

IMMOBILIEN SPECIAL 2023

BUSINESS & PEOPLE

BERICHTE, ANALYSEN
UND PORTRÄTS AUS DEM
HAMBURGER SÜDEN

HAMBURG • HARBURG • STADE • LÜNEBURG

IN KOOPERATION MIT DEM WIRTSCHAFTSFÖRDERUNGSRAT
DER METROPOLREGION HAMBURG



AUCH AUS IHRER WOHNUNG BEHALTEN SIE DEN ÜBERBLICK

www.lighthouse-living.de



HC HAGEMANN
construction group

Mitte Dezember vorigen Jahres trat sie ihr neues Amt an: Karen Pein, bis dahin Geschäftsführerin der IBA Hamburg GmbH, wurde Stadtentwicklungssenatorin und sitzt nun, gemeinsam mit Umweltsenator Jens Kerstan, in dem markanten bunten Behördengebäude, das die IBA einst als Leuchtturmprojekt auf die Elbinsel Wilhelmsburg gesetzt hatte. Im Interview mit B&P-Objektleiter Wolfgang Becker spricht sie über die aktuelle Lage im Wohnungsbau, eine Neujustierung der ehrgeizigen Energieeffizienzstandards bei Neubauten und ihre Sicht auf den Elbtower. Außerdem stimmt sie die Hamburger auf anstrengende Zeiten ein, da zeitgleich mehrere große Umbauwelen auf den Wohnungsbestand zurollen – eine Herausforderung für den gesellschaftlichen Zusammenhalt, wie Karen Pein sagt.

Noch drehen sich viele Baukräne, doch ab und zu liest man, es seien die letzten – stimmt das? Allgemeine Bauaktivitäten in Hamburg: Stillstand oder Delle?

Das ist zu sehr schwarzgemalt. Wir haben ja noch reichlich Baugeschehen, und es wird auch weiterhin gebaut werden. – Aber es stimmt, aktuell deutlich weniger. Im ersten Halbjahr 2023 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen um etwas mehr als 40 Prozent gesunken. Das ist ein gewaltiger Rückgang.

Was kann getan werden, um den Wohnungsba zu forcieren?

Mit der Eigenheimförderung haben wir zum 1. August nachgelegt, insofern kann sich da noch etwas tun. Erfreulich ist zudem der öffentlich geförderte Wohnungsbau. Zu Jahresbeginn haben wir die Förderung noch einmal stark angehoben und damit ein sehr attraktives Angebot geschaffen. Und die Förderung wird gut abgerufen. Im vorigen Jahr hatten wir mit unter 2000 bewilligten Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau einen Tiefststand erreicht. Dieses Jahr werden wir zwar nicht ganz bei den 3000 Wohneinheiten landen, die wir uns wünschen, aber bei deutlich über 2000 bewilligten Sozialwohnungen in Hamburg liegen. Das ist angesichts der Umstände auf dem Bau ein positives Signal und bestärkt weiterhin Hamburgs Rolle als deutschlandweiter Vorreiter im geförderten Wohnungsbau.

Gibt es Strategiewechsel bei den Bauherren? Zumindest sind schon einige ursprünglich freifinanzierte Wohnungsbau-Projekte hin zum geförderten Wohnungsbau gewechselt.

Wie hoch ist der Wohnungsbedarf in Hamburg Stand heute?

Das Ziel sind 10 000 Genehmigungen pro Jahr, denn die führen in der Regel zu 7000 bis 8000 fertiggestellten Wohnungen. Die benötigen wir tatsächlich auch, weil wir Nachholbedarf haben und weiter wachsen. Auch wenn wir aktuell in einer schweren Lage sind, müssen wir an dem Ziel weiter festhalten.

Gibt es eigentlich den Punkt, an dem der Wohnungsmarkt ausgeglichen, das Verhältnis



Senatorin Karen Pein kündigt gleich mehrere Sanierungs- und Umbauwelen im Hamburger Wohnungsbestand an, aber setzt auf ein abgestimmtes Vorgehen, um die Bewohner mitzunehmen und nicht zu sehr zu strapazieren.

Foto: Jan-Niklas Pries/
Stadtentwicklungsbehörde

Die großen „Wünsch-Dir-was-Zeiten“ sind vorbei

INTERVIEW Stadtentwicklungssenatorin Karen Pein zur aktuellen Situation im Hamburger Wohnungsbau

nis von Wohnungssuchenden zu Wohnungen erreicht ist?

Wir planen mittelfristig auch anhand von Bevölkerungsprognosen. Tatsächlich hatten wir einen Punkt erreicht, an dem das starke Wachstum abflaute und moderat wurde. Wir hätten dann mehr gebaut als durch das erwartete Bevölkerungswachstum benötigt worden wäre. Aber wir haben ja auch Nachholbedarf. In Hamburg gibt es derzeit 12.000 vordringlich wohnungssuchende Haushalte. Das bedeutet nicht, dass diese Menschen derzeit alle wohnungslos sind, aber sie suchen und leben zum Teil in prekären Situationen. Auch für diese Menschen müssen und werden wir den Neubau von Wohnungen weiter vorantreiben.

Als wir das letzte Mal zusammen sprachen, noch in Ihrer Funktion als Geschäftsführerin der IBA Hamburg, ließen sie die Bemerkung

fallen, mit den Baugenehmigungen in Hamburg könnte es aber gern auch schneller gehen. Nun sind Sie Stadtentwicklungssenatorin – haben Sie da eigentlich im besten Fall beschleunigenden Einfluss auf die Bauämter?

Sowohl als auch: In den evozierten Arealen sind wir ja selbst zuständig, die Bezirksämter sind jedoch hoheitlich und eigenständig. Wir haben dennoch verschiedene Möglichkeiten – zum Beispiel über unsere Staatsrätin Monika Thomas, die auch Wohnungsbaukoordinatorin ist. Wenn Vorhaben steckenbleiben oder scheinbar unlösbare Probleme auftauchen, können sich Investorinnen und Investoren, aber auch die Bezirke an diese Stelle wenden. Ein interdisziplinäres Team von Fachleuten versucht dann gemeinsam, die Probleme zu lösen. So wurden allein im vergangenen Jahr Unklarheiten bei rund 90 Bauvorhaben mit insgesamt fast 4.300 Wohnungen geklärt. Es hat zudem eine Tour durch alle Bezirke stattgefunden, um im Gespräch gerade auch mit der Kommunalpolitik deutlich zu machen, dass jedes einzelne Bauvorhaben zählt und wir sehr viel Unterstützungsarbeit leisten müssen.

Die Bundesbauministerin Klara Geywitz wurde kürzlich mit dem Satz zitiert, man müsse eventuell von den hohen ökologischen Standards herunterkommen. Im Klartext heiße das also: billiger bauen. Wie ist das bei Ihnen angekommen?

Die Bundesbauministerin hat gesagt, wir müssten uns von der politisch verankerten Zielsetzung verabschieden, im Neubau nur noch EH40 zu fordern. Da stehen meine Behörde und ich vollumfänglich hinter. Es ist mittlerweile erwiesen, dass das zu enormen Kosten führt – sowohl im Neubau als auch in den Betriebskosten. Zudem ist der energetische Effizienzgewinn zu gering. Wir möchten stattdessen eine EH40-Äquivalenz. Das heißt: Den über EH40 definierten CO₂-Wert wollen wir erreichen, aber das muss nicht über zehn Zentimeter dickere Wände erreicht werden, der Weg dorthin muss offen sein.

(Anm. d. Red.: Die Effizienzhaus-Stufe gibt die Klasse der Energieeffizienz an. Wer die Effizienzhaus-Stufe 40/EH40 erreicht und zusätzliche Anforderungen an die Nachhaltigkeit erfüllt, kann dafür eine Förderung erhalten. Die Kennzahl 40 gibt an, dass das Effizienzhaus nur 40 Prozent Primärenergie benötigt, verglichen mit einem Referenzgebäude.)

... die ja ohnehin schon seit Jahren immer dicker werden.

Ja, das bedeutet zugleich weniger Wohnraum. Oder für die Investorinnen und Investoren: Höhere Kosten bei geringeren Einnahmen. Das sind die doppelten Schrauben, die wir verstärkt in den Blick nehmen.

„Das nächste große Ding“: Thema Grasbrook – wie geht es dort voran?

Ende vorigen Jahres haben wir den detaillierten Funktionsplan abgeschlossen. Ein ganz wichtiger Meilenstein für den neuen Innovationsstadtteil Hamburgs. Parallel läuft das B-Plan-Verfahren. Nach jetzigem Stand möchte die HafenCity Hamburg GmbH spätestens im kommenden Jahr in die Vermarktung gehen. Zudem erwarten wir die Vorwegenehmigungsreife gegen Ende des nächsten Jahres, dann kann die Erschließung beginnen.

Wir haben hier immer über ein Mischgebiet gesprochen – also Arbeiten und Wohnen. Ist das noch aktuell?

Ja, wir sprechen über 16 000 Arbeitsplätze und 3000 Wohnungen in einem nachhaltigen grünen Umfeld, das eine ganz wichtige auch stadträumliche Rolle einnehmen wird in den kommenden Jahren.

Wenn wir hier aus Ihrem Büro aus dem Fenster schauen, sehen wir direkt auf eine Baustelle. Was hält die Stadtentwicklungssenatorin vom Projekt Elbtower?

Ich finde, jetzt, wo der Elbtower in die Höhe wächst, erkennt man, dass das ein echtes Wahrzeichen für Hamburg wird. Es ist gut zu erkennen, wie elegant der Tower wird. Nun sollten wir dem Projekt erstmal weiterhin viel Erfolg wünschen, denn es ist wirklich eine schwierige Zeit für die gesamte Immobilienbranche. Doch der Bauherr hat schon frühzeitig langfristige Verträge abgeschlossen. Das zahlt sich nun aus, es ist viel Bewegung auf der Baustelle.

Hamburg 2050 – gibt es eine Vision für den Städtebau?

Wofür wir jetzt die Weichen stellen müssen, ist nicht nur die Entwicklung neuer Wohngebiete, sondern vor allem auch der Umbau im Bestand. Bis 2045 muss der Wohngebäudebestand klimaneutral sein. Es müssen also viele Gebäude energetisch saniert werden. Und das wird viele Menschen in ihrem privaten Umfeld betreffen, etwa wenn Wohnungen klimagerecht umgebaut werden. Darauf müssen wir die Menschen vorbereiten, Lösungen anbieten und beispielsweise Umzugsketten ermöglichen. Hinzu kommt das Thema grün-blaue Infrastruktur. Im Neubau ist das stets perfekt geplant, aber im Bestand muss hier mancherorts angepasst werden, um auf Starkregen oder Dürreperioden vorbereitet zu sein. Und es kommen weitere Infrastrukturmaßnahmen auf uns zu: Bahn, S-Bahn, Brücken. Das wird unseren gesellschaftlichen Zusammenhalt mitunter weiter strapazieren, aber auch viele der heutigen Probleme lösen. Denn das ist eine gesellschaftliche Gemeinschaftsaufgabe, von der am Ende alle profitieren. Und es gibt noch ein drittes Thema: das altengerechte Wohnen. Auch da muss der Bestand angepasst werden. Die Hauptaufgabe besteht jetzt darin, die Maßnahmen so miteinander zu verknüpfen, dass Synergien entstehen und Mehrfachbelastungen verhindert werden. Wer heute baut, sollte dies gleich altengerecht und nachhaltig tun.

Immobilie ist die beste Anlage

Maklerin Karen Ulrich rät dazu, sich auch mit älteren Gebäuden zu befassen – Neu im Portfolio: Schadstoff-Gutachten

Versicherung ist Gift für die Märkte – diese Binsenweisheit hört man häufig im Zusammenhang mit den Schwankungen am Aktienmarkt. Volatile Zeiten treiben den Aktionären dann die Schweißperlen auf die Stirn. Spätestens seit Beginn des Russlandfeldzugs gegen die Ukraine und der dadurch ausgelösten Energiekosten-Explosion hat die Versversicherung auch andere Märkte erfasst – insbesondere den dauer-boomenden Immobiliensektor. Die aufgeheizte politische Debatte rund um das Heizungsgesetz in Berlin erzeugt zusätzlichen Sanierungsdruck und sorgt nicht selten dafür, dass verkaufswillige Eigentümer älterer Immobilien feststellen, dass der anvisierte Traumpreis das bleibt, was er ist – ein Traum. Häuser aus den 60er- und 70er-, teils auch 80er-Jahren gelten mittlerweile als Ladenhüter, weil der energetische Sanierungsaufwand inklusive Wärmepumpe, Photovoltaik und Batteriespeicher unbezahlbar erscheint, die Finanzierung eines nicht sanierten Hauses aber aus Bankensicht ein Absicherungsrisiko darstellt. Mitten in diese Marktflähmung hinein sagt die Seevetaler Immobilien-Maklerin Karen Ulrich: „Wir erleben ein Klima der Angst.“

Die Maklerin weiter: „Wer Geld hat, versucht es irgendwie anzulegen und meinetwegen vier Prozent Zinsen für eine Anleihe zu bekommen. Eine tolle Idee bei sieben Prozent Inflation. Ich bleibe dabei: Die Immobilie ist die beste Anlage überhaupt – auch wenn sie schon alt ist. Werhaltiger geht es nicht. Das belegen in der Rückschau über die Jahre alle Zahlen, die der Immobilienmarkt hergibt.“ Sie rät sogar dazu, sich mit den derzeit so schwergängigen Bestandsimmobilien zu befassen, die noch nicht saniert sind.

Weil aber die drohenden gesetzlichen Sanierungsvorschriften vielfach zum Abwarten zwingen und Finanzierungen, wenn überhaupt, nur unter Vorbehalt gewährt werden, hat Karen Ulrich ihr Dienstleistungsportfolio erweitert: „Wir bieten neuerdings an, vor dem



Karen Ulrich: „Schaut auf eine solide Baustruktur und eine gute Lage – dann ist die Investition in Grund und Boden immer richtig.“

Foto: Ulrich Immobilien

Transfer ein Schadstoff-Gutachten erstellen zu lassen. Dazu arbeite ich mit einem Fachdienstleister zusammen. Wer ein älteres Haus kauft, sollte wissen, ob da beispielsweise ein Asbest-Thema oder verdeckte Schimmelbildung lauern. Stehen Häuser längere Zeit leer, besteht auch die Gefahr der Legionellen-Bildung in den Leitungen. All das lassen wir checken – übrigens auch bei Gebäuden jüngerer Datums.“

Ob ein Haus dann tatsächlich zwingend grundsanieren muss, stellt die Maklerin durchaus in Frage: „Wenn ich für Dämmung, neue Fenster, ein neues Dach und so weiter die heute häufig genannten 200 000 Euro einkalkulieren soll, rechnet sich das durch die Einsparung von Heizkosten im Leben nicht. Das kommt mir vor wie ein politisch motiviertes Förderprogramm für die Wirtschaft. Wichtig ist: Schaut auf eine solide Baustruktur und eine gute Lage – dann ist die Investition in Grund und Boden immer richtig. Bei der Beantwortung der Frage, ob die Baustruktur gut ist, helfe ich gerne zu speziellen Konditionen. Kommt es zum Kauf, ist dieser Service kostenlos!“

wb

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

IMPRESSUM IMMOBILIEN SPECIAL 2023

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

VERANTWORTLICH: Lars Strüning, Birger Hamann

OBJEKTLEITUNG: Wolfgang Becker

REDAKTION: Wolfgang Becker, Tobias Pusch

KORREKTORAT: Annette Feldkötter, Sonja Schleutker-Franke

LAYOUT/PRODUKTION: Gunda Schmidt

ANZEIGEN: Sönke Giesche (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.tagblatt.de/datenschutz-erklarung. Hauptsächliche Adressquelle bei adressierten Sendungen an Privatpersonen und dsbzgl. verantwortlich i.S.d. Datenschutzrechts: SAZ Services AG, Davidstrasse 38, 9000 St. Gallen, Schweiz. Näheres unter www.saz.com/de/datenschutz. Widerspruch: Sie können einer werblichen Nutzung Ihrer Daten jederzeit widersprechen. Haben Sie eine postalische Nachsendung beantragt oder wird ein Adress-Aktualisierungsservice genutzt, ist Ihre neue Anschrift evtl. nicht bekannt.

Fragen zur Zustellung? Tel. 0 41 41/936-0, E-Mail: vertrieb@tagblatt.de



Baustelle im Überblick: Im Vordergrund steht der neue HCH-Teleskop-Raupenbagger, der das Material, in diesem Fall die Gründungspfähle, an das Arbeitsschiff übergibt.



Ein Fall für Spezialisten: HCH-Geschäftsführer Christian Weber erläutert im B&P-Gespräch das Projekt „Mittelbrücke“ in Wyk auf Föhr.

„Das ist etwas für HCH“

Die Wasserbauspezialisten von HC Hagemann bauen die neue Seebrücke in Wyk auf Föhr – Gespräch mit Christian Weber



Auf dem Arbeitsschiff steht ein Seilbagger, der den Rüttler samt Pfahl punktgenau platziert.

Fotos: Wolfgang Becker (1) / HCH



So soll die neue Mittelbrücke in Wyk auf Föhr aussehen, wenn sie im Sommer 2024 übergeben wird: Der Entwurf sieht einen zweifach geknickten Brückenverlauf vor.

Ein Seebad ohne Seebrücke? Undenkbar! Das dachten sich auch die Stadtväter von Wyk auf Föhr, als Ende der 2020er-Jahre klar war, dass die 1960 gebaute und 1980 sanierte „Mittelbrücke“ kein weiteres Mal erneuert werden kann. Nach dem Abriss ist nun das Harburger Unternehmen HC Hagemann (HCH) dabei, die neue Mittelbrücke zu bauen. Anstelle der alten Holzkonstruktion, die aufgrund der Tide immer nur eine begrenzte Lebensdauer hatte, hat HCH jetzt die Vorbereitung zur Montage einer komplexen Stahlkonstruktion abgeschlossen – fast 60 Stahlrohre wurden von den HCH-Wasserbauspezialisten in den Grund der Nordsee gerüttelt. Zentimeterarbeit, wie HCH-Geschäftsführer Christian Weber erläutert. Auf die Gründungspfähle wird die eigentliche Seebrücke gesetzt, ein Mosaik aus etwa 100 vorgefertigten Segmenten, die von HCH zur neuen Mittelbrücke zusammengesetzt werden.

Christian Weber: „Die neue Mittelbrücke ist ein eher schwieriges Projekt: Insellage, Tide, Spezialgerät und Knowhow sind erforderlich. Als das Projekt ausgeschrieben wurde, war

klar: Das ist etwas für HCH.“ Das Unternehmen ist seit vielen Jahren eine Topadresse, wenn es kompliziert wird. So etwa wie beim Bau der Strompfeiler für die neue Kattwykbrücke in Hamburg (siehe Link) oder bei der Sanierung des Alten Elbtunnels. Die neue Mittelbrücke in Wyk auf Föhr ist zwar vom Auftragsvolumen her deutlich kleiner dimensioniert, erfordert aber dennoch Spezialwissen und Spezialgerät. Weber: „Deshalb waren bei der Ausschreibung nur drei Firmen zugelassen, denen man das zutraute. Eine davon waren wir – und wir haben dann 2022 den Zuschlag erhalten. Bei so einem Projekt entscheidet nicht allein der Preis – es kommt auf Erfahrung und Expertise an.“

„Zweifach geknickter Brückenverlauf“

Die neue Mittelbrücke in Wyk wurde vom Hamburger Ingenieurbüro Ramboll entworfen – modern, multifunktional, beständig und so ganz anders als gewohnt: Realisiert wird ein „zweifach geknickter Brückenverlauf“. Die Brücke wird durchgehend vier Meter breit und mehr als 150 Meter lang. Am „Kopf“ entsteht eine etwa 1100 Quadratmeter große Plattform, von der aus eine Treppen- und eine

Lifthanlage zu einer Badestelle führen. Eine weitere Badestelle ist im vorderen Bereich vorgesehen. Im ersten „Knick“ soll zudem ein Spielgerät aufgestellt werden – passenderweise ein Wal zum Klettern und Verstecken. Nach allen Planungen und Berechnungen erfolgte irgendwann der erste „Rammschlag“. Der fand im Frühjahr 2023 statt. Christian Weber: „Die Gründungspfähle bestehen aus 19 Meter langen Rohren, die mittels Rüttler mit einem variablen statischen Moment in den Seegrund eingetrieben und anschließend mit Sand verfüllt werden. Wir sind hier immerhin im Naturschutzgebiet Wattenmeer. Das ist sensibel, deshalb haben wir nicht gerammt. Der Seilbagger mit dem Rüttler



Spielgerät für die neue Seebrücke: Der Wal soll auf der Verzweigung stehen.

stand an Bord eines Arbeitsschiffes, das seitlich Stützen auf den Meeresboden absenken kann, um fest zu stehen. Durch die Tide setzte das Schiff manchmal auf, sodass wir unsere Arbeiten nach dem Tidekalender ausführen mussten.“ Von dem fast 40 Meter lange Arbeitsschiff aus werden in der Montagephase mit dem Seilbagger auch die Brückenelemente, der so genannte „Stahlüberbau“, auf die Pfähle gesetzt.

Brückenbausatz aus 100 Teilen

Bereits in der ersten Bauphase nahmen die Inselbewohner regen Anteil an den Arbeiten, wie Christian Weber berichtet. Die zivile Bauaufsicht dürfte in der Montagephase noch einmal deutlich zunehmen, denn dann werden die rund 100 Module Stück für Stück auf See zusammengesetzt – eine Art riesiger Bausatz. Weber: „Die Bauteile werden samt Elektrik für die Ambiente-Beleuchtung und Belplankung geliefert. Die Tragkonstruktion ist zwar aus Stahl, insgesamt 400 Tonnen, aber die Lauffläche besteht aus fünf Zentimeter starken Bongossi-Bohlen.“ Hinter dem eigent-

lichen Bau steckt eine aufwendige Logistik, denn das Material wird per Schiff und Lkw zur Baustelle geliefert. Erstmals kommt auf Föhr ein neuer Teleskop-Raupenkran von HCH zum Einsatz, der vom Strand aus das Material aufs Arbeitsschiff hievt.

Stand heute sind alle Pfähle punktgenau gesetzt und eingemessen. Die ersten Elemente sollen Anfang Oktober gesetzt werden. Die Übergabe der neuen Mittelbrücke ist für den Sommer 2024 geplant. Der Neubau kostet einen zweistelligen Millionenbetrag, von denen 90 Prozent das Land Schleswig-Holstein übernimmt. Die alte Mittelbrücke, die im Januar binnen weniger Tage komplett zurückgebaut wurde, wird übrigens nicht ganz verschwinden. Gut erhaltene Pfähle und Bretter wurden eingelagert. Sie werden zur Reparatur der Südstrandbrücke genutzt, die 2020 durch eine Sturmflutserie zerstört worden war. wb

» Web: www.hchagemann.de (Unternehmen), <https://www.business-people-magazin.de/business/immobilienbau/hier-werden-zwei-hochhaeuser-versenkt-18387/> (Kattwyk-Brücke)

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

▶ Dachbegrünung



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



Interessant für rüstige Senioren, aber auch Anleger: Am Alten Zirkusplatz in Meckelfeld wird das Thema „Servicewohnen“ umgesetzt. 29 neue Wohneinheiten stehen zum Verkauf.



Wer alt wird, muss nicht allein sein

29 neue Wohneinheiten am Alten Zirkusplatz: Schröder Immobilien baut in Meckelfeld nach dem Konzept Servicewohnen

REINHÖREN. MEHR WISSEN. MITREDEN.



Unter dem Namen Schröder Immobilien stieg Jörg Schröder 1990 in das Immobiliengeschäft ein und startete als Makler. Mittlerweile hat er sein Portfolio deutlich erweitert und deckt auch die Geschäftsfelder Projektentwicklung, Planung und Bauen sowie Baulandentwicklung ab. Die Unternehmensgruppe hat fast 30 Mitarbeiter und durch die Gründung der Schröder Bauwerke GmbH & Co. KG weitere 15 Kollegen hinzugewonnen. Im B&P-BusinessTalk spricht der heute 60-jährige Schröder über die derzeitige Situation auf dem Immobilienmarkt, seine Pläne und eine optimistische Prognose.

