

Das Wirtschaftsmagazin für Objekt-Management

2/2016
April

Liegenschaft aktuell

Geschäftsbauten
Kommunale Einrichtungen
Facility Management



ISSN 1431-9829 E 9401

- Immobilienweisen: Große Herausforderungen warten
- Büroimmobilien: Standortvorteile der Metropolen in Gefahr
- CAFM-Systeme: Endlich kompletten Überblick bekommen



Wenn Sie ein Wohnhaus nicht
nur streichen, sondern auch
gestalten wollen, dann brauchen
Sie ..mehr als Farbe.

Der Brillux Objektservice

**Behalten Sie den Überblick in jeder Bauphase.
Mit dem Brillux Objektservice.**

Ein professioneller Farbwurf für eine ganze Wohnanlage? Die Übertragung des Corporate Designs auf die farbige Gebäudegestaltung? Die Entwicklung eines neuen Farbleitsystems? Oder eine Präsentation der Farbkonzepte in Form von 3D-Visualisierungen?

Der Brillux Objektservice hilft effizient, zuverlässig, direkt – auch bei der Erstellung Ihrer Leistungsbeschreibung, bei der bauphysikalischen Bewertung und der Berechnung von U- und Schalldämmwerten des WDV-Systems oder bei der regelmäßigen Baustellenbetreuung.

Rufen Sie uns gerne an: +49 (0)251 7188-8824

 **Brillux**
..mehr als Farbe

Offensiv bei Integration und Wohnungsbau



Ungeachtet gestiegener Wohnungsbauzahlen im vergangenen Jahr fordert Bundesbauministerin Barbara Hendricks zusätzliche Anstrengungen zur Behebung des Wohnungsmangels in Deutschland. „Gerade beim Wohnungsbau müssen wir noch eine Schippe drauflegen“, sagte Hendricks im Rahmen einer Kommunalkonferenz zur Integration. Und damit spricht sie praktisch allen Akteuren in der Immobilienwirtschaft aus dem Herzen, die sich mit kleinen Schritten nicht zufriedengeben wollen oder können.

„Im vergangenen Jahr wurden immerhin 270.000 Wohnungen neu gebaut. Das wird zukünftig aber bei Weitem nicht reichen. Wir brauchen eine Wohnungsbauoffensive, bei der wir alle an einem Strang ziehen – Bund, Länder und Kommunen.“ Es müsse verhindert werden, dass Menschen mit geringeren Einkommen aus den Innenstädten verdrängt werden. „Wir wollen keine Ghettos – weder für die Reichen noch für einkommensschwache Menschen“, unterstrich die Ministerin.

Die genannte Konferenz des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) stand Mitte März denn auch unter dem Thema „Zuwanderung und integrierende Stadtgesellschaft – was folgt nach der Erstunterbringung?“ Mehr als 300 Teilnehmer aus Ländern, Gemeinden und Verbänden erörterten aktuelle und praktische Fragen der Integration und Stadtentwicklung. „Unser Land steht mitten in der größten Herausforderung seit der Wiedervereinigung“, sagte Hendricks.

„Wir blicken auf Monate zurück, in denen händeringend Erstunterkünfte gesucht wurden – mitten im Winter. Monate, in denen innerhalb weniger Tage die Infrastruktur für hunderttausende Menschen geschaffen werden musste. Viele werden in unserem Land bleiben. Dafür brauchen wir nicht nur eine Wohnungsbauoffensive, sondern auch eine Integrationsoffensive. Wir stehen jetzt vor einer doppelten Aufgabe: Es geht um die Integration der Flüchtlinge und um die Stärkung des Zusammenhalts in unserer Gesellschaft. Integration kann nur funktionieren, wenn drei wichtige Voraussetzungen erfüllt sind: Sprache, Arbeit und funktionierende Nachbarschaften.“

Der Bund unterstützt die Städte und Gemeinden bei der Flüchtlingsunterbringung und der Integrationsaufgabe bereits heute mit den Programmen der Städtebauförderung, insbesondere mit dem Leitprogramm „Soziale Stadt“, das in Zukunft eine noch stärkere Rolle spielen wird und daher abermals deutlich aufgestockt werden soll. Auch die bereits Anfang des Jahres verdoppelten Mittel für den sozialen Wohnungsbau müssen bis 2020 nochmals erhöht werden. Dabei geht es darum, allen bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, unabhängig von ihrer Herkunft.

