

# immobilien wirtschaft

WEGBEREITER  
DER DIGITALISIERUNG

**GLOBALISIERUNG** Die Mipim als Gradmesser der internationalen Verflechtung

**ZERTIFIZIERUNG** Bloß eine Zwischenlösung für Verwalter?

**MODERNISIERUNG** So gelingt die wirtschaftliche Seite der Digitalisierung

WOHNUNGSBAU

## Deutschland braucht den Masterplan







## Highlight Towers

Bürogebäude  
München

**Helaba** | 

Besuchen Sie uns auf der MIPIM:  
Hall Riviera 7 | Stand R7.G20



### Cantata

Wohnungsbau  
Washington, D.C.  
USA



### Millénaire 4

Büro  
Paris  
Frankreich



### Varso Place

Büro  
Warschau  
Polen



### Windmill Green

Bürogebäude  
Manchester  
Großbritannien



### Glories

Portfolio  
Barcelona  
Spanien



### The Flow Building

Gemischt genutzte  
Immobilie  
Prag  
Tschechische Republik

## 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.**

# Wir müssen das lieben!

„Nachhaltigkeit‘ ist leider völlig verbrannt. Das können wir uns aber nicht leisten. Es ist wichtig, daraus etwas Greifbares zu machen.“

Dirk Labusch, Chefredakteur



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

eigentlich müssten wir dauernd darüber sprechen, aber es ist ein Gesprächskiller, man gähnt, wenn man es hört. Doch weil es wichtig ist, will nachhaltig und ESG-konform jeder sein. Wenn auch keiner weiß, wie das geht. Deshalb entwickeln Unternehmen eigene Kriterien dafür. Der Begriff verkommt so zu einer beliebigen Größe. Auch ein Grund, warum keiner ihn mag. Aber das können wir uns nicht leisten.

Es gibt weiche Themen, die lebendig sind. Führungsqualität ist so eines. Und es scheint manchmal, die Immobilienwirtschaft wende sich ab von allzu materialistischem Denken. Andere Werte treten in den Vordergrund, Sinnhaftigkeit oder der vor Jahren von DIFA-Vorstand Jürgen Ehrlich geprägte „Humanwert einer Immobilie“, über den wieder öfter debattiert wird. Die dafür entwickelten Kriterien sind subjektiv.

In der Klimadiskussion geht Subjektivität nicht. Die EU legt gerade fest, was grüner Wasserstoff ist. Genauso brauchen wir dringend – staatlich abgesegnet – verbindliche Standards darüber, wie nachhaltiges Bauen definiert wird, welche Werte dafür entscheidend sind. Erst dann wird aus dem Wabernden etwas Konkretes. Und erst dann wird man Nachhaltigkeit schätzen können.

Ihr

A handwritten signature in black ink that reads "Dirk Labusch".

[www.linkedin.com](http://www.linkedin.com)



**Jetzt auf LinkedIn:**  
Immer am Puls der Immobilienbranche. Folgen Sie der Immobilienwirtschaft.



03.2023

## WOHNUNGSMANGEL

## Wir brauchen den Masterplan

Es ist ein Zielkonflikt, für den es keine Auflösung zu geben scheint:  
mehr Wohnraum schaffen, billiger bauen auf der einen Seite  
und ökologisch bauen auf der anderen. Was löst das Dilemma?  
Wo gibt es Lösungsansätze? Wie agieren die Kommunen?

## POLITIK &amp; WIRTSCHAFT

**Szene** 06

## WOHNUNGSBAU

**Masterplan gesucht**

Über Grenzkosten und Grenznutzen,  
Baulandaktivierung und Bauen im  
Bestand und vieles mehr ... 08

**Klimaschutz**

Funktionale Regulierungsziele fordern  
Dres. Schede und Schuldt, GT 14

**Mipim 2023**

Ein Gradmesser der internationalen  
Verflechtung 16

**Grüne Pfandbriefe**

So gefragt wie nie 22

**Aus- und Weiterbildung**

Neue Studiengänge 26

**Kolumne Eike Becker**

Bauwende 32

**L'Immo-Podcasts aktuell**

Smartes Licht; Glasfaser-Ausbau;  
Mangel an Pflegeplätzen 34

## VERWALTUNG &amp; VERMARKTUNG

**Szene** 51

**Verwalterumfrage**

Digitalisierung verbessert  
das Ergebnis 52

**Verwalterzertifizierung**

Bloß eine Zwischenlösung? 54

**Investments**

Makler müssen besser beraten 56

**Maklerurteil**

Maklerhaftung für die  
Notarkosten 58

**WEG- und Mietrecht**

Urteile des Monats:  
Baumaßnahmenbetreuung;  
Vorzeitige Räumungsklage  
(und viele weitere Urteile) 59

## DIGITALES &amp; ENERGIE

**Szene** 64

**Wirtschaftlichkeit**

Wider die Planlosigkeit beim  
IT-Investment 66

**Metaverse**

Ein Blick hinter die Algorithmen 69

**Geothermie**

Energie, die aus der Tiefe  
kommt 72





RUBRIKEN:

Editorial 03; RICS 30; Deutscher Verband 31; Kolumne DigitaliSaat 78;  
 Impressum 79; Termine 80; Vorschau, Humor 81; Mein liebster Urlaubsort 82



54

**NUR EINE ZWISCHENLÖSUNG?**

Die Reise zu einer zertifizierten Verwaltung hat schon vor Langem begonnen – und ist wohl auch noch nicht zu Ende. Eine Genesis.

**REGIONREPORT RHEIN-NECKAR****Über Zukunftstechnologien**

Dr. Doris Wittneben und Jörg Kor-des im Doppelinterview. **38**

**Grün verändert die Region**

Zwischen Versiegelungskepsis und Baunotwendigkeit. Eine Wirtschaftsrunde. **40**

**Aufschwung im Quadrat**

Mannheim in der Transformation von der Industriestadt zum modernen Mittelzentrum. **44**

**Punkten mit der Wasserlage**

Ludwigshafen ist trotz aller Hypo- theken der Vergangenheit auch eine Erfolgsgeschichte. **48**



# Politik & Wirtschaft

## CSRD-Richtlinie: Das kommt auf Immobilienunternehmen zu

Die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD-Richtlinie) der Europäischen Union (EU) ist am 5.1.2023 in Kraft getreten. Zur Umsetzung der Berichtspflicht zu Nachhaltigkeitszielen haben Unternehmen, auch aus der Immobilienbranche, noch einmal ein Jahr Aufschub bekommen. Ab dem Geschäftsjahr 2024 müssen viele Firmen die EU-Nachhaltigkeitsstandards das erste Mal anwenden. Dafür sind Anpassungen in Datenhaushalt, Prozessen und Strategien notwendig. Ab 2025 wird die Richtlinie auf kleinere Unternehmen mit mindestens 250 Mitarbeitenden, einem Nettoumsatz von 40 Millionen Euro oder einer Bilanz von 20 Millionen Euro ausgeweitet. Zwei der drei Kriterien müssen dabei erfüllt sein. Das wird Hunderte von Immobilienunternehmen betreffen.

am  
**5.1.2023**

### IN KRAFT TRETEN

Die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD-Richtlinie) der Europäischen Union (EU) ist in Kraft getreten.



ab  
**1.1.2024**

### ERSTER BERICHT JAHR 2025

sind zunächst die Unternehmen betroffen, die bereits der Non-Financial Reporting Directive unterliegen.

ab  
**1.1.2025**

### ERSTER BERICHT JAHR 2026

sind große Unternehmen betroffen, die zwei von drei Kriterien erfüllen: (i) mehr als 250 Mitarbeitende, (ii) mehr als 40 Millionen Euro Umsatzerlöse, (iii) mehr als 20 Millionen Euro Bilanzsumme.

ab  
**1.1.2026**

### ERSTER BERICHT JAHR 2027

sind kapitalmarktorientierte KMU, kleine und nicht komplexe Kreditinstitute und konzerneigene Versicherungsunternehmen betroffen.

ab  
**5.1.2028**

### ERSTER BERICHT JAHR 2029

sind außereuropäische Unternehmen betroffen, die mindestens 150 Millionen Euro Nettoumsatz in der EU und eine Tochtergesellschaft oder Zweigniederlassung in der EU haben.

## QUO VADIS 2023

### Eine Branche verändert sich

Man hatte nicht immer das Gefühl, in einer Immobilienveranstaltung zu sitzen. Es ging um eine resilientere Immobilienwelt, um Werte und Ethik, um Höheres. Intensiv beschwor man – wieder einmal – den menschlichen Faktor von Immobilien!

Also nur weiche Themen? Natürlich nicht. Ökonom Lars Feld prognostizierte eine Leitzinserhöhung auf bis zu vier Prozent bis zum Sommer. Die Inflation werde bleiben, meinte er. Kreditvergabestandards würden steigen und, ja, Bestandshalter und Investoren würden auch bis auf Weiteres nicht mehr zueinander finden: „Investmentmanager werden zu Objektmanagern“, meinte er.

Der Fachkräftemangel ist ein weltweites Problem und betrifft alle Branchen: Die lapidare Erkenntnis der Testo-Vorständin Antje Leminsky lautete: Fachkräfte werde es nun mal nicht geben. Deshalb müssten Unternehmen zwangsläufig an ihrer Produktivität arbeiten, an Digitalisierung. Immer wenn es in diesem Zusammen-





## COWORKING-ANBIETER ERMÖGLICHT FLEXIBLES ARBEITEN

Seit dem Aufstieg des Homeoffice stehen Unternehmen vor der Herausforderung, eine umfassende individuelle Lösung zu finden, um unter anderem Aspekte wie Mitarbeiterzufriedenheit, Ergonomie am Arbeitsplatz, Team-Zusammenhalt, Produktivität und Arbeitssicherheit zu gewährleisten. Mithilfe eines Netzwerks aus dezentralen dritten Arbeitsorten, die den eigenen Unternehmensstandards entsprechen, können Firmen eine Vielzahl der oben genannten Punkte vereinen. Das Start-up 1000 Satellites GmbH betreibt aktuell 13 dezentrale Coworking-Standorte in der Metropolregion Rhein-Neckar. So kann flexibles und professionelles Arbeiten nah am Zuhause von Angestellten ermöglicht werden.

hang um die Verwaltung geht, wird Lars Feld wütend (er spielte das gut!). Dass die Verwaltung während des Lockdowns ins Homeoffice geschickt wurde, bezeichnete er als „bedingungsloses Grundeinkommen für die Mitarbeitenden“.

Gitta Rometsch, geschäftsführende Gesellschafterin von Heuer Dialog, betonte, Quo Vadis sei seit 2022 eine nachhaltige Veranstaltung. Moderator Timo Tschammler stellte die Frage nach der nachhaltigsten Assetklasse. Christian Federspieler, Hypo-Vereinsbank, meinte, man beschäftige sich auch mit Bestandssanierung.

Bis 2030 muss auch Deutschland seinen Treibhausgasausstoß um 65 Prozent gegenüber 1990 verringern. Bis dann sollten Europas Neubauten klimaneutral sein. Die Frage ist nur, ob alle Investoren bereit sind, bis dahin an „Net Zero“ zu arbeiten.

Die Abendveranstaltung war ein großes Event. Schade, dass ich nichts essen durfte, ich probiere gerade Intervallfasten. Immerhin: Die Reste wurden abgeholt von „Foodsharing Berlin“. Die Branche kommt allmählich in einen anderen Flow. Es ist eigentlich egal ob von selbst oder gezwungenermaßen. Die Quo Vadis bildet dieses neue Denken ab, vielleicht geht sie in Teilen sogar voran. (La)



Paneldiskussionen sind ein Merkmal der Immobilien-Veranstaltung Quo Vadis. Hier ging es um das Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen

## KOLUMNE

# Der Mensch ist ein träges Tier

Frank Peter Unterreiner



Warum nur ist der Mensch ein so träges Tier? Notwendigkeiten werden gut erkannt, Handlungsnotwendigkeiten präzise definiert und dann passiert nichts bis fast nichts, auf alle Fälle aber dramatisch zu wenig. Dieses Phänomen zeigte sich einmal mehr beim Immobilienkongress Quo Vadis von Heuer Dialog in Berlin. „Es wird richtig knallen!“, warnt ZIA-Präsident Andreas Mattner. Bis 2025 fehlen seinen Worten nach in Deutschland 700.000 Wohnungen. Das seien so viel wie Bremen und das Saarland zusammen. Passiert irgendetwas Signifikantes? Werden Gesetze entschlackt, Verfahren beschleunigt, im großen Stil neues Bauland ausgewiesen oder das Bauen sonstwie preiswerter gemacht? Nö, es geschieht nahezu nichts.

„Da kommt eine Welle auf uns zu“, warnte ebenfalls bei Quo Vadis der Soziologe Stefan Schulz im Gespräch mit Carsten Brinkmann, Aufsichtsratsvorsitzender der Terranus-Gruppe. Die nächsten Jahre gehen 18 Millionen Babyboomer in Rente, deren Altersbezüge sind im Durchschnitt lediglich dreistellig. Ein Betrag zum Sterben zu viel und zum anständig Leben und Wohnen zu wenig. Hat sich die Gesellschaft auf diese Herausforderung vorbereitet? Gibt es für diese Seniorinnen und Senioren ausreichend passende Wohn- und Betreuungsformen, sind unsere Stadtquartiere darauf ausgerichtet? Nö! Konnte ja schließlich niemand wissen, dass ein 1958 Geborener 2023 in Rente geht ... Eine Karte zeigt, welche Gebiete der Welt unter Wasser stehen, wenn der Meeresspiegel um 60 Meter steigt. Das Berliner Nobelhotel Adlon, Veranstaltungsort von Quo Vadis, wäre nur noch per U-Boot erreichbar. Haben wir uns auf die Klimakatastrophe adäquat vorbereitet? Nö. Als der Club of Rome 1972 seine „Grenzen des Wachstums“ veröffentlichte, schien alles noch weit weg. Heute diskutieren wir über Städte, die sich im Sommer aufheizen, über 1,5- und 2,5-Grad-Celsius-Ziele, verhalten uns aber so, als sei das immer noch ganz weit weg. Dass Quo Vadis klimaneutral abgehalten wurde, die Kost überwiegend vegan war, reicht leider nicht. „Et hätt noch immer jot jejang“ – zu sehr sollten wir nicht auf § 3 des so genannten Kölschen Grundgesetzes vertrauen, sonst droht ein böses Erwachen. Und das wäre dann keine deutsch-österreichische Kriminalkomödie mit Uwe Ochsenknecht in der Hauptrolle.

# 2,2%

ist der Anteil der deutschen Wohnungsmieter, die eine Indexmiete (§ 557b BGB) vereinbart haben, wie neue Zahlen des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) zeigen. Ein Nischenprodukt auf dem deutschen Wohnungsmarkt.



Unser Podcast L'Immo hat uns zu dieser Titelgeschichte veranlasst. Es ist noch gar nicht so lange her, da haben 17 Verbände der Immobilienwirtschaft von der Bundesregierung einen nationalen Kraftakt hinsichtlich des Wohnungsbaus gefordert. Die 400.000 Wohnungen, die in diesem Jahr fertiggestellt werden sollten, werden wir nicht schaffen. Deshalb die Forderung: Wohnen solle endlich wieder Chefsache werden etc. Das erscheint wohlfeil. Der Versuch einer Einordnung mit Tobias Just von der IREBS Immobilienakademie und Reiner Braun vom Forschungsinstitut empirica:

#### EXTRA: PODCAST



Die Originalzitate in  
unserem Podcast



**DIE SACHE MIT DEM WOHNBAUZIEL.** Heutzutage braucht man drei oder vier Jahre, um nach der Genehmigung eine Wohnung dann auch zu bauen. Wenn wir 2022 nur 300.000 Wohnungen gebaut haben, dann liegt der Fehler in 2018. Eine Bundesregierung, die sagt, dass sie 400.000 Wohnungen bauen will, wird das Ziel mathematisch erst dann erreichen, wenn sie wiedergewählt worden ist. Die Bautätigkeit leidet, aber die Fertigstellungszahlen leiden nicht. Der große Einbruch bei der Fertigstellung wird erst 2024 kommen.

**CHEFSACHE WOHNEN?** Wie will man Wohnen zur Chefsache machen, wenn es immer mindestens drei Chefs gibt: Kommunen, die sich oft schwertun mit der Ausweisung von Bauland, Länder, die die Bauordnung nicht vereinfachen, und den Bund?

**FALSCHES BÜNDNIS.** Das Bündnis für Wohnen und Bauen hat einen beeindruckenden Katalog erarbeitet über Dinge, die vorgebracht werden sollen. Was passiert mit so einem Katalog? Maximale Teilnehmer stellen eine maximale Menge an Möglichkeiten zur Verfügung, was getan werden sollte. Leider waren die Teilnehmer keine Experten, sondern Lobbyisten.

**GRENZKOSTEN GEGEN GRENZNUTZEN.** Alle zwei Jahre werden die energetischen Anforderungen und andere Anforderungen im Wohnungsbau verschärft. Die Grenzkosten für jede neue Anforderung steigen exponentiell. Der Grenznutzen, also der zusätzlich vermiedene CO<sub>2</sub>-Ausstoß, geht gegen null. Es ist unnisig, die Neubauanforderungen immer weiter zu verschärfen





# Wohnungsmangel – wir brauchen den Masterplan

Es ist ein Zielkonflikt, für den es keine Auflösung zu geben scheint: mehr Wohnraum schaffen, billiger bauen auf der einen Seite und ökologisch bauen auf der anderen. Wo gibt es Lösungsansätze? Wie agieren die Kommunen?

und sich dann zu beschweren, dass in Deutschland nicht kostengünstig gebaut wird. Bei Forschenden gibt es überdies weitgehenden Konsens darüber, dass es wenig bringt, wenn wir von einem Extremsparsam zu einem Extremstsparsam übergehen und die Bestände weitgehend ungeschoren lassen.

**BILLIG BAUEN GEHT NICHT.** Wie bekommt man das hin mit dem kostengünstigen Bauen? Gar nicht, Stand jetzt. Außer mit Subventionen. Was können wir tun, um überhaupt wieder mehr Bauen zu ermöglichen?

**WIR BRAUCHEN EINE PRIORISIERUNG DER MASSNAHMEN.** Was sind die fünf oder zehn wichtigsten? Das gilt es herauszufinden. Auf die müssen sich alle verständigen und sie möglichst schnell umsetzen, denn sonst verheddert man sich im Dickicht von sich teilweise auch widersprechenden Punkten. Welche können das sein?

**BAULANDAKTIVIERUNG IST DABEI EIN SCHLÜSSEL.** Bauland war das ursprüngliche Problem. Warum wollen so viele Städte keines ausweisen? Weil sie meinen, sie täten dem Klima oder der Umwelt etwas Gutes. Dabei: Wenn immer mehr Menschen und junge Familien ins Umland gehen, weil sie in der Stadt eben keinen Wohnraum finden, zeigt sich: Im Umland wird eher auf größerer Fläche versiegelt und natürlich mehr gependelt.

Es gibt regionale Kooperationsversuche, regionale Gremien, die sich damit beschäftigen, wo sich überhaupt Bauland ausweisen

lässt. Nur: Diese regionalen Kooperationsformen gibt es auf dem Papier, aber sobald es um Budgets geht, platzt diese Kooperation, weil die Umlandgemeinden zwar Bauland ausweisen, aber keine Sozialwohnungen wollen. Weil sie die Infrastrukturen, die die Einwohnerinnen und Einwohner in den größeren Städten besuchen, nicht mit bezahlen wollen.

**WIR BRAUCHEN EINEN MASTERPLAN.** Sowohl in puncto CO<sub>2</sub>-Vermeidung als auch bei der Versiegelung. Darin muss stehen, welche Ziele wir erreichen wollen und bis zu einem gewissen Zeitpunkt auch erreichen können.

**WARNAMPEL?** Es braucht Reserven für die Flächenaktivierung. Tobias Just und Reiner Braun könnten sich so etwas wie eine Warnampel vorstellen. Denn wenn in bestimmten Regionen Wohnungen aus der Sozialbindung fallen, kündigt sich das ja Jahre vorher an. Etwas Ähnliches gibt es auch in der Finanzpolitik. Dann müssen aus der Baulandreserve der gesamten Region Flächen sofort aktiviert werden. Und das muss eben früh passieren.

**BAUEN IM BESTAND.** In Berlin haben Anfang Februar 2023 zwölf Gründungsmitglieder den Verband für Bauen im Bestand gegründet. Sie plädieren dafür, die vorhandene Bausubstanz sinnvoll zu nutzen und damit graue Emissionen zu vermeiden. Wieder einer mehr. Doch vielleicht setzen sie Impulse ... «

Zusammengetragen von Dirk Labusch

# Warum Sozialwohnungen doch nicht sexy sind

**E**s hat schon fast Tradition: Regelmäßig legen das Pestel-Institut (Hannover) und das Bauforschungsinstitut Arge (Kiel) Studien vor, die sie im Auftrag von Bau- und Sozialverbänden verfassen und in denen sie die Notwendigkeit darlegen, mehr staatliche Mittel für den Wohnungsbau zu mobilisieren. Anfang dieses Jahres war es wieder einmal so weit: Vor einer „neuen und in ihrer Dimension beängstigenden Sozialwohnungsnot“ warnte die Studie. Um dem Mangel an Sozialwohnungen zu begegnen, müsse der Staat dringend ein Sondervermögen im Umfang von 50 Milliarden Euro schaffen.

Tatsächlich ist der bundesweite Bestand an Sozialwohnungen nach Angaben der Studienverfasser von 1,221 Millionen im Jahr 2017 auf 1,101 Millionen im Jahr 2021 geschrumpft. Das hängt mit der Systematik des geförderten Wohnungsbaus zusammen: Weil die Förderung nur für einen bestimmten Zeitraum gewährt wird, fallen jedes Jahr Wohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung – und zwar mehr, als neu gebaut werden. Zwar hat die Bundesregierung in ihrem Koalitionsvertrag das Ziel ausgegeben, dass in dieser Wahlperiode jedes Jahr 100.000 Sozialwohnungen errichtet werden sollen; tatsächlich gebaut wurden laut dem hinter der Studie stehenden Verbändebündnis im letzten Jahr aber gerade mal 20.000 Sozialwohnungen.

Dass sich der Trend ändert, ist unwahrscheinlich. „Eine Verkettung von historisch schlechten Baubedingungen und eklatante Fehler der Regierung lassen den bezahlbaren Wohnungsbau aktuell dramatisch einbrechen“, sagt Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Er verweist auf eine Umfrage, wonach die GdW-Mitgliedsunternehmen 21 Prozent der von ihnen für 2023 und 2024 geplanten Sozialwohnungen wegen der derzeitigen Rah-

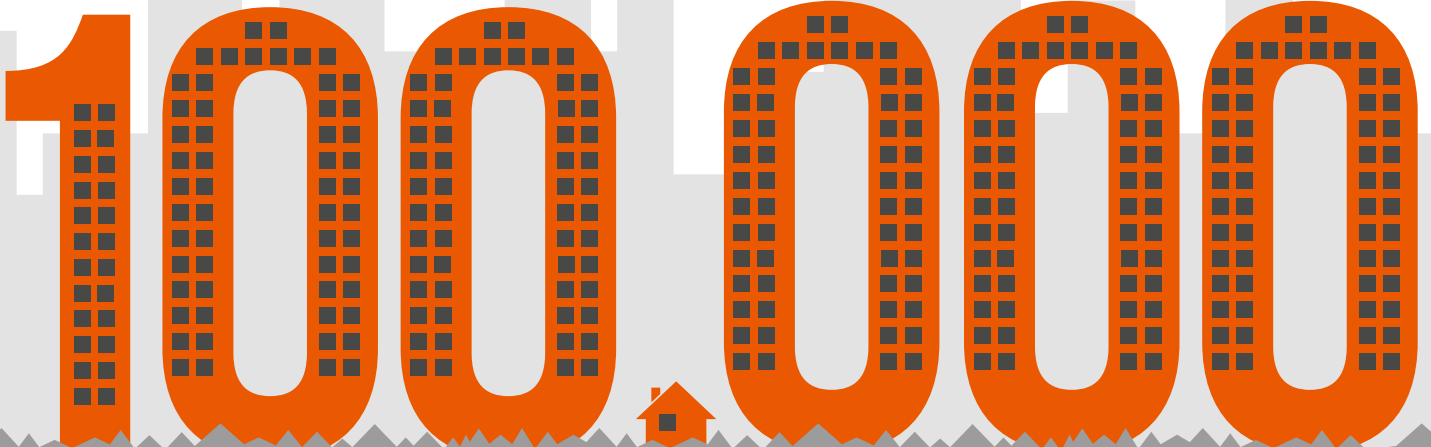
menbedingungen nicht errichten werden. Statt 20.000 von den GdW-Mitgliedern geplanten Sozialwohnungen dürften somit nur etwa 15.800 tatsächlich entstehen.

## Zinswende wirkt sich auf Bereitschaft der Investoren aus

Dabei sind Sozialwohnungen nicht nur die Domäne öffentlicher Wohnungsunternehmen. Seit einigen Jahren engagieren sich verstärkt auch private Investoren in diesem Segment. Wie eine Untersuchung des Analysehauses bulwiengesa ergeben hat, wechselten zwischen 2016 und Mitte 2022 bundesweit 31.000 geförderte Wohnungen (Neubau und Bestand) den Eigentümer. Knapp zwei Drittel der Einheiten gingen an Privatunternehmen.

Für private Investoren sind öffentlich geförderte Wohnungen sogar noch attraktiver geworden, so Arnaud Ahlborn, Geschäftsführer des Asset Managers Industria und Auftraggeber der bulwiengesa-Studie. „Die Zinswende hat gefördertes Wohnen im Vergleich zum frei finanzierten Wohnen plötzlich attraktiver gemacht“, sagt er. Denn die Zuschüsse und vor allem die zinsvergünstigten Darlehen fielen jetzt stärker ins Gewicht als vor der Zinswende. Als Folge davon lasse sich bei Sozialwohnungen eine Ausschüttungsrendite von bis zu vier Prozent erreichen.

Also müsste doch eigentlich privates Kapital die Wende auf dem Sozialwohnungsmarkt bringen? Keineswegs, entgegnet Thomas Meyer, Vorstand der Wertgrund Immobilien AG, die genau wie Industria seit Jahren im Segment der Sozialwohnungen aktiv ist. Zwar sei es richtig, dass sich die zinsverbilligten Förderdarlehen jetzt stärker auswirkten als in der Niedrigzinsphase, räumt





Die Ausschüttungsrendite bei Sozialwohnungen steigt, sagen einige. Das Investment wird vermeintlich interessant. Doch viele Investoren machen um Sozialwohnungen einen Bogen. Mit einer Verbesserung der Förderbedingungen wollen jetzt mehrere Länder gegensteuern.

Meyer ein. „Nichtsdestotrotz erhöht das die Rendite nicht, da der vergünstigte Zins wie früher etwa 0,5 Prozent beträgt und zudem die Baukosten bei gleichem Mietniveau gestiegen sind.“

Meyer vertritt deshalb die Ansicht, dass die Attraktivität von Sozialwohnungen für Investoren abgenommen hat. Bis Anfang 2022 hätten Investoren eine Rendite von etwa zwei bis zweieinhalb Prozent in Anbetracht der niedrigen Zinsen akzeptiert, blickt er zurück. Seit der Zinswende hätten sie aber alternative Anlagemöglichkeiten. „Wenn ein Investor für eine Unternehmensanleihe eine Rendite von drei bis vier Prozent bekommt“, erläutert der Wertgrund-Chef, „sind zwei Prozent für Sozialwohnungen einfach nicht mehr attraktiv.“ Die von Industria-Geschäftsführer Ahlborn genannte Ausschüttungsrendite von vier Prozent hält Meyer für unrealistisch: Die sehe er „momentan bei keinem einzigen Projekt im geförderten Wohnungsbau“.

Hinzu kommt laut Meyer, dass die Baukosten gestiegen sind. Und eine Quersubventionierung über höhere Preise für Eigentumswohnungen sei nicht mehr möglich, da diese sich im jetzigen Marktumfeld nur noch schwer verkaufen ließen. Auch das immer wieder zu hörende Argument, dass Sozialwohnungen auf das Nachhaltigkeitskonto der Investoren einzahlen, versieht Meyer mit einem Fragezeichen. „Das S in ESG ist in der Prioritätenliste der Investoren nach unten gerutscht“, sagt er. „In Zeiten der Branchenkrise ist das S das Erste, was gestrichen wird.“

## Bundesländer verbessern Förderrichtlinien – Baden-Württemberg als Vorbild

Dass es beim Bau von Sozialwohnungen hakt, haben auch die Bundesländer erkannt, die seit der Föderalismusreform von 2006 für das Segment des sozialen Wohnungsbaus zuständig sind. Berlin, Sachsen, Hamburg, Baden-Württemberg – sie alle haben in den letzten Monaten ihre Förderrichtlinien überarbeitet und an die gestiegenen Kosten angepasst. Hamburg etwa gleicht den mit zwölf Prozent kalkulierten Baukostenanstieg aus und garantiert außerdem den niedrigen Förderzins für die gesamte Bindungszeit von 30 Jahren. Damit will man dem Rückgang der Bautätigkeit begegnen: 2022 bewilligte die Hamburgische Investitions- und Förderbank den Neubau von lediglich 1.884 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung und damit von rund tausend Einheiten weniger als 2021. Im Gegensatz dazu ist es Baden-Württemberg zuletzt gelungen, den negativen Trend umzudrehen. Dort wurden im vergangenen Jahr 2.167 Sozialwohnungen

## SOZIALWOHNUNGSBESTAND

In keinem der Jahre hat die Zahl der geschaffenen Sozialwohnungen ausgereicht, um die auslaufenden Mietpreisbindungen und Belegrechte auszugleichen.

Im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2021 hat sich der Bestand an Sozialwohnungen um 30.000 WE pro Jahr vermindert. Damit ist der soziale Wohnungsbau weit entfernt vom Regierungsziel des Neubaus von 100.000 Sozialwohnungen pro Jahr.

	Neubau	Modernisierung	Ankauf von Belegrechten	Bestand zum Jahresende	Veränderung des Bestandes
2017	26.231	18.102	1.257	1.221.767	
2018	27.040	17.968	1.426	1.176.057	-45.710
2019	25.565	17.775	2.506	1.155.214	-20.843
2020	23.076	4.920	3.080	1.128.875	-26.339
2021	21.468	5.899	3.185	1.101.506	-27.369

Quelle: Pestel Institut

geschaffen (399 im Bestand, 1.768 im Neubau), wodurch sich die Gesamtzahl um 736 Einheiten erhöhte. Um Projektentwickler und Investoren noch stärker zu motivieren, plant Bauministerin Nicole Razavi zudem, eine Prämie von 6.000 Euro je fertiggestellter Sozialwohnung zu gewähren, sofern in einem Bauprojekt mindestens 30 Prozent geförderte Wohnungen realisiert werden.

Ein Großteil der Fördermittel, welche die Bundesländer ausreichen, stammt übrigens vom Bund. 14,5 Milliarden Euro stellt dieser im Zeitraum von 2022 bis 2026 für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung. Dabei muss das Geld nicht zwingend in den Neubau fließen, sondern kann auch dem Ankauf von Belegungsrechten im Bestand dienen. Genau da, sagt Arnaud Ahlborn von Industria, liegt ein ungehobenes Potenzial. „Geförderter Wohnraum kann im Bestand deutlich günstiger geschaffen werden als im Neubau“, gibt er zu bedenken. „Über diesen Weg wird noch viel zu wenig gesprochen.“

Christian Hunziker, Berlin

# Wohnungsknappheit: Jetzt sind die Kommunen gefragt

Im Bundestag fand am 8. Februar eine von der CDU/CSU-Fraktion beantragte Aktuelle Stunde statt. Das Thema: „Krise auf dem Wohnungsmarkt – Jetzt entschlossen handeln“. Christoph Meyer von der FDP erklärte, es gelte Hindernisse aus dem Weg zu räumen. Vor allem brauche es eine Ausweisung von deutlich mehr Bauland, so Meyer. Wie gehen die Kommunen nun mit dieser Forderung um?

In Berlin fehlen aktuell deutlich über 100.000 Wohnungen. Bezirksrat Fabian Schmitz-Grethlein: „Im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf stehen kaum Flächen zur Ausweisung als Wohngebiete zur Verfügung.“ Dennoch werden bestehende Flächen aktuell an vielen Stellen für eine Wohnnutzung planerisch vorbereitet. Darüber hinaus gibt es an vielen Stellen im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf Nachverdichtung und Aufstockung. Doch wird auch das voraussichtlich kaum ausreichen. Wie schaut es in anderen Großstädten aus?

Auch der Sprecher der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen der Hansestadt Hamburg, André Stark, betont, dass

ren bei durchschnittlich rund 80 Prozent gelegen. Die Gründe hierfür waren, so Stark, die üblichen: Lieferkettenengpässe, Finanzierungsprobleme, Fachkräftemängel. Doch man prüfe auch, ob Anreize fehlen, damit aus Genehmigungen fertige Wohnungen werden. Neues Bauland auszuweisen, ist in einem Stadtstaat aufgrund des begrenzten Raumangebotes immer schwierig. Auch durch Aufstockung will man stille Reserven nutzen, wie André Stark es nennt, um die Lage zu entspannen. Zudem prüfe man in der Hafenstadt verstärkt Konzepte zur Steigerung der Wohnflächeneffizienz, wie den Wohnungstausch.

## Köln startet volldigitales Baugenehmigungsverfahren und nutzt die grüne Wiese

Ähnlich sieht es in Köln aus. Auch hier kann die Nachfrage nach Wohnraum allein durch den Bestand nicht gedeckt werden. Die Stadtverwaltung arbeitet daher auch in der Domstadt mit Hochdruck daran, den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Unter anderem setzt man alles daran, die Prozesse zu beschleunigen. So werden beispielsweise seit November 2022 Bauanträge auf Wohnungsbau im Bauaufsichtsamt digital angenommen und bearbeitet. Köln startete damit als zweitgrößte Bauaufsichtsbehörde Deutschlands und als erste Großstadt in Nordrhein-Westfalen ein volldigitales Baugenehmigungsverfahren unter Einbindung des landesweiten Bauportal.NRW.

Zur Sicherung der wohnungspolitischen Ziele hat der Rat der Stadt Köln bereits 2014 ein eigenes Stadtentwicklungskonzept beschlossen. Ein Bestandteil des Konzepts ist das „Kooperative Baulandmodell“, das im selben Jahr als ein wichtiges Instrument zur Umsetzung dieser Ziele in Köln eingeführt wurde. Es sieht verpflichtend bei neuen Bebauungsplänen einen Anteil von 30 Prozent gefördertem Wohnungsbau vor. Ziel sind durchmischte urbane Quartiere. Diese machen Köln aus.

Außerdem sind mehrere neue Stadtviertel oder Stadtquartiere in Planung, wie beispielsweise das Projekt Kreuzfeld. Hier plant man ein komplett neues Stadtviertel im Kölner Norden, in dem auf rund 90 Hektar landwirtschaftlicher Fläche ein Stadtteil für 6.900 Menschen entstehen wird – unter hohen städtebaulichen, freiraum-, verkehrs- und umweltsplanerischen Standards.

Nicht nur Metropolen stehen vor dem Problem der Wohnungsknappheit und haben sich gerüstet. Schaut man in kleinere Städte mit weniger als 100.000 Einwohnerinnen und Einwohnern, so schaut es auch hier nicht weniger problematisch aus. „In Castrop-Rauxel mangelt es nach einer kommunalen Untersuchung vor allem an preisgünstigem Wohnraum“, erklärt Philipp Röhnert, Bereichsleiter für Stadtplanung und Bauordnung in

Ziel des kooperativen Baulandmodells in Köln sind durchmischte urbane Quartiere.



man in Hamburg, wo bei jedem Bauvorhaben ein Drittel der Wohnungen gefördert sein muss, bereits im Jahre 2011 mit dem „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ eine Initiative gegründet hat, die sich vorausschauend das Ziel von zunächst 6.000, später 10.000 neu genehmigten Wohnungen jährlich gesetzt hat. „Seit 2011 konnten wir diese Genehmigungszahlen im Wohnungsbau immer erreichen“, betont er. Die Zahl der Baugenehmigungen für das Jahr 2022 beziffert er mit 10.377. Immerhin habe der Erfüllungsgrad bei den Fertigstellungen in den letzten zehn Jah-



Eigenes Stadtentwicklungskonzept & Co.: Die Kommunen sind letztlich diejenigen, die bauen. Sie sind unterschiedlich vorbereitet. Wie gehen sie vor? Eine nicht repräsentative Auswahl von Köln bis Castrop-Rauxel.

Castrop-Rauxel, einer Stadt mit ca. 73.000 Einwohnern im Kreis Recklinghausen. Er ist der Meinung, dass hier eine Abhilfe über Neubau nur in engen Grenzen möglich ist, da die Mieten im Neubau zwangsläufig sehr hoch sind. Eine Ausnahme ist lediglich der geförderte Mietwohnungsbau mit entsprechender Preisbindung. Solche Wohnbauvorhaben werden dann durch die Stadt gefördert, so Röhnert. Auch die Preisbindungen würden weiter gezielt gefördert und unterstützt. Doch war in der Vergangenheit in Castrop-Rauxel die konkrete Nachfrage nach Grundstücken für den selbst genutzten privaten Wohnungsbau insgesamt erheblich höher als für Mietwohnungen. Dennoch habe man durch Bauleitplanung und gezielte Mobilisierung dazu beigetragen, dass in letzter Zeit das Angebot an verfügbaren Wohnbaugrundstücken erheblich ausgeweitet wurde.

Während bis zum Jahr 2022 die verfügbaren Baugrundstücke jeweils sehr schnell vermarktet wurden, zeichnet sich aktuell eine Verlangsamung der Vermarktung ab. Der Anteil an Mietwohnungsbau an den gesamten Investitionen war in der nordrhein-westfälischen Stadt jedoch eher gering. Was ist mit Aufstockung? Dazu erklärt Philipp Röhnert: „Die Aufstockung von Gebäuden ist eine individuelle Investitionsentscheidung der Eigentümerinnen und Eigentümer, sie ist von zahlreichen gebäudespezifischen Rahmenbedingungen wie der Statik abhängig. Deswegen kann so – bei erheblichem Aufwand – nur eine relativ geringe Anzahl zusätzlicher Wohnungen geschaffen werden, und das ohne ökologische Beeinträchtigung.“

Robert Schütz, Frankfurt

wohnen & modernisieren MIT DER IBB

## Für Projekte, die Wohnraum schaffen

Sie suchen die passende Finanzierung für Bau, Sanierung oder Modernisierung Ihrer Immobilie? Wir haben sie. Kompetent, zuverlässig und mit dem Ziel, Ihr Bauvorhaben erfolgreich zu gestalten. Sprechen Sie mit uns!

Hotline Immobilienförderung: 030 / 2125-2662

[ibb.de/vermieter\\_investoren](https://ibb.de/vermieter_investoren)

 Investitionsbank  
Berlin

# Gesetzliche Innovationsklauseln für den Klimaschutz

Die technische Entwicklung geht schneller als die Gesetzgebung. Deshalb ein Plädoyer für einen alternativen Denkanstoß: Der Gesetzgeber macht klimaschutzbezogene Zielvorgaben. Der Bauherr schlägt den für ihn besten Weg ein, um diese zu erreichen.