Nach einem Jahrzehnt steter Aufwärtsbewegung sieht sich die Immobilienbranche derzeit in einem Zwischentief. Steigende Zinsen, hohe Baukosten, teils chaotische politische Richtungsentscheidungen und eine wenig verlässliche Förderkulisse, beispielsweise im Wohnungsbau, sorgen für Unsicherheit und Zurückhaltung – dabei werden Wohnungen in Ballungsräumen dringend gebraucht. Während vielerorts Bauprojekte eingefroren werden, weil die Kalkulation nicht mehr trägt, gibt es dennoch auch andere Beispiele. Zwei davon hat Jörg Schröder, Inhaber von Schröder Immobilien aus Winsen, parat. In Meckelfeld bebaut er (Zitat: „Wir schrödern Ihre Träume!“) zurzeit den Alten Zirkusplatz, für Buchholz plant er ein ganzes Wohnquartier. Zwei Projekte, die zeigen, dass die Baukräne in Krisenzeiten nicht zwangsläufig stillstehen müssen.

Der Alte Zirkusplatz

Wer sich mit den kommunalen Grenzen nicht auskennt, der rechnet Meckelfeld schnell der Hansestadt Hamburg zu. Grund: Hier findet sich eine ausgesprochen städti-

sche Struktur, die bestimmt ist durch einen stark dominierenden Geschosswohnungsbau. Allerdings gehört Meckelfeld zu Seevetal und bietet mit der direkten Randlage zu Hamburg eine ausgesprochen gute Lage, wenn es um Fragen der Versorgung und der Anbindung, beispielsweise an den Öffentlichen Personennahverkehr, geht. An der Straße Am Kamp wird derzeit das Projekt Alter Zirkusplatz umgesetzt – konzipiert von Schröder Projekte (www.schroeder-projekte.de). Im ersten Bauabschnitt sind bereits 50 Wohneinheiten entstanden und bezogen, die das Schröder-Team auf aktive Senioren abgestimmt hat. Das Konzept heißt „Servicewohnen“. Die Wohnungen sind barrierefrei, die Objekte verfügen über einen Gemeinschaftsraum, und eine „Hausdame“ steht bei Bedarf bereit, die Bewohner zu vernetzen oder ihnen Angebote zu unterbreiten. So entstehen funktionierende Hausgemeinschaften. Kurz: Wer alt wird, muss nicht allein sein, kann es aber, wenn er möchte.

Im zweiten Bauabschnitt werden jetzt 29 weitere Wohnungen gebaut, in denen auch Tagespflege für Senioren ermöglicht werden

kann, wie Prokuristin Gudrun Fütterer sagt. Sie leitet die Projektplanung innerhalb der Schröder-Gruppe. Die Tagespflege soll vom AHD in Jesteburg übernommen werden. Das Konzept ist innovativ, denn es grenzt sich gegen die klassische Seniorenwohnanlage ab. Die Wohnungen am Alten Zirkusplatz können gekauft werden – eine gute Gelegenheit beispielsweise für ältere Ehepaare oder Alleinstehende, denen ihr Einfamilienhaus mit Garten zu groß geworden ist. Interessant sind die Wohnungen auch für Anleger, die dann wiederum vermieten. Den Stress mit der Mietersuche nimmt Schröder den Investoren ab. Wer kauft, hat sogar die Erstvermietung inklusive.

Mietstufe 5 in Seevetal

Dass gebaut werden muss, steht für Gudrun Fütterer außer Frage: „In Seevetal gilt Mietstufe 5 von 7. Das heißt: Hier ist Wohnraum knapp, die Nachfrage dementsprechend hoch.“ Da die Gesellschaft zunehmend älter, ist das Servicewohnen made by Schröder eine passgenaue Stufe zwischen Eigenheim und Pflegeheim. Mehr noch: Servicewohnen

ist zwar auf rüstige Senioren zugeschnitten, aber keineswegs auf die Altersklasse Ü70 begrenzt. Auch deutlich jüngere Mieter oder Käufer dürfen hier wohnen, wie Gudrun Fütterer betont. Sie weiß um die Not vieler Menschen bei der Wohnungssuche. Die Wohnungen sind zwischen 47 und 123 Quadratmeter groß. Das Gros hat zwei oder drei Zimmer. Für Interessenten hat Gudrun Fütterer noch einen Tipp aus dem Schröder-Portfolio: „Wir verkaufen auch das alte Haus und organisieren den zeitlichen Übergang in die neue Wohnung. Vielen Menschen hilft das. Sie reduzieren und starten noch einmal neu.“ Gebaut wurde bislang von der Witt Baugesellschaft aus Marxen, die mittlerweile aber insolvent ist. Eine Horrorgeschichte für jeden Projektentwickler. Gudrun Fütterer: „Wir haben die 15 Mitarbeiter übernommen und die Schröder Bauwerke GmbH & Co.KG gegründet. Ergebnis: Es wird weiter gebaut – alles läuft. Darüber sind wir sehr froh.“ wb

Kontakt: Telefon 0 41 71-88 18 11 (Vertrieb), Mail: repschlaeger@schroederimmobilien.de



Viel Grün, Photovoltaik, Verzicht auf fossile Brennstoffe – mit den Lokgärten in Buchholz plant die Schröder-Gruppe ein komplett neues Wohnquartier mit 258 Wohneinheiten für alle Altersklassen.

Das gut 17 000 Quadratmeter große Grundstück gehörte einst der Bahn – die alten Siedlungshäuser werden abgerissen.

Spagat

zwischen Stadt und Dorf

Warten auf Baurecht für die Lokgärten: In Buchholz soll ein ganz neues Quartier mit bis zu 258 Wohneinheiten entstehen

In enger Kooperation mit der Stadt Buchholz plant Schröder Projekte auf einer ehemaligen Fläche der Bahn zwischen Wiesenstraße, Rütgersstraße und Hermannstraße ein komplett neues Wohnquartier mit bis zu 258 Einheiten – dringend benötigter Wohnraum für die Menschen aus Buchholz und Umgebung. Das Projekt „Lokgärten“ verzichtet vollständig auf fossile Brennstoffe zum Heizen, wendet sich an alle Altersklassen, bietet viel Grün und will nach eigener Aussage den Spagat zwischen Stadt und Dorf schaffen. Die Fläche, die Schröder Projekte seit 2021 beplant, ist 17 290 Quadratmeter groß. Brut-

geschoßfläche: rund 26 000 Quadratmeter. Von den ursprünglich neun alten Bahner-Siedlungshäusern sind drei bereits abgerissen, für die Mieter der anderen Häuser sind mittlerweile neue Wohnungen gefunden, sodass das Gelände in absehbarer Zeit baureif sein könnte, wie Prokuristin Gudrun Fütterer, Leiterin der Schröder-Projektplanung und Mitglied der Geschäftsführung, die Lage einschätzt. „Wir hoffen auf einen Baustart in 2024.“ Und Jörg Schröder sagt: „Vielleicht findet sich nach Fertigstellung eine Versicherung, eine Stiftung oder ähnliches, die in dieses innovative Projekt einsteigen möchte...“. Ursprünglich war in den Gesprächen mit der

Stadt auch über den Bau eines Pflegeheims nachgedacht worden – als Teil des Gesamtkonzepts. Mittlerweile stehen viele dieser Einrichtungen vor erheblichen finanziellen Problemen, sodass Neubauten zurzeit eher ein schwieriges Thema sind. Alternativ will Schröder Projekte deshalb Betreutes Wohnen anbieten. Das im Unternehmen entwickelte Servicewohnen-Konzept (siehe nebenstehenden Bericht) soll ebenfalls umgesetzt werden. Dasselbe gilt für öffentlich geförderte Wohnungen. Der Großteil der Wohnungen soll frei finanziert werden. Auf dem Nachfrage-Ranking besetzt Buchholz inzwischen die Mietstufe 6 von 7, was sich wieder-

um positiv auf die Höhe der öffentlichen Förderung auswirkt. Der Bedarf ist demnach immens hoch.

Nachhaltigkeit first

Wie der Verzicht auf fossile Brennstoffe, eine Auflage der Stadt, umgesetzt werden soll, ist noch in der Diskussion. Drei Lösungen bieten sich an: zentrale Wärmepumpe, dezentrale Wärmepumpen und Geothermie, wobei letztere besonders hohe Investitionen erfordert. Im nächsten Schritt steht nun die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans sowie Debatten in Ausschüssen und schließlich ein Ratsbeschluss an. wb

Die Energiewende in Deutschland hat allerlei Facetten. Die am deutlichsten sichtbare dürfte dabei der exorbitante Zuwachs an Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern der Republik sein – ein Thema, das übrigens auch unter verschiedensten Aspekten in diesem Immobilien-Special beleuchtet wird. Einen Punkt hat Inken von Minden, Steuerberaterin bei SKNvonGeysso, im B&P-Gespräch in den Mittelpunkt gerückt und dabei einen Begriff gebraucht, der in diesem Zusammenhang eher unerwartet daher kommt: Liebhaberei. Das Thema: Die steuerlichen Aspekte einer PV-Anlage vor dem Hintergrund der neuen gesetzlichen Regelung durch das Jahressteuergesetz 2022 und das erst kürzlich veröffentlichte BMF-Schreiben zur Anwendung der Vorschrift. **Bisher war es so:** Wer sich eine PV-Anlage aufs Dach setzte und den erzeugten Strom ins Netz einspeiste, der erzielte hieraus mit Gewinnerzielungsabsicht gewerbliche Einkünfte. Die Finanzbehörden wurden zwar angewiesen, die innere Tatsache der Gewinnerzielungsabsicht im Einzelfall zu prüfen, eine bundesweite einheitliche Umsetzung der Überprüfung konnte allerdings nicht sichergestellt werden. Im Ergebnis waren die Erfolgchancen für den Steuerpflichtigen nicht absehbar und mit einem hohen Verwaltungsaufwand verbunden. Der erzielte Gewinn unterlag damit oftmals der Ertragssteuer. Inken von Minden: „Bei einer installierten Leistung von bis zu zehn kW oder kWp (Kilowatt/Peak) kann man einen formfreien Liebhaberei-Antrag stellen, vorausgesetzt der Strom wurde neben der Einspeisung ausschließlich in Räumlichkeiten genutzt, die eigenen Wohnzwecken dienen. Das bedeutete: Trotz Einspeisung und Vergütung wurden die Einnahmen fiskalisch nicht als steuerpflichtig behandelt.“



Erläutert die neuen Steuerregeln für PV-Anlagen: Inken von Minden, Steuerberaterin bei SKNvonGeysso in Harburg.

Foto: Wolfgang Becker

Alles nur Liebhaberei . . . ?

B&P-GESPRÄCH Steuerberaterin Inken von Minden (SKNvonGeysso) über die neue Besteuerungsregelung für Gewinne aus PV-Anlagen

Im Jahressteuergesetz 2022 wurde kurz vor dem Jahreswechsel eine Vielzahl steuerlicher Vorschriften geschaffen. Unter anderem wurde eine Steuerbefreiung für bestimmte Photovoltaikanlagen eingeführt. Die neue gesetzliche Regelung brachte einige Zweifelsfragen mit sich. Inken von Minden: „Die gesetzliche Neuregelung gilt rückwirkend für Einnahmen, die nach dem 31. Dezember 2021 erzielt wurden.“

Die neue Regelung: Sie sieht eine Steuerbefreiung für bestimmte PV-Anlagen vor, differenziert jedoch stärker. Kurz: Es wird möglicherweise gerechter, aber eben auch deutlich komplizierter. Ab sofort wird im ersten Schritt nach der Gebäudeart entschieden: Einfamilienhäuser und nicht zu Wohnzwecken dienende Gebäude (zum Beispiel Gewerbe-Immobilien) oder sonstige Gebäude, wie gemischt genutzte Immobilien. Die Obergrenze wurde von vormals zehn auf 30 kWp für Einfamilienhäuser und nicht zu Wohnzwecken dienenden Gebäuden angehoben. Bei kombinierten Gebäuden (Wohnen und Gewerbe) gelten zwei Mal 15 kWp. Inken von Minden: „Also 15 kWp pro Einheit. Besteht ein Gebäude aus einer Gewerbeeinheit und zwei Wohneinheiten, was ja durchaus nicht unüblich ist, kommen folglich sogar 45 kWp als Obergrenze zusammen. Die Summierung könnte man bei entsprechenden Kombi-Gebäuden nun end-

los weiterführen, aber da hat der Gesetzgeber vorgesorgt: Die Steuerbefreiung ist maximal bis 100 kWp pro Steuerpflichtigem oder pro Mitunternehmerschaft möglich.“

Angenommen, die PV-Anlage ist größer dimensioniert und unterliegt damit nicht mehr der Steuerbefreiung, so kann die Vergütung des eingespeisten Stroms zudem der Gewerbesteuer unterliegen. Für diese großen PV-Anlage sei in Erinnerung gerufen: Es gilt ein gewerbesteuerlicher Freibetrag von 24 500 Euro Gewinn pro Jahr.

Und nun wird es noch komplizierter, wie die Steuerberaterin erläutert: „Wenn ich nur einen Teil des erzeugten Stroms einspeise, mit dem anderen Teil aber beispielsweise meine Fahrzeuge lade oder eine elektrische Anlage betreibe, so gilt dieser private Eigenverbrauch als Sachentnahme und wird zusätzlich zu der Einspeisungsvergütung als steuerpflichtiger Ertrag erfasst. Und zwar nicht zu den üblicherweise niedrigen Vergütungsbeträgen, sondern zu den marktüblichen Strompreisen. Das gilt bei Anlagen mit Gewinnerzielungsabsicht, die das Finanzamt grundsätzlich annimmt, wenn die Leistung höher als 30 kWp ist. Diese kann bei gemischt genutzten Gebäuden möglicherweise höher sein.“

Im Gegenzug können die PV-Anlagen über 20 Jahre lang abgeschrieben und weitere Kosten gegengerechnet werden. Da dies alles

einen immensen Verwaltungsaufwand bedeutet, haben Betreiber von größeren PV-Anlagen die Möglichkeit, eine Langzeitprognose (die so genannte Totalgewinnprognose) zu erstellen, mithilfe der nachgewiesen werden kann, dass keine Gewinnerwartung vorliegt. Inken von Minden: „Dann würde die PV-Anlage wieder als Liebhaberei gewertet, sodass mangels Gewinnerzielungsabsicht keine steuerpflichtigen Einkünfte aus Gewerbebetrieb vorliegen.“

„Kaum zu durchschauen“

Wer als Privatperson Solarstrom einspeist, wird damit unter oben genannten Voraussetzungen steuerlich zum Gewerbetreibenden. Dass ein privater PV-Betreiber mehr als 24 500 Euro Gewinn (Einnahmen minus Kosten und Abschreibungen) pro Jahr erzielt, hält die Steuerberaterin für unwahrscheinlich. Aber: Der erzielte Gewinn aus der PV-Anlage ist in der privaten Einkommensteuererklärung anzugeben und unterliegt dem individuellen Einkommensteuertarif.

Inken von Minden: „Das ganze PV-Paket ist unter steuerlichen Gesichtspunkten ziemlich komplex geworden und für den normalen Bürger, der eigentlich nur seinen Beitrag zur Energiewende leisten möchte, kaum zu durchschauen. Trotzdem lässt sich sagen, dass die Steuerbefreiung für kleine PV-Anlagen ein Schritt des Gesetzgebers in die richtige Richtung darstellt. Für kleine PV-Anlagen muss kein Gewinn ermittelt werden, die Steuerbefreiung gilt kraft Gesetzes ohne Antragstellung und zudem muss keine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgestellt werden. Im Hinblick auf das erst kürzlich vom Bundestag verabschiedete Gebäudeenergiegesetz, besser bekannt als ‚Heizungsgesetz‘, sind weitere steuerliche Vereinfachungen und Anreize im Zusammenhang mit erneuerbaren Energien aber durchaus wünschenswert.“

wb

» Kontakt: vonminden@skn.partners
Web: www.skn.partners

kWp: Eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 10 kWp generiert im Durchschnitt etwa 10 000 Kilowattstunden (kWh) Strom pro Jahr. Das entspricht einer täglichen Stromproduktion von rund 27 bis 28 kWh im Jahresdurchschnitt.



SORGT FÜR AUFSEHEN

Das Sandstein-Trio in Hittfeld

So etwas haben Steffi Schulhoff und Andrea Melcher noch nicht erlebt: Dutzende Wohnungen und Häuser haben die beiden Immobilienfachfrauen bereits vermittelt – aber dass fremde Handwerker bei einem ihrer Bauprojekte anhalten und um eine Besichtigung bitten, das ist den beiden erfahrenen Mitarbeiterinnen der Immo-Konzepte GmbH neu. „Um ehrlich zu sein, überrascht es mich jedoch nicht wirklich, denn das Sandstein-Trio in Hittfeld ist ein Bauprojekt, das seinesgleichen sucht“, sagt Steffi Schulhoff.

Das Besondere der drei Gebäude im Hittfelder Ortskern ist – wie der Name schon sagt – der Sandstein. Andrea Melcher: „Dieses besondere Naturmaterial wurde hier überall verbaut: an den Sims, am Fundament, an den Ecken und an vielen anderen Stellen der Häuser. Es ist einfach herrlich, wie der Farbton von Bräunlich-Gelb zu edlem Grau changiert, während immer wieder die feinen Sedimentstrukturen sichtbar werden. Die Gebäude strahlen den Charme früherer Villen aus und sind gleichzeitig topmodern.“

Ein Dach im Mansardstil

Die Immo-Konzepte GmbH, die Maklertochter der Volksbank Lüneburger Heide eG, vermarktet die acht Eigentumswohnungen in dem am weitesten rechts befindlichen Gebäude des Trios. Es hebt sich von den beiden anderen Häusern noch einmal durch seine besondere Dachform ab. „Ein Mansarddach mit einem gemauerten Giebel: Selbst im wunderschönen Hittfeld mit seiner historischen Baumasse ist das ein echter Hingucker“, sagt Steffi Schulhoff. Zumal auch an andere wichtige Details gedacht wurde: Die Haustüren, die Gitter an den Balko-

nen und die Regennischen nehmen den gediegenen Stil auf. Selbst bei den dreifach verglasten Fenstern hört die Liebe zur Perfektion nicht auf. „Sie sind aus edlem Merantimholz gefertigt“, erklärt Schulhoff.

Jede Menge Komfort

Die Wohnungen selbst überzeugen durch einen großzügigen, barrierearmen Grundriss. Die Decken sind mit 2,90 Meter angenehm hoch. Große Fensterflächen durchfluten die Räume mit Licht. Die zeitgemäße offene Küche vergrößert das ohnehin mehr als ausreichend bemessene Wohnzimmer noch weiter. Integrierte Rollläden, LAN-Steckdosen, Fußbodenheizung und ein Fahrstuhl, der vom Keller (mit Tiefgaragenanschluss) bis ins Dachgeschoss führt, runden das Schmuckstück ab. Nur noch drei der acht Wohnungen sind zu haben. Sie verfügen über drei Zimmer und 91 bis 103 Quadratmeter Wohnfläche.

Eigene Ideen sind erwünscht

Das Beste: „Viele Details bezüglich des Innenausbaus können aktuell noch mitgestaltet werden – sei es eine abgehängte Decke, ein edler Parkettboden, eine besondere Gestaltung des Badezimmers oder auch nur eine speziell platzierte Steckdosenleiste. Es gibt hier viel Raum für die Umsetzung persönlicher Wünsche“, sagt Andrea Melcher. Die Bauweise sorgt dafür, dass die laufenden Energiekosten im Lot bleiben: Geheizt wird mit einer Wärmepumpe und eine dezentrale Lüftungsanlage samt Wärmerückgewinnung reduziert den Lüftungsbedarf.

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



Steffi Schulhoff, Immobilienfachwirtin bei Immo-Konzepte GmbH

Fotos: VBLH



Andrea Melcher, Immobilienvermittlerin bei Immo-Konzepte GmbH

DIE WICHTIGSTEN DETAILS ZUM SANDSTEIN-TRIO

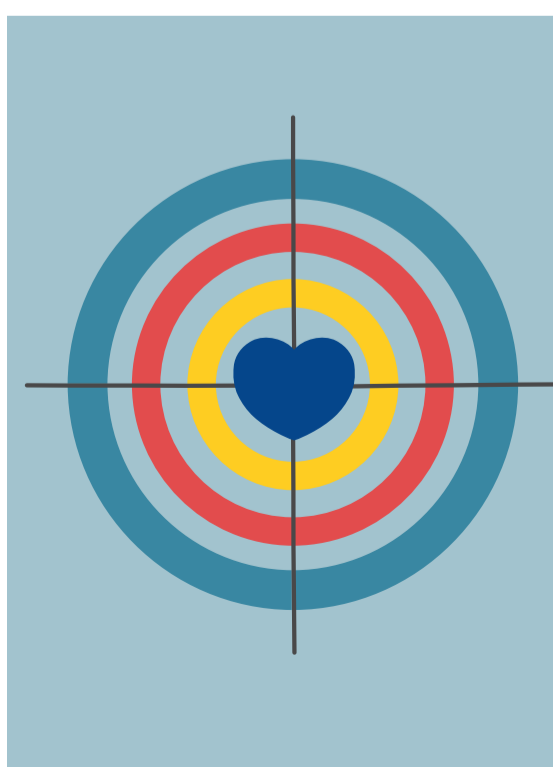
- Massive, konventionelle Bauweise mit Sandsteinelementen
- Wärmepumpenheizung
- Fahrstuhl
- Barrierearmen Grundriss
- Holzfensterelemente mit 3-fach-Isolierverglasung
- Große Balkone und Terrassen
- Elektrische Rollläden
- Wohnräume mit Fußbodenheizung
- Deckenhöhen bis ca. 2,90 m
- Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Je Wohnung ein großer, gemauerter Kellerabstellraum
- Gemeinschaftsräume, Wasch- und Trockenraum, Fahrradraum
- Je Wohnung kann ein Tiefgaragenstellplatz erworben werden



Mit Leidenschaft zum Ziel

Das Expertennetzwerk **TeamMittelstand** bietet KMU umfassende Beratungsleistungen zu attraktiven Konditionen sowie kostenfreie Erstberatungen.

teammittelstand.de



Meilenstein in Buchholz:
Das 5G-Reallabor im
TIP Innovationspark
Nordheide ist eröffnet

Datenübertragung in Echtzeit für Forschung und Praxis

Der Landkreis Harburg startet mit 5G-Geschwindigkeit in die Zukunft: Die WLH Wirtschaftsförderung im Landkreis Harburg GmbH hat gemeinsam mit Partnern aus Wissenschaft und Wirtschaft das erste 5G-Reallabor der Region in Betrieb genommen – standesgemäß mit einem symbolischen Drohnen-Einsatz. Ab sofort steht Unternehmen und Hochschulen damit im TIP Innovationspark Nordheide in Buchholz „eines der deutschlandweit leistungsfähigsten und flexibelsten 5G-Campusnetze für Forschung, Entwicklung und Technologietransfer zur Verfügung“, wie es bei der WLH heißt.

Landrat Rainer Rempe sagte es so: „Das Unmögliche wird möglich.“ Eine Aussage, die sich auf die technologischen Entwicklungssprünge seit den 1980er-Jahren bezog. Er lobte das Interesse speziell auch aus der Wissenschaft, denn noch sind viele 5G-Anwendungen in der Entwicklungsphase. Beispielsweise die Kommunikation zwischen Robotern und Maschinen. Wozu ein 5G-Netz in der Lage ist, hatte Dr. Timo Maurer, Innovationsmanager der WLH, bereits auf der Hannover Messe demonstriert. Ein Ziel der 5G-Initiative im Landkreis Harburg ist es, die Zahl der wissenschaftlichen Arbeitsplätze zu steigern. Der Mobilfunkstandard 5G bietet weitaus höhere Datenübertragungsraten als vorangegangene Mobilfunkgenerationen. Er ermög-



Landrat Rainer Rempe (links), WLH-Geschäftsführer Jens Wrede und Francie Petrick, Geschäftsführerin der Media Broadcast GmbH, drücken den Start-Buzzer für das 5G-Campusnetz im TIP Innovationspark Nordheide – natürlich mit Drohnen-Begleitung.

Foto: Wolfgang Becker

licht zudem eine sehr hohe Gerätedichte – also die Vernetzung sehr vieler Geräte via 5G auf engstem Raum. Ein weiterer Vorteil sind die sehr geringen Latenz- und Verzögerungszeiten bei der Datenübertragung. Damit gewinnt der 5G-Standard vor allem in Bereichen wie Autonomes Fahren, Robotik, Drohnensteuerung, Virtual und Augmented Reality sowie Automatisierung in der industriellen Produktion an Bedeutung.

