

Kronprinzenviertel

Richtfest in Dortmund

Baukosten

Deregulierung heißt das Schlagwort der Stunde

Baustellenticker

Erschließung in Schwerte





Kronprinzenviertel: Richtkranz über den ersten Wohngebäuden



„Bahn frei“ für neues Leben



beta-Projekte



beta Finanz: Finanzierungsberatung in Zeiten steigender Zinsen

- 03 Editorial
- 04 Bauvorschriften machen Bauen immer teurer
- 08 Baustellenticker
- 12 Ausblicke
- 14 Partner
- 16 Tipps & Termine
- 18 Kurz berichtet
- 19 Immobilienpreise:
Vorübergehende Bremse nach starkem Anstieg
- 21 Angebote

IMPRESSUM

beta magazin

Herausgeber

beta Eigenheim- und Grundstücksverwertungsgesellschaft mbH
Geschäftsführer: Achim Krähling, Dirk Salewski (v.i.S.d.P.), Matthias Steinhaus
Hafenweg 4 • 59192 Bergkamen-Rünthe • Telefon: 0 23 89 / 92 40-0
E-Mail: info@beta-eigenheim.de

Redaktion

Dirk Dratsdrummer Kommunikation (Moers)

Fotonachweise

Sofern nicht anders angegeben, liegen die Bildrechte bei beta Eigenheim.

Erscheinungstermin: Dezember 2022

Liebe Leserin, lieber Leser,

das Jahr 2022 wird als turbulentes Jahr in Erinnerung bleiben. Die Corona-Krise ist inzwischen fast zur Nebensache geworden. Viel mehr als die Pandemie beschäftigt die Bau- und Immobilienwirtschaft inzwischen der Wegfall der BEG-Förderung, steigende Zinsen, Material- und Energiekosten, steigende Baukosten sowie eine daraus resultierende, spürbare Zurückhaltung der Interessenten beim Hauskauf.

Uns ist klar, dass wir Lösungen finden müssen, um auf Dauer als Akteur in der Wohnungswirtschaft erfolgreich arbeiten zu können. Den steigenden Grundstückspreisen und Materialkosten haben wir nur wenig entgegenzusetzen. Die Verfügbarkeit von Material wird sich jedoch mit einem hoffentlich nicht allzu fernen Kriegsende in der Ukraine und sich öffnenden Häfen in China verbessern. Was wir aber sehr wohl tun können: Wir müssen auf politischer Ebene dafür eintreten, dass der Regulierungswahn, dem wir in Deutschland unterliegen, nur noch in einem vertretbaren Rahmen zum Zuge kommt. Deregulierung heißt das Gebot der Stunde, um das Thema Baukosten in Angriff zu nehmen. Andere machen uns vor (siehe auch Beitrag auf den Seiten 4/5), wie es gehen kann.

Doch zurück zu beta: Wir wollen und werden den Kopf nicht in den Sand stecken. Doch auch wir werden unsere Projekte auf den Prüfstein stellen und uns sehr genau überlegen, wo und wann wir vorhandene Grundstücke bebauen können. Was kaum jemandem zu erklären ist: Wir tun uns bei der aktuellen Kostenentwicklung sehr schwer, Endpreise für unsere Projekte zu kalkulieren. Stichwort: variable Kosten. Uns ist bewusst, dass Endpreise nicht in beliebige Höhen geschraubt werden können. Ein Grund mehr, sich derzeit in Zurückhaltung zu üben. Versprechen kann ich eines: Wir werden weiterhin als bodenständiges Unternehmen moderne, innovative Häuser bauen. Und am liebsten mit deutlich weniger Regeln, als es sie derzeit gibt.

Ich wünsche Ihnen zum Jahresausklang alles Gute, bleiben Sie gesund - auf ein Wiedersehen im Neuen Jahr 2023.

Ihr Dirk Salewski
Geschäftsführer



Baukostenexplosion trifft Immobilienwirtschaft und Bauwillige gleichermaßen

„Deregulierung heißt das Schlagwort der Stunde“

Schon vor Ende der 1970er Jahre - sagen wir mal - am Niederrhein sein Eigenheim errichtet hat, stellte sich bisweilen beim Blick über die nahe Grenze die Frage: Warum ist das Bauen bei unseren Nachbarn in den Niederlanden eigentlich günstiger als bei uns? Ungeachtet der dortigen Baukultur - beispielsweise waren damals aufgrund der topografischen Lage viele Häuser nicht unterkellert, Leitungen wurden standardmäßig über Putz verlegt - gab es in den Niederlanden anders als in Deutschland deutlich weniger gesetzliche Vorschriften, die das Bauen regulierten und damit am Ende auch teurer machten. Daran hat sich bis heute nichts geändert. Im Gegenteil. Das Bauen wird hierzulande immer teurer. Und das ist nicht allein der aktuellen wirtschaftspolitischen Lage mit explodierenden Material- und Arbeitskosten zuzuschreiben. „Auch immer neue Vorschriften treiben die Baupreise in die Höhe“, ist Dirk Salewski sicher. Neben den Auflagen aus den einzelnen, insgesamt 16 Landesbauordnungen und den Kommunen müssen deutsche Bauherren mehr als 3300 Normen beachten. Normen, die geschaffen wurden, um Klimaschutzziele zu erreichen, den Brandschutz zu verbessern oder Neubauwohnungen besser gegen Lärm zu isolieren. Das treibt die Baukosten weiter.

Geradezu explodiert sind in den letzten Jahren im Rahmen des Baubooms die Preise für Grundstücke - mit entsprechenden Auswirkungen auf die Preise der darauf errichteten Häuser und



16 Bundesländer, 16 Bauordnungen und kommunale Planungshoheit - da gibt es viel Raum für die Vereinfachung von Prozessen.

Dirk Salewski
Geschäftsführer beta Eigenheim
und Präsident des Bundesverbandes der
Freien Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW)

Wohnungen. Zahlten Bauherren im Jahr 2007 bundesweit im Durchschnitt etwa 1.250 Euro je Quadratmeter (ohne Grundstück) waren es zehn Jahre später schon rund 1.700 Euro - also etwa 36 Prozent mehr. Aktuelle Erhebungen dürften ermitteln, dass die Preissteigerung um 50 Prozent seit 2007 Fakt ist.