**V**iele Immobilienunternehmen verfolgen gegenwärtig große Anstrengungen, ihre Bestände energetisch nachhaltiger zu gestalten. Gebäudeeigentümer und Projektentwickler stoßen jedoch bei der Umsetzung von Nachhaltigkeitsmaßnahmen immer wieder auf gesetzliche Hindernisse, die innovative Lösungen im Interesse des Klimaschutzes erheblich erschweren und oftmals sogar verhindern. So enthalten das Bauordnungsrecht der Länder und das Gebäudeenergiegesetz zum Teil sehr detaillierte Vorgaben für die zu verwendenden Bauprodukte und die Bauausführung. Hinzu treten zum Teil starre technische Grenzwerte, die beispielsweise beim Brandschutz oder Arbeitsschutz unabhängig vom tatsächlichen Bedarf zu erhöhten baulichen Anforderungen führen können.

Die in den Landesbauordnungen vorgesehene Möglichkeit, im Einzelfall Abweichungen von gesetzlichen Vorgaben zuzulassen, bietet in der Praxis keine belastbare Abhilfe. Solche Abweichungen können regelmäßig nur im Rahmen des gesetzlichen Regelungskorridors erteilt werden. Zudem hat sich die Ermessenspraxis der Baubehörden im Lichte zunehmend restriktiver Gerichtsurteile immer weiter verengt. Insgesamt ist damit bislang ein eher planwirtschaftlich anmutender Weg in die CO<sub>2</sub>-Neutralität vorgezeichnet. So werden sich die ambitionierten Klimaschutzziele für den Gebäudesektor nicht erreichen lassen!

Nachdem die nationalen Vorgaben aufgrund des Klimaschutzgesetzes und der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts in den vergangenen Jahren bereits stetig verschärft wurden, plant die EU aktuell eine erneute Reform der Gebäudeeffizienzrichtlinie (EPBD) als Teil des „Fit for 55“-Pakets. Im aktuellen Richtlinienentwurf ist vorgesehen, dass Neubauten ab 2028 als Nullemissionsgebäude errichtet werden und Bestandsgebäude grundsätzlich bis 2027 (Nichtwohngebäude) bzw. 2030

(Wohngebäude) mindestens auf Effizienzklasse E ertüchtigt werden müssen (und dann jeweils drei Jahre später sogar auf Effizienzklasse D).

Das Zeitfenster für das Erreichen der CO<sub>2</sub>-Neutralität würde damit noch einmal um mehrere Jahre verkürzt. Diese Herausforderungen lassen sich nur mit einer stärkeren Technologieoffenheit in der Regulierung des Gebäudesektors bewältigen.

An die Stelle detaillierter Vorgaben zu Bauprodukten und Bauausführung sollten funktionale Regulierungsziele treten. Danach würde der Gesetzgeber bestimmte klimaschutzbezogene Zielvorgaben machen, den Bauherren jedoch den Weg zur Umsetzung dieser Zielvorgaben freistellen. Dies würde dem Umstand Rechnung tragen, dass die technische Entwicklung im Nachhaltigkeitsbereich deutlich schneller voranschreitet als die Gesetzgebung, die immer nur die zur Zeit des Gesetzeserlasses vorhandenen „historischen“ technischen Erkenntnisse und Verfahren berücksichtigen kann.

Selbstverständlich muss dabei stets ein hinreichender Gefahrenschutz gewährleistet sein. Als Teil dieses funktionalen Regulierungsansatzes könnte der Klimaschutz als entscheidunglenkende Vorgabe für die Behörden gesetzlich verankert werden. Dies würde insbesondere im Fall einer Kollision mit anderen Schutzzielen, wie etwa dem Denkmal- oder Milieuschutz, im Zweifel dem Klimaschutz den Vorrang einräumen. Behörden hätten so größere Spielräume, „in dubio pro climate“ zu entscheiden und im Interesse des Klimaschutzes auch innovative Lösungen zu genehmigen. Unterstützend sollten Entscheidungsprozesse, z.B. betreffend den Nachweis bestimmter Baustandards, verstärkt auf außerhalb der Behörde stehende Dritte (z.B. Architektinnen und Architekten) verlagert werden. Eine solche Technologieoffenheit und Beschleunigung der Entscheidungsprozesse sind das Gebot der Stunde, wenn der Klimaschutz für die nächsten Generationen ernsthaft umgesetzt werden soll. «

Dr. Christian Schede, Dr. Johann-Frederik Schuldt, Kanzlei Greenberg Traurig

Dr. Johann-Frederik Schuldt (links) ist Senior Associate in der Praxisgruppe Umwelt- und Planungsrecht, Dr. Christian Schede Co-Chair der Global Real Estate Practice der Anwaltskanzlei Greenberg Traurig.





**HAUFE.**

„**DIE GENEHMIGUNGSZEITEN FÜR  
PFLEGEHEIME SIND NACH WIE VOR  
UNANGEMESSEN LANG.**“



**Mark Uhmeier**  
COO Projektmanagement  
Carestone Group

L'Immo vom 30.01.2023

Foto: Carestone Group

**Mit prickelnder Podcast-Unterhaltung**  
up to date in der Immobilienbranche.

Iris Jachertz, Dirk Labusch und  
Jörg Seifert von den Fachmagazinen  
DW Die Wohnungswirtschaft und  
immobilienwirtschaft fragen nach.

**Jede Woche neu.**  
Mit führenden Experten.

  
**L'Immo**  
Der Podcast von  
**Haufe.Immobilien**

**JETZT REINHÖREN**

Keine Folge verpassen!  
[podcast.haufe.de/immobilien](https://podcast.haufe.de/immobilien)



# The show must go on



# 16%

„Auch Frankreich und Großbritannien werden in diesem Jahr voraussichtlich mehr Teilnehmer entsenden. Deutschland wird seinen Gesamtanteil um drei Prozent auf 16 Prozent aller Teilnehmer steigern.“

Nicolas Kozubek, Directeur Mipim

Die Bühne zur Mipim 2023 in Cannes ist bereit. Die Messemacher erwarten nach eigener Aussage mehr Delegierte als im Vorjahr, wo rund 20.000 Gäste teilnahmen. Die drei Schlüsselregionen Deutschland, England, Frankreich, ohnehin führend als Aussteller, sind laut Sprecher Tom Hawkins wieder deutlich präsenter, Immobilienvertreter aus Japan, Kanada, den USA, Brasilien, der Türkei, Katar, Saudi-Arabien und Ägypten machen die Cannes-Veranstaltung zu einem globalen Event. Also alles wie vor der Rezession? Nicht ganz, denn von Investorenseite ist zu hören, dass die Zahl der Teilnehmerinnen und Teilnehmer bei manchen sogar halbiert wurde. Verdoppelung der Flugpreise, noch teurere Zimmer ohne Ausblick in den gängigen Hotels entlang der Croisette oder entfernter – wenn

man nicht schon nach dem Ende der Vorjahres-Mipim clever vorgebucht hat – und disruptive Märkte sind Realität. Preise, die ihren Bodensatz erst zum Ende des Jahres erreichen werden, sorgen in der Immobilienwelt für Zurückhaltung. Was machen die anderen in einer Branche im Wandel, gilt es auf der Messe zu sondieren.

## Wie Städte und Regionen in unsicheren Zeiten Kapital anziehen

Das viertägige internationale Immobilienevent Mipim, neben der Expo Real in München das wichtigste in Europa, fand nach zweijähriger Pause 2022 erstmals wieder statt. Seither löst weiter eine Kri-

se die andere ab, hohe Energiepreise, der Klimawandel und damit verbunden neue staatliche Vorschriften sind nur einige Herausforderungen für die Branche, die vom 14. bis 17. März diskutiert werden.

„2023 wird ein weiteres entscheidendes Jahr für Städte und Regionen sein, um in einer Zeit solcher wirtschaftlicher Unsicherheit zusammenzuarbeiten, um Kapital und ausländische Investitionen anzuziehen“, meint der neue Mipim-Direktor Nicolas Kozubek. Investoren werden versuchen, an Orten zu investieren, an denen es Möglichkeiten gibt, an großen, transformativen Projekten zusammenzuarbeiten, lässt der Messechef verlauten (s. Interview S. 19).

Prominente Rednerin ist etwa Isabelle Scemama, Global Head, AXA IM Alts; auf der Mipim spricht ebenfalls Henning





Die Mipim 2023 steht erneut im Zeichen der Dekarbonisierung und der Innovation. Diskutiert wird vor allem, wie die momentane Schockstarre der Käufer und Verkäufer überwunden werden kann.

Koch, Vorstandsvorsitzender der Commerz Real. WGBCs sind sehr wichtig für die diesjährige Mipim, da 2023 erstmals der neue „Road to Zero“-Bereich eingeführt wird, eine 400 Quadratmeter große Zone mit Schwerpunkt auf praktischen Methoden zur Dekarbonisierung der Immobilienbranche. Reden wird auch die CEO des World Green Building Council (WGBC), Cristina Gamboa.

„The show must go on.“ Ob und wie die Party nach Feierabend unter Gleichgesinnten aussieht, bestimmt wohl auch die Mentalität, ob sportlich, aus Frust oder einfach nur zur Entspannung und weil es menschlich ist. „Wir hatten eine sehr starke Nachfrage nach Messeständen, und die wichtigsten Bereiche waren bis Herbst 2022 fast ausverkauft“, werden von den Messeverantwortlichen positive Signale ausgesendet. Thomas Beyerle von Catella bleibt Zweckoptimist, auch wenn die Bedingungen für Immobilieninvestments in

der Folgezeit schlechter würden. „Werte fallen weiter, auch wenn sie noch größtenteils durch Mietsteigerungen aufgefangen werden können.“ Beyerle rechnet in allen Assetklassen auf den Angebotsmärkten mit Preisnachlässen, die Talsohle werde wohl erst zum Herbst erreicht und dann auf der Expo Real besprochen. In Cannes wird Catella diesmal nur mit halber Kraft an Personal auftreten.

## Es erfolgt eine komplette Neubewertung im Preis-Leistungs-Verhältnis

Das lange haltende Geschenk der Nullzins-Welt ist Vergangenheit, lediglich Filetstücke in absoluten Core-Lagen können in diesen Zeiten leichte Preissteigerungen erreichen. Auch die DAVE-Partner erwarten dieses Jahr die komplette

Neubewertung des Preis-Leistungs-Verhältnisses bei Immobilien. Potenzial sehen die Makler des Deutschen Anlage-Immobilien Verbunds in den unternehmerisch bewirtschafteten Immobilien und bei Value-Add-Immobilien, wie DAVE-Partner Sven Keussen betont. „Sie werden eine Renaissance erleben, denn Projektentwickler werden sich auf den Bestand fokussieren.“

In Halle Riviera 7, Stand R.7.G20, ist der Gemeinschaftsstand Frankfurt RheinMain, seit über zwei Jahrzehnten auf der Mipim. Die Invest Region Leipzig GmbH stellt am Messestand „German Cities & Regions“ den Wirtschaftsstandort der Region Leipzig vor. Weitere Immobilienhochburgen wie Hamburg, Berlin, München und Stuttgart buhlen um Investments, die LBBW scheint „bereit für Neues“ in Cannes, Düsseldorf wirbt insbesondere mit „einem der vitalsten Büromärkte“ bundesweit. Das Mega-Projekt FOUR Frankfurt ist übrigens »

Ein Unternehmen der LBBW

Berlin Hyp



Michelle Fischer, Referentin der Geschäftsführung bei der Berlin Hyp und Dr. Patrick Bergmann, Geschäftsführer der Madaster Germany GmbH

## Immobilien werden zu Rohstoffbanken

Die Online-Plattform Madaster will die Realisierung kreislauffähiger Gebäude ermöglichen und die Wiederverwendung von Materialien fördern. Jedes registrierte Gebäude erhält einen Materialpass, so auch die neue Unternehmenszentrale der Berlin Hyp. Die Berlin Hyp unterstützt und stärkt das Netzwerk von Madaster mit ihrer Expertise und ihrem Knowhow im Bereich Bankwesen und Finanzierung. [www.berlinhyp.de](http://www.berlinhyp.de)

Besuchen Sie uns auf der  
**MIPIM**  
Stand P4.C10

im Rennen um den Mipim-Award 2023. Drei weitere deutsche Projekte wurden für den begehrten Preis nominiert (s. dazu Seite 20).

Am Stand 17.B an der Croisette will Patrizia SE zeigen, wie Mehrwert für Anleger und deren Kunden geschaffen werden kann. „Das weiter gestiegene Anlagevolumen zeigt, dass unser Haus auch in herausfordernden Zeiten mit attraktiven Anlagechancen für private und (semi-)professionelle Investoren erfolgreich ist“, erklärte Andreas Heibroek, Geschäftsführer der Patrizia GrundInvest, erst jüngst.

Karim Habra, Head of Europe Ivanhoé Cambridge, will sich in volatilen Märkten auf langfristige Überzeugungen konzentrieren: „Die Nachhaltigkeit von Immobilien und die Umsetzung von Dekarbonisierungs-Strategien werden immer wichtiger und entwickeln sich auf

dem Immobilienmarkt zunehmend von einem Differenzierungsthema zu einem Raison d'Être. Der Klimawandel ist Teil des globalen Kontextes, und unabhängig von den geopolitischen Bedingungen wird er in keinem Szenario verschwinden. Als Immobilieninvestor haben wir die Verantwortung, Lösungen zu bieten.“

## Die Mipim als Plattform für die Anbahnung neuer Lösungen

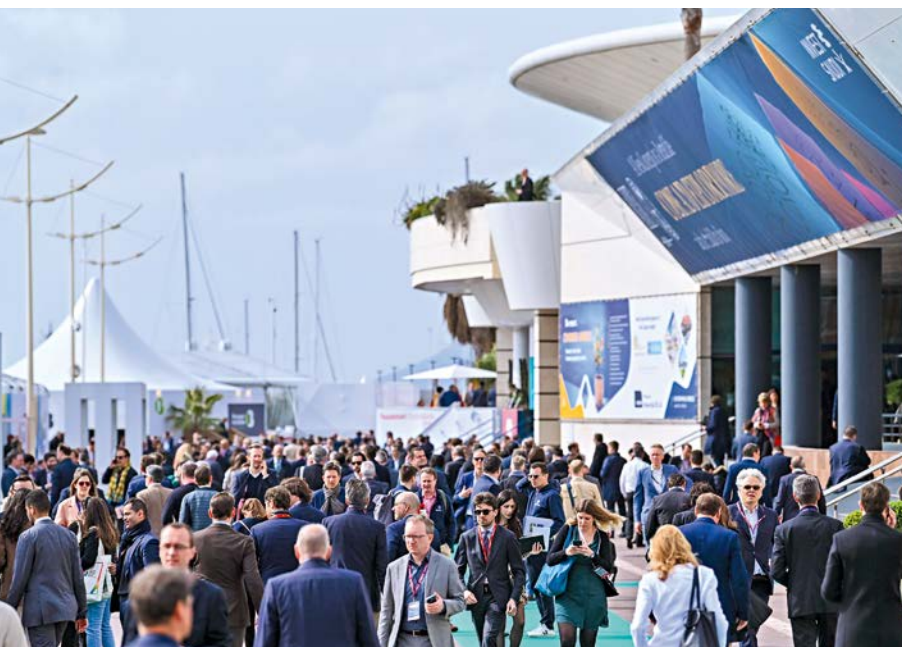
Auf dem Weg zur Klimaneutralität muss die Immobilienwirtschaft nach Überzeugung von Christopher Mertlitz, Head of European Investments, in Europa an vier Hebeln ansetzen: der Entwicklung klimaneutraler Immobilien unter Verwen-

dung nachhaltiger Baumaterialien, der Modernisierung des Gebäudebestands, der Senkung des Energieverbrauchs von Immobilien und der Umstellung auf erneuerbare Energiequellen. In diesem Zusammenhang sei die Digitalisierung ein wichtiger Schlüsselfaktor.

„Grundsätzlich unterscheiden sich unsere Messeauftritte konzeptionell von ausstellenden Marktteilnehmern“, sagt Holger Römer von der Zechgroup. Der Fachaustausch mit Unternehmer Kurt Zech und seiner Mannschaft findet in aller Regel auf einer Yacht statt. „Wir führen ausschließlich Gespräche und nutzen die Mipim und auch die Expo Real als Plattformen, da zumeist alle relevanten Entscheider der Branche vor Ort sind. Die Themen in der Immobilienwirtschaft nehmen eher zu, sei es Nachhaltigkeit, ESG, Finanzierungen oder Baukosten“, so Römer weiter.

„Unsere Investmentteams werden die Mipim nutzen, um die laufenden Gespräche mit den relevanten Marktteilnehmern zu intensivieren“, stimmt Peter Finkbeiner, CEO, Primonial REIM Germany, ein. Laut Finkbeiner befinden sich momentan sowohl Käufer als auch Verkäufer in einer Art Schockstarre.

Das Konferenzprogramm 2023 steht laut Mipim-Direktor Nikolas Kozubek



Laut Mipim-Messeleitung gab es eine sehr starke Nachfrage nach Messeständen. Die wichtigsten Bereiche waren bereits im Herbst 2022 fast ausverkauft.



INTERVIEW MIT MIPIM-DIREKTOR NICOLAS KOZUBEK

## Wird die Mipim weiblicher?

**Der Kommunikator Kozubek freut sich auf starke Delegationen von Städten und Regionen, allein die Anzahl der Player aus Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Hannover, München und Stuttgart sei wieder gestiegen.**

**Monsieur Kozubek, welche inhaltlichen Akzente wollen Sie als neuer Messechef setzen, bekommt die Mipim ein „anderes Gesicht“?**

Als neuer Mipim-Direktor möchte ich, dass wir so offen wie möglich für neue Ideen und Teilnehmende werben. Dabei sollen die Themen Nachhaltigkeit und ESG auch im Jahr 2023 im Mittelpunkt vieler Debatten des viertägigen Mipim-Programms stehen. Es ist wichtiger denn je, sicherzustellen, dass positive soziale Ergebnisse in die Entscheidungsfindung im Immobilienbereich integriert werden. Vielfalt ist ein weiteres Schlüsselthema für die Mipim, und wir werden untersuchen, wie auch ein ausgewogenes Geschlechterverhältnis in der Immobilienbranche Kreativität und Wirtschaftswachstum fördern kann.

**Aufgrund der anhaltenden Krisen in der Welt wachsen die Anforderungen, und Märkte verschieben sich. Wie reagieren Sie darauf?**

Ein Highlight der Messe ist das „Innovation Forum“ mit rund 60 Ausstellern. Innovation war schon immer ein Kern der Werte von Mipim. Im Jahr 2023 wird die „Propel Station“ mit einem neuen Vorschlag in Bezug auf Design und Erfahrung zurückkehren. Wir wissen, wie wichtig Veranstaltungen sind, um Start-ups und Scale-ups dabei zu helfen, sich mit potenziellen Kunden und Investoren zu tref-

fen, und die Propel ist der beste Ort, um diese Verbindungen und Networking-Möglichkeiten zu erleichtern.

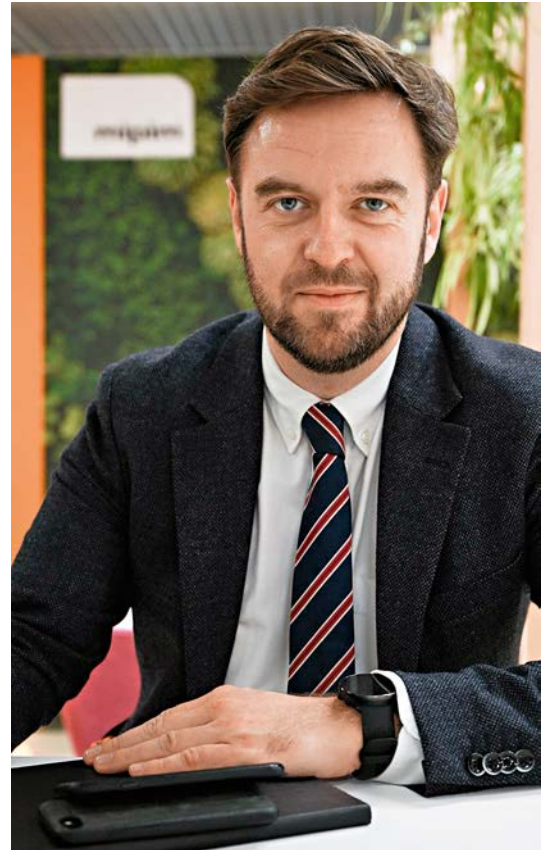
Darüber hinaus freuen wir uns, die Eröffnung eines brandneuen Ausstellungsbereichs bekannt zu geben, der sich der Dekarbonisierung der gebauten Umwelt widmet – mit dem Namen „Road to Zero“. 400 Quadratmeter werden Industrieunternehmen, Entwicklern, Beratungsunternehmen und natürlich Start-ups gewidmet sein. Sie können an einem Ort gebündelt innovative und konkrete Lösungen anbieten, um allen privaten wie auch öffentlichen Akteuren, die mit Immobilien zu tun haben, zu helfen, ihre Ziele in Bezug auf Nachhaltigkeit und Dekarbonisierung zu erreichen.

**Sie planen weitere neue Formate im Umfeld der ESG-Diskussionen?**

Neben „Road to Zero“ sind das die Leaders' Perspective Stage, die sich auf Keynote-Reden von Branchenvertretern konzentriert, während die Asset Class Stage einzelne Sektoren untersucht, um zu sehen, in welche Richtung sich der Markt bewegt. Die Infrastrukturthematik mit ihrer Stage befasst sich mit den Auswirkungen angrenzender Industrien. Wie können beispielsweise Energie, Verkehr, Abfallwirtschaft, Wasser, kulturelle Infrastruktur und Rechenzentren Immobilienvermögen beeinflussen?

Die Geo Focus Stage untersucht spezifische lokale Märkte. Auf der „Make It Happen“-Stage werden Gespräche über Anwendungsfälle und Zusammenarbeit geführt.

**Erwarten Sie Absagen aus Ländern, die derzeit stärker mit der Schuldenkrise un-**



**Der neue Mipim-Direktor Nicolas Kozubek ist kein Messe-Neuling, denn er war die vergangenen vier Jahre für den Mipim-Ableger „Propel by Mipim“ verantwortlich. Die priorisierten Themen dort waren und sind PropTech und Innovation. Propel wird ab 2024 ein Teil der regulären Mipim sein.**

**wirtschaftlichen Problemen zu kämpfen haben?**

Ganz im Gegenteil, wir sehen in diesem Jahr mehr Interesse, da einige der Länder, die aufgrund von Reisebeschränkungen in den letzten Jahren nicht auf der Mipim vertreten waren, für 2023 wieder dabei sind. 2022 war

immer noch ein starkes Jahr für europäische Länder und den Mittleren Osten. In diesem Jahr erwarten wir darüber hinaus viele weitere Teilnehmerinnen und Teilnehmer aus der ganzen Welt wie Japan, Brasilien, Ägypten, Türkei, Kanada, USA, Saudi-Arabien und Katar.

Das Konferenzprogramm der Mipim steht 2023 unter dem Motto „Better Places – Greater Impact – Stronger Business“. Erörtert werden Lösungen, die die Transformation der gebauten Umwelt zu einem nachhaltigeren Modell beschleunigen.



## MIPIM AWARDS

# CO<sub>2</sub>-Bilanz entscheidend für Mipim Awards

Die Preis-Kategorien 2023 umfassen die beste Neuentwicklung mit einer Gesamtfläche von weniger als 150.000 qm, die beste neue Megaentwicklung von mehr als 150.000 qm, das beste Kultur-, Sport- und Bildungsprojekt, das beste Hotel-, Tourismus- und Freizeitprojekt, das beste renovierte Gebäude und andere. Der diesjährige Wettbewerb ist mit 180 Einsendungen aus fast 40 Ländern sehr dynamisch.

„Die Mipim-Awards werden sich auf Projekte konzentrieren, die darauf abzielen, die Perspektiven der gebauten Umwelt im Einklang mit den ESG-Zielen zu verbessern“, sagt Nicolas Kozubek. Die sechs Schlüsselkriterien sind Gesamtnachhaltigkeit, Integration des Projekts in seine Umgebung und Gemeinschaft, Qualität der Benutzererfahrung, wirtschaftlicher Beitrag, Originalität des Konzepts und architektonische Qualitäten.

unter dem Motto „Better Places – Greater Impact – Stronger Business“. Dieses Thema soll ESG-, Innovations- und Technologielösungen ins Rampenlicht rücken, die in der Lage sind, die Transformation der gebauten Umwelt hin zu einem nachhaltigeren Modell zu beschleunigen.

Tobias Döscher, Head of Transaction Management der Accumulata Real Estate Group, erwartet im laufenden Jahr in den Top-7-Städten in Deutschland eine Rallye um die besten Flächen in urbanen Lagen. Ein belebter Transaktionsmarkt sei aber erst nach nachhaltiger Stabilisierung der Zinsen zu erwarten. Das aktive Asset Management werde nicht nur Thema der Immobilienbranche in 2023, sondern auch ein zentrales Thema der Mipim sein.

Vor allem beim Wohnungsbau in Deutschland brennt zurzeit die Hütte, wie es beim ZIA heißt. Kostensteigernde Herausforderungen würden die Neubauzahlen nahezu gen null drücken. Bundesbauministerin Klara Geywitz fordert mehr Digitalisierung, Produktivität und kreative Lösungen wie serielles Bauen statt der Forderung nach mehr Staatsgeld.

Unter Großinvestoren ist man über die Dauer der Preisanpassungen momentan weiter uneins. Nach einer aktuellen Umfrage von Union Investment unter 150 Immobilienunternehmen und institutionellen Immobilieninvestoren in Deutschland, Frankreich und Großbritannien rechnen 42 Prozent damit, dass sich in den kommenden drei bis sechs Monaten die Ankaufspreise an das gestiegene Zinsniveau anpassen und sich in der Folge eigenkapitalstarke Käufer aus der Deckung wagen. Allerdings glauben mit 40 Prozent fast genauso viele, dass die Anpassungsphase noch mindestens bis Ende dieses Jahres dauert. «

## Viermal Deutschland als Nominierte

Die Jury der Mipim hat 43 Projekte ausgewählt für das Finale des internationalen Premium-Immobilien-Preises Mipim Award. Deutschland geht mit vier Projekten an den Start: Zur Jury unter Vorsitz von François Trausch, Global CEO & CIO der Allianz Real Estate, gehört als deutsche Vertretung Regine Leibinger von Barkow Leibinger.



### Die vier Finalisten aus Deutschland:

#### **BEST HOSPITALITY, TOURISM & LEISURE PROJECT**

##### **Lanserhof Sylt**

Sylt, Germany  
Architect: ingenhoven associates  
Developer: LHS Grund 5 GmbH

#### **BEST REFURBISHED BUILDING**

##### **Betonsilo**

Düsseldorf, Germany  
Architect: ingenhoven associates  
Developer: harbour properties

#### **BEST URBAN REGENERATION PROJECT**

##### **Atelier Gardens**

Berlin, Germany  
Architect: MVRDV  
Developer: Fabrix

#### **BEST NEW MEGA DEVELOPMENT**

##### **Four Frankfurt**

Frankfurt am Main, Germany  
Architect: UNStudio  
Developer: Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

Die Gewinner werden am Donnerstag, den **16. März, ab 18:30 Uhr** im Grand Auditorium des Palais des Festivals in Cannes vorgestellt.

Mehr unter:



Hans-Jörg Werth, Scheeßel



# So kann die Krise überbrückt werden

Bridge-Finanzierungen sind derzeit sehr gefragt. Investoren und Entwickler wollen sich damit Zeit kaufen und die herausfordernde Phase am Immobilienmarkt überbrücken. Wie funktioniert diese Art von Finanzierung und für wen kommt sie in Frage?

Immobilien zu einem guten Preis zu verkaufen, ist aktuell so schwierig wie seit rund 14 Jahren nicht mehr. Der rasche Zinsanstieg 2022 hat zu einer großen Verunsicherung bei Investoren geführt. Das Gros der Marktteilnehmer erwartet mittelfristig einen Euribor von 3,0 Prozent und langfristig von 4,0 Prozent. Der wichtige Referenzzinssatz für die Immobilienbranche liegt aktuell noch bei ca. 2,5 Prozent. Immer mehr Entwickler und Halter von Bestandsimmobilien wollen die Übergangsphase zu einem neuen Zinsniveau abwarten und ihre Objekte erst dann verkaufen, wenn sich wieder ein neues Marktgleichgewicht gefunden hat.

Dies wird ermöglicht durch so genannte Bridge- oder Brückenfinanzierungen. Wir beobachten eine sehr stark ansteigende Nachfrage nach dieser Art von Kapital. Die Nachfrager wollen – so das Kalkül – ihre Objekte vom Markt nehmen, bis die Rahmenbedingungen wieder besser sind. Wir raten jedem Kunden, der aktuell verkaufen muss oder will, sich über eine Brückenfinanzierung Zeit zu kaufen, da er ansonsten in der denkbar ungünstigsten Phase an den Markt geht.



„Wir raten jedem Kunden, der aktuell verkaufen muss oder will, sich über eine Brückenfinanzierung Zeit zu kaufen.“

**Francesco Fedele**, CEO, BF.direkt AG,  
und Geschäftsführer der BF.real estate finance GmbH

Wie sind Bridges ausgestaltet? Sie laufen in der Regel ein bis drei Jahre. Die Verzinsung liegt oberhalb von zehnjährigen Immobilienfinanzierungen und unseren Beobachtungen zufolge aktuell bei rund 6,0 Prozent p.a. Dies kann nur von guten Projekten getragen werden. Vergeben werden diese Darlehen nicht von klassischen Hypothekenbanken, sondern von Geschäftsbanken.

Wer bekommt aktuell eine Bridge-Finanzierung? Das entscheidende Kriterium ist unserer Meinung nach die Werthaltigkeit der Immobilie. Ist diese nach Ablauf der Zwischenfinanzierung immer noch attraktiv? Jede Bank, die aktuell eine Brückenfinanzierung ausreicht wird dies auf Herz und Nieren prüfen.

Für den Einsatz von Bridges spricht derzeit der – teilweise inflationsgetriebene – starke Anstieg der Mieten in fast allen Segmenten und Nutzungsarten. Zwar sinken die Immobilienpreise. Dies kann aber von steigenden Mieten über die Zeit kompensiert werden.

Dazu ein Beispiel: Eine Büroimmobilie mit 5.000 Quadratmeter Mietfläche ist zu 20,0 Euro/Quadratmeter/Monat vermietet. Der Plan war, diese zum 30-fachen zu verkaufen. Das entspricht einem Preis von 36 Mio. Euro. Wenn es aufgrund der aktuellen Marktphase allein zu einem Rückgang um drei Faktoren auf das 27-fache kommt, läge der neue Preis dann bei 32,4 Mio. Euro – ein Minus von zehn Prozent. Steigen die Mieten jedoch innerhalb von drei Jahren von 20,0 auf 22,0 Euro pro Quadratmeter, ergäbe sich bei einem Faktor von 27 ein Verkaufspreis von 35,6 Mio. Euro. Dies entspricht gegenüber dem ursprünglichen Preis nur einem Rückgang um 1,0 Prozent. Die Idee der Brückenfinanzierung geht also auf und der Investor kann fast zum ursprünglich geplanten Preis verkaufen.

#### Kontakt:

BF.real estate finance GmbH  
Friedrichstr. 23a  
70174 Stuttgart

T 0711 - 22 55 44 100  
info-stuttgart@bf-direkt.de

# So gefragt wie noch nie

**D**ie Aufgabe ist herausfordernd: Drei Billionen Euro kostet – einer Schätzung des Immobiliendienstleisters EY zufolge – allein die Sanierung des Wohnungsbestandes in Deutschland, um dessen Energiebilanz bis 2045 auf ein CO<sub>2</sub>-neutrales Niveau zu senken. „Das ist auch für kommunale Wohnungsbaugesellschaften ein gewaltiger finanzieller Kraftakt“, findet Jan Ohligs, Finanzierungsexperte der Beratungsgesellschaft EY Real Estate. Hierfür die Kapitalmärkte anzuzapfen, wie es der Wohnungskonzern Vonovia mit der Emission grüner Schuldtitel gemacht hat, ist für sie schwierig. Bleiben Bankkredite als (möglicher) Ausweg.

## 2022 betrug das Gesamtvolumen emittierter grüner Hypothekendarlehen neun Milliarden Euro: Rekord

Dass der Finanzierungsbedarf für grüne Immobilieninvestitionen permanent wächst, bestätigt auch ein Blick in die Emissionsstatistik des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp). Demnach erreichte die Emission grüner Hypothekendarlehen, 2022 mit fast neun Milliarden Euro ein neues Allzeithoch. „Zwölf unserer deutschen Mitgliedsinstitute haben grüne oder soziale Pfandbriefe emittiert“, sagt Sascha Kullig, Mitglied der vdp-Geschäftsleitung.

Trotzdem ziehen sogar von den großen Instituten nicht alle mit. Das liege meist nicht daran, dass sie Vorbehalte gegenüber grünen Pfandbriefen hätten, sondern diese passten mitunter nicht zum Geschäftsmodell. Kullig verweist auf Solar- und Windparks als Beispiele. Kredite

zu deren Finanzierung seien – wegen regulatorischer Vorgaben – nicht deckungsstockfähig und daher für Pfandbriefemissionen ungeeignet. Sie würden zum Teil durch die Ausgabe unbesicherter grüner Schuldverschreibungen refinanziert.

„Wir haben bisher zwei grüne Pfandbriefe aufgelegt, einen öffentlichen und einen hypothekarischen, und wollen das weiter intensivieren“, sagt Paul Weber, Spezialist Group Treasury/Funding der BayernLB. Es sei das Ziel, Green Bonds in allen verfügbaren Anlageklassen zu emittieren. „Entscheidend ist, wo sich für uns der höchste Mehrwert ergibt“, betont Götz Michl, Leiter Funding und Debt Investor Relations der Deutschen Pfandbriefbank (pbb).

Michl hält es für wichtig, Refinanzierungsinstrumente auf das eigene Aktivgeschäft abzustimmen und von Kostenvorteilen bei Emissionen zu profitieren. Die pbb konzentriert sich bei ihren Green-Bond-Aktivitäten auf Senior Preferred Bonds (vorrangig unbesicherte Anleihen). Bislang erfolgten sechs Emissionen (Volumen: 3,3 Milliarden Euro): 2022 wurden zwei grüne Senior-Preferred- und vier konventionelle Pfandbrief-Benchmark-Anleihen begeben. Dieser Umfang und diese Aufteilung werde voraussichtlich auch 2023 beibehalten, so Michl.

Das mag verwundern, weil Green Bonds bei Investoren recht gefragt sind. „Vor einem Jahr betrug das Greenium im

Der Finanzierungsbedarf für grüne Immobilieninvestitionen wächst permanent.

Foto: gettyimages/artpartner-images





Institutionelle Anleger investieren verstärkt in grüne Pfandbriefe. Trotzdem nutzen diese selbst große gewerbliche Immobilienfinanzierer noch nicht alle als Refinanzierungsinstrument. Sie emittieren stattdessen oft lieber unbesicherte grüne Schuldverschreibungen.

## VOLUMEN GRÜNER REFINANZIERUNGSMITTEL

Name der Bank	Volumen grüner und sozialer Hypothekendarlehen (in Mrd. Euro)	Volumen grüner und sozialer unbesicherter Anleihen (in Mrd. Euro)	Gesamtvolumen Hypothekendarlehen (in Mrd. Euro)
<b>Aareal Bank</b>	0	1,0	13,6
<b>BayernLB</b>	0,5	2,2	7,0
<b>Berlin Hyp</b>	5,0	3,6	16,1
<b>Deutsche Pfandbriefbank</b>	0	3,3	16,0
<b>DZ Hyp</b>	1,5	0	33,4
<b>Hamburg Commercial Bank</b>	0	0	3,3
<b>Landesbank Hessen-Thüringen</b>	0	1,8	11,6
<b>Münchener Hyp</b>	1,5	1,7	32,8
<b>NORD/LB</b>	2,0	0,3	9,1
<b>Unicredit</b>	1,0	0	25,1

Quelle: Angaben der Immobilienbanken, Verband deutscher Pfandbriefbanken

Stand: 31. Dezember 2022

Segment ‚Senior Unsecured‘ (Untersegmente ‚Senior Preferred‘ und ‚Senior Non Preferred‘) bis zu zehn Basispunkte“, sagt Alexander Kirsch, Head of Funding der Aareal Bank. Inzwischen sei die Nachfrage nach Anleihen – aufgrund des höheren Zinsniveaus – generell gestiegen, wodurch sich die Differenz im Pricing von grünen und konventionellen Anleihen (Greenium) deutlich verringert habe.

## Anlegerinteresse an ESG-konformen Investitionen steigt

Zumal es für das Pricing nicht nur darauf ankommt, ob es sich um eine grüne oder konventionelle Schuldverschreibung handelt. Weitere Faktoren sind die Größe

der Bank, deren Kapitalkraft und Ertragslage sowie die Sekundärmarktliquidität. Allerdings nimmt die Zahl der Anleger zu, die ESG-konform investieren wollen. „Für die Platzierung von Emissionen ist es somit oft vorteilhaft, wenn es sich um Green Bonds handelt“, ergänzt Kirsch.

Gerade dieser Aspekt sollte Banken also eigentlich motivieren, verstärkt auf Green Bonds zu setzen. „Dafür müssen aber auch die passenden Finanzierungen im Kreditbuch stehen, wobei die Anforderungen mit Blick auf deren ESG-Konformität ständig erhöht werden“, gibt Michl zu bedenken. Die Problematik: Eigentlich kommen hierfür nur die 15 Prozent der energieeffizientesten Immobilien in Frage. Zur Klassifizierung für diese Top-Kategorie dürften in einigen Jahren erheblich strengere Voraussetzungen zu erfüllen sein als heute. Michl schlussfolgert »

„Wir haben bisher zwei grüne Pfandbriefe aufgelegt, einen öffentlichen und einen hypothekarischen, und wollen das weiter intensivieren.“

Paul Weber, Spezialist Group Treasury/  
Funding der BayernLB

hieraus: „In zehn Jahren wird ein Großteil der Immobilienkredite nach wie vor nicht durch grüne Schuldverschreibungen refinanzierbar sein.“ Hinzu kommt das aufwändige Monitoring. „Unser Green Bond Framework ist EU-Taxonomie-konform und im Prinzip so konzipiert wie das des vdp für grüne Pfandbriefe“, sagt Andreas Wuermeling, Head of Loan Markets Real Estate der pbb. Bei der konkreten Ausgestaltung habe man sich am Kriterienkatalog der International Capital Market Association (ICMA) orientiert, der unter anderem auf konkrete Verbrauchsvorgaben für Wasser und Strom pocht.

## Wermutstropfen: Die immer strenger werdenden ESG-Anforderungen verunsichern Immobilienbanken

Verbindliche und verlässliche Referenzwerte hält er für unverzichtbar, um eine transparente ESG-konforme Kreditvergabe zu gewährleisten und Greenwashing-Risiken zu minimieren. Kreditportfolien sollten nicht statisch, sondern über die Laufzeit, also dynamisch, betrachtet werden, rät Wuermeling, weil die Taxonomieanforderungen

dauernd nachgeschärft würden. Da sich deren Green Asset Ratio ständig ändere, erforderten Green Bonds eine großzügige Überdeckung an grünen Assets. Bei der pbb beträgt sie derzeit über 100 Prozent.

Zur Beurteilung der Energieeffizienz von Gebäuden sei zudem eine breite Datenbasis nötig, die aber, auch wegen mangelnder Digitalisierung, vor allem für Bestandsimmobilien oft nicht verfügbar ist, merkt Kullig an. Das müsse sich ändern. Denn die EU-Kommission bereitet gerade die Verschärfung der Energieeffizienz-Richtlinie vor, was sich auf den Wert vieler Immobilien auswirken dürfte. „Grüne Regelwerke sollten aber berücksichtigen, dass es nicht nur dunkelgrüne Objekte gibt“, findet Professor Steffen Sebastian, Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung, IREBS Institut für Immobilienwirtschaft der Universität Regensburg. Damit die grüne Transformation gelinge, müsse mehr und schneller saniert werden.

