

# IMMOBILIEN WIRTSCHAFT

NEUE PERSPEKTIVEN BAUEN · 07/2023



## DIE RECYCLING-LÜGE

BAUSTOFFE ZWISCHEN WUNSCH  
UND WIRKLICHKEIT

### SCHWERPUNKT

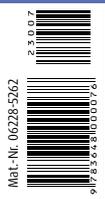
*Technik und Mensch im  
digitalisierten Gebäude*

### HINTERGRUND

*Einsamkeit – eine Herausforderung  
für Wohnungsunternehmen*

### PORTRAIT

*Susanne Tattersall – Property  
Managerin und Glücksbringerin*



# Woran erkennt man einen Immobilien-Besitzer mit Otis ONE?

AN SEINER RUHE.



**Otis ONE. Die digitale Plattform für Ihren Aufzug.**



Informationen in Echtzeit erhalten. Fehler erkennen, bevor sie passieren. Störungen aus der Ferne beheben: Mit der IoT-Plattform Otis ONE sparen Sie Sorgen und Kosten. Und bieten Ihren Fahrgästen multimediale Inhalte plus Video-Notruf über das Aufzugs-Display. Eben alles in Einem. Mit Otis ONE.

**OTIS**  
Made to move you™

**„WIR LEBEN IN EINER ZEIT  
DES KLEIN-KLEIN. JEDER  
WERKELT VOR SICH HIN.  
AUCH DIE POLITIK MACHT  
SO RUM. 'WUMMS' IST NUR  
EIN WORT.“**



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

Klein-Klein passt in diese Zeit. Man macht so vor sich hin, bleibt in seiner Nische. Werkelt am Bestand, schafft aber nicht im großen Stil mehr Wohnraum. Kommunen präsentieren kleine Lösungen im Rahmen ihrer beschränkten Möglichkeiten. Auch die Bundespolitik macht so rum. Um das Bauen anzukurbeln: „Fast-Lane“-Genehmigungen, Fertigstellungsprämien etc. Kann es in einer Zeit der Krisen und mangels liquider Mittel wirklich keine großen Lösungen geben?

Man könnte es ja mal versuchen. Der Wunsch danach, nach einer starken Hand und einem besseren Händchen in der Baupolitik wird überall sichtbar. Aber in der aktuellen Regierung ist „Wumms“ nur ein Wort. Jeder soll mitgenommen werden, eigentlich lobenswert. So gab es beim „Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen“ eine Kakophonie der Ideen unter anderem von: dem Deutschen Studentenwerk, dem Sozialverband VdK, dem Deutschen Naturschutzring. Statt mutig etwas vorzugeben, herrscht die Angst vor, einem Teil der Gesellschaft nicht zu gefallen. Müsste man das nicht mal wagen für den großen Wurf? Denn so wird das nichts mit signifikanten Ergebnissen.

Die Bundesbauministerin sagte gerade, sie sehe ihre Aufgabe nicht darin, die Bauwirtschaft zu sanieren. Alles klar, Angst vor dem Klein-Klein! Dabei wäre das doch nur ein Kollateral-Nutzen: Es geht um neue Wohnungen. Für Menschen! Für Wählerinnen und Wähler! Aber wie schon gesagt: Es scheint nicht die Zeit zu sein für Großes. Das ist aus dem Blickfeld geraten.

Bleiben Sie groß! Oder wachsen Sie!

Ihr Dirk Labusch



*Hier geht's zur  
Immobilienwirt-  
schaft digital*



# 40

## Schwerpunkt Digitales Gebäude

### 40 BETONGOLD WIRD DIGITAL HUB

Immobilien werden immer digitaler und damit auch anspruchsvoller im Management. Doch die Vorteile für Nutzer, Entwickler, Eigentümer und Betreiber liegen auf der Hand

### 45 DIE OPTIMIERER

Jan Majer-Leonhard, CEO Goldbeck PS, über die Agilität der technischen Property Manager

### 48 SCHLÜSSEL DATENINTEGRATION

BIM, Energiemanagement & mehr erläutert Markus Hettig, CEO J&K Regeltechnik by Schneider Electric

### 03 EDITORIAL

### 04 INHALT

### 06 KALEIDOSKOP

# 10

## Menschen & Märkte

### 10 HINTERGRUND

Einsamkeit bei Mietern ist eine ernste Herausforderung für Wohnungsunternehmen

### 18 DEUTSCHER VERBAND

Neue Bestandsförderung

### 20 WARTEN AUF GODOT?

Expo Real 2023: Drei Kommentare

### 26 KOLUMNE EIKE BECKER

Die Zerstörung der Spekulation

### 28 CAMPUS & YOUNG LEADERS

Mensch gegen KI. WG-Mieten in Uni-Städten. DigiWoh? & mehr

### 34 IM PORTRAIT

Susanne Tattersall: Property Managerin und Glücksbringerin

### 38 PODCAST L'IMMO AKTUELL

# 80



### 50 DIE MULTISPEZIALISTEN

Vielseitig sein – im Lichte der Digitalisierung werden Facility Manager zu ESG-Managern

### 56 INFOGRAFIK

Wärmepumpen sind im Aufwind

# 58

## Verwaltung & Vermarktung

### 58 NEUGRÜNDUNGEN

Die Krise befördert den Mut zu neuen Verwaltungsunternehmen

### 64 DIE GROSSE GELASSENHEIT

Zertifizierung der Verwaltung: Kein Ansturm auf die Vorbereitungskurse

### 68 WOHN-EIGENTUMSFÖRDERUNG

Der Staat muss mehr Risiken beim Mietkauf abfedern

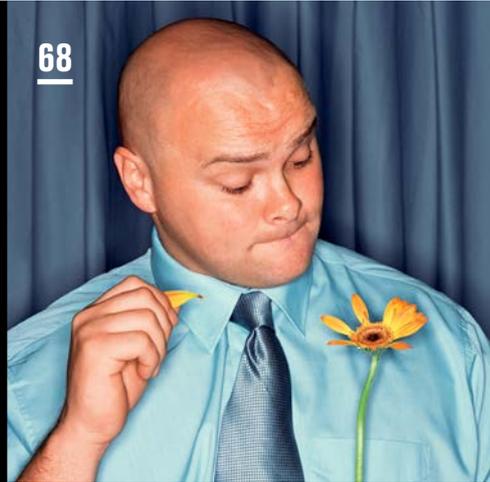
### 72 URTEILE DES MONATS

Negativbeschluss, Modernisierungsmieterhöhung und weitere Urteile

### 78 FACHMEDIENTIPPS

Circular Design, Next Generation Real Estate und viel Lesestoff mehr

68



# 80

## Investment & Finanzierung

### 80 IMMOBILIENFONDS

Die Honeymoonphase ist vorbei. Es herrschen nun rauere Zeiten

### 86 STEUERN SPAREN

Expressabschreibung & Co.: Urteilsbesprechungen der Finanzgerichte

### 90 VERTICAL WORLD

Harter Kern, beeindruckende Schale: das Weitblick in Lörrach und das Taipei 101 in Taipeh

# 92

## Nachhaltigkeit & Technologie

### TITELTHEMA

### 92 TEIL I: DIE RECYCLING-LÜGE

Deutschland gibt sich gern als Recycling-Weltmeister. Zwischen Wunsch und Wirklichkeit klafft allerdings eine große Lücke

### 98 TEIL II: KLEINE BAUSTOFFKUNDE

Baut von nun an nur noch nachhaltig und in Zukunft bitte regenerativ!

### 102 NEBENKOSTENABRECHNUNG

Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser

### 106 KUNST AM BAU

Das „Außenthermometer“ am UN-Klimasekretariat in Bonn

### 110 KOLUMNE

Außenansichten eines Schweizer Datenfans

### 112 VORSCHAU

### 113 IMPRESSUM

### 114 CULTURE CLUB

„Red Red Wine“ lobt Alexander Fröse, COO der DLE Group

92



# NEUE TRENDS RUND UM DIE WELT

## Wohnbaugipfel präsentiert 14-Punkte-Plan

Niedrigere Ökostandards, Steuervorteile, weniger Bürokratie und ein höherer Klimabonus sollen dafür sorgen, dass in Deutschland wieder mehr Wohnungen gebaut werden: Ein Paket mit 14 Maßnahmen aus dem Bauministerium wurde beim Wohnungsbaugipfel im Kanzleramt in Berlin präsentiert.

Ein Auszug aus dem Maßnahmenpaket im Überblick:

**Steuervorteile beim Bauen:** Bei Bauvorhaben soll es Steuervorteile durch besondere Abschreibungsregeln (AfA) geben.

**Beschleunigtes Bauen:** In Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten soll der Bau von bezahlbarem Wohnraum vereinfacht und beschleunigt werden.

**Klimabonus (Speed-Bonus) wird erhöht:** Der Klimabonus für den Tausch alter, fossiler Heizungen (Speed-Bonus) soll 2024 und 2025 von 20 auf 25 Prozent erhöht werden.

**Klimabonus für Wohnungsunternehmen:** Die Bundesregierung weitet den Speed-Bonus auf Wohnungsunternehmen und Vermieter aus. Die bisherigen Sanierungssätze von 15 Prozent als Zuschuss und 20 Prozent steuerliche Abschreibung sollen jeweils auf 30 Prozent angehoben werden.

**Förderung für private Bauherren:** Bei der Reform der Neubauförderung für Familien soll die Einkommensgrenze von 60.000 Euro pro Jahr auf 90.000 Euro angehoben werden.

**Neues Programm „Jung kauft Alt“:** Für 2024 und 2025 soll ein Programm „Jung kauft Alt“ für den Erwerb von sanierungsbedürftigen Gebäuden eingeführt werden.

**Öffnungsklausel bei Grunderwerbsteuer:** Den Ländern soll eine flexiblere Gestaltung der Grunderwerbsteuer – zum Beispiel durch einen Freibetrag – ermöglicht werden.

**Förderung von Umnutzung:** Für Eigentümer und Investoren, die Gewerbeimmobilien zu Wohnraum umbauen, wird für 2024 und 2025 ein zusätzliches KfW-Förderprogramm aufgelegt.

**Sozialer Wohnungsbau:** Den Ländern sollen von 2022 bis 2027 „Programmmittel in Höhe von insgesamt 18,15 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau“ zur Verfügung gestellt werden.

**Neue Wohngemeinnützigkeit ab 2024:** Die neue Wohngemeinnützigkeit soll bereits 2024 an den Start gehen.

**Neubaustandard EH40 wird ausgesetzt:** Auf den EH40-Neubaustandard will die Bundesregierung vorerst verzichten.

**Absage an EU-Sanierungspflicht:** Die verpflichtende Sanierung einzelner Wohngebäude soll nicht umgesetzt werden.

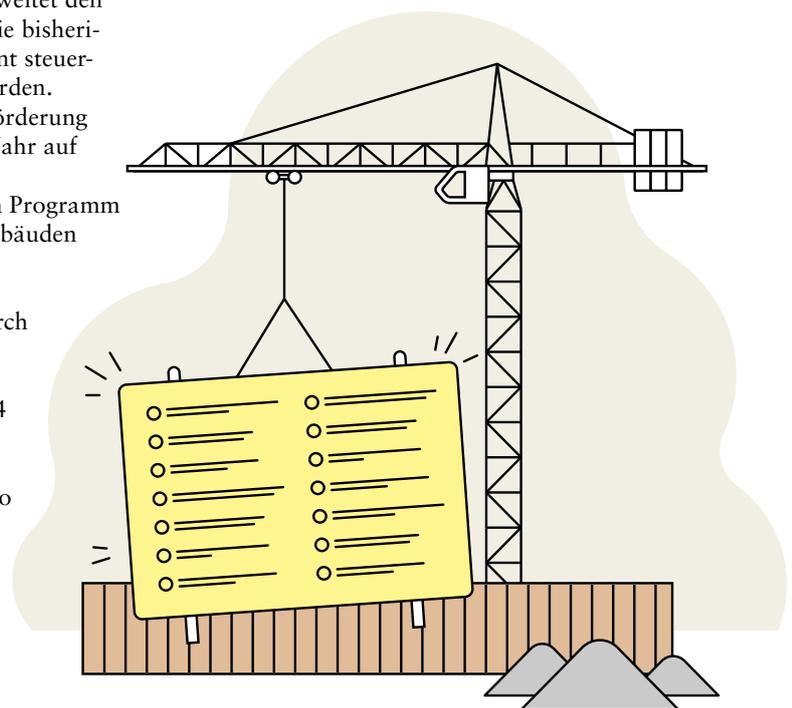


*Mehr zum  
Thema finden  
Sie hier!*

# 81

Die Kosten fürs Heizen sind im Jahr 2022 je nach Energieträger um bis zu 81 Prozent gestiegen. Das zeigt der aktuelle Heizspiegel für Deutschland der gemeinnützigen Beratungsgesellschaft co2online.

Quelle: [www.heizspiegel.de](http://www.heizspiegel.de)





## Schweizer Start-up Neustark speichert CO<sub>2</sub> in Beton

Das schweizerische Start-up Neustark nutzt Beton, um CO<sub>2</sub> wieder zu speichern. Neustark wurde 2019 vom Österreicher Johannes Tiefenthaler und Valentin Gutknecht als Spin-off der ETH Zürich gegründet. Neustark verwendet Abbruchbeton, der von einem Recycler weiter gebrochen und gesiebt wird. Mit ihrer neu entwickelten Technik wird Abbruchbetongranulat mit CO<sub>2</sub> angereichert. Ein Mineralisierungsprozess wird ausgelöst, der das CO<sub>2</sub> in Gestein umwandelt. Je nach Zementtyp können pro Tonne Betongranulat fünf bis 30 Kilo CO<sub>2</sub> gespeichert werden. Anschließend wird das mit CO<sub>2</sub> angereicherte Betongranulat nach üblichen Verfahren dazu verwendet, um Recyclingbeton oder andere Materialien für den Gebäude- oder Straßenbau herzustellen. Das CO<sub>2</sub> für diesen Prozess bezieht Neustark von Biogasanlagen, die es ansonsten ausgestoßen hätten. Neustark hat nach eigenen Angaben mit insgesamt zwölf Speicheranlagen 505 Tonnen CO<sub>2</sub> entfernt. Bis zum Jahr 2030 will das Unternehmen eine Million Tonnen CO<sub>2</sub> dauerhaft entfernen.

<https://www.neustark.com>

# 43.685

**Die Zahl der Immobilien mit Millionenwert hat sich in den letzten fünf Jahren laut ImmoScout24 mehr als verdoppelt, von 19.187 auf 43.685 Objekte. Acht von zehn Städten mit dem höchsten Anteil von Millionen-Objekten liegen in Bayern. Gleiches gilt für die Städte mit dem stärksten Anstieg von hochpreisigen Immobilien.** Quelle: ImmoScout24

Termin

## Tag der Wohnungswirtschaft

Der Tag der Wohnungswirtschaft des GdW findet in diesem Jahr am 29. November im Hotel Pullmann in Berlin statt. Freuen Sie sich auf einen spannenden Austausch rund um das Thema „Bezahlbar & Genug? – Mieterland Deutschland“. Die Talks werden von Volker Wieprecht moderativ begleitet.

Aus der Politik wird Bundeswirtschaftsminister Dr. Robert Habeck und die Bundesbauministerin Klara Geywitz erwartet.

Zum Thema Wohnraum diskutieren Friedrich Merz, Christian Dürr, Britta Haßelmann und Verena Hubertz.



[Anmeldung und Programm finden Sie hier!](#)

Immer top informiert!

## Unsere Newsletter aus der Redaktion

Verpassen Sie keine wichtigen Entwicklungen in der Immobilienbranche mit unseren exklusiven Newslettern. Registrieren Sie sich jetzt kostenlos für handverlesene Informationen aus der Redaktion.



[Zum kostenfreien Abo geht es hier!](#)

# Eine ganze Siedlung aus dem 3D-Drucker

„The Genesis Collection at Wolf Ranch“ heißt das Projekt, das in Georgetown (Texas) realisiert wird. Es handelt sich dabei um nicht weniger als die größte bisher in Angriff genommene Siedlung aus Häusern, die im 3D-Druck entstehen. Das erste Haus ist bereits fertiggestellt.

Eigentlich ist Wolf Ranch eine der typischen amerikanischen Vorstadtsiedlungen mit rund 2.500 Häusern, die sich alle zu gleichen scheinen. Bei der „Genesis Collection“ handelt es sich um eine Erweiterung der Siedlung um 100 Häuser, die alle im 3D-Drucker entstehen. Bauherr ist die Lennar Corporation, das zweitgrößte Hausbauunternehmen der USA, das für dieses Projekt mit dem 3D-Druck-Start-up ICON zusammenarbeitet. Auch „Good Old Europe“ ist an dem Vorhaben beteiligt, denn die Häuser wurden vom dänischen Architekturbüro BIG entworfen.

Gegründet wurde ICON bereits im Jahr 2017, und es kann seitdem auch auf einen spektakulären Auftrag verweisen. Für die NASA entwickelt ICON ein Projekt zur Erforschung des 3D-Drucks und der Konstruktion auf der Mondoberfläche. ICON arbeitet mit so genannten Vulcan-Druckern, die eine Betonmischung namens Lavacrete verarbeiten, die den Beton schichtet, um Außen- und Innenwände zu bilden. Jede Schicht des Materials trocknet in etwa 15 Minuten, danach dauert es etwa drei Wochen, bis die Wände eines 3D-gedruckten ICON-Hauses fertig sind.



*Mehr zum  
Thema finden  
Sie hier!*



## Flugwindkraft im Aufwind

Die Brandenburger Firma EnerKite-Technologie will mit ihren Flugwindkraftanlagen einen Beitrag zur Energiewende in Deutschland leisten. EnerKite hat dafür mit seinen Entwicklungspartnern DLR Institut für Systemleichtbau und der Invent GmbH ein eigenes Hochauftriebsprofil und eine eigene Flügelgeometrie entwickelt. Die Flugdrachen sind nach Firmenangaben bei der Herstellung, Projektierung und Errichtung mit einem deutlich geringeren Aufwand verbunden als konventionelle Anlagen. Allein der Materialaufwand falle bei Flugwindkraftanlagen bezogen auf die Leistung um 90 Prozent geringer aus als bei stationären Anlagen. Dabei sei die containerbasierte Lösung auch für eine industrielle Serienfertigung in großen Stückzahlen geeignet. Beim ersten Flug habe der EnerKite-Hochleistungsflügel hervorragende Flugeigenschaften gezeigt und die berechneten Leistungsmerkmale erreicht. Nächster Schritt ist die Fertigstellung eines Prototyps mit 100 kW Leistung und dessen Dauerbetrieb bei Kunden.

<https://enerkite.de>

# 350

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

# PLASSMANN'S BAUSTELLE

Illustration:

Thomas Plassmann



...WOHNUNGSMARKTGESCHICHTEN... DRUCK WÄCHST  
HÄTTE EIGENTLICH EIN NETTER ABEND WERDEN KÖNNEN...

TEXT  
*Christian  
Hunziker*



# WENN WOHNUNGS- UNTERNEHMEN EINSAMKEIT BEKÄMPFEN

26 Prozent der Mieterinnen und Mieter in Deutschland sagen von sich selbst, dass sie zu wenige ihnen nahestehende Menschen haben. Das lässt Wohnungsunternehmen, die soziale **VERANTWORTUNG ÜBERNEHMEN**, nicht unberührt. Viele Unternehmen haben deshalb Angebote entwickelt, die die Einsamkeit von Mietern lindern – von der Geschenkeaktion für alleinstehende Senioren bis hin zu gemeinschaftsfördernden Wohnformen.

**J**eweils vor Ostern und vor Weihnachten haben Freiwillige in Jena-Nord alle Hände voll zu tun. Dann stellen sie Pakete zusammen, die sie an alleinstehende Senioren verteilen – als Beitrag gegen Einsamkeit. Denn die Geschenke sollen den älteren Menschen nicht nur eine Freude machen, sondern sie auch über Begegnungsstätten informieren und somit ein Anlass sein, soziale Kontakte zu knüpfen. Das scheint zu funktionieren: Nach Angaben des Wohnungsunternehmens jena-wohnen, das die „Initiative gegen Einsamkeit im Alter“ zusammen mit zwei lokalen Vereinen auf den Weg gebracht hat, ist es mit der Geschenkeaktion gelungen, die Nutzung der Begegnungsstätten zu erhöhen und Senioren in Gemeinschaftsaktionen zu integrieren.

Das Beispiel aus Jena ist nur eines von zahlreichen Projekten, mit denen Wohnungsunternehmen eines der drängenden Probleme der Gegenwart angehen: die Einsamkeit vieler Menschen. Wie groß dieses Problem ist, hat die

vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen herausgegebene Studie „Wohntrends 2040“ gezeigt. Demnach erklärten 26 Prozent der befragten Mieter, sie hätten keine oder nur wenige Menschen, die ihnen naheständen. Fast die Hälfte, nämlich 44 Prozent, konnte die Aussage nicht bestätigen, genug Gesellschaft zu haben.

## QUARTIERSARBEIT HilFT

Auch auf politischer Ebene ist das Thema angekommen. Seit 2022 erarbeitet das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend eine Strategie gegen Einsamkeit, in deren Rahmen das Kompetenznetz Einsamkeit gegründet wurde (vgl. Interview). Der Landtag von Nordrhein-Westfalen setzte eine Enquetekommission zum Thema Einsamkeit ein, die 2022 einen umfangreichen Abschlussbericht vorlegte. Schon 2018 machte Großbritannien dadurch Schlagzeilen, dass ein Ministerium für Sport, Zivilgesell- →

**1**  
**VEREINSAMT**  
*fühlen sich  
laut Studie  
„Wohntrends  
2040“  
immer mehr  
Menschen.*



*Hier geht's zum  
Kompetenznetz  
Einsamkeit →*



1



2

## „WOHNUNGSUNTERNEHMEN SIND NAH DRAN AN DER LEBENSWELT DER MIETERRINNEN UND MIETER UND DAHER UNVERZICHTBARE PARTNER FÜR IDEEN, PROJEKTE UND INITIATIVEN GEGEN EINSAMKEIT.“

Helene Böhm, *Gesobau Quartiersmanagement*

schaft und Einsamkeit eingerichtet wurde. Und jetzt gerade läuft im Berliner Bezirk Reinickendorf die Stellenausschreibung für einen Einsamkeitsbeauftragten.

Doch auch die Wohnungswirtschaft befasst sich verstärkt mit dem Thema. Denn in den Quartieren der Wohnungsunternehmen bietet sich die Möglichkeit, konkrete Maßnahmen gegen Einsamkeit zu ergreifen. „Quartiere und Nachbarschaften gelten als ein Ort, um die Einsamkeit zu überwinden“, schreiben die Institute Analyse & Konzepte und Inwis in der Studie „Wohntrends 2040“. Wenn Wohnungsunternehmen die Entstehung von Einsamkeit verhindern wollten, dann müssten sie den Menschen in den Quartieren Möglichkeiten eröffnen, sich zu vernetzen, heißt es in der Untersuchung. „Das geht über Gemeinschaftsräume, aneignungsfreundliche Freiräume und über niederschwellige Gemeinwesenarbeit und Anstiftung zur Selbstorganisation im Quartier.“

### 40 FREIWillIGE MACHTEN „BESUCH“ AM TELEFON

„Die Nachbarschaftsförderung ist ein relevantes Thema für Wohnungsunternehmen“, ist auch Helene Böhm überzeugt, Leiterin Sozial- und Quartiersmanagement bei der Berliner Gesobau. „Wohnungsunternehmen sind nah dran an der Lebenswelt der Mieterinnen und Mieter und daher unverzichtbare Partner für Ideen, Projekte und Initiativen gegen Einsamkeit.“ Schon 2004 nahm deshalb im Märkischen Viertel, einer Großwohnsiedlung der Gesobau im Norden Berlins, ein freiwilliger Besuchsdienst seine Tätigkeit auf. „Die Zahl der einsamen Menschen, die gerne Gesellschaft hätten, ist groß“, hieß es damals. 2015 wurde dieser Besuchsdienst allerdings eingestellt, da nach Angaben der Gesobau sowohl die Zahl der Nutzer als auch die der Freiwilligen abgenommen hatte.

Das bedeutet nicht, dass für die Gesobau das Thema aus dem Blick geraten ist. 2020, in der Frühphase der Corona-Pandemie, startete das landeseigene Wohnungsunternehmen das Projekt „Gesobau zu Besuch am

Telefon“. Mehr als 40 Freiwillige aus verschiedenen Abteilungen der Gesobau riefen die über 80-jährigen Mieterinnen und Mieter an, erkundigten sich nach ihrem Befinden und boten Hilfe zum Beispiel beim Einkaufen an.

Mittlerweile ist daraus eine Sprechstunde für Seniorinnen und Senioren geworden, die immer freitags telefonisch kontaktiert werden kann. „Das Telefon ist ein wichtiger Kontaktweg, denn viele ältere Menschen sind nicht online“, stellt Helene Böhm fest. „Wenn man Senioren allerdings mit digitalen Hilfsmitteln unterstützt, dann ist die Digitalisierung ein wichtiger Beitrag gegen Einsamkeit. Denn das Internet ist ein Fenster zur Welt.“ Dieses Fenster öffnen soll das Seniorennetzwerk Märkisches Viertel, das Älteren dabei hilft, mit Smartphone und Tablet umzugehen.

Allerdings ist Einsamkeit nicht auf ältere Menschen beschränkt. Zwar nehme Einsamkeit zu, wenn die Mobilität schwinde, sagt Helene Böhm. „Aber auch viele junge Menschen sind einsam.“ Berücksichtigt hat die Gesobau dies bei der gerade abgeschlossenen Neugestaltung der Außenanlagen im Märkischen Viertel. „Es gibt wenige Möglichkeiten, sich ohne Konsumzwang im öffentlichen Raum zu treffen“, stellt Böhm fest. „Deshalb haben wir uns bei der Neugestaltung der Außenanlagen dafür entschieden, auch aktivierende Angebote zu schaffen. Neben Sitzbänken, wo ältere Menschen verweilen können, gibt es deshalb zum Beispiel Anlagen, wo man Kraftsport treiben und sich mit Gleichgesinnten treffen kann, sowie Hochbeete, die zum gemeinsamen Gärtnern einladen.“

### „THIRD PLACES“ IM QUARTIER

Wichtig sei, dass solche „Third Places“ ohne Hemmungen zu betreten seien und es konkrete Anlässe gebe, sich zu treffen, schreibt Prof. Dr. Torsten Bötting, Professor für Sozialwissenschaften an der EBZ Business School, in einem Beitrag für das vom EBZ herausgegebene Magazin „Skills eG“. Gerade Wohnungsbaugenossenchaften könnten gemeinsam mit



3

Partnern solche Orte im Quartier schaffen. „Das kann die Bank sein, auf der ältere Menschen mit jüngeren Haushalten in Kontakt kommen“, so Bölting. „Oder der Gemeinschaftsraum mit angrenzendem Grillplatz, auf dem monatlich (zunächst organisiert) das kleine Quartiersgrillen stattfindet.“

## DEN AUSTAUSCH FÖRDERN

Auch die Wohnungsunternehmen profitieren von solchen Aktivitäten, ist Bölting überzeugt. „Eine erfolgreiche Bekämpfung der Einsamkeit ist eine wichtige Voraussetzung, um die Gesundheit und Zufriedenheit der Menschen und am Ende auch ihre Zahlungsfähigkeit zu erhalten und zu stärken.“ Hinzu kommt für Gunnar Poschmann, den Leiter Kommunikation von jenawohnen, ein weiterer Aspekt: Die Bekämpfung von Einsamkeit entspricht nach seinen Worten dem Anspruch des Vermieters, ein Partner für die Mieter über das reine Wohnen hinaus zu sein, was sich positiv auf die Reputation des Unternehmens auswirkt. Dabei seien den Unternehmen allerdings Grenzen gesetzt, gibt Helene Böhm von der Berliner Gesobau zu bedenken.

**1**  
**GEMEINSAM**  
*gegen Einsamkeit: Quartiersarbeit und Nachbarschaftstreffs helfen.*

**2**  
**NICHT NUR SENIOREN**  
*sind von mangelnden Kontakten im Umfeld betroffen.*

**3**  
**LENA**  
*steht für das Konzept „Lebendige Nachbarschaft“ der Hamburger Saga Unternehmensgruppe.*

**4**  
**KLEINE GESCHENKE**  
*sollen den älteren Menschen nicht nur eine Freude machen, sondern sie auch über Begegnungsorte informieren.*

„Auch wenn Einsamkeit ein wichtiges Thema ist, sind wir letztlich doch ein Wohnungsunternehmen, das nicht alle Probleme lösen kann“, sagt sie. „Was wir aber tun können, ist, Orte bereitzustellen, die als Treffpunkt dienen.“ Im Märkischen Viertel übernimmt das von einem sozialen Träger betriebene Ribbeck-Haus diese Funktion. Ein anderes Beispiel ist der Quartierstreff Wiesenau in Langenhagen, der mit dem Preis Soziale Stadt 2023 ausgezeichnet wurde. Dieser vom kommunalen Wohnungsunternehmen KSG Hannover GmbH und dem Verein Wohnen in Nachbarschaften (win

e.V.) getragene Treffpunkt hat sich als Plattform in einem sozial nicht einfachen Viertel etabliert.