Die Konferenz diente dem Austausch zwischen den Kommunen, Ländern und der Bundespolitik sowie Experten und Vertretern aus der Bau- und Wohnungswirtschaft. In Best-practice-Beispielen zeigten Städte und Gemeinden strategische Konzepte für eine zukunftsgerichte-

te Wohnungspolitik mit neuen Wohn- und Architekturkonzepten. Und da war so manche tolle Idee dabei.

Baustaatssekretär Gunther Adler gab auf der Kommunalkonferenz auch den Projektaufruf der Nationalen Stadtentwicklungspolitik bekannt: „Über die akute Notwendigkeit der Erstunterbringung hinaus spielt bei den Fragen der Integration die strategische Dimension eine wichtige Rolle. Wir suchen im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik innovative Ideen, die sich mit der Integration als Zukunftsaufgabe integrierter Stadtentwicklung im gesamtstädtischen Kontext befassen.“

Übrigens: Bis zum 31. Mai 2016 können Ansätze für innovative Planungsprozesse eingereicht werden, in denen stadtgesellschaftliche Diskurse geführt, strategische Konzepte und Aktionsprogramme aufgestellt und erste Umsetzungsschritte gegangen werden. Möglichst viele Städte und Gemeinden sollten diese Chance nutzen.

Mit herzlichen Grüßen aus Stuttgart!

Florian Peter
Redakteur

Unternehmen & Märkte

Schwerpunkt: SHK ... 15

Aktuelle Nachrichten – auf den Punkt gebracht **8**



Zeitgeschehen

Frühjahrgutachten sieht Herausforderungen **10**

Büromarkt eine Gefahr für die Metropolen **12**



Armaturen ohne Berührungsgänge **16**

Toiletten müssen sauber sein **17**

Deckenheizungen für Logistiker **18**

Contracting bei öffentlichen Gebäuden **19**

Studenten wird so richtig eingheizt **20**

Mit Contracting aus dem Sanierungsstau **22**

Fotovoltaikanlagen besser reinigen **24**

IFH/Intherm: Viele Highlights zu sehen **26**

IFH/Intherm: Tag der Immobilienwirtschaft **27**



IMPRESSUM

Liegenschaft aktuell

Das Wirtschaftsmagazin für Objekt-Management

Gründungsherausgeber

Dieter A. Kuberski †

Herausgeber: Jörg Bleyhl

Verlag

Verlags-Marketing Stuttgart GmbH,
Besucher: Reinsburgstraße 82, 70178 Stuttgart
Post: Postfach 102744, 70023 Stuttgart

Geschäftsführung:

Margot Kuberski, Monika Frank
Handelsregister beim AG Stuttgart – HRB 7396

Chefredaktion

Jörg Bleyhl, 0711/238 86-12
j.bleyhl@verlagsmarketing.de

Redaktion

Florian Peter, 0711/514727
florian.peter@pressecompany.de

Anzeigenleitung

Karin Navaei
0711/238 86-22, 0711/238 86-25 (Fax)
k.navaei@verlagsmarketing.de

Layout

PM Medienberatung
flop@flop-pm.de

Druck

Bechtle Druck & Service GmbH & Co. KG
Zepplinstraße 116, 73730 Esslingen

Erscheinungsweise

Februar, April, Juni, August, Oktober, Dezember

Abgebühren

52,50 Euro pro Jahr, einschließlich Versand und MwSt.

