

# immobilien wirtschaft

WEGBEREITER  
DER DIGITALISIERUNG

**FONDSSTANDORTGESETZ** Die Anbieter von Immobilienfonds zucken schon  
**STUDIUM & WEITERBILDUNG** Das neue Lernen hält Einzug – und wird bleiben  
**REPUTATIONSMANAGEMENT** So werden Makler zum digitalen Platzhirsch

IMMOBILIENMANAGEMENT

# Nachhaltigkeit gelingt nur digital





**Warsaw Spire**  
Bürogebäude  
Warschau

**Helaba** | 



**Q 19**  
Einkaufszentrum  
Wien



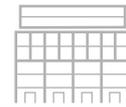
**Balthazar**  
Bürogebäude  
Paris



**61 Ninth Avenue**  
Gemischt genutzte  
Immobilien  
New York



**EDGE Südkreuz**  
Büro-Development  
Berlin



**Upper Zeil**  
Geschäftshaus  
Frankfurt



**Junghof Plaza**  
Gemischt genutzte  
Immobilien  
Frankfurt

## Mit maßgeschneiderten Lösungen höher hinaus.

Im Immobiliengeschäft sind wir die Experten für Ihre optimal angepassten Finanzierungen. Unsere Lösungen sind individuell auf Sie abgestimmt und umfassen ein ganzheitliches Spektrum an Leistungen: Ob auf nationalen oder internationalen Märkten, als Ihr Partner geben wir Ihrem Vorhaben Auftrieb – kompetent, zuverlässig und langfristig.

**Werte, die bewegen.**

# Sinnvolles Fix & Flip

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

vielleicht liegt es an der Überalterung, vielleicht haben sich die Werte verschoben oder wir werden einfach weiser: Die Frage nach dem Sinn geht um. Wann immer auf LinkedIn eine Diskussion darüber stattfindet, dass die Immo-Branche ihren Investments einen Sinn geben will, ist die Zahl der Likes hoch. So viele zustimmende Kommentare siehst du sonst nie. „Sinn“ ist gut. Kommt besser als „Deal“.

Der Chef der ehemaligen Fonds-Gesellschaft Difa, Jürgen Ehrlich, brachte 2013 den „Humanwert“ einer Immobilie ins Spiel. Dieses Denken scheint inzwischen fast Mainstream. Es steht in krassem Widerspruch zu Spekulanten, Krisengewinnlern, Zockern, Drehern und den sonstigen Kopfgeldjägern der Branche. Kennen Sie „Fix und Flip“ (kaufen, aufhübschen, abstoßen)? Fast schon zum Inbegriff des Bösen geworden!

Nun hat manches Unternehmen vielleicht keinen objektiv rein nachhaltigen Geschäftszweck. Trotzdem kann es ein Unternehmens-“Why“ geben. Nicht jeder kann Genossenschaft sein oder Krankenschwester. Viele Berufe gelten nicht als Synonyme für den Sinn des Lebens. Aber Makeln, Verwalten, Investieren, Fix & Flip – fast alles lässt sich mit Sinn erfüllen, wenn es seriös passiert. Und sollte die Tätigkeit Kunden nachhaltig glücklich machen, wirkt sie sogar aufs Gemeinwohl.

Ihr



„Sinnsuche hat Konjunktur.  
Aber nicht jeder kann  
Genossenschaft sein oder  
Krankenschwester.“

**Dirk Labusch**, Chefredakteur



03.2021

## IMMOBILIENMANAGEMENT

### Nachhaltigkeit gelingt nur digital

Umweltrelevante Gebäudeinformationen verschaffen der Branche eine immense Hebelwirkung gegen den Klimawandel. Das Management muss nun verstärkt digital agieren, um endlich nachhaltig zu wirtschaften.

#### POLITIK & WIRTSCHAFT

<b>Szene</b>	<b>06</b>
<b>Fondsstandortgesetz</b> Immobilienfonds hoffen auf Impulse	<b>8</b>
<b>Mieterinitiativen</b> Kundenanliegen ernster nehmen	<b>10</b>
<b>Büroimmobilien</b> Die neue Flexibilität lässt grüßen	<b>13</b>
<b>Studium &amp; Weiterbildung</b> Das neue Lernen hält Einzug	<b>16</b>
<b>Kolumne Eike Becker</b> Schönheit	<b>22</b>
<b>Podcastnachlese</b> Von Holz, Begrünung & Energie	<b>24</b>

#### VERWALTUNG & VERMARKTUNG

<b>Szene</b>	<b>49</b>
<b>EEG 2021</b> Viele Mieterstrommodelle scheitern an der Rentabilitäts-Rechnung	<b>51</b>
<b>Reputationsmanagement</b> So werden Makler zum digitalen Platzhirsch	<b>54</b>
<b>Maklerurteil</b> Drohung, die Maklerprovision einzutreiben: Keine Verwirkung!	<b>58</b>
<b>WEG- &amp; Mietrecht</b> Urteil des Monats: Lieferung von Wärme durch die Gemeinschaft: Umsatzsteuer und weitere Urteile	<b>59</b>

#### DIGITALES & ENERGIE

<b>Szene</b>	<b>64</b>
<b>DIGITAL &amp; NACHHALTIG</b>	
<b>Daten als Schlüssel zur besseren Umweltbilanz</b> So lassen sich regulatorische Vorgaben managen	<b>66</b>
<b>Smart Building Management</b> Die fünf Internet-of-Things-Phasen	<b>68</b>
<b>Serie CDOs – Teil 26</b> Julia Eder, Digitalisierungsbeauftragte Gesobau AG	<b>73</b>
<b>Facility Management</b> Daten treiben Dienstleistungen	<b>74</b>

RUBRIKEN:

Editorial 03; RICS 20; Deutscher Verband 21; Kolumne DigitaliSaar 78; Impressum 79; Termine 80; Vorschau, Humor 81; Mein liebster Urlaubsort 82



**REGIONREPORT RHEIN-NECKAR**

**Die Metropolregion Rhein-Neckar**  
Wirtschaftskraft, Innovationsfähigkeit & vielfältige Bildungs- und Forschungseinrichtungen **28**

**Kommunen und Immobilien**  
Ein Interview zu Defiziten der Kommunalpolitik mit Monika Fontaine-Kretschmer **30**

**Konversionsflächen**  
Das Militär geht, neue Quartiere kommen **32**

**Stadt Mannheim**  
Nachhaltigkeit als Wirtschaftsfaktor – Dr. Wolfgang Miodek im Gespräch **34**

**Standortentwicklung**  
Unternehmen auf der Suche nach attraktiven Gewerbeflächen **36**

**Mobilität & Energie**  
Intelligente Lösungen gefragt **39**

**Turbinenwerk Mannheim**  
Entwicklung und Vermarktung: Ein Interview mit Tobias Neldner **42**

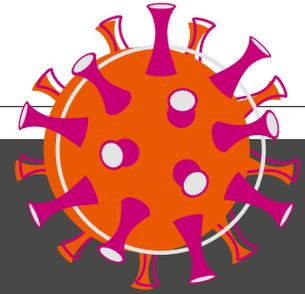
**Leben & Arbeiten**  
Dichte und die Konkurrenz der Nutzungen führen zu einer neuen städtischen Balance **44**

**Kommunale Wohnungspolitik**  
Der hohe Preis der Attraktivität **46**



**10 DER AUFSTAND DER MIETER**  
In mehreren Bundesländern trommeln Mieter lautstark für ihre Anliegen. Sie treiben die Politik vor sich her. Die Branche sollte das ernst nehmen.

# Politik & Wirtschaft



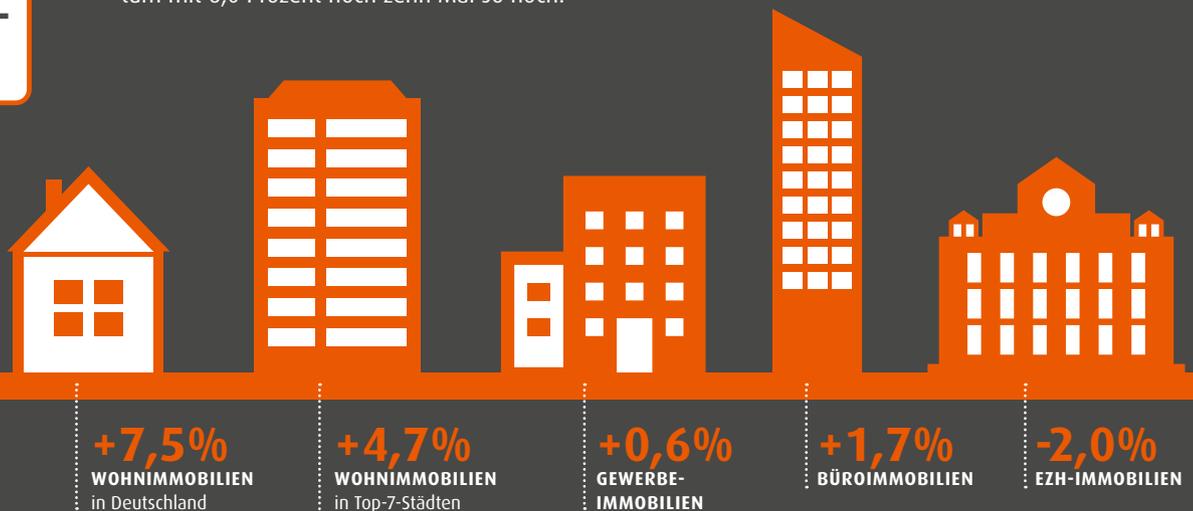
## Immobilienpreise stiegen trotz Pandemie um sechs Prozent

Der Immobilienpreisindex des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) stieg am Jahresende 2020 auf den neuen Höchststand von 172,8 Punkten (Basisjahr 2010 = 100 Punkte). Verglichen mit dem Jahresende 2019 nahmen die Immobilienpreise insgesamt im vergangenen Jahr um 6,0 Prozent zu. 2019 hatten die Immobilienpreise bereits um 6,3 Prozent zugelegt. Zum deutschlandweiten Wachstum bei den Wohnimmobilien von 7,5 Prozent trug das selbst genutzte Wohneigentum mit einem Preisanstieg von 8,5 Prozent etwas stärker bei als Mehrfamilienhäuser (+6,8 Prozent). Auch in den Top-7-Städten kletterten die Preise für Wohnimmobilien weiter (+4,7 Prozent), jedoch auf geringerem Niveau als in Deutschland insgesamt. Die Preise für Gewerbeimmobilien sind seit Pandemiebeginn im Gegensatz zu den Wohnimmobilien im Jahr 2020 nur noch um 0,6 Prozent gestiegen. Ein Jahr zuvor war das Wachstum mit 6,0 Prozent noch zehn Mal so hoch.



Immobilienpreise\*

Grafik: Immobilienwirtschaft; Quelle: Verband deutscher Pfandbriefbanken



\*WOHN-/GEWERBE-IMMOBILIEN  
VERGLEICH KALENDERJAHR 2020 ZU 2019

## GRUNDSTEUERHEBESÄTZE

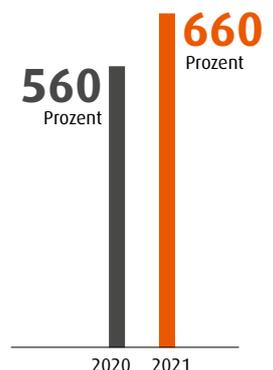
### Kommunen drehen an der Steuerschraube

Die Corona-Krise verschärft die Finanzlage der Kommunen: Um an Geld zu kommen, dreht jetzt so manche Stadt und Gemeinde auch an der Grundsteuer-Schraube – die Hebesätze steigen zum Teil beachtlich. Knapp ein Drittel der 25 größten baden-württembergischen Städte hat für 2021 bereits an der Steuerschraube gedreht oder plant die Grundsteuer zu erhöhen. In Tübingen sieht es besonders drastisch aus: Dort soll der Hebesatz von derzeit 560 Prozent auf 660 Prozent steigen. Damit würde die Stadt am Neckar Freiburg im Breisgau (600) im Ranking der höchsten Hebesätze abhängen.

Nordrhein-Westfalen (NRW) hat laut einer Analyse des Beratungsunternehmens Ernst & Young mit 546 Punkten den höchsten Durchschnitts-Hebesatz in Deutschland, vor Hessen mit 460 Punkten und Sachsen mit 423 Punkten. Den deutlichsten Anstieg gegenüber dem vorigen Bericht verzeichnet Hessen: plus 17,9 Punkte gegenüber 2018, während das Plus in NRW nur bei 6,7 Punkten liegt.

## SPITZENREITER

In Tübingen soll der Hebesatz von derzeit 560 Prozent auf 660 Prozent steigen.



**MIETEN UND KAUFKRAFT KLAFFEN AUSEINANDER**

**In vielen deutschen Großstädten verdient die Bevölkerung zwar überdurchschnittlich gut, die Mieten sind aber oft noch viel höher als der Bundesdurchschnitt, so eine Analyse des Internetportals Immowelt.** So liegt beispielsweise die Kaufkraft in München 33 Prozent über dem Deutschlandmittel, die Angebotsmieten sind allerdings 133 Prozent höher. In Berlin dagegen liegt die Kaufkraft acht Prozent unter dem deutschen Durchschnitt, die Mieten aber 56 Prozent darüber. Auch in Frankfurt und Stuttgart sind die Mietpreise dem verfügbaren Einkommen enteilt. Die reichsten Landkreise mit entsprechend hohen Mieten liegen ebenfalls um die Metropolen München und Frankfurt.

**ELEKTROMOBILITÄT****GEIG soll für mehr Ladesäulen an Immobilien sorgen**

Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) ist vom Bundestag beschlossen worden. Das GEIG sieht vor, dass bei Neubau oder „größerer Renovierung“ eines Wohngebäudes mit mehr als fünf Pkw-Stellplätzen künftig jeder Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel ausgestattet werden muss.

Bei neuen Nicht-Wohngebäuden gilt die Pflicht ab mehr als sechs Stellplätzen, dann muss mindestens jeder dritte Stellplatz mit Leitungsinfrastruktur ausgestattet und zusätzlich ein Lade-

punkt errichtet werden. Zudem muss bei bestehenden Nichtwohngebäuden mit mehr als 20 Stellplätzen ab dem 1.1.2025 ein Ladepunkt gebaut werden.

Ausnahmen sind für Gebäude vorgesehen, die sich im Eigentum von kleinen und mittelständischen Unternehmen (KMU) befinden und von diesen genutzt werden – oder für Bestandsgebäude, wenn die Kosten für die Lade- und Leitungsinfrastruktur sieben Prozent der Gesamtkosten einer größeren Renovierung überschreiten.

## Berlin wächst nicht mehr! 3.769.962 Einwohner waren Ende 2020 mit Hauptwohnsitz in Berlin gemeldet.

Das war ein Plus von gerade einmal 467 Personen im Vergleich zum Jahr davor, wie das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mitteilte. In den zehn vorangegangenen Jahren war Berlin kontinuierlich um jährlich bis zu 60.000 Menschen gewachsen, im Jahr 2019 gab es noch ein Plus von rund 20.000 Menschen.

**KOLUMNE****Chancen für die Innenstädte****Frank Peter Unterreiner**

Bitte nicht falsch verstehen: Wir müssen um den Erhalt eines jeden Ladengeschäfts kämpfen! Es geht um menschliches Leid, Arbeitsplätze und viel Geld. Trotzdem gibt es jetzt schon Schließungen, weitere werden folgen. Dieses Desaster wollte niemand, doch es bietet auch die Chance, unsere Innenstädte bunter, kleinteiliger und lebendiger werden zu lassen. Gibt es nicht seit vielen Jahren Klagen darüber, dass die zentralen Einkaufsstrassen von den immer gleichen Ketten dominiert werden, dass fast keine Menschen mehr dort wohnen und nach Ladenschluss überwiegend Ödnis herrscht?

Wie bunt sind hingegen viele Stadtbezirke außerhalb der City geworden! Kleine inhabergeführte Läden, Kreativwerkstätten, Handwerksbetriebe, schnuckelige Cafés und Restaurants mit unterschiedlichsten Speiseangeboten wechseln sich ab. In den Hinterhöfen spielen die Kinder und auf so mancher Bank wird gemeinsam ein Feierabendbier getrunken. Die Fenster sind abends bis hinauf zum Dach erleuchtet, weil hier gewohnt und gelebt wird. Jetzt haben wir die Chance, diesen bunten Mix wieder in die Innenstadt zu bringen, wo er nach dem Zweiten Weltkrieg hinausgedrängt wurde. Dies vielleicht nicht in jede Ecke und in der Dichte wie in den so genannten Szenevierteln, aber immerhin. Klar, den Immobilien-eigentümern vergeht die Freude am Wandel, wenn sich Konzepte und Menschen ansiedeln, die nur einen Bruchteil der heute erzielten Laden- und Büromieten zahlen können. Aber immer noch besser als Leerstand. Und so manch überdimensionierter Nachkriegseinkaufsbunker wird nicht drittverwendungsfähig sein und der Abrissbirne zum Opfer fallen. Aber Schönheiten sind sie meist nicht und energetisch sowieso durch. Entstehen könnten auch Kitas, Seniorenheime, Pflege-WG und normale Wohnungen. Dann wäre wieder Leben in der guten Stube der Stadt.

Den Wandel ausgelöst durch eine Pandemie wollte keiner. Aber wenn er nicht aufzuhalten ist, dann sollten wir die Chance nutzen.

# Immobilienfonds: Anbieter hoffen auf Impulse

**A**m 20. Januar hat die Bundesregierung den Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung des deutschen Fondsstandortes (FoG) verabschiedet. Das Gesetz soll den deutschen Fondsstandort wettbewerbsfähiger machen. Praktisch vereint es unterschiedliche Maßnahmen. Ausgangspunkt ist die notwendige Umsetzung von EU-Vorgaben zum grenzüberschreitenden Vertrieb sowie zur Verankerung europäischer ESG-Informationspflichten für Investmentfonds. Der Gesetzgeber hat dies zum Anlass genommen, das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) zu entschlacken und dem Regelwerk neue Impulse zu geben, sei es durch neue Fondsvehikel oder durch Anpassungen, die Fondsstrukturierung, -dokumentation und Berichterstattung erleichtern sollen.

Auch sollen Fondsgenehmigungen und laufende BaFin-Aufsicht zukünftig digitaler und unbürokratischer werden. Schließlich beinhaltet das Gesetz steuerliche Erleichterungen, durch die unter anderem Mitarbeiterbeteiligungsmodelle von Start-up-Unternehmen attraktiver werden sollen. Nachfolgende Zusammenfassung beleuchtet die Änderungen des KAGB mit Relevanz für Immobilienfonds und ihre Anbieter.

**Das geschlossene Sondervermögen**  
Geschlossene Immobilien-AIF können bisher nur als Investmentkommanditgesellschaft (InvKG) oder Investmentaktiengesellschaft aufgelegt werden. Durch das FoG soll ihnen zukünftig auch das Sondervermögen und damit eine bisher nur für offene alternative Investmentfonds (AIF) zugängliche Rechtsform zur

Verfügung stehen. Die Erweiterung der Produktpalette, die auf eine Idee des ZIA zurückgeht, darf als Paradigmenwechsel verstanden werden, wenngleich das geschlossene Sondervermögen im Regierungsentwurf bisher auf das Segment der Spezial-AIF beschränkt bleibt.

Mit Blick auf das weitere Gesetzgebungsverfahren ist auf eine Ausdehnung auf geschlossene Publikums-AIF zu hoffen. So benötigt der in den letzten Jahren stark rückläufige Markt (prospektiertes Fondsvolumen in 2019 ca. 1,5 Mrd. Euro gegenüber knapp 10 Mrd. Euro in 2012) dringend neue Impulse. Für den Retail-Bereich verspricht das Sondervermögen gegenüber dem KG-Modell Verschärfungen für Auflage, Verwaltung und Vertrieb und könnte zudem auch in Sachen Digitalisierung und Anlegerakzeptanz punkten.

## Der stark rückläufige Markt braucht dringend neue Impulse

Aber auch für den Spezial-AIF allein dürfte das neue Vehikel ein Gewinn sein: So kann zukünftig die schlanke Rechtsform des Sondervermögens mit den liberalen Produktregelungen des geschlossenen Spezial-AIF kombiniert werden. Um das Produkt attraktiv zu machen, bedarf es allerdings noch Anpassungen im Investmentsteuerrecht, durch die die steuerliche Transparenz wie für offene Spezial-AIF möglich wird.

**Weitere neue Fondsvehikel** Neben dem geschlossenen Sondervermögen sieht der FoG-Entwurf weitere Produktneuerungen vor:

- › die Möglichkeit für offene Spezial-AIF, in der Rechtsform der offenen InvKG zukünftig in Immobilien zu investieren;
- › die Einführung eines Infrastruktur-Sondervermögens, das die Investition in Infrastrukturprojektgesellschaften im Rahmen von offenen Publikums-AIF ermöglicht;
- › die Möglichkeit für geschlossene Publikums-AIF, sich als Feederfonds im Rahmen von Master-Feeder-Konstruktionen an geschlossenen Master-AIF zu beteiligen.

## FAHRPLAN

### DAS GESETZGEBUNGSVERFAHREN

- › Regierungsentwurf am 20.1.2021 auf Grundlage eines BMF-Referentenentwurfs von Dezember 2020 verabschiedet
- › Dient der Umsetzung der Richtlinie (EU) 2019/1160 zum grenzüberschreitenden Vertrieb von Investmentfonds
- › Enthält zusätzlich Anpassungen im Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB), u.a. durch neue Fondsvehikel
- › Parlamentarisches Verfahren im März/April 2021
- › Verabschiedung/Geltung im Sommer 2021

Das geplante Fondsstandortgesetz soll den deutschen Fondsstandort wettbewerbsfähiger machen. Es setzt EU-Vorgaben zum grenzüberschreitenden Vertrieb sowie zur Verankerung europäischer ESG-Informationspflichten für Investmentfonds um.

Ob diese Vehikel einen Mehrwert für die Praxis und den Fondsstandort bringen, bleibt abzuwarten. So darf etwa über die InvKG bereits durch geschlossene Spezial-AIF in Immobilien investiert werden. Rückgaberechte, welche in einer offenen InvKG nun möglich wären, dürften in der Praxis des institutionellen Geschäfts keinen nennenswerten Vorteil bringen.

**Erleichterungen bei Konzeption und Administration** Der FoG-Entwurf enthält darüber hinaus verschiedene Detailänderungen, welche Konzeption und Administration von Immobilienfonds erleichtern dürften. Drei wesentliche Punkte seien hier hervorgehoben:

- › Für offene Spezial-AIF wird die Grenze für die Aufnahme von Fremdkapital in § 284 Abs. 3 KAGB für die Immobilienfremdfinanzierung von 50 auf 60 Prozent angehoben, was deutlich mehr Spielräume bietet.
- › Die Vergabe von Gesellschafterdarlehen an Immobilien haltende Zweckgesellschaften entspricht der gängigen Praxis bei der Kapitalausstattung. Für offene Immobilienfonds sieht § 240 KAGB restriktive und umstrittene Höchstgrenzen vor (50 Prozent auf der Ebene einer Immobilien-Gesellschaft, 25 Prozent auf Fondsebene). Mit dem FoG sollen diese Grenzen dann nicht mehr gelten, wenn die Kapitalverwaltungsgesellschaft zu 100 Prozent am Kapital und den Stimmrechten der Zweckgesellschaft beteiligt ist. Das ist zu begrüßen. Wünschenswert wäre eine Ausdehnung auf praxisgängige Konstellationen mit Minderheitsgesellschaftern bis fünf Prozent.

- › Für offene Immobilienfonds soll im Falle von Änderungen der Anlagebedingungen das so genannte Umtauschrecht entfallen. Bisher muss den Anlegern die Möglichkeit eingeräumt werden, ihre Anteile in diejenigen eines alternativen Produkts mit gleichen Rahmenbedingungen umzutauschen, sofern etwa die Anlagestrategie in den Anlagebedingungen geändert werden soll. Dies ist anders als bei Wertpapierfonds bei offenen Immobilienfonds nicht möglich.

**Digitalisierung und Entbürokratisierung** Durch das FoG soll die gesamte Kommunikation der Kapitalverwaltungsgesellschaften mit der BaFin künftig nur noch elektronisch erfolgen. Etwas überraschend ist der Stichtag des 1. April 2023, der doch noch in weiter Ferne zu stehen erscheint. Die BaFin begründet dies mit technischen Voraussetzungen, die noch geschaffen werden müssen.

## Der FoG-Entwurf enthält viele gute Ansätze, die aber zum Teil nicht zu Ende gedacht sind

Außerdem soll das geltende Schriftformerfordernis für Anträge, Verträge und weitere Unterlagen weitgehend durch ein bloßes Textformerfordernis ersetzt werden. Dies dürfte etwa die Zeichnung von Anteilen nicht-risikogemischter geschlossener Publikums-Immobilien-AIF vereinfachen.

**Pre-Marketing** Mit einiger Sorge ist die Einführung des so genannten Pre-Marketings zu betrachten, das durch die Richtlinie zum grenzüberschreitenden Vertrieb eingeführt wird. Durch das Pre-Marketing soll EU-weit festgelegt werden, welche fondsbezogenen Informationen gegenüber professionellen Anlegern zulässig sind, ohne dass sie eine Vertriebsanzeige auslösen. Die Vorgaben lassen befürchten, dass der bisher pragmatische BaFin-Ansatz, durch den das Fondsvertragswerk zwischen KVGen und professionellen/semi-professionellen Anlegern ohne Vertriebsgenehmigung ausgehandelt werden kann, nicht mehr aufrechterhalten werden kann.

**Fazit: Gute Ansätze** Der FoG-Entwurf enthält viele gute Ansätze, die zum Teil aber noch nicht zu Ende gedacht sind. Die neuen Fondsvehikel werden erst dann zu einer Belebung des Fondsstandorts beitragen, wenn die notwendige aufsichtsrechtliche Flexibilität gegeben ist. Das geschlossene Sondervermögen sollte beispielsweise auf den Publikums-Bereich erstreckt werden.

Eine wichtige Innovation wird durch ein ganz anderes Gesetz kommen. So sollen Fondsanteile nach dem jüngst durch das Bundeskabinett verabschiedeten Entwurf für ein Gesetz zur Einführung von elektronischen Wertpapieren (eWpG) künftig auch als elektronische Wertpapiere aufgelegt werden können. So wird der Weg geebnet, Immobilienfondsanteile zukünftig auch als digitale beziehungsweise tokenisierte Kapitalanlagen aufzulegen. «

# Aufstand der Mieter – Reaktion erforderlich!

**W**er wissen will, welche Horrorszenarien am deutschen Mietermarkt gehandelt werden, sollte den neuen Roman „Kreuzberg Blues“ von Wolfgang Schorlau lesen. Der Stuttgarter Autor widmet sich in seinem unlängst erschienenen Buch Machenschaften am Berliner und internationalen Immobilienmarkt. Da geht es um gezüchtete Kampfratten als Waffe gegen unliebsame Mieter, um Investoren, die sich von Hausdächern stürzen, und

zehn Jahren“, sagt die Wissenschaftlerin Ricarda Pätzold vom Deutschen Institut für Urbanistik (Difu). Der Präsident des Deutschen Mieterbunds, Lukas Siebenkotten, sieht das ähnlich. Sein Verband ist an vielen Initiativen beteiligt, macht sich aber nicht alle Ziele zu eigen und grenzt sich auch von manchen Akteuren ab. Indes schafften es gerade Initiativen, die deutlich kleiner sind als der Mieterbund, die Leute auf die Straße zu bringen. „Da kann

man voneinander profitieren“, so Siebenkotten. Als schlagzeilentragend hat sich allen voran das Berliner Bündnis „Deutsche Wohnen und Co enteignen“ erwiesen. Die Initiatoren fordern vom Land, besagten Konzern zu kaufen und damit mehr als 226.000 Wohnungen aus Privateigentum in öffentliches Eigentum zu überführen. Generell sollten Immobilienunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen „vergesellschaftet“ werden. Politisch und juristisch ist dieses Vorhaben umstritten, auch die Kostenfrage ist unklar. Die Initiative meint, Enteignungen seien „zum Nulltarif“ möglich. Der Senat sieht hingegen Ausgaben in Höhe von 28 Milliarden Euro auf sich zukommen. Gespräche zwischen Spitzenpolitikern der einzelnen Fraktionen und Vertretern der Initiative endeten im Januar ergebnislos. Damit steht das Volksbegehren vor der zweiten Stufe: Kommen etwa 175.000 Unterschriften zustande, mündet der Vorstoß in einen Volksentscheid.

Berlin zum Vorbild genommen hat sich ein Bündnis aus eher ungewöhnlichen Partnern in Hessen: Kurz vor Weihnachten starteten der landesweite Mieterbund, die Caritas und der Deutsche Gewerkschaftsbund die Kampagne und die Petition „Mietenstopp für alle“. SPD und Linke, denen ohnehin ein Mietendeckel nach Berliner Vorbild vorschwebt, unterstützen sie. Der „Mietenstopp“ soll für bestehende Mietverhältnisse gelten bei Ausnahmen für Neubauten und Sozialwohnungen. Modernisierungen sollen eingeschränkt auf die Miete umgelegt werden dürfen. Der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft lehnt die Ziele ab. Es gebe zwar angespannte Wohnungsmärkte in Hessen, erklärte Verbandsvorstand Axel Tausendpfund. Eine Deckelung der Mieten würde daran aber nichts ändern – sondern vielmehr Unternehmen in ihren Handlungsmöglichkeiten einschränken. Tausendpfund verweist zudem auf einen Kodex, dem sich seine Mitgliedsunternehmen verpflichtet hätten. Darin ist das Bekenntnis zu bezahlbarem Wohnraum genauso verankert wie das zu sozialer Wohnungsbewirtschaftung.

## Kleine Initiativen schaffen es, Leute auf die Straße zu bringen

Ob ein „Mietenstopp“ für Bayern gefordert werden darf, entscheidet sich vor dem Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe. Mitte vergangenen Jahres hatte der bayerische Verfassungsgerichtshof das Volksbegehren „Sechs Jahre Mietenstopp“ ausgebremst. Wird das Urteil aufgehoben, muss sich das Landesverfassungsgericht erneut mit der Zulassung des Volksbegehrens beschäftigen. Die Landesrichter sind der Meinung, dass das Land keine Gesetzgebungskompetenz hat – Mietrecht



Das Bündnis „Deutsche Wohnen und Co enteignen“ will Immobilienunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen „vergesellschaften“.

um US-Finanzhaie, die für Rendite über Leichen gehen. Ein Krimi, der vor allem eines beweist: Die Wohnungsfrage ist in der Öffentlichkeit präsent wie selten zuvor.

Landauf, landab sprießen Mieterinitiativen aus dem Boden – mit einem bunten Spektrum an Akteuren, von kleinen radikalen Initiativen bis hin zu etablierten Verbänden wie der Caritas, mit unterschiedlichen Zielsetzungen, aber einer Gemeinsamkeit: Sie werden wahrgenommen. „Die Aufmerksamkeit ist gewachsen, weil Boden- und Wohnungsfragen als Thema in Gesellschaft und Politik akzeptiert sind – anders noch als vor vielleicht

lienenunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen „vergesellschaftet“ werden. Politisch und juristisch ist dieses Vorhaben umstritten, auch die Kostenfrage ist unklar. Die Initiative meint, Enteignungen seien „zum Nulltarif“ möglich. Der Senat sieht hingegen Ausgaben in Höhe von 28 Milliarden Euro auf sich zukommen. Gespräche zwischen Spitzenpolitikern der einzelnen Fraktionen und Vertretern der Initiative endeten im Januar ergebnislos. Damit steht das Volksbegehren vor der zweiten Stufe: Kommen etwa 175.000 Unterschriften zustande, mündet der Vorstoß in einen Volksentscheid.

In mehreren Bundesländern trommeln Mieter lautstark für ihre Anliegen und treiben die Politik vor sich her. Die Branche tut gut daran, das ernst zu nehmen, sagen Wissenschaftler und Beobachter.

sei Bundesrecht. Hinter dem Volksbegehren stehen zuvorderst der Mieterverein, die SPD und die Linke. Ziel ist es, Mieten bei Staffel- und Indexmietverträgen für sechs Jahre einzufrieren. Der Gesetzentwurf dazu stammt übrigens aus der Feder der Immobilienrechtler Markus Artz und Franz Mayer. Sie hatten zuvor in einem Gutachten für Berlin erklärt, dass eine gesetzliche Mietpreisbegrenzung auf Landesebene möglich wäre. Der Berliner Fall liegt ebenfalls beim Bundesverfassungsgericht, auch hier geht es um die Frage, ob das Land überhaupt zuständig ist.

In Hamburg schließlich sind gleich zwei Volksinitiativen zustande gekommen, die eine Korrektur in der Wohnungspolitik fordern. Eine zielt auf ein Verkaufsverbot von Grundstücken in Landesbesitz ab, eine andere auf eine hundertprozentige Sozialwohnungsbauquote auf landeseigenem Boden. Hinter den Vorstößen stehen zwei Mieterbündnisse. Die erforderlichen Unterschriften für das Zustandekommen der Initiativen gingen im Herbst beim Hamburger Senat ein. Auch hier lehnen die Landesverbände von Wohnungswirtschaft und privater Immobilienwirtschaft

die Ansinnen ab. Inzwischen haben landesweite und kommunale Bewegungen begonnen, sich zu vernetzen: Im Herbst lud man nach Nürnberg zum bundesweiten „Mietenstopp-Gipfel“. „Wir wollen unsere zentralen Forderungen in das Bundesgebiet tragen“, sagt Siebenkotten. Dieses Anschwellen der Proteste mag geballt erscheinen, doch der Eindruck täuscht, wie Difu-Forscherin Pätzold sagt. „Jede Welle des Wohnungsproblems hat ihre Proteste hervorgerufen, nur die Ausdrucksformen der Bewegungen haben sich geändert.“ Dem stimmt die auf »



EBZ Business  
School  
University of Applied Sciences



FERNSTUDIUM  
digital +



# IMMOBILIEN KANN MAN AUCH AUS DER FERNE STUDIERN

**STUDIENSTART SOMMER-  
SEMESTER IM APRIL 2021 –  
JETZT INFORMIEREN!**



die-Immobilien  
hochschule.de

Immobilienwirtschaft spezialisierte Stadtgeografin Susanne Heeg zu. „Immobilien sind immer das ‚last resort‘, wenn es um Finanzströme und Anlagemöglichkeiten geht“, sagt die Professorin an der Uni Frankfurt am Main. Entsprechend würden Proteste anschwellen, wenn die Preise stark ansteigen, weil Wohnen zur Anlage wird. „Wohnen ist eben nicht einfach eine Ware, sondern ein hochsensibler Bereich – das beweist das immer wieder zähe Ringen um den Grad einer Regulierung.“

Die Berliner Soziologin Marieke Prey sieht hingegen durchaus eine „Welle verstärkten Protestes“, die sich nicht nur geografisch ausbreite, sondern auch thematisch verschiebe: vom Erhalt von Freiräumen hin zur Mietthematik. Dazu muss gesagt werden, dass sich die Wissenschaftlerin selbst in der Kampagne „Deutsche Wohnen enteignen“ engagiert; aber selbst der solcher Nähe unverdächtige Immobilienökonom Michael Voigtländer vom Institut der deutschen Wirtschaft (IW) Köln sagt: „Die Immobilienwirtschaft ist gut beraten, diese Initiativen und Bewegungen ernst zu nehmen.“

## Landesweite und kommunale Bewegungen haben begonnen, sich zu vernetzen

Voigtländer verweist auf die Tatsache, dass in Berlin zumindest derzeit ein Mietendeckel mit der Pflicht zum Absenken gewisser Miethöhen gilt und Enteignungen ernsthaft auf politischer Ebene diskutiert würden – das seien Erregungsschüben der Mieterproteste. Finanzierungen könnten nicht mehr nur auf Mietsteigerungen bauen. Pätzold vom Difu äußert sich derweil zurückhaltender in der Frage nach konkreten Folgen für die Branche. Kommunale Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften kommunizierten häufig ohnehin anders mit ihren Mietern und dienten nicht so als Feindbilder, sagt sie.



„Wohnen ist eben nicht einfach eine Ware, sondern ein hochsensibler Bereich – das beweist das immer wieder zähe Ringen um den Grad einer Regulierung.“

Prof. Dr. Susanne Heeg,  
Universität Frankfurt/Main

Heeg von der Universität Frankfurt analysiert den Immobilienmarkt seit der Liberalisierung in den 1990er Jahren. „Diese Offenheit für Fonds, verbunden mit dem Geldanlagedruck und einem politisch stabilen Rahmen, gründet ein Fundament, an dem die Mieterinitiativen nur schwerlich kratzen können“, sagt die Professorin. Investoren aus Deutschland und von außerhalb würden sich nicht aufschrecken lassen. Heeg spannt einen Bogen vom Um- und Abbau von Wohlfahrtsstaaten seit den 1990ern – seitdem müssten private Verwaltungsgesellschaften große Geldmengen vorausschauend anlegen. „Das Spektrum von ertragreichen, sicheren Anlagen ist so gering, dass der Fokus auf Immobilien bleibt.“ Untermauert sieht sie die These durch die Aktienkurse der Dax-Konzerne Deutsche Wohnen und Vonovia: Beide verzeichneten im vergangenen Jahr ungeachtet der Enteignungsdebatte ein Plus.

Dass die Wahlkämpfe auf Landes- und Bundesebene entscheidende Dynamik in die Debatte bringen, glauben Beobachter kaum. Wohnen sei eher ein kommunales Thema, sagt Pätzold. Voigtländer vom IW Köln misst der Mietendeckel-Entscheidung vor dem Bundesverfassungsgericht weitaus größere Bedeutung bei. Einzig die Soziologin Prey sieht in dem Thema gerade für Linke und Grüne Chancen, sich in Großstädten zu profilieren. Sie erneuert den Appell, die öffentliche Wohnraumversorgung auszuweiten.

Wissenschaftlerin Pätzold warnt derweil davor, zu viel zu erwarten. „Es passiert etwas, aber es ist bisher sehr, sehr sanft“, sagt sie. Die Wissenschaftlerin Heeg ist ohnehin überzeugt, dass es so lange Proteste geben werde, wie sich die Mietpreisspirale weiter dreht. An das Postulat der Immobilienwirtschaft, einfach mehr zu bauen und so Angebot und Nachfrage auszugleichen, glaubt sie nicht. Die langjährige Marktbeobachterin ist überzeugt, dass sich die grundlegende Situation erst bei steigenden Zinsen ändere. „Erst wenn andere Anlageformen als die Wohnimmobilie wieder mehr Rendite versprechen, werden Finanzströme dorthin abfließen.“

Lohnt es sich also für die Branche, schlicht abzuwarten und Gewinne einzustreichen, solange die Zinslage auf derzeitigem Stand verharrt? Immobilienökonom Voigtländer rät eher dazu, aktiv zu werden. Er führt als Beispiel das Image der Chemiebranche in der Mitte des vergangenen Jahrhunderts an – es war kein gutes. Allerdings habe es der Industriezweig nach und nach geschafft, ein positiveres Bild von sich zu zeichnen. Ähnlich könne mit Beharrlichkeit auch die Immobilienwirtschaft ihr Ansehen wandeln, glaubt er.

Wenn sich Unternehmen klarer gegen schwarze Schafe unter den Vermietern abgrenzten, sich auf Standards einigen, im Stadtviertel aktiv werden und einen Gewinnanteil in Engagement reinvestieren, könne sich die angespannte Situation auf dem Mietmarkt lockern, meint er. «

Kristina Pezzei, Berlin

# Die neue Flexibilität

Jahrelang verfolgten die Anbieter von Coworking Spaces und anderen flexiblen Bürokonzepten eine ehrgeizige Expansionsstrategie. Die Corona-Krise hat diese abrupt gestoppt und dazu geführt, dass sich das Segment der Flexible Offices neu erfinden muss.

**E**s ist noch nicht lange her, da waren die Anbieter von flexiblen Büro-lösungen die Stars am Vermietungs-markt. Rent24, Design Offices, Wework, Mindspace und wie sie alle heißen meldeten quasi im Wochentakt die Anmietung neuer Flächen in bester Innenstadtlage. In den Jahren bis 2019 gingen bis zu zehn Prozent des Büovermietungsumsatzes in den deutschen Metropolen auf das Konto der Anbieter von Flex Offices. Weltweit wuchs nach Angaben von JLL der Markt für flexible Flächen seit 2014 jedes Jahr um durchschnittlich 25 Prozent.

## Es zeigt sich vielerorts ein vielfältiges Bild zwischen Krise und Aufbruchstimmung

Doch die Corona-Krise hat auch in diesem Segment vieles verändert. „Selbstverständlich hat die Pandemie zu einem Einbruch in der Nachfrage von Flex-Flächen geführt“, stellte Stephan Leimbach, Head of Office bei JLL Deutschland, schon im August 2020 fest. Das hat Folgen, wie Daniel Grimm festhält. „Kurzfristig wird es in unserer Branche eine Konsolidierung geben“, sagt der Büroexperte, der bei IWG (dem Betreiber von Marken wie Regus und Spaces) als Head of Real Estate für Deutschland und Österreich fungiert. CBRE verzeichnete 2020 in Deutschland denn auch nur noch ein Vermietungsvolumen von 22.000 Quadratmetern an Coworking-Betreiber – ein Rückgang um 90 Prozent gegenüber 2019. Liegt der Markt für flexible Büroflächen also am Bo-

den? Das denn doch nicht. Vielmehr zeigt sich ein vielfältiges Bild zwischen Krise und Aufbruchstimmung. Nicht immer ist dabei leicht zu erkennen, welche Meinungen auf einer realistischen Einschätzung der Fakten beruhen und bei welchen der Wunsch Vater des Gedankens ist. Doch eines ist klar: Will das Segment auch in Zukunft erfolgreich sein, muss es sich wandeln.

