

Konzept „one“: Wandel in der Immobilienwelt drängt zum Umdenken: Lebenszyklusansatz hilft, Wohnraummangel zu mindern

In Deutschland herrscht ein deutlicher Mangel an Wohnungen. Zu diesem Ergebnis kommt die aktuelle Studie des Pestel-Instituts in Hannover. Bis 2017 müssten insgesamt 825.000 Mietwohnungen neu gebaut werden, um den Bedarf zu befriedigen, konstatieren die Wissenschaftler. Den größten Mangel sehen sie in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier könne die neue Wohnungsnot zu einer Gefahr für die wirtschaftliche Entwicklung werden, denn Wohnmöglichkeiten und Mietpreise seien wichtige Standortfaktoren für eine sich immer internationaler orientierende Wirtschaft.

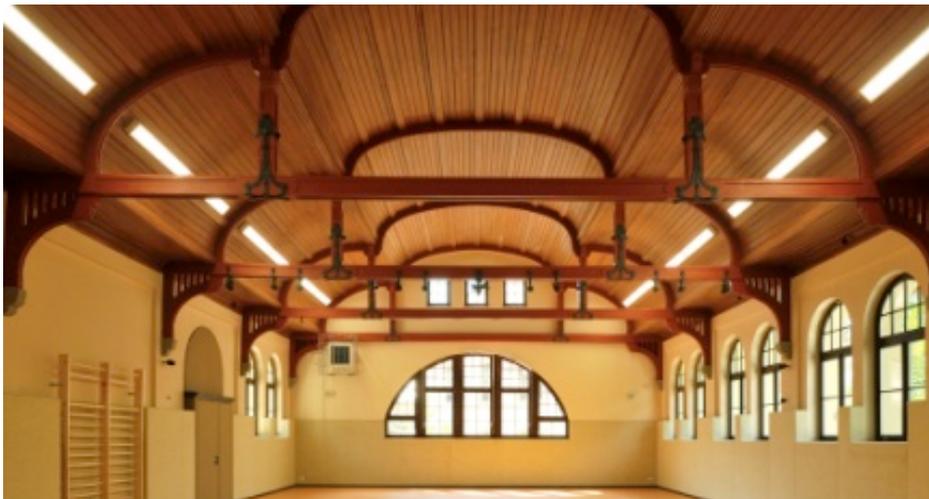


Foto aus dem ersten Projekt:
Schulen Halle

Die Faktoren, die zu diesem Wohnungsmangel geführt haben, sind vielfältig: Wanderbewegungen aus Arbeitsplatzgründen in Richtung der Ballungszentren gehören ebenso dazu wie die wachsende Zahl an Single-Haushalten und der Trend zu größerem Wohnraum. Darüber hinaus werden auch vermehrt modernisierte Immobilien nachgefragt. Betragen die Leerstände bei neu errichteten Wohnungen bundesweit nur 0 bis 2,5 Prozent, steht fast jede zweite Wohnung, die zwischen 1949 und 1978 erbaut wurde leer. Besonders groß ist der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum mit überschaubaren Nebenkosten.

Vor diesem Hintergrund fordern die Autoren der Pestel-Studie neue Impulse von der Wohnungsbaupolitik in Deutschland. Erforderlich seien unter anderem steuerliche Erleichterungen des Mietwohnungsbaus. Nur so ließe sich das Ziel erreichen, mindestens 130.000 neue Mietwohnungen pro Jahr zu schaffen – und damit doppelt so viele wie in den vergangenen Jahren.

Dabei zwingt die steigende Mieternachfrage die Anbieter von Immobilien sowohl bei Neubauvorhaben als auch bei Revitalisierungsprojekten zur Anwendung ressourcenschonender Technologien. Nachhaltigkeitszertifikate oder vergleichbare Nachweise nehmen in der Immobilien- und Bauwirtschaft einen immer höheren Stellenwert ein. Das Zertifizierungssystem geht heute weit über umweltschonende Aspekte wie die Reduzierung des Energiebedarfs hinaus und erfasst auch die Lebenszykluskosten von Immobilien.

