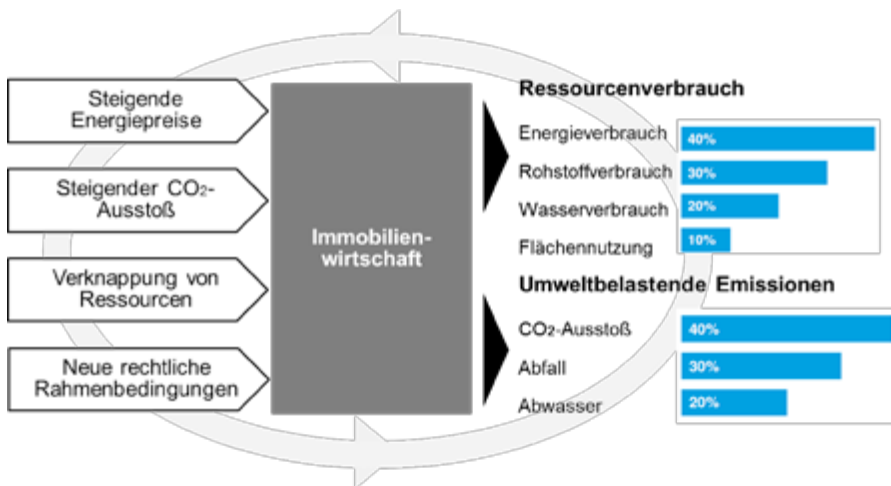


Klaus Raps stellt Bilfinger Berger one vor: Bessere Ergebnisse, höhere Wirtschaftlichkeit mit Garantie für die erfolgreiche Umsetzung!

Durch die immer neuen Anforderungen an Immobilien ist es für Eigentümer, Verwalter und Investoren an der Zeit neue, integrierte und ganzheitliche Konzepte anzuwenden. Klaus Raps, Vorstand Bilfinger Berger SE, stellt das Bilfinger Berger one Konzept vor. Es bündelt das gesamte Fachwissen und die Leistungserbringung bei der Beratung, Planung, Bau, Betrieb und Nachhaltigkeit über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie. Dabei verspricht es nicht nur bessere Ergebnisse und höhere Wirtschaftlichkeit, sondern steht mit einer Garantie für die erfolgreiche Umsetzung ein.

Immobilien sind ein wichtiger Bestandteil unseres Lebens. Rund 90 Prozent unserer Zeit verbringen wir in gebauter Umwelt, sei es in der Schule, bei der Arbeit oder Zuhause. Die hohe Bedeutung von Immobilien hat sich dabei im Laufe der Zeit nicht geändert – Gebäude sind seit jeher ein Zeichen von gesellschaftlichem und individuellem Wohlstand. Was sich jedoch in den letzten Jahren stark verändert hat, sind die Ansprüche, die Nutzer und Eigentümer an Immobilien stellen. Diese Ansprüche haben ihren Ursprung in unterschiedlichen Entwicklungen. So haben u.a. die Rohstoffverknappung und damit verbundene steigende Energiepreise, veränderte rechtliche Rahmenbedingungen und ein erhöhtes gesellschaftliches Umweltbewusstsein einen großen Einfluss auf Immobilien.

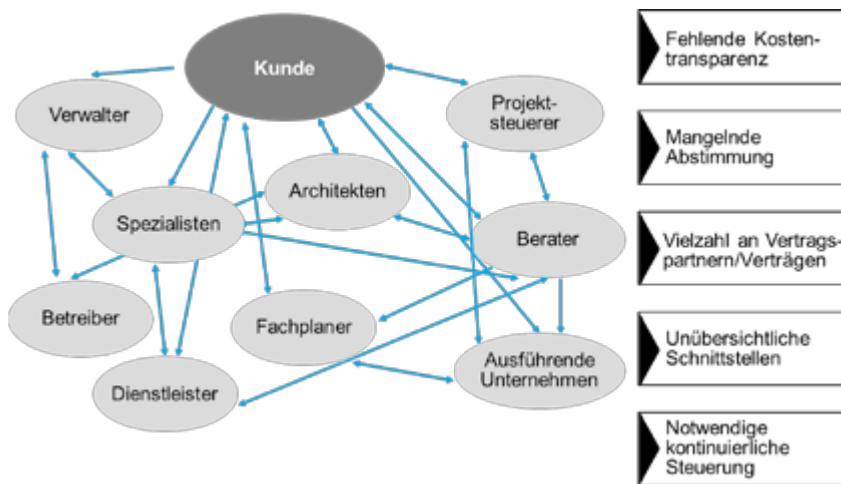
In den nächsten drei Ausgaben erscheinen Praxisberichte sowie Themenvertiefungen über Bilfinger Berger one.