Doch auch auf ihrem ureigenen Gebiet, der Schaffung und Verwaltung von Wohnraum, können Wohnungsunternehmen einen Beitrag gegen Einsamkeit leisten. Mancherorts finden sich Konzepte, die das Ziel verfolgen, den Austausch unter den Bewohnern zu fördern und so Einsamkeit entgegenzuwirken. Die Berliner Gewobag beispielsweise eröffnete 2015 im Bezirk Reinickendorf ihr erstes Wohnaktiv-Haus. Dieses richtet sich an jung gebliebene Menschen über 60, die selbst →



4

1

## WOHNAKTIV-ARCHITEKTUR

Die Berliner Gewobag eröffnete 2015 im Bezirk Reinickendorf ihr erstes Wohnaktiv-Haus.

2

## NACHBARSCHAFTSHILFE

ist ein Baustein im Konzept gegen Einsamkeit von Mieterinnen und Mietern.



1



2

## KOMPETENZNETZ EINSAMKEIT

Das Kompetenznetz Einsamkeit ist beim Institut für Sozialarbeit und Sozialpädagogik e.V. angesiedelt. Es befasst sich mit den Ursachen und Folgen von Einsamkeit und fördert die Erarbeitung von Präventions- und Interventionsmaßnahmen. Das Kompetenznetz wird vom Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend gefördert.

ständig, aber in aktiver Gemeinschaft wohnen wollen. Erreicht wird dies durch Gemeinschaftsflächen wie etwa einen großzügigen Eingangsbereich mit Sofaecke, zwei Gemeinschaftsküchen und eine große Gemeinschaftsterrasse. Das Konzept sei gut angenommen worden und werde deshalb jetzt auf drei weitere Standorte ausgeweitet, erklärt die Gewobag-Präsidentin auf Anfrage.

Einen ähnlichen Ansatz verfolgt die Hamburger Saga Unternehmensgruppe mit ihrem Konzept LeNa, was für Lebendige Nachbarschaft steht. Erstmals realisiert wurde eine solche Service-Wohnanlage 2014 in Barmbek; mittlerweile sind drei weitere LeNa-Häuser eröffnet oder in Bau. „LeNa bietet selbstbestimmtes Wohnen in der eigenen Mietwohnung, Versorgungssicherheit durch vor Ort flexibel abrufbare Dienstleistungen und ein stützendes, nachbarschaftliches Miteinander“, sagt Saga-Pressesprecher Gunnar Gläser. Zentrale Anlaufstelle ist

nach seinen Worten ein Nachbarschaftstreff, dessen Angebote die Bewohner selbst entwickeln und organisieren. Betreut werden die Aktivitäten von der Saga-Tochtergesellschaft Pro Quartier.

## ORTE, UM ZUGEHÖRIG ZU SEIN

„Als Quartiersentwickler setzen wir uns auch über diese speziellen Angebote hinaus mit dem Thema Einsamkeit unserer Mieterinnen und Mieter aktiv auseinander“, sagt Gläser. Als Beispiele dafür nennt er Mieterfeste, die Kooperation mit sozialen Trägern sowie die Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen, die einen Austausch im Quartier ermöglichen.

Damit sieht es die Saga ähnlich wie Helene Böhm, die Leiterin des Sozialmanagements bei der Berliner Gesobau, wenn sie sagt: „Menschen brauchen Orte, wo sie sich zugehörig fühlen. Die Wohnungswirtschaft kann dafür sorgen, dass es solche Räume gibt.“

10 JAHRE



IMMOWARE24

10 JAHRE

ZUFRIEDENE KUNDEN



**„Wir haben uns für Immoware24 entschieden, da mit dem Portal24, dem Mieter & Eigentümerportal, eine Plattform bereitsteht, mit der wir viel effizienter mit unseren Kunden kommunizieren und Daten austauschen können. Die Nutzerquote beträgt hierbei über 94% – das spart uns ungemein Zeit und Geld.“**

**Kai Kachelmann**

Gesellschafter Groth & Schneider WEG Verwaltungs KG / Immoware24 Kunde seit 2020



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

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



# „WICHTIG SIND ORTE DER ZUFÄLLIGEN BEGEGNUNG“

Einsamkeit wirkt sich nicht nur negativ auf die betroffenen Menschen aus, sondern auch auf die Gesellschaft, sagt Martin Gibson-Kunze, wissenschaftlicher Mitarbeiter bei dem vom Bund geförderten KOMPETENZNETZ EINSAMKEIT.



## Herr Gibson-Kunze, ist Einsamkeit ein wachsendes Problem?

Zunächst ist Einsamkeit kein neues Phänomen. Nur die Aufmerksamkeit dafür ist relativ neu. Das liegt unter anderem daran, dass man feststellt, welche negativen Folgen Einsamkeit nicht nur für die betroffenen Menschen, sondern auch für die Gesellschaft als Ganzes hat. Die Zahlen sind relativ stabil, wobei wir während der Corona-Pandemie einen starken Anstieg gesehen haben.

## Gibt es dazu Zahlen?

Vorher waren ungefähr 14 Prozent der Menschen einsam, während der Pandemie stieg der Anteil auf etwa 40 Prozent. Ob mit dem Ende der Kontaktbeschränkungen auch die Einsamkeit zurückgegangen ist, wissen wir noch nicht genau. Das Einsamkeitsbarometer, an dem wir momentan auf Grundlage von Daten des sozioökonomischen Panels arbeiten, wird darauf hoffentlich Antworten geben.

## Sind hauptsächlich ältere Menschen einsam?

Alter an sich ist kein Risikofaktor für Einsamkeit. Einsamkeit betrifft alle Altersgruppen und hängt eher von den jeweiligen Risikofaktoren ab. Diese können allerdings tatsächlich mit steigendem Alter zunehmen. Wichtige Risikofaktoren sind geringes Einkommen (Stichwort Altersarmut) und gesundheitliche Einschränkungen. Auch Menschen, die in einem Heim leben oder in biografischen Umbruchsituationen sind, sind öfter einsam als andere.

## Gibt es einen Unterschied vor/nach Corona?

Vor der Pandemie waren ältere Menschen etwas stärker von Einsamkeit betroffen als jüngere; während der Pandemie waren es die unter 30-Jährigen, die am

stärksten unter Einsamkeit litten. Das dürfte auch daran liegen, dass sich die Kontaktbeschränkungen auf sie stärker ausgewirkt haben als auf ältere Menschen, die ohnehin weniger Kontakte haben.

## Wie weit gehen die Folgen der Einsamkeit?

Auf individueller Ebene wirkt sich Einsamkeit sehr negativ auf die physische und psychische Gesundheit aus. Sie beeinflusst auch das Denken und Verhalten: Einsamkeit geht mit einem geringen Vertrauen in andere Menschen und die Interaktion mit ihnen einher. In gesamtgesellschaftlicher Perspektive führt das zu einem geringeren gesellschaftlichen Zusammenhalt. Denn einsame Menschen haben weniger Vertrauen in die Institutionen, engagieren sich politisch seltener und beteiligen sich unter anderem weniger an Wahlen.

## Und die Folgen sind teuer ...

Ja. Aus internationalen Studien kennt man die hohen ökonomischen Kosten, die durch die gesundheitlichen Folgen von Einsamkeit anfallen. Man kann etwa feststellen, dass dann, wenn Senioren über die Feiertage den Hausnotruf betätigen, oft kein medizinischer Notfall vorliegt, sondern dass es sich um einen sozialen Hilferuf handelt.

## Wie erreicht ein Wohnungsunternehmen Menschen, die sich einsam fühlen?

Das ist ein sehr schwieriges Thema. Bei Wohnungsunternehmen kommt es darauf an, den Wohnraum und die Nachbarschaft so zu gestalten, dass Teilhabemöglichkeiten geschaffen werden. Wohnquartiere sollten also Barrierefreiheit aufweisen, kurze Wege zu kulturellen und gesundheitlichen Angeboten bieten und Orte der Begegnung haben. Außerdem sollten die Außenanlagen eine hohe Aufenthaltsqualität bieten und Multifunktionsräume umfassen, also etwa Plätze, an denen sich auch ältere Menschen treffen können. Solche Orte der zufälligen Begegnung sind wichtig, weil wir aus der Forschung wissen, dass Menschen, die sich einsam fühlen, gern Orte aufsuchen, wo sie zwar unter Menschen sind, aber nicht zwingend in Interaktion mit ihnen treten müssen.

## Können auch digitale Kanäle wie beispielsweise Quartiersapps gegen Einsamkeit helfen?

Definitiv. Digitale Kanäle sind hilfreich und notwendig, besonders für Menschen mit eingeschränkter Mobilität. Das hat man während der Corona-Pandemie gemerkt, in der digitale Nachbarschaftsnetzwerke einen Austausch ermöglicht und zum Beispiel Hilfe beim Einkauf vermittelt haben. ↩

MARTIN  
GIBSON-KUNZE  
wissenschaftlicher Mitarbeiter  
bei dem vom  
Bund geförderten  
Kompetenznetz  
Einsamkeit

TEXT  
Christian  
Hunziker

# T GLASFASER

Schnell. Stabil. Zukunftssicher.



Für Mitglieder  
des GdW

Jetzt  
Anschluss sichern:

**0800  
33 0 3333**

## Glasfaser in jeder Wohnung

Sichern Sie Ihren Mietern jetzt den Anschluss an die neue digitale Vollversorgung – anbieteroffen und zuverlässig. Glasfaser bis in jede Wohnung kostenlos für Mitglieder des GdW – für heute, morgen und die kommenden Generationen.

Informieren Sie sich unverbindlich über das Angebot der Telekom unter: **0800 33 0 3333** oder besuchen Sie [www.telekom.de/wohnungswirtschaft](http://www.telekom.de/wohnungswirtschaft)



Erleben,  
was verbindet.

In Kooperation mit



# DER BESTAND RÜCKT IN DEN FOKUS. RICHTIG SO!

Neubau ist derzeit kaum finanzierbar. Der Wohnungsmangel kann dennoch bekämpft werden: Im Bestand ist viel **VIEL VERSTECKTES POTENZIAL** vorhanden. Kluge Politik und Investoren sind gefragt.

## MICHAEL GROSCHEK

PRÄSIDENT DEUTSCHER VERBAND FÜR  
WOHNUNGSWESEN, STADTENTWICKLUNG  
UND RAUMORDNUNG E.V.



Baukosten, Zinsbelastungen, teures Bauland sowie an anspruchsvolle energetische Standards gekoppelte Förderung: Durch diesen Mix steht der Neubau aktuell fast still. Anspruch (400.000 neue Wohnungen pro Jahr) und Wirklichkeit (zwischen 223.000 und 275.000 Wohnungen, Tendenz sinkend) liegen weit auseinander. Vorweg soll gesagt sein: Das muss sich dringend ändern und wir brauchen mehr Neubau, Entschlackung von Normen und Genehmigungsprozessen sowie bessere Anreize über die Erwerbsnebenkosten oder Investitionszulagen. Die jüngsten Ergebnisse des Wohngipfels im Kanzleramt sind daher sehr zu begrüßen.

## AUS DER NOT EINE TUGEND MACHEN

Die fehlende Rentabilität des Neubaus lenkt den Blick aber auch auf den Bestand. Das ist überfällig. Denn Leerstand und Mindernutzungen sowie die Verödung von Orts- und Stadtkernen können wir uns nicht leisten. Neben den sozialen, baukulturellen und ökonomischen Folgen sollten wir auch aufgrund von Flächenschutz, grauer Energie sowie fehlender Neubaukapazitäten die Ressource Bestand schützen und nutzen. Hier liegt die Chance, aus der Krise heraus den Bestand nachhaltig stärker in den Blick von Projekt- und Stadtentwicklung sowie Politik zu nehmen. Durch Sanierung, Umbau und Erweiterungen lassen sich wichtige Beiträge zu Klima- und Wohnungsbauzielen leisten.

Damit das gelingen kann, sind vor allem private Investitionen nötig. Hierfür braucht es Unterstützung und die richtigen Leitplanken. Die ambitionierte, aber nötige Wärmewende sickert auf die Marktpreise durch und Abschläge auf energetisch schlechte Gebäude werden sichtbar. Auch die Barrierefreiheit sowie die Anpassung des Bestandes an moderne Wohnbedarfe verlangen Investitionen. Wenn wir diese

Aufgaben stemmen wollen, brauchen wir überzeugte und engagierte Eigentümerinnen und Eigentümer, die sich wiederum auf gute Rahmen- und Finanzierungsbedingungen sowie das nötige Wissen und Angebot in Handwerk, Bau- und Energiewirtschaft stützen können. Das Umdenken zum Bestand ist daher eine Gemeinschaftsaufgabe.

## MEHR ANREIZE UND WENIGER HÜRDEN NÖTIG

Die Bundesregierung kann hier vorangehen, z.B. durch eine pragmatisch ausgerichtete energetische Förderung im Bestand, die CO<sub>2</sub>-Einsparung per investierten Euro zur Maßgröße macht, statt auf maximale Effizienz zu setzen. Zudem sollte die Eigentumsförderung für den Bestandserwerb und die Unterstützung kommunaler Ansätze wie „Jung kauft Alt“ geöffnet werden. Infrastrukturinvestitionen sind darüber hinaus eine wichtige Grundlage für die Attraktivität des Bestandes. Denn bestehende Erschließung und Infrastruktur sind ein Asset, werden aber bei Transformationsprozessen von z.B. Mobilität oder Klimaanpassung auch zur Herausforderung. Auch beim Ordnungsrecht sollten Bestandsinvestitionen bessergestellt werden. Hierzu arbeitet die Bundesregierung am Gebäuderessourcenpass und an einem Lebens-

## BESTANDSINVESTITIONEN SOLLTEN IN DER FÖRDERPOLITIK WIE IM ORDNUNGSRECHT BESSERGESTELLT WERDEN.

zyklusansatz, der den gesellschaftlichen Wert des Bestands messbarer macht. Weitere Ansatzpunkte sind auch das Bauordnungsrecht sowie die so genannten anerkannten Regeln der Technik. Diese sind uns über den Kopf gewachsen und schränken Bauen und Umbauen im Bestand zu stark ein bzw. verteuern es.

Es gibt also diverse Hebel, die bedient werden können, um den Bestand auch bei den Endnutzern zur echten Alternative zu machen. Die Neubaulücke werden wir so nicht schließen, aber jede Entlastung mit Blick auf bedarfsgerechten Wohnraum und CO<sub>2</sub>-Einsparung sollten wir mitnehmen. ↩



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



# WARTEN AUF GODOT?

„Die EXPO REAL hat speziell dieses Jahr wieder die Plattform geboten, über bestehende Herausforderungen, Lösungsansätze und Chancen zu diskutieren“, meint Stefan Rummel, CEO der Messe München. Doch die Chancen sind rar. Die Branche kriselt stark. Projektentwickler gehen Pleite. Die Bauwirtschaft stockt. Die Zinsen sind hoch. Käufer und Verkäufer finden nicht zusammen. Nötige Wohnungen werden nicht gebaut. Branchenweit herrscht Attentismus. Erst wenn der Bodensatz beim Preis erreicht sein wird, wird es wieder losgehen. Wie lange müssen wir darauf noch warten? Allein der Bestand bietet ein wichtiges Betätigungsfeld. Aus dem Messeerleben heraus suchen drei Kommentare Fundamente, auf die gebaut werden könnte.

*Hier geht's zu vier exklusiven Expo Real Podcasts by L'Immo*



**expo  
real**

#### IN ZAHLEN

*Insgesamt 1.856 Aussteller aus 36 Ländern (2022: 1.887/33) und mehr als 40.000 Teilnehmende aus 70 Ländern (2022: 39.932/74) kamen vom 4. bis 6. Oktober 2023 zu Europas größter Messe für Immobilien und Investitionen nach München. Die Gesamtteilnehmerzahl unterteilte sich in knapp 20.000 Fachbesucher (2022: 19.434) und 20.312 Unternehmensvertreter (2022: 20.498).*

# EIN HENNE-EI-PROBLEM

Ist der **FACHKRÄFTEMANGEL** in der Immobilienbranche real oder sind Arbeitgeber häufig einfach zu unattraktiv? Mein Tipp: An die eigenen Nase packen!

TEXT

T. Gerald Makuzwa

Uli Hoeneß hat sich vor einigen Wochen in einem Interview mit der „Süddeutschen Zeitung“ kritisch zur Arbeitseinstellung der jüngeren Generationen geäußert. Ein großes Problem hat er mit der anschwellenden Debatte über die Einführung der Vier-Tage-Woche. Dazu sagte er: „Ich finde, wir sollten in der aktuellen Lage nicht weniger, sondern mehr arbeiten.“ Ein typischer Hoeneß.

Ich glaube aber auch, dass er mit seinen Aussagen vielen höheremestrigen Unternehmern und Führungskräften aus der Seele spricht. Auf den großen Bühnen und Panels der Expo Real ist man natürlich eher geneigt, sich diplomatisch zu „New Work“ zu äußern. Hinter vorgehaltener Hand wird aber noch zu häufig über das neue Verständnis von Arbeit in Zeiten von Globalisierung und Digitalisierung getuschelt.

## FACHKRÄFTEMANGEL? – SELBST SCHULD!

Dass sich etwa die Vorstellungen der Gen Z nicht mit denen vieler Arbeitgeber in der Immobilienbranche decken, bestätigt auch Doreen von Bodecker, Geschäftsführerin der Personalberatung für Immobilienunternehmen Cobalt, im Zwiegespräch: „Es besteht eine große Diskrepanz!“ Aus ihrer Sicht bemühen sich viele Arbeitgeber in der Tendenz um eine Rückkehr zur „alten“ Arbeitswelt. Es wird spannend sein, zu beobachten, wer das Tauziehen am Ende gewinnt.

Bei einem solchen Missverhältnis ist es jedoch kein Wunder, dass viele Immobilienunternehmen einen eklatanten Fachkräftemangel monieren. Einen Mangel an Fachkräften per se gibt es aber nicht, entgegen andere. Lediglich unattraktive Arbeitgeber, die keine Fachkräfte finden und binden können.

So oder so, es herrscht Handlungsbedarf: Große Immobilienunternehmen können mit aufwändigen PR-Aktionen ihr Image aufpolieren. Sie können Personalvermittlungsunternehmen wie Cobalt beauftragen, ihre vakanten Stellen aufzufüllen. Aber was machen mittelständische Immobilienunternehmen,

die sich das nicht leisten können und wollen? Markus Egger, Geschäftsführer von IPH Centermanagement, hat zum großen Glück für sein Unternehmen erkannt, dass die „Faulheit“ der Gen Z ein Mythos ist. So wie die Auffassung, dass Berufseinsteigerinnen und -einsteiger gar nicht mehr ins Büro wollen, sondern nur noch an Homeoffice oder gar Workation denken. Er weiß: „Die fehlende Ordnung durch ständiges Homeoffice hat gerade jüngere Menschen gestört.“ Es gibt einige Studien, die das untermauern.

Neben Egger sitzen bei einer Expo-Real-Veranstaltung zum Thema Fachkräfteakquise drei Vertreter weiterer mittelständischer Unternehmen. Es herrscht in der Runde wohlthuende Einigkeit darüber, dass man die Bedürfnisse junger Menschen richtig identifizieren und darauf eingehen muss: Angehörige der Gen Z wollen Mitspracherecht. Sie wollen auf ihrem Karriereweg gefördert und von helfender Hand geführt werden. Sie wollen ihren Beitrag zum Unternehmenserfolg transparent aufgezeigt bekommen und sich dadurch gebraucht fühlen. Und sie wollen anpassungsfähige Raum- und Arbeitszeitkonzepte. „Wertschätzung, Verantwortung und Flexibilität“, fasst dies Berthold Becker, Geschäftsführer der Berliner TSC Real Estate, treffend zusammen.

Junge Menschen können gerade in diesen Krisenzeiten sogar ein echter Trumpf sein, findet Selim Türksönmez, Vertriebsleiter Schick Immobilien. Man braucht sie, weil sie „offener, mit neuen Strategien und agil an Krisen rangehen“, so seine Erfahrung. Er habe auf der anderen Seite erlebt, „dass manche erfahrenen Mitarbeitenden mit alten Tricks probieren, neue Krisen zu meistern“.

Ein Abgesang auf erfahrene Mitarbeitende? Nein, nein! „Neue Besen kehren zwar besser, aber alte Besen wissen, wo der Dreck liegt“, sagt der ebenfalls anwesende Christian Hoffman, Chef der noch jungen Deutschlandsparte des amerikanischen Maklerunternehmens Keller Williams.

## HOTELIFICATION AM HORIZONT

Immerhin, in einem Punkt sind sich alle einig – egal, ob alt, jung, Mieter, Investoren, Entwickler, Raumgestalter, Personalverantwortliche oder -vermittler: Nicht mehr zurückzudrehen ist das Rad, das klassische monofunktionale Büroimmobilien langsam, aber stetig obsolet macht. Niemand möchte zurück in herkömmliche Bürogebäude mit uninspirierenden Außen- und Innenflächen. Effizienzbasierte Denke ist out. Im Mittelpunkt steht nun der Mensch und sein Wohlbefinden.

Büro als reine Arbeitsstätte ist schlicht und ergreifend tot! „Das große Büro-Beben“ haben wir daher in der vergangenen Ausgabe der „Immobilienwirtschaft“ getitelt. Denn es wird große Verschiebungen in der Arbeitswelt geben. Büroimmobilien werden dem Rechnung tragen müssen. Sie werden zu Kreativzentren. Sie werden zur Begegnungsstätte. Sie werden zu Wohnfühloasen mit Service-Charakter. Man nennt das „Hotelification des Büros“. Und irgendwo am Tegernsee rollt jemand mit den Augen ...



T. GERALD  
MAKUZWA  
Redakteur  
Immobilien-  
wirtschaft

# KRISE TRIFFT ZWECKOPTIMISMUS

Im multiplen **KRISENGESCHEHEN** manifestieren auf der Expo Real die einen noch die aktuellen Herausforderungen. Andere blicken schon optimistisch über das Tal der Tränen hinaus. Es bleibt auch nichts anderes übrig – der Druck ist groß und die Zeit drängt.

TEXT

Katharina Schiller



Die diesjährige Expo Real als Familientreffen mit einer Stimmung wie bei einem Begräbnis – diese Vorahnung hatte GdW-Präsident Axel Gedaschko bereits im Vorfeld der Messe im Expo-Real-Podcast by L'Immo. Und schon der Einzug der Besucherinnen und Besucher am Morgen des ersten Messtages hatte etwas von einem Trauerzug. Waren in den vergangenen Jahren noch vermehrt farbenfrohe Business Casual Outfits zu entdecken, konnte man jetzt von oben aus dem Pressezentrum nur eine lange Schlange aus dunkelblauen, grauen und schwarzen Anzügen erkennen.

Der Tenor bei der ersten Veranstaltung im Zeichen der Immobilienfinanzierung war auch gleich sehr düster: „Es ist schlimmer gekommen, als wir uns es vergangenes Jahr vorgestellt haben“, so Moderator Prof. Dr. Steffen Sebastian von der IREBS International Real Estate Business School an der Universi-

tät Regensburg. Gründe für die schlechte Stimmung gibt es viele. Der Transaktionsmarkt ist nahezu zum Erliegen gekommen. Schuld sind die hohen Zinsen, die noch höheren Baukosten und fehlendes Kapital. Maria-Teresa Dreo-Tempsch von der Berlin Hyp AG relativierte allerdings, dass die Branche anerkennen müsse, dass der Superzyklus vorbei sei und die Wertkorrekturen akzeptiert werden müssten. Doch dann könne man auch wieder arbeiten und kalkulieren. Und auch Marcus Buder von der Berliner Sparkasse gab zu bedenken, dass fünf bis sechs Prozent Zinsen erst im mittleren Bereich anzusiedeln waren, es gab auch schon Zeiten mit zwölf Prozent.

## DÜSTERE AUSSICHTEN IN DER IMMOBILIENFINANZIERUNG

Zwar reden die Banken davon, dass sie Schnappatmung bekommen, wenn ein Projektentwickler mit einem neuen Büroprojekt vorstellig wird, aber: Totgesagte leben länger. An der Assetklasse Büro halten nach wie vor alle fest. Und auch bei den Büromaklern nachgefragt sind die Einschätzungen zwar nicht besonders rosig, doch im Leasing-Bereich längst nicht so pessimistisch wie in anderen Bereichen der Branche.

Ja, Büros haben unter der Pandemie und durch die schwache Konjunktur stark gelitten. Doch sind die Unternehmen nach Einschätzung von JLL nach wie vor in der Findungsphase des hybriden Arbeitens und Flächen werden immer noch gebraucht. Der Markt ist herausfordernder geworden und Vermieter müssen sich jetzt aktiv Gedanken machen, wie sie für Mieter attraktiv werden.

Miguel Rodriguez Thielen, Head of Office Leasing Germany bei JLL, sieht genau hier den Scheidepunkt, wo sich in der Büervermietung – trotz Krise – noch erfolgreich wirtschaften lässt: „Wenn Büovermieter ihre Hausaufgaben machen, können sie sogar eine höhere Miete erzielen.“ Mit „Hausaufgaben“ sind hochwertige Flächen mit guten energetischen Standards gemeint und den entsprechenden Daten, die positiv auf die ESG-Reportings der Unternehmen einzahlen. „Vermieter müssen ihre Mieter abholen und zeigen, wie sie ihre Nachhaltigkeitsziele erreichen können. Das Gebäude ist dabei ein erster Schritt“, rät Rodriguez Thielen.

## BESTANDSSANIERUNG: OHNE ÖKOLOGIE KEINE ÖKONOMIE

Apropos aktiv werden und Nachhaltigkeit. Da gibt es doch noch ein Thema, das die Branche auf Trab hält. Richtig: die Bestandssanierung. War dies vor zwei Jahren noch eher ein Randthema, rückte es vergangenes Jahr schon stärker in den Fokus der Messe. Jetzt, am ersten Tag der Messe, platzte das Panel rund um den Bestand aus allen Nähten.

Sarah Dungs, Vorstandsvorsitzende des Verbands Bauen im Bestand und Geschäftsführerin, brach gewohnt leidenschaftlich eine Lanze für den Bestand und entkräftigte jedes „Ja, aber ...“. Auf das Zögern in Bezug auf die Sanierung aus wirtschaft-



KATHARINA  
SCHILLER  
Verantwortliche  
Online-Redakteu-  
rin Immobilien-  
wirtschaft



Alternativlosigkeit treibe sie an, weiter aufzuklären und die Branche zu ermutigen. Denn am Ende gehöre ihre Generation der Professionals zu denen, die etwas bewirken könnten.

Eine weitere Stimme der jungen Immobilien-Professionals fasste die Stimmung auf der Expo Real ebenfalls kurz und knapp zusammen: Als „realitätsnah“ bezeichnete sie Nico Kramp, Co-Founder von Assetbird und NextGen-

Beirat des Instituts für Corporate Governance. Diese Einschätzung kann die Messe eigentlich als Kompliment auffassen. Denn wie oft wird der Immobilienbranche nachgesagt, doch etwas über den Dingen zu schweben?

Sich einzugestehen, dass die fetten Jahre vorbei sind und die Unternehmen aktiv Herausforderungen lösen müssen, ist ein essenzieller Schritt in die richtige Richtung. Das gilt nicht nur für die Wirtschaft, sondern auch und vor allem für die Zukunft unseres Klimas. ↵

lichen Gründen entgegnete sie lapidar: „Ohne Ökologie gibt es auch bald keine Wirtschaft mehr.“ Ob es das Publikum so eindringlich getroffen hat, wie es wahr ist, lässt sich nicht sagen. Zumindest die Zahl der Handzeichen auf die Frage, wie viele Teilnehmende sich denn bereits mit dem Bestand auseinandersetzen würden, war ernüchternd: Eine Handvoll meldete sich tapfer. Bleibt zu hoffen, dass sich der Rest am zweiten Messtag an das Thema wagt. „Es ist eine schlechte Zeit für Optimisten“, sagte sogar Dungs selbst nach der Veranstaltung. Aber die

**1**  
KREATIVE  
LÖSUNGEN  
*verlangt gerade  
der Büromarkt.*

**2**  
DISKUSSIONS-  
BEDARF  
*herrschte aber in  
allen Assetklassen.*

# 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



Jetzt informieren:  
[ista.de/portfolio](https://ista.de/portfolio)

**ista**  
SWITCH TO SMART



# WIE FIX IST DER MESSEKERN?

Digital- und ESG-Fragen werden wichtiger. Viele Unternehmen transformieren sich und innovieren Produkte. Doch der Kern der Expo Real bleibt weiterhin "Entwickler trifft Investor". Allerdings signalisieren die Messemacher Offenheit für neue Themen.

Ich war als Hubschrauber (gut, zur Halle A3 war es weit) über das Terrain geflogen, oft ausgestiegen und diskutierte mit vielen Menschen, holte Stimmen und Stimmungen ein, Zitate für unsere Messepodcast-Folgen (dazu Seite 20). Wie war es denn so? Verallgemeinerungen sind schwierig, und das Individuelle kaum darstellbar. „Gedämpft prächtig“ kommt dem allgemeinen Tenor noch am nächsten.

