



Unweit des Albertplatzes ist der HBH-Firmensitz.
Foto: Thessa Wolf

Immer drei, manchmal fünf Zimmer

HBH Immobilien bauen individuelle Eigentumswohnungen – seit 10 Jahren in Dresden

Zwei Wohnungen, knapp 50 Anfragen dafür. So startete die HBH Immobilien GmbH 2004 am Markt. Dabei schienen die Zeiten für die Immobilienbranche damals alles andere als rosig: die Preise am Boden, verunsicherte Käufer, geringe Nachfrage. „Wir waren angenehm überrascht, dass es für die beiden großen Wohnungen in dem sanierten Haus in der Kronenstraße in Trachau damals so viele Interessenten gab“, erinnert sich Jens Heider, einer der beiden Geschäftsführer von HBH Immobilien. Ralf Bormann, der andere Geschäftsführer, ergänzt: „Und alle kamen aus Trachau.“ Diese Bindung, nicht nur zur Stadt, sondern sogar zum Stadtteil, sei typisch für die Dresdner, finden beide. Und irgendwie ist sie auch bezeichnend für die beiden Männer selbst – Jens Heider wohnt noch immer in dem Dresdner Haus, in dem er auch seine Kindheit und Jugend verbracht hat. Ralf Bormann ist in seinem Geburtsort Radebeul nur drei Straßen weiter gezogen.

Ein Sprung in der Firmengeschichte

Vor zehn Jahren gründeten Jens Heider und Ralf Bormann die HBH Immobilien GmbH. Beide waren bis dahin in leitender Funktion bei verschiedenen renommierten Bauträgern angestellt gewesen. Und beide hatten jede Menge Ideen, was man am Immobilienmarkt anders, besser machen könnte. Mitte Oktober 2004 fiel der Startschuss, eines der ersten Projekte war die Sanierung des Hauses in Trachau. Bereits damals verfolgten sie die Strategie, der sie bis heute treu geblieben sind: Sie bauen oder sanieren Wohnungen mit mindestens drei, manchmal bis zu fünf Zimmern. Sie bevorzugen moderne Architektur und planen die Wohnungen so, dass sie meist selbst gern einziehen würden. „Unsere Kundschaft besteht vorwiegend aus Eigennutzern, das heißt, der Käufer zieht selbst in die Wohnung ein“, bestätigt Jens Heider die Nachfrage. Zwei Zielgruppen gebe es. „Erstens die junge Familie und zweitens jene

Leute, die ihre Wohnsituation verändern, wenn die Kinder aus dem Haus sind. Sie suchen dafür dann oft einen Standort mit guter Infrastruktur.“

Das kann das Unternehmen immer bieten – HBH baut vorwiegend in der Stadt. Derzeit entstehen 23 Wohnungen an der Zinnwalder und 22 an der Lauensteiner Straße, beide in Striesen. Außerdem gebe es noch ein weiteres Projekt in Briesnitz und eines in der Südvorstadt, sagt Ralf Bormann. Letzteres sei jedoch noch in der Vorbereitungsphase. Angefangen habe man eigentlich mit Lückenbebauung. „Einen richtigen Sprung in der Firmengeschichte haben wir

„Das Geheimnis des Erfolges ist, den Standpunkt des anderen zu verstehen.“

Henry Ford

2012 mit den Wittenberger Stadthäusern gemacht“, so der Geschäftsführer. „Da haben wir vier Mehrfamilienhäuser an einem Standort gebaut und alle Wohnungen darin waren schon verkauft, noch bevor wir mit dem Bau überhaupt angefangen hatten.“ Aus der einstigen Zweier-Firma ist heute ein Mittelstands-Unternehmen geworden, welches mit Immobilien-

spezialisten und Bauingenieuren agiert seinen Sitz in der Dresdner Neustadt hat. „Wir arbeiten sehr eng mit anderen Büros und Baufirmen zusammen“, sagt Jens Heider und nennt neben den Bauarbeiten auch Planungsleistungen.

„Unter 14 Zentimetern geht nichts mehr“

Im Moment sei der Markt angezogen, der Preis für Wohneigentum auch. „Das liegt aber nicht daran, dass wir deshalb umso mehr verdienen“, sagt Ralf Bormann und begründet: „Es wird ganz anders gebaut als noch vor Jahren. Die Fenster sind dreifach verglast.“ Parkett und Fußbodenheizung gehörten zum Standard. „Auch gibt es ganz andere Anforderungen an Schallschutz und Energieeffizienz.“ Unter 14 Zentimeter starker Wärmedämmung gehe heutzutage gar nichts mehr, so der Geschäftsführer. Auch die Vorgaben für Prüfstatik und Ingenieursleistungen seien erhöht worden. „Und nicht zuletzt sind die Grundstücke teurer geworden.“ Ralf Bormann wagt einen Vergleich über zwei Jahrzehnte hinweg: „Da wurde für einen Quadratmeter zu erstellende Wohnfläche mit 400 Mark gerechnet. Heute sind es 500 Euro.“ Deshalb plant HBH die Projekte immer auch kosteneffizient – so, dass die Wohnungen praktisch und schön und dennoch bezahlbar sind. Thessa Wolf

„Wir versetzen auch Wände“

Jens Heider und Ralf Bormann gehen auf die Wünsche künftiger Wohnungsbesitzer ein

Sie sagen, Wohnungskäufer könnten ihren Grundriss mitbestimmen. Wie ist das möglich?