Mitglied im Bundesarbeitskreis

Altbauerneuerung e. V. (BAKA)



Es gilt die Anzeigenpreisliste 2016

 Druckauflage 4. Quartal 2015:
12.004 Exemplare

ISSN 1431-9829 E 9401

Urheber- und Verlagsrecht: Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Annahme des Manuskripts gehen das Recht zur Veröffentlichung sowie die Rechte zur Übersetzung, zur Vergabe von Nachdruckrechten, zur elektronischen Speicherung in Datenbanken, zur Herstellung von Sonderdrucken, Fotokopien und Mikrokopien an den Verlag über. Jede Verwertung außerhalb der durch das Urheberrechtsgesetz festgelegten Grenzen ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig. In der unaufgeforderten Zusendung von Beiträgen, Bildern, Grafiken und sonstigen Informationen an den Verlag liegt das jederzeit widerrufliche Einverständnis, die zugesandten Beiträge beziehungsweise Informationen in Datenbanken einzustellen, die vom Verlag oder von mit diesem kooperierenden Dritten geführt werden. Der Nachdruck von Beiträgen aus der Zeitschrift ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlags gestattet. Dies gilt auch für die Aufnahme in elektronische Datenbanken und Vielfältigung auf elektronischen Datenträgern. Für unverlangt eingesandte Manuskripte, Fotos und Illustrationen wird keine Haftung übernommen.



Schwerpunkt: SHK ...

Neuheiten I:
Bestens geregelt **28**

Neuheiten II:
Zukunft im Gepäck **29**

Neuheiten III:
Wärmesystem spart **30**



SHK Essen:
Impulse geben **31**

Facility Management

Der Sport muss sauber bleiben **32**

Einer für alles in Bad Reichenhall **34**

Entrauchung von Aufzugschächten **37**

CAFM-Systeme sorgen für den Überblick **38**

Messe Inserv-FM: Gelungenes Debüt **39**

Projekte & Objekte

Neuer Wohnraum in drei Monaten **40**

Das DFM-Museum als Ballfahrtsort **41**

In Windeseile zu viel Energie **43**

Alte Abtei strahlt in neuem Glanz **44**

Grünes Landgut wächst empork **45**

Stadtentwicklung: Es geht nach oben **46**

Hoch hinaus mit dem Mittelstand **48**

Personalien 49

Zu guter Letzt 50

Vorschau 3/2016 50

Branchenübersicht 51

Zum Titelfoto

–Anzeige–



Schönes Wetter, fröhliches Geschrei und ein ausgelassenes Dasein – auf Spiel- und Sportplätzen toben das Leben und die gute Laune. „Wir kümmern uns darum, dass es auch weiterhin so bleibt. Ihr Spaß ist unsere Arbeit“, sagt die Firma Sandmaster aus Wendlingen am Neckar und fügt hinzu: „Mit unseren grün und gelb leuchtenden Spezialmaschinen reinigen wir unter anderem Sandplätze, befreien diese von Scherben, Kot sowie anderen Partikeln und lockern sie auf. Damit auch Ihr Kind darin buddeln, darauf herumspringen und, am wichtigsten, sich fallenlassen kann! So können Sie nicht nur Ihr Kind auf dem Sand sorglos spielen lassen, sondern selbst die Zeit unbeschwert auf dem Spielplatz genießen.“



Patrizia wird zum Hoteldirektor

Die Patrizia Immobilien AG, Augsburg, hat die Projektentwicklung für ein Viersternehotel mit 177 Zimmern (Foto) im Kosmos Ensemble in der Leipziger Innenstadt erworben. Mit der Hotelgruppe Meliá Hotels, die hier voraussichtlich im September ein Hotel der Marke Inside by Meliá eröffnen wird, wurde ein Pachtvertrag über 20,5 Jahre mit Verlängerungsoptionen um weitere zehn Jahre geschlossen. Der Ankauf erfolgte direkt vom Immobilien-Projektentwickler KSW für den Immobilienspezialfonds Patrizia Hotel-Invest Deutschland I. „Das Objekt stellt aufgrund der hervorragenden Entwicklung des Leipziger Hotelmarkts und der einzigartigen Lage am Rande des Inneren Rings der Leipziger Altstadt eine sehr attraktive

