

# HBI: Auferstanden aus der Krise

## Der Höhenflug geht weiter



**In Nottensdorf hat das Seltenheitswert: ein Tag, an dem Dierk Heins nicht in seiner Handwerkerkluft zu sehen ist. Und wenn er gar im weißem Hemd erscheint, muss Außergewöhnliches auf der Agenda stehen. Beispielsweise eine Audienz für einen Journalisten. Das Reden über das eigene Unternehmen gehört nämlich nicht zu den Primär-Beschäftigungen der Macher von HBI – einem Bauunternehmen, das eigentlich schon wenige Monate nach der Gründung keine Zukunft mehr hatte, um dann mit einer außergewöhnlichen Idee durchzustarten. Und der Höhenflug ist längst nicht zu Ende. Von Wolfgang Stephan**

Sven Geertz und Dierk Heins – ungewöhnlicher könnte das Führungsduo der Hausbau-Immobilien-Gesellschaft kaum besetzt sein. Auf der einen Seite der immer eloquent, freundlich und verbindlich erscheinende Geertz, ein 43-jähriger gelernter Sparkassen-Betriebswirt mit Wirtschaftsstudium, der auch auf jedweder Vorstandsetage eine gute Figur machen würde, und auf der anderen Seite der Zimmermann Dierk Heins, ein eher hemdsärmeliger Handwerker mit Ingenieur-Abschluss, der mit seinem verschmitzten Lächeln immer eine geheimnisvoll-süffisante Note in sein Wirken bringt. Beide halten jeweils 50 Prozent der Anteile, Geertz ist für den kaufmännischen und Heins für den technischen Part zuständig; dazu kommt mit André Cordes ein Prokurist, den Geertz aus der damaligen Altländer Sparkasse vor zehn Jahren mit in das Unternehmen holte. „Das klappt intern vorzüglich“, sagen beide so, dass wenig Raum für die berechtigten Zweifel bleiben soll. Dierk Heins ist nebenbei nach wie

« Die Silhouette, der von der HBI gebauten Häuser am Stader Hafен.  
Foto Elsen/Stephan.

vor auch solider Handwerker in der familieneigenen Zimmerei, die allerdings unabhängig von HBI wirkt.

Dass sie überhaupt öffentlich über ihr Unternehmen reden, ist durchaus als Novum zu werten. Bisher schwiegen sie mit hanseatischer Zurückhaltung. Doch irgendwann ließ sich ihr Widerstand brechen.

1997 haben die beiden Geschäftsführer das Unternehmen mit Sitz in Nottensdorf gegründet. Familiär verhandelt, schien das eine gute Symbiose zu werden: ein Bau-Handwerker und ein Sparkassen-Ökonom. Das erste Geschäftsfeld war nahe-liegend, denn das ehemalige Kasernengelände in Buxtehude versprach satte Gewinne für diverse Bau-träger. Ein idealer Einstieg? Schlimmer hätte es nicht kommen können, denn der Markt für Reihenhäuser war gesättigt – „eigentlich waren wir schon kaputt, bevor wir anfangen“, wertet Sven Geertz die erste Geschäftsidee, aus der dann aber das Geschäftsmodell der HBI kreierte wurde: „Nächtelang haben wir überlegt, was wir neu und anders machen können“, sagt Heins. Mit dem Ergebnis, dass aus den geplanten Reihenhäusern mehrgeschossige Wohnhäuser wurden. Wahrlich keine Revolution im Wohnungsbau, aber mit einer Idee garniert, die sich



zum Markenzeichen der HBI entwickeln sollte: „Wir bauen nicht nur, sondern wir suchen auch die Mieter und managen die Verwaltung.“ Dieser Rundumservice für Investoren gilt bis heute. Rund 700 Wohnungen haben die Nottensdorfer bisher gebaut (davon 500 in Buxtehude), und alle werden in der hauseigenen Verwaltung gemanagt, inklusive der Hausmeister-tätigkeiten – übrigens mit kleinem Personal, denn das Unternehmen HBI beschäftigt lediglich 17 Kräfte.