Ich nahm teil an einer Diskussion auf dem Stand der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. Es ging um die Macht der Worte. Ich

TEXT  
Dirk Labusch

weiß aber, die Branche interessiert sich mehr für Zahlen. Und so, bitte: Die Teilnehmerzahl lag in etwa auf Vorjahresniveau. Was beachtlich ist, aber noch kein Zeichen für eine Trendwende. Nicht wenige machen sich Sorgen. Viele fragen sich, woher gerade bei der Wohnungsbaumisere die Lösungen kommen sollen.

## VOR BÜROIMMOBILIEN BEKOMMEN MANCHE INVESTOREN ANGST

Die vielen Gutgelaunten, die vielen Partys, die paar eigenkapitalstarken risikoaffinen Krisengewinner und die vielen Selfies können nicht darüber hinwegtäuschen: Die meisten denken nach und stehen staunend vor dem Neuen, das die Zeit mit sich bringt. Sie sind zumeist nicht Teil der Veränderungen, gehen nicht voran. Andere konsolidieren sich. In der Hoffnung, rechtzeitig zu sein. Konsolidierung unter Druck ist allerdings immer schwierig. Am Bauen im Bestand herrschte auf vielen Foren großes Interesse. Es ist etwas Neues, nicht viele haben Ahnung davon, und doch – so sagen sie –, es hat das Zeug zur Königsdisziplin der Immobilienbranche.

Banken sind wieder beliebt und mehr denn je unverzichtbar. Bestimmte Assetklassen boomen. Andere weniger. Vor Büroimmobilien scheinen immer mehr Investoren Angst zu haben. Berufsbilder verändern sich. Verena Rock, Dozentin an der TH Aschaffenburg, meint in unserem Messe-Podcast, den klassischen Asset Manager, so wie er mal war, werde es bald nicht mehr geben. Und über den „Purpose“, die „Economics of Emotion“, die Sinnfrage für Mitarbeitende in der Immobilienbranche, wird viel gesprochen. Rufe nach dem Staat werden lauter. „Welt“-Redakteur Michael Fabricius monierte im L’Immo-Podcast, dass Teile der Branche, die lange

den Rückzug des Staates forderten, jetzt plötzlich doch nach zinsverbilligten Krediten mit Staatshilfe rufen. Doch der Staat wird nicht liefern können. Die Bundesbauministerin, die die Messe besuchte, machte keine Versprechungen mehr. Zu gelähmt ist man auf Seiten der Politik. Es wird auch nicht noch mehr Fördergelder geben.

Eigentlich ist es paradox. Es gibt viele Innovationen, viele Transformationen. Trotzdem droht in dieser Zeit, in der der Staat nicht will und die Branche in vielen Fällen nicht kann, der große Stillstand. Darüber können auch die vielen Innovationen – sichtbar beim Innovationsradar des ZIA – nicht hinwegtäuschen. Denn für die Ankurbelungen im Wohnungsbau fehlen die großen Würfe.

## NACHHALTIGKEIT UND DIE JUNGEN SOLLTEN INS ZENTRUM

Seriell Sanieren führt so mancher im Mund. Hat sich aber noch längst nicht als Standard etabliert. Es sind tatsächlich kleinere Lösungen, die, wenn es gut läuft, Schule machen könnten. Städte, die mit neuen Konzepten aufwarten, Erbbaurecht-Lösungen schaffen und künftigen Vermietern vorschreiben, dass sie an systemrelevante Berufsgruppen vermieten müssten, sind ein Versuch, sinnvoll tätig zu werden.

All das und noch viel mehr erfuhr ich auf der diesjährigen Expo Real. Sie bot die Bühne. Die Verantwortlichen erledigten ihren Job gut, kreierte neue Formate, gaben auch mit jener entfernteren Halle A3, genannt Nova 3, Themen einen Raum, die die Branche interessieren müssen.

Mit wichtigen Innovationsbereichen, in denen junge Technologie-Start-ups ihre neuesten Ideen und Lösungen präsentierten. Da gab es eine Sonderschau zum Thema Dekarbonisierung. Manche kritisierten, dort am Rande zu sein. Nicht jeder kann in B2. Trotzdem könnte die Messe künftig versuchen, die Jüngeren und die Nachhaltigkeitsthemen stärker ins Zentrum zu rücken.

Die Expo Real bleibt eine Messe für Investoren und Projektentwickler. Das ist ihr Kern. Muss sich in einer Zeit, in der sich so vieles ändert, einer Zeit der wachsenden Bedeutung energetischer Themen, nicht auch der Messe-Kern ändern? Die Messeverantwortlichen denken immerhin darüber nach.

Wir hatten eine gute Zeit und können mit unseren gesammelten Themen wohl die kommenden 13 Jahre der „Immobilienwirtschaft“ bestücken. Holten Stimmen ein, produzierten an drei Tagen den Expo Real-by-L’Immo-Podcast. Krisen können einiges verändern, Themen, vielleicht auch Messekerne. Ich bin gespannt aufs nächste Jahr. ↗



**DIRK  
LABUSCH**  
*Chefredakteur  
Immobilien-  
wirtschaft*



Global investieren hat  
glänzende Aussichten.  
Mit uns verbessert  
sich Ihre Perspektive.



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

# SPEKULATION – DER ABSTURZ IST NOCH NICHT VORBEI

In den Boom-Jahren wurden Grundstücke und Gebäude zu SPEKULATIONSOBJEKTEN. Ein Schneeballsystem, dessen dramatischer Absturz gerade von Slow Motion auf Fast Forward schaltet.

Das Library and Learning Center der Wirtschaftsuniversität in Wien ist eine Sensation. Zaha Hadid hat dort ein Gebäude entworfen, das die Schwerkraft überwindet. Es reckt sich in alle Richtungen, neigt und wiegt sich im Inneren um ein lichtdurchflutetes Forum, das mich beim Gang durch Schluchten, über Rampen und Treppen hinauf in begeistertem Staunen versetzt.

An einer gut sichtbaren Stelle ist zu lesen: „Die Wirtschaftsuniversität Wien dankt den Bürgerinnen und Bürgern, dass sie mit ihren Leistungen die Errichtung des Campus WU ermöglicht haben. Die öffentliche Finanzierung von Universitäten ist eine wesentliche Voraussetzung dafür, einen Grundsatz unserer Verfassung leben zu können: ‚Die Wissenschaft und ihre Lehre ist frei.‘ (Art. 17, Staatsgrundgesetz von 1867), 4. Oktober 2013.“

Zehn Jahre später, am Ende eines bis dahin unvergleichlichen Immobilienbooms, treffe ich in München auf der Expo Real Niro Bathija, Senior Client Portfolio Manager. Aus der Perspektive eines Anlageberaters sind Immobilien keine gewinnbringende Anlageklasse. Bei „sieben Prozent auf zehnjährige VW-Anleihen“ kann er seinen Kunden nicht das für ihn undurchsichtige Immobiliengeschäft mit dem vagen Erfolgs-





versprechen auf ein paar Prozent Rendite empfehlen. So einfach ist das, wenn der Profit das alleinige Entscheidungskriterium ist.

Aber da draußen, außerhalb der Charts auf dem Bildschirm, in den Städten und Gemeinden, fehlen passende Wohnungen für junge Menschen, Familien und Rentnerinnen und Rentner, für Geringverdienende, die Mittelschicht und Zuwanderer. Es fehlen öffentliche Einrichtungen, Kindergärten, Schulen und Universitätsgebäude. Seit 1990 ist Berlin beispielsweise um 420.000 Menschen gewachsen. Gleichzeitig ist der Bestand an Sozialwohnungen von 340.000 auf 100.000 gesunken. In ganz Deutschland sind die Sozialwohnungen von vier Millionen auf eine Million gefallen. Heute ist der dramatische Verlust von bezahlbarem Wohnraum das wichtigste sozialpolitische Thema.

Da der Neubau nicht mit dem anhaltenden Zuzug in die urbanen Zentren mithält, führt das zu einem rasanten Anstieg der Mieten. Ein Preiswettbewerb, bei dem sich immer größere gesellschaftliche Gruppen in ihrer aussichtslosen Situation von denen abwenden, die sie für verantwortlich halten.

In großen Teilen hat die Immobilienwirtschaft in den Boom-Jahren, in denen Geld wenig kostete, die Geschäftsmodelle von Investmentbanken übernommen. Grundstücke und Gebäude wurden zu Spekulationsobjekten. Vielerorts wurde teuer gekauft, teurer verkauft und noch teurer weiterverkauft. Ein Schneeballsystem, dessen dramatischer Absturz gerade von Slow Motion auf Fast Forward schaltet. Die große

Welle der Insolvenzen steht noch bevor. Bis die zu hohen Buchwerte korrigiert sind, die Zinsen nicht weiter steigen und die Baukosten zurückgegangen sind, werden viele noch eine Weile mit den Aufräumarbeiten beschäftigt sein.

Die Casino-Mentalität hat auch vor der Bauwirtschaft nicht Halt gemacht. Die meisten Unternehmen haben die temporären Lieferengpässe für überhöhte Preisaufschläge genutzt und versuchen jetzt, diese so lange wie möglich zu verteidigen.

Die Immobilienwirtschaft muss sich wieder zurückbauen. Und zu den langweiligen Geschäftspraktiken zurückkehren, die noch vor 20 Jahren ganz unspektakulär den Bau von bis zu 600.000 einfachen, kostengünstigen Wohnungen pro Jahr ermöglicht haben. Der neue Campus der Wirtschaftsuniversität Wien ist ein grandioses Beispiel dafür, wie weit Menschen kommen können, wenn sie zusammenlegen, kooperieren und mit Ambition etwas auf die Beine stellen.

Auch im sozialen Wohnungsbau hat diese Beharrlichkeit und Kontinuität zu beeindruckenden Ergebnissen geführt. Insgesamt gibt es in Wien 890.000 Wohnungen. 60 Prozent der Bevölkerung leben dort in einer geförderten oder kommunalen Wohnung.

Mit der Internationalen Bauausstellung und ihrer fast 100-jährigen ununterbrochenen Geschichte im sozialen Wohnbau hat sich die Stadt europaweit als Kompetenzzentrum etabliert und zu einer der weltweit lebenswertesten Städte der Welt hochgearbeitet. Die Lösung liegt immer im Miteinander. ↗

**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.*

**„DIE CASINO-MENTALITÄT MACHT AUCH VOR DER BAUWIRTSCHAFT NICHT HALT. DIE MEISTEN UNTERNEHMEN HABEN DIE TEMPORÄREN LIEFERENGPÄSSE FÜR ÜBERHÖHTE PREISAUFSCHLÄGE GENUTZT UND VERSUCHEN JETZT, DIESE SO LANGE WIE MÖGLICH ZU VERTEIDIGEN.“**

Eike Becker, *Architekt*

# CAMPUS



1

## STUDIERENDE FORSCHEN: MENSCH GEGEN KI

Künstliche Intelligenz bzw. KI – für die einen ein inflationär benutztes Buzzword, für die anderen nichts Geringeres als eine Revolution im Digitalisierungstrend.

Um das tatsächliche Potenzial von KI – in diesem Fall ChatGPT bei der Erstellung von Immobilienexposés – zu analysieren, wurden durch Studierende der Dualen Hochschule Baden-Württemberg im Studiengang BWL-Immobilienwirtschaft bei Prof. Dr. Gondring FRICS und das empirische Forschungsinstitut (ZEF) der DHBW durch Menschenhand erstellte Exposés mit durch ChatGPT generierten Exposés verglichen.

Das Forschungsteam um Angélique Varutti, Lennart Leid-

geb, Konstantin Klammer, Philipp Kunzi, Lisa-Marie Scheu und Pascal Schuller kommt dabei auf interessante und teilweise unerwartete Ergebnisse, die die Studienautoren folgendermaßen zusammenfassen: „Die Studie zeigt, dass die KI in der Immobilienvermarktung eine unterstützende Rolle spielt und keine vollständige Disruption darstellt.“ Ein erwartbares Fazit.

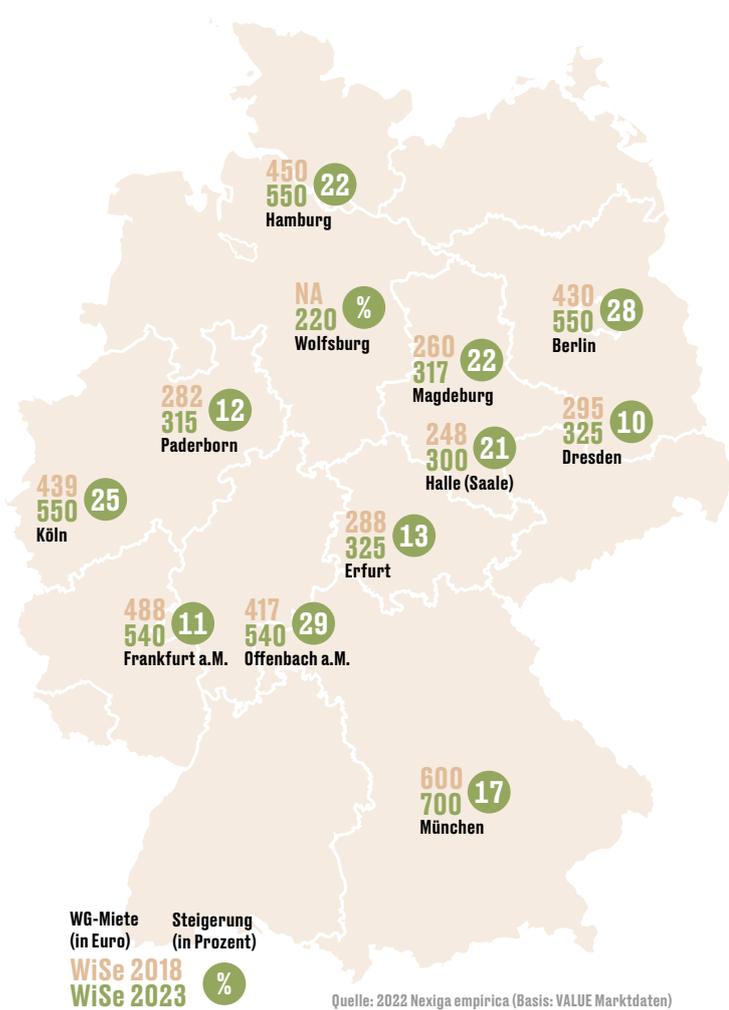
Was jedoch überrascht, ist die Tatsache, dass es bei den untersuchten KI-generierten Exposés mehr menschelt als bei den von Menschenhand erstellten. Es könne, so die Studienautoren, die klare Aussage getroffen werden, „dass die mit ChatGPT erstellten Exposés kundenorientierter sind“. Verkaufsprospekte von Immobili-

**1**  
**REMIS**  
*statt Schachmatt:  
Im Vergleich  
Mensch gegen  
KI gibt es keinen  
klaren Sieger.  
Stärken und  
Schwächen haben  
beide*

lienunternehmen ähnelten häufig „eher einem Werbeprospekt für das Unternehmen selbst als einer Vorstellung des zum Verkauf stehenden Projektes“.

Auch inhaltlich sei die KI in der Lage, „die Inputdaten weitestgehend korrekt und in einer logischen Struktur in Textbausteinen zu transformieren“. Problematisch wird es, wenn der Input inkorrekt ist. „Denn falsche Informationen werden ebenso falsch übernommen“, heißt es dazu.

Weiter beobachtet das Forschungsteam, dass KI das Risiko der Prospekthaftung erhöht – und zwar indem sie dazu tendiere, Objekteigenschaften, die nicht existieren, oder auch Dienstleistungen der Unternehmen, die nicht zur Verfügung stehen, hinzuzudichten. Eine typische Krankheit, die gerne als KI-Halluzination bezeichnet wird. Mehr zur Studie in der Zeitschrift für immobilienwirtschaftliche Forschung und Praxis (ZifFP).



## WG-MIETEN IN UNI-STÄDTEN

An den Universitäten hat das Wintersemester begonnen – eine gute Gelegenheit, sich mal anzuschauen, wie sich die WG-Mieten in den größten deutschen Städten in den vergangenen Jahren entwickelt haben. Keine große Überraschung: Sie sind gestiegen und gestiegen und gestiegen. Dies ergeben Zahlen aus der empirica-Preisdatenbank „WG-Mieten Wintersemester 2023“. Wo die teuersten und billigsten WG-Mieten aufgerufen werden, sieht man auf der beiliegenden Karte. Aber Achtung: Münchener Studierende müssen jetzt stark sein!

## Diggi, wo (und was) ist DigiWoh?!

Willst du an der Digitalisierung der Wohnungswirtschaft mitwirken? Kein Problem! Eine entsprechende Initiative – oder ein Kompetenzzentrum, wie die Verantwortlichen es nennen – existiert bereits seit einigen Jahren. Der Name: DigiWoh. DigiWoh bringt Tech- und Wohnungsunternehmen zusammen und fördert Kooperationen zwischen beiden Lagern. Neue Mitglieder sind stets willkommen. Eingeladen sind wirklich alle, egal ob Immobilienstudenten, Berufseinsteiger oder auch erfahrene Mitarbeitende in Immobilien- bzw. Wohnungsunternehmen. Infos zum Netzwerk und zu anstehenden Veranstaltungen findest du unter:

<https://www.digiwoh.de/>

# 40 %

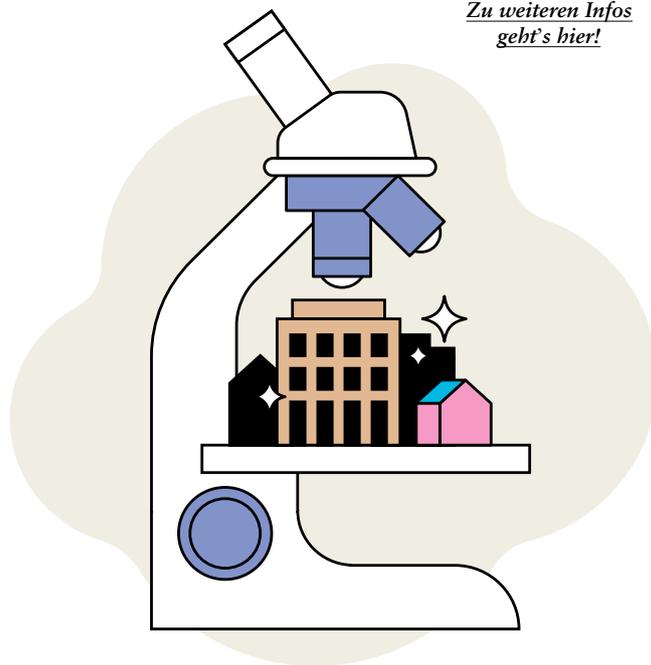
Was tun, wenn der Chef oder eine andere Führungskraft aus Ihrem Unternehmen Ihnen den letzten Nerv raubt? Immerhin 40 Prozent der Mitarbeitenden aus den Branchen Bau, Architektur und Gebäudetechnik haben eine klare Antwort auf dieses Problem: Kündigen! Das geht aus der HDI Berufe-Studie 2023 in Kooperation mit YouGov hervor. Zum Vergleich: In den Branchen Werbung, Marketing und Medien ist der Anteil deutlich höher: Hier sehen satte 66 Prozent der Befragten aus den drei Branchen eine schlechte Führungskraft als einen absoluten Kündigungsgrund an.

## FORSCHUNGSPREIS

Seit 1995 vergibt die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung, im Volksmund als gif bekannt, den Immobilienforschungspreis. Im Dezember ist es auch dieses Jahr wieder so weit. Prämiert werden herausragende immobilienbezogene wissenschaftliche Arbeiten von Studierenden, Doktoranden, wissenschaftlichen Mitarbeitern sowie Praktikern. Insgesamt wird ein Preisgeld in Höhe von 12.500 Euro an die Gewinner ausgeschüttet. Gefördert wird der Preis von der DWS Group sowie vom ZIA. Durch die Austragung des Wettbewerbs soll der Nachwuchs dazu motiviert werden, sich mit zukunftsorientierten Fragestellungen der Immobilienwirtschaft zu beschäftigen.



*Zu weiteren Infos geht's hier!*



# NETZWERKEN – DAS UNBEZAHLTE ARBEITEN



1

Es ist nicht mehr allzu lange Zeit, bis wieder Weihnachten ist und unzählige Grußkarten kreuz und quer durch Deutschland reisen. Denken Sie bei dieser Gelegenheit mal ein Jahr zurück: Welche Weihnachtsgrüße sind bei Ihnen besonders in Erinnerung geblieben? Waren es die nicht personalisierten Weihnachtsgrüße, die per E-Mail ankamen? Oder war es vielleicht eine der wenigen postalischen Karten, die handschriftlich mit Füller geschrieben wurden und einen individuellen und persönlichen Bezug zu Ihnen und dem Absender hatten?

Beim (analogen) Netzwerken geht es nicht darum, wer am Ende einer Veranstaltung – hier jüngst die Expo-Real-Messe in München – die meisten Visitenkarten gesammelt hat. Viel nachhaltiger sind doch langfristige Kontakte und die Kunst, sich in der Erinnerung neuer Bekanntschaften festzusetzen.

Fragt man ChatGPT, ob sich Netzwerken lohnt, kommt impulsartig die Antwort: „JA“. Weiter heißt es, dass ein gut aufgebautes berufliches Netzwerk zahlreiche Vorteile bieten kann und in Bezug auf die berufliche Entwicklung sowie auf persönliche Wachstumsmöglichkeiten als Hebel oder sogar Booster wirkt. Der KI-basierte Chatbot weist aber auch direkt darauf hin, dass es nicht darum geht, nur Kon-

takte zu knüpfen, sondern diese Beziehungen auch zu pflegen und – wahrscheinlich noch viel wichtiger – einen beidseitigen Mehrwert zu bieten. Aus eigener Erfahrung kann ich aber sagen, dass dies sehr viel Mühe und Zeit kostet. Daher ist an dieser Stelle die Frage erlaubt, ob es eine lohnende Investition ist ...

Ich kann diese Frage für mich jedenfalls mit einem ganz klaren „Ja“ beantworten. Denn auch ich kenne das Gefühl: Man fährt zu einer Veranstaltung, bei der man niemanden kennt und die anderen Teilnehmenden sich gefühlt in den Armen liegen. Sehr unangenehm, aber ich sage Ihnen mal, wie ich damit umgehe:

Ich stelle mich einfach an einen bereits belebten Tisch hinzu und grüße in die Runde mit den Worten: „Vielleicht waren Sie auch einmal in der Situation, dass Sie bei einer Veranstaltung niemand kannten. So geht es mir heute und jetzt nutze ich die Chance, Sie kennenzulernen.“ Ich weiß, das kostet viel Überwindung. Über die Jahre geht es einem aber immer leichter über die Lippen und es fühlt sich nicht mehr unangenehm an. Versprochen.

Was man neben einer gewissen Portion Mut noch braucht? Ganz klar, Geduld! Ein Netzwerk baut sich nicht von heute auf morgen auf. Es bedarf Zeit und Geduld, bis

ein (belastbares) Netzwerk entsteht. Bleiben Sie aber dran und arbeiten Sie kontinuierlich am Ausbau.

Ein Beispiel: Erfahrungsgemäß lernen Sie auf der Expo Real viele neue Menschen kennen. Ich habe mir angewöhnt, meinen neuen Kontakten nach dem Branchentreffen einen Austausch in ruhiger Atmosphäre, zum Beispiel zum Lunch oder Kaffee, vorzuschlagen. Auch hierbei gilt die Devise: Bieten Sie Ihrem Gegenüber einen Mehrwert!

Aber Vorsicht: Halten Sie kein Verkaufsgespräch Ihrer Produktpalette ab. Manchmal ergibt sich auch erst Jahre später, nach zahlreichen beruflichen Zwischenstationen, ein Geschäft oder der erhoffte „Mehrwert“.

Schließlich will ich noch betonen, dass aktives analoges Netzwerken nicht nur eine Sache von Veranstaltungen ist. Es kann auch im Alltag ständig stattfinden und sollte sogar dort integriert werden. Es fängt zum Beispiel schon mit der Wahl des Arbeitsortes an. Zwar gewähren viele Unternehmen mittlerweile Homeoffice und/oder hybride Konzepte. Im Sinne des Netzwerks bietet jedoch eine starke Präsenz im Büro viele Vorteile im Kontakt mit Kolleginnen und Kollegen, anderen Teams, aber auch mit Führungskräften aus Ihrem Unternehmen.

TEXT  
Marvin  
Feuchthofen

1  
MARVIN  
FEUCHTHOFEN  
Geschäftsführer bei InWIS  
Forschung und  
Beratung GmbH

## Sustainable Building Constructor – Neuer Studiengang an der ADI

Für jung und, na ja, nicht mehr ganz so jung: Die ADI Akademie der Immobilienwirtschaft führt einen neuen berufsbegleitenden Studiengang mit dem Abschluss „Sustainable Building Constructor“ ein. Studienstart ist Ende Oktober 2023. Der Online-Intensiv-Studiengang richtet sich an Kaufleute und Ökonomen in den Bereichen Projektentwicklung, Asset und Property Management, Wohnungsverwaltung, Bewertung sowie an Investoren und Finanzierer. Die Studiendauer beträgt sechs Monate.



Informationen  
zum Studiengang  
gibt es hier!

# 23,8

Deutschland – das Land der Frühauszieger? Das Durchschnittsalter beim Auszug aus dem Elternhaus beträgt europaweit 26,4 Jahre. Deutschland liegt mit dem Wert 23,8 deutlich darunter. Dies geht aus aktuellen Zahlen des Statistischen Bundesamts hervor.



EBZ Business  
School  
University of Applied Sciences

die Immobilien-  
hochschule.de

# IMMOBILIEN KANN MAN STUDIEREN

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

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

JETZT  
INFORMIEREN!





## HUBITATION: DIE SIEGER

Hubitation – der Accelerator, den die Nassauische Heimstätte gegründet hat, bringt Start-ups und Wohnungsunternehmen zusammen. Jährlich wird ein besonderes Pilotprojekt zwischen zwei Partnern aus beiden Segmenten im Rahmen der Expo Real ausgezeichnet. Die diesjährigen Gewinner: Sigma Heat (Geschäftsführer/Gründer Maik Brinkmann, links im Bild), das im Bereich Energieeffizienz unterwegs ist, und das Wohnungsunternehmen Meravis, vertreten durch Jörg Berens (rechts). Schwerpunkt des Siegerprojekts waren Soft- und Hardwarelösungen rund um Heizzentralisierung. Weitere Infos dazu sowie zu Hubitation finden Sie unter

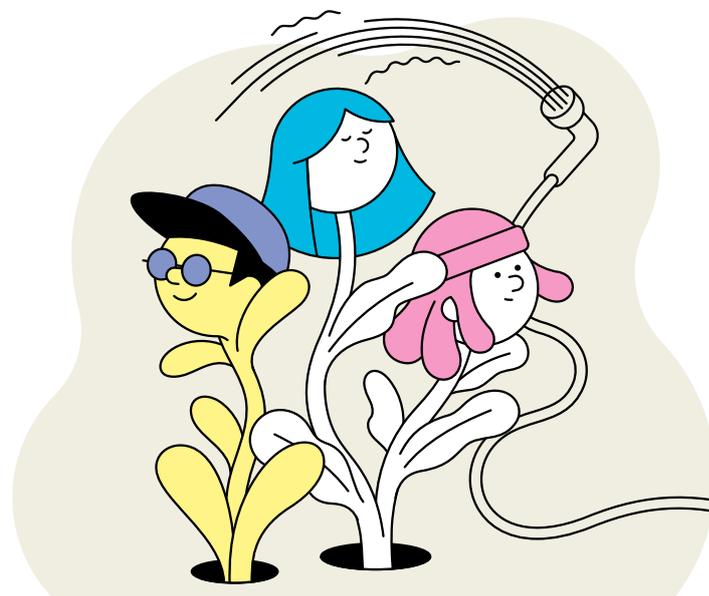
<https://www.hubitation.de>

## Innovation sprießt: Neues Institut will Immo-Nachwuchs liefern

Im kommenden Jahr eröffnet die Frankfurt School of Finance ein neues Immobilien-Institut. Dieses wird von mehr als 15 Immobilien-Unternehmen gefördert. Als Gegenleistung hat es sich zum Ziel gesetzt, drängende Branchenthemen in Wissenschaft und Praxis zu adressieren. Dabei liegt der Fokus auf der Stärkung der Forschung zu Immobilien als Vermögensklasse, dem Ausbau von Bildungsprogrammen im Hochschulbereich und der Unterstützung der Branche bei der Gewinnung von Nachwuchstalenten.



Weitere Informationen zum neuen Institut.