„Hotspot für Innovationen“

Die WLH Wirtschaftsförderung im Landkreis Harburg GmbH betreibt das 5G-Campusnetz im TIP Innovationspark unter eigener Lizenz – unabhängig vom öffentlichen Mobilfunknetz. „Unser Ziel ist, den TIP zu einem Hotspot für Innovationen in der Region zu entwickeln. Wir möchten es Unternehmen und Forschungspartnern daher möglichst einfach machen, hier eigene 5G-Anwendungen zu entwickeln und zu testen“, betonte WLH-Geschäftsführer Jens Wrede.

Die Eröffnung des 5G-Reallabors bot eine erste Gelegenheit, sich über mögliche Anwendungsszenarien der Technologie zu informieren: Die Accelery GmbH – ein Startup, das aktuell seinen Firmensitz im TIP Innovationspark errichtet – demonstrierte die Roboter-Steuerung mit Hilfe des Campusnetzes und erläuterte die Vorteile, die der Einsatz von 5G bei Sicherheit, Flexibilität des Roboters

und Minimierung des Wartungsaufwandes mit sich bringt.

Der Auf- und Ausbau des 5G-Reallabors wird von Beginn an durch Kooperationspartner aus Forschung und Praxis begleitet und unterstützt. Dazu gehören neben der Leuphana Universität aus Lüneburg und der Hochschule 21 aus Buxtehude auch die RWTH in Aachen und die phwt – Private Hochschule für Wirtschaft und Technik in Diepholz und Vechta. So sind parallel zum Start des 5G-Campusnetzes bereits die ersten Forschungsprojekte zum Thema 5G mit einem Gesamt-Volumen von etwa elf Millionen Euro angelaufen.

Grundlage für die Forschung ist eine leistungsfähige Infrastruktur, die bereits auf den zukünftigen Bedarf und die Weiterentwicklung des Mobilfunkstandards ausgerichtet ist. Allein für das 5G-Campusnetz wurden 40 Kilometer Glasfaserkabel mit 1200 einzelnen Fasern verlegt. Als Träger der Außenantennen – der so genannten Outdoor Units – dienen die Straßenlaternen im TIP. Aktuell befinden sich zehn dieser Antennen im Außenbereich. Die Erweiterung auf bis zu 129 Outdoor Units ist möglich. Das 5G-Campusnetz ist als lokales Netzwerk auf das rund 25 Hektar große Areal des TIP Innovationspark Nordheide in Buchholz begrenzt und ermöglicht Spitzendatenraten von bis zu 10 Gbps (Gigabit pro Sekunde).

ba /wb

» Web: www.wlh.eu; www.isi-wlh.eu



Die Pandemie ist überwunden: Am Hamburg-Stand auf dem Messegelände in München trifft sich das Who is Who der Immobilien-Branche. Die Zahl der Aussteller und Premiumpartner ist konstant geblieben.

Foto: HI/Stefan Groenewald

Die Expo Real gilt als 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 2023 in München wieder stark vertreten: 57 Unternehmen werden auf dem Gemeinschaftsstand ein vielfältiges Portfolio mit Immobilien, Gewerbeflächen und Projekten an Elbe, Alster oder Bille vorstellen. Dr. Rolf Strittmatter, Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung Hamburg Invest, sagt: „Die weiterhin hohe Resonanz zeigt uns, wie wichtig die Messe als Trendbarometer und Taktgeber für unsere Partner 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 Finanzierung und Realisierung bis

Das Who is Who der Hamburger Immobilienbranche trifft sich in München

Die Hansestadt präsentiert sich mit 57 Partnern auf der Expo Real

hin zu Vermarktung, Betrieb und Nutzung.“ Karen Pein, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, zur Gesamtsituation auf dem Immobiliensektor: „Der gesamten Branche weht der Wind ins Gesicht. Allen voran die Zinswende, aber auch gestiegene Baukosten und ein Mangel an Fachkräften sorgen für

große Verunsicherung im Markt. Wir sorgen daher an entscheidenden Stellen für mehr Sicherheit und Verlässlichkeit. Durch unsere massive Aufstockung der Wohnungsbauförderung ist geförderter Wohnungsbau in Hamburg weiterhin lukrativ.“ (siehe auch Interview auf Seite 2 im Immobilien-Special)

Unter anderem präsentiert die Wirtschaftsförderung Hamburg Invest das Neubau-Vorhaben techHub Hamburg im geplanten Innovationspark Altona. Mit Visionen für das Hamburg von morgen präsentiert sich die HafenCity Hamburg GmbH am Gemeinschaftsstand. Gebiete wie die HafenCity, Grasbrook,

Billebogen und Science City Hamburg Bahrenfeld sind Orte für soziale und technische Innovationen, die in Bezug auf Klimaschutz, Mobilität und Digitalisierung national und international neue Maßstäbe setzen. Weitere Partner sind Branchengrößen wie die Hamburger Sparkasse AG, die Europa Center AG, die Momeni Group oder die HC Hagemann real estate GmbH (Bericht Seite 3).

Als Standpartner aus dem Bereich Startups ist in diesem Jahr das Harburger Unternehmen vilisto dabei. Das Probtech-Unternehmen spart Unternehmen und öffentlichen Auftraggebern durch den Einsatz vollautomatischer Heizkörperthermostate bis zu 32 Prozent der Heizkosten und reduziert so die CO₂-Emissionen von Nichtwohngebäuden.

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.

» Web: <https://www.hamburg-invest.com/>; <https://exporeal.net/de/>



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.





Der erste Baustein der Science City in Altona: Der techHub Hamburg bietet Labor- und Büroflächen für junge Unternehmen aus den Bereichen Biologie und Chemie. Das Gebäude hat fünf Vollgeschosse und wird derzeit in Modulbauweise erstellt.



INNOVATIONS-ACHSE HARBURG

Das wird ein Gemeinschaftsprojekt

B&P-UPDATE Andrea Weidinger (Hamburg Invest Entwicklungsgesellschaft) koordiniert und leitet die Planung für die vier geplanten Hamburger Innovationsparks

Von Wolfgang Becker

Seit Jahren wird über die Hamburger Innovationsparks diskutiert, und tatsächlich nimmt der Plan beispielsweise in Altona schon konkrete Formen an. Jetzt kommt aber zusätzlich Dynamik in das Thema, denn mit Andrea Weidinger hat Hamburg Invest in diesem Jahr eine Bereichsleiterin für die Innovationsparks benannt, die unter dem Dach der HIE Hamburg Invest Entwicklungsgesellschaft die konzeptionelle Entwicklung der vier geplanten Parks voranbringen soll. Auf der Expo Real in München, der größten europäischen Immobilienmesse, wird sie den techHub Hamburg präsentieren – den ersten Baustein des Innovationsparks Altona zum Thema Life Science im Umfeld des Deutschen Elektronen-Synchrotrons DESY. Im B&P-Gespräch erläutert sie den aktuellen Stand der Hamburger Innovationspark-Pläne und kommentiert die spezielle Situation im Hamburger Süden. Vier Projekte liegen auf dem Schreibtisch von Andrea Weidinger. „In Altona haben wir den Schwerpunkt Life Science, in Bergedorf den Themenkomplex Energie/Speicher/3D-Druck und in Finkenwerder die Luftfahrt. Während wir in Altona bereits beim Bauen des techHubs mit Nass-Laboren für Biologie und Chemie zusehen können, sind wir in Bergedorf im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans in der Phase der öffentlichen Auslegung. Das ZAL in Finkenwerder ist bereits seit Jahren fertig gestellt und in Betrieb, soll aktuell aber noch einmal erweitert werden. Alle drei Innovationsparks sind durch eine klar definierte Fläche gekennzeichnet. Das ist in Harburg anders. Hier sprechen wir eher über eine Innovationsachse oder ein Innovationsquartier, da verschiedene Flächen Potenziale für einen Innovationspark aufweisen. Wir haben zwar noch ein paar kleinere Flächen im Portfolio, aber im Wesentlichen gilt es jetzt, gemeinsam mit dem Bezirk, der Wirtschaftsbehörde und den Akteuren vor Ort die thematische Klammer zu finden. Da sind wir bereits im Gespräch.“

Wasserstoff – ein Thema für den Süden?

Im Vorgriff auf den ITS-Weltkongress (Intelligente Transport Systeme), der 2021 in Hamburg stattfand und von Andrea Weidinger samt Team koordiniert und organisiert worden war, hatte es in Harburg die Idee gegeben, die Innovationsachse unter die Themenklammer Mobilität zu stellen. Unter anderem sollte hier der innerstädtische Drohnen-Verkehr getestet werden. Doch über

ein Ideenstadium kam man damals nicht hinaus – aus rechtlichen Gründen und möglicherweise auch, weil noch niemand „den Hut aufhatte“. Andrea Weidinger: „Ich sehe für Harburg eine ganze Menge Chancen. Allerdings verändern sich die Themen rasch. Mittlerweile ist in Moorburg beispielsweise der Bau eines grünen Wasserstoff-Elektrolyseurs geplant. Da stellt sich die Frage, inwieweit Wasserstoff in die Schwerpunktsetzung des Innovationsparks Harburg einfließen wird. Darüber sprechen wir zurzeit mit den Stakeholdern.“ Das Innovationsquartier Harburg erstreckt sich von der Schlachthofstraße über den Binnenhafen bis nach Bostelbek mit dem Tempowerk und dem Mercedes-Werk. Hinzu zählen auch die Technische Universität Hamburg und möglicherweise der H2-Standort Moorburg. Andrea Weidinger: „Das müssen wir gemeinsam besprechen und herausarbeiten.“ Dabei gehe es nicht nur um die inhaltliche Definition eines Innovationsparks, sondern auch um die Frage, wie der nach außen sichtbar gemacht werden soll – eine besondere Herausforderung, weil in Harburg kein homogener Park vorhanden ist. Das ist in Altona anders. Dort soll noch in diesem Jahr der techHub Hamburg fertig gestellt werden – ein Laborgebäude mit Büros und Konferenzräumen mit einer 5600 Quadratmeter Bruttogrundfläche. Dieses stellt sozusagen den ersten Baustein für einen sechs Hektar großen Innovationspark dar. Der wiederum ist Teil der geplanten Science City Hamburg Bahrenfeld. Dahinter verbirgt sich rund ums das DESY ein 125 Hektar großes Areal, das von der Hafencity-Gesellschaft entwickelt wird. Hamburg will hier bis in die 2040er-Jahre hinein einen Wissenschaftsstandort rund um Physik, Chemie und Biologie entwickeln. Wirtschaftsssenatorin Melanie Leonhard sagte bei der Grundsteinlegung des 40-Millionen-Euro-Projekts im vergangenen Juli: „Mit dem techHub bekräftigt Hamburg sein Engagement, Wirtschaft und Wissenschaft enger miteinander zu verbinden. Das Forschungszentrum DESY, Bereiche der Universität Hamburg und künftig der techHub sind gemeinsam Teil der Science City Hamburg Bahrenfeld. Forscherinnen und Forscher und innovative Unternehmen können hier in einem innovativen Netzwerk arbeiten. Mit Mitteln der Wirtschaftsförderung schaffen wir hier Flächen, die auch wirtschaftlich erfolgreiche Ausgründungen und Innovationen ermöglichen.“

Hamburg = Metropolregion

Auch 5G (Datenübertragung in Echtzeit) steht in Hamburg als Querschnittsthema auf der Agenda, ist teilweise sogar schon konkret umgesetzt (Hafen, Hafencity). Dass mit dem 5G-Campus im TIP-Innovationspark Buchholz ein homogenes und in sich geschlossenes Testgelände vor den Toren Hamburgs entstanden ist, hat Andrea Weidinger auf dem Schirm. Sie denkt Innovation über die Hamburger Stadtgrenzen hinaus und sendet eine Botschaft in die Nachbarschaft: „Wenn ich Hamburg sage, dann spreche ich von der Metropolregion. Wir müssen in der Region zusammenarbeiten – das ist unsere Haltung und unsere Überzeugung.“

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

Andrea Weidinger und ihr vierköpfiges Team bringen frischen Wind in die Hamburger Pläne zur Schaffung von vier Innovationsparks.
Fotos: Hamburg Invest

ZUR PERSON

Nach einem Wechsel von der Behörde für Verkehr und Mobilitätswende Hamburg (BVM) verantwortet Andrea Weidinger seit März 2023 bei der Hamburg Invest Entwicklungsgesellschaft mbH & Co die konzeptionelle Entwicklung der Innovationsparks in Hamburg. Zuvor hat die gebürtige Bremerin den „World Congress on Intelligent Transport Systems“ (ITS) als Direktorin über vier Jahre lang vorbereitet und geleitet. Der weltweit größte Kongress für Experten aus dem Bereich der digitalen und vernetzten Mobilität wurde im Oktober 2021 in Hamburg ausgerichtet. Von 2010 bis 2017 steuerte die ausgewiesene Expertin im Bereich Standortmarketing das Hamburg Convention Bureau.

SKN
von GEYSO

Eine Frau der Tat

Guten Tag!
Mein Name ist Claudia Hippert. Als halb Österreicherin liebe ich - freilich - das Skifahren, als gebürtige Hamburgerin - türlich - das Meer (am liebsten mit Familie!) und generell: klare Worte und lösungsorientiertes Handeln.

Ich bin Rechtsanwältin in der Kanzlei SKN von GEYSO. Gemeinsam mit meinem Team unterstütze ich Sie gerne in allen Fragen des Miet- und Wohnungseigentumsrechts, des Immobilienrechts und des privaten Baurechts.

Lernen wir uns kennen!

SKN von GEYSO
Rechtsanwälte
Steuerberater
Wirtschaftsprüfer
Partnerschaft mbB
www.skn.partners

BÜRO
VERITASKAI
+49 40 697989-402

Der Immobilienmarkt, insbesondere für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser, steht zwar immer noch unter Druck, aber es gibt erste Anzeichen dafür, dass er sich nach der politisch ausgelösten Vollbremsung (Heizungsgesetz) wieder einpendelt. Das ist die Einschätzung von Immobilienmakler Dirk Sauer, Inhaber von DBS Immobilien in Marmstorf und Hittfeld: „Es gibt zwar noch keinen Grund zur Entwarnung, aber die Schaffung von Wohneigentum ist nach wie vor eine gute Idee. Das spiegelt sich im Marktgeschehen wider – wenn auch unter anderen Vorzeichen.“ Dirk Sauer betreut schwerpunktmäßig Kunden im Hamburger Süden und ist mit seinem Büro sowohl in Marmstorf als auch in Hittfeld präsent. Nachdem es zeitweise so aussah, als würde der Handel mit Wohnimmobilien völlig zum Erliegen kommen, sei nun wieder Bewegung zu spüren. Er sagt: „Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sind wieder gefragt. Die potenziellen Kunden greifen jetzt vielleicht ein oder zwei Etagen tiefer ins Regal, weil es dort preisgünstiger ist, aber das Interesse an einer eigenen Immobilie ist nach wie vor vorhanden.“

Zwischen morgen und gestern

Ein oder zwei Etagen tiefer – das heißt auch, dass ältere Immobilien, die eben noch aus energetischen Gründen als Ladenhüter galten, plötzlich wieder interessant werden. Dirk Sauer: „Ausgelöst durch die politische Debatte rund ums Heizungsgesetz haben wir es bei Häusern beispielsweise aus den 60er-, 70er- und 80er-Jahren durchaus mit einem Preis



Erst zum Finanzcheck, dann zum Makler: Immobilienmakler Dirk Sauer vor seinem Büro am Ernst-Bergeest-Weg in Marmstorf. Foto: DBS

Altes Haus – Neue Hoffnung

B&P-GESPRÄCH Immobilienmakler Dirk Sauer sieht Anzeichen für das Ende der Schockstarre

verfall zu tun. Die Käufer träumen dabei die Preise von morgen, die Verkäufer träumen die Preise von gestern. Dazwischen klafft häufig eine große Lücke – da ist dann der erfahrene Makler gefragt, beide Seiten zusammenzubringen. Das bedeutet oft langfristige Gespräche. Aber der Markt hat sich verändert. Während Verkäufer gestern noch jeden Preis fordern konnten, herrscht die Goldgräberstimmung heute auf Seiten der Käufer, die nicht davor zurückschrecken, einen vom Makler ermittelten marktgängigen Preis noch einmal deutlich zu unterbieten. Es ist schon manchmal verrückt, was uns da begegnet.“ Ungewöhnlich ist die Situation für Dirk Sauer nicht: „Ich habe solche Zeiten schon mehrfach erlebt. In den 1990er-Jahren gab es auch so ein Tief, was einen Kollegen zu dem Kommentar verleitete, er warte nur noch darauf, dass Käufer das Haus geschenkt haben wollen.“ Die heutige Situation führe dazu, dass die Maklerdienstleistung wieder nachgefragt werde: „Wir müssen wieder richtig arbeiten – und das ist doch auch gut so. Wer lange im Geschäft ist, der kann das. Jetzt geht es darum, die Objekte ‚einzukaufen‘, die vermarktungsfähig sind.“ Und das ist im Zweifel auch mal ein Haus, das schon als Vollsanie-

rungsfall galt. Sauer: „Ich hatte jetzt so einen Fall in Neugraben, dachte, die Fläche könne man nur als Baugrundstück verkaufen. Dann tauchte ein Interessent auf, der sanieren will.“ Da der Neubau aufgrund hoher Finanzierungslasten zurzeit extrem stockt, bekommt manche Bestandsimmobilie plötzlich ein zweites Leben. Dirk Sauer: „Deshalb dürfen auch die Eigentümer von älteren Häusern wieder hoffen. Die Nachfrage nach Wohneigentum ist ungebrochen. Es muss eben nicht mehr zwingend der schicke Neubau sein. Oft reicht ein Bestandshaus – diese Käuferschicht gibt es.“ Was nicht bedeutet, dass alle Probleme aus dem Weg geräumt sind. Stichwort Klimaschutz, CO₂-Neutralität und Green Deal. Sauer: „Alte Häuser stehen weiterhin unter Druck. Wir wissen nicht, was da noch alles von der EU oder auch von der Bundesregierung auf den Weg gebracht wird.“

Erst den Finanzcheck!

Eine Hürde müssen allerdings auch Käufer von Bestandsimmobilien nehmen: „Finanzierungen sind ein Riesenthema. Es dauert heute nicht mehr Wochen, sondern eher Monate, bis eine Finanzierung steht und die Bank grünes Licht gibt. Viele Kunden schätzen das Thema falsch ein. Wir versuchen das zu kanalisieren. Ich empfehle jedem potenziellen Käufer, dass er einen Finanzcheck macht, bevor er sich auf die Suche nach einem Objekt macht. Das erwarten wir als Makler heute vor dem ersten Besichtigungstermin.“ **wb**

» Web: www.dbsimmobilien.de

Ein Transporter fährt vor, es steigen drei Männer in Arbeitskleidung aus, klönen mit den Nachbarn und teilen mit, sie seien da, um die Wärmepumpe gegen eine neuere auszutauschen. Eine Stunde später sind sie weg – und mit ihnen die Wärmepumpe. Über diesen Fall berichtet Klaus Hain, Inhaber der Carl Rehder GmbH Versicherungsmakler in Hittfeld, im B&P-Gespräch zum Thema Versicherungsschutz von Photovoltaik-Anlagen und Wärmepumpen, denn in beiden Fällen ist das Diebesgut nicht im Haus, sondern relativ frei zugänglich.

„So ein ‚Austausch‘ einer Wärmepumpe hat in diesem Fall einen Schaden von 11 000 Euro verursacht“, sagt Hain. Ob Wärmepumpe oder PV-Anlage – wer sein Haus im Zuge der aktuellen Energie- und Heizungsdebatte aufrüstet, muss eventuell höhere Kosten auch im Versicherungsbereich einkalkulieren und eines unbedingt beherzigen: „Auf jeden Fall muss eine nachträgliche Wärmepumpe und/oder eine Photovoltaik-Anlage dem Versicherer gemeldet werden, denn beides stellt eine so genannte Gefahrenerhöhung dar – beispielsweise durch Feuer“, sagt der Versicherungsmakler und benennt damit neben dem Diebstahl gleich das zweite Risikofeld. Klaus Hain: „Bei Gefahrenerhöhung besteht eine Anzeigepflicht, ansonsten riskiert man den Versicherungsschutz.“

Keine Versicherungspflicht

Um das Spektrum der Risiken abzurunden: Auch Hagel- und Sturmschäden sowie Tierbisse zählen zu den Punkten, die versicherungs-



Hat den Überblick: Klaus Hain kennt sich im Dschungel der Versicherungsunternehmen aus. Foto: Wolfgang Becker

PV-Anlage auf dem Dach? Das will der Versicherer wissen!

B&P-GESPRÄCH mit Versicherungsmakler Klaus Hain – Was es bei nachhaltiger Technik zu beachten gilt

technisch relevant sein können. Klaus Hain: „Eine PV-Anlage hat etwas mit Strom, Leitungen und Wärmeentwicklung zu tun. Scheint die Sonne voll aufs Dach, wird so ein Panel kochend heiß. Kommt es zu einem Brand, kann die Feuerwehr auch nicht einfach mit Wasser

löschen – das ganze Dach steht ja unter Strom, und Wasser leitet. Daher wird meistens mit Schaum gelöscht. Moderne Anlagen haben deshalb einen Notaus-Schalter, der außerhalb des Hauses angebracht ist.“ Und weiter: „Grundsätzlich besteht keine

Versicherungspflicht für PV-Anlagen und Wärmepumpen. Deshalb ist es unbedingt wichtig, eine technische Umrüstung zu melden. Wird eine PV-Anlage montiert, steigt die Prämie – davon kann man in den meisten Fällen ausgehen. Aber das ist eine Frage des Um-

fangs und der Leistung. Ein ‚Balkon-Kraftwerk‘ ist in der Regel über die Hausratsversicherung abgedeckt, aber auch hier gilt: melden! Der Versicherer will das wissen. Und: Was immer montiert wird – es muss von einem Fachmann ausgeführt werden. Das sollte man im Schadenfall nachweisen können.“ **wb**

■ Für die Versicherung von PV-Anlagen gibt es drei Gründe: Sturm/Hagel, Diebstahl und Vandalismus. Ebenfalls wichtig zu wissen: Solarstromspeicher (bis 20KW/h) und Wallboxen müssen gesondert versichert werden. Auch ein Ertragsausfall kann abgesichert werden. PV-Solararteure, also ausgebildete Fachleute, die PV-Anlagen montieren und in Betrieb nehmen, können mittlerweile Gruppenversicherungen anbieten, über die die Monteure ihren Käufern/Betreibern zwei Jahre lang günstigere Konditionen anbieten können.

■ Für die Versicherung von Wärmepumpen empfiehlt es sich, genau hinzuschauen. Klaus Hain: „Einige Versicherer haben die Wärmepumpe in die Gebäudeversicherung integriert – aber nur, wenn das Gerät am Haus montiert ist. Was häufig nicht der Fall ist, weil die Wärmetauscher extern auf dem Grundstück aufgestellt werden.“ Alle Versicherer hätten ihre eigene Lösung – deshalb sei eine individuelle Abfrage oder das Gespräch mit dem Versicherungsmakler anzuraten, der Überblick und Vergleichsmöglichkeiten habe.

» Web: <https://www.carl-rehder.de/>

50 JAHRE

FRÖHLING & RATHJEN
Ingenieurbüro für Baustatik



Die Ingenieure Thorben Rathjen und Christian Fröhling bilden bereits in zweiter Generation ein gutes Team.

„Ästhetik ist berechenbar“

Nach diesem Motto werden die unterschiedlichen Leistungen der Projekte präzise geplant & ausgeführt.



