

# IMMOBILIEN WIRTSCHAFT

NEUE PERSPEKTIVEN BAUEN · 05/2023



## DIE VORDENKER

UND IHRE SOCIAL-MEDIA-STRATEGIEN

### SCHWERPUNKT

*Smarte Quartiersentwicklung:  
Mobilität, Vernetzung & mehr*

### REPORTAGE

*Am seidenen Faden:  
So arbeiten Industriekletterer*

### PORTRAIT

*Anne Bailly und die Taskforce  
im Assetmanagement*





## Highlight Towers

Bürogebäude  
München

**Helaba** | 



### Cantata

Wohnungsbau  
Washington, D.C.  
USA



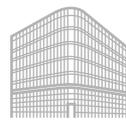
### Millénaire 4

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.**

**„SCHAUEN SIE SICH UNSERE  
NEUE TYPOGRAFIE AN, RIE-  
CHEN SIE AM PAPIER. HÖREN  
SIE ABER AUCH MAL REIN IN  
UNSERE L'IMMO. UND SPÜREN  
SIE DIE FREUDE, MIT DER WIR  
ALLES UMSETZEN – WIR NEN-  
NEN DAS 'IMMOBILIENWIRT-  
SCHAFT MIT ALLEN SINNEN' ...“**



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

bei der Mediennutzung dominieren längst die digitalen Kanäle. Wir haben mit L'Immo ein Informationsangebot geschaffen, das inzwischen viele von Ihnen nutzen. Jede Woche können Sie den Podcast hören, der eben (S.34) als Fachmedium des Jahres ausgezeichnet wurde. Wir haben unser Onlineportal und unsere Newsletter ausgebaut, auch einen LinkedIn-Account ins Leben gerufen, um Sie tagesaktuell auf dem Laufenden zu halten.

Was bedeutet das für ein Printmedium? Wir wollen Ihnen ein gesteigertes haptisch-inhaltliches Vergnügen bereiten. Fachlich, aber magaziniger. Nur noch sechs Mal im Jahr, aber mit mehr Seiten.

Wir durchweben die Zeitschrift stärker mit Elementen des klassischen Journalismus (Reportagen, Infografik, Porträt), wollen noch mehr die Menschen beschreiben, die Macher der Szene und natürlich auch die Macherinnen. Die fachlichen Inhalte – Urteilsbesprechungen, Digitalisierungstrends und Co. – bleiben. Als Abonnentin und Abonnent haben Sie Zugriff auf unsere völlig neu gestaltete App, von der aus Sie Beiträge von überall her aufnehmen können.

Hören Sie mal rein in unsere L'Immo, betrachten Sie die Typographie, unsere Infografik des Monats, riechen Sie am Papier. Und spüren Sie die Freude, mit der wir das alles umsetzen ... wir nennen das „Immobilienwirtschaft mit allen Sinnen“.

Darüber hinaus werden wir nachhaltiger. Die neue „Immobilienwirtschaft“ ist das erste Produkt der Haufe Gruppe, das komplett auf Blauem-Engel-Papier gedruckt wird, für das wir unseren CO<sub>2</sub>-Fußabdruck berechnen und ihn kompensieren.

Sie dachten, Sie kennen uns.

Ich lade Sie heute ein, uns neu zu entdecken!

Ihr Dirk Labusch



*Hier gehts zur  
Immobilienwirt-  
schaft online*

**03 EDITORIAL**

**04 INHALT**

**08 KALEIDOSKOP**



**12**

# 12 Menschen & Märkte

**12 FOKUS SOCIAL MEDIA**

Social Media wird immer wichtiger – auch in der Immobilienwirtschaft. Wer sind ihre Protagonisten?

**20 VORDENKER, INFLUENCER**

Im Interview: Die RICS-Präsidentin Susanne Eickermann-Riepe über den professionellen Einsatz von digitaler Kommunikation

**24 KOLUMNE EIKE BECKER**

Wie Machine Learning in der Immobilienwirtschaft funktioniert

**26 CAMPUS & YOUNG LEADERS**

Ein Interview mit einem Young Leader und viele Info-Schnipsel für den neugierigen Nachwuchs der Branche

**30 PORTRÄT: ANNE BAILLY**

Die Geschäftsführerin von Bailly Real Estate hat die Freiheit in ihrer Arbeit gesucht. Hat sie sie auch gefunden?

**34 PODCAST: L'IMMO AKTUELL**

„Bester Podcast des Jahres 2023“  
Themen: CO<sub>2</sub>-neutrale Gebäudesanierung, PropTechs, Venture Capitalists, Künstliche Intelligenz, Neues Europäisches Bauhaus, Immobilienjournalismus

**38 DEUTSCHER IMMOBILIENPREIS**

Am Hamburger Hafen zeichnete Immowelt die Preisträger des Jahres 2023 aus. Sie reichten vom Local Hero bis zum besten grünen Projekt

# 42

## Schwerpunkt- Thema

**42 SMARTE QUARTIERE**

Auf dem Weg zum smarten Quartier: Von innovativen Mobilitätskonzepten, effizienten Energiesystemen und der Vernetzung der Menschen

**50 JENSEITS DER GRENZE**

Barcelona und die Superblocks. Wie die katalanische Metropole bestehende Quartiere modernisiert

**52 INTERVIEW: CHRISTOPH KOHL**

So gelingen gemischt genutzte Stadtquartiere mit tausenden Wohnungen

**54 MOBILITÄTSSTEUERUNG**

Weg mit dem ruhenden Verkehr: Welche Lösungen zur Debatte stehen, zeigt ein Blick nach Berlin

**58 INFOGRAFIK**

Life-Science-Immobilien: „Smart in the City“ ist gefragt

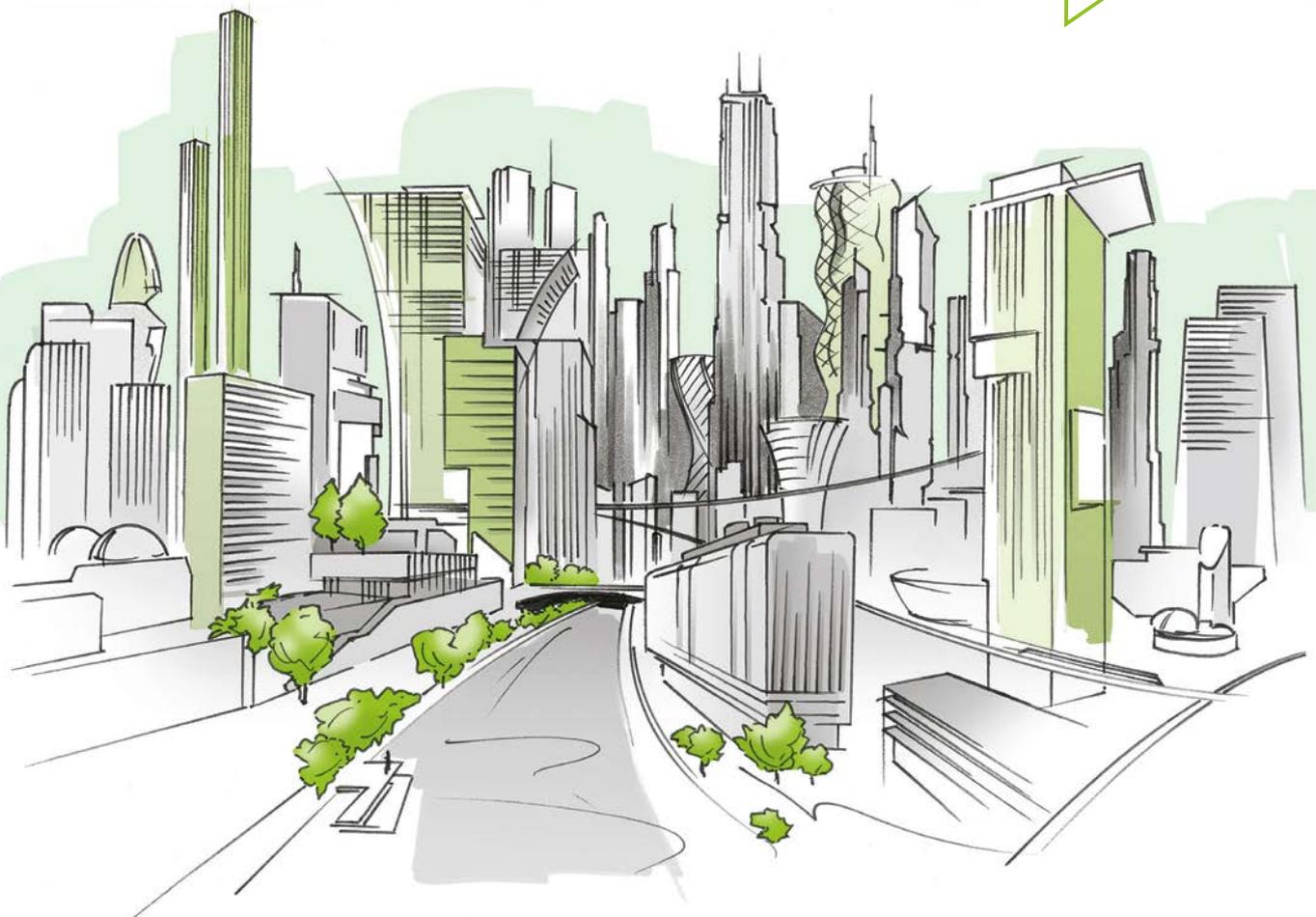
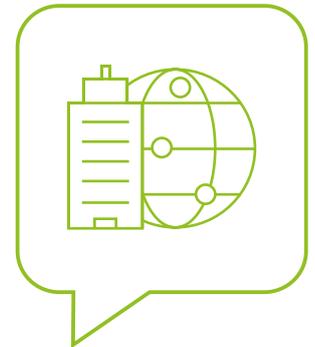
# pbb

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.**



# 60

## Verwaltung & Vermarktung

### 60 EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

Eigentümerversammlungen sollen künftig auch vollständig online abgehalten werden können, wenn die Wohnungseigentümer dies beschließen. Der Gesetzesentwurf

### 62 WEG-VERSAMMLUNG ONLINE

Die Technologie dafür, dass Eigentümerversammlungen komplett virtuell stattfinden, steht längst bereit

### 66 "HABEN FÜHRUNG NIE GELERNT"

Chefs kleinerer Unternehmen tun sich oft schwer mit Führung. Einige Basics für KMU-Führungskräfte von KMUs

### 70 DIGITAL FARMING

Großes Potenzial in der Kundenakquise, aber durchaus anfällig in der Umsetzung. So vermeiden Sie die Fehler

### 74 WEG-RECHT

Urteil des Monats: Zweitbeschluss kann Beschlussaufhebung nicht aushebeln – und viele weitere Urteile

### 79 MAKLERRECHT

Zahlung einer Reservierungsgebühr für das Vorhalten einer Immobilie und unangemessene Benachteiligung

### 80 FACHMEDIEN

Leading Real Estate, Kostengünstig bauen, E-Mobilität und viele weitere Lesetipps

# 82

## Investment & Finanzierung

### 82 INVESTMENTMARKT

Der Silberstreif ist unübersehbar. Fallende Inflationsraten und steigende Mieten könnten die Vorboten einer Trendwende sein

### 86 FINANZIERUNG

ESG: Wie das S zunehmend zu einem neuen Auswahlkriterium für Banken, Investoren und Mieter wird

# 90

## Nachhaltigkeit & Technologie

### 90 VERTICAL WORLD

Grüne Lungen über Downtown. Der Bosco Verticale in Mailand und der Eden-Tower in Frankfurt am Main

# 90



### 92 REPORTAGE

Alles am seidenen Faden. Industriekletterer im Facility Management

### 98 MANAGE TO GREEN

Bringt den Bestand auf Vordermann – jetzt! Denn: Was schnell geht, kostet auch wenig

### 106 KUNST AM BAU

Die Stelengruppe „Zusammenhalt“ von Dr. Roland Fuhrmann vor dem Bundesinnenministerium in Berlin

### 110 DENK ICH AN IMMO

Außenansichten einer Organisationsberaterin

### 112 VORSCHAU

### 113 IMPRESSUM

### 114 CULTURE CLUB

Ulf Buhlemann, Colliers, über „Murx den Europäer!“ von Christoph Marthaler

# 82





DEUTSCHER  
IMMOBILIENPREIS  
powered by immowelt

# GLÜCKWUNSCH AN DIE GEWINNER 2023!



## Makler des Jahres

Bricks & Mortar  
Immobilien GmbH



## Newcomer des Jahres

valesa GmbH



## Property Management

KRASEMANN  
Immobilien Management  
GmbH



## Branchen-Pionier

PAUL Tech AG



## Best Brand

Landmarken AG



## Green Project

ASSIDUUS Development  
GmbH



## Local Hero

Das Finanzhaus  
Immobilien Philipp  
Frank



## Haus der Herzen

Finnlog Deutschland  
GmbH –  
Country Holzhaus



Bilder der unvergesslichen Gala finden Sie unter  
[deutscher-immobilienpreis.de/impressionen](https://deutscher-immobilienpreis.de/impressionen)

MEDIENPARTNER

**immo welt**

eine Marke der  
**aviv group**

**IMMOBILIEN ZEITUNG**  
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

**immobilien  
wirtschaft**  
WEGWEISER  
DER DIGITALISIERUNG

# NEUE TRENDS RUND UM DIE WELT

# 30

**Euro pro Quadratmeter können Vermieter vermehrt in Wohnhäusern in deutschen Städten laut einer Studie von Prea verlangen.**

<https://www.prea.eu/delinsights/latest/mietenstudie>

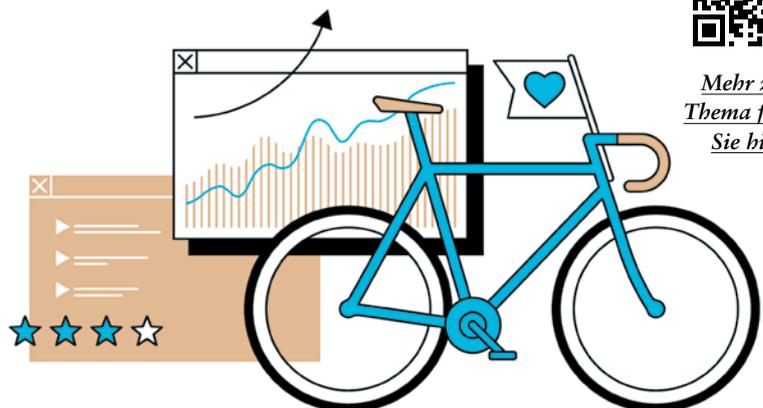


## Das innovativste Hochhaus der Welt steht in Sydney

Der Quay Quarter Tower in Sydney, Australien, hat den Internationalen Hochhaus Preis 2022/23 gewonnen. Das Gewinnergebäude Quay Quarter Tower überzeugte die Jury als innovative Lösung für nachhaltiges Bauen in einer Zeit gestiegener ökologischer Herausforderungen: Ein Großteil des Rohbaus des bestehenden Hochhauses aus den 1970er Jahren wurde nicht abgerissen, sondern in den Neubau integriert. Architekt: 3XN, Kopenhagen, Dänemark; Bauherr: AMP Capital; Höhe: 206 m; Fertigstellung: April 2022

## ImmoSport macht mobil

Networking, Sport treiben und dabei für andere etwas Gutes tun – das sind die Schlagwörter, die ImmoSport kurz und knapp beschreiben, eine Initiative der Immobilienwirtschaft in Deutschland. Geboren wurde die Idee im Jahr 2011. Die ImmoSportler machten sich zunächst mit dem Rennrad auf den Weg von Köln nach München zur Expo Real. Bekannt wurde die Initiative unter dem Namen EXPOBIKE. Ab 2016 erweiterte ImmoSport sein sportliches Angebot um diverse andere Sportarten. Der Erlös wird an die Stiftung „Off Road Kids e.V.“ gespendet, die sich um obdachlose Kinder in Deutschland kümmert.



*Mehr zum  
Thema finden  
Sie hier!*



## Mehr Weiblichkeit täte gut

Der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter ist 40 geworden. Damals war das Ziel, die Verwalterwelt besser zu machen. Die ewige Konkurrenz zum nicht geliebten Bruder VDIV, die kontrovers diskutierte Frage, ob man nur Dienstleistungen für die Mitglieder erbringen oder auch den politischen Diskurs mitbestimmen wolle, begleitete den BVI lange. Diese Entscheidung ist inzwischen gefallen, politische Stellungnahmen sind an der Tagesordnung. Vizepräsident Klaus Nahlenz stellte die neue BVI-App vor, die den Mitgliedern eine bessere Kommunikation bringen wird. Weitere Pläne: Man wolle aktiv konstruktiv an der Energiewende mitarbeiten, sich einbringen bei der Umsetzung des WEMOG und weiter daran arbeiten, dem Verwalterberuf neue Attraktivität zu verleihen.

Nicht mehr ganz taufrische Männer können sinnstiftend sein. Und doch wurde am Festabend klar, dass sie auch bei bestem Willen die Weiblichkeit nicht ersetzen können. Davon, dass man jünger und vielleicht noch progressiver werden will, war an jenem Abend keine Rede. Das hat gefehlt! (La)

**„Ihre Immobilien verstehen – vernetzt, digital, nachhaltig“ heißt die 25. Ausgabe des Jahreskongresses Immobilien- und Facility Management mit SAP. Am 26./27. September 2023 können sich Interessierte in Berlin über die neuesten Entwicklungen mit SAP Intelligent Real Estate austauschen.**



*Mehr zum Thema finden Sie hier!*

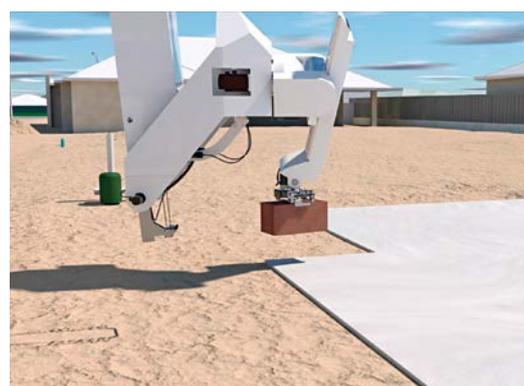
## Bauroboter baut erstes Ziegel-Haus in Australien

Der Baustoffhersteller Wienerberger hat bereits Ende 2018 ein mehrstufiges Partnerschaftsabkommen mit FBR (Fastbrick Robotics), einem an der australischen Börse gelisteten Unternehmen, unterzeichnet, um eine innovative Methode für das Verlegen von Ziegeln mit Robotern zu entwickeln und für den Bauroboter Hadrian X optimierte Ziegellösungen zu schaffen. Der auf Ziegelmauerwerk spezialisierte Bauroboter Hadrian X hat nun im australischen Wellard erstmals mit Porotherm-Ziegeln von Wienerberger ein komplettes Wohnhaus errichtet.

Der Roboter beschleunigt nicht nur den Prozess der Verarbeitung, sondern punktet auch mit seiner Präzision, mit der Ziegel millimetergenau verarbeitet werden. Wind und Erschütterungen werden zudem in Echtzeit gemessen und austariert. Die automatisierte, digitale Lösung ist für die Segmente Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bis zu zwei Stockwerken konzipiert. Je nach Schwierigkeitsgrad schafft der vollautomatisierte Hadrian X die Fertigstellung eines Hauses innerhalb von ein bis drei Tagen.



*Mehr zum Thema finden Sie hier!*



# Auf den Hund gekommen

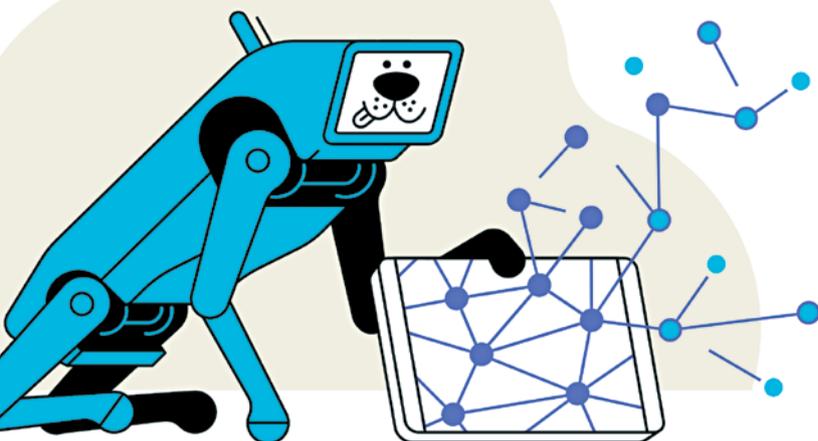
## Er bellt nicht, beißt nicht und hat sechs Augen: Spot ist ein hundeähnlicher Roboter mit vielen Talenten

Für die New Yorker Polizei durchkämmt er gefährliche Umgebungen in Notfallszenarien, die Feuerwehr setzt ihn für Such- und Rettungsmissionen ein, und auf den abgelegenen Weiden Neuseelands hütet er Schafe. In Zukunft wird Spot, der vom US-amerikanischen Robotikunternehmen Boston Dynamics entwickelt wurde, auch über heimische Baustellen wachen. Das auf Bau und Immobilien spezialisierte Beratungsunternehmen Drees & Sommer SE erforscht an seinem Hauptsitz in Stuttgart verschiedene Einsatzmöglichkeiten für Neubau und Bestand.

Spot kann die Baustellendokumentation auf ein völlig neues Level heben, weil er regelmäßig und sicher alle baulichen Veränderungen aufzeichnen und speichern kann. Spots Weg kann zwar vorab programmiert werden. Aktuell wird er noch – da die gesetzlichen Rahmenbedingungen autonome Laufwege verbieten – via Tablet in alle Winkel der Baustelle gesteuert, wobei der 73 Kilogramm schwere Roboterhund nicht nur auf Treppen und Brettern mit Trittfestigkeit überzeugt, sondern auch Menschen oder Zementsäcken ausweichen kann. „Sehen“ kann Spot mittels Laserscanner der Firma Faro, die auf seinem Rücken montiert werden und mit denen er ein 360-Grad-Blickfeld hat. Die hochpräzisen Laserstrahlen tasten alle Oberflächen ab und erzeugen ein Netz aus Millionen einzelner Punkte. Dabei entsteht eine so genannte Punktwolke – eine millimetergenaue, geometrisch exakte Abbildung der Umgebung, die als Grundlage eines digitalen Zwillings dient. Erste Erfahrungen mit dem Soll-Ist-Abgleich hat Spot letztes Jahr beim Neubau des Drees-&-Sommer-Headquarters OWP 12 in Stuttgart gesammelt. Neben Neubauprojekten ist aber auch denkbar, Spot für den Scan von Bestandsgebäuden für Umbau oder Umnutzung einzusetzen.



[Mehr zum Thema finden Sie hier!](#)



## Das Ziehharmonika-Büro Iwi

Der Architekt Juan Ruiz und die Architektin Amelia Tapia aus Ecuador hatten eine Idee, wie man ein flexibles Büro für zwei Personen oder Platz für ein Gästezimmer auf Abruf schafft. Sie entwickelten einen Extraraum namens Iwi, der nach Art einer Ziehharmonika auseinandergezogen werden kann. Zusammengefahren nimmt „Iwi“ gerade einmal 2,4 Quadratmeter ein, entfaltet werden es 8,5. Der Prototyp steht auf einer Dachterrasse in Quito und wurde als Büro für zwei Personen eingerichtet. In den Frontenden befindet sich Platz für Drucker, Schubladen, ein Regal und eine kleine Küchenzeile mit einem versteckten Waschbecken. Man kann den Raum aber auch als Gästezimmer ausstatten.

[www.iwi.design](http://www.iwi.design)

# 350

Millionen Euro investiert das Bundesbauministerium ab Juni 2023 in das neue KfW-Förderprogramm „Wohneigentum für Familien“.

# PLASSMANN'S BAUSTELLE

Illustration:

Thomas Plassmann



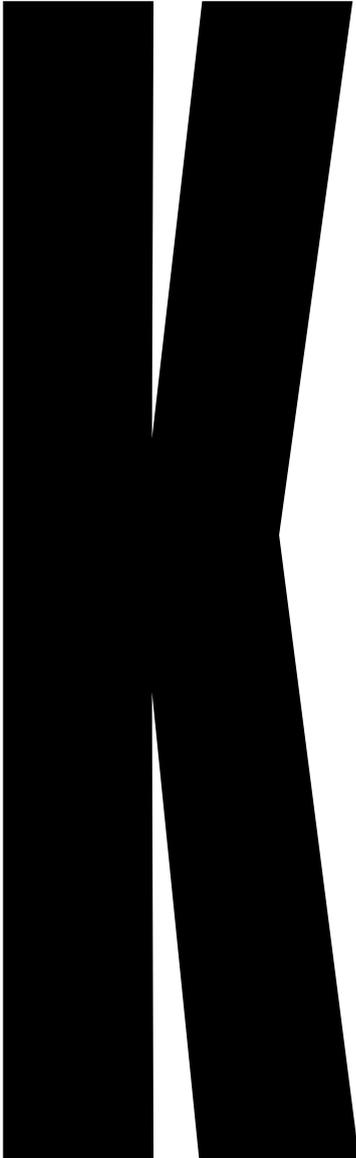


TITELTHEMA  
IMMOBILIEN-  
INFLUENCER

In vielen Wirtschaftsbereichen profilieren sich **INFLUENCER**. Auch in der Immobilienwirtschaft ist diese Entwicklung angekommen. Obwohl sie weniger rasant ist als in anderen Segmenten, gibt es doch einige Vordenker, die aus der Masse der Social-Media-Nutzer hervorstechen. Eine Analyse des Geschehens und seiner Protagonisten.

# FOKUS SOCIAL MEDIA

TEXT  
Andy Dietrich



Kennen Sie eigentlich Pamela Reif? Täglich schwitzen mehrere Hunderttausend Menschen auf Anweisung der deutschen Influencerin für Fitness. Über ihren YouTube-Kanal erreicht sie mehr als 9,5 Millionen Abonnentinnen und Abonnenten. Auf Instagram hat sie ebenfalls über neun Millionen Follower. Damit gilt sie derzeit als eine der reichweitenstärksten deutschen Influencerinnen. Ihre Videos werden innerhalb weniger Tage viele hunderttausend Mal angeklickt. Aktuell geschätzt verdient sie damit bis zu 65.000 Euro pro Monat. Zudem hat ihre Firma für „Natural, clean & organic snacks“ 2021 über drei Millionen Euro Gewinn erwirtschaftet.

### **EIN EIGENER WIRTSCHAFTSFAKTOR**

Influencer sind also bereits zu einem echten Wirtschaftsfaktor geworden. Laut Gabler Wirtschaftslexikon werden als Influencer Personen bezeichnet, die aus eigenem Antrieb Inhalte zu einem Themengebiet in hoher und regelmäßiger Frequenz über internetbasierte Kommunikationskanäle veröffentlichen und damit eine soziale Interaktion initiieren. Influencer ragen aus der Masse der Social-Media-Nutzer heraus, da sie mit ihrer Tätigkeit hohe Reichweiten erzielen. Die Analysten des Influencer Marketing Benchmark Reports 2023 gehen davon aus, dass der weltweite Markt für Influencer Marketing in diesem Jahr auf rund 21,1 Milliarden US-Dollar steigen wird. 2016 waren es noch 1,7 Milliarden US-Dollar.

### **SOCIAL-MEDIA-AKTIVITÄTEN LEITEN DEALS EIN**

Immer mehr Unternehmen greifen auf Influencer als Werbeträger für eigene Produkte und Dienstleistungen zurück. In vielen Bereichen zählen Influencer Relations und Influencer Marketing längst zum Alltag. Die Zeiten, in denen ein Boxer bei Pressekonferenzen immer die Mütze eines bestimmten Herstellers für Kochzubehör tragen musste, um die Marke zu etablieren, scheinen vorbei zu sein. Auch in der Immobilienwirtschaft

ist die Entwicklung inzwischen angekommen – obwohl sie längst weniger rasant ist als in vielen anderen Bereichen.

Ein vermutlich auch aufgrund seines Social-Media-Auftritts prominenter Vertreter ist Jakob Mähren. Auf Instagram hat der Gründer der Mähren AG inzwischen über 120.000 Follower, weitere 20.000 sind es bei LinkedIn. Seine Postings erreichen regelmäßig mehrere Tausend Menschen innerhalb weniger Tage. „Follower entstehen nicht über Nacht. Der Content sollte spannend, interessant und vor allem ehrlich sein“, meint der Immobilieninvestor. Als Influencer würde er sich selbst aber nicht bezeichnen. „Social Media ist ein Add-on. Natürlich freut es mich, dass wir eine gewisse Reichweite haben, aber mein Hauptfokus war, ist und bleibt alles rund um das Immobiliengeschäft.“ Geld verdienen kann er damit trotzdem. „Ich habe wirklich eine Vielzahl von Deals durch meine Social-Media-Aktivitäten gemacht und tolle Leute kennengelernt, mit denen wir heute Business machen.“ Ein Erfolgsgeheimnis von Jakob Mähren ist auch der polarisierende Auftritt. Auf Instagram zeigt er sich regelmäßig in seinem Privatjet oder im Urlaub in St. Moritz. Das Risiko nimmt er in Kauf: „Umso

**„INFLUENCER OHNE PROFESSIONELLEN IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHEN BACKGROUND GENERIEREN TEILWEISE VIEL HÖHERE REICHWEITEN ALS IMMOBILIENAKTEURE ODER -UNTERNEHMEN. ALS BRANCHE KOMMUNIZIEREN WIR EBEN VIEL UNTER UNS.“**

Anais Cosneau und Maya Miteva, *Happy Immo Club*

mehr Reichweite und Follower, desto mehr Kritiker gibt es auch. It's part of the game. Die Anzahl der Kritiker bestätigt am Ende die eigenen Fähigkeiten.“

## PERSIFLAGE DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Instagram-Phänomen, das diese Polarisierung gerne aufgreift, ist die Seite „immo\_memes“. Über 46.000 Follower hat die Seite innerhalb kürzester Zeit gesammelt. Grundlage des Erfolgs sind Memes und flotte Sprüche, die humorvoll die Lebenswelten der Immobilienwirtschaft und vor allem der privaten Kapitalanleger karikieren. „Wir saßen vor ein paar Jahren mal gemeinsam in der Bibliothek unserer Uni zusammen und haben über die BWL-Memes gelacht. Für unsere Branche hat das gefehlt, also haben wir einfach mal angefangen. Am ersten Tag hatten wir bereits 100 Follower von unserer Uni gesammelt. Das war krass“, erklärt Dario Markoc. Er ist einer der Admins von immo\_memes und inzwischen Analyst bei einem Investment- und Asset Manager. „Bis zu den ersten Tausend Followern entwickelte sich unsere Seite noch Schritt für Schritt. Dann kamen prominente Follower dazu, die unsere Beiträge teilten. Dadurch sind wir so richtig durchgestartet.“

## NETZREICHWEITE WIRD FÜR REALE INITIATIVEN GENUTZT

Auch hier war der Erfolg kein Zufall, sondern das Ergebnis harter und konsequent guter Arbeit. „Wir mussten wöchentlich drei bis vier Memes posten, um im Algorithmus von Instagram regelmäßig aufzutauchen. Irgendwann kamen dann auch Unternehmen auf uns zu, die mit uns kooperiert haben“, sagt Markoc rückblickend. Ihre Reichweite nutzten die Macher von immo\_memes aber keinesfalls nur für Instagram. Stattdessen gründeten sie die Initiative „Future of Real Estate“ (FORE). „Wir hatten mal über immo\_memes einen Aufruf gestartet, wer Lust darauf hätte, als Organisator für ein neues Netzwerk aufzutreten. Daraus ist FORE entstanden. →

Eine Auswahl an Influencerinnen und Influencern aus der Immobilienwirtschaft. Die nachstehenden Personen sind in den einschlägigen sozialen Medien stark wahrnehmbar – immer auf eine andere Weise, denn ihre Interessenlage ist oft unterschiedlich.



**SUSANNE  
TATTERSALL**

*Die Inhaberin von Tattersall Lorenz will mit ihren LinkedIn-Posts Interesse für Immobilienwirtschaft und Property Management wecken.*



**PROF. DR. THOMAS  
BEYERLE**

*Bei Catellas omnipräsentem Chef-Researcher nehmen Social-Media-Aktivitäten einen großen Raum ein – insbesondere auf LinkedIn.*



**FABIAN  
FRÖHLICH**

*ist ein früher Influencer im Maklersegment. Der Mitgründer des 7 Plus Club zählt mehr als 100.000 Follower bei Instagram.*



**JAKOB  
MÄHREN**

*Mit seinem polarisierenden Auftritt hat der Gründer der Mähren AG auf Instagram über 120.000 Follower und 20.000 bei LinkedIn.*



**ANAÏS  
COSNEAU**

*ist Mitgründerin des Happy Immo Club. Auf Instagram und LinkedIn folgen rund 20.000 Follower.*



**MAYA  
MITEVA**

*ist Mitgründerin des Happy Immo Club. Auf dieser Wissensplattform lernen Frauen in Seminaren das Investitionsgeschäft.*



**FRANK  
SCHRÖDER**

*Der Leiter FM bei Phoenix Contact will mit seinen LinkedIn-Aktivitäten sein fachliches Silo verlassen. Werbeziele verfolgt er nicht.*



**JAN-HENDRIK  
GOLDBECK**

*Der Goldbeck-Chef nutzt die Möglichkeiten der digitalen Kommunikation, weil er als Unternehmer auf allen Ebenen sichtbar sein will.*



**MICHAEL  
VOIGTLÄNDER**

*vom Institut der deutschen Wirtschaft Köln sieht Social Media als Verlängerung seiner Pressearbeit an.*

# INFLUENCER VERÖFFENTLICHEN AUS EIGENEM ANTRIEB INHALTE ZU EINEM THEMENGEBIET. HIERFÜR NUTZEN SIE IN HOHER UND REGELMÄSSIGER FREQUENZ INTERNETBASIERTE KOMMUNIKATIONSKANÄLE ZUM INITIIEREN SOZIALER INTERAKTION MIT HOHEN REICHWEITEN.

Nach Gabler Wirtschaftslexikon

Im ersten Jahr haben wir bereits 1.700 Mitglieder gewonnen und über 80 Events für Studierende in Österreich, Deutschland und der Schweiz veranstaltet“, erklärt Markoc. Mit der Instagram-Seite hat das Netzwerk längst nichts mehr zu tun. „FORE ist viel mehr als immo\_memes“, stellt Markoc klar.

Ein Berufszweig der Immobilienwirtschaft hat die sozialen Medien schon frühzeitig für sich erobert. Immer mehr Makler erreichen Spitzenreichweiten mit ihren Auftritten bei Instagram und Co. Auch in Deutschland muss man nicht lange nach Influencern im Maklersegment suchen. Fabian Fröhlich, Mitgründer der Immobilien-Plattform 7 Plus Club, zählt zum Beispiel mehr als 100.000 Follower bei Instagram. „Man kann die Reichweite natürlich auch monetarisieren in Form von Kooperationen. Das ist sicherlich ein guter Cashflow-Kanal. Ich habe darauf aber ehrlich gesagt nicht so wirklich Lust“, meint der Immobilienunternehmer.

## VON MEDIEN IN SOZIALE MEDIEN – UND UMGEKEHRT

Prominente Vorbilder finden sich vor allem in den USA. Jason Oppenheim, Gründer der Oppenheim Group, erreicht zum Beispiel über 1,3 Millionen Follower bei Instagram, seine Oppenheim Group selbst schafft es auf mehr als 500.000 Follower.

Reichweite ist zu einer Art Währung geworden. Viele Unternehmen messen ihre kommunikativen Erfolge inzwischen in

Schlüsselkennzahlen. Sie achten auf Faktoren wie Engagement Rate, Impressions oder die Anzahl an Likes und Kommentaren. Doch auch ein anderer Trend zeichnet sich immer mehr ab: Social-Media-Aktivitäten werden Teil der redaktionellen Berichterstattung.

Ein Beispiel in der deutschen Immobilienwirtschaft ist der Happy Immo Club, den die Immobilienunternehmerinnen Anaïs Cosneau und Maya Miteva gegründet haben. Mit ihrer Plattform unterstützen sie Frauen dabei, Immobilienvermögen und damit passives Einkommen zu bilden. „Vor allem sind wir eine Wissensplattform. In unseren Seminaren lernen Frauen das Investitionsgeschäft. Durch unsere Podcasts und Lunch-&Learn-Angebote öffnen wir die Tür zu den weiblichen Profis der Immobilienbranche und der Politik“, beschreibt Cosneau ihr Geschäftsmodell. Das Unternehmen setzt dabei auf zahlreiche Kommunikationsplattformen. „Wir haben uns zunächst auf Instagram fokussiert und später unseren Newsletter aufgebaut, der inzwischen über 5.000 Abonnentinnen verzeichnet. Auf Instagram und LinkedIn folgen uns rund 20.000 Follower.“

Die Erfolge reichten bald über die sozialen Medien hinaus. „Drei Monate nach unserer Gründung hat die Cosmopolitan auf vier Seiten über uns berichtet“, erinnert sich Cosneau. „Wir dachten, das wird der Durchbruch. War es sicherlich auch. Der direkte Link zum Anstieg unserer Follower-Zahlen blieb aber aus. Diese sind kontinuierlich gewachsen,

egal ob wir in einer Zeitschrift, im TV oder in einem Podcast ge-featured wurden.“ Geschadet hat es dem Happy Immo Club aber sicher nicht. „Aus dem digitalen Happy Immo Circle ist ein unglaubliches Netz von regionalen Gruppen entstanden. Die Frauen, Mütter, Töchter, Freundinnen und Kolleginnen treffen sich in mehr als zwölf Städten zum Real Life Happy Immo Circle und besprechen ihre Pläne und Sorgen.“

## WARUM TUT SICH B2B SO SCHWER?

Auffällig an all den genannten Beispielen ist eines: Die genannten Influencer erreichen vor allem Privatpersonen. Im Business-to-Business-Bereich der Immobilienwirtschaft sucht man deutlich länger nach entsprechenden Beispielen. „Wir beobachten, dass Immobilien-Influencer ohne professionellen immobilienwirtschaftlichen Background teilweise viel höhere Reichweiten generieren als Immobilienakteure oder sogar Immobilienunternehmen. Wir als Immobilienbranche kommunizieren eben viel unter uns und lassen den Nutzer außen vor“, erklärt Cosneau das Phänomen. Und auch Markoc beobachtet diese Entwicklung: „Influencer scheinen verschrien zu sein. Wir befinden uns in einer konservativen Branche, in der die meisten Unternehmen das Potenzial der sozialen Medien noch nicht erkannt haben.“

Dass dies jedoch nicht für alle gilt, zeigt wohl kaum jemand besser als Thomas Beyerle. Der Head of Group Research von Cattella Project Management ist insbesondere bei LinkedIn omnipräsent. „Seit der Pandemie nehmen die Social-Media-Aktivitäten bei mir einen sehr großen Raum ein. Schneller, themenfokussierter und vor allem zielgruppenspezifischer sind die Adjektive, die das exemplarisch beschreiben.“ Als Influencer bezeichnen würde er sich aber dennoch nicht. „Interessanterweise sagt man mir das nach, dabei ist es doch letztendlich eine normale Kommunikationsfunktion. Bei mir ist es sicher einfacher. Ich sitze mit den Themen quasi an der Quelle, da Research zumeist die Basis für die Kommunikation der

Inhalte bildet.“ Beyerle folgt dabei drei Grundregeln: „Regelmäßig, nur beruflichen beziehungsweise berufsbezogenen Content und sprachlich lockerer, aber dafür verständlicher.“

Natürlich ist Thomas Beyerle nicht der einzige Immobilienprofi, der die sozialen Medien nutzt. Auch Familienunternehmer Jan-Hendrik Goldbeck, Chef von Goldbeck, nutzt die Möglichkeiten der digitalen Kommunikation. „Als Unternehmer muss man sichtbar sein – und zwar auf allen Ebenen. Als Familienunternehmer kommt noch eine besondere Verantwortung hinzu. Wir haben eine gewisse Informationstiefe und einen Handlungsspielraum, den andere nicht haben. Unsere Verantwortung geht damit weit über das eigene Unternehmen hinaus. Wir müssen uns äußern und Haltung zeigen“, meint Goldbeck. Genauso handhabt er auch seine Themenwahl. „Ich habe eine persönliche und eine professionelle Meinung und äußere beide frei. Sonst funktioniert das auch nicht. Kein Mensch braucht weichgespülte Meinungen.“

## MAN HAT AUCH EINE VERANTWORTUNG

Goldbeck schreibt seine Texte selbst – und wertet auch die Erfolge aus. „Sei es nun Hobby oder persönliche Eitelkeit, aber natürlich schaue ich nach, ob ein Post funktioniert hat. Erfolgreiche Postings übertragen Botschaften und tragen zur Markenbildung bei.“ Seine Aktivitäten erzielen nicht nur diese Wirkung. „Ich bekomme fast täglich Post von Start-ups und möglichen Geschäftspartnern. Interessante Nachrichten leite ich direkt weiter.“ Über 21.000 Follower erreicht Goldbeck inzwischen bei LinkedIn – Tendenz steigend.