Lesen Sie auch

Teil 1

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

Teil 2

Konzept „one“: Qualität, Kostengarantie und ein störungsfreier Betrieb in Wiesbaden seit 2009



Bauherren sowohl aus dem öffentlichen als auch aus dem privatwirtschaftlichen Sektor müssen also im Zuge der neuen Entwicklung besonders gut planen, damit ein Immobilienprojekt nachhaltig erfolgreich ist. Im Bereich Öffentlich Privater Partnerschaften (ÖPP) hat sich in den letzten Jahren die Zusammenarbeit mit einem Partner bewährt, der den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie ab-

Foto aus dem ersten Projekt:
Schulen Halle

deckt – von der Planung über den Bau bis zum Betrieb über längere Zeiträume. Nachhaltige Ergebnisse in einem planbaren Kostenrahmen stehen dabei im Mittelpunkt der Zusammenarbeit. Besonders gut gelungene Referenzen aus der Praxis, die alle Leistungen des Immobilienlebenszyklus über einen definierten Zeitraum aus einer Hand liefert sind zwei PPP-Schulprojekte der Stadt Halle (Saale), die durch Bilfinger Berger umgesetzt wurden. Den Anfang machte ein umfangreiches Projekt, das die Sanierung, zum Teil von denkmalgeschützten Objekten, und Neuerrichtung von neun Schulen nebst Sporthallen, Horten, Speiseversorgung und Nebenanlagen im Stadtraum Halle umfasste. Ende 2006 wurden die gesamten Planungs-, Bau- bzw. Sanierungs- und Betriebsleistungen an Bilfinger Berger vergeben. Die Motivation der Stadt: Sie versprach sich anhaltende Effizienzvorteile sowie die Verbesserung der Rahmenbedingungen für Bildung und Förderung der Kinder.





Für rund 2.000 Schülerinnen und Schüler ist diese Rechnung mit dem Einzug in ihre Schulen im Sommer 2008 bzw. 2009 aufgegangen: Sie sind begeistert vom Ausstattungsstandard der sanierten Schulen. Ob interaktive, mit dem Internet verbundene Whiteboards in den Klassenräumen oder an der Decke installierte Anschlüsse für Bunsenbrenner und elektrische Geräte im Chemie-Kabinett – modernste Technik hat Einzug gehalten. Mehrkosten sind dadurch nicht entstanden. Auch das ausgeklügelte Wärmekonzept hat sich gelohnt. Es bringt der Stadt eine Kostenersparnis von 19 Prozent im Vergleich zur Eigenrealisierung. Bis 2032 läuft die auf 25 Jahre angelegte Betriebsphase für die neun Schulen.

Im Juni 2010 startete ein zweites PPP-Schulprojekt in Halle für zwei unter Denkmalschutz stehende Objekte und ein neu zu errichtendes Hortgebäude. Seit August 2011 steht Bilfinger Berger in der Verantwortung für die Betriebsleitung und das gesamte Gebäudemanagement für diese Objekte: von der Instandhaltung bis zum Notdienst, von der Fensterreinigung bis zur Pflege der Außenanlagen. Auch hier gibt es bisher nur positive Rückmeldungen seitens der Stadt und der Nutzer.

Ein solches integriertes Angebot, das den Lebenszyklus-Gedanken vollumfänglich berücksichtigt, hat Bilfinger Berger mit seinem Produkt „one – Real Estate Performance Garantie“ für die Privatwirtschaft geschaffen. Alle Leistungen und Services, die während des gesamten Lebenszyklus einer Immobilie erforderlich sind, werden in einem Angebot zusammengefasst und erfolgen aus einer Hand. Ein wesentliches Element ist die Qualitäts- und Kostengarantie für Bau und Betrieb von Immobilien über die komplette Vertragslaufzeit hinweg. Basis dafür sind die zu erfüllenden Parameter, die zwischen dem Kunden und Bilfinger Berger definiert werden. Mit one werden die zugesicherten Eigenschaften der Immobilie, die Einhaltung sämtlicher Bau- und Instandhaltungskosten sowie die