Mit höheren Material- und Lohnkosten allein lässt sich das nicht erklären. Hinter der Preissteigerung stecken vor allem die gestiegenen Anforderungen an den Neubau: Europäische und deutsche Vorgaben treiben die Preise. Nur die Energieeinsparverordnung beziehungsweise das Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz habe zwischen 2000 und 2017 zu 19 Prozent höheren Baukosten für Wohngebäude geführt, hat die Arbeitsgemeinschaft für Zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE e.V.) ermittelt.

Die Niederländer beweisen, dass es auch anders geht. „Dort haben sich die Baukosten in den vergangenen zehn Jahren nur um etwa sechs Prozent verteuert, u.a. weil die Bauordnung entschlackt und reformiert wurde“, berichtet Dirk Salewski. Was bedeutet das in der Praxis? Wie Energieeinsparung oder Schallschutz realisiert wird, bleibt den Bauherren überlassen. Entscheidend ist, dass die vorgegebenen Grenzwerte eingehalten werden. „Dieser Gestaltungsfreiraum weckt ungeheures Innovationspotenzial bei den Bauunternehmen“, so Salewski. So gebe es neue energiesparende Konzepte in der Fertigbauweise, die in Deutschland bislang kaum zum Einsatz kommen. „In Deutschland undenkbar“, ahnt Salewski. Denn um die Baunormen hierzulande deutlich zu verschlanken, müssen auch die Länder ihre jeweiligen Bauordnungen überarbeiten, Veraltetes und Überflüssiges streichen. Salewski hätte für seine Häuser im übertragenden Sinne gerne das, was die Automobilindustrie lange kennt. „Dort wird ein Prototyp abgenommen, damit geht das Recht einher, in genau dieser Form so viele Fahrzeuge zu bauen, wie gewünscht wird - bei unseren Häusern muss ich für jedes einzelne baugleiche Haus in einem Quartier einen neuen Bauantrag einreichen“, so Dirk Salewski. So fern ist die Verwirklichung gar nicht - die sogenannte referenzielle Baugenehmigung wurde mit der neuen Landesbauordnung 2018 eingeführt. „Das Verfahren kann zum Tragen kommen, wenn beabsichtigt ist, mehrere gleiche Gebäude innerhalb eines Bebauungsplangebiets zu errichten“, klärt der BFW-Präsident auf. Das würde dafür sorgen, dass z.B. Aufwand und damit Kosten für Planung, Statik etc. sinken. Vier Jahre nach Einführung des Werkzeugs tun sich die Gemeinden extrem schwer damit, dieses Instrument auch einzusetzen. Jede Kommune entscheidet im Rahmen der kommunalen Planungshoheit selbst darüber, was genau vor Ort passieren darf. Die Vereinfachung der Landesbauordnung sei sicher gut gemeint, „in diesem Fall ist gut gemeint aber eben nur das Gegenteil von gut“, so Salewski.



Richtkranz über den ersten Wohngebäuden

Vor vier Jahren gaben beta Eigenheim und VIVAWEST bekannt, dass beta im Dortmunder Kronprinzenviertel im Rahmen eines Großprojektes 118 Wohneinheiten aus dem frei finanzierten Mehrfamilienhaussegment und 124 Wohneinheiten aus dem öffentlich geförderten Mehrfamilienhaussegment schlüsselfertig errichten und an VIVAWEST übergeben wird.

Im September feierte beta mit Geschäftspartnern und Käufern Richtfest im Kronprinzenviertel. beta-Geschäftsführer Dirk Salewski, seit diesem Jahr auch Präsident des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, hat im Laufe der Projektphase alle Widrigkeiten des Geschäftes in Corona-Zeiten durchlebt. „Dank frühzeitiger Planung, hoher Flexibilität aller Beteiligten und insbesondere den langjährigen Kontakten zu den regionalen Lieferanten und der guten Zusammenarbeit mit VIVAWEST konnten wir alle auftauchenden Herausforderungen meistern“, betont er. Die laufende Abstimmung mit der Stadt als Genehmigungsbehörde, der Corona-bedingte Ausfall ganzer Handwerkerkolonnen, Materialengpässe und die

zwischenzeitliche Überflutung von Baugruben aufgrund von Starkregen hemmten den Baufortschritt erheblich. „Probleme wie den erhöhten Gründungsaufwand bei der Errichtung eines der Mehrfamilienhäuser haben wir professionell gelöst. Derzeit sind bis zu 70 Handwerker unterschiedlicher Gewerke dabei, die einzelnen Häuser auszustatten“, informiert Salewski. Trotz aller Hemmnisse verlaufe die Hochbauphase planmäßig; vor Ort wurde auch ein Beitrag zu nachhaltigem Bauen geleistet: Das Abbruchmaterial wurde mithilfe eines Brechers zerkleinert, geprüft, zertifiziert und anschließend wieder in der Baumaßnahme verwendet.

Nach dem Richtfest sind die Arbeiten vorangeschritten. Derzeit laufen neben der Vorbereitung für die Ausführung der Außenanlagen, die innenseitige Dämmung der Tiefgaragen sowie die Installation der außenliegenden Entwässerungseinrichtungen. Darüber hinaus werden bereits die Baugruben für der nächsten Bauabschnitte vorbereitet sowie Versorgungsleitungen verlegt und angeschlossen

Die Erschließung des Areals begann im Frühjahr 2019. In sechs Bauabschnitten werden aktuell 17 Mehrfamilienhäuser mit

einer Gesamtwohnfläche von rund 17.100 Quadratmetern errichtet. Im Bau befindlich ist neben den Mehrfamilienhäusern auch eine Lärmschutzwand. Bevor es hier allerdings weitergeht, müssen zunächst die Gerüste an den Mehrfamilienhäusern weichen. „Die Glasscheiben können einiges ab, bei Kontakt mit einem Kran wird es aber eng“, beschreibt Salewski. beta möchten auf dem Areal ein urbanes Quartier mit Wohnraum in unterschiedlichsten Segmenten von preiswert bis gehoben für alle Bevölkerungsgruppen schaffen. Auf der Brache entstehen dann innenstadtnah neue Wohnungen und Häuser für rund 2.000 Menschen.

