issendorfer Straße hat hinten einen Anbau in Holzrahmenbauweise.

Das Gespräch mit Florian Kissing, Architekt aus Horneburg, findet in einem lichtdurchfluteten Anbau statt, der die Räume einer alten Backsteinvilla, Baujahr 1912, an der Issendorfer Straße erweitert. „Holzrahmenbauweise“, sagt er und erläutert, warum ihm alte Gebäude besonders am Herzen liegen: „Man muss nicht immer alles abreißen und neu bauen. So ein altes Haus stellt doch auch einen Wert dar.“ Das Büro Architekten Horneburg kommt ursprünglich aus dem Bereich der Sanierung, entwickelt aber bereits seit Jahren Neubauten – gerne in Holzrahmenbauweise, aber auch klassisch Stein auf Stein. Ein aktuelles Projekt sorgt besonders für Aufsehen: der Jurtenkindergarten in Hedendorf (siehe auch Seite 24).

Mit dem Kita-Projekt beschäftigt sich unter anderem Clara Droop. Die 27-Jährige hat ihren Bachelor of Engineering mit Fachrichtung Architektur bereits in der Tasche und kämpft sich jetzt durch die sogenannte Leistungsklasse drei – die Verfeinerung der Entwurfsplanung. Wie es dazu kam, dass die Horneburger Architekten das Projekt in Hedendorf umsetzen dürfen, erläutert Florian Kissing: „Die Stadt Buxtehude hatte den Bau eines Naturkindergartens in Modulbauweise ausgeschrieben. Das fand ich spannend. Meine Kinder waren schließlich auch im Waldkindergarten. Und so haben wir uns beworben.“

Das Büro Architekten Horneburg bekam den Zuschlag und machte sich an die Arbeit. Kissing: „Modulbauweise bedingt Holzrahmenbauweise – das war klar. Da haben wir mehrere Jahrzehnte Erfahrung.

Eine Frage der Philosophie



Im B&P-Gespräch: Florian Kissing, Inhaber von Architekten Horneburg, und Mitarbeiterin Clara Droop.

B&P-GESPRÄCH Florian Kissing, Inhaber von Architekten Horneburg, über den Jurtenkindergarten in Hedendorf, Ärztehäuser in Berlin/Brandenburg und das Scheunenviertel in Zossen



Aber wir stießen sehr schnell auf viele Probleme. Zum Beispiel die Frage der Wasser- und -entsorgung. Und die Vorgabe, dass die Module auch wieder abgebaut und woanders zusammengebaut werden sollten. Bei unserer Recherche stießen wir dann auf das Konzept von LivingCircles. Die hatten all diese Fragen schon gelöst.“ Mit dem Jurtenkindergarten in Hedendorf realisiert das Horneburger Architektenbüro ein bundesweites Pionierprojekt, denn in

dieser Größe ist das LivingCircles-Konzept noch nie umgesetzt worden. Die Mannschaft um Florian Kissing entwickelte nicht nur einen Plan, wie die fünf Module durch Holzstege miteinander verbunden werden, sondern auch ein städtebauliches Konzept, denn das Grundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet und grenzt an ein Naturschutzgebiet. Außerdem machte sich Clara Droop an eine Reihe eindrucksvoller Visualisierungen, ihre Spezialität. Sie

sagt: „Das Projekt hat es in sich: Es gibt quasi kaum einen rechten Winkel.“ Die einzelnen Module werden so aufgebaut, dass sie rückstandslos wieder aus der Landschaft verschwinden können. Florian Kissing: „Wir haben also keine üblichen Fundamente, sondern setzen den ganzen Kindergarten auf vier bis sechs Meter lange Schraubfundamente.“ Die größte Herausforderung für die Planer: „Wir müssen die Philosophie des Naturkindergartens verstehen“, sagt der Ar-

chitekt. So könnten nach der Nutzung alle Materialien wieder dem Naturkreislauf zugeführt werden – das sei das Grundprinzip von LivingCircles. Kissing: „Das kommt auch unserer Philosophie entgegen.“

Zurück in den Naturkreislauf

Mit der Holzrahmenbauweise beschäftigt sich Architekten Horneburg bereits seit mehr als 20 Jahren. Florian Kissing: „Wir machen allerdings alles: vom Carport bis zum Ärztehaus in Massivbauweise.“ Es ist einem Zufall zu verdanken, dass Kissing und sein sechsköpfiges Team immer wieder große Projekte in Berlin und Brandenburg bearbeiten. Dort sind sie nach der Premiere vor 13 Jahren immer weiterempfohlen worden und haben mittlerweile mehrere Ärztehäuser gebaut. Klassische Neubauten Stein auf Stein. Er sagt: „Wir bauen aber auch viel im Bestand – wie aktuell das alte Hotel Sievers in Jork. Das machen wir jetzt wieder hübsch.“ Ein weiteres Top-Projekt steht in Zossen/Brandenburg an. Dort befindet sich ein altes Scheunenviertel – ein Gebäudeensemble aus elf alten Durchfahrtscheunen. Diese Viertel waren früher vielfach in der Landwirtschaft zu finden. Doch als sie unter Denkmalschutz gestellt werden sollten, waren plötzlich nur noch wenige übrig. Eines davon baut Architekten Horneburg um – zu einem Wohnquartier. Die Zeichnungen verraten: Das wird ein architektonisches Gesamtkunstwerk, auf das sich die Brandenburger jetzt schon freuen dürfen. So wie die Hedendorfer auf ihren Jurtenkindergarten . . .

» Web: <https://architektenhorneburg.de/>

B&P VOR ORT Nach sechs Jahren hat die IBA Hamburg mit dem Fischbeker Heidbrook ein ehrgeiziges Quartiersprojekt für 3000 Menschen im Bezirk Harburg abgeschlossen – Projektkoordinatorin Philippa Dorow zieht Bilanz

Wir treffen uns Mitte September an einer der letzten Baustellen im Quartier: Im Fischbeker Heidbrook zwischen dem Bärentraubenweg und dem Heidschnuckenring baut die Saga 54 Wohneinheiten. Die Bodenplatte liegt bereits, die Grundrisse der Parterrewohnungen sind bereits zu erkennen. Hier und an zwei weiteren Baustellen wird noch gearbeitet, aber dann ist mit einer Ausnahme das gesamte Neubaugebiet fertiggestellt, sagt Philippa Dorow, als IBA-Projektkoordinatorin zuständig für den Fischbeker Heidbrook und das nördlich angrenzende Neubaugebiet Fischbeker Reethen. Lediglich ein Grundstück mit Platz für 51 Reihenhäuser wird verspätet noch bebaut. Es musste noch einmal ausgeschrieben werden. Dennoch: Jetzt ist Zeit, einmal Bilanz zu ziehen.