Fragt man Betreiber nach ihren Erfahrungen und Zukunftsaussichten, so äußern sie sich überraschend optimistisch. „Insgesamt sind wir relativ gut durch die Krise gekommen“, sagt Daniel Grimm von IWG. Zwar sei das Neugeschäft im März

und April 2020, also im ersten Lockdown, fast zum Erliegen gekommen. Es seien aber nur wenige Abgänge von Bestandskunden zu verzeichnen gewesen. „Wir haben keinen unserer über 130 deutschen Standorte coronabedingt schließen müssen“, betont Grimm. Vielmehr habe das Unternehmen sogar zehn neue Standorte eröffnet. Für das laufende Jahr plant IWG, mit sechs weiteren Standorten an den Start zu gehen. Dabei haben sich allerdings die Konditionen geändert: „Wir haben die Mietverträge nachverhandelt, da sich die Anlaufphase im aktuellen Marktumfeld verlängert hat“, sagt Grimm. Bei den bestehenden Centern hat IWG laut »

**Zwar erwartet die Büroimmobilienbranche eine Konsolidierung. Doch es wird nicht bloß das Homeoffice in der Schuhschachtel übrig bleiben.**



Grimm ebenfalls „mit fast allen Vermietern gute und produktive Gespräche geführt, in denen wir auch Mietreduktionen und -stundungen erreicht haben“.

Weiter wachsen will auch Design Offices. Der Flex-Office-Betreiber hat im Jahr 2020 laut CEO Dr. Joachim Gripp vier neue Standorte eröffnet; in den kommenden 18 Monaten sollen fünf weitere hinzukommen. Allerdings spricht auch Gripp von „ungeahnten Herausforderungen“. Insbesondere sei im vergangenen Jahr das Veranstaltungsgeschäft „nahezu lahmgelegt“ worden. Insgesamt aber betont Gripp: „Wir sind uns sicher: Coworking profitiert von der Krise, statt darunter zu leiden.“ Das Office-Geschäft sei in diesem Jahr auf jeden Fall schon mal gut angelaufen.

## Eine Kombination von drei Tagen im Büro und zwei Tagen im Homeoffice ist wahrscheinlich

Bestätigung für ihre Zuversicht finden die führenden Betreiber in dem vom Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) herausgegebenen „Herbstgutachten Immobilienwirtschaft 2020“. „Große Anbieter wie Design Offices und The Office Group könnten am Ende mit ihren Skaleneffekten die Gewinner sein“, schreibt darin ein Autorenteam von bulwienges. „Kleinere Anbieter hingegen, die stärker auf Freischaffende setzen, bekommen die Krise derzeit besonders zu spüren.“

Hintergrund ist, dass in den Coworking Spaces längst nicht mehr nur Freiberufler und Einzelkämpfer ihren Laptop aufgestellt haben. „Die Nachfrage geht schon länger Richtung Team Offices“, erläutert Tobias Kollwe, Präsident des Bundesverbands Coworking Spaces e.V. „Denn die Hauptnutzer sind nicht mehr digitale Nomaden, sondern größere Unternehmen bis hin zu Dax-Konzernen.“ Auch Kollwe zieht ein überraschendes Zwischenfazit der Krise: „Die Corona-

Krise hat sich auf den Coworking-Bereich positiv ausgewirkt. Zwar sind die Erlöse aus der Vermietung von Räumen für Seminare und Meetings weggebrochen. Dafür ist aber die Nachfrage nach Shared Offices angestiegen.“

Wie aber geht es weiter mit der Branche? Die Antwort darauf hängt von der übergeordneten Frage ab, wie sich die Bürowelt entwickelt. Setzt sich auf Dauer das Arbeiten im Homeoffice durch? Reduzieren die Unternehmen die fest angemieteten Büroflächen und weichen bei Bedarf auf flexibel anmietbare Räumlichkeiten aus? Oder sparen sie sich im Gegenteil die Kosten für flexible und teure Zusatzflächen?

Diejenigen Marktbeobachter, die große Chancen für die Anbieter flexibler Bürokonzepte sehen, verweisen gerne auf das Beispiel von Siemens. Der Weltkonzern beschloss im Sommer 2020 sein „New Normal Working Model“. Dieses sieht vor, dass die Beschäftigten weltweit im Schnitt zwei bis drei Tage pro Woche mobil arbeiten können. Mobiles Arbeiten bezieht sich dabei laut Siemens ausdrücklich nicht nur auf das Homeoffice, sondern schließt Arbeitsumgebungen wie zum Beispiel Coworking-Büros mit ein.

„Remote Working wird sich nachhaltig durchsetzen“, ist Jan-Niklas Rotberg überzeugt, Director und Teamleader Office Agency Berlin bei Savills. „In vielen Fällen werden wir eine Kombination von drei Tagen im Büro und zwei Tagen im Homeoffice sehen.“ Flex Offices hätten dabei für die Unternehmen den Vorteil, kurze Mietvertragslaufzeiten abschließen zu können. „Das ist wichtig in einer Zeit, in der viele Unternehmen nicht wissen, wo sie in fünf Jahren stehen werden.“ Ähnlich sieht das Dr. Jan Linsin, Head of Research bei CBRE: „Weil die Unternehmen mit höherer Unsicherheit konfrontiert sind, gewinnen flexible Büroflächen an Bedeutung.“

Aber was wollen eigentlich die Unternehmen und ihre Beschäftigten? Laut einer Umfrage des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW Köln) planen nur 6,4

Prozent der Unternehmen, in den kommenden zwölf Monaten ihre Bürofläche zu reduzieren. Gleichzeitig möchte nach einer anderen Studie von EY Real Estate ungefähr jeder zweite Büroangestellte auch in Zukunft mehrmals wöchentlich von zu Hause aus arbeiten. „Es gibt keine Pauschallösung für die ideale Arbeitswelt“, folgert daraus EY-Studienautorin Anna Schümann. „Wir brauchen mehr Flexibilität – insbesondere mit Orten und Räumen, die für die jeweiligen Tätigkeiten maßgeschneidert sind.“

Genau daraus könnten sich neue Chancen für flexible Bürokonzepte ergeben. Schließlich haben längst nicht alle Beschäftigten in ihrer Wohnung ein eigenes Arbeitszimmer – und ein dauerhaftes Arbeiten am Küchentisch will sich wohl kaum jemand zumuten. „Viele Menschen haben festgestellt, dass das dauerhafte Arbeiten im Homeoffice belastend ist“, sagt denn auch Daniel Grimm von IWG. Er erwartet deshalb eine Dreiteilung: Einen Teil der Arbeitswoche verbringt man in der eigenen Wohnung, einen Teil in der Unternehmenszentrale und einen Teil im Flex Space. „Dabei werden in Zukunft wohnortnahe Bürokonzepte verstärkt nachgefragt werden“, erklärt Grimm.

## Dezentrale Coworking Spaces werden eine annehmbare Alternative zum Homeoffice

Nicht überzeugt von dieser These ist CBRE-Researcher Jan Linsin. „Coworking braucht eine kritische Masse“, argumentiert er. „Es lebt von der Vernetzung, und die ist nicht möglich, wenn es rund um das Coworking Space nichts gibt.“ Mit dieser Auffassung scheint Linsin allerdings eine Minderheitenposition zu vertreten. „Spannend werden dezentrale Coworking Spaces, um eine annehmbare Alternative zum Homeoffice zu schaffen“, sagt jedenfalls Joachim Gripp von Design Offices und meint damit „eine professi-



„Viele Menschen möchten nicht mehr jeden Tag pendeln. Ich erwarte, dass viele Unternehmen ihren Hauptsitz in zentraler Lage verkleinern und dafür Satellitenbüros in Stadtteillagen anmieten werden.“

**Peyvand Jafari**, Geschäftsführer, Creo Group



„Ich erwarte eine Dreiteilung: Einen Teil der Arbeitswoche verbringt man in der eigenen Wohnung, einen Teil in der Unternehmenszentrale und einen Teil im Flex Space.“

**Daniel Grimm**, IWG (Regus/Spaces), Head of Real Estate für Deutschland und Österreich



„Flex Offices bieten Unternehmen kurze Mietvertragslaufzeiten. Das ist wichtig in einer Zeit, in der viele Unternehmen nicht wissen, wo sie in fünf Jahren stehen werden.“

**Jan-Niklas Rotberg**, Director und Teamleader Office Agency Berlin, Savills

onelle Arbeitsumgebung außerhalb der eigenen vier Wände, und das mit wenig Aufwand für den Arbeitsweg“. Savills-Experte Jan-Niklas Rotberg kann es sich sogar vorstellen, dass Coworking-Konzepte in leerstehenden Einzelhandelsflächen in eher peripheren Lagen realisiert werden.

„Viele Menschen möchten nicht mehr jeden Tag lange zur Arbeit pendeln“, sagt auch Peyvand Jafari, Geschäftsführer der Berliner Creo Group. „Deshalb erwarte ich, dass zahlreiche Unternehmen ihren Hauptsitz in zentraler Lage verkleinern und dafür Satellitenbüros in Stadtteillagen anmieten werden.“ Und genau diese Büros will Jafari mit seinem Unternehmen zur Verfügung stellen. Für April dieses Jahres plant er den Start eines Ankaufprogramms, das Büroimmobilien mit 5.000 bis 10.000 Quadratmeter Fläche in Randlagen von Großstädten oder kleineren Städten in den Blick nimmt. Maximal 30 Prozent eines Objekts will er flexibel vermieten, ohne dabei Wework & Co. zu imitieren. „Der Unterschied unseres Konzepts zu Coworking Spaces besteht darin, dass wir nicht Arbeitsplätze (sogenannte

Hotdesks), sondern Büros vermieten“, erläutert er. „Zudem laufen die Mietverträge über mindestens ein Jahr.“ Lifestyle und Community-Gedanke gehören demnach explizit nicht zum Konzept.

## Die Perspektiven scheinen im Kontext der Digitalisierung positiv

Betreiben soll diese flexiblen Flächen nicht einer der bekannten Spezialisten, sondern eine von Creo selbst gegründete Betreibergesellschaft. Damit steht das Unternehmen für einen Trend, wie Jan Linsin von CBRE feststellt. „Immer mehr Immobilieneigentümer sagen sich: Ich kann das selbst machen“, erklärt er. „Sie gründen eine eigene Betreibergesellschaft oder gehen eine Partnerschaft mit hierauf spezialisierten Dienstleistern ein, um dem wachsenden Bedarf an flexiblen Büroarbeitsplätzen im Sinne des Space-as-a-Service Rechnung zu tragen.“ CBRE selbst bietet das mit seinem Hana-Konzept an.

Indego heißt das entsprechende Angebot beim Wettbewerber Cushman & Wakefield. Dieser prüft derzeit, ob er das bisher in Großbritannien realisierte Konzept auch in Deutschland ausrollen soll.

Diese Entwicklung bleibt auch den bisherigen Platzhirschen nicht verborgen. „Für unsere weitere Expansion brauchen wir Partner“, sagt Daniel Grimm von IWG. „Dabei sind verschiedene Modelle denkbar, zum Beispiel auch, dass der Eigentümer einer Immobilie den Flex Space im Rahmen eines Franchise-Modells betreibt und wir ihn dabei unterstützen.“ Tobias Kollwe vom Bundesverband Coworking Spaces berichtet ebenfalls, dass er in letzter Zeit viele Anfragen von Projektentwicklern und Investoren bekommen hat, die selbst Shared Offices betreiben wollen. Auch sonst bleibt er optimistisch: „Die mittel- und langfristigen Perspektiven von Coworking Spaces sehen wir vor dem Hintergrund der gesellschaftlichen Entwicklungen im Kontext der Digitalisierung sehr positiv.“

Christian Hunziker, Berlin

# Neues Lernen

**W**as war das für ein Jahr? Hörsäle und Seminarräume landauf, landab leergefegt. Dozenten, Studenten, Kursteilnehmer – alle zu Hause. Mit der Kontaktsperre verlagerte sich 2020 auch die immobilienwirtschaftliche Aus- und Weiterbildung in die heimischen vier Wände. Vorlesungen per Zoom, Lehrmaterial zum Herunterladen und Erklärstücke als Video oder Podcast wurden zum neuen Studienalltag. Corona wieder als Digitalisierungsbeschleuniger.

Doch die eigentlichen Treiber für den tiefgreifenden Wandel in der Bildungslandschaft sind andere, stellt Larissa Lapschies, Geschäftsführerin der ADI Akademie der Immobilienwirtschaft, fest. Da ist etwa die zunehmende Individualisierung, verbunden mit immer neuen Lebenszielen. „Dazu gehört, nicht ein und denselben Job bis zur Rente zu machen. Sondern zum Beispiel auch, mit über 50 Jahren Erfüllung in einem ganz neuen Bereich zu finden“, erklärt Lapschies. Das treibt nicht nur Youngster auf die Schulbank. Hochschulen und Akademien warten daher mit immer differenzierteren Angeboten auf (siehe Tabelle S. 18 und mehr online).

## Corona, Digitalisierung & Co. – die (Weiter-) Bildung wandelt sich

Zudem prägt die fortschreitende Digitalisierung der Immobilienwirtschaft die Aus- und Weiterbildung. Sie verlangt von Mitarbeitern immer neue Fähigkeiten, das Innovationstempo steigt. Diese Entwicklungen finden sich wie folgt in den Angeboten der Immobilienschmieden wieder.

**Trend 1: Bildung losgelöst von Raum und Zeit** „Man muss nicht mehr auf das Programm der ARD warten, wenn man auf Netflix gehen kann“, sagt Rüdiger Grebe,

Leiter der EBZ Akademie. Ähnlich verhalte es sich mit der Weiterbildung: Was, wann und wo sie lernen, darüber möchten Kunden selbst entscheiden. Zu diesem Zweck hat sein Haus die digitale Immo-Plattform „EBZ 4 U“ an den Start gebracht. Kursteilnehmer finden hier Lerneinheiten für die autarke automatisierte Weiterbildung. Unterlagen, Lernvideos und Tests können individuell gewählt und häppchenweise konsumiert werden – daheim oder am Arbeitsplatz. Wohnungsunternehmen etwa erwerben „EBZ 4 U“ für die interne Verwendung und können sie um eigene Inhalte ergänzen. Die Weiterbildungspflicht für Makler und Verwalter belebt dabei das Akademie-Geschäft: „Auf dieser Welle sind wir stark geritten“, sagt Grebe.

Auch die ADI zum Beispiel bietet einen 20-stündigen Online-Kurs „Fortbildungsnachweis für Makler“ an, den Teilnehmer selbstständig Stück für Stück absolvieren. Wie die EBZ will auch die ADI bis zum Jahresende eine digitale Lernplattform hochziehen.

**Trend 2: Mehr Digitales auf der Agenda** Technologien, die früher nettes Beiwerk waren, haben sich mit der Corona-Pandemie als essenziell erwiesen. Doch der Umgang will gelernt sein. Beispiel: die virtuelle Vermarktung und Besichtigung von Objekten, etwa mit 360-Grad-Touren. Oder die hybride Eigentümerversammlung. Die Haufe Akademie etwa bietet ein entsprechendes Seminar für Immobilienverwalter an („Die optimale Eigentümerversammlung“). „Neben fachlichen Aspekten wie einem rechtskonformen Aufbau werden persönliche Kompetenzen für die Moderation geschult“, erklärt Produktmanagerin Nicole Lehmann. Ein ebenfalls neues Seminar mit dem Titel „Immobilienverwaltung 4.0“ zeigt auf, welche Prozesse sinnvoll automatisiert werden können.

Während die kompakten Kurse auf die praktische Anwendung zielen, bilden die Hochschulen begehrte Methodenkenner für die Schnittstelle zwischen Immobilienwirtschaft und Informatik aus. Mit dem ersten Bachelor-Studiengang Digi-



Was die Immobilienbranche bewegt, schlägt sich in Aus- und Weiterbildung nieder. Große Trends, aktuelle Themen, neue Formate. Ein Überblick.

tales Immobilienmanagement startete die TH Aschaffenburg im Oktober. „Die Nachfrage war groß“, berichtet Verena Rock. Sie leitet das Institut für Immobilienwirtschaft und -management an der TH Aschaffenburg. Rund 50 Erstsemester beschäftigen sich hier erstmals zum Beispiel mit Smart-Building-Technologien für mehr Nachhaltigkeit. Im kommenden Jahr plant auch die EBZ Business School, ein solches Programm anzubieten.

Im weiterführenden Intensivstudium Digital Real Estate Management der IREBS Immobilienakademie an der Universität Regensburg liegt der Fokus auf der Führungskompetenz. „Wir bilden keine Programmierer aus“, betont Akademie-Leiter Just, „sondern Manager mit digitaler Denke, die Veränderungsprozesse anschieben müssen oder neue Geschäftsmodelle entwickeln sollen.“ Auch an der ADI können Immobilienprofis sich neuerdings im Kurzzeitstudium Digital Real Estate Management für eine Führungsposition als Chief Information oder Chief Digital Officer qualifizieren.

### Trend 3: Corona-Folgen im Lehrplan

Die Pandemie trifft die Immobilienbranche an allen Ecken. „Krisenmanagement Gewerbeimmobilien“ oder „Mieten in Corona-Zeiten“ heißen deshalb beispielsweise Online-Seminare an der ADI. „Wo immer sich ein Thema auftut, wir werden es besetzen“, sagt Leiterin Lapschies. Das ist Aufgabe der Akademien.

Die Hochschulen mit ihren akkreditierten Studiengängen „können nicht jeden Monat die Programme ändern“, stellt Verena Rock fest. Aber die Lehrpläne lassen ausreichend Spiel auch für aktuelle Themen. So beschäftigten Studenten sich im Kurs „Immobiliennutzungsarten“ auch mit der Zukunft der klassischen Büroimmobilie. Was wollen Nutzer? Und wie könnten Hotels sich neu positionieren? Auch an der IREBS erforschen Stu-

denten die Folgen der Pandemie – etwa für Shopping-Center – in Studienarbeiten. Ob Corona, Klimaschutz oder bezahlbares Wohnen: „Spannende Themen, die über das Curriculum hinausgehen, finden bei uns auch Platz in digitalen Kamingsgesprächen mit unseren Professorinnen und Professoren“, sagt Daniel Kaltoven, Rektor der EBZ Business School.

### Trend 4: Präsenzformate reüssieren – dort wo sinnvoll

Wie das Homeoffice wird auch das digitale Lernen nicht mit Corona verschwinden. Doch nach fast einem Jahr betrachtet man es differenzierter: Digital total ist in Aus- und Weiterbildung nicht der Königsweg. Klar, wo Wissensvermittlung im Vordergrund steht, muss keiner von weither zum Campus anreisen. So arbeitet die EBZ Business School daran, ausgewählte Unterrichtsteile fachlich versiert, aber trotzdem kurzweilig im Videoformat zu produzieren. An der TH Aschaffenburg habe man während des Lockdowns hochkarätige Gastdozenten für Videokonferenzen gewinnen können. „Virtuell haben viele eher eine Stunde Zeit“, sagt Institutsleiterin Rock. Eine Erfahrung, auf die man sicher auch künftig zurückgreifen werde.

Grundsätzlich ist man sich an Hochschulen wie Akademien aber einig: Wo es vor allem um Atmosphäre, Netzwerken, und kreativen Austausch geht, bleiben Präsenzveranstaltungen die erste Wahl. „Uns ist der diskursive Ansatz wichtig“, sagt Just von der IREBS Immobilienakademie. „In der Immobilienwirtschaft gibt es oft nicht nur einen, sondern möglicherweise zwei oder drei gute Lösungswege.“ Diese müssten im Seminarraum gemeinsam erarbeitet werden. EBZ-Akademie-Leiter Grebe bringt es so auf den Punkt: „Online, wo online Sinn macht. Präsenz, wo Präsenz Sinn macht. Die Formate werden ehrlicher.“

Liane Borghardt, Düsseldorf

LINK-TIPP | HAUFE

### [www.haufe.de/immobilien/weiterbildung](http://www.haufe.de/immobilien/weiterbildung)

Eine ausführliche Übersicht über Studiengänge und Weiterbildungsangebote rund um Immobilien – vom Bachelor bis zur Umschulung – zum Herunterladen (pdf)

### [www.haufe.de/immobilien](http://www.haufe.de/immobilien)

(Suche: „Veranstaltungen und Events“) Übersicht über die relevanten Messen, Kongresse und Seminare in den kommenden Monaten

ANZEIGE

## IREBS Immobilienakademie

International Real Estate Business School  
Universität Regensburg



**KONTAKTSTUDIUM  
IMMOBILIENÖKONOMIE**

**Berufsbegleitend  
58 Tage in 15 Monaten**

Nächster Studienstart:  
Düsseldorf ab 5. Juli 2021  
München ab 12. Juli 2021

[www.irebs-immobilienakademie.de/kioe](http://www.irebs-immobilienakademie.de/kioe)

## Weiterführende Studiengänge (Master & Co) rund um Immobilien

Anbieter	Studiengang/Seminar	Modell*	Dauer	Gebühren**	Voraussetzungen
<b>STUDIENGÄNGE</b>					
<b>ADI Akademie der Immobilienwirtschaft</b> <a href="http://www.adi-akademie.de">www.adi-akademie.de</a>	Diplom-Immobilienökonom (ADI)	Berufsbegleitend	15 Monate (59 Präsenztage)	14.500 Euro	Hochschulstudium und Berufserfahrung in der Immobilien-/Baubranche oder Ausbildung im Immo-Bereich mit mehrjähriger Berufserfahrung
<b>ADI Akademie der Immobilienwirtschaft/ Campus of Finance</b> <a href="http://www.campus-of-finance.de">www.campus-of-finance.de</a>	Doppel: Master of Business Admin. Management and Real Estate und Dipl.-Immobilienökonom	Berufsbegleitend	2 Jahre	23.900 Euro	Bachelorstudium, Berufserfahrung in der Immobilien-/Baubranche, Nachweis eines Beschäftigungsverhältnisses
<b>Akademie der Hochschule Biberach</b> <a href="http://www.akademie-biberach.de">www.akademie-biberach.de</a>	MBA Internationales Immobilienmanagement	Berufsbegleitend	1,5 Jahre (61 Präsenztage)	19.900 Euro	Hochschulstudium, mind. 1 Jahr Berufserfahrung
<b>BBA Akademie der Immobilienwirtschaft, Berlin</b> <a href="http://www.bba-campus.de">www.bba-campus.de</a>	Master of Business Administration Real Estate Management	Berufsbegleitend	4 Semester	18.600 Euro	Studium, mind. 1 Jahr branchenspezifische Berufserfahrung
<b>bbw Hochschule</b> <a href="http://www.bbww-hochschule.de">www.bbww-hochschule.de</a>	Master of Arts Real Estate Project Management	Vollzeit	4 Semester	13.080 Euro	Berufsqualifizierender Hochschulabschluss
<b>Center for Real Estate Studies</b> <a href="http://www.steinbeis-cres.de">www.steinbeis-cres.de</a>	Master of Arts Management Real Estate	Berufsbegleitend	24 Monate	21.000 Euro	Bachelorstudium in BWL oder Immobilienwirtschaft
<b>DIA Deutsche Immobilien-Akademie</b> <a href="http://www.dia.de">www.dia.de</a>	Diplom-Sachverständiger (DIA)	Berufsbegleitend	4 Semester	1.700 Euro/Semester	Techn./wirtsch. Studium und 3 Jahre Berufserfahrung oder Studium Immobilienwirtschaft und 5 Jahre Berufserfahrung
<b>EBS Universität für Wirtschaft und Recht</b> <a href="http://www.ebs.edu">www.ebs.edu</a>	Master of Science in Real Estate	Vollzeit	20 Monate	26.040 Euro	Bachelor mit mind. 180 ECTS, 8 Wochen Praktikum, Englisch, gültiger GMAT/GRE, Accelerated Track mögl.
	Master in Business mit Spezial. Real Estate od. Real Estate Investment & Finance	Berufsbegleitend	4 Semester	25.900 Euro	Allg./fachgeb. Hochschulreife oder berufsqualif. Studienabschl.; akad. Vorleist. mind. 180 ECTS oder Prüfung oder 2 Jahre Berufserfahrung
<b>EBZ Business School</b> <a href="http://www.ebz-business-school.de">www.ebz-business-school.de</a>	Master of Arts Real Estate Management	Berufsbegleitend oder Fernstudium	5 Semester (6 bis 10 Semester mögl.)	4.250 Euro/Semester (1 bis 4), 300 Euro (5)	Mind. 6-sem. Wiwi-Studium od. and. Fach mit mind. 30 ECTS-Punkten und Wiwi-Vorbildung od. and. akkred. Abschluss mit Immoschwerpunkt
	Master of Science Projektentwicklung	Berufsbegleitend oder Fernstudium	5 Semester	4.250 Euro/Semester (1 bis 4), 300 Euro (5)	Mind. 6-sem. Bachelor (180 ECTS) in Real Estate/Real Estate Management, Immobilien-/Energie-/Facility Management, BWL u.a.
<b>EIPOS Europäisches Institut für postgraduale Bildung</b> <a href="http://www.eipos.de">www.eipos.de</a>	Master of Science Immobilienmanagement	Berufsbegleitend	5 Semester	16.900 Euro	Abschluss in Immobilienwirtschaft, Bauingenieurw., Architektur, Facility Managem., Volks-/Betriebswirtschaft und 1 Jahr Berufserfahrung
<b>FH Münster</b> <a href="http://www.fh-muenster.de">www.fh-muenster.de</a>	Master of Science Immobilien- und Facility Management	Vollzeit	4 Semester	293,44 Euro/Semester	Hochschulabschluss mit BWL- oder Ing.-Ausrichtung mit Gesamtnote von mind. 2,3, mind. 8 Wochen Berufstätigkeit
<b>HAWK Hochsch. f. angew. Wissenschaft u. Kunst</b> <a href="http://www.hawk.de">www.hawk.de</a>	Master of Science Immobilienmanagement	Vollzeit	4 Semester	303,20 Euro/Semester	Fachgeeignetes Bachelorstudium (oder gleichwertig)
<b>HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt</b> <a href="http://www.hfwu.de">www.hfwu.de</a>	Master of Science Immobilienmanagement	Vollzeit	3 Semester	188,10 Euro/Semester	Wiwi-Diplom/-Bachelorabschluss, (wirtschafts-)ingenieurwissenschaftliches Diplom/Bachelor mit Immo- oder techn. Ausrichtung
<b>Hochschule Anhalt</b> <a href="http://www.hs-anhalt.de">www.hs-anhalt.de</a>	Master of Science Facility- und Immobilienmanagement	Vollzeit	4 Semester	86 Euro/Semester	Bachelor in Facility Management, Immobilienwirtschaft oder Vergleichbarem
	Master of Science Immobilienbewertung	Vollzeit	4 Semester	316 Euro/Semester	Bachelor in Architektur, Bauingenieurw., BWL, VWL, Facility Management, Immobilienwirtschaft oder Vergleichbarem
<b>Hochschule Aschaffenburg (TH)</b> <a href="http://www.th-ab.de">www.th-ab.de</a>	Master of Arts Immobilienmanagement	Vollzeit	3 Semester	60 Euro/Semester	Diplom/Bachelor mit Notenschnitt über 2,3 oder Zugehörigkeit zu den besten 50%
<b>Hochschule Mittweida</b> <a href="http://www.hs-mittweida.de">www.hs-mittweida.de</a>	Master of Science Industrial Management mit Vertiefung Immobilienmanag. u. FM	Voll-/Teilzeit	4 bzw. 6 Semester	95 Euro/Semester	Bachelor in einschlägiger Fachrichtung
<b>Hochschule Wismar</b> <a href="http://www.hs-wismar.de">www.hs-wismar.de</a>	Master of Science Facility Management	Fernstudium	4 Semester	2.200 Euro/Semester	Erster akad. Abschluss (Note mind. 2,5, Fachrichtung egal) und mind. 1 Jahr Berufspraxis in sachverwandtem Gebiet
<b>HTW Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin</b> <a href="http://www.htw-berlin.de">www.htw-berlin.de</a>	Master of Science Construction and Real Estate Management (in Englisch)	Vollzeit	4 Semester	110,09 Euro/Semester	Bachelor/Diplom in Construction Engineering, Architektur oder Vergleichbarem mit 180 ECTS, Englischkompetenz
	Master of Science Facility Management	Vollzeit	4 Semester	110,09 Euro/Semester	Bachelor/Diplom in Facility Management oder Vergleichbarem

Anbieter	Studiengang/Seminar	Modell*	Dauer	Gebühren**	Voraussetzungen
<b>IREBS Immobilienakademie</b> <a href="http://www.irebs-immobilienakademie.de">www.irebs-immobilienakademie.de</a>	Kontaktstudium Immobilienökonomie	Berufsbegleitend	15 Monate (58 Präsenztage)	ab 14.200 Euro	Hochschulstudium in Wirtschaft, Recht, Immobilien oder vergleichbare Berufserfahrung
	Executive MBA in Real Estate Finance oder International	Berufsbegleitend	15 (-20) Monate (51/52 Präsenztage)	ab 13.950/18.950 Euro	Bachelor in Wirtschaft, Recht, Architektur o.Ä. mit mind. 180 ECTS und 60 ECTS in Real Estate Exec., Erfahr. in Real Estate, sehr gutes Englisch
	Intensivstudium Digital Real Estate Management	Berufsbegleitend	4 Wochen (13 Präsenztage)	ab 5.950 Euro	Hochschulstudium in Wirtschaft, Recht, Immobilien oder vergleichbare Berufserfahrung
<b>ISM International School of Management</b> <a href="http://www.ism.de">www.ism.de</a>	Master of Arts Manag. Real Estate Manag. (Doppel mit Boston University mögl.)	Berufsbegleitend	5 Semester (samstags)	575 Euro/Monat	Hochschulstudium mit mind. 30 ECTS in Wiwi-Fächern (fehlende ECTS können ggf. durch Berufserfahrung ausgeglichen werden)
	Master of Science Real Estate Manag., 2. intern. Abschluss an Partner-HS mögl.	Vollzeit	4 Semester	6.480 Euro (Sem. 1-3), 1.200 Euro Thesis (Sem. 4)	Wiwi-Abschluss (od. and. Fach mit 180 ECTS, dav. mind. 15 ECTS in Rechn.w./VWL und mind. 15 ECTS in Geogr., Stadtpl., Arch., Bauw., Jura)
<b>Universität Stuttgart</b> <a href="http://www.uni-stuttgart.de">www.uni-stuttgart.de</a>	Master of Science Immobilientechnik und Immobilienwirtschaft	Vollzeit	4 Semester	188,40 Euro/Semester	Bachelor (oder gleichwertig) in Immobilientechnik und Immobilienwirtschaft oder verwandter Studiengang
<b>Universität Stuttgart</b> <a href="http://www.international-construction-law.eu">www.international-construction-law.eu</a>	International Construction: Practice and Law	Vollzeit	4 Semester	ab 16.700 Euro	Bachelor und 2 Jahre Berufserfahrung. Sehr gute Englischkenntnisse

\* Viele Bildungseinrichtungen behalten sich vor, abhängig von der Corona-Lage mögliche Präsenz-Angebote auf Hybrid- oder Online-Lehre umzustellen.

\*\* Richtwerte, gemäß den Anbieterwebseiten (Angaben ohne Gewähr). Soweit nicht anders angegeben, Gesamtbetrag ohne MwSt. Weitere Gebühren können hinzukommen. Details siehe Anbieter.

Dokumentation: Fabiola Mieth. Stand: Januar 2021. Ausschließlich der besseren Lesbarkeit wegen ist jeweils nur die männliche Form der Ausbildung angegeben.



EBZ  
Akademie

## UNSERE ZERTIFIKATSLEHRGÄNGE JETZT AUCH **ONLINE**

Ab März 2021

**Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (IHK/EBZ)**  
**Immobilienverwalter/in (IHK)**

Ab April 2021

**Immobilienkaufmann/-frau (EBZ/IHK)**  
**Geprüfte/r Bilanzbuchhalter/in in der Immobilienwirtschaft (EBZ)**



Jetzt über den QR-Code direkt zu den Lehrgängen gelangen!  
Weitere Angebote finden Sie unter [www.ebz-training.de](http://www.ebz-training.de)

**TOP**  
ANBIETER FÜR  
WEITERBILDUNG  
2021

**FOCUS**  
WEITERBILDUNGS-  
ANBIETER  
IM VERGLEICH  
FOCUS-BUSINESS  
03 | 2020



## European Renovation Wave – gutes Geld für gute Gebäude

**RICS** Der Green Deal der EU hat alle aufhorchen lassen, insbesondere die Immobilienwirtschaft. Die CO<sub>2</sub>-Steuern sind eingeführt – und jetzt noch die Renovation Wave mit einem kaum abschätzbaren Umfang an Investitionen in Bestandsimmobilien. Geht das in die richtige Richtung? [rics.org/de](https://rics.org/de)



Susanne Eickermann-Riepe meint, die Renovation Wave bringt nicht nur viel fürs Klima, sondern hat auch Potenzial zur wirtschaftlichen Erholung.

**D**efinitiv ja! Erinnern wir uns kurz daran, welchem Zweck der Green Deal und die Sustainable Finance Directive der EU dienen. Wir wollen unseren Planeten weiterhin ohne Einschränkungen oder zusätzliche Lasten bewohnen. Dazu bedarf es mehr Aufmerksamkeit für die Umweltziele, insbesondere für Klimaschutz durch Reduzierung von Emissionen. Gleichzeitig sollen Kapitalströme in nachhaltige Investments umgelenkt werden. Zahlreiche Studien führen dazu aus, dass dieses Vorhaben ein konsequentes Umdenken erfordert. Alle Sektoren sind dazu aufgefordert, hier einzugreifen, um ein Umdenken und Umlenken möglich zu machen.

**ZU WENIG AUFWENDUNGEN FÜR DIE ENERGETISCHE SANIERUNG** Die Immobilienwelt besteht in Deutschland zu 98 Prozent aus Bestandsimmobilien. Bei einer Neubauquote von zwei Prozent im Verhältnis zum Gesamtbestand in Deutschland reicht es nicht aus, die Standards bei Projektentwicklungen umzusetzen, sondern der Bestand bedarf einer intensiven Betrachtung. Um das Emissionsminderungsziel von 55 Prozent bis 2030 zu erreichen, sollten die Treibhausgasemissionen von Gebäuden um 60 Prozent, der generelle Energieverbrauch um 14 Prozent und der für Heizung und Kühlung um 18 Prozent sinken. Bisher wird gerade einmal ein Prozent der Renovierungsaufwendungen für die energetische Sanierung ausgegeben.

Was soll die Renovation Wave erreichen? Kurz gesagt: umweltfreundlichere Gebäude, mehr Arbeitsplätze und bessere Lebensbedingungen. Mehr als 220 Millionen Gebäudeeinheiten – 85 Prozent des Gebäudebestands der EU – wurden vor 2001 errichtet. 85 bis 95 Prozent der heutigen Gebäude werden auch im Jahr 2050 noch stehen. Die meisten bestehenden Gebäude sind nicht energieeffizient. Die EU beabsichtigt, die Renovierungsquote in den nächsten zehn Jahren mindestens zu verdoppeln und durch Renovierungen für mehr Energie- und Ressourceneffizienz zu sorgen. Dies wird dazu beitragen, die Lebensqualität der Menschen, die in diesen Gebäuden leben, zu verbessern, die Treibhausgasemissionen in Europa zu verringern, die Digitalisierung zu fördern und mehr Werkstoffe wiederzuverwenden und zu recyceln. Bis 2030 könnten nach den Berechnungen der EU 35 Millionen Gebäude renoviert werden.

**DIE COVID-19-KRISE HAT GEZEIGT, DASS GEBÄUDE NEU GEDACHT WERDEN MÜSSEN** Gebäude müssen flexibler, digitaler und resilienter werden. Zudem bietet eine Renovation Wave auch für viele Wirtschaftszweige Potenzial zur wirtschaftlichen Erholung. Nach den Schätzungen der EU können bis zu 160.000 zusätzliche Arbeitsplätze im Baugewerbe geschaffen werden. Daher ist die Immobilienbranche aufgerufen, Lösungen auch für den Bestand zu entwickeln. Letztendlich geht es darum, die Gebäude während ihres gesamten Lebenszyklus energieeffizienter, weniger CO<sub>2</sub>-intensiv und nachhaltiger zu gestalten.

Im Gegenzug zeichnet sich bereits in einigen EU-Ländern ab, dass Maßnahmen zur Einschränkung der Nutzung nicht energieeffizienter Gebäude beschlossen werden. Frankreich hat bereits ab 2021 ein Verbot von Mieterhöhungen bei Gebäuden mit schlechter Energieeffizienz („passoires énergétiques“) beschlossen, ab 2023 dürfen diese Gebäude nicht mehr vermietet werden. In den Niederlanden müssen bis 2023 alle Bürogebäude die Energieeffizienzklasse C und bis 2030 die Energieeffizienzklasse A erreichen. Deutliche Schritte, die die Ernsthaftigkeit der Bemühungen zum Klimaschutz unterstreichen. «



Deutscher Verband für Wohnungswesen,  
Städtebau und Raumordnung e.V.

## Neue Fördersystematik für effizientere Gebäude

**Bündelung der Programme** Nur durch hochambitionierte Klimaschutzmaßnahmen an einzelnen Gebäuden werden die Klimaschutzziele nicht erreicht. Es braucht zusätzliche integrierte, sektorenübergreifende Lösungen, die im räumlichen Zusammenhang stehen, wie es etwa in Stadtquartieren der Fall ist.

[www.deutscher-verband.org](http://www.deutscher-verband.org)



Werner Spec plädiert für integrierte Förderansätze bei Quartieren und für mehr Flexibilität und Technologieoffenheit in Förderung und Ordnungsrecht.

**A**nfang 2021 hat die Bundesregierung die vielfältigen Förderprogramme für die energetische Gebäudesanierung unter dem Dach der „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ (BEG) gebündelt. Schon seit mehr als einem Jahr wurden die Zuschüsse für energetische Gesamtmodernisierungen deutlich erhöht. Dadurch ist das Interesse an der energetischen Modernisierung im vergangenen Jahr trotz Corona bereits erheblich angestiegen. Diese positiven Entwicklungen dürfen aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass wir alleine durch Wärmeschutzmaßnahmen an einzelnen Gebäuden die Klimaschutzziele nicht erreichen werden. Entscheidend für ein Optimum aus Wärmeschutz und CO<sub>2</sub>-freier Energieversorgung sind vielmehr integrierte, sektorenübergreifende Quartierslösungen.

Für die Sanierung auf den Neubaustandard („KfW Effizienzhaus 100“) gibt es mittlerweile 27,5 Prozent Förderung für eine maximale Investitionssumme von 120.000 Euro – also maximal 33.000 Euro. Bis Ende 2019 lag der Zuschuss lediglich bei 15 Prozent auf 100.000 Euro Gesamtinvestitionskosten, also maximal 15.000 Euro. Für Einzelmaßnahmen wurde der Zuschuss einheitlich auf 20 Prozent erhöht. Gleichzeitig können Selbstnutzer alternativ energetische Modernisierungen steuerlich besser abschreiben – mit 20 Prozent der Investitionskosten über drei Jahre bis zu maximal 40.000 Euro.

**BÜNDELUNG UND FLEXIBILISIERUNG DER FÖRDERPROGRAMME** Mit der BEG werden die Programme wirksamer gebündelt, die Antragstellung erleichtert. Vor allem können endlich alle Gebäudeeigentümer, also sowohl Wohnungsunternehmen als auch private Kleinvermieter und Selbstnutzer, zwischen Förderdarlehen und direkten Zuschüssen wählen. Dies gilt sowohl für Einzelmaßnahmen als auch für umfassende Gesamtmodernisierungen auf KfW-Effizienzhausstandard. Laut Energieberatern der KfW-Bank und des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle haben diese besseren Förderanreize die energetische Sanierung erkennbar angekurbelt. So hat sich das Volumen der Zuschuss- und Kreditzusagen erheblich erhöht; die Informations- und Beratungsnachfrage stieg ebenfalls an.

**MASSNAHMEN AM EINZELGEBÄUDE REICHEN NICHT AUS** Dennoch: Alleine durch hochambitionierte Klimaschutzmaßnahmen an einzelnen Gebäuden werden wir die Klimaschutzziele nicht erreichen. Zusätzlich brauchen wir weit mehr integrierte, sektorenübergreifende Lösungen, die in einem räumlichen Zusammenhang stehen, wie es etwa in Stadtquartieren der Fall ist. Denn bei Investitionen in sehr hohe Gebäudeeffizienzstandards verschlechtert sich das Verhältnis zwischen Investitionskosten und eingesparter Energie. Zudem setzen Architektur und Baukultur der energetischen Sanierung natürliche Grenzen, wenn wir nicht unser wertvolles Baukulturerbe vernichten wollen. Dazu braucht es wirklich integrierte Förderansätze für Quartiere, mehr Flexibilität und Technologieoffenheit in Förderung und Ordnungsrecht, um gerade notwendige Nahwärmelösungen leichter realisieren zu können. Dabei sollten je nach lokalen Gegebenheiten alle CO<sub>2</sub>-freien Energien einbezogen werden und perspektivisch auch die Potenziale von grünem Wasserstoff als saisonale Langzeitspeicher erneuerbarer Energieüberschüsse genutzt werden. Eine kommunale Wärmeplanung gehört ebenso dazu wie noch intensivere Ansprache, Information und Begleitung von Gebäudeeigentümern zu energetischen Sanierungen und zur Mitwirkung an klimafreundlichen Wärmenetzen. «

Werner Spec, OB der Stadt Ludwigsburg, Vorsitzender der AG Energie des Deutschen Verbandes



## Schönheit

**E**s gibt sie. Die Orte, die uns zeigen, wie schön die Welt sein kann. Zumeist liegen die Lieblingsstädte deutscher Planer in Italien, Oberitalien, in der Toskana. Eingebettet in hügelige Landschaften, unterteilt durch Zypressenalleen, zumeist oben auf einem Hügel, mit wundervoll proportionierten Plätzen vor reich ornamentierten Kirchenfassaden, bevölkert von entspannten älteren Herrschaften, die auf den Bänken geduldig den Lauf der Welt vorbeiziehen lassen.

