

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

2 Um-Frage

3 Energie und Umwelt

26 Zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung

31 Gebäude und Umfeld

39 Führung und Kommunikation

42 Sozialmanagement

45 Vermarktung und Marketing

48 Städte als Partner

51 Deutschland regional

54 Neue Technik

57 Menschen

Gebäude und Umfeld

Wohnanlage Pfalzdorf: Frisch saniert mit Mut zur Farbe



Einst Kaserne für britische Soldaten, heute schicke Wohnungen. Die gemeinnützige Wohnbau eG Goch hat nach der Grundsaniierung auch an der Fassade mit mediterranem Putz in einem Meer aus Klinker Mut zur Farbe bewiesen.



Vermarktung und Marketing

Versicherungsvertragsgesetz (VVG) nach 100 Jahren fast neu – das ändert sich 2009

Bisher waren Ansprüche des Versicherungsnehmers bei grober Fahrlässigkeit grundsätzlich ausgeschlossen. Nach dem neuen VVG dürfen Versicherer im Fall der groben Fahrlässigkeit die Leistungen lediglich in einem der Schwere des Verschuldens entsprechenden Verhältnis kürzen, so genannte Quotelung.

Städte und Partner

Benchmark Müllentsorgung –100 Unternehmen auf dem Prüfstand – 474 Prozent Differenz

Deutsche Kommunen erheben völlig unterschiedliche Gebühren für die Entsorgung von Restmüll. Dies zeigt ein Blick auf eine Tabelle, die verivox.de im Juli dieses Jahres ins Netz gestellt hat. Unfassbar: Die Differenz zwischen den unterschiedlichen Gebühren beträgt 474 Prozent.

Zielgruppenorientierte Bestandentwicklung



Dank Hans-Jörg Schmidt wohnt man wieder in Espelkamp

Die Fluktuation sank von 15 auf 10 %, Tendenz weiter fallend. Statt Wegzug meldet die Stadt Espelkamp Zuzug. Ein Erfolg für Hans-Jörg Schmidt, Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft Espelkamp. Wie er die Stadt in Westfalen aus dem Dornröschenschlaf erweckte, beschreibt Kirstin Ruge.

Sonstige Themen: Ist Erdgas die sichere Energie der Zukunft? - Mit der Sonne und Gas-Brennwertthermen sparen die Mieter Heizkosten - Mieten oder Kaufen - eine deutsche Glaubensfrage - Wer jetzt nicht modernisiert, kann in Zukunft nicht vermieten

Zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung

100 Millionen-Bau mit 44 Wohnungen soll Hamburger Innenstadt beleben

Hamburg, Caffamacherreihe 16. Unter dieser postalischen Adresse schreibt die BIG BAU-UNTERNEHMENSGRUPPE Geschichte. Es entsteht mitten in der Hamburger Innenstadt ein Wohn- und Geschäftshaus mit dem Namen Bauprojekt CR 16 und einem Investitionsvolumen von 100 Millionen Euro. Es ist das größte Einzelbauvorhaben der Firmengeschichte. Die Vermietung der 44 Wohnungen soll im Frühjahr 2009 beginnen.

Fronten aus Glas und Metall prägen den 100 Millionen Bau.
Foto: BIG Bau-Unternehmensgruppe



>> „Die Architektur wird an dieser Lage neue Maßstäbe setzen. Die schlichten Fronten aus Glas und Metall stehen in einem faszinierenden Kontrast zur bestehenden Backstein-Bebauung“, erläuterte BIG-Geschäftsführer Ralf-Jörg Kadenbach. Der Entwurf für das Gebäude stammt von dem Hamburger Architekturbüro Böge Lindner, das sich in einem Einladungswettbewerb gegen fünf Mitbewerber durchsetzen konnte. Böge Lindner überzeugte dabei nicht nur den Bauherrn BIG BAU, sondern auch die Entscheider der Stadt Hamburg sowie den Hauptmieter des Büroteils, AON Jauch & Hübener Holdings GmbH, der sich ein Mitspracherecht gesichert hatte. „CR 16“ versucht den widersprüchlichen Randbedingungen durch einen ruhigen, aus der Blockstruktur entwickelten Baukörper einerseits und eine radikal minimalistische und moderne Architektur andererseits gerecht zu werden, so die Architekten.