Ältere Semester werden sich erinnern: Das 54 Hektar große Gelände südlich der Bundesstraße 73 gehörte einst dem Bund – hier lag die Röttiger-Kaserne, in der Panzergrenadiere, ein Artillerie-Bataillon und das Flugabwehr-Regiment 3 zu Hause waren. Letztere führten 1979 den mittlerweile schon wieder ausgemusterten Flak-Panzer Gepard ein, der unlängst von der Bundesregierung als schwere Waffe an die Ukraine geliefert wurde. Aber das ist alles Geschichte. Heute leben hier etwa 3000 Menschen, die in dem Quartier das naturnahe Wohnen am Rande der Fischbeker Heide genießen.

Architektonische Leichtigkeit

Eine Rundtour durch den Fischbeker Heidbrook zeigt aufwendig gestaltete Spielplätze, den typischen Hamburger Drittel-Mix aus Eigentum, freifinanzierten Mietwohnungen



Dieses Foto zeigt eine Häuserfront entlang der Straße im Fischbeker Heidbrook.

Das war's!

und gefördertem Wohnungsbau, viele Freiflächen, mit der sanierten Uwe-Seeler-Halle eine Sportstätte und viele Menschen, die sich hier bereits häuslich eingerichtet haben. Im Quartier gibt es einen Supermarkt, ein Ärztehaus, noch im Ausbau befindliche Seniorenwohnungen in den denkmalgeschützten ehemaligen Kasernengebäuden im Norden des Geländes (Fischbeker Höfe) sowie viele kleine Wohnstraßen, die durch ihre Anordnung automatisch zu übersichtlichen Nachbarschaften führen. Der Fischbeker Heidbrook bietet acht Hektar Freiraum, ist also keineswegs eng dichtgepfastert, sondern von einer gewissen architektonischen Leichtigkeit geprägt. Erstaunlich in Zeiten grassierender Nachverdichtung. 1200 Wohneinheiten stehen im Plan, die letzten sind im Werden. Die Hamburger Projektentwicklungsgesellschaft IBA hat mittlerweile ein großes Quartiersfest gefeiert und damit den Schlusspunkt gesetzt. Das war's. Ab sofort ist wieder der Bezirk Harburg zuständig.

Die Mulde ist keine Sandkiste!

Die Qualitätssicherung wird über die IBA allerdings noch bis 2023 geleistet. Unter diesem Begriff ist die Kontrolle der architektonischen und gestalterischen Vorgaben zu verstehen. Die IBA Hamburg hatte bei der Konzeptionierung einen detaillierten Plan entwickelt, um ein Wohngebiet neuen Typs zu realisieren. Ein Thema: die Oberflächenentwässerung. Philippa Dorow: „Wir

haben hier ein Risa-Pilot-Projekt umgesetzt. Doch es zeigt sich, dass wir noch stärker an der Kommunikation arbeiten müssen, denn nicht alle Grundeigentümer haben verstanden, um was es geht. Sie wundern sich darüber, dass sie im Garten eine Mulde haben, in der Wasser versickern soll. Und nein, das ist keine Sandkiste!“

Risa steht für **RegenInfraStruktur-Anpassung**. Konkret geht es darum, Quartiere so zu konstruieren, dass die Bewohner bei Starkregenereignissen nicht Land unter und volle Keller melden. Deshalb gibt es im Fischbeker Heidbrook Grundstücke, die das Oberflächenwasser ableiten und solche mit einer Versickerung. Ein klassisches Regenwassersiel für die Oberflächenentwässerung gibt es nicht. Das ganze Gebiet ist von Gräben durchzogen, die im Ernstfall das Wasser aufnehmen können und zu einem tiefgelegenen Regenrückhaltebecken leiten. Die Straßen sind als Überschwemmungsflächen eingepplant. Philippa Dorow: „Trotz umfangreicher Informationsmaßnahmen ist es nicht in jedem Fall gelungen, das Prinzip rüberzubringen. Selbst manche Garten- und Landschaftsbauer waren irritiert, weil sie Sickermulden noch nie gebaut hatten. Also machten sie es so, wie sie es kannten – die Verrohrung unter die Erde.“

Aber die Diplom-Ingenieurin im Fach Architektur mit Master im Fach Urban Management bleibt dennoch gelassen: „Mitte 2020 habe ich hier ein Starkregenereignis live erlebt. Es war unglaublich, was da herunter-



Philippa Dorow, IBA-Projektkoordinatorin für das Neubaugebiet Fischbeker Heidbrook, auf einer der aufwendig gestalteten Spielflächen auf dem ehemaligen Kasernengelände. Links: Hier wird noch gebaut: Die Saga errichtet auf dieser Fläche 54 Wohnungen.

Fotos: Wolfgang Becker

kam und sich auch aus der Fischbeker Heide ins Wohngebiet ergoss. Tatsächlich hat die Risa-Planung funktioniert – das Wasser stand randvoll in den Gräben, floss aber geordnet ab. Die Lehre: Der hohe Anspruch der IBA an neue Wohngebiete ist auch ein Kommunikationsthema. Wer hier ein Grundstück bekommt, ist eben nicht nur neuer Grundeigentümer, sondern auch Teil eines Konzepts, einer Idee, die nur funktioniert, wenn alle mitmachen.“

Mehr Platz für Ärzte einplanen

Eine weitere Herausforderung war die Vermietung des Ärztehauses – eine Aufgabe, die der Investor angeboten hatte, also auch erledigen musste. Das Problem schildert Philippa Dorow: „Immer weniger Ärzte lassen sich allein nieder. Eher werden Medizinische Versorgungszentren oder Gemeinschaftspraxen eröffnet. Das funktioniert jedoch nicht, weil die vorgesehenen Praxisräume zu klein waren. Wir wollten aber einen All-

gemeinmediziner und gerne auch einen Kinderarzt im Wohngebiet haben. Und das hatte der Investor zugesagt – so kämpfte er über eineinhalb Jahre mit Leerstand.“ Mittlerweile ist eine Lösung gefunden, aber der Fall zeigt: Veränderte Marktbedingungen können gut gemeinten Konzepten zuwiderlaufen. Hier sind in Zukunft durchaus andere Grundüberlegungen anzustellen. Dass noch zwei Einfamilienhäuser im Bau sind, hat übrigens mit dem Ärztehaus zu tun. Philippa Dorow: „Diese Grundstücke wollten wir den niedergelassenen Ärzten zum Kauf anbieten. Wir haben sie am Ende dann frei vergeben.“ Fazit: Binnen sechs Jahren, Hochbaustart im Quartier war 2016, können sich viele Dinge ändern, die bei den Planungen so noch gar nicht absehbar waren. Philippa Dorow wird die Akte Fischbeker Heidbrook nun schließen und nördlich der B73 weiterarbeiten. Das Baugebiet Fischbeker Reethen steht noch ganz am Anfang.