VIVAWEST: Dortmund hat hohe strategische Bedeutung

In Dortmund gehört das Kronprinzenviertel auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs zu den Großprojekten. „Vor Ort wird damit von beta und VIVAWEST auch ein Beitrag geleistet, um die große Lücke an fehlenden Wohnungen im Bereich des bezahlbaren Wohnraums zu schließen“, betont Stadtrat Ludger Wilde, Beigeordneter im Dezernat Umwelt, Planen und Wohnen der Stadt. VIVAWEST bewirtschaftet in Dortmund bereits rund



8.900 Wohneinheiten. „Mit der Realisierung des gemeinsamen Projektes werden wir unser Portfolio mit attraktiven Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung in der Metropole Dortmund erweitern“, so VIVAWEST-Geschäftsführer Uwe Eichner. Der Neubau von Wohnungen hat für VIVAWEST einen sehr hohen Stellenwert. „Wir haben unsere Investitionen in NRW weiter gesteigert und werden in den nächsten Jahren unsere Ziele in puncto Quartiersentwicklung und Nachhaltigkeit im Rahmen unserer Strategie Vivawest 2030 konsequent verfolgen“, sagte der Vorstandssprecher des Unternehmens weiter.

Von besonderer Relevanz ist für das Wohnungsbauunternehmen die Klimaschutzstrategie, die aufzeigt, wie bis zum Jahr 2045 ein klimaneutraler Gebäudebestand erreicht werden soll. Im Kronprinzenviertel sollen die ersten Vivawest-Mieter aller Voraussicht nach im April/Mai nächsten Jahres einziehen. Angesichts der Gesamtsituation in der Bauwirtschaft tut sich Salewski mit Prognosen schwer. „Den konkreten Fertigstellungstermin für die Gesamtbaumaßnahme zu nennen, wäre Kaffeesatzleserei“, so Salewski.



BV Schwerte, Im Westfelde

Die Kanäle sind verbaut



Weder Frost noch starke Hitze - es herrschten also optimale Bedingungen während der Erschließungsarbeiten auf dem Baufeld Im Westenfelde (Schwerte). Mittlerweile sind die Kanäle inklusive der Schächte verbaut. Auch die Stromversorgungsleitungen sind verlegt und angeschlossen worden.

Eine mächtige Grube, die ausgeschachtet wurde, markiert das Regenversickerungsbecken. Der Aushub wurde bereits überprüft und kann für die Errichtung des Lärmschutzwalls genutzt werden. Der Restaushub aus den Baustraßen und Kanälen wird wieder in den einzelnen Baufeldern verbaut, so dass sich der Kreislauf schließt: Alle Materialien wurden wiederverwertet. Es musste weder Aushub entsorgt noch etwas zugekauft werden. Im Dezember gehen die Arbeiten weiter, dann werden die Baustraßen asphaltiert. „Alles in allem ist die Erschließung bislang sehr gut gelaufen“, freut sich Bauleiter Dirk Schnaube.

BV Herne, Gelsenkircher Straße

Der Termin für den Einzug naht

Auf dem Gelände der ehemaligen Kindertagesstätte sind an der Gelsenkircher Straße 71 nach viel Detailplanung 22 neue Eigentumswohnungen entstanden, die das Architekturbüro Noweck + Pahmeyer GmbH aus Hamm entworfen hat. Alle Wohnungen sind inzwischen an die Käufer übergeben worden.



BV Kamen, Villa Möcking

Lichtdesign im Außenbereich

Ende Oktober fand an der Nordstraße in Kamen die Gemeinschaftsabnahme für das Projekt Villa Möcking statt. Bepflanzung, Beleuchtung und abschließende Elektroarbeiten stehen noch auf der To-Do-Liste von Bauleiter Christopher Klöter. Nach wie vor werden Bewohner für die komplett ausgestattete Wohnung Nr. 19 gesucht. Das Objekt ist ein echtes Referenzbeispiel für beta Eigenheim und lässt in puncto Ausstattung keine Wünsche offen.

Anfang 2023 kann nach Abschluss des Innenausbaus auch die erste der beiden Gewerbeeinheiten an einen Mieter übergeben werden. Gesucht wird noch ein Mieter für die größere, rund 161 Quadratmeter umfassende Gewerbeeinheit. „Die Einheiten sind so konzipiert, dass die Aufteilung der Büroflächen sehr flexibel machbar ist“, so Christopher Klöter.



BV Wetter, Schmiedestraße

Projekt kurz vor dem Abschluss

Das Bauvorhaben Schmiedestraße geht in den sprichwörtlichen Endspurt. Die letzten beiden Gebäude - die Häuser 7 und 8 - werden noch in diesem Jahr übergeben. „Der Straßenendausbau ist je nach Wetterlage bis Ende März zu erwarten“, informiert Bauleiter Joseph van Wüllen.

BV Dortmund, Schubergshof

Übergaben Ende Februar geplant

Mit Hochdruck wird in der Eigentumswohnanlage am Endausbau gearbeitet, so dass die Übergabe der elf Wohneinheiten zwischen 50 und 84 Quadratmeter voraussichtlich Ende Februar 2023 erfolgen kann.

Die neue Wohnanlage liegt in unmittelbarer Nähe des Naherholungsgebietes Phoenixsees an der Berghofer Straße 65. Hier - in Süd-Westausrichtung - findet sich ein Gebiet mit optimaler Infrastruktur. Der Phoenixsee auf dem ehemaligen Stahlwerksareal Phoenix-Ost ist fußläufig (rund 2 km) oder mit dem Rad in nur wenigen Minuten erreichbar.

beta Finanz spricht über

Finanzierungsberatung in Zeiten steigender Zinsen



Die anhaltende Corona-Pandemie, der Ukraine-Krieg und die daraus resultierende Energiekrise bringen spürbar weitreichende Folgen für die globale Wirtschaft mit sich. Die weltpolitische Lage

beeinflusst die Inflation und damit auch die Zinspolitik, folglich den Immobilienmarkt und damit verbundene Baufinanzierungen.

beta Finanz Geschäftsführer Stefan Kröner und Baufinanzierungsberaterin Jennifer Wieser beantworten im Interview die wichtigsten Fragen.

Wie machen sich die Auswirkungen aktuell in der Baufinanzierung bemerkbar?