- R** Tragwerksplanung
- R** Windenergie
- R** Brandschutz & Bauphysik
- R** SiGeKo & Arbeitsschutz
- R** Tiefbauplanung / Pfahlgründung
- R** Photovoltaik



FRÖHLING & RATHJEN
Ingenieurbüro für Baustatik

Fröhling & Rathjen GmbH & Co. KG
Christian Fröhling & Thorben Rathjen
Schulstraße 22 | 21698 Harsefeld
Tel.: 04164 89 81 80 | Fax: -89
www.froehling-rathjen.de





DIE AKTUELLEN PROJEKTE

■ **DAS GUMMI-SCHMIDT-AREAL:** Nach einem Insolvenzantrag in 2017 wurde der Geschäftsbetrieb der „Gebrüder Schmidt Gummiwarenfabrik“ 2018 an der Freiburger Straße in Stade auf die New-York Hamburger Gummi-Waaren Compagnie AG (NYH AG, Lüneburg) übertragen und der Betrieb als gesonderter Betriebsteil fortgeführt. Der Gewerbebetrieb in Stade wurde im Sommer 2022 endgültig eingestellt. Den Grund- und Immobilienbesitz hat eine Gesellschaft der Lindemann-Gruppe übernommen, die auf der innenstadtnahen Liegenschaft bereits ein neues Quartier realisiert. Die Fläche beträgt rund einen Hektar. Der Abbruch der alten Gebäude ist erfolgt, jetzt gilt es, den B-Plan durch die Instanzen zu bringen. Lindemann arbeitet dazu eng mit der Stadt zusammen. In dem neuen Quartier sollen nach derzeitigem Stand etwa 150 Wohnheiten für alle Generationen entstehen. Der Baubeginn ist für Ende 2025/Anfang 2026 avisiert.

» Web: <https://gummischmidt-areal.de/>



■ **DANKERS QUARTIER:** Deutlich kleiner, aber nicht minder interessant für Menschen auf Wohnungssuche ist das Projekt „Dankers Quartier“, hinter dem sich zwei Mehrfamilienhäuser in Horneburg verbergen. Lindemann baut dort zurzeit in zentraler Lage insgesamt 25 Wohneinheiten nach KfW-40-Standard und nach dem Mieterstrom-Modell. Die Häuser werden mit Photovoltaik-Anlagen und Batterie-Speicher ausgestattet. Es ist geplant, wer dort barrierefrei mietet, kann sich per Vertrag mit dem Strom vom eigenen Dach versorgen lassen. Friedrich Witt: „Wir bieten dazu individuelle Lösungen an, denn wir können niemanden zwingen.“ Allerdings liegen die Stromkosten 15 bis 20 Prozent unter den Kosten für die normale Grundversorgung – das sollte als nachhaltiges Argument reichen.

» Web: <https://www.dankers-quartier.de/>

■ **HALLENBAU IN HOLLERN-TWIELENFLETH:** 3600 Quadratmeter groß soll eine neue Multifunktionshalle werden, die Lindemann am Speersort in Hollern-Twielenfleth plant. Die Fläche stand schon ein paar Jahre auf der Vorhabenliste, nun soll es losgehen. Die Nachfrage nach Hallenfläche ist laut Friedrich Witt groß. Darauf will Lindemann reagieren. Ebenfalls in Hollern-Twielenfleth baut Lindemann eine neue Kindertagesstätte.



■ **NEUBAU EINES GEWERBE-BETRIEBES:** Kurzer Ortwechsel nach Hamburg. Dort baute Lindemann am Vierenkamp ein neues Betriebs- und Verwaltungsgebäude für die Lothar Streeck GmbH & Co.KG, die sich mit der Herstellung von Parfums und Aromen befasst. Architektonisch sehr ansprechend.



■ **SCHULBAU IN HEMMOOR:** Im Rahmen eines PPP-Verfahrens hatte sich Lindemann den Auftrag für die Schule „Gymnasium Warstade“ gesichert und wurde im Oktober 2022 vom Landkreis Cuxhaven beauftragt. Konkret geht es um die schlüsselfertige Erstellung eines Erweiterungsbaus.

Auf mehr als 1800 Quadratmetern Bruttogrundfläche entstehen neue Unterrichts- und Musikräume, eine Aula mit zugehöriger Mensa sowie die erforderlichen Sozialräume. Darüber hinaus beinhaltet der Auftrag eine Sanierung einiger Bestandsgebäude. Auftragsvolumen: gut neun Millionen Euro. Die Übergabe soll 2024 stattfinden.

» Web: <https://www.lindemann-gruppe.de/gewerbekunden/hochbau/gewerbebau/erweiterung-des-gymnasiums-warstade>

Diese Auflistung zeigt einen Ausschnitt aus den aktuellen Aktivitäten von Lindemann. Das Unternehmen mit Hauptsitz in Stade ist auch in Hamburg präsent und hat dort Spuren im Stadtbild hinterlassen. Trotz aller Vorhaben ist der Fachkräftemangel auch in der Geschäftsleitung ein Dauerthema. Friedrich Witt: „Wir stellen nach wie vor ein und suchen regelmäßig Azubis, die ins vielfältige Bauhandwerk einsteigen wollen. Auch wenn die Branche derzeit leidet, manche Bereiche profitieren auch deutlich – zum Beispiel der Fensterbau und der Bereich Bausanierung. Bei Interesse gerne melden.“

» Aktuelle Stellenangebote finden Sie unter <https://www.lindemann-gruppe.de/karriere/stellenangebote> und <https://www.zukunft-ist-handwerk.de/>

So reagiert Lindemann auf das Ende des Bau-Booms

B&P VOR ORT Geschäftsführer Friedrich Witt über den Standortvorteil im Landkreis Stade, Hemmnisse durch Bürokratie und aktuelle Projekte

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist angespannt, aber es gibt regionale Unterschiede. Friedrich Witt, Geschäftsführer der J. Lindemann GmbH & Co. KG in Stade, beobachtet beispielsweise eine „sehr interessante Wanderbewegung“ von der Stadt aufs Land. Er sagt: „Viele Hamburger Kunden zeigen ein Riesensinteresse.“ Diese Entwicklung gab es zwar schon, bevor Putin die Ukraine überfiel und damit unter anderem die aktuelle Energiekrise auslöste, aber offenbar ist der Landkreis immer noch im Fokus der Bau- und Kaufwilligen. Dafür hat Witt eine Erklärung: „Die Immobilienpreise im Landkreis Stade sind relativ konstant – wir hatten keinen so überhitzten Markt, wie ihn die Hamburger und das direkte Umfeld zu spüren bekamen.“

Trotz allem hat das Bauen auch bei Neubauten im Stader Bereich seinen Preis. In der Hansestadt Stade sind mittlerweile Baupreise von 5000 Euro pro Quadratmeter üblich, und selbst in Horneburg müssen sich potenzielle Bauherren auf 4800 Euro einstellen. Tendenz steigend. Bei diesen Rahmenbedingungen werden private Eigenheimträume schon mal in der Schublade versenkt – mit einem Effekt, den Friedrich Witt so beschreibt: „Wir kriegen einen absoluten Mietermarkt. Denn während selbst in schlechten Hamburger Lagen bereits 16 bis 18 Euro pro Quadratmeter bezahlt werden müssen, liegen wir hier im Landkreis noch bei 13 Euro. Ein erheblicher Unterschied, der dafür sorgt, dass Wanderbewegungen anhalten, auch wenn es nicht um Wohneigentum geht. Das birgt aber auch eine Gefahr: Wir müssen aufpassen, dass das Wohnen auch im



Herausforderungen ja, aber Lindemann-Geschäftsführer Friedrich Witt sieht durchaus eine positive Entwicklung und Chancen auf den Landkreis Stade zukommen – auch aus Sicht des Bauunternehmers. Fotos: Lindemann

Landkreis bezahlbar bleibt, was bei steigenden Baukosten, steigenden Zinsen und dem Wegfall der Förderkulisse nicht wirtschaftlich umsetzbar ist. Der Druck auf den Mietermarkt wird zunehmen. Eine Balance zwischen Baukosten und Miete ist bei diesen Rahmenbedingungen kaum herzustellen.“ Der Stader Bauunternehmer hat das traditionelle Geschäft längst weiterentwickelt und

mit dem „Lindemann 360-Grad-Konzept“ die ganzheitliche Betrachtung der Immobilie inklusive Inflation, Steuer und allen anderen Rahmenbedingungen zum Standard erklärt: „Wir finden für jeden Käufer eine individuelle Lösung. Wir sind flexibel und schaffen Sicherheit.“ Und das in herausfordernden Zeiten: „Die Gesamtlage ist schwierig. Auch für Menschen, die im Alter ihr Haus gegen eine seniorengerechte Eigentumswohnung tauschen möchten. Wir erleben einen massiven Wertverlust bei Häusern aus den 60er-Jahren und zugleich soll jeder Neubau nachhaltig errichtet werden.“

Das 360-Grad-Konzept

Und weiter: „Hinzu kommen erhebliche Hemmnisse durch eine überbordende Bürokratie. Deshalb müssen wir neue Rahmenbedingungen für das Bauen schaffen. Um es mal auf den Punkt zu bringen: Wenn wir aufhören zu bauen, dann hat das einen Domino-Effekt mit weitreichenden Folgen auch auf andere Wirtschaftszweige. Das sollten sich auch die Entscheider in Politik und Verwaltung vor Augen führen. Zurzeit ist der Einfamilienhaus-Bau quasi tot. Wir brauchen eine Lösung für die Bauwirtschaft!“

Friedrich Witt ist allerdings durch und durch Unternehmer und gewohnt, nach vorn zu schauen. Insbesondere der Landkreis Stade kann sich aus seiner Sicht positiv entwickeln: „In zwei Jahren kommt die A26. Ich glaube, der ganze Süderelbe-Bereich hat jetzt eine große Chance, zur Wohnstadt von Hamburg zu werden. Wir punkten mit dem Wohnen im Grünen.“



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



- Brandmeldeanlagen
- Videoüberwachung
- Einbruchmeldeanlagen

Wir verkaufen **SICHERHEIT!**
Die **TECHNIK** gibt es gratis dazu.



Wenn die falsche Birne eingeschraubt wird...

Wieso bei „Green Lease“ noch vieles im Dunklen liegt



REINHÖREN. MEHR WISSEN. MITREDEN.

Claudia Hippert, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht bei SKN von Geysso, spricht mit Host Tobias Pusch über die Tücken des „Green Lease“.

Eigentlich ist es ja ganz einfach: Investoren bauen gern nachhaltige Gewerbeflächen, weil sie dafür Förderungen erhalten – und Unternehmen wollen diese auch gern anmieten, und sei es nur, um ein bisschen „grüner“ dazustehen. Doch in der Praxis wird es leider kompliziert. Denn „Green Lease“, also das Mieten von besonders nachhaltigen Gebäuden, wirbelt die gewohnten Vertragsverhältnisse ziemlich durcheinander. Gleichzeitig gibt es in diesem Bereich bislang kaum belastbare Rechtsprechung, wie Claudia Hippert, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht bei SKN von Geysso, im BusinessTalk mit Host To-

bias Pusch erklärt. Der Knackpunkt: Im Gewerbemietrecht wälzt der Vermieter in der Regel viele Aufgaben auf den Mieter ab, also beispielsweise Schönheitsreparaturen, Instandsetzungen und Wartungsarbeiten im Inneren des Mietgebäudes. Bei einem als nachhaltig zertifizierten Gebäude kommt es nun aber darauf an, dass hierbei bestimmte Materialien, Verfahren und Produkte verwendet werden, beispielsweise die korrekte Art der Energiesparlampe. Auch vermeintlich in der Hoheit eines jeden Unternehmers liegende Entscheidungen, wie die Wahl des Stromanbieters oder die Verwendung bestimmter Putzmittel, können hier relevant

werden. „Wenn sich der Mieter nicht an die Vorgaben hält, dann besteht im schlimmsten Fall für den Vermieter sogar das Risiko die Zertifizierung und somit vielleicht auch die Förderung zu verlieren“, so Claudia Hippert. Standard-Klauseln sind in diesem Fall aber schwierig zu verwenden, denn die gelangen schnell in den Rang von AGB, die wiederum keine Seite einseitig benachteiligen dürfen. „Eine Alternative wäre es, eine Individualvereinbarung anzuschließen. Aber die sind wirklich schwierig zu konstruieren“, erklärt Claudia Hippert. Das Thema sei juristisch betrachtet jedenfalls absolutes Neuland, auch

wegen der bislang noch kaum vorhandenen Rechtsprechung. Um so wichtiger sei es, dass Vermieter und Mieter sich hier gemeinsam an einen Tisch setzen und Vereinbarungen finden, die für beide Seiten tragbar und praktikabel sind. „Anwaltliche Hilfe ist dabei unerlässlich, schließlich soll der Vertrag ja keine ungültigen Klauseln enthalten – und vor allem ein langes, möglichst harmonisches Mietverhältnis gewährleisten. Am Ende müssen beide Seiten erkennen, dass sie hier auf ein Zusammenwirken angewiesen sind.“ top

» Web: skn.partners



Mieten Sie jetzt Ihre individuelle Neubau-Geschäftsfläche im Ärzte-, Büro- und Dienstleistungszentrum am S - Bahnhof in Neu Wulmstorf!

- Moderner Innenausbau durch den Eigentümer gemäß Ihrer individuellen Wünsche
- Top-Lage direkt am S-Bahnhof (ca. 20.000 Pendler pro Tag - optimale ÖPNV-Anbindung)
- Attraktive Umgebung (2 Wohnquartiere mit 340 Wohneinheiten in direkter Nachbarschaft)
- 600 Meter zur Stadtgrenze Hamburgs
- 30 Minuten bis zum Hamburger Hauptbahnhof (S3 Pinneberg - Stade, künftig S5 Elbgaustraße - Stade)
- EG-Geschäftsflächen mit großen Fensterfronten
- Flexible Grundrissgestaltung
- Flächen von 100 m² bis 700 m²

HBI Hausbau-Immobilien-gesellschaft mbH
Schwansburg 8
21614 Buxtehude
Tel.: 04161 86679-25
www.hbi-gewerbe.de



Ein Fall für



KOLUMNE

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



Bauzeitverzögerungen – Fallstricke bei Vertragsstrafenvereinbarungen

Die Redewendung „Zeit ist Geld“ hat auf dem Bau besondere Bedeutung. Nicht nur, weil die verspätete Fertigstellung zu verspätetem Nutzungsbeginn und entsprechenden (Miet-)Ausfällen führt. Die Verzahnung und Abstimmung der Leistungen der verschiedenen am Bau beteiligten Planer und Gewerke gerät durch die verzögerte Leistung eines Einzelnen schnell durcheinander. Das führt zu Mehraufwand und Mehrkosten.

Um den Ablauf zu regeln, werden in Bauverträgen üblicherweise Fertigstellungsfristen und Vertragstermine vereinbart. Diese werden häufig durch Vertragsstrafen unterlegt. Denn ohne diese muss der Auftraggeber bei verzögerter Fertigstellung den ihm konkret durch den Verzug des einzelnen Unternehmers entstandenen Schaden darlegen und beweisen. In der Praxis ist das keineswegs so einfach, wie man denken könnte. Die Auswirkung bestimmter Störungen auf den Bauablauf und konkret verursachte Mehrkosten müssen genau dargelegt und bewiesen werden – angesichts der Verzahnung diverser Leistungen kein einfaches Unterfangen.

Ist im Vertrag eine Vertragsstrafe vereinbart, kann der Auftraggeber deutlich leichter einen Anspruch gegen den säumigen Auftragnehmer geltend machen. Er muss dazu im Grundsatz nur darlegen, dass eine bestimmte Ausführungsfrist oder ein Vertragsstermin vereinbart sind, dass dazu eine Vertragsstrafenvereinbarung getroffen wurde, und dass der Auftragnehmer die Frist nicht eingehalten hat.

Der Auftragnehmer hat dann die Möglichkeit Behinderungen darzulegen. Diese können dazu führen, dass sich die vereinbarten Ausführungsfristen und Vertragstermine verlängern. Auch dies ist in der Praxis ein mühsames Unterfangen – aber mehr für den Auf-

tragnehmer als für den Auftraggeber. Er wird deshalb versuchen, sich auf einen Entfall der Vertragsstrafenvereinbarung zu berufen. Der kann vorliegen, wenn der Terminplan aus vom Auftraggeber zu vertretenden Gründen „umgeworfen“ wurde. Beispiele sind: Der Auftraggeber stellt notwendige Vorleistungen deutlich später als vorgesehen bereit, der Auftraggeber gewährt den Zugang zur Baustelle verspätet oder er beauftragt zusätzliche Leistungen in einem Umfang, der die Terminplanung tiefgreifend stört. Für den Auftragnehmer hat der Entfall der Vertragsstrafenregelung den Vorteil, dass er nicht „mühsam“ tageweise vom Auftraggeber zu vertretende Behinderungen und deren Auswirkungen auf seine Leistungen darlegen muss, um sich der Vertragsstrafe zu entziehen. Wie bedeutsam das in der Praxis ist, wird bei Lektüre eines kürzlich veröffentlichten Urteils des OLG Frankfurt (Urt. vom 03.02.2023 – Az. 21 U 47/20) deutlich, wo Vertragsstrafenansprüche in Höhe von knapp 80 Millionen Euro im Raum standen und beide Parteien umfangreiche Gutachten zum Bauablauf und dessen Störungen vorgelegt haben.

Ein weiterer, wichtiger Aspekt, der sich aus dem Urteil des OLG Frankfurt ergibt: Die Verjährung der Vertragsstrafe beginnt mit deren Entstehung für den ersten Zeitabschnitt. Wenn also für erste Tage der Bauverzögerung ein Vertragsstrafenanspruch entsteht, beginnt die Verjährungsfrist zu laufen. Das betrifft dann auch die Vertragsstrafe für spätere Zeiträume aufgrund der gleichen Verzögerungsursache. Insgesamt dürfte die Problematik aufzeigen, wie wichtig bei komplexen Bauvorhaben eine baubegleitende Rechtsberatung ist.

» Fragen an den Autor? biederer@skn.partners



Sven Morche (links) und Sebastian Joneleit, hier mit Modellen von Fensterprofilen, raten bei Sanierungsvorhaben zu einer ganzheitlichen Betrachtung. Foto: Wolfgang Becker

Sanierung im Fokus

B&P-GESPÄCH Die bauwelt-Experten Sven Morche und Sebastian Joneleit über die Auswirkungen der Baukrise auf den Baustofffachhandel

Nach Jahren des Bau-Booms sieht sich die Baubranche derzeit in einer schwierigen Phase. Hohe Zinsen, ein aus den Fugen geratenes Preisgefüge bei Baumaterialien, Bauleistungen und Grundstücken, politisch initiierte Verunsicherungen – Stichwort Heizungsgesetz – und zugleich der demografische Wandel mit dem Erstarken der neuen Zielgruppe der „jungen Alten“ einerseits und dem Fachkräftemangel andererseits sind Herausforderungen, mit denen viele Unternehmen zu kämpfen haben. Diverse Bauvorhaben liegen auf Eis, der Einfamilienhausbau ist quasi eingefroren und das Leiden der Baufirmen wirkt sich auf die gesamte Wertschöpfungskette aus – beispielsweise den Baustofffachhandel. Viele Unternehmen setzen nun auf energetische Sanierung, doch kann das den erlahmten Neubausektor ausgleichen? Darüber sprach B&P mit den bauwelt-Experten Sebastian Joneleit, Niederlassungsleiter Dachfachhandel, und Sven Morche, Niederlassungsleiter Harburg (Maldfeldstraße).

„Die Zahl der Baugenehmigungen sinkt gleichermaßen wie der Mut zu investieren. Das gilt für kommerzielle Bauherren, Investoren, Anleger und auch den privaten Häuslebauer. Der Einfamilienhausbau liegt so gut wie brach. Der Wohnungsbau ebenfalls. Das bekommen wir zu spüren – das Massenvolumen fehlt, was sich natürlich auf den Umsatz niederschlägt. Wenn nicht neu gebaut wird, verkaufen wir zwangsläufig weniger Kalksandstein, Porenbeton, Gipskarton und Wärmedämmverbundsysteme“, beschreibt Sven Morche die derzeitige Lage. Im Gegenzug registriert die bauwelt an ihren elf Standorten rund um Hamburg eine verstärkte Nachfrage im Zusammenhang mit Sanierungsprojekten. Morche: „Allerdings herrscht bei den Kunden große Unsicherheit. Gerade die Themen Heizung und energetische Sanierung sind sensibel. Wird es eine staatliche Förderung geben oder nicht? Was kommt gesetzlich auf uns zu? All dies hemmt den Markt, weil niemand weiß, was passiert.“

Teils extreme Preissteigerungen

Ein weiteres Minenfeld auf dem Bausektor beschreibt Sebastian Joneleit: „Wir haben im Jahr 2022 im Durchschnitt Preissteigerungen von etwa 28 Prozent gehabt – von den Herstellern verschiedenster Produkte durchweg begründet mit dem Anstieg der Energiekosten. Es ist unfassbar, welchen Effekt der Gas-Stopp gehabt hat. Teilweise haben wir erleben müssen, dass Produkte künstlich verknappt wurden, um die Preise noch weiter auszureizen.“

Sven Morche: „Im vorigen Jahr hatten wir im Einkauf teilweise Preissprünge von zehn Prozent – im Monat! Als familiengeführtes Unternehmen im Mittelstand haben

wir versucht, diese Preiswelle nicht voll an die Kunden durchzureichen, sondern den Druck abzufedern. Aber das ist bei den Steigerungen nur bedingt möglich. Zeitweise wurde uns Ware zugeteilt – viel weniger als wir gebraucht hätten. Und Preisgleitklauseln sind auch so eine Sache: Da bestellen wir im Mai zum Preis x und bezahlen nach Lieferung im Juli das Doppelte.“

Die Erkenntnis der Niederlassungsleiter: „Wir hatten eigentlich gar kein Mangelthema, sondern ein Marktthema. Übrigens kriegen das einige Hersteller jetzt zu spüren. Viele Kunden haben sich Ware ins Lager gelegt – dadurch sinkt die Nachfrage. Und auch der Preis.“

Zertifizierte Modernisierungsberater

Ungeachtet dieser Eruptionen im Markt justiert die bauwelt derzeit nach: „Wir haben Mitarbeiter geschult, die wir an allen unseren Standorten als zertifizierte Modernisierungsberater einsetzen werden. Rein wirtschaftlich betrachtet bedeutet das mehr Aufwand bei weniger Umsatzvolumen, da Sanierungsvorhaben in der Regel mit deutlich weniger Material einhergehen. Trotzdem wollen wir unseren Kunden, und da geht es insbesondere auch um die Privatkunden, diesen Service bieten. Wir entwickeln uns in Richtung Dienstleister und vermitteln auch Kooperationspartner aus dem Handwerk.“

Was beide sanierungswilligen Immobilienbesitzern raten: „Jedes Objekt muss ganzheitlich betrachtet werden. Es nützt wenig, beispielsweise nur die Fenster auszutauschen, wenn die Wärme gleichzeitig durch das ungedämmte Dach entweicht.“ Sebastian Joneleit merkt für seinen Fachbereich bereits jetzt eine verstärkte Nachfrage, da Dachsanierungen bei älteren Häusern quasi gesetzt sind, wenn diese unter energetischen Aspekten aufgerüstet werden sollen. „Eine Möglichkeit ist die Aufsparrendämmung – da lässt sich die Dämmschicht beispielsweise von 14 auf 26 Zentimeter erweitern. Die große Lösung steht und fällt aber immer mit einem Gesamtkonzept. Und dazu zählt zu allererst mal eine Wärmelastberechnung“, sagt er.

Da der heißgelaufene Immobilienmarkt nur langsam abkühlt und viele verkaufswillige Hauseigentümer noch nicht verstanden haben, dass das 60er-Jahre-Haus nur zu deutlich niedrigeren Preisen als noch vor gut einem Jahr verkauft werden kann, schlägt der Sanierungseffekt in der Baubranche noch nicht voll durch. Sebastian Joneleit: „Es ist hart, aber mancher Wunschpreis halbiert sich, weil nun bei zusätzlich hohen Zinsen Sanierungskosten anfallen, die inklusive Photovoltaik-Anlage und Wärmepumpe schnell in sechsstelligen Bereichen gehen.“

Web: www.bauwelt.eu

KOLUMNE



Hauptsache sicher!

Von Sina Schlosser, Geschäftsführerin der SPEDITIONS-ASSEKURANZ Versicherungsmakler GmbH

Der Herbst klopft an die Tür! Oder fällt er mit der Tür ins Haus?!

#herbstmood #autumnvibes #gemütlich // Wer regelmäßig in den sozialen Medien wie Instagram, Facebook und Co unterwegs ist, hat den plötzlichen Herbststeinbruch wahrscheinlich schon wahrgenommen. Eben war noch Sommer und nun postet alle Welt Bilder von Kürbissen, Herbstlaub und gemütlichen Spaziergängen im Sonnenuntergang. Dazu fällt mir direkt ein passender Merksatz ein: „Im Frühling stellt man die Gartenmöbel raus, im Herbst stellt man sie wieder rein.“

Apropos: Haben Sie sich schon einmal Gedanken darüber gemacht, ob und wie Ihre Gartenmöbel, das Gartenhaus, Blumentöpfe & Co bei Diebstahl oder Beschädigung versichert sind?