Auch die Wohnquartiere der Gründerzeit strahlen mit ihren prächtigen Fassaden, baumbewachsenen Straßen und Plätzen, vielfältigen Läden, hohen Eingängen und Wohnräumen große Lebensqualität aus. Warum sehen heutige Neubauquartiere nicht genauso aus? Nicht so schön? Nicht so menschlich, nicht so voller sonniger, runder Lebensqualität?

Die Antwort ist einfach. Weil heute keine Renaissance-Menschen entscheiden. Und wir auch nicht mehr im Feudalismus leben. Und kein Kaiser mehr Türme für die Eckgebäude verordnet. Weil andere Menschen nach anderen Kriterien entscheiden und vorrangig andere Bedürfnisse erfüllt werden. Dazu zählen etwa Budgets, Bautechniken, Materialien und Produktionsmethoden.

Das Wissen um gute Städte und Quartiere und guten Wohnungsbau ist vorhanden. Jahr für Jahr kommen neue Erkenntnisse dazu. Trotzdem bleibt der Eindruck, dass Wohnungsarchitektur heute viel zu häufig langweilig und uniform ist.

Dass immer wieder ähnliche Grundrisse für Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen mit Minimalfassaden kombiniert werden. Woran liegt das? Warum gelingt es nicht häufiger, Städte mit schönen Plätzen und hoher Lebensqualität zu schaffen? Warum sehen heutige Städte an vielen Stellen auf so ähnliche Weise hässlich aus?

Die Antwort ist einfach. Der Bau von attraktiven Städten mit lebendigen Quartieren ist eine sehr anspruchsvolle Aufgabe. Denn dazu zählen heute etwa auch attraktive Plätze, Treffpunkte für Jugendliche, Mehrgenerationenhäuser, Coworking-Büros, mindestens ein multifunktionaler Quartiersladen, Spiel- und Sportplätze, neue Mobilitätsangebote, Schulen und Kitas und Feste, die Menschen zusammenbringen.

Die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen in den Metropolen hält unvermindert an und dehnt sich auf die mittelgroßen und kleineren Städte aus. Die Kommunen stehen unter enormem politischen Druck, das Wohnungsproblem zu lösen. Sie sind häufig mit den Planungsaufgaben überfordert. Modellvorhaben, Wettbewerbe, Gestaltungsbeiräte, Forschung und Wissenstransfer sollten Abhilfe schaffen. Aber diese qualitätssichernden Maßnahmen werden häufig noch zugunsten von Geschwindigkeit übersprungen.

Hohe Baukosten und enorme Preissteigerungen beim Bauland führen zu Einsparungen bei Baumaterialien und der Gestaltungsqualität. Das geht zu Lasten der Schönheit. Und aufge-

**ZUR PERSON Eike Becker** leitet seit Dezember 1999 zusammen mit Helge Schmidt das Büro Eike Becker\_Architekten in Berlin.

Internationale Projekte und Preise bestätigen seitdem den Rang unter den erfolgreichen Architekturbüros in Europa. Eike Becker\_Architekten arbeiten an den Schnittstellen von Architektur und Stadtplanung mit innovativen Materialien und sozialer Verantwortung.

teilte Zuständigkeiten führen dazu, dass sich kein Einzelner verantwortlich fühlt. Jeder zeigt mit dem Finger auf die anderen: „Die sind es gewesen!“

Trotz aller Beteuerungen steht nicht die Nutzerperspektive im Vordergrund. Unterschiedliche Eigentumsstrukturen, Regelwerke und ökonomische Interessen führen zu vielfältigen Brüchen und schwachen gestalterischen Lösungen.

Für Johann Joachim Winckelmann stand die Suche nach dem Schönen stets im Mittelpunkt. Er sprach von „edler Einfachheit und stiller Größe“. Das änderte sich in der Moderne. Das Schöne wurde zu dem, von dem man sich keinen Begriff mehr machen kann. Das Wort wurde ersetzt durch das Erhabene, das Hässliche, das Interessante oder das Authentische, das Charakter- oder Phantasievolle. Seit über 100 Jahren gibt es keine Tradition mehr, keinen Kanon des Richtigen und Falschen.

Immer wieder wird bei der Beurteilung eines Kunstwerks oder Gebäudes die Frage nach dem Notwendigen gestellt. Und nach dem Überflüssigen. Immer wieder. Während eines solchen Prozesses wird das Überflüssige konsequent ausgemerzt. Dazu gehören auch Ornamente.

Für Adolf Loos war das Ornament vergeudete Arbeitskraft, vergeudete Gesundheit, vergeudetes Material und vergeudetes Kapital. Alle Entscheidungen wurden von da an auf ihren Zweck, auf ihre rationale Nutzbarkeit überprüft und alles in diesem engen Sinne Zweckfreie wurde dabei Schritt für Schritt eliminiert. Das führt zu einer radikalen formalen Verarmung. Offensichtlich wird „das Unpraktische des erbarmungslos Praktischen“, wie es Adorno formuliert.

Die Entscheidungen für heutige Quartiere treffen nicht Philosophen, Soziologinnen, Opernsänger, Postboten oder Künstlerinnen, auch nicht Mütter, Väter oder Kinder, die dort leben wollen, sondern Projektentwickler, Makler, Architekten, Stadtplaner und Politiker. Alle sind vorrangig rationale Optimierer nach ihren jeweiligen Kriterien. Viele Siedlungen entstehen infolgedessen in Angst. Angst, Fehler zu machen, den Vorgaben nicht zu entsprechen oder die Ziele zu verfehlen. Schönheit und Poesie sind in diesem Kriterienkatalog über die Jahre immer weiter nach hinten gewandert. Phantasie, Fehlansätze.

Für die Stadtplaner kann eine gute Stadt auch mit schlechter Architektur funktionieren. Die Bauaufsicht muss das Baurecht umsetzen, unabhängig davon, ob ein Haus schön oder hässlich ist. Die Politik ist mit Stadtplanung eher überfordert.

„Warum sehen heutige Städte an vielen Stellen auf so ähnliche Weise hässlich aus?“

Schönheit ist auch im politischen Kontext kein Kriterium. Viele Projektentwickler machen gerne, was sie kennen, und am liebsten keine Experimente. Möglichst schnell und günstig bauen und möglichst hochpreisig verkaufen. Schönheit ist ja „Geschmackssache“. Die Architekten sind verantwortlich für alles, aber weisungsgebunden. Die Investoren sind Renditeorientiert, für sie sollte alles praktisch und pflegeleicht sein. Adorno hat sich auch gefragt, inwiefern durch die Architektur ein „bestimmter Zweck Raum werden kann, in welchen Formen und in welchem Material“. Und wie daraus „mehr werden kann als das arm Zweckmäßige“.

Entwickler von Quartieren können sich nicht mehr naiv nur auf die eigenen, zumeist ökonomischen Ziele beziehen. Sie stellen kein Tauschobjekt her, sondern Lebensraum. Sie müssen über ihren eigenen Bereich hinausblicken und ihrer gesellschaftlichen Verantwortung gerecht werden. Stadtplanung und Städtebau haben gesellschaftlichen Visionen zu folgen. Für mich ist es die soziale, klimaneutrale Stadt für die vielfältige, offene Gesellschaft, für die es gilt, Heimat zu schaffen. Und das geht nicht ohne Plätze im menschlichen Maßstab, wohlproportionierte Fassaden, großzügige Eingänge und Schaufenster oder gepflegte Park- und Freizeitanlagen. Ohne Schönheit geht das nicht. Aber warum können wir nicht dasselbe tun,

was die Architekten des 19. Jahrhunderts gemacht haben? Einfach zurückgreifen auf die Säulen, Pilaster, Kanneluren und Kapitelle der klassischen Architektur und ihre Schönheit zurückholen?

Die Superferenz heutiger Gesellschaften, ihre Widersprüchlichkeiten und Ambivalenzen, das Nebeneinander diverser Sphären der Ästhetik und der stetige Wandel werden besonders deutlich in einer Stadt wie Berlin. Aus diesen Erfahrungen konstruieren sich heutige Vorstellungen von Schönheit und Ästhetik. Deshalb gibt es in post-modernen Demokratien keine eindeutig besetzte Deutungshoheit mehr über „das Schöne“ wie zu Zeiten des Feudalismus. Der Begriff Schönheit ist umkämpft von verschiedenen Interessengruppen. Auch Identitätspolitik spielt hier eine Rolle. Deshalb können Städte für heutige Gesellschaften nicht aussehen wie Renaissance-Städte oder Quartiere des 19. Jahrhunderts. Auch nicht wie die UNESCO-Welterbe-Siedlungen der Berliner Moderne.

Aber in der Ambivalenz der heutigen Erscheinungen können wir das Prägnante erkennen, aus dem die Phantasie mehr werden lässt als das arm Zweckmäßige. «

# Thementurbulenz

Die Podcast-Monate Januar und Februar waren bunt: von neuen Wegen in der Kommunikation über Energetisches, Dachbegrünung, Bauen mit Holz bis hin zur Hässlichkeit von Wohnimmobilien. **Alle finden Sie auf [podcast.haufe.de/immobilien](https://podcast.haufe.de/immobilien)**



**PROF. EIKE ROSWAG-KLINGE**  
(TU Berlin, Institut für Architektur)

## Mit Holz und Lehm die Zukunft bauen

Holz als Baustoff ist mittlerweile sogar im mehrgeschossigen Wohnungsbau angekommen – und gewinnt für die Wohnungswirtschaft aus vielen Gründen an Bedeutung. Im L'Immo-Podcast mit Iris Jachertz spricht Eike Roswag-Klinge über klimagerechtes Bauen und die vielfältigen Einsatzmöglichkeiten natürlicher Baustoffe. Roswag-Klinge plädiert dafür, dass künftig Gebäude in Lebenszyklen gedacht werden müssen. Dabei werde das Bauen mit Holz durch Standardisierungen und vor allem durch die Einpreisung ökologischer Folgewirkungen künftig immer wirtschaftlicher und damit auch für die Wohnungswirtschaft interessant.



**DR. GUNTER MANN**  
(Bundesverband Gebäudegrün)

## Dachbegrünung und Solarthermie – geht beides!

Extreme Wetterereignisse als Folge des Klimawandels nehmen zu. Höchste Zeit, dass sich Städte, Quartiere und Gebäude auf diese Phänomene vorbereiten. Im L'Immo-Podcast mit Iris Jachertz spricht Dr. Gunter Mann, Präsident des Bundesverbands Gebäudegrün, über die positiven Effekte von Dach- und Fassadenbegrünungen als natürlicher Klimaanlage. Heute wird bei Neubauprojekten das Grün mitgeplant. In dieser Entwicklung sieht Dr. Mann keinen Konflikt mit der steigenden Zahl von Installationen von Solarzellen auf den Dächern. Er sagt: Es geht auch beides zusammen!



**EIKE BECKER**  
(Eike Becker Architekten)

## Die hässliche Wohnimmobilie

Gefühlt sehen neue Wohnquartiere alle gleich aus, Quaderbauten, bloß keine Dachschrägen. Der Grund scheint klar, es soll bei den ohnehin schon hohen Kosten bloß kein einziger Quadratzentimeter verschwendet werden. Das ist natürlich der Schönheit der Bebauung nicht unbedingt zuträglich. Aber so leicht ist die Schuldfrage nicht zu klären. Wäre die Lösung nicht ganz einfach? Warum funktioniert es nicht, die Schönheit einer Stadt wie Siena als Vorbild zu nehmen für neue Stadtteile hierzulande? Eike Becker erklärt das im Podcast von Dirk Labusch. Deutlich wird: Der Begriff der Schönheit ist auslegbar.



**DR. HENNING LUSTERMANN (E.ON)**

## Energie und Immobilien – Schnittmengen werden größer

Im Podcast begrüßt Jörg Seifert den promovierten Juristen und Politikwissenschaftler Dr. Henning Lustermann. Dieser findet es spannend, im teilregulierten Umfeld vertrieblich kreativ sowie im Ausland tätig zu sein. „In drei bis fünf Jahren gibt es den Chief Energy Officer in der Immobilienwirtschaft“, ist er sich sicher. Der E.ON-Manager spricht über Energiecontracting, das Messwesen als Basis jeder Effizienz und über das Ziel der Wärmewende.



**JOCHEN GOETZELMANN** (Targa Communications)

## Immobilienwirtschaft: Alles neu in der Kommunikation?

Wie kommunizieren Immobilienunternehmen in digitalen Zeiten? Wie erreichen Kunden von PR-Agenturen ihre Zielgruppe? Spielen klassische Medien überhaupt noch eine Rolle? Welche Rolle spielen soziale Medien? Und was wollen die Kunden eigentlich? Klicks? PR-Agenturen müssen sich der neuen Zeit anpassen. Wie erreicht der Kunde Aufmerksamkeit im alltäglichen Informationsgemurmel? Hat Corona den Kommunikationsmarkt verändert? Welche Rolle spielt die neue App Clubhouse? Ein Podcast von Dirk Labusch mit Jochen Goetzelmann, Gründer und Geschäftsführer der PR-Agentur Targa Communications.

# immobilien wirtschaft

WEGBEREITER  
DER DIGITALISIERUNG

## Region- Report

**KONVERSION** Das Militär geht, neue Quartiere kommen

**STANDORTENTWICKLUNG** Händeringende Suche nach neuen Gewerbeflächen

**MOBILITÄT & ENERGIE** Ohne intelligente Lösungen geht es nicht

Metropolregion  
Rhein-Neckar

DAS ÖKOSystem FÜR INNOVATIONEN

# FÜR SIE ATTRAKTIV: Der Investitionsstandort Rhein-Neckar

Alle Informationen erhalten Sie  
im Immobilienmarktbericht 2021

Online  
verfügbar  
ab 4. März

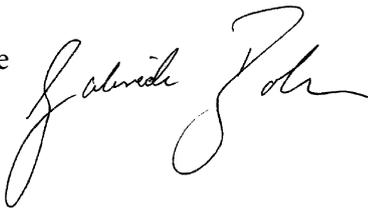
[www.m-r-n.com/immobilienmarktbericht](http://www.m-r-n.com/immobilienmarktbericht)

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

Die Corona-Pandemie wirbelte auch in der Metropolregion Rhein-Neckar vieles durcheinander. Dennoch verloren Kommunen, Unternehmen und Bewohner nie die Zukunft aus dem Blick. Ob Digitalisierung, die Erforschung Ressourcen sparender Antriebs- und Speicherstoffe oder die Entwicklung integrierter Stadtquartiere – die Region übernimmt als Vorreiter Verantwortung. So bewirbt sie sich als Standort für den baden-württembergischen „Innovationspark Künstliche Intelligenz“, an dem weltweit bedeutende Innovationen im Bereich Künstliche Intelligenz (KI) entwickelt und umgesetzt werden sollen. Daneben bietet die Region mit dem KI-Lab Rhein-Neckar Netzwerkarbeit zwecks Sensibilisierung kleinerer und mittelständischer Unternehmen für die neuen Technologien.

Mit der Gründung der Heidelberg Mannheim Health and Life Science Alliance will die Region zudem ein starkes Innovationsökosystem für die Gesundheitswirtschaft der Zukunft initiieren. Die Basis bildet mit der Exzellenz-Universität Heidelberg, ihren beiden Medizinischen Fakultäten und den herausragenden nationalen und internationalen Forschungszentren ein Forschungs- und Entwicklungsnetzwerk mit internationaler Strahlkraft. Wasserstoff gilt als Schlüsselement für die Energiewende. Als Modellregion im Rahmen der Wasserstoffstrategie des Bundes werden in der Metropolregion Rhein-Neckar in den nächsten Jahren mehr als 100 Millionen Euro in Wasserstoff-Technologien investiert. Das Land Baden-Württemberg schickt die Region im Standortwettbewerb des Bundes für ein Technologie- und Innovationszentrum im Bereich der Wasserstofftechnologie ins Rennen. Mit ihrem Engagement in Sachen Klimaschutz zählt die Stadt Heidelberg im weltweiten Ranking der Nicht-Regierungsorganisation CDP zu den 88 Vorreiter-Städten. Die Region zeigt, wie sich Zukunft trotz Krisen meistern lässt und welche Kraft im Zusammenwirken aller Akteure entsteht.

Ihre




**Gabriele Bobka**, Wirtschaftsjournalistin

# Inhalt

<b>Die Metropolregion Rhein-Neckar</b> Wirtschaftskraft, Innovationsfähigkeit & vielfältige Bildungs- und Forschungseinrichtungen	<b>28</b>
<b>Kommunen und Immobilien</b> Interview: Monika Fontaine-Kretschmer über Defizite der Kommunalpolitik	<b>30</b>
<b>Konversionsflächen</b> Das Militär geht, neue Quartiere kommen	<b>32</b>
<b>Stadt Mannheim</b> Nachhaltigkeit als Wirtschaftsfaktor – Dr. Wolfgang Miodok im Gespräch	<b>34</b>
<b>Standortentwicklung</b> Die händeringende Suche der Unternehmen nach attraktiven Gewerbeflächen	<b>36</b>
<b>Mobilität &amp; Energie</b> Ohne intelligente Lösungen geht es nicht	<b>40</b>
<b>Turbinenwerk Mannheim</b> Entwicklung und Vermarktung einer besonderen Immobilie – Interview mit Tobias Neldner	<b>42</b>
<b>Leben &amp; Arbeiten</b> Dichte und die Konkurrenz der Nutzungen führen zu einer neuen städtischen Balance	<b>44</b>
<b>Kommunale Wohnungspolitik</b> Der hohe Preis der Attraktivität	<b>46</b>

## IMPRESSUM

### Abonnenten-Service und Vertrieb

Service-Center Freiburg  
Tel. 0800 7234-253  
Fax 0800 5050-446  
E-Mail: zeitschriften@haufe.de

### Redaktion

Dirk Labusch  
(verantw. Chefredakteur),  
Ulrike Heitze,  
Hans-Walter Neunzig,  
Jörg Seifert (Chef vom Dienst),  
Michaela Burgdorf

### Journalistin im Heft

Gabriele Bobka

### Anzeigen

Anzeigenpreisliste (01.01.2021)  
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Niederlassung Würzburg  
Bereich Media Sales  
Im Kreuz 9, 97076 Würzburg

Klaus Sturm, Tel. 0931 2791-733  
klaus.sturm@haufe-lexware.com  
Michael Reischke, Tel. 0931 2791-543  
michael.reischke@haufe-lexware.com

### Anzeigendisposition

Yvonne Göbel  
Tel. 0931 2791-470  
yvonne.goebel@haufe-lexware.com

### Grafik/Layout

Hanjo Tews

### Titelbild

gettyimages/Domingo Leiva

### Druck

Senefelder Misset,  
Doetinchem

### Verlag

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Ein Unternehmen der Haufe Gruppe  
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg  
Geschäftsführung: Isabel Blank, Iris Bode, Jörg Frey, Birte Hackenjos, Dominik Hartmann, Joachim Rotzinger, Christian Steiger, Dr. Carsten Thies

### Bildnachweis

Soweit nicht anders vermerkt, wurden die verwendeten Bilder von den jeweiligen Unternehmen oder der Autorin zur Verfügung gestellt.

# Fortschrittlich, engagiert und lebenswert



Die Metropolregion Rhein-Neckar zeichnet sich durch hohe Wirtschaftskraft, Innovationsfähigkeit und vielfältige Bildungs- und Forschungseinrichtungen aus. Reizvolle Landschaften, zahlreiche Naherholungsgebiete, kulturelle Vielfalt und exzellente Wohn- und Einkaufsmöglichkeiten sichern zudem eine hohe Lebensqualität.

Die Metropolregion Rhein-Neckar liegt im Südwesten Deutschlands im Schnittpunkt der drei Bundesländer Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz. Mit ihren 2,4 Millionen Einwohnern ist sie der siebtgrößte Ballungsraum Deutschlands. Die hier angesiedelten börsennotierten Unternehmen wie BASF, SAP, Roche, Heidelberger Druckmaschinen oder HeidelbergCement weisen eine Marktkapitalisierung von 231,4 Milliarden Euro auf. Neben diesen Schwergewichten prägen zahlreiche Mittelständler und Start-ups das Wirtschaftsleben. Die unternehmerischen Newcomer finden hier vielfältige Unterstützung durch Mentoring, Accelerator-Programme und Flexible Workspaces. Schwerpunkte bilden die Branchen IT, Biotech und Life Sciences, Chemie, Maschinen- und Anlagenbau, Automotive, Bau und Immobilien.

**VIEL RAUM FÜR INNOVATIONEN** Forschung, Wissenstransfer und Innovationen sichern im globalen Wettstreit Wohlstand und

Wettbewerbsfähigkeit. Die Erforschung und die Entwicklung neuer Produkte, Dienstleistungen oder Abläufe sind daher für die Weiterentwicklung von Wirtschaft, Wissenschaft und Gesellschaft von großer Bedeutung. Die Metropolregion Rhein-Neckar gehört zu den innovationsstärksten Räumen Europas, zeigt ein Gutachten des Wirtschaftsforschungsinstituts Prognos, das 13 Industrie- und Handelskammern entlang der Technologieachse Süd in Auftrag gegeben haben. „Die Metropolregion Rhein-Neckar ist nicht nur ein wichtiger Teil der Achse. Sie ist das Tor zu einem Innovationsraum, in dem mit nur 21 Prozent der deutschen Bevölkerung 32 Prozent des Gesamtumsatzes in der Industrie erwirtschaftet und fast die Hälfte aller deutschen Patente angemeldet (43,3 Prozent) werden“, erläutern Manfred Schnabel, Präsident der IHK Rhein-Neckar, und Albrecht Hornbach, Präsident der IHK Pfalz. Die Technologieachse Süd erstreckt sich von der Metropolregion Rhein-Neckar über Karlsruhe, Stuttgart, Ulm bis nach München und Oberbayern

und vereint 94 kreisfreie Städte und Landkreise zu einer der führenden Innovationsregionen in Europa.

## KÜNSTLICHE INTELLIGENZ VERNETZEN

Mit der Transformation zur Wissensgesellschaft gewinnt die Digitalisierung in der Region Rhein-Neckar an Bedeutung und greift immer umfassender in den Alltag von Gesellschaft und Unternehmen ein. Zentraler Faktor der Digitalisierung ist der Einsatz des neuen 5G-Standards und Künstlicher Intelligenz (KI). Die Metropolregion Rhein-Neckar hat sich als Standort für den vom Land Baden-Württemberg geplanten „Innovationspark Künstliche Intelligenz“ beworben, der auf die Vernetzung sowohl national als auch international etablierter Unternehmen, Start-ups, Forschungsakteure, Fachkräfte und Investoren zielt. KI-basierte Produkte und Dienstleistungen aus dem Innovationspark sollen einen Beitrag zur Kommerzialisierung der Technologie leisten. Für ihre Konzeptidee „Reallabor Digitales Planen und Bauen“ wurde die Metropol-

Links: Der MMT-Campus bietet Unternehmen aus dem Sektor Medizintechnologie/Life Science eine neue Heimat.

Rheinland-Pfalz

Hessen

Baden-Württemberg

region im Rahmen des BMWi-Innovationspreises „Reallabore“ ausgezeichnet.

Zu den geplanten Maßnahmen zählen die Schaffung maschinenlesbaren Planungsrechts, die Einrichtung standardisierter Branchenschnittstellen zu den Behörden, die Einführung der KI-basierten Identifikation sowie die Möglichkeit, BIM-basierte Bauanträge einzureichen. Mehr Transparenz für den Immobilienmarkt ermöglicht das neu konzipierte Raumbenutzungs- und Beobachtungssystem „Metropolatlas der Region Rhein-Neckar“. Über die frei zugängliche, webbasierte Anwendung lassen sich Daten aus amtlichen Statistiken oder Crowd-basierte Daten von mehr als 200 Indikatoren in Form von Diagrammen und Karten visualisieren. Auf dem Weg zu einer umfassenden kooperativen Dateninfrastruktur sollen sukzessive weitere Datenquellen eingebunden werden.

**FORSCHUNG UND LIFE SCIENCE PUSHEN**

In der Rhein-Neckar-Region pflegen 22 Hochschulen, darunter die Exzellenz-Universität Heidelberg, und rund 30 international renommierte Forschungseinrichtungen einen intensiven Wissenstransfer mit der Wirtschaft. Mit der Gründung der Heidelberg Mannheim Health and Life Science Alliance zielt ein Netzwerk aus Wissenschaft, Wirtschaft und Städten

der Metropolregion Rhein-Neckar darauf ab, die Potenziale wissenschaftlicher Spitzenleistungen im Bereich der Lebenswissenschaften stärker auszuschöpfen. In diesem Zusammenhang planen die Universitätskliniken Heidelberg und Mannheim 2022 die Fusion zu einer vereinten Universitätsmedizin Heidelberg mit jeweils einem Campus in Mannheim und in Heidelberg. In Mannheim ermöglicht es der neue Mannheimer Medical Technology Campus (MMT-Campus), der direkt an das Gelände der Universitätsmedizin Mannheim grenzt, Industrie, Klinik und Forschung, Medizinprodukte schneller, effizienter sowie konsequent ausgerichtet am klinischen Versorgungsbedarf zu entwickeln und zu vermarkten.

Herzstück des rund 5,4 Hektar großen Campus ist das „Cubex One“, das im Frühjahr 2021 eröffnet. Die rasanten Entwicklungen der medizinischen Fakultät Mannheim der Universität Heidelberg in Forschung und Lehre machen eine nachhaltige bauliche Entwicklung am Standort Mannheim notwendig. Hierfür befinden sich derzeit auf einer Teilfläche des MMT-Campus vier Forschungs- und Lehrgebäude in Planung. Die Entwürfe stammen vom Architektenbüro wörner traxler richter.

**KLIMASCHUTZ AKTIV GESTALTEN** Für den langfristigen Erfolg des Klimaschutzes bedarf es Alternativen zu fossilen Energieträgern. Zu den Schlüsselfaktoren einer möglichen Klimawende zählt klimafreundlich hergestellter Wasserstoff, mit dessen Einsatz sich die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Verkehr, im Gebäudesektor und in der Industrie deutlich verringern lassen. Die Metropolregion Rhein-Neckar nimmt bei der Entwicklung und Nutzung der Wasserstoffwirtschaft eine Vorreiterrolle ein. Die innovativen Ideen der Region zur Realisierung einer integrierten Wasserstoffinfrastruktur genießen die Förderung von Bund und baden-württembergischer Landesregierung: Die Pilotprojekte „H2 Rivers“ und „H2 Rhein-Neckar“ werden mit jeweils 20 Millionen Euro gefördert. “

Gabriele Bobka

## Neue Frontfrau bei EPPLE: Daniela Reich übernimmt

**Beim Heidelberger Immobilienprojektentwickler EPPLE übernimmt zum Jahreswechsel 2021/2022 die Architektin und Immobilienökonomin Daniela Reich (46) den Vorsitz der Geschäftsführung der operativen EPPLE GmbH.**

EPPLE ist in den Metropolregionen Rhein-Neckar, Rhein-Main sowie Stuttgart aktiv und verkauft jährlich ein Volumen von über 100 Mio. Euro. Das Immobilienhaus ist mit dem deutschen Bauherrenpreis ausgezeichnet und steht für Erbpacht- und Qualitätslösungen. Daniela Reich wechselte aus einer Führungsposition bei der Aurelis Real Estate zu EPPLE. „Unternehmenskultur und Qualitätsanspruch bei EPPLE sind vorbildlich“, so Reich. Unternehmensgründer Andreas Epple (60) führt weiterhin die Geschäfte der EPPLE-Holding sowie die operativen Felder „Finanzen“ und „Strategie“. Städtebau, Kundenwünsche und gute Nachbarschaft stehen bei EPPLE ganzheitlich im Fokus.



**Daniela Reich**

**Kontakt:** Herbert W. Rabl, Pressesprecher, Tel.: 0172-6397000, eMail: herbert.rabl@eppleimmobilien.de  
www.eppleimmobilien.de

# Kommunen kennen ihre Möglichkeiten nicht

Gerade kleine und mittlere Kommunen haben oft wenig Immobilienkompetenz und deshalb hohen Beratungsbedarf, wenn es um die Entwicklung von Grundstücken und die Beschaffung von bezahlbarem Wohnraum geht. Das gilt auch für den gesamten Rhein-Neckar-Raum. Ein Interview mit **Monika Fontaine-Kretschmer** über die unterschiedlichen Voraussetzungen in den einzelnen Bundesländern.

**Frau Fontaine-Kretschmer, wie kam es zur Gründung der „ProjektStadt“?** Die „ProjektStadt“ hat schon ein paar Jahre auf dem Buckel. Sie ist 2006 gegründet worden. Wir haben damals überlegt, wie wir uns als Nassauische Heimstätte mit den Dienstleistungen, die die Stadtentwicklung betreffen, abheben können, und haben so die Marke geschaffen.

**Sie sind ein hessisches Unternehmen. Warum sind Sie auch in anderen Bundesländern aktiv?** In den Wohnungsbestand investieren wir tatsächlich nur

innerhalb der hessischen Landesgrenzen. Die Stadtentwicklung hatte jedoch immer die Aufgabe, auch über die Landesgrenzen hinaus zu beraten und zu agieren. In der Metropolregion sind wir unter anderem im Kreis Bergstraße aktiv. Und eines unserer sehr großen Projekte zurzeit liegt in Heidelberg.

**Konversion im Patrick-Henry-Village: Wo liegen hier die besonderen Herausforderungen?** Die Herausforderung liegt darin, ein ganzes Quartier „neu zu denken“. Denn die Stadt will natürlich nicht die Wohnungen und Funktionsgebäude, die dort von den Amerikanern hinterlassen worden sind, genauso nutzen, wie sie bisher waren. Es soll etwas Neues, Nachhaltiges entstehen, aber es soll auch schnell gehen.

**Und wie hat die Stadt Heidelberg das Ihrer Meinung nach gemacht?** Sehr klug, indem man früh einen transparenten Planungsprozess aufgesetzt hat. Die Bürgerschaft ist aktiv einbezogen worden, genauso wie Unternehmen, Verbände und Initiativen. Die große Aufgabe besteht darin, wirtschaftlich tragfähige Konzepte zu erarbeiten. Seit 2012 steuern wir diesen dialogischen Planungsprozess für die insgesamt fünf Konversionsflächen.

**Sie haben schon verschiedene digitale Bürgerbeteiligungsmodelle realisiert. Auch in Heidelberg?** Nein, dort noch nicht.

Wir haben aber Erfahrungen in Friedberg oder in Ginsheim-Gustavsburg, wo wir eine digitale Plattform aufgebaut haben. Wir haben so Nutzergruppen erreicht, die wir sonst wohl nie erreicht hätten. Dass man etwa in der 3D-Animation herumlaufen und ein Votum für die Umgestaltung von Freiflächen abgeben kann, stärkt die Identifikation mit dem Stadtteil.

**Die Zusammenarbeit mit der Stadt Heidelberg klappt gut?** Ja, es wurde ein eigenes Dezernat gegründet, das es vorher nicht gab. Damit konnte die Verantwortung gebündelt werden. In einigen Städten ist ein solcher Prozess durchaus Chefsache. Aber er kommt dann oft ins Stocken, weil der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin noch ein paar andere Aufgaben hat. Mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben BImA zu verhandeln ist ja auch nicht immer einfach ...

**Gehen wir nach Hessen zurück, dort gibt es Ihre Tochter, die sich Baulandoffensive nennt. Was ist der Hintergrund?** Anlass zur Gründung war, dass es oft ein Marktversagen bei der Flächen- und Immobilienentwicklung gibt.

„Wir haben gute Erfahrungen mit digitaler Bürgerbeteiligung gemacht. Wir haben auf diese Art Nutzergruppen erreicht, die wir sonst wohl nie erreicht hätten.“

Es wird zu wenig Bauland geschaffen. Es gibt integrierte, brachliegende Flächen, die aber den Kommunen nicht gehören. Deswegen kümmern sie sich nicht darum. Stattdessen versuchen sie, auf der grünen Wiese ein Neubauquartier zu entwickeln, was mangels ausreichender Immobilienkompetenz aber nicht immer wirtschaftlich erfolgreich ist.

**Worum geht es bei Ihrer Tätigkeit genau?** Wir versuchen, den Kommunen, bei denen es Bedarf an bezahlbaren Wohnungen gibt, mittels unserer Machbarkeitsstudien immobilienwirtschaftliche Handlungsoptionen aufzuzeigen und sie bei Investoren sprachfähig zu machen, etwa auch bei Flächen, die sie eigentlich nicht angehen wollen. Zum Beispiel bei einem Autohandel, der plötzlich insolvent wird.

**Wie sieht das in Zahlen aus?** Wir haben uns in Hessen bisher 50 Flächen angeschaut, die Potenzial für rund 19.000 Wohneinheiten hätten. Handlungsoptionen für die Kommunen sind etwa, einen Investor zu finden oder eine städtebauliche Maßnahme aus diesen Flächen zu machen. Kernfrage ist: Kann man dort bezahlbare Wohnungen erstellen? Für Investoren sind solche Flächen oft unwirtschaftlich, aber sie sind wichtig für die Stadtentwicklung.

**Nennen Sie doch mal ein Beispiel ...** Nehmen wir Bürstadt: Dort sind wir als kommunaler Dienstleister unterwegs. Hier gibt es das so genannte Oli-Gelände, das für Wohnbebauung nachgenutzt werden soll. Die gewerblichen Gebäude standen seit Jahren leer. Es war schnell klar, dass nur unter großem Einsatz von Städtebau- und EU-Fördermitteln diese Fläche annähernd rentabel entwickelt werden kann. Die Stadt hat sie dann erworben und versucht jetzt mit der Baulandoffensive das Potenzial umzusetzen.

**Was hat es mit dem „Kompetenzzentrum Wohnen“ in Baden-Württemberg auf sich?** In Hessen gibt es mit der Baulandoffensive eine Tochter des



**ZUR PERSON** **Monika Fontaine-Kretschmer** ist Diplom-Geografin und seit 2016 Geschäftsführerin der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte-Wohnstadt. Sie verantwortet unter anderem den Bereich Stadtentwicklung unter der Marke „ProjektStadt“.

Landes, in Baden-Württemberg gibt es diese Voraussetzungen nicht. Trotzdem muss man auch dort bezahlbaren Wohnraum schaffen. Deswegen hat man diese Wohnraumoffensive geschaffen. Es wurden europaweit Entwicklungspartner gesucht, und wir sind mit der ProjektStadt auch mit im Boot. Vorteil für die Kommunen ist, dass sie nicht selber auf die Suche nach qualifizierten Dienstleistern gehen müssen.

**Welche Kommunen bewerben sich da?** Das müssen wir uns anschauen. Ich vermute, es sind zunächst die Mittelzentren, für die das Programm interessant ist. Wichtig ist, dass es einen Bedarf für bezahlbares Wohnen vor Ort gibt. Denn es sollen keine Wohnungen „auf Halde“

produziert werden. Die Kommune kann sich jetzt zusammen mit dem Land überlegen, was sie tatsächlich für Angebote braucht, ob es Seniorenwohnen ist oder Raum für junge Familien oder Einsteigerhaushalte.

### **Sie müssten doch jetzt beim Thema Innenstadt schwer gefordert sein?**

Wir haben in Hessen als leistungsstärkster Dienstleister in der Städtebauförderung seit Jahrzehnten auch wegen „lebendiger Zentren“ Beratungsleistungen erbracht. Das bestehende Programm muss sich wandeln. Es braucht mehr Fördermittel, um auch kommunalen Ankauf von Schlüsselimmobilien zur Zwischennutzung zu ermöglichen. Wichtig ist oft, vor Ort Strukturen zu schaffen, damit sich Wirtschaft, Politik, Sozialverbände etc. austauschen können.

### **Werden kommunale Investitionen immer an der richtigen Stelle eingesetzt?**

Das kann man sich manchmal fragen. Meines Erachtens ist es wichtig, den Blick nicht nur auf ein eingegrenztes Gebiet zu beschränken, das gerade Probleme hat, etwa die Innenstadt. Es geht um Schulen, Kitas, Multifunktionshallen. Sind die Standorte, die sich eine Kommune vor Corona für sie ausgedacht hat, heute immer noch die richtigen? Oder müssen sie, weil es nun vielleicht ein nicht mehr genutztes Kaufhaus in der Innenstadt gibt, neu diskutiert werden?

### **Könnte es künftig Nutzungen, die vorher für B- und C-Lagen geplant waren, auch in der Innenstadt geben?**

Ja! Vielleicht kann es sinnvoll sein, mehr kleinteilige, lokale gewerbliche Nutzer oder auch Handwerksbetriebe in der Innenstadt anzusiedeln. Wir haben viele Studenten oder Auszubildende, die wären für ein leerstehendes Hotel auch eine gute Zielgruppe zur Nachnutzung. Oder die öffentliche Hand entwickelt multifunktionale Gebäude, Flächen für das gemeinsame Miteinander, was übrigens in skandinavischen Ländern schon sehr stark verbreitet ist. «

# Das Militär geht, neue Quartiere kommen

In den Jahren 2007 bis 2014 gaben die US-Streitkräfte in der Metropolregion Rhein-Neckar rund 730 Hektar nicht mehr benötigte Flächen an den Bund zurück. Mit neuen Nutzungen und im Zusammenspiel aller Akteure entstehen darauf lebendige Quartiere.

Die ehemals militärisch genutzten Liegenschaften werden durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) gemangelt und vermarktet. Die Konversion solcher Areale stellt alle Beteiligten vor eine Herausforderung, denn bei der Umwandlung geht es um äußerst unterschiedliche Flächen, von der Kaserne über Truppenübungsplätze und Flughäfen bis hin zu Einzelhandel und Wohnsiedlungen. Um diesen Prozess nachhaltig, bedarfsgerecht sowie städtebaulich und wirtschaftlich sinnvoll zu organisieren, schlossen sich die betroffenen Städte Mannheim, Heidelberg und Schwetzingen sowie Vertreter des Verbands Region Rhein-Neckar, des Nachbarschaftsverbands Mannheim-Heidelberg, des Regierungspräsidiums Karlsruhe und der BImA im Jahr 2013 zu einer regionalen Lenkungsgruppe zusammen. „In enger Zusammenarbeit ist es gelungen, eine große Chance für die Metropolregion zu nutzen: Die Konversionsflächen in unseren Städten sind teilweise bereits neu belebt – hier wohnen und arbeiten Menschen in attraktiven Quartieren. Andere Flächen sind noch mitten in der Entwicklung oder werden aktuell mit vielfältigen und spannenden Nutzungen überplant. Ein wichtiger Faktor war auch die gute Zusammenarbeit mit der BImA und unseren regionalen Partnern“, so die Bilanz der Oberbürgermeister von Mannheim, Heidelberg und Schwetzingen Peter Kurz, Eckart Würzner und René Pörtl. Gemeinsames Ziel aller Beteiligten war es, einen Ausgleich zwischen den städtebau-

lichen und strukturpolitischen Zielen der Städte und Verbände einerseits und den gesetzlichen Verwertungsvorgaben der BImA andererseits zu finden.

**DAS PATRICK-HENRY-VILLAGE NIMMT GESTALT AN** Das knapp 100 Hektar große Patrick-Henry-Village (PHV) soll sich zur modernen Wissensstadt wandeln mit Platz für 10.000 Menschen und 5.000 Arbeitsplätze. Koordiniert wird der umfangreiche Planungsprozess von der Internationalen Bauausstellung (IBA). Für die bauliche Entwicklung haben die BImA und die Stadt Heidelberg eine enge Kooperation vereinbart. Die grundsätzlichen Ziele und Umsetzungsprinzipien für die Entwicklung regelt ein dynamischer Masterplan. Auf zwei großen Baufeldern im Südteil des PHV saniert die BImA mehrere hundert Mietwohnungen und lässt neue errichten. In den Erdgeschossen sind außerdem Kinderbetreuungseinrichtungen, Geschäfte, Praxen oder Büros vorgesehen. Zwischen den Häuserzeilen entstehen öffentliche Grünflächen mitsamt Sport- und Spielplätzen. „Ich freue mich, dass die Entwicklung von PHV jetzt startet. Bereits im Jahr 2022 sollen die ersten Pionierbewohner in den neuen Stadtteil einziehen“, berichtet Heidelbergs Oberbürgermeister Eckart Würzner.

**INNOVATION PARK STATT PATTON BARRACKS** Auf dem fast 15 Hektar großen Gelände der ehemaligen Patton Barracks im Heidelberger Stadtteil Kirchheim entsteht



der Heidelberg Innovation Park (hip). Der hip entspricht keinem „Gewerbegebiet“ im herkömmlichen Sinn, sondern fördert Austausch und Kooperationen zwischen den Nutzern und über Fachgrenzen hinweg. Diesem Ziel dienen auch Angebote wie Kinderbetreuung, Coworking Spaces, Gastronomie, zahlreiche Grünflächen sowie eine Großsporthalle für bis zu 5.000 Zuschauer. Die Heidelberger Energiegenossenschaft realisiert dort außerdem mit dem „e+Kubator“ ein Gebäude, in dem der Wandel hin zu mehr Nachhal-



**Links:** Auf dem Spinelli-Areal können Bewohner im Grünen wohnen und gleichzeitig die vielfältigen Angebote der lokal vorhandenen Infrastruktur nutzen.