## KLIMAFESTIVAL IN BERLIN



Hier geht's zum Veranstaltungskalender

"Gemeinsam verändern wir die Bauwirtschaft. Nachhaltig." Dieses Motto haben sich die Organisatoren des Klimafestivals für die Bauwende auf die Fahne geschrieben. Stattfinden soll das Ganze am 23. und 24. November in der Veranstaltungstätte STATION Berlin. Die Themen der Keynotes und Workshops drehen sich um Change, Energieeffizienz und ressourcenschonendes Bauen. So zum Beispiel im Workshop "100% Re-use", bei dem Christian Blanke und Franksika Albrecht vom erfolgreichen StartUp Madaster über die Wiederverwendung von Bauteilen und -produkten zur Reduzierung von CO2-Emissionen referieren werden. Alles weitere zum inhaltlichen Aufbau des Events sowie zu den Ticketpreisen etc. ist auf der Veranstaltungswebseite zu finden: <https://klimafestival.heinze.de/index>.

Bleiben Sie immer top informiert: Nutzen Sie unseren Veranstaltungskalender, um einen Überblick über alle wichtigen Events der Immobilienbranche zu gewinnen.

# WAS TUN SIE FÜR JÜNGERE IMMOBILIENPROFIS, HERR BÖHNLEIN?

## Warum lohnt sich eine RICS-Mitgliedschaft für jüngere Immobilienfachleute?

Gerade für unsere jüngeren Kolleginnen und Kollegen bietet die RICS ein qualitativ hochwertiges fachliches Netzwerk und damit eine perfekte Möglichkeit, Beziehungen aufzubauen, die langfristig sind und nachhaltig wirken. Die steigende Komplexität des Marktes erfordert neue Konzepte. Und wer schon einmal durch Krisen gegangen ist, kann damit auch anders umgehen und Leitplanken geben. Deswegen ist vor allem die RICS der richtige Ort, um von den Erfahrungen der anderen Mitglieder zu lernen und alle Fragen zu stellen, die sich in einem noch jungen Berufsleben ergeben.

## Was wollen Sie als RICS-Vorsitzender gerade für die Jüngeren bewegen?

Mir liegt der Aufbau und die Stärkung der RICS Matrics, also unserer „jungen Wilden“, sehr am Herzen. Als RICS unterstützen wir sie an jeder Stelle, sei es mit dem Zur-Verfügung-Stellen von Räumlichkeiten für Events oder dem Zugang zu unseren Netzwerken. Die von der Matrics eigenständig organisierten Veranstaltungen sind äußerst beliebt und waren bisher immer ausgebucht. Diese Stärke wollen wir durch lokale Veranstaltungen weiter ausbauen, um den Austausch mit der nächsten Generation nachhaltig zu etablieren und einen Zugang in die persönliche Mitgliedschaft als RICS-Mitglied zu schaffen. Vor allem ist es jedoch wichtig, die Anforderungen und Fragen der jüngeren Kolleginnen und Kollegen ernst zu nehmen, sie auf ihrem Weg zu begleiten und

sie bei der Entwicklung ihrer eigenen fachlichen Karriere zu unterstützen. Wir wollen und werden der jüngeren Generation eine Stimme geben und damit auch zur Stärkung der Organisation beitragen. Denn sie sind der Schlüssel für eine positive Entwicklung und unsere Brücke in die Zukunft der Organisation.

## Gibt es Neuigkeiten in der Zusammenarbeit mit den Hochschulen?

Aktuell baut die RICS ein offenes Netzwerk für die nächste Generation der Immobilienfachleute an den Hochschulen auf. Wir möchten, dass die nächste Generation mit Wissen aus den Sektoren begeistert wird, von einem offenen Netzwerk, das so niemand anders hat. Wir arbeiten bereits mit den wichtigen Hochschulen in Deutschland zusammen und wollen die Kooperationen mit unseren Botschaftern weiter ausbauen. Alle unsere Events bis jetzt von der nächsten Generation für die nächste Generation waren sehr erfolgreich, und wir werden das fortsetzen, auch mit anderen Partnern, die von der Energie partizipieren möchten.

**JENS BÖHNLEIN**  
*Global Head of Asset Management and Sustainability at Commerz Real AG, ist seit dem 1.7.2023 neuer Deutschland-Chef des RICS.*

**„MIR LIEGT DER AUFBAU UND DIE STÄRKUNG DER RICS MATRICS, ALSO UNSERER ‚JUNGEN WILDEN‘, SEHR AM HERZEN.“**

*Jens Böhnlein, MRICS*





# DIE GLÜCKSBRINGERIN

Susanne Tattersall steht oft zwischen den Parteien. Das macht stark. Meist schafft sie es, Auftraggebern ein SORGENARMES LEBEN (Glück) zu bieten. Wer um das eigene Glück weiß, ist in der Lage, auch dem Gegenüber Glücksmomente zu bescheren.

Ich finde Dressurreiten eher langweilig. Susanne Tattersall kann das nachvollziehen, aber sie bedauert es, erwähnt Jessica von Bredow, die gerade bei der Dressur-EM Gold gewonnen hat. „Sie sehen den Schenkeldruck gar nicht, nicht, wie sie führt. Das ist faszinierend“, sagt sie.

Eine halbe Stunde spreche ich mit ihr über das Reiten, das sie so liebt. Mit der Analogie von einer Reiterin zu einer Arbeitgeberin, die ihre Mitarbeitenden so im Griff hat, dass sie anscheinend ohne Anweisungen ihr Tagewerk verrichten, könnte man es ja mal versuchen. Wäre aber wohl zu billig.

Vielleicht wird so ein Schuh draus: Was im besten Fall von Mensch zu Pferd ein Schenkeldruck, ist in der zwischenmenschlichen Beziehung Charisma oder eher ein gutes Gefühl, dem man sich kaum entziehen kann, wenn man mit ihr spricht. Der Eindruck, wirklich willkommen zu sein. Die Gefragte fragt auch mal zurück, interessiert sich für den anderen. Barrierefrei. Sie sagt über sich selbst, sie könne begeistern. Und dass es bei allem, was sie im Zusammenhang mit dem Unternehmen tut, nicht um sie geht! An alles mache ich sofort einen Haken.

## VOM BIER ZUM PROPERTY MANAGEMENT

Ein unpräziser Mensch: „Ich habe ein total langweiliges Leben und weiß gar nicht, wie Sie es zwei Stunden mit mir aushalten wollen.“ Das meint sie ernst. Wer Erfolg hat, dem kann es egal sein, kein Abitur zu haben und kein BWL-Studium. Dafür hat sie eine Ausbildung gemacht zur Fremdsprachensekretärin in Englisch und Französisch, hat dann gewechselt zur Versuchs- und Lehranstalt für Brauerei

in Berlin, wo sie wissenschaftliche Berichte für das Brauen von Bier übersetzte. Da war sie achtzehn und schon ein bisschen frustriert. „Irgendwie eintönig“, kaum Kontakte zu anderen Menschen. „Das entsprach meinem Naturell überhaupt nicht.“

Eine Mitschülerin hatte in der Immobilienbranche angefangen, in den Osram-Höfen bei einem Bauträger, der diese Industrieimmobilie zur gemischt genutzten Immobilie umgewandelt hatte. Von dort kam das Signal, man brauche Leute mit Englischkenntnissen. So wechselte Miss Tattersall (Vater Engländer) dorthin und begleitete die Osram-Höfe bei der Vermietung und Verwaltung. Sie holte am EBZ in Bochum den "Immobilienkaufmann" nach.

Das Unternehmen verkaufte den Bestand 2001, 2002. Wenn man die eigenen Immobilien verwaltet, stellt sich spätestens jetzt die Sinnfrage. Der begehen wir später wieder.

Sie waren fünf Mitarbeitende und (inzwischen) Mrs. Tattersall beschloss mit ihrem Mann Christian Lorenz, die Gesellschaft zu kaufen. Sie wandelten sie um in ein Fremdbestandsverwaltungsunternehmen. Geschah zum 1.1.2003. Seitdem heißt es Tattersall Lorenz Immobilienmanagement. Inzwischen sind sie 180, 190 Menschen, deutschlandweit an acht Standorten und verwalten fünf Millionen Quadratmeter.

So kam Susanne Tattersall also in die Branche, von der die Mutter ihr seinerzeit stark abgeraten hatte („Alles Gauner“), der jedoch der Vater ohne Scheu gegenüberstand. Ihr Mann blieb zu Hause bei den zwei Kindern, Junge und Mädchen. Und sie setzte sich durch in diesem harten Geschäft. Hart? "Warum hart?", frage ich. Ich mutmaße, es liege an den Margen. →

TEXT

*Dirk Labusch*

FOTOS

*Monika Keiler*



DAS  
BERLINER  
BÜRO

*Die lichtdurch-  
fluteten einla-  
denden Räume  
hat sie mit-  
konzipiert.*

Und liege falsch. Das Schlimmste sei, dass Property Manager nie positives Feedback bekämen, sondern immer nur Kritik. Man sei der Troubleshooter, sei in einer Sandwich-Position zwischen Auftraggeber und Mieter. Ein Diplomat in der Mitte. Das erfordere eine hohe Resilienz bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, eine innere Stabilität.

### FRAUEN IN MÄNNERWELT? KEIN THEMA!

Und jetzt: Frau in einer Männerwelt! Kommt es mir nur so vor, dass sie die Augen verdreht? Ich weiß jedenfalls sofort, ich werde unserem Gespräch nicht diesen Stempel aufdrücken. Tatsächlich reden wir nur kurz darüber: Sie mag die Quote nicht, hat sich lange aus Frauenzirkeln ferngehalten. Wenngleich sie jetzt bei „Frauen in Führung“ mitmacht. Aber in dieser Initiative sind auch Männer. Okay. Das war es mit diesem Thema.

Es ist eine fast schon kindliche Offenheit, mit der sie das Gegenüber für sich einnehmen kann. Sie sagt, sie sei Löwin. Als solche wolle man etwas bewirken und nicht immer selbst im Mittelpunkt stehen. Als wäre das Sternzeichen das Natürlichste der Welt.

Dass Susanne Tattersall fachlich eine Koryphäe ist, wer will das bezweifeln? Als es in ihrem Leben einmal um die Frage ging, ob es gut sei, zwei Marken unter einem Unternehmensdach zu versammeln, war sie die Erste, die das verneinte. Wer so lange im Geschäft ist, bekommt ein Gespür dafür, was (nicht) klappen kann.

## „WIR MANAGEN IMMOBILIEN, IN DENEN ÄRZTE ARBEITEN, IN DENEN MAN SPORT MACHT, WO MAN EINKAUFT ODER KINDER ZUR SCHULE GEHEN. DAS IST DER SINN VON DEM, WAS WIR TUN.“

Susanne Tattersall, Mitgründerin Tattersall Lorenz



2



1

Zu allem gehört auch eine gesunde Einschätzung dafür, was sie nicht kann. „Ich kann nur Gewerbe, Wohnimmobilien eher nicht.“ 2019 nahmen Christian Lorenz und sie einen Minderheitsgesellschafter auf, die 1. GrandCentral Immobilienverwaltungs GmbH, eine Tochter der Berliner Volksbank. Die können nur Wohnungsverwaltung. Jetzt entstand die Idee zur Gründung von Talyo Property Services im Bereich Property Management für Wohnen.

### „VIELE WOLLTEN UNS SCHON KAUFEN ...“

„Viele hatten schon Lust uns zu kaufen. Ich habe die Interessenten dann oft gefragt, warum sie sich das antun wollen.“ Property Management sei nichts, was sich problemlos in eine Riesen-Real Estate Company eingliedern lasse. Damit das gut funktioniere, müsse es in einem eigenen Unternehmen geschehen. Sind Talyo und Tattersall Lorenz deshalb so erfolgreich?

„Wir haben an mehr als 100 Ausschreibungen teilgenommen und wir kalkulieren sehr transparent. Wir geben keine Dumpingpreise ab, und so gibt es natürlich immer wieder günstigere. Aber das muss man ja nicht mitmachen. Wir bieten mittlerweile nicht mehr unter einem Pro-Kopf-Umsatz von 150.000 Euro an, das brauchen wir auch, um unsere Leute gut bezahlen zu können und unsere anderen Kosten abgedeckt zu haben. Wir werden zwar nicht reich davon, aber die Gehälter, die wir zahlen, sind fast schon auf Asset-Management-Niveau. Wir haben



1

#### KUNST 1

*Das alles gehört dazu, dass sich ihre Mitarbeitenden wohlfühlen im Unternehmen.*

2

#### KUNST 2

*Nein, sie antizipiert nicht ihren Ruhestand. Aber am Meer will sie mal leben.*

3

#### KUNST 3

*Zu Pferden hat Susanne Tattersall eine ganz besondere Beziehung.*

gute Büros, sind an allen acht Standorten in 1B-Lagen. Wir wollen in Immobilien sitzen, die wir auch selber verwalten würden. Wir wollen, dass die Belegschaft ein gutes Umfeld hat und sich wohlfühlt.“

### DIE VIER-MILLIONEN-ENTSCHEIDUNG

Das Unternehmen habe sich, sagt Tattersall, im letzten Jahr von einem Kunden getrennt mit einem Volumen von vier Millionen Euro, weil sie das Klumpenrisiko nicht mehr tragen wollten. Das war im Bereich Betreiberimmobilien. „Dahinter stand Blackstone. Ich habe am 30. Juni zum 31.12. gekündigt, ohne einen Ersatz zu haben, und da waren 40 Menschen am Start. Ich wusste, wir schaffen das, und wir konnten dieses Volumen durch vier Kunden mit einem Umsatz von einer Million Euro mehr ersetzen.“ Sie gehe übrigens mit in jeden Pitch, zusammen mit dem operativ tätigen Team, inklusive Buchhalter. „Das überzeugt die Kunden immer wieder.“

Und die Krise? War vorher! „Wir haben als Property Manager in den transaktionsgetriebenen letzten Jahren schon ein bisschen gelitten. Die Situation, so wie sie ist, verschafft uns eine gewisse Atempause.“ Warum? Als Property Manager könne man nur wirksam werden, wenn man mal länger als ein Jahr auf einem Mandat sei. „Als ich 1988 gestartet bin in der Branche, war es klar, dass man die nächsten zehn Jahre mit dem Auftraggeber zusammenarbeitet. Jetzt reden wir über Jahresverträge und reden trotzdem

über möglichst hohen Komfort und Digitalisierung.

Deshalb: Jahresverträge machen wir nicht mehr. Das Minimum sind zwei, eigentlich drei Jahre, je nach Größe des Portfolios, und wenn wir kürzere Verträge schließen, dann müssen wir eine Break Fee nehmen. So können wir sicher sein, dass das Know-how, das der Kunde braucht, kein Investment ist, das uns in die roten Zahlen treibt.“

### COCKTAILS UND CHAMPAGNER

Kein Portrait eines Menschen ohne die Frage danach, was ihn antreibt. Ich frage sie nach dem Sinn dessen, was sie tut. Da muss sie nicht lange überlegen. „Wir bieten einen Arbeitsplatz für 180 Menschen und es stecken überall Familien dahinter. Außerdem managen wir Immobilien, in denen Ärzte arbeiten, in denen man Sport macht, wo man einkauft oder Kinder zur Schule gehen.“

Später sprechen wir über ihre Kinder, von denen sie sich wünscht, dass sie einmal ins Unternehmen eintreten. Wir sprechen über soziale Verantwortung, den Klimawandel und darüber, dass Menschen keine Kinder mehr in die Welt setzen wollen. Dem entgegenzusteuern, auch darin sieht sie ihre Aufgabe. „Wie schaffen wir es, der nächsten Generation Freude am Leben

zu geben?“ Spätestens hier ist es von meiner Seite kein Zuhören mehr, sondern ein Gespräch.

Sie sagt, man müsse auch vorleben. Versucht, nicht mehr in den Urlaub zu fliegen, sondern mit Auto oder Bahn zu fahren. Dabei ist ihr das mittlere Maß wichtig, Extreme scheinen sie zu schrecken. Wir sprechen über die AfD. Bei dem Gedanken, dass die immer stärker wird, verfinstert sich ihr Gesicht.

Dann kommen wir auf „die Branche“ zu sprechen, so, wie sie sich insbesondere auf der Mipim präsentiert. Wenn sie darüber erzählt, speit sie mir ihr Unverständnis darüber geradezu ins Gesicht. „Wo bekommst du die jungen Leute her, wenn du so etwas vorlebst?“ Meinen Einwand, dass auch viele junge Leute bei den Events der Mipim dabei sind, will sie nicht gelten lassen. Sie beharrt darauf, junge Menschen suchten eher nach Sinn als nach Cocktails. Guter Satz! Lasse ich mal so stehen.

Dass sie nicht ans Aufhören denkt, glaube ich ihr sofort. Dass sie ihre Träume hat von dem, was sie tut, wenn sie doch mal aufhört, ist ja klar. Sie könnte sich vorstellen, ein Gestüt zu besitzen. Nur noch zu reiten. Und dann sagt sie noch: „Wenn man mich fragte, wo ich gerne leben wollte, wüsste ich, was ich sagen würde: am Atlantik oder an der Nordsee, dort, wo es stürmt und wo Wellen sind.“ Also frage ich sie genau das, denn es ist ein guter Schluss. Aber sie setzt noch einen drauf: „Wenn es dort auch mal Austern gäbe und ab und zu Champagner, das wäre was“, sagt sie und verdreht die Augen. ↵

# UNSER PODCAST



EINE  
UNSERER  
STIMMEN  
*Iris Jachertz,  
Redaktionsleite-  
rin und Chef-  
redakteurin der  
DW Die Woh-  
nungswirtschaft*

Jens Böhnlein, frischgebackener Chef der RICS Deutschland, spricht über seine Ziele und Visionen. ESG-Monitoring und CSRD erhöhen den Druck auf die Branche – und ohne Digitalisierung geht nichts. Außerdem einige Eindrücke von einer (noch) kleinen und der größten Immobilienmesse Europas. Wieder vieles dabei für neugierige Immobilienenthusiasten.

## **Stefan Rummel und Claudia Boymanns Expo Real für immer wie immer?**

Nach der Expo Real ist vor der Expo Real: Die diesjährige Ausgabe war gut. Aber es gab auch Kritik. Kann sich die Messe noch verändern? Stefan Rummel, Geschäftsführer der Messe München, und Claudia Boymanns, Projektleiterin der Expo Real, stellen sich dieser und anderen Fragen. Zwar ist das Vor-Corona-Niveau bzgl. Besucherzahlen etc. (fast) wieder erreicht. Jedoch könnte man in puncto Ausstellerzahl noch viel weiter sein – wenn Anbieter aus „grenznahen“ Bereichen zugelassen würden: etwa aus der Möbelindustrie, dem Energiesektor, dem Baustoffbereich et cetera. Das Bewahren des Messe-Kerns kann dabei ein Orientierungspfeiler sein. Er kann der Expo Real aber auch den Vorwurf der Starrheit einbringen. Wie gehen die Verantwortlichen um mit diesem Spagat? Die Antwort gibt es in dieser L'Immo.

## **Jens Böhnlein**

### **Gelassen das Immobilien-Portfolio umbauen**

Jens Böhnlein ist der neue Präsident von RICS Deutschland. Er ist aber auch Global Head of Asset Management and Sustainability bei der Commerz Real. In dieser L'Immo spricht Böhnlein über seine Ziele für die RICS. Außerdem meint er als ausgewiesener Profi im Asset Management: Portfolios werden sich verändern müssen. Wegen der angespannten Wirtschaftslage, aber auch aufgrund der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD-Richtlinie). Der Umbau sollte in Angriff genommen werden, aber das müsse gelassen geschehen. Böhnlein sieht auch die Kommunen in der Pflicht: Sie müssen verlässliche Rahmenbedingungen für die Zukunft schaffen.

## **Matthias Herter**

### **Digitalisierung der Wohnungswirtschaft**

Welchen Mindset braucht die Wohnungswirtschaft zur digitalen Transformation? Wie kommt man weg vom Wohnraumversorger hin zum Immobiliendienstleister? Matthias Herter, CEO der Meravis Immobilienengruppe, zu der auch das umfassende Mieterservice-Portal Spiri.Bo. gehört, steht im L'Immo-Podcast Rede und Antwort. Er hat sich in der Wohnungswirtschaft die digitale Transformation, ihre Ökosysteme und den Change auf die Fahnen geschrieben. Herter versteht sich als Begleiter, nennt es Sherpa, und will helfen: Denn vom Wissen über das Können bis hin zum Tun sind doch einige Schritte notwendig. Und diese gehen sich nicht von allein. Hören Sie rein!

## **Real PropTech Conference**

### **Innovationsgeist & digitale Lösungen**

Natürlich weiß inzwischen jedes Wohnungsunternehmen, dass es seine Prozesse digitalisieren muss, um zukunftsfähig und nachhaltig aufgestellt zu sein. Die Real PropTech Conference bringt neben Machern und Denkern aus der Immobilienwirtschaft auch die Wohnungsunternehmen mit PropTechs zusammen. Hier könnten persönliche Kontakte entstehen, Gedanken ausgetauscht und gemeinsame Lösungen entwickelt werden. Könnten – denn noch ist die Wohnungswirtschaft besucherseitig nicht stark vertreten. Wer da war, zeigte sich aber begeistert. Hören Sie rein in den neuen L'Immo-Podcast, für den unsere Redaktion Stimmen und die Stimmung eingefangen hat: vom Innovationsgeist, der spürbar ist, von (digitalen) Lösungsvorschlägen für Themen, die die Branche bewegen.

## **Frankfurt: Unternehmerrunde**

### **Wenn Immobilien-Investoren nicht mehr investieren**

Frankfurt ist kein einfaches Pflaster für Investoren. Die Stadt ist gespalten: Es gibt diejenigen, die Frankfurt als Wirtschaftsmetropole sehen, und diejenigen, die sich ein bisschen weniger spektakuläre Projekte

wünschen. Eine Gesprächsrunde mit Teilnehmenden aus der Immobilienwirtschaft und der Wirtschaftsförderung erörtern die Chancen, die Frankfurt bietet. Die Gäste: Caro Windlin, Geschäftsführerin 1000 Satellites, Reimund Kaleve, Bereichsleiter Nassauische Heimstätte, Fabian Klingler, Vorstandschef Aberdeen Investment, Arnaud Ahlborn, Geschäftsführer Industria Wohnen GmbH, der Banker André Hederer, Abteilungsleiter bei Helaba, sowie Ansgar Roes, Geschäftsführer Wirtschaftsförderung Frankfurt.

## **Carsten Otto und Dr. Daniel Ghebru**

### **Digitalisierung: Was im Heizungskeller zu tun ist**

Warum ist es noch so wenig smart und digital in deutschen Heizungskellern? Die Experten Carsten Otto, Leiter Product Management bei Techem, und Dr. Daniel Ghebru, verantwortlich für die Energieeffizienz der Produkte beim Eschborner Energiedienstleister, bringen Licht ins Dunkel. Sie erklären, wie Immobilieneigentümer Transparenz über den Anlagenbestand erhalten und gleichzeitig die Energieeffizienz erhöhen. Techem verfügt über mehr als 70 Jahre Markterfahrung und hat weltweit rund 12,5 Millionen Wohnungen im Service – das bietet sich als spannende Grundlage für datenbasierte Analysen an, die anlagentechnische und gebäudeenergetische Wirkzusammenhänge beschreiben.

## **Dr. Christian Westphal**

### **ESG-Monitoring ist gar nicht so schwer**

Der Megatrend ESG bringt viele neue Anforderungen für Immobilienunternehmen mit sich: von der Erfassung der Daten bis zur Steuerung. Das Thema ist komplex. In dieser L'Immo mit Dr. Christian Westphal, Bauingenieur und CEO der Crem Solutions, gehen wir der Sache auf den Grund. Westphal erklärt unter anderem, wie ein gutes ESG-Monitoring mit Frühwarn- und Empfehlungssystemen dazu führen kann, manche Gebäudeteile, die zwischenzeitlich nicht benötigt werden, in eine Art Winterschlaf zu versetzen. Das verringert den CO<sub>2</sub>-Ausstoß und spart Kosten. Außerdem spricht er über die entsprechenden rechtlichen Rahmenbedingungen, die sich verändert haben, und deren Auswirkungen auf die Branche.

## **Exklusive Markteinschätzungen**

### **direkt von der Expo Real 2023**

Als exklusiver "Expo Real Podcast by L'Immo" mittendrin statt nur dabei: Unsere drei Redaktionsmitglieder Iris Jachertz, Dirk Labusch und Jörg Seifert waren auf der diesjährigen Expo Real fleißig unterwegs und haben Markteinschätzungen von Besucherinnen und Besuchern sowie Ausstellern direkt aus dem Messeerleben eingeholt. Zu jedem der drei Messetage gibt es je eine L'Immo-Folge. Das Ergebnis ist ein spannendes und launiges Live-Potpourri zu den High- und Lowlights der Messe. Hören Sie rein!



*Hier geht  
es direkt zum  
Podcast*

*Die L'Immo-  
Folgen finden  
Sie auch auf  
den gängigen  
Podcast-Hosting-  
Plattformen.*

# BETON



# GOLD WIRD ZUM DIGITALEN HUB

Immobilien werden durch DIGITALISIERUNG transparenter und anspruchsvoller zugleich. Ihr Management wird somit komplexer. Doch die Vorteile für Nutzer, Entwickler, Eigentümer und Betreiber liegen auf der Hand. Damit einhergehend wandelt sich das Berufsbild der Gebäudemanager – sei es im Property, Facility oder Corporate Real Estate Management. Denn sie müssen all die neuen Prozesse beherrschen – oder gar initiieren ...

TEXT  
Frank Urbansky

Digitalisierte Gebäude, deren Daten sich wie die Fäden einer Spindel, eben ein Hub, um sie herumlegen, gibt es inzwischen auch in Deutschland: The Ship in Köln, der Cube oder das Quartier Heidestraße in Berlin. Diese Bürogebäude und Quartiere sind im besten Sinne intelligent. Und das macht sie wirtschaftlich und nachhaltig – bei etwa fünf Prozent höheren Investitionskosten.

Denn: Eine intelligente Immobilie kann eigenständig agieren, ohne Eingreifen des Menschen – und dessen mannigfache Fehler. Durch eine zentrale Künstliche Intelligenz (KI), auch als „Gehirn“ bezeichnet, werden alle technischen Anlagen, Sensoren, Planungs-, Betriebs- und Nutzerdaten miteinander verknüpft. Das optimiert die Steuerung der Gebäudeprozesse ungemein.

### ARBEITSERLEICHTERUNG

Die KI, und das ist ja ihr Zweck, lernt ständig dazu, indem sie Betriebsdaten, Nutzerdaten und Umweltdaten analysiert. Sie schlägt Verbesserungen vor und erkennt sogar Reparaturbedarfe, bevor es zu einem Ausfall kommt. Sie informiert den Service-Mitarbeiter und führt ihn unter genauen Zugangskontrollen zur betroffenen Anlage. Falls bestimmte Flächen nicht genutzt werden, schaltet das System gezielt die Anlagen wie Heizung, Kühlung, Lüftung oder Licht in diesen Bereichen ab. Sensoren verfolgen die Wege von Personen im Gebäude, wodurch Arbeitsabläufe besser verstanden und optimiert werden können. Die

Arbeitsumgebung wird so den tatsächlichen Bedürfnissen der Nutzenden angepasst. Mieter können über Apps Raumklima, Zugangskontrollen, Paketstationen und mehr selbst steuern. KI-gesteuerte Immobilien haben also stets den Nutzer und seine Bedürfnisse im Fokus und sind im Prinzip auch auf Bestandsgebäude anwendbar.

Doch was macht das mit den Verwaltern und Facility Managern der Immobilie? Sie sollten davon profitieren. Denn für sie bedeutet es vor allem eines: Arbeitserleichterung. Und: Digitalisierte Gebäude bilden letztlich die Grundlage für den Aufbau einer Immobilienplattform, was wiederum die Verwaltung großer Portfolios ungemein vereinfacht.

„In Zukunft geht es weniger um die Installation von Hardware im Netz, sondern vielmehr um die Optimierung eines Gesamtsystems aus Software und AP-Hardware, das an die spezifischen Bedürfnisse eines Gebäudes angepasst wird“, erklärt Thomas Ruhland von Eaton. Dies erfordere umfangreiche Kenntnisse im Bereich der Softwareintegration, -anpassung und -optimierung. Es könnten sogar gebäudespezifische Anpassungen in der Software und Hardware notwendig sein, um den bestmöglichen Effekt zu erzielen.

In dieser neuen Dynamik spielen der Facility Manager eine wichtige Rolle. „Obwohl die Software selbstlernend und selbststeuernd ist, hat der Facility Manager jetzt Zugang zu einer Fülle von Daten und Informationen. Dies erleichtert seine Arbeit erheblich“, so Ruhland. Wo er bisher am Ende des Monats die Energierechnung erhalten und den Verbrauch überprüfen musste, bietet ein Energiemanagementsystem nun Transparenz und eine Fülle von Informationen. Dies verschiebt den Fokus hin zur Datenanalyse und -auswertung, wobei sein Unternehmen den Facility Manager bei dieser Umstellung unterstützen wird.

