Foto: Thomas Bertelt

Das KALOBAU-Team 2017: Architekten, Bautechniker, Energieberater, Maurermeister, Bauzeichner, Bauberater und weitere Fachkräfte.

THOMAS BERTELT

„JUPP, ZUM **FESTPREIS, BITTE!**“

Schlüsselfertiges Bauen zum garantierten Festpreis: KALOBAU aus Löningen im Kreis Cloppenburg hat mit diesem Geschäftsmodell seit 1969 Erfahrungen und Kompetenzen gesammelt. Das Unternehmen gehört zu den Pionieren in der Branche und hat seitdem rund 5.000 Wohneinheiten entworfen, geplant und umgesetzt.

Wohlfühl-Häuser bietet das in der Region verwurzelte Unternehmen seinen Kunden an. Massiv gebaut, Stein auf Stein, eben durch und durch solide, aber nicht bieder und nach den aktuell modernsten technischen Gesichtspunkten erstellt. Beim Träumen vom eigenen Haus hilft KALOBAU mit Skizzen und 3D-Perspektiven der Vorstellungskraft der Bauherren nach. Ein umfangreicher und reich bebilderter Katalog mit vielen Grundrissen zeigt Kunden, welche Häusertypen vom schönen Bungalow bis zur modernen Stadtvilla das Unternehmen für sie schlüsselfertig und zum garantierten Festpreis bauen kann. Gedacht ist der Katalog auch als Anregung für individuelle Pläne. Alle Typenhäuser können nach Wünschen des Kunden angepasst werden, sei es nur der Größe nach oder durch eine komplette Umgestaltung der Grundrisse nach den eigenen Bedürfnissen. Eine aussagekräftige und leistungsstarke Baubeschreibung lässt nur wenige Wünsche offen.

Rund 5.000 Wohneinheiten hat die Firma aus Löningen seit Gründung im Jahr 1969 geplant und gebaut: Wohnhäuser, Doppelhaushälften, aber auch kombinierte Wohn- und Geschäftshäuser und Gewerbeobjekte. Dabei ist KALOBAU entweder als Bauträger auf eigene Rechnung oder im direkten Kundenkontakt mit den Bauherren tätig, vorwiegend im angrenzenden Landkreis Osnabrück, aber ebenso im Oldenburger Münsterland, den Landkreisen Emsland, Oldenburg, Ammerland oder den Kreisen Steinfurt und Minden-Lübbecke, also im Umkreis von rund 100 Kilometer um den Firmensitz.

Gründer des Unternehmens ist Josef Karnbrock, gebürtig aus Angelbeck bei Löningen stammend. Er macht sich schon 1949, nach

seinem Studium in Oldenburg, als Architekt selbstständig, wird Mitglied im Bund Deutscher Architekten (BDA), plant über viele Jahre Geschäftshäuser, Gebäude für die Landwirtschaft, Krankenhäuser und sogar Kirchenbauten. Bis eines Tages eine gut bekannte Kundin einen Walmdach-Bungalow bauen lassen will und zwar mit den Worten: „Jupp, zum Festpreis, bitte!“ Josef Karnbrock überlegt einen gewissen Moment, lässt sich aber darauf ein – für ihn der Beginn des neuen Geschäftsmodells Bauen zum Festpreis, das KALOBAU von da an bis heute trägt.

Ganz wohl scheint dem Firmengründer beim ersten Geschäft dieser Art noch nicht gewesen zu sein. „Mein Vater hat selbst mächtig Hand beim Bau angelegt, denn er hatte Sorge, ob er mit seiner ersten Festpreis-Kalkulation richtigliegen würde“, berichtet Sohn Andree als heutiger Geschäftsführer. Doch es muss funktioniert haben: Sein Vater gründet daraufhin – im Jahr 1969 – die KALOBAU GmbH, wobei ihm die beiden Anfangsbuchstaben seines Hausnamens und seiner Heimatstadt dienen. Diese mausert sich. Karnbrock senior kauft Grundstücke in attraktiven Lagen, auch in Innenstädten, entwirft Wohn- und Geschäftshäuser, lässt sie bauen und vermarktet sie. Sein Unternehmen realisiert Vorhaben weit über Löningen und das Oldenburger Münsterland hinaus.

Sohn Andree, gelernter Bankkaufmann und aus der Metropole München zurückkommend, steigt 1988 in die Geschäftsführung mit ein. KALOBAU wächst weiter und wird zu einem anerkannten Baupartner. Solides Fachwissen, Zuverlässigkeit und absolute Ehrlichkeit sind Markenzeichen, die sich Architekt Karnbrock und seine Mitarbeiter über viele Jahrzehnte hinweg verdient haben. Bodenständigkeit und Pragmatismus stehen in keinem Widerspruch zu Ideenreichtum und Kreativität. 2013 verstirbt Josef Karnbrock im Alter von 91 Jahren, immer noch eng mit seiner Firma verbunden.

Doch es gibt nicht nur goldene Jahre in der Firmengeschichte. „Die Baukonjunktur verläuft nun mal wellenförmig“, sagt Andree Karnbrock. „Und sie ist abhängig von Politik und Weltwirtschaft. Die Abschaffung der Eigenheimzulage brachte 2006 Einbußen und Einschnitte beim Personal mit sich“, berichtet er. „Auch die Weltwirtschaftskrise 2007 mit der geplatzten US-Immobilienblase und der globalen Banken- und Finanzkrise sowie die Eurokrise 2009 sind am Unternehmen nicht spurlos vorübergegangen.“

Foto: KALOBAU / Thomas Bertelt

So entstehen Häuser bei KALOBAU: Entwurfsphase, Grundrissplanung, 3D-Ansicht und finale Realisierung des Objektes.