Investition für unsere Kunden dar“, erläutert Douglas Waibel, Associate Director bei Patrizia. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Das siebengeschossige Gebäude am Dittrichring/Ecke Gottschedstraße liegt direkt gegenüber der bekannten Thomaskirche. Das ambitionierte Projekt am beschaulichen Pleißenmühlgraben sieht die Rekonstruktion zweier neoklassizistischer Palaisbauten vor, dem Kosmos-Haus und dem Palais Schlohbach. Der Hotelkomplex mit historischer Fassade soll beide neoklassizistischen Palaisbauten integrieren. Das Gebiet um die Gottschedstraße ist aufgrund seiner vielen Bars und Restaurants ein beliebtes Ausgehviertel.

www.patrizia.ag



Formart engagiert sich in Köln-Nippes

Die Formart GmbH & Co. KG, Essen, hat mit dem Vertrieb für das Projekt Halle 17 (Foto: Animation) im Kölner Stadtteil Nippes begonnen. Auf einem Teil eines 160.000 Quadratmeter großen ehemaligen Industriegeländes wird Formart 47 Wohnungen, 77 Tiefgaragenstellplätze sowie drei Gewerbeeinheiten errichten. Das Areal diente bis 2005 als Produktionsstätte des Gummwarenherstellers Clouth. 2013 begann ein Teilabriss der Gebäude, wobei die denkmalgeschützte Fassade erhalten blieb. Die Planung des Areals folgt dem Trend der Durchmischung von Wohnen

und Arbeiten. „Wir freuen uns, unser Konzept an solch exponierter Stelle umsetzen zu können. Der offene Grundriss der denkmalgeschützten Produktionshalle erlaubt flexible Nutzungen als Wohnung, Büro oder Atelier. Zudem können Eigennutzer und Kapitalanleger eine erhöhte steuerliche Abschreibung in Anspruch nehmen. Mit der Halle 17 werden wir Wohnraum in einem der dynamischsten Viertel Kölns unterschiedlichen Bewohnergruppen zur Verfügung stellen“, sagt Formart-Geschäftsführer Andreas Gräf.

www.formart.eu



Howoge holt sich den Bauherrenpreis

Erstmals in ihrer Geschichte hat die Howoge Wohnungsbau-gesellschaft mbH, Berlin, den Deutschen Bauherrenpreis gewonnen. Mit der Verleihung des Preises in der Kategorie Neubau zeichnen die Auslober GdW, BDA und DST das Howoge-Neubauprojekt Treskow-Höfen (Foto) in Berlin-Karlshorst aus. Aus der Jurybegründung: „Mit diesem komplexen Projekt hat die Bauherrin aus Sicht der Jury ein qualitativvolles Zeichen für den Beginn einer neuen Etappe des Wohnungsbaus in Berlin gesetzt.“ „Mit den Treskow-Höfen wollten wir nachweislich nachhaltigen und vor allem

auch bezahlbaren Wohnraum schaffen, und das mit qualitätsvollem, ressourcenschonenden und bezahlbaren Bauen verbinden. Der Deutsche Bauherrenpreis ist ein Zeichen dafür, dass wir unsere Ziele in diesem Projekt auf hohem Niveau erreicht haben“, sagte Stefanie Frensch, Geschäftsführerin der Howoge. Die Treskow-Höfe wurden nach nur rund zwei Jahren Bauzeit Mitte 2015 fertig gestellt, mit insgesamt 414 Wohnungen, einer Kita für 90 Kinder, zwei Senioren-Wohngemeinschaften mit 23 Apartments und Einzelhandelsangeboten. www.howoge.de