„Digitale Gebäude bringen sowohl für die Nutzer, aber auch für Entwickler, Eigentümer und Betreiber eine Reihe von Vorteilen. Für die Nutzer werden wir künftig immer mehr smarte, digitale Technologien sehen, die die Bedienung

**„FACILITY MANAGER WERDEN SICH VERSTÄRKT AUF DIGITALE DIENSTE UND DATENANALYSEN KONZENTRIEREN, UND IHRE ROLLE WIRD STÄRKER IN RICHTUNG EINER BERATERFUNKTION GEHEN.“**

Markus Bayerl, Head of Innovation, Technology and Sustainability bei Siemens

des Gebäudes erleichtern, etwa durch Indoor-Navigation oder App-basierte Zutrittskontrollen und Arbeitsplatz- oder Parkraumbuchungen“, so Klaus Dederichs, Partner und Head of ICT der Drees-&Sommer-Gruppe.

Radikaler seien die Veränderungen für Entwickler, Eigentümer und Betreiber der Gebäude, die den Betrieb in Echtzeit optimieren können. Beispielsweise lieferten intelligente und vernetzte Präsenzmelder Informationen dazu, welche Räume wie stark genutzt werden. Je nach Nutzung könne dann die Leistung von Heizung, Klima- oder Lüftungsanlage an den tatsächlichen Bedarf angepasst und Energie gespart werden, seiner Einschätzung nach bis zu 30 Prozent. Um möglichst schnell davon zu profitieren, empfiehlt Dederichs den so genannten Digital Ready Check. Dabei würden Konnektivität (redundante Datenanbindung, WAN, WLAN, Mobilfunk), Gebäudeautomation, Schnittstellenprotokolle, Funknetze, Cyber Security und IT-Topologien untersucht. Auf Basis dieser Analyse könnten passgenaue Empfehlungen abgeleitet werden. Dabei müsse nicht jedes Gebäude den gleichen Digitalisierungsgrad haben. Entscheidend sei, welche Daten und Datenqualität das Gebäude zur Verfügung stellen kann und was im Einzelfall technologisch nachrüstbar wäre.

## NEUE GESCHÄFTSMODELLE

„Gebäude werden künftig über den gesamten Lebenszyklus einen digitalen, dreidimensionalen Zwilling erhalten. Dieser wird nicht nur die Planung und Errichtung des Gebäudes optimieren, sondern auch den Betrieb, da alle Prozesse, alle Verträge, aktuelle Belegungen, aber auch Bewertungen wie Due Diligence im digitalen Modell abgebildet werden“, so Dederichs.

Für Investoren, Bestandshalter und Betreiber erschlossen sich durch neue, servicebasierte Geschäftsmodelle völlig neue Märkte, die vorher überhaupt nicht im Blickfeld der Immobilienwirtschaft gewesen seien. Und diese böten – gerade mit Blick auf die massiv steigenden Baukosten – langfristig eine attraktive →

# EATON Standort Lausanne

BEST PRACTICE  
ENERGY HUB

Durch die Implementierung eines Energy Hubs am Standort Lausanne konnte Eaton die Energiekosten pro Kilowattstunde von 0,32 Euro auf 0,12 Euro reduzieren. Dies resultiert aus der verstärkten Nutzung von Solarenergie sowie der Monetarisierung der Ladeinfrastruktur, die zusätzliche Einnahmen generiert. Die Einspeisung von Energie ins Netz hat ebenfalls zu diesen positiven Ergebnissen beigetragen. Dies entspricht einer beeindruckenden Einsparung von etwa 60 bis 70 Prozent. Gleiches gilt für die Emissionswerte, die von 47 auf 29 Gramm pro Kilowattstunde verringert wurden, was einer Ersparnis von fast 40 Prozent entspricht. In einigen Bereichen wurden nach Angaben von Eaton sogar bessere Ergebnisse erzielt als prognostiziert.

Die Installation des Energy Hubs hat zudem das öffentliche Netz erheblich entlastet. Die Autonomie in der Stromversorgung liegt nun bei über 50 Prozent – und das obwohl der Gesamtverbrauch durch die Integration der Ladeinfrastruktur verdoppelt wurde. In Amsterdam wurden ganz ähnliche Parameter erzielt, wenn auch mit unterschiedlichen Schwerpunkten aufgrund der fehlenden öffentlichen Ladeinfrastruktur. Ein digitaler Hub hätte aber noch einen weiteren entscheidenden Vorteil, für den etwa die Bundesregierung gerade in Deutschland mit der Novellierung des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) die rechtlichen Voraussetzungen schafft: „Wir können in Zukunft auch mit dynamischen Stromkosten umgehen“, so Ruhland.



1

### SOLAR-ENERGIE

*Ihre Nutzung schafft weniger externe Abhängigkeiten.*

2

### LADEINFRASTRUKTUR

*Ihre Monetarisierung generiert zusätzliche Einnahmen.*



Rendite. „Wer mit dem Datenstrom Einkünfte generieren will, muss Informationen und Daten auf einer Immobilienplattform sinnvoll zusammenführen und diese zielgerichtet auswerten können, um die richtigen Schlüsse zu ziehen und passgenaue Lösungen für das Immobilienportfolio, die einzelnen Gebäude und Nutzer abzuleiten“, empfiehlt Dederichs.

## IN ZUKUNFT – OFFENE SYSTEME

Getreu dem Gedanken der Sharing Economy sei es beispielsweise denkbar, Arbeits- oder Parkplätze mehrfach zu vermieten. In der Praxis könnte dies so aussehen: Werden zum Beispiel Arbeitsplätze und Besprechungsräume langfristig nicht genutzt, nehmen Sensoren dies wahr, die KI erkennt die Vakanzen. Durch plattformübergreifende Schnittstellen können die Plätze alternativen Nutzern angeboten und vermietet werden. Nimmt der „Normalbetrieb“ wieder Fahrt auf, schraubt die KI diese Angebote zurück – idealerweise hat sie dieses Verhalten schon aus der Vergangenheit gelernt. Dieser Ansatz geht somit weit über das bisherige Planen, Bauen und dann Betreiben hinaus.

„Veränderungen sind außerdem auf technischer Seite zu erwarten: Die Gebäudetechnik basiert bislang vorrangig auf proprietären, herstellereigenen Systemen. Das führt zu einer hohen Abhängigkeit und zahlreichen Insellösungen. In Zukunft werden vermehrt offene Systeme eingesetzt, die von vielen Herstellern unterstützt werden. Ihre Komponenten

sind interoperabel und können miteinander in einer Anlage und gewerkeübergreifend kommunizieren – offene API-Schnittstellen sind das Thema der Zukunft. Als ein wichtiger Bestandteil der Immobilie muss die Gebäudeautomation eine grenzenlose Einbindung sämtlicher Gewerke ermöglichen“, so Dederichs weiter.

Neben der Wandlung zum Plattformbetreiber werde das Facility Management zu einem strategischen Partner für Eigentümer und Investoren. Denn die Auslastung von Räumlichkeiten, Energieverbräuche und Prognosen für den Wartungsbedarf können in Echtzeit erfasst werden. Dies ermögliche detailliertere Analysen und exaktere Prognosen. Das Tracking der tatsächlichen Nutzung von Räumlichkeiten könne beispielsweise einen frühzeitigen Hinweis auf einen sich ändernden Flächenbedarf geben.

„Um zu bewerten, welche Systeme und neuen Sensoren sinnvoll sind und wie sich die im smarten Gebäude aggregierten Daten für Marktanalysen und integrative Plattformen nutzen lassen, brauchen Facility Manager eine entsprechende Digitalkompetenz. Nur so lassen sich Effizienzreserven und Absatzpotenziale aufdecken und Analysemethoden einsetzen, die letztlich zu einem Wettbewerbsvorteil führen“, erklärt Dederichs. Proprietäre Schnittstellensysteme müssten dabei der Vergangenheit angehören, wenn das Gebäude in der Zukunft mit neuen Funktionen und IoT-Sensoren ausgestattet werden sollte oder Hersteller von Produkten nicht mehr zur Verfügung stünden und gegen andere ohne große Umbaumaßnahmen ausgetauscht werden müssten.

Eine Umwälzung im Berufsbild bei Verwalterinnen und Verwaltern sowie Facility Managern sieht auch Schneider Electric. „Die Immobilienwirtschaft muss sich zudem auf veränderte Ansprüche und Erwartungen der Mieter und Investoren an Effizienz und Flexibilität einstellen“, erklärt Nathalie Stellmann vom französischen Tech-Giganten. Kunden oder Mieter würden sich verstärkt für Energieverbrauch, Energiekosten und Nachhaltigkeit des Gebäu-

des interessieren. Zudem würden umweltschutzbezogene Anforderungen an das Gebäude und die verwendeten Materialien immer wichtiger. Im öffentlichen Bereich gibt es bereits politische Vorgaben, die eine ressourcenschonende Bauweise nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz erforderten – ohne Digitalisierung kaum machbar.

Die wiederum, so Stellmann, ermögliche ein proaktives und optimierungsgetriebenes Asset Management statt reaktiver Instandhaltung. IoT, BIM oder KI böten schlichtweg eine bessere Vernetzung, Visualisierung und Optimierung von Gebäuden und Anlagen. Die Automatisierung von Prozessen und Abläufen ermögliche eine effizientere und vorausschauende Wirtschaftsweise – in Zeiten allgemeiner Kostensteigerungen schlichtweg eine Notwendigkeit.

„Facility Manager und Service-Dienstleister rund um die Immobilie werden sich verstärkt auf digitale Dienste und Datenanalysen konzentrieren, und ihre Rolle wird stärker in Richtung einer Beraterfunktion gehen. Neue Tools und Technologien werden in ihrem Arbeitsalltag eine größere Rolle spielen, da sie digitale Lösungen effektiver nutzen müssen, um die Effizienz von Gebäuden zu steigern und Nachhaltigkeitsziele zu erreichen“, bestätigt diese Entwicklung auch Markus Bayerl, Head of Innovation, Technology and Sustainability bei Siemens.

Siemens geht sogar noch einen entscheidenden Schritt weiter. Zusammen mit seinen Partnern aus dem gesamten Siemens-Verbund hat Siemens Real Estate mit GAVATAR ein globales Datenmanagement- und Monitoringsystem für gebäudebezogene Daten kreiert. Das System bietet umfangreiche Datenanalysemöglichkeiten, die Plausibilitätsprüfungen und den Vergleich von Standorten untereinander und mit externen Benchmarks ermöglichen. Es bietet derzeit eine ganzheitliche Sicht auf den gesamten Lebenszyklus des Immobilienportfolios im Energie- und CO<sub>2</sub>-Bereich und wird weiter ausgebaut für die Steuerung und Messung der Flächeneffizienz sowie die Wasserverbrauchsanalyse. ↩

**„GEBÄUDE WERDEN KÜNFTIG ÜBER DEN GESAMTEN LEBENSZYKLUS EINEN DIGITALEN, DREIDIMENSIONALEN ZWILLING ERHALTEN.“**

Klaus Dederichs, Partner und Head of ICT der Drees- & Sommer-Gruppe

# DIE OPTIMIERER

INTERVIEW  
JAN MAJER-  
LEONHARD

**PROPERTY MANAGER** steuern heute schon Prozesse, mit denen der ökologische Fußabdruck von Immobilien erfasst, bewertet und verkleinert werden kann. Wie ihre Rolle heute aussieht und wie sie sich zukünftig entwickeln wird, beschreibt Jan Majer-Leonhard, Geschäftsführer GOLDBECK Property Services.



JAN MAJER-  
LEONHARD,  
Geschäftsführer  
GOLDBECK  
Property Services,  
will Building  
Excellence entlang  
des gesamten  
Lebenszyklus der  
Immobilie.

TEXT  
Lucia Castillo  
Braun

**Herr Majer-Leonhard, welche sind derzeit die großen Herausforderungen für Property Manager mit Blick auf die immer konkreter werdende Energie- und Heizwende?**

Die Kompetenz zur technischen und energetischen Optimierung von Immobilien wird immer wichtiger. Ein prominentes Stichwort dabei ist Smart Metering, also der Einsatz intelligenter Messsysteme. Property Manager laufen in Zukunft ganz sicher nicht mehr mit dem Klemmbrett herum, um Zählerdaten abzulesen. Vielmehr ist eine umfassende Digitalisierung der Prozesse erforderlich,

um stets aktuelle Verbrauchsdaten parat zu haben, für ESG-Reportings gerüstet zu sein und ein professionelles Energiemanagement aufsetzen zu können. Das ist zunehmend unerlässlich, um den Wert von Immobilien stabil zu halten oder sogar zu steigern.

**Wer steuert die Notwendigkeiten in Bezug auf ökologische Nachhaltigkeit?**

Immobilien ESG-fit zu machen, ist ein komplexer Prozess. Niemand kann das alleine. Die Hauptaufgabe der technischen Property Manager besteht darin, die operative Umsetzung technischer Veränderungen für mehr Nachhaltigkeit zu steuern und zu überwachen. Das beginnt bei grundlegenden Dingen, wie stromfressende Leuchtmittel durch LED zu ersetzen – was übrigens in erstaunlich vielen Immobilien noch nicht erfolgt ist. Auch Investitionen wie Ausrüstung mit Solaranlagen, Förderung der Biodiversität oder Einsatz von Wärmepumpen können durch Property Manager angestoßen und umgesetzt werden.

**Wie halten Property Manager die so wichtige Balance zwischen wirtschaftlichen Zielen und mehr Nachhaltigkeit?**

Viele Immobilieneigentümer legen bereits großen Wert auf nachhaltigkeitssteigernde Maßnahmen in ihren Immobilien. Niemand hat jedoch das Geld, alle vielleicht wünschenswerten Sanierungsmaßnahmen vorzunehmen. Der eben genannte Austausch der Leuchtmittel mag für relativ wenig Geld machbar sein, aber eine komplette Heiz- und Lüftungsanlage auszutauschen oder zu „smartisieren“ ist ein ungleich größerer Aufwand. Nicht jede Maßnahme eignet sich für jedes Objekt, weder technisch noch wirtschaftlich. Die umfassende Kenntnis der jeweiligen Immobilien macht Property Manager für Asset Manager zu idealen Impulsgebern bei der objekt- und kundenindividuellen Kosten-Nutzen-Abwägung sowie bei der Umsetzung der geeignetsten Sanierungsschritte.

**Kann diese schwer ausgelastete Berufsgruppe im Bereich ESG stets up to date sein?**

Die Optimierung von Immobilien im Betrieb war schon immer die Kernaufgabe eines technischen Property Managers. Jetzt bekommt diese Aufgabe durch die ESG-Regulierung und konkrete CO<sub>2</sub>-Absenkungspfade noch mehr Aufmerksamkeit. Mit Hilfe individuell zugeschnittener Schulungen werden Property Managerinnen und Manager auch in Zukunft ESG-Lösungspartner für das Asset Management sein.

**Führt die fortschreitende Gebäudeautomatisierung eigentlich zu mehr oder zu weniger Arbeit?**

Grundsätzlich hat die Gebäudeautomatisierung einen größeren Einfluss auf die Tätigkeit eines Facility Managers als auf die eines Property Managers. Hat aber ein Facility Manager seine Gebäude bislang schon mit viel Leidenschaft und Verstand eingeregelt, dann können die Gebäude-Automatisierungen, die es bisher am Markt gibt, auch keine großen Fortschritte mehr erzielen.

**Gilt das auch für Property Manager?**

Es ergeben sich für Property Manager auch aufgrund der heute bereits etablierten Gebäudeautomatisierungen und digitalen Lösungen wie zum Beispiel Smart Metering und Energiemonitoring aktuell schon neue Möglichkeiten. Ihre Tätigkeitsbereiche und Anforderungsprofile werden zukünftig immer umfangreicher – denken Sie nur an digitale Abrechnungsprozesse. Weniger Arbeit wird es für die Property Manager auf jeden Fall nicht werden. ↩

BEST PRACTICE  
DIGITALER  
HUB

## Siemens Campus Erlangen

Siemens hat seinen Campus Erlangen als Schaufenster für Nachhaltigkeit und den Arbeitsplatz der Zukunft etabliert. Hier wurde BIM für die Bauplanung und den Betrieb eingesetzt. Dank modernster Gebäudetechnik und nachhaltiger Planung wird der Campus klimaneutral betrieben. Ähnliches gilt für den Siemens-Standort in Wien-Floridsdorf. Hier wurde ein Microgrid mit intelligenter Ladeinfrastruktur, CO<sub>2</sub>-Reduktion und Stromversorgung installiert.



1



2

1  
EIN SCHAUFENSTER  
für Nachhaltigkeit und den  
Arbeitsplatz der  
Zukunft.

2  
DER CAMPUS  
ERLANGEN  
wird dank  
modernster Gebäudetechnik  
klimaneutral  
betrieben.



3

## Drees & Sommer OWP 12

Der Stuttgarter Projektentwickler Drees & Sommer ist einer der Pioniere des digital unterstützten Bauens und digital betriebener Immobilien hierzulande. Ein Beispiel: Der Neubau OWP 12 in der Schwabenmetropole wurde im Herbst 2021 fertiggestellt und umfasst vier Stockwerke auf einer Bruttogrundfläche von 7.000 m<sup>2</sup>. Hier wurde Platz für 200 Mitarbeitende, einen großen Konferenzbereich, eine Terrasse, eine Cafeteria und eine Kantine für bis zu 1.000 Kollegen geschaffen. Das Gebäude, dessen Investitionskosten auf etwa 22 Mio. Euro geschätzt wurden, diente auch als Demonstrationsobjekt für potenzielle Bauinteressenten, um zu zeigen, was intelligente Architektur der Zukunft bedeutet. Das Plusenergiehaus OWP 12 setzt auf eine neu entwickelte, hochdämmende Fassadenkonstruktion, Photovoltaikanlagen auf dem Dach und an der Südfassade, Geothermie-Bohrungen für Erdwärme und eine begrünte Nordfassade. Dadurch erzeugt das Gebäude im Betrieb mehr Energie, als es verbraucht. Um den Ressourcenverbrauch zu minimieren, nutzte Drees & Sommer das Cradle-to-Cradle-Prinzip, bei dem Materialien nach dem Abriss in gleichbleibender Qualität wiederverwendet werden können. Digitale Technologien wie BIM und Lean Construction Management erleichterten den Bauprozess und entlasteten die Mitarbeitenden. Weitere Beispiele von Drees & Sommer für digitalisierte Immobilien sind die Quartiere Heidestraße, Havelufer und das Bürogebäude The Terrace, alle Berlin, oder das eingangs erwähnte The Ship in Köln.



4

**3**  
HAVELUFER  
ist als Quartier  
komplett digitalisiert.

**4**  
THE TERRACE  
ist ein mit BIM  
erstelltes komplett  
digitalisiertes Gebäude.

**5**  
OWP 12  
Als Plusenergiehaus  
setzt es auf  
Fassadendämmung,  
Photovoltaik,  
Geothermie  
und Begrünung.



5

# DATENINTEGRATION IST DER SCHLÜSSEL

TEXT  
*Frank Urbansky*

FOTO  
*Schneider Electric*



INTERVIEW  
**MARKUS  
HETTIG**

*ist Geschäftsführer J&K Regeltechnik by Schneider Electric in München.*

## DAS DIGITALE GEBÄUDE

hat viele Vorteile. „Planung, Koordination, Kommunikation und Dokumentation werden besser – Fehler, Kosten und Zeit reduziert“, meint Markus Hettig CEO J&K Regeltechnik by Schneider Electric.

**Herr Hettig, welche sind die wesentlichen Vorteile eines digitalisierten Gebäudes?**

Digitale Arbeitsmethoden wie BIM unterstützen beim Planen, Betreiben und Bauen eines Gebäudes. BIM führt alle relevanten Informationen in einem digitalen Modell zusammen. Bessere Planung, Koordination, Kommunikation und Dokumentation von Bauprojekten werden ermöglicht, Fehler, Kosten sowie die benötigte Zeit reduziert. Auch die Nachhaltigkeit profitiert, da der effizientere Bauprozess Ressourcenverbrauch und Umweltbelastung reduziert. Sensoren und Messtechnik machen im Betrieb den Energieverbrauch sichtbar. Dies dient als Grundlage, um den Betrieb eines Gebäudes zu optimieren.

**Führt das automatisch zur Ausgabenreduktion?**

Eine Kostenersparnis erfolgt durch das Energiemanagement, etwa durch Auswertung der Daten aller Teilgewerke oder die bedarfsgerechte Steuerung der Komponenten. Und auch das Facility Management lässt sich optimieren: Mit unserer Lösung EcoStruxure Building Advisor kann man die Instandhaltung der Gebäude zeit- und ortsunabhängig optimieren – auch standortübergreifend.

**Wo sollten Immobilien heute auf jeden Fall digital ausgerüstet sein?**

Auf jeden Fall im Bereich Gebäude- und Energiemanagement. Eine Integration von Facility-Management-Software und Energiemanagement (EMS) sowie Gebäudemanagement (BMS) ermöglicht eine Optimierung des Betriebs einer Immobilie unter Verwendung von Echtzeitdaten. Die Facility-Management-Software unterstützt bei der Verwaltung und dem Betrieb von Gebäuden. Sie hostet Informationen über Ressourcen, Raumplanung und Wartung.

**Was ist in den Bereichen Datennetzwerke und Konnektivität zu beachten?**

Zunächst einmal ist die Datenintegrität und -sicherheit von größter Bedeutung. Sämtlicher Datenaustausch muss verschlüsselt und auf höchstem Sicherheitsniveau erfolgen. Ebenso muss die Datenspeicherung sicher gestaltet sein, um potenzielle Datenlecks oder Sicherheitsverletzungen zu verhindern. Der Datenschutz und die Einhaltung von Compliance-Richtlinien sind weitere zentrale Aspekte. Es ist erforderlich, gesetzliche Anforderungen und Standards zu beachten, die je nach Branche und Region variieren können.

**Was gilt für die Cloud-Integration?**

Identity and Access Management (IAM) spielt eine entscheidende Rolle bei der Sicherung von Cloud-Ressourcen. Strenge IAM-Richtlinien sollten sicherstellen, dass nur autorisierte Benutzer und Geräte auf diese Ressourcen zugreifen können. Dadurch wird unbefugter Zugriff und potenzieller Datenmissbrauch vermieden. Schließlich geht es auch um Redundanz und Ausfallsicherheit. Ein Netzwerk sollte über redundante Komponenten und Ausfallsicherheitsmechanismen verfügen, um Unterbrechungen aufgrund von Hardwareausfällen oder anderen Störungen zu minimieren. ↩



Smart und komfortabel  
**Bürogebäude**  
mit **System**

# DIE MULTISPEZIALISTEN

Es reicht nicht aus, lediglich in einer Disziplin gute Leistungen zu erbringen. Facility Management braucht nunmehr richtige **ALLROUNDTALENTE**. Sie müssen vielseitig sein und über sämtliche Disziplinen starke Steuerungs-Leistungen abrufen können. Insbesondere im Fortgang der Digitalisierung werden Facility Manager zukünftig auch zu Tech-, Klima- und ESG-Managern.

TEXT

Frank Schröder

**M**enschen befinden sich die meiste Zeit ihres Lebens in Gebäuden. Bis zu 90 Prozent ihrer Zeit halten sie sich laut Inpact Media darin auf. Sie arbeiten dort, kaufen ein, nehmen Arzttermine wahr oder treiben Sport. Hinzu kommen die Gebäude, in denen die Menschen wohnen. Hier konnte man in den letzten Jahren feststellen, dass viele Bürgerinnen und Bürger ihr Zuhause auf verschiedene Art und Weise modernisieren. Von der PV-Anlage auf dem Dach über Smart-Home-Beleuchtungen bis hin zur Ladestation für das eigene E-Auto: Zahlreiche Menschen, die eine Immobilie besitzen, passen diese an aktuelle Entwicklungen und Trends an. Das hat nicht nur Auswirkungen auf den Markt, sondern am Ende auch auf diejenigen, die im Bereich Facility Management tätig sind. Denn die Menschen, die in den Gebäuden ihrer Arbeit nachgehen, einkaufen oder Arzttermine wahrnehmen, sind Menschen mit Bedürfnissen, die sich mit der Zeit selbstverständlich ändern. 2022 wurde im Rahmen einer Statista-Befragung festgehalten, weshalb Menschen Smart-Home-Anwendungen

benutzen und in ihr Zuhause integrieren. Die drei am häufigsten genannten Begründungen waren mehr Komfort und Lebensqualität, mehr Sicherheit sowie die Energieeffizienz.

## BRAUCHEN AUTONOME GEBÄUDE FACILITY MANAGER?

Im Idealfall betrachtet das Facility Management die Gebäude aus der Perspektive der Nutzenden. Das bedeutet: Entwicklungen, die in Bezug auf private Haushalte erkennbar sind, müssen im Betrieb stets mitgedacht werden. Darüber hinaus gibt es viele weitere Faktoren, die die Arbeit entscheidend beeinflussen. Einschneidende Entwicklungen, wie die Digitalisierung oder die Klimakrise, sind in dem Kontext zwei der bedeutendsten. Es gilt die Umwelt zu beobachten und das Gebäude frühzeitig an veränderte Bedingungen anzupassen – über alle Gebäudephasen hinweg, von der Planung bis in den Betrieb. Welche Auswirkungen sich wandelnde Nutzerbedürfnisse und Umwelteinflüsse auf unser Arbeiten haben, war zum Teil →

1

**VIELSEITIG**  
muss sein,  
wer Komfort,  
Arbeitsqualität,  
Energieeffizienz  
und Sicherheit in  
einem Gebäude  
herstellen will.



## „DIE ANFORDERUNGEN AUS ESG, KLIMAWANDEL, DIGITALISIERUNG UND FACHKRÄFTEMANGEL STELLEN DIE CORPORATES BEREITS JETZT VOR GROSSE HERAUSFORDERUNGEN. DAS BERUFSBILD DES FACILITY MANAGERS WIRD SICH IN SEINEM SPEKTRUM UM VIELE THEMEN ERWEITERN.“

Jürgen Janda, Director Buildings, Technical Installations & Property,  
Europäisches Patentamt

in den letzten Jahren schon feststellbar. Doch zukünftig wird sich der Beruf eines Facility Managers noch weiter verändern. Denn wie wird sein Arbeitsalltag aussehen, wenn es keine neuen Gebäude geben und das bestehende Objekt autonom werden wird?

### DAS FM ÜBERNIMMT AUCH DAS KLIMAMANAGEMENT

In den vergangenen Jahren hat sich gezeigt, dass die Menschen nicht einfach so weiter leben und handeln können, wie es bisher möglich war. Das betrifft die verschiedensten Lebensbereiche. Mehr und mehr Menschen hinterfragen gelerntes Handeln und fangen an, bewusster zu leben. So auch im Gebäude und seinem Umfeld. Ungefähr 40 Prozent der weltweiten CO<sub>2</sub>-Emissionen fallen auf Gebäude zurück. Eine Zahl, die als Begründung dafür herangezogen werden kann, warum die Mitarbeitenden des Facility Managements in Zukunft auch zu Klimamanagern werden. Es liegt in der Verantwortung der Betreibenden, die Abläufe in der Immobilie an die veränderten Anforderungen anzupassen. Es bedarf eines vorausschauenden und langfristigen Handelns, um die Auswirkungen des Klimawandels einzudämmen. In Bezug auf das Energiemanagement werden wir zukünftig auf Gas und Öl verzichten und uns mit Nahwärmekonzepten beschäftigen. Im Zuge dessen wird auch gezwun-

genermaßen der Austausch mit den Städten und Gemeinden enger werden. Vorhandene Strukturen sind aufzubrechen und neue Kooperationen zu schließen. Der Facility Manager der Zukunft muss sowohl netzwerken als auch werben können.

Im Kontext von Solarenergie wird das Facility Management ebenfalls mehr in den Austausch gehen. Sind erstmal PV-Anlagen auf den Dächern der Gebäude angebracht und Strom wird produziert, ist zu überlegen, was

mit dem überschüssig generierten Strom passiert. Wird aus der Immobilie ein Stromerzeuger und der Facility Manager der Stromverkäufer?

Um im Sinne des 1,5-Grad-Ziels den CO<sub>2</sub>-Ausstoß weiter einzudämmen, muss es langfristig zum Ziel werden, keine neuen Gebäude zu bauen, sondern bestehende Liegenschaften zu erneuern. Dies kann nur auf Basis von Daten passieren. Diese müssen cloudbasiert erfasst, analysiert und anschließend verwertet werden. Im Kontext von Cradle to Cradle fokussieren sich die Facility Manager auf eine funktionierende Kreislaufwirtschaft und rüsten Objekte um, anstatt Gebäude neu zu bauen. Ein Mantra, das dem Facility Management in vielerlei Hinsicht entgegenkommt. Schließlich ist es ebenso von einer Ressourcenkrise betroffen. Arbeitskräfte im Handwerk und Bau sind genauso rar wie Ressourcen, die in Lieferketten feststecken.

Schon seit Jahren verlagert sich ein Teil des Lebens ganz selbstverständlich in die Welt der Nullen und Einsen. Menschen nutzen die Vorteile der Digitalisierung, um ihr Leben einfacher und effizienter zu gestalten. Auch Gebäude werden langfristig nach

# 40

Prozent etwa der weltweiten CO<sub>2</sub>-Emissionen resultieren aus Gebäuden.