Die Hausratversicherung übernimmt die Entschädigungsleistung für Hausrat innerhalb des Gebäudes. Problem: Gartenmöbel und -zubehör befinden sich meist nicht im Haus, sondern im Garten. Zum Glück bieten die modernen Tarife der Hausratversicherung Deckungsschutz auch für Hausrat an, der sich auf dem Versicherungsgrundstück befindet. Aber es gibt einen Haken. Versichert sind die Gegenstände meist nur innerhalb eines Schuppens oder Gartenhauses. Verschlöschen, versteht sich.

Schäden an Gartenmöbel, die sich im Freien befinden, sind in der Regel nicht versichert. Gleiches gilt für gemeinschaftlich genutzte Gärten. Hierfür benötigt man eine erweiterte Deckung, die zu der Hausratversicherung abgeschlossen werden kann, oder direkt einen Premiumtarif. Auch Gartenhäuser, Schuppen, Saunen, Pools & Co können über die Gebäudeversicherung abgedeckt werden. Diese müssen jedoch separat angemeldet werden, und dies kostet meist auch einen Extrabeitrag. Ein kleiner Tipp: Alles was einer Baugenehmigung bedarf, muss immer separat angemeldet werden.

Was aber, wenn ein Baum aus dem eigenen Garten auf dem Dach des Nachbarhauses landet? Hier hilft

als allererstes die Gebäudeversicherung des Nachbarn. Ja, die des Nachbarn, auch wenn es nicht sein Baum war. Diese würde sich dann aber an den Eigentümer des Baumes wenden, der hoffentlich eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht abgeschlossen hat und nachweisen kann, dass er die Verkehrssicherungspflicht nicht vernachlässigt hat. Ansonsten wird das ein teurer Spaß - und der Herbsturlaub fällt ins Wasser. Wenn das eigene Haus durch ein Unwetter beschädigt oder gar zerstört werden sollte, springt die Wohngebäudeversicherung für den Schaden ein. Versicherungen übernehmen Sturmschäden aber meist erst ab Windstärke 8. Alles andere ist nur ein laues Lüftchen oder starker Wind. Für Schäden, die durch Unwetter verursacht werden, reicht zudem die klassische Gebäudeversicherung nicht aus. Hier benötigt man eine zusätzliche Elementarschadenversicherung, die auch Schäden durch Überschwemmungen, Hochwasser oder Erdbeben übernehmen würde. Da die Welt sich im steten Wandel befindet, es im Sommer stürmt und im Herbst sommerlich ist, sollte man genau prüfen, wie „sicher“ man mit seiner Versicherung tatsächlich ist.

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

■ Sina Schlosser ist seit mehr als fünfzehn Jahren in der Versicherungsbranche tätig und Geschäftsführerin der SPEDITIONS-ASSEKURANZ Versicherungsmakler GmbH. Das inhabergeführte Unternehmen hat seinen Sitz in Hollenstedt. Seit mehr als 30 Jahren sind die knapp 30 Mitarbeiter für nationale und internationale Kunden tätig. Der Schwerpunkt liegt auf dem Bereich Gewerbekunden.

» Web: www.speditions-assekuranz.de



Energiebedarfsausweis für Wohngebäude A+ 10,5 kWh/(m²*a)
Wärmepumpe | BJ. 2023



Schon gesehen?
Jetzt folgen und mehr entdecken!

www.dankers-quartier.de

VERKAUF VON EIGENTUMSWOHNUNGEN IN HORNEBURG

Die beiden Mehrfamilienhäuser befinden sich im Zentrum von Horneburg. Insgesamt handelt es sich um 25 Wohnungen; Haus 1 mit 13 Wohneinheiten und Haus 2 mit 12 Wohneinheiten. Sie können zwischen einer 2-4 Zimmer-Wohnung ab einer Größe von ca. 51 m² wählen.



Erhalten Sie eine vollständige Übersicht aller verfügbaren Wohnungen inklusive Grundrissen.

LINDEMANN
WIR BAUEN ZUKUNFT

Heinrich Wilke ist ein versierter Kenner der Immobilienbranche und als Projektentwickler und Moderator in komplexen Prozessen mit Investoren, Mietern, Behörden und Bauunternehmern kampferprobt. Er kritisiert die ausufernde Bürokratie und eine Politik der offenen Optionen.



Foto: Imentas

„...so gingen die Jahre ins Land“

Projektentwickler Heinrich Wilke (Imentas Immobilienpartner) über den langen Weg zum Aqua2Dock

vorstellen: Auf halber Strecke mussten wir die Mieten nachverhandeln und 20 bis 30 Prozent höher ansetzen. Da hing wieder alles am seidenen Faden.“

Alle mussten Abstriche machen

Dass die Geschichte am Ende doch eine positive Wende nahm, lang an mehreren Faktoren, wie der Projektentwickler sagt: „Unsere Ankermieter Novum und Vossloh wollten das Projekt. Und sie zogen mit, um mit allen Beteiligten gemeinsam die Wirtschaftlichkeit wieder herzustellen. Hinzu kommt, dass die Familie Mönke ein langfristiges Engagement im Sinn hat und unternehmerisch weitsichtig ist. Ein schneller Abverkauf der Immobilie an einen Fonds oder eine Pensionskasse, wie es in der Immobilienbranche oft der Fall ist, stand nicht zur Debatte. Das Projekt ist auf 30 Jahre gerechnet – das war der entscheidende Punkt. Am Ende mussten aber dennoch alle Abstriche machen, auch die Bauunternehmer.“

Als erfahrener Immobilien-Spezialist trieb Heinrich Wilke den gesamten Prozess voran. Er fand eine Zwei-Standorte-Lösung für Vossloh und schaffte den Spagat zwischen einem „coolen Büro-Standort“ und einer optimalen Produktionshalle. Er verhandelte mit der Stadt die Vergabe eines Erbbaugrundstücks und arbeitete sich an den vielen Begehrlichkeiten auf Bezirks- und Landesebene ab. Das Grundstücksthema allein hat bis heute mehr als zwei Jahre lang gedauert. Da es am Wasser liegt, gab es die Auflage, neben Vossloh einen maritimen Betrieb anzusiedeln. Den hatten wir auch – eine kleine Werft, die in Harburg einen neuen Hamburger Bootstyp bauen wollte. Der Bezirk wollte sich aber zugleich die Option offenhalten, eventuell irgendwann einmal eine Straße direkt an der Kaimauer entlangzuführen. Das bedeutete aber zu viel Unsicherheit für die Werft, die dann abgesprungen ist. „Schade eigentlich, wir hätten den Hafen als Industriehafen gerne in das Konzept integriert. Jetzt kann man zwar noch auf den Hafen schauen und sich daran erfreuen, zur Wertschöpfung trägt er aber nicht mehr bei.“

wb
Web: www.imentas.de



Das Aqua2Dock in einer Abend-Visualisierung: Das Projekt besteht aus zwei Baukörpern mit Hotel, Büronutzung und Gastronomie – ein weiterer Meilenstein an der Blohmstraße.
Foto: SF Schenk Fleischhaker Architekten, Hamburg (3)



Die Straßensicht bei Tage: links der langgestreckte Hotelbau, rechts der Bürobau, in dem auch eine Gastronomie in Wasserlage Platz finden soll.



Im Dock 18 am Dampfschiffsweg, ebenfalls eine Wasserlage, will Vossloh die Harburger Produktion der kleinen Schleif- und Fräsmaschinen neu aufbauen.

Aufbruchstimmung im Binnenhafen: Familie Mönke stellt das Aqua2Dock und das Dock18 vor – und setzt 60 Millionen Euro auf Zukunft

Dieses Projekt dürfte die wohl beste Nachricht für Harburg sein, die mitten in der Baukrise kommen konnte: Die Harburger Unternehmerfamilie Mönke (Paletten-Service Hamburg AG) investiert im Binnenhafen 60 Millionen Euro in den Bau des Aqua2Dock an der Blohmstraße und in den Hallenkomplex Dock18 am Dampfschiffsweg. Zugleich stellte Vorstandssprecher Ingo Mönke seine Ankermieter vor: die Vossloh Rail Services GmbH (siehe auch

Seite 14) und die Hamburger Novum Hospitality Gruppe, die im Aqua2Dock das Hotel „the niu Quay“ eröffnen wird. Der erfolgreichen Projektentwicklung, moderiert und vorangetrieben von Imentas Immobilienpartner, war ein jahrelanger, teils zermürbender Prozess vorausgegangen, der allen Beteiligten starke Nerven abforderte. Im Aqua2Dock entstehen oberirdisch rund 13 700 Quadratmeter Nutzfläche, davon für Büros und Gastronomie 7 700 und separat das Hotel mit etwa 6 000 Quadratmetern. Der Neubau bekommt eine Tiefgarage und wird von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen zertifiziert. Novum will ein Hotel mit 166 Zimmern in Harburg eröffnen, darunter 20 Longstay-Zimmer. Vossloh wird die Zentrale von der Hannoverischen Straße an die Blohmstraße verlegen und rund 2 500 Quadratmeter Bürofläche mieten. Für weitere Mietinteressenten stehen rund 4 000 Quadratmeter Bürofläche zur Verfügung. Für eine Gastronomie an der sanierten Kaimauer weitere 300 Quadratmeter. Baubeginn: Anfang 2024. Das Investment beträgt rund 50 Millionen Euro.

Weitere zehn Millionen Euro investieren die Mönkes in das „Dock18“ am Dampfschiffsweg, welches ebenso wie das Aqua2Dock vom Büro SF Schenk Fleischhaker Architekten entworfen wurde. Dort entsteht eine 6 000 Quadratmeter große Produktionshalle inklusive 1 500 Quadratmeter Bürofläche hauptsächlich für Vossloh. 1 000 Quadratmeter plus Bürofläche stehen in einem zweiten Hallenkomplex zur Vermietung bereit. Geplanter Baubeginn: Mitte 2024. Investment: rund zehn Millionen Euro.

Ein historischer Standort

Ingo Mönke zeigte sich bei der Präsentation erfreut, aber auch erleichtert, dass der Planungs-marathon am Ende ein positives Ende hatte. Er sagte: „Hier entsteht ein neues Carré auf einem historischen Standort. Das Großsteinpflaster auf dem Gelände ist 100 Jahre alt. Hier habe ich als 14-Jähriger mein erstes Taschengeld verdient. Historische Schienen und Loren haben wir eingelagert, denn wir wollen hier auch Geschichte erzählen und Emotionen wecken. Das ist uns auch als Familie wichtig.“ Der Neubau wird mit einer PV-Anlage ausgestattet, ein spezielles Lichtkonzept soll das Aqua2Dock auch

abends und nachts perfekt in Szene setzen. Der Harburger, der das unternehmerische Erbe von Horst und Brigitte Mönke mit seinen Brüdern Heiko und Guido verwaltet, weiter: „Eigentlich wollten wir gar nicht bauen, wir sollten nur die Kaimauer sanieren. Dabei kam dann eine Idee zur anderen. Seit 2019 hatten wir Novum an unserer Seite, dann kamen Corona, die Ukraine und die Zinswende.“ Trotz aller Widrigkeiten hielten die Mönkes an ihrem Plan fest. Die Ankermieter Novum und Vossloh werden von gemeinsamen Synergien profitieren, denn Vossloh braucht regelmäßig Hotelzimmer und Novum Hotelgäste. Die Novum Hospitality Gruppe betreibt 150 Hotels und nutzt für das „the niu“-Konzept (40 Häuser) gezielt urbane Standorte mit Geschichte. Dabei spielen Emotionen eine entscheidende Rolle. „the niu“ sei eine Lifestyle-Marke im Segment zwischen drei und vier Sternen, wie Geschäftsführer Christian Moll sagte. Und: „Wir sind von dem Standort extrem überzeugt. Die maritime Note wird sich in dem Haus widerspiegeln.“ Harburg sei dann

„Wir sind von dem Standort extrem überzeugt“



Foto: Wolfgang Becker

Alle Akteure vor der Baufäche: Christian Moll (von links) und Novum-CEO David Etmenan, Michael Bosch und Marcel Taubert (Geschäftsführung Vossloh) sowie Maxime und Ingo Mönke auf der Dachterrasse der Paletten-Service-Hamburg-Zentrale an der Blohmstraße.

der fünfte Standort in Hamburg. Eröffnung soll im ersten Quartal 2026 sein.

Vermieter mit Handschlag-Qualität

Auch die Vossloh-Abordnung, allen voran Geschäftsführer Marcel Taubert, zeigte sich begeistert von dem Konzept: „Dieses Flair hier ist einzigartig. Hier werden die Menschen gern herkommen. Und hier ist es ganz anders

als in der Hafen-City, denn hier ist das maritime Leben echt und spürbar.“ Und er freute sich noch über etwas anderes: „Hier haben wir einen Vermieter mit Handschlag-Qualität gefunden.“ Er kündigte an, dass Vossloh weitere Ideen für Harburg hat und einen Schulungsstandort plant. Ingo Mönke, als Erster Patron der Schützengilde sozusagen ein Ur-Harburger, gab die Devise aus: „In Harburg arbeiten wir miteinander. Deshalb ist es uns auch wichtig, dass die Region von so einem Projekt profitiert. Die Ziegel für unseren Neubau kommen nicht von der Stange. Ich habe recherchiert und bin im Landkreis Stade fündig geworden, beim Ziegelwerk Rusch in Drochtersen. Dort gibt es noch einen alten Ringofen, in dem Ziegel gebrannt werden. Die nehmen wir. Das ist das, was uns als Familie Freude macht.“ So sieht es auch Projektentwickler Heinrich Wilke (Imentas): „Das wird für auf absehbare Zeit die modernste und cooleste Location in Harburg sein.“ wb
Web: <https://aqua2dock.de/>

Sie brauchen

ECHTE SPEZIALISTEN

Karen Ulrich

IMMOBILIEN

DIE ERDE WIRD NICHT GRÖßER

GRUND & BODEN

ist nicht mehr bar

www.ulrich-immobilien.eu

Vertrauen in den richtigen Partner

04105 - 55 44 55

DEKRA Standard
Schweibergstraße 1
21117 Hamburg

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

Vossloh und das Schieneninfrastrukturunternehmen der Deutschen Bahn AG, die DB Netz AG, setzen ihre erfolgreiche Zusammenarbeit auf dem Gebiet der präventiven Schieneninstandhaltung mit der von Vossloh entwickelten HSG-(High Speed Grinding) Technologie fort.

Auszug aus der Pressemeldung der Vossloh AG, September 2023

High Speed Grinding? Kaum jemand weiß, was sich dahinter verbirgt und was HSG, so das Kürzel, mit Harburg zu tun hat. Das Hochgeschwindigkeitsschleifen von Schienen ist eine Technologie der Vossloh Rail Services GmbH, einer Tochter der Vossloh AG. Die entsprechenden Schleifmaschinen und Schleifsteine werden vom weltweit agierenden Unternehmen entwickelt und produziert. Das patentierte Instandhaltungsverfahren ist weltweit einzigartig und erlaubt die Pflege der Schienen bei laufendem Bahnbetrieb. Die Zentrale der Vossloh Rail Services GmbH ist derzeit noch in einem Gebäude auf dem ehemaligen Gelände der New-York Hamburger Gummi-Waaren Compagnie an der Hannoverschen Straße zu Hause, wird aber in absehbarer Zeit in das Aqua2Dock verlegt. Die Produktion der kompakten Schleif- und Fräsmaschinen, die Vossloh in Harburg herstellt, wechselt in den geplanten Hallenneubau Dock18 am Dampfschiffsweg.

Es ist noch gar nicht so lange her, da hatte die Schiene als Verkehrsträger eher den Ruf eines vernachlässigten Auslaufmodells. Streckenstilllegungen, Ausfälle, Verspätungen – der Ruf der Bahn war lädiert. Doch mit der Mobilitätswende und dem Streben nach CO₂-Neutralität erlebt die Bahn zurzeit eine Renaissance. Die Schiene ist wieder attraktiv, denn mit keinem anderen Transportmittel lässt sich mehr CO₂ einsparen. Allerdings: Der Zugverkehr ist nur so gut wie die Schienen, auf denen er rollt. Deshalb müssen Schienen gepflegt werden. Genau das ist die Aufgabe, die Vossloh mit seinen Hightech-Maschinen erledigt. Das Unternehmen bietet nicht weniger als ein zweites Leben für die Schiene.

Unterwegs mit Tempo 80

Das Alleinstellungsmerkmal von Vossloh: Der große Schleifzug kann seine Arbeit mit Tempo 80 verrichten und nachts in den Fahrplan des dann rollenden Güterzugverkehrs eingefädelt werden. Während konventionelle Schleifzüge aus qualitativen Gründen mit höchstens etwa 15 Stundenkilometern arbeiten sollten – was zwangsläufig eine Streckensperrung bedeutet – kann die Strecke dank HSG im laufenden Betrieb geschliffen werden. Gezogen von einer Lokomotive, bearbeitet der HSG-2 während der Fahrt die Lauffläche der Schienen. Drei Mal pro Abschnitt fährt der Schleifzug über die Strecke und nimmt bei dem Einsatz insgesamt 0,1 Millimeter Material vom Schienenkopf herunter. Die abgeschliffenen Metallbestandteile werden abgesaugt und später entsorgt. Außerdem ist der Schleifzug bei großer Trockenheit mit einem System zur Böschungsbewässerung ausgestattet, da selbst beim HSG-Schienen Schleifen ein Funkenflug nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. In Harburg wird die kleine Ausführung des HSG-2 gebaut: der HSG-city. Diese Maschine schleift mit bis zu 60 Stundenkilometern und wird vor allem im Nahverkehrsschiennetz eingesetzt. Parallel zum Thema Schleifen

entwickelte Vossloh auch zwei eigene Fräsmaschinen, die den Namen Vossloh Track Milling (VTM) tragen. Seit vier Jahren werden in Harburg auch die äußerst kompakten Fräsmaschinen (VTM-compact) gebaut. Diese kommen zur Anwendung, wenn es um stark geschädigte Schienen geht, die mit geringem Materialabtrag nicht wiederhergestellt werden können. Vossloh ist der weltweit einzige Hersteller und Dienstleistungspartner, der das gesamte

Portfolio rund um die Schiene anbietet. Chronologisch betrachtet ist die Langschienenproduktion sowie deren Logistik zur Baustelle das Kerngeschäft. Eine Urzelle des Hamburger Unternehmens bedient sich Am Reller in Rönneburg – das Schienenschweißwerk, intern Rail Center. Als eines von drei Rail Centern in Deutschland werden hier seit 1948 Schienenprofile aus dem Walzwerk zu 180 Meter langen Strängen verschweißt, die auf den Streckenbaustellen verbaut werden.

Harburg ist mittlerweile einer von zehn Standorten in Deutschland. Allein in Hamburg beschäftigt Vossloh Rail Services 220 Mitarbeiter, davon 150 in Harburg. Diese werden in Zukunft an zwei Standorten arbeiten: nach Fertigstellung des Neubaus im Aqua2Dock sowie wenige hundert Meter weiter nördlich: Die Entwicklungsabteilung, zuständig unter anderem für die kleinen Schleif- und Fräsmaschinen, bekommt Büros direkt am neuen Produktionsstandort am Dampfschiffsweg. Dort



Die Schleif- und Fräsmaschinen von Vossloh verlängern die Lebensdauer einer Schiene beträchtlich.

Die Vossloh AG ist ein weltweit agierender Technologiekonzern, der seit rund 140 Jahren für Qualität, Sicherheit und Innovationskraft steht. Mit seinem umfassenden Angebot an Produkten und Dienstleistungen rund um den Fahrweg Schiene zählt Vossloh zu den Weltmarktführern in diesem Bereich. Vossloh bietet ein einzigartig breites Leistungsspektrum unter einem Dach an: Schienenbefestigungssysteme, Betonschwellen, Weichensysteme und Kreuzungen sowie innovative und zunehmend digitalbasierte Dienstleistungen für den gesamten Lebenszyklus von Schienen und Weichen. Vossloh Produkte und Services sind in mehr als 100 Ländern im Einsatz. Mit etwa 75 Konzerngesellschaften in knapp 30 Ländern und mehr als 40 Produktionsstandorten ist Vossloh weltweit vor Ort aktiv. Vossloh bekennt sich zu einer nachhaltigen Unternehmensführung und zum Klimaschutz und leistet mit seinen Produkten und Dienstleistungen einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Mobilität von Menschen und Gütern. Im Geschäftsjahr 2022 erzielte Vossloh mit etwa 3800 Mitarbeitern einen Umsatz von 1,046 Milliarden Euro.

Vossloh Rail Services erbringt als Geschäftsfeld des Vossloh-Konzerns Dienstleistungen rund um das Portfolio Schiene. Das Leistungsspektrum deckt den gesamten Lebenszyklus der Schiene und Weiche ab – von der Herstellung und dem Transport der Langschienen über die Instandhaltung und präventive Pflege bis zur Aufarbeitung und Rückführung von Altschienen.

» Web: www.vossloh.com

Ein zweites Leben für die Schiene

Hightech made in Harburg: Die Vossloh Rail Services GmbH zieht ins Aqua2Dock und baut die Kapazitäten für den Bau von mobilen Schienenschleif- und Fräsmaschinen deutlich aus



Blick ins Schleifaggregat: Hier werden die Schleifsteine getauscht.

Fotos: Vossloh



Made in Harburg: die kleine Schienenschleifmaschine VTM-compact zur Wiederherstellung gesunder Schienen bei schwerer Oberflächenschädigung.

entsteht eine 3500 Quadratmeter große Halle mit einem Dutzend Montageplätzen. Geplanter Umzugstermin: Ende 2025/Anfang 2026.

Weltweit nachgefragt

Vossloh ist seit Jahren auf Wachstumskurs. Die Maschinen made in Harburg sind weltweit – insbesondere in China – sehr gefragt, weshalb die Produktion vergrößert und optimal aufgestellt werden soll. Das Unternehmen ist ein zentraler Player, wenn es um Streckenverfügbarkeit geht. Um eine erhöhte Streckenverfügbarkeit geht es auch bei dem eingangs erwähnten Servicevertrag mit der DB Netz. Der Schwerpunkt der Arbeiten wird wieder auf den am stärksten beanspruchten Streckenverbindungen des deutschen Eisenbahnnetzes liegen, wobei der Umfang des Hochgeschwindigkeitsschleifens für 2024 um 1000 Kilometer auf mindestens 13 000 Kilometer ausgeweitet wird.

Grundsätzlich gilt: Je stärker eine Strecke befahren wird, desto höher der Verschleiß und eben auch der Instandhaltungsaufwand. Das gilt insbesondere für Hochgeschwindigkeitsstrecken, die regelmäßig gemessen und aktuell drei Mal pro Jahr geschliffen werden. Bereits Unebenheiten im Mikrometer-Bereich (0,001 Millimeter) können negative Folgen haben, wenn ein Intercity-Express mit Tempo 300 daher kommt. wb

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!

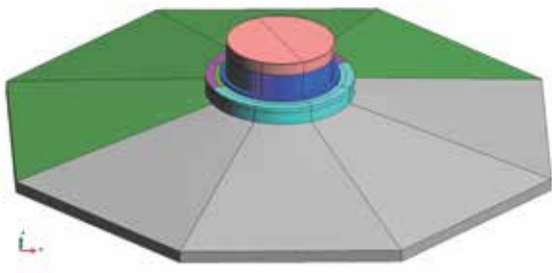
Gemeinsam für
den Klimaschutz:
1 Besichtigung = 1 Baum
1 Mietvertrag = 1 Baum

Wirken Sie dem Fachkräftemangel entgegen

Wir beraten Sie gern:

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





Ein Fundament im Bau (unten) sowie in der Computersimulation.



Einfamilienhäuser sowie Gebäude aller Art – vom Carport bis zur großen Gewerbehalle – werden bei Fröhling & Rathjen statisch berechnet.



Die Geschäftsführer in zweiter Generation: Christian Fröhling (links) und Thorben Rathjen.