Eine weitere Unternehmerin, die sich ihrer kommunikativen Verantwortung stellt, ist Susanne Tattersall. Die Inhaberin von Tattersall Lorenz verknüpft ihre persönlichen Aktivitäten mit der Unternehmenskommunikation. „Aufgrund der höheren Follower-Zahl sind die Posts auf meinem privaten Account noch etwas wirksamer als auf dem Firmenaccount. Darüber hinaus agiere

ich mit meinem persönlichen Profil etwas emotionaler“, meint Tattersall. Sie würde sich selbst als Influencerin bezeichnen. „Es macht mir viel Freude, mit meinen Posts Interesse für die Immobilienwirtschaft und das Property Management zu entzünden.“

## EINE FRAGE DER UNTERNEHMENSKOMMUNIKATION

Viele Branchenprofis verknüpfen ihre Aktivitäten auf ihren Privataccounts inzwischen mit der Strategie der Unternehmenskommunikation. „Es ist sicher eine sinnhafte Symbiose, beruflichen Content mit einer privaten sachlichen Kommentierung zu versehen. Meine privaten Posts schreibe ich aber ausschließlich selbst, die Castella-Posts erstellt primär dann das

Team“, meint etwa Beyerle. Ähnlich betrachtet es Michael Voigtländer, Leiter des Themenclusters globale und regionale Märkte des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln. „Social Media bietet mir einen zusätzlichen Weg, um die Inhalte unserer Arbeit zu präsentieren. Ich verstehe die Postings als Verlängerung unserer Pressearbeit.“ Eine generelle Forderung der Unternehmenskommunikation, über die privaten Kanäle zu kommunizieren, gibt es beim IW Köln aber nicht. „Wir werden von unseren Kommunikationsverantwortlichen natürlich ermuntert, aktiv zu sein, aber es gibt keine strategische Unterstützung. Man hilft sich eben gegenseitig.“

Voigtländers „Hilfe für die Unternehmenskommunikation“ endet nicht bei LinkedIn. Auch →

Immobilienwirtschaft findet auch in den sozialen Medien ihre Resonanz. Doch die Einkünfte von Influencern sind längst nicht so hoch wie in anderen Wirtschaftszweigen.

### Vorreiter: Die Makler

Ein Berufsweig der Immobilienwirtschaft hat die sozialen Medien schon frühzeitig für sich erobert. Immer mehr Maklerinnen und Makler erreichen Spitzenreichweiten mit ihren Auftritten bei Instagram und Co. Prominente Vorbilder finden sich vor allem in den USA. Auch in Deutschland muss man nicht lange nach Influencern im Maklersegment suchen. Fabian Fröhlich etwa, der Mitgründer der Immobilien-Plattform 7 Plus Club, zählt mehr als 100.000 Follower bei Instagram.

### Etablierte Medien und soziale Medien

Reichweite ist zu einer Art Währung geworden. Viele Unternehmen messen ihre kommunikativen Erfolge inzwischen in KPIs. Sie achten also auf Faktoren wie Engagement Rate, Impressions oder die Anzahl an Likes und Kommentaren. Doch auch ein anderer Trend zeichnet sich immer mehr ab: Social-Media-Aktivitäten werden Teil der redaktionellen Berichterstattung.

### Vorsicht Werbefalle!

Die Social-Media-Welle hat die Immobilienwirtschaft erreicht. Sie ist nicht ganz so hoch wie in anderen Wirtschaftsbereichen. Und wie so oft kann die Immobilienbranche von den Erfahrungen der anderen lernen – und von ihren Fehlern. Es existiert etwa vom Bundesgerichtshof ein Grundsatzurteil in Bezug auf Influencerinnen. Im Kern stellte der BGH klar, dass Inhalte auf dem eigenen Kanal, für die eine Gegenleistung etwa in Form von Geld erbracht wurde, eine kennzeichnungspflichtige Werbung darstellen. Obwohl viele Juristen dieses Urteil als richtungsweisend erachten, bleibt hier eine Grauzone. Muss man etwa die Bewerbung einer Veranstaltung als Werbung kennzeichnen, wenn man im Gegenzug kostenfrei daran teilnimmt?

als Podcaster ist der Immobilien-experte aktiv. Sein Podcast „1a Lage“ zählt heute zu den erfolgreichsten der deutschsprachigen Immobilienwirtschaft. „Der Podcast hat eine tolle Entwicklung genommen. Mittlerweile erreichen wir über 25.000 Hörerinnen und Hörer pro Monat. Ich werde auf Events, in sozialen Medien und von Journalisten darauf angesprochen. Es wird einfach gerne diskutiert“, sagt Voigtländer.

## WORÜBER SOLL ICH NUR SCHREIBEN?

Dass die eigenen Aktivitäten in den sozialen Medien nicht nur der Unternehmenskommunikation dienen, beweist Frank Schröder, Leiter Facility Management bei Phoenix Contact. „Die Social-Media-Aktivitäten geben mir die Möglichkeit, mich mit Kollegen außerhalb meines beruflichen Umfelds abzustimmen und nicht nur immer in unserem Silo zu denken. LinkedIn ist dabei super.“ Werbeziele für sein Unternehmen verfolgt er dabei nicht. „Mein Job ist es, mein Facility-Team auf den richtigen Weg zu bringen. Dazu bringt mir der Austausch mit der Community unheimlich viel. Die Erkenntnisse müssen wir dann umsetzen. Es gibt viele tolle Perspektiven.“ Mehrere davon zeigt Frank Schröder inzwischen bei LinkedIn, auf diversen Veranstaltungen und über weitere Kanäle.

So alt wie die sozialen Medien ist auch die Kritik daran. Viele belächeln Inhalte als „inhaltsleer“, „belanglos“ oder einfach (zu) abgedroschen. Gerade bei Influencern scheint es entscheidend zu sein, eine ausgewogene Mischung zu treffen. „Man wird von mir nie Fotos aus dem Zug zu einer Veranstaltung oder aus dem Schützenfestzelt auf der Wiesen finden, sondern nur Inhalte“, meint Beyerle. Ein Blick auf die reichweitenstärksten LinkedIn-Postings der deutschsprachigen Immobilienwirtschaft zeigt, dass er damit richtigliegt. So erhielt etwa Signa-Chef Timo Herzberg auf einen Post zur erteilten Baugenehmigung für den Hamburger Elbtower über 3.100 Likes. Ein paar Monate später erhielt Jan-Hendrik Goldbeck einen Brief von

Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck, der ihn bat, in seinem Mittelstandsbeirat mitzuarbeiten. Goldbeck tat nicht nur das, sondern kündigte es mit einem Foto des Briefs auch bei LinkedIn an – und erhielt dafür ein digitales „Gefällt mir“ von rund 2.700 LinkedIn-Nutzern.

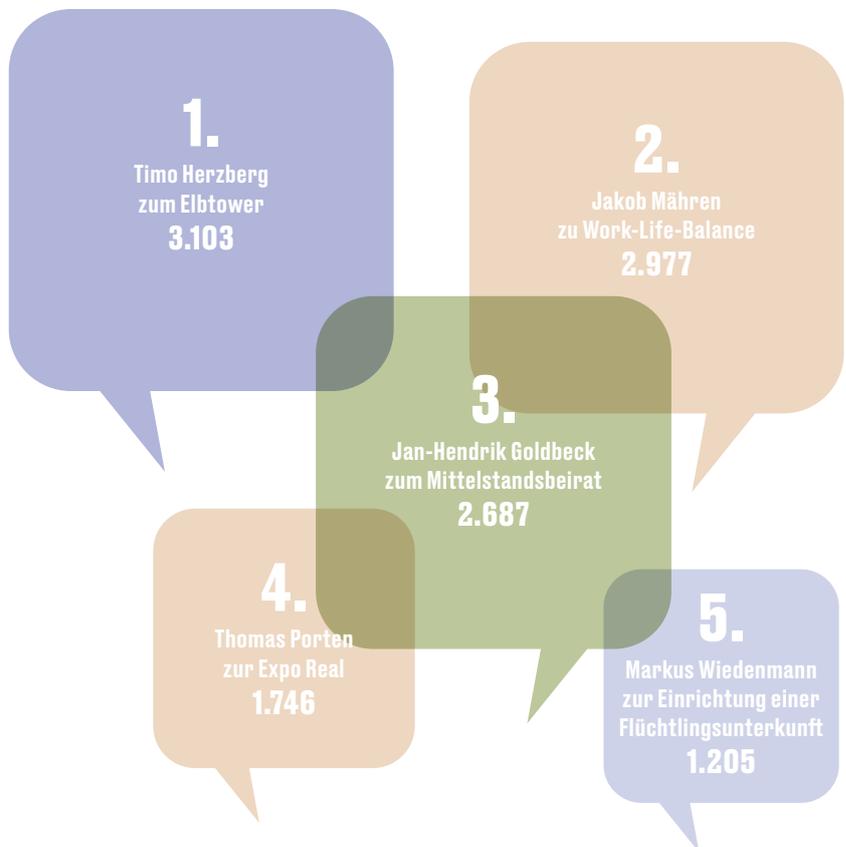
## DIE VERSTECKTE WERBEFALLE

Die Social-Media-Welle hat die Immobilienwirtschaft also erreicht, auch wenn sie vielleicht nicht ganz so hoch ist wie in anderen Wirtschaftsbereichen. Und wie so oft kann die Immobilienbranche von den Erfahrungen der anderen lernen – und von ihren Fehlern. Womit wir wieder beim Beispiel Pamela Reif wären. Vor wenigen Jahren befassten sich Gerichte wegen des Vorwurfs der Schleichwerbung auf ihren Kanälen mit ihrem Fall. Nach

langem Rechtsstreit erließ der Bundesgerichtshof ein Grundsatzurteil, nachdem auch gegen weitere Influencerinnen in gleicher Sache verhandelt worden war. Im Kern stellte der BGH klar, dass Inhalte auf dem eigenen Kanal, für die eine Gegenleistung etwa in Form von Geld erbracht wurde, eine kennzeichnungspflichtige Werbung darstellen. Obwohl viele Juristen dieses Urteil als richtungweisend erachten, bleibt hier eine Grauzone. Muss man etwa die Bewerbung einer Veranstaltung als Werbung kennzeichnen, wenn man im Gegenzug kostenfrei daran teilnehmen darf? Oder ist die Platzierung eines Immobilieninseparats bereits Werbung, wenn man im Gegenzug für die erfolgreiche Vermittlung eine Courtage des Verkäufers erhält? Die Antworten auf diese Fragen bleiben an dieser Stelle offen – und doch werden sie irgendwann gegeben werden. ↵

## LinkedIn-Postings

Top 5 der LinkedIn-Postings von Immobilienprofis 2022 (in Likes)





Wir machen  
**NRW**  
NACHHALTIGER



„Wir bringen den Wohnungsbau voran.  
Und die Menschen zueinander.“

**Fördern, was NRW bewegt.**

Ulrich Brombach und Stefan Zellnig, Vorstände der Wohnungs-Genossenschaft GWG Neuss, schaffen bezahlbaren Wohnraum. Für ein solides finanzielles Fundament sorgt die NRW.BANK mit der Wohnraumförderung des Landes.

Die ganze Geschichte unter: [nrwbank.de/gwg](https://nrwbank.de/gwg)



**NRW.BANK**

Wir fördern Ideen

# VON INFLUENCERN UND VORDENKERN

TEXT  
Dirk Labusch

FOTO  
CTP Archives



INTERVIEW  
SUSANNE  
EICKERMANN-  
RIEPE

FRICS,  
Vorstandsvorsit-  
zende von RICS  
Deutschland

## VORDENKERINNEN und VORDENKER in der Immobilienwirtschaft definieren sich naturgemäß über Inhalte. Aber ganz ohne eine quantitative Komponente geht es auch nicht, meint Susanne Eickermann-Riepe FRICS, Vorstandsvorsitzende von RICS Deutschland.

**Frau Eickermann-Riepe, haben Sie heute schon vorgedacht?**

Ich hatte gerade ein Meeting, in dem es darum ging, festzulegen, welche Themen wir in einem Kongress in einem halben Jahr besetzen werden. Da bleibt einem gar nichts anderes übrig ...

**Sie haben in Ihrem LinkedIn-Profil einen Satz stehen, der sinngemäß lautet: Wir müssen die Entscheidungsträger beeinflussen, damit sie sich mit den drängendsten Problemen in Bezug auf die gebaute Welt von morgen auseinandersetzen. Lassen die sich überhaupt beeinflussen?**

Ich denke schon. Sie sind immer auf der Suche nach Lösungen in einer unsicherer werdenden Welt. Die meisten hören durchaus zu.

**Wem?**

Ich möchte an dieser Stelle keine Namen aufzählen. Aber natürlich sind es meistens kluge Menschen oder smarte Organisationen, die die Welt beeinflussen. Und wenn es gute Beispiele in der Welt gibt, dann machen Unternehmenslenker sich die vielleicht auch zu eigen. Und genau darum geht es.

**Ist Vordenkerschaft etwas Waberndes oder hat das Thema bestimmte Elemente?**

Ich denke, es sollte schon um Innovationen und Inspiration gehen. Aber es kann auch nicht schaden, ab und zu einmal zu polarisieren. Und das alles über eine gewisse Dauer.

**Inzwischen muss man polarisieren, um überhaupt noch gehört zu werden.**

Das stimmt natürlich. Aber in einer Welt, die voller Informationen und Nachrichten ist, braucht man natürlich einen Ankerpunkt, um Aufmerksamkeit zu bekommen. Wenn man die hat, kann man weitere Themen integrieren.

**Auf LinkedIn etwa hauen viele honorige Menschen in der Immobilienbranche die eine oder andere ker-**

nige Bemerkung raus, generieren dadurch Aufmerksamkeit und setzen dann andere Themen. Ich bin manchmal ein bisschen erschüttert darüber, mit was für Banalitäten sich manch ein Unternehmenslenker aus dem Fenster lehnt ...

Es mag schon sein, dass die eine oder andere Plattitüde dabei ist. Letztendlich glaube ich, dass die große Masse der LinkedIn-Nutzerinnen und -Nutzer schon sehr genau unterscheiden kann, wo der Inhalt aufhört und das Marketing anfängt.

**Wie ist das mit Ihren LinkedIn-Posts: Schreiben Sie die selber?**

Mein LinkedIn-Profil gehört mir. Das mache ich alles selbst. Und ich entscheide auch, in welcher Funktion ich etwas veröffentliche, ob als RICS Head oder als Vorstand des ICG-Instituts.

**Alles fachlich?**

Wenn ich mich recht erinnere, habe ich noch nie etwas Persönliches geschrieben, bis auf einen Post, als ich bei PwC ausgestiegen bin. Da habe ich Fotos geschickt mit ein paar hochhackigen Schuhen und ein Bild von früher. Da gab es die meisten Likes, die ich jemals hatte.

**Ich hatte meine größten LinkedIn-Erfolge, als ich einmal ein über Nacht gebautes Vogelnest postete und es in Verbindung brachte zur Schnelligkeit des Bauens hierzulande ... Was hat sich im Vergleich zu vor zehn Jahren geändert?**

Früher wurde man zu einer Art Influencer eher durch die Presse, weil man mal mit einem klugen Satz zitiert wurde. Aber heute sind die Mechanismen völlig anders.

**Muss man eine große Followerschaft haben, um auch „Vordenker“ zu sein?**

Wer definiert das schon? Das Schöne ist doch, dass man sich aussuchen kann, welche Posts man liest. Ich halte die Menschen für schlauer, als man vielleicht gemeinhin denkt ...

**Ich hätte immer gesagt, ein „Vordenker“ ist viel mehr wert als ein „Influencer“, also Klasse ist mehr wert als Masse. Sie erschüttern gerade mein Weltbild, indem Sie sagen, der mit den meisten Followern ist der wichtigste Vordenker ...**

Verstehen Sie mich nicht falsch: Natürlich macht es nicht die Masse allein. Wichtig ist es schon, eine strategische Vision zu haben. Die sollte jedoch dann auch mit einem nicht allzu kleinen Publikum geteilt werden.

**Wie wichtig sind Veranstaltungen als Positionierungselement? Haben die noch die gleiche Rolle wie früher?**



*Das komplette Interview finden Sie hier als L'Immo-Podcast*

→

Veranstaltungen sind immer noch sehr wichtig, insbesondere für diejenigen, die sich ein Netzwerk aufbauen möchten. Die Erfahrungen in der Pandemie haben uns gezeigt, dass der Ideenaustausch auf vielen Ebenen und über viele Kanäle passiert.

**Die Zahl der möglichen Kommunikationswege hat sich extrem erweitert ...**

Das stimmt. Auch der Austausch ist viel schneller möglich. Vordenker sprachen früher eher durch Presseveröffentlichungen oder auf Veranstaltungen. Heute ist durch Influencer auf Social Media vieles sofort online verfügbar, auch der Inhalt von Veranstaltungen.

**Würden Sie Menschen wie Thomas Beyerle oder Tobias Just als Vordenker bezeichnen?**

Natürlich lese ich, was Thomas Beyerle im Research und Tobias Just für die Wissenschaft als Vordenker veröffentlichen. Manchmal weiß ich es auch schon vorab, da wir immer wieder im Austausch miteinander sind. Nicht alles, worüber wir nachdenken, steht in den Veröffentlichungen ...

**Ich sehe schon, das mit dem Begriff ist nicht so leicht.**

Vordenken bedeutet nach meinem Verständnis ja auch, eine strategische Vision zu haben, sie mit anderen zu teilen und darüber nachzudenken, wie die Botschaft am besten verpackt werden kann, um andere zum Mitdenken anzuregen.

**Vordenken kann nur für einen Zeitraum von ein oder zwei Jahren funktionieren, oder?**

Ich finde, man kann schon ein bisschen weiterdenken als gerade nur bis zum nächsten Deal. Nehmen wir etwa das Thema Klimawandel. Es gibt Regionen auf der Welt, die heute schon mit dem Klimawandel kämpfen und sich intensiv damit auseinandersetzen, wie sie die Auswirkungen auf die gebaute Umwelt managen können. Von solchen Beispielen können wir lernen. Wir bräuchten nur über den Tellerrand zu schauen.

**Kann ein Verband Vordenker sein?**

Natürlich, er muss es auch.

**Ich finde nicht, dass er es muss. Oft reagieren Verbände eher, als dass sie agieren. Nehmen wir den ZIA ...**

Ich bin als Mitglied im ESG-Rat im Zentralen Immobilien Ausschuss aktiv. Vielleicht sieht man von außen nicht immer alles, was sich innen tut. Gerade der ZIA hat sich in den letzten Jahren entwickelt und versucht intensiv, wichtige Themen zu treiben. Aber wenn man politisch aktiv sein will, hat man keine andere Chance, als auf aktuelle, naheliegende Themen mit Priorität zu reagieren.

**Hauptsache, Politiker hören zu ...**

Was das betrifft, so müssen wir tatsächlich noch viel besser werden. Und Verbände müssen Lösungen präsentieren, nicht nur Probleme benennen. Daran müssen wir arbeiten.

**Würden Sie mir darin zustimmen, dass die RICS ein Vordenkerverband ist?**

Auf jeden Fall. Ich finde es total spannend, im globalen Zusammenwirken aktiv zu sein. Es ist sehr inspirierend zu hören, wie andere Weltregionen über Europa denken, was andere besser machen. Im World Regional Board habe ich die Möglichkeit, darüber zu diskutieren. Gerade in der aktuellen Lage haben andere Weltregionen große Infrastrukturprogramme aufgelegt und so Konjunktur- und Wachstumsprobleme gelöst. Ich frage mich, warum das in Deutschland nicht auch ginge.

**Müssten Sie sich nicht auch mit dem Vordenken für die Umsetzung von Regulierung beschäftigen?**

Das stimmt. Und das tun wir auch: Gerade wurde RICS ausgewählt, ein Mitglied der Expertengruppe des Emissionshandelssystems II (ETS2) der Europäischen Kommission zu werden. Das ist ein bedeutender Schritt für RICS,

um die Zukunft des CO<sub>2</sub>-Preismechanismus der EU mitzugestalten und die Interessen der Immobilienwirtschaft im politischen Prozess zu vertreten.

**"STREITEN IST  
IMMER WICHTIG,  
NUR SO KOMMT MAN  
IN VIELEN FÄLLEN  
VORAN. DERJENIGE,  
DER SICH STREITET,  
SOLLTE ALLERDINGS  
AUCH LÖSUNGEN  
ANBIETEN ..."**

Eike Becker und andere haben gerade eine so genannte Streitschrift herausgebracht. Glauben Sie, dass so etwas irgendwas bewirkt?

Streiten ist immer wichtig, nur so kommt man voran. Das bedeutet aber auch, wenn die Komfortzone verlassen werden muss, um etwas zu verändern, kann es

unbequem werden. Wichtig ist, dass derjenige, der sich streiten möchte, auch Lösungen anbieten sollte. Es nützt nichts, wenn wir zum xten Mal ein Problem wiederholen. Manchmal ist es harte Arbeit, und es müssen sich ein paar Menschen aufmachen und diese zusätzlichen Schritte gehen, um eine Lösung zu entwickeln. Das ist etwas, was ich manchmal vermisse.

**Werden Frauen verstärkt zu Vordenkerinnen?**

Das würde mich freuen, aber dazu habe ich keine Analysen. Und doch glaube ich schon, dass Frauen Chancen und Risiken oft besser abwägen können als Männer.

# T GLASFASER

Schnell. Stabil. Zukunftssicher.

Jetzt  
Anschluss sichern:

**0800  
33 03333**

## Glasfaser bis ins Haus und in jede Wohnung.

Im Schulterschluss mit der Wohnungswirtschaft schaffen wir die neue digitale Versorgung für Deutschland: Mit einem Glasfaser-Hausanschluss und Hausverteilnetzen nach Maß. Dauerhaft zukunftssicher mit FTTH bis in jede Wohnung.

Lassen Sie sich jetzt unverbindlich beraten: 0800 33 03333 oder  
[www.telekom.de/wohnungswirtschaft](http://www.telekom.de/wohnungswirtschaft)

Seien auch Sie jetzt mit #DABEI! Gemeinsam für Deutschland. Glasfaser für Deutschland.



Erleben,  
was verbindet.

# MACHINE LEARNING – KI IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Bei einer Darmspiegelung, kurz vor der Ohnmacht, höre ich den Arzt gut gelaunt: „Ah, da meldet sich ***DIE KI***, ja, da ist noch etwas, das ich übersehen habe! Schwupp, ist es weg!“

Das war vor einem Jahr. Ich habe mir sagen lassen, dass sich 95 Prozent der KI-Forschung damit beschäftigt, Menschen gesünder zu machen und ihr Leben zu verlängern. Einer meiner Mitarbeitenden schrieb kürzlich ein besonders elegant formuliertes Protokoll. Er wurde von einem Textgenerierungsmodell (Natural Language Processing) unterstützt. Zu unserer Belustigung fragte er ChatGPT von Open AI, ob Eike Becker Populismus als Stilmittel in seinen Kolumnen verwendet. Die Antwort bestand aus eloquent formulierten Worthülsen.

## RASENDE ENTWICKLUNG

Mittlerweile haben wir beim Entwurf eines Innenraumes mit AI gearbeitet und auf der Grundlage von Raumabmessungen, Budget, Farben, Stilen und Möbeltypen Vorschläge machen lassen. Wir haben mit der KI-basierten Technologie namens Computer Vision ziemlich systematische Wohnungsgrundrisse entwickelt und zucker-süße Visualisierungen erstellt. Das entspricht heute nur zum Teil unseren Ansprüchen, entwickelt sich aber in bisher ungekannter Geschwindigkeit weiter.

Mithilfe eines Text-to-Image-AI-Generators von Midjourney, DALL-E 2 oder Stable Diffusion werden in Minuten aus Wor-



ten Bilder. Das geht spielerisch. KI kann aus einem Meer von Bekanntem etwas zusammensetzen und rasend schnell effizienter machen. Machine Learning ist eine gute Bezeichnung dafür. Alle Aufgaben, ob eher langweilig oder kreativ, werden in Kürze mit der Unterstützung von KI bearbeitet. Die Ansprüche an Architektur und Städtebau werden immer höher, die Aufgaben immer komplexer. Da können wir KI-Unterstützung gut gebrauchen. Stadtentwicklung, Mobilität, Nachhaltigkeit, Soziales, Modulares Bauen und Cradle-to-Cradle könnten durch KI einen großen Schub erfahren.

### **BESSERE ANALYSEMETHODEN**

Auch die Entwicklung von Hochhauskernen, Treppenhäusern, die optimierte Verwendung von Baumaterialien, die sparsamere Steuerung der technischen Anlagen und die Reduzierung von Technik in Gebäuden wird einfacher. Durch bessere Analyse- und Optimierungsmethoden wird es zu einer deutlichen Reduktion von mechanischer Technik kommen. Ich nenne das Smartphone and Stupidhome. Die Immobilienbranche hat das Smartphone noch nicht für sich entdeckt und denkt immer noch, das wäre so ein Gerät zum Telefonieren.

Die Branche versucht heute die Gebäude mit Technik aus dem 20. Jahrhundert vollzustopfen und möglichst viel Luft mit fossilem Energieaufwand durch Schächte und Kanäle zu blasen. Das ist veraltet. Der immense Energieverbrauch bei der Herstellung und beim Betrieb von Gebäuden hat wesentlich zur Klimakatastrophe beigetragen. KI gibt uns da neue Werkzeuge in die Hand, um für eine immer komplizierter

werdende Welt bessere Lösungen herbeizuführen. Yuval Noah Harari meint, dass wir von einer blinden technischen Evolution getrieben werden, die von nichts und niemandem aufzuhalten ist. Die Evolution hat keine Ziele und ist kein Akteur. Verwandeln wir uns also geradezu zwangsläufig in eine phantasielose, KI-abhängige Gesellschaft und schaffen uns am Ende selbst ab? Oder gelingt es, im Umgang mit der neuen Technik auch eine neue Ethik zu entwickeln? Und diese lernenden Maschinen zum Wohle aller zu formen und zu nutzen?

Viktor Weber von Acquirepad hat mich zu dieser Kolumne inspiriert. Er fürchtet, wie die meisten Expertinnen und Experten, die Googles, Microsofts, Tencents dieser Welt werden durch KI so rasend schnell klüger, dass sie sich einen uneinholbaren Vorteil verschaffen. Sollte er recht behalten, hoffe ich, dass die USA und Europa diese Monopole entflechten. Aber möglicherweise wird es anders kommen. Jürgen Schmidhuber, Direktor beim IDSIA, geht davon aus, dass KI in Kürze sehr billig sein wird. So billig, dass sich alle diese Technik leisten können und dann auf vielfältigen Ebenen für sich nutzbar machen. Das gefällt mir. Die Chance, dass diese neuen Besen uns Zauberlehrlingen helfen könnten, die Welt besser zu machen, gibt mir Hoffnung.

Gerade beteilige ich mich an einer Software-Entwicklung: Soma soll Kooperation von Bauherren, Architekten, Planern, Behörden verbessern. Das Programm verknüpft Protokolle mit Terminplänen, To-do-Listen, Rechnungen. Es macht alles transparent. Und verschafft ihnen dafür mehr Zeit für ihre eigentlichen Aufgaben. Wer hat Lust mitzumachen? ↩

**EIKE  
BECKER**  
*leitet seit 1999  
zusammen mit  
Helge Schmidt  
das Büro  
Eike Becker\_  
Architekten in  
Berlin. Internationale  
Projekte  
und Preise be-  
stätigen seitdem  
den Rang unter  
den erfolgreichen  
Architekturbüros  
in Europa.*

**„STADTENTWICKLUNG, MOBILITÄT, NACHHALTIGKEIT,  
MODULARES BAUEN UND CRADLE-TO-CRADLE KÖNNEN  
DURCH KI EINEN GROSSEN SCHUB ERFAHREN.“**

Eike Becker, *Architekt*

# CAMPUS



## GESCHÄFTSFÜHRER MIT 29

Herr Lippelt, woher kam der Wunsch nach einer Führungsposition? Da kann ich ganz klar meinen Vater als Vorbild nennen: Er wurde mit 36 Jahren Geschäftsführer einer kommunalen Wohnungsgesellschaft und ich habe immer zu ihm gesagt: „Das kann ich toppen.“

Haben Sie aufgrund Ihrer Position Gegenwind von Kollegen oder bereits etablierten Mitarbeitenden aus dem Unternehmen gespürt? Grundsätzlich nicht. Es war ein sehr schöner und herzlicher Empfang. Natürlich waren einige Mit-

arbeitende erst einmal skeptisch, schließlich hätte ich vom Alter her auch der Sohn von manchen Personen sein können. Aber das Alter ist bekanntlich auch nur eine Zahl.

Und generell in der Branche? Spüren Sie nach drei Jahren als Geschäftsführer einen Wandel bzw. eine neue Offenheit gegenüber jungen Führungskräften? Aus meiner persönlichen Erfahrung kann ich sagen, dass sich da leider noch zu wenig tut, damit jüngere Menschen gefördert werden und gezielt auf höhere Positionen vorbereitet werden. Mit Blick auf das

Alter ist es nach meiner subjektiven Wahrnehmung häufig noch so, dass Personen mit einer Zwei oder Drei vorne direkt ausselektiert werden.

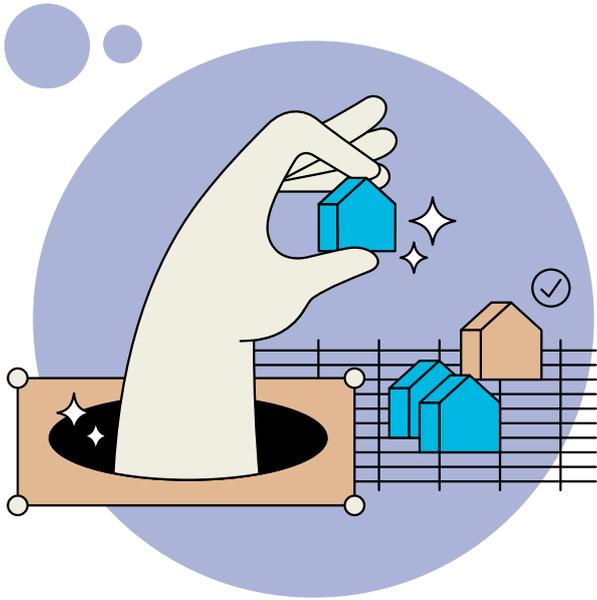
**Glauben Sie, junge Führungskräfte haben einen anderen Führungsstil?**

Ich bin Jahrgang 1990 und gehöre damit der so genannten Generation Y an. Der wird oft nachgesagt, dass sie nach dem Warum, dem Why (in Anspielung an die englische Aussprache des Buchstabens Y), fragen und auch mal Dinge in Frage stellen. Vor allem beim Thema Digitalisierung sehe ich die Stärken meiner Generation. Ich bin so alt, dass ich ein Leben vor der digitalisierten Zeit mit Smartphone, Navi und Co. kenne, gleichzeitig kam deren Durchbruch in der Gesellschaft aber zu einer Zeit, in der ich ein

Jugendlicher war und neugierig, alles zu erlernen.

Wie würden Sie Ihren Charakter und Führungsstil beschreiben? Im Unternehmen sehe ich mich eher als Coach, möchte Sparringspartner sein und Tipps und Tricks an die Hand geben. Ich bin bei der EBZ Akademie auch als Dozent tätig; es unterstützt den Ansatz des lebenslangen Lernens und ich muss mich mit Grundlegendem in den Distance-Learning-Lehrgängen der Immobilienkaufleute oder Immobilienfachwirte beschäftigen, wodurch ich nie die Nähe zur Wohnimmobilie verliere. Das ist für mich wichtig, um im Alltag dranzubleiben an den brennenden Themen der Branche.

**1**  
**LARS LIPPELT**  
(Jg. 1990) hat seinen Bachelor und Master am EBZ absolviert. Seit Oktober 2019 ist er Geschäftsführer der KHW Wohnen (NRW).



## ZUKUNFTSWERKSTATT FÜR NACHWUCHSKRÄFTE

Nach dem Erfolg im letzten Jahr wird es auch dieses Jahr auf dem GdW WohnZukunftstag wieder eine Zukunftswerkstatt für Nachwuchskräfte der Wohnungswirtschaft geben. Jeweils 15 Auszubildende der BBA und des EBZ haben erneut die Chance, dabei zu sein, um ihre Visionen der Zukunft einem breiten Publikum vorzustellen. Die Auszubildenden werden in einem Workshop am Vortag des Wohnzukunftstags ihre Visionen für ein Wohnquartier der Zukunft erarbeiten. Als Einführung und Inspiration erhalten die Azubis im Vorfeld den GdW-Branchenbericht „Wohntrends 2040“. Die Ergebnisse des Workshops präsentieren die künftigen Immobilienprofis dann auf dem WohnZukunftstag – am 28. Juni auf dem Berliner EUREF-Campus.

## ESG IST TREIBER DER START-UP-SZENE

ESG bleibt zukünftig Haupttreiber und Motivationsgrundlage für den Einsatz von PropTechs durch etablierte Immobilienunternehmen. Dies ist eines der zentralen Ergebnisse der „PropTech Germany Studie 2023“, die unter der Federführung der TH Aschaffenburg und des PropTechs Blackprint erstellt wurde. Demnach bestätigen PropTechs ein gestiegenes Auftragsvolumen, neue Kooperationen und neue Zielgruppen durch ESG. Für alle (!) befragten Immobilienunternehmen – in der Studie als „Digital Leaders“ bezeichnet – liegt der Hauptnutzen von PropTechs bei E (Environmental). Diese und viele weitere Studienergebnisse basieren auf einer Onlinebefragung, an der 184 PropTechs zwischen Dezember 2022 und Februar 2023 sowie 36 Immobilienunternehmen im Januar 2023 teilgenommen haben.

# 35 %

Ein weiteres Indiz: der mit 35 Prozent hohe Anteil grüner Start-ups im Jahr 2022. 2019 waren es lediglich 21 Prozent. Das besagt der Green Startup Monitor, den das Borderstep Institut für Innovation und Nachhaltigkeit in Kooperation mit dem Startup-Verband erstellt hat.

## IMMOFRAUEN SUCHEN TOP-STUDENTINNEN

Die seit zehn Jahren existierende Initiative ImmoFrauen zeichnet jährlich herausragende wissenschaftliche Arbeiten in den Kategorien Bachelor, Master und Dissertation aus. Absolventinnen immobilienwirtschaftlicher Studiengänge deutscher Fachhochschulen und Universitäten können sich ab sofort bis zum 12. Juli 2023 für den diesjährigen Ingeborg-Warschke-Nachwuchsförderpreis bewerben. Die Gewinnerinnen erhalten ein Preisgeld in Höhe von 1.500 Euro und eine einjährige, kostenfreie Mitgliedschaft im Verein. Schirmherrin des Nachwuchsförderpreises ist wie bereits im vergangenen Jahr Bundesbauministerin Klara Geywitz: „Die Immobilienbranche hat erkannt, dass sie diverser werden muss. Die Hälfte der Kunden ist weiblich, ihre Wünsche und Erwartungen müssen auch in die Projektentwicklung einfließen. In Zeiten des Fachkräftemangels kann es sich keine Branche leisten, 50 Prozent potenzieller Mitarbeitender zu ignorieren.“

[www.immofrauen.de/wp/de](http://www.immofrauen.de/wp/de)

## VIEL LUFT NACH OBEN

184 Immobilienunternehmen wurden dazu befragt, wie sie das Thema Diversität leben. Das Ergebnis: Die Branche kann noch vieles lernen. Der 2021 gegründete Arbeitskreis „Diversity and Inclusion“ will seine Aktivitäten nun nach den Erkenntnissen der Studie ausrichten. Wer Interesse an einer Mitarbeit im Arbeitskreis hat, kann sich an gefma (info@gefma.de) bzw. RealFM (office@realfm.de) wenden.

60%

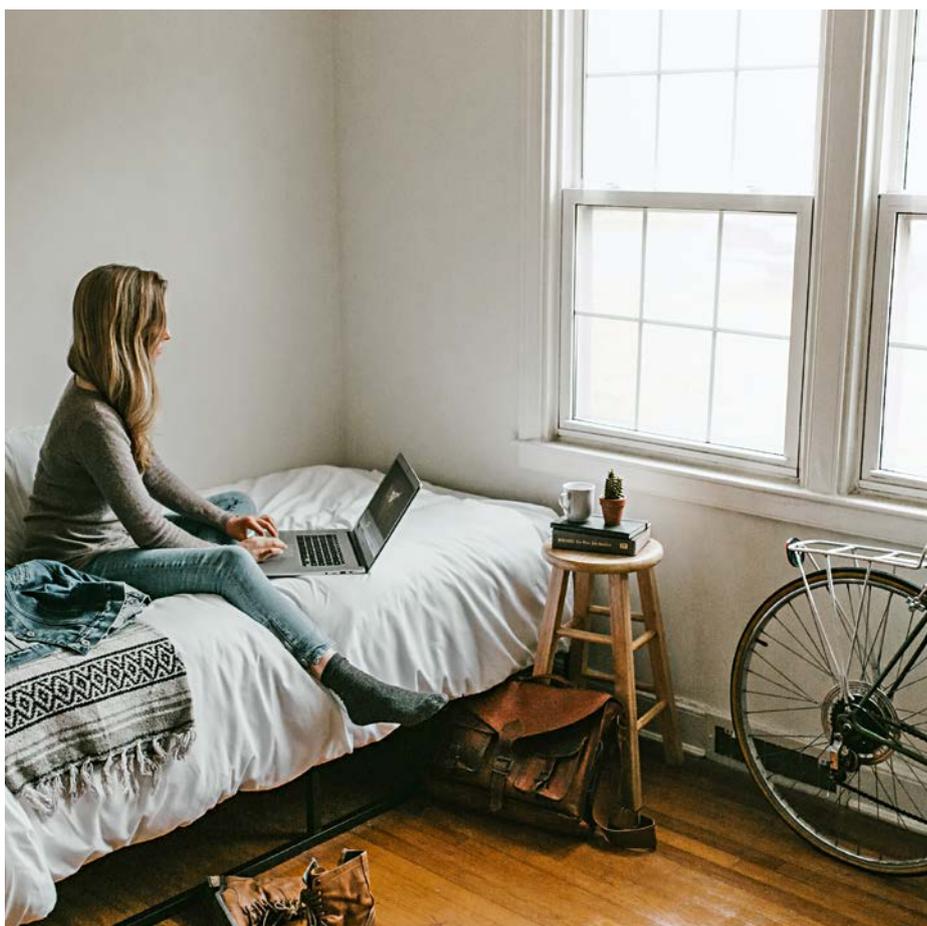
Diversität und  
Inklusion gehören zur Unter-  
nehmensstrategie.

40%

Im Betrieb gibt es eine  
feste Verantwortlichkeit für  
Diversität und Inklusion.

60%

Im Betrieb ist Chancengleich-  
heit bei der beruflichen  
Weiterentwicklung gegeben.



## STUDI-MIETE FRISST BAFÖG-PAUSCHALE

Der BAföG-Höchstsatz wurde zum 1.1.2023 erhöht. Das reicht aber nicht – die Energiekosten verschärften die Lage weiter. Eine Analyse des Maklerportals Immowelt zeigt, dass die Warmmiete für Studentenwohnungen in allen untersuchten Städten mehr als 30 Prozent der Förderung aufbraucht. In 39 Städten sind es demnach sogar mehr als 50 Prozent. Betrachtet wurde das Verhältnis der warmen Angebotsmieten von Studentenwohnungen mit ein bis zwei Zimmern und 40 Quadratmetern zum BAföG-Höchstsatz. Studierende mit keinem oder geringem Einkommen sind laut Studie von den Mieten besonders betroffen. Um die hohen Energiepreise abzufedern, sollen im Rahmen der Entlastungspakete der Bundesregierung pauschal einmalig 200 Euro ausbezahlt werden, bis dato kam das Geld aber nicht an. Der Höchstsatz bei der BAföG-Förderung hingegen wurde Anfang

Januar um rund acht Prozent von 861 Euro auf 934 Euro angehoben. Im BAföG-Satz ist auch eine Wohnpauschale von 360 Euro angegeben. Die reicht allerdings nur noch in drei von 68 Städten für die Warmmiete, so die Studienautoren.

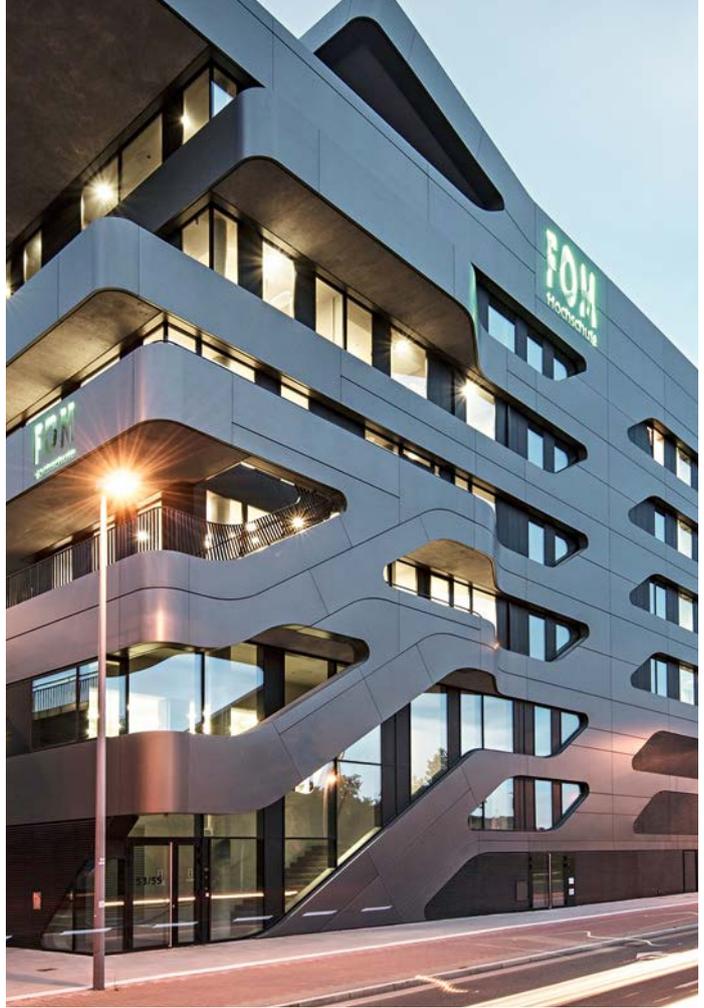
Besonders in den größten deutschen Städten sind Singlewohnungen kaum noch bezahlbar für Studierende, die BAföG-Förderung erhalten. In München übersteigt die Warmmiete von im Median 955 Euro für ein Apartment sogar den Höchstsatz. Berlin ist mit 695 Euro zwar deutlich günstiger als München, aber dennoch deutschlandweit am zweit teuersten. Der Anteil der Warmmiete am BAföG ist mit 74 Prozent dementsprechend hoch. Datenbasis für die Berechnung der Mieten in 68 deutschen Universitätsstädten waren auf immowelt.de inserierte Angebote mit bis zu 40 Quadratmeter Wohnfläche und ein bis zwei Zimmern.