Umweltbedingte Einflüsse in der Immobilienwirtschaft

In der Öffentlichkeit spielt Nachhaltigkeit eine immer größere Rolle für Eigentümer, Investoren und Nutzer von Immobilien. Die Erwartungshaltung bei Neubauten hinsichtlich energieeffizienter Gebäudetechnik und dem Einsatz nachhaltiger Baustoffe ist hoch. Ebenso wird bei Bestandsimmobilien die energetische Sanierung immer wichtiger, da die „zweite Miete“ und die Attraktivität der Mietfläche zum zentralen Entscheidungskriterium bei der Wohnungsauswahl werden.

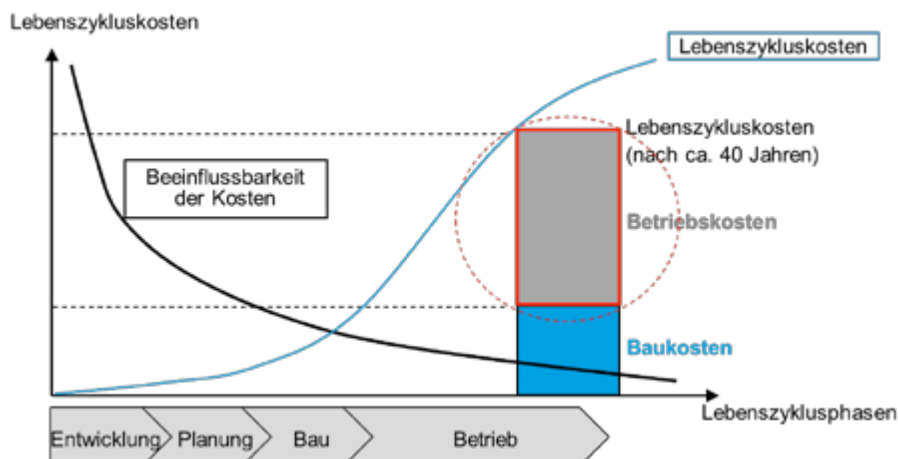
Hand in Hand mit den veränderten Ansprüchen, die sich aus umweltbezogenen Entwicklungen ergeben, geht der Wunsch nach umfänglicher Bündelung von Kompetenzen. Wer Immobilien plant, baut und betreibt, hat es heute mit einer Vielzahl von komplexen Faktoren zu tun: der Einsatz von geeigneten Baumaterialien und innovativen Technologien, die Entwicklung von sinnvollen Energie- und Infrastrukturkonzepten sowie das Erkennen der sich stetig verändernden Nutzungsbedürfnisse stellen exemplarisch einige davon dar. Ebenso viele, aus verschiedenen Fachrichtungen kommende Partner sind dementsprechend in die Entwicklungs-, Bau- und Betriebsprozesse einer Immobilie involviert. Diese große Zahl an Interessengruppen birgt die Gefahr unübersichtlicher Schnittstellen und fehlender Kostentransparenz (siehe Grafik 2).



Schnittstellen und ihre Folgen bei konventionellen Immobilienprojekten

Der enormen Kostenbelastung steht die mangelnde Möglichkeit des Bauherrn gegenüber, alle Beteiligten ständig und umfassend zu steuern. Da ein bereits frühzeitig beginnendes Management jedoch häufig fehlt, zeichnen sich konventionell realisierte Immobilienprojekte oftmals durch erhebliche Kostenerhöhungen und mangelnde Termintreue aus. Der Gedanke an zukünftige Betriebs- und Instandhaltungskosten und somit die Betrachtung der sog. Lebenszykluskosten wird meist außer Acht gelassen zugunsten eines zunächst günstiger erscheinenden Baupreises. Dies kann sich niederschlagen in minderwertiger Technik bis hin zu der Auswahl ungeeigneter Materialien für den Ausbau.

Nicht betrachtete Baufolgekosten während der Planung des Gebäudes führen zu überproportional steigenden Kosten während der Betriebsphase. Die Bewirtschaftungskosten stellen einen erheblichen Anteil der Gesamtlebenszykluskosten eines Gebäudes dar.