Das ist möglich, wenn die Statik es zulässt und noch nicht mit dem Bau begonnen worden ist. Dann können wir sogar Wände versetzen. Erst kürzlich wollte ein Paar Bad und Küche vergrößert haben. Das war problemlos möglich, in dem ein Zimmer, was zwischen beiden Räumen lag, seine Quadratmeter dafür hergab. Manche Käufer haben sehr genaue Vorstellungen und wollen in die Planungen mit einbezogen werden. Andere möchten gern alles fertig vorgelegt bekommen – und manche entscheiden dann innerhalb von zwei Minuten: Die Wohnung, die nehme ich.

Eine Entscheidung mit ziemlichen Konsequenzen.

Das ist ein Haus- oder Wohnungskauf immer. Deshalb versuchen wir uns in unsere Kunden hineinzusetzen, getreu unserem Motto „Das Geheimnis des Erfolges ist, den Standpunkt des anderen zu verstehen.“ Henry Ford hat das mal gesagt und ich finde, er hat es sehr gut getroffen. Wir beschreiben unsere Wohnungen samt Ausstattung auch sehr ausführlich. Da steht nicht nur „Waschtisch, weiß“, sondern man erfährt auch den Hersteller, das Material und die genauen Maße. Bei vielen Projekten bieten wir verschiedene Ausstattungen an, zum Beispiel Pur, Nuance oder Harmonie. Die Ausstattungslinien werden von Dresdner In-



Foto: Thessa Wolf

nenarchitekten exklusiv für HBH entwickelt. Dadurch werden die Wohnungen auch individueller. Übrigens kann man sich vieles bei uns im Büro anschauen. Da haben wir eine kleine Ausstellung, beispielsweise mit Waschtischen und Armaturen.

Wer sind die Käufer?

Mehr als 90 Prozent unserer Käufer ziehen selbst in die Wohnungen ein, viele kommen aus Dresden, die meisten aus Sachsen. Manche waren viele Jahre beruflich in anderen Bundesländern unterwegs und wollen wieder zurück in die Heimat. Aber es gibt auch Leute, die haben kaum einen Bezug zur Stadt. Sie waren mal im Urlaub hier und es hat ihnen hier so gut gefallen, dass sie herziehen möchten. Dresden ist als Wohnort sehr beliebt. Das Gespräch führte Thessa Wolf

STADTHAUS LAUENSTEINER STRASSE	STADTHAUS WEISTROPFER STRASSE
<p>DRESDEN-STRIESEN</p> <ul style="list-style-type: none"> · zwei Eingänge, je 9 bzw. 13 Wohnungen · modern, vielseitig, energiesparend · vom Innenarchitekten geplante Ausstattungsvarianten · 3- bis 5-Zimmer-Wohnungen · 72 m² bis 142 m² Wohnfläche · individuelle Grundrissgestaltung möglich · jede Wohnung mit Balkon oder Terrasse · Fußbodenheizung, Parkett, u. v. m. · barrierefrei mit Aufzug in jede Etage · Tiefgaragen- und Fahrradstellplätze 	<p>DRESDEN-BRIESNITZ</p> <ul style="list-style-type: none"> · insgesamt nur 9 Wohnungen · schlüsselfertige Ausführung und energieeffiziente Bauweise · vom Innenarchitekten geplante Ausstattungsvarianten · 3- bis 5-Zimmer-Wohnungen · 73 bis 136 m² Wohnfläche · barrierefrei mit Aufzug in jede Etage · individuelle Grundrissgestaltung möglich · jede Wohnung mit Balkon oder Terrasse · Fußbodenheizung, Parkett, u. v. m. · Tiefgaragen- und Fahrradstellplätze
<p>HBH® Wohnungsbau-träger HBH IMMOBILIEN GMBH Projektentwicklung Immobilieninvestment</p> <p>VERKAUF DIREKT VOM BAUTRÄGER (0351) 5 634 880</p> <p>HBH Immobilien GmbH Theresienstraße 29 · 01097 Dresden Internet: www.hbhimmobilien.de</p>	