Was sich zunächst im ehemaligen Kasernengebiet als zartes Pflänzchen entwickelte, wurde schon einige Jahre später zum üppigen Gewächs, denn mit dem Auftrag für den Bau von 130 Wohneinheiten in der Kottmeierstraße in Buxtehude bekam der Name HBI einen ersten feinen Klang. Dass sie von der Stadt Buxtehude den Zuschlag für das Grundstück erhielten, war die Grundlage; dass aber mitten in die Planungen die Nachricht von der Verlängerung der S-Bahn bis Buxtehude platzte, war richtiges Unternehmerrglück, denn die Bauten waren just auf potenzielle Hamburger Klientel zugeschnitten: stadtnahes Wohnen mit dem Grünambiente und nahem S-Bahn-Anschluss. „Das war unser Durchbruch“, sagt Geertz, dem das Herzblut noch heute durch die Adern fließt. Die Jung-Dynamiker mischten im Konzert der regionalen Bauträger mit.

Der Markt war gut, die Wohnungen verkauften sich schnell und prächtig, und Mieter gab es zuhauf. Dass Sven Geertz selbst auch eingezogen ist, wäre heute keine Randnotiz mehr, aber weil ihm da noch so manche Erfahrung eines Neu-Mieters in den Knochen steckt, soll es erwähnt werden: Wassereinbruch oder Schneefall im Urlaub des Hausmeisters – das waren die Momente, in denen der kaufmännische Geschäftsführer die Kluft des Kollegen überstriefte. „Wir haben selbst Wasser aus dem Rohbau abgesaugt und Schnee geschippt.“ Am Ende sei es ein Vorzeigeprodukt geworden, das heute aber nur noch in der Historie zum Vorzeigen taugt, denn mittlerweile hat HBI einen anderen Touch bekommen: das Wirken eines Bauträgers im gehobenen Ambiente. Ein Image, an dem Sven Geertz einerseits zwar lange gebastelt hat, andererseits aber eine Liga widerspiegelt, in der er gar nicht spielen will. „Wir sind Mittelständler und wollen und können mit den Großen gar nicht mithalten.“

Was zu glauben schwerfällt, denn wer in den Stader oder Buxtehuder Hafen blickt, sieht vor allem eines: Prachtbauten der HBI. Erstellt in einem über Jahre verfeinerten Konzept, das auf dem Kasernengelände in Buxtehude entstanden ist: Die HBI sucht Investoren, baut, findet Mieter und verwaltet alles. So war es gedacht, doch in einem Punkt hat sich die Lage verändert: Die Investoren müssen nicht mehr gesucht werden, sie stehen Schlange. Der Wohnungsbau als Kapitalanlage ist wieder in.

Nach den Krisen der Aktienmärkte gelten Immobilien-Ren-

diten zwischen vier und fünf Prozent als sichere Geldanlage. Und es gibt offenbar viele, die viel Geld anlegen wollen. Auch in Geschäftsbauten, die aber nicht auf der Agenda der Nottensdorfer stehen. Lukrative Angebote wurden schon abgelehnt, auch beim Rathausquartier in Buxtehude sagten die HBI-Macher nach anfänglichem Interesse ab. „Das ist nicht unser Geschäft, davon haben wir keine Ahnung, also konzentrieren wir uns auf das, was wir können“, sagt Geertz.

„Und wir könnten viel mehr bauen, wenn wir Grundstücke hätten“, ergänzt Dierk Heins, der auf die Frage nach den schönsten HBI-Bauten von Spundwänden, statischen Meisterleistungen und gelösten Grundwasserproblemen am Hafen in Buxtehude redet – es spricht das Herz des Ingenieurs. Sven Geertz dagegen hat mehr die Optik im Geiste, und da ist der Stader Hafen in der nach oben offenen Rankingliste derzeit an der Spitze.

Noch, denn mit der Kattaumühle in Buxtehude und dem Gasmeter in Stade sind zwei Projekte am Start, die schon auf den ersten Plänen die Außergewöhnlichkeit der Objekte erahnen lassen.

Die Frage nach den Investoren erübrigt sich. Die sind längst im Boot. Fast im wahrsten Sinne des Wortes, denn das Bauen am Wasser wird demnächst noch eine neue Dimension bekommen – mit einem Projekt nicht weit hinter dem Hamburger Fischmarkt an der Elbe. Und wenn die beiden Geschäftsführer von diesen drei Wohnideen schwärmen, wird vor allem eines klar: Sven Geertz wird es in Zukunft noch schwerer haben, die Bodenständigkeit der HBI zu verteidigen.