Stefan Kröner Das Durchschnittszinsniveau ist seit Beginn des Jahres von Sollzinsen um die 1 % stark angestiegen. Der Zins für eine Baufinanzierung wird auf Grund von verschiedenen Parametern ermittelt; aktuell landen unsere Berechnungen im Durchschnitt bei Sollzinsätzen von 4,5 %. Je nach Ausgangssituation ist auch mal eine 5 vor dem Komma. Dieser enorme Anstieg in kurzer Zeit bringt viele Verän-

derungen für uns und unsere Kunden, aber auch für die Banken mit.

Ist es ein schlechter Zeitpunkt, eine Immobilie zu kaufen?

Jennifer Wieser Grundsätzlich ist es nie ein schlechter Zeitpunkt, eine Immobilie zu kaufen. Wir sorgen mit der individuellen Gestaltung einer Baufinanzierung dafür, dass Hauskäufer ohne zu hohe Belastungen oder Risiken in ihrer eigenen Immobilie leben können. Das passende Gesamtkonzept für eine Baufinanzierung ist in diesen Zeiten noch wichtiger geworden, als es in den vergangenen Jahren war. Eine Immobilie ist und bleibt eine gute Investition in die eigene Zukunft.

Ist es derzeit überhaupt möglich, eine Finanzierung zu bekommen?

Stefan Kröner Nur weil das Zinsniveau steigt, ist das nicht gleich das Ende der Immobilienbranche und der Baufinanzierung. Natürlich sind die Zinsen und die damit zusammenhängende monatliche Rate höher als noch vor einem Jahr. Allerdings sehen wir mittlerweile, dass die Preise für gebrauchte Immobilien langsam sinken. Hinzu kommt, dass die Banken durch die Veränderungen am Zinsmarkt wieder Tilgungen von 1 % akzeptieren, was in der Niedrigzinsphase kaum denkbar war. Ein weiterer interessanter Punkt gerade für die Neubauvorhaben, ist die Hereinnahme von öffentlichen Förderungen des Landes NRW. Durch die Kombina-

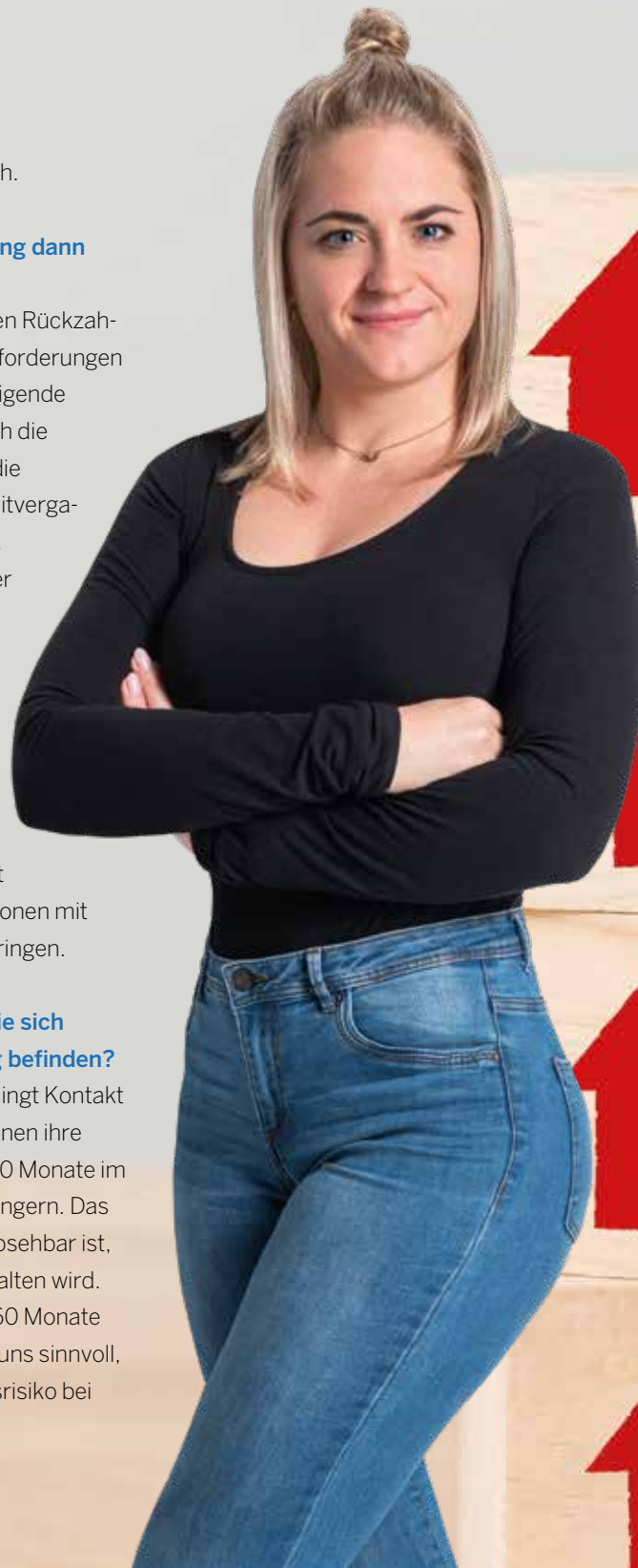
tion der verschiedenen Punkte sind Baufinanzierungen natürlich weiterhin möglich.

Wie gehe ich das Thema Baufinanzierung dann überhaupt richtig an?

Jennifer Wieser Neben den veränderten Rückzahlungsmodalitäten haben sich auch die Anforderungen der Banken an die Kunden verändert. Steigende Lebenshaltungs- und Energiekosten durch die allgemeinen Preissteigerungen erhöhen die Vorsicht von Kreditinstituten bei der Kreditvergabe im Rahmen des Verbraucherschutzes. Deshalb ist es umso wichtiger, sich vor der ersten Besichtigung von uns individuell beraten zu lassen, um einen Überblick zu bekommen, welche monatliche Kreditrate und welcher Kaufpreis zu dem jeweiligen Interessenten passt. Jeder Kunde hat andere Ansprüche an eine Baufinanzierung und steckt in einer anderen Ausgangssituation. Unser Job ist es, diese Ansprüche und Ausgangssituationen mit dem aktuellen Zinsmarkt in Einklang zu bringen.

Was können Immobilienbesitzer tun, die sich bereits in einer laufenden Finanzierung befinden?