» Web www.iba-hamburg.de

„Die Zeit des billigen Geldes ist vorbei“

B&P-GESPRÄCH Thorsten Rathje, Vorstandssprecher der Hamburger Volksbank, über eine Zeit im Umbruch und einen Strategiewechsel

Es gibt viele Gründe für Pessimisten, die die Zukunft des Wirtschaftsstandortes Deutschland schwarz zu sehen, aber bei allen schlechten Nachrichten finden sich auch positive Aspekte. Einen benennt Thorsten Rathje, Vorstandssprecher der Hamburger Volksbank, im Gespräch mit B&P. Das Thema: die Situation auf dem Immobilienmarkt. Rathje: „Erfreulich ist auf jeden Fall schon mal, dass wir keine Negativzinsen mehr haben. Die Zinsen sind zurück. Allerdings ist das Tempo, mit dem die Zinswende von der Europäischen Zentralbank umgesetzt wurde, schon eine Herausforderung. Beim Jahresstart haben wir noch Baufinanzierungen um und bei ein Prozent gehabt, jetzt sind wir bei drei Prozent.“ Erfreulich daran ist zum einen, dass Banken zu ihrem klassischen Geschäftsmodell zurückkehren können, zum anderen, dass es perspektivisch auch eine Verzinsung von Guthaben geben wird. Rathje: „Mittlerweile gibt es bei Termingeldern schon wieder eine Verzinsung – allerdings reicht die bei Weitem nicht aus, um die Inflation auszugleichen. Deshalb legen wir Wert darauf, dass unsere Kunden ausführlich zu weiteren Anlagemöglichkeiten beraten werden, wie zum Beispiel Wertpapiere und Fonds.“ Eine Glaskugel hat auch Thorsten Rathje nicht zur Hand – niemand weiß genau, wie sich die kommenden Monate und Jahre entwickeln werden. Er sagt: „Die Geldentwertung liegt derzeit bei acht Prozent, in der Eurozone gesamt bei neun Prozent. Teil-

weise werden schon Stimmen laut, die von zweistelligen Werten sprechen. Deshalb ist es wichtig und richtig, dass die EZB eingreift und der Inflation etwas entgegensetzt. Ich persönlich rechne damit, dass es bis zum Jahresende weitere Zinsanhebungen geben wird.“

Darauf kommt es jetzt an: Lage, Lage, Lage

Die Steuerungsmaßnahmen der EZB wirken sich auf alle Märkte aus, insbesondere den Immobilienmarkt, wie Rathje sagt. „Wenn wir unser Kreditgeschäft in Summe anschauen, kann ich sagen: Für 2022 sieht das noch recht gut aus. Da haben wir Wachstum. Aktuell spüren wir aber schon eine gewisse Zurückhaltung. Wenn sich das so fortsetzt, werden wir das auch an den Zahlen merken. 2023 wird vor dem Hintergrund sicher herausfordernd.“

Während der Nullzinsphase flossen Gelder von Anlegern verstärkt in Immobilien. Die Rede war vom Betongold. Immobilien galten als sichere und werthaltige Anlage. Dazu sagt Thorsten Rathje: „Die Immobilie ist immer noch eine gute Anlagemöglichkeit, aber es kommt auf drei Dinge an: Lage, Lage, Lage. Wir sind in einem Umbruch, aber die gute Lage einer Immobilie macht den Wert aus – insbesondere, wenn sie vernünftig finanziert und mit Eigenkapital ausgestattet ist. Da kann man nach wie vor nichts falsch machen.“ Im ersten Halbjahr 2022 machten die Immobilienspezialisten

der Hamburger Volksbank noch gute Umsätze im Bauträgergeschäft, mittlerweile wird die Situation aber zäher. Die Gründe: Teure Finanzierungen, weniger Nachfrage, hohe Baukosten, problematische Lieferketten und dadurch schwierige Zeitkalkulationen sowie steigende Materialkosten. Rathje: „Da ist es kein Wunder, wenn der Markt zurzeit eher zurückhaltend reagiert. Aber: Wenn Projekte auf Eis gelegt werden, heißt das ja nicht, dass sie nicht doch noch realisiert werden.“

Das Immobilien-Engagement der Hamburger Volksbank

Perspektivisch rechnet Rathje mit einem weiteren Anstieg der Inflation und damit einhergehend der Zinsen. Er sagt: „Die Erwartungen liegen bei fünf bis fünfeneinhalb Prozent, ich denke, es wird eher noch ein wenig höher werden. Das heißt: Wir sind jetzt in einer Beobachtungsphase. Solange die andauert, wird es auf dem Immobilienmarkt eher ruhiger werden.“ Und: „Die Zeit des billigen

Geldes ist vorbei.“ Auf das eigene große Neubauprojekt „F10“, das die Hamburger Volksbank auf dem Nachbargrundstück an der Frankenstraße in Hammerbrook vorantreibt, wirkt sich die aktuelle Situation nicht aus, wie Thorsten Rathje bestätigt. Neben dem Baugrund zurzeit vorbereitet – eine Ramme ist im Einsatz, der Grundstein ist also noch nicht gelegt. Er sagt: „Wir sind im Zeitplan. Unser Ziel ist es, im dritten Quartal 2024 fertig zu sein.“ „F10“ ist ein echtes Eigen-Investment der Hamburger Volksbank, geboren in Zeiten der Nullzinspolitik, als Banken nach alternativen Geldeinnahmen Ausschau halten mussten.