Schematische Darstellung der Kostenbeeinflussbarkeit und -entwicklung während des Lebenszyklus

Obdachlos Pappkarton Waise Favelas
Dreck Streetkids Gestank Lumpen
Gosse Hunger Staub Missbrauch
Banlieue Klebstoffschnüffler Gewalt
Wellblech Chinchies Kälte Müll Betteln
Townships Zuflucht Schlafplatz Zu-
wendung Brot Decke Social Worker
Hoffnung Schulbildung ... **Zuhause**



Über 150 Millionen Kinder in der Welt sind obdachlos oder wohnen unter unerträglichen Bedingungen.

Die DESWOS will Kindern und ihren Familien ein menschenwürdiges Zuhause geben.

Bitte helfen Sie uns dabei!



DESWOS

**WOHNEN IST EIN MENSCHENRECHT!
FÜR ALLE MENSCHEN - ÜBERALL.**



Ihre Spende kommt an!

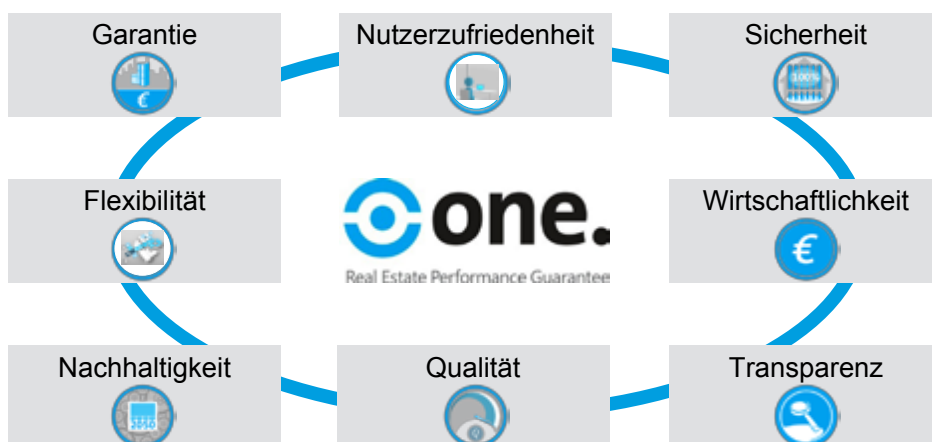
Spendenkonto:
Sparkasse KölnBonn
Konto 660 22 21
BLZ 370 501 98

Hierbei sind nicht nur Neubauten von Belang. Gerade in der Wohnungswirtschaft sind viele der in den 1950er und 60er Jahren gebauten Wohnimmobilien sanierungsbedürftig, sodass hier die Chance besteht, Immobilien unter dem Lebenszyklusgedanken zu optimieren und somit zufriedenen Mietern über längere Zeiträume attraktive Lebensräume zu bieten. Eine dritte zentrale Entwicklung, die besondere Ansprüche an Immobilien mit sich bringt, sind veränderte Kundenbedürfnisse. Im Jahr 2050 wird ein Drittel der Gesellschaft über 65 Jahre alt sein. Ältere Menschen möchten in der eigenen Wohnung möglichst lange selbstständig bleiben. Seniorengerechtes Wohnen ist hier das Schlüsselwort, das weit über bauliche Barrierefreiheit hinaus zu verstehen ist. Neben solchen baulichen Anforderungen wird zudem aber auch der Bedarf an unterstützenden Techniken (Ambient Assisted Living Systems) und angepassten Dienstleistungen stetig steigen, damit der Alltag einfach und sicher bewältigt werden kann.

Neben der Demografie zeichnen sich veränderte Kundenbedürfnisse aber auch im Bereich der Wohnraumqualität ab. Mieteranforderungen an Zuverlässigkeit, Verfügbarkeit, Komfort und „Grüne Immobilien“ steigen. Acht von zehn Mietern wären sogar bereit, für solche nachhaltigen und hochwertigen Immobilien höhere Mieten zu zahlen.