**Unten:** Mit dem Heidelberger Innovationsquartier an der Speyerer Straße entsteht eine Ideenschmiede für die digitale Zukunft.



tigkeit beschleunigt werden soll. Der Innovations-Park beherbergt bereits das städtische Amt für Digitales, die städtische Digital-Agentur und den vom Land geförderten Digital-Hub kurpfalz@bw. Platz für die Mobilität bietet ab dem Spätjahr 2021 ein innovatives Parkhaus. Dessen zentrales Bauwerk ist ein 2.300 Quadratmeter großer Technikurm mit einer innovativen Kälteanlage, zwei unterirdischen Kälte-/Eisspeichern und einer Photovoltaik-Anlage mit 1.700 Modulen, die zugleich als Dach des Parkhauses dient.

#### **RÜCKBAU UND NEUBAU IN MANNHEIM**

Viel Bewegung zeigt sich auch auf den Mannheimer Konversionsflächen. Nach Turley, Taylor und Franklin beginnt mit Spinelli die vierte Umwandlung einer früheren US-Kaserne im Stadtraum. Der Rahmenplan für das rund 80 Hektar große Modellquartier sieht vor, dass Spinelli zu 73 Prozent in einen Grün- und Freiraum und zu 27 Prozent in Baufläche umgewandelt wird. Auf dem Areal zwischen Käfertal und Feudenheim entstehen in den kommenden Jahren Wohneinheiten

für rund 4.500 Menschen sowie ein zentraler Teil des neuen Grünzugs Nordost. Im Herzen der Fläche wird zudem die Bundesgartenschau 2023 stattfinden. Das neue Wohngebiet, in dem erstmals in Mannheim die Sozialquote mit 30 Prozent der Wohneinheiten als preisgünstige Mietwohnungen realisiert wird, soll zudem ein Quartierszentrum mit Angeboten der Nahversorgung, Gastronomie und Dienstleistung erhalten. Entlang dem Park entsteht eine weitläufige Promenade mit belebten Erdgeschosszonen, die mit Blick auf den öffentlichen Park zum Flanieren und Verweilen einladen. Der erste Bauabschnitt soll bis zum Beginn der Bundesgartenschau 2023 abgeschlossen sein.

#### **KONVERSION IN SCHWETZINGEN IST IN DER PLANUNGSPHASE**

Die beiden Konversionsflächen in Schwetzingen, die Kilbourne-Kaserne und die Tompkins Barracks, haben zusammen eine Fläche von 43,7 Hektar. Eigentümer der Flächen ist die BImA. Die beiden Liegenschaften der BImA sollen unter Hinzunahme einer rund zehn Hektar großen städtischen Fläche zu einem eigenständigen Stadtteil entwickelt werden. Für die Entwicklung haben sich beide Partner auf ein kooperatives Verfahren geeinigt. Nach ersten Vorplanungen und intensiven Bürgerdialogen wurde ein Masterplan für die Fläche entwickelt, der bis September 2019 durch eine Machbarkeitsstudie des Architekturbüros AS&P und begleitende Fachgutachten überprüft und weiterentwickelt wurde.

Auf der Basis der Studie will die Stadt Schwetzingen in Kaufverhandlungen mit der BImA treten. Besondere Restriktionen bestehen im Hinblick auf den Lärm aus dem direkten Umfeld und auf den Naturschutz. Die Studie empfiehlt zwei Rahmenplanvarianten, die beide Wohn- und Mischbauentwicklung im Bereich der L 597 vorsehen. Der Unterschied besteht im Umgang mit dem erforderlichen, mindestens zehn Meter hohen Schallschutz zur Eisenbahntrasse im Osten und dem Plankstadter Gewerbegebiet. Hier stehen sich ein Terrassenwohnwall und erweitertes klassisches Wohnen gegenüber. «

# Nachhaltigkeit als Wirtschaftsfaktor

Als erste Stadt in Deutschland hat sich Mannheim den 17 UNO-Zielen zur nachhaltigen Entwicklung verschrieben. Aus ihnen wurden Leitbilder der Stadtpolitik, und viele Unternehmen lassen sich gerade deshalb in Mannheim nieder. In die City ist gerade viel investiert worden. Jetzt droht Corona sie zu verändern. Ein Interview mit **Wolfgang Miodek**.



**ZUR PERSON** Dr. Wolfgang Miodek ist stellvertretender Leiter der Mannheimer Wirtschaftsförderung. Unter anderem ist er verantwortlich für die Vermarktung der Baufelder im Glückstein-Quartier.

**Herr Dr. Miodek, neulich habe ich die Überschrift zu einem Beitrag über Mannheim gelesen. Dort hieß es: „Das Gesicht der Stadt wandelt sich.“ Inwiefern tut es das? Lassen Sie mich ein Beispiel nennen: Wenn Sie am ICE-Knoten des Mannheimer Hauptbahnhofs vorbeifahren, sticht Ihnen die moderne Silhouette auf der Südseite des Hauptbahnhofs ins Auge. Sie gehört zum Glückstein-Quartier und vermittelt ein sehr urbanes Bild.**

**Aber das ist nur ein Beispiel ...**

Es gibt viele Baustellen und Gebäude, die hier neu errichtet werden. Es hat angefangen vor gut 15 Jahren in der Innenstadt, als die Mannheimer City durch große Investitionen – auch von privaten Investoren – verschönert wurde. Da kam in zehn Jahren tatsächlich mehr als eine Milliarde Euro Investitionssumme zusammen. Das hat die Stadt durch die Attraktivierung des öffentlichen Raumes noch unterstützt.

**Was das betrifft, so muss Ihnen doch angesichts der Pandemie das Herz bluten ...** Natürlich. Als wir die Fußgängerzone vor zwei Jahren neu einweihen konnten, waren wir froh, dass kein einziges Geschäft während der Zeit der Bauarbeiten insolvent wurde. Seitdem hat der Einzelhandel noch einmal einen großen Aufschwung genommen. Nun beutelt uns Corona. Die Herausforderungen in der Innenstadt wachsen. Eine der beiden Kaufhöffilialen in Mannheim ist geschlossen, der eine oder andere

Filialist wackelt, und auch die Branche, die eigentlich als Heilsbringer fungieren sollte, die Gastronomie, hat im Moment richtige Probleme.

**Gibt es Pläne, wie Sie da rauskommen wollen?** Wir müssen jetzt schauen, was die Innenstadt für die Zukunft so besonders attraktiv macht für die Besucher aus der Stadt selbst und dem Umland. Wir führen Perspektivgespräche mit Händlern, Gastronomen und den sonstigen Playern, um hier gemeinsame Lösungen zu entwickeln.

**Auffällig in Mannheim ist ja, dass hier ansässige Firmen trotz Corona zum Teil sehr hohe Investitionen getätigt haben.** Das ist wirklich erstaunlich. Man sieht daran deutlich, dass die Unternehmen an den Standort glauben und gute Bedingungen vorfinden. Abgesehen von Corona habe ich momentan so viel zu tun wie in den letzten zehn Jahren nicht mehr.

**Woran liegt das?** Eben daran, dass es so viele Investitionsprojekte gibt. Einige der großen Global Player haben weltweit Projekte zurückgestellt. Aber am Standort Mannheim laufen sie weiter. Die SV-Versicherung hat soeben ihr neues Gebäude im Glückstein-Quartier eingeweiht, wo jetzt 600 Mitarbeiter eingezogen sind. ABB hat mit dem Neubau eines großen Büro-, Verwaltungs- und Forschungskomplexes begonnen. Man könnte noch viele Beispiele bringen ...

**Wie entwickelt sich das Glückstein-Quartier weiter?** Das boomt. Drei große Büro- und Wohnkomplexe sind gerade fertiggestellt worden. Viele Firmen ziehen dorthin, der Komplex No. 1 von Consus Real Estate, wo zum Beispiel Ernst & Young mit 400 Mitarbeitern hinzugezogen ist. Paul Valentine, der Onlinehändler, hat seine Verwaltung von Ludwigshafen nach Mannheim verlegt, und weitere kleinere Firmen sind dort bereits eingezogen. Das Holiday Inn ist auch schon fertiggestellt. Die Stadt Mannheim selber hat durch ihre Wohnungsbau-gesellschaft GBG ein neues Technisches Rathaus errichten lassen. Und es gibt noch einige weitere Baufelder, die gerade entwickelt werden.

**Noch drei Worte zu LOKSITE ...** Das ist unser größtes Baufeld im Glückstein-Quartier, mit 28.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Hier gibt es zwei Ankermieter, nämlich Hays, den Personaldienstleister, und KPMG, die ihre Büros dorthin verlagern und im zweiten Quartal 2023 dort einziehen werden. Und auch für die letzten beiden Baufelder gibt es schon Interessenten.

**Das Thema Nachhaltigkeit scheint für Mannheim eine große Rolle zu spielen. Weil es dem Zeitgeist entspricht?** Nein, weil das Prinzip der Nachhaltigkeit unseren Standort zukunftssicher macht. Die Stadt hat sich schon seit Jahren dahin ausgerichtet, wir begreifen das als Wirtschaftsfaktor. Mannheim ist die erste Stadt in Deutschland, die sich den 17 Zielen der UNO zur nachhaltigen Entwicklung, den „sustainable development goals“, auch für die eigene Stadtpolitik fest verschrieben hat.

**Was bedeutet das?** Mannheim hat aus diesen Zielen acht strategische Ziele für sein eigenes Leitbild abgeleitet. Jeder Fachbereich hat aus diesen Zielen wiederum eigene strategische Ziele und Kennziffern entwickelt. Das hat den Vorteil, dass wir immer den Grad der Zielerreichung kennen.

**Hört sich nach strukturiertem Arbeiten an ...** Das Gute daran ist, dass wir als

Verwaltung nicht richtungslos arbeiten. Wir können auch proaktiv in Verfolgung der einzelnen Ziele eigene Projekte und Maßnahmen definieren. Das alles ist systematisch und sinnvoll.

**Machen das andere Städte ähnlich?** Bisher nur ganz wenige. Wir waren eine der ersten. Ich war zeitweise als „Handlungsreisender“ unterwegs bei den Wirtschaftsförderern in Deutschland und habe über unsere Arbeit berichtet. Das fand viel Zuspruch. Bei der Adaptation dieser Ziele tun sich viele Städte aber doch sehr schwer. Unser nachhaltiges Arbeiten hat tiefe Wurzeln: Mannheim war die erste europäische Stadt, die von der UNO 2017 den „Global Green City Award“ erhalten hat.

**Die Konversion von Kasernenflächen hat Mannheim Wohn- und Gewerbe- raum gebracht. Ist die Entwicklung beim Gewerbe- raum abgeschlossen?** Fast. Das Gewerbegebiet Taylor ist aus einer Konversionsfläche des US-Militärs entstanden und heute nahezu vollständig besiedelt. Es ist eines der grünsten Gewerbegebiete Deutschlands geworden mit einem Grünflächenanteil von 20 Prozent. Es ist wirklich wunderschön! Im so genannten E-Gebäude, einem ehemaligen Kasernengebäude, findet man modernste Bürowelten. Die Hauptverwaltung von RKW, einem Konzern mit über 3.000 Mitarbeitern, ist vor Kurzem dort eingezogen. Die Marketingabteilung von Alete/Sunval Baby Food ebenfalls, die wurden dezidiert angezogen durch das Thema Nachhaltigkeit und Grün. Und es gibt ein Projekt Honeycamp, das dort entsteht, ein Holzgebäude mit Bienezucht und Kräutergarten auf dem Dach. Das alles ist schon besonders.

**Was hat es mit der Klimaschutzalli- anz von Stadtverwaltung und großen Mannheimer Firmen auf sich?** Inzwischen sind ihr rund 20 Unternehmen beigetreten, die sich verpflichten, bestimmten Nachhaltigkeitszielen nachzukommen und dies offenzulegen. Auch weitere Unternehmen machen auf sich aufmerksam: Ein schönes Beispiel

dafür ist Essity, die größte Tissuepapierfabrik in Deutschland, die z.B. Papier-Taschentücher aus Stroh herstellen wird. Ein weltweit einmaliges Projekt, um den Holzeinschlag zu reduzieren.

**Die Zukunft des Wirtschaftsstandorts Mannheim scheint sehr positiv. Gibt es Wasser im Wein?** Ich sage es ganz offen: Beim Thema Künstliche Intelligenz sind wir zwar vorne dran im Rennen. Und haben durch das Netzwerk Smart Production rund 50 regionale Partner aus Wissenschaft und Unternehmen, die den Wandel treiben. Aber wir wären hier gerne noch viel weiter. Gleiches gilt für das Thema Elektromobilität. Im Wasserstoffbereich bauen wir gemeinsam mit der Metropolregion erfolgreich an der Vorreiterrolle, aber die Technologie steht erst am Anfang.

**Wie geht es denn mit dem Mannheimer Hafen weiter?** Der Hafen hat in den letzten Jahren sehr gebummt. Aber natürlich ist die Nachfrage nach Flächen an Wasserlagen sehr groß. Es ist gerade ein neuer Hafendirektor ins Amt eingeführt worden. Und es gibt einen neuen Baudezernenten. Möglicherweise wird das Thema Standort- und Flächenentwicklung dadurch künftig eine größere Dynamik bekommen. «

Dirk Labusch, Freiburg

„Die Nachfrage nach Flächen an Wasserlagen ist sehr groß. Möglicherweise wird das Thema Standort- und Flächenentwicklung am Hafen künftig eine größere Dynamik bekommen.“

# Unternehmen auf der Suche nach attraktiven Flächen

Der Gewerbeflächenbedarf in der Metropolregion Rhein-Neckar wird bis 2035 auf rund 1.500 Hektar geschätzt. Umnutzungen, Erweiterungen von Gewerbegebieten und interkommunale Zusammenarbeit sollen helfen, den Bedarf zu decken.

Zwischen 2008 und 2017 fand auch in der Metropolregion Rhein-Neckar ein konjunktureller Aufschwung in fast allen Wirtschaftsbranchen statt. Insbesondere die Cluster ‚Chemie, Pharmazie, Biotechnologie‘, ‚Medizintechnik‘ und ‚Organische Elektronik‘ zählen zu den Gewinnern. Mit der „Regionalen Gewerbeflächenstudie Rhein-Neckar“ ermittelte der Verband Region Rhein-Neckar Potenziale gewerblicher Flächen als Basis für die Fortschreibung des Regionalplans. Insgesamt wird der absolute Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2035 auf rund 1.500 Hektar geschätzt. In der Region sei auf der einen Seite eine Flächenknappheit in den urbanen Lagen festzustellen, welche sich in hohen Kaufpreisen für Grundstücke und Immobilien widerspiegeln.

Auf der anderen Seite verfügten die ländlich geprägten Gebiete über ein weitreichendes Flächenangebot, welches jedoch einer Überprüfung hinsichtlich der

Marktgängigkeit und einer entsprechend zukunftsgerichteten Standortfaktorausstattung bedürfe. „Bezogen auf die Qualität der zukünftig nachgefragten Gewerbebestände rechnen wir mit einem steigenden Bedarf an hochwertigen Gewerbeflächen“, so Trinemeier.

**GEWERBEPARK STATT MASCHINENPRODUKTION** Einst fertigten Brown, Boveri & Cie. (BBC) in ihrem Mannheimer Werk Turbinen, Generatoren, Motoren und Lokomotiven. Das Gelände wurde seit Anfang des 20. Jahrhunderts als Industriestandort genutzt, bis 2015 die Abwicklung der Produktion durch den letzten Eigentümer General Electric (GE) erfolgte. Der Immobilienentwickler Aurelis Real Estate kaufte die Unternehmensimmobilie mit insgesamt 26 errichteten Einzelobjekten für 28 Millionen Euro und will das Areal nach der Umwandlung in ein Gewerbequartier im Bestand halten.



Oben: Der neue Hochpunkt im Turbinenwerk Mannheim prägt das Gelände neu.

Unten: Das Konradhaus in Mannheim-Wohlgelegen wird kernsaniert.



Um die weitere Entwicklung des brachgefallenen Standortes steuern zu können und Gemeinbedarfslächen für das Nationaltheater Mannheim zu sichern, beschloss der Mannheimer Gemeinderat im Mai 2018 „Vorbereitende Untersuchungen“ nach § 141 BauGB, die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB. Nach der Einigung von Stadt und Aurelis auf einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zur Entwicklung des Areals verzichtete die Stadt auf die Ausübung ihres Vorkaufsrechts. Die Entwicklung des Areals setzt Aurelis nun in enger Zusammenarbeit mit der Stadt um. Der vorherige Eigentümer GE verbleibt als Mieter in einem Hallenbereich mit rund 10.600 Quadratmetern und einem sechsgeschossigen Bürogebäude mit 8.500 Quadratmetern.

Im August 2020 stimmte die Stadt dem vom Frankfurter Büro AS+P Albert Speer + Partner entwickelten Rahmenplan zu. Danach bleiben alle Bürogebäude an der Boveristraße erhalten und werden seitdem zum Teil bereits für neue Mieter »



Das ehemalige BBC-Areal in Mannheim wird zu einem modernen Gewerbepark umgewandelt.



# TURBINENWERK MANNHEIM

# POWER TO WORK

Büros sollten mehr sein als nur funktional. Sie müssen zu ihren Mietern passen. Im Mannheimer Gewerbequartier „Turbinenwerk“ haben Sie deshalb verschiedene Möglichkeiten zur Auswahl: zum Beispiel frisch sanierte, charmante Loftbüros in historischen Backsteinbauten oder stylische, hochmoderne Bürowelten mit „Wow-Garantie“. Was darf es sein?

[WWW.TURBINENWERK-MANNHEIM.DE](http://WWW.TURBINENWERK-MANNHEIM.DE)

Tobias Neldner  
+49 621 799322-20  
tobias.neldner@aurelis-real-estate.de

Powered by  aurelis

ausgebaut. Einige der nördlich hiervon liegenden Produktionshallen sind bis auf Höhe des früheren Logistikzentrums perspektivisch für den Rückbau vorgesehen. Künftig sollen dort neue Gewerbebauten sowie ein Parkhaus mit 740 Stellplätzen entstehen. Für die frühere „Alte Schmiede“ an der Rollbühlstraße plant Aurelis die Einrichtung eines 5G-Testfelds. Am Kreuzungsbereich Rollbühlstraße/Auf dem Sand entsteht nach den Plänen des Freiburger Architekturbüros Hetzel+Ortholf ein 61 Meter hoher Bürokomplex mit rund 13.000 Quadratmeter Mietfläche. „Alle eingereichten Arbeiten erfüllten, wie erwartet, unsere hohen gestalterischen und funktionalen Erwartungen. Hetzel+Ortholf stachen jedoch besonders mit ihrer ruhigen städtebaulichen Grundkonzeption und dem fein detaillierten Fassadenkonzept hervor“, kommentiert Elmar Schütz, Leiter Development Region Mitte bei Aurelis Real Estate, die Entscheidung. Ein landschaftsarchitektonischer Wettbewerb soll die Gestaltung der zentralen Grünachsen vorbereiten, die das bisher komplett versiegelte Areal künftig auflockern und einen positiven klimatischen Effekt erzielen sollen.

**NEUNUTZUNG UND REVITALISIERUNG DES KONRADHAUSES** In der Mannheimer Neckarstadt-Ost zieht neues Leben in das nach dem Philologen Konrad Duden benannte „Konradhaus“. Die Gröner Group will das leerstehende Bürogebäude mit rund 19.750 Quadratmetern für 39 Millionen Euro bis 2022 revitalisieren. Dazu werden die drei Gebäudeteile des Bestandsobjekts komplett entkernt, umfassend revitalisiert und für verschiedene Gewerbenutzungen geöffnet. „Das Gebäude wurde bereits hinsichtlich der

Schadstoffthematik vollumfänglich saniert, und auch die Entkernung ist bereits abgeschlossen“, berichtet Christoph Gröner, Geschäftsführer der Gröner Group.

#### ZWEI NEUE STANDORTE FÜR PANATTONI

Panattoni Europe wandelt das seit der Produktionsverlagerung im Juni 2016 brachliegende Produktionsgelände der Firma Reckitt-Benckiser in Ladenburg zum Panattoni Park Mannheim Ost um. Entstehen werden auf dem rund 120.000 Quadratmeter großen Areal drei nachhaltige Logistikhallen sowie insgesamt 2.500 Quadratmeter Büro-, Sozial- und Mezzanine-Fläche. „Dieses Areal ist eines der größten Brownfields in der Region und hat uns in der Vorbereitung und Realisierung einiges abverlangt, um aus diesem historischen Produktionsstandort nun einen modernen Logistikpark zu entwickeln. Unter anderem bieten die Lagekriterien, die Gesamtgröße und das vorhandene Baurecht GI-Gebiet optimale Bedingungen für unsere zahlreichen Logistikkunden“, berichtet Fred-Markus Bohne, Managing Partner Panattoni Europe. „Mit dieser Entwicklung kommen moderne Flächen in den Markt, die sowohl im Gefahrgutbereich als auch als klassisches Warehouse genutzt werden können.“ Das Projekt ist an das Duisburger Schifffahrts- und Speditionskontor Neska vorvermietet.

Auch in Speyer realisiert der Projektentwickler auf einer Grundstücksfläche von 31.125 Quadratmetern ein Logistikzentrum mit 17.600 Quadratmeter Logistik-, 880 Büro- und 1.330 Quadratmeter Mezzanine-Fläche. Die Immobilie eignet sich für klassische Logistiktätigkeiten wie auch für die Leichtindustrie und Produktion. Der Panattoni Park Speyer

wird auf einem ehemaligen Produktionsstandort für Lebensmittelverpackungen realisiert. Neben der Revitalisierung des Produktionsareals setzt Panattoni im Rahmen seines „Green Building Concepts“ einen Schwerpunkt auf den Aspekt der Nachhaltigkeit bei der Projektentwicklung und baut nach dem DGNB-Gold-Standard. Das Ende der Baumaßnahmen ist für Ende 2021 vorgesehen.

**LANDAU ERHÄLT NEUES MVZ** In Landau wird ein neues Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ) die ärztliche Versorgung stärken. Der Neubau im Wohnpark am Ebenberg, dem ehemaligen Kasernengelände Estienne et Foch, umfasst 12.000 Quadratmeter Nutzfläche und soll Mitte 2021 fertiggestellt sein. Das Gesundheitszentrum wird aus drei Baukörpern bestehen, die sich über eine Gesamtlänge von 180 Metern in der Paul-von-Denis-Straße erstrecken. Hinter dem Gesundheitszentrum steht eine Investorengemeinschaft um die Landauer Mediziner Dr. Alexander Schopp, Ortwin Bitzer und weitere Partner. In das markanteste Gebäude, einen Turm mit sieben Geschossen, ziehen das MVZ Südpfalz sowie weitere Praxen ein.

#### MODULARES BAUEN IN BENSHEIM UND FRANKENTHAL

Die VarioPark Gesellschaft errichtet in Frankenthal ab 2021 auf einem 10.550 Quadratmeter großen Areal an der Adam-Opel-Straße einen aus zwei Gebäuden bestehenden Gewerbepark-Komplex mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rund 6.200 Quadratmetern. Bereits fertiggestellt ist das Projekt des Unternehmens in Bensheim im Gewerbegebiet „Am Langen Pfad“. Hier entstand auf einer Fläche von rund 9.400 Quadratmetern ein aus zwei Gebäuden bestehender Gewerbeparkkomplex mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rund 5.500 Quadratmetern. „Innerhalb der VarioParks können die Mieter bei Bedarf schnell und einfach weitere oder größere Flächen anmieten und sich so unkompliziert neuen Marktbedingungen anpassen“, so VarioPark-Geschäftsführer Ralph Gumb. Die Fertigstellung erfolgte Ende 2020. ☐



Der VarioPark in Bensheim bietet Unternehmen eine große Flächenflexibilität.

# Bürogebäude neu denken!

Nachhaltigkeit, New Work und Smart Buildings – **Thorsten von Killisch-Horn**, Geschäftsführer beim Bau- und Immobilienunternehmen GOLDBECK Südwest GmbH, erklärt, was diese drei Megatrends gemeinsam haben und wie sie sich auf Büroimmobilien auswirken.



**ZUR PERSON** Thorsten von Killisch-Horn, Geschäftsführer der GOLDBECK Südwest GmbH

**Die Corona-Pandemie hat viele Transformationsprozesse beschleunigt. Wie ist GOLDBECK beim Thema Nachhaltigkeit aufgestellt?** Unser Nachhaltigkeitsteam haben wir schon vor 10 Jahren aufgebaut. Um unseren Kunden bestmögliche Leistungen bieten zu können, pilotieren wir unsere Innovationen und Lösungen zunächst bei eigenen Bauprojekten. Unser Mitarbeiterparkhaus in Hirschberg haben wir beispielsweise für die Erprobung von Carbon-Beton genutzt. Später wurde es als erstes Parkhaus von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen mit Gold zertifiziert. Auch unser Hirschberger Büro, obwohl schon 18 Jahre alt, wurde für den „nachhaltigen Betrieb“ ausgezeichnet. An unserem Standort in Frankfurt testen wir wiederum auf sechs Etagen smarte Gebäu-

detechnik. Wie weit wir bei unseren Kundenprojekten in Richtung „grünes Büro“ gehen, entscheiden unsere Bauherren individuell. Wir betrachten für sie die Energieeffizienz über den gesamten Lebenszyklus und realisieren je nach Wunsch in verschiedenen Energiestandards. Dafür kombinieren wir energieoptimierte Gebäudehüllen mit smarter Technik und regenerativen Energien. Der Vorteil für unsere Kunden: Dank unserer besonderen Bauweise ist das GOLDBECK-Bürosystem von der DGNB vorzertifiziert – gegenüber der konventionellen Bauweise sparen wir bis zu 40 Prozent Emissionen. Unsere Bauherren können das DGNB-Zertifikat einfach beantragen und profitieren dadurch mehrfach: Das Gebäude ist nachhaltig, das ökologische Handeln wird dokumentiert und der Marktwert ihrer Immobilie steigt.

**Neben der Nachhaltigkeit sind die großen Buzzwords aktuell „New Work“ und „Smart Building“. Wie hängt das zusammen?** Die Haltung der Menschen hat sich verändert. Wir fragen vermehrt nach dem Sinn: Ist es sinnvoll, woran ich arbeite und ist es sinnvoll, wie ich arbeite? Und was ist der wirtschaftliche, soziale und ökologische Beitrag eines Unternehmens? Das hat viel mit Gewerbeimmobilien und speziell mit Büroimmobilien zu tun. Das Büro wird zum Markenbotschafter, soziale Begegnungsstelle, Ort für Ideenentwicklung, Projekt- und Teamarbeit. Mithilfe von Smart Building Lösungen und flexibel einsetzbaren Raummodulen können wir Flächen schaffen, die eine optimale Kombination von Einzelarbeit und Kollaboration, von Mobile Work und Präsenz ermöglichen. Die intelligente Gebäudetechnik unterstützt wiederum dabei, diese Flächen

effizient zu betreiben. Durch Sensorik kann die Auslastung der einzelnen Module in Echtzeit getrackt werden. Kombiniert mit einem integrierten Buchungssystem können Mitarbeitende Meetingräume oder Arbeitsplätze buchen – Stichwort „Flexibel Desking“ – oder ruhige Flächen für konzentriertes Arbeiten identifizieren. Zusammen mit Möblierung, Design und Begrünung schaffen wir so kreative und produktive Arbeitsumgebungen im Sinne von New Work. Das positive Nutzererlebnis ist aber nur eine Seite der Medaille eines Smart Buildings – sozusagen das Front-end.

**Und was passiert im Back-end?** Durch die Analyse der Auslastung können Besitzer, Betreiber und Facility Management die Flächeneffizienz stetig optimieren – und hier kommt wieder die Nachhaltigkeit ins Spiel. Erkennt die Sensorik beispielweise, dass ein Raum nicht belegt ist, kann die Gebäudetechnik Temperatur, Lüftung und Licht entsprechend regulieren. Auch Reinigungs- und Wartungsrythmen werden auf Basis der erhobenen Daten effizienter getaktet. Es ergeben sich also zahlreiche Hebel, um nachhaltig mit Energie und Ressourcen umzugehen – kurzfristig sowie langfristig. Werden Flächen beispielsweise dauerhaft nicht genutzt, können diese für neue Raumkonzepte verwendet werden. Denn die Halbwertszeit der gleichartigen Nutzung sinkt enorm. In wenigen Jahren werden sich die Nutzeranforderungen schon wieder geändert haben. Deshalb sollten wir Räume und Möbel als Requisiten verstehen. Je nach Bedarf schnell und flexibel umnutzbar. «

Das Interview führte Sinah Engel

# Auf der Suche nach intelligenten Lösungen

Die zunehmende Dichte von Verkehr und Besiedlung stellt die Metropolregion Rhein-Neckar vor Herausforderungen. Im Mittelpunkt steht dabei die Frage, wie sich Klimaschutz, Mobilität und Lebensqualität ökologisch und ökonomisch sinnvoll verbinden lassen.



Die marode Pilzhochstraße in Ludwigshafen musste abgerissen werden.



Der Energie- und Zukunftsspeicher der Stadtwerke Heidelberg setzt ein Zeichen für die Energiewende.

Die zentrale Lage der Metropolregion Rhein-Neckar ist Segen und Fluch zugleich. Einerseits profitieren Unternehmen von der Nähe zu ihren Märkten und den guten Anbindungen an die nationalen und internationalen Verkehrswege, andererseits stellt der zunehmende Verkehr die Region vor Probleme. Die „MRN Erreichbarkeitsanalysen“ zeigen auf, dass es in der Region erhebliche Reisezeitverluste bei den innerstädtischen Rheinquerungen gibt und die Verkehrskapazitäten im Kernraum, also in Mannheim und Ludwigshafen, heute schon bis an die Grenze ausgereizt sind. Dabei stehen die Weichen in der Region weiter auf Wachstum. So geht die Studie für das Zentrum der Region sowohl bei Einwohnern, Erwerbstätigen und Pendlern als auch beim Güterverkehr von Zuwächsen aus. Die Ergebnisse der Analysen sollen perspektivisch in das „Verkehrsmodell Rhein-

Neckar“ einfließen, das voraussichtlich bis Januar 2022 zur Verfügung stehen wird. I

**SANIERUNGSFALL LUDWIGSHAFENER HOCHSTRASSEN** In der Nachkriegszeit orientierte sich die Stadtplanung in vielen deutschen Kommunen am Modell der autogerechten Stadt. In Ludwigshafen entstand in diesem Rahmen das Hochstraßensystem mit zwei zentralen Achsen. Nun hat sich das einstige Modellprojekt aufgrund des extrem gestiegenen Verkehrs zum Problemfall entwickelt. 2014 entschied sich die Stadt für ihren Abriss ab Ende 2023 und für den Bau einer mehrspurigen rund 860 Meter langen ebenerdigen Straße, die zwischen der Lorientallee und der Kurt-Schumacher-Brücke verlaufen wird.

Eng verbunden mit der Hochstraße Nord und der künftigen Stadtstraße ist das sanierungsbedürftige Rathaus mit dem Rathaus-Center. Hierfür hat die Stadt nach

Prüfung unterschiedlicher Varianten ein Gesamtpaket erarbeitet. Der Wiederaufbau der Brücke, die künftig die Pilzhochstraße ersetzen wird, wird voraussichtlich 2023 starten und gut zwei Jahre dauern. In dieser Zeit wird die Stadtverwaltung auch die Instandsetzungsarbeiten an der Weißen Hochstraße vornehmen. Ziel ist es, dass die Hochstraße Süd bis Anfang 2026 wieder ungehindert für den Verkehr genutzt werden kann.

**INNOVATIONEN UND NACHHALTIGKEIT FÖRDERN** Die Stadt Mannheim plant die Einrichtung eines „Innovationszentrums Green Tech“. Das Projekt, mit einem Investitionsvolumen von rund 14,12 Millionen Euro, wurde für den Verband Region Rhein-Neckar als Leuchtturmprojekt im RegioWIN-Wettbewerb 2030 des Landes Baden-Württemberg im Rahmen des Europäischen Fonds für regionale Entwick-

lung (EFRE) eingereicht, um im Zeitraum 2021 bis 2027 eine Förderung dafür zu erhalten. „Innovative Umwelt- und Energietechnologien fungieren als Schlüssel- und Querschnittstechnologie aller Branchen. Sie gehören damit zu den dynamischen Wachstumsmärkten überhaupt. Mit einem möglichen Innovationszentrum Green Tech wollen wir dieses Potenzial für den Standort Mannheim gezielt nutzen“, erklärt Mannheims Bürgermeister Michael Grötsch.

**ZUKUNFTSTECHNOLOGIE WASSERSTOFF** Die Metropolregion Rhein-Neckar nimmt für das Land Baden-Württemberg am Standortwettbewerb des Bundes für ein Technologie- und Innovationszentrum im Bereich der Wasserstofftechnologie teil. „Baden-Württemberg hat den Anspruch, Weltmarktführer im Bereich

der Wasserstoff- und Brennstoffzellentechnologie zu werden“, stellt die baden-württembergische Wirtschaftsministerin Nicole Hoffmeister-Kraut fest. Wasserstoff zählt in Verbindung mit der Brennstoffzellentechnologie zu den strategischen Wachstumfeldern in der Metropolregion Rhein-Neckar. Als Teil des Netzwerks des geplanten „Deutschen Zentrums Mobilität der Zukunft“ soll sich das baden-württembergische Zentrum mit den Wertschöpfungsketten der Wasserstoff- und Brennstoffzellentechnologie für Mobilitätsanwendungen befassen.

**RIESEN-THERMOSKANNE FÜR WÄRME** Umweltfreundliche Energie kann nicht immer und überall erzeugt werden. Flexibler werden Energiesysteme durch die Nutzung eines Energiespeichers, den die Stadtwerke Heidelberg für 15 Millionen

Euro im Stadtteil Pfaffengrund errichtet. Wo noch bis in die 1980er Jahre der Gaskessel stand, setzt die neue Anlage heute ein Zeichen für die Energiewende. Wie eine überdimensionale Thermoskanne wird der Zukunftsspeicher Fernwärme-Wasser speichern, um es dann wieder zur Verfügung zu stellen, wenn es zum Heizen gebraucht wird. Als Speichertechnik wird ein atmosphärischer Zweizonenspeicher eingesetzt. Das 55 Meter hohe Gebäude wird eine bewegliche Gebäudehülle erhalten: ein Netz mit Helix und vielen kleinen Plättchen, die sich nach Wind und Sonne ausrichten – als ein Symbol für Flexibilität und den Fluss der Energie. Auf dem begehbaren Dach sind eine Gastronomie sowie ein Veranstaltungsraum für 200 Menschen geplant. «

Gabriele Bobka



## Lösungen.

Wir schaffen Lösungen in den Bereichen Immobilien, Stadtentwicklung und Flächenmanagement. Nachhaltig. Verantwortungsbewusst.



Das Haus Ampère im Turbinenwerk ist für Büronutzung vorgesehen – ein besonderes Flair ...

# Außergewöhnliches Areal sucht Nutzer

Das von Aurelis erworbene Mannheimer Turbinenwerk hat eine lange Industriegeschichte. Zurzeit wird es weiterentwickelt und vermarktet. Büronutzung wird möglich sein, Schwerlastnutzung aber auch. **Tobias Neldner** zu Potenzialen und den großen Herausforderungen dabei.

**Herr Neldner, wie ist der Stand in puncto Vermarktung beim Turbinenwerk?** Wir haben den Standort im April 2019 vom Voreigentümer GE übernommen. Es handelt sich um etwa 50.000 m<sup>2</sup> Hallen- und 30.000 m<sup>2</sup> Bürofläche. Die haben wir im Moment etwa zu 60 Prozent bereits wieder vermietet.

**Das ist doch eine Ansage ...** Ja, das ist schon gut. Man muss aber fairerweise sagen, dass dazu auch kurzfristige Mietverträge gehören, die zunächst nur über ein Jahr laufen. Manche Unternehmen brauchen schnell und für einen definierten Zeitraum Flächen. Diesen Bedarf können wir im Turbinenwerk zurzeit gut bedienen. Darüber hinaus konnten wir zwei komplette Bürogebäude an Bauhaus und eines an den Arbeiter-Samariter-Bund vermieten.

**Es handelt sich ja um ein riesiges Industrieareal. Welches sind die großen Herausforderungen bei Entwicklung und Vermarktung?** Aus einem Single-Tenant- soll ein Multi-Tenant-Areal werden. Außerdem soll das vorher geschlossene Areal wieder in die Stadt reintegriert werden.

**Können Sie das ein bisschen ausführen?** Wir haben ein in sich geschlossenes Industrieareal mit Drehkreuzen, Zäunen, Schranken, einem Werkschutz. Auch die gesamte Versorgung des Areals mit Strom, Wasser und Wärme erfolgt noch über ein in sich geschlossenes Netz. In fünf bis zehn Jahren soll die Transformation vollendet sein.

**Das heißt, Mieter können sich zurzeit noch keinen eigenen Stromlieferanten**

**suchen?** Das stimmt. Wir haben bisher nur einen einzigen Übergabepunkt. Das wird sich jedoch sukzessive ändern. Das betrifft aber nicht nur den Strom und die Wärmeversorgung, sondern auch die Wasserversorgung.

## Die Trinkwasserversorgung erfolgt zurzeit noch durch einen Brunnen?

Ja, wir sind noch nicht an das Trinkwassernetz der Stadt Mannheim angeschlossen. Die Genehmigung für die Brunnenutzung haben wir bis Ende 2024. Das Auslaufen dieser Genehmigung müssen wir also gestalten. Neubauten, die wir planen, müssen aber jetzt schon zwingend an das städtische Wassernetz angeschlossen werden.

## Was kann man in technischer Hinsicht bis Ende dieses Jahres erwarten?

Wir werden in diesem Jahr noch eine neue Netzstation errichten. Von dort aus wird, synchronisiert mit der Erschließung, die Versorgung des Areals mit Strom erfolgen.

## Ist eine Wohnentwicklung geplant?

Nein. Wir haben im April 2019 mit der Stadt Mannheim Leitplanken fixiert, die auch die Art der Nutzung betreffen. Es soll lediglich gewerbliche Nutzung mit möglichst vielen Arbeitsplätzen geben. Worauf man verzichten will, sind verkehrsintensive Logistikunternehmen.

## Aber ist nicht das Bauhaus-Servicezentrum ein Logistikzentrum?

Nein. Bauhaus hat seine Zentrale in Mannheim und zieht damit in zwei Bürogebäude ein. Wir reden hier über Verwaltung und auch über Forschung und Entwicklung.

**Gibt es Altlasten?** Die gibt es, aber weit weniger, als das manch einer bei einer 100-jährigen industriellen Nutzung erwarten würde. Es ist eine Vielzahl an Messstellen errichtet worden, schon vor unserem Erwerb der Fläche. Nennenswerte Auffälligkeiten gab es keine, und wo etwas gefunden wird, entfernen wir es fachgerecht und in Abstimmung mit den zuständigen Behörden.

**Was haben Sie noch nicht vermietet?**

Das sind vornehmlich Flächen, die wir noch „ertüchtigen“ müssen, bevor wir sie vermieten können.

**Welche Rolle spielen die Schwerlasthallen?**

Die meinte ich beim Thema Ertüchtigung. Sie haben jeweils Krankapazitäten zwischen 80 und 500 t. In jeder dieser Hallen fahren mehrere Kräne, die man teilweise über so genannte Traversen zusammenschließen kann. Aufgrund der vorherigen Nutzung sind sie sehr massiv, haben extreme Höhen ...

**Stelle ich mir sehr interessant vor als Loft ...**

Was ja leider nicht möglich ist. Aber natürlich stellen wir uns die Frage, was man heute mit solchen Hallen machen kann. Wo ist der Markt, wo sind die Marktakteure, die Hallen dieser Ausprägung benötigen könnten? Wir sind der Bundesfachgruppe Schwertransport und Kranarbeiten beigetreten, um Kontakte in diese Branche hinein aufzubauen.

**Sind Sie optimistisch?**

Ja. Aber wir dürfen an diesem Markt auch nicht „vorbeihoffen“. Wenn wir in zwei, drei Jahren niemanden gefunden haben, der die Hallen so nutzen kann, dann müssen wir uns natürlich Gedanken über eine alternative Nutzung machen.

**Ist es denkbar, solche Hallen in Büros umzunutzen?**

Diese Möglichkeit besteht technisch. Man könnte solch eine Halle etwa in Form einer Haus-in-Haus-Lösung architektonisch, planerisch und auch baulich so umfunktionieren, dass sie keine Halle im ursprünglichen Sinne mehr wäre, sondern eine ganz neue Nutzungsart erfährt.

**Wie ist die Zusammenarbeit mit der Stadt Mannheim bei der Entwicklung?**

Grundsätzlich gut. Das Turbinenwerk ist für die Stadt Mannheim ein städteplanerisch sehr wichtiges Areal. Dessen Bedeutung wird in den nächsten Jahren noch steigen. Es liegt ja an einer der Haupteinfallstraßen aus östlicher Richtung, der B 38. Und dieses Einfallstor zwischen den beiden Stadtteilen Vogel-

stang und Käfertal wird in den nächsten Jahren verkehrstechnisch und städtebaulich durch die Stadt aufgewertet.