# NEUER STUDIENGANG

Aufgepasst: Zum Wintersemester 2023/2024 führt die FOM Hochschule den Studiengang „Real Estate Management“ neu ein. Mit dem Start des Bachelor-Studiengangs will die Hochschule dem steigenden Bedarf an akademisch ausgebildeten Fachkräften Rechnung tragen. Im Fokus stehen unter anderem die Trendthemen Digitalisierung, Klimakrise und demografischer Wandel, die die Branche vor große Herausforderungen stellen. Absolventinnen und Absolventen seien etwa befähigt, Immobilienbewertungen zu erstellen oder Smart-City- und Smart-Building-Konzepte anzuwenden, heißt es in einer Mitteilung. Das Studium ist demnach vor allem für Berufstätige oder Auszubildende aus Geschäftsbereichen wie dem Immobilienmanagement, Human Resources, Einkauf, Finanzen und Controlling geeignet. Anmeldungen sind ab sofort möglich.



*Mebr zum  
Studiengang  
finden Sie hier!*



die Immobilien-  
hochschule.de

# IMMOBILIEN KANN MAN STUDIEREN

**VOLLZEIT ODER BERUFSBEGLEITEND IN BOCHUM,  
IN HAMBURG ODER REIN ONLINE**

- **MASTER REAL ESTATE MANAGEMENT**
- **MASTER PROJEKTENTWICKLUNG**
- **WEITERE STUDIENGÄNGE**

**JETZT  
INFORMIEREN!**



**Wir gratulieren zum Relaunch!**

TEXT

*Dirk Labusch*

FOTOS

*Simone Scardovelli*





# TOULOUSE ZU FUSS

**ANNE BAILLY**, Geschäftsführerin von Bailly Real Estate, mag Frankreich und französische Chansons. Sie durchwandert bisweilen Städte. Und sucht dabei andere Dinge als wahrscheinlich du und ich.

Es ist manchmal nicht leicht, die Idee für einen Song zu finden. Und wenn man sie denn hat, zu überlegen, wie der Refrain lauten könnte und wie die Melodie. Darüber reden wir auch. Mir gegenüber im Café de Paris in Hamburg sitzt Anne Bailly, Songschreiberin, Stadtinterpretiererin, Chancenfinderin, Asset Managerin und vieles mehr. Wir beide teilen die Freude an Musik, spielen ein bisschen Gitarre, und wir beide schreiben hin und wieder einen Song. Sie hat in Hamburg gerade das Format Salonmusik entdeckt: Freunde und Bekannte kommen zusammen, jeder spielt zwei, drei Lieder.

## SUCHE NACH DEM FREIEN LEBEN

Wenn ich ihrem Leben, so wie ich das zwei Stunden in mich aufsauge, einen Titel geben würde, hieße der vielleicht „À la recherche de la liberté“ oder so ähnlich. Der Refrain könnte lauten: „Sieh zu, dass dein Job zum Leben passt, nicht umgekehrt.“ Ohne Reim, deutsch-französisch, aber egal.

Sind wir da nicht gerade bei Work-Life-Balance? Mit der Fokussierung darauf würde ich Anne Bailly – Familie mit dem Namen kommt aus Frankreich und ist inzwischen bis Köln gelangt. Aussprache: Von Bai-ji bis Bai-li geht alles – allerdings nicht gerecht werden. Denn, ganz klar, die Arbeit gehört bei ihr schon fest zum Leben dazu, war am Anfang sogar der Grund für das Entdecken einer neuen Welt.

Die Geschichte geht so: Auf einer Leistungskursfahrt nach Lyon entstand der Wunsch, in Frankreich zu studieren. Doch es kam anders. Anne Bailly hörte nach dem Abitur von einer Hotelkette in der Karibik, die Menschen als Übersetzer anstellte. Und da sie fünf Sprachen spricht, darunter Finnisch (!), ging sie

nach Jamaika. Man stellte sie sofort ein. Sie arbeitete mehrere Jahre im Hotelfach. Über finnische Hotelgäste ist nichts überliefert. Trotzdem kam sie dort relativ schnell auf die mittlere Managementebene und war mit Anfang, Mitte 20 zuständig für Environment, Health and Safety. Es ging um Sicherheitszertifikate, die das Hotel für die großen Reiseveranstalter brauchte, um Wassersport und Hurrikans. Songs schrieb sie in Englisch.

„Ich hatte damals das unbeschreibliche Gefühl, alles im Griff zu haben.“ Wäre ein guter Beginn für eine erste Strophe ...

Es ist fast ein bisschen kitschig, aber schon vor 20 Jahren, als die Immobilienwirtschaft noch kaum wusste, wie man Nachhaltigkeit schreibt, begann sie per Fernstudium Umweltwissenschaften an der Open University London zu studieren. Machte später einen Master in „Environmental Decision-Making“. Sie wollte sich auf internationalem Terrain im Bereich →

**„EINE HOTELKETTE SUCHTE ÜBERSETZER. DAS BRACHTÉ MICH NACH DEM ABI INS HOTELFACH. UND NACH JAMAICA.“**

Anne Bailly, *Ausprobiererin*



1

von Umweltprojekten mit Entwicklungsarbeit beschäftigen. Wieder kam es anders: Mit 26 kehrte sie nach Deutschland zurück – es war die wilde Zeit vor der Krise 2007, 2008 – und bekam ein Jobangebot in der Immobilienwirtschaft. Gerade hatten die Banken begonnen, sich mit Environmental Due Diligence zu beschäftigen.

Sie wurde angestellt von einer britischen Firma, die das in der Ankaufprüfung machte. „Und so gelangte ich vollkommen versehentlich auf diese Seite.“ Die ihr gefiel. Europaweit besichtigte sie damals Objekte. Dann kam die Krise, der Spaß versiegte. Aber sie kam ihrer Bestimmung näher.

### **EIN JOB, DER GUT ZUM LEBEN PASST**

Ein Kunde lockte sie in sein Unternehmen, das Bestände verwaltete. Sie fand ihre Liebe zum Asset und Property Management. Das Unternehmen wurde verkauft, sie kam zu Savills IM nach Hamburg, wo sie das Überseequartier als Asset Managerin betreute.

**1**  
**VON ÜBERSEE**  
*kam sie irgendwann im Überseequartier an. Das Wasser ist hier Teil der Philosophie*

**2**  
**ÜBERSEE-BOULEVARD**  
*Hier, wo vieles begonnen hat, wird immer noch gebaut*

„Sie gaben es mir. Sie gaben mir die Chance, dieses tolle Projekt zu begleiten. So kam ich nach Hamburg.“ Überseequartier: Der Name passte zur Bailly. Und die Tätigkeit dort hat ihr die Augen geöffnet.

Denn nach Beendigung des Projekts war ihr schnell klar, dass sie weiter so arbeiten wollte, projektbezogen und möglichst frei, ohne allzu starre Strukturen, die typisch sind für die Immobilienbranche. Ihr Ziel war ein Job, der gut zum Leben passt. Nicht andersherum. Sie gründete Bailly Real Estate, ein White-Label-Unternehmen, eine Taskforce, die eingesetzt wird, wenn Kunden im Bereich Gewerbeimmobilien kurzfristig personelle Verstärkung brauchen im Property, Asset Management oder etwa bei Restrukturierungen.

„Wir treten nicht in eigenem Namen auf, sondern gehen in die Strukturen beim Kunden. Der muss also eine Dienstleistung nicht auslagern.“ Das Geschäftsmodell ist ein Interimsmanagement, aber in der Realität hielten die Geschäftsbeziehungen sehr lange. Ich frage sie, wie groß die Freiheit nun tatsäch-



2

## „EIN GROSSES PROJEKT, DAS ICH BETREUTE, WAR DAS ÜBERSEEQUARTIER. DAMALS WUSSTE ICH: SO MÖCHTE ICH KÜNFTIG ARBEITEN, SO PROJEKTBEZOGEN UND FREI ...“

Anne Bailly, *Selbstoptimiererin*

lich ist. „Sie hört auf, wenn der Kunde ruft. Der steht im Mittelpunkt.“ So abgedroschen wie unabdingbar für Anne Bailly.

Es gibt elf Mitarbeiterinnen und seit Kurzem einen Mitarbeiter. „Wir sind, soviel ich weiß, das einzige Unternehmen in der Immobilienwirtschaft, das rein remote arbeitet.“ Nicht erst seit Corona. Man organisiert sich, ist zu mehreren an einem Projekt und muss dafür natürlich auch raus. Die Kunden sitzen an verschiedenen Orten, darunter Stuttgart, Hamburg, Toulouse. Anne Bailly ist an den drei Orten unterwegs und lebt doch nicht aus dem Koffer. Für sie ist es wichtig, sich dort auch zu Hause zu fühlen. Überall gibt es eine Wohnung, in Stuttgart lebt ihr Partner. „So komme ich immer irgendwo an. Und wenn ich wo bin, bin ich ganz da.“ Remote und beim Kunden – eine andere Arbeitsweise ist für sie inzwischen fast unvorstellbar geworden.

Sprechen wir über Toulouse: Da kennt sie jede Gasse, durchstreift die City für ein deutsches Unternehmen, mit dem Ziel, für ein Shoppingcenter ein

neues Einzelhandelskonzept zu entwickeln. Die Frage lautet: Was kann man mit einer Einkaufspassage tun, die unterirdisch liegt und ein Stück entfernt von der Innenstadt?

Anne Bailly sucht den „stadträumlichen Zusammenhang“. Es gibt viele schöne Grafiken, Ideen der Stadtplanung, wie es funktionieren könnte. Aber diese Ideen hätten meistens nichts mit der Realität zu tun.

„Du musst drin sein in der Stadt, dort Zeit verbringen. Toulouse zu Fuß, das war ein wichtiger Teil meiner Arbeit.“ 2021 wurde der Umbau des Centers fertig.

Dann kam die Pandemie. „Da saß ich nun mit dem frischgebackenen

Einzelhandelsobjekt und musste mich von ursprünglichen Ideen verabschieden, sie wieder anpassen an eine neue Realität.“

Anne Bailly macht nicht den Eindruck, als habe sie das überfordert. „In meinem Leben gibt es immer wieder neue Konstellationen, das ist aufgrund unseres Geschäftsmodells vielleicht noch stärker ausgeprägt als in vielen anderen Immobilienunternehmen.“

Sie betont das Sinnhafte ihrer Arbeit: Wir sind die, die Stadtraum gestalten. Nicht die öffentliche Hand, der nur ein Bruchteil des gebauten Raumes gehört. Wir bewirtschaften, strukturieren und entwickeln die Orte. Wir sind die, die das, was in der ESG-Taxonomie steht, umsetzen. Von der Datenerfassung bis hin zum Reporting bei neuer Anlagentechnik, dem Abschließen von Mietverträgen. „Es kommt die Ära des Bauens im Bestand. Das ist unsere Ära!“

### ZUR RUHE KOMMEN – UND GLEICHZEITIG ÜBER GRENZEN HINAUS WACHSEN

Wie geht es weiter? „Ich würde gerne mit meinem Unternehmen wachsen, auch über Deutschlands Grenzen hinaus. Und ich hoffe, dass ich in den nächsten Jahren mehr zur Ruhe kommen werde.“ Ein Widerspruch? Nur auf den ersten Blick: „Ich könnte mir gut vorstellen, dass ich mein Unternehmen mit den richtigen Mitarbeitern künftig von einem Landhaus in Südfrankreich aus manage.“

Am Ende frage ich sie, wie es mit ihrem Ego sei. Das sei nicht wirklich groß. Geltungsbedürfnis gebe es nicht. „Für mich war es bisher gut so.“ Aber nichts von dem, was sie getan hat, möchte sie in irgendeiner Form als das Maß aller Dinge oder als Ideal für jeden darstellen. „Wichtiger ist, was wir tun und wie wir es tun.“ Mit 43 sei man gefestigt genug. „Ich brauche keinen Applaus als Person.“

„Außer auf der Bühne“, sage ich. „Klar“, sagt sie. Für „My Way“ würde sie ihn bekommen. Aber das wäre sicher zu kitschig. ↩

# L'IMMO IST BESTER PODCAST



Immer 30 Minuten, immer montags, immer spannend: Auf den diesjährigen Media Days vom Verein der Deutschen Fachpresse wurde L'Immo fachübergreifend als ***BESTER PODCAST*** ausgezeichnet.



**„AUS SICHT DER JURY IST ‚L'IMMO‘ EIN HERVORRAGENDES BEISPIEL FÜR ERFOLGREICHE AUDIOFORMATE IM FACHJOURNALISMUS.“**

Aus der Begründung der Jury

TEXT  
Dirk Labusch

FOTO  
Ole Bader

Die Moderatorin Iris Jachertz, die Moderatoren Dirk Labusch und Jörg Seifert (im Bild v.l.n.r.) nahmen den Preis am 23. Mai in der Kulturbrauerei Berlin entgegen, stellvertretend für ein großes Team von Marketern, Technikern und Social-Media-Spezialisten, denen L'Immo seinen Erfolg verdankt. Es war in den Dankesworten viel von Herzblut die Rede. Aber auch

davon, dass das nur einer der Schlüssel zum Erfolg ist. Wichtig sind zudem seine Regelmäßigkeit und die durchschnittlich 1.380 Fans pro Folge. Damit nimmt L'Immo in der B2B-Welt einen Spitzenplatz ein.

Künftig werden wir das Format weiterentwickeln und stärker mit Themen des Heftes verzahnen. Der Erfolg von L'Immo ist ein

gutes Beispiel für die Bedeutung von Herzblut. Aber auch für die Bedeutung von Zusammenarbeit im Team.

Danke dafür, dass viele von Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, L'Immo zu dem gemacht haben, für das er jetzt ausgezeichnet worden ist: zu einem wegweisenden Podcast, den die Branche kennt und schätzt. ↩

# NEW WORK & NEW LIVING

Ein weiteres Mal wagen sich die Brüder Dres. Laub (Vorstände der Optima-Aegidius-Firmengruppe) an ein spektakuläres Loft-Areal: die ehemaligen Diamalt Werke in München-Allach. Unter dem Label **"THE MALT"** werden die historischen Gebäude revitalisiert.



VINTAGE INDUSTRIAL SHAPE  
FOR NEW WORK OFFICES IM  
"THE MALT"

## KONTAKT

NEW WESTSIDE PROJEKT  
GMBH & CO. KG -  
EIN PROJEKT DER OPTIMA-  
AEGIDIUS-FIRMENGRUPPE

NYMPHENBURGER STRASSE 4  
80335 MÜNCHEN

TEL. +49 (0)89 55 25 03-0  
OFFICE: INFO@THEMALT.DE  
LIVING: LIVING@THEMALT.DE

Wo früher Malzbonbons und Suppenwürze produziert wurden, investiert die Optima-Aegidius-Firmengruppe rund 50 Mio. € in moderne Loft-Offices im Industrie-Look neben neugebauten Wohnungen für Mitarbeiter und Nachbarn. Dabei legt MKP Architekten unter der Federführung von Mitra Kashani besonderen Wert auf den Erhalt alter Fabrikdetails in enger Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz. Ein Teilbereich des Malt-Areals ist das „Malt-Living“. Der Neubau umfasst eine zweigeschossige Kindertagesstätte sowie 20 moderne Werkwohnungen mit gehobener Ausstattung. Die Wohnungen sind bereits ab Juli 2023 bezugsfertig und gehen nun in die Vermietung. Ein Highlight ist die gärtnerisch ansprechend gestaltete Gemeinschaftsdachterrasse mit Pergola, Alpenblick inklusive.

Der Vermietungsstand der Loft-Offices im Turm der alten Suppenwürze sowie des auf dem Campus befindlichen Werkstattgebäudes, liegt bereits bei Rohbaufertigstellung bei über 50%. Die Mieten bewegen sich deutlich über 20,- €/qm. Die Fertigstellung der Loft-Offices ist für Februar 2024 geplant. Das Loft-Areal verfügt noch über rund 2.400 qm bzw. 8 Mieteinheiten ab 300 qm – teilweise mit atemberaubenden Alpenblick und eigener Turmfalkenaufzucht. Als Ankermieter konnte 1.000 Satellites gewonnen werden der mit seinen dezentralen, flexiblen Workspaces produktive Arbeitsumgebungen für

pendelnde Angestellte und regionale Freiberufler:innen direkt vor der Haustür schafft. Aktuell werden 6 eigene und 7 Partnerstandorte in der Metropolregion Rhein-Neckar betrieben. Als Spin-Off von der BASF über das Gründungszentrum Chemovator gestartet, expandiert 1.000 Satellites nun nach München. Die Brüder Laub haben sich an 1.000 Satellites als weiteres Standbein der Optima-Firmengruppe im wachsenden Co-Workingmarkt beteiligt. Die evangelische Kirche ist mit Ihrem Projekt R18, das sich der Förderung der beruflichen und sozialen Integration von jungen Menschen widmet, bereits als Mieter in das fertiggestellte Werkstattgebäude eingezogen. Abgerundet wird das Ensemble durch den The Malt-Campus als sozialer Meeting Pot für Anwohner und Nutzer.

## ÜBER DIE OPTIMA-AEGIDIUS-FIRMENGRUPPE

Die Optima-Aegidius-Firmengruppe ist ein inhabergeführter Projektentwickler und Bestandhalter mit einer über 50-jährigen Historie. Neben den Kernmärkten Berlin und München liegen die Investitionsaktivitäten in Toronto, Montreal, Cádiz, Kitzbühel, Detroit und New York. Ergänzend zur klassischen Projektentwicklung mit einem derzeitigen Volumen von rund 2 Mrd.€ verfügt die im Besitz der Brüder Dr. Ulf Laub und Dr. Jens Laub befindliche Firmengruppe über ein eigenes Immobilienportfolio mit über 150.000 m<sup>2</sup> BGF, darunter rund 600 Wohnungen. Die Bilanzsumme der Gruppe liegt bei über 500 Mio. €. [www.optima-firmengruppe.de](http://www.optima-firmengruppe.de)

**„MIT DEM THE MALT ENTWICKELN WIR EINES DER WENIGEN AUTHENTISCHEN LOFTS IN MÜNCHEN.“**

Dr. Jens Laub und Dr. Ulf Laub, Vorstände

# UNSER PODCAST



Gönnen Sie sich eine L'Immo. Oder gleich mehrere! Geschmacklich ist wieder einiges dabei: Von CO<sub>2</sub>-neutralen Gebäudesanierungen bis zum „Neuen Europäischen Bauhaus“ – hier gibt es keine trockenen Themen. Außerdem: Künstliche Intelligenz könnte für den Extra-Kick in der Immobilienbranche sorgen. Droht PropTechs nach Jahren des Booms dennoch eine Durststrecke? Das alles und vieles mehr. Prost!

#### **Emanuel Heisenberg**

##### **Serielle CO<sub>2</sub>-neutrale Gebäudesanierung – geht das?**

Ecoworks ist seit viereinhalb Jahren auf dem Markt. Das PropTech hat sich auf die ökologische Sanierung des Immobilienbestands spezialisiert und galt bereits 2020 als eines der 50 wichtigsten CleanTechs. Dementsprechend groß ist die Expertise im Bereich Gebäudesanierung. In dieser L'Immo-Folge ist Emanuel Heisenberg, Gründer und CEO von Ecoworks, zu Gast, um unter anderem zu erläutern, ob und wie serielle CO<sub>2</sub>-neutrale Gebäudesanierung funktionieren kann.

#### **Juan Ocampo**

##### **PropTechs: Konsolidierung wird ein großes Thema**

PropTechs spielen eine wichtige Rolle, wenn es darum geht, die Immobilienwirtschaft innovativer und nachhaltiger zu machen. Sie haben in den vergangenen Jahren viel gelernt. Der Reifegrad steigt. Trotzdem drohen Prozesse ins Stocken zu geraten. Der Risikokapitalgeber High Rise Ventures hat unter anderem das Thema Bestandsmanagement im Fokus und somit einen Bereich, der im Moment sehr stark boomt. Dessen Principal und General Manager, Juan Ocampo, verrät im L'Immo-Podcast, wie sich die Branche künftig verändern könnte und warum Optimismus trotzdem begründet ist.

#### **Ruth Reichstein**

##### **Das Neue Europäische Bauhaus**

In dieser L'Immo-Folge erklärt die Kommissionsbeauftragte Ruth Reichstein, was es mit dem Neuen Europäischen Bauhaus auf sich hat. Das Projekt der EU-Kommission soll Anstöße geben, wie sich eigentlich Unlösbares lösen lässt: wie nämlich Bauen und Sanieren nicht nur nachhaltiger und kulturell hochwertiger, sondern auch günstiger werden kann. Interessanterweise spielt auch serielles Bauen hier eine Rolle. Handelt es sich dabei also nur um die Prämierung bestimmter Leuchtturmobjekte? Außerdem geht es um Quartiere und deren Mobilitätskonzepte.

#### **Mervan Miran**

##### **Ja zu KI – aber bitte branchenspezifisch!**

Die Immobilienbranche ist dabei, sich an ChatGPT heranzutasten. Schon jetzt steht aber fest: Nur mit Training auf spezifische Prozesse und Begriffe hat das Ganze einen tatsächlichen Nutzen. Hier liegt der Ansatzpunkt für werthaltige Geschäftsmodelle. Mervan Miran, Experte für KI-basierte Kommunikationslösungen in der Immobilienbranche und Geschäftsführer und Co-Founder des PropTechs Bots4You, erörtert in dieser L'Immo-Folge, was im Bereich Real Estate mit Künstlicher Intelligenz schon geht.

#### **Nikolas Samios und Robert Oettl**

##### **Strategien der Venture Capitalists in Krisenzeiten**

Investments in Start-ups sind keine Bücher mit sieben Siegeln – aber bei Weitem auch keine Selbstläufer. Vor allem nicht in der derzeitigen Lage: Die multiphen Krisen, unter denen die Immobilienmärkte derzeit leiden, führen zu besonderen Herausforderungen für Venture Capitalists. Was es daher beim finanziellen Engagement in Con- und PropTechs zu beachten gibt, erläutern Nikolas Samios, Co-Founder und Managing Partner von PropTech1, vielfacher Aufsichtsrat und PropTech-Beauftragter des ZIA, und Robert Oettl, COO der Adomo Gruppe (Wien) und Venture Partner bei PT1, im Doppel-Podcast.

#### **Frank Peter Unterreiner**

##### **Herausforderungen im Immobilienjournalismus**

Immobilien spielen im täglichen Leben eine große Rolle. Und doch gibt es vergleichsweise wenig Leute, die mit Expertise über dieses Thema schreiben. Warum ist das so? Und warum wird es wohl eher nicht besser? Diesen Fragen gehen wir in dieser L'Immo-Folge auf den Grund. Zu Gast ist Immobilienjournalist Frank Peter Unterreiner. Er spricht über die Beschaffenheit seines Metiers. Darunter ein heikles Thema: die inhärente Abhängigkeit der Medien des Fachs von PR-Agenturen, die immer mehr ihr eigenes Süppchen kochen.

#### **1**

##### **AUSSERGEWÖHNLICH**

*Moderatorin  
Iris Jachertz (l.)  
interviewt in  
dieser Szene Dirk  
Labusch (M.) und  
Jörg Seifert (r.)*



*Hier gibt  
es direkt zum  
Podcast*

*Alle L'Immo-  
Folgen finden  
Sie auf allen gängigen  
Podcast-Hosting-Plattformen.*



# MEGA-EVENT AM HAFEN



1

Vor dem historischen Backsteinbau flanierten die Gäste über einen goldenen Glitzerteppich in die Hamburger Fischauktionshalle am Hafen. Dahinter legte das gigantische Kreuzfahrtschiff „Aidaperla“ ab und fuhr im abendlichen Sonnenschein die Elbe hinauf. Ein perfekter Start für den **DEUTSCHEN IMMOBILIENPREIS 2023.**

TEXT  
Wiebke  
Bromberg

FOTOS  
Malte Dibbern  
(Immowelt)

**1**  
ABENDGALA  
Etwa 500 Gäste  
aus der Branche  
sowie aus Politik  
und Wirtschaft  
waren eingeladen.

Der Deutsche Immobilienpreis hat sich zum Ziel gesetzt, die gesamte Bandbreite der Immobilienbranche widerzuspiegeln. Es war das dritte Mal, dass die Auszeichnung von „immowelt“ verliehen wurde. Doch zum ersten Mal seit der Pandemie konnte auch eine feierliche Abendgala mit mehr als 500 Gästen aus der Branche, aus Politik und Wirtschaft stattfinden. Und dafür hatten sich die Veranstalter ordentlich ins Zeug gelegt. Hinter dem Einlass ging es durch einen schwarzen Kubus mit verspiegeltem Boden und Wänden. Neonröhren wiesen den Weg. Dahinter empfing die Gäste der

Charme der 1894 erbauten Halle, gekonnt kombiniert mit modernen Möbeln und aufwändiger Lichtinstallation.

## EINE ECHETE GALA

Herren in dunklen Anzügen und Damen teils in Business-Outfits, teils in edlen Roben unterhielten sich an schwarzen Stehtischen. Sie aßen Häppchen wie Ochsenpralinen und Knuspergarnelen und tranken Limoncello-Bitter-Aperitifs, in denen Zitronenschalen mit dem Schriftzug „immowelt“ schwammen. Für die feierliche Verleihung des Immobilienpreises

wurden die Gäste in den hinteren, abgetrennten Bereich gebeten, mit großer Bühne und Leinwand, extra Bildschirmen am Rande der hinteren Sitzreihen. Mit etwas Verspätung trat Moderatorin Laura Wontorra in einem türkisfarbenen Anzug auf die Bühne und erklärte, warum es zu der Verzögerung gekommen war. Ein Großbrand in der Innenstadt hatte für Staus gesorgt. Die Moderatorin witzelte: „Ist immer noch nicht genug Bauland da in Hamburg oder was haben sie hier veranstaltet? Das finde ich doch sehr fragwürdig.“ Das Publikum lachte. Wie noch so häufig an →

www.deutscher-immobilienpreis.de



Strahlende Gewinner: Alle Preisträger des Deutschen Immobilienpreises 2023 zusammen mit den Jurymitgliedern und den Hauptsponsoren der immowelt GmbH und AVIV Group.

## Der Deutsche Immobilienpreis 2023 – das Branchenevent des Jahres!

Die deutsche Immobilienbranche feiert sich und die besten Unternehmen aus ihrer Mitte bei der Preisverleihung des Deutschen Immobilienpreises 2023. In einer rauschenden Abendgala in der Fischauktionshalle in Hamburg wurden insgesamt 8 Awards an die besten Immobilien-Profis des Jahres verliehen: Eine hochkarätig besetzte Fachjury hatte die Gewinner in 7 Kategorien bestimmt, ein 8. Award wurde via Publikums-Online-Abstimmung bestimmt. Moderatorin Laura Wontorra führte vor 500 geladenen Gästen aus Wirtschaft,

Verbänden, Politik und Presse charmant durch die Preisverleihung. Im Anschluss wurde mit Live-Band und DJ bis spät in die Nacht gefeiert. Der Deutsche Immobilienpreis wurde von immowelt gestiftet und spiegelt als erste Auszeichnung am deutschen Markt die gesamte Bandbreite der Immobilienbranche wider.

Weitere Infos zum Deutschen Immobilienpreis finden Sie unter:

[deutscher-immobilienpreis.de](https://www.deutscher-immobilienpreis.de)



Die Jury des Deutschen Immobilienpreises zusammen mit Ehrengästen aus Politik und Branche in der ersten Reihe.



Begrüßung der Gäste durch Ait Voncke, CEO der AVIV Group (links) und Dr. Julian Deutz, CFO der Axel Springer SE, zu denen auch die immowelt GmbH gehört.



Lars Seidel, Geschäftsführer von Grossmann & Berger GmbH (rechts) zusammen mit Felix Kusch, Country Managing Director der immowelt GmbH (links).



Kurt Friedl, Gesellschafter und bisheriger CEO von REMAX Germany, (rechts) besuchte die Gala zusammen mit Samina Julevic, neue CEO von REMAX Germany (links).



Im Interview: Moderatorin Laura Wontorra (links) mit Florian Schüler, Sprecher der Geschäftsführung der Postbank Immobilien GmbH (rechts).



Die Moderatorin des Abends Laura Wontorra (links) zusammen mit den glücklichen Preisträgern in der Kategorie „Makler des Jahres“ von Bricks & Mortar Immobilien GmbH: Maximilian Wolf, Geschäftsführer (rechts) und Yvonne Gamböck, Online Marketing und Social Media Managerin (mittig).



Das ist die begehrte Trophäe: der Deutsche Immobilienpreis, eine ausdrucksstarke Bronze mit Goldlackierung.

diesem Abend. Frech, schlagfertig und humorvoll führte Laura Wontorra durch die Preisverleihung, bei der Unternehmen in acht unterschiedlichen Kategorien ausgezeichnet wurden. Eröffnet wurde die Gala von Julian Deutz, Vorstand der Axel Springer SE, der einen Ausblick auf die Zukunft der AVIV Group gab. „Die Reise geht für AVIV weiter, indem wir sicher in den nächsten zwölf bis 18 Monaten diese Fähigkeit, mit 2.000 Leuten neue Produkte zu gestalten, neue Technologien zu entwickeln, noch in einer ganz anderen Geschwindigkeit umsetzen. Diese Manpower hat kein anderer in Europa.“

jeder Verkündung fielen sie sich im Publikum strahlend in die Arme, reckten die Fäuste in die Luft und betraten unter tosendem Applaus stolz die Bühne, um ihre Trophäen in Empfang zu nehmen – denen mehrfach nachgesagt wurde, „ziemlich schwer“ zu sein.

Nach knapp zwei Stunden Preisverleihung strömten die Gäste an Buffet und Bars. Dazu unterhielt die Jazzband „Grammophon“ mit einer stimmungswaltigen Sängerin. Den Abend ausklingen ließen so manche auf der Terrasse hinter der Fischauktionshalle – mit traumhaftem Blick auf Hafen und Elbphilharmonie. ↩



1

## ÜBERRASCHTE PREISTRÄGER

Nach den Eröffnungsreden wurde es spannend für die Nominierten. Bis zum letzten Moment wusste ausschließlich die Jury, wer die Auszeichnungen abräumen würde. Selbst die Moderatorin versicherte, die Gewinner nicht zu kennen. Umso größer war die Überraschung bei den Preisträgern. Nach

### DIE GEWINNER DES DEUTSCHEN IMMOBILIENPREISES 2023

- *Local Hero: Das Finanzhaus Immobilien Philipp Frank*
- *Makler des Jahres: Bricks & Mortar Immobilien GmbH*
- *Branchen-Pionier: PAUL Tech AG*
- *Best Brand: Landmarken AG*
- *Green Project: ASSIDUUS Development GmbH*
- *Property Management: KRASEMANN Immobilien Management GmbH*
- *Newcomer des Jahres (neu): Valesa GmbH*
- *Haus der Herzen: Country Holzhaus von Finnlog Deutschland GmbH*



1

**LOCATION**  
Die Fischauktionshalle am Hamburger Hafen bot den festlichen Rahmen für die Preisverleihung.

2

**AUSKLANG**  
Im Anschluss an das Programm bediente sich das Publikum am Buffet und den Bars.

2

# IMMOBILIEN WIRTSCHAFT

NEUE PERSPEKTIVEN BAUEN · 05/2023



## DIE VORDENKER UND IHRE SOCIAL-MEDIA-STRATEGIEN



**SCHWERPUNKT**  
*Smarte Quartiersentwicklung:  
Mobilität, Vernetzung & mehr*

**REPORTAGE**  
*Am seidenen Faden:  
So arbeiten Industriekletterer*

**PORTRAIT**  
*Anne Bailly und die Taskforce  
im Assetmanagement*

**NEUE OPTIK. NEUE HAPTİK. NEUE IDEEN. WIR BLEIBEN  
AUCH ZUKÜNFTIG MEINUNGSSTARK, ANSPRUCHSVOLL,  
DETAILLIERT, KRITISCH UND INPIRIEREND.**



ALS DIGITAL-ABO,  
NEWSLETTER,  
ONLINE-PORTAL,  
PODCAST & APP

An aerial photograph of a densely packed urban area, likely a city center, captured during the golden hour of sunset. The buildings are illuminated with a warm, orange glow, and the sky is a deep, dark blue. The text "AUF DEM WEG ZUM" is overlaid in large, white, bold, sans-serif capital letters across the center of the image.

**AUF DEM  
WEG ZUM**



# SMARTEN QUARTIER

SCHWERPUNKT  
QUARTIERS-  
ENTWICKLUNG

Alle reden vom QUARTIER. Nicht selten verkommt der Begriff dabei zur Marketingfloskel – doch eigentlich bietet das Quartier hervorragende Voraussetzungen für innovative Mobilitätskonzepte, für effiziente Energiesysteme und für die Vernetzung der Menschen, die im Quartier wohnen und arbeiten. Um all das zu realisieren, nutzen Projektentwickler und Bestandshalter die Möglichkeiten der Digitalisierung.

## Schwerpunkt Quartiersentwicklung

TEXT

Christian Hunziker

Für Klaus Dederichs steht fest: „Am Anfang einer Quartiersentwicklung muss immer die Frage stehen, was der Mehrwert für die darin arbeitenden und wohnenden Menschen ist.“ Dederichs ist als Partner und Head of ICT beim Stuttgarter Beratungsunternehmen Drees & Sommer ein Experte für das Potenzial, das die Digitalisierung für die Immobilienwirtschaft hat – und er ist überzeugt: Dem intelligenten oder smarten Quartier gehört die Zukunft.

Gut möglich, dass der eine Leser oder die andere Leserin an dieser Stelle entnervt aufstöhnt: Nicht schon wieder Quartier! Tatsächlich haben die Begriffe Quartier und Quartiersentwicklung in den letzten Jahren eine geradezu inflationäre Aufblähung erlebt: kein immobilienwirtschaftlicher Kongress ohne Quartierspanel, kein Vortrag ohne Quartiersaspekt und kaum ein Mehrfamilienhaus mit 20 Wohnungen, das sich nicht hochtrabend Quartier nennt.

### DIGITALISIERUNG ALS TREIBER

Doch ein Quartier ist mehr als ein Schlagwort in Hochglanzprospekten. „Eine Quartiersentwicklung ist eine heterogene, baulich dichte, aus mehreren Baukörpern bestehende räumliche Einheit im Stadtraum, die durch Nutzungsmischung (...) und die Möglichkeit sozialer Interaktionen charakterisiert ist“, lautet die Definition in der Studie „Das Quartier als Zukunft von Stadt und Immobilienmarkt“, welche die Beratungsge-



1

sellschaft Cushman & Wakefield und der Projektentwickler Gerch gerade veröffentlicht haben.

Eine besonders große Bedeutung kommt dabei laut den Studienverfassern der Digitalisierung zu. „Es gibt unzählige Möglichkeiten, Prozesse oder Informationen digital zu erfassen, zu analysieren und den Beteiligten zur Verfügung zu stellen“, heißt es in der Untersuchung. So könnten zum Beispiel Quartiers-Apps die Nutzerinnen und Nutzer im Alltag begleiten.

„Quartiers-Apps spielen eine wichtige Rolle bei der Vernetzung im Quartier“, bestätigt Klaus Dederichs von Drees & Sommer.



3



**„ERST DIE AUSWERTUNG VON DATEN ERMÖGLICHT MOBILITÄT ON DEMAND. SO LASSEN SICH ZUM BEISPIEL PARKHÄUSER BESSER AUSLASTEN, WENN NICHT MEHR JEDEM AUTO EIN FESTER STELLPLATZ ZUGEWIESEN IST.“**

Klaus Dederichs, Drees & Sommer

Bei der Entwicklung dieser Apps müsse man aber von den Bedürfnissen der Menschen ausgehen. „Eine vernetzte Infrastruktur“, verdeutlicht dies der Fachmann, „ermöglicht es ihnen zum Beispiel, Lebensmittel zu bestellen, eine Nanny zu organisieren und alle anderen Dinge des Alltags zu erledigen, sodass sie das Quartier im Idealfall gar nicht verlassen müssen.“

## VERZICHT AUFS AUTO?

Ein erhebliches Potenzial bietet die Digitalisierung Dederichs zufolge aber auch für den Verkehr im Quartier. „Erst die Erhebung und Auswertung von Daten ermöglicht Mobilität on Demand“, erklärt der Experte. „So lassen sich zum Beispiel Parkhäuser besser auslasten, wenn nicht mehr jedem Auto ein fester Stellplatz zugewiesen ist. Außerdem muss ein Quartier darauf vorbereitet sein, dass im Sommer mehr Menschen mit dem Fahrrad unterwegs sind, während im Winter der Autoverkehr wichtiger ist.“ Das fahrerlose Auto hingegen stehe nicht ganz oben auf der Agenda, sagt Dederichs weiter: „Wir haben uns alle vorgestellt, dass sich das autonome Fahren schneller durchsetzt.“ Gefordert bei diesem Themen-

1

### QUARTIER HEIDESTRASSE

*Das Quartier Heidestraße, nördlich des Berliner Hauptbahnhofs, nähert sich seiner Vollendung*

2

### QUARTIER HEIDESTRASSE

*setzt auf ein zukunftsweisendes Mobilitätskonzept und eine umfangreiche Vernetzung*

3

### QUARTIERSSTUDIE

*Eine Studie von DC Developments zeigt, dass sich viele Menschen für grüne, autoarme Quartiere begeistern*



2

komplex sind auch die Projektentwickler, sagt Lothar Schubert, Geschäftsführer des Hamburger Unternehmens DC Developments. „Vor allem in Städten mit Quartieren, die dem Ansatz der 15-Minuten-Stadt entsprechen, sind wir als Entwickler dafür verantwortlich, neue Verhaltensroutinen zu ermöglichen“, ist Schubert überzeugt.

Zwar glaubt er nach eigenen Worten nicht daran, dass in den nächsten 20 Jahren die auto-

freie Stadt Realität wird. Aber er verweist auf die Ergebnisse der jüngsten Quartiersstudie seines Unternehmens, die auf einer deutschlandweiten Befragung von 10.000 Personen basiert. Demnach unterstützen immerhin 27 Prozent der Befragten die Einführung autofreier Innenstädte. Vor allem jüngere Menschen sind außerdem vermehrt dazu bereit, das Auto öfters stehen zu lassen und Sharing-Angebote zu nutzen. „Als Projektentwickler müssen →



1



3



2

**„DIE TRANSPARENZ DES STROMVERBRAUCHS IST GRUNDLAGE FÜR DIE UMSETZUNG DER STRATEGISCH RICHTIGEN MASSNAHMEN.“**

Gero Lücking, *Techem*

wir die neuen Routinen durch eine entsprechende Infrastruktur mitdenken und unterstützen“, sagt Schubert, wobei er unter anderem an ein größeres Angebot an Fahrradstellplätzen und Sharing-Stationen denkt.

#### **MEHR ENERGIEEFFIZIENZ DANK DATEN**

Doch auch bei der Erhöhung der Energieeffizienz und der Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes kommt der Digitalisierung eine wichtige Rolle zu. „Um die Energieeffizienz zu steigern, wäre schon viel gewonnen, wenn die Gebäude wüssten, wie viele Menschen sich in ihnen aufhalten“, sagt Klaus Dederichs – dann könnten nämlich Heizung, Kühlung und Beleuchtung danach ausgerichtet

werden. Darüber hinaus erlaubt es die Vernetzung im Quartier laut Dederichs beispielsweise, die Abwärme eines benachbarten Rechenzentrums in Kombination mit Wärmepumpen zu nutzen.

Die Grundlage für solche Energiekonzepte ist die Verfügbarkeit von Daten, wie Gero Lücking, Head of Smart Metering bei Techem, betont. „Intelligente Messsysteme sind die Voraussetzung, um die Herausforderungen der Energiewende managen zu können. Sie ermöglichen es, die Energieverbräuche im Quartier zu analysieren, mögliche Ausreißer festzustellen und daraus Maßnahmen – beispielsweise die Installation von elektrischen Wärmepumpen oder den Einbau einer Photovoltaikanlage – abzuleiten“, sagt Lücking. Gleichzeitig lasse

1

**BAHN WARTET**  
*Euref-Campus:  
2024 soll der Gasometer saniert sein – und Platz für Mitarbeitende der Deutschen Bahn bieten*

2

**EUREF-CAMPUS**  
*Car-Sharing-Angebote sind längst selbstverständlich*

3

**GEWERBE**  
*Konzipiert ist der Euref-Campus als Gewerbequartier für 150 Unternehmen*

4

**SMART RHINO**  
*Ziel ist die intelligente Verzahnung von Wohnen, Arbeiten und Ausbildung*

sich so objekt- und quartierspezifisch die Wirtschaftlichkeit einer Investition prüfen.