Thyssenkrupp hat „Good vibrations“

Ob Burj Khalifa, One World Trade Center oder zukünftige Wolkenkratzer mit Rekordhöhen: Der Thyssenkrupp-Testturm (*Foto rechts*) in Rottweil im Schwarzwald kann bald das Schwingungsverhalten der höchsten Gebäude der Welt imitieren. Mit einem neu installierten Schwingungstilgersystem (*Foto unten*) ist der im Bau befindliche Turm nun um eine weitere technische Feinesse reicher. Einerseits werden damit die wetterbedingten Bewegungen des 246 Meter hohen Turms ausgeglichen, andererseits können aber auch Schwingungen anderer Gebäude simuliert und damit Kosten und Zeit von aufwendigen Tests reduziert werden. Ende Januar wurde von der Gerb Schwingungsisolierungen GmbH in der Turmröhre ein riesiges, von elektromagnetischen Linearmotoren gehaltenes Pendel installiert – auf 193 Meter Höhe. Diese Technologie ist bereits in Hochhäusern in New York, Shanghai oder Dubai verbaut, doch in der Kombination aus aktiver und passiver Bewegung ist sie weltweit einmalig. Trotz der schlanken Bauform kann der 246 Meter hohe Testturm in Rottweil durch Wind und Wetter in Bewegung geraten, speziell durch sogenannte wirbel-erregte Querschwingungen. Das neue System stemmt der Turmbewegung eine Pendelmassse von 240 Tonnen entgegen und verhindert so, dass Besucher der Aussichtsplattform die Bewegung des Turms spüren. Der Schwingungstilger

vermindert zudem die Ermüdungsbelastung des Testturms für Aufzugsinnovationen. Wirklich bahnbrechend ist jedoch sein zweiter Zweck: Die Entwicklungsingenieure von Thyssenkrupp Elevator können dank des aktiven Pendels Aufzugssysteme unter realistischen Bedingungen testen. Aus diesem Grund wurde zusammen mit der Firma Gerb gemeinsam ein intelligenter Mechanismus entwickelt, um den Testturm künstlich zu realistischen Schwingungen anzuregen – auch bei Windstille. „Wir können damit die unterschiedlichsten Gebäudehöhen und Wetterbedingungen simulieren“, erklärt Andreas Schierenbeck, Vorstandsvorsitzender von Thyssenkrupp Elevator. „Das gilt natürlich auch für Gebäude, die noch gar nicht gebaut worden sind. So können wir unsere Aufzüge bereits in der Konstruktionsphase ersten Tests unterziehen.“ Gerade Gebäudeschwingungen stellen eine der großen Herausforderungen in der Aufzugentwicklung dar. Denn jede Gebäudestatik ist darauf ausgelegt, sich in geringem Maße mit dem Wind zu bewegen. Aufzugschächte bewegen sich folglich immer mit. Diese realistischen Bedingungen machen den Vorteil eines hohen Testturms gegenüber unterirdischen Testschächten aus. Nach der erfolgten Installation werden nun die Schwingungen des Turms aufgezeichnet und ausgewertet, um die Steuerung anzupassen.

www.thyssenkrupp-elevator.com



Produkte und Dienstleistungen für die Facility-Branche

Büromöbel und -ausstattung



Leuwico Büromöbel GmbH
Hauptstr. 2-4, 96484 Wiesenfeld
Tel. 0 95 66/88-0, Fax 88-270
E-Mail: info@leuwico.com
www.leuwico.com



Steelcase Werndl AG
Georg-Aicher-Str. 7, 83026 Rosenheim
Tel. 0 80 31/4 05-0, Fax -/4 05-100
E-Mail: info@steelcase-werndl.de
www.steelcase-werndl.de

CAFM-Systeme



CAFM-CRM-ERP-Real Estate
MBL Group
Münchener Straße 84
D-85290 Geisenfeld-Zell
Tel. 0 84 52/73 20-02 · Fax -03
info@mblgr.com



CAFM Software für Flächen-/Geräteverwaltung
www.pit.de · info@pit.de
Heidelberg · Berlin · Dresden · Schwerin
Tel 0 62 21 – 53 93-0 · Fax 53 93-11



speedikon FM
Aktiengesellschaft
Berliner Ring 103 | D - 64625 Bensheim
Tel.: +49 6251 / 584 - 0
information@speedikonfm.com
www.speedikonfm.com



Aperture
Aperture Software GmbH
Vertriebsgesellschaft für
Zentraleuropa und Benelux
A-1150 Wien, Mariahilfer Straße 167
Tel. +43 1 596 71 10-0, Fax DW-10
info@aperture.de · www.aperture.de