Die Berlin Hyp setzt auf ein breites grünes Kreditangebot. „Früher haben wir bei grünen Darlehen nahezu ausschließlich auf die bereits vorhandene Energieeffizienz der zu finanzierenden Immobilie geschaut“, sagt Bodo Winkler-Viti, Head of Funding & Investor Relations der Berlin Hyp (siehe Interview). „Produkte zur Sanierung und Transformation älterer, weniger energieeffizienter Gebäude hatten wir nicht im Programm.“ Das wurde korrigiert. Der Anteil grüner Finanzierungen am Kreditportfolio der Berlin Hyp soll bis 2025 auf 33 Prozent steigen, pbb und NORD/LB streben ähnlich hohe Quoten an.

„Trotz dieser Aufbruchsstimmung ist viel Verunsicherung im Markt spürbar“, hat EY-Berater Ohligs festgestellt. Permanent würden Regelwerke nachgeschärft und neu justiert. Er befürchtet, dass Immobilienbanken bei der Kreditvergabe künftig restriktiver agieren. Eigentlich eine Steilvorlage für alternative Immobilienfinanzierer. Aber Ohligs tritt auf die Euphoriebremse: Viele Assekuranzen hätten genug damit zu tun, ihr eigenes Immobilienvermögen auf ESG-Konfor-

mität zu trimmen. Und Kreditfonds, die gewerbliche Immobilienkredite vergeben, seien gerade dabei, die Nachhaltigkeitsthematik in ihre Investmentstrategie einzubinden.

„Unser Fokus liegt auf kurzfristigen Finanzierungen, etwa von Projektentwicklungen oder Revitalisierungen“, betont Markus Königstein, Global Head of Investment Management des Vermögensverwalters Empira, einem Anbieter mehrerer Kreditfonds. Der Finanzierungsbedarf zur Sanierung von Gebäuden sei riesig. Gerade im Wohnungsbereich müsse der Staat mehr finanzielles Engagement zeigen. Laut Manuel Köppel, Geschäftsführer des Kreditfonds-Anbieters BE.capital, können Debt Funds bei grünen Finanzierungen nur selten für Banken in die Bresche springen, wenn Objekte bei deren Kreditprüfung durchgefallen sind.

## Können Kreditfonds eine Finanzierungsalternative für die Sanierung von Gebäuden sein?

„Wir checken Anfragen anhand der gleichen oder sogar strengeren Kriterien“, gibt Köppel zu bedenken. Kreditfonds spielten ihre Stärken anderweitig aus. Sie könnten zum Beispiel höhere Beleihungsausläufe akzeptieren, weil sie da andere Maßstäbe anlegten. Die Schwaben planen einen neuen, großvolumigen Debt Fund zur Vergabe von Krediten für die Neupositionierung von Immobilien im Rahmen energetischer Sanierungsprozesse.

Solche Finanzierungsofferten dürften auch kommunale Wohnungsbaugesellschaften verstärkt unter die Lupe nehmen. Oder: Sie prüfen tatsächlich, ob sie den Kapitalmarkt anzapfen, wie das etwa die GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft schon vorgemacht hat, wenn auch noch nicht auf Basis grüner, sondern konventioneller Schuldtitel. «



INTERVIEW MIT BODO WINKLER-VITI

## „Der grüne Pfandbrief ist das Aushängeschild unserer Refinanzierungsaktivitäten“

**Immobilienfinanzierer müssen ihre Aktivitäten verstärken, damit ihre Kreditportfolien „grüner“ werden. Bodo Winkler-Viti, Head of Funding & Investor Relations der Berlin Hyp, erläutert die Strategie der Berlin Hyp zur Refinanzierung ihrer grünen Kreditpalette.**

**Herr Winkler-Viti, die Berlin Hyp ist Pionier bei der Ausgabe grüner Pfandbriefe. Warum hinken andere Pfandbriefbanken hinterher?** Seit wir 2015 den ersten grünen Hypothekendarlehen weltweit emittiert haben, ist viel passiert. Das Emissionsvolumen in diesem Segment hat sich hierzulande auf fast neun Milliarden Euro im Jahr vervielfacht. Dass bei uns manches schneller ging, liegt vielleicht daran, dass unser Geschäftsmodell sehr fokussiert ist.

**Andere gewerbliche Immobilienfinanzierer wie die Deutsche Pfandbriefbank sehen die Vorteile von Green Bonds eher bei unbesicherten Anleihen. Wieso bevorzugt die Berlin Hyp den Pfandbrief?** Er ist das Aushängeschild unserer Refinanzierungsaktivitäten. Wir nutzen auch eine große Bandbreite von Refinanzierungsinstrumenten im unbesicherten Segment. Unser Green Bond Framework erlaubt die Emission von grünen Senior Preferred Bonds über Senior Non-Preferred Bonds bis zu grünem Ergänzungskapital (Tier-2-Kapital). 2022 summierte sich das Emissionsvolumen bei unbesicherten grünen Titeln auf 3,6 Milliarden Euro.

**Wie sieht es mit der Emission sozialer Pfandbriefe aus?**



Bezahlbarer Wohnraum ist in Deutschland knapp, auch in diesem Bereich wollen wir unsere Finanzierungsaktivitäten verstärken. Im vergangenen Jahr haben wir erstmals einen sozialen Pfandbrief aufgelegt. Zu Beginn dieses Jahres haben wir eine Dual-Tranche – die gemeinsame Auflage eines sozialen und grünen Pfandbriefs – platziert (Emissionsvolumen insgesamt: eine Milliarde Euro).

**Energieeffizienz steigern, eine Kreislaufwirtschaft etablieren – die Thematik ist komplex. Wo setzt die Berlin Hyp die Schwerpunkte?** Wir müssen die Kunden dort abholen, wo sie ihren Finanzierungsbedarf haben. Früher stand bei grünen Darlehen die Energieeffizienz im Vordergrund. Unsere Produktpalette haben wir inzwischen erweitert, etwa um unseren Transformationskredit zur Sanierung von Gebäuden, um deren Energiebedarf zu senken.

# pbb

**DEUTSCHE  
PFANDBRIEFBANK**

## Überragende Projekte. Überragende Finanzierungen.

Mit einer hohen Expertise über alle Funktionen des Finanzierungsprozesses von gewerblichen Immobilien hinweg, einem grenzüberschreitenden Ansatz und einer engen Zusammenarbeit mit Finanzierungspartnern realisiert die pbb komplexe gewerbliche Finanzierungen. Partnerschaftlich unterstützen wir Ihre Immobilieninvestitionen und Immobilienentwicklungen.

**Immobilienfinanzierung so einzigartig wie Ihr Immobilienprojekt.**



[pfandbriefbank.com](http://pfandbriefbank.com)

# Studiengänge im Sommersemester 2023

Anbieter	Studiengang/Seminar	Modell*	Dauer	Gebühren**	Voraussetzungen
<b>ADI Akademie der Immobilienwirtschaft</b> <a href="http://www.adi-akademie.de">www.adi-akademie.de</a>	MBA – Management and Real Estate & Diplom-Immobilienökonom/in (ADI)	Berufsbegleitend (zeitlich flexibel durch Baukastensystem)	2 Jahre	ab 12.800 Euro zzgl. MwSt.	Abgeschlossenes Hochschulstudium an einer Hochschule/Berufsakademie, Berufserfahrung in der Immobilien- oder Baubranche, Beschäftigungsverhältnis oder eine selbstständige Tätigkeit
	Digital Real Estate Manager (ADI)	Berufsbegleitend, Fernstudium	4 Monate (12 Vorlesungstage)	ab 4.600 Euro zzgl. MwSt.	Abgeschlossenes Studium an einer Universität, Fachhochschule, Berufsakademie oder abgeschlossene Ausbildung zum/zur Immobilienkaufmann/-kauffrau (IHK), Immobilienfachwirt/in und mehrjährige Erfahrung im Immobilienbereich
	Real Estate Economist (ADI)	Berufsbegleitend, Fernstudium	6 Monate (28 Vorlesungstage)	ab 4.650 Euro zzgl. MwSt.	
<b>BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V., Berlin, und bbw Hochschule</b> <a href="http://www.bba-campus.de">www.bba-campus.de</a>	Bachelor of Arts Real Estate	Berufsbegleitend, Fernstudium	7 Semester	20.100 Euro	Allgemeine Hochschulreife/Fachhochschulreife oder fachgebundene Hochschulreife oder eine durch die zuständigen staatlichen Stellen als gleichwertig anerkannte Zugangsberechtigung (z.B. abgeschlossene Ausbildung und dreijährige Berufstätigkeit oder Abschluss als Immobilienfachwirt/in oder als Immobilienökonom/in)
	Master of Business Administration Real Estate Management	Berufsbegleitend	4 Semester	18.600 Euro	Abgeschlossenes Erststudium (210 bzw. 180 ECTS) an einer Universität oder Fachhochschule und mindestens ein Jahr branchenspezifische Berufserfahrung (nach dem Erststudium)
<b>bbw Hochschule</b> <a href="http://www.bbwhochschule.de">www.bbwhochschule.de</a>	Bachelor of Arts Immobilienmanagement	Vollzeit oder berufsbegleitend	6 Semester bzw. 8 Semester (bbgl.)	17.640 Euro	Abitur bzw. Fachhochschulreife oder nach § 11 Berliner Hochschulgesetz ein für das Studium geeigneter Berufsabschluss oder Abschluss als Meister/in, Staatlich geprüfte/r Techniker/in, Staatlich geprüfte/r Betriebswirt/in
<b>Center for Real Estate Studies</b> <a href="http://www.steinbeis-cres.de">www.steinbeis-cres.de</a>	Bachelor of Arts in Business Administration mit dem Schwerpunkt Immobilienwirtschaft	Dual	36 Monate	495 Euro pro Monat	Abitur, Fachabitur oder FH-Reife
<b>DHBW Mannheim</b> <a href="http://www.dhbw-mannheim.de">www.dhbw-mannheim.de</a>	Bachelor of Arts BWL-Immobilienwirtschaft	Dual	3 Jahre	360,60 Euro pro Studienjahr	Allgemeine oder fachgebundene Hochschulreife und Studienvertrag mit einem Partnerunternehmen oder gleichwertige berufliche Qualifizierung
<b>DHBW Stuttgart</b> <a href="http://www.dhbw-stuttgart.de">www.dhbw-stuttgart.de</a>	Bachelor of Arts BWL-Immobilienwirtschaft	Dual	3 Jahre		Allgemeine oder fachgebundene Hochschulreife und Studienvertrag mit einem Partnerunternehmen
<b>DIA Deutsche Immobilien-Akademie</b> <a href="http://www.dia.de">www.dia.de</a>	Diplom-Immobilienwirt/in (DIA)	Berufsbegleitend	2 Semester	1.400 Euro pro Semester	Abgeschlossenes Studium wirtschaftlicher Fachrichtung oder ein abgeschlossenes Studium zum/zur Immobilienwirt/in (DIA/VWA) oder ein vergleichbarer Abschluss wie z.B. geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (IHK) und eine mindestens dreijährige Berufspraxis
<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	4 Semester	33.730 Euro	Bachelorabschluss mit mindestens 180 ECTS oder ein als gleichwertig anerkannter Studienabschluss; oder Accelerated Track: Bachelorabschluss mit mindestens 240 ECTS und Englisch-Sprachnachweis
<b>EBZ Business School</b> <a href="http://www.ebz-business-school.de">www.ebz-business-school.de</a>	Bachelor of Arts Digitalisierung und Immobilienmanagement	Vollzeit oder berufsbegleitend	6 Semester (Vollzeit); 7 Semester (berufsbegleitend)	3.016 Euro pro Semester	(Fach-)Abitur oder eine als gleichwertig anerkannte Vorbildung/Qualifikation und Sprachkompetenz B1 in Englisch
	Bachelor of Science Nachhaltiges Energie- und Immobilienmanagement	Berufsbegleitend	7 Semester	3.430 Euro pro Semester	(Fach-)Abitur oder eine als gleichwertig anerkannte Vorbildung/Qualifikation und Sprachkompetenz B1 in Englisch
<b>FH Münster</b> <a href="http://www.fh-muenster.de">www.fh-muenster.de</a>	Bachelor of Science Immobilien- und Facility Management	Vollzeit	6 Semester	308,44 Euro pro Semester	Abitur, Fachhochschulreife oder beruflich Qualifizierte
	Master of Science Immobilienmanagement	Vollzeit	4 Semester	308,44 Euro pro Semester	Hochschulabschluss mit betriebswirtschaftlicher oder ingenieurwissenschaftlicher Ausrichtung mit einer Gesamtnote von mind. 2,3; mind. 8 Wochen Berufstätigkeit

\* Viele Bildungseinrichtungen ermöglichen es, die Präsenz-Studiengänge auch in Hybrid- oder Online-Formaten durchzuführen.

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

Die dargestellten Studiengänge sind eine Auswahl der Redaktion. Dokumentation: Julia Altes. Stand: Februar 2023.

Neue Studiengänge





Auch die Aus- und Weiterbildungsinstitute im Lande lernen hinzu. Die Nachfrage nach Plätzen insbesondere im Bereich Digitalisierung ist anhaltend hoch. Es gibt auch immer mehr Spezialisierungen mit Bezug zu Nachhaltigkeit.



Die Aus- und Weiterbildungsinstitute wollen nach langem Boom und kurzer Krise eigentlich wieder zum normalen Studienalltag zurückkehren. Doch Corona hat auch hier seine diesmal vielleicht positiven Veränderungen hinterlassen. Die meisten Fächer werden nun zumindest hybrid, wenn nicht bereits schon komplett auch online angeboten. Die Hochschulen zeigen sich im Allgemeinen diesbezüglich nun sehr offen. Details zu jedem Studiengang sind mit dem jeweiligen Institut abzusprechen.

Die Inflation – wie könnte es anders sein – hinterlässt auch im Bildungsbereich ihre Spuren. Merkwürdig, so zeigt sich in unserer aktuellen Erhebung, sind die Studiengebühren gegenüber unserer letzten Erhebung gestiegen: durchweg um zehn bis 20 Prozent. Auch im Zulassungswesen tut sich etwas. Bewerberinnen und Bewerber können mitunter über ein persönliches Gespräch Aufnahme in den Studiengang erlangen. Voraussetzung dafür ist – etwa an der IREBS-Immobilienakademie –, dass sie in diesem persönlichen Verfahren

ihre Motivation für das Studium überzeugend darlegen.

In den Studieninhalten spielt die Digitalisierung eine zunehmend wichtige Rolle. So etwa bei der EBZ Business School. Der Bachelorstudiengang Digitalisierung und Immobilienmanagement kombiniert ein bewährtes Grundlagenstudium der Immobilienwirtschaft mit Methoden zur digitalen Transformation der Branche, um deren digitalen Wandel erfolgreich mitzugestalten. Interessierte können sich in einem Kurzzeit-Studiengang in bloß vier Monaten auch zum Digital Real Estate Manager an der ADI fortbilden lassen. Die Frage „Wie transformiere ich mein Unternehmen in das digitale Zeitalter?“ sollte dann die eine oder andere Antwort gefunden haben. Digitalisierungsmanager/in in der Immobilienwirtschaft (IHK) werden Interessierte auch an der Südwestdeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft berufs begleitend und in nur zehn Unterrichtstagen online. «

Jörg Seifert, Freiburg



## REAL ESTATE TRANSACTION MANAGEMENT

Berufsbegleitend:  
14 Tage in drei Monaten

Studienstart:

**ab 3. Mai 2023**  
Kloster Eberbach (Eltville)

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



Südwestdeutsche Fachakademie  
der Immobilienwirtschaft e.V.

### SFA – Ihr Weiterbildungsträger für die Immobilienwirtschaft!

Wir bieten mit unseren Seminaren,  
Fachtagungen und Lehrgängen die  
Grundlage für lebenslanges Lernen.

- Digitalisierungsmanager/in  
in der Immobilienwirtschaft (IHK)
- Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (IHK)
- Kompaktkurs für Immobilienmakler/innen  
und Wohnimmobilienverwalter/innen  
im Rahmen der §34c Gewerbeordnung
- Managementforum  
Wohnungswirtschaft aktuell
- Fachtagung Digitalisierung in der  
Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Weitere interessante Veranstaltungen  
und Lehrgänge finden Sie unter:  
[www.sfa-immo.de](http://www.sfa-immo.de)

Ausführliche Beratung und Information  
erhalten Sie hier:

SFA – Südwestdeutsche Fachakademie  
der Immobilienwirtschaft e.V.  
Schwalbacher Straße 38–42  
65183 Wiesbaden

Tel.: 06 11/95 0188–0 · Fax: 06 11/95 0188–15  
[info@sfa-immo.de](mailto:info@sfa-immo.de) · [www.sfa-immo.de](http://www.sfa-immo.de)

Anbieter	Studiengang/Seminar	Modell*	Dauer	Gebühren**	Voraussetzungen
<b>Frankfurt University of Applied Sciences</b> <a href="http://www.frankfurt-university.de">www.frankfurt-university.de</a>	Master of Engineering Zukunftssicher Bauen	Vollzeit	4 Semester	386,47 Euro pro Semester	Berufsqualifizierender Hochschulabschluss mit mind. 180 ECTS aus den Bereichen Architektur, Bauingenieurwesen oder anderen baubezogenen Studiengängen
<b>HAWK Hochschule für angewandte Wissenschaft und Kunst in Holzminden</b> <a href="http://www.hawk.de">www.hawk.de</a>	Bachelor of Science Immobilienwirtschaft und -management	Vollzeit	6 Semester	363,10 Euro pro Semester	Hochschulzugangsberechtigung, Nachweis eines Vorpraktikums von sechs Wochen
<b>Hochschule Albstadt-Sigmaringen</b> <a href="http://www.hs-albsig.de">www.hs-albsig.de</a>	Bachelor of Science Smart Building Engineering and Management	Vollzeit	7 Semester	152,80 Euro pro Semester	Allgemeine oder fachgebundene Hochschulreife, Fachhochschulreife
<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 pro Semester	Qualifizierter Hochschulabschluss in den Bachelorstudiengängen Facility Management, Immobilienwirtschaft oder vergleichbaren Studiengängen
<b>Hochschule Biberach</b> <a href="http://www.hochschule-biberach.de">www.hochschule-biberach.de</a>	MBA Internationales Immobilienmanagement	Berufsbegleitend	2 Jahre	19.900 Euro	Erster Hochschulabschluss, mind. ein Jahr Berufserfahrung in der Bau- oder Immobilienbranche
<b>Hochschule Fresenius</b> <a href="http://www.hs-fresenius.de">www.hs-fresenius.de</a>	Bachelor of Engineering Nachhaltige Immobilienwirtschaft	Fernstudium	6–12 Semester	ab 235 Euro monatlich	Hochschulzugangsberechtigung
	Master of Science Immobilienwirtschaft	Vollzeit	4 Semester	850 Euro monatlich	Abgeschlossenes Bachelorstudium etwa in Architektur, Bau- oder Ingenieurwissenschaften und fachliche Kompetenzen, nachzuweisen durch einschlägige Praxisanwendungen
<b>Hochschule Mainz</b> <a href="http://www.hs-mainz.de">www.hs-mainz.de</a>	Bachelor of Engineering Bau- und Immobilienmanagement/Facility Management	Vollzeit	6 Semester	332 Euro pro Semester	Hochschulzugangsberechtigung und 12 Wochen Vorpraktikum
<b>Hochschule Mittweida</b> <a href="http://www.hs-mittweida.de">www.hs-mittweida.de</a>	Master of Science Industrial Management mit Immobilienmanagement und FM	Vollzeit	4 Semester	97 Euro pro Semester	Zeugnis kopie des ersten berufsqualifizierenden Hochschulabschlusses oder Nachweis über den voraussichtlichen Studienabschluss
<b>Hochschule RheinMain</b> <a href="http://www.hs-rm.de">www.hs-rm.de</a>	Bachelor of Engineering Immobilienmanagement	Vollzeit	6 Semester	314,31 Euro pro Semester	Hochschulzugangsberechtigung
<b>HSZG Hochschule Zittau/Görlitz</b> <a href="http://www.hszg.de">www.hszg.de</a>	Diplomstudium Wohnungs- und Immobilienwirtschaft	Vollzeit	8 Semester	236,20 Euro pro Semester	Allgemeine oder fachgebundene (Fach-)Hochschulreife
<b>HTW Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin</b> <a href="http://www.htw-berlin.de">www.htw-berlin.de</a>	MBA – Real Estate Management	Berufsbegleitend	4 Semester	3.625 Euro pro Semester	Abgeschlossenes Studium an einer Hoch- oder Fachhochschule; mindestens ein Jahr, idealerweise zwei Jahre branchenspezifische Berufserfahrung; nachgewiesene Englischkenntnisse
<b>HWR Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin</b> <a href="http://www.hwr-berlin.de">www.hwr-berlin.de</a>	Bachelor of Engineering Technisches Facility Management	Dual	6 Semester	303,89 Euro pro Semester	Allgemeine Hochschulreife oder Fachhochschulreife, alternativ fachgebundene Studienberechtigung nach § 11 BerlHG, Vertrag zur Ausbildung im Rahmen des dualen Studiums an der Hochschule für Wirtschaft und Recht mit einem Partnerunternehmen des entsprechenden Studiengangs
<b>IREBS Immobilienakademie</b> <a href="http://www.irebs-immobilienakademie.de">www.irebs-immobilienakademie.de</a>	Intensivstudium Sustainable Real Estate Management	Berufsbegleitend	4 Monate (16 Präsenztag)	ab 7.130 Euro	Bewerber/-innen können sich über ein persönliches Gespräch qualifizieren, indem sie ihre Motivation für das Studium überzeugend darlegen
	Intensivstudium Digital Real Estate Management	Berufsbegleitend	4 Wochen (16 Präsenztag)	ab 7.130 Euro	Persönliches Bewerbungsgespräch (Mitglieder der IREBS Core oder CoreNet Global werden bevorzugt zugelassen)
<b>ISM International School of Management</b> <a href="http://www.ism.de">www.ism.de</a>	Master of Arts Management Real Estate Management	Berufsbegleitend oder Vollzeit	5 Semester (samstags)	3.600 Euro pro Semester	Abgeschlossenes Hochschulstudium mit mind. 30 ECTS in Fächern der Wirtschaftswissenschaften (fehlende ECTS können ggf. durch Berufserfahrung ausgeglichen werden)
<b>IU Internationale Hochschule</b> <a href="http://www.iu-fernstudium.de">www.iu-fernstudium.de</a>	Bachelor of Arts Immobilienmanagement	Vollzeit oder berufsbegleitend im Fernstudium	36–72 Monate (Je nach Zeitmodell)	ab 209 Euro pro Monat	Abitur oder fachgebundene Hochschulreife
<b>NBS Northern Business School</b> <a href="http://www.nbs.de">www.nbs.de</a>	Bachelor of Arts BWL – Immobilienmanagement	Vollzeit oder Teilzeit	7 Semester (Vollzeit) 8 Semester (Teilzeit)	21.720 Euro (Vollzeit) 18.540 Euro (Teilzeit)	Allgemeine Hochschulreife, fachgebundene Hochschulreife oder berufliche Qualifikation

\* Viele Bildungseinrichtungen ermöglichen es, die Präsenz-Studiengänge auch in Hybrid- oder Online-Formaten durchzuführen.

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



Anbieter	Studiengang/Seminar	Modell*	Dauer	Gebühren**	Voraussetzungen
<b>Südwestdeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V.</b> <a href="http://www.sfa-immo.de">www.sfa-immo.de</a>	Immobilien-Consultant (IHK)	Berufsbegleitend (online oder Präsenz)	20 Lehrblöcke	1.500 Euro (Präsenz) 1.300 Euro (online)	auf Nachfrage
	Digitalisierungsmanager/in in der Immobilienwirtschaft (IHK)	Berufsbegleitend (online)	10 Unterrichtstage	1.950 Euro	auf Nachfrage
<b>Technische Hochschule Aschaffenburg</b> <a href="http://www.th-ab.de">www.th-ab.de</a>	Master of Arts Immobilienmanagement	Vollzeit	3 Semester	60 Euro pro Semester	Diplom- oder Bachelor-Abschluss mit Durchschnittsnote über 2,5 oder Zugehörigkeit zu den besten 50 Prozent der Absolventen
	Bachelor of Arts Digitales Immobilienmanagement	Vollzeit	7 Semester	60 Euro pro Semester	Allgemeine Hochschulreife oder Fachhochschulreife
<b>Technische Hochschule Mittelhessen</b> <a href="http://www.thm.de">www.thm.de</a>	Master of Science Facility Management	Voll- oder Teilzeit im Fernstudium	4 Semester	ab 5.700 Euro	Abgeschlossenes Hochschulstudium oder Bachelor der Berufsakademie, mind. ein Jahr Berufserfahrung im Bereich Facility Management
<b>Uni Regensburg</b> <a href="http://www.uni-regensburg.de">www.uni-regensburg.de</a>	Master of Science Immobilienwirtschaft	Vollzeit	4 Semester	168 Euro pro Semester	Einschlägiger Hochschulabschluss und Notendurchschnitt besser als 2,5
<b>Universität Stuttgart</b> <a href="http://www.uni-stuttgart.de">www.uni-stuttgart.de</a>	Bachelor of Science Immobilienwirtschaft	Vollzeit	6 Semester	214,70 Euro pro Semester	Allgemeine Hochschulreife, Auswahlgespräche, Vorpraktikum (bis zum Ende des vierten Semesters nachholbar)

# IMMOBILIEN KANN MAN STUDIEREN

VOLLZEIT ODER BERUFSBEGLEITEND IN BOCHUM,  
IN HAMBURG ODER REIN ONLINE

- BACHELOR REAL ESTATE
- BACHELOR NACHHALTIGES ENERGIE- & IMMOBILIENMANAGEMENT
- BACHELOR DIGITALISIERUNG UND IMMOBILIENMANAGEMENT

→ WEITERE STUDIENGÄNGE

JETZT  
INFORMIEREN!





## Verantwortungseigentum: ein Konzept für die Immobilienwirtschaft?

**RICS** Mit einer neuen Rechtsform Verantwortungseigentum könnten Gemeinwohlorientierung sowie Wohnraumschaffung und Energieförderung nachhaltig umgesetzt werden.

[rics.org/de](https://rics.org/de)



Ein Vorteil von Verantwortungseigentum: nachhaltige Förderung und trotzdem wirtschaftliche Incentives, meint Cornelia Thaler.

**D**ie Diskussion um eine neue Rechtsform für Verantwortungseigentum ist in der Immobilienwirtschaft fast unbekannt. Dabei ist das Verantwortungseigentum und die Schaffung einer Rechtsgrundlage für eine Gesellschaft mit gebundenem Vermögen im Koalitionsvertrag seit 2021 verankert. Es heißt: „Zu einer modernen Unternehmenskultur gehören auch neue Formen wie ... Gesellschaften mit gebundenem Vermögen.“

Vorangetrieben wird die Rechtsform unter anderem von der Stiftung Verantwortungseigentum, hinter der zahlreiche mittelständische Unternehmen, Start-ups und Sozialunternehmen stehen. Ihr Ziel: Das Unternehmen und seine Werte langfristig zu sichern bzw. für Sozialunternehmen die einfachere Umsetzung ihrer Ziele. Seit 2021 liegt der überarbeitete Gesetzesentwurf für eine GmbH gebV dem Bundestag vor, der wissenschaftliche Beirat hat im April 2022 seine Stellungnahme abgegeben.

Grundprinzip ist, dass Gewinnausschüttungen an die Gesellschafter nicht frei möglich sind (sog. Asset-Lock), sondern das Gesellschaftsvermögen in der Gesellschaft gebunden bleibt. Das damit geschaffene „Verantwortungseigentum“ bedeutet, dass die Gesellschafter zwar weiterhin Stimm- und Teilhaberechte in der Gesellschaft haben, jedoch nicht mehr am Gewinn der Gesellschaft partizipieren. Die Gesellschafter agieren als Treuhänder, leistungsgebundene Vergütungsanreize sind möglich. Damit soll verhindert werden, dass Unternehmen zu Spekulationszwecken dienen.

**KEIN GÄNZLICH NEUER ANSATZ** Welche besondere Bedeutung aber könnte die Gesellschaft mit gebundenem Vermögen für die Immobilienwirtschaft haben? Generell ist der Immobilienwirtschaft ein solcher Ansatz nicht gänzlich neu. Beispielsweise zielen die Vergabe von Erbbaurechten von sozialen und kirchlichen Institutionen oder auch das 1990 abgeschaffte Institut „Wohngemeinnützigkeit“ in die Richtung, genauso wie die Einbringung von Immobilienvermögen in Stiftungen; staatliche Förderprogramme und Genehmigungen werden kombiniert mit Wohnungsbelegungs- und -bindungsrechten.

Aber könnte die Gesellschaft mit gebundenem Vermögen nicht auch darüber hinaus vertragliche Strukturen ermöglichen, um etwa den immer wieder laut werdenden Überlegungen über eine „Enteignung von Wohnungs(bau)gesellschaften oder Wohnraum“ eine für alle Stakeholder passende Rechtsform entgegenzusetzen? So gebundenes Wohnungseigentum wäre kein Spekulationsgut (mehr) bei gleichzeitiger Beibehaltung von Incentives für wirtschaftlichen Erfolg. Gemeinwohlorientierung, Wohnraumschaffung und Energieförderung könnten nachhaltig umgesetzt werden. Kombiniert mit Gemeinnützigkeit könnte diese Gesellschaft auch von steuerlichen Vorteilen profitieren.

**DIE CHANCEN FÜR INVESTOREN:** Die „ESG-Relevanz“ der Rechtsform liegt auf der Hand. Durch Entkopplung von Unternehmensführung und Gewinn könnten eine verstärkte Nachhaltigkeits-Governance und soziale Kriterien gefördert werden. Für die Umsetzung der Klimaziele sind aber auch erhebliche Investitionen erforderlich, die die Privatwirtschaft allein nicht wird stemmen können. Bietet die derzeitige Diskussion um den Gesetzesentwurf der Gesellschaft mit gebundenem Vermögen im gegenwärtigen Spannungsfeld von unrentablem, aber dringend benötigtem Wohnraum und Klimaeffizienz interessante Anknüpfungspunkte für die naturgemäß gewinnorientierte Immobilienwirtschaft? Das wird wohl auf die Ausgestaltung des Gesetzes ankommen – eine Mitwirkung der Immobilienwirtschaft bietet sich an. «

Cornelia Thaler FRICS, Vorstandsmitglied der RICS Deutschland



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

# Wir brauchen dringend Entlastungswohnungsbau

## Deutscher Verband

Wir benötigen schnell mehr bezahlbare Wohnungen und daher geeignete Sofortmaßnahmen, um über Ausnahmeregelungen zügig „Entlastungswohnungsbau“ auf den Weg zu bringen.

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

**D**er Wohnungsneubau steht vor immensen Aufgaben: Kapazitätsengpässe, Fachkräftemangel, Bauflächenknappheit und zahlreiche Zielkonflikte verhindern, dass rasch ausreichend bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann. Zudem führen ein Zinsanstieg um das Drei- bis Vierfache sowie die stark erhöhten Baukosten mittlerweile zu Neubaumieten von etwa 20 Euro. Das schreckt viele Marktakteure ab. In der Konsequenz bricht der Start von Neubauprojekten ein. Das von der Bundesregierung ausgerufene Neubauziel von 400.000 Wohnungen pro Jahr ist in weite Ferne gerückt. Dabei reicht der Neubau bereits heute nicht aus, um Wohnraumengpässe in Wachstumsregionen auszugleichen. Denn das Bevölkerungswachstum verzeichnete im Jahr 2022 mit den ukrainischen Flüchtlingen einen weiteren Höchststand. Ein beherztes Gegensteuern mit kurzfristigen Ausnahmeregelungen ist nötig!

**FERTIGSTELLUNGSPRÄMIE ZUR BESCHLEUNIGUNG** Das Bundesbauministerium hat mit dem „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ richtungsweisende Maßnahmen entwickelt, die zentrale Rahmenbedingungen verbessern können. Sie müssen mit Priorität auf Baukostensenkung, Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungsprozesse sowie Mobilisierung von Bauland umgehend und umfassend umgesetzt werden. Doch selbst damit würden die akuten Hemmnisse erst zeitverzögert beseitigt. Wir benötigen zudem geeignete Sofortmaßnahmen, um über Ausnahmeregelungen schnell „Entlastungswohnungsbau“ auf den Weg zu bringen. Nach der stark reduzierten KfW-Neubauförderung könnte eine „Fertigstellungsprämie“ baureife Projekte mit Eigenkapital unterstützen, deren Finanzierung wegen gestiegener Baukosten und Zinsen nicht mehr gesichert ist. So lassen sich die immens aufgewachsenen Bauüberhänge mobilisieren.

**E FÜR ENTLASTEND, EINFACH, EFFIZIENT, ERSCHWINGLICH** Darüber hinaus müssen wir endlich beherzt an die unverhältnismäßig gestiegenen bautechnischen Normen und Standards ran. Sowohl Bauordnungs- und Bauvertragsrecht als auch die Wohnraumförderung nutzen den überambitionierten „Stand der Technik“ als Grundlage, obwohl dieser für berechnete Qualitäts- und Schutzansprüche für Lärm- und Brandschutz oder Statik nicht zwingend notwendig ist. Wir benötigen eine befristete Ausnahmeregelung im Bauvertrags- und Bauordnungsrecht, die Bauherren, Architekten und Bauunternehmen eine rechts- und haftungssichere Möglichkeit bietet, auch abweichend von geltenden technischen Standards und Normen bauliche Lösungen zu finden, die Schutzansprüche mit geringeren Baustandards vereinen. Dies greift die Überlegungen von Architektenkammern und Bund Deutscher Architekten zur Einführung eines Gebäudetyps E auf. Ausgehend von dieser Ausnahmeregelung sollten auch die Musterbauordnung und die Bauordnungen der Länder reformiert sowie eine notwendige „Umbauordnung“ geschaffen werden.

Um bebaubare Flächen im Innenbereich zügig zu aktivieren, sind schließlich erweiterte, rechtssichere und einfach anzuwendende Flexibilisierungen notwendig. Damit können Flächennutzungen zu Wohnzwecken umgewidmet und bebaubare Flächen, die mit geringen Dichten in den Bebauungsplänen bzw. im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) festgelegt sind, stärker nachverdichtet werden. Diese Ausnahmeregelungen gilt es in die anstehende Novelle des Bauplanungsrechts (BauGB und BauNVO) zu überführen. «



Wir müssen endlich beherzt an die unverhältnismäßig gestiegenen bautechnischen Normen ran, meint Michael Groschek.

Michael Groschek, Präsident Deutscher Verband für Wohnungswesen, Stadtentwicklung und Raumordnung e.V.





## Bauwende

**W**ährend ich am Fuße des Ätna den Blick über die hügelige Landschaft und das Ionische Meer genieße, macht sich das kleine Weingut, auf dem wir Gäste sind, bereit für eine zweimonatige Winterpause. Das Konfetti der Silvesternacht ist bereits zusammengefeigt, die letzten Gäste versammeln sich zum Frühstück im Garten. Die Zitronen-, Orangen- und Pampelmusenbäume tragen noch ein paar wenige Früchte, eine Taube gurrnt unablässig aus der über hundertjährigen Pinie, ein Traktor entfernt sich knatternd. Hunde bellen im nächsten Tal. Die Sonne verbreitet mittags eine wohlige Wärme. Hier haben sich die Menschen an die Vulkanausbrüche, die heißen Sommer, den stinkenden Müll auf den löchrigen Straßen und einen eintönigen Tageslauf voller Langmut gewöhnt. Wie anders wirkt da Deutschland, dessen geistige Verfassung mir über meinen Bildschirm entgegenschäumt. „Deutschland strauchelt in Richtung Zukunft. Was uns fehlt: Effizienz, ein Schuss Dynamik, eine gemeinsame Vision“, lese ich im „Spiegel“. Und die „Welt“ zitiert Winfried Kretschmann mit: „2023 ist der Kipppunkt für den deutschen Wohlstand.“ Zu viel Bürokratie, hohe Steuerlast, sinkende Innovationsbereitschaft, hohe Energiekosten, Arbeitskräftemangel. Laut einer ZEW-Studie nimmt Deutschlands Wettbewerbsfähigkeit weiter ab. Und im neuen „Länderindex Familienunternehmen“ belegt die Bundesrepublik nur den 18. Platz. Viele der Aussagen erscheinen mir auf den ersten Blick alarmistisch und damit

übertrieben. Aber wo steht denn gerade die Immobilienwirtschaft in Deutschland? Und was bedeutet das für die Städte und die Gesellschaft?

Einige Kommunen haben den beispiellosen Boom der 2010er Jahre genutzt und ihre öffentliche Infrastruktur instand gesetzt, bestehende Quartiere verdichtet und neue Sozialwohnungen gebaut. Die besser organisierten Städte haben an Qualität gewonnen und zu den lebenswertesten Städten der Welt aufgeschlossen. Bei Weitem aber nicht alle. Viele konnten die überaus günstigen Rahmenbedingungen nicht nutzen. Ihr möglicher Erfolg wurde durch dysfunktionale Verwaltungen und überdehnte Entscheidungsprozesse verstopft. Ein Jammer! So sehen verpasste Chancen aus. Denn die Nullzinsphase ist Vergangenheit und wird vermutlich auch nicht wieder zurückkommen. Zu den aktuellen Baukosten und Zinsen können selbst die hochsubventionierten kommunalen Wohnungsbaugesellschaften nicht mehr bauen. Schon gar nicht für eine Miete von unter zehn Euro für den Quadratmeter. Auch die börsennotierten Wohnungsbaugesellschaften haben im Wesentlichen ihre Bauaktivitäten eingestellt. Eine Aussicht auf wirtschaftlichen Erfolg mit Neubauvorhaben gibt es für sie zurzeit nicht. De facto ist der Mietwohnungsbau damit zum Erliegen gekommen. Auch bei den Eigentumswohnungen führen die Zins- und Baukostenaufschläge zur Vollbremsung. Selbst mit dem Erbe der Oma kann sich kein Normalverdiener

**ZUR PERSON Eike Becker** leitet seit Dezember 1999 mit Helge Schmidt gemeinsam 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.

mehr eine eigene Wohnung leisten. Was für ein Armutszeugnis für eine Gesellschaft.