**Und der Entwickler tickt immer so wie die Stadt?**

Ganz klar bewerten wir manche Themen etwas anders, als die Stadt es möglicherweise tut. Reden wir über die Bebauungsdichte, dann ist es für die Stadt Mannheim wichtig, dass das heute fast völlig versiegelte Areal einen hohen Anteil an Grünflächen erhält. Im öffentlichen Raum ist das auch kein Problem. Da wird es zwei breite Grünachsen von zusammen fast 20.000 m<sup>2</sup> geben. Allerdings wollen wir diesen Standort auch wirtschaftlich entwickeln. Wir haben ja auch hohe Investitionskosten und tragen das Entwicklungsrisiko ...

**Das heißt, Sie wollen ihn dichter bebauen?**

Wir wollen genau genommen eine größere Ausnutzung der jeweiligen Grundstücksfläche. Aber in dem Punkt kommen wir immer wieder zusammen.

**Welche Ziele haben Sie noch für dieses Jahr?**

Zunächst die Errichtung des Parkhauses. Bisher haben wir noch viele Stellplätze im Freiflächenbereich, die jedoch umgewidmet werden zu Baufeldern. Es



**ZUR PERSON** Tobias Neldner ist Gesamtverantwortlicher des Turbinenwerks bei der Aurelis Real Estate Service GmbH.

ist klar, dass Unternehmen, die jetzt mit über 300 Mitarbeitern an den Standort kommen wie Bauhaus, einen großen Bedarf an Stellplätzen haben. Außerdem sind wir dabei, mit zwei internationalen Industrieunternehmen Mietverträge zu verhandeln, zum Teil sind sie auch schon weitgehend ausverhandelt. Das betrifft mehrere tausend Quadratmeter Hallenfläche.

**Und über das Landmarkgebäude war ja schon einiges zu lesen ...**

Ja, das soll im Laufe der nächsten Jahre errichtet werden. Es ist eines der wesentlichen Bauprojekte und wichtig für die Vermarktung des gesamten Areals. H+O Architekten aus Freiburg haben den Architektenwettbewerb gewonnen. Allerdings suchen wir zunächst Ankermieter, bevor wir dort loslegen.

**Was hat es mit dem so genannten 5G-Testfeld auf sich, das Sie auf dem Areal errichten wollen?**

Es handelt sich um eine Halle mit knapp 1.000 m<sup>2</sup>, die etwa elf Meter hoch ist. Nutzer sollen dort mithilfe des 5G-Mobilfunkstandards innerhalb der Halle Experimente an ihren Produkten, Anlagen oder Komponenten machen können, wenn sie das – zum Beispiel in ihrer eigenen Produktion – nicht tun können.

**Sie haben hier aber noch keinen konkreten Mieter?**

Nein, wir werden die Halle interessierten Unternehmen als Experimentierfeld zur Verfügung stellen. Es gibt in Mannheim das Smart-Production-Netzwerk. Wir sind guter Hoffnung, dass in diesem Netzwerk Unternehmen dabei sind, die sich im Bereich moderner Fertigungsverfahren auch mit 5G beschäftigen.

**Soll die Umrüstung zur 5G-Halle noch in diesem Jahr realisiert werden?**

Das hängt von einigen Faktoren ab, zum Beispiel von der 5G-Lizenz, die man bei der Bundesnetzagentur beantragen muss. Wir gehen davon aus, dass das in diesem Jahr klappt. «



## Das Zusammenleben innovativ gestalten

Die Attraktivität der Metropolregion Rhein-Neckar für Firmen und Bewohner lässt die Stadtgesellschaft zusammenwachsen. Dabei können die Dichte und die Konkurrenz der Nutzungen zu Problemen führen. Es gilt also, eine Balance zwischen Arbeiten und Leben zu finden.

In der Metropolregion Rhein-Neckar pulsiert das wirtschaftliche Leben. Die 150.000 hier angesiedelten Unternehmen erwirtschaften mit ihren rund 950.000 Beschäftigten eine Bruttowertschöpfung von rund 89 Milliarden Euro. Viele Innovationen gehen dabei von Start-ups aus. Beim baden-württembergischen Landeswettbewerb „Start-up BW Local – gründungsfreundliche Kommune 2020/2021“ erreichte Mannheim in der Kategorie „Städte“ das Siegertreppchen. Die Stadt überzeugte mit den unter dem Label „Next Mannheim“ gebündelten Angeboten für Existenzgründer sowie den zukünftigen Schwerpunkten im Bereich Nachhaltigkeit. Das geplante „Innovationszentrum Green Tech“ könnte 2024/2025 an den Start gehen. Auch die Gründer selbst sehen in der Innovationsstadt Mannheim den idealen Standort, wie eine Umfrage des Deutschen Startup Monitors 2020 zeigt. Bei der Gründungsaktivität pro Einwohner belegt Mannheim mit 17 Neugründungen pro 100.000 Ein-

wohnern einen bundesweiten Spitzenplatz. „Diese tollen Ergebnisse zeigen, dass Mannheim auf dem richtigen Weg ist und der integrierte Ansatz der Gestaltung eines Start-up-Ökosystems den gewünschten Erfolg bringt“, berichtet Christian Sommer, Geschäftsführer von Next Mannheim, der Marke, unter der die „mg: mannheimer gründungszentren Gesellschaft“ acht branchenspezifische Gründungscentren betreibt.

**EIN NEUES GEBÄUDE FÜR ABB** Doch auch weltweit tätige Unternehmen wie ABB setzen auf die Rhein-Neckar-Region. ABB errichtet am Standort Mannheim ein nachhaltiges Multifunktionsgebäude, in dem das komplette ABB-Portfolio an intelligenten Produkten und Systemen sowie digitalen Technologien zur Gebäudeautomation und Energieverteilung Verwendung findet. Der Neubau entsteht auf dem heutigen Areal in der Kallstadter Straße 1 und verfügt über mehr als 20.000 Quadratmeter Gebäudefläche, auf denen

mehr als 1.200 Mitarbeiter ihren Arbeitsplatz finden. Nach der Fertigstellung sollen Mitarbeiter der operativen Einheiten, insbesondere der Geschäftsbereiche Industrieautomation und Antriebstechnik, des Forschungszentrums und der Dienstleistungsbereiche, dort arbeiten. In dem neuen Gebäude entsteht daher auch ein Innovationszentrum für industrielle Digitalisierung und Künstliche Intelligenz. „Das Multifunktionsgebäude verspricht architektonisch ein Highlight zu werden und ist ein klares Bekenntnis von ABB zur Metropolregion Rhein-Neckar – und zu Mannheim“, so Hans-Georg Krabbe, Vorstandsvorsitzender von ABB.

**NEUER HOCHPUNKT IM GLÜCKSTEIN-QUARTIER** Hoch hinaus geht es am südöstlichen Eingang zum Mannheimer Glückstein-Quartier. Die Pläne des Kölner Architekturbüros Lepel & Lepel sehen auf dem rund 6.000 Quadratmeter großen Baufeld eine die Büroimmobilie Lokesite mit 28.000 Quadratmeter Bruttogeschossflä-



Links: Um den Bahnhofplatz Süd in Heidelberg entsteht ein lebendiges Stadtquartier.

Mitte: Die Stadt Landau erhält zur 750-Jahr-Feier das neue Quartier „Stadttor“.

Rechts: Im neuen Multifunktionsgebäude führt ABB in Mannheim Standorte zusammen.



che vor, von denen etwa 10.000 Quadratmeter in einem 13-geschossigen, 50 Meter hohen Turm realisiert werden. Dieser bildet gestalterisch die Klammer über das Quartier hinweg zum bestehenden Viktoria-Turm. Neben Büros entsteht auf rund 10.000 Quadratmetern auch Platz für flexible Arbeitsformen. Projektentwickler Diringer & Scheidel rechnet mit einem Projektvolumen von 100 Millionen Euro.

#### NEUE URBANE QUARTIERE FÜR HEIDELBERG

Bagger, marsch!, hieß es im Dezember 2019 auf dem Projektgrundstück „Europaplatz Heidelberg“. Die Gustav Zech Stiftung baut für rund 300 Millionen Euro auf den insgesamt rund 24.000 Quadratmeter großen Grundstücken nach den Plänen des Büros Winking Froh Architekten sowie der POLA Landschaftsarchitekten aus Berlin ein Ensemble aus fünf Gebäuden. Diese bieten einen Mix aus Wohnen und Arbeiten, Geschäften und Gastronomie. Die Fertigstellung der ersten Gebäude ist im Frühjahr 2022 vorgesehen. Auf lebendige Mischnutzungen setzen auch zwei weitere Projektentwicklungen in Heidelberg. Die 3,9 Hektar große Fläche des ehemaligen PX-Warenhauses der US-Amerikaner in der Heidelberger Bahnstadt soll zum Kopernikusquartier entwickelt werden. Auf einer Fläche von rund fünf-feinhalb Fußballfeldern sind Gebäude für Dienstleistungen, Wohnungen und Einkaufsläden vorgesehen. In der Weststadt ist ebenfalls Neues geplant. Direkt an der

Montpellierbrücke plant Erhard & Stern auf einem rund 10.000 Quadratmeter großen Grundstück zwischen Czernyring und Gleisanlagen ein Ensemble aus zwei Gebäuden. Vorgesehen sind Flächen für Büro und Einzelhandel, dazu ein Boardinghouse sowie neuer Wohnraum.

**EINZELHANDEL, QUO VADIS?** Der Einzelhandel in der Metropolregion Rhein-Neckar entwickelte sich bis zu den Lockdowns infolge der Corona-Krise positiv. So wies der Immobilienmarktbericht der Region 2019 nicht nur für die Kernstädte Mannheim (151), Ludwigshafen (107,9) und Heidelberg (117,6), sondern auch für die zahlreichen Mittelzentren wie Schwetzingen (245,1), Viernheim (206,7) oder Mosbach (177,3) einen überdurchschnittlichen Einzelhandelsumsatz auf. Die Spitzenmiete bewegte sich in der Heidelberger 1A-Lage Hauptstraße 2019 auf einem Niveau von 120 Euro, in der Toplage Mannheims, den Planken, lag sie bei 175 Euro und in der Ludwigshafener Haupteinkaufsstraße Bismarckstraße bei 20 Euro pro Quadratmeter. Für das Jahr 2020 zeigt die Kaufkraftanalyse der IHK Rhein-Neckar, dass sowohl die einzelhandelsrelevante Kaufkraft als auch der Einzelhandelsumsatz gesunken sind. Auch die strukturelle Verschiebung der Nachfrage in den Online-Handel macht allen Kommunen in der Region zu schaffen. Elf bis zwölf Prozent der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft aller Einwohner in

der IHK-Region, so Schätzungen, fließen überwiegend in den Online-Handel oder werden außerhalb der Region ausgegeben.

**WARENHAUSSTANDORTE IM WANDEL** Die Zukunft der Warenhäuser steht nicht erst seit der Corona-Pandemie auf der Kippe. In Landau ersetzt der Projektentwickler ehret+klein den maroden Bau des ehemaligen Kaufhofs nach Plänen des Münchner Architektenbüros Tilmann Probst durch den Neubau „Stadttor“. Die Neuentwicklung des Areals sieht ein Stadtquartier vor, das auf etwa 18.500 Quadratmeter Bruttogeschossfläche Platz für Handel, Gewerbe, Wohnen und weitere Dienstleistungen umfasst. Das „Stadttor“ soll zur 750-Jahr-Feier Landaus im Jahr 2024 in neuem Glanz erstrahlen.

In Mannheim entwickelt Redevco Services Deutschland das C&A-Haus am Paradeplatz zur Mixed-Use-Immobilie. Auf den bisherigen Handelsflächen im dritten und vierten Obergeschoss siedeln sich im ersten Quartal 2022 die Stadt Mannheim mit einer Behörde sowie ein zahnmedizinisches Versorgungszentrum an. Auch für den ehemaligen Kaufhof im Mannheimer Quadrat N7 steht eine neue Nutzung an. Die Unternehmensgruppe Diringer & Scheidel erwarb die Immobilie im Oktober 2020. Eine endgültige Entscheidung über die künftige Verwendung ist noch nicht gefallen. «

Mit einem Nachlass beim Grundstückspreis fördert die Stadt Weinheim sozialen Wohnungsbau.



## Der Preis der Attraktivität

Die Metropolregion Rhein-Neckar verzeichnet seit Jahren ein deutliches Bevölkerungswachstum. Der hohen Nachfrage nach Wohnraum steht ein zu geringes Angebot gegenüber. Mit strategischer Wohnungspolitik steuern die Kommunen gegen.

Die bevölkerungsreichste Stadt der Metropolregion ist Mannheim mit 310.660 Einwohnern, gefolgt von Ludwigshafen mit 172.260 und Heidelberg mit 161.490 Bewohnern. Bis 2035 rechnen die Statistischen Landesämter mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in diesen Städten zwischen 3,9 und 4,8 Prozent. Die Bautätigkeit in diesen Zentren hält mit der hohen Nachfrage nach Wohnraum nicht Schritt. Entsprechend verzeichnen alle drei Städte stetig steigende Kaufpreise und Mieten. So legten die Kaufpreise für Eigentumswohnungen zwischen 2015 und 2020 in Mannheim um 41 Prozent auf 3.091 Euro, in Ludwigshafen um 40 Prozent auf 2.379 Euro und in Heidelberg um 37 Prozent auf 4.203 Euro zu. Auch die Mieten kletterten in diesem Zeitraum um zehn bis zwölf Prozent nach oben.

**WOHNUNGSPOLITISCHE OFFENSIVE IN HEIDELBERG** Die Nachfrage auf dem Heidelberger Wohnungsmarkt ist in allen Marktsegmenten sehr hoch. Um dem Anstieg

der Wohnungspreise entgegenzuwirken und die soziale Vielfalt zu erhalten, hat die Stadt eine wohnungspolitische Offensive initiiert. Die hierzu eingerichtete Koordinierungsstelle „Strategische Wohnungspolitik“ bündelt die wohnungspolitischen Aktivitäten der Stadt, entwickelt strategische Ansätze und verfolgt deren Umsetzung. Einen ersten Meilenstein bildet das Handlungsprogramm Wohnen. Es formuliert den Neubau von 800 Wohnungen jährlich als notwendige Zielgröße. Im Juli 2020 beschloss der Gemeinderat ein Zehn-Punkte-Papier zur Umsetzung dieses Programms. Dazu gehören die Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebots, mehr Angebote für Starterhaushalte und Familien und die Verbesserung der Wohnsituation von Senioren. Mit der Fortschreibung des Baulandmanagements (BLM) nimmt die Stadt seit 2020 Investoren stärker in die Pflicht. Wird Baurecht für Wohnflächen neu geschaffen oder vorhandenes Baurecht geändert, werden Planungsbegünstigte verursachergerecht

an den Kosten der Baulandentwicklung für technische und soziale Infrastruktur beteiligt. Dabei sind mindestens 30 Prozent der neu geschaffenen Wohnflächen für untere Einkommensgruppen und Schwellenhaushalte zu erstellen.

**MEHR EINFLUSS AUF DEN GRUNDSTÜCKSMARKT** Um mehr Flächen für bezahlbaren Wohnraum und die Gewerbeentwicklung zur Verfügung stellen zu können, will die Stadt Mannheim stärker am Grundstücksmarkt mitmischen. Mit der Umsetzung des Bodenfonds und einer neuen Vermarktungsstrategie von Grundstücken soll der kommunale Einfluss auf den Grundstücksmarkt gestärkt werden. Mit dem Fonds stehen für 2020 und 2021 je 4,68 Millionen Euro als Mittel für Grundstückskäufe durch die Stadt zur Verfügung. Als Paradigmenwechsel zur aktiven Liegenschaftspolitik sieht die neue Grundstücksvermarktungsstrategie zudem vor, dass städtische Wohnbaugrundstücke für den Geschosswohnungsbau künftig zunächst an die kommunale Wohnbaugesellschaft GBG und in einem zweiten Schritt an gemeinwohlorientierte Wohnbaugesellschaften vergeben werden. Erst wenn diese das Angebot ausschlagen, kommen die Areale auf den freien Markt. Zur Stärkung des Erbbaurechts erfolgt hierbei das Angebot zunächst im Erbbaurecht. Aber auch bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken wird das Erbbaurecht bei Einhaltung bestimmter sozialer Kriterien attraktiver gestaltet, um Familien aktiv bei der Gewinnung von Wohneigentum zu fördern.

**AKTIVE LIEGENSCHAFTSPOLITIK FÜR SOZIALEN WOHNUNGSBAU** Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums beschäftigt nicht nur die Großstädte der Rhein-Neckar-Region, sondern auch die Stadt Weinheim und ihre rund 45.580 Bewohner. Um der hohen Nachfrage gerecht zu werden, entsteht im Südwesten der Stadt das Neubaugebiet „Allmendäcker“ als Arrondierung der bestehenden Bebauung. Die Stadt verspricht sich davon eine Entspannung des Wohnungsmarktes, vor allem im Bereich günstiger Mietwohnungen. Das städtebauliche Konzept entwickelte das Büro Albert

Speer + Partner. Auf dem stadteigenen knapp sieben Hektar großen Gebiet zwischen der nördlichen Weststadt und dem Waidsee sind rund 300 Wohneinheiten in einer Kombination aus überwiegendem Geschosswohnungsbau und verschiedenen Einfamilienhaustypen vorgesehen. Der Fokus liegt auf sozial orientiertem Wohnungsbau. Die Erschließungsarbeiten sollen bis Ende 2021 abgeschlossen sein. Die Stadt verzichtet zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus auf rund 3,3 Millionen Euro aus Grundstückserlösen. Im Gegenzug müssen die Investoren jeweils zehn Prozent der Einheiten für mindestens 25 Jahre als Sozialwohnungen oder zumindest als sozial gedämpften Wohnraum anbieten. Der Baubeginn ist nach den Erschließungsmaßnahmen im Sommer 2022 geplant.

### INNENSTÄDTE VERÄNDERN IHR GESICHT

Neben der Konversion von ehemals militärisch genutzten Arealen spielen auf-gegebene Betriebs- und Infrastrukturgelände eine bedeutende Rolle bei der Entwicklung innerstädtischer Quartiere. So realisiert die Deutsche Wohnwerte „Am Langen Anger“ in der Heidelberger Bahnstadt auf dem 116 Hektar großen Gelände des früheren Güterbahnhofs die „Elf Freunde“. Das architektonische Konzept des Büros Kränzle+Fischer-Wasels Architekten in Zusammenarbeit mit Agence Ter Landschaftsarchitekten sieht ein Ensemble aus elf einzelnen Gebäudeteilen vor, in denen insgesamt 166 Eigentumswohnungen sowie drei Gewerbeeinheiten entstehen.

Das Halberg Areal in der südlichen Innenstadt von Ludwigshafen war ein erstmals im Jahr 1881 in Betrieb genommener Produktionsstandort für Großpumpen. Nach der Stilllegung des Werks im Jahr 2017 erwarb ein Joint Venture von Aberdeen Standard Investments und GeRo Real Estate das 24.665 Quadratme-

ter große Gelände, um dort gemeinsam in mehreren Bauabschnitten das „Ludwigs Quartier“ zu entwickeln. Der städtebauliche Entwurf des Architekten Stefan Forster umfasst eine Bruttogeschossfläche von rund 65.000 Quadratmetern für voraussichtlich 550 Wohnungen, ergänzende Gewerbeflächen sowie eine Kindertagesstätte. Ein bestehendes erst 2012 errichtetes fünfgeschossiges Bürogebäude am Rand des Areals mit rund 3.800 Quadratmeter Nutzfläche soll erhalten bleiben.

Auch auf dem Areal des Energieversorgers Pfalzwerke in der Ludwigshafener Kurfürstenstraße ist ein neues Wohnquartier mit 328 Wohnungen und einer Kita geplant. Das Konzept des Mannheimer Unternehmens Pro Concept sieht in den ersten Baufeldern neben der Kita 82 Mietwohnungen sowie 36 Eigentumswohnungen vor. Im dritten Abschnitt folgt nach der Verlagerung der Pfalzwerke in den Neubau auf dem Gelände des ehemaligen C&A in der Wredestraße im Jahr 2022 der Bau von 210 Wohneinheiten. Der repräsentative Altbau des Unternehmens von 1921 bleibt erhalten und erhält eine Wohnnutzung.

Nach einer mehr als 100-jährigen Industrie-Historie in Schwetzingen verlagerten die Pfaudler-Werke im Jahr 2017 ihren Produktionsstandort an der Scheffelstraße ins benachbarte Waghäusel. Der Heidelberger Projektentwickler

Epple erwarb das rund 6,7 Hektar große Areal und plant hier nach Plänen der drei Architekturbüros Florian Krieger aus Darmstadt, Bilger Fellmeth aus Frankfurt sowie Kuehn Malvezzi aus Berlin ab 2021 ein neues Wohnquartier mit mehr als 600 Wohnungen. Der Masterplan für das Pfaudler-Gelände sieht als Herzstück eine grüne Mitte vor, an die alle Wohnungen im Quartier angebunden sind.

In Landau in der Pfalz wandelt die Hornbach-Stiftung Immobilien den ehemaligen Produktionsstandort der Bäckereikette Hofmeister Brot auf der Wollmesheimer Höhe zu einem Wohnquartier mit 64 Wohneinheiten und einem Lebensmittelmarkt mit rund 2.100 Quadratmeter Verkaufsfläche um. Rund zwei Drittel der Wohnobjekte sind als Eigentumswohnungen vorgesehen, der Rest als geförderte Mietwohnungen. Damit erhält die Stadt im Südwesten ein attraktives Entree. Südlich der Wollmesheimer Höhe soll auf rund 13 Hektar das neue Stadtquartier Südwest entstehen. Die Pläne von Thomas Schlüter Architekten Stadtplaner mit Faktorgruen Landschaftsarchitekten und beratenden Ingenieuren, die im offenen Realisierungswettbewerb den ersten Preis erhielten, sehen ein urban verdichtetes Wohnquartier mit rund 850 Wohneinheiten und einer grünen Mitte vor. «

Gabriele Bobka

„Zuhause. Zusammen. In der Bahnstadt“, lautet das Motto des Wohnprojekts „Elf Freunde“ in Heidelberg.



WIRTSCHAFT  
IN MANNHEIM <sup>2</sup>

# Quartier der Zukunft

POWERED BY

Wirtschafts- und Strukturförderung  
der Stadt MANNHEIM <sup>2</sup>

# Verwaltung & Vermarktung

## ZWECKENTFREMUNG

### Baden-Württemberg greift härter durch

In Baden-Württemberg ist ein verschärftes Zweckentfremdungsverbot in Kraft getreten. Wer seine Wohnung an Touristen vermieten will, wird es nun schwerer haben: Die Kommunen dürfen mehr Auskunft über die Vermieter einholen, und bei Regelverstößen drohen Bußgelder von bis zu 100.000 Euro.

Wer seine privaten Wohnungen oder Häuser an Touristen oder als Gewerberäume vermietet, kann damit viel Geld verdienen. In Baden-Württemberg haben Städte und Gemeinden ab sofort mehr Möglichkeiten, die unerwünschte Vermietung von Immobilien zu verhindern, wenn sie so dem Wohnungsmarkt entzogen werden. Der Landtag hat das Gesetz gegen Zweckentfremdung in einigen weiteren Punkten nachgeschärft. Am 16.2.2021 ist es in Kraft getreten, wie das Wirtschaftsministerium in Stuttgart mitteilte.

## IMMOBILIEN-MARKETING-AWARD 2021

**Für die Ausschreibung des renommierten Awards 2021 ist jetzt der Startschuss gefallen. Einsendeschluss für Konzepte ist der 1. Juli.** Bewerben können sich Makler, Bauträger, Verwalter und Dienstleister wie etwa Werbeagenturen. Vergeben wird der Award in den Rubriken „Wohnen“, „Gewerbe“, „Online“ und „Low Budget“. Die Ausschreibung, die für Teilnehmer aus dem ganzen deutschsprachigen Raum offensteht, geht in diesem Jahr in die 18. Runde. Die teilnehmenden Konzepte werden von einer Fachjury begutachtet und bewertet. Die besten Konzepte werden im Rahmen der Messe Expo Real und in der Fachzeitschrift „Immobilienwirtschaft“ vorgestellt.

Weiterführende Informationen unter <https://immomarketing-award.de>



**IMMOBILIEN  
MARKETING  
AWARD 2021**

**HAUFE.**

## SICHERHEIT FÜR VERMIETER



### RECHTSSICHERES VORGEHEN BEI INSOLVENZ DES MIETERS

Welche Auswirkungen hat die Corona-Krise auf die Vermietung von Immobilien? Wie können Vermieter rechtssicher vorgehen, wenn Mieter insolvent werden? Dieses Buch erläutert, was Mieter jetzt tun können und welche rechtliche Möglichkeiten sie haben.

- + Was tun, wenn Mieter nicht zahlen können? Das sagt die neue Rechtslage dazu
- + Formulierungshilfen für Aufhebungsverträge
- + Tipps für eine außergerichtliche Einigung

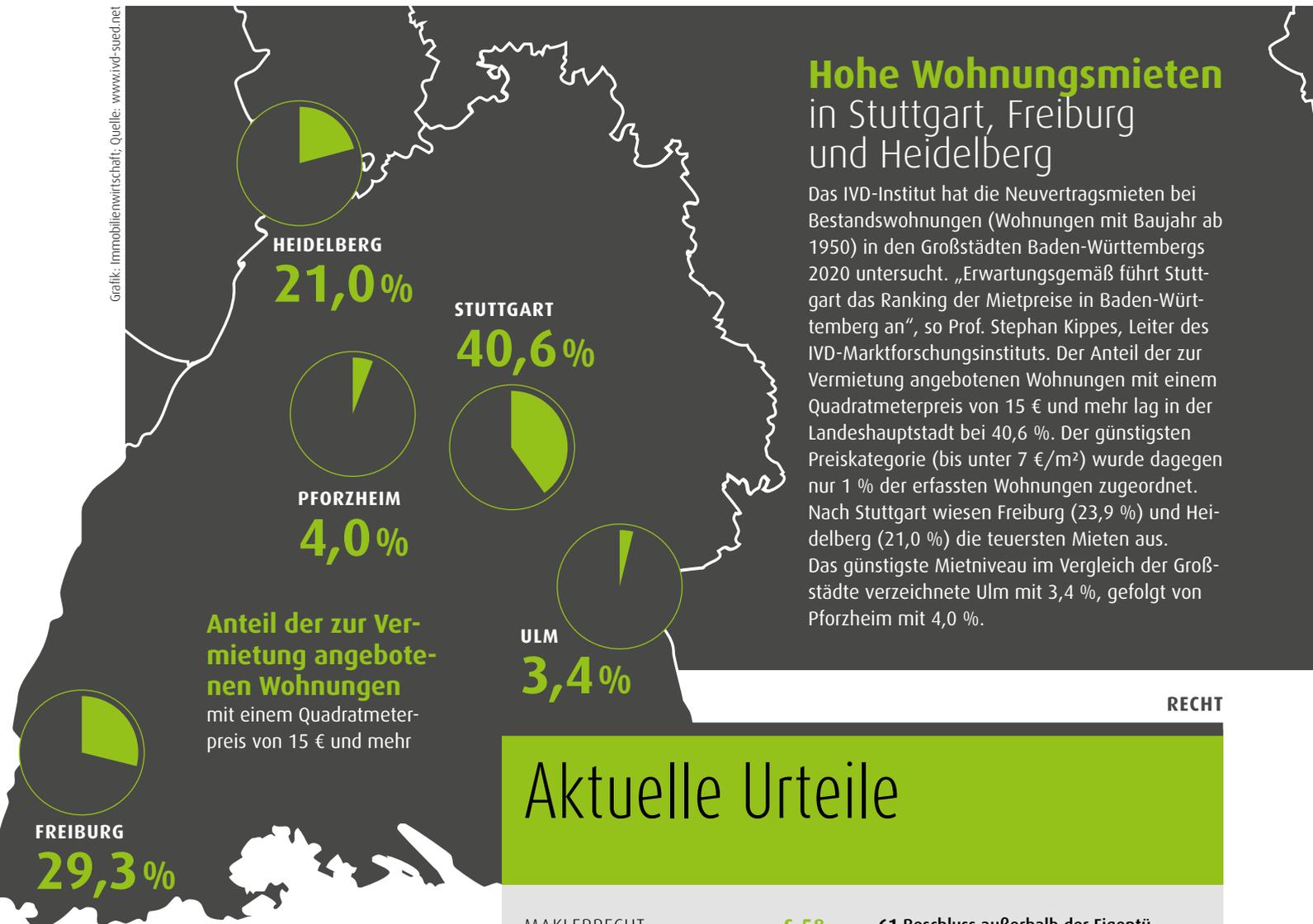
ISBN 978-3-648-14909-6  
Buch: **24,95 €** [D]  
eBook: **21,99 €**

Jetzt versandkostenfrei bestellen:  
**shop.haufe.de/vermieterwissen**  
0800 50 50 445 (Anruf kostenlos)  
oder in Ihrer Buchhandlung

## AKTUALISIERTE CHECKLISTE FÜR VERWALTERSUCHE

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV) stellt eine Checkliste bereit, die Wohnungseigentümergeinschaften Hilfestellung und Orientierung bei der Suche nach einem geeigneten Verwalter gibt. Die Checkliste wurde an die Neuerungen infolge der WEG-Reform angepasst. Gegliedert nach allgemeinen Anhaltspunkten sowie Hinweisen zur Vertragsgestaltung, Finanz- und Vermögensverwaltung, kaufmännischen Geschäftsführung sowie technischen Verwaltung beinhaltet die Liste die wichtigsten Prüfkriterien, die es bei der Auswahl eines professionellen Verwalters zu beachten gelte, so der Verband. Die Liste ist auf der Internetseite des VDIV zum Download verfügbar. <https://vdiv.de>

Grafik: Immobilienwirtschaft; Quelle: www.ivd-sued.net



# 0,03 %

der Wohnungsmieter in Berlin haben bis Januar 2021 eine Stundung beantragt, in Brandenburg waren es 0,08 Prozent. Damit ist der sowieso schon niedrige Wert im Laufe der Pandemie sogar noch einmal gefallen: Im Juni gab es in Berlin noch bei 0,34 Prozent der vermieteten Wohnungen Anträge auf Mietstundung (Brandenburg: 0,36 Prozent).

## Hohe Wohnungsmieten in Stuttgart, Freiburg und Heidelberg

Das IVD-Institut hat die Neuvertragsmieten bei Bestandswohnungen (Wohnungen mit Baujahr ab 1950) in den Großstädten Baden-Württembergs 2020 untersucht. „Erwartungsgemäß führt Stuttgart das Ranking der Mietpreise in Baden-Württemberg an“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. Der Anteil der zur Vermietung angebotenen Wohnungen mit einem Quadratmeterpreis von 15 € und mehr lag in der Landeshauptstadt bei 40,6 %. Der günstigsten Preiskategorie (bis unter 7 €/m<sup>2</sup>) wurde dagegen nur 1 % der erfassten Wohnungen zugeordnet. Nach Stuttgart wiesen Freiburg (23,9 %) und Heidelberg (21,0 %) die teuersten Mieten aus. Das günstigste Mietniveau im Vergleich der Großstädte verzeichnete Ulm mit 3,4 %, gefolgt von Pforzheim mit 4,0 %.

RECHT

## Aktuelle Urteile

### MAKLERRECHT

S.58

**58 Courtagel:** Drohung, die Maklerprovision einzutreiben: Keine Verwirkung!

### WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

S.59

**59 Urteil des Monats:** Lieferung von Wärme durch die Gemeinschaft: Umsatzsteuer? **Veräußerungsbeschränkung:** Prüfung der Verwalterbestellung

**60 Polizeieinsatz:** Aufgebrochene Wohnungstür. Wer erhält Entschädigung?  
**Wohnungseigentum:** Zustimmung zur Vermietung **Veräußerungsbeschränkung:** Zustimmung. Doch der Verwalter ist nicht mehr bestellt

**61 Beschluss außerhalb der Eigentümersammlung:** Verstoß gegen die Allstimmigkeit

**Einstweilige Verfügung:** Vertragsstrafenregelung: Aussetzen eines Beschlusses **Übergangsrecht:** Prozessführungsbefugnis (und weitere Urteile)

### MIETRECHT

S.62

**62 Urteil des Monats:** Modernisierungsmieterhöhung darf auf Mieterhöhung folgen **Fehlverhalten:** Vermieter muss keine Maklerkosten für Immobilienkauf ersetzen

**63 Wirtschaftliche Verwertung:** Geplanter Abriss allein ist kein Kündigungsgrund (und weitere Urteile)

# Viele Mieterstrommodelle scheitern an der Rentabilitätsrechnung

Mehr Arbeit für Verwalter: Mit der Novelle des Erneuerbare-Energien-Gesetzes wurden erste Schritte für eine Erleichterung von Mieterstrommodellen beschlossen. Das wird auch in Eigentümergemeinschaften zu mehr Nachfrage nach Strom aus Photovoltaikanlagen führen.

Das große Ziel des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) 2021 ist das Erreichen der Klimaneutralität im Jahr 2050. Dies soll mit verschiedenen Maßnahmen erreicht werden: So wurden bis zu 30 kWp installierter Leistung von der EEG-Umlage befreit (§61j EEG 2021). Diese selbst sinkt nur marginal: Seit Januar 2021 ist sie auf 6,5 Cent/kWh gedeckelt, für das Jahr 2022 soll sie sechs Cent betragen. Im Gegenzug wird die CO<sub>2</sub>-Bepreisung für Gebäude eingeführt, die das Heizen mit Öl und Erdgas teurer macht.

## Auch der Quartiersansatz ist ein großer Schritt in die richtige Richtung

„Die Definition von Zielen und die Befreiung von der EEG-Umlage bei Anlagen mit geringer Leistung sind erste wichtige Punkte, die die Attraktivität von Solar- und Photovoltaikanlagen steigern werden“, so Thomas Meier, Präsident des BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. „Auch der Quartiersansatz, der bedeutet, dass der erzeugte Strom von Solaranlagen nicht nur vom selben Wohngebäude, sondern von einem größeren Viertel verbraucht werden kann, ist ein großer Schritt in die richtige Richtung. Nach wie vor gibt es jedoch für Verwalter große Hürden bei der Installation von erneuerbaren Energien.“

Der BVI-Experte Gerhard Holzapfel, seit 2003 Immobilienverwalter in der Region Rhein-Main und seit 2007 Gebäudeenergieberater, führt die Schwierigkeiten für Verwalter genauer aus. „Damit »



Ob sich Anschaffung und Betrieb einer Dachsolaranlage lohnt, ist ein Rechenbeispiel. Die meisten Anlagen rechnen sich in zwölf bis 18 Jahren.

das Projekt Mieterstrom klappt, müssen viele Stolpersteine überwunden werden. Zuallererst muss der Verwalter dazu bereit sein, sich hier zu informieren, und die energiefreundliche Lösung unterstützen. Häufig scheitert das Projekt jedoch schon am Einholen von drei Angeboten, da es nach wie vor einen Mangel an Anbietern mit Referenzprojekten bei Wohnungseigentümergeinschaften gibt. Unterstützung gibt es hier von den örtlichen Anbietern der Mainova und der Süwag. Die nächste und auch die größte Hürde ist dann die Wirtschaftlichkeit des gesamten Projekts. Selbst wenn diese gegeben ist, muss sich im Anschluss ein Dienstleister für die Umsetzung finden. Letztendlich stellt sich für den Verwalter auch die Frage, ob er seine Leistungen kostenlos zusätzlich erbringt oder ob er sie sich vergüten



„Häufig scheitert das Projekt Mieterstrom schon am Einholen von Angeboten, da es nach wie vor einen Mangel an Anbietern mit Referenzprojekten gibt.“

**Gerhard Holzapfel,**  
Immobilienverwalter und Gebäudeenergieberater, Bad Soden

lässt. Erst wenn in all diesen Punkten eine Einigung erzielt wurde, kann das Projekt Mieterstrommodell starten.“

„Es gehört Idealismus dazu“, meint auch Cornelia Hopf-Lonzen, BVI-Mitglied und Inhaberin einer Immobilienverwaltung mit 4.500 Einheiten im Bestand in Erfurt. Sie selbst hat bereits zwei Mieterstromprojekte umgesetzt. Möglich war dies aufgrund kompetenter Partner und eines veränderungswilligen Mit-Eigentümers. „Ich sehe es als unsere Aufgabe, hier mit den Eigentümern gemeinsam Schritte in die richtige Richtung zu gehen. Als Verwalter muss ich die Leute nur abholen und ihnen erklären, was passiert. Für den Rest habe ich kompetente lokale Fachleute.“ Erfurt ist für die Investition in erneuerbare Energien ein dankbares Pflaster: In der Region ist der Reparaturstau nicht so gewaltig wie in vielen westlichen Bundesländern. Dennoch gilt die Unternehmerin mit ihren Projekten als Exotin.

## Die meisten Anlagen rechnen sich in zwölf bis 18 Jahren

Hopf-Lonzen griff bei der Umsetzung auf die Option zurück, bei der die WEG ihr Dach zur Verfügung stellt und das komplette Mieterstrommodell durch einen Dritten investiert und betrieben wird, in ihrem Fall durch die Stadtwerke Erfurt. Ihr Aufwand beschränkt sich, abgesehen von der Kommunikation mit der WEG, auf die einmalige Vertragsgestaltung mit dem Mieterstromanbieter, die sie als klassische Zusatzleistung verrechnet.

Hier ist die Wirtschaftlichkeit gegeben, da das Risiko beim Energieversorger liegt. Gibt es keinen Energieversorger, der die Dachfläche anmietet, kann die WEG entweder komplett selbst das Mieterstrommodell realisieren oder in die Anlage investieren und sie betreiben, aber den Stromverkauf an einen Dritten (Mitstromanbieter) auslagern. Beide Optionen sind mit großem bürokratischem Aufwand



„Wichtig wäre die Vereinfachung der Prozesse und eine automatische Inklusion von erneuerbaren Energie-Anlagen in Versicherungen.“

**Cornelia Hopf-Lonzen,**  
Hopf-Immobilien, Erfurt

verbunden, angefangen bei der Versicherung, der Anmeldung des Stromzählers, der Umsatzsteuervoranmeldung u.v.m. Holzapfel sieht hier wieder das Problem der Wirtschaftlichkeit, aber auch Ansatzpunkte für eine Nachbesserung des EEG 2021: „Wichtig wären die Vereinfachung der Prozesse und eine automatische Inklusion von erneuerbaren Energie-Anlagen in Versicherungen. Würde außerdem die EEG-Umlage für z.B. zehn Jahre komplett gestrichen oder sogar in einen Bonus für jedes kWp verbrauchter Leistung verwandelt, schüfe das einen großen Anreiz.“

Liegt das Risiko bei den Eigentümern, müsste sich das Modell im Sinne der Wirtschaftlichkeit innerhalb von zehn Jahren rechnen, was nur selten der Fall ist. Das Problem liegt nicht bei Neubauten – diese müssen ohnehin energieeffizient gebaut werden, da sie ansonsten den Benefit gewaltiger Fördertöpfe verpassen –, sondern

bei Bestandsbauten. Deren Wohnungseigentümer haben meist größere Probleme, so Holzapfel: „Bestandsbauten, die 30 oder 40 Jahre alt sind, haben viele Baustellen. Damit wird das Heizen mit Solarthermie zum Luxusproblem, vor allem wenn dann auch noch Hürden, wie die EEG-Umlage, gesetzt werden. Für die WEG stellt sich die einfache Frage, wo sie mehr Kosten einspart: mit einer Fassaden­dämmung, einer Dachsanierung oder mit ein paar kWp über Solarstrom. Spätestens hier werden die Pläne für Mieterstrommodelle meist ad acta gelegt.“ Die meisten Anlagen rechnen sich in zwölf bis 18 Jahren. Für den durchschnittlichen Wohnungseigentümer im Alter zwischen 50

und 80 Jahren dauert das zu lange. Auch Hopf-Lonzen sieht die Motivation für die Investition in erneuerbare Energien eher bei jungen Eigentümern, die Innovation wollen und ihren Einsatz als vorausschauenden Schritt auch für nachfolgende Eigentümer und Mieter sehen.

Sie werden auch vermehrt diejenigen sein, die diesen Schritt hin zu erneuerbaren Energien gehen wollen. Aufgrund des Gesetzgebungsprozesses erhielt das EEG eine breite öffentliche Aufmerksamkeit. Der Verwalter muss also mit Fragen nach der Umsetzung und generell nach der Bedeutung für WEGs rechnen. „Wir raten daher unseren Mitgliedern, sich umfassend zu informieren. Mit der

CO<sub>2</sub>-Bepreisung von Öl und Gas wird das Heizen damit um 50 bzw. um 30 Prozent teurer. Immobilienverwalter sollten ihren Wohnungseigentümergeinschaften klar sagen können, welche Summe sie die Beibehaltung fossiler Brennstoffe kostet und wie hoch eine Investition in erneuerbare Energien zum Vergleich in etwa ausfällt. Wir empfehlen darum eine Energieberatung“, so BVI-Präsident Meier. Aber: „Wenn Verwalter zu Ambassadeuren des Klimaschutzes werden sollen, muss die Bürokratie für die entsprechenden Maßnahmen von Seiten des Gesetzgebers deutlich vereinfacht werden.“

Verena Leonhardt, BVI e.V., Berlin

**HAUFE.**

**HAUFE SUMMIT REAL ESTATE AM 24. MÄRZ**

# LIVE TALK: DIE ZUKUNFT DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT



**Diskutieren Sie mit herausragenden Köpfen aus Industrie und Immobilienwirtschaft – exklusiv im Livestream.**

**Leser\*innen der immobilienwirtschaft registrieren sich kostenlos.** Sparen Sie 395,- EUR mit dem Code ICHBINHAUSVERWALTUNG auf [www.summit.haufe.de](http://www.summit.haufe.de)

**Leser\*innen registrieren sich kostenlos.**

# Makler: Der Weg zum „digital leader“

Erfolgreiche Geschäfte bedürfen eines guten Rufs. Das gilt erst recht für Makler, denn der Berufsstand genießt nach wie vor nicht den besten Ruf. Das liegt unter anderem sicher auch daran, dass „Reputationsmanagement“ für viele Makler Neuland ist. Dabei ermöglicht Reputations- oder auch Issues-Management den geplanten und gezielten Aufbau sowie Schutz des eigenen Rufs. Das wurde zwar auch schon lange vor der Erfindung digitaler und sozialer Medien betrieben, doch mit deren Aufkommen sind die Möglichkeiten wie Risiken für Rufaufbau und -pflege gestiegen. Durch die neuen digitalen Technologien und Angebote haben sich auch Kommunikationsverhalten und Mediennutzung der Menschen rasant verändert. Alles wird komplexer, anonym, schneller und digitaler.