Thorsten Rathje: „Die Zinswende wirkt sich auch auf unsere Immobilienstrategie aus. Investments dieser Art, dazu zählt auch der Kauf von Mehrfamilienhäusern, rücken nun wieder in den Hintergrund. Stattdessen werden wir verstärkt auf unsere Bestandsimmobilien schauen und daraus etwas machen.“ Dabei handelt es sich im Wesentli-

Neben an der Frankenstraße entsteht das Wohn- und Geschäftshaus „F10“: Vorstandssprecher Thorsten Rathje (links) und Matthias Möller, Bereichsleiter Immobilien bei der Hamburger Volksbank, können den Baufortschritt vom Fenster aus beobachten. Die Bilder an der Wand zeigen eine Visualisierung des Projekts.

Foto: Wolfgang Becker

chen um ehemalige Filialen, die nun entwickelt werden. In Rissen entsteht ein Neubau, in Eißendorf (Harburg) wird über ein Projekt an der Eißendorfer Straße nachgedacht, und für den Standort Barmbek gibt es ebenfalls Pläne.

» Web: <https://www.hamburger-volksbank.de>

DIE IBA IN WILHELMSBURG

Großes Interesse an Baugemeinschaften

Die erste Phase des Interessenbekundungsverfahrens für Baugemeinschaften in Wilhelmsburg ist erfolgreich abgeschlossen worden. Die IBA Hamburg erteilte die Zuschläge für sieben Baufelder an insgesamt 30 Baugemeinschaften im Wilhelmsburger Rathausviertel und im Elbinselquartier. Die eingereichten Vorschläge bestechen durch kreative Ideen des Zusammenlebens für Baugemeinschaften mit sozialen, ökologischen oder kulturellen Schwerpunkten. Zur Umsetzung der Projekte wurde ein Architektenpool gebildet, der zu einer großen gestalterischen Vielfalt in den Quartieren beitragen soll. Die Nachfrage übertraf das Angebot und alle Erwartungen seitens der IBA Hamburg und der Agentur für Baugemeinschaften deutlich. Die erste Phase des Interessenbekundungsverfahrens, die vom 1. November 2021 bis zum 31. Januar 2022 dauerte, regelte die Vergabe von rund 600 Wohnungen für 30 Baugemeinschaften im Elbinselquartier Nord und Wilhelmsburger Rathausviertel. Auf etwa 63 000 Quadratmetern Wohnfläche entstehen dort in den kommenden Jahren Geschosswohnungsbauten (bis zu sieben Stockwerke), Stadthäuser, Gewerbe und eine KiTa sowie weitere soziale Angebote. Damit werden in den kommenden Jahren etwa 33 000 Quadratmeter Grundstücksfläche im Erbbaurecht entwickelt. Die Baugemeinschaften setzen sich im wohnungspolitischen Mix aus Eigentumswohnungen sowie meist genossenschaftlich organisierten Mietwohnungen mit öffentlich geförderten sowie frei finanzierten Wohnungen zusammen.

Karen Pein, Geschäftsführerin IBA Hamburg: „Wir spüren die Begeisterung der Menschen für das Bauen in der Gemeinschaft und die damit verbundene Energie, sich das eigene Zuhause in Wilhelmsburg zu schaffen. Mit indivi-

dueller Kreativität und guter baulicher Begleitung werden die neuen Quartiere zu lebendigen Nachbarschaften auf der Elbinsel. Es ist umso erfreulicher, dass sich auch viele Wilhelmsburger erfolgreich beworben haben.“

Der Architektenpool

Die künftigen Baugemeinschaftsprojekte sollen sich in das Gesamtbild des Quartiers einfügen und bestimmten gestalterischen Leitlinien folgen. Für die Architekten gilt es daher, diese Leitlinien in spannende Entwürfe zu übersetzen, wie auch den besonderen Anforderungen von Baugemeinschaftsprojekten gerecht zu werden. Im Rahmen eines zweistufigen Verfahrens wurden insgesamt 28 Architekturbüros für den Architektenpool ausgewählt. Baugemeinschaften können sich aus diesem Pool für einen Partner zur Gestaltung ihres Projektes entscheiden. Alternativ kann ein Wettbewerb gemäß der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) durchgeführt werden.

Wie geht es weiter?

Die IBA Hamburg beabsichtigt, in den nächsten Jahren in den Projektgebieten Wilhelmsburger Rathausviertel, Spreehafenviertel und Elbinselquartier etwa 20 Prozent der Grundstücke im Rahmen von Interessenbekundungsverfahren an Baugemeinschaften zu vergeben. In der ersten Phase 2021/2022 standen Baufelder im Wilhelmsburger Rathausviertel sowie im Elbinselquartier Nord zur Auswahl. Ein Baubeginn ist dort für 2025/2026 vorgesehen. Die Vergabe weiterer Baufelder folgt sukzessive in den nächsten Jahren.

» Web: <https://www.iba-hamburg.de/de/bauen/architekten>



IngenieurKontor



WM IngenieurKontor GmbH

- ▶ Dipl.-Ing. (FH) Jochen Matiszik
- ▶ Dipl.-Ing. (FH) Mathias Kruse
- ▶ Dipl.-Ing. (FH) Willy Bartels MEng

▼
Tragwerksplanung
Baukonstruktion
Bauberatung
Brandschutz
Energieberatung
Schallschutz



Große Gartenstr. 4
21698 Harsefeld
www.wm-ingenieurkontor.de

Tel. 04167 9125-0
info@wm-ingenieurkontor.de

Unser Seminarraum im Gewerbepark
Zum Fruchthof hat Platz für mehr.
Interesse an „Room-Sharing“?
Details unter 0171-7920139

BackBone-Academy
Wir lehren Veterinär-Chiropraktik
Zum Fruchthof 6, 21614 Buxtehude
contact@backbone-academy.com
www.backbone-academy.com



KOLUMNE

DIERKES PARTNER
WIRTSCHAFTSPRÜFER STEUERBERATER RECHTSANWÄLTE

Der Steuer-Tipp



Von **FLORIAN SCHMIDT**, Partner bei Dierkes Partner

Grundsteuerreform: Gute Ansätze bei näherem Hinsehen

Aufgrund der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts im Jahr 2018, das die bisherige Berechnung der Grundsteuer als verfassungswidrig beurteilt hat, wird die Grundsteuer ab 2025 neu festgesetzt. Die Intention des neuen Gesetzes ist es, insbesondere ein belastbares Bewertungssystem als Basis für die Grundsteuer festzulegen – und damit die Steuereinnahmen der Gemeinden zu sichern. Neben einer gerechteren Regelung sollen die Grundsteuereinnahmen insgesamt konstant bleiben. Das bedeutet natürlich auch, dass es für den Einzelnen zu Mehr- oder Minderbelastungen kommen könnte, da die Grundsteuer lediglich in Gänze aufkommensneutral sein soll.