So werden die 700.000 fehlenden Wohnungen nicht gebaut. Und in den Ballungsräumen werden die Mieten weiter steigen. Ohne Aussicht auf eine Wende zum Besseren. Denn die Ausweisung von günstigem Bauland im Außenbereich oder die zusätzliche Verdichtung im Inneren wird von den Kommunen nicht ausreichend angeboten. In den Verwaltungen gilt seit Jahren das Mantra: Sowohl der Landverbrauch für Außenentwicklungen als auch innerstädtische Verdichtungen sind Teufelszeug. Eine Pattsituation, die alle Beteiligten zur Tatenlosigkeit zwingt. Eine Tragödie. Und höhere Standards zur Erdbbensicherheit, zum Umgang mit Gefahrstoffen und zum Energieverbrauch werden gerade noch erarbeitet. Preiswert und einfach bauen geht dann eben erst recht nicht. So weit zum Wohnungsbau. Und was geschieht mit dem Bürobau? Dem steckt noch das Homeoffice in den Knochen. Mehr Flächen braucht zurzeit keiner. Aber bei den Arbeitgebern setzt sich die Erkenntnis durch, dass sie attraktiver werden müssen, wenn sie die jungen Talente für sich gewinnen und die Kolleginnen und Kollegen wieder mehrheitlich ins Büro zurückholen wollen. Dazu zählt an erster Stelle eine gut erreichbare, schöne, ökologisch verantwortliche, kommunikationsfördernde Arbeitsumgebung. Deshalb sehe ich Chancen für die ökologische und soziale Erhaltung des Bestands. Immer mehr Büromieter überprüfen ihren CO<sub>2</sub>-Fußabdruck und suchen dafür förderliche Mietflächen. Die unsanierten Dreckschleudern mit fossiler Energieversorgung können da nicht mithalten und werden aussortiert. Das deckt sich mit den Überlegungen der großen Bestandhalter. Wenn die weiter finanziert werden wollen, müssen sie ihr überaltertes Portfolio ESG-tauglich machen. Dadurch können sie auch dem Abwertungsdruck etwas entgegensetzen. Denn die schönen Zeiten der geschenkten Gewinne durch jährliche Immobilienaufwertungen sind erst einmal vorbei. Heute müssen viele Gebäude wieder abgewertet werden. Das wird leider noch einige Quartalsberichte in Anspruch nehmen und sicher bis zum Ende dieses Jahres dauern.

Wenn das aber erledigt ist, können die Bewertungsverluste durch Immobilienverkäufe wieder ausgeglichen werden. Dann wird es auch wieder günstigere Gelegenheiten für Einsteiger und Opportunisten geben. So lange werden wir aber noch warten müssen. Weil die Immobilienpreise noch nicht an die ak-

„Es ist die Aufgabe der Immobilienwirtschaft, dafür zu sorgen, dass die Gesellschaft in der Welt lebt, in der sie auch leben will.“

tuelle Marktsituation mit den höheren Zinsen und Baukosten angepasst sind, finden Käufer und Verkäufer nicht zusammen. Das Transaktionsvolumen ist eingebrochen.

So massiv, dass die Immobilienwirtschaft gerade eine Pause einlegt. Und viel Zeit hat. Diese Zeit muss sie nutzen, um über ihre Aufgaben und ihr Selbstverständnis nachzudenken. Sie muss klären, für welche ökonomischen, ökologischen und sozialen Ziele sie sich einsetzen will. Denn sie wird ihrer Funktion, ihren Aufgaben, die sie für die Gesellschaft zu erfüllen hat, in keiner Weise gerecht. Heute in der Krise noch viel weniger als

in den Boomzeiten. Wo ist die Roadmap hin zu einer klimaneutralen Immobilienwirtschaft? Wo sind die Vorschläge für kostengünstigen, sozialverträglichen, durchmischten Wohnungsbau? Digitalisierung? Verwaltungsreform? Verfahrensbeschleunigung? Standardreduzierung? Modulares Bauen? Resiliente Lieferketten? Cradle to Cradle?

Auf all diese Fragen gibt es noch keine tatkräftigen Antworten. Spätestens dann, wenn die Wirtschaft wieder anspringt, müssen die Ziele aber klar formuliert und

die Wege dorthin gefunden sein. Denn es reicht nicht mehr aus, im Kleinen Löcher zu stopfen und weiterzuwursteln. Deshalb brauchen wir jetzt kritische und offene Diskussionen in allen Verbänden, Ausschüssen, Unternehmen, Kammern, Institutionen, auf regionalen Konferenzen und Workshops, branchenübergreifend, unter Beteiligung aller gesellschaftlichen Kräfte. Also, lasst uns die Fakten auf den Tisch legen und klären, was jetzt zu tun ist. Und wer dafür zuständig ist. Wer ist für eine gelingende Stadtproduktion und Immobilienwirtschaft verantwortlich? So wie bisher geht es nicht weiter. Wir brauchen schnellere Fortschritte und größere Erfolge. Es ist die Aufgabe der Immobilienwirtschaft, dafür zu sorgen, dass die Gesellschaft in der Welt lebt, in der sie auch leben will. Deutschland steht für freiheitliche Demokratie, Menschenrechte, Gleichbehandlung, Respekt und Toleranz. Es ist die gebaute Umwelt, in der diese Werte gelebt werden. Es ist höchste Zeit für die Immobilienwirtschaft, dafür Verantwortung zu übernehmen.

Mittlerweile ist die Sonne hinter dem Horizont verschwunden. Die Hunde im Nachbartal haben wieder zu bellen begonnen. In den Nächten gewinnt die winterlich kühle Erde wieder die Oberhand. Bei Dunkelheit kann man von unserer Terrasse aus gut die Flammen speiende Lava beobachten, die langsam den Ätna herunterfließt.



# Smartes Licht, Glasfaser-Ausbau und der Mangel an Pflegeplätzen

Mit smartem Licht Energie und CO<sub>2</sub> einsparen? Gibt es Wege aus dem Mangel an Pflegeheimen? Welche Rolle spielt die Wohnungswirtschaft beim Glasfaser-Rollout? Und wie können Verwalter und Eigentümer besser kooperieren? Der Podcast „L'Immo“ hat wieder viele Fragen geklärt. **Alle L'Immo-Folgen unter [podcast.haufe.de/immobilien](https://podcast.haufe.de/immobilien)**



**JEAN-PASCAL ROUX** (links) und **THOMAS MÜLLER** (rechts) Telekom-Experten

## Glasfaser-Rollout: Nicht ohne die Wohnungswirtschaft

Bis 2030 soll der Glasfaser-Rollout durch sein. Immobilien macht er am Ende hochwertiger. Die Wohnungswirtschaft ist dabei ein wichtiger Partner. Das hat die Telekom erkannt und setzt auf „Regionalität“: Warum solche Partnerschaften aktiv gesucht werden und was dabei für alle Parteien herauspringt, besprechen Jean-Pascal Roux, Leiter Vertrieb Fiber Deutschland bei Telekom, und Thomas Müller, Leiter Glasfaserausbau Region Südwest bei Telekom, im L'Immo-Podcast.

### MARTIN METZGER

(Geschäftsführer Albina Immowelten GmbH)

## Verwalter und Eigentümer – im selben Boot

Ist es wirklich eine gute Idee, wenn ein Verwalter die Wohnungseigentümer darüber informiert, dass sie ihn im Rahmen des neuen Wohnungseigentumsgesetzes leichter kündigen können? Martin Metzger meint: Ja. Es lohnt sich, Eigentümer klüger zu machen. So zeigt etwa eine Umfrage des Verbraucherschutzbundes Wohnen im Eigentum (WiE), dass Eigentümer mit der Umsetzung von bestimmten Maßnahmen – in einem Fall ging es um das Thema energetische Sanierung – oft überfordert sind. Besser, wenn sie klüger wären.



### MARTIN FRECHEN

(Steinel GmbH, Herzebrock-Clarholz)

## Smartes Licht: Mit Sensoren Energie und CO<sub>2</sub> einsparen

Licht, das mitdenkt – so weit ist die Technik bereits: Ein Beispiel ist das Bürogebäude „Welle“ in Frankfurt am Main. Dort wurde von statischem LED-Licht auf dynamisches Licht umgestellt, erzählt Martin Frechen im L'Immo-Podcast. Der Geschäftsführer der Steinel GmbH ist davon überzeugt, mit seinen Produkten den Markt verändern zu können. Es geht dabei um Licht in Verbindung mit Sensorik, wodurch in privaten Immobilien, aber vor allem im öffentlichen Bereich „riesige Mengen“ an CO<sub>2</sub> eingespart und Stromverbräuche um 90 Prozent reduziert werden könnten.

**MARK UHMEIER** (COO bei Carestone)

## Seniorenimmobilien: Besser bauen per Modul

Bundesweit werden pro Jahr 400 neue Pflegeheime benötigt, es entstehen allerdings nur etwa 250. Die Genehmigungszeit ist unangemessen lang. Ein weiteres Hindernis für mehr Bautätigkeit in dem Segment ist der Föderalismus – es gibt 16 verschiedene Landesheimbauverordnungen. Immer wieder gehen Betreiber pleite. Mark Uhmeier berichtet im L'Immo-Podcast von einem neuartigen Modul, um diese Probleme zu lösen.





# immobilien wirtschaft

WEGBEREITER  
DER DIGITALISIERUNG

## Region- Report

**INTERVIEW** „Bei Bio-Technologie und Life Science sind wir vorne mit dabei“

**WIRTSCHAFTSRUNDE** Zwischen Versiegelungskepsis und Baunotwendigkeit

**AUFSCHWUNG IM QUADRAT** Mannheim und die erfolgreiche Transformation

# Metropolregion Rhein-Neckar

**SYMBIOSE  
WOHNEN & INDUSTRIE**



# FÜR SIE ATTRAKTIV: Der Investitionsstandort Rhein-Neckar

Alle Informationen erhalten Sie im  
Immobilienmarktbericht 2023

Online  
verfügbar ab  
Ende April

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





„Vernetzung ist  
Wesensmerkmal:  
Stadt-Land,  
Wohnen-Industrie ...“

Dirk Labusch, Chefredakteur

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

die Metropolregion erstreckt sich über drei Bundesländer. Möglicherweise war diese Tatsache nie so wichtig wie heute. Wir leben in einer Zeit, in der Technologietransfer und Wissensvorsprung einen besonders guten Grund ausmachen können, um hier zu investieren. Eine so weitläufige Region muss den Austausch in besonderer Weise leben.

Und in der Tat habe ich den Eindruck, dass das beim Thema Vernetzung der Akteure der Fall ist. Impulse aller Bundesländer fließen in diesem Netzwerk zusammen. Der ländliche Raum kann von der Stadt profitieren, die Industrie vom ländlichen Raum. Ein Beispiel sind Gewerbegebiete in Weinheim an der Bergstraße, einen Steinwurf entfernt von der A5. Das Zusammenspiel zwischen Immobilien und Mobilität ist ein wichtiges. Die Belange der Industrie werden nicht so einfach vom Wohnen verdrängt wie in anderen Regionen. Hier gehört Industrie zur DNA. Ihr wird in allen Bereichen ein wichtiger Platz eingeräumt.

Das alles scheinen Plattitüden zu sein, doch wer, wie ich, im Dezember bei einem Empfang des Netzwerks dabei sein konnte, der konnte schon den Eindruck gewinnen, dass hier eine besondere Herzlichkeit im Umgang besteht. Natürlich gibt es auch viel Verbesserungsbedarf. Das wird insbesondere auch in unserer Unternehmerrunde (Seite 40) deutlich. Wäre ja auch unglaublich, wenn nicht.

Ihr  
*Dirk Labusch*

# Inhalt

## Standort für Zukunftstechnologien

Dr. Doris Wittneben, Leiterin Zukunftsfelder und Innovation, und Jörg Kordes, Leiter Kommunikation und Marketing, von der Metropolregion Rhein-Neckar GmbH im Interview. **38**

## Grün verändert eine Region

Zwischen Versiegelungskepsis und Baunotwendigkeit geht es um immer neue Anforderungen an Verwaltung, Recht und Projektverantwortliche. Eine Wirtschaftsrunde zur Zukunft der Metropolregion Rhein-Neckar. **40**

## Aufschwung im Quadrat

Mannheim, größte Stadt der Rhein-Neckar-Region, hat die Transformation von der Industriestadt zum modernen Mittelzentrum geschafft. **44**



## PUNKTEN MIT DER WASSERLAGE

Dass Ludwigshafen trotz aller Hypothesen der Vergangenheit auch Erfolgsgeschichten schreiben kann, beweist das Stadtquartier Rheinufer Süd.

## IMPRESSUM

### Abonnenten-Service und Vertrieb

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

### Redaktion

Dirk Labusch  
(verantwortl. Chefredakteur),  
Gerald Makuzwa, Hans-Walter  
Neunzig, Katharina Schiller,  
Jörg Seifert (Chef vom Dienst),  
Michaela Burgdorf

### Journalisten im Heft

Jelka Louisa Beule, Dr. Ulrich Nagel

### Anzeigen

Anzeigenpreisliste (01.01.2023)  
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

Jonas Miller  
Tel. 0931 2791-557  
yvonne.goebel@haufe-lexware.com

### Grafik/Layout

Hanjo Tews

### Titelbild

gettyimages/jotily

### 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, Matthias Schätzle,  
Christian Steiger, Dr. Carsten Thies,  
Björn Waide

### Bildnachweis

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



# „Bei Biotechnologie oder Life Science sind wir vorne mit dabei“

Interview mit **Jörg Kordes**, Leiter Kommunikation und Marketing, und **Dr. Doris Wittneben**, Leiterin Zukunftsfelder und Innovation, bei der Metropolregion Rhein-Neckar GmbH

**Herr Kordes, Frau Dr. Wittneben, wer in Deutschland an Wirtschaftskraft, Innovation und Dynamik denkt, dem fallen Städte wie Berlin, Frankfurt, Hamburg oder München ein, aber wahrscheinlich weniger die Metropolregion Rhein-Neckar.**

**Jörg Kordes:** Das stimmt – dabei brauchen wir uns hinter diesen Großregionen gar nicht zu verstecken. Städte wie Berlin oder Hamburg sind zwar vielleicht bekannter, aber die Metropol-



„Konversion ist ein bedeutendes Thema in Rhein-Neckar. Da entsteht Raum für interessante Projekte, moderne Quartiere und Gewerbeflächen.“

**Jörg Kordes**, Leiter Kommunikation und Marketing bei der Metropolregion Rhein-Neckar GmbH

region Rhein-Neckar weist ebenfalls eine enorme wirtschaftliche Dynamik auf. Auch im ZEW-Innovationsindex liegen wir stets auf den vorderen Plätzen. In der Region sind allein sieben Unternehmen ansässig, die im Dax gelistet sind. Vor allem in wichtigen Zukunftszweigen wie Biotechnologie oder Life Science sind wir vorne mit dabei. Ein Pluspunkt der Metropolregion Rhein-Neckar ist auch die Lage mitten in Europa. Der Frankfurter Flughafen ist in weniger als 40 Minuten zu erreichen, in Paris ist man mit dem Zug in 3,5 Stunden. Außerdem gibt es den Rhein, das ist ein enormer Vorteil für den Gütertransport.

**Wirkt sich das auch auf den Immobilienbereich aus?**

**Kordes:** Auch im Bausektor verzeichnen wir eine hohe Dynamik. Die Leerstandsquoten sind niedrig. Nach dem Corona-Tief gibt es inzwischen auch wieder mehr Fertigstellungen, allein in Mannheim erwarten wir in diesem Jahr 100.000 Quadratmeter. Im gewerblichen Bereich haben die expandierenden Firmen immer wieder Bedarf für Erweiterungen, das ist für die Immobilienwirtschaft interessant. Und im Gegensatz zu einigen anderen Großstädten oder Regionen in Deutschland gibt es bei uns noch ausreichend Bauland.

**Was sind derzeit spannende Projekte?**

**Kordes:** Konversion ist ein bedeutendes Thema in Rhein-Neckar. Da entsteht Raum für interessante Projekte, moderne Quartiere und Gewerbeflächen. Heidelberg hat so insgesamt 180 Hektar Fläche für neue Entwicklungen erhalten.

Dort, wo in den vergangenen Jahrzehnten die US-Armee auf dem Gelände der ehemaligen Campell-Kaserne ihr Quartier hatte, entstehen neben rund 200 Wohnungen insgesamt 60.000 Quadratmeter Gewerbeflächen mit Büros, Schulen, Praxen, Ladengeschäften und vielfältiger Gastronomie. In diesem Jahr findet in Mannheim die Bundesgartenschau (BUGA) statt. Die BUGA auf dem Gelände der einstigen US-Kaserne Spinelli ist Teil des Grünzugs Nordost, der 230 Hektar Grünflächen bis in die Mannheimer Innenstadt miteinander verbindet. Durch die Nutzung der Konversionsflächen auch in den Jahren nach der BUGA ergeben sich neue Chancen für die Stadtentwicklung.

**Die Metropolregion besteht aber nicht nur aus Städten wie Mannheim, Ludwigshafen und Heidelberg. Es gibt auch viel ländlichen Raum.**

**Doris Wittneben:** Das ist das Besondere der Metropolregion Rhein-Neckar – das Miteinander von Stadt und Land. Es gibt einige große Städte, aber genauso die Umgebung, die nicht nur mit einer enorm schönen Landschaft punkten kann. Da haben wir einfach viel zu bieten. Wer in der Metropolregion Rhein-Neckar lebt und arbeitet, hat viele Möglichkeiten: Er kann in einem fünfzehnstöckigen Hochhaus mitten in der Stadt wohnen, aber genauso gut in einem Einfamilienhaus auf dem Dorf oder sogar in einem einsamen Bauernhaus. Das macht es so vielfältig.

**Kordes:** Mit diesen Werten, die die Region zu bieten hat, sehen wir uns im Vorteil. Ein Beispiel: Weinheim an der Berg-

straße – eine Stadt mit 45.000 Einwohnerinnen und Einwohnern – entwickelt aktuell ein neues Gewerbegebiet. Dieses liegt nur fünf Kilometer entfernt von der Autobahn A5 und ist auch ansonsten optimal ans Verkehrsnetz angebunden. Gleichzeitig bietet Weinheim eine hohe Lebensqualität für diejenigen, die dort arbeiten und wohnen. Auch links des Rheins ergeben sich Möglichkeiten. Ich denke z.B. an 15.000 Quadratmeter neue Gewerbeflächen in Böhl-Iggelheim in unmittelbarer Nähe der Bahn.

**Sie haben nun viele Vorteile der Metropolregion Rhein-Neckar aufgezählt. Es wird aber auch Bereiche geben, wo es noch nicht ganz rundläuft und wo es noch Optimierungsbedarf gibt.**

**Kordes:** Ein großer Punkt ist die Mobilität. Da wird im Mobilitätspakt Rhein-Neckar an neuen Lösungen gearbeitet, etwa für Pendler, was den öffentlichen Nahverkehr betrifft. Für Autofahrer wird es im Raum Mannheim-Ludwigshafen eine Entlastung geben durch den Neubau der zweiten Hochstraße. Ein wichtiger Aspekt in diesem Bereich ist auch der Güterverkehr. Mit der BASF sitzt das größte Chemiewerk der Welt in Ludwigshafen, da gibt es natürlich auch Diskussionen darüber, wie die Waren transportiert werden. Auf der Schiene fehlt nach wie vor der Lückenschluss von Rotterdam nach Genua – das ist eine große offene Baustelle, die gelöst werden muss, die Gespräche laufen.

**Die Metropolregion Rhein-Neckar erstreckt sich über drei Bundesländer: Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Hessen. Das hört sich nach viel Abstimmungsbedarf an.**

**Kordes:** Das klingt nach einem Nachteil. In der Praxis funktioniert die Zusammenarbeit über die Ländergrenzen hinweg jedoch sehr gut – darum beneiden uns auch andere Regionen in Deutschland, wie wir aus Gesprächen wissen. Im Verein Zukunft Metropolregion Rhein-Neckar kommen Vertreter aus allen gesellschaftlichen Bereichen zusammen und beraten die wichtigsten Entwicklungsthemen der Region.



**„Durch die enge Zusammenarbeit in der Metropolregion ergeben sich auch viele Synergien und ein großer Wissenstransfer bei Zukunftsthemen.“**

**Dr. Doris Wittneben,**  
Leiterin Zukunftsfelder bei der  
Metropolregion Rhein-Neckar GmbH

**Wittneben:** Durch die enge Zusammenarbeit ergeben sich auch viele Synergien und ein großer Wissenstransfer bei Zukunftsthemen, was einen enormen Vorsprung bringt gegenüber Einzelösungen, die jede Stadt für sich machen könnte. Zum Beispiel haben wir ein großes Wasserstoffprojekt im Mobilitätssektor. Mehr als 60 Busse in der Region sollen mit dieser umweltfreundlichen Technologie betrieben werden. Durch die Koordination über die Metropolregion ist viel mehr möglich, als wenn jede Stadt ihr eigenes Projekt starten würde. Wir sind so etwas wie die Spinne im Netz. Das Gleiche gilt für den Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektroautos. Auch da gibt es eine Zusammenarbeit in der gesamten Metropolregion, die zwischen allen Akteuren und bundeslandübergreifend funktioniert und den Ausbau insgesamt voranbringt. «

Jelka Louisa Beule, Freiburg



Arbeitsplatzqualität  
durch **professionelle**  
& **flexible** Büroflächen



[www.1000satellites.de](http://www.1000satellites.de)

In Kooperation mit

STADT MANNHEIM <sup>2</sup>DREES &  
SOMMER

RITTERSHAUS

# Grün verändert eine Region

Zwischen Versiegelungskepsis und Baunotwendigkeit geht es um immer neue Anforderungen an Verwaltung, Recht und Projektverantwortliche. Das Besondere ist die Stellung der Industrie in dieser Region.

## Frau Ram, wodurch zeichnet sich die Metropolregion Rhein-Neckar aus?

**Ram:** Der Zusammenhalt kommt durch die Flüsse und die Kulturgüter. Es gibt einerseits eine große Wirtschaftskraft mit vielfältigen Arbeitsplätzen aber auch ein Leben mit kulturellen Schätzen, viel Natur und sehr kurzen Entfernungen. Sowohl die Innenstädte als auch die Umgebung lassen sich bestens mit dem Fahrrad erkunden.

**Dehoust:** ... wengleich die politische Vernetzung noch besser sein könnte. Was ich in den letzten Jahren hier gespürt habe, ist, dass die größeren Städte Heidelberg, Mannheim und Ludwigs-hafen im Umbruch sind. Es gibt dort einen Zufluss in die Städte. Die Region außerhalb dieser drei Städte leidet ein bisschen ...

## DIE TEILNEHMENDEN

### Jan Dehoust,

Drees & Sommer, Niederlassungsleiter  
Standort Mannheim

### Dr. Hartmut Fischer,

Partner, Fachanwalt für Verwaltungsrecht,  
Rittershaus Rechtsanwälte Mannheim

### Christiane Ram,

Fachbereichsleiterin Wirtschafts- und  
Strukturförderung Stadt Mannheim

## Die Mipim steht vor der Tür. Kann sich die Metropolregion wirklich gegen große Regionen profilieren?

**Ram:** Für uns geht es bei der Mipim hauptsächlich darum, wichtige Kontakte zu knüpfen und einen Markstein zu setzen. Wir haben inzwischen über die Jahre mitbekommen, dass die Region national und international betrachtet jedes Jahr mehr Aufmerksamkeit auf sich gezogen hat.

## Nachhaltigkeit wird dort ein großes Thema sein. Wie treibt Sie das?

**Dehoust:** Wir sind da gut aufgestellt. Das Thema steht ja auf mehreren Säulen: Urban Mining Screening, Cradle to Cradle, und die dritte Säule ist Zero Carbon. Da geht es darum, wie ich ein Quartier künftig versorgen kann. Was ist zukunftsfähig? Früher war es Fernwärme und Gas, aber das verändert sich gerade. Darüber steht das Thema „Enkelfähigkeit“.

## Das heißt, mehr an die nachfolgenden Generationen zu denken?!

**Dehoust:** Ja, da müssen wir hinkommen. Mit Heidelberg zusammen haben wir schon erste Projekte realisiert, haben das Urban Mining Screening im Patrick Henry Village gemacht, um Potenziale festzustellen. Das, was die Metropolregion jetzt aufgesetzt hat mit den Modellprojekten, ist gut. Aber ich würde mir wünschen, dass da noch mehr Vernetzung entsteht.

## Woran hakt es?

**Dehoust:** Das ist eine Frage der Auslastung. Das Problem ist aber, dass die Zeit drängt. Wenn heute Quartiere gebaut werden oder Gebäude, ist Nachhaltigkeit immer ein Punkt. Sie ist aber aktuell nicht messbar. Diese Messbarkeit muss die Regierung eigentlich vorgeben. Wir müssen die Art, wie wir Gebäude herstellen, verändern. Hier ist ein grundsätzliches Umdenken erforderlich.

**Fischer:** Eine ganzheitliche Betrachtung, die auch das Bundesverfassungsgericht in seinem Klimaschutz-Beschluss herausgestellt hat, setzt sich erst langsam durch. Es reicht nicht aus, Stadtquartiere zu entwickeln, in denen Gebäude in Holzbauweise errichtet werden, die eine Photovoltaik-Anlage bekommen.

## Sind Vergabeverfahren schneller geworden?

**Fischer:** Sie können in der Metropolregion bereits sehr effizient betrieben werden, weil die Vergabeplattform eingerichtet wurde, mit der zum Beispiel die Kommunen ausschreiben können. Aber die Beschreibung der gewünschten Leistung oder des Produkts gelingt noch nicht immer so, dass auch gute Ergebnisse erzielt werden. Nicht selten muss einem cleveren Bieter der Zuschlag erteilt werden, der sich letztlich nicht als geeignet herausstellt oder die Leistung nicht in der vom öffentlichen Auftraggeber gewünschten Form erbringt ...

**Mannheim hat sich als erste deutsche Stadt den 17 UNO-Zielen zur nachhaltigen Entwicklung verschrieben.**



**Woran ist das zu merken?**

**Ram:** Im Leitbild 2030 gibt es Klimaschutzziele. Feste Vorgaben dazu, was es wie zu erreichen gilt. Wir zählen europaweit zu den Städten, die national und international Projekte durchführen, die den Klimaschutzziele entsprechen. Im Prinzip haben sich alle Akteure der Stadt auf den Klimaschutz und die Nachhaltigkeitsziele verpflichtet. Und das führt zu einer Änderung in den Köpfen.

**Gibt es konkrete Handlungsanweisungen an die einzelnen Mitarbeitenden aufgrund dieses Leitbildes?**

**Ram:** Ja. Wir leben diese Ziele auch im Kleinen, etwa wenn es um die Frage geht, wohin man seinen nächsten Betriebsausflug macht. Hier bekommen wir auch eine eigene Local Green Deal Managerin, die genau diese Themen des Klimaschutzes im Kontakt mit den Unternehmen zu ganz praktischen Projekten umsetzen wird. Da haben wir ein ziemlich vernetztes Denken.

**Dehoust:** Nachhaltigkeit muss am Ende des Tages messbar sein, und das ist das, was gerade noch fehlt. Ein Investor muss natürlich schauen, ob sich das Gebäude am Ende für ihn trägt. Es gibt viele kleine Bausteine, aber im Moment pickt man sich oft die angenehmen heraus. Das kann nicht das Ziel sein!

**Wirkt sich die Nachhaltigkeitsdiskussion auf Ihre Beratungstätigkeit aus?**

**Fischer:** Ja. Es stellen sich zahlreiche neue Rechtsfragen, wie wir erneuerbare Energieerzeugung organisieren sowie nachhaltiger planen und bauen können. Wir begleiten inzwischen Verfahren für Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen, für Floating-PV oder Agri-PV ebenso wie für Windenergie- und Geothermie-Projekte. Ferner werden Baustoffkataster und viele weitere Ideen diskutiert. Wir prüfen bereits in sehr frühen Stadien, was rechtlich umsetzbar ist.

**Das sind doch eher technische Fragen?**

**Fischer:** Ja, aber es sind auch rechtliche. Unser Planungsrecht muss fruchtbar gemacht werden. Es gibt Regionalpläne, Flächennutzungspläne und Bebauungs-



„Nachhaltigkeit muss messbar werden.“

Jan Dehoust, Drees & Sommer

pläne. Wir müssen sie auf den Prüfstand stellen und weiterentwickeln. Einiges ist schon in Arbeit. Aber es müssen zahlreiche Belange berücksichtigt werden. Wenn wir mehr erneuerbare Energie wollen, müssen wir für ihre Produktion Flächen suchen und das Planungsrecht dafür schaffen.

**Dehoust:** Ein wichtiger Trend ist das Thema der Sektorkopplung: Energiewirtschaft, Industrie, Landwirtschaft, Verkehr – überall betrachtet man eigene Themen. Noch zu oft ist jedes aber in seiner eigenen Schublade. Das Entscheidende ist hier auch wieder die Vernetzung. Sektoren müssen voneinander profitieren. Ich weiß, die Metropolregion leistet hier einen großen Beitrag.

**Fischer:** Wichtig ist, frühzeitig zu klären, was rechtlich überhaupt möglich ist. Die Parlamente auf Bundes- und Landesebene beschließen neue Gesetze, um die

Entwicklung zu steuern. Wir arbeiten auf, welche Möglichkeiten sich für die Unternehmen und Behörden ergeben. Passen Ideen und Projekte ins System? Dabei stellen sich immer wieder neue Fragen, zu denen es noch keine oder wenig Rechtsprechung gibt, auf die zurückgegriffen werden kann. Die Dynamik hat in den letzten Jahren deutlich zugenommen. Bei alledem ist es aber auch wichtig, mutige Projektentwickler und Investoren zu haben, die Projekte angehen, um noch nicht geklärte Verfahrenshindernisse aufarbeiten und ausräumen zu können.

**Wie halten Sie es mit Versiegelung?**

**Ram:** Das ist tatsächlich ein Thema, das in der Metropolregion wirksam wird. Wo werden Flächen entwickelt und zur Bebauung freigegeben? Eher im Umland. Wir sind in einem Dilemma, weil wir zusätzlichen Wohnraum schaffen müssen. Wir wägen die ganze Zeit ab, was geht und was nicht geht. Muss ich nicht vielleicht auch mal in anderen Dimensionen denken, Prozessabläufe anders steuern? All diese Fragen stellen wir uns immer wieder. Das Thema Umnutzung wird in Zukunft in jedem Fall wichtiger. »

In Kooperation mit

STADT MANNHEIM <sup>2</sup>DREES &  
SOMMER

RITTERSHAUS

**Fischer:** Versiegelung ist ein großes Thema. Wir müssen nachverdichten. Das heißt aber auch, Menschen, Dienstleister, Gewerbe, Industrie usw. mit ihren unterschiedlichen Bedürfnissen näher zusammenzubringen. Der Verordnungsgeber hat etwa mit dem urbanen Gebiet die Möglichkeit dazu geschaffen. In derartigen Quartieren wird es unruhiger sein als in klassischen Wohngebieten. Auch die neuen Wohnungen im Industriehafen führen zu rechtlichen und tatsächlichen Spannungen zwischen Nutzern. Für diese Konflikte müssen wir rechtliche und technische Lösungen erarbeiten.

**Ram:** Die Erwartung in der Metropolregion ist, dass man in fünf oder zehn Minuten von der Innenstadt aus im Grünen ist. Das schafft man in Heidelberg, in Mannheim. Wir müssen behutsam schauen, wie wir den Gegensatz von Wohnen und Arbeiten lösen, ohne lange Verkehrsüberfahrzeiten. Wir schauen in unserer Region viel auf das Machbare.

**Dehoust:** Man ist schnell dabei, sich zu wünschen, dass die Autos aus der Innenstadt verschwinden. Aber es ist spannend zu beobachten, wie man diese Herausforderungen am Ende auch umsetzt. Ich finde den Verkehrsversuch, den es gibt, im Ansatz gut.

#### Was ist das für ein Ansatz?

**Dehoust:** Es gibt zwei Hauptachsen in Mannheim. Eine wurde als Verbindung zu Ludwigshafen genutzt. Hier versucht man den Verkehr zu vermindern, Straßen in Teilen geschlossen zu halten und zu schauen, wie sich der Verkehr entwickelt. Der Zeitpunkt war allerdings etwas ungünstig, denn wir haben wegen der Bundesgartenschau viele Baustellen gehabt.

#### Die Verkehrssituation ist angespannt?

**Dehoust:** Sie hat sich in den letzten Jahren, wie ich meine, deutlich verschlechtert. Hintergrund ist natürlich, dass wir das Fahrradfahren attraktiver machen wollen in der Stadt. Ob das eine Lösung

ist, dass man die Stadt in Teilen sperrt, weiß ich nicht.

**Ram:** Aus der Sicht von Fahrradfahrern ist deutlich Luft nach oben. Mit Münster oder Kopenhagen können wir uns (noch) nicht messen. Tatsächlich haben wir in Mannheim viele Baustellen, die unsere Stadt langfristig aber schöner und sicherer machen sollen und die nach und nach auch wieder verschwinden werden. Der Verkehrsversuch läuft noch bis zum Mai. Sämtliche Erfahrungen und Rückmeldungen werden hier einbezo-

„Schnelle Kommunikation wird immer wichtiger.“

Christiane Ram, Mannheim

„Die Beteiligten am Bau müssten sich früher austauschen.“

Dr. Hartmut Fischer, Rittershaus



gen werden. Wir haben den Anspruch, eine Innenstadt zu haben, die eine hohe Aufenthaltsqualität hat.

#### Mit Autos?

**Ram:** Mannheim ist ein Oberzentrum, die Stadt hat viele Kundinnen und Kunden aus der Pfalz und auch von der Bergstraße. Für alle muss der Zugang zur Innenstadt gegeben sein. Auch wenn man in Kauf nehmen muss, dass man nicht vor jedem Schaufenster direkt parken kann. Wir brauchen tatsächlich eine Veränderung im Kopf, Gewohnheiten müssen aufgegeben werden. Das

ist ein ständiger Lernprozess, alles greift ineinander.

**Fischer:** Mannheim ist eine Industriestadt. Wir haben noch viele Industriebetriebe in ganz verschiedenen Bereichen, nicht nur im Hafen. Wenn wir den Flächenfraß vermindern wollen, müssen wir weiter nachverdichten, was allerdings zu Konflikten führt. Zu emittierenden Betrieben muss Abstand gehalten werden. Die Unternehmen und ihre Entwicklung dürfen nicht gefährdet werden. Hier ist schon einiges passiert. Wir haben geholfen, Konzepte zu organisieren und Genehmigungen anzupassen. Aber



viele weitere Unternehmen müssen sich diesem Thema stellen und Strategien entwickeln. Es gibt noch viel zu tun.

**Ram:** Es gab gestern eine Vorstellung eines Konzeptes im südlichen Hafengebiet. Eine Idee war, dort ein Studentenwohnheim zu errichten. Das war aber aufgrund der Gegebenheiten nicht möglich. In anderen Bereichen ist das Miteinander von Wohnen und Gewerbe keine Frage. Etwa im Bereich Dienstleistungen. Hier wird eine Vermischung mit der Wohnnutzung aktiv gefordert. Es ist ein Thema, und Investoren, Entwickler und Stadtplaner haben darauf einen deutlichen Fokus.

**Fischer:** Es ist hipp, im Loft am Industriehafen zu wohnen, wenn auch aus rechtlicher Sicht nicht immer einfach zu gestalten. Unternehmen, Projektentwickler und Behörden können die Genehmigungssituation optimieren sowie mit Verträgen das Planungsrecht ergänzen und absichern. Das bedarf rechtlicher

Kreativität. Aber es kann gelingen, wenn möglichst frühzeitig rechtliche Rahmenbedingungen einbezogen werden.

**Dehoust:** Man darf nicht vergessen, dass Mannheim und die Region ein sehr starker Wirtschaftsknoten sind. Schaffst du die Industrie ab, kommen keine Einnahmen mehr in die Stadt. Dass wir nur noch im Café sitzen, ist nicht das Zukunftsbild. Die Metropolregion darf keinen Wohlstandsverlust erleiden. Daran arbeitet sie auch. Deshalb ist das Miteinander von Wohnen und Gewerbe hier ganz besonders wichtig.

**Ram:** Auch vor dem Hintergrund, dass in den letzten Jahren Produktionsstandorte aus Asien bewusst wieder in Richtung Europa oder die Region verlagert wurden, müssen wir weiter Gewerbeflächen ausweisen.

**Dehoust:** Bei den großen Unternehmen ist momentan viel in Bewegung, wir müssen nur auf die BASF schauen. Und wenn man die Möglichkeiten für die Industrie reduziert und der Hebel dann wirklich umgelegt wird, bekommt die Region schnell ein Problem.

**Fischer:** Jedenfalls müssen wir die Menschen mitnehmen, wenn wir mehr zusammenrücken und urbane Quartiere schaffen. Wir müssen Themen ansprechen und Dialoge organisieren, um Lösungen zu finden. Aber wir müssen auch schneller werden. Wir brauchen sowohl eine gut aufgestellte Verwaltung, die auch komplexe Verfahren zielstrebig führen kann, als auch eine sachgerecht ausgestattete Justiz, die in wichtigen Verfahren zügig entscheidet.

### Der Rechtsschutz etwa bei Bürgerbegehren soll eingeschränkt werden ...

**Fischer:** Zur Demokratie gehört der Rechtsstaat. Wenn wir ihn zu sehr einschränken, ändern wir das System. Die Politik will den Rechtsweg ein Stück weit ändern, um Projekte zu beschleunigen. Dabei müsste zunächst die öffentliche Verwaltung besser ausgestattet werden, damit sie komplexe Verfahren zweckmäßig führen kann. Schließlich müssen die unterschiedlichen Fachleute und Disziplinen von Anfang an besser zusammenarbeiten. Es geht auch um bessere

Kommunikation. Die Einschränkung des rechtlichen Prüfprogramms hilft nicht.

### Immerhin scheint man in der Metropolregion gut zusammenzuarbeiten ...

**Fischer:** Das stimmt. Aber wir könnten uns noch früher vernetzen. In der Vergangenheit war es bei Projekten häufig so, dass – vereinfacht gesagt – jeder den Beitrag aus Sicht seiner Disziplin erbringt. Dann gibt er das Thema dem Nächsten. Erst wenn die Planung bereits weit fortgeschritten ist, wird der Jurist gefragt, ob die rechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden. Es wäre effizienter, wenn sich unterschiedliche Disziplinen bereits austauschen, bevor Planungen im Detail feststehen.

### Wie geht das konkret?

**Fischer:** Das kann man organisieren. Planer, Bauherren, Architekten, Juristen und Behördenvertreter müssen frühzeitig an einen Tisch ...

**Dehoust:** Wir machen klassische Kick-off- und Ziele-Workshops, um Rollen zu verteilen und dann zu schauen, wie man eine Roadmap umgesetzt bekommt.

### Wie kommuniziert eine Stadt?

**Ram:** Schnelle Kommunikation wird immer wichtiger. Nehmen wir das Thema Baustellen: Da werden Anwohnerinnen und Anwohner, aber auch Ladeninhaber und Shopbetreiber über anstehende Veränderungen informiert. Es wird versucht, so schnell und transparent wie möglich zu reagieren. Unsere Citymanagerin ist persönlich in Geschäften unterwegs und nimmt die Anliegen auf. Die Stadt kommuniziert zudem auf den Social-Media-Kanälen, über Newsletter und über das Amtsblatt.

**Dehoust:** Einige Dinge muss man ausprobieren, auch in der Bauindustrie. Das kostet auch nicht zu viel Geld am Ende. Wenn das dann funktioniert, kann man es weiter ausrollen. Das sehen dann auch die Menschen im Umfeld, und dann kann man als Kommune wieder darauf reagieren. Wir müssen den Menschen vermitteln, dass wir uns entwickeln. «

### EXTRA: PODCAST



Hier finden Sie die wichtigsten Zitate:



**L'Immo**  
Der Podcast von  
Haufe.Immobilien



# Aufschwung im Quadrat

Mannheim ist mit über 320.000 Einwohnern nicht nur die größte Stadt der Rhein-Neckar-Region. Die im Krieg massiv zerstörte einstige Industriestadt hat auch die Transformation zum modernen Mittelzentrum erfolgreich absolviert. Die Prognosen sind rundum positiv.