Beim Blick auf eine große Windenergieanlage kommt schon mal die Frage auf, warum „so eine große Maschine“ selbst bei Sturm und Orkan so sicher steht. Klar, weil sie ein entsprechendes Fundament hat. Um diese Fundamente geht es häufig, wenn bei Fröhling & Rathjen in Harsefeld das Telefon klingelt, denn das Ingenieurbüro für Tragwerksplanung hat eine ausgewiesene Expertise im Berechnen eben dieser Unterkonstruktion, die der Laie normalerweise nie zu Gesicht bekommt. Ein Drittel des Geschäfts entfallen auf Fundamente für Windenergieanlagen in aller Welt, berichten die Geschäftsführer Christian Fröhling und Thorben Rathjen im B&P-Gespräch – und betonen, dass der Carport von nebenan für sie genauso wichtig ist, wenn es um Standfestigkeit und Sicherheit geht. Thorben Rathjen: „Als Tragwerkplaner sind wir sehr breit aufgestellt. Der Carport, das Einfamilienhaus, Mehrfamilienhäuser, öffentliche Gebäude wie Schulen und ähnliches, Hallen, Gewerbebauten aller Art – überall ist eine statische Berechnung nötig. Binnen 50 Jahren haben wir mehr als 40 000 Berechnungen geliefert. Tatsächlich reicht unser Themenspektrum vom Barhocker bis zur Fünf-Megawatt-Windkraftanlage.“ Barhocker? Da kommt Senior Hans-Peter Fröhling ins Spiel, der das Ingenieurbüro vor 50 Jahren gründete und sich nun mit der nächsten Generation über das Jubiläum freut: „In der Wandelhalle des Hamburger Hauptbahnhofs sollten festmontierte Barhocker aufgestellt werden. Nun ging es darum, die Anprall-Lasten zu berechnen. Wenn ein Notfall passiert und Menschen flüchten müssen, dann darf so ein Barhocker nicht umfallen und als Hindernis im Weg liegenbleiben. Also haben wir gerechnet. Jede Aufgabe hat ihre Eigenarten.“

Rechteckig, achteckig, rund

Zurück zu den großen Aufträgen aus dem Bereich der Windkraft. Mittlerweile hat Fröhling & Rathjen mehr als 1000 verschiedene Fundamente für ein Vielfaches an Windkraftanlagen berechnet. Christian Fröhling: „Ganz früher waren die Fundamente rechteckig, dann wurden sie achteckig, 16-eckig und schließlich rund. Wie genau das Fundament konstruiert werden muss, ist abhängig von der Größe und dem Gewicht der Bauwerke sowie vom Untergrund. Mittlerweile registrieren wir, dass die Standorte komplizierter werden – das heißt: Der Untergrund ist beispielsweise feucht, breiig oder moorig. Aber alles ist lösbar. Auch die Windkraftanlagen auf dem Hamburger Müllberg in Georgswerder haben Fundamente, die wir berechnet haben. Zurzeit in Planung: Ein Wind-



24 Meter Durchmesser, 900 Kubikmeter Beton, 90 Tonnen Stahlbewehrung und mehr als 2000 Tonnen Gesamtgewicht – das sind die Eckdaten für das diskusartige Fundament einer großen Windkraftanlage.

50 Jahre Ingenieurbüro Fröhling & Rathjen: Zwischen Barhocker und Windenergieanlage – Hauptsache, die Standsicherheit ist gewährleistet

park auf einer Tagebauabraumhalde an der polnischen Grenze, unter der Halde werden Kampfmittel vermutet.“ Nicht nur die Windkraftanlagen sind mit den Jahren immer größer geworden, auch die Fundamente mussten sich anpassen und tragfähiger werden. Allein in China stehen rund 20 000 Windräder eines Entwicklungsbüros, deren Fundamente die Harsefelder Spezialisten berechnet haben und deren Gründung teilweise auch von ihnen vor Ort überwacht wurde. Senior Hans-Peter Fröhling war 2010 mit seiner Frau Helga Anna dabei, als der Prototyp eines Fundaments gegossen wurde. Die Expertise für dieses spezielle Fachgebiet geht auf die Anfrage eines Stader Architekten im Jahre 1990 zurück. Der sollte ein Windrad berechnen und bat den Harsefelder Statiker um Hilfe. Der Senior: „Da habe ich acht Seiten Berechnung abgeliefert – und das Prüfam für Baustatik in Kiel kommentierte nur, so gehe das nicht. Aber dann haben sie uns sehr geholfen. Und so kam alles in Gang.“ Bis heute gibt es nur eine Hand voll Ingenieurbüros, die sich mit Windrad-Fundamenten auskennen. Diese spezielle Expertise ist allerdings nur ein Teil des Geschäfts. Fröhling & Rathjen arbeiten beispielsweise eng mit bekannten Harsefelder Unternehmen zusammen, denn auch Wohnhäuser müssen statisch berechnet werden. Im Ingenieurbüro an der Schulstraße arbeiten rund 20 Spezialisten, inklusive Tätigkeit in Normenausschüssen. Selbst als das Windkraftthema in Deutschland zeitweise fast zum Erliegen kam, ging diese Delle spurlos an Harsefeld vorüber. Christian Fröhling: „Irgendwo auf der Welt wird immer gebaut. In Indien, in den europäischen Nachbarstaaten, in Asien. Wir hatten auch schon einen Prüfauftrag für einen Windpark, der an den Niagarafällen steht.“ Und: „Viele Länder haben keine eigenen Normen und Gesetze, die den Bau solcher Anlagen regeln. Die greifen dann auf die US-Norm zurück – überraschenderweise selbst dann, wenn sie mit den USA im Konflikt stehen. Wir würden eher die europäischen Normen ansetzen.“ Der umfangreichste Auftrag, den Fröhling & Rathjen jemals auf dem Tisch hatten, betraf ebenfalls das Thema Windkraft – dort flossen 5120 Arbeitsstunden in ein einziges Projekt.

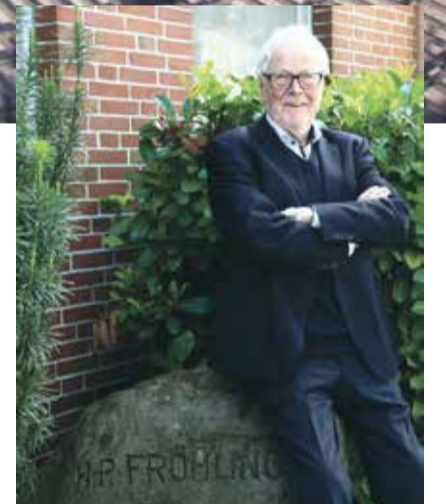
PV-Anlage: Trägt mein Dach?

Ein ganz anderes Feld: Das Büro Fröhling & Rathjen registriert derzeit eine steigende Nachfrage im Zusammenhang mit dem nachträglichen Einbau von Photovoltaik-Anlagen. Thorben Rathjen: „Der Plan ist ja generell gut, aber können die Dächer das überhaupt tragen? Das muss in jedem Einzelfall geprüft werden. Das Gute: Wenn wir ein Gebäude berechnet haben, dann existieren alle statischen Unterlagen in unserem Archiv. Da muss man dann nur reinschauen. In anderen Fällen gibt es diese Unterlagen häufig nicht mehr – dann muss neu berechnet werden.“

■ **Der Vollständigkeit halber: Zum Leistungsspektrum von Fröhling & Rathjen gehören neben Tragwerksplanung für Bauwerke aller Art und dem Thema Gründung von Windkraftanlagen auch die Themenbereiche Sicherheits- und Gesundheitskoordination (SiGeKo), Schallschutz, Wärmeschutz und Brandschutz.**

» Web: www.froehling-rathjen.de

Hat sogar schon mal einen Barhocker berechnet: Firmengründer Hans-Peter Fröhling. Fotos: Fröhling & Rathjen



DIERKES PARTNER
WIRTSCHAFTSPRETER STEUERBERATER RECHTSANWÄLTE

Steuerfallen beim Immobilienverkauf

mehr dazu auf Seite 18

Sie haben Fragen? Wir sind für Sie da!

✉ harburg@dierkes-partner.de ☎ 040 - 7611466 - 0

Veritaskai 4, 21079 Hamburg, www.dierkes-partner.de



Aus der Luft betrachtet: Die Vielzahl der ärztlichen Dienste, die HBI im neuen Ärzte-, Büro- und Dienstleistungszentrum in Neu Wulmstorf angesiedelt hat, überrascht. Mittlerweile kommen die Patienten auch aus den nahe gelegenen Hamburger Stadtteilen Neugraben und Fischbek. Fotos: HBI



„Überzeugt hat mich die hochwertige Ausstattung des Objektes – ein Traum für jede Praxisinhaberin. Und unsere Kunden sind begeistert von der Atmosphäre, die wir hier mit Unterstützung unseres Vermieters geschaffen haben.“

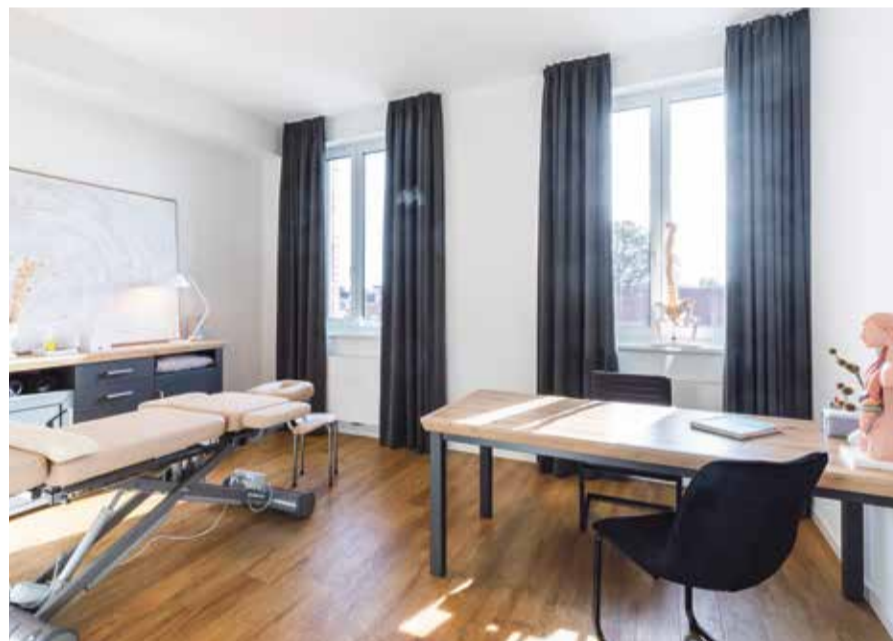
Mary-Ann Fischer
Rückenkonzept Therapie

Das ist auch für die Nachbarn aus Hamburg interessant

Das Buxtehuder Unternehmen HBI präsentiert die aktuelle Liste der ärztlichen Dienste, die im neuen Ärzte-, Büro- und Dienstleistungszentrum in Neu Wulmstorf zu finden sind

Der Plan geht auf: Nachdem die Corona-Pandemie für etwas Verzögerung sorgte, nimmt die Vermietung des Ärzte-, Büro- und Dienstleistungszentrums an der S-Bahnstation Neu Wulmstorf nun Fahrt auf, wie Vertriebsleiter Mike Wattering und sein Kollege Niels Kohlhaase, Referent der Geschäftsführung der HBI Hausbau-Immobilien-Gesellschaft mbH in Buxtehude, im B&P-Gespräch berichten – wohlgerichtet mit dem Schwerpunkt Gesundheit/Medizin. Mittlerweile ist im Entree des Wohngebietes „Wulmstorfer Wiesen“ ein Geschäftshaus mit diversen medizinischen Disziplinen entstanden.

Wattering: „Wir waren immer davon überzeugt, dass dieser Standort genau der richtige ist. Und es ist ja nicht so, dass es keine Mieteressenten in der Ärzteschaft gegeben hätte – wir hätten die Flächen schon mehrfach vergeben können. Allerdings brauchen ansiedlungswillige Ärzte eine Zulassung von der kassenärztlichen Vereinigung, die darüber



So geht Praxis: Helle und moderne Räume wie dieser sorgen für eine gute Atmosphäre im Ärztehaus.

wacht, dass es keine Überversorgung gibt.“ Was angesichts teils extremer Wartezeiten in Facharztpraxen ein relativer Begriff ist. Nun aber kann HBI auf eine eindrucksvolle Liste verweisen: Im Ärztezentrum finden Patienten die Ärzte und Fachleute aus den Bereichen Osteopathie, Dermatologie, Gynäkologie, Allgemeinmedizin, Zahnmedizin, die alternative Orthomolekular-Medizin und Psychologie (Gemeinschaftliche Praxis). Außerdem vor Ort: EMS Fitness und das Unternehmen Hauschild „Der Zweiradexperte“ mit einem Stützpunkt für Lastenräder.

Niels Kohlhaase: „60 Prozent der knapp 5000 Quadratmeter großen Fläche sind vermietet, für 20 Prozent gibt es bereits Zusagen von weiteren medizinischen Fachbereichen. Es stehen dennoch attraktive Flächen mit 110 Quadratmetern im ersten Obergeschoss, 230 Quadratmetern im zweiten Obergeschoss sowie zwei Ladenflächen (zwischen 130 und 150 Quadratmetern) und eine 340 Quadratmeter große Bürofläche inklusive Dachterrasse im Staffelgeschoss zur Verfügung.“

Chance auch für Nichtmediziner

Wer sich in die exklusive Mieterliste einreihen möchte, hat also noch eine Chance. Allerdings sagt Niels Kohlhaase: „Wir gehen davon aus, dass sich nicht jede der noch freien Flächen für eine Praxis eignet, deshalb öffnen wir die Vergabe auch für Interessenten aus anderen Branchen – ideal wären die Büros für eine Agentur, eine Kanzlei oder etwas in der Art. Es muss also nicht zwingend ein Mieter mit medizinischem Hintergrund sein. Und was die Ladenflächen angeht: Ideal wären natürlich eine Apotheke, ein Optiker oder ein Sanitätshaus, aber auch hier sind wir relativ offen.“

Interessant ist eine Beobachtung, über die Mike Wattering berichtet: „Ich weiß aus Gesprächen, dass einige Praxen bereits voll ausgebucht sind. Die Patienten kommen aber nicht ausschließlich aus dem Raum Neu Wulmstorf, sondern gerade auch aus den Wohngebieten in Neugraben und Fischbek, also aus Hamburg. Hinzu kommt, dass HBI im Umfeld 350 neue Wohnungen gebaut hat und Neu Wulmstorf ohnehin prosperiert. Es gibt also reichlich Bedarf für medizinische Dienste. Das hatten wir im Blick, als wir mit der Planung eines Ärztehauses begannen.“ wb

■ Kontakt: Mike Wattering, Leiter Vertrieb, Mail m.wattering@hbi-immo-gmbh.de

» Web: www.hbi-gewerbe.de; <https://www.business-people-magazin.de/2023/mittagspause-auf-der-dachterrasse-32794/>

„Auch das ist Deutschland . . .“

B&P-GESPRÄCH IBA-Geschäftsführer Kay Gätgens über die aktuellen Wohnungsbauvorhaben in Hamburg, komplexe Bebauungsplanverfahren und einen 500-Seiten-Katalog

Wer bauen will, braucht einen langen Atem, gute Nerven sowie Erfahrungen im Umgang mit Verwaltung und Politik. Kay Gätgens bringt all das mit, denn als ehemaliger Baudezernent und späterer Bezirksamtsleiter von Hamburg-Eimsbüttel sowie langjähriger Kommunalpolitiker in der Hansestadt kennt der neue Geschäftsführer der IBA Hamburg GmbH alle Seiten. Er trat im Mai die Nachfolge von Karen Pein an, die als Stadtentwicklungssenatorin (Interview auf Seite 2 im Immobilien-Special) in den Hamburger Senat berufen wurde. Gätgens hat jetzt die großen Hamburger Wohnungsbauvorhaben auf dem Tisch: Oberbillwerder (6500 Wohneinheiten), Wilhelmsburg (5000) und Fischbeker Reethen (2300). Das Hamburger Ziel ist klar: 10 000 neue Wohnungen pro Jahr. Auf dem Gebiet der Hansestadt gibt es laut Gätgens derzeit städtische Wohnungsbaufelder für etwa 33 000 Einheiten – rund 14 000 davon sind im Portfolio der IBA zu finden, die als Entwicklungsgesellschaft

am Start ist und auch die Vermarktung von Baufeldern übernimmt. Das allerdings erst, wenn Baurecht geschaffen ist. Kay Gätgens: „Alle drei genannte Großvorhaben sind noch im Bebauungsplanverfahren. In der Vermarktung haben wir derzeit lediglich ein kleines Baugelände mit 200 Wohneinheiten in Georgswerder. Und aktuell kann man sagen: Die Interessenten rennen uns nicht die Tür ein, aber wir haben eine gute Gebotslage angesichts der schwierigen äußeren Bedingungen.“ Interessenten sind in diesem Fall vor allem Investoren und Bauherren, denn vor dem Wohnen steht bekanntlich das Bauen. Vor dem Bauen steht wiederum das Baurecht, und das wird in aufwändigen Bebauungsplanverfahren hergestellt. Was das im Einzelfall bedeuten kann, erläutert Gätgens am Beispiel Fischbeker Reethen: „Wir haben jetzt die so genannten Träger öffentlicher Belange gehört, die im Verfahren Bedenken und Anregungen vortragen dürfen. Das Ergebnis ist ein 500 Seiten starker Katalog mit den einzelnen Punkten und der jeweiligen Abwägung. Hinzu



Seit Mai ist Kay Gätgens Geschäftsführer der IBA Hamburg GmbH. Er setzte sich gegen 56 Mitbewerber durch. Gätgens ist gelernter Betonbauer, studierte Architektur und Stadtentwicklung, war 15 Jahre lang in der Kommunalpolitik, wurde später Baudezernent in Eimsbüttel und schließlich Bezirksamtsleiter. Er kennt alle Seiten der Baumedaille. Foto: IBA Hamburg / Bente Stachowske

kommen mehr als 3000 Seiten Begründung für den Bebauungsplan. Auch das ist Deutschland.“ Wie aus der Stadtentwicklungsbehörde verlautet, ist die Fülle der angemerkten Punkte auf Naturschutzverbände zurückzuführen, die das Wohngebiet verhindern wollen. Sie gehören zu den Trägern öffentlicher

Belange. Auf den Punkt gebracht: Hier stehen Menschen, die eine Wohnung suchen, im Konflikt mit Menschen, die es wichtiger finden, die Natur zu schützen.

Kay Gätgens lobt das Engagement der Hamburger Bauverwaltung, die das Bebauungsplanverfahren zu einem rechtssicheren Ende

führen will. Das kann allerdings noch etwas dauern, denn im nächsten Schritt erfolgt die öffentliche Auslegung – dann können auch die Nachbarn ihren Senf dazugeben. Der neue IBA-Chef: „Dass solche Verfahren heute so aufwändig sind, liegt unter anderem daran, dass die Rechtsprechung komplexer und die Bürger engagierter geworden sind. Außerdem sind auch die Flächen komplizierter. Hier einen juristisch unanfechtbaren Plan zu erstellen, ist sehr komplex und dauert.“

Das Ziel: Rechtssicherheit

Für Oberbillwerder, den „wohl größten Bebauungsplan, den Hamburg vermutlich jemals aufgestellt hat“, erwartet Gätgens im nächsten Jahr die Vorweggenehmigungsreife. Dann können wir mit der Erschließung beginnen.“ Er sieht die IBA nach den visionären Jahren mit Blick auf die Internationale Bauausstellung 2013 nun verstärkt in der Umsetzungsphase. Die fünf Ziele fasst Kay Gätgens so zusammen: „Schaffung bezahlbaren Wohnraums, in die Realisierung kommen, nachhaltiges Bauen unter der Maßgabe, dass das Ergebnis bezahlbar bleibt, Quartiere für und im Dialog mit Menschen bauen sowie innovativ bleiben.“ Wobei Letzteres vor allem die Themen Mobilität, Energiemanagement, Geothermie und Baugemeinschaften beinhaltet. wb

» Web: www.iba-hamburg.de



Sie sind Ansprechpartner gerade auch für Gewerbekunden: Immobilienmakler René Borkenhagen und Jutta Michaelis vor dem Büro an der Schützenstraße in Buchholz.

Foto: Borkenhagen

GEOthermie-PROJEKT ERFOLGREICH

Versorgung von mehr als 6000 Haushalten in Wilhelmsburg

Die Fördertests des Geothermieprojektes in Wilhelmsburg konnten erfolgreich abgeschlossen werden. Zukünftig kann aus einer Tiefe von mehr als 1300 Metern 48 Grad warmes Thermalwasser gefördert werden. Ab Frühjahr 2025 können in Wilhelmsburg Haushalte mit Wärme aus der neuen Geothermie-Anlage versorgt werden. Auf der Elbinsel entsteht zudem mit der Zusammenführung der lokalen Wärmenetze und dem angestrebten Ausbau ein weiteres großes Fernwärmenetz der Hamburger Energiewerke (HENW), teilt die Hamburger Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft mit. Aufgrund der Fördertests und des derzeitigen technischen Planungsstands der Geothermie-Anlage rechnen die Experten mit einer rein geothermalen Wärmeleistung von zirka sechs Megawatt. Damit lassen sich rein rechnerisch über 4700 Haushalte versorgen. Mittels eines Wärmetauschers wird dem 48 Grad Celsius warmen Thermalwasser Wärme entzogen und auf den Heizwasserkreislauf übertragen. Durch den Einsatz einer effizienten Wärmepumpenanlage wird das Heizwasser auf das je nach Jahreszeit erforderliche Temperaturniveau der Fernwärme gebracht. Aufgrund des geplanten mehrstufigen Wärmepumpenprozesses kann die gewonnene Wärmeenergie und damit auch die Anzahl der versorgten Haushalte von rechnerisch 4700 auf über 6000 erhöht werden. Mit der neuen Geothermie-Anlage soll das Wärmenetz Wilhelmsburg weiter ausgebaut werden, um fossile Wärmeerzeuger zu verdrängen. Dafür werden die bereits existierenden zwei Wärmenetze – Energiebunker und Energieverbund – zusammengeschlossen und schrittweise verdichtet und ausgebaut. Der Bau des Heizhauses am Geothermie-Standort soll im Frühjahr 2024 starten, der erforderliche Leitungsbau hat bereits begonnen. Außerdem wird die Option für eine Erweiterung des Geothermieprojektes geprüft.

chen und Gewerbeimmobilien, die gehandelt werden.“ Borkenhagen Immobilien bedient zwar das gesamte Immobilienspektrum, hat sich jedoch seit Jahren auch auf den Gewerbebereich spezialisiert und gilt als innovativ, wenn es um die Vermarktung geht. René Borkenhagen: „Wir stehen für modernes Marketing – und das heißt für mich auch, dass Objekte im Videoformat auf YouTube präsentiert werden. Social-Media-Kanäle bedienen wir ohnehin. Das ist für mich ein Muss.“ Und er sagt: „Egal ob Stadt oder Land: Hauptsache die Immobilien liegen im Hamburger Speckgürtel – das geht immer. Der Immobilienmarkt ist noch lange nicht tot.“

Spezialisiert auch auf Gewerbe

Im neuen Firmensitz des Startups Acclery, das sich im TIP Innovationspark Nordheide eine Firmenzentrale gebaut hat, vermietet Borkenhagen unlängst 685 Quadratmeter Büro- und Lagerfläche. In der Schützenstraße in Buchholz, wo auch das Borkenhagen-Büro seinen Sitz hat, wurde ein Käufer für die ehemalige KIK-Fläche gefunden. Auf 570 Quadratmetern richten sich die Ruhelotsen neu ein – ein Bestatungsunternehmen. Und die hübsche Villa in Waldesruh, die exakt 1,89 Millionen Euro kosten soll? Auch die wird einen solventen Käufer finden. „Das ist alles eine Frage des Marketingkonzepts“, sagt der Diplom-Immobilienökonom (ADI) Borkenhagen. wb

- » YouTube: <https://youtu.be/TbFhjtVPIGk>
- » Web: <https://www.borkenhagen.co/>

Fast zwei Millionen Euro ruft der Buchholzer Immobilienmakler René Borkenhagen im August für eine Villa im Bauhaustil auf – gelegen in Hittfeld-Waldesruh, also durchaus eine der feineren Adressen im südlichen Speckgürtel des Hansestadt Hamburg. Der Fall ist typisch, wie der Makler sagt: „Hochwertige Immobilien sind nach wie vor auf dem Markt zu finden.“ Die Gründe für Verkäufe in dieser Preisklasse sind unterschiedlich, aber nicht selten haben die Eigentümer einfach vor, ein wenig zu reduzieren. Weniger Garten, weniger Wohnfläche, weniger Kosten = mehr Freiheit, mehr Freizeit und mehr Flexibilität. Eine einfache Formel, die auch in generell schwierigen Zeiten gilt, die der Immobilienbranche derzeit nachgesagt werden. René Borkenhagen kann das nicht unbedingt bestätigen. Er sagt: „Ja, das Verkaufen ist sicherlich schwieriger geworden,

„Wir suchen!“

Immobilienkrise? Der Buchholzer Makler René Borkenhagen fährt zweigleisig und sagt: „Der Markt ist noch lange nicht tot.“

aber das der Markt am Boden ist, stimmt so sicherlich nicht.“ Sein großer Vorteil: Er hat mit Buchholz und Hamburg-Winterhude nicht nur zwei prosperierende Standorte, an denen er präsent ist; er arbeitet auch sowohl im privaten als auch im gewerblichen Immobilienbereich und hat sich mit den Jahren einen Namen gemacht. René Borkenhagen: „Egal, was allgemein so berichtet wird, ich kann heute sagen: Die Lage ist gut. Oder anders ausgedrückt: Wir suchen!“ Und zwar ganz gezielt für Kunden aus dem gewerblichen Bereich: Büroflächen, Gewerbeimmobilien mit und ohne Halle, Produktionsflächen. Der Buchholzer: „Und das im gesamten Süderelberaum zwischen Lüneburg und Stade.“ Offenbar sind viele Unternehmen auf der Suche nach Erweiterungsflächen. Borkenhagen: „Auch wenn die Zeiten derzeit angespannt sein mögen – es gibt nach wie vor zu wenig Gewerbeflä-

Service Wohnen Rosengarten | Rosengarten | 21224 Nenndorf | Rußweg 8

Ab November bezugsfertig!