CAFM
Datenmanagement
Beratung



Facility-Management-Dienstleister



Industriepark Höchst
Infraserv GmbH & Co. Höchst KG
65926 Frankfurt am Main
Tel. 069 305-6767
Kundenservice@infraserv.com
www.industriepark-hoechst.com

Glas- und Fassadenreinigung



QLEEN
Wirtschaftliche Reinigungslösungen
Glas · Fassade · Solar



www.QLEEN.de

Dämmsysteme



Dämmsysteme
Der Hochleistungsdämmstoff für Dach, oberste Geschossdecke, Decke, Wand, Boden bei Neubau und Altbausanierung

Linzmeier Bauelemente GmbH
T 07371 1806 - 0 · F 07371 1806 - 96
Info@Lintherm.de · www.Lintherm.de

Spiel- und Sportgeräte

ALLES
rund um Sport und Spiel!
Spiel- und Sportgeräte
Bänke, Abfallbehälter etc.
www.productssf.de
Tel. 06585 / 991190

CAFM-Systeme



Aperture
Aperture Software GmbH
Vertriebsgesellschaft für
Zentraleuropa und Benelux
A-1150 Wien, Mariahilfer Straße 167
Tel. +43 1 596 71 10-0, Fax DW-10
info@aperture.de · www.aperture.de

Immobilien-Management

Komplettlösung für das Immobilienmanagement



www.immobiliensoftware.de

- Immobilienmanagement
- Mietverwaltung
- WEG Verwaltung
- Sondereigentum
- Gewerbe Verwaltung
- Centermanagement
- Facility Management
- Ferienhausverwaltung
- Informationsmanagement
- Archivierung
- Controlling

ALCO GmbH
Immobilien-Software
Rahlstedter Str. 73-75
22149 Hamburg
Tel.: 040-673 66 220
Fax: 040-673 66 222
www.alco-immobilien.de
info@alco-immobilien.de

CAD/CAFM Vermessung/Beratung



Ingenieur-Gemeinschaft Schiffner
FM – Bestandsvermessung/-erfassung
FM – Baubegleitung/Projektleitung
FM – Baugutachten/Revitalisierung
CAFM – Beratung produktneutral
CAFM – Dokumentations-Richtlinie
CAFM – Ausschreibung

IGS Schiffner · Münsterstraße 330 · 40470 Düsseldorf
Tel. 0211/63 99 181 · Mobil 0171/57 75 166
mmschiffner@igschiffner.de · www.igschiffner.de

Aufzüge

Aufzug Anlagen Consulting



aac
Claus John Warneke GmbH

Benchmarking · Kostensenkung ·
Planung · Beratung · Gutachten
www.aac-aufzuege.de

Energieliefer-Contracting



KALO URBANA
Energiedienste
Wärme. Kälte. Strom.

Ein Unternehmen der KALO Gruppe

URBANA Energiedienste GmbH
Heidenkampsweg 40 · 20097 Hamburg
Fon +49 (0)40 - 237 75-100
Fax +49 (0)40 - 237 75-150
info@urbana.ag · www.urbana.ag

Abfalltrennsysteme



GEMOS - Abfalltrennsysteme
GETRENNTES ERFASSEN MIT OPTIMALEN SYSTEMEN

Wernher-von-Braun-Straße 14
49134 Wallenhorst
www.gemos.de · 05407/320 36



Hundt & Partner
Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG
Wankelstraße 1 · 70563 Stuttgart
Tel.: 0711/62041350
Fax: 0711/62041359
info@hundt-partner.de · www.hundt-partner.de

Anzeigenannahme/-beratung
Karin Navaei
Telefon 07 11/238 86-22
Fax 07 11/238 86-25
k.navaei@verlagsmarketing.de

Mein Ratgeber rund ums Dach

58 Seiten kompaktes Wissen für
alle Bauherren und Renovierer.

GRATIS

- › Effiziente
Heizkostensparnis
- › Schutz vor
Sommerhitze
- › Gesunde
Nachhaltigkeit
- › Staatliche
Dämmprämie
- › Dauerhafte
Dachsicherheit



Jetzt gratis anfordern
www.ratgeberdach.de
0711 8807-0