1



2

den Spielregeln der IT funktionieren – von der Planung bis hin zur Inbetriebnahme. Denn wo lassen sich Digitalisierung und notwendige Energieeinsparungen besser zusammenführen als im Gebäude?

## NUR MIT VERNETZUNG GELINGT DIGITALISIERUNG

Von den Vorteilen der Digitalisierung kann lediglich profitieren, wer das Gebäude und seine Nutzenden miteinander vernetzt. Dabei gilt es den Nutzerkomfort durch digitale Lösungen zu optimieren und das Gebäude gleichzeitig unter strategisch-ökologischen Gesichtspunkten im Sinne des Klimas zu betreiben. Mit dem Internet of Things (IoT) stehen entsprechende Technologien zur Verfügung, die im Gebäudesektor anwendbar sind und eine Vernetzung im Betrieb ermöglichen. Die smarte Vernetzung eines Bauwerks basiert vor allem auf der Schaffung eines Betriebssystems, wie es beispielsweise in Smartphones zum Einsatz kommt. Phoenix Contact verwendet hierfür das eigene Gebäudemanagementsystem Emalytics. Von klassischen

1

**SIPHO FUHR,**  
*Geschäftsführer  
BAUAKADEMIE Performance  
Management:*  
*„Facility Manager müssen in der Lage sein, aus Daten die richtigen Schlüsse für einen effizienten Betrieb zu ziehen.“*

2

**ANNELIE CASPER,**  
*Stellvertretende Geschäftsführerin gefma:* *„Der Facility Manager hält mit seinen digitalen Lösungen und dem zugehörigen Know-how den Schlüssel zu einem nachhaltigen Gebäudebetrieb bereits in den Händen.“*

Gewerken wie der Photovoltaikanlage bis hin zur Kaffeemaschine erlauben diese gebäudeinternen Betriebssysteme die Integration sämtlicher Teilbereiche des Objektes in das Unternehmensnetzwerk. So erhält der autonom agierende Reinigungsroboter Informationen über die Nutzung der Aufzüge oder Zwischentüren, anhand deren er den Reinigungsprozess optimieren kann. Somit werden zukünftig ausschließlich Maschinen oder Anlagen angeschafft, die kommunikationsfähig sind und sich in den digitalen Gebäudebetrieb einbinden lassen. Die sich im Gebäude befindenden Menschen sollten ebenfalls beispielsweise mittels SaaS-Systemen (Software as a Service) in diese Art der Vernetzung einbezogen werden. Dem Smartphone kommt im Gebäude eine besondere Bedeutung zu. Alle verfügen über eines, Nutzer ebenso wie Betreiber des Gebäudes. Die Auswertung von zum Beispiel Bewegungsdaten ermöglicht eine maximale Wissensgenerierung. Heatmaps können Datenmengen aufzeigen, die im Gebäudebetrieb einen unglaublichen Mehrwert bieten. Wo halten sich mittwochnachmittags die meisten Menschen auf? Welcher Raum sollte Mittwochabend folglich gelüftet

werden? Und braucht es dann die Beleuchtung im dritten Stock, wenn sich doch alle im Erdgeschoss befinden? Die Datenverwertung erlaubt einen effizienten wie ökologischen Betrieb. Der Facility Manager wird also zunehmend zu einem Tech-Manager, der sich einen Großteil seiner Arbeitszeit mit Daten konfrontiert sieht.

## KÜNSTLICHE INTELLIGENZ DEFINIERT DIE ROLLE DES FM NEU

Setzt man die Vernetzung mittels Daten konsequent um, wird das Gebäude langfristig autonom funktionieren. Die Managementfunktion, die das Facility Management aktuell innehat, würde dementsprechend von einer KI übernommen werden. Die Automobilwirtschaft arbeitet seit Jahrzehnten an autonom fahrenden Autos. Es wurden verschiedene Level definiert, die die Rolle der Fahrenden neu auslegen. Aus dem Fahrer wird ein Passagier und aus dem klassischen Auto ein Hightech-Fahrzeug, das mit der Umgebung wie mit den Insassen maximal vernetzt ist. Analog zum Auto wird sich dieser Wandel auch in der Immobilie vollziehen. Obliegen Steuerung und Überwachung der Gebäudedaten →

**„WIE DIE KOMPETENZBEDARFE UND WERTSCHÖPFUNGSARCHITEKTUREN AUSSEHEN WERDEN, ZEICHNET SICH ZWAR INSGESAM ERST SEHR SCHEMENHAFT AB. DIE DIGITALEN SYSTEME UND IHRE KOMPETENZANFORDERUNGEN WERDEN SICH ALLERDINGS NICHT LINEAR, SONDERN EXPONENTIELL WEITERENTWICKELN.“**

Prof. Dr. Markus Thomzik, *Professor für Betriebswirtschaftslehre, Innovations- und Facility Management an der Westfälischen Hochschule in Gelsenkirchen*

einer KI, ist die Rolle des Facility Managements neu zu definieren. Darauf aufbauend sollten Aspekte wie die Betreiberverantwortung thematisiert und neu konzipiert werden. Bei den oben aufgeführten Veränderungen, die sich im Hinblick auf die Rolle des Facility Managers ergeben werden, ist es zu kurz gedacht, diese nicht weiter zu differenzieren. Das Facility Management beschäftigt sich mit neuen Themen, veränderten Umweltbedingungen und Anforderungen von Nutzenden. Es ergeben sich neue Disziplinen, die es zu beherrschen gilt. Allerdings muss in diesem Kontext zwischen dem Corporate Facility Manager und dem Facility-Services-Anbieter unterschieden werden. Während Letzterer häufig nur für eine gewisse Zeitperiode für den Betrieb eines Gebäudes zuständig ist, ist der Corporate Facility Manager im besten Fall schon in den Prozess der Gebäudeplanung involviert.

## INVESTITIONSDRUCK LASTET AUF FM-SERVICES-ANBIETERN

Die Teilhabe an sämtlichen Phasen des Gebäudes (Planung, Bau, Betrieb) ermöglicht ein aktives „Einmischen“ und frühzeitiges Handeln. Viele der oben erläuterten Trends und Zukunftsaussichten können so bereits in die Planungsphase eingebracht und mitgedacht werden. Facility-Services-Anbieter sehen sich hingegen einem anderen Szenario gegen-



1

über. Sie befinden sich in einer Wettbewerbssituation, in der Ausschreibungen oftmals preisgetrieben vergeben werden. Dennoch sollten die Dienstleister aktuelle Entwicklungen nicht aufschieben, sondern ebenfalls in den Ausbau von vernetzten Technologien und Nachhaltigkeitslösungen investieren. Über kurz oder lang werden diese Eigenschaften einer Immo-

bilie zu ihrem Aushängeschild. Betrachtet man die breite Branche, werden Kundinnen und Kunden, sprich die Mieter von Gebäuden, in Zukunft vorwiegend bis ausschließlich an „Green Buildings“ interessiert sein. Im Zeitalter von Nachhaltigkeitsberichten und aufgeklärten Stakeholdern können es sich viele (insbesondere) große Konzerne nicht mehr leisten, Gebäude zu mieten, die keine Nachhaltigkeitsstandards erfüllen. In diesem Zusammenhang werden auch international anerkannte Zertifizierungen zunehmend an Bedeutung gewinnen. In Deutschland stellt beispielsweise die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen solche Zertifikate aus. Ziel muss es folglich sein, die Gebäude so zu modernisieren, dass sie Nachhaltigkeitsstandards erfüllen. Zertifizierungen für den Betrieb werden ebenfalls an Bedeutung gewinnen. Es wird nicht mehr ausreichen, das Gebäude einmalig zu zertifizieren. Aufgabe des Facility Managements wird es sein, den Betrieb langfristig nachhaltig zu gestalten und dies regelmäßig extern abnehmen zu lassen. Gleich-

**„DIE DEKARBONISIERUNG UND DAS AUFHALTEN DES KLIMAWANDELS SOLLTEN SOWOHL AUF SEITEN DER BAUHERREN ALS AUCH AUF SEITEN DER BETREIBER UND DIENSTLEISTER UNSERER BRANCHE IM VORDERGRUND STEHEN. DAFÜR BRAUCHT ES IN ZUKUNFT MULTIFUNKTIONAL EINSETZBARES FACHPERSONAL.“**

Arne Ott, Amt für Gebäudemanagement der Landeshauptstadt Erfurt

chermaßen werden Unternehmen zukünftig auf die Umsetzung der anderen ESG-Kriterien (Social and Corporate Governance) geprüft werden. Auch hinsichtlich dessen werden auf Facility Managerinnen und Manager neue Tätigkeitsfelder zukommen. Insbesondere für diejenigen aus dem Corporate-Bereich bedeutet dies vor allem, dass sie sich noch enger mit den Kolleginnen und Kollegen aus weiteren Abteilungen austauschen werden. Gemeinsam ist zu schauen, wie auch im Gebäudebetrieb dahingehend ein Impact geschaffen werden kann.

### DIGITALER, GRÜNER, AGILER

Der Fachkräftemangel als ein potenzielles Entwicklungshemmnis steht unmittelbar bevor. Schon jetzt konkurrieren die verschiedenen Branchen um sich Bewerber-

**1**  
**DR.-ING. DENIS KRECHTING,**  
*Geschäftsführer  
Metropolitan  
Cities: „Ein FM-  
ler muss neben  
dem Experten-  
wissen auch  
Kommunikations- und Veränderungsmanagementfähigkeiten mitbringen, um die Mitarbeitenden und Stakeholder in die Zielerreichung einzubinden.“*

de. Das Facility Management wird in den kommenden Jahren von Themen dominiert werden, die Nachwuchskräfte als spannend wahrnehmen. Es wird digitaler, grüner und agiler. Nun gilt es, diese Attraktivität des Facility Managements an Nachwuchskräfte zu vermitteln. Hier muss die Managementebene aktiv werden und die teilweise langjährigen Mitarbeitenden mit einbeziehen. Die Fachkräfte, die bereits seit vielen Jahrzehnten in diesem Bereich tätig sind, gilt es mit dem Nachwuchs zu vernetzen. Das Auspielen von Jung gegen Alt ist keine Option. Die Erfahrung langjähriger Mitarbeitender, gepaart mit der Neugier des Nachwuchses, kann eine herausragende Kombination sein, um den anstehenden Veränderungen im Facility Management zu begegnen. Wenn aus guten Facility Managern gute

Tech-, Klima- und ESG-Manager werden sollen, braucht es eine geballte Portion an Wissen, Kreativität und Mut. Diese Eigenschaften sind unerlässlich, wenn neue Wege beschritten werden sollen.

### DER WANDEL WIRD KOMMEN

Egal ob jung oder alt, egal ob Senior oder Nachwuchstalent: Solange wir die wichtigsten Zukunftsthemen auf dem Schirm haben und gewillt sind, diese umzusetzen, werden wir auf der Welle der Veränderungen mitschwimmen. Fest steht: Das Facility Management wird sich verändern. Und so auch dessen Tätigkeiten. Doch wenn die Facility Manager rechtzeitig anfangen, sich mit den unterschiedlichen Disziplinen des Facility Managements zu beschäftigen, werden aus ihnen schon bald gute Multispezialisten. ↖

Partner der  
Immobilienwirtschaft

# Gebäudekonnektivität 4.0 – die All-in-One-Lösung

So geht Gebäude-Management heute:  
nachhaltig, effizient, zukunftssicher

Mit der Produktlösung **Gebäudekonnektivität 4.0** sind Sie immer mit Ihren Mehrfamilienhäusern verbunden. Wie? Vom Keller bis zum Dach überwacht und steuert unsere IoT-Plattform Gebäudezustand und Gebäudetechnik – zentral über eine Cloud-Anwendung.

Machen Sie Ihr Gebäude jetzt fit für die Zukunft.  
Mit Technologie, die mitdenkt. Und uns an Ihrer Seite.



Mehr Infos unter:  
[vodafone.de/iw/gk](http://vodafone.de/iw/gk)



Together we can



# DIE GEHEN WEG WIE WÄRMEPUMPEN!

Gasheizungen werden in neuen Wohngebäuden immer seltener eingesetzt. Der Trend ging zuletzt eindeutig zu einem höheren Anteil erneuerbarer Energien – allen voran Wärmepumpen.

ILLUSTRATION  
Axel Pfaender



Anteil aller ERNEUERBARER ENERGIEEN als Heizenergiequelle (ganz oder teilweise)

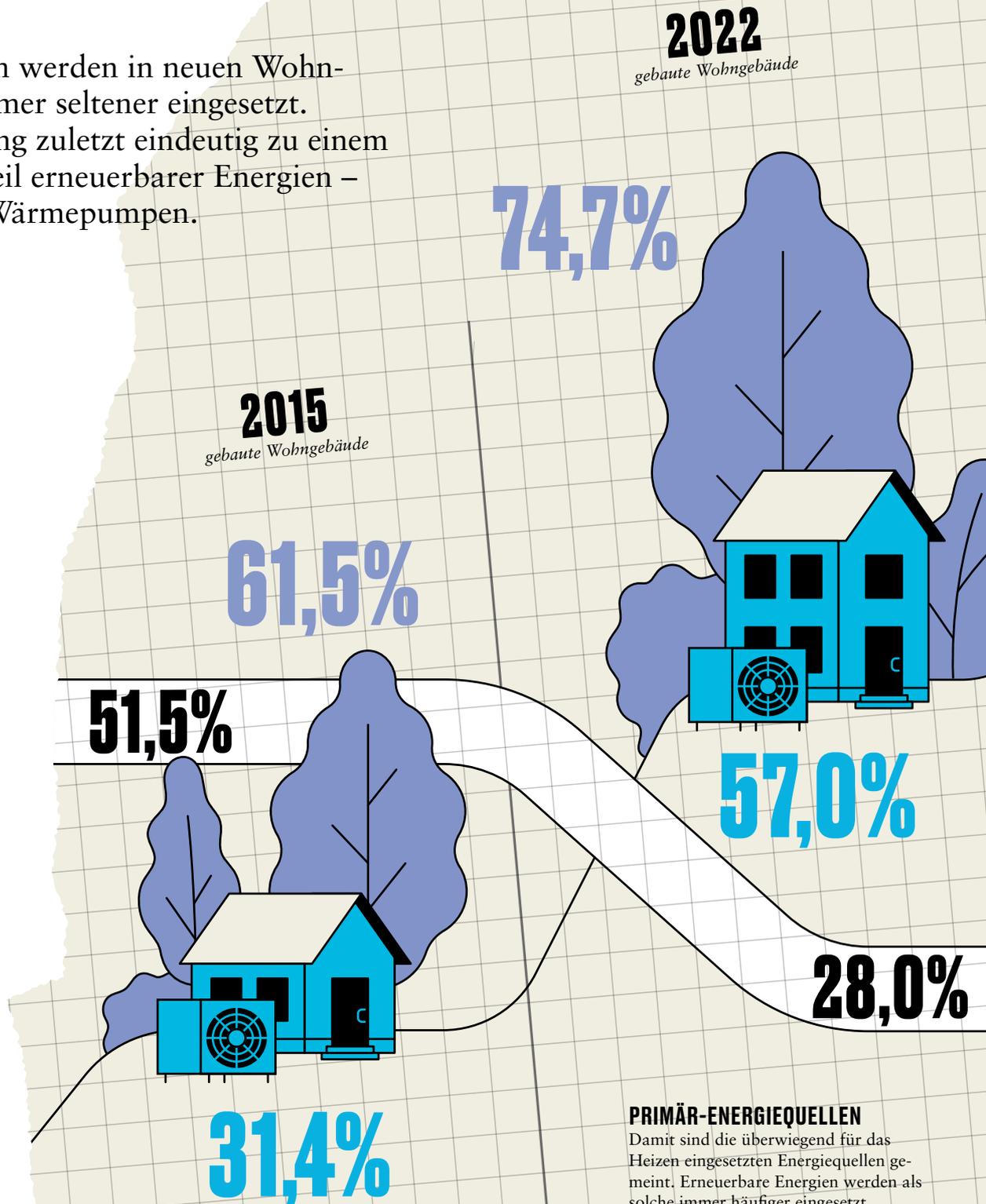


Anteil von WÄRMEPUMPEN als primäre Heizung



Anteil von GASHEIZUNGEN als primäre Heizung

Quelle: Statistisches Bundesamt



**2022**  
gebaute Wohngebäude

74,7%

**2015**  
gebaute Wohngebäude

61,5%

51,5%

57,0%

28,0%

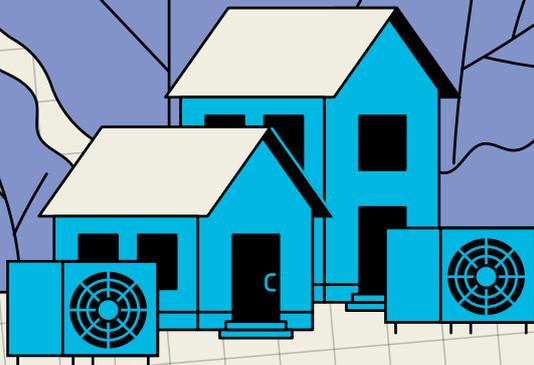
## PRIMÄR-ENERGIEQUELLEN

Damit sind die überwiegend für das Heizen eingesetzten Energiequellen gemeint. Erneuerbare Energien werden als solche immer häufiger eingesetzt.

**2022**

*genehmigte Wohngebäude  
(nicht im gleichen Jahr  
fertiggestellt)*

**83,1%**



**71,0%**

## SEKUNDÄR-ENERGIEQUELLEN

Wurde in neuen Wohngebäuden eine weitere (sekundäre) Energiequelle eingesetzt, war dies bevorzugt Strom sowie die erneuerbaren Energieträger Solarthermie und Holz.

**11,9%**

SOLARTHERMIE



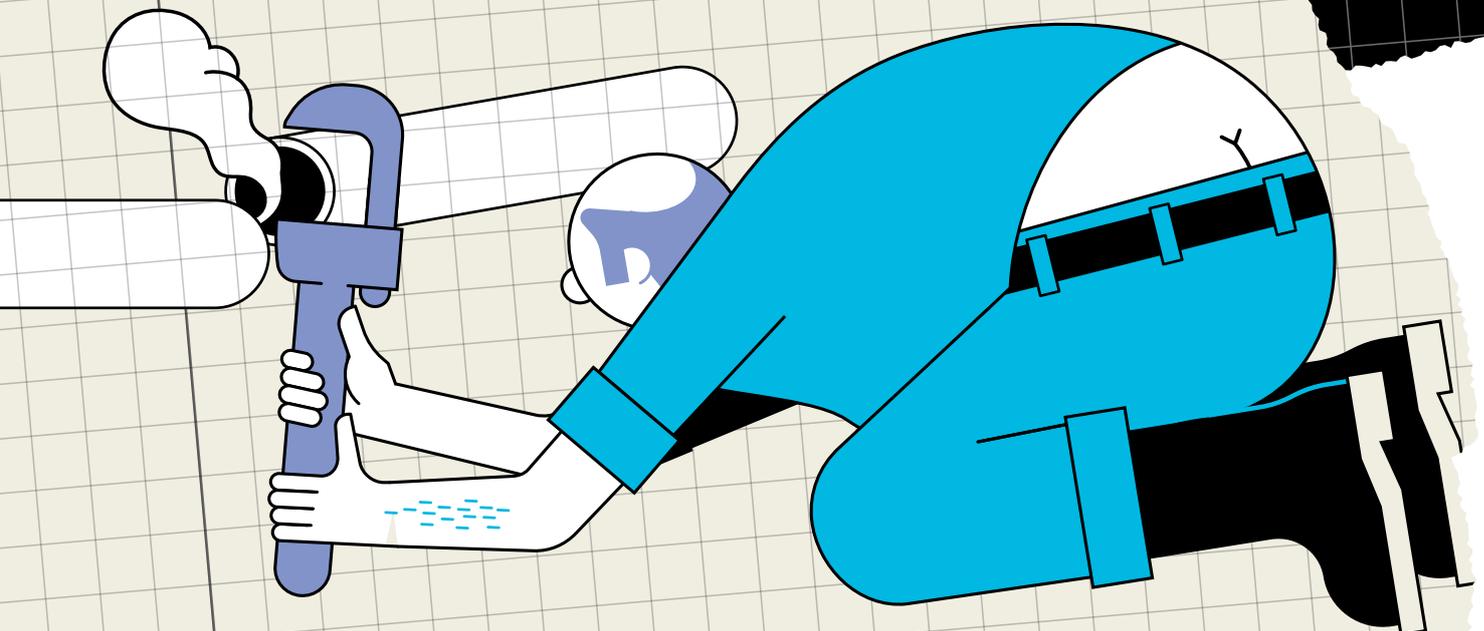
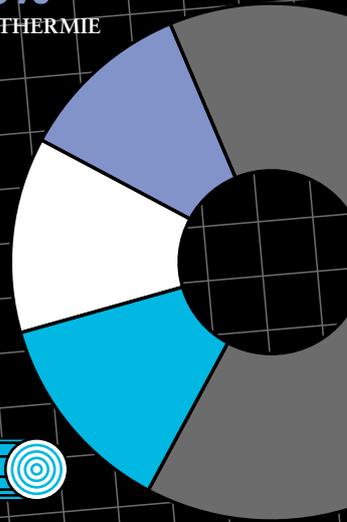
**12,9%**

STROM



**11,3%**

HOLZ



# GUTE ZEIT FÜR NEUGRÜNDUNGEN

Die Aufgaben nehmen zu. Die Personalnot wächst. Viele alteingesessene Unternehmen hören auf. Die Branche konsolidiert sich. **NEUGRÜNDUNGEN** von Hausverwaltungsunternehmen haben inzwischen Seltenheitswert. Es gibt jedoch auch junge Menschen, die genau in diesem Marktumfeld ihre Chance sehen.

**B**ei der Casacura-Hausverwaltung in Wiesbaden haben zuletzt drei Hausverwalter angeklopft und gefragt, ob Inhaber Victor Koller nicht Interesse habe, ihren Betrieb zu übernehmen. Auch der Hausverwalter seiner eigenen Eigentümergemeinschaft, wo er selbst eine Wohnung besitzt, höre bald auf, berichtet der 26-Jährige. Dass so viele Hausverwalterinnen und Hausverwalter, die das Rentenalter erreichten, Schwierigkeiten hätten, einen Nachfolger zu finden, erstaunt ihn sehr. „Ich verstehe gar nicht, warum das niemand machen will“, sagt Victor Koller. „Mir macht es Mega-Spaß.“ Dass er selbst Verwalter geworden ist, war allerdings gar nicht geplant. Reingerutscht in die Immobilienbranche ist der gelernte Versicherungskaufmann, weil sein Vater nebenberuflich Hausverwalter war. Als dieser vor drei Jahren schwer erkrankte und schließlich verstarb, habe er das Unternehmen übernommen, so Koller – und es einmal auf „Reset“ gesetzt und moderner gestaltet.

Gerade geht ein Umbruch im Hausverwaltermarkt vonstatten. Viele alteingesessene Firmen geben auf. Das sei für eine Unternehmensgründung eigentlich der optimale Zeitpunkt, meint

Victor Koller. „Es eröffnet einem viele Möglichkeiten, neue Wege zu gehen und gute Angebote zu machen.“ Das sieht auch Martin Kaßler so, Geschäftsführer des Verbands der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV). Die Branche habe viel Potenzial, die Nachfrage nach guten Verwaltungen sei sehr groß – vor allem kleinere Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) hätten Schwierigkeiten, eine Immobilienverwaltung zu finden. Diese Chance nutzten derzeit junge Menschen, die mit neuen Ideen und guten digitalen Lösungen in den Markt kämen und erkannt hätten, „dass die spannende Zeit jetzt erst anfängt“, so Kaßler.

Wirklich viele Neugründungen gibt es allerdings nicht. Die Statistik zeige seit einiger Zeit

einen Konzentrationsprozess in der Hausverwalterbranche, sagt Kaßler (siehe auch Kasten auf Seite 61). Es stünden viele Generationenwechsel an, aber auch neue Aufgabenbereiche und digitale Anforderungen führten dazu, dass vor allem kleinere Hausverwaltungen zunehmend die Entscheidung treffen müssten, entweder ihre Unternehmen moderner aufzustellen – was sich häufig kurz vor dem Rentenalter nicht mehr lohne – oder aber aufzuhören.

## VIELE GEBEN AUF

„Klein- und Kleinstunternehmen, die nicht digital investieren, werden am Markt verschwinden“, sagt Kaßler. Verwalten „wie in den vergangenen 30 Jahren“ werde vorbei sein. Kaum noch eine Chance hätten zukünftig auch Nebenberufler, meint er. Denn der Beruf werde immer komplexer. Ständig und immer häufiger gebe es andere gesetzliche Anforderungen, die ein Hausverwalter kennen müsse, und auch neue Themenfelder, etwa zur Energiewende mit Gebäudesanierungen oder Heizungserneuerungen.

Für einen Hausverwalter, der nicht über all dieses Wissen verfüge, könnten sich auch Haftungsprobleme ergeben, sagt Kaßler. Dieses Risiko wollten viele Kleinstunternehmer ebenfalls nicht eingehen und entschieden sich deshalb eher zur Aufgabe des Betriebs. Die wachsende Zahl an Tätigkeiten, die Verwalter erfüllen müssten, stelle die Branche vor viel größere Herausforderungen als der Konzentrationsprozess, meint auch der BVI Bundesfachverband der Immobilienver- →

**„ICH VERSTEHE GAR NICHT,  
WARUM DAS NIEMAND MACHEN WILL.  
MIR MACHT ES MEGA-SPASS.“**

Victor Koller, *Gründer*

TEXT  
Jelka Louisa  
Beule



**GANZ  
NEUE IDEEN**  
*braucht es oft  
gar nicht, um als  
Gründer erfolg-  
reich zu sein.  
Kundenorientie-  
rung hilft schon.*



**„WIR ACHTEN SEHR DARAUF, DASS DER SERVICE FÜR ALLE KUNDEN STIMMT, AUCH FÜR NICHT SO SMARTPHONE-AFFINE. ES IST EIN SPAGAT ZWISCHEN BEWÄHRTEN METHODEN UND INNOVATIVEN LÖSUNGEN.“**

Sebastian Schröder, *Ol-iv*

walter. Dass die Zusatzaufgaben nicht gesondert vergütet würden, helfe ebenfalls nicht gerade dabei, die Attraktivität des Berufsbilds zu steigern. Sinnvoll sei deshalb eine Verwaltervergütungsordnung ähnlich der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure, sagt BVI-Sprecher Robert Borsch.

Die Branche müsse sich verändern, damit sie auch wieder für junge Menschen attraktiv sei, sagt auch Jessica Redder, die sich nach einer Zeit als Festangestellte mit ihrer Hausverwaltung „JR Immobilienverwaltung“ in Bremen selbstständig gemacht hat. Aktenberge und veraltete Kommunikationsmethoden: Der Verwaltermarkt sei etwas „eingestaubt“, meint die 34-Jährige (siehe auch Interview Seite 62).

## QUER EINGESTIEGEN

Während für Jessica Redder der Schritt zum Unternehmertum nicht geplant war, haben sich Nepomuk Haeusgen (33) und David Heinsdorf (34) bewusst dafür entschieden, ihre eigene Firma zu gründen – und die Verwalterbran-

**1**  
**FRISCH EINGESTIEGEN**  
*Sebastian Schröder und Marco Müller mit der Oldenburger Immobilienverwaltungs GmbH Ol-iv*

che schien ihnen dafür geeignet. Die beiden kennen sich seit 25 Jahren, aber mit Immobilien hatten sie zuvor nichts am Hut – studiert haben sie BWL beziehungsweise Politik und Geschichte.

„Wir haben gesehen, dass da eine Branche ist, der ein wenig frischer Wind guttun würde“, sagt Nepomuk Haeusgen. Als Quereinsteiger hätten sie vielleicht auch eher den Blick von außen gehabt und sich fragen können, was die Kunden überhaupt benötigten – statt nach Schema F zu arbeiten. Von Anfang an sei das Thema Digitalisierung in ihrer Firma sehr wichtig gewesen, betonen sie. Das zeitaufwändige Kuvertieren von Briefen übernehme ein externer Dienstleister. „Wir selbst arbeiten digital und verschicken kaum noch einen Brief“, sagt David Heinsdorf. Die wenige postalische Kommunikation, die es noch gebe, werde ebenfalls über einen externen Dienstleister abgewickelt.

Vereinzelt täten sich ältere Eigentümer noch schwer mit dem digitalen Kundenportal, über das ansonsten der Großteil der Kommunikation laufe, berichtet

Haeusgen – für sie würden dann separate Lösungen gesucht. Das Unternehmen versuche immer, „alle mitzunehmen“, sagt Heinsdorf. „Unser Differenzierungsmerkmal ist der gute Service.“

## WENN WACHSTUMSZIELE FRÜHER ERREICHT WERDEN

Der Großteil der Kundinnen und Kunden sei jedoch sehr dankbar für die Möglichkeit, die Kommunikation übers Netz laufen zu lassen, berichten die beiden Jungunternehmer. Peu à peu haben sie ihre Hausverwaltung Terrena in den vergangenen fünf Jahren, seitdem sie im Geschäft sind, aufgebaut: Inzwischen verwalten sie mit einem 14-köpfigen Team rund 3.000 Einheiten und haben drei kleinere Hausverwaltungen übernommen – alles frühere Familienunternehmen, in denen es keinen Nachfolger gab.