Finanzsenator Freytag: der Wohnstandort wird gestärkt

Anerkennenden Worten fand auch Hamburgs Finanzsenator beim Bauherrn: „Mit dem Bauprojekt CR 16 wird zugleich die Aufwertung dieses innerstädtischen Quartiers zwischen Dammtor- und Kaiser-Wilhelm-Straße vorangetrieben. Die Innenstadt wird durch neue Wohnungen weiter belebt und als Wohnstandort gestärkt.“, so Dr. Michael Freytag. Denn hier, auf dem rund 7.500 m² großen Areal entstehen derzeit nicht nur 21.400 m² Gewerbefläche, sondern auch 44 Wohnungen.



Die vordere Glasebene wird voraussichtlich eine großflächige Bedruckung oder Satinierung erhalten. Der Wohngebäude-Teil an der Drehbahn wird zu etwa 60 % aus Glas und zu 40 % aus eloxiertem Metall in den Farben Messing und Silber bestehen. Durch eine Format- und Größenänderung der verwendeten Elemente entsteht für den Betrachter das Bild einer Welle an der Fassade. Zudem wird damit die Farbigekeit der Ziegelfassaden als metallenes Patchwork fortgesetzt.

Blick auf die noch eingestrichelte Caffamacherreihe 16 mit Plakat. Foto: BIG Bau-Unternehmensgruppe



Nach nur zehn Monaten Bauzeit konnte im September Richtfest gefeiert werden.
Foto: BIG Bau-Unternehmensgruppe



Mietpreis: 11,50 EUR bis 13,50 EUR/m² kalt

In der überaus attraktiven Umgebung entstehen auf 3.600m² 44 hochwertige 2- und 3-Zimmer Wohnungen. Ungewöhnlich für die Citylage: Ab 2009 ist eine Vermietung der Wohnungen geplant. Und trotz der Nähe zu Alster, Rathaus, Theatern und Passagen sind die Preise moderat. Bei erstklassiger Ausstattung wird der Mietpreis 11,50 EUR bis 13,50 EUR/m² kalt betragen. Auch an das Parkplatzproblem wurde gedacht. 272 Plätze stehen unter dem Gebäude in einer Tiefgarage zur Verfügung.

„Wir sind besonders stolz auf unser erstes großes Projekt in Hamburg“, so Roland Reime, Aufsichtsratsvorsitzender der BIG-Gruppe. Das kann die BIG auch sein, denn der Bau schreitet planmäßig und ohne Zwischenfälle voran. Welche Dimensionen dieses anspruchsvolle Projekt hat, machen die Zahlen deutlich: Vor Baubeginn wurden 150 Tage lang das alte Opern-Parkhaus abgerissen und 50.000 Tonnen Schutt abgefahren. In Spitzenzeiten sind über 200 Personen auf der Baustelle für den Generalunternehmer HOCHTIEF Construction AG beschäftigt.

1. April 2009 bezugfertig

Die Bauzeit wird insgesamt rund 1,5 Jahre betragen. Die Baufertigstellung soll im Frühjahr 2009 sein, zum 1. April 2009 werden bereits die 650 Mitarbeiter der AON Jauch & Hübener einziehen. Im Herbst wird das gesamte Objekt an den Erwerber, die Deka Immobilien GmbH, übergeben. Das Gebäude wird in den Bestand des WestInvest InterSelect übernommen. Der offene Immobilienfonds investiert hauptsächlich in ausgewählte Standorte in europäischen Metropolen und Ballungsräumen.

„Mit dem Ankauf haben wir ein attraktives Investment in zentraler Innenstadtlage mit guten Wachstumsperspektiven getätigt“, sagt Victor Stoltenburg, Leiter An- und Verkauf Deutschland bei der Deka Immobilien GmbH.

Die in Kronshagen bei Kiel ansässige BIG BAU-UNTERNEHMENSGRUPPE ist eines der führenden norddeutschen Immobilienunternehmen. Sie realisiert seit fast 60 Jahren Projekte in den Bereichen Büro-, Wohn- und Senioren-Immobilien. Im Bereich der städtebaulichen Sanierung und Entwicklung neuer Baugebiete ist BIG Marktführer in Norddeutschland. In Hamburg wird derzeit neben dem Projekt CR16 auch an folgenden Standorten investiert: In Langenhorn entsteht ein Wohngebäude mit 44 Einheiten, am Großen Burstah ein Bürokomplex mit rund 4.000 m² Gesamtfläche und 38 Stadthäuser werden in Klein-Borstel errichtet. Außerdem betreut die BIG-STÄDTEBAU GmbH im Auftrag des Bezirks Hamburg-Nord das Sanierungsgebiet Barmbek-Nord. ■

Vor Baubeginn wurden 150 Tage lang das alte Opern-Parkhaus abgerissen und 50.000 Tonnen Schutt abgefahren.

Andrea Klerman