Stefan Kröner Zuerst natürlich: Unbedingt Kontakt zu uns aufnehmen. Denn Eigentümer können ihre laufende Baufinanzierung bereits bis zu 60 Monate im Voraus zum Ablauf der Zinsbindung verlängern. Das lohnt sich jetzt besonders, da aktuell unabsehbar ist, wie sich die weitere Zinsentwicklung gestalten wird. Selbst wenn die Finanzierung noch über 60 Monate festgeschrieben ist, ist eine Beratung bei uns sinnvoll, um sich frühzeitig auf ein eventuelles Zinsrisiko bei Auslauf der Finanzierung vorzubereiten.



Wichtig für Sie:

Sie erhalten exklusiv im beta-Magazin einen Überblick darüber, wo in Ihrer bevorzugten Wohnlage kurz- bis mittelfristig ein neues beta Bauvorhaben startet.

www.beta-eigenheim.de/anfrage

Lassen Sie sich gerne vormerken: Sobald ein Exposé vorliegt, werden Sie von uns in den Kreis bevorzugter Interessenten aufgenommen und erhalten damit die Informationen zum Projekt ein wenig früher als andere.



DORTMUND-WICKEDE |

Etzelweg

geplanter Objekttyp: DHH/RH/EFH



liegt vor



2023



2023



2023

LÜNEN-ALTLÜNEN |

Grenzstraße

geplanter Objekttyp: offen



Verfahren läuft



offen



offen



offen

DORTMUND-MITTE |

Stadtrat-Cremer-Allee

7 Einheiten: ETW



liegt vor



2023



liegt vor



2023

SCHWERTE-MITTE |

Wilhelmshof

geplanter Objekttyp: MFH



liegt vor



offen



2021



2023

WITTEN-STOCKUM |

Hörder Straße/Stockumer Bruch

geplanter Objekttyp: ETW/DHH/RH



2023



2023



2023



2024

SCHWERTE-GEISECKE |

Im Westfelde

geplanter Objekttyp: DHH/RH



liegt vor



2023



2023



2023

DORTMUND-KIRCHHÖRDE |

Berchumweg

geplanter Objekttyp: DHH



liegt vor



2022



2022



2022

HAMM-PELKUM |

Holtkamp

geplanter Objekttyp: EFH/DHH



liegt vor



2023



2023



2023

DORTMUND-BAROP |

Luisenglück

geplanter Objekttyp: DHH/EFH/RH



folgt



offen



offen



offen





BETTE

Von Leichtigkeit getragen

Rahmen aus pulverbeschichtetem Stahl halten die Badewannen und Waschtische der Linie BetteLux Shape wie schwerelos im Raum und bringen die Schönheit der organischen Wannenförmung zur Geltung. Ein speziell entwickelter unsichtbarer Überlauf und aufwendige Details wie präzise Wannenecken, die bündig mit den Gestellkanten abschließen, unterstreichen die Idee der perfekten Reduktion. BetteLux Shape Rahmengestelle sind exklusiv für BetteLux Badewannen und Waschtische in sechs Farben erhältlich. Sie können Ton in Ton oder kontrastierend zu den schwarz oder weiß glasierten Wannen und Becken eingesetzt werden.

www.my-bette.com

HAGEMEISTER

Nordbrand Klinker Mix & Match

Die eigene Fassade kreieren. Individuell und nach eignen Vorstellungen sein Projekt verwirklichen. Das ist die Idee hinter „Mix & Match“ – der Lösung für Bauprojekte. Aus den fünf erfolgreichsten Basissorten können sich Kunden ihre individuelle Mischung erstellen.

Das von beige bis grau reichende Farbspektrum dieser Sorten besticht mit warmen und kalten Farbtönen und bietet viele harmonische Kombinationsmöglichkeiten. In Verbindung mit der Fugenfarbe, können Sie sich eine einzigartige Fassade ganz nach Ihren Wunschvorstellungen zusammenstellen.

Von den genannten Klinkern lassen sich insgesamt vier Sorten miteinander kombinieren, wobei mindestens 25 Prozent pro Sorte eingemischt werden. Dieses Angebot besteht im Normalformat (240 x 115 x 71 mm) sowie im Modulformat 52 (290 x 90 x 52 mm) und ist schon ab Einfamilienhaus-Größe möglich.

www.hagemeister.de





©kaeufeler.de

KÄUFERLE

Vielseitig verwendbare Einhausungen

Flexible Modulbauweise, individuelle Grundrisse, frei wählbare Bekleidungen - die Variobox ist die ideale Lösung für freistehende Überdachungen, Abtrennungen und Einhausungen. Jede Variobox wird an die funktionalen und architektonischen Anforderungen des Projekts angepasst. Mit einem modularen Stahltragwerk, verzinkt und pulverbeschichtet in RAL-Farbe nach Wahl. Mit zeitlosem Design und frei kombinierbaren Materialien – z.B. Wellblech, Holz oder filigranen Rankgittern. Mit individuellen statischen Berechnungen und Fundamentplänen. Für geschützt untergebrachte Wertstoffe und Geräte, als Fahrradgarage ebenso wie als Treppenüberdachung, Raucherpavillon oder Carport.

www.kaeufeler.de

RENTZGROUP

myRenzboxen – eine Lösung für Briefe, Pakete und Klingelanlagen

Höchste Qualitätsstandards, modernes Design und stetige Innovationen – diese Produktphilosophie, verbunden mit einem hohen Servicegrad, haben der Erwin Renz Metallwarenfabrik GmbH & Co KG die Führungsposition in der deutschen und europäischen Brief- und Paketkastenbranche eingebracht: Dem boomenden Onlinehandel begegnet das Unternehmen mit Paketkästen, die den Empfang großer Sendungen so bequem machen wie von Briefen. Mechanische Lösungen für Ein- und Mehrfamilienhäuser werden dabei zunehmend um digitale Elemente ergänzt. In den myRENZbox Anlagen verbinden sich elektronisch steuerbare Brief- und Paketkästen sowie Klingelanlagen mit digitalem Namensverzeichnis zu einer intelligenten Komplettlösung.