## Ziel ist es, die öffentliche Wahrnehmung proaktiv zu gestalten

Durch die Corona-Krise gibt es hier noch einen zusätzlichen Schub. Reputationsmanagement ist heute daher vor allem Online-Reputationsmanagement, das bei Wikipedia wie folgt definiert wird: „Unter Online Reputation Management wird die Überwachung und Beeinflussung des Rufs einer Person, einer Organisation oder eines Produkts in digitalen Medien verstanden. Unter digitalen Medien werden dabei digitale Publikationen und User-Generated-Content verstanden.“ Worauf sollten Makler bei ihrem Reputationsmanagement achten?

Das Reputationsmanagement ist eine bewährte Strategie der Öffentlichkeitsarbeit (Public Relations). Reputationsmanagement ist dabei „Chefsache“, denn die Unterstützung der Geschäftsführung ist für den nachhaltigen Erfolg zwingend

erforderlich. „Wir betreiben seit unserer Unternehmensgründung 1954 Reputationsmanagement – auch wenn man das damals noch nicht so genannt hat“, sagt Thorsten Hausmann, Geschäftsführer der Werner Hausmann & Sohn Grundstücksgesellschaft mbH mit Sitz in Norderstedt bei Hamburg. „Für uns gehört seit jeher die Reputation, also unser guter Ruf, zu den wichtigsten immateriellen Werten unseres traditionsreichen Familienunternehmens. Dieser hart erarbeitete gute Ruf und das daraus resultierende Vertrauen in uns ist die Basis für alle Geschäfte.“

Vielen Maklern ist der hohe Stellenwert kontinuierlicher und stimmiger Reputationspflege dennoch nicht bewusst. Sie investieren stattdessen in kurzfristige Werbung, obwohl diese nicht so nachhaltig wirkt wie die Pflege des guten Rufs. Das grundlegende Ziel des Reputationsmanagements ist es, die öffentliche Wahrnehmung proaktiv zu gestalten, ein eventuell negatives Image mit verschiedenen Methoden zu entkräften und letztlich eine positive Wahrnehmung in der Öffentlichkeit zu etablieren. Je nach aktueller Unternehmenssituation setzt das Reputationsmanagement den Schwerpunkt auf den Aufbau, die Entwicklung oder den Schutz der eigenen Reputation. Blinder Aktionismus ist dabei ebenso schädlich wie Nichtstun.

Makler sind heute so „durchsichtig“ wie nie zuvor. Wer eine Meinung zu ihren Dienstleistungen hat, schreibt darüber in seinem Blog, auf Twitter oder Facebook und gibt seine Bewertungen auf entsprechenden Portalen, bei Google MyBusiness oder in Branchenverzeichnissen, Webkatalogen und Social-Bookmark-Diensten ab. Aber: Diese Bewertungen, Erwähnungen und Beiträge sind subjektiv. Jeder kann „seinen digitalen Senf“ zu allem abgeben – und das meist anonym und ohne Verifizierung. Deshalb gibt es auch jede Menge (Fake-)Bewertungen,

### TIPP

#### SO KOMMUNIZIEREN SIE IHRE STÄRKEN

Beim Reputationsmanagement gilt es, einen Plan und Prozess zu entwickeln, der folgende Punkte umfasst:

- › **Identität reflektieren:** Welche Werte, Stärken und Schwächen, Vorlieben und Talente, Visionen, Business- und Lebensphilosophie haben Sie?
- › **Inhalte und Ziele festlegen:** Welche Informationen und Botschaften möchten Sie welchen Zielgruppen und Stakeholdern vermitteln?
- › **Image schärfen und kommunizieren:** Um Ihre Botschaften erfolgreich Ihren Zielgruppen zugänglich zu machen, müssen Sie sie in deren jeweiliger Sprache formulieren. Verhalten Sie sich (auch langfristig) erwartungskonform und bauen Sie Vertrauen und Glaubwürdigkeit auf. Hüten Sie sich vor übertriebenen Inszenierungen und Selbstdarstellungen.
- › **Evaluierung:** Welche Effekte haben Ihre verbreiteten Informationen, Botschaften, Bilder und Kommunikationsergebnisse in der Öffentlichkeit und in den Zielgruppen?

Nur ein guter Ruf bringt Maklern echte Empfehlungen, macht sie unabhängig von Kommentaren und Bewertungen anderer.



Makler sind heute so durchsichtig wie nie zuvor. Wer eine Meinung zu ihren Dienstleistungen hat, schreibt darüber auf den entsprechenden Internet-Portalen. Wer (s)einen guten Ruf aufbauen oder pflegen will, setzt daher heute auf Online-Reputationsmanagement.

negatives Feedback und Rezensionen zu Maklern.

Kundenbewertungen werden aber immer wichtiger, weil sie anderen Interessenten und Nutzern die Möglichkeit bieten, sich vor der Interaktion mit einem Unternehmen ihre eigene Meinung bis hin zur Entscheidung zu bilden. „Für uns sind zufriedene Kunden, die anderen von ihren positiven Erfahrungen berichten – über welche Kanäle auch immer –, das wichtigste Element im Reputationsaufbau und -management. Unser Reputationsmanagement umfasst daher alle Unternehmensbereiche, nicht nur PR, Marketing, Kundenservice, Human Resources oder Qualitätsmanagement. Um uns unabhängiger von externen Bewertungsdienstleistern zu machen und Fake-Bewertungen entgegenzutreten, haben wir zudem einen eigenen Bewertungsbereich mit dem Motto ‚Ihr Lob ist für uns Bestätigung – Ihre

Kritik ist unser Ansporn‘ auf unserer Webseite etabliert“, sagt Thorsten Hausmann.

Der erste Schritt eines Reputation Managements sollte in Anfragen mit dem Namen des Maklers bzw. des Unternehmens in Suchmaschinen wie Google oder Bing bestehen, um den bereits bestehenden Ruf zu ermitteln: Was wird wo wie kommuniziert? Dabei kommt oft zutage, dass sich die Innenansicht eines Unternehmens von der Außenansicht unterscheidet.

So ein Reputation-Screening wird auch für die Wettbewerber durchgeführt: Was macht die Konkurrenz – und wie kommt das an? Makler können dann ihre Reputation beeinflussen, indem sie selbst aktiv werden – idealerweise transparent, ehrlich und authentisch. Es gibt viele Möglichkeiten, das eigene Image aufzubessern und den Ruf aktiv zu managen. Reputationsmanagement ist keine Einmal-Maßnahme, sondern eine konti-

nuierliche Arbeit. Die Ergebnisse sollten kontinuierlich kontrolliert, bewertet und optimiert werden.

## Reputation-Screening auch für die Wettbewerber: Was macht die Konkurrenz – und wie kommt das an?

Online-Reputationsmanagement ist ein umkämpfter Markt und wird von vielen Beratern und Agenturen sowie als Software und digitale Dienstleistung angeboten. Externe Berater betrachten die Probleme distanzierter und aus der Sicht der unterschiedlichen Stakeholder (Immobilienkäufer und -verkäufer, Interessenten, Kunden, Journalisten/Medien, Investoren, Partner etc.). Gerade beim Start des Reputationsmanagements können sie helfen, Anfängerfehler zu vermeiden und schneller eigenes Know-how aufzubauen. Lassen Sie sich beraten und führen Sie einen extern moderierten Kick-off-Workshop durch. Gerade jetzt in Corona-Krisenzeiten ist die Zeit dafür vorhanden und sinnvoll eingesetzt.

Falls man beim Screening auf negative oder unrichtige Angaben stößt, versucht man dann, durch aktive Maßnahmen gegenzusteuern. Nicht nur in Krisenzeiten wie aktuell während der Covid-19-Pandemie eignen sich besonders digitale und soziale Medien für eine gezielte Kommunikation. Diese beinhaltet u. a. das Streuen und Optimieren von Online-Profilen und -Postings auf Business-Networks wie XING und LinkedIn sowie Beiträge in sozialen Medien, die ein positives Bild wiedergeben sollen. Wenn dabei den Grundsätzen der Suchmaschinenoptimierung (SEO) gefolgt wird, kann es so gelingen, auch unerwünschte Angaben zumin-



dest von den ersten Seiten einer Suchmaschinenanfrage (der Suchergebnisliste, SEL) zu verdrängen – das sogenannte „Google-Bowling“.

## Planen Sie den Umgang mit negativem Feedback und dem Reputations-GAU „Shitstorm“

Betreiber von Websites dazu zu bringen, einen unerwünschten Beitrag zu entfernen, ist schwierig, aber nicht unmöglich.

Ist ein Unternehmen von Rechtsverstößen durch Dritte betroffen, stellt sich immer die Frage, ob man juristisch gegen die Verstöße vorgehen soll oder nicht. Makler können aber unrechtmäßige Äußerungen von fremden Plattformen und aus den Suchmaschinen entfernen lassen. Denn das Internet ist kein rechtsfreier Raum – und jeder hat das „Recht auf Vergessen“, wie auch der Europäische Gerichtshof festgestellt hat. Deshalb kann bspw. auch jeder bei Google Löschanträge direkt online stellen.

Wird aber der Rechtsweg beschritten, ist dies auf jeden Fall auch kommunikativ zu begleiten. Ansonsten besteht die Gefahr einer ausufernden Skandalisierung, und mit der medialen Reichweite steigt der Reputationssschaden für das Unternehmen. Reputationsmanagement sollte daher immer auch Krisenmanagement umfassen. Planen Sie deshalb den Umgang mit negativem Feedback und dem Reputations-GAU „Shitstorm“. Die schlechte Nachricht: Leider gibt es kein Patentrezept für das Shitstorm-Management; daher müssen individuell die Reaktionen abgewogen werden.

Doch Reputationsmanagement ist und bleibt crossmedial, wie auch Thorsten Hausmann bestätigt: „Lokale und regionale Zeitungen und Wochenblätter haben nach wie vor ihre Berechtigung und ihren Platz in unserem Kommunikations- und Marketing-Mix. Hinzu kommen



„Unser hart erarbeiteter guter Ruf und das daraus resultierende Vertrauen in uns ist die Basis für alle Geschäfte.“

**Thorsten Hausmann**, Geschäftsführer  
Werner Hausmann & Sohn Grundstücksgesellschaft mbH, Norderstedt

noch unsere eigenen Publikationen wie Marktberichte, Hauszeitung und Veranstaltungen.“ Offline funktioniert Reputationsmanagement über aktive Pressearbeit und Public Relations. „Unser Ziel ist, die Synergien von PR, SEO und Social Media multimedial zu nutzen und so unser ‚Standing‘ im Markt zu optimieren.“ Integrierte Kommunikationskampagnen, die alle Kanäle nutzen, sind nachweislich erfolgreicher.

Ziel eines Maklers sollte es also sein, auch im Netz – inklusive des Social Webs – der „digitale Platzhirsch“ zu werden und zu bleiben. Das ist durch ein gezieltes und kontinuierliches Reputationsmanagement möglich, das Public Relations (PR), Suchmaschinenoptimierung (SEO) und Social Media in einem sinnvollen und maklerindividuellen Mix umfasst. Eine wirkliche

„Community“ wird aber kein Makler aufbauen können – trotz besten Reputationsmanagements. Denn ein Hauskauf oder -verkauf passiert meist nur ein- oder zweimal im Leben und ist kein Dauerthema für Privatpersonen. Und: Immobilien kaufen, verkaufen und mieten sind und bleiben keine „sexy“ Themen, mit denen sich eine breite Masse oder große Community gerne befasst und über die sie sich aktiv austauscht.

Wer in der Immobilienwirtschaft tätig ist, kann sich dennoch glücklich schätzen, weil es bei Immobilien keine zentralen „Influencer“ gibt, die per Youtube-Video oder Instagram-Posting die Verkaufentscheidung von Hausbesitzern entscheidend beeinflussen.

## Eine wirkliche „Community“ im Netz wird kein Makler aufbauen können – trotz besten Reputationsmanagements

Nachhaltigkeit und CSR mögen für viele Makler wie Buzzwords klingen. Nicht aber für den Chef von Hausmann Immobilien, denn: „Wir haben uns ein eigenes Leitbild gegeben – und danach handeln wir auch. Dieses Leitbild ist für jeden auf der Website ersichtlich und umfasst die Bereiche Mitarbeiter, Verhältnis zum Kunden, Leistungen, Ausstrahlung, Neue Wege, Darstellung der Leistungen, Umwelt und Ziele des Unternehmens.“

Daher lautet mein Rat: Zeigen auch Sie Ihren Kunden, wofür Sie stehen, und beweisen Sie es durch Ihr nachhaltiges Handeln. Online und offline. In guten wie in schlechten Zeiten. Denn nur ein guter Ruf bringt Maklern echte Empfehlungen, macht sie krisensicher und unabhängig von den Kommentaren und Bewertungen anderer. «

Daniel Görs, Marketing- und Digitalberater,  
Lübeck/Hamburg

# „Im Immobiliensektor hat sich eine regelrechte Kreditlücke gebildet“

Die Kreditvergabe der Banken wird zunehmend restriktiver. Das trifft besonders kleine und mittlere Unternehmen. **Nicola Picone**, Deutschland-Chef von EstateGuru, erklärt, wie Crowdlending-Plattformen die entstandene Finanzierungslücke schließen können.

**EstateGuru wurde 2013 in Estland gegründet und hat inzwischen Kredite in Höhe von über 300 Millionen Euro in ganz Europa finanziert. Seit 2020 ist das Fintech auch mit einer Niederlassung in Berlin vor Ort. Welche Kundengruppe möchten Sie in Deutschland ansprechen?**

Unsere Kernzielgruppe sind Immobilienunternehmen und Projektentwickler, die kurzfristige Darlehen in Höhe von bis zu 10 Millionen Euro benötigen – sei es für eine konkrete Projektentwicklung von Wohn- oder Geschäftsgebäuden oder als Überbrückungs- oder Geschäftskredit. In diesem Segment sehen wir in ganz Europa eine steigende Nachfrage nach alternativen Finanzierungen abseits der klassischen Bankkredite.

**Was sind die Gründe für diese steigende Nachfrage?**

Die Banken verschärften in den letzten Jahren ihre Kreditvergaberichtlinien und angesichts der Corona-Krise erwarten wir, dass dieser Trend sich fortsetzen wird. Das trifft vor allem kleinere Unternehmen und Projektentwickler, da Banken hier besonders zurückhaltend agieren. Im Immobiliensektor hat sich eine regelrechte Kreditlücke gebildet, die das Geschäftswachstum von Unternehmen hemmt und potenzielle Neubauprojekte verhindert. Alternative Finanzierungsformen wie Crowdlending können diese Lücke schließen. Denn während Banken ihre Finanzierungstätigkeit einschränken, wächst das Interesse an Investitionen in Immobilien seitens privater und institutioneller Anleger. EstateGuru bringt diese Investoren mit den Unternehmen zusammen. So können wir mit unseren über 70.000 Investoren Kredite meist innerhalb weniger Tage finanzieren.

**Eine Finanzierung über EstateGuru ist teurer als ein klassisches Bankdarlehen. Was spricht trotzdem für eine Finanzierung über die Plattform?**

Als Fintech setzen wir stark auf digitale Prozesse und arbeiten schneller als klassische Finanzinstitute. Deshalb können wir Unternehmen die benötigten Gelder deutlich früher zur Verfügung stellen. Der gesamte Antragsprozess – über die Syndizierung, Finanzierung und Auszahlung – dauert bei EstateGuru nur wenige Tage. Bei einer Bank würde es hin-

gegen Wochen oder sogar Monate in Anspruch nehmen. Durch die Digitalisierung minimieren wir den bürokratischen Aufwand, so dass Unternehmen ihre Ressourcen wieder auf das Kerngeschäft konzentrieren können, anstatt Papierkriege zu führen. Alle Mitarbeiter von EstateGuru haben zudem Erfahrungen in der Immobilienbranche. Wir kennen die Herausforderungen für Projektentwickler. Deshalb erarbeiten wir gemeinsam mit unseren Kreditnehmern flexible, individuelle Tilgungspläne und unterstützen während des gesamten Antragsverfahrens. Die eigentliche Alternative wird so schnell zur ersten Wahl bei der Unternehmensfinanzierung. Viele unserer Kreditnehmer stoßen nach der ersten erfolgreichen Finanzierung weitere Projekte an, so dass sich oft langfristige, vertrauensvolle Partnerschaften entwickeln.



**Nicola Picone,**  
Managing Director, EstateGuru Germany GmbH

**Kontakt:**  
EstateGuru Germany GmbH  
Kurfürstendamm 11, 10719 Berlin  
E-Mail: nicola.picone@estateguru.co  
Tel.: +49 (0) 176 72720553

**Sie möchten mehr über die Möglichkeiten von alternativen Finanzierungen erfahren?**

Dann melden Sie sich jetzt zum EstateGuru-Webinar am 18. März an: <https://estateguru.co/de/kommende-webinare/>

# Maklerrecht

Präsentiert von:



Rechtsanwältin Constanze Becker  
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, München

RECHTSANWALTSKANZLEI  
CONSTANZE BECKER

## Drohung, die Maklerprovision einzutreiben, ist nicht treuwidrig

**Eine etwaige Treuwidrigkeit im Sinne des § 654 BGB muss in einem inhaltlichen Zusammenhang mit den besonderen Pflichten aus dem Maklervertrag stehen.**

OLG Frankfurt, Beschl. v. 23.4.2020 – 19 U 305/19

**SACHVERHALT:** Der Immobilienmakler vermittelt seinem Kunden eine Immobilie zu einem Kaufpreis von ca. sieben Millionen Euro. Der Kunde ist gewerblicher Immobilienhändler. Vereinbart ist eine Maklerprovision in Höhe von 35.700 Euro. Trotz ordnungsgemäßer Rechnung durch den Makler im Jahr 2016 und weiterer Mahnung zahlt der Kunde nicht. Im Jahr 2018 teilt der Makler mit, er könne den Anspruch an einen Dritten abtreten und dieser würde die Rechnung dann gegen den Kunden geltend machen. Im Verlauf der darauffolgenden Verhandlungen kommt es auch zu Gesprächen zwischen dem Kunden und dem potenziellen Forderungskäufer als Dritten. Nach diesen Gesprächen behauptet der Kunde, der Dritte habe gedroht, die Forderung auch ohne Gericht beizutreiben. Zu einer Forderungsabtretung kommt es nicht. Schließlich erhebt der Makler die Klage. Im Prozess wendet der Kunde ein, der Anspruch auf Maklerprovision bestehe nicht mehr. Er sei durch den Dritten bedroht worden. Dadurch sei der Anspruch wegen unlauterer Beitreibung der Forderung verwirkt.

**ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE:** Der Kunde dringt mit diesem Einwand nicht durch. Das Gericht führt aus, dass der Makler einen unstreitigen Provisionsanspruch habe. Auch wenn man den streitigen Sachverhalt der „Drohung“ als wahr unterstellen würde, sei das Verhalten des Dritten dem Makler nicht zuzurechnen. Zwar sei § 654 BGB über den Wortlaut hinaus entsprechend analog anwendbar,



Der Kunde meint zu Unrecht, der Anspruch auf Maklerprovision sei verwirkt, da er durch einen Dritten (Forderungskäufer) bedroht worden sei.

wenn der Makler treuwidrig handle; diese Treuwidrigkeit müsse aber in einem inhaltlichen Zusammenhang mit den besonderen Pflichten aus dem Maklervertrag stehen.

Der Makler hatte lediglich versucht, eine seit Jahren offene Forderung auf evtl. sogar strafrechtlich relevante und unredliche Weise endlich zu realisieren. Dieses Verhalten hatte aber keinerlei Bezug mehr zu den im Jahr 2016 erfolgten und erfolgreichen Maklerleistungen. Es würde sich zwar um eine Gesetzeswidrigkeit handeln, welche aber nicht als Treuwidrigkeit nach § 654 BGB zu werten sei. Ein allgemeiner Grundsatz, dass nur derje-

nige Rechte geltend machen könne, der sich selbst rechtstreu verhalte, existiere aber nicht und sei auch nicht aus § 242 BGB abzuleiten.

**PRAXISHINWEIS:** Das Urteil überzeugt. Der Verwirkungseinwand kann dem seit Jahren säumigen Kunden nicht weiterhelfen. Grundsätzlich wird der § 654 BGB als Verwirkungseinwand sogar auch analog angewandt. Insofern ist der Makler an sich gut beraten, sich so wenig wie möglich mit den Kunden in einen unbegründeten Konflikt zu begeben. Der Verwirkungseinwand wird in den Prozessen regelmäßig von der Kundenseite vorgetragen. «

# Wohnungseigentumsrecht

## Urteil des Monats:

### Lieferung von Wärme durch die Gemeinschaft: Umsatzsteuer?

**Die Lieferung von Wärme durch die Eigentümergemeinschaft an die Eigentümer unterliegt der Umsatzsteuer. Eine solche Wirtschaftstätigkeit fällt nicht unter die in der Mehrwertsteuerrichtlinie vorgesehene Befreiung für die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken.**

EuGH, Urteil v. 17.12.2020, C 449/19

**FAKTEN:** Die Gemeinschaft K besteht aus einer GmbH, einer Behörde sowie einer Gemeinde. K betreibt auf dem im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Grundstück ein Blockheizkraftwerk. Den erzeugten Strom liefert K an ein Energieversorgungsunternehmen, die erzeugte Wärme an die Eigentümer. Das Finanzamt verweigert K den Vorsteuerabzug für den auf die Wärmeerzeugung entfallenden Anteil aus den Kosten für Anschaffung und Betrieb des Blockheizkraftwerks, da es sich bei der Lieferung von Wärme durch eine Gemeinschaft an die Eigentümer um einen steuerfreien Umsatz handele. Das Finanzgericht fragt den EuGH, ob die Mehrwertsteuerrichtlinie der Regelung eines Mitgliedstaats entgegensteht, nach

der die Lieferung von Wärme durch die Gemeinschaft an ihre Eigentümer von der Mehrwertsteuer befreit ist.

**ENTSCHEIDUNG:** Der EuGH bejaht diese Frage! Die Mehrwertsteuerrichtlinie sei anwendbar. Danach hätten die Mitgliedstaaten die „Vermietung und Verpachtung von Grundstücken“ zwar von der Steuer zu befreien. Dies erlaube aber nicht, die Lieferung von Wärme durch eine Gemeinschaft an die Eigentümer von der Umsatzsteuer zu befreien.

**FAZIT:** Das Urteil klärt, dass die Gemeinschaft, soweit sie selbst Wärme herstellt und diese den Eigentümern zur Verfügung stellt, auf diese Leistungen Umsatzsteuer

schuldet. Leistungen an die Gemeinschaft werden umsatzsteuerlich nicht den Eigentümern zugerechnet. Nach § 4 Nr. 13 UStG sind die Leistungen steuerbefreit, soweit sie in der Überlassung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Gebrauch, seiner Instandhaltung ... sowie der Lieferung von Wärme und ähnlichen Gegenständen bestehen. Die Gemeinschaft kann auf die Steuerbefreiung verzichten. Diese Entscheidung treffen in der Regel die Eigentümer durch Beschluss. Dann kann die Gemeinschaft die Vorsteuer aus den Eingangsrechnungen abziehen und so ihre Leistungen gegenüber den Eigentümern steuerpflichtig machen. Voraussetzung ist, dass der Eigentümer selbst Unternehmer ist. Diese Option kann auf einzelne Eigentümer beschränkt werden.

## Aktuelle Urteile

### VERÄUSSERUNGSBESCHRÄNKUNG

#### Prüfung der Verwalterbestellung

**Das Grundbuchamt darf bei der Prüfung der zu beachtenden Eintragungsvoraussetzungen – außer im Falle einer bewussten, böswilligen Umgehung des Mitwirkungsrechts eines Eigentümers – nicht von einer Nichtigkeit der Verwalterbestellung ausgehen.**

OLG Düsseldorf, Beschluss v. 30.10.2020,

3 Wx 182/20

**FAKTEN:** Eigentümer K verkauft sein Wohnungseigentum. Die Vertragsparteien beantragen die Eigentumsumschreibung. Allerdings war der Verwaltervertrag abgelaufen, was erst in der Eigentümerversammlung bemerkt wurde. Er wurde dort durch Handzeichen verlängert. Das Grundbuchamt meint, die Verwalterbestellung sei unwirksam. Es sei versäumt worden, die Wahl des Verwalters auf die Tagesordnung zu nehmen. Dagegen wenden sich die Kaufvertragsparteien mit Erfolg. Das Grundbuchamt habe zwar zu Recht darauf hingewiesen, dass die Verwalterbestellung verfahrensfehlerhaft erfolgt sei. Nichtig sei sie deshalb aber nicht, bloß anfechtbar.

**FAZIT:** Jeder Verwalter muss im Blick haben, wann die Bestellungszeit abläuft. Die Wiederbestellung bedarf nach § 26 Abs. 2 Satz 2 Hs. 2 WEG eines erneuten Beschlusses der Eigentümer, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit gefasst werden kann. Es wäre z.B. gesetzeswidrig, wenn ein Verwalter im zweiten Jahr seiner fünfjährigen Bestellungszeit mit Wirkung zum Zeitpunkt des Ablaufs dieser Bestellungszeit erneut für fünf Jahre bestellt würde. »

# Wohnungseigentumsrecht – Aktuelle Urteile

## POLIZEIEINSATZ

### Aufgebrochene Wohnungstür: Wer erhält Entschädigung?

**Wird das gemeinschaftliche Eigentum für Zwecke der Strafverfolgung in Anspruch genommen, wird ein Sonderopfer erbracht, für das nach den Grundsätzen des enteignenden Eingriffs Ersatz zu leisten ist.**

KG Berlin, Urteil v. 3.4.2020, 9 U 84/18

**FAKTEN:** Bei einem Polizeieinsatz in der Wohnung von Eigentümer K wird die Wohnungseingangstür aufgebrochen. Einen Teil des Schadens zahlt die Stadt. Den Rest klagt K aus abgetretenem Recht der Eigentümergemeinschaft ein. Dagegen wendet sich das Land Berlin. Ohne Erfolg! K habe gem. § 398 BGB i. V. m. den Grundsätzen des enteignenden Eingriffs einen solchen Anspruch. Bei gezielter Beschädigung aufgrund strafprozessualer Zwangsmaßnahmen liege in der Substanzverletzung eine fühlbare Beeinträchtigung des betroffenen Eigentums, die für die Annahme eines Sonderopfers ausreiche.

**FAZIT:** Eine Wohnungseingangstür steht nach § 5 Abs. 2 WEG im gemeinschaftlichen Eigentum. Mit dem Gericht mag man annehmen, dass ihrem Eigentümer daher nach den Grundsätzen des enteignenden Eingriffs ein Anspruch zustand. Eigentümer der Tür war allerdings nicht die „WEG“, sondern die Eigentümer. Erkennt man dies, ist zu prüfen, ob die Gemeinschaft Ansprüche der Eigentümer an einen Eigentümer abtreten kann. Im bis zum 30.11.2020 geltenden Recht war das streitig. Im aktuellen Recht soll hingegen die Gemeinschaft dazu berechtigt sein.

## WOHNUNGSEIGENTUM

### Zustimmung zur Vermietung

**Die Nichtvorlage des Mietvertrags ist kein wichtiger Grund zur Verweigerung der nach einer Vereinbarung der Eigentümer erforderlichen Zustimmung zur Vermietung (und zur Veräußerung) einer Eigentumswohnung.**

BGH, Urteil v. 25.9.2020, V ZR 300/18

**FAKTEN:** Nach der Gemeinschaftsordnung bedarf die Vermietung einer Wohnung der Zustimmung der anderen Eigentümer, die nur aus wichtigem Grund versagt werden darf. Eigentümer K übermittelt ihnen deshalb die Daten einer sechsköpfigen Familie, der er seine 3,5-Zimmer-Wohnung vermieten will. Die stimmen dieser Vermietung nicht zu, da der Mietvertrag nicht vorgelegen habe. K klagt auf Zustimmung. Mit Erfolg. Die Nichtvorlage des Mietvertrags sei kein wichtiger Grund, um die Vermietung zu versagen. Der Eigentümer, der vermieten wolle, müsse nur Informationen zu Namen, Beruf, Familienstand, Wohnanschrift des Mietinteressenten und zur Zahl der Personen, die mit ihm einziehen sollen, vorlegen.

**FAZIT:** Eine ähnliche Frage stellt sich bei der Zustimmung zu einer Veräußerung. Nach überwiegender Meinung darf die Erteilung der Zustimmung auch dort nicht von der Vorlage des Erwerbs- bzw. Mietvertrags abhängig gemacht werden. Folgendes ist für den Verwalter außerdem wichtig: Ist die 3,5-Zimmer-Wohnung mit sechs Personen überbelegt? Darf die Zustimmung wegen des geltenden Umlageschlüssels versagt werden?

## VERÄUSSERUNGSBESCHRÄNKUNG

### Zustimmung, aber Verwalter ist nicht mehr bestellt

**§ 6 Abs. 1 des Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie (COVMG) gilt jedenfalls nicht für Verwalter, deren Amtszeit schon 2018 oder früher endete.**

KG Berlin, Beschluss v. 15.12.2020, 1 W 1450/20

**FAKTEN:** Die Bestellung des Verwalters lief zum 26.3.2018 aus. Im Juli 2020 stimmte er gleichwohl einer Veräußerung von Wohnungseigentum zu. Das Grundbuchamt meint, die Zustimmung sei unwirksam. Der Verwalter beruft sich auf § 6 Abs. 1 (COVMG). Ohne Erfolg! Die Vorschrift gelte nicht für Verwalter, deren Amtszeit schon im Jahr 2018 oder früher endete.

**FAZIT:** Am 28.3.2020 ist das COVMG in Kraft getreten. § 6 Abs. 1 bestimmt, was gilt, wenn die Bestellungszeit eines Verwalters nach dem 27.3.2020 abläuft. Die entsprechende Person bleibt dann auch ohne Beschluss zunächst weiter Verwalter, kann ihr Amt jedoch ggf. formlos niederlegen. § 6 Abs. 1 COVMG soll aber auch den Fall erfassen, dass die Amtszeit des Verwalters zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vorschrift bereits abgelaufen war. Danach bleibt der zuletzt bestellte Verwalter im Amt. Die herrschende Meinung legt diese Bestimmung so aus, dass eine Person mit Beginn des 28.3.2020 wieder ins Amt gehoben worden ist. Dieser Meinung erteilt das KG Berlin zu Unrecht eine Absage.

**BESCHLUSS AUSSERHALB DER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG**

## Verstoß gegen die Allstimmigkeit

**Stimmen nicht alle Wohnungseigentümer einem Beschluss außerhalb der Versammlung nach § 23 Abs. 1 Satz 1 WEG zu, handelt es sich um einen wirkungslosen Nichtbeschluss.**

LG Bremen, Urteil v. 2.10.2020, 4 S 188/19

**FAKTEN:** Am 28.9.2016 genehmigen die Wohnungseigentümer nach § 28 Abs. 5 WEG a. F. den Einzelwirtschaftsplan der Teileigentümerin B für das Jahr 2017. Da B zu dieser Versammlung versehentlich aber nicht geladen worden war und außerdem gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit verstoßen wurde, initiiert der Verwalter einen Beschluss außerhalb der Versammlung. Dort genehmigen die Eigentümer nochmals den Einzelwirtschaftsplan. Mindestens ein Eigentümer stimmt dem Beschluss allerdings nicht zu. B meint, für das Jahr 2017 kein Hausgeld zu schulden, da der Beschluss außerhalb der Versammlung nicht einstimmig gefasst worden sei.

**ENTSCHEIDUNG:** Das Gericht sieht es genauso! Die Allstimmigkeit sei eine zwingende Voraussetzung für einen Beschluss außerhalb der Versammlung. Im Ergebnis seien Beschlüsse, die bei einem Beschluss außerhalb der Versammlung ohne Zustimmung aller Eigentümer gefasst werden würden, als Nichtbeschlüsse anzusehen, da die Mindestanforderungen an die Willensbildung der Eigentümer nicht gewahrt seien.

**FAZIT:** Seit dem 1.12.2020 können die Eigentümer nach § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Zustimmung einer Mehrheit der abgegebenen Stimmen für einen Beschluss außerhalb der Versammlung genügt. Der Sinn dieser Regelung besteht für solche Situationen, die etwa hier bedeutsam waren. Ein Mehrheitsbeschluss außerhalb der Versammlung ist ein „normaler“ Beschluss – und daher auch anfechtbar. Die Eigentümer müssen dazu beschließen, dass ein Beschluss zu einem konkreten Gegenstand mehrheitlich außerhalb der Versammlung gefasst werden kann.

**EINSTWEILIGE VERFÜGUNG**

## Vertragsstrafenregelung: Aussetzung eines Beschlusses

**Die Vollziehung eines Beschlusses für die Zeit eines schwebenden Anfechtungsverfahrens kann nur dann per einstweiliger Verfügung ausgesetzt werden, wenn glaubhaft gemacht wurde, dass im konkreten Einzelfall ausnahmsweise die Interessen der anfechtenden Miteigentümer überwiegen. Dies ist vorliegend der Fall. Die Wohnungseigentümer besitzen nämlich keine Beschlusskompetenz dafür, irgendwelche Vertragsstrafen einzuführen. Eine solche Regelung ist evident nichtig. Fassen die Eigentümer dennoch einen solchen Beschluss, kann dieser ausgesetzt werden.**

LG Frankfurt a. M., Beschluss v. 1.10.2020, 2-13 T 64/20

**ÜBERGANGSRECHT**

## Prozessführungsbefugnis

**Eine vor dem 30.11.2020 erhobene zulässige Klage eines Wohnungseigentümers gegen einen anderen auf Beseitigung und Rückgängigmachung einer eigenmächtigen baulichen Veränderung bleibt analog § 48 Abs. 5 WEG auch ab dem 1.12.2020 zulässig. Einem Eigentümer in einem laufenden Rechtsstreit (hier sogar mit begonnener Beweisaufnahme) die Ausübungsbefugnis für die Rechte aus seinem Miteigentum mit der Folge zu entziehen, dass der Rechtsstreit für erledigt erklärt werden müsste, ist unvereinbar mit dem Gebot effektiven Rechtsschutzes und Art. 14 GG.**

AG Heidelberg, Verfügung v. 5.1.2021, 45 C 108/19

**TEILEIGENTUM**

## Betrieb eines Hotels

**Auch bei einem noch nicht errichteten Gebäude gilt: In Räumen, die nicht Wohnzwecken dienen, darf ein Hotel betrieben werden, wenn nichts anderes vereinbart ist. Dass die gewerbliche Nutzung hier beschränkt werden soll, geht auch aus der Anlage nicht klar hervor. In der Teilungserklärung ist die Rede von einem „Geschäftshaus“. Eine Festlegung, wie die Geschäftsräume genutzt werden dürfen, gibt es jedoch nicht. Zwar werden darin die Räume als „Büros“ bezeichnet. Diese Nennung kann aber auch als eine Beschreibung der Lage verstanden werden.**

AG Hannover, Urteil v. 23.7.2020, 481 C 7675/19

# Mietrecht & Co.

## Urteil des Monats: Modernisierungsmieterhöhung darf auf Mieterhöhung folgen

**Eine Erhöhung der Miete für eine modernisierte Wohnung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete schließt eine anschließende Modernisierungsmieterhöhung nicht aus. Allerdings ist die erste Mieterhöhung bei der Modernisierungsmieterhöhung zu berücksichtigen.**

BGH, Urteil v. 16.12.2020, VIII ZR 367/18

**FAKTEN:** Die Mieterin einer Wohnung verlangt von der Vermieterin die Rückzahlung von Miete. Im Jahr 2010 ließ die Vermieterin verschiedene bauliche Veränderungen in der Wohnung durchführen. Danach forderte die Vermieterin die Mieterin nach § 558 BGB auf, zwecks Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete einer Mieterhöhung um 37 Euro monatlich auf 224 Euro zuzustimmen. Die Mieterin stimmte der Mieterhöhung zum 1.1.2011 zu. Im August 2011 erklärte die Vermieterin zusätzlich eine Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB in Höhe von 116 Euro monatlich ab dem 1.5.2012. Die Mieterin meint, nach der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete sei die Modernisierungsmieterhöhung unzulässig gewesen.

**ENTSCHEIDUNG:** Der Bundesgerichtshof gibt hier der Vermieterin Recht. Nach der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen kann der Vermieter nach § 59 Abs. 1 BGB die jährliche Miete um einen gewissen Anteil der aufgewendeten Kosten erhöhen. Die Vermieterin war auch nicht deshalb an einer Modernisierungsmieterhöhung gehindert, weil sie zuvor die Miete auf Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete für den modernisierten Wohnraum erhöht hatte. Diese Mieterhöhung führt nämlich nur dazu, dass die Modernisierungsmieterhöhung um den Betrag zu reduzieren ist, um den die Miete zuvor bereits erhöht wurde. Beide Mieterhöhungen dürfen zusammengenommen den Betrag, den der Vermieter bei einer allein auf

§ 559 BGB gestützten Modernisierungsmieterhöhung verlangen könnte, nicht übersteigen.

**FAZIT:** Der BGH widerspricht der Meinung, eine Modernisierungsmieterhöhung sei unzulässig, wenn der Vermieter zuvor die Miete unter Heranziehung der ortsüblichen Vergleichsmiete für den modernisierten Wohnraum erhöht hat. Vor einer doppelten Berücksichtigung der Modernisierung ist der Mieter dadurch geschützt, dass der später geltend gemachte, nach § 559 BGB für sich betrachtet zulässige Modernisierungszuschlag um den schon nach § 558 BGB unter Zugrundelegung des modernisierten Wohnungszustands erzielten Erhöhungsbetrag gekürzt wird.

## Aktuelle Urteile

### FEHLVERHALTEN DES VERMIETERS

Vermieter muss keine Maklerkosten für Immobilienkauf ersetzen

**Ein Mieter, der infolge einer Pflichtverletzung des Vermieters aus der Wohnung auszieht und Wohnungseigentum erwirbt, kann die hierfür angefallenen Maklerkosten nicht als Schadensersatz ersetzt verlangen.**

BGH, Urteile v. 9.12.2020, VIII ZR 238/18 und VIII ZR 371/18

**FAKTEN:** In zwei Fällen verlangen die ehemaligen Wohnungsmieter von den Ex-Vermietern die Erstattung von Maklerkosten für den Kauf von Wohneigentum. Im ersten Fall hatte der Vermieter den Mietvertrag wegen Eigenbedarfs gekündigt, den er jedoch nicht realisierte. Im zweiten Fall hatte der Mieter wegen eines Fehlverhaltens des Vermieters fristlos gekündigt. Beide Mieter kauften daraufhin Wohneigentum. Die dafür angefallenen Maklerkosten verlangen sie vom Vermieter ersetzt. Der BGH gibt in beiden Fällen den Vermietern Recht. Die Schadensersatzpflicht eines pflichtwidrig handelnden Vermieters umfasse nicht die Maklerkosten, die einem Mieter entstehen, der, statt zu mieten, Eigentum erwirbt. Die aufgewandten Maklerkosten seien nicht mehr vom Schutzzweck der jeweils verletzten Vertragspflicht umfasst.

**FAZIT:** Ein bisheriger Mieter, der sich zum Erwerb einer Immobilie entscheidet, verfolgt hinsichtlich Wohnbedarf andere Interessen als bisher. Hierdurch anfallende Kosten stehen nicht mehr in dem gebotenen inneren Zusammenhang zu einer Pflichtverletzung des Vermieters.

## Aktuelle Urteile

### WIRTSCHAFTLICHE VERWERTUNG?

#### Geplanter Abriss allein ist kein Kündigungsgrund

**Der ersatzlose Abriss eines Gebäudes ist keine wirtschaftliche Verwertung im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB, die die Kündigung eines Mietverhältnisses rechtfertigen kann. Zwar kann in diesem Fall ein berechtigtes Interesse nach der Generalklausel des § 573 Abs. 1 BGB bestehen, doch die Anforderungen hieran sind hoch.**

BGH, Urteil v. 16.12.2020, VIII ZR 70/19

**FAKTEN:** Der Vermieter eines ehemaligen Landarbeiterhauses kündigt den Mietern. Die monatliche Nettomiete beträgt 60 Euro. Zu den Kündigungsgründen: Der Seitenflügel müsse aus wirtschaftlichen Gründen abgerissen werden. Angesichts der geringen Miete trage sich dies nicht. Die Klage hat jedoch keinen Erfolg. Ein Abriss stelle keine Realisierung des dem Grundstück innewohnenden materiellen Werts und so keine wirtschaftliche Verwertung im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB dar. Der Vermieter habe auch kein berechtigtes Interesse an einer Kündigung im Sinne des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB. Er habe auch nicht dargelegt, dass ihm durch die Fortdauer des Mietverhältnisses erhebliche wirtschaftliche Nachteile entstehen.