**W**er an Mannheim denkt und seit 15 Jahren nicht dort war, hat vermutlich eine triste Industriestadt vor Augen. Wer allerdings heute durch Mannheim flaniert, stellt schnell fest, dass die Stadt zu einer modernen und facettenreichen Dienstleistungsmetropole herangewachsen ist“, sagt Konstantinos Krikelis, Prokurist im Rhein-Neckar-Team von Jones Lang LaSalle (JLL), und blickt staunend auf die Entwicklung seiner Geburtsstadt. Die zweitgrößte Kommune in Baden-Württemberg hat nicht nur ihre industrielle Prägung abgelegt. Heute ist nur noch knapp jeder vierte Mannheimer im produzierenden Gewerbe tätig. Zugleich zog die sehr gute Lage direkt zwischen Frankfurt und Stuttgart Versicherungsunternehmen, Beratungsgesellschaften und die Kreativwirtschaft an. So beherbergt Mannheim heute Büros der Big-4-Unter-

nehmensberatungen und belegte im Jahr 2020 mit 17 Gründungen pro 100.000 Einwohnern den bundesweiten Spitzenplatz im Deutschen Startup-Monitor.

**CENTRAL BUSINESS DISTRICT** Den Ausgangspunkt für die Mannheimer Wachstumsgeschichte bildete die zum Jahrtausendbeginn in Angriff genommene Neubebauung des rund 33 Hektar großen Glückstein-Quartiers. „Mit dem ehemaligen Bahnareal hat Mannheim nun auch einen eigenen Central Business District“, merkt JLL-Manager Krikelis an. Landmarks des gemischt genutzten Quartiers an der Südseite des Hauptbahnhofs sind das 2001 fertiggestellte Bürogebäude „Victoria-Turm“, das 2021 vollständig bezogene Neue Technische Rathaus sowie das Start-up-Cluster Mafinex. Das städtisch betriebene Technologiezentrum bietet Bü-

ros und Seminarräume für Mannheimer Start-ups. Die 1967 gegründete Universität der Stadt belegte im Jahr 2022 Platz vier unter den Top-Ten-Gründungshochschulen in Deutschland.

Die ehemaligen Bahngelände im Glückstein-Quartier sind kein Einzelfall in Mannheim. „Die Transformation ehemaliger Produktions- und Verwaltungsstandorte gewinnt zunehmend an Bedeutung. Es befindet sich eine Vielzahl von Projekten in der Umsetzung, die die Attraktivität des Standorts auch künftig hoch halten werden“, erklärt Joachim Wieland, CEO von Aurelis. Das Eschborner Unternehmen verantwortet »

**Der neue Stadtteil im Franklin-Village soll bis 2028 Platz für 10.000 Bewohner bieten.**



# Nachhaltigkeit mit System

Im Interview spricht **Thorsten von Killisch-Horn**, Geschäftsführer beim Bau- und Dienstleistungsunternehmen Goldbeck, über Vorteile der systematisierten Bauweise und die Nachhaltigkeitsstrategie des Unternehmens.

**Herr von Killisch-Horn, Goldbeck ist bekannt für sein elementiertes Bauen mit System. Welche Vorteile ergeben sich daraus?** Wir fertigen einen Großteil der für ein Gebäude notwendigen Systembauteile, darunter Trägerwerke, Decken und Wände, in 13 eigenen Werken bei höchster Qualität seriell vor. Auf der Baustelle werden sie anschließend in kurzer Zeit montiert. Dadurch ist Goldbeck weitgehend unabhängig von äußeren Einflüssen und kann besonders schnell und wirtschaftlich bauen. Da Systementwicklung, Produktion, Logistik und Montage Hand in Hand arbeiten und einer fein justierten Prozesskette folgen, optimieren wir den Materialeinsatz zudem erheblich und sparen einen großen Teil der beim konventionellen Bau anfallenden Emissionen – darunter nicht nur CO<sub>2</sub>, sondern auch Feinstaub oder Baulärm.

**Sie sprechen bereits das Thema Nachhaltigkeit an – wie weit ist Goldbeck da?**

Die gesamte Branche ist sich ihrer Verantwortung für die Erreichung der globalen Klimaschutzziele bewusst und steht vor der Herausforderung, Ziele und Maßnahmen in einer Phase zu definieren, in der das regulatorische Rahmenwerk noch enorm dynamisch ist. Wir können jedoch nicht warten, wenn wir die Klimaschutzziele noch erreichen wollen. Schon vor Monaten haben wir die nachhaltige Transformation von Goldbeck zu einem der wichtigsten strategischen Ziele erklärt. Zur Erreichung setzen wir an verschiedenen Stellen an. Auf Unternehmensebene arbeiten wir beispielsweise an einem Corporate-Mobility-Konzept. Auf Produktebene gilt es, mit vielen Mosaiksteinen den CO<sub>2</sub>-Ausstoß unserer



**ZUR PERSON** Thorsten von Killisch-Horn ist studierter Architekt und seit Februar 2020 Geschäftsführer der GOLDBECK Südwest GmbH mit Sitz in Hirschberg an der Bergstraße.

Bausysteme zu senken – z.B. durch die energetische Optimierung unserer Produktionsanlagen, die Erhöhung unserer Recyclingquoten oder die Materialforschung. Auf Projektebene beraten wir unsere Kunden zu nachhaltigen Einzelmaßnahmen, die von Nistkästen und Biodiversitätsdächern bis hin zu regenerativen Energiequellen und Smart Building Komponenten reichen. Auf Kundenseite sorgt aktuell vor allem die EU-Taxonomie an vielen Stellen für Fragezeichen. Wer ist betroffen? Welche Anforderungen stellt sie an Neubauten und welche an Um-

bauten? Und mit welchen Maßnahmen kann ich zur Erfüllung beitragen? Auch wir haben viel Zeit investieren müssen, können unsere Kunden aber heute sehr transparent beraten.

**Die Branche beschäftigt neben der Nachhaltigkeit gerade insbesondere auch der Wohnungsbau. Kann das elementierte Bauen mit System auch hier helfen?**

Absolut! Eine der größten Herausforderungen für Investoren im Wohnungsbau ist derzeit die Wirtschaftlichkeit. Aus diesem Grund müssen wir den Fokus darauflegen, die Kostenseite positiv zu beeinflussen. Hier kann Goldbeck durch systematisiertes Bauen für Kosteneinsparungen im eigentlichen Bau sorgen. Durch die kurze Bauzeit ergeben sich zusätzlich positive Effekte bei der Zwischenfinanzierung der Projekte. Auf der ExpoReal in München haben wir beispielsweise unser Basebuilding vorgestellt: Ein fest definiertes Beispiel-Wohngebäude ab 2.000 Euro brutto pro Quadratmeter Wohnfläche mit hochwertiger Basisausstattung. Darin sind nicht nur die Baukosten enthalten, sondern auch die wesentlichen Kosten für die Planungs- und Baumanagement-Leistungen, die Goldbeck als Generalübernehmer ebenfalls übernimmt.

Darüber hinaus sind wir mit unseren Wohngebäuden Rahmenvertragspartner des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Dessen Mitgliedsunternehmen können schneller, einfacher und kostengünstiger in hoher Qualität bauen, denn Teile der Projektausschreibung, -vergabe und der Planung werden durch die Rahmenvereinbarung vorweggenommen. «





„Mit dem Glückstein-Quartier auf dem ehemaligen Bahnareal hat Mannheim nun auch einen eigenen Central Business District.“ Konstantinos Krikelis, Prokurist im Rhein-Neckar-Team von Jones Lang LaSalle (JLL)



mit dem Umbau des Turbinenwerks im Stadtteil Käfertal eines der größten Stadtentwicklungsprojekte. Rund um die historische Produktionsstätte wird bis 2025 ein Gewerbequartier mit knapp 170.000 Quadratmeter Mietfläche entstehen. Ein anderes Beispiel eines Industrieareals in der Transformationsphase stellt das Projekt QINO im Stadtteil Neckarstadt-Ost dar. Ende 2021 erwarb der Leverkusener Entwickler Cube das 8.500 Quadratmeter große ehemalige Produktionsgelände eines Mannheimer Textilunternehmens mit 32.000 Quadratmeter Nutzfläche. „In den Höfen soll neben neuem Wohnraum durch kleinere Betriebe und Institutionen

ein Anknüpfungspunkt für die Mannheimer Bevölkerung entstehen“, erklärt Cube-Niederlassungsleiter Sven Seipp.

**EIN NEUER STADTTEIL ENTSTEHT** Nicht nur die Industrie, sondern auch das Militär hat Mannheim über Jahrzehnte geprägt. Als die US Army im Jahr 2010 die Aufgabe ihrer Mannheimer Liegenschaften beschloss, wurden auf einen Schlag 3,5 Prozent der gesamten Stadtfläche für eine neue Nutzung frei. Bis dahin hatten rund 8.000 US-amerikanische Militärangehörige auf einer Fläche von fünf Quadratkilometern in 2.000 Gebäuden gewirkt. Hauptfolge des US-Abzugs war die Entstehung des neuen Stadtteils Franklin auf

dem Gebiet des 144 Hektar großen ehemaligen Franklin Village. Das kommunal entwickelte Areal entspricht der Größe der Mannheimer Innenstadt und soll bis 2028 Platz für 10.000 Bewohnerinnen und Bewohner bieten. Ein bislang misslungenes Beispiel der zivilen Umnutzung von Militärliegenschaften bildet das in der Neckarstadt-Ost gelegene Turley-Gelände. Ende 2022 wurde die Zwangsversteigerung von neun Immobilien bekannt gegeben, da der Ankerinvestor Tom Bock in die Insolvenz gehen musste. Dennoch: Die bereits in der Kaiserzeit militärisch genutzten Areale sind ein Pfund in der Stadtentwicklungsstrategie Mannheims,

das auf diese Weise 2023 zum zweiten Mal Gastgeber der Bundesgartenschau wird. Das vorgesehene über 80 Hektar große Spinelli-Gelände wurde einst für Panzerfahrten genutzt und ist heute die zweitgrößte Entwicklungsfläche der Stadt.

Erfolgreich umgestaltet wurde bereits die Mannheimer Innenstadt. Die barocke Planstadt mit ihren Quadraten hat mit dem Projekt Q6Q7 bereits 2016 das neue urbane Gebot der Mischnutzung erfüllt. Auf den rund 60.000 Quadratmeter Mietfläche finden sich alle innerstädtisch relevanten Nutzungsarten von kleinteiligem Einzelhandel, Wohnen, Hotels, Arztpraxen und Büros. Der Asset Manager BMO Real Estate brach beim Erwerb des Gesamtquartiers mit 300 Millionen Euro den Transaktionsrekord in Mannheim.

**JUNGBUSCH ALS HIP-VIERTEL** Die Aufwertung der Quadrate strahlt auf die Umgebung aus. Der zum Bezirk Innenstadt gehörende Stadtteil Jungbusch spielt heute in einer Liga mit Trendvierteln wie Berlin-Neukölln oder Köln-Ehrenfeld – auch aufgrund strategischer Neuansiedlungen wie der Mannheimer Popakademie oder den Start-up-Zentren C-Hub und Musikpark. Mit durchschnittlichen Angebotsmieten von 13 Euro pro Quadratmeter ist das Kreativviertel mittlerweile die teuerste Wohngegend Mannheims. Krikelis erklärt: „Jungbusch ist als Hip-Viertel bereits voll etabliert. Wir gehen davon aus, dass sich diese Entwicklung auf den angrenzenden Stadtteil Neckarstadt-West schon in Kürze übertragen wird.“

Während die allgemeine Lage der Branche zu einem Rückgang der Transaktionen und somit einer Seitwärtsbewegung bei den Kaufpreisen führt, werden die Mannheimer Wohn- und Gewerbemieten weiter steigen. Das prognostizierte Bevölkerungswachstum von fünf Prozent zwischen 2020 und 2040 erfordert massive Investitionen in Wohnraum, wobei auch das landschaftlich reizvolle Umland in der Rhein-Neckar-Region profitieren wird. Die Stadt Mannheim reagiert bereits mit einer weiteren Aktivierung von Konversionsflächen. «



# „Wollen an den Maßnahmen keinen Groschen verdienen ...“

Es geht um Konversion, Passivhäuser, Grundstückspreise, Urban Mining, Flächen & Fasching: ein Interview mit **Jürgen Odszuck**, dem Ersten Bürgermeister der Stadt Heidelberg.

**Herr Odszuck, beim Fasching werden Sie wegen Ihrer vielen Baustellen in Heidelberg ziemlich auf die Schippe genommen ...** Da muss ich durch, der Erhalt der bestehenden Infrastruktur ist ein großes Thema. Wir müssen Brücken erneuern und generalsanieren, und wenn wir das jetzt nicht tun, laufen wir in noch größere Probleme hinein.

**Ansonsten dürfte das Thema Wohnen auch in Heidelberg ein großes sein ...** So groß, dass wir ein neues Referat für die strategische Wohnungspolitik ins Leben rufen und dem Thema damit höchste Priorität geben. In den letzten 20 Jahren haben wir 11.000 neue Wohnungen geschaffen bei einem Gesamtbestand von knapp 80.000 Wohnungen im Stadtgebiet. Das zeigt die große Kraft, die dahintersteckt.

**Und die Entwicklung von Gewerbebetrieben?** Die Gewerbesteuerentwicklung hat sich in den letzten 20 Jahren fast verdreifacht. Wir versuchen Wohnen und Arbeiten immer zusammen zu denken. Nur weil wir so viele Gewerbebetriebe haben, können wir das Eigenkapital bei den erwähnten Infrastrukturmaßnahmen überhaupt zusammenbekommen.

**Haben Sie genügend Baupläche?** Wir haben 180 Hektar große Konversionsflächen für neue Entwicklungen. Raum für Gewerbe gibt es etwa im Heidelberg Innovation Park. Dort entsteht derzeit ein Hotspot für IT, digitale Medien und Bioinformatik. Auch in der neuen Südstadt bewegt sich viel. Wir werden aber auch künftig nicht jedem, der in Heidelberg wohnen oder hier ein Gewerbe betreiben möchte, ein passendes Angebot machen können.



**ZUR PERSON** Jürgen Odszuck, verheiratet, zwei Kinder, ist Dezernat für Stadtentwicklung und Bauen und seit 2016 Erster Bürgermeister der Stadt Heidelberg.

**Sind die Grundstückspreise hoch?** Ja, aber wir sind seit längerer Zeit auf einem guten Weg. Ich spreche von den großen Entwicklungsmaßnahmen, die wir haben. Beispiel Patrick Henry Village (PHV): Wir stehen kurz vor Abschluss der Grundstücksverhandlungen, wo wir als Stadt das gesamte Grundstück ankaufen wollen.

**Verdient die Stadt daran?** Wir wollen keinen Groschen daran verdienen, sondern dringend benötigten Wohnraum schaffen. Das alles geht natürlich nur, solange wir auch Konversionsflächen haben. Auch mit dem interkommunalen Gewerbegebiet Heidelberg-Leimen versuchen wir Flächen günstig einzukaufen, die auch künftigen Gewerbebetrieben die Möglichkeit bieten, sich anzusiedeln.

**Was ist mit den Planungsprozessen?** Es liegt hier nicht zwingend an Ressourcen innerhalb der Verwaltung. Wir haben zusätzliche Stellen bekommen. Aber oft verzögert der Widerstreit mit berechtigten konkurrierenden öffentlichen Belangen, wie Klimaschutz etc., die Verfahren.

**Gibt es Bauunternehmen, mit denen Sie immer wieder zusammenarbeiten?** Uns ist es als Stadt wichtig, dass auf der Anbieterseite eine Vielfalt bestehen muss, damit die Nutzer eine breite Wahlmöglichkeit haben, was Wirtschaftlichkeit, Komfort und Qualität betrifft.

**Wie passen kostengünstiges und nachhaltiges Bauen zusammen?** Wir müssen uns auf Einfachheit zurückbesinnen. Wir bauen in Wohngebäuden riesige haustechnische Anlagen, zweigeschossige Keller, mit einer Lebensdauer von 20 Jahren.

**Heidelberg wird als die Hauptstadt des Passivhauses bezeichnet ...** Auf den Passivhaus-Stadtteil Bahnstadt sind wir natürlich stolz. Aber wir müssen uns auch fragen, ob wir nicht zusätzlich ähnliche Betriebskennwerte über eine viel einfachere Bauweise erreichen können.

**Welche Rolle spielen Circular Economy und das Thema Urban Mining?** Eine große. Beim PHV reden wir über einen Stadtteil, in dem wir vieles, was wir vorfinden, nachnutzen können. Wir wollen das Material, das dort ist, wieder in den Stoffkreislauf zurückbringen, Schotter wird Schotter etc. Das ist ein Zukunftsthema, dem wir uns intensiv widmen. «

Dirk Labusch, Freiburg

# Ludwigshafen punktet mit der Wasserlage

Ludwigshafen ist neben Mannheim und Heidelberg die dritte Großstadt im Rhein-Neckar-Städtedreieck. Doch die BASF-Stadt kämpft mit den Fehlern der alten Stadtplanung. Andererseits bietet der Wohnungsmarkt mit seinen günstigen Preisen die größten Chancen für Investoren.

Die Transformation alter Industriestandorte setzt voraus, dass die einst dominierenden Betriebe nicht mehr vor Ort sind. München und Berlin konnten sich so zu modernen Dienstleistungsmetropolen entwickeln, die Städte des Ruhrgebiets lösen sich allmählich von ihrem Kohle- und Stahlerbe. Kommunen mit einem stadtprägenden Unternehmen bergen jedoch im Hinblick auf die Stadtentwicklung strukturelle Hindernisse in sich. Die mangelnde historische Bausubstanz, die architektonische Dominanz durch Fabriken und Produktionsareale sowie die Häuserstruktur mit Arbeitersiedlungen bilden Hemmschuhe auf dem Weg zu einem attraktiven Stadtbild.

Die BASF-Stadt Ludwigshafen, 1852 durch königlich-bayerische Beamte als Industriestadt gegründet, teilt in dieser Hinsicht das Schicksal von Kommunen wie Leverkusen, Wolfsburg oder Salzgitter. BASF beschäftigt am Stammsitz Ludwigshafen 39.000 Mitarbeitende, die 2.000 unternehmenseigenen Immobilien verteilen sich auf ein Gesamtareal von zehn Quadratkilometern. Das sind weiterhin stolze Zahlen. Doch die massiv steigenden Energiepreise machen dem Chemieriesen zu schaffen – und damit auch dem Immobilienmarkt in Ludwigshafen. „Bei Ludwigshafen sind wir nicht allzu positiv gestimmt. Die aktuelle Energiekrise dürfte eher negative Auswirkungen auf den deutschen Standort von BASF haben“, kom-

mentiert beispielsweise Arnaud Ahlborn, Geschäftsführer des auf Wohnimmobilien spezialisierten Investmentmanagers Industria. Tatsächlich gab BASF in den ersten neun Monaten des Jahres 2022 für Erdgas rund 2,2 Milliarden Euro mehr aus als im Vergleichszeitraum von 2021. Die Zahl der Arbeitsplätze in Ludwigshafen, seit 1990 bereits um 30 Prozent reduziert, droht weiter zu schrumpfen.

**RÜCKBAU DER BETONTRASSEN** Neben der Abhängigkeit von einem maßgeblichen Unternehmen leidet Ludwigshafen unter den Fehlern der Stadtplanung aus den 1960er Jahren. Damals wurde die Pfalzmetropole von einem flächendeckenden Netz von Hochstraßen durchzogen, die dem Vorbild US-amerikanischer Großstädte folgten. Doch die gut intendierte Trennung zwischen Fußgängern und Autoverkehr schlug fehl. Die teilweise schon stillgelegten Betontrassen sollen nach und nach zurückgebaut werden. Ebenso kurz vor dem Abriss steht das 2019 durch die Stadt zurückgekaufte Rathaus-Center, das an der Stelle des alten Hauptbahnhofs errichtet wurde und damals als gemischt genutztes Herz der Stadt galt. Bis 2024 soll das klobige Hochhaus aus dem Stadtbild verschwinden.

Mit den Sündenfällen der alten Stadtplanung geht Ludwigshafen zwar auch ironisch-offensiv um. Seit der 2018 erfolgten Kür als „hässlichste Stadt Deutschlands“



Dass Ludwigshafen trotz aller Hypothesen der Vergangenheit auch Erfolgsgeschichten schreiben kann, beweist das Stadtquartier Rheinufer Süd.



„Wir finden Ludwigshafen sympathischer als seinen Ruf. Entscheidend für uns war die hohe Nachfrage nach studentischem Wohnraum.“

**Michael Stapf,**  
Chief Investment Officer „The Fizz“





in der NDR-Sendung extra3 bietet die Stadt entsprechende Themenführungen an und folgt damit einem vom belgischen Charleroi vorgegebenen Exempel. Doch die Umgestaltung der Innenstadt ist ein langfristiger Prozess, der sich aktuell noch in der Diskussionsphase befindet. Hinzu kommt Pech für die Stadt: Das geplante Hochhaus Metropolis kann wegen der Insolvenz des Investors vorerst nicht errichtet werden. Ein Bauloch prägt daher das derzeitige Bild des zentral gelegenen Berliner Platzes. In Eigenregie kann Ludwigshafen nicht tätig werden: Der Kommunalpolitik sind durch einen horrenden Schuldenstand von fast 1,5 Milliarden Euro die Hände gebunden.

**ERFOLGSGESCHICHTE RHEINUFER SÜD** Dass Ludwigshafen trotz aller Hypothesen der Vergangenheit auch Erfolgsgeschichten schreiben kann, beweist das Stadtquartier Rheinufer Süd. Auf ehemaligen über 30 Hektar großen Produktionsarealen sind dort in den vergangenen Jahren rund 2.000 neue, teils hochwertige Wohnungen

entstanden. Direkt angrenzend haben ABRDN und der im pfälzischen Rülzheim ansässige Projektentwickler Gero Real Estate bereits 2021 die Planung und den Verkauf eines ehemaligen Industrieareals von 2,5 Hektar Größe abgeschlossen. Das so genannte Ludwigs-Quartier soll neben 860 neuen Wohnungen Büroflächen und einen Kindergarten umfassen. Zu den ersten Bauträgern vor Ort zählt der auf Student Housing spezialisierte Entwickler International Campus, der bis 2025 über 330 Apartments für seine Marke „The Fizz“ errichtet. „Wir finden Ludwigshafen sympathischer als seinen aktuellen Ruf. Entscheidend für uns sind die hohe Nachfrage nach studentischem Wohnraum und die Entwicklung des universitären Raums vor Ort. Dazu kommt die Möglichkeit, großräumig als Teil einer durchdachten Quartiersentwicklung zu bauen, sowie natürlich die direkte Nähe zum Rhein“, erklärt Michael Stapf, Chief Investment Officer. Ludwigshafen zählt mit einer Hochschule zwar nur rund 4.500 Studierende, doch die benachbarte Universität Mannheim kann

mit einer fast dreimal so hohen Zahl aufwarten – bei klarer Wohnungsnot auf der anderen Seite des Rheins ein Pluspunkt für International Campus.

Im Herbst 2022 erfolgte außerdem auf demselben Areal der Spatenstich für das Quartier „Mein Ludwigs“ des Wiesbadener Entwicklers d.i.i. Knapp 330 Wohnungen sollen in dem verkehrsfreien Quartier mit grünen Innenhöfen entstehen. Zur Förderung des Fahrradverkehrs sollen mietbare Lastenräder bereitstehen. Schließlich hat die Stadt Ludwigshafen mit der Heinrich-Pesch-Siedlung landwirtschaftliche Flächen für den Wohnungs- und Gewerbebau freigegeben. Rund 1.500 Menschen sollen in der zukünftigen Siedlung, bei der erstmalig in Ludwigshafen die planungsrechtliche Kategorie des urbanen Gebietes angewendet wird, eine enge Verbindung von Wohn- und Arbeitsraum im Sinne kurzer Wege erfahren. Derzeit läuft ein Investorenwettbewerb für die Grundstücke in kirchlichem Eigentum.

**AMBITIONIERTE PLÄNE** Die ambitionierten Wohnentwicklungen zeigen die Zukunftsoption für Ludwigshafen auf. Denn die Stadt selbst wird nach Berechnungen des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz in der Bevölkerungsentwicklung bis 2035 stagnieren und bis 2060 erheblich schrumpfen. Als Entlastungsmarkt für die sehr beliebten Städte Mannheim und Heidelberg kann Ludwigshafen jedoch nicht zuletzt aufgrund der Wasserlage punkten. „Wir können uns gut vorstellen, in Ludwigshafen zu investieren, da es dort in unserem Zielsegment, Wohnungen mit mittleren und geringen Mieten, eine große Nachfrage gibt“, folgert Industria-Geschäftsführer Ahlborn. Die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt gilt nicht für das Bürosegment, sieht man einmal von den Neubauten für die örtliche IHK und den lokalen Energieversorger Pfalzwerke ab. Mit Spitzenmieten von 13 Euro und der Dominanz öffentlicher Institutionen auf dem Mietermarkt wird der Büroneubau in Ludwigshafen in den kommenden Jahren nur im kleinvolumigen Rahmen stattfinden. «





Kopernikusquartier in der Bahnstadt

# Heidelberg – nicht nur hip, sondern auch voll im Trend.



Health & Life Science Campus im hip



Proxy im hip

## Willkommen in Heidelberg, der Perle der Wissenschaft!

Hier erwartet Sie nicht nur ein Arbeitsplatz, sondern ein Ort, an dem Innovation und Forschung aufeinandertreffen. Renommierte Institutionen wie das EMBL, das NCT, das DKFZ und die Max-Planck-Institute ziehen hochqualifizierte Fachkräfte aus der ganzen Welt an.

Dank der engen Zusammenarbeit zwischen Wissenschaft und Wirtschaft entstehen ständig neue Arbeitsplätze.

Im Heidelberg Innovation Park stehen weitere aufregende Projekte in den Startlöchern. Diese zeigen die Innovationskraft und die Attraktivität von Heidelberg als Standort für Unternehmen.

Unser Ziel ist es, Unternehmen aus der ganzen Welt anzuziehen und eine Umgebung zu schaffen, die Innovation und Wachstum fördert.

**Wir sind Ihr starker und verlässlicher Partner für alle Gewerbeimmobilien.**

Profitieren Sie vom vielfältigen Gewerbeportfolio des Platzhirschen. [www.s-immo-hd.de](http://www.s-immo-hd.de)



**Immobilien  
Sparkasse Heidelberg**

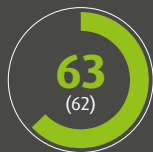
# Verwaltung & Vermarktung

## Mieter wollen **sparsamer, digitaler und nachhaltiger wohnen**

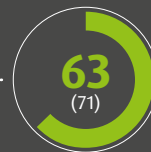
Die Studie „Wohntrends 2040“, die der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW am 1. Februar vorgestellt hat, ist die Neuauflage der im Jahr 2018 publizierten Studie „Wohntrends 2035“. Die Anforderungen an das Wohnen haben die Mieterinnen und Mieter in der aktuellen Umfrage gegenüber den vergangenen Umfragen relativiert: Angesichts der steigenden Lebenshaltungskosten ist der Anteil der Haushalte, die eine moderne Wohnungsausstattung als Standard voraussetzen und dafür sogar mehr Geld bezahlen würden, von 71 Prozent auf 63 Prozent zurückgegangen. Unverzichtbar scheint allerdings eine schnelle Internetverbindung: Diese gehört für 63 Prozent der Mieter zum Standard.

### Was Mieter wollen

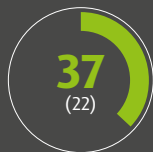
2022 (2018) in Prozent



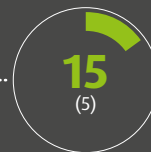
**SCHNELLES INTERNET**  
Mieter, für die eine schnelle Internetverbindung zum Standard gehört



**MODERNE AUSSTATTUNG**  
Haushalte, die eine moderne Wohnungsausstattung als Standard voraussetzen und dafür sogar mehr Geld bezahlen würden



**UMZIEHEN**  
Mieter, die „wahrscheinlich“ oder „auf jeden Fall“ planen, in eine neue Wohnung umzuziehen



**HOHE WOHNKOSTEN**  
Mieter, die hohe Wohnkosten als Grund für einen Umzug angeben

## KLIMANEUTRALE GEBÄUDE

### Neuer Verband für Bauen im Bestand (BiB) gegründet

Der Gebäudebestand ist der größte Hebel zum Erreichen der Klimaziele. Gerade in Zeiten knapper Ressourcen ist es wichtig, das Potenzial alter Gebäude zu nutzen. Dafür setzt sich der neue Verband für Bauen im Bestand (BiB) ein. Im ersten Schritt will der Verband die Branchenteilnehmer an einen Tisch bringen, um gemeinsam neue Marktstandards zu entwickeln. „Die DIN 276 zum Beispiel ist eine typische Norm, die seinerzeit für den Neubau entwickelt wurde. Die ist aktuell für den Bestand nicht gut adaptierbar“, kündigte die erste Vorsitzende des BiB, Sarah Dungs, Geschäftsführerin der Greyfield Group, an. Nicht nur die Baubranche soll zum Austausch animiert werden, auch Handwerksbetriebe, Immobilienunternehmen und Finanzierer – von der Planung, über die Ausführung bis zur Finanzierung. Mehr unter [www.fuerbauenimbestand.de](http://www.fuerbauenimbestand.de)

## VERWALTERBRANCHE

### VDIV-JAHRESUMFRAGE 2023

Zum elften Mal befragt der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV) Verwalterinnen und Verwalter, um ein aktuelles Bild der Verwalterbranche zu gewinnen. Neben unternehmensrelevanten Kennzahlen und Daten zu Vergütung, Umsatz und Betriebsergebnis greift die Umfrage aktuelle Themen wie Digitalisierung der Branche, Fachkräftemangel, gesetzliche Anforderungen zur Gestaltung der Energiewende sowie gestiegene Anforderungen an die Immobilienverwalter auf.

**Eine Teilnahme an der Online-Umfrage ist bis zum 16.4.2023 möglich.**



# Verwalterumfrage: Digitalisierung bringt bessere Unternehmensergebnisse

Viele reden über digitale Transformation. Wie ist die aktuelle Lage bei Immobilienverwaltungen? Eine Umfrage der AG Digitalisierung und des VDIV.

# 42%

Prozent der Befragten geben an, dass die Digitalisierung ihr Unternehmensergebnis positiv beeinflusst hat. 2018 sagten lediglich 25 Prozent, dass die Digitalisierung zur Reduzierung von Kosten beigetragen habe.

**D**ie von der AG Digitalisierung und dem Verband der Immobilienverwalter Deutschland VDIV durchgeführte Befragung zum Thema Digitalisierung zeigt Potenziale, Bedarfe und Tendenzen. Von den rund 800 befragten Immobilienverwaltungen gab mehr als die Hälfte an, dass sich die Digitalisierung bereits jetzt positiv auf die Kundenzufriedenheit ausgewirkt habe, etwa dadurch, dass die Antwortzeiten schneller ausfallen. Knapp die Hälfte bestätigte das damit einhergehende Sinken der Telefonie und den Komfort für beide Seiten.

**INVESTITIONSVOLUMEN** Doch wie ist der technologische Stand in den Immobilienverwaltungen? Was wurde bereits eingeführt und wie viel soll absehbar investiert werden? Der größte Teil der befragten Unternehmen, rund 73 Prozent, will innerhalb der nächsten zwei Jahre maximal zehn Prozent seines Umsatzes in die IT investieren, nur eine Minderheit von drei Prozent gab das geplante Investitionsvolumen für diesen Bereich mit mehr als 30 Prozent des Jahresumsatzes an. Weit verbreitet sind inzwischen ERP-Systeme. Gut 71 Prozent der Teilnehmenden geben an, diese bereits vollumfänglich zu nutzen. Dahinter liegen etwa gleichauf CRM, DMS und Onlineportale.

**EINSPAREFFEKTE UND ENTLASTUNG** Die bereits implementierten und integrierten Lösungen führten bei rund 54 Prozent der befragten Unternehmen zu zeitlichen Einsparungen und einer Entlastung der Mitarbeitenden. Das ist eine Steigerung von immerhin fünf Prozentpunkten gegenüber den Antworten der Befragung im Jahr 2018. Doch die Digitalisierung schlägt sich nicht nur positiv auf Antwortzeiten, Kundenzufriedenheit und Entlastung der Mitarbeitenden nieder, sondern auch im Unternehmensergebnis: 42 Prozent der Befragten geben an, dass die Digitalisierung ihr Unternehmensergebnis positiv beeinflusst hat. Im Vergleich: 2018 sagten lediglich 25 Prozent, dass die Digitalisierung zur Reduzierung von Kosten beigetragen habe.

Die fehlende Zeit für die Implementierung, die hohen laufenden sowie hohen Investitionskosten sind nach wie vor die größten Bedenken im Bereich der Digitalisierung in Unternehmen der Immobilienwirtschaft. Dagegen kann eine ausgefeilte Digitalstrategie helfen, doch nur fünf Prozent der Unternehmen geben an, sich dabei externe Unterstützung zu holen. Die Bereitschaft dazu steigt mit der Größe des Unternehmens.

**AFFINITÄT ZUM HOMEOFFICE: EINE FRAGE DER GRÖSSE** Aus der aktuellen Diskussion nicht wegzudenken ist das Homeoffice. Bei der Auswertung der Umfrage zur Digitalisierung bei Immobilienverwaltungen zeigt sich, dass Unternehmen mit mehr als 20 Mitarbeitenden bzw. ab einer Größe von 3.000 verwalteten Einheiten mit der Aufteilung zwischen Büro und Homeoffice zufrieden sind. Kleinere Unternehmen hingegen tendieren eher dazu, Mitarbeitende wieder zurück ins Büro holen zu wollen. Insgesamt stehen 69 Prozent dem Homeoffice bzw. mobilem Arbeiten offen bis sehr offen gegenüber.

Was bleibt? Weitermachen! Strategisch, mit dafür geplantem Kapital und dafür ausgebildeten Menschen, denn die digitale Transformation geschieht nicht um ihrer selbst willen, sondern um die Unternehmen zukunftsfähig zu machen, Effizienz und Umsatz sowie Attraktivität bei jetzigen und zukünftigen Mitarbeitenden zu steigern – und ja auch den Unternehmenswert. «





## Wer sie einmal getestet hat, weiß, was den anderen fehlt.

Genau!  
Testen also auch Sie unsere webbasierte Hausverwaltungssoftware Immoware24 mit vielen effizienzsteigernden Funktionen. Natürlich kostenlos und unverbindlich.



- ✓ Keine Einrichtungsgebühr\*
- ✓ 50% Rabatt auf die Datenübernahme\*



**Wer sich jetzt anmeldet, profitiert also doppelt!**

Mehr unter [www.immoware24.de/genau-immo2](http://www.immoware24.de/genau-immo2)



\* Aktion gültig bis 31. März 2023.

# Nur eine Zwischenlösung?

**D**er Ruf nach einer besonderen Sachkunde für Verwaltungen ist jedenfalls nicht ganz neu. Die Verwalterverbände forderten jahrelang zu Recht, dass nicht jeder berechtigt sein sollte, Wohnungseigentumsanlagen zu verwalten. Und warum? Weil der billige Jakob ein Ärgernis ist. Er gaukelt Wissen vor, wo keines ist, und gefährdet damit sehr hohe Werte. Das Wohnungseigentumsrecht ist eine hochkomplexe Materie für Spezialisten. Dieses Spezialistentum sollten die Verbraucher sofort erkennen können. Wer das gemeinschaftliche Eigentum verwaltet, sollte wissen, was er oder sie tut.

## Anstelle eines echten Sachkundenachweises kam als Ausweg die Zertifizierung

Ein bloßer Zwischenschritt war das Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung aus dem Jahre 2017. Die Bundesregierung hatte in diesem Gesetz unter anderem vorgesehen, für Verwalter von Wohnungseigentum neue und qualitätssichernde Berufszulassungsregelungen zu schaffen. Dem sollte die Einführung eines Sachkundenachweises für Verwalter von Wohnungseigentum als eine Erlaubnisvoraussetzung dienen.

Diesem Weg stemmten sich aber die Lobbyisten sehr erfolgreich entgegen. Der Sachkundenachweis als Erlaubnisvoraussetzung für Verwalterinnen und Verwalter von Wohnungseigentum entfiel daher auf Initiative des Wirtschaftsausschusses des Bundestags wieder. An seiner Stelle sah das Gesetz nur noch eine Verpflichtung der Gewerbetreibenden zu regelmäßigen Weiterbildungsmaßnahmen vor.

Mit diesem Versuch hätte es erneut sein Bewenden haben können (es gab frühere erfolglose Kämpfe). Es kam aber anders,

und der Weg war durchaus überraschend. Im Koalitionsvertrag von CDU, CSU und SPD vom Februar 2018 wurde zwar vereinbart, das WEG ein wenig zu ändern. Geplant war aber wohl eher ein „Reförmchen“. Eine vorbereitende Arbeitsgruppe legte ungeachtet dessen im Sommer 2019 den Sachkundenachweis wieder auf den Tisch. Dieser schaffte es zwar weder in den Referenten- noch in den Regierungsentwurf zum WEMoG. Der Rechtsausschuss des Bundestags fand die Forderung dann aber doch gerechtfertigt. Wenigstens erkannte, dass sich mit den vorgesehenen sehr weitreichenden Änderungen des Wohnungseigentumsrechts die Anforderungen an eine qualifizierte Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen extrem erhöhen würden. Er hielt es daher für erforderlich, den Wohnungseigentümern und -eigentümern wenigstens das rechtliche Instrumentarium dafür bereitzustellen, dass sie nach ihren Bedürfnissen und ihrem Ermessen die Verwaltung einer sach- und fachkundigen Person übertragen können – nicht müssen (BT-Drs. 19/22634, 43). Er fügte dazu die §§ 19 Abs. 2 Nr. 6 und 26a sowie als Übergangsrecht § 48 Abs. 4 ins WEG ein. § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG gibt den Wohnungseigentümern als zentrale Norm grundsätzlich einen Anspruch auf einen „zertifizierten Verwalter“. Dass es nicht zu einem echten Sachkundenachweis kam – eine solche Zulassungsvoraussetzung wäre der besse-

re Weg gewesen als nur die Regelung der Ordnungsmäßigkeit der Bestellung des Verwalters – lag dem Vernehmen nach am Unwillen des Bundeswirtschaftsministers, die Gewerbeordnung zu ändern. So musste der Bundesjustizminister einen Ausweg finden – und schuf die Idee einer Zertifizierung.

Im WEG (§ 26a) heißt es dazu, als zertifizierter Verwalter dürfe sich bezeichnen, wer vor einer Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen habe, dass er oder sie über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt. Die Vorschriften zur Prüfung fanden allerdings keinen Eingang ins Wohnungseigentumsgesetz. Stattdessen wurde das Bundesministerium der Justiz ermächtigt, durch Rechtsverordnung nähere Bestimmungen zu erlassen. Damit ließ man sich Zeit. Die Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz hat tatsächlich erst im Dezember 2021 das Licht der Welt erblickt. Dabei verwässerte man das Anliegen gleich wieder. Denn einerseits bleibt letztlich dunkel, wer einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt ist. Und zum anderen darf sich eine Vielzahl von Personen nach § 7 Satz 2 der Verordnung auch ohne Prüfung als zertifizierter Verwalter bezeichnen.

Damit wird, sollte die Regelung denn wirksam sein, dem Anliegen der Zertifi-



Der zertifizierte Verwalter ist derzeit in aller Munde. Die Reise zu einer auf besondere Weise qualifizierten Verwaltung hat freilich nicht heute, sondern schon vor Langem begonnen – und ist möglicherweise auch noch nicht zu Ende. Eine Genesis.

zierung ein Bärenservice erwiesen: Bereits jetzt tummeln sich ungeeignete Personen am Markt, die sich aber nach der Verordnung „zertifizierte Verwalter“ nennen dürfen. Diese unsägliche Änderung ist vom Bundesrat eingeführt worden (BR-Drs. 757/21). Die dort genannten Gründe klingen plausibel, sind es aber nicht. Zum einen bleibt vor allem nach § 7 Satz 1 Nr. 4 der Verordnung unklar, wer einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt ist. Und zum anderen ist es schlicht ein Irrtum anzunehmen, dass beispielsweise ein Volljurist (§ 7 Satz 1 Nr. 1 der Verordnung) durch seine Ausbildung in die Lage versetzt wäre, qualifiziert eine Wohnungseigentumsanlage zu verwalten.