Hauseigentümer sind Anfang des Jahres dazu aufgefordert worden, Angaben bezüglich der Grundstücke bis zum 31. Oktober 2022 an die Finanzämter zu übermitteln, um eine neue Grundlage für die Berechnung zu schaffen. Die Neubewertung der Grundstücke hat auf den Stichtag 1. Januar 2022 zu erfolgen. Hierfür sind Steuererklärungen zwischen dem 1. Juli und 31. Oktober 2022 beim Finanzamt einzureichen. Anschließend folgen Bescheide, mit denen eine Zwischengröße, der Grundsteuerwert beziehungsweise der Grundsteuermessbetrag, festgehalten wird. Darauf wird die neue Grundsteuer mittels Hebesatz der Gemeinde erst ab dem 1. Januar 2025 erhoben.

Es besteht jedoch keine Einheitlichkeit in den Bundesländern, was wiederum einige Eigentümer vor Herausforderungen stellt und einen erhöhten Informationsbedarf beziehungsweise engen Austausch mit den Steuerberatern erforderlich macht. Der Mehraufwand ist trotz des ungünstigen Zeitpunkts für den Fristablauf Ende Oktober jedoch teilweise lohnenswert. Je nach Modell muss die Grundsteuer nicht zwingend teurer werden, sondern kann auch für Entlastung sorgen. So ist beispielsweise bei Mehrfamilienhäusern mit einer tendenziellen Entlastung zu rechnen. Bei unbebauten baureifen Flächen kann jedoch mit erhöhten Grundsteuern gerechnet werden, da schneller Wohnraum geschaffen und Spekulationen erschwert werden sollen. Die Grundsteuerreform ist somit zunächst einmal eine mühsame und aufwendige Mehrarbeit für Eigentümer. Diese kann sich jedoch in vielen Fällen positiv bemerkbar machen.



Foto: Adobe Stock

Klaus Hain ist . . . „unser Mann auf Sylt“

Wenn aus Kindern Kunden werden – Deshalb hat die Carl Rehder GmbH Versicherungsmakler so gute Verbindungen auf die Insel

Nicht erst seit der Testphase des Neun-Euro-Tickets in diesem Sommer ist Sylt die beliebteste Urlaubsinsel der Deutschen. Schon vorher erfreute sich das nordfriesische Eiland großer Beliebtheit – vor allem bei betuchten Hamburgern, denn das sandige Paradies liegt quasi direkt vor der Haustür, also viel näher als beispielsweise Mallorca. Sylt ist nicht von ungefähr ein Ziel für Urlauber und Investoren, denn schon vor Jahrzehnten lockte das Reizklima der Nordsee viele Menschen an. Einer, der frühzeitig an Land ging, war der Hittfelder Versicherungsmakler Klaus Hain, Inhaber der Carl Rehder GmbH Versicherungsmakler. Er sagt: „Ich habe als Kind regelmäßig meine Ferien auf Sylt verbracht, weil meine Oma in Rantum ein Häuschen besaß.“ Was er damals nicht ahnte: Das war der Beginn einer unerwarteten Geschäftsbeziehung, denn heute hat Hain diverse Kunden auf Sylt. Der günstige Kinderurlaub im Wattenmeer sorgte nicht nur für eine besondere Beziehung zu Sylt, sondern auch für viele Kontakte zu den Insulanern. Hain: „Wir Kinder haben damals zusammen gespielt. Als die Spielkameraden erwachsen wurden, übernahmen sie die elterlichen Betriebe oder gründeten eigene Geschäfte. Da ich bis heute regelmäßig auf Sylt bin, lag es auf der Hand, dass irgendwann einmal

eine Anfrage nach Versicherungsdienstleistungen kam. So wurden aus Kindern Kunden. Und durch persönliche Empfehlungen kamen immer mehr hinzu. Mittlerweile sind eine ganze Reihe Unternehmen und Ferienhäuser über uns versichert.“

Konzept für Hausverwaltungen

Zum Spektrum zählen beispielsweise in Folge vieler Bauaktivitäten Bauherrenversicherungen, Bauleistungsversicherungen und die obligatorische Bauherrenhaftpflicht. Da es auf Sylt ausgesprochen viele Wohneigentümergeinschaften (WEG) gibt, entwickelte sich Klaus Hain zum Spezialisten für die Fälle, in denen mehrere Eigentümer jeweils eine Ferienwohnung, aber eben auch Gemeinschaftseigentum (das Gebäude) besitzen. Er erläutert: „Diese Immobilien werden in der Regel von örtlichen Hausverwaltungen betreut. Deshalb ist Carl Rehder Versicherungsmakler heute ein Ansprechpartner für Hausverwaltungen auf Sylt. Wir haben dazu eigens Konzepte entwickelt, die vorsehen, dass die Hausverwalter ihren Aufwand geltend machen können, wenn sie beispielsweise einen Schaden dokumentieren oder für die Behebung sorgen.“ Die Hausverwalter werden damit zum langen Arm des Versicherungsmaklers, der nun nicht mehr bei jedem Sturmschaden (die Mehrheit der Scha-



Hat einen Hang zum Maritimen: Versicherungsmakler Klaus Hain im Segel-Outfit auf Sylt. Hier hat er einen ganzen Kundenstamm und gute Ideen für Immobilienbesitzer entwickelt, die nicht auf der Insel leben.

densfälle) anreisen muss, es aber, wenn nötig, gerne tut, wie Hain betont.