Wie die Trends „Umwelt“, „Kompetenzbündelung“ und „veränderte Kundenbedürfnisse“ offenlegen, sind Erwartungen und Ansprüche der Nutzer an die Qualität, Nachhaltigkeit und Flexibilität von Immobilien stark gestiegen. Investoren, Fonds und Eigentümer müssen dies besonders im Hinblick auf die Kostenentwicklung bereits bei der Planung von Immobilien berücksichtigen und einen Partner finden, der sowohl Erfahrung als auch die notwendige vielschichtige Fachkompetenz in Lebenszyklusprojekten mitbringt, um das Gesamtsystem steuern zu können und auch die langfristig zuverlässige Bewirtschaftung der Immobilie unter den genannten Gesichtspunkten übernehmen zu können. Mit dem neuen Konzept „one – Real Estate Performance Garantie“ betrachtet Bilfinger Berger all diese Faktoren ganzheitlich und führt die unterschiedlichen Interessen der Beteiligten über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie zusammen. Mit one wird privaten Kunden ein Gesamtpaket aus Planung, Bau und Betrieb angeboten, verbunden mit einer garantierten Kostensicherheit auch für die Nutzungsphase, einschließlich dem Wartungs- und Instandsetzungsaufwand sowie dem für das Gebäude definierten Energieverbrauch. Mit über 6600 betriebenen Immobilien bietet dieses partnerschaftliche Konzept dem Kunden eine einzige Schnittstelle innerhalb der Vertragslaufzeit und zudem Flexibilität bei der Leistungsgestaltung.

Die Leistungsvorteile von one können neben der bereits genannten frühzeitigen Kostensicherheit mit Hilfe von sieben zentralen Produkteigenschaften dargestellt werden:



Mieteranforderungen an Zuverlässigkeit, Verfügbarkeit, Komfort und „Grüne Immobilien“ steigen

Eigenschaften von one zur Immobilienoptimierung

Bereits bei der Planung werden die ökologischen, funktionalen und wirtschaftlichen Aspekte im Sinne der ganzheitlichen Betrachtung der Nachhaltigkeit analysiert, um über ihren Lebenszyklus optimiert zu werden. Eine qualitativ gute Immobilie in Verknüpfung mit professionellen Serviceleistungen und einschätzbaren Nebenkosten unterstützt darüber hinaus maßgeblich die Nutzerzufriedenheit, die als Basis für eine langfristige Bindung der Mieter dient. Durch Schnittstellenminimierung und Vereinfachung der Entscheidungsprozesse bieten die Werkzeuge von one den Vorteil der Transparenz, so dass der Kunde sich auf sein Kerngeschäft konzentrieren kann.

Die jahrelange Erfahrung und hohe Kompetenz von Bilfinger Berger bei Betrieb und Bau bietet dem Eigentümer Sicherheit im Sinne der Risikominimierung bei Einhaltung der Regularien sowie der Wertsicherung und -steigerung im Sinne des Kunden. Ein Aspekt, der eng mit der Sicherheit für den Eigentümer verwoben ist, ist die Wirtschaftlichkeit der Immobilie. Die frühzeitige Kostensicherheit bei der „zweiten Miete“, eine projektbezogene Instandhaltungsplanung und hohe Energieeffizienz durch moderne, sparsame Technologien werden bei one berücksichtigt und garantiert. Im Ergebnis erhält der Kunde eine Immobilie, die hohe Umweltverträglichkeit und langfristige Rendite zu einem werthaltigen Investment vereint.

Gesellschaftliche Veränderungen und heterogene Mieterstrukturen sowie vielfältige Mieterbedürfnisse verlangen nach Flexibilität von Raumkonzepten und Infrastruktur. Und schließlich haben Materialien, Strukturen und Prozesse eines gemeinsam: Ihr Wirkungsgrad hängt unmittelbar mit der Qualität zusammen, in der sie entwickelt wurden. Bilfinger Berger orientiert sich in Sachen Architektur, Langlebigkeit, Materialauswahl, Servicequalität und Verfügbarkeit an den höchsten Qualitätsstandards. Die Akzeptanz des Produktes one am Markt zeigt deutlich, dass ein bislang unbefriedigtes Kundenbedürfnis nun endlich abgedeckt wird: „Wir haben immer wieder nach Angeboten wie one Ausschau gehalten, aber offenbar fühlte sich bislang kein anderer Anbieter dazu in der Lage“, sagt Thomas Schober, Geschäftsführer der SachsenFonds Gruppe. Bilfinger Berger bietet nun ein solches Konzept an und setzt mit one neue Maßstäbe.

Klaus Raps

*Bilfinger Berger one
THE SQUAIRE 13
Am Flughafen
60549 Frankfurt
Tel.: +49 (0) 69 / 4789 1111
E-Mail: one@bilfinger.com*

<http://www.one.bilfinger.com/>

Enten legen ihre Eier in aller Stille.
Hühner gackern dabei wie verrückt. Was
ist die Folge? Alle Welt isst Hühnereier.

Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Gackern!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

Hans-J. Krolkiewicz krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de