Intelligente Messsysteme tragen laut Lücking außerdem dazu bei, die Erzeugung und den Verbrauch so zu steuern, dass immer genügend Strom für den Betrieb von Wärmepumpen und das Laden von Elektroautos vorhanden ist. Denn das zukünftige System, ist Lücking überzeugt, werde elektrisch sein. Zwar sei mit der Erhebung der Daten allein noch keine einzige Kilowattstunde Strom eingespart, räumt der Techem-Experte ein. „Die Transparenz des Stromverbrauchs ist aber die Grundlage dafür, dass der Immobilieneigentümer unter Berücksichtigung des spezifischen Nutzerverhaltens in seinem Quartier die strategisch richtigen Maßnahmen ergreifen kann, um sein Quartier klimaneutral zu machen.“

Einige Quartiere haben sich den Themen smarte Vernetzung und Mobilität in besonderer Weise gewidmet. Diese Themen sind Grundlage der einzelnen Philosophien geworden. Einige Beispiele:

---

## MODELLQUARTIER DER ENERGIEWENDE

### Euref-Campus, Berlin

„Hier wird Zukunft gemacht“, sagt Bahnchef Richard Lutz und meint damit den Euref-Campus im Berliner Stadtteil Schöneberg. Der Begriff Euref ist die Abkürzung für Europäisches Energieforum und bezeichnet ein 5,5 Hektar großes Areal mit teilweise denkmalgeschützten Gebäuden, auf dem sich einst ein Gaswerk befand. Seit 2008 entwickelt es der Projektentwickler Reinhard Müller zu einem „Modellquartier für die klimaneutrale, ressourcenschonende und intelligente Stadt von morgen“, wie es bei der Entwicklungsgesellschaft Euref AG heißt.

Konzipiert ist der Euref-Campus als Gewerbequartier, in dem derzeit rund 150 Unternehmen mit 5.000 Mitarbeitenden ansässig sind. Verbunden sind diese durch eine Quartiers-App. Zukunftsgerichtet und smart ist das Energiekonzept, das auf einem Blockheizkraftwerk basiert

und den gesamten Wärmebedarf des Quartiers über eine eigene Energiezentrale abdeckt. Auch mobilitätstechnisch ist der Euref-Campus ganz vorne mit dabei: Sharing-Angebote sind selbstverständlich, und schon 2018 verkehrte ein autonomer Kleinbus auf dem Areal.

2024 soll die Gesamtentwicklung abgeschlossen sein. Dann wird auch der historische Gasometer saniert sein – und Platz für Mitarbeitende der Deutschen Bahn bieten.

---

## EIN INDUSTRIEAREAL WIRD SMART

### Smart Rhino, Dortmund

Wer sein geplantes Quartier Smart Rhino (nach dem Nashorn als Wappentier des Konzerthauses Dortmund) nennt, formuliert damit hohe Ansprüche. Tatsächlich setzt die in Essen ansässige Thelen Gruppe bei der Entwicklung des 52 Hektar großen, einst von der Hosch Spundwand und Profil GmbH genutzten Geländes in →



## Schwerpunkt Quartiersentwicklung

Dortmund auf einen umfassenden Ansatz: Wohnen, Arbeiten und Ausbildung sollen intelligent miteinander verzahnt werden, um, so die Absichtserklärung, „in Zukunft Inkubator für Lösungen in der neuen, digitalen Gesellschaft zu sein“.

Geplant sind rund 1.400 Wohneinheiten sowie Räume für 7.500 Arbeitsplätze. Dabei strebt der Entwickler eine nahezu autarke Energieversorgung an, in der Abwärme aus dem Kanalsystem sowie grüner Wasserstoff eine wichtige Rolle spielen. Die Mobilität im Quartier will die Thelen Gruppe über eine internetbasierte Mobilitätsplattform steuern und so erreichen, dass der motorisierte Individualverkehr nur halb so umfangreich ist wie an einem vergleichbaren Standort in Dortmund, während sich der Radverkehr verdoppelt. Der Zeitpunkt der Realisierung steht allerdings

noch nicht fest: Er hängt davon ab, ob und wann das Land Nordrhein-Westfalen entscheidet, die Fachhochschule Dortmund im Quartier Smart Rhino anzusiedeln.

### BLAUPAUSE FÜR GRÜNES WOHNEN

#### Wasserkamp, Hildesheim

Hildesheim ist eine wachsende Stadt. 600 bis 700 Wohneinheiten – vom Einfamilienhaus bis zu Geschosswohnungen – sollen ab 2025 im Quartier Wasserkamp, einem heute noch landwirtschaftlich genutzten Gebiet am südlichen Stadtrand, entstehen. Dabei soll das neue Quartier als „Blaupause für grünes Wohnen“ fungieren, wie es das Stuttgarter Beratungsunternehmen Drees &

**1**  
QUARTIER  
FREIHAM  
10.500 Wohnungen entstehen derzeit im neuen Stadtteil Freiham im Münchner Westen

**2**  
QUARTIER  
FREIHAM  
Herzstück des Stadtteils ist das Quartier ZAM, das als Quartier der kurzen Wege konzipiert ist

**3**  
QUARTIER  
WASSERKAMP  
Mit einem quartiersbezogenen Mobilitäts-, Energie- und Wasserkonzept soll das zukünftige Quartier Wasserkamp in Hildesheim punkten

Sommer formuliert, das die Stadt zusammen mit zwei anderen Büros bei der Entwicklung des neuen Stadtteils unterstützt.

Bemerkenswert am Projekt sind drei Punkte: Erstens wird das Quartier mit Photovoltaikanlagen und Erdwärme insgesamt mehr Energie erzeugen, als es verbraucht. Zweitens streben die Verantwortlichen ein autoarmes Quartier und eine Stadt der kurzen Wege an, in der alle Orte des täglichen Lebens schnell zu erreichen sind und Quartiersgaragen als Mobilitätshubs dienen. Und drittens bezieht die Stadt ihre Bürgerinnen und Bürger in die Planung mit ein: Schon in der Planungsphase konnten diese ihre Wünsche und Vorschläge im Rahmen eines umfangreichen Beteiligungsverfahrens einbringen.

### QUARTIERSGARAGE ALS MOBILITY HUB

#### Freiham, München

10.500 Wohnungen, 15.000 Arbeitsplätze – Freiham, der neue Stadtteil im Westen Münchens, ist eine der größten Quartiersentwicklungen Europas. Nach den Plänen der Landeshauptstadt München werden dort zukünftig autonome Busse verkehren. Innovative Mobilitätsformen sind auch ein zentrales Element des gemischt genutzten Projekts ZAM, das die Rosa-Alscher Group und die Deutsche Wohnen SE gemeinsam



1



2

realisieren und das Silvia Wolf, Head of Acquisition & Development bei der Rosa-Alscher Group, als „Herzstück des neuen Stadtteils“ bezeichnet. „Dabei planen wir“, sagt Wolf, „ein Quartier der kurzen Wege, in dem man in einem Radius von fünf Minuten alles vorfindet, was man im Alltag benötigt.“

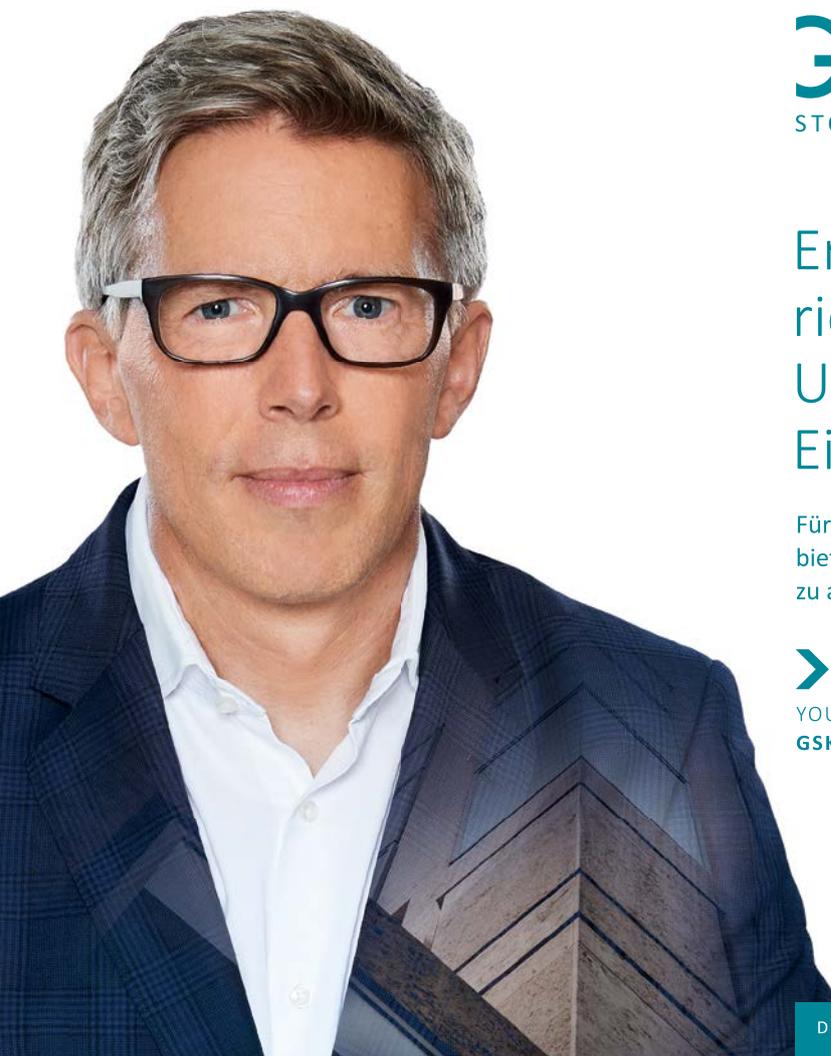
Zum Konzept gehört eine Tiefgarage, die als Mobility Hub fungiert. „Sie verbindet verschiedene Mobilitätsformen – Autos, Fahrräder, Roller, aber auch den Lieferverkehr – miteinander und sorgt außerdem durch Neighbourhood Services für Frequenz“, sagt Daniel Kardolsky von der Parken Property Partner GmbH, der die Bauherren berät. Dabei mieten die Nutzer keinen festen Stellplatz an, sondern sichern sich eine Einfahrtsberechtigung. Kardolsky: „Bedarfsgerechtigkeit ist das Stichwort, und diese wird durch Digitalisierung ermöglicht.“ ↗

## „WIR PLANEN IN FREIHAM EIN QUARTIER KURZER WEGE, IN DEM MAN IN 5 MINUTEN DAS FINDET, WAS MAN IM ALLTAG BENÖTIGT.“

Silvia Wolf, Rosa-Alscher Group



3



**GSK**  
STOCKMANN

Erfolg basiert auf den richtigen Assets.  
Unsere sind Kompetenz, Einsatz und Innovation.

Für Ihre Transaktion und Ihr Asset Management bieten wir innovative, ESG-konforme Beratung zu allen Aspekten der Immobilie.



YOUR PERSPECTIVE.  
[GSK.DE](https://www.gsk.de) | [GSK-LUX.COM](https://www.gsk-lux.com)





1

**TEXT**

*Christian Hunziker*

Ende März 2023 trafen sich Verkehrsexpertinnen und -experten aus 14 europäischen Städten, darunter Paris, London, Berlin und Kopenhagen, in Barcelona. Vier Tage lang befassten sie sich mit einem Export-schlager der katalanischen Touristenmetropole: mit den Superblocks (auf Katalanisch: Superilles).

Gemeint ist damit eine Verkehrsberuhigungsmaßnahme, die mittlerweile auch in Städten in anderen Ländern umgesetzt wird – in Deutschland meist unter dem Begriff Kiezblock (vgl. Artikel über Berlin auf Seite 55). Das Konzept, das auf den spanischen Wissenschaftler Salvador Rueda zurückgeht, sieht vor, Wohnviertel von Durchgangs- und parkendem Verkehr zu befreien und dadurch Platz für Fußgänger und Radfahrer sowie für nachbarschaftliche Begegnungen zu schaffen. Es gehe darum, „einen Teil des Raums, der momentan durch private Fahrzeuge besetzt ist, für die Nutzung durch die Bürger zurückzugewinnen“, formuliert die Stadt Barcelona das Prinzip. Ziel sei es, einen gesunden, grünen und sicheren öffentlichen Raum zu schaffen, der soziale Beziehungen und die örtliche Wirtschaft begünstige.

**RASTERARTIGE STRUKTUR**

Zugute kommt diesem Ansatz die rasterartige Struktur der Stadterweiterung von Barcelona, die der Stadtplaner Ildefons Cerdà im 19. Jahrhundert entwickelte. Jeweils neun Blöcke werden zu einem Superblock zusammengefasst, in dem der motorisierte Verkehr nur in Ausnahmefällen erlaubt ist. Der erste Superblock im eigentlichen Sinn wurde 2017 im Stadtteil Poblenou angelegt; insgesamt strebt die Stadt die Schaffung von rund 500 Superblocks an.

1

**SUPERBLOCKS**

*Sie sind die Exportschlager der katalanischen Touristenmetropole*

2

**RUHE 1**

*Der motorisierte Verkehr ist erlaubt – aber nur in Ausnahmefällen*

3

**RUHE 2**

*Die Verkehrsberuhigungsmaßnahmen werden mittlerweile auch in anderen Städten umgesetzt*



2



3

Unumstritten war die Einführung allerdings nicht. Vor allem Gewerbetreibende befürchteten einen Umsatzrückgang. Nach Angaben der Stadt Barcelona überwiegen die Vorteile jedoch deutlich: Im Superblock Sant Antoni im Stadtteil Eixample sind nach offiziellen Angaben 24.000 Quadratmeter Fläche für öffentliche Nutzungen zurückgewonnen worden, und die Luftverschmutzung hat sich um 40 Prozent verringert.



# „DIE GROSSE HERAUSFORDERUNG IST DER RUHENDE VERKEHR“

TEXT  
Christian Hunziker



INTERVIEW  
CHRISTOPH  
KOHL

*ist mit seinem  
Büro Christoph  
Kohl Architekten  
und Stadtplaner  
einer der führenden  
Stadtplaner in  
Deutschland*

**CHRISTOPH KOHL** verantwortet die Planung für das ehemalige Loveparade-Gelände in Duisburg, das Neubauquartier Alte Schäferei in Berlin und weitere städtebauliche Großvorhaben. Entscheidend für die Zukunftsfähigkeit von Quartieren ist in seinen Augen ein innovatives Verkehrskonzept.

Herr Kohl, Sie sind mit der Planung mehrerer gemischt genutzter Stadtquartiere mit jeweils einigen tausend Wohnungen befasst. Diese Viertel sollen als autoarme Quartiere realisiert werden. Wie wollen Sie das erreichen?

Dass Quartiere autoarm werden, ist zu Recht eine Forderung unserer Gesellschaft. Auch persönlich bin ich von diesem Ansatz komplett überzeugt. Dabei geht es nicht um völlige Autofreiheit. Ein komplett autofreies Quartier will ich mir nicht vorstellen, denn ein Gebiet ohne Verkehr oder nur mit Fahrrädern und Drohnen ist kein wirkliches Stadtquartier, sondern eine Siedlung. Natürlich soll ein Quartier für Autos zugänglich sein. Die große Herausforderung ist aber der ruhende Verkehr. Ich bin überzeugt: Die große Mehrheit der Menschen wird begeistert sein, wenn sie Straßen erlebt, die nicht von Autos zugeparkt sind.

Aber wo sollen die Autos dann geparkt werden?

Das Zauberwort lautet Quartiersgarage. Wir bauen eine solche Quartiersgarage mit neun oberirdischen Geschossen und 1.000 Stellplätzen in Potsdam-Babelsberg. Für Quartiere, die 30 oder mehr Hektar umfassen, werden mehrere solcher oberirdischen Quartiersgaragen benötigt. Dabei sollte der Weg vom garantierten Stellplatz zur Wohnung nicht weiter als fünf Minuten sein – dann erhält man die Zehn-Minuten-Stadt. Das wirkt sich belebend auf den Kiez aus: Während die Menschen aus einer Tiefgarage mit dem Aufzug direkt vor ihre Wohnungstür fahren, werden sie beim Konzept der Quartiersgarage dazu animiert, ein paar gesunde Schritte zu tun und auf dem Weg die eine oder andere Besorgung zu erledigen, die Kinder von der Kita abzuholen oder sich auf eine Parkbank zu setzen. In der Quartiersgarage kann man außerdem Angebote wie Spätkauf oder Fahrrad-reparaturwerkstatt unterbringen. Und auf dem Dach ist Platz für Mikrofarmen, wo in großen Mengen Gemüse und Salat produziert werden, oder für ein Spiel- und Sportfeld.

**Wie wichtig ist die Anbindung an den öffentlichen Verkehr?**

Eine Quartiersentwicklung ist immer dort gut angesiedelt, wo elektrifizierte Schienensysteme wie Bahn und S-Bahn anliegen. Intern werden Quartiere mit Bussen erschlossen. Ich kann mir gut vorstellen, dass in zehn bis 15 Jahren diese Busse fahrerlos unterwegs sein werden. Als Südtiroler lasse ich außerdem das Potenzial von Seilbahnen nicht außer Acht.

**Carsharing ist sicher auch ein Thema?**

Das schon, aber das Carsharing muss besser auf die Bedürfnisse der Nutzerinnen und Nutzer ausgerichtet werden, als das bei den Anbietern heute der Fall ist. Für die junge Generation ist Sharing allgemein ganz selbstverständlich. Das muss man berücksichtigen bei Quartiersentwicklungen, die frühestens in zehn Jahren realisiert werden: In zehn oder 15 Jahren werden die Kundinnen und Kunden andere sein.

**Wahrscheinlich wird es dann auch noch mehr Fahrräder geben als heute. Wohin mit diesen vielen Fahrrädern?**

Es wird nicht anders gehen, als dass sie größtenteils draußen stehen werden. Denn zumindest im Segment des bezahlbaren Wohnens ist es illusorisch, alle Fahrräder in Tiefgaragen unterzubringen. Und man wird auch nicht große Teile des Erdgeschosses dafür opfern, wo Wohnungen wegen des Gartenanteils ja sehr begehrt bleiben.

**Neben innovativen Mobilitätskonzepten ist auch das smarte Quartier ein großes Thema. Was halten Sie davon?**

Mit den „Duisburger Dünen“ planen wir selber eine Smart City. Den Begriff „smart“ sehe ich aber kritisch. Er ist meist eine Marketinghülle, ganz ähnlich wie der Begriff der Nachhaltigkeit, den ernsthafte Leute kaum noch benutzen – es gibt heute ja nichts mehr, was nicht angeblich nachhaltig ist. Was das smarte Quartier betrifft: Der Markt wird überschwemmt von so genannten smarten Geräten, die sich der Einzelne kaufen kann. Smartness ist aber ein gesamtgesellschaftliches Anliegen.

**Wie sieht denn ein tatsächlich smartes Quartier aus?**

Für mich sollte Smartness mit Selbstverständlichkeit einhergehen. Um das am Beispiel der Quartiers-App zu verdeutlichen: Es gibt in Deutschland jede Menge solcher Apps. Ich finde, dass es einheitliche, quartiersübergreifende, ja stadt- und regionsweite Apps geben müsste, auf denen von den öffentlichen Verkehrsmitteln über Sharing-Angebote und Nachbarschaftshilfen bis zum Theater- und Kinoprogramm alles ganz selbstverständlich vernetzt zu finden ist. ↗

2,9

Prozent nur der Großstadtbewohner wünschen sich einen Ausbau von Sharing-Angeboten.\*

45

Prozent der Menschen begeistern sich dagegen für grüne, autoarme Quartiere.\*

\* Quelle: Quartiersstudie von DG Developments

Schwerpunkt  
Quartiersentwicklung



1



2

# WEG MIT DEM RUHENDEN VERKEHR

Immer wichtiger wird für Immobilieninvestoren und -eigentümer die Frage, wie der VERKEHR IN QUARTIEREN geregelt wird. Entsprechende Vorschläge gehen weit über das Aufstellen von Elektroladesäulen und das Anbringen von Car-sharing-Stellplätzen hinaus. Welche Lösungen zur Debatte stehen, zeigt ein Blick nach Berlin.

TEXT

Christian Hunziker

Die Friedrichstraße in Berlin-Mitte kennt fast jeder, der schon einmal beruflich oder als Tourist in der Hauptstadt war. Ein Ableger des französischen Luxuskaufhauses Galeries Lafayette befindet sich hier, außerdem zahlreiche Bürogebäude und viele Ladenlokale, die allerdings mit erheblichem Leerstand zu kämpfen haben. Vor allem aber ist die Straße, die schnurgerade von Nord nach Süd verläuft, zu einem Brennpunkt der verkehrspolitischen Diskussion geworden, der weit über Berlin hinaus für Aufsehen sorgt.

Denn nach dem Willen der rot-grün-roten Landesregierung, die bis April dieses Jahres die Geschicke Berlins leitete, sollte die an sich viel befahrene Friedrichstraße zu einer Flaniermeile – weniger hochtrabend formuliert: einer Fußgängerzone – werden. 2020 starteten der Senat und der Bezirk Mitte deshalb einen Verkehrsversuch: Der 500 Meter lange Abschnitt zwischen Französischer Straße und Leipziger Straße wurde für den Autoverkehr gesperrt. Um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen, ließen die Verantwortlichen Sitzmöbel und Vitrinen aufstellen, mit denen Einzelhändler für sich werben konnten. Vor allem aber ließen sie einen Radstreifen an-

**1 2**  
**FRIEDRICH-  
STRASSE**  
*Fußgängerzone  
mit lauter fröhlichen  
Menschen: So stellen sich die  
Planer die Zukunft der Berliner  
Friedrichstraße  
vor*

**3**  
**ISTZUSTAND**  
*Noch entspricht die autofreie  
Friedrichstraße nicht dem Idealbild der Planer.  
Ob der Fahrradverkehr dauerhaft  
zugelassen bleibt, ist derzeit offen*

legen – mit der Folge, dass sich die Friedrichstraße zu einer beliebten Radschnellstrecke entwickelte.

## PROTEST VON ANWOHNERN

Mit Flanieren war es damit vorbei, musste man als Fußgängerin oder Fußgänger doch stets auf der Hut sein, nicht von einem flotten Radler über den Haufen gefahren zu werden. Doch nicht nur deshalb stieß das Experiment auf Widerstand: Lokale Gewerbetreibende, angeführt von einer Weinhändlerin in der parallel verlaufenden Charlottenstraße, liefen Sturm gegen den Verkehrsversuch – und bekamen vom Verwaltungsgericht Berlin Recht: Dieses entschied im Oktober 2022, die Verlängerung des Versuchs über den eigentlich vorgesehenen Zeitraum hinaus sei unrechtmäßig, und die Friedrichstraße müsse wieder für den motorisierten Verkehr freigegeben werden.

Doch Berlin wäre nicht Berlin, wenn das einfach so akzeptiert worden wäre. Im Januar 2023, kurz vor der Berliner Wiederholungswahl, verkündete die damalige Verkehrsministerin Bettina Jarasch (Bündnis 90/Die Grünen) einen neuen Anlauf: Erneut wurde der 500 Meter lange Abschnitt der



3

Friedrichstraße für Autos gesperrt, erneut wurden (allerdings etwas hübschere) Sitzmöbel aufgestellt, erneut erhob sich der Protest mancher Anrainer. Immerhin: Der Fahrradschnellstreifen wurde nicht wieder aufgemalt. Radfahrer dürfen den Abschnitt aber weiterhin befahren und die Flaneure aufscheuchen, die dort in der Sonne ihren Cappuccino schlürfen.

Allerdings nicht mehr lange: Von Juli an wird die Friedrichstraße wieder für den Kfz-Verkehr freigegeben. Das hat die neue Verkehrsministerin Manja Schreiner (CDU) beschlossen, gestützt auf den Koalitionsvertrag des Senats aus CDU und SPD, in dem es heißt: „Das aktuelle Erscheinungsbild der Friedrichstraße ist nicht akzeptabel. Es wird gemeinsam mit Anwohnerinnen und Anwohnern sowie mit Gewerbetreibenden ergebnisoffen an Lösungen für Verkehrsführung und Stadtraumgestaltung gearbeitet, die (...) die Aufenthaltsqualität erhöht und einer modernen europäischen Metropole gerecht wird.“

## RADIKALER ANSATZ IN KREUZBERG

Weniger moderat geht der Berliner Bezirk Friedrichshain-Kreuz- →



1



2



3

berg vor, in dem Bündnis 90/Die Grünen die mit Abstand stärkste Partei ist. Das dortige Bezirksamt verfolgt eine Verkehrspolitik, die zwar bundesweit weniger Schlagzeilen macht als der Streit um die Friedrichstraße, aber deutlich radikaler ist. Kern dieser Politik ist es, den Durchgangs- und den ruhenden Verkehr weitgehend aus den Quartieren herauszuhalten und dadurch den Straßenraum für nachbarschaftliche und kulturelle Nutzungen frei zu machen.

„Öffentlicher Raum ist knapp – und sehr viel davon ist mit parkenden Autos belegt“, be-

gründet dies Annika Gerold, die grüne Kreuzberger Bezirksstadträtin für Verkehr, Grünflächen, Ordnung und Umwelt. „Mit dem Projekt Graefekiez erproben wir gemeinsam mit der Nachbarschaft, wie Straßen der Zukunft aussehen.“ Das Projekt Graefekiez ist das Testfeld für eine Politik, die eine weitgehende Verkehrsberuhigung anstrebt. In der Graefe- und der Böckhstraße dürfen deshalb Anwohner ihre Autos nicht mehr im öffentlichen Raum parken. Stattdessen können sie im etwa 800 Meter entfernten Parkhaus am Hermannplatz einen Stellplatz

mieten. Gleichzeitig entstehen im Projektgebiet Sharing-Stationen, die von Jelbi (einem Kooperationsprojekt der Berliner Verkehrsbetriebe mit mehreren Mobilitätsanbietern) betrieben werden. Für Lieferfahrzeuge und Pflegedienste sind eigene Stellplätze vorgesehen. Das Befahren der Straßen bleibt möglich.

### TESTBALLON BERGMANNSTRASSE

Ausgewählt wurde das Quartier nach Angaben des Bezirksamts, weil dort je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohnern nur 182 Pkw gemeldet sind. Das ist deutlich weniger als der ohnehin niedrige Berliner Durchschnitt (335 Pkw pro tausend Einwohner). Trotzdem regt sich auch in Kreuzberg Widerstand gegen das Modellvorhaben, das auf einen Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) zurückgeht: Ein Einwohnerantrag verlangt, den BVV-Beschluss aufzuheben, und begründet dies damit, das Experiment sei familien- und anwohnerfeindlich und mache die 20.000 Einwohner

**1**  
**CHAMISSO-  
PLATZ**  
*Ob die im Zuge der Verkehrsberuhigung aufgestellten Poller die Attraktivität des Platzes steigern?*

**2**  
**BERGMANN-  
STRASSE**  
*Fahrradstreifen, Pflanzkübel und kein Platz für Autos ...*

**3**  
**KIEZBLOCKS**  
*Die Einführung so genannter Kiezblocks fordern Aktivistinnen und Aktivistinnen nicht nur in Berlin, sondern auch in vielen anderen deutschen Städten*

des Graefekiezes zu Versuchsobjekten. Wissenschaftlich begleitet und ausgewertet wird das Experiment vom Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung.

Ähnliche Konfliktlinien zwischen bezirklichen Verkehrsplanern und betroffenen Anwohnern zeigen sich in der Bergmannstraße, die ebenfalls in Kreuzberg liegt und mit ihren zahlreichen Gaststätten und Läden vor allem von Touristen frequentiert wird. Hier lässt sich seit Jahren eine wechselnde Versuchsanordnung beobachten, die stets das Ziel verfolgt, den motorisierten Verkehr zu verdrängen: Mal wurden Parklets – überdimensionierte Sitzgelegenheiten aus Holz – aufgestellt, mal lustige bunte Punkte auf der Fahrbahn angebracht, mal bepflanzte Blumenkübel auf der Fahrbahn aufgestellt. Derzeit ist die Bergmannstraße für Autos nur noch in einer Richtung befahrbar, während für Radfahrer zwei

Spuren angelegt sind. Auch hier regt sich Protest – nicht zuletzt von Anwohnern der benachbarten Straßen, die jetzt als Ausweichstrecken dienen. Doch auch in diesem Punkt ist das Bezirksamt aktiv geworden: Am Chamissoplatz, einem prachtvollen, von originalgetreu erhaltenen Gründerzeitbauten gesäumten Platz, sorgen Poller und Fahrradabstellanlagen dafür, dass der Autoverkehr nur noch eingeschränkt rollt.

Auf Berlin beschränkt sind solche Initiativen nicht. Bundesweit setzen sich Engagierte für so genannte Kiezblocks ein, die sich am Vorbild von Barcelona (s. Seite 50) orientieren. Ganz neu realisiert worden ist ein solcher Superblock im Leipziger Stadtteil Volkmarisdorf: Auch in diesem Fall wird der öffentliche Raum für den Durchgangsverkehr gesperrt und mittels Sitzgelegenheiten und Blumenkübeln zu einem erweiterten Wohnzimmer gemacht. ↩

## WOHNEN UND MOBILITÄT

„Wohnen und Mobilität sollten möglichst immer im Zusammenhang geplant werden, denn vier von fünf Wegen beginnen oder enden an der eigenen Wohnung“, heißt es beim Deutschen Institut für Urbanistik (Difu).

Das Difu hat im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr den Bericht „Mobilitätskonzepte in neuen Wohnquartieren“ verfasst, der beschreibt, was Kommunen, Wohnungsunternehmen und Mobilitätsdienstleister gemeinsam tun können, um Verkehrsbelastung zu vermeiden und Flächen zu sparen.

Die Bereitschaft, sich auf solche Konzepte einzulassen, scheint zu wachsen. Wie eine Befragung von Wohnungsunternehmen durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW) Rheinland Westfalen gezeigt hat, hat gut die Hälfte der befragten Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften erste Erfahrungen mit dem Thema neue Mobilität gesammelt.

Das regionale Immobilienportal

# Kostenlos inserieren Regional präsentieren

[meinstadt.de/immobilienanzeigen](https://meinstadt.de/immobilienanzeigen)



Bei [meinstadt.de](https://meinstadt.de) bekommen Sie genau die regionale Sichtbarkeit, die Sie für Ihre Objekte und Marke benötigen: mit kostenlosen Immobilienanzeigen und zusätzlichen Reichweitenprodukten. In jeder Region deutschlandweit.

 **meinstadt.de**

9:41

← Rubriken

### Immobilien

Wonach suchst du?

Musterstadt (+5 km), Haus, bis 520.000 €, ab ...

35 Treffer



01234 Musterstadt

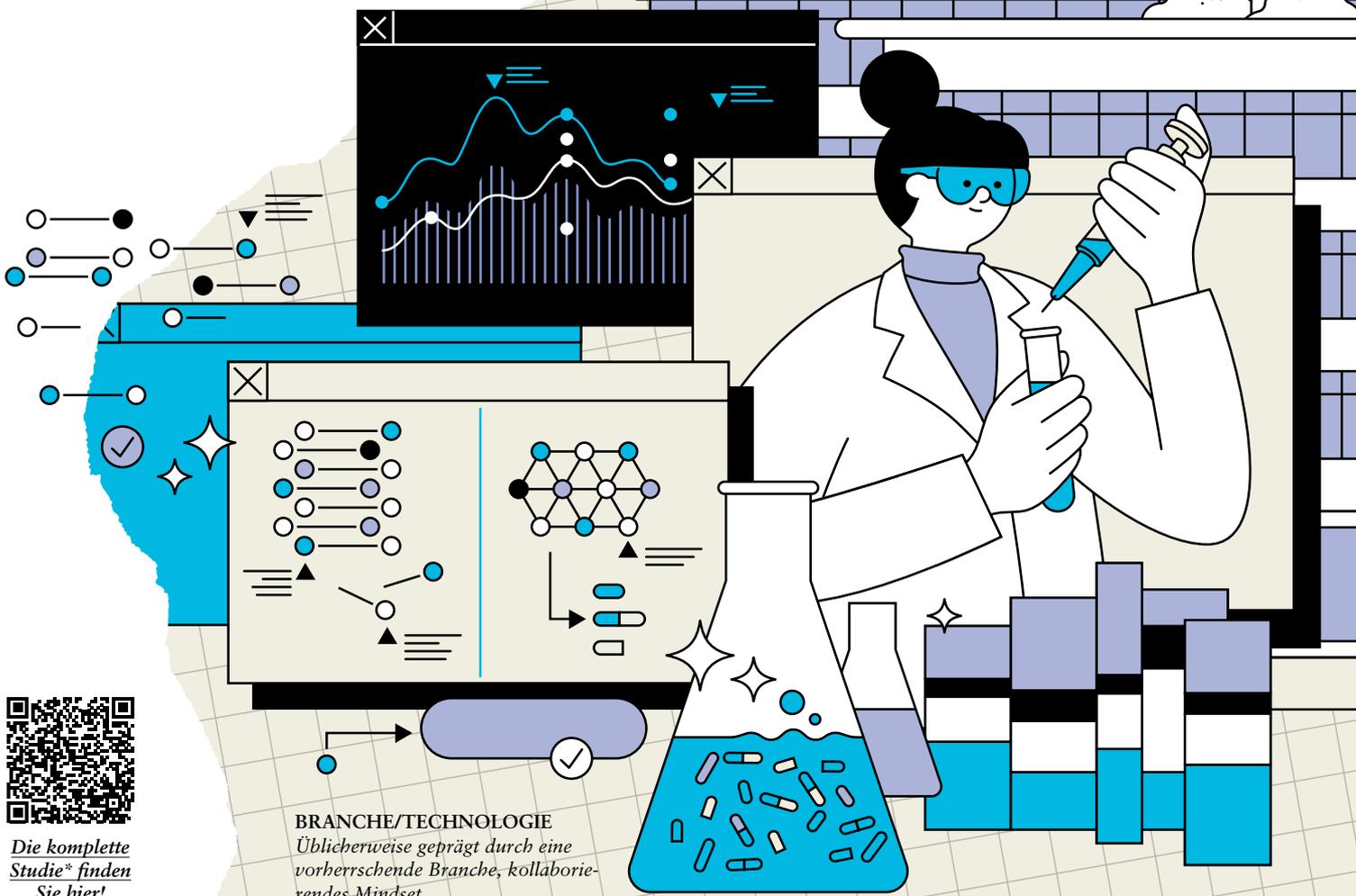
5 Zimmer | 122 m<sup>2</sup>

490.000 €

# SMART IN THE CITY IST GEFRAGT

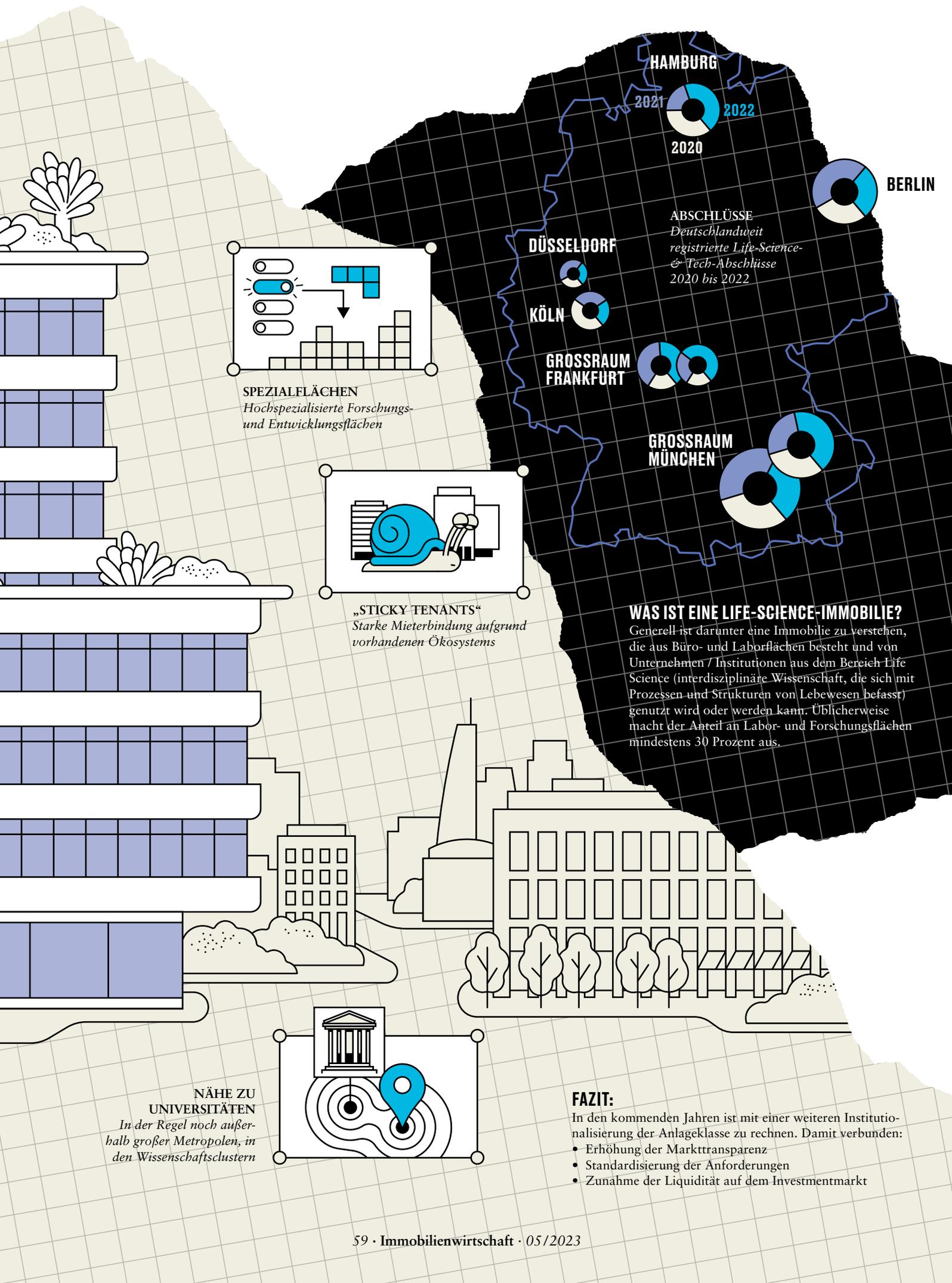
ILLUSTRATION  
Axel Pfaender

Die Nachfrage nach Mietflächen in LIFE-SCIENCE- und TECH-IMMOBILIEN wächst rasant – der Trend geht bundesweit zu innerstädtischen Lagen. Gefragt sind smarte Konzepte und Neubauten, wie eine aktuelle Studie\* zeigt.



BRANCHE/TECHNOLOGIE  
Üblicherweise geprägt durch eine  
vorherrschende Branche, kollaborie-  
rendes Mindset

Die komplette  
Studie\* finden  
Sie hier!



HAMBURG



BERLIN



ABSCHLÜSSE  
Deutschlandweit  
registrierte Life-Science-  
& Tech-Abschlüsse  
2020 bis 2022

DÜSSELDORF



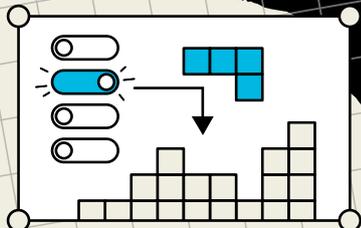
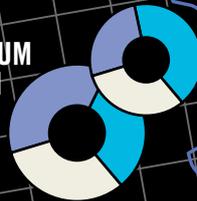
KÖLN



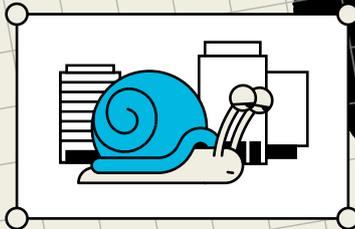
GROSSRAUM  
FRANKFURT



GROSSRAUM  
MÜNCHEN



SPEZIALFLÄCHEN  
Hochspezialisierte Forschungs-  
und Entwicklungsflächen



„STICKY TENANTS“  
Starke Mieterbindung aufgrund  
vorhandenen Ökosystems

**WAS IST EINE LIFE-SCIENCE-IMMOBILIE?**

Generell ist darunter eine Immobilie zu verstehen, die aus Büro- und Laborflächen besteht und von Unternehmen / Institutionen aus dem Bereich Life Science (interdisziplinäre Wissenschaft, die sich mit Prozessen und Strukturen von Lebewesen befasst) genutzt wird oder werden kann. Üblicherweise macht der Anteil an Labor- und Forschungsflächen mindestens 30 Prozent aus.