Klaus Hain hat mittlerweile Kunden auf der gesamten Insel – den nördlichsten in List, den südlichsten in München. „Der ist damals von Sylt zum Studium nach Bayern gegangen und dort hingengeblieben. Versichert ist er bei mir.“ Hain ist eigentlich in Freiburg/Elbe zu Hause. Die Insel Sylt hat ihn jedoch nie mehr losgelassen. Auch aus Freizeitgründen: „Ich besuche immer den Surf-World-Cup auf Sylt und mache als Hobbyfotograf Fotos. Vor sieben Jahren hatte ich sogar eine eigene Fotoausstellung auf der Insel – 20 großformatige Surfer-Fotos. Einige wurden direkt verkauft, die anderen hängen heute in unserem Büro in Hittfeld.“

» Web: <https://www.carl-rehder.de/>

PEUSCHEL

Unternehmensimmobilien

Erik Peuschel
Dipl.-Ing. Architekt

Ihre agile und hoch motivierte Immobilienabteilung auf Zeit
Damit Sie sich auf Ihr Kerngeschäft konzentrieren können

- Built-to-suit-Beratung
- Analyse & Bewertungen
- Projektmanagement
- Transaktions-Management
- Standort-Beratung



Hohe Bleichen 8 | 20354 Hamburg | Telefon 040 – 55 55 36 344 | www.peuschel.eu

ZWEI:P PLAN:PERSONAL

PERSONALENTWICKLUNG
DURCH BILDUNGSFÖRDERUNG

- Fördermittelmanagement
- Identifikation von Bildungsbedarfen
- Entwicklung von Qualifizierungsstrategien
- Begleitung digitaler Transformationsprozesse

WEITERBILDUNGS
BONUS



Der Hamburger Weiterbildungsbonus PLUS wird finanziert als Teil der Reaktion der Europäischen Union auf die Covid-19-Pandemie.



zwei P PLAN:PERSONAL gGmbH • Wendenstraße 493 • 20537 Hamburg • Telefon 040 211 12 536 • zwei-p.org

Der Immobilienmarkt verändert sich derzeit rasant, das registriert auch der in Bendestorf ansässige Makler Alexander Wünsche, der von dort als Franchise-Nehmer von Dahler & Company die Nordheide betreut. Er sagt: „Wo zuletzt noch fast blind gekauft wurde, steigt nun die Nervosität. Über mehr als ein Jahrzehnt kannte der deutsche Markt nur eine Richtung: aufwärts.“ Doch damit scheint es vorläufig vorbei zu sein. Wünsche weiter: „Egal ob Neubau von Einfamilienhäusern, der Wohnungsmarkt oder lange geplante Investorenprojekte – in all seinen Bereichen legt der Immobilienmarkt gerade eine Kehrtwende hin.“

Die Kehrtwende, da ist sich Wünsche sicher, lässt viele Träume platzen – die von Immobilienbesitzern, auf beständig steigenden Beton-Werten zu sitzen; die von Familien von erschwinglichem Häuserbau und auch die Träume von Politikern, die auf eine schnelle Lösung für den ungeachtet aller Trendwenden weiterhin angespannten Wohnungsmarkt in vielen Metropolen. Stattdessen überall: Ernüchterung.

Der Markt hat sich komplett gedreht

Wünsche: „Der Markt hat sich seit einigen Monaten komplett gedreht. Es wird derzeit kein Angebotspreis mehr von den Käufern akzeptiert, sondern es tritt wieder die klassische Verhandlung ein.“ Aus Sicht des Maklers zeichnet sich eine Trendwende ab: Anbieter haben es aktuell deutlich schwerer, Käufer für ihre Immobilienangebote zu finden. Er sagt: „Was wir jetzt erleben, ist eine Abkühlung der sehr überhitzten Marktphase 2021/22.“

Ein weiterer Punkt: Sowohl der Neubau als auch die Renovierung von Bestandsgebäuden werden immer teurer. Wünsche: „Zudem kommt der Baustoffmangel hinzu, und schlechtere Fördermöglichkeiten stellen mehr und mehr Projekte infrage. Immobilien mit großem Sanierungsstau haben es deutlich schwerer, einen Käufer zu finden, als stets modernisierte Immobilien, welche dem heutigen Anspruch gerecht werden. Das heißt konkret: Häuser, an denen nur kosmetische Verschönerungen durchgeführt werden müssen, sind bei den Käufern natürlich beliebter, da man nicht darum bangen muss, einen Handwerker zu bekommen.“

Eine wesentliche Rolle spielen beim Thema Immobilien die Finanzen. Wünsche: „Die historische Abkehr von der lockeren Geldpolitik mag im Kampf gegen die hohe Inflation alternativlos sein. Für viele Immobilienkäufer hat das aber weitreichende Folgen. Die steigenden Zinsen machen zusammen mit den hohen Baukosten ein Eigenheim für



Immobilienmakler Alexander Wünsche an seinem Schreibtisch in der alten Bendestorfer Kate, Kleckerwaldstr. 43. Für B&P fasst er die vielen Faktoren zusammen, die derzeit für eine spürbare Trendwende am regionalen Immobilienmarkt sorgen.

Foto: Wolfgang Becker

„Willkommen in der neuen deutschen Immobilienwelt“

Makler Alexander Wünsche über einen „verrückten Immobilienmarkt“ – Seine Einschätzung: Die Trendwende ist klar erkennbar

viele Familien inzwischen unerschwinglich. Denn die Finanzmärkte haben die Zinswende der Notenbanken in Teilen bereits vorgegessen. Seit Februar dieses Jahres steigen Bauzinsen fast ununterbrochen. Der Zinstrend ist zwar ab und an mal wieder etwas rückläufig, aber noch immer zahlen Käufer im Vergleich zum Vorjahr rund das Dreifache an Hypothekenzinsen, wenn sie eine Immobilie finanzieren wollen. Und

Wohnraum wird ja nach wie vor benötigt.“ Angesichts der aktuellen Lage verlören jedoch viele Kaufkunden den Mut: „Sie springen ab und bleiben in ihren Mietwohnungen, anstatt in Eigentum zu investieren.“

Energiekosten im Fokus

Erschwerend hinzu kämen die kräftig steigenden Energiekosten. Wünsche: „Daher wird der Fokus stärker auf Immobilien ge-

legt, die für die energetische Zukunft bereits gerüstet sind, also keine fossilen Brennstoffe mehr benötigen und mit PV-Anlagen und Wärmepumpen ausgerüstet sind – technische Komponenten, die vor einigen Jahren für viele Kaufkunden noch Fremdwörter gewesen sind.“ Es platze daher für viele potenzielle Bauherren derzeit der Traum vom Eigenheim und für viele Verkäufer der Traum vom hohen Erlös. Die angespannte Lage gelte im Übrigen auch für Bauträger und Wohnungsgesellschaften, so Wünsche. Viele lukrative Neubauprojekte seien vorerst auf Eis gelegt, was die Branche durchweg bestätigt. Wünsche: „Willkommen in der neuen deutschen Immobilienwelt.“

» Web: www.dahlercompany.com/nordheide

Hamburger Gründerpreis 2022 geht an Dieter Becken, nerbe plus und das Startup traceless materials

Der Hamburger Gründerpreis geht in diesem Jahr an den Immobilienunternehmer Dieter Becken (www.becken.de), das Life-Science-Unternehmen nerbe plus (www.nerbe-plus.de) und das Harburger Bioeconomy-Startup traceless materials (www.traceless.eu), das sich mittlerweile im ISI-Zentrum für Gründung, Business & Innovation der WLH in Buchholz angesiedelt hat. Die von der Hamburger Sparkasse und dem „Hamburger Abendblatt“ initiierten Auszeichnungen in den Kategorien Existenzgründer, Aufsteiger und Lebenswerk wurden im Rahmen einer Gala in der Fischauktionshalle überreicht.