Erst ganz frisch in den Markt eingestiegen sind Sebastian Schröder und Marco Müller mit der Oliv – Oldenburger Immobilienverwaltungs GmbH. Seit Mai dieses Jahres sind sie im Geschäft

und von der Resonanz überwältigt. „Ganz viel läuft über Mundpropaganda“, berichtet Sebastian Schröder. Das Wachstumsziel, das sie sich bis zum Jahresende gestellt haben, hätten sie bereits nach drei Monaten erreicht.

Aktuell suchen die beiden Jungunternehmer nach einer dritten Kraft, die sie im Büro unterstützt. Das derzeitige Marktumfeld sehen die beiden nicht als Nachteil, im Gegenteil: Es bietet „eine große Chance, um mit jungen, frischen Ideen zu starten“, so Schröder. Instagram, WhatsApp, ein Blog auf der Homepage, in dem über aktuelle Themen berichtet wird: Das Unternehmen ist weit weg von Excel-Tabellen oder Fax-Geräten. Die digitale Kommunikation mit den Kunden bietet viele Vorteile und vereinfacht den Alltag, sagt Schröder.

### **VICTOR KOLLER: VIELE ANFRAGEN POTENZIELLER KUNDEN**

Beispiel: In einem Gebäude ist der Fahrstuhl ausgefallen. Der erste Bewohner meldet den Schaden bei der Hausverwaltung. Und normalerweise würden im Laufe des Vormittags noch zig andere Leute anrufen, weil niemand wisse, dass das Problem der Hausverwaltung bereits bekannt sei, sagt Schröder. Anders mit einem digitalen →

# 30.486

2010 verzeichnete das Statistische Bundesamt 22.343 Hausverwaltungen in Deutschland, 2019 waren es 31.144, aktuell sind es 30.486.

# 6

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes gibt es rund sechs Millionen selbst genutzte Eigentumswohnungen.

## DER HAUSVERWALTERMARKT IN ZAHLEN

In der Hausverwalterbranche ist seit längerem ein Konzentrationsprozess zu beobachten. Kleinere Miet- und WEG-Verwaltungen haben es zunehmend schwerer, sich am Markt zu behaupten. In vielen Unternehmen steht zudem ein Generationenumbbruch an. Daher wechseln Verwaltungen den Eigentümer oder fusionieren mit anderen Marktteilnehmern. Das kontinuierliche Wachstum an Unternehmen, das die Branche in der Vergangenheit verzeichnen konnte, scheint inzwischen gebrochen – aber es gibt immer noch deutlich mehr Immobilienverwaltungsunternehmen als noch vor gut einem Jahrzehnt. 2010 verzeichnete das Statistische Bundesamt 22.343 Hausverwaltungen in Deutschland, 2019 waren es 31.144 Unternehmen, aktuell sind es 30.486.

Trotz der Konsolidierung: Die Branche werde weiterhin von vielen kleineren und mittelgroßen Unternehmen dominiert, sagt der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV). Aus dem jüngst erschienenen aktuellen VDIV-Branchenbarometer geht hervor, dass die Anzahl der großen Immobilienverwaltungen zuletzt rückläufig war. An der Umfrage haben insgesamt 1.013 Unternehmen teilgenommen. Von diesen verwalten 28,9 Prozent weniger als 400 Einheiten, vor zwei Jahren lag der Anteil dieser Kleinstunternehmen bei 25,8 Prozent. 29,6 Prozent entfallen auf Hausverwaltungen mit 400 bis 999 Einheiten (2021: 27,1 Prozent). In die Größenordnung 1.000 bis 2.999 verwaltete Einheiten fallen 24,2 Prozent der befragten Unternehmen (2021: 31,5 Prozent), mehr als 3.000 verwaltete Einheiten haben 17,2 Prozent der Hausverwaltungen im VDIV-Branchenbarometer (2021: 15,6 Prozent).

Für die Beurteilung der Lage der Hausverwalterbranche sei auch nicht die Anzahl der Immobilienverwaltungen von Belang, sagt der BVI Bundesverband der Immobilienverwalter, sondern die Zahl der insgesamt verwalteten Einheiten. Und diese sei konstant: Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes gebe es rund sechs Millionen selbst genutzte Eigentumswohnungen. Hinzu kämen vermietete Eigentumswohnungen, sodass für Deutschland insgesamt von rund 8,5 bis elf Millionen Eigentumswohnungen ausgegangen werden könne. Nicht alle Eigentumswohnungen würden statistisch erfasst.

## ENERGIEEFFIZIENZ SOLLTE NICHT NUR SO HEISSEN.

Ganz gleich, ob Gewerbe- oder Wohnimmobilien: Ihre Energieversorgung ist komplex. Und sie muss wirtschaftlich und nachhaltig zugleich sein – für Immobilieneigentümer und deren Mieter. GETEC bietet smarte, grüne und ganzheitliche Energiekonzepte für die Immobilienwirtschaft. Mit uns als Partner genießen Sie mehr Effizienz und reduzieren dabei zugleich Ihren Carbon-Footprint. Gehen Sie mit uns den GETEC-Weg für Ihre Energie-Strategie. Partnerschaftlich. Effizient. Nachhaltig.

ENERGIE FÜR MEHR.

WWW.GETEC-ENERGYSERVICES.COM



GETEC

Portal: Da werde der Schaden von einem Bewohner gemeldet – und die anderen Hausbewohner wüssten direkt Bescheid.

Umgekehrt könne die Hausverwaltung ebenfalls ihre Informationen mit einem Klick allen zukommen lassen: dass ein Handwerker beauftragt ist oder dass der Fahrstuhl wieder läuft. Auch bei den zusätzlich anstehenden Aufgaben von Energiewende bis Grundsteuerreform helfe die Digitalisierung ungemein, meint Schröder.

Aber auch er und sein Geschäftspartner – die beiden kennen sich ebenfalls seit Schulzeiten – achteten sehr darauf, dass der Service für alle Kundinnen und Kunden stimme, auch für nicht so Smartphone-affine Menschen. „Es ist ein Spagat zwischen bewährten Methoden und innovativen Lösungen“, so Schröder. Um die Zukunft machen sich die beiden Jungunternehmer überhaupt keine Sorgen: Die Nachfrage nach guten Hausverwaltungen sei riesig.

Vor Anfragen von Kunden kann sich auch Victor Koller in Wiesbaden kaum retten. Aus dem nebenberuflichen Ein-Mann-Unternehmen seines Vaters ist inzwischen ein vierköpfiges Büro geworden, das aktuell 430 Wohneinheiten verwaltet, ab Januar kommenden Jahres werden es 800 sein. Inzwischen müsse er sogar Angebote ablehnen, sagt Koller: „Das hätte ich niemals gedacht.“

## AUSGEWOGENHEIT IM JOB

Weiter wachsen wolle er schon noch, sagt er, aber nicht auf Teufel komm raus. Er schaue, wo das beste Gleichgewicht sei. Der gute Kundenservice dürfe nicht verloren gehen, meint er, und auch in seinem eigenen Leben gebe es noch andere Prioritäten als Arbeit. Das Thema Work-Life-Balance treibe viele junge Menschen um, sagt auch Jessica Redder – was die ältere Verwaltergeneration nicht unbedingt nachvollziehen könne. Auch die anderen Jungunternehmer haben Wachstumsziele, aber sie setzen ebenfalls eher auf organisches Wachstum. Ein Grund dafür sei auch das zunehmende Personalproblem der Branche, sagen Nepomuk Haeusgen und



Als klassische Gründerin sieht sie sich nicht, dennoch ist Jessica Redder aus Bremen den Schritt in die Selbstständigkeit gegangen. Wie viele junge Menschen schätzt die 34-Jährige eine gute Work-Life-Balance – ein modernes Denken und mehr Flexibilität wünscht sie sich auch für die Verwalterbranche.

**Frau Redder, Sie finden die Verwalterbranche etwas „eingestaubt“. Was muss sich Ihrer Meinung nach ändern, damit die Branche für die junge Generation interessant ist?**

Jessica Redder: Die Branche hat ein großes Nachwuchsproblem, und wenn die Rahmenbedingungen so bleiben, dann wird es auch immer schwieriger, junge Menschen für den Beruf zu begeistern. Die jüngere Generation sucht nach flexibleren Arbeitsmodellen oder will vielleicht auch mal mit dem Tablet am See arbeiten.

**Alteingesessene Unternehmen können diesen Wunsch nicht unbedingt nachvollziehen ...**

Aktuell prallen Welten aufeinander. Ich selbst schätze die Freiheit bei der Arbeitseinteilung auch sehr und lebe das deshalb in meinem Unternehmen und mit meinen Mitarbeitenden.

**War der Wunsch nach mehr Freiheit und Eigenbestimmtheit auch der Grund dafür, dass Sie sich selbstständig gemacht haben?**

Tatsächlich war das eigene Unternehmen bei mir keine bewusste Entscheidung. Ich habe nach meiner Ausbildung zunächst angestellt gearbeitet. Als mein Chef die Firma veräußerte, bin ich in eine andere Hausverwaltung gewechselt. Dort habe ich aber schnell gemerkt, dass meine Messlatte sehr hoch lag. Mein erster Chef war menschlich ganz toll und er hat den Job in einer anderen Form gelebt.

**Was meinen Sie damit?**

Hausverwaltung darf nicht anonym sein – es geht um das Zuhause von Menschen, da sind Emotionen im Spiel. Das habe ich in meiner neuen Firma vermisst. Zudem habe ich dort keine WEG-Verwaltung mehr gemacht, das hat mir gefehlt. Deshalb habe ich zunächst nebenberuflich selbstständig einige WEGs betreut. Das Ganze hat dann aber schnell Fahrt aufgenommen, sodass ich komplett in die Selbstständigkeit gewechselt bin. Zunächst alleine, inzwischen mit vier Angestellten. Wir betreuen mittlerweile 1.000 Einheiten.

**Als junge Gründerin sind Sie in der Hausverwalterbranche eine Ausnahme. Die Branche konsolidiert sich, Unternehmen geben auf. Was versprechen Sie sich von der Zukunft?**

Ich entscheide tatsächlich vieles aus dem Bauch heraus. Das ist wohl eher unternehmeruntypisch, aber es funktioniert sehr gut, weil es authentisch ist. Insgesamt hat die Branche meiner Meinung nach viele Potenziale, aber auch die Herausforderungen werden nicht kleiner. Nachwuchsmangel ist das eine Problem, hinzu kommen viele neue Aufgaben on top zum Alltagsgeschäft, zum Beispiel durch die Energiewende.

**Ist Digitalisierung das A und O, um sich von anderen zu unterscheiden?**

Der Trend geht klar dorthin. Wir punkten aber vor allem durch unsere Authentizität. Es gibt eine klare, direkte Kommunikation und auch mal deutliche Worte, immer aber gepaart mit Witz und Menschlichkeit. Das kommt bei den Kunden gut an.

David Heinsdorf. Es werde immer schwieriger, geeignete Mitarbeitende zu finden.

Den Personalmangel sehen auch die Verwalterverbände als große Herausforderung an. „Wir müssen mehr junge Leute für unsere Branche begeistern – auch Quereinsteiger“, sagt BVI-Sprecher Robert Borsch. Deshalb habe der Verband das Programm „Ausbildung Plus“ ins Leben gerufen, bei dem nicht nur Fachwissen vermittelt werde, sondern mit dem der Verband auch „die für die Verwaltertätigkeit unerlässlichen sozialen Fähigkeiten des Unternehmensnachwuchses fördern“ wolle. Eine Möglichkeit, dem Fachkräftemangel in der Verwalterbranche zu begegnen, sei auch, gewisse Tätigkeiten an externe Firmen outzusourcen, sagt Martin Kaßler vom VDIV. So bleibe im Unternehmen mehr Kapazität für die eigentlichen Verwaltertätigkeiten. ↩

## NEU: HAUFE POWERHAUS SMART



### Die neue Kompakt-Lösung für kleine Miet- und WEG-Verwaltungen bis 300 Einheiten

Mit der innovativen ERP-Software Haufe PowerHaus smart steigen besonders kleine Hausverwaltungen leicht in die optimale Steuerung und professionelle Immobilienverwaltung ein.

Fokussiert auf entscheidende buchhalterische Prozesse nach GoBD-Zertifikat werden bequem und blitzschnell Einnahmen-Überschussrechnung sowie automatisierter Zahlungsverkehr für Mietende und Eigentümer:innen ermöglicht.

Rechtssichere Abrechnungsvorlagen, das Erfassen automatisierter Kontobewegungen sowie eine besonders nutzerfreundliche Möglichkeit zur Hausgeldabrechnung ergänzen diese Kernprozesse. Sichere Workflows geben den einfachsten Weg vor, Daten werden einheitlich genutzt.

Das PLUS: automatisierte Abrechnungen sind schnell erstellt, bieten Transparenz und Genauigkeit; ein geschätzter Faktor von Verwalterkompetenz.

Zukunfts- und Wachstumsfähigkeit sind durch das planungssichere Miet-Modell sowie eine Upgrade-Funktion auf die marktführende Software Haufe PowerHaus gewährleistet.

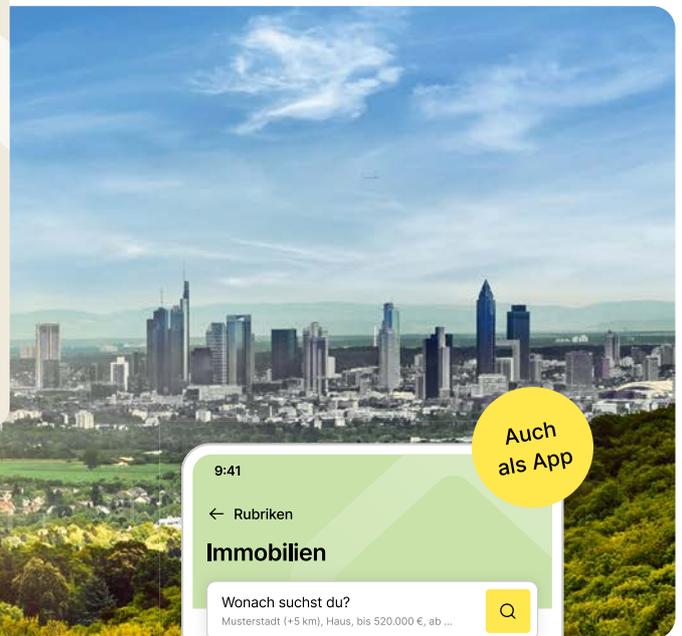
**Mehr Informationen finden Sie hier**



Das regionale Immobilienportal

## Kostenlos inserieren Regional präsentieren

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



Bei meinestadt.de bekommen Sie genau die regionale Sichtbarkeit, die Sie für Ihre Objekte und Marke benötigen: mit kostenlosen Immobilienanzeigen und zusätzlichen Lead- und Reichweitenprodukten. In jeder Region deutschlandweit.

 **meinestadt.de**



# ZERTIFIZIERUNG: DIE GROSSE GELASSENHEIT

Ab Dezember dieses Jahres können Wohnungseigentümergemeinschaften die **ZERTIFIZIERUNG IHRER VERWALTUNG** verlangen. Die ist als Qualitätsmerkmal gedacht. Der Ansturm auf die Vorbereitungskurse bleibt bislang jedoch aus.

Eigentlich hätte der Zertifizierungsanspruch schon vor einem Jahr eingeführt werden sollen. Aufgrund personeller Engpässe bei den Prüfungskommissionen der Industrie- und Handelskammern sei die Verschiebung notwendig, lautete damals die Begründung. Ein Hackerangriff auf die Kammervertretungen sorgte seinerzeit zusätzlich für Trouble.

## NEUREGELUNG – NA UND?

Die Sorge vor einer Flut an Anmeldungen zur Zertifizierung ist bis dato jedoch unbegründet. Nicht nur Eigentümerinnen und Eigentümer sind – möglicherweise aus Unwissenheit – noch recht entspannt, auch die meisten Verwalter machen bislang wenig

TEXT  
*Hans-Jörg Werth*

①  
**ZEIT FÜR ZERTIFIZIERUNG**  
*Pokale dürfte es dafür eher nicht geben. Doch Lob und zufriedene Wohnungseigentümer schon.*

Stress hinsichtlich der zum 1. Dezember beschlossenen Neuregelung. Immerhin würde zu diesem Stichtag eine Stimme aus den Reihen der Eigentümer reichen, um den nicht zertifizierten Verwalter „nach Hause zu schicken“.

Thomas Krieg, stellvertretender Landesvorsitzender vom Bundesverband der Immobilienverwalter (BVI) in Worms und Prüfer der IHK vor Ort, ist überzeugt, dass die bevorstehende Regelung bei vielen Eigentümern noch nicht präsent ist. Krieg und sein Team betreuen weit über 1.500 Wohneinheiten in der Region. Bei dem einen oder anderen seiner Berufszunft sei auch das Bewusstsein der Notwendigkeit, nochmals die „Schulbank“ zu drücken, weniger ausgeprägt, zumal wenn ein rentenbedingtes Berufsende bevorstehe. Manche Verwalter würden sich zudem kurz vor dem Inkrafttreten der Regelung nochmals bestellen lassen, um so einen zeitlichen Aufschub bis zur Prüfung zumindest bis Mitte 2025 zu bekommen, sagt Krieg.

Etwa 20.000 bis 25.000 Verwalterinnen und Verwalter kommen nach Schätzungen der Industrie- und Handelskammern für die entsprechende Zertifizierung infrage. Von Prüfern ist zu hören, dass ein Vorbereitungskurs auch für erfahrene Kolleginnen

und Kollegen unbedingt empfehlenswert sei. Die in der Regel per Multiple Choice zu beantwortende schriftliche Prüfung mag da noch eine kleinere Hürde sein, doch die Tücken könnten in der mündlichen Prüfung liegen, wo aktuelles Wissen beispielsweise zum Heizungsgesetz abgefragt werde. „Ich frage gerne zur Vertretungsbeschreibung oder zur Jahresabrechnung, eine Kollegin zur Trinkwasserverordnung, hier sind viele Kolleginnen und Kollegen nicht so firm“, erzählt Krieg. Dem ausgebildeten Gebäudetechniker und Haus- und Grundstücks-Fachverwalter (IMI) geht es nach eigenen Worten um die bestmögliche Qualifizierung der Branche auf aktuellem Stand. Panik sei indes nicht nötig, so Krieg: Die Prüfung könne beliebig oft wiederholt werden, bis das Ergebnis stimmt.

## WENIGE ANFRAGEN

Thomas Bühnen, Geschäftsführer der Deutschen Immobilien Akademie (DIA), bietet in Kooperation mit der EBZ Akademie in Bochum entsprechende Vorbereitungskurse an. „Statt der anfänglich erwarteten Anmeldung von mehreren hundert Verwaltern sind es seit Verkündung der Maßnahme deutlich weniger“, so Bühnen. →

**„WARUM WIRD EIN DIPLOM-  
ÖKONOM MIT ZEHN JAHREN  
BERUFSERFAHRUNG IM  
BEREICH WEG NICHT ALS  
ZERTIFIZIERT ANERKANNT?“**

Nicole Werner, *Ecowo GmbH*



Man verzeichne nur etwa zehn bis 30 Anfragen. Bühren rechnet nicht vor 2024 mit einer deutlich größeren Nachfrage. Manche Verwalter würden angesichts der Marktlage entspannt auf mögliche Reaktionen der Eigentümer schauen. Letztlich genüge in der WEG-Verwaltung demnächst zwar nur eine Stimme, um bei Nichtvorhandensein eine Abwahl zu erzwingen. Da genügend Kunden auf Verwaltersuche seien, sei der Druck zum Handeln aber nicht besonders hoch. Das mag sich nach den ersten Kündigungen von Verwaltern aber ändern, vermutet Bühren. An ausreichenden Kursangeboten und Prüfern werde es nicht scheitern.

Was Bühren beklagt, ist die schlecht gemachte Ausformulierung und Festlegung, wer eine Zertifizierung machen muss und

wer aufgrund seiner Vorbildung nicht. Beschlossen wurde die Qualifizierungsanforderung als rechtlicher Anspruch der Eigentümer laut § 26a WEG am 22. September 2022 vom Deutschen Bundestag. Die Bestellung eines zertifizierten Verwalters steht allerdings weiter im Ermessen der Eigentümergemeinschaft. Letztlich habe die Politik versäumt, etwas für die Berufsstände in der Immobilienwirtschaft zu tun, so Bühren. Im Koalitionsgerangel sei lediglich die Pflicht zur Weiterbildung von 20 Stunden innerhalb von drei Jahren herausgekommen. Das sei eine leicht zu überspringende Hürde.

Als zertifizierter Verwalter darf sich laut Bundesfachverband der Immobilienverwalter (BVI) bezeichnen, wer vor einer Industrie- und Handelskammer durch eine

Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt (vgl. § 26a Abs. 1 WEG). Juristische Personen und Personengesellschaften dürfen sich als zertifizierte Verwalter bezeichnen, wenn die bei ihnen Beschäftigten, die unmittelbar mit Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung betraut sind, die Prüfung zum zertifizierten Verwalter bestanden haben oder einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt sind.

## JURISTEN BRAUCHEN KEINE ZERTIFIZIERUNG

Nicole Werner, Regionalleiterin Süd der Vonovia-Tochter Ecowo GmbH, verantwortet etwa 13.000 Einheiten. Im Gespräch mit dem Weiterbildungsfachmann Massimo Füllbeck, Fachtrainer an der EBZ, kritisiert sie ebenfalls die teils unverständlichen Zulassungsbedingungen. „Warum wird ein Diplom-Ökonom mit zehn Jahren nachweislicher Berufserfahrung im Bereich WEG nicht als zertifiziert im Sinne des Gesetzes anerkannt? Und warum werden Juristen ohne immobilienrechtliche Vertiefung oder Spezialisierung grundsätzlich anerkannt?“ Juristinnen und Juristen auch ohne immobilienrechtlichen Bezug sind ausgenommen von der Regelung, bestätigt Krieg. Inwiefern sich dieser Berufsstand der Verwaltung widme, sei dahingestellt. Verwalter hätten nach Angaben von Krieg einen Stundenlohn von rund 50 Euro, der von Rechtsanwälten liege im Vergleich bei etwa 200 Euro.

Die Verwalterbranche spricht sich generell für die Ausweitung des Qualitätsprinzips aus – die Befürchtung, dass Kunden nun nach dem Auswahlprinzip agieren, ist wie beschrieben nicht sonderlich ausgeprägt. „Die zivilrechtliche Lösung ist ein erster wichtiger und abbildbarer Schritt für mehr Qualität in der verwaltenden Dienstleistung und damit im Verbraucherschutz“, meint Martin Kaßler, Geschäftsführer des Verbands der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV). BVI-Präsident Thomas Meier begrüßt den Beschluss zur Zertifizierung ebenfalls als

---

## RECHTZEITIG DIE PRÜFUNG ABLEGEN

*Die Prüfung zum zertifizierten Verwalter besteht aus einem schriftlichen und einem mündlichen Prüfungsteil. Die Teilnahme am mündlichen Teil der Prüfung setzt das Bestehen des schriftlichen Teils voraus. Der schriftliche Teil dauert etwa 90 Minuten, der mündliche Teil mindestens 15 Minuten, wobei dieser sich zumindest auf das Wohnungseigentumsgesetz beziehen soll. Nähere Angaben zur Prüfung ergeben sich aus den Prüfungsordnungen der Industrie- und Handelskammern. Der Rahmenplan für die Prüfung zum zertifizierten Verwalter beschreibt Lernziele und Lerninhalte in den vier Themenbereichen „Grundlagen der Immobilienwirtschaft“, „rechtliche Grundlagen“, „kaufmännische und technische Grundlagen“. Die Gebühren für die Prüfungen werden von den Industrie- und Handelskammern festgelegt und betragen durchschnittlich rund 400 Euro.*

*Um die IHK-Prüfung erfolgreich zu meistern und gleichzeitig sein Fachwissen auf den neuesten Stand zu bringen, wird die Teilnahme an Vorbereitungskursen bei einem beliebigen Bildungsträger empfohlen. Hierzu bietet beispielsweise die Europäische Immobilienakademie (EIA) verschiedene Formate an.*

*Die Tätigkeit als WEG-Verwalter ist grundsätzlich auch ohne Zertifikat zulässig. Die im Jahr 2018 eingeführte Weiterbildungspflicht (20 Stunden innerhalb von drei Jahren) bleibt von den neuen Regelungen zum zertifizierten Verwalter unberührt.*

*Einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt und damit von der Prüfungspflicht entbunden wird laut § 7 ZertVerwV auch, wer die Befähigung zum Richteramt, eine abgeschlossene Berufsausbildung zur Immobilienkauffrau/zum Immobilienkaufmann, zur Kauffrau/zum Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, einen anerkannten Abschluss „Geprüfter Immobilienfachwirt/Geprüfte Immobilienfachwirtin“ oder einen Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt besitzt.*

weiteres Qualitätsmerkmal. Laut Verbandssprecher Robert Borsch könne die Zertifizierung durch die IHK vom BVI unterstützt werden – ein entsprechendes Siegel vom BVI mit Hinweis auf die erfolgreich abgelegte Prüfung und weitere Werbemittel für BVI-Verwalter seien in Arbeit. Damit könne beispielsweise offensiv auf der eigenen Homepage geworben werden.

## ZERTIFIZIERUNG ODER SACHKUNDENACHWEIS?

Wilhelm Kunze, Vorsitzender des Verwalterfachausschusses des Immobilienverbands IVD-Nord, stellt Aus- und Weiterbildung generell ganz nach oben. Ob GEG-Gesetz oder Trinkwasserverordnung, Verwalter müssten immer auf dem aktuellsten Stand sein. Immerhin gehe es zumeist um enorme Vermögenswerte. Die freiwillige Zertifizierung betreffe alle WEG-Verwalter ab neun betreuter Wohnungseinheiten aufwärts.

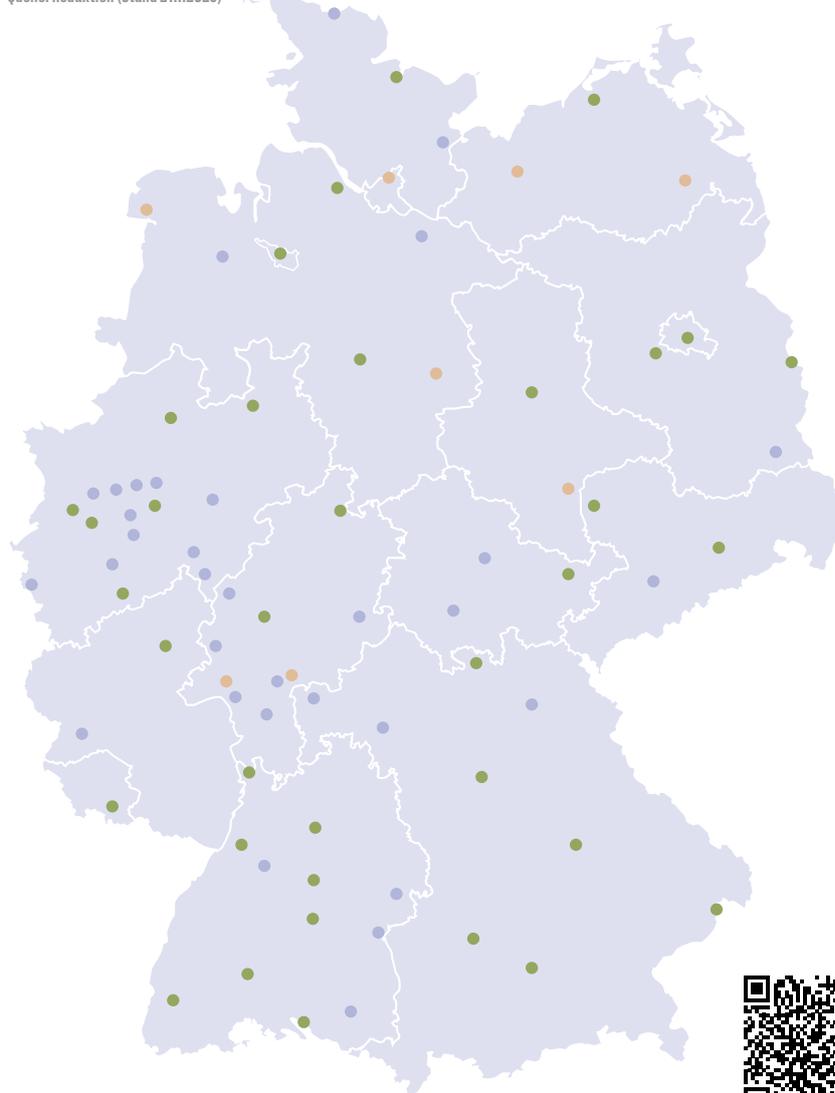
Während die Zertifizierung lediglich für WEG-Verwalter und zivilrechtlich von Bedeutung ist, wäre der Sachkundenachweis gewerberechtlich und damit für WEG- und Mietverwalter verpflichtend, heißt es beim VDIV.