## Es ist zu hoffen, dass sich wirklich qualifizierte Prüfer finden lassen

Dem Deutschen Industrie- und Handelskammertag gelang es trotz aller Unbillen, in geradezu rasender Eile einen jedenfalls vertretbaren Rahmenplan mit Lernzielen zur Prüfung zu erarbeiten. Dieser lag allerdings erst im März 2022 vor. So konnte es niemanden wundern, dass es nicht möglich wurde, bis zum Dezember 2022, dem gesetzlich vorgesehenen Startdatum für den Anspruch auf einen zertifizierten Verwalter, Prüfungen anzubieten. Wo sollten in diesem kurzen Zeitfenster qualifizierte Prüfer, angemessene Prüfungsaufgaben und durchdachte Prüfungsordnungen herkommen? Den IHK blieb nichts anderes übrig, als die weiße Fahne zu schwenken und um Aufschub zu bitten. Das Startdatum wurde um ein Jahr auf den 1. Dezember 2023 verschoben.

Es ist zu hoffen, dass es bis zu diesem Tag gelingen wird, die Rahmenbedingungen ausreichend zu etablieren und erste Prüfungen anzubieten. Die Prü-

fungsausschüsse werden bis dahin voraussichtlich stehen. Es ist auch zu hoffen, dass man wirklich qualifizierte Prüfer findet. Nicht jeder Verwalter oder Jurist ist das. Ferner ist zu hoffen, dass es auch durchdachte und tiefgründige Prüfungsaufgaben und ausreichend Vorbereitungskurse geben wird. An Letzterem sollte man allerdings nicht zweifeln. Tatsächlich sprießen Anbieter von derartigen Kursen wie Pilze aus dem Boden. Nicht bei allen wird man allerdings hoffen dürfen, dass sie sinnvolle Leistungen anbieten können.

Apropos Ansturm. Hier und da ist schon zu hören, dass die Verwaltungen die Zertifizierung schlicht verweigern wollen.

Sollten sich alle Verwaltungen einig sein, wäre das ein GAU: Wenn der Markt nicht ausreichend viele zertifizierte Verwalter anbietet, läuft der Anspruch auf einen zertifizierten Verwalter schlicht ins Leere. Kommt es so, und das ist durchaus möglich, kommt der Sachkundenachweis wieder auf den Tisch – nicht zuletzt, weil die derzeitige Koalition verabredet hat, den „echten Sachkundenachweis für Makler, Miet- und WEG-Verwalter“ einzuführen. Wird diese Verabredung realisiert, werden die Karten wieder gemischt und die Akteure müssen sich neu ausrichten. «

Dr. Oliver Elzer, Berlin

### NEUES PRAXISHANDBUCH

## „Zertifizierter Verwalter“

Dreibändiges Handbuch mit dem gesamten Wissen zu Recht, Technik und Immobilienwirtschaft für WEG-Verwalter und -Verwalterinnen zur IHK-Prüfungsvorbereitung. Exklusiv: Mehr als 550 Multiple-Choice-Aufgaben zum Trainieren. Die Autoren sind das renommierte Rechtsexperten-Duo Dr. Oliver Elzer und Alexander Blankenstein. Das Praxis- und Lehrwerk ist dreigeteilt: Band 1 enthält alle immobilienwirtschaftlichen und rechtlichen Grundlagen, Band 2 kaufmännisches und technisches Knowhow. In Band 3 des Haufe-Handbuchs sind die mehr als 550 Prüfungsfragen und Antworten im Multiple-Choice-Format zusammengestellt, die bei der IHK-Zertifizierung abgefragt werden.

Zusätzlich moderieren die Herausgeber Dr. Elzer und RA Blankenstein seit Januar 2023 monatliche Online-Crashkurse. In diesem neuen Online-Format werden Multiple-Choice-Fragen zu sämtlichen Prüfungsgebieten ausgegeben, durch die Teilnehmenden gelöst und anschließend gemeinsam überprüft.



Dr. Oliver Elzer



Alexander Blankenstein



Weiterführende Informationen:

[www.realestate.haufe.de/zertifizierter-verwalter](http://www.realestate.haufe.de/zertifizierter-verwalter)





# Die Maklerzunft muss wieder mehr und besser beraten

**D**as Jahr 2022 war auf dem Immobilieninvestmentmarkt nur der Auftakt zu mehreren Akten, in denen jetzt unter neuen, eigentlich aber alten Bedingungen gespielt wird: Risiken werden wieder als solche wahrgenommen, Geld gibt's nicht mehr umsonst, und Immobilien bedeuten wieder Arbeit. Denn Bestandshaltung, ohne aktiv mit der Immobilie zu arbeiten, sie baulich, energetisch, technisch und mit Blick auf die Mieter dauerhaft im Wert zu erhalten oder zu steigern, funktioniert nicht mehr. Schwächen bei der Lage, dem Objekt oder den Flächen werden deutlicher als Risiko wahrgenommen und entsprechend bepreist. Allein aus diesem Grund fallen beim erhöhten Zinsniveau einige Investoren schlicht weg. Aber was heißt das genau? Und wie stellen sich Makler darauf ein und um?

Die Maklerzunft muss wieder anfangen, mehr und besser zu beraten! Die Zeiten der linearen, „kompetitiven Bieterprozesse“ sind passé. In den Jahren 2017 bis Ende 2019 waren Gebotsfeuerwerke Usus, die Multiplikatoren erreichten schwindelerregende Höhen und die Renditen sind immer weiter gesunken. Wer

ein passables Asset an den Markt brachte, konnte mit hoher Sicherheit einen Transaktionserfolg dank sich überbietender Investoren erwarten.

Leerstand war, es mag einem heute wie eine Fabel vorkommen, wertvoller als „WAULT“ (kurz für Weighted Average Unexpired Lease Term), zumindest im Bürobereich, teilweise auch im Logistiksegment. Einkaufen, neu vermieten, am liebsten mit einer 30- bis 50-prozentigen Mietsteigerung, um dann zu halten oder zeitnah den Exit zu suchen. Die gestiegenen Preise beziehungsweise fallenden Renditen wurden abgesichert durch parallel steigende Mieten und sinkende Leerstände und boten somit für den Käufer mindestens kurz- bis mittelfristig einen attraktiven Return on Invest. Die Downside-Risiken, also einen geringeren als zuvor angenommenen Kaufpreis zu erzielen oder am Ende gar völlig ohne Transaktionserfolg dazustehen, waren in dieser Marktphase relativ überschaubar.

Aber die erfahreneren Kolleginnen und Kollegen werden sicher wohlwollend zustimmen, dass man durch die damals vorherrschenden Rahmenbedingungen so

Der Zinserhöhungszyklus der EZB sollte Mitte März seinen Höchststand erreicht haben. Damit kehrt allmählich Planungssicherheit zurück.





Die Regel „Kaufen, warten, teurer verkaufen“ gilt auf dem Immobilieninvestmentmarkt nicht mehr, zumindest nicht mehr so dogmatisch wie bislang. Denn das höhere Zinsniveau stellt nicht nur Immobilieninvestoren vor neue Herausforderungen.

manchen Transaktionsprozess mit mehr als 20 Geboten relativ geradlinig zum Ziel führen konnte. So schnell wie die Preise stiegen und die Renditen sanken – und das Assetklassen-übergreifend –, so schnell kamen die Bewerber gar nicht mit den Anpassungen hinterher.

Damit gilt die Regel „Kaufen, warten, teurer verkaufen“ auf dem Immobilieninvestmentmarkt nicht mehr, zumindest nicht dogmatisch. Denn das höhere Zinsniveau stellt nicht nur Immobilieninvestoren vor neue Herausforderungen. Sollten doch die Finanzierungskosten idealerweise niedriger sein als die erzielte Cashflow-Rendite. Auch auslaufende Finanzierungen, die verlängert werden müssen, bringen Unternehmen als Mieter oder Projektentwickler in Schwierigkeiten. Bei den Entwicklern kommen hohe Baukosten und eine inzwischen zwar etwas reduzierte, aber weiterhin bestehende Materialmangellage hinzu.

## Die Finanzierungskosten werden nicht wieder die Eins oder Zwei vor dem Komma haben

Zwar steigen die Mieten bei laufenden Verträgen im Wege der Indexierung oder aufgrund von Staffelmieten beziehungsweise bei vielen Neuabschlüssen infolge steigender Marktmieten. Gleichwohl kompensiert das oft nicht vollständig die gestiegenen Finanzierungskosten beziehungsweise sinkenden Kaufpreise. Immer mehr Projektentwickler erhöhen beispielsweise die Mieten selbst in bereits laufenden Anmietungsverhandlungen, reduzieren die Incentives und fordern längere Gesamtlaufzeiten der Mietverträge.

Die Finanzierungskosten für Büroimmobilien werden auf absehbare Zeit nicht wieder die Eins oder Zwei vor dem

Komma haben, günstigstenfalls auf mittlere Sicht die Drei. Das läutet für viele Marktakteure, deren Erfolg insbesondere auf „von allein“ steigenden Immobilienpreisen basierte, eine neue Episode ein.

Demnach wird es 2023 weniger Transaktionen geben, die zudem auch noch mehr Zeit brauchen. Dadurch wird das Transaktionsvolumen auf Monate signifikant niedriger bleiben. Deals, die geschlossen werden, finden zudem vielfach hinter der Bühne als Off-Market-Deals statt, da die involvierten Verkäufer das Rampenlicht scheuen. Die Verkäufer brauchen noch einige Zeit, um zu akzeptieren, dass es sich nun nicht mehr um einen Verkäufer-, sondern um einen Käufermarkt handelt. Bis dahin belauern sich die Akteursgruppen. Die Preisfindung wird erst circa Mitte 2023 so weit gediehen sein, dass Verkäufer und Käufer wieder vermehrt zueinander finden. Dann beginnt der nächste Akt, und es werden wieder mehr Aktivitäten auf der Bühne stattfinden.

Obwohl ein gegenüber dem letzten Jahrzehnt nun dauerhaft höheres Zinsniveau bei den meisten Geschäftsmodellen Anpassungen mit sich bringt, ist der wahrscheinlich am stärksten lähmende Faktor am Markt die Unsicherheit. Der Zinserhöhungszyklus der EZB sollte Mitte März seinen Höchststand erreicht haben. Damit kehrt allmählich Planungssicherheit zurück. Die Geschäftsmodelle können auf dieser Basis neu ausgerichtet, Investitionsrechnungen verlässlicher getätigt und wieder vermehrt (auch Investment-)Entscheidungen getroffen werden.

Es wird noch einige Monate dauern, bis sich die Wirtschaft insgesamt sowie Immobilienfinanzierer und -investoren auf

das höhere Zinsniveau eingestellt haben, das trotz inzwischen sinkender Inflation für längere Zeit erhöht bleiben wird. Dabei bleibt zu hoffen, dass die Unternehmen einen ausreichend langen Atem haben. Das Preisniveau bei Immobilien wird sich je nach Qualität noch etwas reduzieren, doch das Gros der Anpassungen dürfte hinter uns liegen. Eigenkapitalstarke und langfristig orientierte Investoren können dieses Jahr ihre Vorteile – allein schon das schnellere Agieren – ausspielen. Auch Käufer aus Ländern mit gegenüber dem Euro stärkeren Währungen profitieren von entsprechenden Wechselkursen und können Einstiegsgelegenheiten nutzen.

Auch wenn die Inflation in einem Jahr wieder deutlich niedriger sein dürfte – aufgrund der zwischenzeitlich „stattgefundenen“ Inflation –, ergibt sich auch bei einem nominal unveränderten Preis real ein Wertverlust. Umso wichtiger sind die inflationskompensierenden Effekte entsprechend gestalteter

„2023 wird es weniger Transaktionen geben, die zudem auch noch mehr Zeit brauchen. Dadurch wird das Transaktionsvolumen auf Monate signifikant niedriger bleiben.“

Mietverträge, die für Immobilien als Anlageklasse sprechen. Darüber hinaus kann man mit Immobilien aktiv arbeiten – und genau das passiert jetzt wieder intensiver als in den vergangenen Jahren. Es ist die Stunde der Finanzierungsberater und alternativen Finanzierer, der Asset Manager, der (Developer-)Investoren mit Eigenkapital und Mut sowie der Berater mit guten Produktideen und dem Aufzeigen von in den Assets schlummernden Potenzialen. Letztlich wird durch die Marktbereinigung sowohl die Asset- als auch die Beratungsqualität steigen. «

Mehdi Patrick Riahy, Managing Director & Head of Capital Markets Deutschland, Avison Young, Frankfurt/Main

# Maklerrecht

Präsentiert von:



Rechtsanwältin Constanze Becker  
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, München

RECHTSANWALTSKANZLEI  
CONSTANZE BECKER

## Haftet der Makler für die Notarkosten?

**Wendet sich ein Maklerbüro an das Notariat mit der Bitte, einen Vertrag für Dritte aufzusetzen, ist aus Sicht des verständig denkenden Notars regelmäßig davon auszugehen, dass kein Handeln im eigenen Namen, sondern im Namen der Kaufvertragsparteien erfolgen soll. Mit dem Herantragen eines Änderungswunsches hat der Antragsteller (der Käufer) damit die Auftragserteilung an den Notar durch den Makler in Bezug auf die Fertigung des Kaufvertragsentwurfs i.S.d. § 177 Abs. 1 BGB genehmigt.** LG Bremen, Beschluss vom 15.9.2022 – Az. 4 OH 21/21

**SACHVERHALT:** Der Antragsteller beabsichtigte eine Immobilie zu erwerben. Der Makler beauftragte das Notariat als Antragsgegner mit der Erstellung eines Kaufvertragsentwurfs. Verkäufer sollte eine Firma B und Käufer der Antragsteller sein. Das Notariat übersandte sodann am 21.1.2021 einen Kaufvertragsentwurf. Der 25.2.2021 wurde als Beurkundungstermin avisiert. Zum Beurkundungstermin erschien der Antragsteller mit seiner Ehefrau. Die Ehefrau sollte als weitere Käuferin zur Hälfte in den Kaufvertrag mit aufgenommen werden. Ein neuer Beurkundungstermin wurde für den 12.3.2021

avisiert. Unter dem 25.2.2021 versendete das Notariat einen geänderten Entwurf. Die beabsichtigte Beurkundung zerschlug sich allerdings, da der potenzielle Käufer keine Finanzierungszusage beibringen konnte. Das Notariat stellte den Eheleuten als angedachte Käufer Notarkosten i.H.v. 677,11 Euro in Rechnung. Die potenziellen Käufer weigerten sich, die Notarkosten zu bezahlen, und behaupteten, bei einem gescheiterten Kauf hätte immer der Verkäufer die Kosten zu tragen.

**ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE:** Der potenzielle Käufer hat die Notarkosten zu tragen. Es schuldet derjenige die Notarkosten, der den Auftrag erteilt oder den Antrag gestellt hat, die Kostenschuld gegenüber dem Notar übernommen hat oder für die Kostenschuld eines anderen kraft Gesetzes haftet. Das Verhalten des Kostenschuldners muss für den Notar nach Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte den Schluss zulassen, es sei ihm ein Auftrag mit Kostenfolge erteilt worden. Die Auftragserteilung kann auch durch schlüssige Handlung erfolgen. Im vorliegenden Fall hatte sich zunächst das Maklerbüro an den Antragsgegner gewendet und nicht die Kaufvertragsparteien selbst. In einem solchen Fall, d.h. bei Tätigwerden eines Dritten für die Kaufvertragsparteien, ist im Einzelfall zu prüfen, ob der Dritte (der Makler) Auftraggeber und damit Schuldner der Notarkosten ist oder ein Vertretergeschäft vorliegt. Nach diesen Umständen ist aus Sicht des

verständig denkenden Notars regelmäßig davon auszugehen, dass kein Handeln im eigenen Namen, sondern im Namen der Kaufvertragsparteien erfolgen soll. Ob das Maklerbüro über die erforderliche Vertretungsmacht verfügte, als es die Fertigung des Vertragsentwurfs beim Antragsgegner in Auftrag gab, konnte hier dahinstehen, denn der Interessent hat an das Notariat nach dem ersten Entwurf einen Änderungswunsch (Aufnahme der Ehefrau als Käuferin zur Hälfte) herangezogen. Bei dem Herantragen eines Änderungswunsches an einen Notar liegt ein Verhalten vor, dass nach Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte keinen anderen Schluss zulässt, als dass die Käuferpartei mit der Auftragserteilung an den Notar einverstanden war.

**PRAXISHINWEIS:** Unterzeichnet ein Beteiligter bei einem Makler eine Vereinbarung, die auch den Auftrag an den Makler enthält, einen notariellen Kaufvertrag vorbereiten zu lassen, so liegt darin in der Regel eine wirksame Bevollmächtigung des Maklers, einen Notar mit der Entwurfserstellung zu beauftragen, sodass der Beteiligte nach § 29 Nr. 1 GNotKG für die Kosten haftet.

Insofern sollte der Makler frühzeitig darauf achten, entsprechende Vereinbarungen mit den Kaufinteressenten abzuschließen, aus denen hervorgeht, dass der Interessent den Makler beauftragt, für ihn, den Interessenten, einen notariellen Kaufvertrag vorbereiten zu lassen. «



Beauftragen Makler einen Notar mit dem Erstellen eines Vertrags für Dritte, sollte dies schriftlich festgehalten werden.



# Wohnungseigentumsrecht

## Urteil des Monats: Betreuung größerer Baumaßnahmen – Sondervergütung

**Tätigkeiten, für die der Verwaltung eine Sondervergütung zu zahlen ist, müssen sich klar und transparent von den Tätigkeiten, für die sonst nach dem Verwaltervertrag eine Vergütung geschuldet ist, abgrenzen lassen.**

LG München I, Urteil v. 18.5.2022, 1 S 124/21

**FAKTEN:** Eigentümer K geht gegen einen Beschluss in Bezug auf eine Sondervergütung vor. Der Verwalter soll danach zur Abgeltung des mit einer Erhaltungsmaßnahme verbundenen Mehraufwandes eine Sondervergütung in Höhe von drei Prozent zuzüglich Umsatzsteuer erhalten. Wenn an die am Bau beteiligten Firmen und Unternehmen auf der Grundlage geprüfter und freigegebener Rechnungen Zahlungen geleistet werden, soll der Verwalter berechtigt sein, auf der Grundlage der geleisteten Zahlungen für seine Sondervergütung Abschlagsrechnungen in der vorgenannten Höhe zu stellen. Er soll ferner berechtigt sein, die Vergütung zum Zeitpunkt der jeweiligen Fälligkeit von dem Konto der Gemeinschaft abzubuchen und auf sein eigenes Konto zu überweisen.

**ENTSCHEIDUNG:** Das Gericht hält den Beschluss für ordnungsmäßig! Er sei angekündigt worden und inhaltlich ausreichend bestimmt. Höhe und Ausgestaltung der Sondervergütung seien in Ordnung. Das Transparenzgebot sei nicht verletzt, da die Regelung inhaltlich hinreichend klar und bestimmt sei und sich die Tätigkeiten, für welche die Sondervergütung zu zahlen sei, zudem klar und transparent von den anderen Tätigkeiten, für die sonst nach dem Verwaltervertrag eine Vergütung geschuldet sei, abgrenzen ließen.

**FAZIT:** Häufig wird übersehen: Der Beschluss reicht aus rechtlicher Sicht nicht! Warum? Die Gemeinschaft muss den Beschluss noch „durchführen“. Für eine Vertragsänderung muss sie entweder dem

Verwalter ein Angebot machen oder sie muss dessen Angebot auf eine Vertragsänderung annehmen. Zuständig ist jeweils der Beiratsvorsitzende oder ein durch Beschluss dazu ermächtigter Eigentümer. Dieser Schritt wird in der Praxis häufig vergessen. Die Folge ist, dass der Verwaltervertrag rechtlich nicht geändert wird – auch wenn die Vertragsänderung „gelebt“, das heißt als wirksam behandelt wird. Man kann dann nur fragen, ob die Verwaltung von Gesetzes wegen Ansprüche hat. Dazu sollte es eine Verwaltung nicht kommen lassen. Folgende Schritte sind wichtig: Beschlussfassung über eine Sondervergütung; Angebot des Beiratsvorsitzenden, sie in den Vertrag aufzunehmen, Annahme durch den Verwalter; ausdrückliche, schriftliche Vertragsänderung.

## Aktuelle Urteile

### UMLAGE

Kosten, die ein Teileigentümer nicht verursacht

**Auch verbrauchsabhängige Kosten bei Teileigentümern sind im Verhältnis der eingetragenen Miteigentumsanteile umzulegen, wenn nichts anderes vereinbart ist.**

AG Stuttgart, Urteil v. 27.5.2022, 59 C 172/22 WEG

**FAKTEN:** In einer Wohnungseigentumsanlage gibt es vier Wohnungseigentumsrechte und ein Teileigentum (eine Garage). Auf Letzteres entfallen 25/1.000stel Miteigentumsanteile. In der Garage ist ein Wasseranschluss vorhanden, der aber längst nicht mehr funktioniert. Dennoch wird der Teileigentümer in Höhe von 25/1.000stel an den Wasserkosten des gemeinschaftlichen Eigentums beteiligt. Die Klage dagegen hat keinen Erfolg! Ob eine Verteilung der Wasserkosten bei einem Eigentümer, der am Verbrauch nicht beteiligt sei, unbillig sei, könne dahingestellt bleiben. K hätte eine andere Umlage beantragen können. Dies habe er bislang aber nicht getan.

**FAZIT:** Ist nichts anderes vereinbart oder beschlossen, ist § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG anzuwenden. Danach hat jeder Eigentümer die Gemeinschaftskosten nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen. Diese Anordnung betrifft Wohnungs- und Teileigentümern und -eigentümer. Und sie betrifft alle Kosten. Bekannt sind die Fälle, in denen ein Eigentümer sich an den Kosten des Personenaufzugs beteiligen soll, obwohl seine Wohnung im Erdgeschoss liegt. »

# Wohnungseigentumsrecht – Aktuelle Urteile

## VORSCHUSS-BESCHLUSS

### Der „Endbestand Öl“

**Die neben der Position „Wärme und Warmwasser“ enthaltene Position „Endbestand Öl“ ist für den Vor- und den Nachschuss unerheblich.**

LG Bremen, Urteil v. 29.7.2022, 4 S 20/22

**FAKTEN:** Die Eigentümer „genehmigen“ im Dezember 2020 die Einzel- und Gesamt-abrechnungen 2019. Neben der Position „Heizkostenabrechnung“ enthalten die Einzelabrechnungen auch die weitere Kostenposition „Endbestand Öl“. Für Eigentümer K wird ein Anteil in Höhe von 704,64 Euro genannt. Gegen den Beschluss geht er vor. Die Aufnahme einer Kostenposition „Endbestand Öl“ sei unzulässig, weil es sich hierbei um Aufwendungen handele, die vor 2019 angefallen seien. Mit Erfolg. Das Öl, das im Jahr 2019 gekauft worden sei, sei unter der Position „Heizkostenabrechnung“ abgerechnet worden. Es sei kein Grund ersichtlich, weshalb der Geldwert des Restölbstandes neben den ebenfalls abgerechneten Heizkosten als Kosten auf die Eigentümer umgelegt werde.

**FAZIT:** Es geht um das im Eigentum der Gemeinschaft stehende Heizöl. Dieser Vermögenswert hat keinen Platz in der Jahresabrechnung, da dort nur Einnahmen und Ausgaben darzustellen sind. Der bevorratete Brennstoff ist mithin im Vermögensbericht, nicht aber in der Jahresabrechnung anzugeben, denn es handelt sich nicht um einen Geldfluss in dem betreffenden Jahr.

## ZUSTIMMUNGSPFLICHTEN

### Begründung von Sondereigentum nachträglich möglich?

**Für die Begründung von Sondereigentum an einer Fläche, die einem Sondernutzungsrecht unterliegt, bedarf es der Einigung aller Miteigentümer in grundbuchmäßiger Form.**

OLG Köln, Beschluss v. 11.7.2022, 2 Wx 138/22

**FAKTEN:** X teilt ein Grundstück in Wohnungseigentum auf. Er bildet u. a. das Teileigentum 1. Diesem ist ein Sondernutzungsrecht für Außengastronomie zugeordnet. An dieser im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Sondernutzungsfläche soll Sondereigentum gebildet werden. Das Grundbuchamt will diesen Antrag nicht umsetzen. Zu Recht! Es bedürfe einer Einigung sämtlicher Miteigentümerinnen und -eigentümer in grundbuchrechtlicher Form. Dies folge aus § 4 Abs. 1 WEG. Zwar gebe es in der Gemeinschaftsordnung bestimmte Änderungsvorbehalte. Diese machten eine Einigung aller Miteigentümer aber nicht entbehrlich. Es hätte dort einer Angabe bedurft, welche konkreten Räume und Gebäudeteile von der Einwilligung betroffen seien.

**FAZIT:** Nach Errichtung einer Wohnungseigentumsanlage gibt es oft einen Bedarf, schuld-/sachenrechtliche Änderungen vorzunehmen. Hier geht es um die Umwandlung von Sondereigentum in gemeinschaftliches Eigentum. Die ist möglich, setzt aber eine sachenrechtliche Vereinbarung voraus und kann nicht vorab in die Gemeinschaftsordnung als Gestattung aufgenommen werden. Findet sie sich dennoch dort, ist sie unwirksam.

## VERWALTERVERTRAG

### Schutzwirkung für die Wohnungseigentümer

**Der Verwaltervertrag ist grundsätzlich kein Vertrag mit Schutzwirkung für die Wohnungseigentümer.**

AG Wiesbaden, Urteil v. 16.8.2022, 91 C 650/22 (78)

**FAKTEN:** Die Eigentümer beschließen, die Hauseingangstüren aufgrund eines Angebots über 40.460 Euro austauschen zu lassen. Verwalter B schließt dann einen Werkvertrag zu einem Bruttopreis von 50.019,20 Euro ab. Eigentümer K meint, B habe in Höhe der Preissteigerung von 9.559,20 Euro einen Schaden verursacht. Er verklagt B auf Schadensersatz. Zu Unrecht, so das Gericht. K hätte die Gemeinschaft verklagen müssen. Nach der WEG-Reform könne der Verwaltervertrag grundsätzlich nicht mehr als ein Vertrag mit Schutzwirkung für die Wohnungseigentümer angesehen werden. Das Verhalten des Verwalters sei der Gemeinschaft analog § 31 BGB zuzurechnen.

**FAZIT:** Die Entscheidung wirft die Frage auf, ob der Verwaltervertrag ein Vertrag mit Schutzwirkung für die Eigentümer ist. Die Antwort hierauf muss aus Karlsruhe kommen. Wie die Angelegenheit bis zu einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts behandelt werden soll, ist umstritten. Die Frage lässt sich im Verwaltervertrag lösen: Er kann ausdrücklich als echter Vertrag zugunsten der Eigentümer ausgestaltet werden.



Mehr Rechtsprechung mit ausführlicher Kommentierung im Bereich des Wohnungseigentumsrechts finden Sie in diesem Standardwerk.



## PFLICHTVERLETZUNG

### Kündigung des Verwaltervertrages und Abmahnung

**Die Gemeinschaft muss die Verwaltung vor einer Kündigung des Verwaltervertrages grundsätzlich abmahnen.**

LG Köln, Urteil v. 9.6.2022,

**FAKTEN:** K wird im Juni 2017 vom 1.1.2019 bis zum 31.12.2022 zur Verwalterin bestellt. Am 2.12.2019 ermächtigen die Eigentümer den Beirat zur vorzeitigen Kündigung des Verwaltervertrages zum 31.12.2019. K klagt vor diesem Hintergrund gegen die Gemeinschaft B die ihr noch aus dem Verwaltervertrag zustehende zukünftige Verwaltervergütung bis zum Ablauf der Grundlaufzeit des Vertrages ein. K meint, es habe kein Grund bestanden, den Verwaltervertrag vorzeitig zu kündigen – eine fristlose Kündigung sei nicht ausgesprochen worden. Es habe keine erheblichen Pflichtverletzungen gegeben. Dass etwa die Versammlung im Jahr 2019 verspätet stattgefunden habe, sei auf personelle Engpässe zurückzuführen.

**ENTSCHEIDUNG:** Das LG meint, der Verwaltervertrag sei nicht zum 31.12.2019 beendet worden! Es habe kein Grund dafür bestanden, den Verwaltervertrag fristlos zu kündigen. Zwar gebe es Pflichtverletzungen. Es handele sich aber um solche Pflichtverletzungen, derentwegen man K hätte abmahnen müssen. K stehe gegen B daher ein Vergütungsanspruch zu.

**FAZIT:** Einer außerordentlichen Kündigung muss grundsätzlich eine Abmahnung vorangehen. Dies gilt aber nur, wenn die damit bezweckte zweite Chance auch realisierbar ist. Bei Pflichtverletzungen, bei denen eine Abmahnung aussichtslos ist, kann diese entbehrlich sein. So liegt es u. a. bei auch dem Arbeitnehmer erkennbaren besonders schwerwiegenden Verstößen. Zu einer abmahnenden Erklärung wäre der Beiratsvorsitzende im Innenverhältnis aber nur berechtigt, wenn die Eigentümer sie nach § 19 Abs. 1 WEG beschlossen haben. Aus diesem Grunde halten manche eine Abmahnung für entbehrlich.

## AUSLEGUNG

### Vorschuss-Beschluss

**Werden „die vorgelegten Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne für 2021 zur Beschlussfassung gestellt“, so ist dieser Beschluss dahingehend auszulegen, dass lediglich die Höhe der in den Einzelwirtschaftsplänen ausgewiesenen Beiträge (Vorschüsse) festgelegt werden sollen. Es kommt bei der gebotenen objektiven Auslegung maßgebend darauf an, wie der Beschluss nach seinem Wortlaut und Sinn für einen unbefangenen Betrachter nächstliegend zu verstehen ist. Danach ist die nächstliegende Bedeutung, dass die Eigentümer die Höhe der Vorschüsse festgesetzt haben.**

LG Berlin, Urteil v. 30.8.2022, 55 S 7/22 WEG

## MÄNGEL

### Nachschor-Beschluss

**Die Kontostände aller Bankkonten und der Stand der Erhaltungsrücklage sind im Vermögensbericht darzustellen. Deshalb begründen falsche Angaben keine Anfechtung des Beschlusses über die Nachschüsse bzw. die Anpassung der Vorschüsse. Diese müssen durch eine Klage auf Berichtigung bzw. Ergänzung des Vermögensberichtes geltend gemacht werden. Dies gilt auch, wenn der Vermögensbericht lediglich in der Versammlung zur Einsicht vorgelegt wird. Auch dieser Verstoß gegen § 28 Abs. 4 Satz 2 WEG hat mit dem Beschluss nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG nichts zu tun.**

AG Wiesbaden, Urteil v. 1.7.2022, 92 C 3463/21

## BESCHLUSSFÄHIGKEIT

### Gegenstand einer Feststellungsklage?

**Die im vorliegenden Fall fehlende Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung stellt einen formalen Beschlussmangel dar, der im Rahmen einer Beschlussanfechtungsklage nach § 44 WEG geltend zu machen ist. Die Frage, ob eine konkrete Versammlung beschlussfähig war oder nicht, kann jedoch nicht Gegenstand einer isolierten Feststellungsklage sein. Dafür besteht kein Rechtsschutzinteresse. Eine Feststellungsklage, dass eine bestimmte Versammlung beschlussunfähig war, ist vielmehr unzulässig und kann auch nicht in eine Anfechtungsklage umgedeutet werden.**

AG Hamburg-St. Georg, Urteil v. 27.5.2022, 980b C 37/21



# Mietrecht

## Urteil des Monats: Vorzeitige Räumungsklage bei fehlender Ersatzwohnung

**Die Besorgnis, ein Wohnungsmieter werde sich der Räumung entziehen, kann auch gerechtfertigt sein, wenn der Mieter der Kündigung nur widerspricht, weil er noch keine andere Wohnung gefunden hat. Dann kann der Vermieter schon vor Ende der Kündigungsfrist Räumungsklage erheben.**

BGH, Beschluss v. 25.10.2022, VIII ZB 58/21

**FAKTEN:** Im Juni 2020 hatten die Vermieter das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs zum 31.3.2021 gekündigt. Im Januar 2021 widersprach der Mieter der Kündigung. Nach jetzigem Stand wäre er ab Ende März obdachlos, sodass eine nicht zu rechtfertigende Härte im Sinne von § 574 Abs. 2 BGB vorliege. Im Februar 2021 erhoben die Vermieter Räumungsklage, gerichtet auf eine Räumung der Wohnung spätestens Ende März. Am 31.3.2021 gab der Mieter, der inzwischen doch noch eine andere Wohnung gefunden hatte, die Wohnung an die Vermieter zurück. Nachdem beide Parteien den Rechtsstreit für erledigt erklärt haben, steht noch eine Entscheidung über die Kosten der Räumungsklage aus.

**ENTSCHEIDUNG:** Der BGH gibt dem Vermieter Recht. Die Räumungsklage sei zulässig gewesen. Eine Klage auf zukünftige Leistung ist nach § 259 ZPO ausnahmsweise dann zulässig, wenn den Umständen nach die Besorgnis gerechtfertigt ist, der Schuldner werde sich der rechtzeitigen Leistung – bei einer Räumungsklage der Räumung – entziehen. Dies sei hier der Fall gewesen. Auch wenn der Mieter nicht die Wirksamkeit der Kündigung an sich und seine Räumungspflicht abgestritten habe, habe er eindeutig zu erkennen gegeben, dass er bei unverändert bleibender Situation, nämlich weiterhin erfolgloser Wohnungssuche, nicht zu einem Auszug bereit sei. Dies reiche aus, um die Besorgnis nicht rechtzeitiger Leistung zu rechtfertigen.

**FAZIT:** Böswilligkeit des Mieters im Sinne des Erschwerens der Befriedigung des Vermieters ist nicht erforderlich. Maßgeblich ist allein die Besorgnis, der Schuldner werde es an der Bereitschaft zur Räumung bei Fälligkeit fehlen lassen. Die Interessen des Mieters sind dadurch ausreichend gewahrt, dass das Gericht neben der Wirksamkeit der Kündigung auch die vom Mieter angeführten Härtegründe prüfen muss. So ist etwa gemäß § 574 Abs. 2 BGB der hier vom Mieter vorgebrachte Umstand, möglicherweise nicht rechtzeitig eine andere Wohnung zu finden, bei der Abwägung zu den Folgen der Kündigung von Bedeutung.

## Aktuelle Urteile

### BETRIEBSKOSTENVORAUSZAHLUNG Erhöhung per Formularvertrag möglich

**Ein Formularvertrag kann dahingehend geschlossen werden, dass auch während der Abrechnungsperiode wegen Kostensteigerungen eine Erhöhung der Vorauszahlungen verlangt werden kann.**

AG Hamburg, Urteil v. 27.6.2022, 49 C 13/22, GE 2022 S. 1011

**FAKTEN:** Vermieter und Mieter vereinbarten durch Formularvertrag, dass auch während der Abrechnungsperiode wegen Kostensteigerungen (z. B. für Gas oder Strom) aufgrund von geänderten Bezugspreisen der Vermieter eine Erhöhung der Vorauszahlungen verlangen kann. Eine solche Vereinbarung sei rechtmäßig, so das Gericht.

**FAZIT:** Jede Mietpartei kann durch einseitige Erklärung eine Anpassung der vereinbarten Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vornehmen, wenn sich aus der Betriebskostenabrechnung über die vorausgegangene Periode ergibt, dass die geleistete Vorauszahlung infolge stark gestiegener oder gesunkener Betriebskosten nicht mehr den tatsächlich anfallenden Betriebskosten entspricht (§ 560 Abs. 4 BGB). Diese Vorschrift stellt somit ausdrücklich auf das Ergebnis einer Betriebskostenabrechnung ab. Daher kann eine Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen im Gegensatz dazu nicht mit einer unspezifizierten erwarteten Kostensteigerung begründet werden, wenn sich aus der Abrechnung nur eine geringfügige Nachforderung ergibt.

## Aktuelle Urteile

### MIETVERTRAG

#### Waschküche ist nicht automatisch mitvermietet

**Ist eine gemeinschaftliche Waschküche nicht ausdrücklich im Mietvertrag erwähnt und das Waschen und Trocknen von Wäsche grundsätzlich auch in der Wohnung möglich, spricht dies dafür, die Waschküche nicht als Teil der Mietsache anzusehen.**

BGH, Beschluss v. 4.10.2022, VIII ZR 394/21

**FAKTEN:** Im Haupthaus befindet sich eine ursprünglich für alle Mieterinnen und Mieter zugängliche Waschküche mit einer Waschmaschine und Trockner. Zu Beginn des Mietverhältnisses erhielt der Mieter einen Schlüssel zum Haupthaus, mit dem er in die Waschküche gelangen konnte. Im Mietvertrag ist die Waschküche nicht explizit erwähnt. Im Juli 2020 kündigte die Vermieterin an, sie stillzulegen. Die Vermieterin bot dem Mieter an, in seiner Wohnung einen Waschmaschinenanschluss einzurichten. Der Mieter ist der Meinung, die gemeinschaftliche Waschküche sei Gegenstand der Mietsache, und verlangt, ihm deren Nutzung wieder zu ermöglichen. Der BGH gibt der Vermieterin Recht. Insbesondere sei die Auslegung des Mietvertrages, dass die Waschküche nicht an den Mieter (mit)vermietet wurde, sondern diesem der Zugang dazu und die Nutzung der dort befindlichen Gegenstände lediglich gestattet waren, nicht zu beanstanden.

**FAZIT:** Der fehlende Waschmaschinenanschluss begründet auch keinen Mangel der Wohnung, denn dieser Umstand war dem Mieter von Anfang an bekannt, und es genügte ihm offenbar, seine Wäsche in der allgemein zugänglichen Waschküche zu waschen.

### MIETPREISBREMSE BEI NEUBAU

#### Beseitigung erheblicher Schäden kann Neubau darstellen

**Die Beseitigung von erheblichen Schäden kann als Neubau im Sinne von § 556 f BGB gelten. Dies kann etwa der Fall sein, wenn ein Mietschhaus mit echtem Hausschwamm massiv befallen ist und ein behördliches Nutzungsverbot drohte. In diesem Fall gilt die Mietpreisbremse nicht.**

AG Berlin-Kreuzberg, Urteil vom 9.11.2022, 7 C 128/21

**FAKTEN:** An einem Mietschhaus in Berlin mussten umfassende Sanierungsarbeiten vorgenommen werden, da ein massiver Hausschwammbefall vorlag. Eine Nutzung der Wohnung im 3. OG war gefahrlos nicht mehr möglich. Die Arbeiten wurden vor einer behördlichen Sperrung durchgeführt. Später stritten sich die Mietparteien über die Einhaltung der Mietpreisbremse. Die Vermieterin meinte, diese greife nicht, da durch die umfassenden Arbeiten ein Neubau im Sinne von § 556 f BGB vorliege. Sie bekam Recht. Für die Frage, ob ein neuer Wohnraum vorliegt, könne auf § 16 WoFG zurückgegriffen werden. Von einem erheblichen Bauaufwand könne ausgegangen werden, wenn ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen finanziellen Aufwands als Kosten in die Wohnung investiert werden.