Foto aus dem ersten Projekt:
Schulen Halle

Foto aus dem zweiten Projekt:
Schulen Halle

Foto aus dem zweiten Projekt:
Schulen Halle

Foto aus dem zweiten Projekt:
Schulen Halle

mengefasst und erfolgen aus einer Hand. Ein wesentliches Element ist die Qualitäts- und Kostengarantie für Bau und Betrieb von Immobilien über die komplette Vertragslaufzeit hinweg. Basis dafür sind die zu erfüllenden Parameter, die zwischen dem Kunden und Bilfinger Berger definiert werden. Mit one werden die zugesicherten Eigenschaften der Immobilie, die Einhaltung sämtlicher Bau- und Instandhaltungskosten sowie die



Betriebskosten und verbrauchten Energiemengen über den langfristigen Vertragszeitraum hinweg garantiert. Eine sichere und vorausschauende Planung mit Blick auf alle Kosten, flexible Gebäudekonzepte sowie der Einsatz ressourcenschonender Technologien führen zu einer nachhaltig errichteten und bewirtschafteten Immobilie mit transparenten, und im Vorfeld planbaren Betriebskosten.

Die Erfahrung zeigt, dass sich durch die Bündelung sämtlicher Aufgaben in Planung, Bau und Betrieb und durch die langfristige Betrachtung die Gesamtkosten einer Immobilie deutlich reduzieren lassen, ohne dass dies zu Lasten der Gebäudequalität geht. Kosten und Termine werden bei diesem integrierten Ansatz ebenfalls leichter eingehalten. Die vereinbarte Qualität wird sichergestellt. Klare Verträge und eine durchgängige Dokumentation aller Maßnahmen bieten dem Kunden jederzeit Transparenz. Sowohl Neubauten als auch Sanierungsprojekte lassen sich mit diesem Ansatz in hoher Qualität und Wirtschaftlichkeit realisieren. Das Internat Salzmannschule in Schnepfenthal ist eine weitere Referenz für die Arbeit von Bilfinger Berger entlang des Lebenszyklus einer Immobilie.

Foto aus dem Projekt:
Internat Salzmannschule,
Schnepfenthal

Foto aus dem Projekt:
Internat Salzmannschule,
Schnepfenthal

Hier hat Bilfinger Berger acht nachhaltige Gebäude, in denen die Schüler während ihrer Schulzeit wohnen, als Niedrigenergie- und Passivhäuser geplant, errichtet und finanziert. Im Rahmen der Planungsphase wurden viele Vorschläge umgesetzt, die die wirtschaftliche und die ökologische Nachhaltigkeit der Gebäude deutlich steigern: So erfolgt zum Beispiel die Wärmeversorgung über eine CO₂-neutrale Hackschnitzelheizung.

Es gibt einen grundlegenden Wandel in der Immobilienwelt. Optimistisch stimmen auch die allerjüngsten Zahlen aus dem Markt. Möglicherweise hat die Trendwende im Wohnungsbau schon begonnen: 2011 wurde in Deutschland der Bau von 228.400 Wohnungen genehmigt. Das entspricht einem Plus von 21,7 Prozent gegenüber 2010. Diese Entwicklung basiert nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes im Wesentlichen auf einer Zunahme bei Genehmigungen für nichtöffentliche Bauherren. Dabei muss den veränderten Anforderungen im Wohnungsbau mit neuen Konzepten begegnet werden, die den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie in die Planung einbeziehen. Nur auf diese Weise kann der Anspruch an Qualitäts- und Kostensicherheit sowie wirtschaftliche und ökologische Versprechen langfristig gewährleistet werden.

Nicole Lackmann
Bilfinger Berger Facility Services