**NÄHE ZU  
UNIVERSITÄTEN**

In der Regel noch außer-  
halb großer Metropolen, in  
den Wissenschaftsclustern

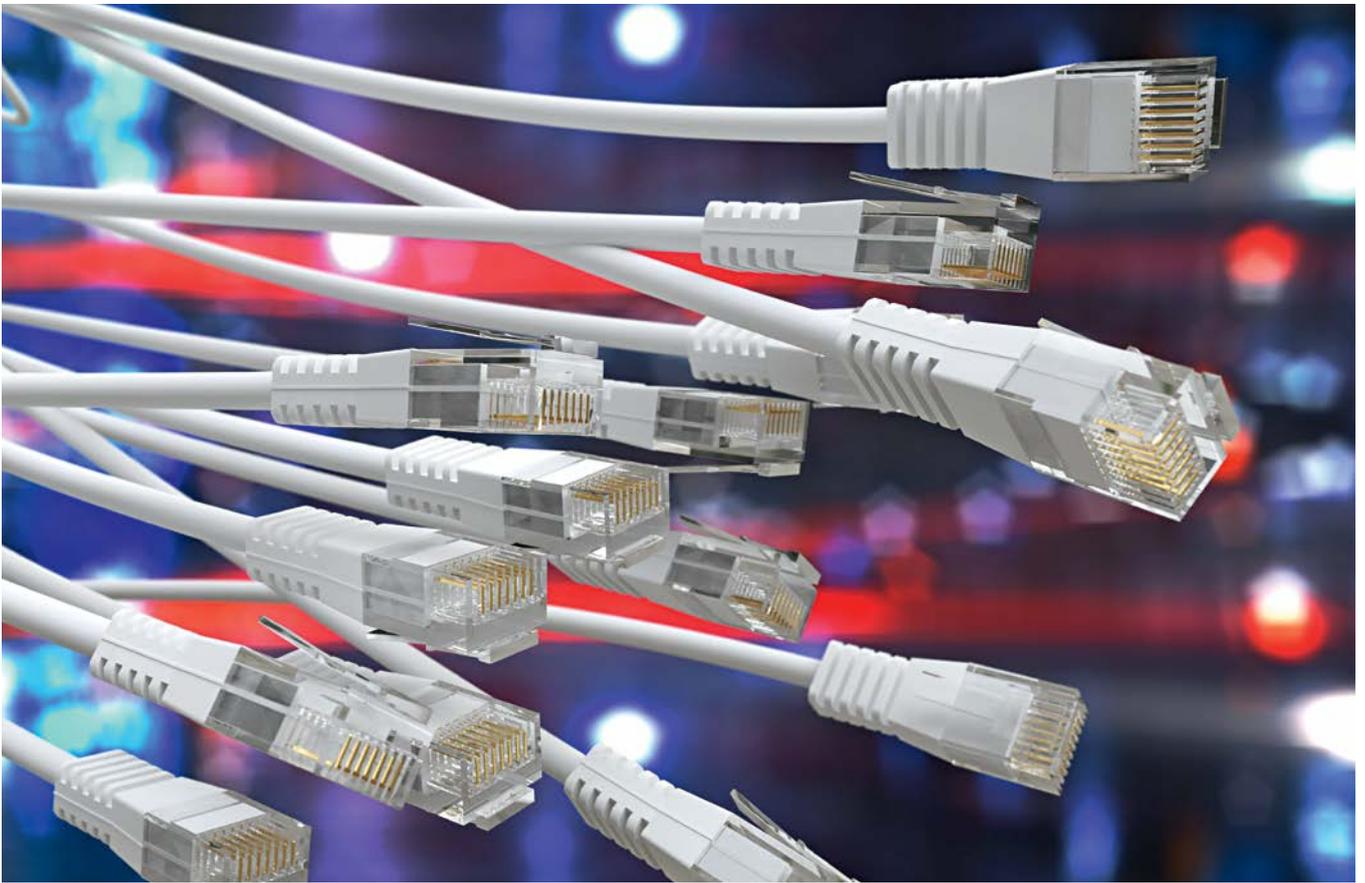


**FAZIT:**

- In den kommenden Jahren ist mit einer weiteren Institutionalisierung der Anlageklasse zu rechnen. Damit verbunden:
- Erhöhung der Markttransparenz
  - Standardisierung der Anforderungen
  - Zunahme der Liquidität auf dem Investmentmarkt

# REVOLUTION IN DER VERWALTUNG

**EIGENTÜMERVERSAMMLUNGEN** sollen künftig auch vollständig online abgehalten werden können, wenn die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer dies beschließen. Das sieht ein Gesetzesentwurf nun vor.



TEXT  
Redaktion

Ein Referentenentwurf des Bundesjustizministeriums sieht vor, eine neue Beschlusskompetenz einzuführen. Demnach sollen die Wohnungseigentümer mit einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen die Möglichkeit rein virtueller Eigentümerversammlungen in ihrer Gemeinschaft beschließen können; die Erlaubnis soll auf einen Zeitraum von drei Jahren

ab Beschlussfassung begrenzt sein. Die bisher schon nach § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG bestehende Möglichkeit, die Online-Teilnahme an Präsenzversammlungen zu ermöglichen („hybride Wohnungseigentümerversammlungen“), soll unverändert bestehen bleiben. Die Wohnungseigentümer sollen künftig die Wahl haben, Eigentümerversammlungen in Präsenz, hybrid oder rein virtuell durchzuführen.

VDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler lobt den Entwurf in einer ersten Stellungnahme. Der Entwurf zeige deutlich, dass der Gesetzgeber die Praxis im Blick hat. Virtuelle Versammlungen könnten schneller und öfter organisiert werden. Die erst vor wenigen Jahren eingeführte hybride Versammlungsform habe sich in der Praxis als nur schwer umsetzbar erwiesen. Oft seien

durch die Anmietung von Räumen und externe Versammlungstechnik doppelte Kosten für die Eigentümer entstanden.

„Der vorliegende Entwurf ist kurz, knapp und gut – und er vereinfacht das Wohnungseigentumsrecht. Der Gesetzgeber schafft mit dem § 23 Absatz 2a WEG-E zugleich Möglichkeiten eines intensiveren und öfteren Austausches zwischen Eigentümer und Verwalter. Das ist vor dem Hintergrund der enormen energetischen Herausforderungen, die umzusetzen sind, auch notwendig. Zudem sparen Eigentümer Zeit und Kosten. An- und Abfahrt entfallen, Zahlungen für das Anmieten von Versammlungsräumen und digitaler Technik sind nicht mehr erforderlich. Auch ist damit zu rechnen, dass mehr Eigentümer als in der Vergangenheit an der virtuellen Versammlung teilnehmen werden“, so Kasßler in einer Stellungnahme gegenüber dieser Zeitschrift.

## PRO ONLINE-VERSAMMLUNG

Das hohe Beschluss-Quorum von 75 Prozent Zustimmung der abgegebenen Stimmen zur virtuellen Versammlung Sorge dafür, dass die breite Mehrheit dafür stimmen muss. Wie bisher auch könnten Eigentümerinnen und Eigentümer, die nicht an der Versammlung teilnehmen, von ihrem Vollmachtsrecht Gebrauch machen. Niemand werde ausgeschlossen.

Robin Dümpert, Geschäftsführer der FRANK Immobilien Service Nord GmbH aus Hamburg, wünscht sich, dass der Entwurf tatsächlich in Kraft tritt. Die Einführung von Online-Eigentümerversammlungen sei eine zukunftsweisende Maßnahme, die den Bedürfnissen von Eigentümern und Verwaltungen gerecht werde und die Willensbildung und Beschlussfassung beschleunige. Eine digitale Willensbildung und Beschlussfassung könne auch dem Fachkräftemangel entgegenwirken, da sie den Verwaltungsaufwand reduziere und die Attraktivität des Berufsbildes deutlich erhöhe. Die zunehmende Kurzfristigkeit von Beschlüssen und die steigende Anzahl von Abstimmungen erforderten eine effizien-

tere Art der Willensbildung. Eine hybride Versammlung sei oft keine zielführende Lösung, da sie mit höheren Kosten und organisatorischem Aufwand verbunden sei.

## CONTRA ONLINE-VERSAMMLUNG

Skeptischer ist Jörg Wanke, Geschäftsführer des Immobilienverwalters 3x1 Immobilien in Erfurt und Leipzig und Mitglied des Bundesfachausschusses Verwalter vom IVD. Er befürchtet, die persönliche Beziehung zwischen Verwalter und Eigentümern könnte leiden.

Kommuniziert werde auch über Verhaltensweisen, Gesten und Gesichtsausdrücke. „100 Wohnungseigentümer in einem Raum im Blick zu behalten und mit diesen zu kommunizieren, ist für den Verwalter bereits eine Herausforderung. Am Bildschirm ist dies fast ein Ding der Unmöglichkeit. Stimmungen werden nicht oder deutlich schwerer wahrgenommen.“

Es entfällt für den Verwalter demnach die Möglichkeit, auf Vorbehalte, Fragen, Unklarheiten usw. einzugehen, die von ihm durch Ausdrucksweisen der Teilnehmenden in einer Präsenzveranstaltung wahrgenommen worden wären.“ Er sieht die Gefahr, dass es vermehrt zu Beschlussanfechtungen kommen werde, weil Verwalter nicht hinreichend auf individuelle Anmerkungen und Probleme eingehen dürften.

So sieht es auch Michael Nack, Rechtsreferent des Verbraucherschutzverbands Wohnen im Eigentum(WiE). Der neue Entwurf stelle einen erheblichen Eingriff in das Kernrecht des Wohnungseigentums dar und könne dazu führen, dass online nicht versierte Eigentümerinnen und Eigentümer ausgegrenzt würden. „Ihr Teilnahmerecht wird ausgehöhlt oder vereitelt“, sagt Nack. Der Entwurf gehe sogar noch weiter als frühere Überlegungen des Ministeriums, wonach für diesen Beschluss Einstimmigkeit nötig gewesen wäre. „Damit wird der Minderheitenschutz auf Dauer ausgehebelt“, so Nack. Nach Kenntnis von WiE ist der Entwurf noch nicht mit anderen Ministerien abgestimmt.

Rechtsanwalt Alexander Blankenstein weist darauf hin, dass gemäß § 23 Abs. 2a Satz 2 WEG-Entwurf die virtuelle Eigentümerversammlung hinsichtlich der Teilnahme und Rechteausübung mit einer Präsenzversammlung vergleichbar sein müsse. Die Wohnungseigentümer müssten also die Möglichkeit haben, ihr Teilnahme-, Frage-, Rede- und Stimmrecht ausüben zu können. Technisch werde die Eigentümerversammlung also als Videokonferenz mittels Zwei-Wege-Audio- und Videoverbindung in Echtzeit durchgeführt werden müssen. Telefonkonferenzen kämen ebenso wenig in Betracht wie Versammlungen in einem Chat. ↩

**1**  
**HERAUSFORDERUNGEN**  
*Kommende Probleme könnten mit WLAN-Verbindungen zu tun haben.*

**„EINE DIGITALE WILLENSBILDUNG UND BESCHLUSSFASSUNG REDUZIERT DEN VERWALTUNGSaufWAND DEUTLICH. DIE EINFÜHRUNG VON ONLINE-EIGENTÜMER-VERSAMMLUNGEN MACHT DAS BERUFSBILD DES VERWALTERS ATTRAKTIVER.“**

Robin Dümpert, Geschäftsführer FRANK Immobilien

# VON FERNE SEID IHR MIR GEGRÜSST

Die Möglichkeit, Eigentümerversammlungen VOLLSTÄNDIG ONLINE abhalten zu können, steht, wie beschrieben, vor der Tür. Die Technologie dafür steht längst bereit.

TEXT

*Dr. Hans-Dieter Radecke*



Ob als lästiger Termin oder wichtige Informations- und Beschlussquelle empfunden: Zu den regelmäßigen Pflichten von Wohnungsverwaltern und -eigentümern gehört die jährliche Eigentümerversammlung. Bis zur disruptiven Umwälzung aller Prozesse während der Corona-Pandemie galt bei der Durchführung dieser Versammlungen strikte Präsenzpfllicht. Die inzwischen berühmt-berüchtigten AHA-Regeln führten jedoch zu einem Digitalisierungsschub, auf den Deutschland ohne tatkräftige Unterstützung durch mutierende Virenstämme wohl noch heute warten würde: Es wurde die Möglichkeit geschaffen, Eigentümerversammlungen auch online abzuhalten.

Dazu bedarf es aber eines konkreten Beschlusses der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer, der festlegt, über welche elektronischen Kommunikationstechnologien welche Rechte (Stimmrecht, Rederecht) wahrgenommen werden sollen. Derzeit ist es noch nicht gestattet, eine lupenreine Online-Eigentümerversammlung durchzuführen. Möglich sind Hybridversammlungen, bei denen Eigentümer auf Wunsch in Präsenz vor Ort teilnehmen können. Ein Problem, das sich hieraus ergibt, ist, dass die Vorteile einer rein digitalen Veranstaltung nicht vollständig genutzt werden können, beispielsweise weil für etwaige Präsenzwünsche nach wie vor eine Versammlungslocation vorbereitet oder gemietet werden muss.

## OFFLINE, ONLINE ODER HYBRID?

Die Diskussion um die künftigen Gestaltungsoptionen von Eigentümerversammlungen ist noch keineswegs abgeschlossen. Während beispielsweise der Wohnungseigentümerverband Wohnen im Eigentum (WiE) fürchtet, dass reine Online-Veranstaltungen weniger mit der digitalen Welt vertraute Eigentümer von einer Teilnahme abschrecken könnten, dringt

der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV) auf eine möglichst schnelle Erlaubnis von reinen Online-Eigentümerversammlungen – nicht zum Zweck der Abschaffung von Präsenzversammlungen, sondern als zusätzliche Option, etwa um Entscheidungen zu beschleunigen, mehr Menschen die Möglichkeit zur Teilnahme zu sichern und den Aufwand für die Verwalter zu reduzieren. Das Argument, dass Eigentümer sich aus Gründen technischer Überforderung zurückhalten könnten, sieht der VDIV durch die Praxis widerlegt: Erste Erfahrungen hätten gezeigt, dass sich die Beteiligungsquote sogar erhöhe, wo ein digitaler Zugang ermöglicht werde.

## TECHNISCHE UMSETZUNG: WACHSENDE AUSWAHL VON ANBIETERN

Die Vorteile von Online-Versammlungen sind weitgehend mit den seit Jahren bekannten positiven Aspekten der digitalen Prozessabwicklung identisch. Die wichtigsten fasst Gero Graf, Prokurist des Verwaltungssoftware-Anbieters Matera, so zusammen: „Angesichts der Erfahrungen während der Corona-Pandemie liegen die Vorteile einer Online-Eigentümerversammlung heute auf der Hand: keine Anfahrtswege und Reisekosten, Fernzugriff auch von mobilen Endgeräten aus, keine Kosten für benutzte Räumlichkeiten sowie erleichterte Terminierung der Versammlung, da sich die Teilnehmenden nicht an einem Ort zusammenfinden müssen. Bei Portallösungen nutzen alle autorisierten Teilnehmenden ihre Zugangsoptionen, was Datensicherheit gewährleistet und die Authentifizierung erleichtert. Hinzu kommt, dass beim Modell der Selbstverwaltung Mitglieder aus dem Eigentümerkreis auf eigene Initiative Versammlungen auch außerhalb des jährlichen Turnus einberufen und abhalten können, etwa um Details →





**„JE UMFASSENDE DIE EINBINDUNG DER KI IN DIE ERP- UND CRM-SYSTEME, DESTO EINFACHER LASSEN SICH DIE WICHTIGEN DATEN IMPORTIEREN, PRÄSENTIEREN UND ANSCHLIESSEND AKTUALISIERT WIEDER IN DIE SOFTWAREARCHITEKTUR ZURÜCKSPIELEN.“**

Stephanie Kreuzpaintner,  
Vorstand DOMUS Software AG

von gemeinsamen Projekten abzustimmen.“ Welche technischen Instrumente stehen Verwaltern für die rechtskonforme Durchführung von Online-Versammlungen zur Verfügung? Prinzipiell ließen sich ja Zoom, Teams und Co. verwenden, um aber die verschiedenen rechtlichen Anforderungen und die spezifischen Vorgaben einer Eigentümerversammlung korrekt berücksichtigen zu können, empfiehlt sich in den meisten Fällen, eine für diesen Zweck spezialisierte Lösung zu nutzen. Obwohl der deutsche Markt wie bei so vielen Segmenten der Digitalisierung international auch bei solchen Tools hinterherhinkt, wächst die Zahl der Anbieter. Sie bieten für Online- und Hybridveranstaltungen DSGVO-konforme Ablaufoptionen, Moderationsfunktionen aller Art sowie Automatisierungsmöglichkeiten für Abstimmungen, Auszahlungen, Ergebnisberechnungen, Beschlussfassungen, Protokollierung und Nachbereitung. Meist

**1**  
**STEPHANIE KREUZPAINTER**  
*beschäftigt sich derzeit intensiv mit der Automatisierung durch KI.*

handelt es sich um Cloud-basierte Systeme und Portalösungen, die von vornherein das Thema Authentifizierung und Rechtezuordnung technisch realisieren und die Durchführung der Versammlung für die Verwalter weitestgehend komfortabel gestalten.

Generell ermöglichen die Tools komplette Online- und Hybridveranstaltungen und digitalisieren auch verschiedene Prozesse reiner Präsenzversammlungen. Unterschiede gibt es vor allem in der Bepreisung und dem Funktionsumfang, der von Basisausstattung bis hin zu sehr komplexen Umgebungen und Anforderungen reicht. Teilweise nutzen die Tools gängige Hard- und Software, teilweise werden eigene Videokonferenzsysteme verwendet.

Eine typische Lösung unterstützt die Verwalterinnen und Verwalter bei allen wesentlichen Abläufen: Erstellung der Tagesordnung, detaillierte Planung der Versammlung, postalische oder digitale

Einladung der Teilnehmenden, individualisierte Aufbereitung und Verteilung von Unterlagen und Dokumenten (bei Portalösungen einfach durch Zugriffsberechtigungen), Organisation und Zuordnung von Stimmrechten sowie strukturierte Versammlungsführung, also etwa Moderation der Diskussion und des Abstimmungsprozederes. So kann der verantwortliche Verwalter beispielsweise die Teilnehmenden in der Reihenfolge der digital registrierten Wortmeldungen zu Wort kommen lassen und nach Abschluss der Diskussion die Abstimmung einleiten, deren Ergebnis von der Software automatisch ermittelt wird. Protokoll und Dokumentation werden den Eigentümern anschließend elektronisch zugeleitet oder stehen im Portal zur Einsicht bereit.

Zu den wichtigen Anbietern bzw. Lösungen auf dem deutschen Markt zählen cleverworks, Conventex, DOMUS, facilioo, 023HausVerwaltung, HV2000 mit dem Portal etg24, kpi werk, Matera, meetingswitch, NEOVE, OWNER TIME, teambits, Visavid und Vulcavo.

## IN ZUKUNFT MIT KI

Eines sollte man vor lauter Begeisterung über technologische Hilfsmittel allerdings nicht vergessen: Von selbst erledigen sich keineswegs alle Aspekte digital unterstützter Eigentümerversammlungen. Im Vorfeld sollten einige kritische Punkte geklärt werden, denn andernfalls könnten Situationen eintreten, die zur Anfechtung der Beschlüsse oder zu Nichtigkeitsklagen führen können und eine Neuansetzung der Versammlung erzwingen würden. Gemeinsam mit den Eigentümerinnen und Eigentümern muss zunächst entschieden werden, ob und wie man über digitale Tools an der Versammlung teilnehmen kann sowie ob und wie online Rede-, Antragstellungs- und Abstimmungsrechte gestattet und umgesetzt werden sollen. Hinzu kommt die Wahl der technischen

Tools: Audio- und Videokonferenzsysteme, Telefonie, Online-Portale, Text- und Chatoptionen usw. Auch über eventuell entstehende Kosten und das Vorgehen bei Kommunikationsstörungen sollte vor der ersten digitalen Versammlung Klarheit herrschen.

Die Akzeptanz der technologischen Tools für die elektronische Eigentümerversammlung scheint insgesamt hoch zu sein. Inzwischen entwickelt sich die Technologie weiter. Wie zu erwarten, steht auch auf diesem Gebiet die Integration von Elementen der Künstlichen Intelligenz bevor oder ist teilweise schon im Gang. So erklärt etwa Stephanie Kreuzpaintner, Vorstand der DOMUS Software AG: „KI-Lösungen wie ChatGPT können in diesem Zusammenhang sehr nützlich sein. In der DOMUS-Portalumgebung ist ChatGPT voll integriert und kann zur Recherche, zur Aufbereitung von relevanten Informationen, aber auch zur Erstellung der Agenda einer Eigentümerversammlung sowie zur Formulierung eines Protokolls oder Beschlusstexts dienen. Je umfassender die Einbindung der KI in die ERP- und CRM-Systeme, desto einfacher lassen sich die wichtigen Daten importieren, präsentieren und anschließend aktualisiert wieder in die Softwarearchitektur zurückspielen.“

Ihre volle Wirkung kann die Technologie jedoch erst entfalten, wenn die reine digitale Eigentümerversammlung Realität ist. ↩

---

### WICHTIGE LÖSUNGSANBIETER AUF DEM DEUTSCHEN MARKT:

*cleverworks, Conventex, DOMUS, facilioo, 023HausVerwaltung, HV2000 mit dem Portal etg24, kpi werk, Matera, meetingswitch, NEOVE, OWNER TIME, teambits, Visavid und Vulcavo*

## Wohnbereiche sichern

Wir ziehen für jede Situation eine flexible Lösung aus der Schublade – ganz sicher!

Überzeugen Sie sich selbst unter

[www.assaabloy.com/wowi](http://www.assaabloy.com/wowi)



**ASSA ABLOY**  
Opening Solutions

Experience a safer  
and more open world





# „WIR WAREN NIE AUF FÜHRUNGS- SEMINAREN ...“

Es gab einen Kongress mit Vertretern kleiner und mittlerer Unternehmen der Branche. Man diskutierte darüber, was Fachkräftemangel mit schlechter Führung zu tun hat. Viel, so zeigte sich. Führungskräfte von KMUs sind oft Autodidakten. Das ist jedoch keine gute Ausrede. Die **BASICS GUTER FÜHRUNG** sind für jeden erlernbar.

TEXT  
Susanne Vieker

„Ob ich eine gute Führungskraft bin? Keine Ahnung.“ Sätze wie diese höre ich oft von den Chefs und Chefinnen kleiner Hausverwaltungen. Ich kann ihre Unsicherheit nachvollziehen: Meist sind sie so stark eingebunden ins operative Geschäft, dass schlichtweg keine Zeit bleibt, sich einzulesen in Führungstheorien, geschweige denn Fortbildungen zu diesem Thema zu besuchen.

Die wenigsten haben in der Ausbildung erlernt, was gute Mitarbeiterführung ausmacht. Klassische Leadership-Themen wie Motivation und Konfliktlösung stehen nicht auf den Lehrplänen. Vorstellungen, was gut zu führen bedeutet, basieren größtenteils auf dem Learning-by-doing-Prinzip, auf Intuition und auf den Erfahrungen, die man damals mit den eigenen Chefs gesammelt hat. Nur leider passen die Führungsvorbilder von damals oft nicht mehr zu den neuen Anforderungen, welche die Digitalisierung, die neuen Mitarbeitergenerationen und vor allem der Fachkräftemangel mit sich bringen. Ein Trial-and-Error-Kurs in puncto Führung ist insbesondere wegen

des letztgenannten Faktors nicht ratsam. Laut einer aktuellen Gallup-Studie findet fast die Hälfte aller Angestellten in Deutschland, dass es an der Zeit ist, sich nach einem neuen Job umzuschauen. Wesentlich für die Entscheidung zu bleiben ist vor allem – Sie ahnen es schon – gute Mitarbeiterführung.

Doch was bedeutet das heutzutage genau? So viel vorweg: Über Details lässt sich vortrefflich streiten. Allerdings gibt es durchaus ein paar Faktoren, über die sich Führungsexpertinnen und -experten einig sind.

## **FAKTOR 1: GUTE CHEFINNEN UND CHEFS SIND VERLÄSSLICH**

Energie- und Klimakrise, Handwerkerangel, Digitalisierungsdruck und Co. – wir leben in unsicheren, herausfordernden Zeiten. Umso wichtiger ist es für Mitarbeitende, auf Führungskräfte zählen zu können, die verlässlich und konsistent handeln. Das belegt auch eine Langzeitstudie von Google: Verlässlichkeit ist heutzutage eine der wichtigsten Führungskompetenzen. Heute hü, morgen hott – Geschäftsführende, die nach solchen Mustern agieren, mögen Unterhaltungswert haben, aber das war es auch schon an Positivem. Die daraus resultierende Unsicherheit ist für Mitarbeitende auf Dauer nur schwer zu ertragen und führt zum Vertrauensverlust.

### **Wie macht man es besser? Hier ein paar Impulse:**

- Kommunizieren Sie Ihre Ziele, Pläne und auch Ihre Fehlentscheidungen offen. Legen Sie alle Karten auf den Tisch und suchen Sie bei Problemen gemeinsam mit Ihren Mitarbeitenden nach Lösungen.
- Definieren Sie klare Leitplanken, innerhalb deren Ihre Mitarbeitenden frei entscheiden und agieren können.
- Sind Sie in Stresssituationen eher ein Nervenbündel als der Fels in der Brandung? Mit kleinen Entspannungsübungen, so zum Beispiel Atemtechniken, lenken Sie Impulse und Emotionen in konstruktive Bahnen. →



1

## FAKTOR 2: GUTE FÜHRUNGSKRÄFTE FÖRDERN IHRE MITARBEITENDEN INDIVIDUELL

Nichts frustriert so sehr wie Stillstand. Wer das Gefühl hat, beruflich in einer Sackgasse gelandet zu sein, kündigt innerlich und früher oder später dann auch tatsächlich. In Studien wurde herausgearbeitet, wie entscheidend sich Weiterentwicklungs-Chancen auf die Zufriedenheit und Motivation von Mitarbeitenden auswirken.

Auch in kleinen Unternehmen ist Entwicklung möglich – trotz flacher Hierarchien. Sie ist nämlich für viele nicht unbedingt gleichbedeutend mit Karriere. Oft ist auch Fortbildung oder die Aussicht auf neue Tätigkeitsbereiche in Ihrem Unternehmen eine gute Möglichkeit, Mitarbeitenden eine Zukunftsperspektive zu schaffen. Im riesigen Angebot an Online-Seminaren oder anderen Lernformaten lässt sich für jede und jeden ein (bezahlbares) Angebot finden. Doch Achtung: Weiterentwicklung sollte immer auf den Einzelnen abgestimmt sein und zu seinen Talenten, Vorstellungen und seiner privaten Situation passen. Nicht jeder möchte zum Beispiel mehr Verantwortung übernehmen.

### Hier ein paar Empfehlungen, wie Sie Mitarbeitende individuell fördern:

- Vereinbaren Sie alljährlich feste Termine für Entwicklungsgespräche.
- Verlegen Sie sich in diesen Gesprächen aufs Fragen und Zuhören: Welche beruflichen Zukunftsträume hat Ihr Gegenüber? Welche Tätigkeiten machen ihm oder ihr besonders viel Freude, welche langweilen oder lähmen sie dagegen? Wo sehen sich Ihre Mitarbeitenden in zwei, fünf oder zehn Jahren?
- Legen Sie offen, welche dieser Vorstellungen sich in Ihrem Unternehmen realisieren lassen und welche nicht. Gibt es Hindernisse, versuchen Sie gemeinsam nach alternativen Lösungswegen zu suchen, die für beide Seiten passen.

### 1

#### ICH HOL DICH DA HOCH!

*Eine gute Führungskraft geht auf die individuellen Ziele der Mitarbeitenden ein – und hilft ihnen dabei, diese zu erreichen*

## FAKTOR 3: GUTE FÜHRUNGSKRÄFTE SCHAFFEN EINE KONSTRUKTIVE FEEDBACK-KULTUR

Eng verzahnt mit Weiterentwicklung ist Feedback. Wir alle, auch Führungskräfte, brauchen die Sicht von anderen, um Fortschritte zu machen im eigenen Tun und Denken. Rückmeldungen sollten daher auch keine Einbahnstraße sein, die top-down verläuft, sondern am besten eine gut ausgebaute Schnellstraße in beide Richtungen.

### Was genau damit gemeint ist?

- Ermutigen Sie Ihre Mitarbeitenden, auch Ihnen Rückmeldung zu geben. Positives wie Negatives – alles ist erlaubt und stets gerne gesehen.
- Jemand kritisiert Sie? Hören Sie genau zu, lassen Sie das Gehörte sacken, ohne dagegen zu argumentieren.
- Klar und eindeutig, ehrlich und immer wertschätzend sollten Ihre Rückmeldungen sein. Auch der Zeitfaktor spielt eine Rolle: Sprechen Sie vor allem Negatives immer gleich an – sofortiges Feedback wirkt am besten.
- Ihre Rückmeldungen sollten immer das Ziel haben, die (Zusammen-)Arbeit besser zu gestalten. Leere Lobhülsen, so z. B. ein lapidares „Toll!“, können das nicht.

## FAKTOR 4: GUTE FÜHRUNGSKRÄFTE VERTRAUEN IHREN MITARBEITENDEN

Einer oder eine ordnet an, die anderen folgen – so läuft es häufig, besonders in kleinen inhabergeführten Unternehmen. Dieser autoritäre Führungsstil hat sicherlich ab und an seinen Grund, auf Dauer und zu konsequent angewendet wirkt er demotivierend. Wer im Klammergriff gefangen ist, dem fehlt die Luft zu atmen. Menschen möchten gestalten, die einen weniger, die anderen mehr. Das heißt für Führungskräfte, loslassen zu können, Freiräume zu schaffen und Vertrauen zu haben in andere. Leichter gesagt als getan?

### Vielleicht helfen die folgenden Tipps:

- Definieren Sie vorab klare Regeln (siehe auch bereits Faktor 2).
- Kehren Sie den Misstrauensvorschuss in einen Vertrauensbonus um. Sagen Sie: „Ihr schafft das!“, statt skeptisch zu fragen: „Schafft ihr das?“
- Fehler passieren. Suchen Sie nicht nach den Schuldigen, bestrafen Sie nicht durch Vertrauens- und Verantwortungsentzug, sondern analysieren Sie gemeinsam die Ursachen und finden Sie Lösungen, damit es in Zukunft besser läuft. In einer guten Fehlerkultur zählt der Lerneffekt!
- Machen Sie sich bewusst: Jeder Mensch löst Aufgaben auf eigene Weise. Nicht nur Ihre, sondern auch andere Wege können zum Ziel führen. ↩

10 JAHRE



IMMOWARE24

10 JAHRE

ZUFRIEDENE KUNDEN



*„Wir haben uns für Immoware24 entschieden, da es uns von Anfang an sehr wichtig war, die Prozesse im Unternehmen digital abzubilden. Immoware24, als ‚wirkliche‘ webbasierte Software, hat schon damals die beste Lösung dafür geboten.“*

Lars Greve  
Geschäftsführer WEVATO GmbH /  
Immoware24 Kunde seit 2013



Der große  
Jubiläums-Rabatt!  
**10% AUF ALLES\***

Jetzt unverbindlich testen!  
[www.immoware24.de/10-iw](http://www.immoware24.de/10-iw)



\*Rabatt-Aktion gilt für sämtliche Standardpreise von Immoware24.  
Die Aktion ist gültig bis Ende August 2023. Nicht kombinierbar mit anderen Rabatt-Aktionen.

# TYPISCHE FEHLER VERMEIDEN

***DIGITAL FARMING:*** Das Thema bietet großes Potenzial für regional verankerte Maklerinnen und Makler, wenn es um die Kundenakquise geht. In der Umsetzung werden aber oft Fehler gemacht, die leicht zu vermeiden sind. Ein Fahrplan, wie es gehen kann.

Bei der aus den USA stammenden Akquisemethode „Farming“ konzentrieren sich Immobilienunternehmer auf ein abgestecktes Vertriebsgebiet. In ihrem Revier kennen sie die Nachbarn und ihre Immobilien, sammeln Marktdaten und bauen durch ihre starke regionale Präsenz eine lokale Marke auf. Schaffen sie es mit geeigneten Marketingmaßnahmen, in diesem Terrain Marktführer zu werden, und spricht sich das herum, so wird der Erfolg am Zuwachs von Aufträgen messbar. Mit diesem Modell können nach dem Aufbau der eigenen, prototypischen Farm in einem zweiten Schritt auch Nachbarfarmen systematisch erobert und urbar gemacht werden. Das sind die typischen Zutaten für gesundes und natives Wachstum.

Doch so simpel diese Methode auch klingen mag, so viele

TEXT  
Jan Kricheldorf

Fehler werden gemacht. Einer der größten: die Verzettlung. Wer seine Farm ohne Strategie und Maßnahmenkatalog aufbaut, scheitert entweder oder wird sehr viel mehr Zeit benötigen, die gesteckten Ziele zu erreichen.

## SO WAR FARMING ZU ANALOGEN ZEITEN

Die Welt des Farmings ist mit der voranschreitenden Digitalisierung deutlich komplexer geworden. Auch wenn das Grundprinzip das gleiche geblieben ist, ist die Anzahl der Kommunikationskanäle enorm gestiegen. Auch schon in der analogen Ära war Farming durchaus zeitaufwändig und kräftezehrend: Die Immobilienunternehmer gingen von Tür zu Tür, verteilten Flyer, führten Open Houses oder Veranstaltungen durch und schenkten Menschen an Gartenzäunen ein offenes Ohr. Heute sind viele Unternehmer zusätzlich damit überfordert, welche Aktivitäten bei der Auftragsgewinnung zum Erfolg führen und wie es gelingt, analoge Methoden mit digitalen in Einklang zu bringen.

Typischerweise verfallen Kleinunternehmer dann in alte Muster und beginnen, aktionistisch herumzuprobieren oder auf Partikularlösungen zu setzen, statt das Große und Ganze im Blick zu behalten. Ein Beispiel: Als die

ersten Drohnen für Verbraucher auf den Markt kamen, sahen viele Immobilienunternehmer darin ein Marketingmittel, das Eigentümer beeindrucken und ein Alleinstellungsmerkmal gegenüber Wettbewerbern darstellen sollte. Die Unternehmer folgten einem technischen Trend, ohne zu hinterfragen, ob für die Kundinnen und Kunden tatsächlich ein erkennbarer Mehrwert entsteht. Das flog bald auf und konnte somit bei der Auftragsvermittlung keine Vorteile verschaffen. Hier hilft es, genau zu hinterfragen, welche Lösung auch der Auftraggeber als Lösung empfindet.

## DIGITAL FARMING IST MESSBAR

Digitales Farming hat den großen Vorteil, dass alle Aktivitäten eindeutig messbar sind. Genau das also sollte das strategische Handeln bestimmen anstatt der vorüberziehenden Trends, die sich nicht als nachhaltig erweisen.

Hier begehen viele Unternehmerinnen und Unternehmer den Fehler, dass sie die Wirkung ihrer Aktivitäten nicht überprüfen oder den Überblick verloren haben. Ein Beispiel: Ein Immobilienunternehmer hat erkannt, dass er seine erklärungsbedürftigen Dienstleistungen seiner Zielgruppe regelmäßig kommunizieren muss, →

**DIGITAL AKTIVIERTE KUNDEN  
MÜSSEN STETS IN DIE ANALOGE  
WELT ÜBERFÜHRT WERDEN.  
WIR NENNEN DIESEN PROZESS  
„DIGITAL-ANALOG-BRÜCKE“.**



und verschickt regelmäßig einen Newsletter. So weit ein guter Plan. Er versäumt es dann aber, die Wirkung seines Newsletters auszuwerten und davon zu profitieren, welche Kunden er eigentlich aktiviert hat. Der Auswertung digitaler Methoden kommt also eine besondere Bedeutung zu. Denn die datengetriebenen Rebounds, die sich aus dem E-Mail-Marketing ergeben, wirken wie ein Filter für Interessen. Es wird erkennbar, wo ein aktivierter Kunde gerade in seiner Kundenreise steht. Noch am Anfang? Oder kurz vor der Transaktion? Mit seiner Reaktion verrät er sein Interesse und gibt dem Sender Auskunft darüber, in welcher Bedürfnislage er sich gerade befindet.

## UNTERSCHÄTZTE EFFEKTE

Interessen digital zu ermitteln ist das Ziel vieler digitaler Akquise-Lösungen. Am besten verständlich wird das bei der digitalen Warmakquise mit E-Mail-Marketing. Diese Möglichkeit des Farmings ist ein Paradebeispiel dafür, wie digitale Kontakte aus der Datenbank in analoge Vertriebsgespräche umgewandelt werden können. Die hohe Wirksamkeit dieser Akquiseaktivität wird regelmäßig unterschätzt. Stellen wir uns also vor – um beim genannten Beispiel zu bleiben – der Immobilien-

unternehmer hat die Auswertung vorgenommen. Er sieht, dass Eigentümer auf bestimmte Inhalte zugehen, die beispielsweise einen anstehenden Verkauf wahrscheinlich machen. Damit ist er in seiner Akquisestrategie schon ein gutes Stück weitergekommen. Aber der Auftrag ist dennoch in weiter Ferne, wenn er aus diesen Erkenntnissen nicht die richtigen Handlungsweisen ableitet. Hier offenbart sich ein weiterer Farmingfehler: Der Unternehmer versäumt es, zum Telefonhörer zu greifen und die aktivierten Kunden anzurufen. Dieser sehr typische Fehler kommt leider viel zu oft vor. Wir nennen es unbeeendetes Storytelling: Eine einmal begonnene Geschichte wird nicht zu Ende erzählt. Schlimmer noch, die Problemlage eines Kunden wird richtig erkannt und auf den Höhepunkt getrieben, ohne aber nach erfolgter Reaktion des Protagonisten die Lösung folgen zu lassen. Das Farming wird mehr oder weniger abrupt abgebrochen, weil der Immobilienunternehmer davon ausgeht, dass das Erkennen der Problemlage seines Kunden von selbst dazu führen wird, dass dieser auf ihn zugeht und den Auftrag erteilt. Doch das ist in aller Regel nicht der Fall. Digital aktivierte Kunden müssen stets in die analoge Welt überführt werden. Wir nennen diesen Prozess „Digital-analog-Brücke“.

Erfolgt diese nicht, wird auch die Farmingaktivität erfolglos bleiben, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass sich der potenzielle Kunde schon meldet, wenn er etwas will, sondern umgekehrt der Unternehmer vertrieblisch aktiv werden muss, um den Auftrag zu sichern. Leider bleiben viele Prozesse genau an dieser Stelle stehen. Die Chance der „Digital-analog-Brücke“ wird nicht genutzt, obwohl sich viele Kleinunternehmer gerade in der Direktkommunikation wohlfühlen.

Beim Farming ist es wichtig, sich stets vor Augen zu halten, an welcher Stelle der Customer Journey (der Kundenreise von der ersten Idee bis zur Verwirklichung seines Kaufs oder Verkaufs) der Kunde gerade steht. Digitale Tools können den Prozess erleichtern, aber selten den Abschluss direkt herbeiführen. Wann ein poten-

zieller Auftraggeber so weit ist, lässt sich im direkten Gespräch besser ermitteln. Ist der Kunde überhaupt schon verkaufs- oder kaufbereit, oder steht er noch ganz am Anfang seiner Entscheidungsfindung? So etwas lässt sich derzeit nur über Online-Strategien herausfinden. Ein Beispiel: Am Anfang seiner „Kundenreise“ beschäftigt er sich beispielsweise noch mit dem barrierefreien Umbau seines Hauses. Erst wenn sich für ihn herausgestellt hat, dass so ein Umbau zu teuer ist, wird er bereit sein, sich mit anderen Optionen zu beschäftigen. Digital durchläuft er dabei mehrere inhaltliche Phasen. Hat er Ihren Barrierefrei-Rechner benutzt und ist zu keinem sinnvollen Ergebnis gekommen? Ihre Webseite sollte das erkennen können, Folgeaktionen auslösen und Vorschläge machen. Sie brauchen ein automatisiertes Kommunikationssystem.

## NAMHAFT PROBLEMLÖSER

Der Schlüssel, um Fehler beim Farming zu vermeiden – insbesondere in Zeiten von dynamischen Marktlagen wie derzeit –, ist eine entschlossene und mit allen verfügbaren Mitteln praktizierte Bedürfnisorientierung. Denn die Präsenz der Marke im Revier kann nur dann zu einem Auftrag führen, wenn die Zielgruppe den Dienstleister als Problemlöser wahrnimmt.

Und Probleme – so viel steht fest – haben die Kundengruppen in der Immobilienbranche derzeit reichlich. Denn: Dem Verkauf oder Kauf einer Immobilie geht in der Lebenssituation der Menschen immer ein wichtiger Veränderungsprozess voraus, aus dem sich neue Bedürfnisse ergeben. Zum Beispiel wenn Menschen zueinander gefunden haben, Paare sich trennen, ein Angehöriger verstirbt – oder es zu anderen Einschnitten kommt, die neue Sichtweisen erfordern. Hinter einem Kundenbedürfnis kann aber auch einfach ein lang gehegter Wunsch stehen, der endlich erfüllt werden will. Wer schon immer von einer tollen Loftwohnung geträumt hat, wird bei erster Gelegenheit, eine solche zu erwerben, seine alte Wohnung bereitwillig verkaufen. ↯

---

## HÄUFIGE MOTIVE FÜR DEN (VER-)KAUF

*Dieses Zielgruppenwissen muss insbesondere beim digitalen Farming in verschiedene Marketingmaßnahmen einfließen:*

- Die Immobilie ist zu klein (Nachwuchs, Zusammenzug)
- Die Immobilie ist zu groß (Kinder sind ausgezogen)
- Die Oma musste ins Pflegeheim
- Immobilie geerbt
- Beziehung oder Ehe gescheitert
- Geldprobleme (Arbeit verloren, Anschlusskredit teuer, Finanzierung schwierig)
- Liquidität wird benötigt (z.B. für eine neue Anlage)
- Anlage nicht rentabel
- Beruflicher Wechsel
- Mehr Wohnqualität gewünscht
- Lagefaktoren
- Unvorhergesehene Lebensumstände

# Passt.



## Alles passt, nur der Software-Anbieter nicht?

Finden Sie jetzt den passenden Partner für Immobiliensoftware – mit unserer umfassenden Anbietersuche auf [Softwarevergleich.de](https://www.softwarevergleich.de)



**Softwarevergleich.de**  
Ihr Software-Anbieter-Anbieter

# URTEILE

## WEG-RECHT

### URTEIL DES MONATS: ZWEITBESCHLUSS KANN BESCHLUSS- AUFHEBUNG NICHT AUSHEBELN

Ist ein Beschluss der Wohnungseigentümer wegen eines materiellen Beschlussmangels für ungültig erklärt worden, ist ein im Kern inhaltsgleicher Zweitbeschluss nur ausnahmsweise zulässig, etwa nach Behebung des Mangels oder Änderung der tatsächlichen oder rechtlichen Umstände.