**FAZIT:** Es kommt, entgegen dem Wortlaut von § 16 Abs. 2 WoFG, nicht darauf an, ob die Wohnnutzung bereits verboten ist, so das Gericht. Es genüge, dass eine hinreichende Gefahr dazu bestehe. Wäre ein Abwarten erforderlich, würde der Vermieter, der rechtzeitig Maßnahmen ergreift, gegenüber demjenigen, der abwartet, unangemessen benachteiligt.

### MIETMINDERUNG

#### Keller zählt bei Wohn-/Nutzfläche mit

**Die Formulierung im Mietvertrag „Wohn-/Nutzfläche“ schließt bei der Berechnung der Wohnungsgröße die Fläche von Kellerräumen ein.**

LG Saarbrücken, Urteil v. 23.6.2022, 10 S 136/21

**FAKTEN:** Im Wohnungsmietvertrag hieß es: „... die Wohn-/Nutzfläche beträgt 55 m<sup>2</sup>“. Bei seiner Überprüfung der Wohnungsgröße stellte der Mieter fest, dass die Wohnfläche lediglich 42 m<sup>2</sup> beträgt. Aufgrund dieser Abweichung verlangte der Mieter Rückzahlung überzahlter Miete. Das Gericht hat die Klage abgewiesen. Die Vereinbarung der Parteien beziehe sich nämlich schon dem Wortlaut nach nicht auf die bloße Wohnfläche, sondern umfasse auch die Nutzfläche. Mit der Formulierung „Wohn-/Nutzfläche“ hätten die Parteien bei der Berechnung der Gesamtgröße auch die Kellerräume und eine anteilige Fläche in der Waschküche zum Aufstellen einer Waschmaschine mit einbezogen. Damit ergäbe sich vorliegend eine Gesamtgröße von 52,42 m<sup>2</sup>. Dementsprechend sei die Abweichung geringer als zehn Prozent und rechtfertige deshalb keine Mietminderung.

**FAZIT:** Ein Mietmangel und damit das Recht des Mieters zur Minderung der Miete liegt nach der Rechtsprechung des BGH vor, wenn die tatsächliche Mietfläche die vertraglich vereinbarte um mehr als zehn Prozent unterschreitet.

# Digitales & Energie

## Der Absatz von **Warmwasser- und Heizungs-Wärmepumpen** wächst 2022 kräftig

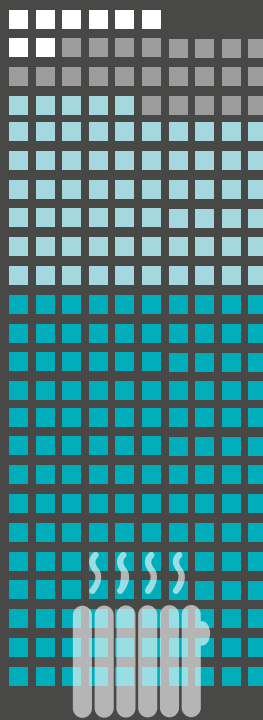
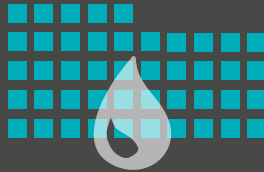
Im Jahr 2022 wurden in Deutschland 236.000 Heizungs-Wärmepumpen verkauft. Der Absatz stieg damit im Vergleich zum Vorjahr um 53 Prozent, so die gemeinsame Erhebung des Bundesverbandes Wärmepumpe (BWP) und des Bundesverbandes der Deutschen Heizungsindustrie (BDH). Noch stärker stiegen die Absatzzahlen bei den Warmwasser-Wärmepumpen: Mit 45.500 Geräten wurden 93 Prozent mehr verkauft als im Vorjahr.

### Verkauf Wärme- pumpen in Deutschland 2022

Stück  
Veränderung  
zum Vorjahr

#### WARMWASSER- WÄRMEPUMPEN

45.500  
**+93%**



#### HEIZUNGS-WÄRMEPUMPEN

236.000  
**+53%**

davon



#### LUFT-WASSER-WÄRMEPUMPEN

205.000  
**+61%**

davon

#### SOLE-WASSER-WÄRMEPUMPEN

31.000  
**+15%**

davon

#### MONOBLOCK- GERÄTE

140.000  
**+68%**

#### SPLIT- GERÄTE

65.000  
**+49%**

#### ERDGEKOPPELTE ANLAGEN

23.500  
**+2%**

#### SONSTIGE\*

7.500  
**+84%**

\*Sole-Wasser-Wärmepumpen mit Grundwasser und sonstigen Wärmequellen

## ENERGIESPARPFLICHTEN

### Regeln bis Mitte April verlängert

Seit September 2022 gilt die Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung durch kurzfristig wirksame Maßnahmen (EnSikuMaV). Deren Geltungsdauer war ursprünglich auf ein halbes Jahr bis Ende Februar 2023 begrenzt.

Aufgrund der anhaltenden Notwendigkeit, Gas und Energie einzusparen, hat die Bundesregierung beschlossen, die Geltungsdauer um eineinhalb Monate bis zum 15.4.2023 zu verlängern und damit weiter einer Gasmangellage vorzubeugen. Der Verlängerung hat der Bundesrat in seiner Sitzung am 10.2.2023 zugestimmt. In einer zusätzlich gefassten Entschließung fordert die Länderkammer die Bundesregierung auf, die Lage der Gasversorgung auch nach Außerkrafttreten der Verordnung weiter detailliert zu beobachten.

### Das gilt bis zum 15.4.2023 für öffentliche Gebäude:

- › Durchgangsbereiche wie Flure, Foyers oder Technikräume werden nicht mehr geheizt, es sei denn aus sicherheitstechnischen Gründen.
- › Öffentliche Gebäude werden nur noch bis höchstens 19 Grad geheizt. Bisher lag die empfohlene Mindesttemperatur laut Ministerium bei 20 Grad. Für Kliniken, Pflegeeinrichtungen oder andere soziale Einrichtungen gilt die neue Regelung nicht.
- › Boiler und Durchlauferhitzer dürfen nicht mehr für die Warmwasserbereitung am Waschbecken genutzt werden, es sei denn, das ist aus hygienischen Gründen vorgeschrieben.
- › Die Beleuchtung von Gebäuden und Denkmälern aus rein ästhetischen oder repräsentativen Gründen wird ausgeschaltet.



## EU-PARLAMENT SCHÄRFT REGELN FÜR SANIERUNG VON GEBÄUDEN

Das EU-Parlament hat die Vorschläge des Ministerrats zur Energieeffizienz von Bestandsgebäuden nach oben korrigiert: Mit der Novelle der Gebäuderichtlinie sollen energetische Mindeststandards eingeführt werden – ab 2032 steht eine Solarpflicht für modernisierte Wohnhäuser im Raum. Das EU-Parlament hat am 9. Februar einen Vorschlag zur Novellierung der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) vorgelegt. Die Richtlinie enthält Maßnahmen, die sicherstellen sollen, dass die europäischen Klimaziele im Gebäudesektor erreicht werden: Alle neuen Gebäude sollen spätestens bis zum Jahr 2030 klimaneutral sein – bestehende Immobilien müssen bis 2050 in Nullemissionsgebäude umgebaut werden.

## GEBÄUDERESSOURCENPASS

# DGNB setzt Standards

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) hat ihren Entwurf eines Gebäuderessourcenpasses finalisiert. Das Dokumentationsformat ist frei erhältlich und direkt anwendbar.

Den ersten Entwurf eines Gebäuderessourcenpasses hatte die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) im vergangenen Jahr vorgestellt – danach wurden im Rahmen einer Kommentierung mehr als 150 Vorschläge zur inhaltlichen Schärfung und Verbesserung der Anwendbarkeit eingereicht. Am 14.2.2023 hat die DGNB die finalisierte Fassung präsentiert: Das Dokumentationsformat ist ab sofort frei erhältlich und direkt anwendbar.

„Das zirkuläre Bauen verfolgt das Ziel, Gebäude zu schaffen, die über den Lebenszyklus optimiert sind“, sagte Dr. Christine Lemaitre, Geschäftsführende Vorständin der DGNB. „Mit Blick auf den Materialeinsatz geht es darum, auf bereits verfügbare Ressourcen zurückzugreifen, die Massen zu reduzieren und damit die Umweltwirkungen zu minimieren.“

Der Gebäuderessourcenpass soll einen Beitrag zur Transparenz über die verbauten Materialien, die Treibhausgasemissionen von Gebäuden sowie deren Kreislauffähigkeit leisten. „Und das nicht in ferner Zukunft, sondern hier und jetzt bei jedem Neubau- oder Bestandsprojekt“, so Lemaitre.

Concular, Madaster, das Circularity Design Toolkit von EPEA oder der Urban Mining Index haben die inhaltlichen Anforderungen des Gebäuderessourcenpasses der DGNB bereits integriert oder planen dies in Kürze umzusetzen. Auch die Anschlussfähigkeit an Maßnahmen des Bundes und der EU, wie den geplanten digitalen Gebäudepass, soll sichergestellt werden. Der Gebäuderessourcenpass soll Auskunft darüber geben, ob ein Gebäude



Die DGNB hat den im vergangenen Jahr vorgestellten Entwurf eines Gebäuderessourcenpasses finalisiert.

bereits heute einen Beitrag zur Kreislaufwirtschaft leistet, wie lange es genutzt und angepasst werden kann und ob es auch zukünftig demontierbar, trennbar und verwertbar – also kreislauffähig – ist. Das DGNB-Instrument hat sechs übergeordnete Bereiche mit insgesamt 25 Teilaspekten. Inhalt sind allgemeine Informationen zum Gebäude, zu den verbauten Massen, der Materialität der Immobilie, zur Herkunft der Materialien sowie zu Bau- und Abbruchabfällen. Außerdem gibt es Angaben zu CO<sub>2</sub>-Emissionen über den Lebenszyklus eines Gebäudes hinweg – genauer: über eine Referenznutzungsdauer von 50 Jahren – und zur Flexibilität der Gebäudestruktur. Auch Demontefähigkeit, Materialverwertungspotenzial und Zirkularitätsbewertung werden thematisiert. Plus Angaben zur Form der erfolgten und in Zukunft geplanten Dokumentation.

Je nachdem, welche Informationen zum Gebäude zur Verfügung stehen, ist der Gebäuderessourcenpass in zwei Varianten verfügbar: eine vollständige und eine reduzierte Fassung für den Einstieg.

DGNB-Gebäuderessourcenpass: **Kostenlose Dokumentationsvorlage**



## IN EIGENER SACHE

### KLIMANEUTRALER BESTAND: HAUFE.GREEN ESTATE GIBT HILFSTELLUNG

Steigende Baupreise, ein undurchsichtiger Förderdschungel, beinahe wöchentlich neue Gesetze und dazu ein klimaneutraler Bestand bis 2045: Die Herausforderungen für die Branche sind enorm. Das neue Fachbriefing Haufe.Green Estate verschafft einen Überblick rund um die energetische Sanierung. Das neue exklusive Online-Fachbriefing Haufe.Green Estate aus der Feder des Redaktionsteams Haufe Immobilien bietet Ihnen Hilfestellung auf dem Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand: von rechtssicheren Informationen über Best-Practice-Beispiele bis zu Fördermöglichkeiten. Alle 14 Tage neu bekommen Sie die Arbeitshilfen direkt in Ihr Postfach geliefert.

Jetzt zwei Ausgaben kostenlos testen: [www.green-estate.de](http://www.green-estate.de)



Wie „BIM“ ist die Branche? Der „BIM-Monitor 2022/23: Trends und Entwicklung“ der Marktforscher von Bauinfoconsult und des Planungs- und Beratungsunternehmens Drees & Sommer zeigt den Stand und das Potenzial der BIM-Marktdurchdringung in Deutschland. André Friedel ordnet die von Bauinfoconsult ermittelten Zahlen ein und ergänzt die Statistik um Marktaspekte.

# Digitalisierung: Was bringt's?

Seit gefühlt 20 Jahren ist Deutschland scheinbar im Digitalisierungsfieber. Ex-Kanzler Schröder und Ex-Kanzlerin Merkel starteten Offensiven, Initiativen und Runde Tische, um unser Land auf die Digitalisierungsschienen aufzugleisen. Doch der Zug rollt im Vergleich zum internationalen Wettbewerb immer noch recht langsam. Und das, obwohl die versprochenen Vorteile digitaler Systeme doch inzwischen offensichtlich sein sollten. Oder etwa nicht?

Oftmals bleiben die Erfolge der Einführung digitaler Prozesse besonders auch in den Unternehmen der Immobilien- und Wohnungsbranche eher im Ungefahren, Gefühlten stecken. Wie viele Arbeitsstunden oder Prozesskosten eingespart werden, ist nicht immer eindeutig messbar. Kundenfeedback wird selten systematisiert, und auch die Endkunden (Mieter, Nutzer aller Art) haben anderes zu tun, als Reaktionsgeschwindigkeiten zu messen und Prozesszeiträume zu protokollieren. Vielleicht ist der Mangel an konkreten Daten mit dafür verantwortlich, dass die Branche zu den Nachzügler der Digitalisierung gehört.

Björn Jüngerkes, CEO der Dr. Klein Wowi Digital AG, beurteilt die Situation entsprechend differenziert: „Grundsätzlich ist es richtig, dass die Wohnungs- und

Immobilienwirtschaft eher zu den Digitalisierungsnachzügler gehört. Doch hier gibt es große Unterschiede, und gerade die jüngere Unternehmergeneration ist sehr wohl daran interessiert, die aus dem persönlichen Alltag bekannten Vorteile digitaler Systeme auch im Unternehmensumfeld zu etablieren. Zahlreiche Unternehmen der Branche sind jedoch noch zögerlich und viele haben noch keine Methoden implementiert, um die Vorteile der Nutzung digitaler Technologien konkret zu messen.“

## Digitalisierung hebt Effizienzen, die unmittelbar einleuchten

An positivem und ermunterndem Feedback vonseiten der Kunden von Anbietern digitaler Lösungen fehlt es durchaus nicht. So erklärt etwa Susanne Vieker, Geschäftsleiterin und Prokuristin der Haufe-Lexware Real Estate AG: „Unsere Kundinnen und Kunden aus Immobilienverwaltungen berichten über signifikante ökonomische Vorteile, die sie durch den Einsatz digitaler Tools und Prozesse erzielen konnten – unter anderem durch gesunkene Kosten, mehr Zeit bei den Mit-

arbeitenden und eine Reduktion des Papierverbrauchs.“ Dass die Digitalisierung von Prozessen Effizienzsteigerungen erlaubt, die unmittelbar einleuchten, macht Raphael Küppersbusch, Head of Products von Aareon Deutschland, am Beispiel des Kundenbeziehungsmanagements deutlich: „Originär sind viele der zahlreichen Berührungspunkte aller Beteiligten mit großem zeitlichem, organisatorischem und personellem Aufwand verbunden. Bildet ein Unternehmen hingegen dieses Beziehungsgefüge ganzheitlich digital ab, kann es jeden Punkt des Mieterlebenszyklus effizient zu einem durchgängigen digitalen Service für seine Kundschaft gestalten. Im konkreten Fall einer Schadensmeldung werden beispielsweise die Dienstleister über den Auftragseingang benachrichtigt, sobald dieser vom Mietenden via CRM-App oder dem Außendienstmitarbeitenden via mobile Lösung angestoßen wird. Solch ein ganzheitliches Serviceangebot reduziert den personellen Aufwand beim Unternehmen, schafft mehr Transparenz und unterstützt die langfristige Mieterbindung.“

Die Frage ist nun aber: Wie lässt sich der Nutzen so quantifizieren, dass sich potenzielle Anwender ein realistisches Bild von den zu erwartenden Vorteilen machen und später Kosten und Nutzen



Digitalisierung lohnt sich in vielerlei Hinsicht. Das belegen Kundenrückmeldungen wie auch wissenschaftliche Analysen. Planlos in Software zu investieren empfiehlt sich dennoch nicht. Worauf dabei zu achten ist.

auf solider Datenbasis beurteilen können? Um diese Frage zu beantworten, kann man auf das gesammelte Kundenfeedback der Softwareanbieter zurückgreifen – die einzige direkte Quelle konkreter Informationen aus den Anwenderunternehmen.

Einige Anbieter digitalisierter Lösungen haben ihr Kundenfeedback systematisiert und analysiert. Dazu gehört die KIWI.

KI GmbH, Spezialist für schlussellose Zugangssysteme. Aufgrund der Kundenerfahrungen urteilt Karsten Nölling, Vorsitzender der Geschäftsführung von KIWI: „Digitalisierungsschritte lohnen sich auf vielen Ebenen unmittelbar in Form von finanziellen Vorteilen, Zeitersparnis oder Prozessvereinfachung.“

## Nutzen lässt sich in komplexen Gesamtarchitekturen schlecht isolieren

KIWI verfügt auf der Basis seines Kundenfeedbacks über einen wohl relativ zuverlässigen Kostenvergleich hinsichtlich des traditionellen und digitalen Schlüsselmanagements. Aus den vorliegenden Daten lassen sich für ein typisches Mehrfamilienhaus mit zehn Wohneinheiten durchschnittliche Werte für Anzahl und Kosten von Mitarbeiter- und Monteurstunden, die Frequenz des Wechsels von Mietern und Dienstleistern, die Häufigkeit von Schlüsselverlusten sowie die Fahrzeit von Dienstleistern ohne eigenen Schlüssel gewinnen. Für ein traditionelles Schlüsselssystem kommt diese Rechnung auf Gesamtkosten in Höhe von 1.100 Euro pro Jahr, die sich aus Fahrtkosten für Schlüs-

selübergaben (500 Euro), Hardware- (250 Euro) und Prozesskosten (350 Euro) zusammensetzen. Demgegenüber stehen Gesamtkosten in Höhe von 200 Euro beim digitalen Schlüsselmanagement (100 Euro KIWI-Nutzungsgebühr und 100 Euro Prozesskosten). Karsten Nölling fasst diese Ergebnisse so zusammen: „Das Einsparpotenzial bei der Einführung digitaler Schlüsselssysteme liegt bei rund 1.000 Euro pro Jahr für jedes Mehrfamilienhaus, sodass sich ein solches Projekt bei der Integration von zwei Türen innerhalb eines Jahres amortisiert.“

Da das Thema digitaler Schlüssel ein gut eingrenzbare Feld darstellt, ist es relativ einfach, allgemein gültige Effizienzgewinne zu ermitteln. Schwieriger wird es, wenn Lösungen in komplexe Gesamtarchitekturen eingebettet sind und sich der erzielte Nutzen nicht immer problemlos isolieren

lässt. Doch in vielen Fällen können die Feedbacks durchaus aufschlussreich sein.

Für einzelne digitalisierte Prozessschritte lassen sich Aussagen zum Kundennutzen machen, die in gewissen Grenzen verallgemeinerbar oder bezüglich des Anwenderbedarfs skalierbar sind. Als Beispiel kann die Lösung DocuWare des Anbieters Crem Solutions dienen, die zur Digitalisierung und revisionssicheren Archivierung von Dokumenten dient. In einer am Kundenfeedback orientierten Beispielrechnung zeigt sich das zeitliche Optimierungspotenzial der digitalen Technologie. Als Berechnungsgrundlage dient ein durchschnittliches jährliches Volumen von 4.000 Rechnungseingängen. Die Bearbeitungszeit pro Rechnung für den Erfassungs- und Freigabeprozess bis hin zur

Bezahlung (ohne digitale Unterstützung) wird auf zehn Minuten geschätzt. Bei 220 Arbeitstagen im Jahr ergibt sich ein Bearbeitungsbedarf von 18 Rechnungen pro Tag, was ohne Softwarehilfe einen Zeitaufwand von 180 Minuten erfordert. Die Nutzung der Lösung DocuWare verkürzt erfahrungsgemäß diesen Zeitraum im Schnitt um 72 auf 108 Minuten, also um 40 Prozent. Im Jahr lassen sich somit 264 Arbeitsstunden einsparen. Zur Thematik der Amortisierung äußert sich Tim Ladehof, Prokurist beim DocuWare-Kunden

Wentzel Dr. GmbH in Hamburg: „Investitionen in Projekte zur Geschäftsprozessoptimierung amortisieren sich bei uns üblicherweise in weniger als zwölf Monaten, eine Vorgabe, die wir auch bei diesem Projekt eingehalten haben.“

Quantifizierbarer Nutzen lässt sich aber nicht nur über Kundenfeedback doku-

mentieren. Auch wissenschaftliche Methoden können bestätigen, dass „Digitalisierung hilft“. Ein Beispiel hierfür ist eine Analyse der Verwalter-App easysquare von PROMOS consult. Die Software digitalisiert zahlreiche Prozesse der Administration und Kommunikation, sodass sich der Aufwand für Kundenservice reduziert und Papier-, Druck- und Portokosten wegfallen. Im Rahmen einer Masterarbeit an der Fachhochschule Brandenburg wurden ein traditionelles, stark papiergestütztes Standardverfahren und eine mobile Vorgehensweise mit Unterstützung durch die easysquare-App miteinander verglichen. Ein Schwerpunkt der Analyse lag dabei auf dem mit beiden Verfahren verbundenen Zeitaufwand. Während für die erforderlichen Tätigkeiten im Papierprozess »

# 50%

Wenn es mit gewissen Investitionen gelingt, die Effizienz eines Ablaufs um 50% zu steigern, der weniger als ein paar Prozent der Gesamtkosten verursacht, ist letztlich nicht viel gewonnen.



## Experten



„Unsere Kundinnen und Kunden aus Immobilienverwaltungen berichten über signifikante ökonomische Vorteile, die sie durch den Einsatz digitaler Tools und Prozesse erzielen konnten.“

**Susanne Vieker**,  
Geschäftsleiterin und Prokuristin  
der Haufe-Lexware Real Estate AG



„Nicht erhöhte Sicherheit und Bequemlichkeit sind die Hauptgründe der Kunden für die Anschaffung digitaler Zugangstechnologie, sondern Kosteneinsparung und Prozessverbesserung.“

**Karsten Nölling**, Vorsitzender  
der Geschäftsführung von KIWI

durchschnittlich rund 60 Minuten benötigt wurden, konnten unterschiedliche Anliegen mobil in durchschnittlich 26 Minuten erledigt werden.

### Es müssen Methoden zur Messbarkeit der Vorteile etabliert werden

Diese Beispiele lassen sich aus dem Fundus der Softwareanbieter beliebig vermehren: Senkung der Papier- und Prozesskosten um 20 Prozent hier, Reduzierung der Energiekosten um 25 Prozent dort, Zeitersparnis von 40 Prozent anderswo. Dies sind sehr wohl meist seriöse und realistische Erhebungen. Allerdings ist vor ihrer Überbewertung zu warnen. Sie geben mit Sicherheit einen wichtigen Fingerzeig hinsichtlich der Frage, ob sich Digitalisierung lohnt. In der überwältigenden Mehrzahl der Fälle scheint sie dies zu tun. In welchem Umfang, das hängt stets vom Einzelfall der Anwender ab. Dazu müssen auch Methoden zur Messbarkeit der Vorteile etabliert werden. Experten weisen vor allem darauf hin, dass viele der für sich genommen durchaus effizienzsteigernd wirkenden Lösungen oft nur ein kleines Rädchen im großen Prozessgetriebe eines Unternehmens abdecken. Wenn es mit gewissen Investitionen gelingt, die Effizienz eines Ablaufs um 50 Prozent zu steigern, der weniger als ein paar Prozent der Gesamtkosten verursacht, ist letztlich nicht viel gewonnen.

Bei der Planung von Digitalisierungsprojekten empfehlen Fachleute daher, die IT-Gesamtarchitektur im Blick zu behalten und eine eingehende Untersuchung anzustellen, die eine Nutzenanalyse sowie eine Wirtschaftlichkeitsrechnung der betreffenden Lösung sowohl für eine Teilfunktionalität als auch der Gesamtinfrastruktur beinhaltet. Eine Leistungskostenrechnung sollte sich dabei nicht auf kurzfristige Effekte beschränken, sondern einen längeren Einsatzzeitraum der Lösung (z.B. zehn Jahre) umfassen. Li-

zenzgebühren, Wartungskosten etc. sind momentan zwar Kleinvieh, das auf Dauer aber auch viel Mist macht. Nicht immer sollte man sich von höheren Anfangskosten einer Lösung sofort abschrecken lassen, denn in manchen Fällen summieren sich die Folgekosten so mancher zunächst kostengünstigeren Software auf Beträge, die nach zehn Jahren über den Kosten der Konkurrenzlösung mit höheren Anfangskosten liegen. Und nicht immer ist die beste Spezialsoftware auch innerhalb des Gesamt-IT-Systems die aus Technologie- und Kostenperspektive sinnvollste Wahl.

Auf jeden Fall sollten die Unternehmen den Nutzen für die Kunden quantifizierbar machen, also Maßnahmen zur Messbarkeit der Vorteile implementieren. In einer Zeit, in der es wieder schwerer werden wird, Mieter zu gewinnen, sind handfeste Argumente (also Zahlen, Daten, Fakten) gefragt. Und in einer Zeit, in der das Geflecht von Regulierungen ständig wächst, müssen neue Anforderungen (Stichwort: ESG) von der gewählten Lösung abgedeckt werden.

In diesem Zusammenhang ist die Bewertung eines Anwenders der ERP-Lösung Haufe PowerHaus besonders aufschlussreich. Die DOMUS Hausverwaltung GmbH in Leipzig nutzt für die Kundenkommunikation neuerdings eine Outlook-Anbindung innerhalb des PowerHaus-Funktionsspektrums. Das Modul ordnet eingehende E-Mails automatisch der passenden Person aus dem Kundenstamm zu und enthält eine digitale Archivierungsfunktion. „Rund 20 Prozent an Druckkosten konnten wir durch die digitale Archivfunktion einsparen“, so Geschäftsführer Rainer Hummelsheim. Sein vielsagendes Fazit: „Alle durch Prozessoptimierungen frei gewordenen Kapazitäten wurden und werden seit Jahren durch neue Pflichtaufgaben des Gesetzgebers kompensiert.“ Da bekommen die Offensiven, Initiativen und Runden Tische der verschiedenen Bundesregierungen gleich eine ganz neue Bedeutung ... **“**

Dr. Hans-Dieter Radecke, Tiefenbach

# Ein Blick hinter den Hype

Das Metaverse ist auch in der Immobilienwirtschaft angekommen. Noch wird es aber zu heiß gekocht. Eine der Problemstellen: Die Technologie gleicht einem Flickenteppich und ist noch nicht ausgereift. Eine Analyse der Zukunftspotentiale für die Branche.



Bis zum echten Metaverse braucht es noch den einen oder anderen Entwicklungsschritt: Die Technik um VR-Brillen etwa muss noch verfeinert werden.

Beim Thema Metaverse in der Immobilienwirtschaft scheiden sich die Geister. Für die einen ist es noch Zukunftsmusik, für die anderen der nächste logische Evolutionsschritt der Digitalisierung, der unmittelbar bevorsteht: Avison Young hat kürzlich Metaverse als einen von zehn großen globalen Immobilien-trends für 2023 ausgemacht (siehe S.70). Mark Rose, CEO des Gewerbeimmobilienunternehmens, hat in einem Interview mit dem World Economic Forum kürzlich über das Metaverse gesprochen und gesagt, dass gerade Retailunternehmen

zukünftig mit ihren Produkten im Metaverse vertreten sein werden, und darüber hinaus das Thema eines Digital Twin in diesem Kontext erwähnt. Auch die Mähren AG hat einen Artikel veröffentlicht, in dem vorrangig virtuelle Immobilien- und Grundstückskäufe betrachtet wurden, und konkludiert, dass man die Entwicklung mit großer Aufmerksamkeit beobachten werde.

Genau diese Aufmerksamkeit habe ich auch bei Unternehmen mit Digital und Innovationsteams erlebt, die nun versuchen, das mögliche Potenzial des Metaverse für

sich greifbar zu machen. Diese Aufmerksamkeit ist jedoch nicht in substantielle Geschäftsmodellinnovationen oder Entwicklungsprojekte bei Unternehmen der Bau- und Immobilienwirtschaft gemündet. Bisher sind es vielmehr inspirierende Formate, oftmals ohne technischen Realitätsbezug, und vereinzelt Consulting-Projekte gewesen. Aus diesem Grund möchte ich die aktuelle Diskussion um das Metaverse kritisch reflektieren, einige technische Grundlagen erläutern und einen möglichen Ausblick geben.

## Welten diverser Softwareunternehmen, die auf virtuelle Realität und Blockchain setzen

Gemeinhin assoziieren wir mit dem Begriff Metaverse die von Meta (vormals Facebook) entwickelte Plattform, die einen App-Store, bisweilen enttäuschende 3D-Graphik, Avatare und die Nutzung von Virtual-Reality-Brillen umfasst. Das Metaverse sollte jedoch eher als persistente, immersive (den Betrachter hineinziehende) virtuelle Welt verstanden werden, die nicht aus einem Flickenteppich von „Metaversen“ besteht oder von einem Unternehmen kontrolliert wird. Die Interaktionen der Nutzer werden dauerhaft gespeichert und beeinflussen sich in diesem dynamischen System.

Heute sind Metaverse-Softwarelösungen jedoch Bestandteile des genannten Flickenteppichs. Es sind einfach virtuelle Welten unterschiedlicher Softwareunternehmen, die stark auf »

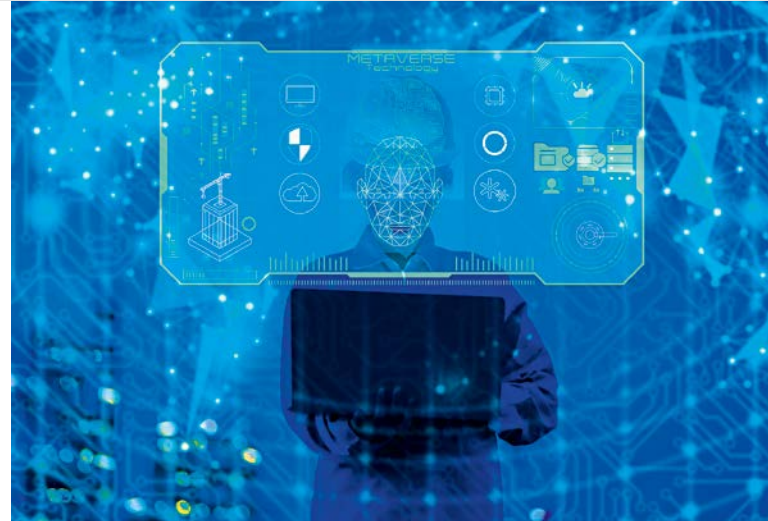
AVISON YOUNG

## Immobilientrend Metaverse

**Laut einer Analyse von Avison Young wird sich der Immobilienmarkt vermehrt mit immersiver Technologie beschäftigen. Metaverse sei nämlich, so das international tätige Immobilienberatungsunternehmen, einer der globalen Trends für das Jahr 2023.**

Von der kleinsten Ebene der Gebäudeplanung und -verwaltung bis hin zur Darstellung von Projekten, Stadtvierteln und Städten – der zunehmend intensive Umgang mit Daten wird Avison Young zufolge unvermeidlich dazu führen, dass

Metaverse in der Immobilienbranche Einzug erhält. Potenzial herrsche bei so genannten digitalen Zwillingen, die es schon für Gebäude oder gar ganze Städte gibt: So werden bereits Live-Daten, die von einem echten „intelligenten“ Gebäude – oder einer Gruppe von Gebäuden oder verwandten Datenquellen Dritter – abgeleitet werden, verwendet, um eine digitale Nachbildung zu erstellen, heißt es dazu. Die Nachbildungen unterstützen die Simulation komplexer Szenarien über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes. Sie erweisen sich



demnach als besonders nützlich bei der Verwaltung von Baukosten, Emissionen und Energieeffizienz. Von einer solchen Modellierung sei es lediglich ein kleiner Schritt zur Einbeziehung immersiver Technologien. Ob zu Zwecken des Stadtmanagements oder zur Bereitstellung virtueller Rundgänge durch Städte und Gebäude für Nutzer und Investoren – die Anwendungsmöglichkeiten dieser Technologie im

Immobilienbereich liegen den Experten zufolge auf der Hand. Bislang fokussiere sich das Interesse aber auf fiktive Welten statt auf digitale „Spiegelwelten“. In diesen virtuellen Immobilienmärkten werden aber bereits Parzellen verkauft: Zum Beispiel errichten viele Einzelhändler virtuelle Showrooms, in denen die Produkte und die digitale Umwelt für Kunden immersiv erlebbar gemacht werden sollen.

virtuelle Realität und Blockchain setzen, aber nicht wirklich ineinander integriert sind. Diese Entwicklung wird beispielsweise durch virtuelle Grundstückskäufe in Millionenhöhe von Prominenten und Investoren aus dem Crypto-/NFT-Space angeschürt, wobei NFTs nichts anderes als virtuelle Eigentumszertifikate sind, die auf einer Blockchain gespeichert werden. Fakt ist, dass bereits heute eine neue Softwarelösung diese virtuell „einmaligen“ Orte kopieren und erneut – vielleicht leicht abgewandelt – verkaufen könnte, da wir aktuell eben nicht ein persistentes Metaverse haben.

### Hardware ist einer der limitierenden Faktoren bis zum echten Metaverse

Das heißt, dass virtuelle Konferenzen oder Konzerte von Stars wie Travis Scott oder auch VR-basierte Simulationen und Trainings, wie sie Hilton macht, nichts mit

dem Metaverse im eigentlichen Sinne zu tun haben. Man nutzt lediglich das Metaverse bedingende Technologien, die sich evolutiv vielleicht in die Richtung eines echten Metaverse entwickeln werden. Jedoch gibt es hier noch einige limitierende Faktoren. Diese sind in der Hardware begründet. VR-Brillen müssen sich noch weiterentwickeln, um ein immersives Erlebnis zu bieten, was wiederum hohe Anforderungen an die Rechenleistung, Grafikkarten, Speicherlösungen und Internetübertragungsraten birgt. Um mit der virtuellen Umgebung interagieren zu können, bedarf es noch genauerer Sprach- und Gestensteuerung. Besonders spannend bleibt das dynamische und persistente Aufrechterhalten einer virtuellen Umgebung, in der nicht 150 Personen in einem Videospiel interagieren, sondern Millionen oder gar Milliarden Nutzerinnen und Nutzer. Selbst wenn man die Definition aufweicht und verschiedene Metaversen anbietet, die untereinander verbunden sind, wäre es schwierig, Inhalte von einem System ins andere zu übertragen, da die Software unterschiedlich de-

signed ist oder Interaktionen unterschiedlichen Logiken unterliegen. Auch müsste es ein offenes Betriebssystem geben, sodass man verschiedene Hardwarelösungen, z.B. unterschiedliche VR-Brillen, interoperabel nutzen kann. Sie sehen also, dass hier noch viel passieren muss und es erst deutlich mehr Investitionen in Forschung und Entwicklungen bedarf, bis der Hype zur Realität werden kann.

Von dem Hype profitieren also eher Keynote Speaker, die utopische Bilder vom Metaverse ohne technisches Verständnis zeigen, Consulting-Unternehmen, die Metaverse-Projekte vorschlagen, bevor grundlegendere Transformationsthemen adressiert wurden, und Softwareanbieter, die ihre „Metaversen“ monetarisieren möchten. Natürlich gibt es auch eine konstruktive Auseinandersetzung mit den Technologien, die ein Metaverse bedingen und ermöglichen, weshalb im nächsten Abschnitt ein Ausblick auf Use Cases gegeben wird. Auch muss konstatiert werden, dass diese enge Definition des Metaverse nicht zwingend in Zukunft weiter gelten muss oder von anderen Expertinnen und



Experten nicht anders definiert oder interpretiert wird. Wir befinden uns eben noch am Anfang. Sollte es irgendwann ein persistentes Metaverse oder zumindest inter-operable Metaversen geben, sodass Besitzer sicher von einem System ins andere portiert werden können, dann wird es auch deutlich mehr virtuelle Besitztümer geben. Demnach glaube ich nicht, dass der NFT-Markt verschwinden, sondern sich in den klassischen Hypezyklen zu einer Marktreife entwickeln wird. Dafür muss sich die Nachverfolgung und Durchsetzbarkeit von Rechtsansprüchen deutlich verbessern. Bis dato wurden etwa Fake-Markenkleider als virtuelle „Skins“ verkauft, die überhaupt nicht von den echten Firmen entwickelt wurden. Theoretisch hat jeder Nutzer die Möglichkeit, virtuelle Gucci-Kleidung, Nike-Schuhe oder Rolex-Uhren im Metaverse zu verkaufen. Es muss also garantiert werden können, dass NFTs auch nur von Personen bzw. Unternehmen mit entsprechenden Lizenzen oder eben den Eigentümern des geistigen Eigentums erstellt werden.

Würde das oben beschriebene Problem gelöst werden und die Technologie-adaption weiter voranschreiten, wird sich hier ein zunehmend regulierter Markt entwickeln, sodass auch irgendwann Bestandhalter von Immobilien virtuelle Kopien für immersive Videospiele, Events oder Meetingräume lizenzieren und somit auch eine Miete aus der digitalen Welt realisieren können. Abgeleitet ist diese Prognose aus der aktuellen Lizenzierung von geistigem Eigentum für Videospiele.

Dieser Logik folgend, bin ich auch der Überzeugung, dass es zunehmend mehr Product Placements und klassische Werbung in virtuellen Welten geben wird, sei es innerhalb einer VR-Anwendung, eine in einer AR-Kontaktlinse eingeblendete Point-of-Sale-Werbung beim Einkauf oder eben die Getränkewerbung im Metaverse. Bei diesen Use Cases ist aber kein NFT-Overhead im engeren Sinne notwendig, da die Rezipienten der Werbung nicht den virtuellen Gegenstand erwerben, sondern eher Konsumententscheidungen in der

analogen Welt getriggert werden sollen. Das NFT-Thema wird eben immer erst dann schlagend, wenn virtuelle Produkte und Dienstleistungen konsumiert werden sollen. Begünstigt von der Monetarisierung, werden technische Lösungen immer immersiver werden. Ob es aber am Ende dieses eine Metaverse wird, bleibt unklar. Klar ist jedoch, dass technische Lösungen und die analoge Umwelt stärker miteinander verschmelzen werden, sodass man in einigen Jahren nicht „nur“ ein virtuelles oder analoges Museum besucht, sondern ein Teil eines Freundeskreises eine analoge Ausstellung besucht, während der andere Teil der Freunde von zu Hause mit einer VR-Brille dabei ist. Dabei würde dann die analoge Welt z.B. von Kameras oder einer Augmented-Reality-Brille oder -Kontaktlinse vor Ort übertragen werden und in Echtzeit die virtuelle Welt beeinflussen.

## Neben technischen müssen auch datenschutzrechtliche Fragen geklärt werden

Gleiches gilt für hybride Meetings, bei denen Hologramme die virtuelle Welt in die analoge Welt bringen, aber die Informationen aus der analogen Welt die virtuelle Welt vorgeben, sodass die VR-Teilnehmenden ebenso sehen, was in einem Konferenzraum passiert. Dabei ist eine persistente Speicherung aller Informationen über die Zeit nicht notwendig, weshalb bei solchen Lösungen auf eine Blockchain verzichtet werden kann.

Einen großen Markt sehe ich hingegen in immersiven Videospiele beziehungsweise immersiven Entertainmentformaten, auch wenn das Metaverse sich davon explizit differenzieren möchte. Fakt ist aber, dass der Videospielemarkt stetig wächst, immer immersivere Erlebnisse gewünscht werden und auch In-Game-Transaktionen zunehmen. Dabei muss es nicht das klassische Videospiele sein, sondern es kann auch ein schon erwähntes

VR-Meetingtool sein, Museums- oder Konzertbesuche, wobei die virtuellen Angebote zu Anfang eher eine zusätzliche Einnahmequelle darstellen werden.