©renzgroup.de

www.renzgroup.de

HAMM | Samstag, 21. Januar 2023

Nicht nur für Karnevalisten

Die große karnevalistische Galarevue der KG Blaue Funken 66 Hamm e.V. findet in der RUW Arena der Zentralhallen Hamm statt. Das karnevalistische Programm der Extraklasse als Revue in der für passende Loca-Zuschauer erwartet ein buntes Programm mit eigenen und überregional bekannten Künstlern, eine faszinierende Revue. Die gute Mischung aus Tanz, Akrobatik, Gesang, Bütt und Comedy machen den Abend rundum perfekt. Unter den Gästen sind nicht nur Karnevalsbegeisterte, befreundete Vereine und Vereinsmitglieder...

Nach dem abwechslungsreichen Programm wird im Foyer der Zentralhallen noch ausgiebig zu karnevalisti-

schen und aktuellen Hits bis in die frühen Morgenstunden gefeiert und getanzt.

● EINTRITTSKARTEN zum

Preis von 41 Euro inkl. Euro für ein reichhaltiges Buffet unter 01735337269.



©Dmitriy Melnikov- stock.adobe.com

LÜNEN | Sonntag, 29. Januar 2023

REVUE Himmlische Zeiten

Nach „Heiße Zeiten“ und „Höchste Zeit!“ kommen nun „Himmlische Zeiten“!

Was bisher geschah: In „HEISSE ZEITEN“ erleben wir vier Damen, die seit zehn Jahren den Tücken der Menopause mit Tanz, Gesang und frechem Mundwerk begegnen und das Publikum zum Jubeln bringen. „HÖCHSTE ZEIT“ war es, sie in ein weiteres Abenteuer zu schicken, in dem der Beziehungs- und Hochzeitswahnsinn genüsslich demonstriert wird. Und nun? „HIMMLISCHE ZEITEN“! Denn das Leben endet ja nicht mit dem Happy End – und was wäre eine Trilogie ohne dritten Teil?

● **Einzelkarten** für die Veranstaltung im Heinz-Hilpert-Theater Lünen, 19 bis 29 Euro im Kulturbüro Lünen, 02306 1042299

DORTMUND | Mittwoch, 22. Februar 2023, 20 Uhr

A TRIBUTE TO ABBA

Die Show lässt den Kult um die Erfolgs-
werke von Björn,
Benny, Agnetha und
Frida wieder aufleben:
Mit zwei Sängerinnen,
die ihren Vorbildern
sowohl äußerlich als
stimmlich ähneln; einem
Musiker der ABBA-Band,
der selbst noch lange mit
den vier legendären Schwe-
den auf der Bühne stand; und
einer Band namens Waterloo,
die in ikonischen Glitzer-Kostü-
men und Plateauschuhen die Zeit noch
einmal für zwei Stunden back to the
1970's zurückdreht.



©studiofifteen- stock.adobe.com

Insgesamt werden ein 14-köpfiges
Orchester unter der Leitung von Dirigent
Matthew Freeman und eine elfköpfige
Band, bestehend aus vier SängerInnen
und drei Backgroundsängerinnen, sowie
der legendäre Ex-ABBA-Musiker Ulf
Andersson am Saxophon
für einen unterhaltsamen
Abend voller unver-
gesslicher ABBA-Mo-
mente sorgen.

● **INFORMATIO-
NEN** Westfalenhalle,
Rheinlanddamm 200,
44139 Dortmund

UNNA | Sonntag, 19. März 2023

„JUNG, wat biste jroß jeworden!“

Mit seinem Jubiläumsprogramm „Jung,
wat biste jroß jeworden!“ macht Jürgen B.
Hausmann auch Station in Unna.

Seit 20 Jahren begeistert Jürgen B.
Hausmann nun schon mit seinem wunder-
baren Kabarett „direkt von vor der
Haustür“. Das möchte der Kabarettist
natürlich auch mit dem Publikum feiern.

Herrlich überdreht und doch wie aus
dem Leben gegriffen – Hausmann hat
seine Beobachtungen und Erfahrungen

wieder einmal in urkomische Anekdoten
verpackt. Sein Kabarett entspringt direkt
den Wohnzimmern, Vereinsheimen und
Hobbiymärkten unseres Landes, seine
Figuren stammen aus der Familie, von
nebenan oder laufen ihm zufällig über den
Weg. Und die Reaktionen im Publikum
offenbaren, dass sich wohl der ein oder
andere wiedererkennt ...

● **VERANSTALTUNGSORT** Stadthalle
Parkstr. 44, Unna



©Jürgen Beckers, www.juergen-beckers.de

Richtfest Kronprinzenviertel

Spendenaktionen

Neben vielen Glückwünschen und einigen weiteren Aufmerksamkeiten gab es beim Richtfest im Kronprinzenviertel auch zwei ganz besondere Geschenke: René Grupp, Vertriebsleiter BMI Deutschland und Mitglied der BMI-Geschäftsführung, spendete einen Baum, der in den nächsten Jahren und Jahrzehnten den neuen Bewohnern im Kronprinzenviertel Schatten spenden wird. Eine weitere Spendenübergabe wurde am Rande der Veranstaltung von Fotograf Philip Berstermann festgehalten: Gabriele Sotzny, Produktingenieurin der Firma Schöck und Winfried John (rechts), Gebietsleiter des Unternehmens in der Region



Ruhrgebiet, überreichten beta-Geschäftsführer Matthias Steinhilber anlässlich des Richtfestes einen Scheck in Höhe von 1.000 Euro. Diese Summe wurde von beta an den Deutschen Kinderschutzbund in Unna weitergeleitet.



Sponsoring

Trikots für die Nachwuchskicker

Die Fußballer der D1-Jugend des SuS Oberaden 1921 e.V. treten in dieser Saison mit beta Eigenheim als Trikotsponsor an. Die beiden Trainer Cedric Hennig (hinten rechts) und Roland Daslik (links) haben sich vorgenommen, in der Kreisliga ihr Bestes zu geben. Dazu beitragen wird auch der Sohn von beta-Mitarbeiterin Yvonne Schakowski, die das Geschehen weitgehend vor Ort verfolgt und möglichst viele Siege sehen möchte.