BGH, Urteil v. 10.2.2023, V ZR 246/21

#### Fakten:

In einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) hatten die Eigentümerinnen und Eigentümer die Jahresabrechnungen für 2016 und 2017 beschlossen. Beide Beschlüsse wurden vom Amtsgericht wegen inhaltlicher Fehler rechtskräftig für ungültig erklärt. In einer Eigentümerversammlung im Juni 2019 fassten die Eigentümer erneut Beschlüsse über die Jahresabrechnungen 2016 und 2017; diese waren inhaltsgleich mit den zuvor für ungültig erklärten Beschlüssen. Ein Wohnungseigentümer wendet sich gegen die neuen Beschlüsse (Zweitbeschlüsse). Er will erreichen, dass sie für ungültig erklärt werden.

#### Entscheidung:

Zu Recht, so der BGH. Hier bestehe die Besonderheit, dass die zweite Beschlussfassung Beschlüsse ersetzt, die zuvor durch rechtskräftige gerichtliche Entscheidung für ungültig erklärt worden seien. Dies schränke die Möglichkeit ein, einen Zweitbeschluss zu fassen. Wurde ein Beschluss wegen eines materiellen Beschlussmangels rechtskräftig für ungültig erklärt, dürfe ein im Kern inhaltsgleicher Zweitbeschluss nur gefasst werden, wenn besondere Umstände die Annahme rechtfertigten, dass dieses Vorgehen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Sei ein Beschluss wegen eines materiellen Beschlussmangels rechtskräftig für ungültig erklärt worden, sei es Sache der GdWE, nachzuweisen, dass besondere Umstände die zweite Beschlussfassung erlaubten.

#### Fazit:

Wird ein nach diesen Maßstäben unzulässiger Zweitbeschluss gefasst, hat dies nicht die Nichtigkeit des Beschlusses, sondern in der Regel nur dessen Anfechtbarkeit zur Folge. Nur in Ausnahmefällen kann

ein derartiger Beschluss als nichtig anzusehen sein, etwa wenn eine mehrfache Beschlussfassung allein mit dem Ziel erfolgt, die Minderheit zu zermürben.

---

### GEMEINSCHAFT DER WOHNUNGSEIGENTÜMER: MITGEBRAUCH DES GEMEINSCHAFTSVERMÖGENS?

Die Wohnungseigentümer haben keinen Anspruch auf Mitgebrauch des Gemeinschaftsvermögens (hier einer „Rezeption“).

LG München I, Beschluss v. 8.11.2022,  
36 S 6500/22 WEG

#### Fakten:

Ein Teileigentum steht im Eigentum der Gemeinschaft. Ihr steht ein Sondernutzungsrecht an einem Raum zu. Wohnungseigentümer K will diesen Raum mitbenutzen. Hat er hierauf einen Anspruch?

#### Entscheidung:

Das LG verneint die Frage! Die „Rezeption“ stehe der Gemeinschaft zu. Sie sei damit Gemeinschaftsvermögen, auf das § 16 Abs. 1 Satz 3 WEG nicht anwendbar sei. Die Wohnungseigentümer hätten keinen Anspruch auf einen Mitgebrauch. Die Vermögensmassen müssten strikt voneinander getrennt betrachtet werden. Ein Raum des Gebäudes oder eine Freifläche könne zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören. Der Gesetzgeber habe bewusst davon abgesehen, den Eigentümern insoweit § 16 Abs. 1 Satz 3 WEG entsprechende Nutzungsrechte einzuräumen.

#### Fazit:

Ein Wohnungseigentümer ist tatsächlich nicht befugt, einen Raum, der Teil des Gemeinschaftsvermögens ist, ohne Weiteres mitzugebrauchen. Allerdings sind Gebrauchsregelungen möglich – soweit es keine entgegenstehende Vereinbarung gibt –, da § 9a Abs. 3 WEG explizit auf § 19 Abs. 1 WEG verweist. Erwirbt die Gemeinschaft z. B. ein angrenzendes Grundstück als Parkfläche, so kann durch Beschluss geregelt werden, welche Eigentümer welchen Stellplatz nutzen dürfen. Den Stellplatznutzerinnen und -nutzern sollte allerdings bewusst sein, dass ihr Gebrauchsrecht durch eine neue Beschlussfassung wieder aufgehoben werden könnte.

---

### BAULICHE VERÄNDERUNG: WAS GILT, WENN EINE GESTATTUNG FEHLT?

Es ist Sache des Eigentümers, der eine nicht bereits in der Gemeinschaftsordnung gestattete bauliche Veränderung beabsichtigt, einen Gestattungsbeschluss herbeizuführen, ehe mit der Baumaßnahme begonnen wird. Handelt er dem zuwider, haben die übrigen Eigentümer einen Unterlassungsanspruch.

BGH, Urteil v. 17.3.2021, V ZR 140/22

**Fakten:**

Eigentümer B baut in dem seiner Wohnung vorgelagerten Garten ohne Gestattung einen Pool. Eigentümer K verlangt während des Bauens Unterlassung (es gilt noch altes Recht, es war also egal, welcher Bereich gegebenenfalls gestört wurde). B meint, er könne dem Begehren jedenfalls einen Anspruch aus § 20 Abs. 3 WEG entgegensetzen.

**Entscheidung:**

Der BGH beurteilt die Rechtslage anders! Seit dem 1.12.2020 müsse, sei nichts anderes vereinbart, eine Gestattung immer beschlossen werden. Für den bauwilligen Eigentümer habe der Beschluss den Vorteil, dass er – ebenso wie eventuelle Rechtsnachfolger – durch dessen Bestandskraft Rechtssicherheit habe. Ob diese Rechtslage allerdings auch für eine bereits fertiggestellte bauliche Veränderung gelte, sei im Fall nicht zu entscheiden.

**Fazit:**

Bis zum 1.12.2020 war streitig, ob eine bauliche Veränderung stets durch einen Beschluss gestattet werden müsse. Hier ist zu fragen, was seitdem gilt. Der BGH entscheidet sich dafür, dass jede nicht bereits durch eine Vereinbarung gestattete bauliche Veränderung durch einen Beschluss legitimiert werden muss. Wird sie nicht gestattet, muss eine Beschlussersatzklage erhoben werden. Der BGH nennt drei mögliche Ausnahmen: Arglist, Treu und Glauben sowie eindeutige Fälle des § 20 Abs. 3 WEG.

---

**UNTERLASSUNGSANSPRUCH?  
ENTFERNUNG EINES BAUMES**

Die Entfernung von Bäumen, die zu nahe an der Grenze gepflanzt wurden, kann allein zur Abwehr der von ihnen verursachten Immissionen (Nadeln, Zapfen) nach Verjährung des nachbarrechtlichen Beseitigungsanspruchs grundsätzlich auch nicht mehr gemäß § 1004 BGB verlangt werden.

OLG Karlsruhe, Urteil v. 2.3.2023, 12 U 165/22

**Fakten:**

K ist Eigentümer des Grundstücks 1. B1 bis B4 sind die Eigentümer des benachbarten Grundstücks 2 (ein Doppelhaus). Im Abstand von 0,5 bis drei Metern zur Grundstücksgrenze stehen seit dem Jahr 1985 auf dem im Wohnungseigentum aufgeteilten Grundstück zwei heute über zehn Meter hohe Kiefern. K verlangt von B1 bis B4 im Jahr 2021 die Beseitigung der Bäume. Sie seien wegen Trockenheit nicht mehr standsicher. Die Kosten einer Reinigung durch eine gewerbliche Gartenbaufirma beliefen sich auf mindestens 3.500 Euro jährlich. Das LG weist die Klage ab. Dagegen wendet sich K.

**Entscheidung:**

K habe gegen die Beklagten keinen Anspruch auf Beseitigung. Dieser sei wegen Verjährung nicht durchsetzbar.

**Fazit:**

Für das Wohnungseigentumsrecht fragt sich, ob K wegen § 9a Abs. 2 WEG gegen die Gemeinschaft der Eigentümer vorgehen musste. Dies scheint, zu bejahen zu sein. Die Klage hätte gegen die Gemeinschaft denselben Erfolg haben können. Denn Verjährung ist Verjährung. Die Frage, wann die Gemeinschaft zu einem Handeln berufen ist oder eine Pflicht wahrzunehmen hat, ist häufig nicht leicht zu beantworten. Die Verwaltung darf insoweit namens der Gemeinschaft der Eigentümer Rechtsrat einholen. Der Anwaltsvertrag ist regelmäßig von § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG gedeckt.

---

**ANFORDERUNGEN:  
SORGFALTSANFORDERUNGEN BEIM  
AUFTEILUNGSPLAN**

Der Aufteilungsplan muss neben Grundrissen der einzelnen Stockwerke auch Schnitte und Ansichten des Gebäudes enthalten. An die Darstellungen im Aufteilungsplan sind wegen des grundbuchverfahrensrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatzes außerdem besondere Sorgfaltsanforderungen zu stellen.

KG Berlin, Beschluss v. 14.6.2022, 1 W 122/22

**Fakten:**

Bei einer Teilungserklärung wird fraglich, ob der ihr beigefügte Aufteilungsplan dem Gesetz entspricht.

**Entscheidung:**

Das Gericht verneint die Frage! Etwa sei auf dem Plan „Ansicht Hof II“ zwischen dem 1. und dem 2. Obergeschoss ein Fenster eingezeichnet, das mit den Grundrissen nicht in Übereinstimmung zu bringen sei. Den Wohnungen Nr. 46, 36, 26 und 17 fehle hingegen eine Nummerierung des hinter der Wohnungseingangstür liegenden Raums.

**Fazit:**

Der Eintragungsbewilligung des aufteilenden Wohnungseigentümers ist nach § 7 Abs. 4 S. 1 WEG ein so genannter Aufteilungsplan beizufügen. Dies ist eine von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel oder Stempel versehene Bauzeichnung, aus der die Aufteilung des Gebäudes und des Grundstücks sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile des Gebäudes und des Grundstücks ersichtlich sein müssen. Dieser Aufteilungsplan dient der klaren Abgrenzung des Sondereigentums vom gemeinschaftlichen Eigentum. Um diese Funktion erfüllen zu können, ist es regelmäßig erforderlich, neben den Grundrissen der einzelnen Stockwerke – Keller bis Dachgeschoss – auch Schnitte und Ansichten des Gebäudes vorzulegen. →

# WEG-RECHT

## **BILDUNG VON TEILEIGENTUM: GENEHMIGUNG IST NACHZUWEISEN**

Im räumlichen Anwendungsbereich einer Rechtsverordnung nach § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB ist dem Grundbuchamt vor Eintragung der Umwandlung eines Wohnungs- in Teileigentum die Genehmigung nach § 250 Abs. 5 Satz 1 BauGB nachzuweisen.

KG Berlin, Beschluss v. 10.3.2023, 1 W 509/22

### **Fakten:**

Im Zuge einer Teilungserklärung erklärt der aufteilende Eigentümer, ein Wohnungseigentum, für das bereits ein Wohnungseigentum-Grundbuchblatt angelegt worden war, solle ein Teileigentum sein. Das Grundbuchamt meint, zum Vollzug der Änderung sei eine Genehmigung gem. § 172 BauGB vorzulegen. Hiergegen wendet sich der aufteilende Eigentümer.

### **Entscheidung:**

Im Ergebnis ohne Erfolg! Nach der Gemeinschaftsordnung sei der aufteilende Eigentümer zwar berechtigt, allein ein Wohnungs- in ein Teileigentum umzuwidmen. Seit dem 7.10.2021 bedürfe die Begründung oder Teilung von Wohnungs- oder Teileigentum bei Bestandsgebäuden in Berlin aber einer Genehmigung nach § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

### **Fazit:**

Sofern Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten i. S. v. § 201a Satz 3 und Satz 4 BauGB vorliegen und diese Gebiete nach § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB bestimmt sind, bedarf die Begründung oder Teilung von Wohnungs- oder Teileigentum grundsätzlich der Genehmigung, es sei denn, in dem Wohngebäude befinden sich nicht mehr als fünf Wohnungen (§250 Abs. 1 BauGB). Hier geht es nach h. M. aber um eine bloße Vereinbarung der Eigentümer für ihr Verhältnis untereinander nach § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG. Warum diese Vereinbarung ausnahmsweise einer Genehmigung unterliegen soll, begründet das KG Berlin mit den Gefahren einer Umwandlung. Das scheint eine teleologische Erweiterung der Norm zu sein.

## **KEINE INTERESSENKOLLISION: BEAUFTRAGUNG EINES RECHTSANWALTS**

Ein Interessenkonflikt eines von der Gemeinschaft beauftragten Anwalts liegt nicht bereits deshalb vor, weil dieser sie in einem anderen Verfahren gegen den Anfechtungskläger dieses Verfahrens vertreten hat.

LG München I, Beschluss v. 15.11.2022,  
36 S 5288/22 WEG

### **Fakten:**

Die Eigentümer beschließen, „als anwaltliche Vertretung gegen den Bauträger Rechtsanwalt R zu beauftragen. Die Verwaltung wird angewiesen, unverzüglich einen entsprechenden Anwaltsvertrag abzuschließen“. Gegen diesen Beschluss geht Eigentümer K vor. Er meint, der Vertrag mit Rechtsanwalt R sei aufgrund einer Interessenkollision unwirksam, da R die Gemeinschaft schon einmal gegen K vertreten habe.

### **Entscheidung:**

Das sieht das LG anders! Eine Interessenkollision liege vor, wenn der Rechtsanwalt eine andere Partei in derselben Rechtssache schon einmal in entgegengesetztem Interesse beraten oder vertreten habe. Daran fehle es. R habe zunächst die Gemeinschaft gegen K vertreten. Jetzt solle R Ansprüche gegen den Bauträger geltend machen. Mandant sei immer die Gemeinschaft der Eigentümer gewesen.

### **Fazit:**

Nach § 43a Abs. 4 Satz 1 BRAO darf ein Rechtsanwalt nicht tätig werden, wenn er einen anderen Mandanten in derselben Rechtssache bereits im widerstreitenden Interesse ... vertreten hat. K ist von der Gemeinschaft zu unterscheiden. Bei der Klage der Gemeinschaft gegen den Bauträger geht es um die Rechte der Eigentümer, im Fall wohl auch des K. Die Gemeinschaft ist insoweit nur nach § 9a Abs. 2 WEG Treuhänderin, nicht die aus dem Vertrag mit dem Bauträger Berechtigte.

---

## **EIGENTÜMERVERSAMMLUNG: GRUNDSATZ DER NICHTÖFFENTLICHKEIT**

Die Eigentümer können über den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit beschließen.

LG München I, Urteil v. 9.11.2022, 1 S 3113/21

### **Fakten:**

Die Eigentümer beschließen, dass Architekt X an ihrer Versammlung teilnehmen darf. Hierin sieht Eigentümer K einen formalen Beschlussmangel und geht daher gegen den Beschluss vor, mit dem die Eigentümer über eine bauliche Veränderung beschlossen haben.

### **Entscheidung:**

Dies sieht das LG nicht so! Der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit diene dem Schutz der Versammlung vor Einflüssen von außen und damit dem Schutz der Mitwirkungsrechte des einzelnen Eigentümers. Als Ausfluss des aus §§ 19 Abs. 1, 18 Abs. 2 WEG folgenden Postulats ordnungsmäßiger Verwaltung unterliege der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit der Disposition durch Beschluss. Die Eigentümer könnten mithin über die Zulassung der Teilnahme Dritter entscheiden.

#### Fazit:

Nach herrschender Meinung gibt es für die Versammlung einen Grundsatz der Nichtöffentlichkeit. Hier wird die Frage gestellt, ob die Eigentümer über den Grundsatz auch durch einen Beschluss disponieren können. Ja, meint das LG. Es sieht in dem Beschluss einen Geschäftsordnungsbeschluss, der nicht gesondert angefochten werden kann. Daher prüft es, ob sich der Geschäftsordnungsbeschluss auf den eigentlichen Beschluss ausgewirkt hat, und untersucht, ob es ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen hat, einen Architekten zur Versammlung zuzulassen. Diese Frage kann nur bejaht werden.

---

### NACHSCHUSSBESCHLUSS: SEKUNDÄRE DARLEGUNGSLAST?

Der Gemeinschaft der Eigentümer kommt eine sekundäre Darlegungslast dahingehend zu, zu erläutern, warum die Nachschüsse zutreffend sind.

LG Frankfurt a. M., Urteil v. 9.3.2023, 2-13 S 68/22

#### Fakten:

Die Eigentümer beschließen nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG über die Nachschüsse und Anpassung der Vorschüsse. Dagegen geht Eigentümer K vor. Er rügt, das Rechenwerk der Jahresabrechnung sei nicht nachvollziehbar.

#### Entscheidung:

Mit Erfolg! Lasse sich aus der Jahresabrechnung mit Hilfe der Anfangs- und Endbestände der Konten nicht nachvollziehen, ob alle im Abrechnungsjahr getätigten Einnahmen und Ausgaben aufgeführt seien, stelle sich die ergebnisrelevante Frage, ob alle Ausgaben berücksichtigt worden seien oder Einnahmen fehlten. Die Abrechnung müsse aber für den durchschnittlichen Eigentümer auch ohne Hinzuziehung fachlicher Unterstützung verständlich sein. Der klagende Eigentümer genüge daher den Anforderungen, wenn er darlege, dass die Jahresabrechnung nicht plausibel sei.

#### Fazit:

Im Fall geht ein Eigentümer gegen den Nachschuss vor, der auf ihn nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG entfällt. Fraglich ist, welche Punkte den Beschluss als nicht ordnungsmäßig erscheinen lassen. Das LG meint, der klagende Eigentümer müsse nur sagen, die Jahresabrechnung sei nicht zu verstehen. Dann müsse die Gemeinschaft der Eigentümer liefern. Es bestehe eine sekundäre Darlegungslast. Diese Sichtweise ist aber wohl nicht richtig. Denn dem Eigentümer ist es ohne Weiteres möglich, anhand der Verwaltungsunterlagen selbst die Mängel zu belegen. Das muss ein Mieter auch so tun.

---

### UMFANG DES GEBRAUCHS: WIE HÄUFIG DARF MAN GRILLEN?

Kommt es durch das Grillen zu Rauch- und Geruchsbelästigungen (hier: Elektrogrill), ist die Anzahl des Grillens auf maximal viermal im Monat zu beschränken. Ferner ist es unzulässig, an zwei aufeinanderfolgenden Tagen am Wochenende oder an zwei aufeinanderfolgenden Sonn- und Feiertagen zu grillen.

LG München I, Urteil v. 1.3.2023, 1 S 7620/22 WEG

#### Fakten:

Eigentümer K und B streiten u. a. darum, wie häufig B auf der seiner Wohnung vorgelagerten Terrassen- und Gartenfläche, an der für sein Wohnungseigentum ein Sondernutzungsrecht besteht, grillen darf. Es geht im Fall um die Störung des Sondereigentums, die ein Eigentümer allein verfolgen kann.

#### Entscheidung:

Das LG ist der Ansicht, K werde nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme gestört und könne daher teilweise Unterlassung verlangen! Da es keine Vereinbarungen und Beschlüsse zum Grillen gebe, bestehe ein Unterlassungsanspruch gem. § 14 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 1 Nr. 2 WEG allerdings nur insoweit, als es durch das Grillen zu einer Beeinträchtigung des Sondereigentums des K komme, die über das unvermeidliche Maß hinausgehe. Im Leitsatz wird deutlich, was die Kammer vorliegend für sozialadäquat hält.

#### Fazit:

Jede Verwaltung muss eine Aussage zum Grillen treffen können. Am besten ist eine Regelung in der Hausordnung. Fehlt diese, müssen die widerstrebenden Interessen in einen angemessenen Ausgleich gebracht werden. Im Ergebnis wird dabei in der Regel sowohl der Angreifer als auch der Angegriffene Federn lassen. Maßgeblich ist im Übrigen der Einzelfall.

---

### VERWALTUNGSBESCHLUSS: HUNDEHALTUNG

Ein Beschluss, der vorsieht, dass im Einzelfall die Gemeinschaft durch Beschluss die Hundehaltung gestatten kann, entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung. Es ist nicht erforderlich, dass im Beschluss bereits die Kriterien angeführt werden, unter denen in Zukunft die Hundehaltung genehmigt wird.

LG Frankfurt a. M., Urteil v. 9.3.2023, 2-13 S 89/21

#### Fakten:

Die Wohnungseigentümer fassen folgenden Beschluss: „Das Halten von Hunden ist nicht gestattet, es sei denn, die Mehrheit der Eigentümer fasst einen entsprechenden Beschluss, durch den die Hundehaltung ausnahmsweise gestattet wird. Sind für →

# WEG-RECHT

das Halten von Hunden alte Rechte vorhanden, so gelten diese nur so lange, wie das in der Gemeinschaft befindliche Tier noch lebt. Neuanschaffungen von Hunden unterliegen dem vorstehend geregelten Genehmigungsvorbehalt.“ Gegen den Beschluss geht Eigentümerin K vor. Sie sagt, sich ein Leben ohne Hunde nicht vorstellen zu können.

## Entscheidung:

Das LG meint, es gebe eine Beschlusskompetenz! Diese folge aus § 19 Abs. 2 Nr. 1 WEG und gelte, wenn die Tierhaltung Auswirkungen auf das gemeinschaftliche Eigentum habe. Der Beschluss entspreche auch einer ordnungsmäßigen Verwaltung. Dass sich der Eigentümer die Hundehaltung durch einen Beschluss genehmigen lassen müsse, sei zumutbar.

## Fazit:

Die Beschlusskompetenz, über die Hundehaltung zu entscheiden, folgt aus § 19 Abs. 1 WEG. Ein Tier kann verboten werden, wenn es durch die von ihm ausgehenden Geräusche, Gerüche oder durch sein Verhalten das gemeinschaftliche Eigentum oder das Sondereigentum stört. Die Eigentümer haben insoweit ein Ermessen.

---

## BAULICHE VERÄNDERUNG: RÜCKBAU

Wohnungseigentümer, die den im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Spitzboden eigenmächtig und unerlaubt ausbauen, sind zum Rückbau verpflichtet, unabhängig davon, ob die Baumaßnahmen mangelfrei ausgeführt worden sind und die Statik des Hauses beeinflusst haben. Die bloße Zustimmung des Verwalters zu den Umbaumaßnahmen schließt diese Ansprüche der Gemeinschaft nicht aus.

LG Berlin, Urteil v. 25.8.2022, 85 S 16/21 WEG

## Fakten:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer K verlangt von Wohnungseigentümer B, bauliche Veränderungen, die ihm nicht gestattet wurden, zurückzubauen. Durch die Maßnahmen hat B einen Spitzboden, der nicht Teil seines Sondereigentums ist, in seine Wohnung baulich eingegliedert. K klagt gegen B auf Rückbau.

## Entscheidung:

Zu Recht, so das Gericht. K habe einen Anspruch auf Rückbau in den Zustand, der vor dem Umbau bestanden habe. Durch den Umbau habe B den Spitzboden, der nicht Teil seines Sondereigentums sei, in seine Wohnung baulich eingegliedert. Diese entsprechende nun nicht mehr der Abgeschlossenheitsbescheini-

gung und der Teilungserklärung. Diese Umbaumaßnahmen stellten eine bauliche Veränderung dar, die dazu führe, dass die Rechte der anderen Eigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden. Ob der Verwalter den Umbauarbeiten zugestimmt habe, sei unerheblich.

## Fazit:

Haben die Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung nicht gestattet, ist diese unzulässig. Auf einen Nachteil kommt es nicht an. Die LG-Prüfung, ob die Rechte von anderen Eigentümern über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt wurden, war also unnötig. Im Fall war die Zustimmung neben der Gestattung einzuholen, nicht anstatt der Gestattung.

---

## TEILEIGENTUM: GEBRAUCH DES SONDEREIGENTUMS

Das Sondereigentum eines Teileigentums, das in der Teilungserklärung als aus „Hobby- und Abstellraum“ bestehend beschrieben ist, darf zu Zwecken eines gewerblichen Buchhaltungsbüros gebraucht und genutzt werden.

LG Karlsruhe, Urteil v. 24.2.2023, 11 S 139/21

## Fakten:

Wohnungseigentümer K verlangt in einem Altfall von Teileigentümer B Unterlassung. B gebraucht Räume seines Teileigentums als Buchhaltungsbüro.

## Entscheidung:

Die Klage hat keinen Erfolg! Der Gebrauch der Räume als Buchhaltungsbüro sei zulässig. Eine Zweckbestimmung aus der Teilungserklärung ergebe sich aus der Formulierung „Teileigentumseinheit bestehend aus Hobby- und Abstellraum“. Aus der Erklärung ergebe sich nicht mit der erforderlichen Klarheit, dass der jeweilige Eigentümer an diese vorgeschlagene Nutzung der Räume auch zukünftig gebunden sein solle. Die nähere Bezeichnung der einzelnen Räume als „Hobbyraum“ bzw. „Abstellraum“ sei „nächstliegend“ nur im Zusammenhang mit der räumlichen Abgrenzung des Sondereigentums erfolgt.

## Fazit:

Das Gericht lehnt eine „Zweckbestimmung im weiteren Sinne“ ab. Da es sich um einen Neubau handelt, dürfe die Gegenansicht gut vertretbar sein. Denn nach BGH-Ansicht kann dort schon eine schlichte Bezeichnung des Sondereigentums als Zweckbestimmung zu verstehen sein, z. B. „Kellerraum“ (BGH, Beschluss v. 4.12.2014, V ZB 7/13, Rn. 9) oder „Ladenraum“ (BGH, Urteil v. 10.7.2015, V ZR 169/14, Rn. 18). Nur beim Altbau soll es anders sein. ↩

# MAKLERRECHT

Die in AGBs vereinbarte Verpflichtung eines Maklerkunden zur Zahlung einer Reservierungsgebühr für das zeitlich begrenzte exklusive Vorhalten einer Immobilie kann eine unangemessene Benachteiligung darstellen.

BGH, Urteil v. 20.4.2023, I ZR 113/22

PRÄSENTIERT VON:

**RECHTSANWÄLTIN  
CONSTANZE BECKER**  
FACHANWÄLTIN FÜR MIET- UND WOHNUNGS-  
EIGENTUMSRECHT, MÜNCHEN



## Fakten:

Die Kaufinteressenten und späteren Kläger schlossen mit der beklagten Immobilienmaklerin einen Maklervertrag und mehr als ein Jahr später einen gesonderten Reservierungsvertrag, der vorsah, dass ein Grundstück exklusiv für die Kunden reserviert werden würde, wenn diese 4.200 Euro (ein Prozent des Kaufpreises) zahlen. Weiter wurde im Vertrag geregelt, dass der Reservierungsvertrag in beidseitigem Einvernehmen verlängert werden kann. Nachdem die Kunden vom Kauf des Grundstücks Abstand genommen hatten, verlangten sie die gezahlte Gebühr zurück. Die Maklerin verweigert dies.

## Entscheidung:

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass eine AGB-Klausel über die Zahlung einer Reservierungsgebühr für Immobilienmaklerkunden, die eine Rückzahlung ausnahmslos ausschließt, unangemessen benachteiligend und damit unwirksam ist.

Der Kunde erhält keine nennenswerten Vorteile oder geldwerte Leistungen vom Makler. Ferner stellt nach dem Zweck des Reservierungsvertrags und seinen wirtschaftlichen Auswirkungen dies eine erfolgsunabhängige (Teil-)Provision dar, die nach allgemeiner Ansicht unwirksam ist.

Ferner entschied der Bundesgerichtshof, dass der Reservierungsvertrag der AGB-Kontrolle unterliegt, unabhängig davon, ob es sich um eine eigenständige Vereinbarung oder eine den Maklervertrag ergänzende Regelung handelt. Dass der Vertrag sogar ein Jahr nach dem Maklervertrag abgeschlossen wurde, half der Maklerin nicht weiter. Das Gericht befand auch, dass der Reservierungsvertrag dem Ziel der gesetzlichen Regelung des Maklervertrags widerspricht, der eine Provision nur schuldet, wenn die Maklertätigkeit zum Erfolg führt.

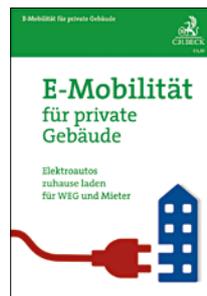
## Fazit:

Reservierungsabreden sind nur äußerst selten wirksam. Wichtig wäre, dass tatsächlich eine individuell ausgehandelte Vereinbarung vorliegt, die auch im Hinblick auf den Verkäufer bindend ist, und der Verkäufer seine Verkaufsabsicht tatsächlich für eine gewisse Zeit nicht aufgeben kann. Wenn das Objekt ohne den Makler tatsächlich nicht veräußert werden könnte, könnte eine Vereinbarung wirksam sein.

Ferner muss es einen nennenswerten Vorteil für den Interessenten geben, was jedenfalls bei einer Reservierung für nur einen Monat schwer vorstellbar ist. Darüber hinaus ist zu gewährleisten, dass die Rückerstattung nicht generell ausgeschlossen werden kann, sondern die Rückerstattung auch dann zu erfolgen hat, wenn der Kaufinteressent das Nichtzustandekommen eines Hauptvertragsschlusses nicht zu vertreten hat, sondern der Makler selbst oder ein Dritter für das Scheitern des Kaufs verantwortlich ist. Schließlich wäre es notwendig, dass der Makler tatsächlich weitere Leistungen erbringen würde. Hiervon könnte allenfalls dann gesprochen werden, wenn die Zeitdauer der Reservierung so lang wäre, dass die Gefahr, die Immobilie nicht mehr anderweitig zu dem ins Auge gefassten Kaufpreis veräußern zu können, nennenswert erhöht wäre.

**RESERVIERUNGSABREDEN SIND SELTEN  
WIRKSAM. ES MUSS AUF JEDEN FALL  
EINEN NENNENSWERTEN VORTEIL FÜR  
DEN INTERESSENTEN GEBEN.**

# LESETIPPS



## VORBEREITUNG AUF DIE PRÜFUNG BEI DER IHK

Mit diesem Übungsbuch werden WEG-Verwalterinnen und -Verwalter auf ihre Prüfung bei der IHK zum zertifizierten Verwalter und auf ihre Aufgaben in der WEG-Verwaltung vorbereitet – von der Akquise neuer WEG über den Aufbau einer rentablen Verwaltung bis hin zur korrekten Erstellung des Wirtschaftsplans sowie der Hausgeld- und Jahresabrechnung.

Trainingsbuch für die zertifizierte WEG-Verwaltung, Peter-Dietmar Schnabel, Haufe Group 2023, 288 Seiten 59,99 Euro

ISBN Nr. 978-3-648-16822-6

## NEUE HERAUS- FORDERUNGEN IM HOCHBAU

Das Buch zeigt auf, wie Stakeholder der Bau- und Immobilienbranche die Wertschöpfung von Hochbauprojekten profitabler gestalten können, und beleuchtet aktuelle Entwicklungen innovativer Technologien und ihre Möglichkeiten für eine Effizienzsteigerung im Bauwesen.

Auf dem Weg zu einer nachhaltigen, effizienten und profitablen Wertschöpfung von Gebäuden, Christoph Jacob, Sara Kukovec (Hrsg.) Springer Vieweg 619 Seiten, 54,99 Euro

ISBN 978-3-658-34961-5

## DIE MOBILITÄT DER ZUKUNFT

Die Broschüre erläutert, wie die neue Rechtslage das Laden von Elektroautos in Häusern mit Mietwohnungen beeinflusst. Es werden Konzepte aufgezeigt, wie das Zusammenspiel zwischen Eigentümer, Vermieter, E-Mobilist, Bauträger und Energieversorger funktioniert. Mögliche Ladelösungen werden für verschiedene Konstellationen erklärt, ergänzt um viele Checklisten sowie Empfehlungen aus der Praxis.

E-Mobilität für private Gebäude, Elektroautos zuhause laden, C.H. Beck 2022, 64 Seiten, 6,90 Euro

ISBN 978-3-606-75932-1

## KOSTENGÜNSTIG BAUEN

Wie können Modelle für die Zukunft geschaffen werden, die kostengünstig sind, ohne dabei die Qualität des Wohnens einzuschränken? In diesem Buch werden konstruktive Lösungen und spezifische Bauprozesse aus ganz Europa mit Fotos, Texten und Detailzeichnungen dokumentiert.

Wohnungsbau – Kostengünstige Modelle für die Zukunft, Hartl/Herrmann/Jocher/Steiner/Pawlitschko, Edition Detail, 2018, 192 Seiten, 49,90 Euro

ISBN 978-3-95553-445-5

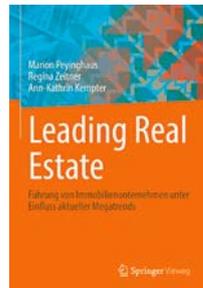


### RECHTSSICHER KÜNDIGEN

Wann ist eine Kündigung wirksam? Wie rechnen Sie die Kaution richtig ab? Welche Schönheitsreparaturen muss der Mieter leisten? Kathrin Gerber und Andrea Nasemann sind Rechtsanwältinnen für Mietrecht und zeigen auf, wie Sie rechtssicher kündigen und worauf Sie beim Auszug des Mieters achten müssen.

Mietverhältnisse beenden, Kündigung, Schönheitsreparaturen, Instandhaltung, Kathrin Gerber/Andrea Nasemann, Haufe Group, 33. Aufl. 2023, 367 Seiten, 29,95 Euro

ISBN 978-3-648-16580-



## TIPP DES MONATS

### FÜHRUNG NEU DENKEN

### FÜHRUNG UNTER EINFLUSS AKTUELLER MEGATRENDS

Dieses Fachbuch ist ein Handlungsleitfaden für die strukturierte Organisationsentwicklung immobilienwirtschaftlicher Unternehmen vor dem Hintergrund aktueller Megatrends wie Digitalisierung, Klimawandel, neue Mobilitätsmuster und New Work. Führungskräfte finden klare Lösungsansätze für die Aufgabenfelder Strategie, Organisation und Prozesse, Mitarbeiterführung sowie Digitalisierung. Das eher praxisorientierte Fachbuch zeigt die Verbindung zwischen den Einflüssen der Megatrends und den Handlungsbausteinen der Unternehmenssteuerung auf und ist damit auch eine Toolbox für Führungskräfte, um den akuten Herausforderungen unserer Zeit zu begegnen.

Leading Real Estate  
Marion Peyinghaus/ Regina  
Zeitner/ Ann-Kathrin Kempster  
Springer Vieweg, 2023  
362 Seiten  
79,99 Euro

ISBN 978-3-658-39997-9



### 77 „GESPRÄCHE“ ZUM THEMA WOHNEN

Ein Charakteristikum des Menschen ist, dass er wohnt und sich einrichtet. Der Wohnraum gehört zur Intimsphäre und darf nur auf Einladung betreten werden. Wie der Mensch „haust“, offenbart viel über einen Menschen. Hinter Häusern, Dörfern, Städten stehen Ideen und Konzepte, Welt- und Menschenbilder. Kurt E. Becker reflektiert das Behaustsein des Menschen in 77 „Gesprächen“ mit Persönlichkeiten der Kulturgeschichte.

Der behauste Mensch  
Kurt E. Becker  
Patmos Verlag, 2021  
280 Seiten  
22,00 Euro

ISBN 978-3-8436-1297-5



TEXT  
Norbert  
Jumpertz

# DER SILBERSTREIF AM HORIZONT IST UNÜBERSEHBAR

Immobilieninvestments haben wegen stark gestiegener Zinsen enorm an Attraktivität verloren: Die Preise für Immobilien fielen, die Investmentumsätze brachen ein. Doch fallende Inflationsraten und steigende Mieten könnten nun die Vorboten einer **TRENDWENDE** sein.

**W** Vor rund 18 Monaten herrschte am deutschen Immobilieninvestmentmarkt eine euphorische Stimmung: Schließlich freute man sich, dass das Transaktionsvolumen gewerblicher Immobilien (inklusive Wohnen) 2021 einen neuen Rekord erreicht hatte. Nach Angaben des Immobiliendienstleisters JLL war es gegenüber 2020 – um mehr als 30 Prozent – auf über 110 Milliarden Euro gestiegen. Auch die Aussichten für 2022 stimmten Anleger damals optimistisch: Die Corona-Pandemie schien ausgestanden zu sein, und die Chancen, Lieferengpässe, etwa bei Baumaterialien, in den Griff zu bekommen, sahen gut aus.

Dann brach der Ukraine-Krieg aus und ließ die Preise für Energie und Rohstoffe sowie die Baukosten explodieren. Die Europäische Zentralbank (EZB) beendete daraufhin – nach mehr als sechs Jahren – ihre Nullzinspolitik, die auch die Immobilienmärkte hatte boomen lassen. Um die auf Rekordniveau

gestiegene Inflation (Deutschland im Oktober 2022: 10,4 Prozent) einzudämmen, erhöhte sie seitdem drastisch die Leitzinsen.

## FINANZIERUNGSBEDINGUNGEN LEIDEN UNTER DER ZINSPOLITIK

In nicht mal zwölf Monaten hob sie diese von -0,5 (Einlagenzinsatz) bis 0 (Hauptrefinanzierungssatz) auf 3,25 bis 3,75 Prozent (Stand: Anfang Mai 2023) an. „Zu stark in zu kurzer Zeit haben sich die Finanzierungsbedingungen für Immobilienkäufe geändert“, resümiert Matthias Pink, Head of Research des Immobiliendienstleisters Savills. Das führte dazu, dass sich insbesondere für Investoren, die Investments mit hohem Fremdkapitaleinsatz hebeln, Immobilienkäufe kaum mehr lohnen.

Wie sich das veränderte Zinsszenario auf deren Kalkulation auswirkt, illustriert Jan Linsin, Head of Research des Immobiliendienstleisters CBRE, an einem ver-

einfachten Beispiel: Ein Investor will eine Core-Büroimmobilie (Bestandsobjekt) in München erwerben und den Kaufpreis zur Hälfte mit einem Kredit (Laufzeit: fünf Jahre) finanzieren. Hierfür würden sich die Kapitalbeschaffungskosten der Bank (Anfang Mai 2023) auf knapp drei Prozent (Swap Rate) pro Jahr belaufen, so der Branchenexperte. Zusätzlich anderer Finanzierungskosten samt Marge summierten sich die Fremdfinanzierungskosten auf rund 4,5 Prozent jährlich.

## TRANSAKTIONEN SCHEITERN AN PREISVORSTELLUNGEN

Die Netto-Anfangsrenditen von Core-Büroimmobilien in München zogen in den letzten Monaten zwar auch deutlich an. Sie liegen Linsin zufolge zurzeit mit knapp 3,75 Prozent aber unterhalb dessen, was Kredite kosten (siehe obiges Beispiel). „Daher lassen sich durch den Einsatz von Fremdkapital meist keine positiven →

# 110

Das Immobilien-transaktionsvolumen (inklusive Wohnen) hatte 2021 mit über 110 Milliarden Euro einen neuen Rekord erreicht.

Hebeleffekte mehr erzielen“, gibt er zu bedenken. Dies trägt mit dazu bei, dass viele Transaktionen scheitern, weil Käufer und Verkäufer sich oft nicht auf einen für beide Seiten akzeptablen Kaufpreis einigen können.

„Problematisch ist nicht nur der rasante Anstieg der Zinsen, sondern auch ihr starkes Schwanken“, merkt Pink an. Verkaufsprozesse, insbesondere großvolumiger, komplexer Transaktionen wie Portfolioverkäufe, erstreckten sich über mehrere Monate. Auf das schwierige Finanzierungsumfeld reagierten viele Käufergruppen wie angelsächsische Anlegergruppen, die typischerweise mit einer hohen Fremdfinanzierungsquote operieren, derzeit abwartend.

## IST DAS ENDE DER ZINS-ERHÖHUNGEN ABSEHBAR?

„Daran wird sich so schnell auch nichts ändern“, sagt Helge Scheunemann, Head of Research JLL Germany. Zumal es wieder Anlagealternativen zu Immobilien gibt. So sind mit Staatsanleihen und Pfandbriefen infolge der Zinswende wieder ganz passable Renditen erzielbar. „Das milderte den Druck beträchtlich, der vor allem auf konservativ orientierten Kapitalsammelstellen wie Pensions- und Versorgungswerken sowie Versicherungen in Zeiten negativer Renditen lastete, Immo-

bilien quasi zu jedem Preis kaufen zu müssen“, so Scheunemann. Sie können entspannter beobachten, wie sich die Verhältnisse an den Investmentmärkten entwickeln werden, und freie Mittel anderweitig parken.

„Die Investmentmärkte verharren in einer Schockstarre“, stellt der Branchenexperte fest. In allen Segmenten brachen die Umsätze ein, gerade große Deals sind Mangelware. Selbst wenn sich das Transaktionsgeschehen im Jahresverlauf halbwegs erholt, dürfte der Investmentumsatz in diesem Jahr gegenüber 2022 mindestens um ein Viertel – Prognose JLL – fallen. „Es geht jetzt vor allem darum, dass die Investmentaktivitäten wieder Tritt fassen“, betont Oliver Schweizer, Leiter des Bereichs Immobilien bei EY Deutschland.

Damit die Trendwende gelinge, müsse sich die Situation bei Preisen und Zinsen entspannen, betont er. Marktakteure blicken gespannt darauf, wie stark die EZB die Zinsen anhebt. Ein bis zwei Zinsschritte bis Jahresende seien wahrscheinlich, so Schweizer. Ökonomen erwarten, dass sich die Leitzinsen dann – mit rund vier Prozent – auf ihrem Höchststand befinden werden. Vorausgesetzt, der Rückgang der Teuerungsrate (April 2023: 7,2 Prozent) hält an. Jeder Zinsschritt drücke die Immobilienpreise, gibt Michael Peter, Gründer der P&P

Group, zu bedenken. Branchenexperten erwarten deshalb weitere Preiskorrekturen. Besonders für das Büro- und Logistiksegment sehen die Prognosen diesbezüglich ziemlich düster aus. „Um rund 20 Prozent fielen dort seit Mitte letzten Jahres die Preise, um fünf bis zehn Prozent könnte es in den nächsten Monaten nochmals abwärtsgehen“, sagt Andreas Trumpp, Head of Market Intelligence & Foresight beim Immobiliendienstleister Colliers.