Die Preise würdigen unternehmerische Initiative, Mut und Erfolg in der Metropolregion. Zu den Laudatoren zählte Hamburgs Erster Bürgermeister Peter Tschentscher. In seiner Begrüßungsrede unterstrich Haspa-Vorstandssprecher Dr. Harald Vogelsang die zentrale Rolle unternehmerischer Initiative: „Diese Erfolgsgeschichten geben uns Hoffnung, dass wir den anstehenden Herausforderungen – von Covid über Ukraine-Krieg bis Klimakrise – etwas entgegenzusetzen haben. Und sie inspirieren hoffentlich viele, es nachzumachen.“ Der Preis für den erfolgreichsten Existenzgründer geht an das 2020 in Hamburg



Hamburgs Erster Bürgermeister, Peter Tschentscher, würdigte die Gründer- und Geschäftsaktivitäten der prämierten Unternehmen.



Die Gründerpreisgewinner 2022: Immobilienunternehmer Dieter Becken (Lebenswerk), Anne Lamp und Johanna Baare (Existenzgründer) von traceless aus Buchholz sowie Philipp Nerbe (Aufsteiger) vom Winsener Life-Science-Unternehmen nerbe plus.

Fotos: Romanus Fuhrmann

Immobilien, Life-Science und neue Materialien

gegründete Circular Bioeconomy-Startup traceless materials – entstanden an der TU Hamburg. Kurz vor Redaktionsschluss erhielt traceless auch noch den Deutschen Gründerpreis. Mit seinem neuartigen Material trägt das von Dr. Anne Lamp und

Johanna Baare gegründete Unternehmen zur Vermeidung der globalen Plastikverschmutzung bei. Die zum Patent angemeldete Technologie ermöglicht es erstmals, aus pflanzlichen Reststoffen der landwirtschaftlichen Lebensmittelproduktion eine

Kunststoffalternative herzustellen, die ganzheitlich nachhaltig ist. Das stetig wachsende Team aus aktuell 22 Mitarbeitern hat in Buchholz eine erste Pilotanlage zur Materialproduktion errichtet. Parallel werden Produktanwendungen aus traceless-Material entwickelt. Unter anderem arbeitet das Team an Pilotprodukten in Kooperation mit dem Onlinehändler Otto und der Lufthansa. Nach einer erfolgreichen Seed-Investmentrunde im Frühjahr 2021 erhielt traceless im Herbst 2021 eine Zusage für eine 2,42 Millionen Euro Förderung des European Innovation Council (EIC).

In der Kategorie Aufsteiger setzte sich das Life-Science-Unternehmen nerbe plus mit Sitz in Winsen/Luhe durch. Das in zweiter Generation von Philipp J.F. Nerbe geführte Familienunternehmen hat sich auf die Entwicklung, Herstellung und den weltweiten Vertrieb von hochwertigen Einmalartikeln für die Laborbereiche Liquid- und Sample-Handling spezialisiert. Das 1976 gegründete Unternehmen bietet eine breite Palette von mehr als 750 Artikeln für Labore, Kliniken sowie die Pharma- und Lebensmittelindustrie. Ein Schwerpunkt liegt auf Spritzgussprodukten für die Aufbereitung, Aufbewahrung und den Transport von Flüssigkeiten und Proben. Hinzu kommen diverse PCR-Produkte, Pipetten, Petrischalen, Reaktionsgefäße, Abstrichtupfer, Wattestäbchen und vieles mehr. Die rund 44 Beschäftigten erzielten 2021 einen Jahresumsatz von mehr als 30 Millionen Euro.

Der Preis in der Kategorie Lebenswerk geht an den Hamburger Immobilienunternehmer Dieter Becken. Der heute 73-jährige floh 1960 mit seinen Eltern aus der DDR und begann eine Maurerlehre. Parallel dazu machte er Abitur und studierte anschließend Architektur und Ingenieurwissenschaften. Seine berufliche Laufbahn begann mit Bauaufträgen für Einfamilienhäuser, später auch größere Einheiten und Bürobauteile. Ende 2006 verkaufte er einen großen Teil seines Immobilienbestandes für rund 700 Millionen Euro. Die heutige Becken-Gruppe hat ihren Hauptsitz in Hamburg, Niederlassungen in Frankfurt, München und Berlin und zählt zu den kapitalstärksten Unternehmen Deutschlands. Eines der bekanntesten Bauten der Becken-Gruppe zählt der 2014 mit dem Mipim-Award ausgezeichnete Berliner Bogen am Anckelmannsplatz in Hamburg.



So fing alles an: Karen Ulrich startet in die Selbstständigkeit.

Da ist sie in ihrem Element: Karen Ulrich, Immobilienmaklerin aus Seevetal, züchtet privat seit Jahren Havaneser und hütet zu Hause ein ganzes Rudel der prämierten Kuschelhunde. Fotos: Ulrich



Nur wo Karen Ulrich draufsteht, ist auch Karen Ulrich drin . . .