Jens Vorderstraße verlässt beta



So manchen beta-Kunden hat Jens Vorderstraße (36) auf dem Weg in die eigenen vier Wände mit vollem Engagement zum Notar geführt. Nach 16 Jahren bei beta Eigenheim, bei der er bereits seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann absolviert hat, hat sich der langjährige Mitarbeiter, der auch wesentliche Teile des Außenauftritts mitgestaltet hat, eine Auszeit genommen. Wir wünschen ihm alles Gute und sagen danke für lange Jahre im Unternehmen. Seine Stelle wird nicht neu besetzt, das Duo Dirk Kusmierz und Volker Gothe hält jetzt die Vertriebsflagge hoch.

Verstärkung bei beta Immobilien



Seit kurzem verstärkt Redouan Paluch (36) das beta Immobilien-Team an der Oststraße. In den nächsten zwei Jahren wird er eine Umschulung zum Immobilienkaufmann absolvieren. Paluch ist Dachdecker und wird das Team durch sein technisch-handwerkliches Know-how ergänzen und bereichern.

Immobilienpreise in Hamm und Unna

Vorübergehende Bremse nach starkem Anstieg

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat den Wohn- und Gewerbepreisspiegel NRW für 2022 veröffentlicht. Zwar bremsen Ukrainekrieg, die Preisexplosionen für Energie und Baumaterialien sowie die gestiegenen Zinsen den Anstieg der Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen seit April deutlich aus, dennoch sieht Stephan Frommann, verantwortlich für das Geschäft der beta Immobilien GmbH in Hamm, alle Anzeichen für ein weiterhin steigendes Preisniveau. Auch in den Städten Hamm und Unna.

„Der Wert eines freistehenden Einfamilienhauses in einer guten Wohnlage von Hamm und einer durchschnittlichen Wohnfläche von ca. 125 m² ist in diesem Jahr von 350.000 auf ca. 370.000 Euro gestiegen“, so Frommann. Ähnlich gestalte sich die Situation bei Eigentumswohnungen. Der Spitzenwert für gebrauchte Eigentumswohnungen in Hamm liegt nach Informationen des IVD bei 3.150 Euro/m². Neubauwohnungen haben aufgrund gesteigerter Herstellungskosten die Schwelle von 4.000 Euro/m² erreicht. Auch für den Erwerb von Baugrundstücken muss man in Hamm tiefer in die Tasche greifen als noch im vergangenen Jahr. „In sehr guter Lage kostet der Quadratmeter mittlerweile 400 Euro“, sagt Stephan Frommann. Noch teurer werde es bei Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser. Hier können bis zu 470 Euro/m² erreicht werden. Der Immobilienexperte der beta-Gruppe rechnet mit weiteren Preissteigerungen in Hamm.

Auch in Unna werden Häuser und Wohnungen teurer, weiß Frommann. Wobei in der Kreisstadt östlich von Dortmund das Preisniveau für Immobilien insgesamt höher liegt als in Hamm. „Freistehende Einfamilienhäuser, die im Vorjahr noch rund 330.000 Euro kosteten, belaufen sich jetzt auf 350.000 Euro“,

so Frommann. Und: Es sei davon auszugehen, dass die Preise mit der nächsten Bewertung der IVD erneut ansteigen werden. Entsprechende Steigerungsraten bilden auch die Preise für Reihenvillen ab: Diese kosten nun im Schnitt 250.000 Euro. Der Bewertung liegt jeweils eine Wohnlage mit ausgeglichener Bevölkerungsstruktur, Bad, WC und einer Wohnfläche von ca 125 m² zu Grunde. „Wer Interesse am Kauf einer Eigentumswohnung hat, muss mit einem Quadratmeterpreis von 1850 Euro rechnen“, berichtet Frommann. Im Vorjahr berechnete die IVD noch 1600 Euro/m². Tendenz: auch hier steigend.

In den letzten Wochen verzeichnete Stephan Frommann durchaus eine steigende Zurückhaltung auf dem Immobilienmarkt. „Das Interesse der Menschen an einer Immobilie und dem Aufbau von Wohneigentum ist nach wie vor groß, angesichts der Preisentwicklung und steigender Kosten für Finanzierung und Energie ist die Nachfrage aber deutlich gesunken“, resümiert Frommann.





Stephan Bucker (BMI Anwendungstechnik)

Kronprinzenviertel Dortmund

„Bahn frei“ für neues Leben

Es gibt in Deutschlands Großstädten zu wenige Wohnungen und auch zu wenig Baugrund. Der ungezügelte Flächenverbrauch am Stadtrand ist auf Sicht keine Lösung. Wohl aber, die Bebauung zu verdichten, Brachgrundstücke neu zu nutzen und nach Möglichkeit für versiegelte Flächen einen Ausgleich zu schaffen, um dem Klima zu helfen. Das geschieht gerade in Dortmund, wo beta Eigenheim auf dem Gelände des früheren Güterbahnhofs Dortmund-Süd ihr bislang größtes Bauvorhaben hochzieht: das Kronprinzenviertel. Extensiv begrünte Dächer auf den Häusern wie auf den Tiefgaragen sollen für mehr Regenwasserretention sorgen und vor allem im Sommer das städtische Mikroklima verbessern.

Rund 100.000 m² groß ist das langgestreckte Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs, eingerahmt von der Bahnlinie im Süden, der Kronprinzenstraße im Norden und dem Heiligen Weg im Westen. Hier, nicht weit von der Dortmunder Innenstadt entfernt, entsteht unter dem Namen Kronprinzenviertel ein neues Stadtquartier mit bis zu 630 Wohneinheiten, einer Kita sowie Gebäuden für Büros und Dienstleistungen – eine neue Heimat für rund 2.000 Alt- und Neu-Dortmunder. 2014 hatte die beta Eigenheim- und Grundstücksverwertungsgesellschaft mbH das Gelände erworben. 2020 wurde der erste Bauabschnitt geplant und ab Juni 2021 hochgezogen: bis heute acht viergeschossige Punkthäuser mit je einem Staffelgeschoss auf dem Dach und einer durchgehenden Tiefgarage im „Keller“ und zwischen den Häusern.