Projekt Rosengarten / Nenndorf

Service Wohnen
ROSENGARTEN

Für ein selbstbestimmtes Leben im Alter

- Neubau von 24 Wohnungen
- Barrierefrei mit Balkon oder Terrasse
- Leben in Sicherheit und Selbstständigkeit
- Großzügiger Gemeinschaftsraum
- Betreuung und Service durch die Johanniter
- KfW-Effizienzhaus 40 EE

Ansprechpartner
Service Wohnen Rosengarten GbR
Poststraße 10 | 21614 Buxtehude
Tel.: 04161 / 66 90 610
info@servicewohnen-rosengarten.de

Beispiel einer freien Wohneinheit

Erdgeschoss Wohnung
2 Zi. / 59,96 m²

Alle dargestellten Möbel dienen nur der Verdeutlichung der Raumgrößen und sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Detailänderungen vorbehalten.

Wir sind ständig auf der Suche nach **GRUNDSTÜCKEN** für interessante Bauprojekte.

Sie sind Eigentümer/in und möchten Ihr Grundstück verkaufen? Sprechen Sie uns gerne unter den oben angegebenen Kontaktdaten an.

KOLUMNE



DIERKES PARTNER
WIRTSCHAFTSPRÜFER STEUERBERATER RECHTSANWÄLTE

Der Steuer-Tipp

Von Dr. Simone Wick,
Partnerin bei Dierkes Partner

Spekulationsfrist und Stolperfallen bei Immobilien

Der Immobilienmarkt hat in den letzten Jahren weltweit eine enorme Bedeutung gewonnen. Immobilien gelten weiterhin als sichere und gewinnbringende Investitionen, und viele Menschen suchen nach Möglichkeiten, in diese Branche einzusteigen. Doch beim Kauf und Verkauf von Immobilien gibt es einige wichtige Regeln und Vorschriften, die zu beachten sind. Eine davon ist die so genannte Spekulationsfrist bei Immobilien, die in vielen Ländern existiert, um kurzfristige Gewinnmitnahmen zu verhindern und die Stabilität des Immobilienmarktes zu gewährleisten.

Was ist die Spekulationsfrist?

Die Spekulationsfrist ist eine gesetzliche Vorgabe, die festlegt, wie lange eine Immobilie im Besitz sein muss, bevor der Gewinn aus dem Verkauf dieser Immobilie steuerfrei zur Verfügung steht. Solche zeitlichen Vorgaben betreffen in Deutschland allerdings nur Privatpersonen. Verkauften gewerbliche Unternehmen Immobilien, dann sind diese unabhängig von der Haltedauer steuerlich verhaftet. Im deutschen Rechtssystem ist die Spekulationsfrist in Paragraph 23 EStG verankert. Dort wird festgelegt, unter welchen Bedingungen Gewinne aus Immobilienverkäufen steuerpflichtig sind und welche Ausnahmen gelten. Im Allgemeinen gilt, dass Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien, die innerhalb der Spekulationsfrist verkauft werden, steuerpflichtig sind. Die daraus resultierende steuerliche Belastung ist abhängig von dem individuellen Einkommen und dem Steuerstatus. Verkäufe außerhalb dieser Frist können steuerfrei sein.

Welche Aufgabe hat sie?

In Deutschland beträgt die Spekulationsfrist grundsätzlich zehn Jahre. Wird die Immobilie innerhalb dieses Zeitraums verkauft, müssen in der Regel Steuern auf den Gewinn gezahlt werden. Es gibt jedoch auch Ausnahmen und Sonderregelungen. Zum Beispiel greift die Spekulationsfrist nicht, wenn die Immobilie von einem selbst bewohnt wird: Um diese Steuerbefreiung in Anspruch zu nehmen, muss die Immobilie vereinfacht gesprochen in den letzten drei Jahren vor dem Verkauf als eigener Wohnsitz genutzt worden sein.

An dieser Stelle ein ergänzender Hinweis: Wurde die Immobilie durch Erbschaft oder Schenkung erworben, beginnt keine neue Frist, sondern es greift die so genannte Fußstapfentheorie und dem Erbe/Beschenkten sind die Vorbesitzzeiten des Verstorbenen/Schenkers zuzurechnen. Veräußert eine Person allerdings meh-

re Objekte innerhalb kurzer zeitlicher Grenzen, so prüft die Finanzverwaltung, ob man noch im privaten Bereich ist oder doch ein Fall des gewerblichen Grundstückshandels vorliegt. Hier sind die konkreten Umstände des Einzelfalls entscheidend.

Stolperfallen

Der Fall des gewerblichen Grundstückshandels mag vielen noch einleuchten. In einigen Fällen wartet allerdings nach einem Immobilienverkauf noch eine böse Überraschung auf den oder die Verkäufer. Ist ein „unbebautes Grundstück“ Teil des Verkaufsvorgangs, so kann auch hier eine Steuerbefreiung versagt werden, da dies nicht unbedingt der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken diene.

War ein „häusliches Arbeitszimmer“ Teil des verkauften Objektes, so hat der Bundesfinanzhof entschieden, dass auch dieser Teil bei Überschusseinkünften unter die oben genannte Befreiung nach Paragraph 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 EStG greift. Ob dies auch bei anderen Einkunftsarten so gesehen wird, ist allerdings noch nicht abschließend geklärt. Die vorgenannte zeitliche Ausnahme bei Eigennutzung erfordert eine nachweisbare „Nutzung zu eigenen Wohnzwecken“. Dies kann bei einer regelmäßig genutzten Ferienimmobilie gegeben sein, eine nur sporadische Nutzung als Zuflucht ist zu wenig.

Erfolgt ein Verkauf nach einer Trennung oder Scheidung, so kann der Verkauf gegebenenfalls anteilig steuerpflichtig sein. Wie ausgeführt, greift die Ausnahme bei Verkauf innerhalb von zehn Jahren nur, wenn eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken nachgewiesen werden kann. Die Mitnutzung durch einen Partner oder eigene unterhaltsberechtigter Kinder ist hier unschädlich. Gehörte die Immobilie allerdings zum Beispiel beiden Ehegatten und einer von beiden ist nach der Trennung ausgezogen, muss der Verkauf zügig erfolgen, denn sonst kann der nicht mehr im Objekt lebende Teil nicht mehr von der Ausnahmeregelung Gebrauch machen und neben den weiteren finanziellen Folgen kommt auch noch eine steuerliche Belastung hinzu.

Fazit: Planung ist entscheidend

Die Spekulationsfrist bei Immobilien spielt eine bedeutende Rolle. Eine sorgfältige Planung ist hier von großem Vorteil. Die Zusammenarbeit mit einem erfahrenen Immobilienexperten oder Steuerberater kann helfen, die besten Entscheidungen zu treffen.

» Fragen an die Autorin?
swick@dierkes-partner.de



Gut zu erkennen: Um die Baumreihe an der Heimbrucher Straße in Pippensen nicht zu gefährden, wird die Baufläche über eine neue, parallel verlaufende Straße erschlossen.



Diese Karte zeigt die etwa 50 Baugebiete, die die Projektgesellschaft seit ihrer Gründung vor 25 Jahren entwickelt beziehungsweise gerade in Arbeit hat.

„Wir sind heute der größte Baulandentwickler in der Region!“

B&P-GESPRÄCH 25 Jahre S-Projektgesellschaft der Sparkasse Harburg-Buxtehude: Drei Frauen blicken zurück – und nach vorn

Als die niedersächsischen Sparkassen vor 25 Jahren die Baulandentwicklung als neues Geschäftsfeld mit dem Ziel der Neukundengewinnung entdeckten und unter dem Kürzel IDB eine eigene Organisation ins Leben riefen, war noch nicht absehbar, welche Fahrt das Thema aufnehmen würde. Mit dabei war damals die Sparkasse Harburg-Buxtehude, die den Ball sofort auffing und Bodo Ihlenburg beauftragte, Bauland im Geschäftsgebiet der damaligen Kreissparkasse Harburg zu orten und zu entwickeln. Mittlerweile firmiert der Geschäftszweig unter S-Projektgesellschaft und wird von Claudia Körner und Bodo Ihlenburg in der Geschäftsführung sowie den beiden Prokuristinnen Martina Beger und Greta-Frances Wittich geleitet. Im B&P-Gespräch präsentierte das Damen-Trio beeindruckende Zahlen und gab einen Überblick über die aktuelle Baulandentwicklung der S-Projektgesellschaft. Claudia Körner: „In den zurückliegenden 25 Jahren haben wir mehr als 50 Projekte entwickelt und rund 1900 Grundstücke verkauft. Damit sind wir der größte Baulandentwickler für privaten Wohnraum in der Region.“ Die Baulandentwicklung erfolgt in enger Abstimmung mit den Kommunen und ist quasi das erste Glied der Wertschöpfungskette im Immobilienbereich. Die Sparkasse Harburg-Buxtehude beschäftigt mit S-Immobilien eine eigene Makler-Abteilung für den Vertrieb und bietet darüber hinaus Baufinanzierungen – immer noch ein Kerngeschäft der Sparkasse. Entsprechende Versicherungsleistungen runden das Angebot für Bauherren ab.

Nachverdichtung im Fokus

Claudia Körner: „Unsere Aufgabe ist die Entwicklung von Baugebieten. Das geschieht heute nur noch selten auf der grünen Wiese, stattdessen steht das Thema Nachverdichtung im Fokus. Gerade in den urbanen Gebieten gibt es immer wieder Flächen, die sich hervorragend nutzen lassen.“ Beispiele finden sich in Buchholz am Hochkamp, in Suerhop und an der Bremer Straße, aber auch in Harburg am Lichtenauerweg (weiterveräußert). Hier wurden Lücken geschlossen, ohne dass sich die Stadt weiter nach außen ausdehnte.

Auch die Sparkasse bekommt derzeit den Einbruch in der Immobilienbranche zu spüren, wie die Geschäftsführerin bestätigt: „Aber das haben wir 2008/2009 schon einmal erlebt, als die Lehman-Pleite zur Finanzkrise führte. Heute ist es ein bisschen ähnlich: Wir müssen wieder richtig verkaufen, und nicht nur verteilen.“ Was allerdings immer noch funktioniert, wie Martina Beger sagt: „In Quarrendorf bei Hanstedt sind wir mit einem Projekt weitgehend durch. Dort haben wir noch mal einen Fall von ‚Bauen auf der grünen Wiese‘. 24 Grundstücke sind in den Vertrieb gegangen und mittlerweile bis auf



Sie sind für die Baulandentwicklung der Sparkasse Harburg-Buxtehude verantwortlich: Claudia Körner (von rechts), Geschäftsführerin der S-Projektgesellschaft, sowie die Prokuristinnen Greta-Frances Wittich und Martina Beger zeigen das Baugebiet Ohlenbüttel. Foto: Wolfgang Becker

ein einziges alle verkauft. In Quarrendorf wird ein buntes und harmonisches Neubaugebiet entstehen.“

Aktuelle Projekte

■ OHLENBÜTTEL: 13 Grundstücke (750 bis 850 Quadratmeter groß) sind links und rechts des Aldag-Bogens entstanden. Der Vertrieb startete vor wenigen Monaten, drei Grundstücke in dem Dorf bei Rade sind verkauft. Hier macht sich die neue Lage am Immobilienmarkt bereits bemerkbar. Greta-Frances Wittich: „Wir haben eine Liste mit Interessenten und führen Gespräche. Aber für viele potenzielle Bauherren ist das Bauen durch die gestiegenen Zinsen und die nach dem Boom hohen Bau- und Grundstückskosten mittlerweile zu teuer geworden; da ist dann eine Finanzierung leider nicht darstellbar.“ Sie geht dennoch davon aus, dass die Hälfte der Grundstücke noch in diesem Jahr verkauft wird. Dass die einzelnen Grundstücke relativ groß sind, hat seinen Grund, wie Martina Beger sagt: „Auf den Dörfern besteht zu meist der Wunsch nach einer lockeren Bebauung. Das ist politisch motiviert. Auch Reihenhäuser, selbst Doppelhäuser sind häufig nicht erwünscht, Mehrfamilienhäuser erst recht nicht. Dadurch wird das Bauen vergleichsweise teuer.“

In Ohlenbüttel wurde aber dagegen festgeschrieben, dass pro Einzelhaus zwei Wohneinheiten gebaut werden dürfen, wie Greta-Frances Wittich sagt. Auf einen Gasanschluss wurde aus Nachhaltigkeitsgründen verzichtet.

■ PIPPENSEN: Das kleine Dorf zwischen Buxtehude und Moisburg gehört zum Landkreis Stade und ist Autofahrern vor allem durch den Blitzler bekannt. Hier wurde in Abstimmung mit der Stadt Buxtehude ein Bebauungsplan umgesetzt, der 28 Grundstücke vorsieht. Eines davon ist besonders groß. Die Idee der Baulandentwickler ist es, dass dort ein Mehrfamilienhaus für ältere Dorfbewohner entsteht, die ihr Einfamilienhaus gegen eine komfortable Wohnung tauschen wollen, ohne ihren Reimort verlassen zu müssen. Um die Baumreihe an der Heimbrucher Straße nicht zu gefährden, soll parallel eine Erschließungsstraße gebaut werden. Auch hier wird keine Gasleitung gelegt. Stattdessen hat die Stadt PV-Anlagen und KfW-40-Standard für alle Häuser zur Pflicht gemacht.

■ BUXTEHUDE: An der Bahnhofstraße entsteht zurzeit ein Wohn- und Geschäftshaus mit Gewerbenutzung und 43 Wohnungen, darunter 17 Apartments für junge Handballtalente des BSV sowie ein halbes Dutzend attraktiver Penthouse-Wohnungen (70 bis 130 Quadratmeter). Dort wird, wie mehrfach berichtet, die Sparkasse Harburg-Buxtehude ihr neues Beratungszentrum einrichten. Die Sparkasse setzt das Vorhaben gemeinsam mit dem Projektpartner May & Co. um. Martina Beger: „Wir vermieten hier in zentraler Lage 26 Wohneinheiten – alle mit Terrasse oder Balkon. Start der Vertriebsphase ist voraussichtlich Ende Oktober dieses Jahres.“ Übrigens: Ein Ladenlokal mit rund 160 Quadratmetern Nutzfläche im Erdgeschoss ist auch noch zu haben. wb

■ Weitere Projekte: In Vorbereitung ist die Baulandentwicklung für Flächen in Winsen, Schwiederstorf und Kakenstorf.

» Web: www.spkhd.de

BLEIBEN SIE MIT UNS AM PULS DER ZEIT!

Spannende Themen und neue Impulse in einem visionären Netzwerk der Wirtschaft des Hamburger Südens – lernen Sie uns und unsere Mitglieder kennen.

UPCOMING EVENTS

2. Wasserstoffsymposium südlich der Elbe
Mit einer Ausstellung, Impulsvorträgen und einer Podiumsdiskussion zum Themenschwerpunkt „Logistik“.
12. Oktober 2023 | 13–18 Uhr | Tempowerk

Der Wirtschaftsabend
Mit Dr. Marie-Agnes Strack-Zimmermann, MdB, Vorsitzende des Verteidigungsausschusses des Deutschen Bundestages
1. Dezember 2023 | ab 18 Uhr | Privathotel Lindtner

Melden Sie sich unter event@derwirtschaftsverein.de unverbindlich an und erfahren Sie mehr über den Verein und seine Formate. Wir freuen uns auf Sie!

www.derwirtschaftsverein.de

Der Wirtschaftsverein für den Hamburger Süden

DBS Immobilien Dirk Sauer

Außergewöhnliche Herausforderungen erfordern kompetente Lösungen

040 791 444 00
Grundstücke | Häuser | Investment
www.dbsimmobilien.de



Einziehen und sorgenfrei leben

B&P VOR ORT Markus Simon und Frank Stüven stellen Service Wohnen Rosengarten vor – eine komfortable Adresse für selbstbestimmtes Wohnen im Alter



Mitte September wurde die erste Küchenzeile eingebaut – der Ausbau geht auf die Zielgerade.



Aus der Drohnenperspektive: Gut zu sehen ist die große Dachterrasse.

in den Wohnungen bekommen interessierte Besucher einen Eindruck davon, was die Investoren alles anbieten. Markus Simon: „Die Wohnungen sind mit Echtholzparkett, Fußbodenheizung, Weißlack-Küchen, elektrischen Rollläden und großzügigen Bädern ausgestattet. Das ganze Haus ist barrierefrei konzipiert, und hat selbstverständlich auch einen Aufzug. Alle Wohnungen haben entweder einen Balkon oder eine Terrasse. Wir haben auch vier großzügige Penthouse-Wohnungen mit großer Dachterrasse im Angebot.“

Kooperation mit den Johannitern

Und Frank Stüven erklärt, was den Service-Aspekt ausmacht: „Ich habe seit zehn Jahren eine Kooperation mit den Johannitern, die auch das Objekt in Nenndorf betreuen werden. Es wird ein Büro vor Ort geben, das tagsüber besetzt ist und als Anlaufstelle für die Mieter eingerichtet ist. Eine Betreuung ist möglich, aber eben kein Muss. Wer fit ist und einfach nur komfortabel wohnen möchte, der kann das. Wer dagegen gesundheitliche Probleme hat, kann bis Pflegestufe 5 in seinem vertrauten Umfeld bleiben. Ein Hausmeister kümmert sich um die Pflege des Hauses und den Garten. Wir haben einen großen Gemeinschaftsraum mit ebenfalls großer Küche für Gemeinschaftsaktionen und Feiern. Unser Schwerpunkt lautet ‚Selbstbestimmtes Wohnen im Alter‘. Und wir sind überzeugt, dass der Bedarf nach solchen Einrichtungen noch deutlich steigen wird.“

Der schicke Klinkerbau im Rußweg 8 ist als energieeffizientes KfW40-EE-Haus gebaut und wird über eine Pelletheizung mit Wärme versorgt. Das Haus liegt am Rande Nenndorfs, hat aber einen kurzen Weg mitten hinein ins Fachmarktzentrum. Alle wichtigen Versorgungsthemen von Arzt über Gastronomie bis hin zu Friseur und Chiropraktik sind im Radius von wenigen 100 Metern zu finden. Nenndorf, das betonen die Investoren, bietet als Hauptort von Rosengarten zahllose reizvolle Ziele in unmittelbarer Nähe. Die Hansestadt Hamburg liegt quasi vor der Haustür. Vom Bahnhof in Klecken fährt der Metronom. Selbst die Nordheide ist schnell zu erreichen, und das ausgedehnte Waldgebiet Rosengarten sowie der Stüvenwald laden zum Spontanausflug in die Natur ein.

Markus Simon: „Die Idee ist, dass Menschen ab einem gewissen Alter noch einmal Freiheit für Aktivitäten aller Art haben, aber Verpflichtungen, wie sie ein eigenes Grundstück mit Garten und ein Haus mit Sanierungsbedarf mit sich bringen, gerne loswerden möchten. Hier kann ich Kontakt zu anderen Mitbewohnern suchen oder auch meine Ruhe haben. Ich kann die Tür hinter mir abschließen und zwei Monate nach Mallorca fliegen. Alles kein Problem.“ Mehr als die Hälfte der Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen (zwischen 60 und 108 Quadratmetern) sind bereits vergeben. wb

■ **Kontakt: Service Wohnen Rosengarten GbR, Poststraße 10, 21614 Buxtehude, Mail: info@servicewohnen-rosengarten.de**

Ein Objekt auf der Zielgeraden: Im Rußweg 8 in Nenndorf ist der Neubau der Service Wohnen Rosengarten GbR fast abgeschlossen.

Fotos: Stüven (2) / Becker



Fußböden in Echtholz, weiße Küchen, großzügige Bäder mit eleganten Fliesen in Betonoptik – die Investoren Markus Simon und Frank Stüven setzen auf ein modernes Ambiente mit Wohlfühlcharakter.



Komm ins Team!



- / Weil Du auf grüne Mobilität setzt
- / Weil grüne Mobilität den Fahrweg Schiene braucht
- / Weil wir den Fahrweg Schiene wie kein Zweiter verstehen

Vossloh Rail Services GmbH
Hannoversche Straße 10
D-21079 Hamburg

vossloh
enabling green mobility

Aus alt mach neu: Diese Fotos zeigen eine Auswahl von Bädern vor und nach der Sanierung. Gut zu erkennen ist die Wasserablaufrinne eingangs der neuen Dusche (ganz unten). Vorher war hier eine Badewanne eingebaut. Das Bad mit der auffälligen Steintapete ist in einem engen „Schlauchbad“ entstanden – das Beispiel zeigt, welche Gestaltungsmöglichkeiten es gibt. Fotos: Hartmann Haustechnik



Rainer Kalbe zeigt in seinem Besprechungsraum ein extravagantes Beispiel für eine „Fliese“: Hier handelt es sich um ein Mosaik aus centgroßen gebürsteten, lachsfarbenen Aluminium-Scheiben. Der Quadratmeter kostet 600 Euro. Garantiert ein Design, das nicht jeder hat.

Foto: Wolfgang Becker



VORHER

NACHER

Badsanierung ist Chefsache

B&P VOR ORT Rainer Kalbe (Hartmann Haustechnik) setzt auf Leidenschaft in Kombination mit Erfahrung

Barrierefreies Bauen ist heutzutage fast an der Tagesordnung, und die starken Jahrgänge aus den 50er-Jahren schätzen es, wenn beim Gang unter die Dusche alle Hürden aus dem Weg geräumt sind. Doch das ist nicht immer ohne Weiteres möglich – vor allem, wenn Gebäude älterer Bauart saniert werden sollen. Für Meister Rainer Kalbe, Inhaber von Hartmann Haustechnik im König-Georg-Stieg 4 in Wilhelmsburg, sind solche Fragen an der Tagesordnung. Sein Unternehmen steht für die Themen Heizung, Lüftung und Sanitär – Letzteres vor allem im Zusammenhang mit dem Bau von hochwertigen Bädern in Bestandsgebäuden, also klassischen Sanierungsprojekten. Die Ideen steuert Rainer Kalbe selbst bei: „Diese Kundengespräche führe ausschließlich ich. Dazu braucht es Erfahrung und Leidenschaft. Die Gestaltung von Bädern hat mich schon immer begeistert.“ Zurück zum Projekt „bodenebene Dusche im Altbau“. Rainer Kalbe: „In Altbauwohnungen finden wir häufig die so genannten Schlauchbäder – langgestreckte enge Räume, in denen Waschbecken, Toilette und Dusche in einer Reihe platziert sind. Wer duschen will, muss erstmal am Waschbecken vorbei, um hinter der Toilette seine Duschkabine zu erreichen.“ Steht so ein „Schlauchbad“ zur Sanierung an, ist in der Regel ein bodenebener Zugang zur Dusche gewünscht. Rainer Kalbe: „Ob das möglich ist, hängt unter anderem von der Höhe der Anschlüsse ab. Wenn ein entsprechender Ablauf nicht vorhanden ist, so verlegen wir auch eine zusätzliche Leitung im Bohrverfahren unter die Betonsohle. Und wir müssen ein Gefälle einplanen, denn das Wasser soll ja gut ablaufen. Der Trend geht eindeutig zum Einbau von Ablaufschienen, die nor-

malerweise parallel zur Wand eingebaut werden, doch dann entsteht am Duscheintritt eine Stufe – weil wir ja zwei Prozent Gefälle brauchen.“

Warum nicht mal anders denken . . .