B&P-PORTRÄT Vom Autohandel zur Immobilienmaklerin – und privat ein Faible für Havaneser

Leuchtende braune Augen, eine markante Brille und ein charmantes Lächeln – das Social-Media-Gesicht von Karen Ulrich sagt schon allerlei aus über die Frau, die nach einer bewegten Berufskarriere heute zu den führenden Immobilienmaklern im Raum Seevetal, Rosengarten, Buchholz und darüber hinaus zählt: Karen Ulrich, selbstständig seit Anfang der 90er-Jahre, als Maklerin seit Anfang 2000 aktiv, Selfmade-Frau, begeisterte Wohnmobilstin, Mutter, Hundezüchterin, Rotarierin aus Überzeugung, Begründerin des Immobilien-Kompetenzzentrums in Fleestedt, seit wenigen Monaten spontanverheiratet und seit immer bester Laune. Spontanbefragung eines vorbeieilenden Mitarbeiters: „Was fällt Dir zu Karen Ulrich ein?“ Kurzes Grübeln, dann sagt er: „Lustig – sie sorgt immer für gute Laune.“ Ein „fast“ hätte sicherlich gepasst, denn realistischere kommt es immer zu Momenten im Leben, in denen „lustig“ gerade mal nicht angesagt ist. Trotzdem sagt die spontane A-Note viel über die Chefin aus, die ihre Mannschaft lobt und über ihre Makler sagt: „Wir arbeiten hier 24/7. Wenn unsere Kunden anrufen, dann sind wir zur Stelle. Das ist der Job.“ Typisch Karen Ulrich: Hart arbeiten ja, aber bitte mit Spaß. Tochter Marlene wollte eigentlich auch ins Maklergeschäft einsteigen, macht mittlerweile jedoch eine kaufmännische Ausbildung beim Pflanzenversandhandel Garten von Ehren. Eine Lücke hat sie nicht hinterlassen: Ihr Freund, Maximilian Jünke, hat soeben die Maklerausbildung bei Karen Ulrich Immobilien begonnen.

Bei Mercedes fing alles an

Der Name Karen Ulrich steht seit Jahren für Immobilien. Kaum ein Berufskollege ist derart präsent wie sie. Dabei hatte sie ursprünglich eine ganz andere Berufsidee. Im Mercedes Werk Hamburg erlernte sie den Beruf der Industriekauffrau, wechselte danach zu Adolf Werner, einem damals bekannten Harburger BMW-Händler. Nach einem Intermezzo beim Harburger Immobilienmakler Borgschulze rückte das Immobilien Thema erstmals in den Fokus. Den Maklerschein machte sie 1987 und wurde im Nebenerwerb aktiv. 1993 kaufte Karen Ulrich jedoch zunächst ein kleines Autohaus in Fleestedt und stieg in den Handel mit gediegenen Gebrauchten ein – Mercedes und BMW. Sie erzählt: „Ebenfalls 1993 kaufte ich in Maschen meine erste Immobilie: ein Einfamilienhaus. Gemeinsam mit meiner Mutter Heike habe ich das Haus renoviert und vermietet, später dann verkauft. Das war mein Einstieg in den Immobilienhandel.“

Anfang der 2000er-Jahre machte Karen Ulrich Nägel mit Köpfen und gründete mit ihrem Bruder Nils in Hittfeld die Maklergesellschaft Ulrich & Ulrich – zunächst in ihrem Privathaus, später an der Kirchstraße. 2013 verkaufte sie ihren Anteil an den Bruder und ging als Maklerin eigene

Wege. Das Unternehmen Ulrich & Ulrich gibt es immer noch, was häufig zu Irritationen bei Kunden führt. Deshalb sagt Karen Ulrich: „Das ist natürlich etwas verwirrend, aber es handelt sich um zwei völlig getrennte Betriebe. Deshalb: Nur wo Karen Ulrich draufsteht, ist auch Karen Ulrich drin. Mein Unternehmen heißt Karen Ulrich Immobilien.“

2018 zog sie in die Winsener Landstraße am Eingang von Fleestedt. Mittlerweile hat sie 300 Meter weiter an der Ecke Marquardtsweg neu gebaut und 2021 das Immobilien-Kompetenzzentrum eröffnet. Im Erdgeschoss richtete sich Karen Ulrich mit ihrem Team selbst produziert: „Das macht uns Spaß. Kreativ, lustig, Sonnenschein – das ist mein Leben.“

Kubanische Kuschelhunde

Natürlich hat die „Business-Karen“ auch eine private Seite, und die ist dann doch überraschend. Die Maschenerin züchtet seit 20 Jahren Havaneser. Auf ihrem Anwesen in Horst springt eine siebenköpfige Bande der kubanischen Kuschelhunde umher. Die Zuchtlinie ist lupenrein, und die Tiere sind vielfach prämiert. Einmal im Jahr steht ein Wurf an, dann stehen Freunde und Bekannte Schlange. Karen Ulrich: „Havaneser sind pflegeleicht und vor allem für Allergiker geeignet. Sie haben kein Fell, sondern Haare.“ Und müssen regelmäßig zum Friseur, weil sie sonst nichts mehr sehen . . .

Die thematische Nähe liegt auf der Hand, aber tatsächlich ist es reiner Zufall, dass die begeisterte Rotarierin (Rotary-Club Seevetal) den Hundefriedhof Seevetal in Helmstorf übernommen hat. Das Gelände war reichlich verwildert und stand zum Verkauf. Dieses Engagement hat auch eine soziale Seite, denn nach wie vor kommen Menschen an diesen Ort, um sich ihrer verstorbenen Vierbeiner zu erinnern.

Ein anderes Thema: Wer 24/7 als Immobilienmaklerin durch den Landkreis Harburg tourt, der braucht auch mal Gelegenheit zum Abschalten. Das sind die Tage, an denen sich Karen Ulrich und Holger Feindt ins Wohnmobil schwingen und einfach mal kurz nach Dänemark oder die Elbe rauf- und runterfahren. Entspannung pur in der Natur. Das Paar hat im Juni geheiratet. Holger Feindt unterstützt seine Frau hin und wieder auch im Makleralltag, beispielsweise wenn Besichtigungstermine anstehen. Karen Ulrich bezeichnet sich als Beziehungsmensch: „Viele Kunden sind Freunde geworden, viele Freunde sind Kunden.“ Das sagt viel über den Menschen Karen Ulrich.

Und so kommen dann auch die ungewöhnlichen Facebook- und Instagram-Postings zustande, die die Maklerin mit ihrem Team selbst produziert: „Das macht uns Spaß. Kreativ, lustig, Sonnenschein – das ist mein Leben.“

» Web: www.ulrich-immobilien.eu



Verkaufshelden für Ihre Immobilie im Einsatz.

**Verlässlich.
Erfahren.
Vor Ort.**

Vertrauen Sie auf das jahrelange Know-how unserer Experten vor Ort. Wir finden garantiert den richtigen Käufer für Ihre Immobilie.

Sprechen Sie uns an: ☎ 040 76691-7666 oder ✉ immobilien@spkhhb.de



Immobilien
Sparkasse Harburg-Buxtehude