Mit Partnerschaft zu guten Ergebnissen

Von der Tiefgarage bis zum Dach des Staffelgeschosses gibt es eine Vielzahl von neuralgischen Stellen, an denen die fachgerechte Abdichtung gegen drückendes und Niederschlagswasser ebenso wie die fachgerechte Ableitung von Regenwasser eine entscheidende Rolle für die Funktionalität, den Werterhalt und die Nachhaltigkeit eines Gebäudes spielen. Dabei setzte beta auf zwei Partner, mit denen man schon bei früheren Projekten wie dem „La Ola“ im Dortmunder City-Quartier beste Erfahrungen gemacht hatte. Beta-Bauleiter Gerd Scherf, der als ausgebildeter Dachdecker selber vom Fach ist: „Wir haben damals für ganz besondere Anforderungen Dachbahnen von Icopal gewählt, die haben uns überzeugt unter anderem in punkto Wurzelfestigkeit.“ Überzeugt hatte auch die lange Produktgarantie für das System. „15 Jahre, das ist schon ein Argument!“

So fiel die Wahl auch bei dem neuen Dortmunder Projekt zum einen auf den langjährigen Handwerkspartner „Hofmann+Freund Bedachungen GmbH“ aus Dortmund, dessen Geschäftsführer Sebastian Bülow lange Jahre bei BMI war, und zum anderen auf

BMI mit den hochwertigen Dach- und Abdichtungssystemen Marke Icopal sowie der Expertise der Anwendungstechnik. Dabei war die Baubegleitung durch BMI bis hin zur Abnahme eine ausdrückliche Anforderung des Bauherrn. Gerade bei anspruchsvollen Projekten seien Partner aus der Industrie wichtig, die nicht nur Baumaterialien vertreiben wollen, sondern mit denen man gemeinsam Lösungen erarbeiten könne. Und anspruchsvoll ist das „Kronprinzenviertel“ allemal.

So kamen und kommen deshalb im Gebäude der beta GmbH in Bergkamen seit längerem alle 14 Tage fünf Mitarbeiter aus BMI-Vertrieb und -Anwendungstechnik mit fünf Planern und Bauleitern der beta GmbH zusammen, um technische Details der Dachgestaltung im „Kronprinzenviertel“ in Dortmund zu entwickeln. So sitzen sich bei den Besprechungen in Bergkamen alte Bekannte gegenüber – auf Seiten BMI zum Beispiel die Anwendungstechniker Stephan Bücken und Thomas Schwidder, Anwendungstechniker Raimund Rulle, der im Innendienst auf Fragen rund um Ausschreibungen spezialisiert ist, Systemberater Siegmund Herzer und – seit Mitte 2021 – Key Account Manager René Thaler-Uecker. Ebenso gibt es im Container der Bauleitung auf der Baustelle oder auf den Dächern im Kronprinzenviertel regelmäßige Besprechungen der beta-Bauleiter Harald Kautz und Gerd Scherf mit Dachdecker- und Spenglermeister Stephan Bücken von der Regionalen Anwendungstechnik Nord von BMI.

Schließlich wollen wir, so beta-Geschäftsführer Dirk Salewski, „das Projekt gemeinsam mit unseren langjährigen Partnern zu einem tollen Erfolg machen.“



KRONPRINZENVIERTEL

Projekt:	Dachabdichtung und –begrünung Terrassenabdichtung Staffelgeschoss
Ausführung Dach:	Hoffmann+Freund Bedachungen GmbH (DO)
Ausführung Gründach:	Hoffmann & Lattoch GBR (DO)
Abdtg. Sockel/Balkon:	Vedatop SU als Sockelabdichtung Vedatop SU Safety als Anschluss bei Balkon Icopal Villaperl als Ausgleichsschüttung
Abdichtung Dach:	Icopal Rapid Primer als Voranstrich Icopal Profi-Dicht als Flüssigabdichtung Icopal Alu Villatherm K als Dampfsperre Icopal Polar als Anschlussbahn Icopal Polartherm SK plus als 1. Abdichtung Icopal Grünplast Top als Oberlage
Produkte Gründach:	Icoflor-Platte als Schutz-, Filter-, Speicherlage Icoflor-Vlies als Rieselschutz Icoflor-Erds substrat als Vegetationsschicht
Produkte Edelstahl:	Icopal Lüfterelement Edelstahl Icopal Grundelement mit Polarmanschette Icopal Aufstock-/ Ablaufelement mit Laubfang Icopal Power-Attika-Ablauf
Abdichtung Tiefgarage:	Vedatop SU als Unterlage Icopal Grünplast Top als Oberlage danach Gründachaufbau
BMI-Dienstleistung:	Erstellung Leistungsverzeichnis Gefälle- und Entwässerungsplanung Windsogberechnung
Hersteller:	BMI Flachdachsysteme GmbH (Oberursel)





Dortmund-Bittermark

Bittermarkstraße

7 Eigentumswohnungen

Hamm-Berge

Richthofenstraße

2 Doppelhaushälften,
3 Eigentumswohnungen

Aktuell im Angebot:

1 unterkellerte Doppelhaushälfte



Hamm-Werries

Lippestraße

65 Wohneinheiten

Aktuell im Angebot:

10 Doppelhaushälften,

4 Reihenhäuser,

1 freistehendes Einfamilienhaus



DIRK KUSMIERZ



VOLKER GOTHE

Ihre Ansprechpartner für Ihre neue Immobilie.

Telefon 0 23 89 / 92 40-240.

Merken Sie sich vor: www.beta-eigenheim.de/anfrage

Dortmund-Kirchhörde

Herdecker Weg

4 Doppelhaushälften

Aktuell im Angebot: 1 unterkellerte Doppelhaushälfte



Kamen City

Nordstraße

21 Eigentumswohnungen

Aktuell im Angebot: 1 Penthousewohnung



beta | Guten Rutsch und ...

... bleiben Sie gesund und fit für die Herausforderungen der Zeit!



Hafenweg 4
59192 Bergkamen-Rünthe
Telefon: 0 23 89 / 92 40-0
E-Mail: info@beta-eigenheim.de



Oststraße 36
59065 Hamm
Telefon: 0 23 81 / 91 44 33-7
E-Mail: info@beta-finanz.de



Oststraße 36
59065 Hamm
Telefon: 0 23 81 / 91 44 33-0
E-Mail: info@beta-immobilien.com



Hafenweg 4
59192 Bergkamen-Rünthe
Telefon: 0 23 89 / 77 98 20-10
Mail: info@beta-bauland.de



Hafenweg 4
59192 Bergkamen-Rünthe
Telefon: 0 23 89 / 92 40-0
E-Mail: info@beta-eigenheim.de