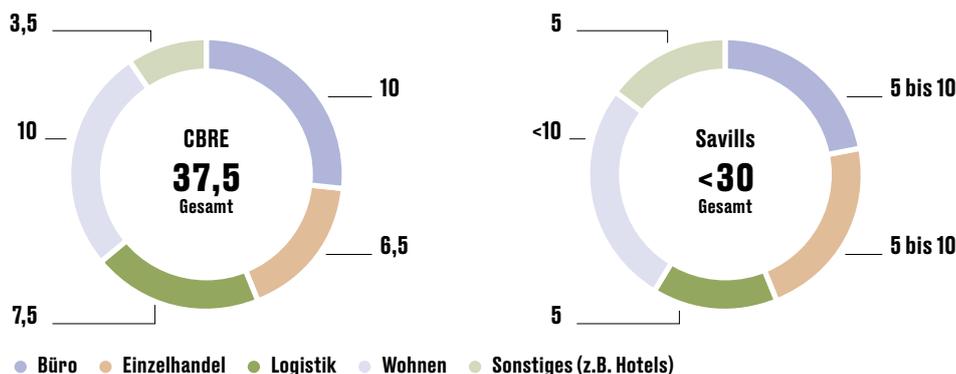
## INVESTOREN IN LAUERSTELLUNG

Aber es gibt auch positive Markt-signale. „Die Mieten ziehen an, nicht nur bei Wohnimmobilien, sondern bei nahezu allen Nutzungsarten“, hat Trumpp beobachtet. So stiegen in den Top-Standorten die Spitzenmieten für Logistikobjekte laut Colliers binnen eines Jahres im Schnitt um sieben bis 20 Prozent, bei Wohnimmobilien immerhin um sieben Prozent im Bestand und acht Prozent im Neubau. Diese Entwicklung verfolgen insbesondere eigenkapitalstarke Investoren äußerst aufmerksam mit.

„Erste darunter auch wieder gewichtige Transaktionen befinden sich in der fortgeschrittenen Anbahnungsphase“, weiß Ali Asefoglul, Head of Investment bei Engel & Völkers Commercial Berlin. Thomas Mohr, Vorstand

## Immobilieninvestments

Prognose des Transaktionsvolumens 2023 (in Mrd. Euro)



Quelle: Angaben der Immobiliendienstleister

Stand: Anfang Mai 2023



1

der DIEAG, ergänzt: Der Markt warte darauf, dass sich die weitere Zinsentwicklung besser absehen lasse, und auf signalwirksame Referenzdeals im dreistelligen Millionenbereich. Ein heißer Aspirant für solche Transaktionen sind die börsennotierten Wohnungskonzerne.

Seit Monaten versuchen sie, sich von Portfolien zu trennen, um mit dem Erlös Schulden zu tilgen. Bis vor Kurzem taten sich gerade die Big Player Vonovia und LEG Immobilien schwer, Verkäufe zu realisieren. Marktkenner führen das darauf zurück, dass sie noch wenig Neigung zeigen, Objekte unter dem Buchwert abzugeben. Ende April gelang es Vonovia jedoch endlich, einen Mega-Deal unter Dach und Fach zu bringen. Für circa eine Milliarde Euro veräußerten die Bochumer knapp 30 Prozent ihres Südewo-Portfolios an den US-Investor Apollo. Ein weiteres Wohnungspaket (Wert: 560 Millionen Euro) konnte kurz darauf an CBRE Investment Management losgeschlagen werden.

Hinzu kommt das Dauerthema ESG. Es dürfte nicht nur Wohnungskonzerne zwingen, Portfolien nach Kandidaten zu durchstöbern, die sich schleunigst zu Geld machen lassen. „Allerdings ist die ESG-Problematik bei vielen Akteuren noch nicht richtig angekommen“, findet CBRE-Immobilienmarktexperte Linsin. Value-added und opportunistisch gesinnte Investoren hätten da-

gegen längst die Chancen erkannt, die ihnen das schnell wachsende Segment der Transformationsimmobilien eröffnet. Sie beurteilten diese aus einer anderen Renditeperspektive, so Linsin, und verfügten zudem über die nötige Restrukturierungskompetenz.

„Viele Asset Manager sind nicht gewillt, aufwändige energetische Sanierungsmaßnahmen, die sich oft über mehrere Jahre erstrecken, für alle Immobilien ihres Bestandes in Angriff zu nehmen“, sagt Thomas Meyer, Vorstandschef der Wertgrund Immobilien AG (verwaltetes Vermögen: 1,6 Milliarden Euro). Die Kosten können sich auf über 1.000 Euro pro Quadratmeter summieren. Ferner seien Förderprogramme gestrichen worden und die Zinsen kräftig gestiegen, fügt er hinzu. Dennoch wollen einige der von Wertgrund gemanagten Fonds ab kommendem Jahr verstärkt Transformationsimmobilien erwerben und diese sanieren.

## WIRTSCHAFT SOLL 2024 WIEDER DEUTLICH WACHSEN

Wohnungen seien knapp, die Mieten stiegen, und die Kosten energetischer Sanierungen ließen sich auf die Miete umlegen, so Meyer. In spätestens zwölf Monaten werde sich die Lage an den Investmentmärkten weitgehend entspannt haben. Das beurteilt Rudolf Kömen, Geschäftsführer von Intreal Luxembourg, ähnlich:

## „PROBLEMATISCH IST NICHT NUR DER RASANTE ANSTIEG DER ZINSEN, SONDERN AUCH IHR STARKES SCHWANKEN.“

Matthias Pink, Head of Research des Immobiliendienstleisters Savills

„Trotz höherer Nominalzinsen sind die Realzinsen negativ.“ Bröckelnde Immobilienpreise seien eine Momentaufnahme, mittel- und langfristig würden sie wegen des Anlagedrucks bei institutionellen Investoren anziehen, ist Kömen überzeugt.

Die trübe Stimmung an den Immobilienmärkten scheint sich zu verflüchtigen. „Ende 2022 gingen Ökonomen davon aus, dass Deutschland 2023 in eine Rezession rutscht“, resümiert Asefogl. Diese Prognose wurde korrigiert: Nun soll die Wirtschaft etwas wachsen, 2024 deutlich. Die Inflation werde rückläufig sein, ebenso die Zinsen, so Asefogl. „Das sind gute Aussichten für Immobilieninvestments, auch wenn die Nullzins-Politik der Notenbanken erstmal passé ist.“ ↙

1

**WOHN-IMMOBILIEN**  
Die Mieten bei Wohnimmobilien sind laut Colliers binnen eines Jahres im Schnitt um sieben Prozent im Bestand und acht Prozent im Neubau gestiegen.

# AUF DER SUCHE NACH DEM S

Der Fokus der ESG-Richtlinien und Anforderungen liegt bislang auf dem E – also auf klima- und umweltbezogenen Aspekten. Die **SOZIALE KOMPONENTE** des Akronyms, die sich hinter dem S verbirgt, kommt jedoch zunehmend zum Vorschein: ein neues Auswahlkriterium für Investoren und Mieter.

Die EU-Anforderungen an die Immobilienbranche steigen. Gefordert werden mehr Umwelt- und Klimaschutz, ethisch korrektes Management und auch eine stärkere soziale Komponente. Letzteres findet bisher wenig Beachtung, wird aber massiv an Relevanz gewinnen, sagen Expertinnen und Experten. Das sei wichtig, um die Spaltung der Gesellschaft zu verhindern.

## SOZIALES WIRD WICHTIGER

EU-Kommissionspräsidentin Ursula von der Leyen hat folgendes postuliert: Die Bau- und Immobilienwirtschaft in der Europäischen Union soll den Ausstoß an Treibhausgasen bis 2030 um 55 Prozent reduzieren und zudem soziale Kriterien künftig stärker berücksichtigen. „ESG-Standards werden künftig die Agenda von Immobilienunternehmen bestimmen“, bringt eine Studie der Wirtschaftsberatungsgesellschaft PwC die Brüsseler Pläne auf den Punkt.

ESG – das Kürzel steht für Environmental Social Governance, zu deutsch: Umweltschutz, Soziales und ethisch korrekte Unternehmensführung. Letzteres inkludiert faire, angemessene Löhne und Gleichberechtigung der Geschlechter bei der Stellenbesetzung. Zu Ersterem zählen

eine energiesparende Bauweise, die Verwendung von Materialien, die Flora und Fauna nicht belasten, und die Integration von Geothermie- und Solaranlagen zur regenerativen Wärme- und Stromerzeugung – Aspekte, die bei immer mehr Projektentwicklungen zumindest in Teilen inzwischen Standard sind.

Hingegen steht das S – das Soziale – bislang kaum im Rampenlicht. „Bei ESG liegt der Fokus oft sehr stark auf den ökologischen Kriterien“, sagt Hannah Dellemann, Teamleiterin ESG bei der INTREAL in Hamburg, die als Dienstleister 297 Immobilienfonds mit einem Anlagevolumen von 62,1 Milliarden Euro für Dritte auflegt und managt. „Soziale Kriterien haben in der Wahrnehmung von Investoren bisher eher weniger Gewicht.“

Das könnte sich jedoch ändern. „Die Europäischen Finanzaufsichtsbehörden haben im April vorgeschlagen, dass für Immobilieninvestitionen soziale Kriterien für die Manager der Immobilien entworfen werden sollten“, sagt Dellemann. Fondsgesellschaften und Asset Manager sollten deshalb „schon einmal prüfen, welche sozialen Kriterien sie selbst erfüllen, und dies gegebenenfalls im Management der Immobilien berücksichtigen“.

„Bislang steht das Kriterium Environmental ganz klar im Fokus, da es in Bezug auf Umwelt- und Klimaschutz im Gegensatz zum sozialen Aspekt inzwischen zahlreiche weit gediehene Ansätze gibt“, sagt Isabella Chacón Troidl, CEO des Immobilienanlageverwalters BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany. Dabei sei „vorgezeichnet, dass der soziale Einfluss im Immobilienbereich an Relevanz gewinnt“. Allein schon aufgrund der Wohnungsknappheit. „Wohnen ist ein Grundbedürfnis und Gebäude haben einen enormen Einfluss auf die Lebensqualität der Menschen“, sagt Troidl. Vor allem Wohnungen im bezahlbaren Bereich würden „maßgeblich zu einem sozialen Ausgleich beitragen“.

## DAS S IN ESG RÜCKT DEN MENSCHEN IN DEN MITTELPUNKT

TEXT  
Richard Haimann

Zurzeit spiele die soziale Komponente „für Banken und Investoren noch eine untergeordnete Rolle“, bestätigt Benjamin Spieler, Geschäftsführer der auf bezahlbares Wohnen spezialisierten SIM Gruppe in Jena. „Die Bedeutung wird aber definitiv zunehmen.“ Zum einen, da soziale Verantwortung im Umgang mit der Höhe der Miete gesellschaftlich immer mehr an Bedeutung gewinne. Zum anderen, weil ein „guter Umgang mit Mitarbeitenden langfristig Know-how in Unternehmen hält, was sich im wirtschaftlichen Erfolg widerspiegelt“, sagt Spieler.

„Über die Rolle des S in ESG beginnt in der Branche gerade eine interessante Diskussion“, sagt Iris Hagdorn, Leiterin Nachhaltigkeit bei der Hamburger HIH Invest Real Estate, die Immobilien- →

**„SOZIALE KRITERIEN HABEN IN DER WAHRNEHMUNG VON INVESTOREN BISHER EHER WENIGER GEWICHT.“**

Hannah Dellemann, Teamleiterin ESG, INTREAL



investments im Wert von 19,1 Milliarden Euro verwaltet. Nicht zuletzt, weil entsprechender Druck vom Markt kommt. „Interessenten für Gewerbeflächen achten immer mehr auf soziale Kriterien, um Talente zu gewinnen und zu halten“, sagt Hagdorn. „Wir haben beispielsweise in einem Objekt in Prag eine Community App für die Mieter installiert, die mit Funktionen wie Büroeinlasskontrolle oder Anzeigen der aktuellen Lunchkarte im hauseigenen Restaurant die Kommunikation mit den Mietern und den Austausch untereinander fördert.“

## SO LÄSST SICH SOZIALER EINFLUSS BEMESSEN

Die soziale Komponente in ESG „stellt die Immobilienwirtschaft vor große Herausforderungen“, sagt Susanne Eickermann-Riepe, Vorstandsvorsitzende des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG). „Zum einen in der Begriffsklärung – was genau ist sozialer Einfluss –, zum anderen in der konkreten Messung sozialer Auswirkungen von Gebäuden oder Quartieren.“ Das ICG hat deshalb einen Praxisleitfaden zum Social Impact Investing entwickeln lassen und ein Analyseraster und Messmodell zur Messung des sozialen Einflusses entwickelt. „Das Ziel für die Immobilienbranche sollte eine Kombination der sozialen Kriterien mit Environmental- und Governance-Modellen sein, damit eine Bewertung von Immobilien in Bezug auf ESG einheitlich, vergleichbar, transparent, wissenschaftlich, aber auch praxisnah vorgenommen werden kann“, sagt Eickermann-Riepe.

Eine Bewertungsmethode gebe es, „die S-Kriterien, wie beispielsweise einen engen Dialog



1

mit den Mietern, bereits berücksichtigt – den GRESB-Standard“, sagt Stefanie Koetschau, Head of ESG bei der Hamburger GARBE Industrial Real Estate, die Logistikimmobilien im Wert von 10,2 Milliarden Euro managt. Das Kürzel GRESB steht für Global Real Estate Sustainability Benchmark. Diese Messlatte wurde 2009 eingeführt. Zertifizierungen erfolgen über die unabhängige, gemeinnützige GRESB-Stiftung in Amsterdam. In ihrem Stiftungsrat sitzen Vertreterinnen und Vertreter diverser Branchenunternehmen – von Allianz Global Investors über die EPRA European Real Estate Association und LaSalle Global Partners bis hin zur Immobiliengesellschaft Patrizia.

Anders als bei reinen Nachhaltigkeitszertifizierungen wie BREEAM oder LEED, die jeweils einzelne Immobilien bewerten, wird bei GRESB die Nachhaltigkeitsperformance aller einzelnen Liegenschaften eines Fonds oder einer Immobiliengesellschaft er-

1

**URSULA VON DER LEYEN**  
*Die EU-Ziele sind laut der Kommissionspräsidentin „Europas Mann-auf-dem-Mond-Projekt“*

mittelt und anschließend auf Portfolioebene aggregiert. „Wir sehen GRESB als führenden Standard an, der sich bemüht, alle Kriterien unter einen Hut zu bringen“, sagt Koetschau. Innerhalb dieses Zertifizierungssystems werde „auch die Bewertung und Gewichtung der sozialen Komponente weiterentwickelt“.

## DIE SOZIALIMMOBILIE

Ein Immobiliensegment gebe es bereits für Investoren, die bei ihren Liegenschaftsanlagen auch das S in ESG abdecken wollen – „Sozialimmobilien“, sagt Horst Lieder, Geschäftsführer des Projektentwicklers Andere Gesellschaftsimmobilien im baden-württembergischen Fellbach, der auf die Entwicklung von Kindertagesstätten fokussiert ist. „Kitas, Pflegeimmobilien und Wohnanlagen für Auszubildende und Studierende tragen aktiv zur Lösung gesellschaftlicher Probleme bei.“ Sozialimmobilien seien insbesondere für Investoren interessant, die, wie Pensionskassen und Versicherungen, auf langjährige, dauerhafte Kapitalströme angewiesen sind. „Mietverträge mit Laufzeiten von 25 Jahren machen solche Immobilien deutlich weniger krisenanfällig als andere Assetklassen“, sagt Lieder. „Zudem ist der Bedarf hoch: Bundesweit fehlen zurzeit rund 380.000 Kita-Betreuungsplätze.“

**„DER GRESB-STANDARD BERÜCKSICHTIGT BEREITS DIE S-KRITERIEN, WIE BEISPIELSWEISE EINEN ENGEN DIALOG MIT DEN MIETERN.“**

Stefanie Koetschau, Head of ESG, GARBE Industrial Real Estate

# ZWEI STIMMEN AUS DER PRAXIS

Wie interpretieren die Akteure der Immobilienbranche das „S“ in ESG? Wir haben dazu zwei Mitglieder der Initiative "Gemeinsam für das Quartier" befragt. Deren Ziel ist eine bessere Kooperation im Sinne einer gemeinwesenorientierten Stadtentwicklung.



Johanna Debik,  
Vorständin der Montag Stiftung Urbane Räume

„Im Sinne des Grundsatzes ‚Eigentum verpflichtet‘ engagieren wir uns als gemeinwohlorientierte Projektentwicklerin mit Initialkapital dort, wo Stadtteile von besonderen ökonomischen und sozialen Rahmenbedingungen geprägt sind. Dabei binden wir bei der Standortentwicklung die Kommunen ebenso ein wie zivilgesellschaftliche Akteur:innen des Stadtteils. Alle Überschüsse aus der Vermietung der entwickelten Immobilien fließen dauerhaft in gemeinnützige Projekte der Nachbarschaft - unser Gewinn ist das Gemeinwohl. Wir wünschen uns viele weitere Investor:innen, die konsequent in sozialer Verantwortung handeln. Je mehr wir werden, desto mehr können wir bewirken.“

Thomas Binsfeld,  
Mitglied der Geschäftsleitung bei Landmarken AG

„Aus Projektentwicklersicht findet sich das ‚S‘ im Nutzungskonzept wieder. Das kann eine Kindertagesstätte, eine Zwischennutzung oder ein neuer kuratierter Baustein sein, wie das Stadtforum in Herne in den ‚Neuen Höfen‘. Dort schaffen wir mit der Stadtentwicklungsgesellschaft Herne und der IHK Mittleres Ruhrgebiet einen Ort, an dem die Bürger:innen mit beiden Institutionen in Austausch kommen. Wichtig ist, dass diese Komponente im Nutzungskonzept frühzeitig berücksichtigt wird, da sich die Prozesse in der Projektentwicklung deutlich von denen der Kreativwirtschaft unterscheiden. Bei Landmarken sind wir angehalten, Ziele zu definieren, die auch die ESG-Kriterien betreffen. Wir fragen uns: ‚Welchen gesellschaftlichen Mehrwert können wir mit diesem Projekt erreichen?‘“



## „GEMEINSAM FÜR DAS QUARTIER“

wird koordiniert vom Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung und Prof. Reiner Schmidt sowie gefördert vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik.

# GRÜNE LUNGEN ÜBER DOWNTOWN

Moderne GRÜNE WOHNTRÜME inmitten der Metropolen bieten nicht nur höchsten Wohnkomfort. Sie versprechen auch den Luxus eines gesünderen Klimas über dem Smog der Städte. Der Prototyp des „grünen“ Hochhauses ist der Bosco Verticale in Mailand, sein deutsches Pendant der Eden-Tower in Frankfurt.

Seit mehr als 5.000 Jahren bauen die Menschen Gebäude in die Höhe. In der Serie „Vertical World“ stellen wir international herausragende Vertreter der Gattung und ihr deutsches Pendant vor.

## EDEN TOWER, FRANKFURT AM MAIN

Statt üppig bepflanzter Balkone kleiden innovative Fassadenelemente das neueste High Vertical der Main-Metropole in ein atmen-des Grün. Am soeben fertiggestellten 98 Meter beziehungsweise 28 Stockwerke hohen „Eden-Tower“ in Frankfurt am Main sprießen aus rund 20 Prozent der Fassadenfläche von rund insgesamt 10.500 Quadratmetern rund 185.000 Pflanzen 15 verschiedener Arten. Bei den vertikalen Beeten handelt es sich um Paneele, die bereits vorbegrünt angeliefert und montiert wurden. Leitungen für eine automatische Bewässerung sind integriert. So werden alle Pflanzen mit den erforderlichen Nährstoffen versorgt. Das System ist beim Eden-Tower erstmalig in dieser Größe und Höhe eingesetzt worden, was spezielle Entwicklungen in Bezug auf Brandschutz, Windlasten und Wartung erforderte.

Die Pflanzen sorgen für einen kühlenden Effekt und nehmen CO<sub>2</sub> und Feinstaub auf. Nach Angaben des Entwicklers absorbiert die grüne Fassade pro Quadratmeter durchschnittlich 2,3 kg Kohlenstoffdioxid. Es gibt eine

Dachterrasse und einen begrüntem Innenhof. Der Eden-Tower steht am Eingang des Frankfurter Europa-Viertels, dem letzten großen innerstädtischen Entwicklungsgebiet der Main-Metropole zwischen Messe Frankfurt und Hauptbahnhof. Im November 2022 wurde der Neubau mit dem FIABCI Prix d'Excellence Bronze Award Germany in der Kategorie Wohnen ausgezeichnet. „Das innovative Konzept der Fassadenbegrünung war eine große Herausforderung. Aufgrund der Höhe des Gebäudes mussten wir verschiedene Probleme lösen, wie die Sicherheit in Bezug auf Nichtbrennbarkeit, die Widerstandsfähigkeit gegenüber Windlasten sowie die Nachhaltigkeit und Autarkie der Anlagen das ganze Jahr über“, so Rudi op't Roodt, Chief Technical Officer beim Projektentwickler Immobel.

Wohnkomfort auf höchstem Niveau, der atemberaubende Blick durch raumhohe Verglasungen auf Mainhattan und eine U-Bahn-Station direkt vor der Haustür sind eingepreist. Eine Zwei-Zimmer-Wohnung von 50 Quadratmetern im 26. OG kostet 778.000 Euro.

## OBJEKTDATEN EDEN TOWER, FRANKFURT AM MAIN

Höhe: 98 Meter

Geschosse: 28

Wohnheiten: 263

Bruttofläche: 19.622 qm

Baujahr: 2019

Architekten: JAHN/Magnus Kaminiarz/

Tilman, Lange Braun & Schockermann/Jaspers

Eyers Architects

Bauherr: Immobel

Baukosten: 33 Mio. Euro



## TEXT

Manfred Godek



### BOSCO VERTICALE, MAILAND

Schon immer hat italienische Architektur die Architektur der Welt beeinflusst. Das Vorbild für grüne Hochhäuser finden wir ebenfalls jenseits der Alpen – in der Metropole Mailand. Seit 2014 sind die Zwillingstürme der „Vertical World“ das optische Highlight im Stadtviertel Porta Nuova. Die Balkone der 112 und 80 Meter hohen Gebäude sind mit 900 Bäumen, 4.500 Büschen und kleineren Gewächsen bepflanzt. Dies entspricht einer Waldfläche von rund 7.000 Quadratmetern und bietet Lebensraum für Vögel und Insekten.

Das Grün reinigt die Stadtluft, bindet CO<sub>2</sub>, produziert frischen Sauerstoff und hat eine isolierende Wirkung. Zudem speichert es Regenwasser. Wenn es verdunstet, wird die Umgebung gekühlt. Die Bäume mit einer Höhe von bis zu neun Metern wurden speziell für diesen Einsatz gezüchtet und ihr Verhalten bei extremen Höhenwinden in einem Windkanal getestet.

20 Laub- und Nadelbaumarten lassen, je nach Jahreszeit, die Türme in verschiedenen

Farben erscheinen. Bei Dunkelheit beleuchten LED-Ministrahler an den Innenseiten der Balkonkästen den vertikalen Wald mit Lichtpunkten und heben die Profile der Bäume und Sträucher hervor. Von den Türmen blickt man auf die zehn Hektar große Biblioteca degli Alberi Milano. Dies ist der bisher einzige öffentliche Park Italiens, der privat verwaltet wird. Die Porta Nuova ist eines der ambitioniertesten Stadtentwicklungsprojekte in Europa. Es vereint die Bereiche Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Kultur. Die Piazza del Duomo ist 2,5 Kilometer entfernt.

Am 8. Oktober 2019 wurde der Bosco Verticale in die Liste der 50 berühmtesten Hochhäuser der Welt der letzten 50 Jahre aufgenommen. Erstellt wird das Ranking vom Council on Tall Buildings and Urban Habitat, das die grünen Zwillingstürme schon im Jahr 2015 zum „schönsten Wolkenkratzer der Welt“ gekürt hatte. „Die Auszeichnung würdigt die Idee, dass die lebendige Natur ein wesentlicher Bestandteil unserer Städte werden kann“, so der Architekt Stefano Baeri.



---

### OBJEKTDATEN BOSCO VERTICALE, MAILAND

*Höhe:* 80/112 Meter

*Geschosse:* 18/26

*Wohnheiten:* 40/73

*Bruttofläche:* 31.500 qm

*Baujahr:* 2014

*Architekt:* Boeri Studio

*Bauherr:* Manfredi Catell/COIMA Real Estate

*Baukosten:* 85 Mio. Euro



TEXT  
*Christian  
Bresing*

# STEILWAND PHILHARMONIE

Wer im Immobilienbusiness den Ruf der Berge nicht missen möchte, hat eine Chance. Werdet INDUSTRIEKLETTERER. Das Facility Management bietet diese kongeniale Chance, Hobby und Beruf miteinander zu vereinen. Und diesen Job macht auch die Künstliche Intelligenz so schnell nicht hin ...

# K

Keine Kräne, Hubsteiger oder Gerüste tolerierten Christo und Jeanne-Claude bei ihrer Reichstags-Verhüllung im Sommer 1995. Nur professionelle Kletterer, 90 an der Zahl, wickelten als Künstler die 100.000 Quadratmeter des silbern glänzenden Polypropylen-Gewebes um das ehrwürdige Bauwerk. Ihre waghalsige Arbeit in luftiger Höhe wurde somit ein nicht unwesentlicher Teil dieser spektakulären Kunstaktion im öffentlichen Raum. Sie kann als die Geburtsstunde der Industriekletterei im wiedervereinigten Deutschland betrachtet werden. Zwar gab es diesen Berufsstand schon vorher, vor allem in der ehemaligen DDR war der Einsatz von Industriekletterern an der Tagesordnung. Jedoch einen derart millionenfach bewunderten und zum Kunstwerk geadelten Kletterereinsatz hatte es noch nie gegeben.

## DIE IMMOBILIE RUFT!

Einer, der den Kletterern auf dem Reichstag ebenso seinen Respekt zollte, war Dipl.-Ing. Architekt Martin Semmel aus Würzburg. Als passionierter Sportkletterer

sprang der Funke sofort über. Ein Jahrzehnt später war es dann so weit, mit seiner Übersiedlung in die Hauptstadt folgte er jetzt dem Ruf der Immobilie mehr als dem der Berge. In der Industriekletterei erkannte Martin Semmel die kongeniale Chance, Hobby und Beruf miteinander zu verbinden. Er gründete sein eigenes Industriekletterunternehmen, das heute unter dem Namen 3KER RAS GROUP GmbH firmiert. Inzwischen werden fast 30 Mitarbeitende beschäftigt, wobei zwei Drittel der Industriekletterer freiberuflich arbeiten. Neben Sportlern befinden sich darunter viele Handwerker – etwa Dachdecker und Maurer. Seit der Corona-Pandemie gibt es Zulauf aus dem Veranstaltungsbereich, wie dem Rock,n' Roll-Business.

Was zur Zeit der Reichstags-Verhüllung noch teils von enthusiastischen Bergführern montiert wurde, ist inzwischen zu einer vom FISAT – dem Fach- und Interessenverband für seilunterstützte Arbeitstechniken e.V. – gut strukturierten Berufsbranche mit einem klaren Regelwerk geworden. Der Nervenkitzel ist →

**1**  
**INDUSTRIEKLETTERER**  
*Die luftigen Reinigungsarbeiten, wie hier an der Elbphilharmonie, werden häufig von Freiberuflerinnen und Freiberuflern durchgeführt*



*Hier geht's zum Video*

*Den Window-Waltz tanzen Industriekletterer im Zusammenspiel mit einer Violinistin.*

1

**PERSPEKTIVE**

Die Blicke auf Architektur und Gebäude sind ungewöhnlich bis sensationell.

2

**ZEIT**

Reinigungsklettern findet auch mal im Zusammenspiel zwischen Immobilienhistorie und -moderne statt

3

**HÖHE**

Bei der exponierten Arbeit muss jeder Schritt wohlüberlegt sein – und trittsicher vonstatten gehen

4

**ROUTINE**

– gibt es nicht. Jedes Projekt, jede Herausforderung muss individuell angegangen werden



1

dennoch geblieben, wie Martin Semmel bestätigt: „Neben meiner Leidenschaft für das alpine Klettern war meine Firmengründung ein erfolgreicher Versuch, etwas Neues aufzuziehen. Voller Einsatz und Energie war und ist bei dieser teilweisen Pionierarbeit gefordert. Man erhält Ein- und Ausblicke auf Architektur und Gebäude, die sensationell sind – nie ein langweiliger Moment! Unternehmerisch und sportlich packte ich die Gelegenheit buchstäblich beim Schopfe.“

**ACTION PUR – ABER MIT 100 PROZENT SICHERHEIT**

Waghalsig und kühn, aber definitiv nicht unüberlegt und riskant, könnte man die mentale Ein-

stellung, den Kick, eines Industriekletterers beschreiben. Darin pulsiert der Ansporn, der Konstruktion und Immobilie punktuell auf den Zahn zu fühlen. Schwindelfreiheit und körperliche Fitness sind dafür Grundvoraussetzungen. Denn nicht selten sind gewaltige Höhen zu meistern, jeder Schritt und Griff muss wohlüberlegt sein, denn ein Absturz ist fast immer tödlich. Die Unfallzahlen sind allerdings deutlich niedriger als auf normalen Baustellen.

Jedes Projekt muss individuell angegangen werden. Routine gibt es nicht – allenfalls bei den strengen Sicherheitsvorschriften. Natürlich gibt es für die Definition der Sicherheitsstandards Ämter: etwa das Landesamt für Arbeits-

schutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit in Berlin. Entsprechendes Regelwerk setzt sich zusammen aus Arbeitsstättenverordnung, Arbeitsschutzgesetz und Bauordnung. Auf die genauen Wege und Methoden, wie und wo eine Immobilie zu warten und zu reparieren ist, hat sich die TAW WEISSE International GmbH aus Hamburg spezialisiert. Ihre Höhenzugangsplanung ist für Architekten und Facility Management unverzichtbar. Der Geschäftsführer Philip Weisse erläutert dies genauer: „Unsere Projekte und Aufgaben sind komplex und unterscheiden sich fast immer. Die geplante Kletterroute eines Hochhauses ist völlig unterschiedlich etwa von der einer histori-



2

# 800

Liter Wasser werden pro Reinigungsabfahrt verbraucht. Ein Tank für demineralisiertes Osmosewasser auf dem Dach versorgt damit die Kletterer.

## „UNSERE PROJEKTE UND AUFGABEN UNTERSCHIEDEN SICH FAST IMMER IN IHRER KOMPLEXITÄT. DIE GEPLANTE KLETTERROUTE EINES HOCHHAUSES IST VÖLLIG UNTERSCHIEDLICH ETWA VON DER EINER HISTORISCHEN KIRCHE ODER DES BAHNHOFES STUTTGART 21.“

Philip Weisse, Geschäftsführer TAW WEISSE International GmbH

schen Kirche oder des Bahnhofs Stuttgart 21. Bei einem Neubau kann man zugelassene Ankerpunkte vorsehen. Denn keiner kann sich an irgendwelche stabil aussehenden Strukturen hängen. Diese Punkte gilt es für uns zu benennen und zu untersuchen. Deshalb kontaktieren uns Architekten und Bauherren am besten in einer recht frühen Planungsphase. Werden diese Zeitfenster versäumt, kann es mitunter auf der Baustelle oder beim fertigen Bau zu peinlichen Situationen kommen, wo bestimmte Bauteile schlicht unzugänglich sind.“

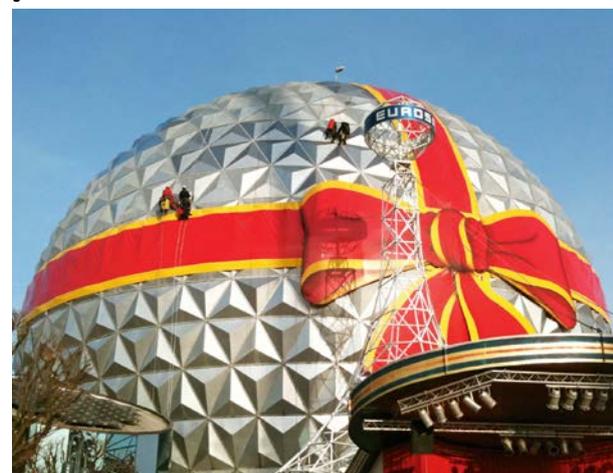
### ZIRKUSARTISTEN IN DER IMMOBILIEN-MANEGE

Sonderfall Elbphilharmonie, Hamburg: Gegen eine fest installierte Befahranlage auf dem bis zu 50° steilen Dach legten die Architekten aus ästhetischen Gründen ihr Veto ein. So müssen die 1.100 Scheiben der Ganzglasfassade der bis zu 110 Meter hohen Philharmonie von Hand gereinigt werden. Dreimal im Jahr

findet die Säuberung aus dem Seil heraus statt. Das Hauptproblem dabei sind die durch den Schiffsverkehr verursachten ölig-rußigen Ablagerungen. Ein Wassertank für demineralisiertes Osmosewasser auf dem Dach versorgt die Kletterer, von denen acht synchron in 1,50 Meter Abstand bis zu 60 Meter abgeseilt werden. 800 Liter Wasser pro Abfahrt werden verbraucht. Allerdings können aus Gründen des Arbeitsschutzes pro Tag nur zwei bis drei Abfahrten praktiziert werden. Die Reinigung der gesamten Fassade dauert daher drei Wochen. Parallel zur Fassadenreinigung erfolgt auch die Kontrolle oder Ausbesserung der Dichtgummis. Denn diese werden bevorzugt von Vögeln herausgepickt. Wenn diese Art der Instandhaltung ausgesetzt würde, wäre die Fassade innerhalb von zwei Jahren blind. Das ist keine Arbeit für jedermann, deswegen setzt Martin Semmel immer auf die gleiche erfahrene Mannschaft. Auf Youtube steht der so genannte Window-Waltz, der zeigt, wie seine Industriekletterer im Zusam- →



3



4



1

menspiel mit einer Violinistin im Walzertakt zur „Blauen Donau“ die Scheiben wischen.

## DIE ENERGIEWENDE AM SEIDENEN FADEN

An weiteren spektakulären Projekten scheint es nicht zu mangeln. Neben spitzen Kirchtürmen, dem EZB-Hochhaus mit hyperboliden Außenfassaden und manch anderen herausragenden Projekten ist die Sanierung eines Kühlturms sicherlich die absolute Ausnahmeerscheinung. Allein die Vorstellung, sich in den Orkus

**1**  
**KÖRPER-  
SPANNUNG**  
*verlangt diese  
Tätigkeit ohne  
doppelten Boden.*

**2**  
**ADRENALIN**  
*Jeder Einsatz ist  
besonders und  
verursacht Adre-  
nalinströme.*

des riesigen nach innen gewölbten Zylinders abzuseilen, verursacht bei den Industriekletterern Adrenalinströme. Für die Betonsanierung aufgrund von Abplatzungen wurden zusätzliche Stahlseile gespannt, damit man auch an die nach unten doppelt so breite Innenwand des Kühlturms gelangte. Der Normalfall, sofern es ihn denn überhaupt gibt, konstituiert sich meist nur aus Pflichtthemen rund um den Brandschutz oder die Betonsanierung.

Er will nicht pathetisch klingen, doch für Martin Semmel hängt auch die angestrebte Energiewende buchstäblich am seidenen Faden: „Ob On- oder Offshore- Windkraftanlagen, spätestens bei der Rotorblatt- oder

Mastkontrolle werden Industriekletterer benötigt. Wir arbeiten regelmäßig für Max Bögl, eine der zwei Baufirmen von Windkraftanlagen in Deutschland. Diejenigen Firmen und Kletterer, die dergleichen Arbeit verrichten, sind höchst spezialisiert und müssen die größten Anforderungen, auch in puncto Sicherheit, erfüllen. Damit die Energiewende auch wirklich funktioniert, brauchen wir noch viel mehr Industriekletterer. Leider herrscht auch hier akuter Fachkräftemangel.“

Also wer ist bereit? Werdet Industriekletterinnen und -kletterer! Es ist zweifelsohne eine Tätigkeit, die viel Mut verlangt. Doch sie bietet im wahrsten Sinne des Wortes gute Aussichten. ↵

**„DAMIT DIE ENERGIEWENDE FUNKTIONIERT, BRAUCHEN WIR NOCH VIEL MEHR INDUSTRIEKLETTERER. ES HERRSCHT AUCH HIER AKUTER FACHKRÄFTEMANGEL.“**

Dipl.-Ing. Architekt Martin Semmel, Geschäftsführer 3KER RAS GROUP GmbH

2



**HAUFE.**

# WISSEN. LERNEN. WEITERBILDEN.

Holen Sie sich den umfangreichen Goldstandard mit dem Know-how für morgen!

**JETZT  
NEU!**



## Ihr Begleiter für Verwalteralltag und Zertifizierung

### Das komplette, stets aktuelle Fachwissen

Verlässliche Antworten und praxisorientierte Lösungen zu allen Themen der Immobilienverwaltung

### 24 Online-Seminare mit Fortbildungsnachweis

- + Miet- und WEG-Recht sowie Dauerbrenner der Verwalterpraxis
- + Personalisierte Teilnahmebestätigung

### Alles für die Prüfung „Zertifizierter Verwalter“

- + Das gesamte Prüfungswissen nach DIHK-Rahmenplan
- + E-Trainings mit 550 Prüfungsfragen und Antworten
- + Wissenstest im Online-Seminar

### Ihr Vorteil:

Die Fachwissensdatenbank Hufe VerwalterPraxis Gold gibt es bis 31.10.2023 zum Einführungspreis

**1.068,80 € zzgl. MwSt.**  
statt 1.336,00 € zzgl. MwSt.

**JETZT  
TESTEN!**



# BRINGT DEN BESTAND AUF VORDERMANN – JETZT!

TEXT  
*Frank Urbansky*



Immobilien **AUF GRÜN** zu drehen, ist Gebot der Stunde. Die möglichen Maßnahmen rangieren zwischen niedrig- und hochinvestiv. Doch gerade die, die schnell zu realisieren sind, kosten auch wenig. Verwalter und Eigentümer sollten deshalb nicht zögern, diese umzusetzen.

Die Klimaziele der Bundesregierung wurden im Frühsommer 2021 verschärft. Bis 2030 soll der Kohlendioxid ausstoß um mindestens 65 Prozent im Vergleich zu 1990 gesenkt werden. Bis 2040 sollen die Emissionen sogar um 88 Prozent sinken. Das Endziel der Netto-Treibhausgas-Neutralität wurde von 2050 auf 2045 vorgezogen. Ähnliche Entwicklungen sind auch in anderen Ländern zu beobachten.

Der Druck auf die Immobilienbranche und ihre Investoren wächst weiter. Die Taxonomie-Verordnung der EU definiert zwar, wann ein Gebäude als nachhaltig gilt, aber nicht, wie viele nachhaltige Gebäude ein Fonds enthalten muss, damit er insgesamt als nachhaltig gewichtet wird. Derzeit ist nur bekannt, dass es wahrscheinlich ein zweistelliger Prozentsatz sein wird.

### MANAGE TO GREEN IST MEHR ALS BLOSS TECHNIK

Dennoch sollte kein Verwalter, Besitzer oder Betreiber die Hände in den Schoß legen. Konzepte, wie Immobilien klimaneutral bewirtschaftet werden können, gibt es viele, auch bereits am Markt erprobte. Eines davon ist „Manage to Green“.

Dessen Ziel ist es, die Energieeffizienz von Gebäuden zu verbessern und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu reduzieren. Dabei werden verschiedene Maßnahmen ergriffen, wie beispielsweise die Optimierung der Heizungs- und Lüftungssysteme, die Nutzung erneuerbarer Energien oder die Verbesserung der Dämmung. Auch der Einsatz von intelligenten Technologien wie Smart-Home-Systemen kann dabei helfen, Energie zu sparen. Das hat positive Auswirkungen → auch auf die Kosten. Durch die Ersparnis von Ener-

# Innovative Services für nachhaltige Immobilien.

Wir unterstützen Sie dabei, Ihre Gebäude auf die Zukunft vorzubereiten. Mit passgenauen Energiedienstleistungen und smarten Technologien sorgen wir für mehr Energieeffizienz und Sicherheit in Ihren Immobilien.

- Heizkostenabrechnung
- Hausnebenkostenabrechnung
- Trinkwasseranalyse
- Energieausweis
- Rauchwarnmelder-Service





1

1

**DARMSTADT**  
*Die Postsiedlung realisiert Konzepte für das Speichern und Vernetzen von thermischer und elektrischer Energie auf Quartiers-ebene.*

giekosten und die Vermeidung von Verschleiß kann langfristig viel Geld gespart werden. Das Konzept von Manage to Green ist jedoch nicht nur auf die technische Seite der Immobilienwirtschaft beschränkt. Es geht auch darum, soziale Aspekte zu berücksichtigen, wie beispielsweise die Schaffung von sozial verträglichem Wohnraum und die Förderung von nachbarschaftlichem Zusammenhalt. Auch die Integration von Kunst und Kultur in Wohn- und Arbeitsräume kann Teil eines nachhaltigen Konzepts sein.