Eine Transition von einer analogen in eine virtuelle Erlebens- und Arbeitswelt, die manche Futuristen diskutieren, sehe ich aus sozialen Gründen wie aufgrund technischer Limitierungen nicht am Horizont. Darüber hinaus muss auch noch geklärt werden, wem schlussendlich die Daten gehören, die in der virtuellen Welt entstehen. Gehören beispielsweise Notizen aus Meetings oder Aufzeichnungen dem Unternehmen, welches den virtuellen Konferenzraum bereitstellt und Nutzungsaktivitäten speichert, dem Individuum oder dem Unternehmen, das den virtuellen Konferenzraum anmietet? Auch muss geklärt werden, welche Gesetze in einem zukünftigen global umspannenden persistenten Metaverse gelten sollen.

Es muss kritisch angemerkt werden, dass die Entwicklungen des Metaverse aktuell von einigen wenigen Firmen, namentlich Meta, Bytedance, Tencent oder Microsoft, vorangetrieben werden, hier aber immer wieder öffentliche Diskussionen über die Abhängigkeit von ebenjenen Firmen geführt werden. So wäre es wünschenswert, wenn das Metaverse eine Open-Source-entwickelte, frei zugängliche Software wäre, die nicht von einem Unternehmen oder einer staatlichen Entität kontrolliert werden würde. «

Viktor Weber, Regensburg

### AUTOR



**Viktor Weber** ist u.a. Gründer des Future Real Estate Institute, die Beratung für digitale Transformation in der Bau- und Immobilienwirtschaft.

# Energie, die aus der Tiefe kommt

Die Energiewende nimmt immer mehr Gestalt an, an vielen Stellen gleichzeitig. Das Hotel Sonne-Post im Schwarzwald ist ein Beispiel dafür. Beste Zutaten, eine hervorragende Zubereitung und geschulte Mitarbeitende sind Voraussetzungen, um ein feines Essen auf den Tisch zu bringen. Ähnlich beim Energiekonzept: Edle Produkte, eine ausgezeichnete Planung und erfahrene Handwerker sind Voraussetzungen für ein nachhaltiges Ergebnis. Das über 150 Jahre alte Hotel Sonne-Post im Hochschwarzwald kann mit beidem aufwarten, feinem Essen und nachhaltigem Energiekonzept, trotz limitiertem Stromnetz-Anschluss und ausgezeichneter Geothermie.

Im Zuge einer Erweiterung und Modernisierung ging es raus aus der Erdölverbrennung, rein in die Geothermie. Die Wärmeversorgung ist nach dem ersten Schritt zu 70 Prozent regenerativ. Mehr geht auf dem eigenen Grundstück nicht. Die Stromversorgung aus dem Netz ist zu 100 Prozent regenerativ. Doch der Hausanschluss ist begrenzt auf 110 kW. Sicherheit bringt in dieser Situation das automatische Energiemanagement – und ein BHKW sowie ein Spitzenlastkessel, die beide noch mit Flüssiggas betrieben werden müssen, bis entsprechende Geräte für Wasserstoff verfügbar sind. Der Ort dieses Vorzeigeprojekts liegt zwischen Hochschwarzwald und Hochrhein, im äußersten Südwesten Deutschlands.

Das Energiekonzept ist übertragbar auf andere Regionen, insbesondere auf kleine und mittlere Unternehmen (KMU). Das Hotel Sonne-Post, geführt in der fünften Generation, ist ein Familienbetrieb mit über 150 Jahren Tradition. Es besteht neben den 25 Hotelzimmern und vier externen Ferienwohnungen aus Restaurant/Küche und Schwimmbad/Sauna. Bei Umbau und Erweiterung wurde in den Jahren 2020 bis 2021 ein Energiekonzept realisiert, das von außen kaum wahr-

nehmbar ist und so das idyllische Ambiente nicht beeinträchtigt. Doch im Sinne der Energiewende ist das Zusammenspiel seiner Komponenten ein Meisterstück, passgenau für diesen Betrieb gefertigt. Dennoch ist das Konzept der Idee auch anwendbar für andere Hotels oder für die Wohnungswirtschaft, insbesondere wenn Bestandsgebäude modernisiert und erweitert werden, wenn von fossiler auf regenerative Energie umgestellt wird.

## Läuft alles nach Plan, werden mindestens 68 Prozent der im Hotel benötigten Wärme aus Geothermie stammen

Die Prognose für die errechneten 400.000 kWh Bedarf pro Jahr stammt von der Energiedienst AG, einem Anbieter von objektspezifischen Lösungen, zugleich Erzeuger von Strom aus Wasserkraft und regionaler Netzbetreiber:

- › 68 Prozent Geothermie vom Grundstück des Hotels
- › 2 Prozent Wärmerückgewinnung aus Kühlaggregaten der Restaurantküche
- › 25 Prozent Blockheizkraftwerk, betrieben mit Flüssiggas
- › 5 Prozent Spitzenlastkessel, betrieben mit Flüssiggas

Mittelfristig soll das Flüssiggas durch „grünes“ Flüssiggas ersetzt werden, langfristig durch Wasserstoff. „Die Geothermie an diesem Ort ist ein Experiment“, meint Klaus Nerz, Leiter der Abteilung Wärme- und Energielösungen bei Energiedienst AG in Rheinfeldern. Thomas Eiche, der mit seiner Frau Yvonne das Hotel seit Ende 2019 in der fünften Generation führt, bevorzugt die Umweltwärme aus dem Boden, trotz der Risiken. Er stammt aus Basel, wo diese regenerative Technik

seit Jahren erfolgreich eingesetzt wird, und weiß: „Wir haben hier im Hochschwarzwald ein raueres Klima als unten im Rheintal, in der Folge niedrigere Temperaturen im Untergrund. Unser Schwimmbad hat auch im Sommer permanent Wärmebedarf. Beides gefährdet die Regeneration der Geothermie-Sonden.“ Deshalb hatte der Techniker und Betriebswirt Nerz mit seinem Planungsteam von Energiedienst die Luft-Wasser-Wärmepumpen favorisiert, die der Außenluft die benötigte Wärme entzogen hätten. Aber die Bauherrschaft wollte deren Geräuschemissionen im Interesse der Hotelgäste vermeiden und entschied sich für das Experiment – und hofft die Sonden ohne Pause ganzjährig betreiben zu können.

Läuft es nach Plan, stammen 68 Prozent der im Hotel benötigten Wärme aus Geothermie. Dazu entnehmen 23 Sonden die Erdwärme aus jeweils 160 Meter Tiefe. In einem geschlossenen Kreislauf zirkulieren Wasser und zugesetztes Glykol als Frostschutz zwischen den Erdsonden und der Wärmepumpe (WP). Dabei



Fotos: König



Das 150 Jahre alte Hotel Sonne-Post im Hochschwarzwald hat bei Umbau und Modernisierung ein beispielhaftes Energiekonzept auf der Basis von Geothermie realisiert, das auch auf andere Regionen, insbesondere auf KMU, übertragbar ist.

## REFERENZANLAGE

### Referenzanlage für KMU, Hotels und Wohnungswirtschaft

Das Hotel Sonne-Post in Waldau/Hochschwarzwald ist mit seinem Energiekonzept eine Referenz für Betriebe, bei denen

- ▶ von fossiler auf regenerative Energie umgestellt wird
- ▶ ein hoher Anteil von Umweltwärme und Solarstrom gewünscht ist
- ▶ Bestandsgebäude renoviert oder erweitert werden
- ▶ ein Anteil Wärme mit hohem Temperaturniveau benötigt wird
- ▶ Leistungengpässe beim Elektro-Hausanschluss zu erwarten sind
- ▶ redundante Lösungen im Fall von Stromengpässen am Markt gewünscht sind
- ▶ bei Stromüberschuss am Markt Wärmespeicher nützlich sind



Das Hotel Sonne-Post im ländlichen Bergdorf Waldau, geführt in der fünften Generation, ist ein Schwarzwälder Familienbetrieb mit über 150 Jahren Tradition.

Das Schwimmbad als Teil des Neubaus wird von der Wärmepumpe mit 35 Grad Celsius ganzjährig geheizt.

wird zehn Grad Celsius „warmes“ Wasser nach oben transportiert, ein Teil der enthaltenen Energie von der WP auf den Heizkreislauf übertragen, das auf sechs Grad Celsius abgekühlte Wasser wieder in die Tiefe geschickt. Diese Zirkulation ist mit Geschwindigkeit und Volumenstrom so eingestellt, dass sich das flüssige Transportmedium am tiefsten Punkt auf die Quelltemperatur erwärmen kann. Erdreich und Gestein in der Tiefe kühlen dabei ab, die Wärme strömt aus der Umgebung aber permanent nach. Damit das dauerhaft und ausreichend funktioniert, muss der Abstand zwischen den Erdsonden groß genug sein. Hier beträgt er zehn Meter – in der Hoffnung, dass das für einen Ganzjahresbetrieb ausreicht.

Eine Sole-Wärmepumpe im Technikraum des Neubaus überträgt die Erdwär-

me auf den Heizkreislauf. Im Schwimmbad, in den Saunen und für die Fußbodenheizung der Hotelzimmer in den drei Geschossen darüber wird die Geothermie vorrangig genutzt. Denn dafür reichen 35 Grad Celsius Vorlauftemperatur, ideal für den Betriebskosten sparenden Betrieb der WP. Das Maß für deren Effizienz ist die Jahresarbeitszahl (JAZ), die hier rechnerisch und bei Betrachtung der Anwendung im Neubau bei fünf bis sechs liegt. Das heißt, im Verhältnis zur abgegebenen Wärmeenergie beträgt die Aufnahme an elektrischer Energie nur ein Fünftel bis ein Sechstel – eine wichtige Größe, denn der Strom für die WP kann allgemein als Ersatz für Brennstoff gesehen werden.

Das von Energiedienst realisierte Konzept erstreckt sich auch auf den 30 Jahre alten Bestandsbau. Und dort liegt das »



Temperaturniveau des Heiz- und Warmwassers bei 40 bis 70 Grad Celsius. Hat die WP noch übrige Kapazität aus der Geothermie, wird damit die Rücklauf-temperatur von Warmwasser, Lüftung und Heizung angehoben – allerdings nur bis maximal 50 Grad, denn im Vordergrund steht für die Planer die Effizienz der eingesetzten Maßnahmen. Mit Bezug auf die WP heißt das, dass sie in der JAZ nicht weiter abfallen soll als auf den Wert von drei bis vier. Günstiger für die höheren Temperaturen zum Schutz vor Legionellen in der Warmwasserbereitung und vor allem im Winter für das Heizsystem im Bestandsgebäude ist neben dem Spitzenlastkessel ein Blockheizkraftwerk (BHKW). Sein Beitrag macht 25 Prozent am jährlichen Wärmebedarf aus. Es wird, wie auch der für fünf Prozent im Jahr verantwortliche Spitzenlastkessel, mit Flüssiggas betrieben.

Das Flüssiggas ist der „Pferdefuß“ an der Geschichte, solange es noch kein zu 100 Prozent „grünes“ Flüssiggas gibt. Vermutlich ist das nur eine Frage der Zeit. Oder zum Ende der Amortisationszeit wird das BHKW durch eines ersetzt, das Wasserstoff nutzt. Bis dahin wird um jedes Prozent weniger Wärme-Anteil beim BHKW gekämpft. Er läge bei 27 Prozent, wäre da nicht die Wärmerückgewinnung aus Kühlaggregaten der Restaurantküche, deren Anteil aktuell zwei Prozent beträgt, der vorrangig in die Warmwasserbereitung eingespeist wird.

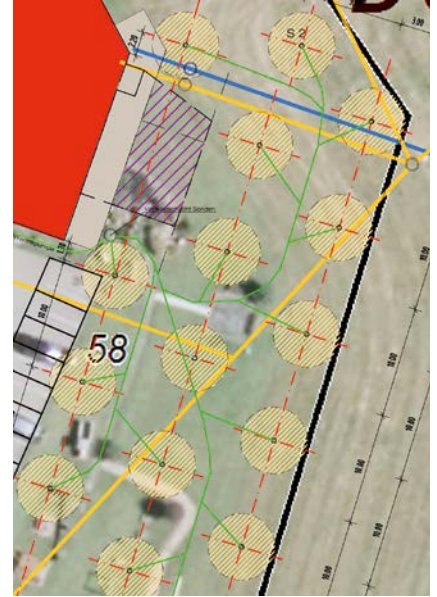
Zur künftigen Stromversorgung trägt die neue Photovoltaikanlage mit 15 kWp bei. Mehr war auf dem Neubau nicht möglich. Derzeit laufen jedoch die Vorbereitungen zum weiteren Ausbau auf den Dachflächen des Bestandsbaus mit zusätzlich 20 kWp. Die Kapazität des Hausanschlusses ist auf 110 kW begrenzt, mehr gibt das Netz nicht her, ohne dass eine eigene Trafostation gebaut wird. Der Engpass entsteht bereits ab einem Strombedarf von 85 kW bei vollem Restaurant- und Küchenbetrieb, insbesondere wenn gleichzeitig die WP läuft, die Saunen aufgeheizt werden oder an den beiden neuen

Ladesäulen Elektrofahrzeuge „auftanken“. Durch die Erweiterung des Gebäudes in den Jahren 2020/2021 kamen immerhin 100 kW Anschlussleistung hinzu. Damit wurde, vor allem wegen der begrenzten Kapazität des Hausanschlusses, ein gutes Leistungsmanagement erforderlich. Vier Situationen können zu Stress im System führen: Erstens, wenn der Strom knapp wird durch hohen Bedarf im Hotel und damit die Kapazität des Hausanschlusses erschöpft ist. Zweitens, wenn künftig bei zunehmend erneuerbarer Stromerzeugung, vor allem an Tagen ohne Wind und Sonnenschein, die Kapazität im Netz knapp wird. In beiden Fällen überträgt das Leistungsmanagement die Wärmeerzeugung von der WP komplett auf das BHKW. Dabei wird als Nebeneffekt eigener Strom erzeugt, gleichzeitig entfällt die WP als Stromverbraucher.

## Die Stromgewinnung durch Photovoltaik auf den eigenen Dachflächen des Hotels wird maximal ausgebaut

Stress entsteht drittens, wenn zu viel Strom im Hotel produziert wird, weil an sehr kalten Tagen das BHKW zur Anhebung der Heiztemperatur im Bestandsgebäude auf Hochtouren läuft und nebenbei viel Strom produziert, der als Überschuss bei schlechten Preisen ins Netz eingespeist werden muss. Viertens, wenn an Wochenenden oder in den Ferien Unternehmen weniger Strombedarf haben, also bei gleichzeitig viel Sonne und Wind der Strom im Netz übrig ist und die PV-Anlage des Hotels maximalen Ertrag liefert. Das Einspeisen führt dann zu negativen Preisen, verursacht zusätzlich zum Verbrauch von Flüssiggas noch Extrakosten.

In beiden Fällen wird aus wirtschaftlichen Gründen das BHKW automatisch abgestellt und die WP bekommt das Signal, die Wärmeversorgung im Hotel kom-



plett zu übernehmen, inklusive der erforderlichen Vorlauftemperatur von 65 Grad Celsius im Bestandsbau und unabhängig von der sonst so wichtigen Effizienz. Bei sehr kalten Außentemperaturen hilft der Spitzenlastkessel aus. In allen Fällen regelt das Leistungsmanagement die Balance von ökologischen Ansprüchen und ökonomischen Erfordernissen.

Die Wärme für das Hotel Sonne-Post wird zu gut zwei Dritteln aus Geothermie gewonnen, zu einem knappen Drittel übergangsweise aus Flüssiggas, später vermutlich aus Wasserstoff. Die exponierte Lage des Objekts im Hochschwarzwald lässt nicht viele Alternativen zu. Die Stromgewinnung durch Photovoltaik auf eigenen Dachflächen wird maximal ausgebaut, kann den Strombedarf aber bei Weitem nicht decken. Mit fortschreitender Energiewende, mit verstärktem Einfluss von Sonne und Wind auf die Strompreise in Deutschland kann das Leistungsmanagement dieses Vorzeigeprojekts mit Spotmarktpreisen für den Folgetag den besten Energiemix für das Hotel zusammenstellen: Bei hohen Marktpreisen wird im Hotel die Wärmepumpe abgestellt – das BHKW unterstützt dann maximal bei der Wärme- und Stromversorgung. Bei niederen Marktpreisen wird



Im Abstand von zehn Metern (siehe links) wurden auf dem Hotel-Grundstück 23 Geothermie-Sonden in 160 Meter Tiefe platziert. Damit können 68 Prozent des Wärmebedarfs gedeckt werden. Die Wärmepumpe entnimmt ganzjährig 4 K Energie zwischen dem Vor- und Rücklauf.

das BHKW abgestellt – die Wärmepumpe übernimmt dann die komplette Warmwasserbereitung, im Winter zusätzlich die Heizung mit hohen Vorlauftemperaturen im Bestandsgebäude.

Der Netzstrom für das Hotel stammt von Energiedienst und damit zu 100 Prozent aus erneuerbarer Ressource. Er entspricht damit in vollem Umfang den Kriterien des Klimaschutzes. Dazu kommen, wie immer bei Verwendung einheimischer regenerativer Energie, volkswirtschaftliche Vorteile: Kapital für Energieimport fließt nicht aus Deutschland ab, neue Arbeitsplätze entstehen in der Region, zusätzliche Steuereinnahmen stärken die beteiligten Kommunen. Das Hotel SonnePost mit seiner überwiegend aus Geothermie gewonnenen Wärme und Netzstrom aus der Wasserkraft des Hochrheins ist ein gelungenes Beispiel dafür. «

Klaus W. König, Überlingen



### Die neue Heizkostenverordnung.

Die Novelle der Heizkostenverordnung (HKVO) stellt neue Anforderungen an Wohnungswirtschaft und Messdienstleister.

Mit moderner Messtechnik, dem Funksystem Minol Connect, Minol eMonitoring und unseren innovativen Cloud-to-Cloud-Lösungen unterstützen wir Sie bei allen aktuellen und zukünftigen Aufgaben rund um die Heizkostenabrechnung – komfortabel und rechtssicher.



## FINDEN STATT SUCHEN – JOBS FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

—  
Haufe Stellenmarkt



**Tip:** Mit dem Jobmailer **kostenlos neue Jobs** per E-Mail erhalten!

## BRANCHE & BERUFSFELD: IMMOBILIENWIRTSCHAFT

### **Key Account Manager/in**

#### **Immobilienwirtschaft (m/w/d)**

ETH Entsorgungs-Management GmbH  
Hamburg

[Job-ID 035938657](#)

### **Technischer Vorstand (m/w/d)**

Wohnungsgenossenschaft  
Aufbau Dresden Eg  
Dresden

[Job-ID 035384456](#)

### **Geschäftsführer (m/w/d)**

Herdecker Gemeinnützige  
Wohnungsgesellschaft mbH  
Herdecke

[Job-ID 035242291](#)

### **Geschäftsführung (m/w/d)**

WGS Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH  
Schwerin

[Job-ID 035277383](#)

### **Vorstandsmitglied (m/w/d)**

Braunschweiger Baugenossenschaft  
Braunschweig

[Job-ID 035740702](#)

### **Vorstand (m/w/d)**

Schwelmer & Soziale  
Wohnungsgenossenschaft eG  
Schwelm

[Job-ID 034396744](#)

### **Alleingeschäftsführung (m/w/d)**

Wohnbau Dinslaken GmbH  
Dinslaken

[Job-ID 034396587](#)

### **Geschäftsführer (w/m/d)**

Familienheim Freiburg  
Baugenossenschaft eG  
Freiburg

[Job-ID 034965739](#)

### **Geschäftsführung (m/w/d)**

Sozialbau Kempten Wohnungs-  
und Städtebau GmbH  
Kempten

[Job-ID 034396944](#)

### **Geschäftsführer/ Vorstandsmitglied (m/w/d)**

Frankfurter Eisenbahnsiedlungsverein e.G.  
Frankfurt am Main

[Job-ID 034384891](#)

**Finden Sie weitere Stellenangebote unter [www.stellenmarkt.haufe.de](http://www.stellenmarkt.haufe.de)  
Job-ID eingeben und direkt bewerben!**

**Buchungsschluss** für die nächste Ausgabe ist am **20. März 2023**

### **Für Arbeitgeber:**

Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?

#### **Online-Buchung**

Bequem und direkt eine Anzeige nach  
Ihren Wünschen schalten unter

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

Sie haben Fragen zu unserem Stellenmarkt?



#### **Ihr Ansprechpartner:**

**Jonas Cordruwisch**

Tel. 0931 2791-557

[stellenmarkt@haufe.de](mailto:stellenmarkt@haufe.de)



**HAUFE.**

# FINDEN STATT SUCHEN: JOBS FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE



## IM HAUFE STELLENMARKT

finden Sie die passenden Jobs in den Bereichen Immobilien,  
Wohnungswirtschaft, Finanzierung u.v.m.



Hier finden:  
[www.stellenmarkt.haufe.de](http://www.stellenmarkt.haufe.de)

# Wem gehören eigentlich die Daten?

„Dem Investor? Dem Vermieter? Oder dem Mieter? Und wie sicher sind die Daten? Auf diese Fragen muss das Smart Building Antwort geben. Denn Gebäudeautomation aggregiert heute Big Data. Das ist der Schlüssel zum effizienten Betrieb – aber auch eine Vertrauensfrage.“



**Werner Ottilinger** ist Geschäftsführer von SAUTER Deutschland. Der studierte Betriebswirt und Elektrotechniker arbeitet seit 35 Jahren bei SAUTER und verantwortet dort seit 2004 in der Geschäftsleitung auch das internationale Facility-Management-Geschäft. Ottilinger ist außerdem Vorstandsvorsitzender des Fachverbands Automation + Management für Haus + Gebäude (AMG) beim VDMA.

**A**uch in der modernen Gebäudeautomation manifestieren sich die Megathemen unserer Zeit – Themen wie New Work, flexible Arbeitsplätze, Konnektivität, IoT, Cloud-basierte Lösungen, Effizienzgewinn und natürlich: Klimaschutz. Dabei stehen die Betreiber in der Verantwortung für unseren Lebensraum: Fast 40 Prozent des Energieverbrauchs hierzulande gehen auf das Konto des Gebäudesektors. Bis 2050 soll der Bestand nahezu klimaneutral sein, so die Bundesregierung. Die Frage ist also: Was kann die moderne Gebäudeautomation im kommerziellen Gebäudesektor zur Energieeffizienz und damit zum Klimaschutz beitragen? Sehr, sehr viel! Gebäude müssen intelligenter werden, um weniger CO<sub>2</sub> zu emittieren. Gebäudeautomation ist heute kein Nice-to-have mehr, sondern Voraussetzung für einen rationellen Betrieb. Damit kann die Branche neue Mehrwerte für Gebäudeeigentümer, Betreiber und die Nutzer schaffen und gleichzeitig den immensen Herausforderungen des Klimawandels begegnen. Das Gebäude der Zukunft ist ein Smart Building – eine Erkenntnis, die sich bei vielen Investoren nur langsam durchsetzt; eine Erkenntnis, die aber einen wesentlichen Einfluss auf die gesellschaftliche Akzeptanz und damit auch auf den Wert eines Gebäudes hat. Apropos Akzeptanz: Gebäudeautomation, das bedeutet heute auch Big Data. Das Sammeln und Analysieren von Daten ist im Smart Building der Schlüssel zum Erfolg.

Denn wie jedes Regelsystem arbeitet auch die Heizungs-, Lüftungs- und Klimatechnik letztlich nur effizient, wenn sie sich auf möglichst differenzierte und aktuelle Messwerte stützen kann. Aber zum Beispiel im Shared-Desk-Modell werden noch weitaus tiefergehende Daten erhoben: Angestellte oder Freelancer buchen per App einen Arbeitsplatz, bekommen dann eine Freischaltung für die Zugangskontrolle und einen Parkplatz in der Tiefgarage zugewiesen, können per App Besprechungsräume zubuchen oder die Raumtemperatur nach ihrem Gusto einstellen.

## Big Data darf das Vertrauen in die Technologie nicht untergraben

Die Gebäudeautomation weiß also, wer wann welchen Raum nutzt, und kann daraus ableiten, wo geheizt oder klimatisiert werden muss, wann Cleaning on Demand sinnvoll oder wie viel Andrang in der Kantine zu erwarten ist. Und für eine Pandemiebekämpfung wäre es vielleicht auch gut zu wissen, wer sich angesteckt hat.

In den zentralisierten Servern der Gebäudeautomation laufen nicht nur rein physikalische Messwerte zusammen, sondern auch persönliche Daten – aus denen sich präzise Persönlich-



00101010  
1101010101  
100001010110  
10110001101000110

# DigitaliSaat

keitsprofile ableiten ließen. Und sicher wäre es für so manchen Auftraggeber einigermaßen interessant zu erfahren, ob der Freelancer die sieben Stunden, die er abgerechnet hat, auch wirklich im Büro war, ob der Angestellte auch wirklich während der gesamten Kernzeit eingeloggt war, ob er es gerne schön warm an seinem Arbeitsplatz hat – und wie es denn so um seine Gesundheit bestellt ist.

## Datensicherheit schafft Vertrauen – auch im Gebäude

Damit stellt sich die Frage: Wem gehören letztendlich die Daten? Dem Investor? Dem Vermieter? Dem Mieter? Und natürlich: Wie sicher sind die Daten? Der Gesetzgeber hat – sehr zu Recht – durch strenge Datenschutzgesetze die Nutzung von Informationen auch im Gebäudesektor stark eingeschränkt. Und die Gebäudeplaner und -betreiber? Sie sollten schon im eigenen Interesse alles dafür tun, dass persönliche Daten auch persönlich bleiben, dass im Rahmen der Gebäudeautomation erhobene Daten eben nur der Gebäudeautomation dienen – und nicht den Interessen Dritter oder den Begehrlichkeiten von Hackern. Alle Zugänge wirksam absichern, Daten verschlüsseln, nur wirklich erforderliche Daten erheben, die Nutzung sehr restriktiv handhaben – und persönliche Informationen sofort wieder löschen, wenn sie nicht mehr benötigt werden. All das sind wichtige vertrauensbildende Maßnahmen, die dazu beitragen, dass die Gebäudeautomation nicht zu einer neuen Datenkrake wird – und ihr umweltbezogenes positives Image verliert.

Die persönlichen Daten gehören der Person – wir leihen sie nur aus, nur zu einem ganz bestimmten Zweck: um Ressourcen zu schonen und damit Abhängigkeiten zu verringern und unsere Zukunft zu sichern. Das nehmen wir als Spezialist für Gebäudeautomation sehr persönlich – und deshalb steht für uns die IT-Security ganz oben auf der Agenda. <<

## IMPRESSUM

### Verlag

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Ein Unternehmen der Haufe Gruppe  
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg  
Geschäftsführung: Isabel Blank, Iris Bode, Jörg Frey, Matthias Schätzle, Christian Steiger, Dr. Carsten Thies

### Abonnenten-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  
Gerald Makuzwa (mak)  
E-Mail: gerald.makuzwa@haufe-lexware.com  
Hans-Walter Neunzig (hwn)  
E-Mail: hans-walter.neunzig@immobilienwirtschaft.de  
Katharina Schiller (kaschi)  
E-Mail: katharina.schiller@haufe-lexware.com  
Jörg Seifert (sei)  
(Chef vom Dienst)  
E-Mail: joerg.seifert@immobilienwirtschaft.de

### Redaktionsteam

Michaela Burgdorf, Jelka Louisa Beule

### Journalisten im Heft

Beatrix Boutonnet, Manfred Godek, Norbert Jumpertz, Klaus W. König, Dr. Hans-Dieter Radecke, Frank Peter Unterreiner, Hans-Jörg Werth

### So erreichen Sie die Redaktion

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

### Grafik/Layout

Hanjo Tews

### Anzeigen

Anzeigenpreisliste (1.1.2023)  
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Niederlassung Würzburg  
Bereich Media Sales  
Im Kreuz 9, 97076 Würzburg

### Key Account Management

Stefan Krause  
Tel.: +49 40 211165 41  
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

Jonas Cordruwisch  
Tel. + 49 931 2791-557, Fax: -477  
E-Mail: stellenmarkt@haufe.de

### Anzeigendisposition

Jonas Miller  
Tel.: +49 931 2791-457, Fax: -477  
E-Mail: jonas.miller@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 zur Verfügung gestellt. Andere Bildmotive ohne Nachweis stammen aus der Bilddatenbank des Verlags.

### Gerichtsstand

ist Freiburg  
ISSN: 1614-7375

### Erscheinungsweise

6 x jährlich

### Verbreitete Auflage

lt. IVW



### Druck

Senefelder Misset, Doetinchem



Der CO<sub>2</sub>-Ausstoß dieses Druckproduktes wurde mit ClimateCalc berechnet und kompensiert.  
Greenbalans  
www.climatecalc.eu  
Cert. no. CC-001140/NL

Die Redaktion „Immobilienwirtschaft“ ist einer neutralen Berichterstattung verpflichtet. Dazu gehört, dass wir geschlechtsneutrale Formulierungen suchen, soweit diese das Textverständnis nicht beeinflussen und der konkreten Sache gerecht werden. Sollte keine geeignete und genderneutrale Bezeichnung existieren, nennen wir die weibliche und männliche Personenbezeichnung zumindest zu Beginn des Textes und weisen hiermit ausdrücklich darauf hin, dass wir damit keine Personen ausschließen wollen.





# Termine

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



## Veranstaltungen

14.-17.03.2023

### MIPIM

Cannes, 1.995 Euro (Standard-Pass), 2.945 Euro (Premium-Pass), Reed Exhibitions  
[www.mipim.com](http://www.mipim.com)

28.-30.03.2023

### eltefa – 21. Fachmesse für Elektro, Energie, Gebäude und Industrie

Stuttgart, Tageskarte 24 Euro, Landesmesse Stuttgart  
[www.messe-stuttgart.de/eltefa](http://www.messe-stuttgart.de/eltefa)

30.03.2023

### BFW – Deutscher Immobilien Kongress 2023

Berlin, 190 Euro\*/499 Euro\*\*, BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.  
<https://www.bfw-bund.de>

17.-21.04.2023

### Hannover Messe

Hannover, Tagesticket ab 34 Euro, Deutsche Messe AG  
[www.hannovermesse.de](http://www.hannovermesse.de)

17.-22.04.2023

### BAU – Messe für Architektur, Materialien, Systeme

München, Tagesticket ab 29,50 Euro, Messe München  
<https://bau-muenchen.com/de>

18.04.2023

### Immobilienforum Düsseldorf 2023

Düsseldorf, 1.595 Euro, Management Circle AG  
[www.managementcircle.de/thema/immobilienforum-duesseldorf.html](http://www.managementcircle.de/thema/immobilienforum-duesseldorf.html)

20.04.2023

### 14. Wohnungsbau-Tag 2023 – Fachforum

Online, Verbändebündnis Wohnungsbau  
[www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/](http://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/)

21.04.2023

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

Online, 175 Euro\*/239 Euro\*\*, IVD Süd e.V.  
<https://ivd-sued.net/seminare-veranstaltungen>

## Seminare

22.-23.03.2023

### Die ImmoWertV 2021

Online, 310 Euro\*/375 Euro\*\*, vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.  
[www.vhw.de/fortbildung](http://www.vhw.de/fortbildung)

23.03.2023

### Heizungsmodernisierung

Online, 95 Euro, ADI Akademie der Immobilienwirtschaft GmbH  
<https://adi-akademie.de>

23.03.2023

### Wohnungseigentumsrecht: Sie fragen, Dr. Elzer antwortet

Online, 98 Euro, Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
<https://onlinetraining.haufe.de/immobilien>

24.03.2023

### Tagesseminar: Internationale Immobilienbewertung

Online, 375 Euro, ADI Akademie der Immobilienwirtschaft GmbH  
<https://adi-akademie.de/>

27.03.2023

### Heizkostenabrechnung 2023 – Umsetzung der neuen Vorschriften

Online, 149 Euro (inkl. MwSt.), Südwestdeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V.  
<https://sfa-immo-anmeldung.de>

28.03.2023

### Mietverträge sicher gestalten – künftigen Ärger vermeiden

Online, 470 Euro\*/575 Euro\*\*, vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.  
[www.vhw.de/fortbildung](http://www.vhw.de/fortbildung)

28.03.2023

### BGH kompakt 2023: Die wichtigsten Mietrechtsurteile im Überblick

Online, 98 Euro, Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
<https://onlinetraining.haufe.de/immobilien>

30.03.2023

### Mieterstrom für WEG

München, 355,46 Euro, gtw Weiterbildung GmbH  
<https://gtw.de>

04.04.2023

### Die perfekte Eigentümerversammlung – Beschlüsse rechtssicher fassen

Online, 95 Euro\*/125 Euro\*\*, VDIV Management GmbH  
<https://vdiv.de/>

13.-14.04.2023

### Besonderheiten im Mietrecht: Das Mietinkasso

Online, 1.140 Euro, Haufe Akademie  
[www.haufe-akademie.de](http://www.haufe-akademie.de)

17.04.2023

### Grundlagenwissen Nachhaltiges, ESG-konformes Immobilienmanagement

Online, 225 Euro\*/295 Euro\*\*, DGNB Akademie  
<https://www.dgnb-akademie.de>

18.04.2023

### Verwalterentgelt richtig festlegen für Praktiker/innen

Online, 154 Euro, DIA Deutsche Immobilien-Akademie  
[www.dia.de/](http://www.dia.de/)

18.-20.04.2023

### Sachkundeseminar für Immobilienmakler

Online, 840,59 Euro, gtw Weiterbildung GmbH  
<https://gtw.de>

26.-27.04.2023

### Marketing und Unternehmenskommunikation in der Immobilienbranche

Berlin, 1.140 Euro, Haufe Akademie  
[www.haufe-akademie.de](http://www.haufe-akademie.de)

Alle Preise zzgl. MwSt. 19%; \*Mitglieder; \*\*Nichtmitglieder

# Vorschau

## April 2023

Erscheinungstermin: 06.04.2023  
Anzeigenschluss: 16.03.2023

### LOGISTIK/INDUSTRIE

## Die Nachhaltigkeit hält Einzug

Friend-Shoring, Near-Shoring, RE-Shoring – die Lieferketten werden immer kürzer. Wie die Investoren und Nutzer auf die angespannten Rahmenbedingungen reagieren. Was sich tut in Sachen ESG-Kriterien. Die Rezepte, den Bestand nachhaltig werden zu lassen.



### WEITERE THEMEN:

- › Alles digital. Der Bauantrag. Die Bauakte. Das Zugangsgesetz
- › Alles hybrid. Makler richten sich in einem harten Geschäftsumfeld neu aus
- › Alles zirkular. Energetische Konzepte für die Kreislaufwirtschaft

Foto: Gettyimages/ollo

## Juni 2023

Erscheinungstermin: 26.06.2023  
Anzeigenschluss: 02.06.2023

### TRENDBOOK

## Digital Guide Real Estate 2023

Die alljährliche Digitalisierungsumschau der Immobilien- und Wohnungswirtschaft. Welche Neuentwicklungen den Markt aufmischen. Was sich bei den ERP-Herstellern tut. Wie schwer es die Prop-Techs wirklich haben. Die vorherrschenden Trends 2023. Und was ChatGPT für das IT-Ökosystem der Branche bedeutet.



Platzmanns  
Baustelle

Illustration: Thomas Platzmann

42°47'N, 10°20'W

Auf dem Mittelmeer vor Elba

## Ron Hess

**Mein liebster Urlaubsort** ist auf dem Wasser – und zwar auf möglichst warmem. Am liebsten bin ich im Mittelmeer unterwegs. Vor Elba war es super. Ich liebe Urlaub auf dem Segelboot, das beste „Wasserhotel“ ist für mich die Bavaria 36. **Wann und wie lange war Ihr letzter Segeltrip?** Zuletzt waren wir 2019 für insgesamt acht Tage auf hoher See unterwegs. Es wird also mal wieder Zeit. **Wie sind Sie auf diese Urlaubsart gekommen?** Ein alter Schulfreund von mir hat vor vielen Jahren einen Segelschein gemacht. Anschließend haben wir beschlossen, unbedingt gemeinsam herumzuschiffen. Daraus wurde dann eine Tradition. **Was hat Sie besonders angezogen?** Vor allem die Aussicht auf Ruhe und Abwechslung. Manchmal ist es schön, nicht über Arbeit und Immobilien zu reden, auch wenn meine Freunde die Novellierung der BelWertV natür-

lich genauso spannend finden wie ich. **Wie verbringen Sie die Zeit auf dem Wasser?** Unsere reine Männerrunde kennt sich schon seit Jahrzehnten, sieht sich aber viel zu selten. Dementsprechend müssen wir erst einmal alle Neuigkeiten austauschen. Daneben ist es auch wichtig, die schönsten Ecken auf hoher See zu finden. **Was bereitet Ihnen denn am meisten Freude?**

Ich gebe es zu: Ich bin ziemlich einfach zu begeistern auf einem Segelschiff. Schon die Fahrt mit dem Dingi finde ich total super. Und ich darf dann auch ab und zu mal der Kapitän sein. **Welches Erlebnis ist Ihnen am stärksten im Gedächtnis geblieben?** Wenige Meter von uns entfernt sind mal mehrere Thunfische in Panik aus dem Wasser gesprungen. Thunfische

sind schon sehr groß. Ich möchte gar nicht wissen, wie groß das Tier gewesen sein muss, vor dem sie da geflohen sind. Auf unserem Kahn war es zu der Zeit schon recht still. Und ich weiß heute auch, wie sich Roy Scheider gefühlt haben muss. Hier und da schlägt auch mal ein Blitz in den Mast ein! **Würden Sie anderen Branchenkollegen Ihre Urlaubsart empfehlen?** Eigentlich nicht, nein. **Warum das denn?** Dann müsste ich ja wieder über Immobilien reden und das möchte ich ehrlich gesagt vermeiden. Also an alle, die das hier lesen: Man wird sehr schnell seekrank auf einem Segelschiff. **Sie werden aber weiterhin mit Ihren Freunden auf Seefahrt gehen?** Auf jeden Fall. Ich habe aber auch einen stabilen Magen. **Wann?** Wir planen unseren ersten Trip mit unseren Familien. Dafür müssen aber erst einmal die Kinder größer werden. Es könnte also sein, dass es noch ein paar Jahre dauert.



„Ich liebe Urlaub auf dem Segelboot, das beste ‚Wasserhotel‘ ist für mich die Bavaria 36.“

„Manchmal ist es schön, nicht über Arbeit und Immobilien zu reden, auch wenn meine Freunde die Novellierung der BelWertV natürlich genauso spannend finden wie ich.“



### STECKBRIEF

**Ron Hess** ist Leiter Vertrieb & Marketing (CSO/CMO) des Branchendienstleisters on-geo. Das Unternehmen entwickelt Softwarelösungen für die Immobilienbewertung und -finanzierung.





# **MIPIM 2023**

**14-17 MARCH 2023**  
**CANNES, FRANCE**

**Better Places.  
Greater Impact.  
Stronger Business.**

# NACHHALTIGE PFLEGE- IMMOBILIEN SPAREN 44 % CO<sub>2</sub>-EMISSIONEN

Positive Öko-Bilanz dank Holzmodulbau: Mit unserem Projekt in Kalbach sind wir Deutschlands erster voll auf Nachhaltigkeit ausgerichteter Entwickler und Vermarkter von Pflegeimmobilien. Denn nachhaltigeres Bauen und Investieren sind alternativlos.

**Jetzt unser Leuchtturmprojekt entdecken:**