Ob dieser Frage hat mancher private Badplaner schnell aufgegeben, doch Hartmann Haustechnik hat die Lösung. Die Ablaufrinne wird direkt am Eintritt in die Dusche eingebaut – so lässt sich zur gegenüberliegenden Wand das nötige Gefälle erzeugen, indem die Bodenfliesen leicht ansteigen (zwei Zentimeter pro Meter). Rainer Kalbe: „Speziell in den engen Schlauchbädern können wir die Reihe Waschbecken, Toilette, Dusche auch verändern in Waschbecken, Dusche, Toilet-

te. Dann ist der Duschbereich in der Mitte des Raumes, und das Wasser läuft über zwei Rinnen ab. Da viele Kunden möglichst auch wenig putzen möchten, wird auf Glasscheiben oder Trennwände häufig ganz verzichtet. Dann müssen nach dem Duschen lediglich Wände und Boden abgezogen werden.“

Das Beispiel zeigt: Auch für scheinbar unlösbare Fälle gibt es kreative Lösungen. Darauf ist Rainer Kalbe spezialisiert. Er sagt: „Die Kunden, die ihr Bad sanieren möchten, haben meistens eine grobe Vorstellung – vielleicht, weil sie irgendwo etwas gesehen haben, was ihnen gefiel. Doch im Grunde fehlt der große Überblick – es gibt so viele Gestaltungsmöglichkeiten und auch technische Lösungen.“ Für Rainer Kalbe ist es ein „magischer Moment“, wenn er einen Raum zum ersten Mal betritt: „Ich sehe sofort, was möglich ist, und mache dann erste Vorschläge. Die optische Gestaltung hängt ganz individuell vom Geschmack des Kunden ab. Aber generell gilt: Wenn jemand lange Freude an seinem Bad haben möchte, dann sollte er sich für ein

naturnahes Design der Materialien entscheiden. Beispielsweise Schiefer oder Granit. Fliesen in dieser Naturstein-Optik bleiben ewig jung – sie sind zeitlos und eben keine ‚Design-Hopper‘. Eine Fliese in Betonoptik muss auch wie Beton aussehen. Das ist authentisch.“

Rainer Kalbe beschäftigt einen eigenen Fliesenleger, der dem hohen Anspruch an die handwerkliche Leistung à la Hartmann gerecht wird. Er sagt: „Dabei ist es egal, wie teuer ein Bad ist. Die Qualität unserer Arbeit, ablesbar am Fugenbild, ist bei einem Budget von 10 000 Euro genauso hoch wie bei 80 000 Euro. Das ist unser Anspruch.“ wb

➔ Web: www.hartmann-haustechnik.info

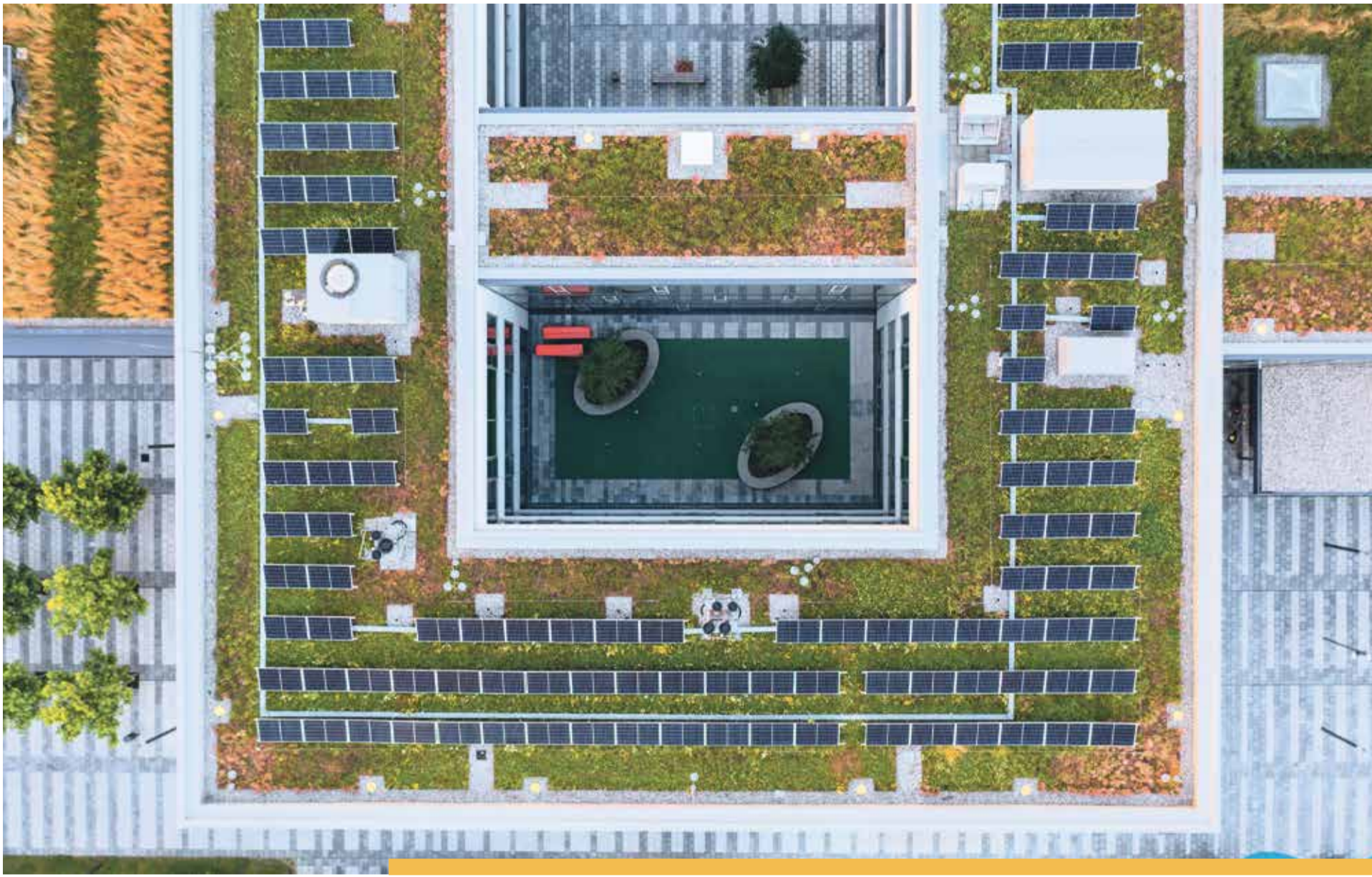
Büro- und Hallenflächen zu vermieten

Ab 2026 im Harburger Binnenhafen



DOCK ACHTZEHN AQUA² DOCK

Jetzt andocken
aqua2dock.de



Vogelperspektive auf ein begrüntes Schuldach mit Solarpanels: So könnte die ökologische Energiegewinnung der Zukunft aussehen.

Nach Jahren des konjunkturellen Aufschwungs nehmen die geopolitischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten zu. Auch die Bauwirtschaft und im Nachgang der Garten- und Landschaftsbau stehen vor Herausforderungen. „An uns geht die aktuelle Krise auch nicht spurlos vorbei“, sagt Jan Harms, Geschäftsführer von Heino Harms Garten- und Landschaftsbau in Francop. Denn viele Bauprojekte lägen auf Eis. Senior Heino Harms ergänzt im B&P-Gespräch: „Elektriker und Klempner können sich vor Arbeit kaum retten, aber bei Maurern, Zimmerleuten und im Garten- und Landschaftsbau sieht es anders aus.“ Neben Pflege- und Instandhaltungsarbeiten, einem Geschäftsbereich, der nach wie vor gut läuft, sorgt ein Thema trotz der konjunkturell schwierigen Zeit für eine wachsende Nachfrage: Dachbegrünung.

Effektivere Stromausbeute

Doch was spricht dafür, sich näher mit Dachbegrünung zu befassen? Jan Harms erklärt: „Wir sorgen mit einer Dachbegrünung nicht nur für Natur auf dem Dach. Dachbegrünungen sehen hervorragend aus, verbessern Luft und Klima, fungieren ebenfalls als Lärm- und Staubfilter und schützen die Dachabdichtung. Ökologischer und nachhaltiger geht es kaum.“ In einem vorherigen B&P-Gespräch haben Jan und Heino Harms bereits einiges über die Vorteile einer Dachbegrünung erzählt – sowohl für das private Carport als auch für größere gewerbliche Flächen (Link siehe unten). Besonders betont haben die beiden Garten- und Landschaftsexperten, wie wichtig ein Gründach als Wasserspeicher sein kann und wieso eine Dachbegrünung bei der Drainage zur Wasserableitung hilft. Da sich auch

„Wir können Gründach“

B&P VOR ORT Jan und Heino Harms über die Situation im Garten- und Landschaftsbau – Warum Dachbegrünung als neues Geschäftsfeld boomt und wer davon profitieren kann



Jan Harms und sein Vater Heino im Büro in Francop. Dort hat der Betrieb seinen Sitz.

Technik und ein begrüntes Dach schließen sich nicht aus. Fotos: Harms



Kleinsttiere wie Insekten sehr wohl auf einem blühenden Dach fühlen, trägt eine Dachbegrünung auch zur ökologischen Vielfalt bei. Letztlich ist es kein Wunder, dass Jan Harms feststellt: „Wir haben beständig Nachfrage,

der Klassiker ist das Carport-Dach. Noch geht es zumeist um kleinere Flächen, aber wir sind auch bereit für größere Dächer.“ Eine noch größere ökologische Wirkung entfaltet das begrünte Dach in Kombination mit

einer Photovoltaik-Anlage. Jan Harms: „Die Photovoltaik-Panels werden bei Sonnenbestrahlung sehr heiß. Das wirkt sich negativ auf die Stromausbeute aus. Ist unterhalb der Photovoltaik-Anlage ein Gründach angelegt,

sorgt die Verdunstung für Kühlung – die Panels können effektiver arbeiten.“ Der Garten- und Landschaftsbaubetrieb Heino Harms verweist dazu auf den Hersteller OptiGrün, der ein spezielles System entwickelt hat, um grüne Dächer für die Stromerzeugung zu nutzen. Allerdings stellt Jan Harms klar: „Unser Part bleibt die eigentliche Dachbegrünung – also Bau und Bepflanzung, später auch Pflege. Den Teil der Photovoltaik-Anlage überlassen wir den Handwerkskollegen aus dem Bereich Elektro. Jeder sollte das tun, was er am besten kann. Wir können Gründach.“

Objektpflege nimmt zu

Wie in anderen Unternehmen aus der Baubranche auch, hat die allgemeine Verunsicherung dazu geführt, dass weniger Neubau stattfindet. Wer eben noch meinte, sein neues Einfamilienhaus mit 0,5 Prozent Zinsen finanzieren zu können, der sucht jetzt möglicherweise erst einmal eine neue Wohnung. Die Baubranche steht zudem vor der Herausforderung, zeitnah die energetische Aufrüstung von Häusern älterer Baujahre zu forcieren, um den CO₂-Ausstoß zu senken und den Verbrauch fossiler Energieträger zurückzufahren. Deshalb richtet die Baubranche den Fokus verstärkt auf eine ökologisch motivierte Sanierung. Jan Harms sieht dies auch als Chance: „Unsere Dachbegrünung trägt dazu bei, Bauten ökologischer zu gestalten und somit einen Beitrag zu einem nachhaltigeren Leben zu leisten.“ Heino Harms ergänzt, dass diese Chance genutzt werden sollte: „Wir merken jetzt schon, dass die Objektpflege ein Wachstumsbereich ist.“ Denn Gartenpflege werde immer anstrengender, wozu die demografische Entwicklung einen Beitrag leiste – die Babyboomer werden älter und Gartenpflege wird immer anstrengender. „Wir können hier unterstützen – nicht nur bei der Gartenpflege, sondern auch bei einer nachhaltigeren Ausrichtung des Gartens, beispielsweise über eine neue Dachbegrünung“, betonen Jan und Heino Harms unisono. Natürlich ist die Pflege des Gründachs wichtig. Es soll nicht nur schön sein fürs Auge, sondern auch seinen Beitrag für unser Ökosystem leisten. Wilde Gehölze, deren Samen auf dem Dach gelandet seien, müssten regelmäßig entfernt werden. Und auch Laub sollte nicht zu lange auf dem Dach liegen bleiben. Denn Sukkulente und andere typische Pflanzen für die Dachbegrünung brauchen Platz und einen guten Nährboden zum Wachsen und Gedeihen. Jan und Heino Harms bieten hier einen umfassenden Service: „Ein Gründach muss regelmäßig gepflegt werden – mindestens einmal im Jahr. Wir sind hier gerne ein verlässlicher Partner und helfen bei der Auswahl, dem Bau und der Pflege eines Gründachs.“ wb

In B&P erschienen: <https://www.business-people-magazin.de/immobilien-special/der-trend-zum-gruenen-dach-ist-ungebrochen-31940/>

Web: <https://galabauharms.de/>



**ERFOLGREICHE
PROJEKTENTWICKLUNG:
NUR MIT WEITBLICK
FINDET MAN KURZFRISTIG
LÖSUNGEN.**



Ihr Projekt fest im Blick – profitieren Sie mit uns von der Dynamik der Metropolregion Hamburg! Für beste Aussichten in Sachen Grundstücks- und Projektentwicklung, Vermietung, Transaktionen sowie Projekt- und Finanzierungsberatung. Klicken und schauen Sie gerne rein: [imentas.de](https://www.imentas.de)

Zu den vielfach verwirrenden Programmpunkten der „Ampel“ in Berlin zählt das kontrovers diskutierte Gebäudeenergiegesetz, im Volksmund Heizungsgesetz, das nicht nur in vielen Haushalten für angeregten, bisweilen aufgeregten Gesprächsstoff sorgt, sondern auch die Wirtschaft umtreibt, wie Thomas Falk, Hauptgeschäftsführer des Arbeitgeberverbandes Stade Elbe-Weser-Dreieck e.V., im B&P-Gespräch bestätigt. Sein Kommentar zu diesem Gesetzeswerk ist eindeutig: „Offenbar wurde die technische Machbarkeit gar nicht geprüft – und die wirtschaftliche auch nicht. Wenn dann noch nach Vorlage des Entwurfs nur drei Tage Zeit bis zur Verabschiedung im Bundestag bleiben, wundert es ja nicht, wenn das Bundesverfassungsgericht angerufen wird und auf die Bremse tritt.“

Aus Sicht des Arbeitgeberverbandes ist das Heizungsgesetz eher der Kategorie „politischer Aktionismus“ zuzuordnen, denn es stellt insbesondere auch Unternehmen vor fast unlösbare Aufgaben. Falk: „In der jetzt beschlossenen Fassung heißt es nun, dass neue Heizungsanlagen zu 65 Prozent mit regenerativen Energien betrieben werden müssen. An kommunale Wärmeplanungen und damit die Implementierung eines lokalen Wärme- oder Fernwärmenetzes hatte man ursprünglich wohl nicht gedacht.“ Er kritisiert: „Dieses Gesetz ist ähnlich rasant auf den Weg gebracht worden wie damals der Ausstieg aus der Atomkraft. Doch während in Deutschland der Gesamtausstoß von 750 Millionen Tonnen CO₂ jährlich sukzessive gesenkt wird, was ja grundsätzlich dringend zu befür-

worten ist, bauen China und Indien ihre Energieversorgung und damit den CO₂-Ausstoß gewaltig aus – auf Basis von Kohle, Gas und Öl. Das heißt: Eine hastige Verwirklichung eines nationalen deutschen Heizungsgesetzes wird keine globale Trendwende schaffen.“

„Wertvernichtung im großen Stil“

Grundsätzlich hält es Thomas Falk allerdings für richtig, im Kampf gegen den Klimawandel bei der Gebäudeenergie anzusetzen: „Auf die-

sen Bereich entfällt ein Drittel des Energieverbrauchs in Deutschland. Aber: Das geht nicht von heute auf morgen. Die Politik hat es aus meiner Sicht versäumt, den Bürger bei diesem Thema mitzunehmen. Das wurde beim ersten Entwurf eklatant vernachlässigt. Offenbar hat sich niemand im Wirtschaftsministerium darüber Gedanken gemacht, wie die Folgen so eines Gesetzes sowohl von privaten Haushalten als auch Unternehmen finanziert werden sollen. Natürlich kann man auf die Wärmepumpe setzen, aber die arbeitet in schlecht

Spricht Tacheles: Thomas Falk, Hauptgeschäftsführer des AGV Stade, kommentiert den Werdegang eines Gesetzes, dessen Folgen unabsehbar sind. Foto AGV Stade

Der „Wohnsack“ – Ist das die Antwort auf das Heizungsgesetz?

Thomas Falk, Hauptgeschäftsführer des AGV Stade, spricht von eklatanten politischen Versäumnissen – Er warnt vor dem kollektiven Vertrauensverlust in die Bundesregierung

fehlen derzeit 60 000 Fachleute aus dem Bereich Heizung und Sanitär. Wie realistisch ist es also, dass ich einen Handwerker bekomme, wenn meine Heizung morgen kaputt ist? Von der Beschaffung neuer Geräte einmal ganz abgesehen.“ Und: „Hinzu kommt die Netzproblematik. Die Stromnetze sind nicht darauf ausgelegt, Wärmepumpen und übrigens auch Wallboxen für das E-Auto im großen Stil mit Energie zu versorgen. Die Bundesnetzagentur erwägt jetzt schon, im Notfall den Strom für Wärmepumpen und Wallboxen lokal zu limitieren, wenn die Nachfrage für die Netze zu hoch wird. Das erinnert mich unweigerlich an den ‚Wohnsack‘, der in den 1970er-Jahren, also zu Zeiten der Ölkrise, als individuelle Aufwärmöglichkeit propagiert wurde – eine Art Sack aus wärmenden Wolldecken, den man im Haus anziehen sollte, wenn das Öl für die Heizung ausbleibt.“

Bei aller Ironie angesichts der kurzschlussartigen Ampelschaltung sagt Thomas Falk: „Ideologisch getriebene Aktionen dieser Tragweite führen beim Bürger zum Verlust des Vertrauens in die Handlungsfähigkeit der Bundesregierung. Gravierende Fehler dieser Art zerstören den politischen Frieden. Auch in der Wirtschaft: Befragt man die Unternehmen, so wird der hohe Strom- und Gaspreis als größtes Problem genannt. Es ist ja kein Geheimnis, dass gerade die energieintensive Chemie-Industrie ihre Produktion zurzeit gedrosselt hat. Und die USA locken mit deutlich niedrigeren Preisen...“

Web: <https://www.agv-stade.de/>

Wir suchen Verstärkung





Der Begriff „Revolution“ fiel gleich mehrfach – ganz offensichtlich steuert die Bauindustrie neuen Zeiten entgegen. Ein „Weiter so“ scheint keine Option für die Zukunft zu sein – das wurde zumindest beim 4. Tag der Bauwirtschaft deutlich, zu dem die Süderelbe AG und die Hochschule 21 nach Buxtehude eingeladen hatten. Die Veranstalter blicken auf eine erfolgreiche vierte Auflage dieses Formats zurück, das dieses Mal unter dem Motto „Die Fassade bröckelt - wie eine Bauwirtschaft für morgen aussehen muss?“ stattfand. Experten und Teilnehmer hatten die Gelegenheit, aktuelle Herausforderungen und Zukunftsperspektiven der Bauwirtschaft zu diskutieren und neue Impulse für eine nachhaltige Bauwirtschaft zu setzen. Rund 100 geladene Gäste verfolgten die Antworten von Prof. Amandus Samsøe Sattler, Präsident der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB), Achim Nagel, Geschäftsführer Primus Developments GmbH, Prof. Dr. Holger Stehr von der Hochschule 21, Oliver Hartmann, Geschäftsführer Kleusberg GmbH & Co. KG, Markus Taubert, wissenschaftlicher Mitarbeiter Umweltbundesamt, und Dr. Patrick Bergmann, Gründer & Geschäftsführer der Madaster Deutschland GmbH.

Revolution auf der Baustelle

4. Tag der Bauwirtschaft: Süderelbe AG und Hochschule 21 rücken nachhaltige Bauweisen und Materialien in den Fokus

Nachdem die Veranstaltung im vergangenen Jahr von der Abhängigkeit und den Herausforderungen der deutschen Bauwirtschaft im Hinblick auf explodierende Baukosten, Materialknappheit und Fachkräftemangel geprägt war, richtete sich der Blick in diesem Jahr auf die Zukunft der Branche mit der Erkenntnis ein „Weiter wie bisher“ sei keine Option. Der niedersächsische Wirtschaftsminister Olaf Lies fasste das Programm der Veranstaltung in seiner Videobotschaft als „Revolution in der Bauwirtschaft“ zusammen.

„Systemischer Fehler“

Ein besonderes Thema war die Diskussion über die ökologische Verantwortung der Bauindustrie. Hier reichten die Ansätze der Referenten von der Beton-Reduzierung über die Wiederverwendbarkeit von Beton bis hin zu alternativen, klimafreundlichen Baustoffen wie Holz. Amandus Samsøe Sattler, betonte, dass der

Bausektor einer der größten CO₂-Emittenten sei. Achim Nagel ergänzte dies in seinem Vortrag: „Nach Jahrzehnten der selbstgefälligen Ressourcenverschwendung steht in der Bauwirtschaft nicht weniger als eine Revolution an.“ Aktuell werde nur ein Prozent des Baumaterials von Gebäuden wiederverwendet – ein systemischer Fehler für das Ökosystem unserer Erde, wie Sattler betont. Eine Lösung, die hier ansetzt, könnte der Materialausweis sein, den Dr. Bergmann vorstellte – mit dem Hinweis, dass 60 Prozent des weltweiten Abfalls sowie 40 Prozent der Emissionen auf die Bauindustrie zurückzuführen seien.

Der Tag der Bauwirtschaft 2023 verdeutlichte die Dringlichkeit, ökologische Baustoffe und nachhaltige Praktiken in der Bauindustrie zu fördern und alte Grundsätze zu überdenken. Prozesse standardisieren und optimieren – was beim Fertigen von Pkw funktioniert, gelte ebenso für Gebäude, so Oliver Hart-

Gruppenbild mit den Bauexperten und Organisatorinnen: hintere Reihe von links: Oliver Hartmann, Dr. Patrick Bergmann, Marion Albers (Hochschule 21), Dr. Olaf Krüger. Vordere Reihe: Prof. Uwe Pfeiffer (Hochschule 21), Prof. Amandus Samsøe Sattler, Celina Carolin Pflanz (Süderelbe AG), Markus Taubert sowie Achim Nagel. Foto: SAG

mann über die Vorteile des seriellen Bauens. Die Leidenschaft für den Bestand und das serielle Bauen könnten zentrale Stellschrauben sein. Eine zirkuläre Produktivität mit weniger behördlichen Hürden, das wünschten sich die Beteiligten in der Podiumsdiskussion zum Abschluss.

Die Süderelbe AG und die Hochschule 21 als Veranstalter zeigten sich mit der Entwicklung der Veranstaltungsreihe mehr als zufrieden: „Wir freuen uns, dass wir mit dieser Art der Netzwerkveranstaltung neue Impulse durch Kooperationen mit unseren Aktionären setzen können“, betont Dr. Olaf Krüger, Vorstand der Süderelbe AG.

DIERKES PARTNER
WIRTSCHAFTSPRÜFER STEUERBERATER RECHTSANWÄLTE

Veritaskai 4, 21079 Hamburg
Tel: 040 - 7611466 - 0
bewerbung@dierkes-partner.de
www.dierkes-partner.de