Vor allem Immobilieninvestoren suchen heute schon nach Möglichkeiten, Immobilien im Portfolio entweder umzurüsten oder deren Potenziale und Bedarfe vor einem Ankauf bereits einzuschätzen.

Union Investment ist dabei einer der Pioniere in Deutschland. Nach der Überarbeitung des eigenen Sustainable Investment Check (SI-Check) wurde 2018 eine entsprechende Strategie implementiert. Der SI-Check wird verwendet, um Grenzwerte pro Immobilien-Nutzungsart zu bestimmen, die Immobilien im Ankaufsfall erfüllen müssen, sowie Zielwerte zu definieren, die eine Immobilie perspektivisch erreichen muss. Insgesamt berücksichtigt der SI-Check sieben Kategorien, darunter Energie, Ökonomie, Ressourcen, Nutzerkomfort, Standort und Gebäudeautomation.

### **PIONIER UNION INVESTMENT UND DER SI-CHECK**

Notwendige Investitionen werden bereits im Rahmen der Ankaufsprüfung eingepreist. Union Investment wird auf dieser Basis künftig konkrete CO<sub>2</sub>-Einsparziele für ihr Immobilienportfolio formulieren. Der SI-Check kommt vor jedem Ankauf einer Gewerbeimmobilie zum Einsatz und wird bei Bestandsgebäuden jährlich wiederholt. Der SI-Check berücksichtigt nun noch klarer die Besonderheiten der unterschiedlichen Nutzungsarten und wurde um den Bereich Gebäudeautomation erweitert, um den Digitalisierungsgrad einer Immobilie besser abzubilden.

Auch für die Commerz Real liegt der Schwerpunkt bei der Investition in Immobilien in Zukunft auf Nachhaltigkeit. Dabei geht es nicht nur

**EIN SUSTAINABLE INVESTMENT CHECK WIRD VERWENDET, UM GRENZWERTE PRO IMMOBILIEN-NUTZUNGSART ZU BESTIMMEN, DIE IMMOBILIEN BEIM ANKAUF ERFÜLLEN MÜSSEN.**

um Umwelt- und Klimaschutz, sondern auch um den gesellschaftlichen und Governance-bezogenen Aspekt (ESG). Die eigene Manage-to-Green-Strategie beinhaltet, dass jeder Core-Strategie ein Manage-to-Green-Baustein hinzugefügt werden soll. Denn: Die Nachfrage nach ESG-konformen Gewerbeimmobilien steigt (siehe auch Seite 104 „Überall den nachhaltigsten Ansatz finden“).

## COMMERZ REAL SETZT AUF NACHHALTIGKEIT

Die Maßnahmen zur Verbesserung der ESG-Exposition eines Bürogebäudes sind nach Einschätzung von Commerz Real vielfältig und reichen von der Modernisierung der Heizungs- und Klimaanlage bis hin zur Nutzung nachhaltiger Materialien. Langfristig müssen auch Mietverträge grün gestaltet werden, um die Zusammenarbeit zwischen beiden Parteien zu fördern. Unterscheiden kann man die nötigen Investitionen hinsichtlich ihrer Höhe.

Das Managen ganzer Quartiere hin zu mehr Nachhaltigkeit wird schon von einigen Immobilienunternehmen praktiziert.

## POSTSIEDLUNG DARMSTADT, BAUVEREIN AG

Die Darmstädter Postsiedlung aus den 1950er Jahren wurde im Verbundvorhaben SWIVT von Wissenschaftlern analysiert, um Konzepte für das Speichern und Vernetzen von thermischer und elektrischer Energie auf Quartiersebene zu entwickeln. Die Partner vor Ort sind die Wohngesellschaft bauverein AG und der Energieversorger ENTEGA. Auf Grundlage der ermittelten Lastprofile werden Energieerzeugungs- und Speichersysteme auf Komponentenebene entworfen, Prototypen gebaut und eine übergeordnete Steuerungslogik entwickelt. Ein wichtiger Bestandteil sind Heizungsanlagen, die benachbarte Gebäude per Nahwärme mitversorgen.

Ziel des Projekts ist es, den Endenergiebedarf der Siedlung von derzeit 750 MWh pro Jahr für Wärme und 180 MWh für Strom um ein Drittel zu senken. Hierfür werden bestehende Gebäude grundsanitiert, aufgestockt und durch einen hocheffizienten energiepositiven Baustein nachverdichtet. Solar-kombimodule in Dach- und Fassadenflächen aller Gebäude ermöglichen eine effiziente Erzeugung von Strom und Wärme. Ein BHKW deckt Lasten ab, und Erdwärmekörbe dienen zur Speicherung thermischer Energie. Ein Phasenwechselmaterial-Speichersystem wird integriert, um Speicherverluste zu minimieren. Eine Wärmepumpe ermöglicht die effiziente Kopplung von Hoch- und Niedertemperaturkreisläufen und bildet eine Schnittstelle zwischen elektrischem und thermischem System. Ein Nahwärmenetz wird die Effizienz weiter steigern.

## STEGERWALDSIEDLUNG KÖLN, DEWOG

Die Stegerwalsiedlung in Köln ist eine Wohnanlage, die im Jahr 1953 auf einer Fläche von 313.000 Quadratmeter gebaut wurde. Insgesamt gibt es 1.395 Wohnungen mit einer Wohnfläche von etwa 79.700



## Die neue Heizkostenverordnung umsetzen.

Minol eMonitoring ist das ideale Analysetool zur Bewirtschaftung Ihrer Immobilien und der nächste Schritt zur Digitalisierung Ihrer wohnungswirtschaftlichen Prozesse.

Mit dem Minol eMonitoring erfüllen Sie die Anforderungen der HKVO und stellen Ihren Mietern die unterjährigen Verbrauchsinformationen (uVI) monatlich zur Verfügung.



1

Quadratmeter. Vor zehn Jahren wurde bereits eine erste Sanierung durch die DEWOG durchgeführt, nun stehen weitere 16 Gebäude mit einer Wohnfläche von 33.500 Quadratmeter an. 2013 betrug der Energiebedarf der Gebäude noch 163 kWh pro Quadratmeter für Heizung und Warmwasser sowie 36 kWh pro Quadratmeter für Strom. Bei der anstehenden Sanierung werden die Kellerdecken und Dachböden gedämmt und die Fassaden an den Giebeln mit einer zehn Zentimeter dicken Dämmung ergänzt. Die alten Gaszentral- und Zentralheizungen werden entfernt und durch Luftwärmepumpen der RheinEnergie ersetzt, die teilweise durch Photovoltaik-Anlagen und Stromspeicher betrieben werden. Zur Abdeckung von Spitzenlasten wird Fernwärme aus dem Netz der RheinEnergie genutzt.

## QUARTIER MELIBOCUSSTRASSE, FRANKFURT AM MAIN

Die Nassauischen Heimstätten (NWH) haben in Frankfurt-Niederrad zwei Gebäude mit insgesamt 25 Wohnungen errichtet, die für ihre Pionierarbeit im klimaneutralen Bauen bekannt sind. Die nachhaltigen Wohnungen, bestehend aus 15 Drei-Zimmer- und zehn Vier-Zimmer-Wohnungen, werden von zwei Pelletkesseln mit Energie versorgt, die bereits auch zwei Bestandsgebäude beliefern. Das gesamte Quartier, das aus 486 Wohnungen aus den 1950er Jahren besteht, wird durch eine Wärmedämmung für die bestehenden Fassaden bis hin zum Passivhausstandard klimaneutral gemacht. Zusätzlich gibt es ein Mobilitätskonzept, das ein Carsharing-Angebot mit speziellen Konditionen für Mieterinnen und Mieter beinhaltet.

↖

1

## KÖLN

*In der Stegerwaldsiedlung stehen nach zehn Jahren weitere 16 Gebäude mit einer Wohnfläche von 33.500 Quadratmetern zur Sanierung an.*

## Förderung für klimaneutralen Gebäudebestand

Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) bietet Förderungen für Einzelmaßnahmen zur Sanierung von Wohn- und Nicht-Wohngebäuden in vier Kategorien: Gebäudehülle, Anlagentechnik (Heizung ausgenommen), Anlagen zur Wärmeerzeugung (Heizungstechnik) und Heizungsoptimierung. Die Maßnahmen reichen von Dämmungen und Fenstertausch bis hin zu neuen Lüftungsanlagen, Kältetechnik, Wärmepumpen und Innenbeleuchtungssystemen sowie dem Austausch bestehender Heizungsanlagen.

Es gibt unterschiedliche Fördersätze, und Unternehmen sowie Kontraktoren können die Förderungen beantragen. Der Antrag muss vor Vergabe eines Liefer- oder Leistungsauftrags gestellt werden. Ein Energieeffizienz-Experte, der beim BAFA gelistet ist, muss hinzugezogen werden. Das Förderverfahren verläuft komplett online. Es wird in der Regel innerhalb von sieben Wochen bearbeitet.

Zudem trat am 1. Mai 2023 die überarbeitete Richtlinie des Förderprogramms „Bundesförderung Energie- und Ressourceneffizienz“ (EEW) in Kraft, von dem Immobilienunternehmen selbst profitieren können. Sie beinhaltet Verbesserungen bei der Förderung von tiefer Geothermie und Wärmedämmmaßnahmen.



Mehr zum Thema finden Sie hier!

## Maßnahmen für mehr Energieeffizienz durch Manage to Green

### NIEDRIGINVESTIV

- Heizungscheck – Hydraulischer Abgleich
- Wartung und Fernüberwachung
- Digitale Thermostate
- Digitale Erfassung Verbrauchsdaten
- Digitale Steuerung Eigenerzeugung, Bezug, Verbrauch inklusive Steuerung durch KI

### HOCHINVESTIV

- Dämmung
- Wechsel des Heizungssystems
- Installation Wärmerückgewinnung
- Raumklimatisierung
- Eigene Energieproduktion (PV, KWK)

WIR MANAGEN ZUKUNFT!  
DEUTSCHER  
**VERWALTERTAG**

**2023**

Jetzt  
anmelden!

19. und 20. Oktober in Berlin

Wissen, was die Branche bewegt und die Zukunft mitgestalten – die Vorträge, Panels und Fachforen bringen Licht ins Dunkel des Verordnungsdschungels rund um Energiesparen und Sanierung, geben ein Update zur aktuellen WEG- sowie Mietrechtsprechung und zeigen Ihnen, wie Sie dem Fachkräftemangel begegnen.

Programm und Infos finden Sie hier:



[vdiv.de/verwaltertag](https://vdiv.de/verwaltertag)

TEXT  
Frank Urbansky

# „ÜBERALL DEN NACHHALTIGSTEN IMPACT FINDEN“



INTERVIEW  
JENS  
BÖHNLEIN

Global Head  
of Asset Management and  
Sustainability,  
Commerz  
Real AG

Es lohnt sich, für immobilienwirtschaftliche Finanzprodukte **DEZIDIERTE NACHHALTIGKEITSZIELE** festzulegen. Denn neben den Renditeparametern bilden sie zunehmend die Erwartungshaltung der Anleger.

**Herr Böhnlein, was hat die Commerz Real dazu bewogen, stark auf Nachhaltigkeit zu setzen?**

Mit der Einführung der EU-Offenlegungsverordnung und den späteren Anpassungen für den Vertrieb von nachhaltigen Finanzprodukten wie etwa der MiFID-Anpassung hatten wir uns entschieden, für unser Flaggschiff hausInvest dezidierte Nachhaltigkeitsziele festzulegen. Wir haben den Fonds als nachhaltiges Produkt gemäß Artikel 8 der Offenlegungsverordnung definiert. Ähnliches gilt ebenfalls für unsere institutionellen Produkte. Auch wenn der wesentliche Parameter eines Finanzproduktes weiterhin die Rendite ist, so ist dennoch die Erwartungshaltung der Anleger, dass Nachhaltigkeit gelebt und auch umgesetzt wird.

**Ist die Methode des „Manage to Green“ als Ihre Core-Strategie in Bezug auf Nachhaltigkeit in Ihren Produkten zu verstehen?**

Die Strategie unterscheidet sich je nach Zielsetzung des Produktes. Bei unserem offenen Fonds hausInvest steht zum Beispiel die konsequente Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen des Portfolios im Vordergrund. Die Ansätze sind dabei recht unterschiedlich, je nach Nutzungsdauer kann etwa eine Sanierung die Lösung sein. Aber auch der Einsatz von Künstlicher Intelligenz zur Optimierung des Betriebs ohne Umbau oder von nachhaltigen Energiequellen wie Strom aus Solar- oder Windanlagen sind gleichwertige Möglichkeiten. Grundsätzlich ist es jedoch erforderlich, einen umfassenden Blick auf das Gesamtportfolio und die einzelnen Assets darin zu haben, um kluge und möglichst effiziente Entscheidungen treffen zu können: Wann muss welche Maßnahme umgesetzt werden und wo hat ein investierter Euro den größten Impact?

**Wie erkennen Sie, welche Maßnahmen kurzfristig und welche langfristig zu mehr Nachhaltigkeit in Ihren Immobilien führen können?**

Wir haben mit digitalen Ansätzen gute Erfahrungen gesammelt, um erste Maßnahmen schnell umzusetzen. Langfristig sollten auch technische Maßnahmen oder der Einsatz von neuen Technologien eine Rolle spielen, um eine noch größere Wirkung zu erzielen. Wir bewerten dabei alle Maßnahmen im Kontext der

CO<sub>2</sub>-Reduktion, aber auch vor dem Hintergrund der beiden Buchstaben S und G in ESG, also Soziales und Governance. Auch in diesen Bereichen wollen wir eine positive Wirkung erzielen.

**Werden diese Maßnahmen dann zeitnah oder entsprechend geplant umgesetzt?**

Wir haben unter anderem über die Dekarbonisierungspfade für Immobilien, die so genannten CRREM-Pfade, einen kompletten Überblick über das Portfolio sowie die Versorgung des jeweiligen Objekts mit Energie. Entsprechend planen wir die Umsetzung anhand verschiedener Kriterien wie zum Beispiel des Alters der Anlagentechnik, der Chance einer Neupositionierung und des damit verbundenen Potenzials eines größeren Eingriffs in das Objekt. Wichtig ist dabei, auf das Portfolio insgesamt zu blicken und dann die richtigen Entscheidungen im Kontext des individuellen Objektes, des Energieträgers und der gesetzlichen Vorgaben des Marktes zu treffen.

**Welche Maßnahmen empfehlen Sie, wenn es um einen schnellen Einstieg in die nachhaltige Umgestaltung von Immobilien geht?**

Der erste Schritt ist immer die korrekte Erfassung der Daten. Das betrifft sowohl die Stammdaten des Objektes wie Alter und Bauqualität als auch die

operativen Daten, die sich aus dem Betrieb ergeben. Wichtig ist dabei, den Mieter von Anfang an zu integrieren und von den Vorteilen zu überzeugen, die eine Mitwirkung auch für ihn haben kann. Denn die Information des Verbrauchs allein hilft Ihnen nicht weiter, wenn Sie nicht den Energiemix und die hieraus entstehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen kennen. Auf dieser Basis lässt sich dann auch eine

## **DIE RICHTIGEN ENTSCHEIDUNGEN FÜR EIN NACHHALTIGES PORTFOLIO WERDEN IM KONTEXT DES INDIVIDUELLEN OBJEKTS GETROFFEN.**

vertiefende Analyse erstellen, beispielsweise in Form eines virtuellen Modells, um verschiedene technische Maßnahmen zu bewerten und zu testen.

**Die Mitarbeitenden spielen eine entscheidende Rolle in Ihren Manage-to-Green-Strategien. Wie können sie in eine solche Strategie eingebunden werden?**

Tatsächlich sind die Mitarbeitenden als Wissensträger und Umsetzende extrem relevant. Hier gilt es, viele Informationen zu teilen und Transparenz herzustellen. In unserem Haus erfolgt dies in verschiedenen Formaten wie zum Beispiel durch Sustainability Sessions, bei denen über relevante Themen auch mit externen Partnern diskutiert wird. Wir bieten zudem Schulungen an, um verschiedene Kompetenzen gezielt zu erwerben. ↩

# ZUSAMMENSPIEL VON AUSGRENZUNG UND INTEGRATION

Bauen und Kunst gehören in Deutschland zusammen – KUNST AM BAU hat eine lange Tradition. In einer kleinen Serie stellen wir beispielhaft Kunstwerke verschiedener Genres und ihre Geschichte vor. Den Anfang macht die Stelengruppe „Zusammenhalt“ von Dr. Roland Fuhrmann vor dem Bundesinnenministerium in Berlin.

## TEXT

Jelka Luisa Beule

## FOTOS

Dr. Roland Fuhrmann

---

## KURZ & KNAPP

*Titel: Zusammenhalt*  
*Genre: Installation/Anamorphose*  
*Künstler: Roland Fuhrmann*  
*Jahr: 2017*  
*Kosten: 140.000 Euro*  
*Standort: Bundesministerium  
des Innern, Berlin*

## DAS KUNSTWERK

30 Stelen, unterschiedlich hoch und mit bunten, verschieden breiten Streifen: So sieht das Kunstwerk „Zusammenhalt“ auf den ersten Blick und aus den meisten Perspektiven aus. Säulendiagramme und Strichcodes – das passt zur Arbeit des Bundesinnenministeriums (BMI), vor dessen Neubau in Berlin das Kunstwerk des Künstlers Dr. Roland Fuhrmann seit dem Jahr 2017 steht. Aber hinter dem Kunstwerk verbirgt sich auf den zweiten Blick viel mehr: Es handelt sich um eine so genannte Anamorphose. Von einem bestimmten Standort aus sieht man nicht mehr das Gebilde mit horizontalen Streifen, sondern die Stelen fügen sich zu einem Bild zusammen. Dieses zeigt eine bunt gemischte Menschengruppe. Hierzu hat der Künstler Fotos von Menschen in vertikale Streifen zerschnitten und jeweils auf einer der Stelenseiten angebracht. Tritt man zur Seite, zerfällt das Bild wieder in die horizontalen Streifen.

Mit dem Kunstwerk, so sagte Roland Fuhrmann bei der offiziellen Einweihung des Stelenfeldes, verfolge er zwei Ziele. Die Stelen würden „die Bevölkerung ins Ministerium holen“. Gleichzeitig visualisierten sie aber auch, wie fragil der gesellschaftliche Zusammenhalt sei. Die Stelen thematisierten so plastisch das Zusammenspiel von Ausgrenzung und Integration.

Der damalige Bundesinnenminister Dr. Thomas de Maizière meinte, dass das Kunstwerk damit sehr gut zum Bundesinnenministerium passe. Denn das Ministerium stehe für Freiheit und die Rechte des Einzelnen, aber auch für die Gesellschaft. Diese Werte symbolisiere die Stelengruppe.

## DER KÜNSTLER

Dr. Roland Fuhrmann gehört zu den erfolgreichsten Kunst-am-Bau-Künstlern der vergangenen Jahre. Neben „Zusammenhalt“ hat er weitere Kunstwerke an und in öffentlichen Gebäuden geschaffen – zum Beispiel die „Spektralsymphonie der Elemente“, die sich in den Chemischen Instituten der Technischen Universität Dresden befindet. Fast 1.500 Borosilikatglasstäbe hängen dort an verschiedenen langen Edelstahldrahtseilen in elf Reihen von der Decke des Atriums herab.

Roland Fuhrmann wurde 1966 in Dresden geboren, lebt aber mittlerweile in Berlin. Ausgebildet wurde Roland Fuhrmann durch ein Studium an der Burg Giebichenstein Kunsthochschule Halle und an der École Nationale Supérieure des Beaux-Arts de Paris.



## DAS WETTBEWERBSVERFAHREN

Das Kunstwerk „Zusammenhalt“ ist aus einem Wettbewerbsverfahren des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) hervorgegangen – 77 Künstler und Künstlergruppen nahmen teil und reichten ihre Ideen für die südöstlichen Außenanlagen des BMI-Neubaus auf dem Moabiter Werder ein. Aus diesen Entwürfen wählte das Preisgericht zehn Künstlerinnen und Künstler für die zweite Phase des Wettbewerbs aus. Am Ende fiel die Entscheidung der Jury unter Vorsitz von Prof. Asta Gösting einstimmig auf die Stelengruppe von Dr. Roland Fuhrmann.

## DAS GEBÄUDE

Der Neubau des Bundesinnenministeriums entstand zwischen 2012 und 2015 nach den Plänen des Berliner Architektenbüros Thomas Müller/Ivan Reimann. Diese konnten sich mit ihrem Entwurf bei einem Architektenwettbewerb durchsetzen. Das Dienstgebäude mit rund 40.000 Quadratmetern Nutzfläche liegt am Moabiter Werder am Nordufer der Spree in der Nähe des Bundeskanzleramts, mitten im Regierungsviertel. Schon bald nach der Fertigstellung stellte sich jedoch heraus, dass der Neubau bereits wieder zu klein ist. Deshalb wird derzeit eine Erweiterung errichtet: ein 13-geschossiges Hochhaus mit rund 7.200 Quadratmetern Nutzfläche. Die Inbetriebnahme ist für Sommer 2024 geplant.

## KUNST AM BAU

*Kunst am Bau hat in Deutschland eine lange Geschichte. Bereits seit mehr als 70 Jahren gibt es die freiwillige Selbstverpflichtung des Bundes, dass bei allen bundeseigenen Gebäuden ein fester prozentualer Anteil der Bausumme (0,5 bis 1,5 Prozent) für Kunst am Bau eingesetzt werden soll. Eine ähnliche Regelung gab es in der früheren DDR. Damit sollen öffentliche Orte gestaltet, aber auch Künstlerinnen und Künstler gefördert werden. Meistens entscheidet ein Wettbewerbsverfahren über die Auswahl der Kunstwerke. Diese reichen von Skulpturen über Lichtinstallationen bis hin zu Wandteppichen – und sie sind vor, am oder im Bau angebracht. Ein virtuelles Museum der Kunstwerke an öffentlichen Gebäuden gibt es im Internet unter [www.museum-der-1000-orte.de](http://www.museum-der-1000-orte.de). Selbstverständlich gibt es aber auch private Bauherren, die ihre Gebäude mit Kunstobjekten verschönern.*



*Mehr zum Thema finden Sie hier!*

# FINDEN STATT SUCHEN – JOBS FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Haufe Stellenmarkt



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

Foto: deagreez/stock.adobe.com

## BRANCHE & BERUFSFELD: IMMOBILIENWIRTSCHAFT

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

Wohnungsgenossenschaft „Sigmund Schuckert“ eG  
Nürnberg

[Job-ID 038824366](#)

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

Ketteler Baugenossenschaft Herne eG  
Herne

[Job-ID 038843038](#)

### **Volljurist/in Immobilien- und Vertragsrecht (m/w/d)**

DIBAG Industriebau AG  
München

[Job-ID 038171012](#)

### **Baumanager\*innen (w/m/d)**

Bundesanstalt für Immobilien-  
aufgaben  
München

[Job-ID 031119184](#)

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

B & S – Bau- und Siedlungs-  
genossenschaft für den Kreis  
Herford eG

Bünde

[Job-ID 037743498](#)

### **Geschäftsführer(w/m/d) mit der Option der Bestellung zum Vorstand**

ulmer heimstätte eG  
Ulm

[Job-ID 038615459](#)

### **Diplom-Ingenieurin / Diplom-Ingenieur (Universität) oder Master (m/w/d)**

Struktur- und Genehmigungs-  
direktion Süd  
Mainz

[Job-ID 038735339](#)

### **Geschäftsführender**

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

GEWOG – Porzer Wohnungs-  
baugenossenschaft eG  
Köln

[Job-ID 038502846](#)

### **COO – Chief Operating Officer (m/w/d)**

WIRO Wohnen in Rostock Wohnungs-  
gesellschaft mbH über ifp | Executive  
Search. Management Diagnostik  
Rostock

[Job-ID 038334810](#)

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

Wilhelmshavener Spar- und  
Baugesellschaft eG über ifp executive  
search

Wilhelmshaven

[Job-ID 038985575](#)

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

### **Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?**

Buchungsschluss für die nächste Ausgabe  
ist am 30. August 2023

### **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)

Die Gebausie Gesellschaft für Bauen und Wohnen GmbH der Stadt Brühl ist die kommunale Wohnungsbaugesellschaft in der Schloßstadt Brühl. Wir wachsen weiter und suchen im Zuge unserer Unternehmensentwicklung zum nächstmöglichen Zeitpunkt in Vollzeit für ein unbefristetes Arbeitsverhältnis eine

## Technische Leitung (m/w/d)

### Ihre vielseitigen Aufgaben

- Leitung des technischen Bereiches inkl. Mitarbeiterverantwortung
- übergeordnete Planung, Koordination und Steuerung von Neubau-, Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen inkl. Mängel- und Gewährleistungsverfolgung
- Budgetverantwortung inkl. Kostenplanung und -kontrolle sowie Erstellung von maßnahmenbezogenen Auswertungen und Reportings
- Entwicklung und Ausbau der technischen Abteilungen
- Berichterstattung an die Geschäftsleitung
- Umsetzung von Maßnahmen zur Energieeffizienzsteigerung
- Einhaltung aller notwendigen gesetzlichen Vorgaben (z.B. zur Arbeitssicherheit, HOAI, etc.)

### Ihr Profil

- Sie verfügen über ein erfolgreich abgeschlossenes Studium der Fachrichtung Bauingenieurwesen, Architektur oder vergleichbar
- Sie besitzen einen motivierenden, modernen und wertschätzenden Führungsstil und verfügen über entsprechende mehrjährige Führungserfahrung

- Sie haben fundierte Berufserfahrung in der Immobilienwirtschaft
- Sie sind teamfähig, innovativ und kommunikationsstark
- Sie besitzen ein hohes Maß an Eigeninitiative, Organisationsgeschick, Belastbarkeit
- Sie denken wirtschaftlich sowie konzeptionell und handeln entsprechend
- Sie haben die Fähigkeit, die Weiterentwicklung des Aufgabenbereiches fundiert zu unterstützen

### Das bieten wir

- eine spannende und praxisorientierte Anstellung mit abwechslungsreichen Tätigkeiten
- flexible Arbeitszeitgestaltung
- attraktive Vergütung angelehnt an den Tarif für Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- individuelle Weiterbildungs- und Qualifizierungsmöglichkeiten
- Vermögenswirksame Leistungen/Betriebliche Altersvorsorge
- regelmäßige Mitarbeiterevents
- gute Arbeitsatmosphäre und ein kollegiales Team

**Haben wir Ihr Interesse geweckt?** Dann bewerben Sie sich unter Angabe Ihres frühesten Eintrittstermins und Ihrer Gehaltsvorstellung auf unserem Bewerberportal. [www.gebausie-bruehl.de](http://www.gebausie-bruehl.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)



# AUSSENANSICHTEN EINER ORGANISATIONSBERATERIN

JULE JANKOWSKI hatte so manch ein Klischee über die Immobilienbranche im Kopf. Dann beauftragte sie eine Maklerin in einer heikleren Angelegenheit – und war überrascht.

**JULE JANKOWSKI**  
ist systemische  
Organisations-  
beraterin,  
Autorin und  
Podcasterin.

Das wirklich große Problem der Immobilienszene ist: Jeder, jede kann mitquatschen, Expertentum auf breiter Front. (Fast) jeder wohnt, fast jeder kann auch eine wirklich schauerliche Geschichte zu windigen Maklern und überambitionierten Immobilienvermittlern zum Besten geben. In Sachen Klischee-Bingo, Vorurteile steht die Immobilienwirtschaft dem Profifußball oder der Politik in nichts nach. Alles in allem keine allzu günstigen Voraussetzungen, wenn man selbst einmal auf professionelle Hilfe angewiesen ist.

## DIE BRILLE DER ARBEITSKULTUR

Zudem leide ich als systemische Organisationsberaterin unter einer entsetzlichen Berufskrankheit: Jegliche Form von Interaktionen mit Gewerbetreibenden beobachte ich unbeabsichtigt durch die Brille der Arbeitskultur. Welchen Ton schlägt man an im Umgang mit der Kundschaft? Wie laufen Absprachen?

So war es auch in einer besonders heiklen Angelegenheit: dem Verkauf meines Elternhauses. Vermutlich gibt es nicht viele Handelsgeschäfte, die ähnlich emotionsbeladen sind. Man nimmt im Prozess buchstäblich nochmal die gesamte Kindheit in die Hand und will die Angelegenheit möglichst zügig hinter sich lassen. Umsichti-





ge Immobilienverständige sind gut beraten, sich das immer wieder zu vergegenwärtigen. Jede Art von Erwartungsmanagement im Stil von: „Bei dem Zustand können Sie kaufpreistechnisch nicht viel erwarten“ oder „Junge Familien haben heute ganz andere Ansprüche“ gleicht dem kommunikativen Ritt auf der Rasierklinge. Eine Kollegin übermittelte mich an eine Maklerin mit dem entscheidenden Satz: „Du wirst sehen. Sie macht aus eurem Elternhaus eine anrührende Geschichte.“ Sie sollte recht behalten.

Die erste Kontaktaufnahme entsprach noch meinen Vorurteilen: Die Immobilienmaklerin entpuppte sich als gepflegte Dame mittleren Alters. Sie stieg aus ihrem Coupé, gewinnend im Auftritt und ganz klar im Fortwärtsmodus. „Wie im Film“, dachte ich für mich. Doch schon nach den ersten wenigen Sätzen spürte ich, wie sie den „Fuß vom Gas nahm“ und sich herantastete.

### FEINFÜHLIGE ZUSAMMENARBEIT

Die Preisgestaltung ging sie in kleinen Schritten an: „Wir könnten vielleicht noch etwas mehr erzielen, aber Sie wollen ja auch nicht an irgendjemanden verkaufen, oder?“ Der Verkaufsprozess verlief nahezu geräuschlos. Auch mit ihren Einschätzungen hinsichtlich unheimlich begeisterter Interessenten, die sich anschließend nie mehr blicken ließen, lag sie goldrichtig und behelligte uns nur in einem einzigen Fall: als die tatsächliche Käuferfamilie auf der Matte stand. Diese Maklerin verstand es tatsächlich, in den Pantoffeln der Kunden (meiner

Familie) vorsichtig durch das gesamte Haus und den Verkaufsprozess zu tappen. Ich gebe zu: Ich hatte mich getäuscht.

Der eigentliche Klick war jedoch das Exposé. Entgegen den Anpreisungen, die für diese Branche so üblich sind, fasste sie den Geist unseres Hauses, unserer Familie in wenigen Worten zusammen. Sie beschrieb so viel mehr als nur Zimmer, Grundflächen und Ausstattung. Sie beschrieb den Raum dazwischen. Wen wollte sie überzeugen? Wen gewinnen? Mir wurde klar, sie hatte das Geheimnis eines guten Verkaufsprozesses durchdrungen: Er lässt alle Seiten als Gewinner zurück. Eine gute Vermittlung erzielt den bestmöglichen Preis. Eine herausragende Vermittlung berücksichtigt die Bedürfnisse beider Parteien.

Unternehmen sämtlicher Branchen beschäftigen sich aktuell intensiv mit der Frage guter Zusammenarbeit und wie sie sich mit einer adäquaten Unternehmenskultur zukunftsfähig aufstellen können. Wichtig auch für die Immobilienwirtschaft. Dabei muss nicht alles per Zwang plötzlich NEU sein. Hauptsache gut, sollte das Credo sein. Dazu gehört an erster Stelle die gelungene Beziehungsgestaltung, zu der Kollegenschar, Vorgesetzten und natürlich auch zu Kunden und Kundinnen. Daran ändern weder ChatGPT noch Digitalisierung etwas. Die Grundsäule für einen sauberen Verkaufsprozess ist und bleibt Vertrauen. Das setzt ein hohes Maß an Empathie voraus.

PS: Das Exposé hat inzwischen als Erinnerungsstück einen Platz in unserem Familienalbum ergattert. ↖

**DIE KOLUMNE**  
*Jede(r) hat Berührungspunkte zur Immobilienwelt. An diesem Ort beschreiben Menschen von außen ihre Assoziationen zur polarisierenden Branche.*

**„DIE MAKLERIN HATTE DAS GEHEIMNIS EINES GUTEN VERKAUFSPROZESSES DURCHDRUNGEN: ER LÄSST ALLE SEITEN ALS GEWINNER ZURÜCK. EINE HERAUSRAGENDE VERMITTLUNG BERÜCKSICHTIGT DIE BEDÜRFNISSE BEIDER PARTEIEN.“**

Jule Jankowski



SCHWERPUNKT  
EXPO REAL  
2023

*Ist die  
Transaktions-  
starre endlich vor-  
bei? Wie hoch ist  
der Preis dafür?  
Der Markt ge-  
spiegelt in seinen  
Teilnehmenden.*

**Das Wissen unter die Menschen bringen**  
Der Druck aus Politik und Gesellschaft in Richtung Nachhaltigkeit nimmt ständig zu. Über ein Drittel der deutschen Firmen beschäftigt bereits einen Chief Sustainability Officer. Und die Immobilienwirtschaft?

**Gut ausgebildet. Klug. Und vernetzt!**  
Die Old Boys Connections funktionieren. Doch die Zeiten ändern sich. Frauennetzwerke und -initiativen fassen auch in der Immobilienbranche Fuß – und zwar mit Erfolg. Die Tage der reinen Männerrunden sind gezählt.

**Wo bleibt denn hier die Zukunft?**  
Obwohl sich Gästenachfrage, Auslastung und Durchschnittspreise erfreulich entwickeln, bewegt sich der Hotelinvestmentmarkt kaum. Die neuen Hotelbetreiber setzen auch der Personalnot wegen vermehrt auf digitale Konzepte.

## VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Ein Unternehmen der Haufe Gruppe  
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg  
Geschäftsführung: 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  
zeitschriften@haufe.de

## REDAKTION

Dirk Labusch (La)(verantw. Chefredakteur)  
dirk.labusch@immobilienwirtschaft.de  
Gerald Makuzwa (mak)  
gerald.makuzwa@haufe-lexware.de  
Hans-Walter Neunzig (hwn)  
hans-walter.neunzig@immobilienwirtschaft.de  
Katharina Schiller (kaschi)  
katharina.schiller@haufe-lexware.com  
Jörg Seifert (sei) (Chef vom Dienst)  
joerg.seifert@immobilienwirtschaft.de

## REDAKTIONSTEAM

Michaela Burgdorf, Jelka Louisa Beule

## JOURNALISTEN IM HEFT

Christian Brensing, Manfred Godek,  
Richard Haimann, Christian Hunziker,  
Norbert Jumpertz, Dr. Hans-Dieter Radecke,  
Frank Urbansky

## SO ERREICHEN SIE DIE REDAKTION

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

## GRAFISCHES KONZEPT

formba.de

## 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.: +49 151 57267 698  
stefan.krause@haufe-lexware.com  
Michael Reischke  
Tel.: +49 931 2791-543  
michael.reischke@haufe-lexware.com  
Klaus Sturm  
Tel.: +49 931 2791-733  
klaus.sturm@haufe-lexware.com

## STELLENMARKT

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

Diese Ausgabe enthält folgende (Teil-)Beilagen:  
Metrona-Brunata; Digital Guide Real Estate 2023

## ANZEIGENDISPOSITION

Jonas Miller  
Tel.: +49 931 2791-457  
Fax: + 49 931 2791-477  
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

## BEZUGSPREIS

Jahresabo 158,60 Euro (inklusive Versandkosten, On-  
line-Archiv, Urteilsdatenbank etc.); Bezieher des Lose-  
blattwerks „Haus- und Grundbesitz“ erhalten „Immo-  
bilienwirtschaft“ im Rahmen ihres HuG-Abonnements.  
Für Mitglieder der deutschen Sektion des Immobilienver-  
bands 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. Darunter fallen insbesondere die  
gewerbliche Vervielfältigung per Kopie und die Aufnahme  
in elektronische Datenbanken.

## BILDNACHWEISE

Titel: unsplash/matt-palmer; 03 Britt Schilling; 08-11 Illus-  
tration Axel Pfänder, Arup, BVI, Iwi, FBR; 12 unsplash/  
octavian-rosca; 20 CTP Archives; 25 Sebastian Wells;  
26 Besim Mazhiq; 28 pexels/andrew-neel; 29 David  
Franck/ J. Mayer H.; 36 Britt Schilling; 40 pexels-mat-  
thias-reiding; 42 Gettyimages/Pol Albarrán; 44-49 Quartier  
Heidestraße, Smilla Dankert\_Zukunftsnetz Mobilität  
NRW City Decks, EU-Ingenieuren mbH, Christian-Krup-  
pa EUREF AG, Thelen Gruppe/KZA.plant, Rosa-Alscher  
Group, Stadt Hildesheim; 50-51 Ajuntament de Barcelona;  
52 Christoph Kohl Stadtplaner Architekten GmbH;  
54-57 Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbrau-  
cher- und Klimaschutz, Christian Hunziker, Changing  
Cities/Norbert Michalke; 60 pexels/manuel-geissinger;  
66 gettyimages/Georgijevic; 68 gettyimages/vernonwiley;  
63 pexels/sound-on; 71 pexels/jatuphon-buraphon;  
82 Gettyimages/Boris Jordan Photography; 87 unsplash/  
martin-reisch; 88 picture alliance / ASSOCIATED PRESS I  
Virginia Mayo; 89 Sarah Heuser, Andreas Kuchem;  
90 Eden Tower Immobil/Jean Michel Byl; 98 pexels-  
martin-pÄ©chy; 100 bauverein, DEWOG, NWH;  
104 Commerz Real AG; 110 Ute Laux; 112 Messe  
München; 114 david baltzer\_bildbuehne.de

Soweit keine Bildquelle vermerkt, wurden uns Personen-  
aufnahmen von den jeweiligen Unternehmen zur Verfü-  
gung 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

Senfelder Misset,  
Doetinchem

# IMPRESSUM



Die Redaktion der „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.



# IMMER MURX!

Ulf Buhlemann über  
„Murx den Europäer!  
Murx ihn! Murx ihn! Murx  
ihn! Murx ihn ab! – ein  
patriotischer Abend“ von  
Christoph Marthaler an der  
*VOLKSBUHNE* in Berlin.

Diese Theaterinszenierung ist das Kulturerlebnis, das mich am nachhaltigsten beeindruckt hat. Es war vor mehr als 30 Jahren, im Februar 1993. Ich war 25 Jahre alt und seit knapp zwei Jahren in der Immobilienwirtschaft tätig. Das Stück wurde noch im gleichen Jahr zum Theatertreffen eingeladen. In den darauffolgenden Jahren feierte die Kult-Inszenierung weltweit Erfolge. Die Collage aus Slapstick-Szenen mit viel Liedgut spielt in einem

großen Wartesaal, in dem elf Gestalten an zwölf Kontinentischen sitzen und dumpf vor sich hinstarren. Sie geben sich deutschem Liedgut verschiedenster Epochen grandios hin. Aber niemand wird aus seiner Vereinzelung gelöst. Ohne Rücksicht wird das Publikum mit dem Chaos der deutschen Geschichte konfrontiert und gleichzeitig mit einer Fülle von sich widersprechenden Assoziationen beschwert. Da erklingt mal ein HJ-Lied, mal die moderne evangelische Lobeshymne „Danke für diesen guten Morgen“. Und aus dem knisternden Ofen hört man leise „Auferstanden aus Ruinen“.

Bühnenbild und Kostüme zelebrieren ostdeutschen Gestaltungs-Charme. Ich imaginiere ungewollt den Geruch von altem Linoleum und Bohnerwachs. Unverkennbar ist der Stillstand und die Tristesse der letzten DDR-Jahre auf der Bühne präsent. Eine Leere entsteht zwischen hingeworfenen abstrusen Sätzen und unkoordinierten Handlungen. Sie wird nur durch die assoziativen Gesangseinlagen aufgebrochen. Eine sinnentleerte Groteske einerseits. Aber mit zunehmendem Abend wird daraus andererseits eine sehr hintergründige Auseinandersetzung mit dem damals wiedererwachten deutschen Rassismus. Ich war mehr als begeistert.

Sieben Mal habe ich diese Inszenierung gesehen, das letzte Mal am 16. Januar 2003. Dann wurde das Stück nach insgesamt 169 Vorstellungen final abgesetzt. Natürlich besitze ich noch das Programmheft. Eine DVD von einer Fernsehaufzeichnung und eine CD mit den zahlreichen Liedern stehen ebenfalls in meinem Regal. Noch heute begrüße ich enge alte Freunde mit dem Zitat: „Du hast den Hund umgebracht! Hättest du nicht den Hund umgebracht, dann hätten wir heute wenigstens einen Hund!“ Ich würde behaupten, ich bin ein Fan. ↩



ULF  
BUHLEMANN  
FRICS ist Geschäftsführer &  
Head of Capital Markets Colliers  
International,  
Berlin.

HAUFE.



# REINHÖREN & DRANBLEIBEN

Mit dem ausgezeichneten Podcast  
für die Immobilienbranche.



**L'Immo**  
Der Podcast für die  
Immobilienwirtschaft

Powered by

**IMMOBILIEN  
WIRTSCHAFT**

Die  
Wohnungswirtschaft  
**DW**



Neugierig?  
Alle Infos zur  
Assetklasse Büro  
finden Sie hier.

## Wir sind Büro.

### Ihr Immobilienfinanzierer für modernes Arbeiten

Mit unseren maßgeschneiderten Finanzierungslösungen schaffen Sie zukunftsfähige **Büroimmobilien**. Ob Bestandsfinanzierungen oder Projektentwicklungen, wir begleiten Sie als zuverlässiger Partner bei Ihren Vorhaben im In- und Ausland. Stark durch ein Expertennetzwerk, weltweite Standorte und jahrelange Expertise mit großvolumigen Projekten. Interessiert? [bayernlb.de/immobilien](https://bayernlb.de/immobilien)