**FAZIT:** Zwar hat der BGH in einem früheren Urteil den ersatzlosen Abriss eines nur mit erheblichem Aufwand zu sanierenden Wohnkomplexes als Kündigungsgrund nach § 573 Abs. 1 BGB nicht beanstandet. Dort handelte es sich aber um einen fast leerstehenden Plattenbau mit 142 Wohnungen, sodass für den Vermieter bei einem Fortbestand des Mietverhältnisses Nachteile in einer ganz anderen Größenordnung als hier entstanden wären.

### RECHT DES MIETERS

#### Mieter darf auch Zahlungsbelege einsehen

**Das Recht des Mieters auf Einsicht in die Belege einer Betriebskostenabrechnung erstreckt sich nicht nur auf Rechnungen, sondern auch auf die zugehörigen Zahlungsbelege.**

BGH, Urteil v. 9.12.2020, VIII ZR 118/19

**FAKTEN:** Die Vermieterin einer Wohnung verlangt vom Mieter die Nachzahlung einer Betriebskostenabrechnung in Höhe von 1.262 Euro. Der Mieter hatte in die der Abrechnung zugrunde liegenden Rechnungsbelege Einsicht genommen. Eine darüber hinausgehende Einsichtnahme in die entsprechenden Zahlungsbelege hatte die Vermieterin abgelehnt. Der Mieter weigert sich daher, die Nachzahlung zu leisten. Der BGH gibt dem Mieter Recht. Der Mieter muss die Nachzahlung derzeit nicht leisten, weil die Vermieterin die begehrte Einsicht in die Zahlungsbelege nicht gewährt hat. Zu den Unterlagen, auf die sich das Einsichtsrecht des Mieters bezieht, gehören auch die Zahlungsbelege über die umgelegten Betriebskosten. So wird der Mieter in die Lage versetzt, die Berechtigung der in Rechnung gestellten Beträge zu überprüfen. Der Mieter muss für das Einsichtsrecht kein besonderes Interesse darlegen.

**FAZIT:** Das Recht auf Belegeinsicht besteht unabhängig davon, ob der Vermieter nach dem Abflussprinzip oder nach dem Leistungsprinzip abrechnet oder bei den unterschiedlichen Betriebskostenarten teils die eine, teils die andere Abrechnungsmethode anwendet.

### LANDESHAFTUNG

#### Keine Haftung für ungültige Mietpreisbremse

**Mieter können von einem Bundesland keinen Schadensersatz verlangen, wenn eine vom Land erlassene Verordnung zur Umsetzung der Mietpreisbremse wegen Formfehlern unwirksam ist.**

BGH, Urteil v. 28.1.2021, III ZR 25/20

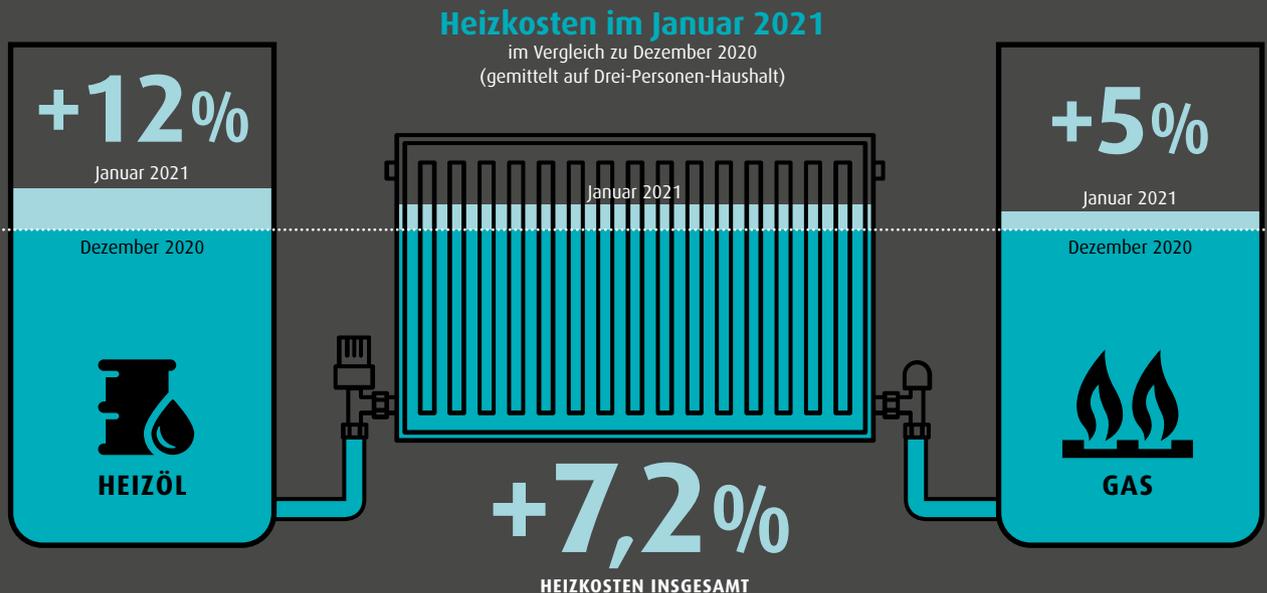
**FAKTEN:** Mieter einer Wohnung machen Ansprüche gegen das Land Hessen geltend. Die Wohnung liegt im Geltungsbereich der Mietpreisbremse, die 2015 eingeführt worden war. Sie verlangten vom Vermieter unter Berufung auf die Mietpreisbremse Rückzahlung zu viel gezahlter Miete. Erfolglos, denn die Mietpreisbremse galt in Hessen nicht. Die zugehörige Landesverordnung war mangelhaft. Die Mieter meinen, das Land Hessen müsse dafür einstehen, dass sie sich nicht auf die Mietpreisbremse berufen können. Der BGH verneint einen Amtshaftungsanspruch, kein Amtsträger habe eine Amtspflicht im Sinne der Vorschrift verletzt. Es müsse eine besondere Beziehung zwischen der verletzten Amtspflicht und dem geschädigten Dritten bestehen. Beim Erlass von Rechtsvorschriften nehme der Gesetzgeber jedoch nur Pflichten gegenüber der Allgemeinheit wahr.

**FAZIT:** Nur ausnahmsweise, etwa bei sogenannten Einzelfallgesetzen, können Belange bestimmter Einzeler unmittelbar berührt werden, sodass sie als Dritte angesehen werden können. Dies trifft auf die hessische Mietenbegrenzungsverordnung aber nicht zu. «

# Digitales & Energie

## Energiekosten steigen merklich – und werden zum Preistreiber beim Wohnen

Ein Haushalt musste im Januar 2021 für das Heizen weit mehr ausgeben als noch im Dezember 2020. Heizöl verteuerte sich nach Berechnungen des Vergleichsportals Verivox im Januar 2021 im Vergleich zum Dezember 2020 um zwölf Prozent und Gas um fünf Prozent. Da mehr mit Gas als mit Heizöl geheizt werde, seien die Heizkosten für einen Drei-Personen-Haushalt mit einem jährlichen Wärmebedarf von 20.000 Kilowattstunden (Musterhaushalt) im mengengewichteten Durchschnitt um 7,2 Prozent gestiegen. Preistreiber seien vor allem das Auslaufen der befristeten Mehrwertsteuersenkung, die Einführung der CO<sub>2</sub>-Abgabe auf fossile Brennstoffe sowie gestiegene Großhandelspreise, erklärt Verivox. Durch die CO<sub>2</sub>-Abgabe zahlt ein Musterhaushalt nach Angaben des Internetportals Check24 119 Euro (Gas) oder 158 Euro (Heizöl) pro Jahr mehr.



Grafik: Immobilienwirtschaft; Quelle: Verivox / www.Haue.de/immobilien

### MECKLENBURG-VORPOMMERN

## Vorreiter beim voll digitalen Bauantrag



Seit dem 1.1.2021 können Bauanträge im Landkreis Nordwestmecklenburg vollständig elektronisch gestellt und bearbeitet werden. Bauträger, Architekten und Ingenieure können den Bauantrag digital ausfüllen und einreichen, Unterlagen hochladen, zur Prüfung durchs Bauamt freigeben und bezahlen. Die Bauamtsmitarbeiter können mit den Antragstellern und anderen Behörden, die am Verfahren beteiligt sind, digital kommunizieren. Am Ende wird der

Bescheid elektronisch verschickt.

Gestartet wurde das Pilotprojekt „digitale Baugenehmigung“ in Nordwestmecklenburg im Mai 2019. Innerhalb Mecklenburg-Vorpommerns gibt es bislang von Neubrandenburg und der Hansestadt Rostock die Zusage, den elektronischen Bauantrag für ihre Ämter anpassen zu wollen. Die Landeshauptstadt Schwerin nutzt eine eigene Lösung.

### ELEKTRONISCHE ZUTRITTSKONTROLLE FÜR STAHLFERTIGER

Salto hat das Stahlbauunternehmen Voit Stefan GmbH mit einer elektronischen Zutrittslösung ausgestattet. Die Installation umfasst über 210 Zutrittspunkte. Technologisch basiert die Zutrittslösung auf einem virtual Network mit patentierter Schreib-Lese-Funktionalität und verschlüsselter Datenübertragung. Die Zutrittsrechte werden auf dem Identmedium gespeichert, wodurch eine Verkabelung der elektronischen Beschläge und Zylinder entfällt. Als Identifikationstechnologie fungiert MIFARE DESFire EV1. Es werden 200 Personen im System verwaltet.

**DATENSTRATEGIE DER BUNDESREGIERUNG BIETET RIESIGES POTENZIAL**

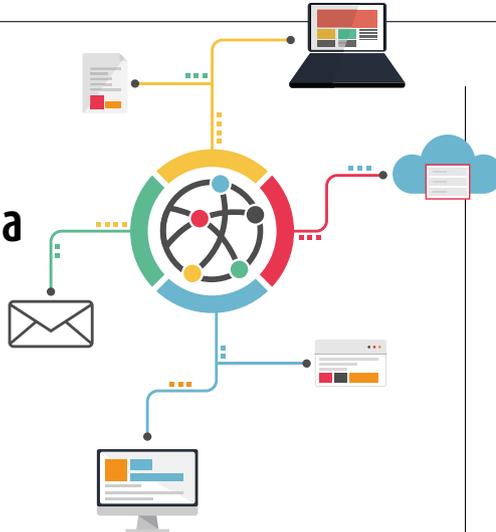
**Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA), Spitzenverband der Immobilienwirtschaft, begrüßt die Datenstrategie der Bundesregierung.**

„Es müssen möglichst alle relevanten Daten in digitaler Form verfügbar und miteinander vernetzt sein. Erst auf dieser Grundlage können digitale Technologien wie Data Analytics oder Künstliche Intelligenz ihre Wirkung entfalten. Die Datenstrategie der Bundesregierung ist mit 200 Maßnahmen durchaus ambitioniert und geht in die richtige Richtung“, kommentiert Aygül Özkan, Geschäftsführerin des ZIA, die Strategie. Der ZIA unterstützt ebenfalls, dass die Pflicht zur Datenteilung zunächst nur für besonders datengetriebene Märkte geprüft wird.

**STUDIE: ZIA-DELOITTE**

## Ökosysteme? Ja – Datenaustausch? Na ja

Digitale Ecosystems ermöglichen den Akteuren der Immobilienwirtschaft eine offene und multidimensionale Zusammenarbeit zwischen Unternehmen unterschiedlicher Größe, Branche und Beschaffenheit. Der Zentrale Immobilien Ausschuss, Spitzenverband der Immobilienwirtschaft, hat gemeinsam mit Deloitte die Studie „Ecosystems in der Immobilienwirtschaft“ veröffentlicht, die auf einer Umfrage unter 75 Teilnehmern aus unterschiedlichen Bereichen der Immobilienwirtschaft basiert. „Die Gründung von Kollaborationsplattformen und digitalen Kooperationsnetzwerken verändert stabile Wertschöpfungsketten und fordert einen Wandel in den Unternehmen“, so Marco Hofmann, Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Digitalisierung. Die Studie zeigt, dass die Mehrheit der Befragten in zukünftigen immobilienwirtschaftlichen Ecosystems neben einem breiteren Serviceangebot vor



allem in vereinfachten und schnelleren Prozessen (75 %) einen erheblichen Zusatznutzen für die Endkunden sieht. „Entscheidend beim Aufbau von Ecosystems ist die einheitliche, offene und kollaborative Ausgestaltung der Systeme sowie die Standardisierung und Harmonisierung der Geschäftsprozesse“, analysiert Hofmann. Neun von zehn Studienteilnehmern teilen diese Auffassung. Weiterhin herrsche aber aktuell noch Zurückhaltung bezüglich eines kollaborativen Austauschs von Daten mit den anderen Teilnehmern des Ecosystems, insbesondere bei der Bereitstellung von Kundendaten.

**SCHLESWIG-HOLSTEIN**

## Solardächer bald Pflicht?



Schleswig-Holsteins Umweltminister Jan Philipp Albrecht (Grüne) hat dem Kabinett einen Entwurf zur Änderung des Energiewende- und Klimaschutzgesetzes vorgelegt. Geregelt ist darin unter anderem der Ausbau von Photovoltaik und erneuerbaren Energien im Wärmebereich – das betrifft auch den Austausch alter Heizungsanlagen. Das neue Gesetz soll noch vor der Landtagswahl 2022 in Kraft treten. Der Umweltminister verwies auf Studien, die ein Photovoltaik-Potenzial auf Gebäuden im Land von sieben bis neun Gigawatt sehen. Derzeit seien nur 1,1 Gigawatt realisiert. Bei neuen Parkplätzen mit mehr als 100 Stellplätzen, Landesliegenschaften sowie dem Neubau und der Renovierung von Nichtwohngebäuden soll eine Überdachung mit Solaranlagen zum Standard werden.

**RECHT**

## Aktuelles Urteil

Präsentiert von:



Werner Dorß,  
Rechtsanwalt, Frankfurt/M.

e jur

**STROMRECHNUNGEN**

### Einwendungsausschluss gilt nicht

OLG Brandenburg, v. 29.10.2019 – Az. 6 U 151/18

Im Streit zwischen dem Stromversorger und einem Gewerbekunden stand der angebliche Stromverbrauch von etwa 30.000 kWh/a bei zeitweisem Leerstand. Unter Bezug auf Zeugenaussagen trug der Kunde vor, dass ein derart hoher Stromverbrauch tatsächlich nicht erfolgt sein konnte. Das OLG entschied, dass der Einwendungsausschluss nach § 17 I StromGVV dann nicht gilt, wenn die Möglichkeit eines offensichtlichen Fehlers besteht oder der abgerechnete Stromverbrauch ohne erkennbaren Grund sich gegenüber dem vergleichbaren Verbrauch im vorherigen Abrechnungszeitraum mehr als verdoppelt hat. In solchen Fällen muss der Versorger den Umfang des in Rechnung gestellten Verbrauchs nachweisen. Auch die Messung mittels eines geeichten Zählers begründet hier keinen Anscheinsbeweis.

**Praxis:** Nicht zuletzt durch die hohen Strompreise in Deutschland im internationalen Vergleich mehren sich derartige Konflikte. Die Kosten für die Stromversorgung sind in Deutschland etwa doppelt so hoch wie in Frankreich oder Polen. In der Praxis führt ein temporärer Leerstand zu der Erkenntnis, dass Abnahmestellen anderen Zählerrichtungen unzutreffend zugeordnet werden. Bei der Übernahme von Immobilien empfiehlt sich daher eine entsprechende Überprüfung.

Das Potenzial von umweltrelevanten Gebäudedaten verschafft der Immobilienbranche eine immense Hebelwirkung im Kampf gegen den Klimawandel. Nachhaltige Bemühungen sind aber nur dann erfolgreich, wenn die Branche endlich beginnt, digital zu agieren und Datensätze für gezielte Analysen effektiv zu managen.



## GEBÄUDEMANAGEMENT

# Nachhaltigkeit gelingt nur digital

**K**limawandel, Klimakrise, Klimakatastrophe – das gesellschaftliche Bewusstsein für die Ursachen der globalen Erderwärmung geht mit der semantischen Zuspitzung im öffentlichen Diskurs einher. Immobilien rücken dabei immer mehr in den Fokus: Mit einem vom Umweltbundesamt bezifferten Anteil von rund 28 Prozent an den gesamten Treibhausgasemissionen Deutschlands wurden sie längst als Klimasünder identifiziert.

Im Umkehrschluss zeigt sich darin aber auch eine außerordentliche Hebelwirkung. Und die Branche gelobt Besserung: Immer mehr Unternehmen setzen es sich zum Ziel, die von ihren Gebäuden ausgehenden Treibhausgasemissionen zu monitoren, zu vergleichen und zu dokumentieren. Gesagt, getan? Leider nein – die Umsetzung ist für viele Akteure eine Herausforderung. Es ist häufig unklar, welche Anforderungen wie genau in die Unternehmenspraxis zu übersetzen sind.

## Daten sind der Schlüssel zu einer besseren Umweltbilanz: Nur mit ihnen lassen sich regulatorische Vorgaben einhalten

Der Gesetzgeber indes hat das Einsparpotenzial längst erkannt und verschiedene regulatorische Vorstöße zur Verminderung des ökologischen Fußabdrucks im Gebäudesektor lanciert. Die EU-Taxonomie, die CO<sub>2</sub>-Steuer oder die obligatorische Einführung von Smart Metern sind Ausdruck davon.

Der deutsche Klimaschutzplan 2050 ist die Leitlinie für die gesetzlichen Maßnahmen und strebt die weitgehende Treibhausgasneutralität an. Für den Gebäudesektor wurden separate Ziele erhoben, die eine Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen von rund 67

Prozent bis 2030 vorsehen. Die Minderung soll durch anspruchsvolle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien und die schrittweise Abkehr von fossilen Heizungssystemen erzielt werden.

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) hat indes mit dem Rahmenwerk für „Klimaneutrale Gebäude und Standorte“ nachgedoppelt, um Treibhausgasemissionsgrenzwerte für Bestandhalter fassbar zu machen. Darin sind Regeln für die CO<sub>2</sub>-Bilanzierung von Gebäuden definiert, Rahmenbedingungen für die CO<sub>2</sub>-Berichterstattung von Einzelobjekten festgehalten und CO<sub>2</sub>-Management-Methoden sowie ein Klimaschutzfahrplan ausgewiesen.

All diese Regelwerke und Maßnahmen sind richtig und wichtig, beschränken sich aber ausschließlich auf umweltspezifische Vorgaben. Dass die Digitalisierung die Basis für die Beurteilung solcher Zielwerte bildet, wird mehrheitlich außer Acht gelassen. Dabei sind Daten der Schlüssel zu einer besseren Umweltbilanz: Nur wenn wir Werte gezielt erheben, standardisiert erfassen und strukturiert ausweisen, lassen sich Mehrjahresvergleiche einschätzen und Vorgaben überhaupt erst überprüfen.

Die Bau- und Immobilienwirtschaft benötigt demzufolge nicht nur Direktiven zur Senkung von Treibhausgasemissionen, sondern auch eine Hilfestellung hinsichtlich der Sammlung, des Umgangs und Einsatzes von Gebäude- und Verbrauchsdaten. „Zentral dafür ist eine verbindliche Datensprache, die vom Investor über den Bauherrn bis hin zum Planungsbüro anerkannt und über den gesamten Lebenszyklus von Immobilien angewendet wird“, so Alar Jost, Vorstandsmitglied von buildingSMART Switzerland. Die Directive 2014/24/EU des Europäischen Parlaments über die öffentliche Auftragsvergabe ist daher ein wichtiger, wenn auch indirekter Schritt auf dem Weg zu weniger Emissionen: Sie ermöglicht Mitgliedstaaten in ihren Vergabeverfahren für »

SMART BUILDING MANAGEMENT & NACHHALTIGKEIT

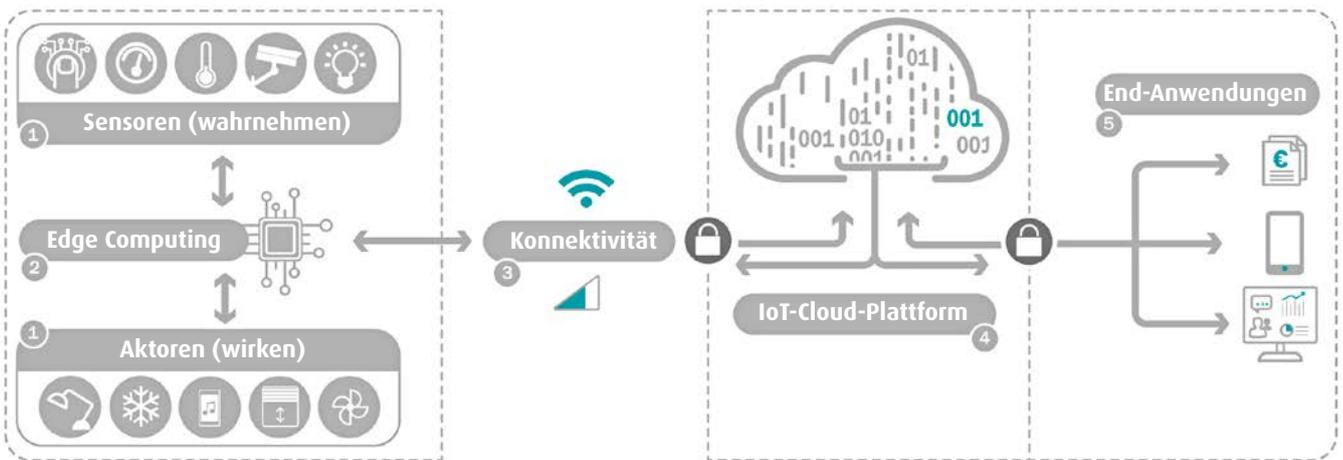
# Die fünf Internet-of-Things-Phasen

Wir brauchen neben den Smart Buildings selbst auch ein Smart Building Management, um übergeordnete Aussagen treffen zu können. Letzteres setzt voraus, dass wir Technologien wie das Internet of Things (IoT) über fünf Phasen hinweg gezielt und in Einklang mit der eigenen Nachhaltigkeitsstrategie anwenden. Am Beispiel eines Smart Buildings bedeutet das, dass energiebezogene Daten wie Temperatur, Luftdruck oder Stromverbrauch

mittels Sensoren innerhalb einer sicheren Messinfrastruktur erfasst werden und Aktoren wie Lüftungsclappen, Licht oder Audio bestimmte Reaktionen im Gebäude auslösen (1). Wenn also der Wärmesensor in einem Raum eine Temperaturunterschreitung meldet, leitet die örtliche Gebäudeintelligenz (2) diese Information an das Heizsystem zur Erhöhung der Raumtemperatur weiter. Die gesammelten Daten werden über das ganze Gebäude hinweg

berechnet, gespeichert und weiterverarbeitet, etwa mithilfe eines Gebäudeleitsystems (2). Der Austausch der (anonymisierten) Daten innerhalb und außerhalb des Objekts, wie unter einzelnen Mietern oder mit Netzbetreibern und Partnern, muss dabei stets gewährleistet sein (3). Diese Konnektivität stellt den Datentransfer aus dem Gateway-Gebäude hin zu einer übergeordneten zentralen Datenablage (4) sicher. Nur so lassen sich Daten zur Bildung von

digitalen Services nutzen und ziel führend im Rahmen von digitalen Ökosystemen konsolidieren. Die Daten können über eine Vielzahl von End-Anwendungen (5) eingesetzt werden, bspw. zur Erstellung einer automatisierten Nebenkostenabrechnung, für den Erhalt von Push-Notifikationen zu Anlagezuständen oder für die grafische Darstellung von Verbrauchszahlen in Nachhaltigkeitscockpits.



Der End-to-End-Ansatz: Gebäudedaten werden erfasst, mithilfe eines Gebäudeleitsystems weiterverarbeitet, zentral gesichert und in verschiedenen End-Anwendungen genutzt.

Quelle: pom+Consulting AG, 2021

Bauleistungen, -services und Lieferungen, spezifische Tools für die digitale Datenmodellierung von Gebäuden vorzuschreiben.

In Deutschland ist der Einsatz von Building Information Modeling (BIM) seit dem 31. Dezember 2020 ein verbindliches Kriterium, wenn auch vorerst nur bei der Vergabe von Infrastrukturprojekten der öffentlichen Hand. Mit einem breiten Einsatz dieser Methodik rücken wir dem übergeordneten Ziel von ressourcenschonenden und zeitgleich wirtschaftlich rentablen Lösungen einen Schritt näher. „BIM hilft uns, Nachhaltigkeit als Dimension über die gesamte Lebensdauer eines Gebäudes hinweg zu berücksichtigen und nicht allein in der Nutzungsphase. Wir müssen uns schon bei der Planung und Finanzierung, im Bau und Betrieb sowie bei der Verwertung damit auseinandersetzen, Daten erfassen und konkrete Zielwerte anstreben“, so Jost.

Was in der Theorie einfach klingt, ist in der Praxis eine beträchtliche Herausforderung. Einerseits hat die konkrete Datenbestellung eines Bauherrn mit Blick auf die gesamte Lebensdauer eines Gebäudes heute nach wie vor Seltenheitswert. Andererseits ist selbst im Fall von korrekten Anforderungsdefinitionen häufig niemand in der Lage, die erhaltenen Daten richtiggehend zu prüfen, zu verarbeiten und zu übernehmen – sodass sie phasen-, prozess-, partner- und projektübergreifend angewendet werden können.

Tobias Decker, CPO von BuildingMinds, kann davon ein Lied singen: „Das smarteste Gebäude und die beste Sensorik laufen ins Leere, wenn die generierten Daten nicht in den Gesamtkontext des Immobilienmanagements eingebettet sind. Eine Flächenauslastung lässt sich beispielsweise vergleichbar einfach messen. Wel-



„Der branchen- und unternehmensübergreifende Austausch von Daten ist absolut kritisch für die Erreichung von Nachhaltigkeitszielen. Nur so sind nahtlose Prozesse, informationsgetriebene Entscheidungen und smarte Datenanwendungen überhaupt erst möglich.“

**Andrew Knight,**  
Data & Tech Thought Leader bei RICS



„Das smarteste Gebäude und die beste Sensorik laufen ins Leere, wenn die generierten Daten nicht in den Gesamtkontext des Immobilienmanagements eingebettet sind.“

**Tobias Decker,** CPO von BuildingMinds



„Zentral für die Senkung der Treibhausgasemissionen ist eine verbindliche Datensprache, die vom Investor über den Bauherrn bis hin zum Planungsbüro anerkannt und über den gesamten Lebenszyklus von Immobilien angewendet wird.“

**Alar Jost,** Vorstandsmitglied  
von buildingSMART Switzerland

che Schlussfolgerungen aber ziehen wir aus diesem Datenpunkt? Die Auslastung erhöhen, um Kosten zu sparen? Senken, um die Nutzerzufriedenheit zu steigern? Und welche Auswirkungen hat das langfristig auf die Wertentwicklung des Gebäudes und Portfolios? Noch komplexer werden diese Spannungsfelder, in denen sich das Immobilienmanagement bewegt, im Bereich der Nachhaltigkeit. Die immense Komplexität lässt sich mit althergebrachten Mitteln nicht mehr beherrschen. Um fortgeschrittene Technologie wie Künstliche Intelligenz anzuwenden, braucht es einen integrativen, holistischen Ansatz. Alle relevanten Informationen müssen barrierefrei zusammengebracht werden, damit sie jederzeit und auch im Verhältnis zueinander analysierbar sind.“ Genau hier setzt das von Schindler im Jahr 2018 gegründete Start-up an: BuildingMinds entwickelt eine vollständig inte-

grierte Datenplattform, welche die Transformation der gesamten Wertschöpfungskette von Immobilien und das Management von Gebäudeportfolios ermöglicht. Nachhaltigkeit wird damit aus einer technologischen Perspektive betrachtet: Vorgaben werden in Zielwerte heruntergebrochen und in KPIs strukturiert, Messwerte durch den Einsatz smarterer Algorithmen, Künstlicher Intelligenz (KI) und maschinellen Lernens von einfachen Informationen in zusammenhängende Erkenntnisse übersetzt.

Auch mit Blick auf Immobilien als Kapitalanlagen werden das smarte Datenmanagement und eine transparente Datenlage immer wichtiger. Mit der ab 2022 geltenden EU-Taxonomie werden Kriterien für klimaverträgliche Investments festgelegt und Vorgaben in Bezug auf die Offenlegung von Informationen definiert. Auch sozioökonomische Strömungen entwickeln sich »

# ZEITFRESSER ERLEDIGT!



zusehends zu wichtigen Treibern von mehr Nachhaltigkeit im Gebäudesektor. So berücksichtigen immer mehr Anlegerinnen und Anleger die Klimaverträglichkeit bei ihren Investitionen. Laut der „EY Real Estate Asset-Management-Studie 2020“ erwarten 85 Prozent der in Deutschland aktiven Asset Manager eine signifikante Erhöhung von Investitionen in nachhaltige Immobilien.

## Nur ein Viertel der Unternehmen verfolgt eine Nachhaltigkeitsstrategie mit Kennzahlen und den dafür notwendigen Daten

Es ist also davon auszugehen, dass der Immobilienwert heute schon nicht mehr rein über den Faktor Standort bestimmt wird, sondern auch auf Basis von Nachhaltigkeitsbewertungen wie GRESB. Der Global Real Estate Sustainability Benchmark ermöglicht Immobilienmanagern und Investoren, die Nachhaltigkeit ihres Portfolios national und international zu vergleichen, indem es jährlich auf dessen ESG-Performance (Environmental, Social, Governance) untersucht wird. Anhand der vom Portfoliomanager gelieferten Daten prüft GRESB unter anderem die Energie- und Ressourceneffizienz sowie die Strategien und Monitoring-Maßnahmen.

Der Benchmark erfreut sich weltweit steigender Beliebtheit: 2020 wurden 1.229 Immobilienportfolios ausgewertet, was einen

Anstieg von 22 Prozent gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Insgesamt wurden Daten für mehr als 96.000 einzelne Vermögenswerte in 64 Ländern eingereicht.

Umso erstaunlicher, dass die auf ESG-Kriterien beruhende Portfoliosteuerung in Deutschland nur schleppend vorangeht, wie die Studie von EY Real Estate zeigt: Nur knapp ein Viertel der befragten Unternehmen verfügt derzeit über eine ausgewiesene Nachhaltigkeitsstrategie mit konkreten Kennzahlen und erhebt die notwendigen Daten. Für rund 90 Prozent bildet die Datenerhebung auf Objektebene dabei die größte Hürde; nur etwa ein Drittel erhebt beispielsweise den CO<sub>2</sub>-Ausstoß gebäudeweise, und noch weniger Befragte (30 Prozent) kontrollieren den Ausstoß.

Derweilen hat die DEKA Immobilien Investment GmbH die Grundlage einer ESG-konformen Portfoliosteuerung geschaffen, indem für die Datenerhebung Informationen aus bereits vorhandenen Quellen genutzt werden. Im Zuge eines portfolioweiten Screenings werden Da-

# 67%

**Der deutsche Klimaschutzplan 2050 ist die Leitlinie für die gesetzlichen Maßnahmen und strebt die weitgehende Treibhausgasneutralität an. Für den Gebäudesektor wurden separate Ziele erhoben, die eine Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen von rund 67 Prozent bis 2030 vorsehen. Die Minderung soll durch anspruchsvolle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien und die schrittweise Abkehr von fossilen Heizungssystemen erzielt werden.**

ten aus der Nebenkostenabrechnung, Liegenschafts Stammdaten oder aus vorhandenen Monitoringsystemen erfasst, um den Energieverbrauch und die CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Liegenschaft aufzuzeigen. Allfällige Datenlücken werden auf Basis statistischer Daten und Werte geschlossen. „Im nächsten Schritt ist das Ziel, Grenzwerte pro Gebäude anzuzeigen, das Potenzial und die Kosten einer Instandsetzung zu errechnen und Absenkpfade über das gesamte Immobilienportfolio hinweg zu simulieren“, erklärt Burkhard Dallosch, COO Asset Management Immobilien.

Die interne Datenerfassung ist also ein wichtiger Schritt auf dem Weg zu einer nachhaltigen Bau- und Immobilienwirtschaft. Reale Erfolge wie die tatsächliche Senkung der Emissionen lassen sich aber erst verbuchen, wenn wir eine Vogelperspektive einnehmen und über das eigene Portfolio hinausblicken. „Der branchen- und unternehmensübergreifende Austausch von Daten ist absolut kritisch für die Erreichung von Nachhaltigkeitszielen. Nur so sind nahtlose Prozesse, informationsgetriebene Entscheidungen und smarte Datenanwendungen überhaupt erst möglich“, erklärt Andrew Knight, Data & Tech Thought Leader bei RICS, und verweist auf Smart Meter als Beispiel. „Die direkte Einbindung ins Kommunikationsnetz der Energieversorgung ermöglicht die Bereitstellung der erfassten Verbrauchsdaten für Nutzer, Netzbetreiber, Energielieferanten sowie unabhängige Messstellenbetreiber.“ Das ist allerdings nur machbar, wenn wir Daten strukturiert erfassen, harmonisieren und über die Branchengrenze hinaus demokratisieren.

## Dateninkonsistenz muss international überwunden werden, um einen fließenden Austausch zu gewährleisten

Abgesehen von der heute vorhandenen dürftigen Datenqualität fehlt auch der Wille zur Transparenz, wie Knight an einem Beispiel illustriert: „Wenn wir Daten als das neue Öl bezeichnen, vergessen wir dabei gern, dass Öl recht ungehindert fließt, währenddessen Daten in Silos weggepackt werden. Noch dazu verfügt jedes Silo über eine eigenständige Struktur, ein anderes Format und einen eigenen Schlüssel. Diese Inkonsistenz müssen wir international überwinden, um einen fließenden Austausch zu gewährleisten. Mit anderen Worten: Die Immobilienbranche benötigt ein Common Data Model!“ Ein solches hat sich die International Building Performance and Data Initiative zum Ziel »

### FAKTEN

#### BIM VERBINDLICH

In Deutschland ist der Einsatz von Building Information Modeling (BIM) seit dem 31. Dezember 2020 ein verbindliches Kriterium, wenn auch vorerst nur bei der Vergabe von Infrastrukturprojekten der öffentlichen Hand.

#### INTERNATIONAL BUILDING PERFORMANCE AND DATA INITIATIVE

RICS, Microsoft, BuildingMinds und pom+ haben sich in dieser Initiative zusammengeschlossen, um datengetriebene Erkenntnisse und globale Branchenstandards zu verknüpfen. Ziel ist, das Common Data Model kostenlos jeder Organisation zur Verfügung zu stellen.

# AUTOMATISCH MEHR RAUM FÜR DAS, WAS WIRKLICH ZÄHLT.

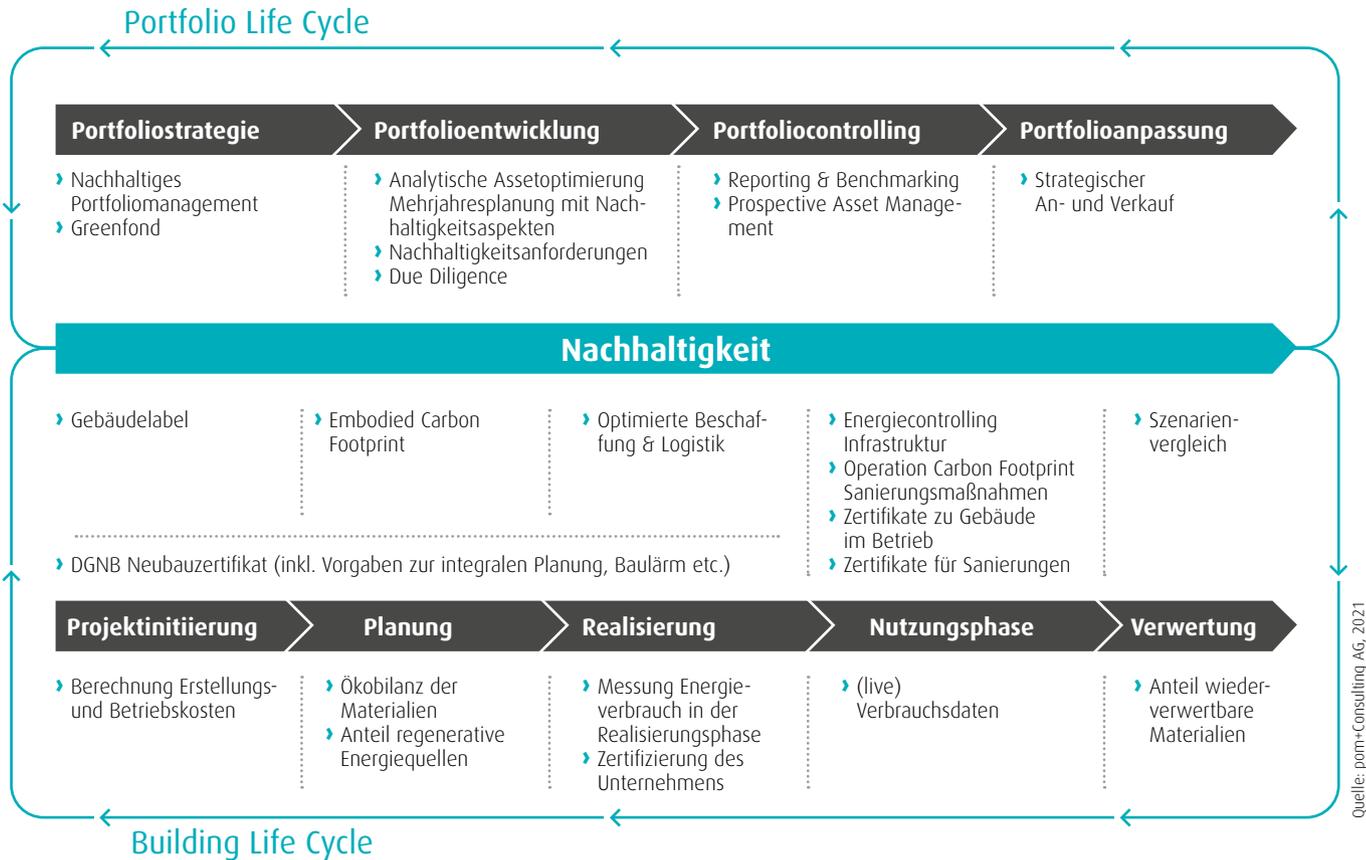


**Haufe axera.**  
**Kann heute schon morgen.**

Das Cloud-ERP-System für die Wohnungswirtschaft.

Jetzt informieren unter  
[www.axera.de/das-cloud-erp](http://www.axera.de/das-cloud-erp)

**Haufe axera**



Gebäude bergen viele relevante Daten für das Nachhaltigkeitsmanagement. Nur auf ihrer Grundlage gelingt ESG-konforme Portfoliosteuerung.

gesetzt. Darin haben sich RICS, Microsoft, BuildingMinds und pom+ zusammengeschlossen. Die Harmonisierung von Daten ist zudem wichtig aus Sicherheitsperspektive. Denn ein wichtiger Aspekt bei der Digitalisierung von Gebäuden ist der Umgang mit den erhobenen und verwendeten Verbrauchs- und Nutzerdaten. Dafür ist es unumgänglich, Dateneigentum, Nutzerrollen, Zugriffsrechte, Datenhoheit und Datensicherheit klar zu definieren. Je intelligenter die Gebäude werden, desto dringender und umfassender müssen wir uns mit ihren essentiellen Steuerungsdaten beschäftigen.

### Schon die vorhandenen Daten könnten zuverlässige Aussagen erlauben

Die letztjährige Digital-Real-Estate-Umfrage von pom+ hat ergeben, dass die stark fragmentierte Immobilienwirtschaft bisher kein übergreifendes Verständnis für die Konsequenzen entwickelt hat, die sich für sie aus der Digitalisierung ergeben. Das wird zum Problem im Kampf gegen den Klimawandel, wenn der Erfolg auf dem Prinzip der Einheit beruht. Wenn eine gemeinsame Vision fehlt, fehlt auch eine Roadmap mit einheitlichen Meilensteinen und Handlungsfeldern, die dazu beitragen, Komplexitäten zu reduzieren. Die Übersetzung von abstrakten Zielvorgaben in die effektive Unternehmenspraxis ist also der erste Schritt auf

dem Weg zu einer nachhaltigen Immobilienbranche; die gezielte Erfassung und Strukturierung von Daten der zweite, wobei das Kunststück beim umfassenden Datenmanagement nicht darin besteht, möglichst viele Daten zu erheben, sondern die Qualität der vorhandenen Daten so sicherzustellen, dass zuverlässige Aussagen gemacht werden können. Dafür müssen Daten harmonisiert und demokratisiert werden. «

Rebekka Ruppel, Frankfurt/M.

#### AUTORIN



#### Rebekka Ruppel

ist Geschäftsführerin der pom+Deutschland GmbH, der deutschen Tochtergesellschaft eines führenden Schweizer Beratungsunternehmens für Immobilien. Die ausgebildete Bauingenieurin ist seit Herbst 2020 Präsidentin der International Building Performance & Data Initiative (IBPDI) von Microsoft, RICS, BuildingMinds und der pom+Consulting AG mit dem Ziel, ein globales Datenmodell für Immobilien zu entwickeln.

# Nicht nach passenden Problemen für attraktive Lösungen suchen



## Frau Eder, warum ist die Position eines CDOs/CIOs in Immobilienunternehmen notwendig?

Bei der Gesobau ist diese Position als Stabstelle angelegt. In der Funktion der Digitalisierungsbeauftragten berate ich die Führungskräfte und berichte an den Vorstand. Digitalisierungsexpert\*innen sind nötig, um die bestehenden Prozesse zu analysieren und zu hinterfragen. Sie sind somit wichtige Impulsgeber\*innen für die eigene Organisation auf dem Weg zur digitalen Exzellenz. Die digitale Transformation ist dabei ein fortwährender Prozess und niemals abgeschlossen.