Foto: Thomas Bertelt

Seit 1969 ist der Sitz des Unternehmens in Löningen an der Linderner Straße 10.

Foto: Andree Karnbrock

Stellvertretend für viele schöne Bauobjekte steht dieser moderne, im Bauhaustil errichtete, Flachdach-Bungalow.

Seit 2010 sieht sich die KALOBAU GmbH wieder in einer Wachstumsphase. Der Immobiliensektor boomt, denn das aktuelle Zinsniveau ist extrem niedrig. Auch große Projekte stehen in den Auftragsbüchern: 2014 sind es 18 Reihenhäuser in Osnabrück, 2016 ist es ein Wohn- und Geschäftshaus für drei Millionen Euro in Wallenhorst, bei dem das Löninger Unternehmen als Bauträger fungiert.

Für sich nimmt KALOBAU in Anspruch, als eines der ersten Unternehmen der Region das schlüsselfertige Bauen zum garantierten Festpreis angeboten und somit Pionierarbeit geleistet zu haben. „Heutzutage ist der Wettbewerb hart. Es wollen zwar viele bauen“, sagt Karnbrock, „aber es gibt eben auch viele, die in unserem Gewerbe tätig sind. Bezahlbare Grundstücke sind oft Mangelware, gerade in größeren Städten mit ihren Randgebieten. Unser Vorteil liegt in einer fast 50-jährigen Erfahrung mit vielen langjährigen und erfahrenen Bauprofis als Mitarbeiter. Die zweite Generation fragt mittlerweile auf Empfehlung ihrer Eltern bei uns an.“

Einen weiteren wichtigen Vorteil sieht Geschäftsführer Karnbrock in der Transparenz, die sein Unternehmen bietet: „Selbst das Kleingedruckte ist bei uns gut lesbar“, schmunzelt er mit einem Augenzwinkern und verweist damit auf einige schwarze

Schafe in der Branche, die vielen Häuslebauern immer wieder schlaflose Nächte bereiten. „Für den Bauherrn ist es wichtig, dass sein Wohlfühl-Haus genauso wird, wie er es sich vorgestellt hat. Nur zufriedene Kunden sind gute Kunden – und die sind unsere beste Referenz."

Der Trend geht bei der Generation 50plus ganz klar zum ebenerdigen, barrierearmen Bungalow. Gerade der Auszug der eigenen Kinder ist für viele der Zeitpunkt, an dem sie ihre eigene Wohnsituation noch einmal überdenken. Die Lebenserwartung steigt seit Jahren an, mehrere Generationen unter einem Dach werden zur Ausnahme. Oft ist es also besser ein Zimmer weniger zu haben und dafür mehr Bewegungsfreiheit in den verbleibenden Räumen. Aktuelle Bauplanungen sollten schon jetzt breitere Türen für einen problemlosen Umgang bei eingeschränkter Mobilität für Rollator oder gar Rollstuhl berücksichtigen. Dadurch können unnötige und später teure Umbaumaßnahmen vermieden werden. Eine staatliche Förderung über die KfW-Bank ist möglich.

Rund zehn Gewerke sind für ein Bauvorhaben zu koordinieren. Viele Vorarbeiten sind notwendig. Architekten, Bauleiter, Meister, Energieberater, Techniker, Bauzeichner und Bauberater sorgen bei KALOBAU dafür, dass vom ersten Haus- oder Wohnungstraum bis zur endgültigen Schlüsselübergabe an die neuen Immobilienbesitzer alles reibungslos läuft. „Auf eine gute, objektive Beratung und Planung legen wir großen Wert. Wir investieren viel Zeit, damit wir immer gewissenhaft behaupten können, dass alle Interessenten eine echte Unterstützung von uns erhalten haben", sagt Karnbrock.

„Ein gutes Image kommt nicht von ungefähr! Wichtig ist uns eine termingerechte Bauabwicklung von A bis Z und ein ehrlicher und verlässlicher Umgang miteinander. Das sind die Grundsteine für das notwendige Vertrauen."

Das Preis-Leistungsverhältnis ist stimmig. Eigenleistungen können problemlos eingebracht werden. Sie werden fair vergütet und sorgen für eine Kostenreduzierung. Viele Kunden nutzen die neuen Medien. Sie informieren sich ausgiebig über ihr zukünftiges Bauvorhaben und lassen sich kostenloses Info-Material zusenden. Auch die KALOBAU-Homepage www.kalobau.de bietet den Bauinteressenten zahlreiche und objektive Informationen mit Anregungen und Tipps. Eine große Reihe typischer Fragen rund um das neue Heim werden beantwortet und lässt KALOBAU-Kunden zu Wort kommen, die zum Teil sehr ausführlich und detailliert über ihr Bauvorhaben berichten. Regelmäßige Hausbesichtigungen, die die Leistungsfähigkeit aller Gewerke der vielen und langjährigen Partnerfachfirmen dokumentieren, stellen ein überzeugendes und sichtbares Argument dar, mit KALOBAU nicht nur zu planen, sondern auch zu bauen.