## Welche Ziele verfolgen Sie?

Ich möchte Digitalisierung greifbarer machen. Ich will sicherstellen, dass sie verinnerlicht und gelebt wird. Um sie für alle Mitarbeiter\*innen zugänglich zu machen, greife ich auf visuelle Unterstützung zurück. Fachausdrücke setze ich nur sehr gezielt ein. Ein Digitalisierungsausschuss wird die digitale Denkweise aufbauen, verinnerlichen und lebendig halten. Dessen Besetzung erfolgt im Rotationsprinzip. Das bringt dauerhaft Motivation, Dynamik und Multiplikation in die Organisation.

## Was tun Sie gegen fehlende digitale Kompetenzen in der Belegschaft?

Ich erfasse aktuell den Bedarf für digitale Kompetenzen. Danach werden die Stellenausschreibungen mit den festgestellten Ergebnissen abgeglichen. Gezielte Schulungen für die Mitarbeitenden werden eventuell vorhandene Lücken schließen.

## Was sind die wichtigsten neuen Technologien, an oder mit denen Sie arbeiten?

Es ist zwar nicht ganz neu: Doch Geschäftsprozessmanagement kommt immer noch viel zu wenig zum Einsatz. Ein weiterer wichtiger Trend

sind digitale Plattformen. Im Bereich der Plattformen gibt es bei den Prop- und ConTechs eine Vielzahl von Lösungen. Ich möchte diese optimal miteinander kombinieren, um einen möglichst hohen Mehrwert zu erzielen.

## Welche Rolle spielen diese Technologien?

Ein Geschäftsprozessmanagement werden die meisten Unternehmen in absehbarer Zeit eingeführt haben. Der Einsatz der robotergesteuerten Prozessautomatisierung wird sich dann weiter verbreiten. Bei den Plattformlösungen wird es zu einer Konsolidierung kommen. Ich hoffe noch sehr auf eine Standardisierung und Vereinheitlichung. Dann wollen wir hier einsteigen.

## Wie wichtig sind für Sie strategische Partnerschaften mit PropTechs?

Auch eine strategische Partnerschaft mit einem Prop- oder ConTech können wir uns durchaus vorstellen. Bei der Auswahl möglicher Partner werden wir eine Lösung für ein festgestelltes Problem suchen und nicht um einer attraktiven Lösung willen nach dem passenden Problem.

## Wie wird Ihrer Meinung nach Ihr Berufsbild in zehn Jahren aussehen?

Auch jetzt schon fördern wir eine innovative Haltung. Die Mitarbeiter\*innen werden mehr und mehr die digitale Denkweise verinnerlichen. Zudem beobachte ich eine zunehmende Branchenkonvergenz. Die Grenzen etwa zwischen Digitalisierung, E-Mobilität und Nachhaltigkeit verschwimmen bereits. Dabei wird die Gesetzgebung eine immer wichtigere Rolle spielen. Man denke nur an das Building Information Modeling. So wird auch von mir ein immer breiterer Überblick gefordert sein. «

Jörg Seifert, Freiburg

## SERIE CDOs IM GESPRÄCH

Sie treiben die digitale Transformation voran: Chief Digital Officers oder Chief Information Officers. Wer gehört zu den CDOs oder CIOs der Immobilienwirtschaft? Wie ist ihr Rollenverständnis? Und auf welche Technologien setzen sie? Das verrät unsere Serie.

**TEIL 26 JULIA EDER,**  
Digitalisierungsbeauftragte  
der Gesobau AG, Berlin



## ZUR PERSON

### Julia Eder, BA,

ist seit September 2020 Digitalisierungsbeauftragte bei der Gesobau AG. Ihre Aufgabe ist es, eine Digitalisierungsstrategie zu erstellen und Digitalisierungsprojekte zu initiieren. Davor war sie Hochschulreferentin für Organisationsentwicklung. Sie bringt Auslandserfahrung aus Frankreich, Belgien und der Schweiz mit ein.

# Daten treiben Dienstleister

Seit dem Beginn der Debatte um die Digitalisierung der Immobilienbewirtschaftung und des Facility Managements im Besonderen haben zahlreiche PropTechs und Dienstleister spannende Lösungen für eine Vielzahl von einzelnen Prozessen entwickelt. Diese generieren im Realbetrieb spürbare Mehrwerte. Die Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien ist jedoch – abhängig von der Anzahl und der Komplexität der Immobilientypen – ein hochindividueller Prozess, der bis heute von vielen manuellen Handgriffen und Kontrollen geprägt ist.

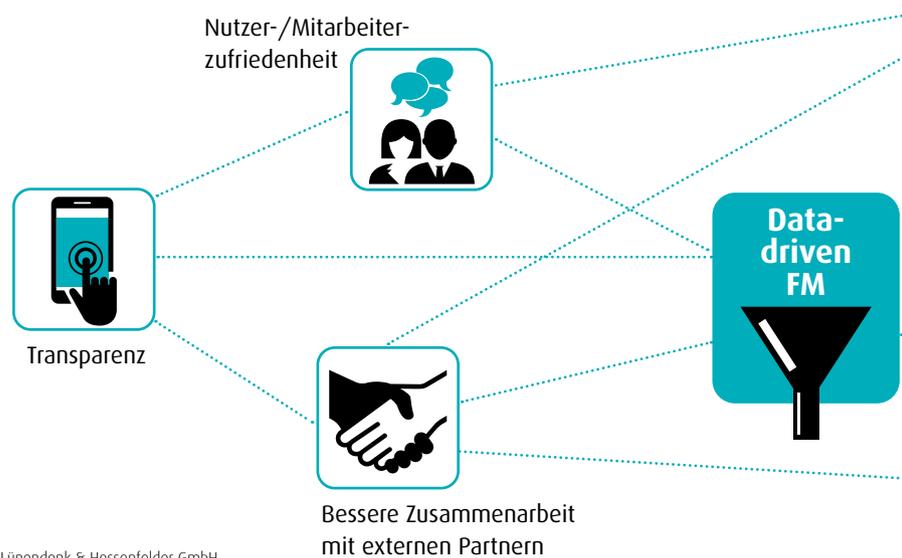
## Überblick über alle bewirtschaftungsrelevanten Informationen

Gleichzeitig verändern sich die Anforderungen an die Bewirtschaftung: Die Gebäudetechnik wird zunehmend komplexer und die Nutzung von Immobilien wandelt sich. Ein Beispiel ist der aktuelle Pandemieschutz, der noch 2019 in den Bewirtschaftungskonzepten bestenfalls eine untergeordnete Rolle gespielt hat. Bei der Implementierung von neuen und veränderten Lösungen kommt immer öfter Technik zum Einsatz, die Daten produziert. Das ist eine wichtige Voraussetzung für die Digitalisierung des Facility Managements als integral zu steuernder Prozess im Unterschied zu den heute schon verfügbaren digitalisierten Einzelösungen wie die Erfassung von Nutzungsdaten in Waschräumen oder Aufzügen.

Wesentlich für die Digitalisierung ist ein ganzes Portfolio an neuen Technologien wie Sensorik, Internet of Things, Künstliche Intelligenz oder Machine Learning. Damit der Facility-Management-Prozess digitalisiert werden kann, müssen die einzelnen Datenquellen und Technologien miteinander verknüpft werden.

## ÜBERSICHT

### Effekte von Data-driven Facility Management



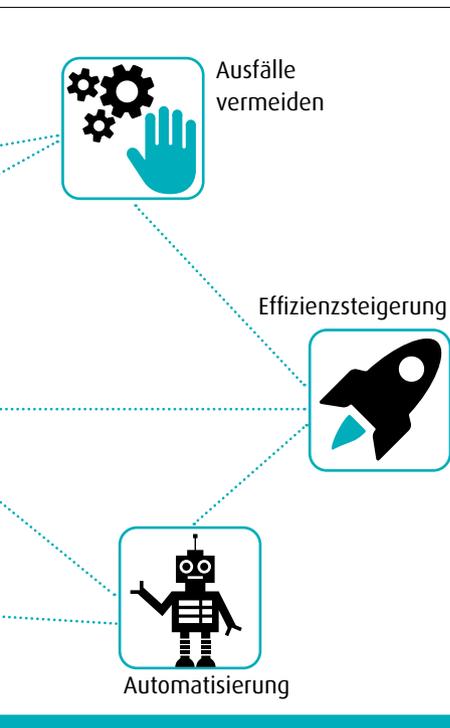
Quelle: Lünendonk & Hossenfelder GmbH

Der zentrale Mehrwert von datengetriebenem Facility Management ist der Überblick über alle bewirtschaftungsrelevanten Informationen durch ein kohärentes System. Das ermöglicht sowohl einen hohen Automatisierungsgrad von zuvor manuellen Tätigkeiten als auch in manchen Fällen Remote Services. Gerade in Pandemie-Zeiten ist das nicht nur ein Effizienzgewinn, sondern auch ein Beitrag zum Gesundheitsschutz. Durch die zentrale Erfassung und Verarbeitung der Daten entstehen komplexe Immobilienzustands- und Nutzungsdaten, die auf Basis von Langzeitdaten Optimierungen ermöglichen.

Bei Wartungs- und Reparaturprozessen ist heute bereits ein vollkommen digitaler Workflow möglich. Ein Sensor erkennt zum Beispiel atypisches Verhalten einer Heizungsanlage und meldet die

Störung. Der Objektmanager erhält die Meldung, kann remote auf alle Informationen zugreifen und weitere Maßnahmen per Knopfdruck beauftragen. Ist eine manuelle Reparatur notwendig, schlägt das System mithilfe von Datenanalyse und Künstlicher Intelligenz Ersatzteile vor. Der Servicetechniker protokolliert seine Tätigkeit mit Arbeitszeit, durchgeführten Arbeitsschritten und Foto der erbrachten Leistung direkt im System. Alle Vorgänge sind transparent und in Echtzeit im Dashboard einsehbar. Sämtliche Daten des Störungsvorfalles – also die Störung an sich wie auch die Lösung – werden gespeichert und lassen sich für die Zukunft effizienzsteigernd nutzen. Daten stehen zudem im Mittelpunkt des Verbrauchsmonitorings. Eine zentrale und stetige Überwachung der Verbrauchsdaten steigert die Energieeffizienz und deckt Missstände auf. So

Die Bewirtschaftungsprozesse werden immer digitaler. Radikal verändern sich somit auch die Anforderungen an das Personal des Dienstleisters. Facility Manager müssen heute mehr denn je mit Software vertraut sein und ein Bewusstsein für digitale Prozesse haben.



kann der Facility Manager auf Basis von Daten Entscheidungen treffen und bei Bedarf eingreifen. Datengetriebenes Facility Management automatisiert diesen manuellen Überwachungsprozess, indem selbstlernende Systeme rund um die Uhr die Verbräuche der Immobilie analysieren und vom Standard abweichende Zustände korrigieren oder ein Ticket auslösen. Außerdem steuern intelligente Systeme das Gebäude nutzungsabhängig auf Basis aktueller Daten. Das führt zu höherer Effizienz.

Immobilien Daten geben Aufschluss über das Nutzerverhalten. Die Kenntnis darüber wird verwendet, um das Nutzererlebnis zu steigern. Das wirkt sich langfristig positiv auf die Arbeitgebermarke aus. Sensoren erfassen zum Beispiel die Nutzungsgewohnheiten der Mitarbeiter im Bereich der Aufzüge. Diese werden

daraufhin so gesteuert, dass sie bei stark frequentierten Zeiten direkt bereitstehen. Das verkürzt Wartezeiten, steigert die Zufriedenheit der Mitarbeiter und reduziert unnötige Fahrten.

## Das Gebäudemanagement beeinflusst den Unternehmenserfolg

Ein Beispiel ist das Bürogebäude Cube am Berliner Hauptbahnhof. Sensoren liefern dem System sämtliche Nutzungsdaten der Mieter und Informationen aus der Umwelt. Dadurch lernt das System die Gewohnheiten und Bedürfnisse der einzelnen Mieter, optimiert dementsprechend den Betrieb automatisch und stellt für Nutzer individuelle und relevante Informationen und Angebote zur Verfügung. Die genannten Beispiele bedienen sich überwiegend der deskriptiven Analyse, in der die Daten bereits vergangene Tatsachen beschreiben. Einige Anwendungen blicken aber auch bereits voraus und treffen Vorhersagen über die Wahrscheinlichkeit zukünftiger Ereignisse. Die Daten ermöglichen folglich Prognosen für

das zu erwartende Verhalten von Nutzern und Anlagen. Mit einem höheren Grad an Intelligenz werden die Analysen theoretischer: Szenarioanalysen ergänzen die prädiktive Untersuchung, erörtern auf Basis der Daten Alternativen und untersuchen deren Eintrittswahrscheinlichkeiten und Implikationen. Resultat ist ein Handlungsvorschlag mit dem Ziel, zukünftige Ereignisse entweder zu vermeiden oder herbeizuführen. Darauf aufbauend trifft das System Entscheidungen ohne menschliche Interaktion.

Das Gebäudemanagement hat direkt und indirekt Einfluss auf Vermögenswerte und beeinflusst damit unweigerlich den Unternehmenserfolg. Zukünftig geht es nicht mehr nur um Services, sondern um Erlebnisse für Mitarbeiter in Gebäuden. In der Nutzung intelligent verarbeiteter Daten liegt der Schlüssel zur Zukunft des Facility Managements. Dienstleister tun gut daran, ihr eigenes Leistungsportfolio in diese Richtung zu erweitern oder Kooperationspartner dafür zu finden. So unterstützen sie nicht zuletzt auch ihre Kunden bei der digitalen Transformation. «

Thomas Ball & Lena Krumm, Mindelheim

### WHITEPAPER



Dieser Beitrag basiert auf dem kürzlich veröffentlichten Whitepaper **„Digitales Facility Management – Mit datengetriebenen Servicemodellen zum strategischen Partner“**, das die Lünendonk & Hossenfelder GmbH mit freundlicher Unterstützung von Gegenbauer erstellt hat.

Es steht zum **kostenlosen Download** unter [www.luenendonk.de](http://www.luenendonk.de) bereit.

### AUTOREN



**Thomas Ball**, Partner, und **Lena Krumm**, Junior Consultant bei Lünendonk & Hossenfelder GmbH

# FINDEN STATT SUCHEN – JOBS FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Haufe Stellenmarkt



Buchungsschluss für die nächste Ausgabe ist am 15. März 2021

## BERUFSGRUPPE IMMOBILIEN

### Architekt/Hochbauingenieur (m/w/d)

GEWAG Wohnungsaktiengesellschaft  
Remscheid, Remscheid  
[Job-ID 019772800](#)

### Assistenz in der Projektentwicklung Architekt/ Projektentwickler (m/w/d)

Hofheimer Wohnungsbau GmbH,  
Hofheim am Taunus  
[Job-ID 019871943](#)

### Berater Baufinanzierung (m/w/d)

Kreissparkasse Ahrweiler, Sinzig  
[Job-ID 019920861](#)

### Immobilienkaufmann / Immobilienkauffrau (m/w/d)

STRABAG BRVZ GMBH & CO.KG,  
Köln  
[Job-ID 019366747](#)

### Technischen Mitarbeiter/ Bau- bzw. Projektleiter (m/w/d)

Wohnungsgenossenschaft Freiberg eG  
über DOMUS Consult Wirtschafts-  
beratungsgesellschaft mbH,  
Freiberg  
[Job-ID 019764792](#)

### Kaufmännische Geschäftsführung (m/w/d)

STADT UND LAND Wohnbauten-  
Gesellschaft mbH über ifp -  
Institut für Managementdiagnostik,  
Berlin  
[Job-ID 019534889](#)

### Abteilungsleiter Rechnungswesen (m/w/d)

Handwerksbau Aktiengesellschaft,  
Dortmund  
[Job-ID 019533894](#)

### Immobilienkaufmann und/oder Immobilientechniker (m/w/d)

gewoge AG, Aachen  
[Job-ID 019670341](#)

### Geschäftsführer (m/w/d)

FEWOG Fellbacher Wohnungs-  
baugenossenschaft eG über  
IFC EBERT GmbH, Fellbach  
[Job-ID 019461454](#)

### Bereichsleitung (m/w/d)

**Baumanagement**  
Allbau Managementgesellschaft  
mbH, Essen  
[Job-ID 019336966](#)

### WEG-Verwalter (m/w/d)

KUNZE Immobilienverwaltung  
Reutlingen GmbH, Reutlingen  
[Job-ID 019648934](#)

### Job-ID eingeben und bewerben!

Einfach auf [www.stellenmarkt.haufe.de](http://www.stellenmarkt.haufe.de)  
die gewünschte Job-ID eintippen und  
Sie gelangen direkt zu Ihrem gewünschten  
Stellenangebot.



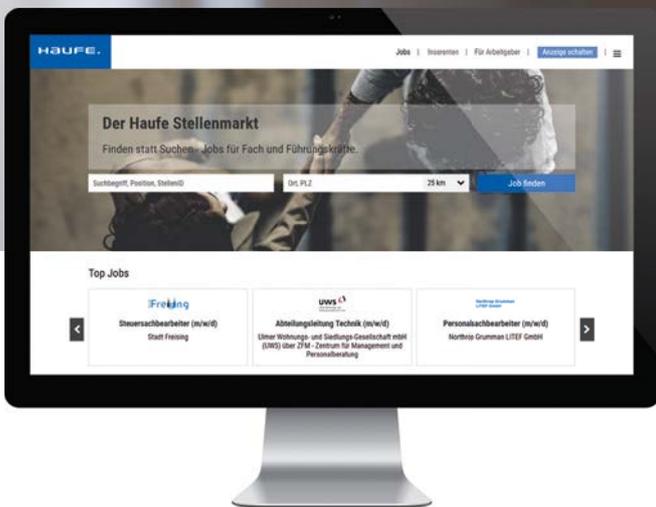
### Sie möchten eine Stellenausschreibung aufgeben?

Ihr Ansprechpartner:  
**Alexander Mahr**  
Tel. 0931 2791-452  
[stellenmarkt@haufe.de](mailto:stellenmarkt@haufe.de)

Finden Sie weitere Stellenangebote unter [www.stellenmarkt.haufe.de](http://www.stellenmarkt.haufe.de)

HAUFE.

# HAUFE STELLENMARKT – FINDEN STATT SUCHEN



## JOBS FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Unter [www.stellenmarkt.haufe.de](http://www.stellenmarkt.haufe.de) finden Sie die passenden Jobs in den Bereichen Immobilien, Wohnungswirtschaft, Finanzierung u.v.m.



Suchen Sie hier:  
[www.stellenmarkt.haufe.de](http://www.stellenmarkt.haufe.de)

# Unternehmenswachstum – Effizienz, Eruption oder Elend?

„Immobilienverwaltungen streben massiv nach Wachstum und Marktkonsolidierung, nicht zuletzt ausgelöst durch die Digitalisierung. Jetzt liegt es an ihnen, die damit einhergehenden Herausforderungen auch zu stemmen.“



**Dr. Stefan Ollig** (45) ist seit August 2020 COO der FONCIA Deutschland und verantwortet in dieser Funktion insbesondere das operative Geschäft und die Tochtergesellschaften in Deutschland. FONCIA ist Deutschlands und Europas Marktführer bei der Verwaltung von Wohnimmobilien privater sowie institutioneller Eigentümer. In Deutschland verwaltet das Unternehmen rund 125.000 Einheiten in etwa 400 Städten.

**D**igitalisierung und Immobilienwirtschaft – fallen diese beiden Begriffe zusammen, ist der Kontext oftmals nicht positiv. Die Strukturen in der Branche sind noch immer zu starr. Und das, obwohl die Immobilienwirtschaft sehr viel Kapital in ihre eigene Transformation investiert – und es zahlreiche mögliche Anknüpfungspunkte gibt.

PropTechs gibt es dabei in Deutschland mehr als genug. Mitte 2020 zählte die Plattform PropTech.de 452 Akteure. Gerade in Zeiten von Corona müssten Lösungen wie die digitale Hausverwaltung oder virtuelle Objektrundgänge eigentlich verstärkt von den etablierten Unternehmen genutzt werden. Gleiches gilt für die Möglichkeiten, durch digitale Softwareplattformen die eigenen Prozesse zu verschlanken. Auch Wohnimmobilienverwalter können durch die Integration solcher Alternativen Strukturen optimieren. Daher stellt sich die Frage, warum sich nicht bereits ein Großteil der Unternehmen solche digitalen Abläufe in vollem Umfang zunutze macht.

## Ineffizienzen und Reibungsverluste – wenn die Schwachstellen der Digitalisierung sichtbar werden

Vor allem für kleinere Unternehmen gehen diese Neustrukturierungen mit Schwierigkeiten einher. Denn nicht immer sind die entsprechenden Ressourcen vorhanden, um die voranschreitende Digitalisierung und die damit einhergehende

Erwartung der Prozessoptimierung zu stemmen. Eine Lösung bietet die stattfindende Konsolidierung des Verwaltermarkts. Ausgelöst durch den Generationswechsel der Eigentümer, entscheiden sich diese Wohnimmobilienverwalter oftmals zu einer Eingliederung in einen größeren Wettbewerber. Auf diese Weise können sie sowohl von den digitalen Strukturen als auch von den zusätzlichen Kompetenzen und Leistungen profitieren. Ergebnis ist, dass die Digitalisierung die Konsolidierung in der WEG- und Mietverwaltung vorantreibt, denn sie stellt gleichermaßen Folge wie Lösung dar.

Gleichzeitig legen diese Übernahmeprozesse alle Schwachstellen der Digitalisierung gnadenlos offen. Was früher mit einem Blick auf ungeordnete Akten oder schlecht gepflegte Excel-Listen schnell erkennbar war, versteckt sich nun hinter digitalen Strukturen. Ungeordnet abgelegte Dokumente, inkonsistent gepflegte Datenfelder oder geschlossene Subsysteme, die nicht angebunden werden können – verschiedene Mängel sorgen im Integrationsprozess zu Ineffizienzen und erschweren die Konsolidierung. Waren diese Probleme zuvor schon im Ankaufsprozess im Rahmen der Due-Diligence-Prüfung sichtbar, sorgen komplizierte oder unvollständige digital unterstützte Abläufe für einen Mehraufwand im Merger-Prozess. Die Integration wird nicht nur teurer, sondern sorgt auch an anderen Stellen für mögliche Probleme. Werden zum Beispiel Kunden aufgrund von Fehlern in der Datenbasis falsch adressiert, tragen sie ihre Unzufriedenheit an die Mitarbeiter des Unternehmens heran, die somit ebenfalls unter den ineffizienten



00101010  
1101010101  
100001010110  
10110001101000110

# DigitaliSaat

Strukturen leiden. Es entsteht ein problematischer Kreislauf, der Kundenbindung und Mitarbeiterzufriedenheit zugleich beeinträchtigt.

Das Traumszenario wäre an dieser Stelle natürlich eine einheitliche Datengrundlage des zu übernehmenden Immobilienverwalters: Alle Dokumente sind geordnet und konsistent, die Subsysteme lassen sich reibungslos eingliedern – Ergebnis ist ein idealer Post-Merger-Zyklus. Da die Realität jedoch wie so oft von dieser Idealvorstellung abweicht, muss an dieser Stelle angesetzt werden. Es wäre jedoch unrealistisch – gerade bei den Unternehmen, welche die Digitalisierung nicht auf ihrer Seite haben –, an eine Verbesserung der Datenstrukturen zu appellieren. Ein einheitlicher Datenstandard wäre zwar definitiv von Vorteil, es liegt jedoch an den wachsenden Unternehmen, den Integrationsprozess zu verbessern.

## Vom Traumszenario zur Realität: Es ist an der Zeit, die Probleme anzugehen

Was ist notwendig, um das Merger-Konzept den wandelnden Strukturen anzupassen? Die Digitalisierung in einem konsolidierenden Markt erfordert vor allem mehr Flexibilität. Das heißt zum einen, dass Tools notwendig sind, die bereits vor der Integration, nämlich im Rahmen der Due-Diligence-Prüfung, ansetzen: Es braucht KI-basierte und ERP-systemübergreifende M&A-Datools, die zugrunde liegende Datenstrukturen und damit auch Risiken aufdecken. Nur mit Blick auf die digitale Leistungsfähigkeit kann eine ganzheitliche Unternehmensbewertung und damit eine verbrauchsgerechtere Kapazitätsauslastung gelingen. Denn wie sonst lassen sich Herausforderungen auch ohne Spitzenbelastung bewältigen, wenn ich mir nicht darüber bewusst bin, welche Situation mich erwartet? Dieser Prozess geht jedoch zum anderen mit einer Voraussetzung einher: Unternehmen müssen für eine reibungslose Eingliederung in ihre eigenen IT-Strukturen investieren. Denn wer selbst seine eigene IT nur halbherzig aufbaut, kann weder auf eine gute digitale Basis bei kleineren Akteuren hoffen noch Probleme im Post-Merger-Zyklus vermeiden. Sicherlich wird die Konsolidierung dadurch erschwert, dass die Übernahmekandidaten nicht weit genug digitalisiert sind. Dieser Faktor treibt jedoch gleichermaßen das Unternehmenswachstum voran. Und die damit einhergehenden Herausforderungen sollten sich doch gerade von jenen Akteuren bewältigen lassen, die am stärksten von der Digitalisierung profitieren können. ☞

## IMPRESSUM

### Verlag

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Ein Unternehmen der Haufe Gruppe  
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg  
Geschäftsführung: Isabel Blank, Iris Bode, Jörg Frey, Birte Hackenjos, Dominik Hartmann, Joachim Rotzinger, Christian Steiger, Dr. Carsten Thies

### Abonnement-Service und Vertrieb

Service-Center Freiburg  
Tel.: 0800 7234-253  
Fax: 0800 5050-446  
E-Mail: zeitschriften@haufe.de

### Redaktion

Dirk Labusch (La)  
(verantwort. Chefredakteur)  
E-Mail: dirk.labusch@immobilienwirtschaft.de  
Ulrike Heitze (uh)  
E-Mail: ulrike.heitze@immobilienwirtschaft.de  
Hans-Walter Neunzig (hwn)  
E-Mail: Hans-Walter.Neunzig@immobilienwirtschaft.de  
Jörg Seifert (sei)  
(Chef vom Dienst)  
E-Mail: joerg.seifert@immobilienwirtschaft.de

### Redaktionsteam

Michaela Burgdorf  
Jelka Louisa Beule

### Journalisten im Heft

Gabriele Bobka  
Liane Borghardt  
Christian Hunziker  
Norbert Jumpertz  
Kristina Pezzei  
Frank Peter Unterreiner

### So erreichen Sie die Redaktion

Tel.: +49 761 898-3507  
Fax: +49 761 89899-3507  
E-Mail: redaktion@immobilienwirtschaft.de  
www.immobilienswirtschaft.de

### Grafik/Layout

Hanjo Tews

### Titel

gettyimages/Yevhen Lahunov

### Anzeigen

Anzeigenpreisliste (1.1.2021)  
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Niederlassung Würzburg  
Bereich Media Sales  
Im Kreuz 9, 97076 Würzburg

### Key Account Management

Stefan Krause  
Tel.: +49 151 57267 698  
E-Mail: stefan.krause@haufe-lexware.com

Michael Reischke  
Tel.: +49 931 2791-543  
E-Mail: michael.reischke@haufe-lexware.com

Klaus Sturm  
Tel.: +49 931 2791-733  
E-Mail: klaus.sturm@haufe-lexware.com

### Stellenmarkt

Alexander Mahr  
Tel. + 49 931 2791-452, Fax: -477  
E-Mail: stellenmarkt@haufe.de

### Anzeigenposition

Yvonne Göbel  
Tel.: +49 931 2791-470, Fax: -477  
E-Mail: yvonne.goebel@haufe-lexware.com

### Anzeigenschluss

jeweils zum 10. des Vormonats

Aktuelle Informationen zu den Zeitschriften- und Online-Angeboten finden Sie unter: [www.haufe.de/mediacenter](http://www.haufe.de/mediacenter)

### Bezugspreis

Jahresabo 158,60 Euro (inklusive Versandkosten, Online-Archiv, Urteilsdatenbank etc.); Bezieher des Loseblattwerks „Haus- und Grundbesitz“ erhalten „Immobilienwirtschaft“ im Rahmen ihres HuG-Abonnements. Für Mitglieder der deutschen Sektion des Immobilienverbands Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) und des Deutschen Verbands (DV) ist der Bezug mit der Zahlung ihres Mitgliederbeitrags abgegolten.

### Urheber- und Verlagsrechte

Die Zeitschrift sowie alle darin enthaltenen einzelnen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte vorbehalten. Kein Teil dieser Zeitschrift darf ohne schriftliche Genehmigung des Verlags vervielfältigt oder verbreitet werden. Unter dieses Verbot fallen insbesondere die gewerbliche Vervielfältigung per Kopie und die Aufnahme in elektronische Datenbanken.

### Bildnachweise

Soweit keine Bildquelle vermerkt, wurden uns Personenaufnahmen von den jeweiligen Unternehmen zur Verfügung gestellt. Andere Bildmotive ohne Nachweis stammen aus der Bilddatenbank des Verlags.

### Gerichtsstand ist Freiburg

ISSN: 1614-1164



### Erscheinungsweise

10 x jährlich

### Verbreitete Auflage

lt. IVW

### Druck

Senefelder Misset,  
Doetinchem

Diese Ausgabe enthält folgende (Teil-)Beilagen:  
Akademie Biberach

# Termine

Noch mehr Termine unter [www.haufe.de/immobilien](http://www.haufe.de/immobilien)



## Veranstaltungen

10.03.2021

### BVI geht ON

9.30-16.15 Uhr, 145 Euro\*/185 Euro\*\*, BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter, Telefon 030 30872918  
[www.bvi-verwalter.de](http://www.bvi-verwalter.de)

16.-18.03.2021

### digiKonREAL 3.0

10.00-16.00 Uhr, 149 Euro\*/229 Euro\*\*, digiKonREAL 20, Telefon 030 20630794  
[www.digikonreal.de](http://www.digikonreal.de)

18.03.2021

### Online-Fachtagung: Klima-neutrales und Ressourcenschonendes Bauen

13.30-17.30 Uhr, kostenfrei/Anmeldung erforderlich, klima:akademie/energiekonsens, Telefon 0421 376671-53  
<https://energiekonsens.de/veranstaltungen>

22.-26.03.2021

### ISH digital 2021

19,99 Euro (inkl. MwSt.), Messe Frankfurt, Telefon 069 7575-0  
<https://ish.messefrankfurt.com/frankfurt/de.html>

24.03.2021

### Haufe Summit Real Estate

13.00-17.00 Uhr, 395 Euro, Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Telefon 040 238827139  
[www.summit.haufe.de/real-estate](http://www.summit.haufe.de/real-estate)

25.03.2021

### Online-Rechtskongress für Makler, Bauträger und Immobilienverwalter

9.00-13.15 Uhr, 159 Euro\*/219 Euro\*\*, IVD Süd e.V., Telefon 089 2908200  
[www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)

25.03.2021

### 10. Berliner Schimmelpilzkonferenz

8.30-17.00 Uhr, 329 Euro, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co. KG, Telefon 0221 5497 420  
[www.bauleitertage.de](http://www.bauleitertage.de)

25.-26.03.2021

### Die Logistik-Immobilie

12.30-18.00; 9.00-12.30 Uhr, ab 880 Euro, Euroforum Deutschland GmbH, Telefon 0211 88743 359  
[www.euroforum.de/logistikimmobilie](http://www.euroforum.de/logistikimmobilie)

12.-16.04.2021

### Energy & Industry 2021 auf der Hannover Messe 2021 (Digital Edition)

siehe Homepage, 19,95 Euro, Hannover Messe Events, Telefon 0511 89 31024  
[www.hannovermesse.de](http://www.hannovermesse.de)

15.04.2021

### Online-Abrechnungs- und Förderungsmanagement-Kongress

9.00-13.15 Uhr, 149 Euro\*/209 Euro\*\*, IVD Süd e.V., Telefon 089 2908200  
[www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)

21.-23.04.2021

### Berliner Energietage 2021

siehe Homepage, EUMB Pöschk GmbH & Co. KG, Telefon 030 201430821  
[www.energietage.de](http://www.energietage.de)

## Webinare

16.03.2021

### Steuern für die Immobilienwirtschaft

9.00-16.30 Uhr, 660 Euro, Haufe Akademie, Telefon 0761 898-4433  
[www.haufe-akademie.de/immobilien](http://www.haufe-akademie.de/immobilien)

18.-19.03.2021

### Corporate Real Estate Management

9.00-17.00; 9.00-16.30 Uhr, 1.090 Euro, Haufe Akademie, Telefon 0761 898-4433  
[www.haufe-akademie.de/immobilien](http://www.haufe-akademie.de/immobilien)

23.03.2021

### Nach der WEG-Reform: Der neue Verwaltervertrag

14.00-15.30 Uhr, 69 Euro\*/99 Euro\*\*, VDIV Management GmbH, Telefon 030 30096790  
[www.vdiv.de](http://www.vdiv.de)

24.03.2021

### Aktuelle Entwicklung bei Mietpreisrecht und Wohnungsmarktregulierung

10.00-12.00 Uhr, 199 Euro\*/299 Euro\*\*, ZIA Akademie, Telefon 030 2021585-0  
[www.zia-akademie.de](http://www.zia-akademie.de)

25.-26.03.2021

### Analyse und Abbildung des Immobilienmarktes

9.30-17.00; 8.30-16.00 Uhr 729,01 Euro (inkl. MwSt.), Sprengnetter Akademie, Tel. 02641 9130-1093  
[www.sprengnetter.de](http://www.sprengnetter.de)

31.03.2021

### Die Betriebskostenabrechnung

9.30-12.30 Uhr, 149 Euro, Südwestdeutsche Fachakademie, Telefon 0611 950188-0  
[www.sfa-immo.de](http://www.sfa-immo.de)

01.04.2021

### Die Heizkostenabrechnung

9.30-17.00 Uhr, 360 Euro, EBZ Akademie, Telefon 0234 9447575  
[www.ebz-training.de](http://www.ebz-training.de)

07.04.2021

### Das neue Gebäudeenergiegesetz – GEG

9.00-15.30 Uhr, 430 Euro, TÜV NORD Akademie, Telefon 0511 9986 2087  
[www.tuev-nord.de](http://www.tuev-nord.de)

14.04.2021

### Immobilienwertermittlung

9.00-17.00 Uhr, 710 Euro, gtw, Telefon 089 45234560  
[www.gtw.de](http://www.gtw.de)

15.-16.04.2021

### Wohnungsabnahmen rechtlich sicher durchführen

9.00-16.00; 9.00-13.00 Uhr, 554 Euro\*/680 Euro\*\*, BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft, Telefon 030 23085521  
[www.bba-campus.de](http://www.bba-campus.de)

16.04.2021

### 52. Freiburger Immobilien- Fachseminar

9.00-17.15 Uhr, 245 Euro, (DIA) Deutsche Immobilien Akademie, Telefon 0761 207550  
[www.dia.de](http://www.dia.de)

21.04.2021

### Mieten in Zeiten von Corona

16.00-18.00 Uhr, 95 Euro, ADI Akademie der Immobilienwirtschaft, Telefon 0711 3000506  
[www.adi-akademie.de](http://www.adi-akademie.de)

# Vorschau

## April 2021

Erscheinungstermin: 01.04.2021  
Anzeigenschluss: 11.03.2021

### BIG DATA

## Den Datenvorteil smart nutzen

Es gibt bereits heute einen Umgang mit Daten, der nicht nur Unternehmensprozesse, sondern auch schon den Markt verändert. So können Immobilienakteure etwa die Immobilienbewertung mit Marktanalysen auf Basis von Big Data merklich beschleunigen und verfeinern.



### WEITERE THEMEN:

- › Finanzierung. Die Digitalanleihe und wie die Tokenisierung Einzug hält
- › Logistikimmobilien. Ein Boom und seine Auswirkungen auf die Stadtentwicklung
- › Smart Gateways. Der Smart Meter Rollout, seine Geschäftsmodelle und Partner

Foto: gettyimages/Nobi\_Prizue

## Mai 2021

Erscheinungstermin: 03.05.2021  
Anzeigenschluss: 12.04.2021

### PERSONALENTWICKLUNG

## Macht's die Technik? Macht's der Kunde?

Personal wird in den nächsten Jahren immer knapper. Trotz aller Kampagnen wird es wohl nicht gelingen, ausreichend neue Mitarbeiter zu akquirieren. Was also tun, um sein Geschäft stemmen zu können? Hilft die Technik mit Chatbots, 3D-Druckern und virtuellen Besichtigungen? Oder macht der Kunde analog zur Finanzbranche vieles selbst und steuert etwa einen Robo-Makler? Bestandsaufnahme und Strategien für die Zukunft.



Platzmanns  
Baustelle

Illustration: Thomas Platzmann

35°55'N, 27°51'O

Plimmyri (Rhodos)

## Marc Mockwitz

**Mein liebster Urlaubsort ist** Plimmyri, ein kleines Strandörtchen auf dem südlichen Teil der griechischen Insel Rhodos. Unweit vom Stadtzentrum gibt es eine wunderschön gelegene Clubanlage direkt am Strand, inklusive eines kleinen, aber feinen Fischrestaurants mit Meerblick. Was für mich überdies wichtig ist, ist eine gute WLAN-Verbindung. Das beruhigt mich für den Fall, dass wichtige To-dos kurzfristig und ohne technische Hürden erledigt werden müssen. **Wann waren Sie dort?** Das erste Mal haben wir im Sommer 2019 unseren Urlaub in Plimmyri verbracht. 2020 sind wir gleich wieder hingeflogen. **Wie lange waren Sie dort?** 14 Tage. **Wie sind Sie auf diesen Ort gestoßen?** Ein befreundetes Ehepaar, das ebenfalls bereits dort Urlaub mit seinen Kindern gemacht hatte, gab uns die Empfehlung. **Mit wem waren Sie dort?** Mit der Familie. **Was waren Ihre Aktivitäten dort?** Strand natürlich, mit Schwimmen und Wassersport. Allen gefallen hat ein Ausflug in eine typisch griechische Manufaktur für Käse und Öl. Auch ein Streichelzoo für die Kids war inklusive. **Was hat Ihnen am meisten Freude bereitet?** Dass die Anlage viel zu bieten hat: Entspannung am Privatstrand, Sport- und Wassersportaktivitäten, einen Wasserrutschenpark, Themenrestaurants, Musik- und Unterhaltungsaktivitäten. Das Großartige an dem Resort in Plimmyri ist, dass durch diese Vielfalt jedes einzelne Familienmitglied spannende Aktivitäten unternehmen kann. Trotzdem kommen alle immer wieder zusammen und haben eine gute Zeit auch miteinander. **Welches Erlebnis ist Ihnen am stärksten im Gedächtnis geblieben?** Die Begeisterung der Kinder für den Wasserpark und die Schatzsuche der Piraten. Denn: Sind die Kinder entspannt, sind es zumeist auch die Eltern. **Warum würden Sie anderen Branchenkollegen empfehlen, dort hinzufahren?** Dieser Urlaubsort bietet jedem den Freiraum, das zu tun, was ihm Spaß bereitet. Und das alles vor traumhafter Kulisse in relaxter Umgebung. So kommt keiner zu kurz. **Würden Sie Plimmyri noch einmal besuchen?** Auf jeden Fall. **Gibt es dafür konkrete Pläne?** Falls es die Corona-Einschränkungen zulassen, im August 2021.

„Es gibt dort eine herzliche und sehr persönliche Kinderbetreuung. So kann jeder mal entspannen – auch wir als Eltern.“



„Uns ziehen zum einen natürlich das Land, die warmherzigen Menschen, das gute Essen und das große Angebot an Familienaktivitäten an. Auf der praktischen Seite sind es die überschaubare Flugzeit und die schnelle Verbindung vom Flughafen.“

### STECKBRIEF

#### Marc Mockwitz

ist Betriebswirt (Dipl.-Betriebswirt (BA)) und gelernter Hotelfachmann (IHK). Er ist Geschäftsführender Gesellschafter der Cloudbrixx GmbH mit Hauptsitz in Frankfurt am Main. [www.cloudbrixx.de](http://www.cloudbrixx.de)



# DIE DIGITALE PLATTFORM FÜR SERVICES & PRODUKTE



## SIE SUCHEN DIGITALE DIENSTLEISTER UND SOFTWARE-ANBIETER DER IMMOBILIENBRANCHE ZUR INDIVIDUELLEN PROZESSOPTIMIERUNG?

Im Anbieterverzeichnis finden Sie die richtige Lösung für Ihren Bedarf – das ganze Jahr und immer aktuell! Wählen Sie Ihren passenden Anbieter.



Weitere Informationen unter  
<https://anbieterverzeichnis.haufe.de/immobilien-software/>



# Leaders' Perspectives Summit | by mipim

16-18 March 2021 | Digital event - open to all

## The Leaders' Perspectives Summit is built just for you!

We live in unprecedented times where the future is an open book. Now more than ever we need to gather together. We bring you leading content and networking opportunities. Not only once a year, but constantly. That is why we are launching a new inspirational week this March to imagine what the post-Covid real estate industry will be.

Accessible to all, online and for free.

Get ready for First class talks from iconic industry leaders



**Maud Bailly**  
CEO  
Southern Europe  
ACCOR



**François Traush**  
Global CEO & CIO  
Allianz Real Estate  
GMBH



**Bronwyn Knight**  
CEO  
Grit Real Estate  
Income Group



**Mark Dixon**  
CEO & Founder  
IWG



**Andy Poppink**  
CEO  
EMEA Markets  
JLL



**Yvan Bourgnon**  
Chairman  
& Founder  
The SeaCleaners