Carl-C. Franzen, Inhaber des gleichnamigen traditionsreichen Hamburger Verwaltungsunternehmens, weiß von den meisten IVD-Mitgliedsunternehmen, dass bereits entsprechende Ausbildungen absolviert wurden und damit – wie auch in seinem eigenen Unternehmen – die Zertifizierung oft nicht nötig sei. Die Immobilienunternehmen des IVD stünden für ein hohes Maß an Qualifikation und Vertrauen. Dazu zählten selbstverständlich ständige Fortbildungen. „Was macht die Rentnerin, deren Altersvorsorge auf den Einnahmen ihrer Mietimmobilie fußt?“, malt Franzen ein Bild, das so oder ähnlich im Berufsalltag vorkomme. Hier und in allen anderen Fällen gehe es um kluge Entscheidungen, um die häufig im Millionenbereich bewerteten Objekte nachhaltig zu verwalten und zu sichern. Die nun auf Anfrage aus der Eigentümergemeinschaft nötige Zertifizierung könne ein Baustein sein, um „schwarze

## Prüfende Industrie- und Handelskammern (IHK)

### Zertifizierung des WEG-Verwalters nach § 26a WEG

Quelle: Redaktion (Stand 27.7.2023)



- Prüfung wird nicht von der IHK angeboten
- Prüfung wird von der IHK geplant, aber derzeit noch nicht angeboten
- Prüfung wird von der IHK angeboten



*Die genauen  
Daten finden  
Sie hier!*

Schafe“ auszuschließen und die Einstiegshürden zu erhöhen.

## DAS ANGEBOT IST HOCH

Wahr ist in der Tat angesichts des grassierenden Fachkräftemangels, dass die Nachfrage nach Hausverwaltungen das Angebot bei Weitem übersteigt. Die Aufgaben werden zugleich auch komplexer. Um nichts Geringeres als die Zukunft des Gebäudebestandes und dessen Werterhalt geht es nach Aussagen der Fachverbände für

Verwalter. Laut VDIV und ihres Präsidenten Wolfgang Heckler sind immerhin mehr als 60 Prozent des Wohnungseigentumbestandes finanziell nicht für eine anstehende Wärmewende gerüstet. Die Bedeutung der Immobilienverwaltung wachse mit den sich verdichtenden Anforderungen und Gesetzen. Gleichzeitig gebe es immer weniger Fachkräfte, und kleinere Wohnungseigentümergemeinschaften hätten bereits jetzt große Probleme, eine geeignete Verwaltung zu finden. ↩



# MIETKAUF: NEUE IMPULSE BENÖTIGT

Der wohnungspolitische Sprecher der FDP Daniel Föst fand das Modell einst spannend. Gerade die FDP macht sich immer wieder dafür stark. Es könnte die WOHNEIGENTUMS-BILDUNG beschleunigen. Aber die bisherigen Ideen tragen meist nicht. Wenn es noch etwas werden soll, muss der Staat ein Konzept vorlegen, das mögliche Risiken abfedert.

TEXT  
Christian  
Hunziker

Die Idee klingt bestechend: Weil es vielen Haushalten am nötigen Eigenkapital für den Erwerb von Wohneigentum fehlt, könnten sie doch den Kaufpreis über einen langen Zeitraum über die Miete bezahlen. Doch wer sich in der Branche umhört, merkt schnell: Fast niemand ist von diesem Mietkaufmodell überzeugt. Bundesbauministerin Klara Geywitz war erst wenige Wochen im Amt, als sie in einem Interview mit dem Berliner „Tagesspiegel“ einen weitreichenden Gedanken äußerte. Mit Blick auf den Mietkauf sagte sie: „Ich halte dieses Modell für interessant, gerade für die ostdeutschen Länder. Bekanntlich erben Ostdeutsche im Vergleich weit weniger als Westdeutsche, deshalb haben viele auch weniger Eigenkapital für die eigene Immobilie.“

Geywitz benannte damit ein Problem, das viele umtreibt, die sich eine höhere Wohneigentumsquote wünschen: Die stark gestiegenen Kaufpreise führen in Kombination mit den hohen Erwerbsnebenkosten dazu, dass selbst für viele Haushalte mit gutem Einkommen der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses in weite Ferne gerückt ist – eben weil es am nötigen Eigenkapital fehlt. Diesen Gedanken nahm auch die FDP Nordrhein-Westfalen in ihr Programm für die Landtagswahl 2022 auf. „Wir wollen durch einen sozialen Wohnungskauf mehr Mieter zu Eigentümern machen“, heißt es darin. Dazu gehöre auch „die Weiterentwicklung und Erprobung von Mietkauf-Ansätzen, die aus Käufer- wie Verkäufersicht ökonomisch sinnvoll sind“.

## 1

### MIETKAUF JA ODER NEIN?

*Dass viele Politiker das Modell interessant finden, macht alleine sein Kommen nicht wahrscheinlicher.*

Mit Mietkauf ist eine Variante des Immobilien-erwerbs gemeint, bei dem der Mieter die von ihm bewohnte Immobilie nach einer bestimmten Frist kauft. Bezahlt wird das Haus oder die Wohnung dabei durch die Miete und eine zusätzliche Restsumme, wodurch eine Baufinanzierung überflüssig wird. „Somit“, stellt der Baufinanzierungsexperte Dr. Klein fest, „stellt der Mietkauf für viele Mieter, die sich ein eigenes Heim wünschen, aber nur wenig oder gar kein Eigenkapital beisteuern können, eine Alternative zur Immobilienfinanzierung dar.“ Dennoch rät Dr. Klein zur Vorsicht. Denn durch versteckte Kosten und übersteuerte Preise müssten Käufer beim Mietkauf meist mehr bezahlen als bei einer normalen Baufinanzierung.

### EMPIRICA-STUDIE ZEIGT MÖGLICHE VARIANTEN DES MIETKAUFS AUF

Kritisch äußert sich auch Dr. Reiner Braun, Vorstandsvorsitzender der Beratungsgesellschaft Empirica. Das Problem beim Mietkauf sei, dass dabei implizit zwei Verträge – ein Miet- und ein Kaufvertrag – geschlossen würden, wobei oft nicht klar geregelt sei, was Miete und was Anzahlung auf den Kaufpreis sei. „Außerdem“, sagt Braun mit Blick auf die lange Mietkaufphase, „gehen sowohl Verkäufer als auch Käufer ins Risiko – der Käufer noch etwas mehr wegen der Gefahr, dass der Verkäufer Insolvenz anmelden muss.“

Für Braun ist der Mietkauf deshalb „bisher ein Nischenprodukt, das mit großen rechtlichen Risiken behaftet ist“. Interessant sei es nur für Gutverdiener, die (beispielsweise als Freiberufler) keinen Kredit bekämen. „Für Schwellenhaushalte“, betont der Empirica-Chef, „kommt der Mietkauf nach dem bisherigen Modell hingegen nicht in Frage, weil er im Prinzip nichts anderes als eine teure Vollfinanzierung ist.“ Aber könnte vielleicht ein anderes Modell des Mietkaufs funktionieren? Dieser Frage ging Empirica in einer Studie nach, die das Institut Anfang 2022 im Auftrag der FDP-Landtagsfraktion von Nordrhein-Westfalen vorlegte. Darin entwerfen die Fachleute zwei Modelle: den Ansparkauf und den Sozialkauf. Der Ansparkauf zielt auf junge Mieterfamilien in beengten Wohnverhältnissen, die dringend eine größere Wohnung benötigen. Durch eine Ansparprämie soll in diesem Modell die öffentliche Hand die Voraussetzung dafür schaffen, dass der Haushalt Eigenkapital bilden und nach einer gewissen Zeit die neue Wohnung kaufen kann. →

Einen anderen Ansatz verfolgt das Modell Sozialkauf. Dieses ist – anders als der Ansparkauf – als Soforthilfe zum Kauf der bisherigen Mietwohnung konzipiert. Dafür sollen die Mieterinnen und Mieter eine Sozialkaufprämie und unter bestimmten Voraussetzungen zusätzlich ein zinsgünstiges Mietkaufdarlehen bekommen. Flankiert werden sollen beide Modelle durch eine Befreiung von der Grunderwerbsteuer.

## ES HAPERT MIT DER REALISIERUNG

Die Studie („Ein Mietkauf-Modell für NRW. Vorschlag für eine praktische Umsetzung“) verschweigt allerdings auch die Herausforderungen nicht. „Derzeit dürften am Markt nur wenige Angebote bereitstehen, die eine Anwendung eines der beiden Modelle ermöglichen“, halten die Autoren fest. „Deshalb sollten zunächst in ausgewählten Modellkommunen Best-Practice-Beispiele angestrebt und realisiert werden.“ Auf Nachfrage wird Reiner Braun sogar noch deutlicher. „Ich glaube nicht, dass die von uns entwickelten Mietkaufmodelle realisiert werden“, sagt er. „Denn sie brauchen eine hohe Förderung, und diese wird niemand bezahlen wollen.“ Mit seiner Skepsis steht der Empirica-Chef nicht alleine da. Auch diejenigen Verbände der Immobilienwirtschaft, die eigentlich ein großes Interesse an einer Erhöhung der Wohneigentumsquote haben, winken beim Stichwort Mietkauf ab. Inhaltlich gar



1

### 1

#### CAROLIN HEGENBARTH

*Für die Bundesgeschäftsführerin des IVD hat das Mietkaufmodell keine Durchschlagsfähigkeit. Aber es gebe eine Alternative.*

nicht äußern will sich der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen – der Mietkauf sei für seine Mitglieder schlicht kein Geschäftsfeld. Bestätigt wird dieser Eindruck dadurch, dass sich auf den einschlägigen Immobilienportalen nur wenige Mietkauf-Angebote finden. Und wenn doch, handelt es sich meist um ausgesprochen schwierige Objekte. So bietet zum Beispiel ein Makler ein stark sanierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus in Radegast (Sachsen-Anhalt) bei einem Kaufpreis von knapp 60.000 Euro auch im Mietkauf-Modell an.

## IVD SCHLÄGT ALS ALTERNATIVE DEN „MIETERKAUF“ VOR

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) sieht in diesem Instrument ebenfalls kein Potenzial. „Aus unserer Sicht fehlt dem Mietkauf die allseits erhoffte Durchschlagsfähigkeit“, sagt IVD-Bundesgeschäftsführerin Carolin Hegenbarth. „Wir bezweifeln, dass das Modell Mietkauf geeignet ist, der Wohneigentumsbildung den nötigen Impuls zu geben. Denn die Haftungs- und Ausfallrisiken innerhalb des Privatrechts sind sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer recht hoch.“ Der Mietkauf, so die Einschätzung von Hegenbarth, werde sich deshalb wohl nicht als Standardmodell des Immobilienerwerbs durchsetzen.

Enttäuscht wird auch, wer auf Rückenwind durch die Bundespolitik hofft. Das Bundesbauministerium prüfe zwar, inwieweit auch Mietkaufmodelle einen Beitrag zur Wohneigentumsbildung leisten könnten, teilt ein Ministeriumssprecher auf Anfrage mit. „Aktuell bestehen dazu jedoch noch viele offene Fragen. Das Bundesbauministerium wird dazu demnächst weitere Forschung/Begutachtung durchführen.“ Besser wäre es nach Ansicht des IVD, gleich auf ein anderes Modell zu setzen, nämlich auf

## PRO UND CONTRA MIETKAUF

### Vorteile

- Die Immobilie wird vor dem Kauf bewohnt, sodass mögliche Mängel frühzeitig entdeckt werden.
- Der Kauf ist auch ohne Eigenkapital möglich.
- Für Selbstständige, die Probleme haben, eine Baufinanzierung zu erhalten, kann der Mietkauf eine Lösung sein.
- Die Mietzahlungen „verfallen“ nicht, sondern werden auf den Kaufpreis angerechnet.

### Nachteile

- Die Auswahl an Objekten, die zum Mietkauf angeboten werden, ist gering.
- Der Mietkauf ist in den meisten Fällen deutlich teurer, als wenn die Immobilie sofort erworben wird.
- Mietkauf ist risikoreich: Gerät der Verkäufer in Insolvenz, ist das Geld des potenziellen Käufers weg.
- In der Regel können beim Mietkauf keine staatlichen Fördermittel genutzt werden.

Quellen: Dr. Klein, Finanztip, Immobilienscout24

den „Mieterkauf“. „Es gilt, dem Mieter zu helfen, selber Eigentümer der Mietwohnung zu werden, die sein Zuhause ist“, sagt Carolin Hegenbarth. „Durch erhoffen wir uns deutlich mehr Wohneigentumsbildung.“ Auch für den Verkäufer biete dieses Modell einen großen Vorteil, denn für eine Wohnung mit bestehendem Mietverhältnis fänden sich in der Regel weniger Kaufinteressenten als für leerstehende Wohnungen.

Damit der „Mieterkauf“ funktioniert, braucht es nach Ansicht des IVD jedoch einen Verzicht auf die Grunderwerbsteuer, einen steuerlichen Schuldzinsenabzug für Selbstnutzer und eigenkapitalersetzende Bürgschaften. Außerdem stehe das in vielen Städten geltende weitgehende Verbot, Miet- in Eigentumswohnungen umzuwandeln, diesem Ansatz entgegen.

Noch weiter gehen die Ideen von Reiner Braun. Er könnte sich ein Eigentumsrecht vorstellen, bei dem man über einen längeren Zeitraum verteilt einzelne Zimmer oder sogar Quadratmeter einer Wohnung kaufen kann. Mithilfe der Blockchain könnte demnach sichergestellt werden, dass Käufer und Verkäufer nicht wiederholt zum Notar gehen müssen. „Damit würde das Insolvenzrisiko ausgeschaltet, da der Käufer im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Verkäufers ja Eigentümer eines Teils der Wohnung ist“, argumentiert Braun.

## **MIETKAUFMODELLE KÖNNTEN EINEN BEITRAG ZUR WOHN-EIGENTUMS-BILDUNG LEISTEN. DAS BUNDESBAU-MINISTERIUM WIRD DAZU ANSCHEINEND DEMNÄCHST WEITERE BEGUTACHTUNGEN DURCHFÜHREN.**

Oder sollte man sich vielleicht doch am Ausland orientieren? Wie aus der Empirica-Studie „Wohnungsmarkt Wien“ hervorgeht, begründet in Österreich das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz den Anspruch eines Mieters auf den Erwerb seiner geförderten Wohnung, wobei die laufenden Mietzahlungen gewissermaßen der Tilgung des Fremdkapitals dienen. Wie viele geförderte Wohnungen in Wien tatsächlich von Mietern gekauft werden, wird laut der Empirica-Studie allerdings nicht erfasst. ↙

**HAUFE POWERHAUS smart**

# **ENDLICH DURCHSTARTEN!**



Mit der neuen Kompakt-Lösung für kleine Immobilienverwaltungen.  
**Haufe PowerHaus smart.**



Jetzt smart entscheiden:  
[www.realestate.haufe.de/smart](http://www.realestate.haufe.de/smart)

**HAUFE. REAL ESTATE**

# URTEILE

## WEG-RECHT

### URTEIL DES MONATS: BEGRÜNDETHEIT BEI NEGATIVBESCHLUSS

Wendet sich ein Eigentümer mit der Anfechtungsklage gegen die Ablehnung eines Beschlussantrages (Negativbeschluss), hat er hiermit nur dann Erfolg, wenn nur die beantragte positive Beschlussfassung ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen hätte.

BGH, Urteil v. 23.6.2023, V ZR 158/22

#### Fakten:

In einem Teil der Wohnungseigentumsanlage befindet sich ein Pkw-Stellplatz, an dem dem klagenden Eigentümer K ein Sondernutzungsrecht zusteht. Die Fläche ist nur über einen Verbindungsweg zu erreichen. Zur öffentlichen Straße hin befindet sich ein Tor, das Eigentümer B verschlossen hält. In der Versammlung vom 8.12.2020 beantragt K zu beschließen, das Schloss des Tors auszuwechseln und die Schlüssel unter den Eigentümern aufzuteilen. Der Antrag findet keine Mehrheit. Mit seiner Klage verlangt er, diesen Beschluss für ungültig zu erklären (Klageantrag zu 1). Mit dem Klageantrag zu 2 erstrebt er die Ersetzung eines entsprechenden Beschlusses.

#### Entscheidung:

Die Anfechtungsklage (Klageantrag zu 1) hat keinen Erfolg! Wende sich ein Wohnungseigentümer gegen die Ablehnung eines Beschlussantrags (Negativbeschluss), habe er hiermit nur dann Erfolg, wenn lediglich die beantragte positive Beschlussfassung ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen hätte. Dies sei nicht der Fall, wenn es zulässige Alternativen zu dem beantragten Vorgehen gebe. So liege es hier. Im Fall könne der erstrebte Zugang zu dem Gemeinschaftsgarten und dem Pkw-Stellplatz durch verschiedene Mittel – etwa durch einen Austausch des Schlosses – erreicht werden. Die Beschlussersetzungsklage (Klageantrag zu 2) habe hingegen Erfolg! K könnte gem. § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG eine Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspreche. Hierzu gehöre auch der Zugang zu dem Stellplatz.

#### Fazit:

Nach herrschender Meinung ist die Entscheidung, einen Beschluss nicht zu fassen, ein so genannter

„Negativbeschluss“. Die Entscheidung klärt, dass dies nur dann nicht der Fall ist, wenn sich das Ermessen der Eigentümer, den beantragten Beschluss zu fassen, auf null reduziert hat. Könnten die Eigentümer vertretbar auch anders entscheiden, kann die Anfechtungsklage, wie im Fall, keinen Erfolg haben.

---

### GEMEINSCHAFT FÜR ERHALTUNG VON LEITUNGEN VERANTWORTLICH

Nach § 12 Abs. 1 AVBWasserV ist für die ordnungsmäßige Errichtung, Erweiterung, Änderung und Unterhaltung der Anlage hinter dem Hausanschluss, mit Ausnahme der Messeinrichtungen des Wasserversorgungsunternehmens, die Gemeinschaft verantwortlich. Denn der Hausanschluss beginnt nach § 10 AVBWasserV an der Abzweigstelle des Verteilungsnetzes und endet mit der Hauptabsperrvorrichtung.

OLG Schleswig, Beschluss v. 19.6.2023, 7 U 203/22

#### Fakten:

K verlangt gegenüber Wasserversorger B die Feststellung, B sei verpflichtet, die schadhafte Frischwasserleitungen im Gebäude bis zu den Messeinrichtungen instand zu halten und instand zu setzen. Das LG weist die Klage ab! Die Gemeinschaft sei für die Erhaltung bereits ab den Schiebern 2 und 3 verantwortlich (diese befinden sich unmittelbar vor dem Gebäude). Diese Schieber stellen nach LG-Ansicht die Hauptabsperrvorrichtung im Sinne der AVBWasserV dar. Dagegen wendet sich die Gemeinschaft.

#### Entscheidung:

Ohne Erfolg! Nach § 12 Abs. 1 AVBWasserV sei der Gemeinschaft die Verantwortlichkeit des Anschlusses bereits im Anschluss an die Schieber 2 und 3 mit Ausnahme der Messeinrichtungen zugewiesen. § 12 Abs. 1 AVBWasserV besage, dass für die ordnungsmäßige Errichtung, Erweiterung, Änderung und Unterhaltung der Anlage hinter dem Hausanschluss, mit Ausnahme der Messeinrichtungen des Wasserversorgungsunternehmens, der Anschlussnehmer (hier also die Gemeinschaft) verantwortlich sei. Die Verantwortung der B für die Erhaltung ende somit – abgesehen von den Messeinrichtungen – mit dem Hausanschluss. Der Hausanschluss beginne nach § 10 AVBWasserV an der Abzweigstelle des Verteilungsnetzes und ende mit der Hauptabsperrvorrichtung. Das seien die Schieber 2 und 3.

#### Fazit:

Es geht um die Frage, ob die Gemeinschaft oder der Wasserversorger für die Erhaltung von Wasserleitungen zuständig ist. Maßgeblich ist, was man als „Hausanschluss“ ansieht. Die Gemeinschaft fände es gut, wären dies die Messeinrichtungen. LG und OLG meinen aber zu Recht, es sei die „Hauptabsperrvorrichtung“ (= die Schieber). Die Verwaltungen sollten sich an dieser Entscheidung, die als eine Leitentscheidung verstanden werden kann, orientieren.

---

## VERWALTER – VERPFLICHTUNG ZUR ZAHLUNG VON SCHADENSERSATZ?

Der Verwalter haftet einem Wohnungseigentümer in Altfällen nicht für Schäden im Sondereigentum, wenn dort nach seinem Auftrag zur Schadensermittlung Maßnahmen ergriffen wurden.

LG Lüneburg, Beschluss v. 28.10.2022, 3 S 36/22

### Fakten:

Wohnungseigentümer K nimmt den Ex-Verwalter B wegen Mietausfalls auf Schadensersatz in Anspruch. Im Fall sei in der Wohnung des K Feuchtigkeit festgestellt worden. Da die Ursache der Feuchtigkeit unklar geblieben und es bei Feststellung der Feuchtigkeit möglich gewesen sei, dass die Schadensursache im gemeinschaftlichen Eigentum lag, hätte B die Ursachen der Feuchtigkeit ermitteln müssen. Dies habe B auf Bitten von K getan. Das AG weist deshalb die Klage ab. B habe als Verwalter ordnungsmäßig gehandelt und seine Verpflichtungen aus § 27 WEG erfüllt. Gegen diese Sichtweise wendet sich K.

### Entscheidung:

Ohne Erfolg! Der Auftrag des K an B, im Hinblick auf den Feuchtigkeitsschaden „das Erforderliche zu veranlassen“, stelle eine das Handeln des B rechtfertigende Einwilligung dar, welche die grundsätzlich indizierte Rechtswidrigkeit entfallen lasse. Indem B ein spezialisiertes Fachunternehmen mit der Prüfung des Feuchtigkeitsschadens beauftragt habe, habe er innerhalb dieser Einwilligung gehandelt.

### Fazit:

Die Antwort auf die Frage, ob der Verwalter einem Wohnungseigentümer Schadensersatz schuldet, wenn bei der Ermittlung eines Wasserschadens Wände, Decken oder Böden im Bereich des Sondereigentums teilweise zerstört wurden, muss grundsätzlich „Nein“ lauten, wenn der Verwalter, wie im Fall, ein Fachunternehmen mit der Ermittlung der Ursachen beauftragt hat.

---

## EIGENTÜMERVERSAMMLUNG – EINBERUFUNG DURCH WOHNUNGSEIGENTÜMER

Gefasste Beschlüsse auf einer Eigentümerversammlung, die von einem anerkannt unbefugten Wohnungseigentümer einberufen wurde, sind nichtig.

LG Dortmund, Beschluss v. 3.3.2023, 1 S 196/22

### Fakten:

Wohnungseigentümer X beruft eine Versammlung ein. Auf dieser Versammlung werden drei Beschlüsse gefasst. Wohnungseigentümer K geht gegen diese Beschlüsse vor. Fraglich ist, ob die Beschlüsse anfechtbar oder nichtig sind.

### Entscheidung:

Das LG meint, die Beschlüsse seien nichtig! Wohnungseigentümer X habe die WEG-Regeln über die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums systematisch missachtet. Er habe als nicht dazu ermächtigter oder sonst dazu befugter Wohnungseigentümer wiederholt sehenden Auges und bewusst zu einer Versammlung eingeladen. X habe gewusst, nicht befugt zu sein, eine Versammlung einzuberufen. Auf die Frage der Kausalität sowie darauf, ob die Beschlüsse auch aus anderen Gründen nichtig oder anfechtbar seien, komme es daher nicht an.

### Fazit:

Ruft ein Nichtberechtigter die Versammlung der Eigentümer ein, sind auf dieser Versammlung gefasste Beschlüsse zwar anfechtbar, nach herrschender Meinung aber nicht nichtig! Notwendig ist allerdings, dass die Ladung von einer wenigstens potenziell dafür in Frage kommenden Person ausgesprochen wird. Für einen Wohnungseigentümer ist dies der Fall, wenn er nach einer Vereinbarung oder einem Beschluss etc. zu einer Einberufung in der Lage ist. Ist dies nicht der Fall, ist dem LG zuzustimmen. Lädt ein Eigentümer ohne Befugnis zu einer Versammlung ein, muss die Verwaltung einschreiten. Da Eile geboten ist, ist Rechtsschutz im Wege einstweiliger Verfügung zu suchen. Um hier keine Fehler zu machen, sollte die Verwaltung einen Rechtsanwalt einschalten. Hierzu ist sie wegen der Eilbedürftigkeit nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG auch befugt.

---

## KEINE GEOGRAFISCHEN GRENZEN – SUCHWEITE FÜR VERGLEICHSANGEBOTE

Bei der Suche nach Alternativ- und Konkurrenzangeboten bestehen grundsätzlich keine geografischen Grenzen. Es kann sowohl regional als auch überregional bzw. auch jenseits der Landesgrenzen nach Angeboten gefragt werden.

AG Fürth, Urteil v. 30.1.2023, 310 C 1180/22

### Fakten:

Die Wohnungseigentümer wollen die Heizkörper austauschen/umbauen. Hierfür liegt ein Angebot eines Betriebes vor Ort vor. Fraglich ist, ob das reicht.

### Entscheidung:

Das AG meint, ein Angebot reiche nicht! Es müsse gewährleistet sein, dass die Gemeinschaft einen Auftrag aufgrund ausreichend fundierter Tatsachengrundlage vergebe. Dabei gelte zumindest bei notwendigen, nicht nur geringfügigen Arbeiten, dass mehrere Alternativ- oder Konkurrenzangebote eingeholt werden müssten, damit gewährleistet sei, dass einerseits technische Lösungen gewählt werden, die eine dauerhafte Beseitigung von Mängeln oder Schäden versprechen, und dass andererseits auf die Wirtschaftlichkeit geachtet werde. Bei der Suche nach Alternativ- und Konkurrenzangeboten bestünden →

grundsätzlich keine geografischen Grenzen. Es könne regional wie auch überregional bzw. auch jenseits der Landesgrenzen nach Angeboten gefragt werden. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer habe sich daher nicht darauf beschränken dürfen, lediglich bei zwei ortsnahen Unternehmen nachzufragen.

**Fazit:**

Die Frage, wie weit eine Verwaltung ihren Blick schweifen lassen muss, ist nicht pauschal zu beantworten. Eine Verwaltung sollte jedoch nicht zögern, auch jenseits des Sitzes der Wohnungseigentumsanlage bei Unternehmen um ein Angebot zu bitten. Damit die Verwaltung jedenfalls in keine Haftung kommt, sollte sie den Wohnungseigentümern ihr Vorgehen transparent machen und um Weisung bitten, wie diese die Rechtslage einschätzen.

---

## WIRTSCHAFTSPLAN – ERMESSEN FÜR AUSGABEN UND GRENZEN

Es entspricht keiner ordnungsmäßigen Verwaltung, ohne ausreichende Daten anzunehmen, dass sich die Kosten für Wärme und Warmwasser verdoppeln.

AG Langen (Hessen), Urteil v. 13.1.2023,  
56 C 182/22 (10)

**Fakten:**

Bei den Vorschüssen gehen die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer bei der Planung für das nächste Wirtschaftsjahr davon aus, dass die Kosten für „Heizung/Wasser/Kanal“ von 45.000 auf 90.000 Euro steigen werden. Gegen diese Annahme geht Wohnungseigentümer K vor. Er meint, es gebe keine sachliche Grundlage dafür, dass sich die Heizkosten im Jahr 2023 um 100 Prozent erhöhen werden.

**Entscheidung:**

Die Anfechtungsklage hat Erfolg! Zwar habe die Gemeinschaft bei der Frage, mit welchen Ausgaben zu rechnen sei, Ermessen. Eine gewisse Anhebung der Vorschüsse wäre daher, basierend auf der Annahme, dass sich die Heizkosten voraussichtlich für 2023 erhöhen werden, nicht zu beanstanden gewesen. Für eine 100-prozentige Anhebung dieser Position hätte es aber ausreichend fundierter Erkenntnisse bedurft. Der Beginn des Ukraine-Krieges reiche dafür nicht.

**Fazit:**

Die Höhe der Vorschüsse, die sich auf die einzelnen Kostenpositionen beziehen, ergibt sich durch eine Schätzung der Einnahmen und Ausgaben anhand der Werte der Vorjahre, der aktuellen Gesetze und der Erfahrungen der Verwaltung. Um ihre Annahmen für die künftigen Einnahmen und vor allen Dingen für die künftigen Ausgaben zu begründen, sollte die Verwaltung bei der Vorstellung ihrer Planung, beispielsweise in einer Tabelle, die Angaben des vorhergegangenen Wirtschaftsjahres in eine Spalte und die Annahmen für das künftige Wirtschaftsjahr in

eine weitere Spalte aufnehmen. In einer dritten Spalte kann dann erläutert werden, warum die Verwaltung davon ausgeht, dass sich ein Ansatz verändert.

---

## AUSKUNFTSANSPRUCH – MITWIRKUNGSPFLICHT DES EIGENTÜMERS

§ 18 Abs. 4 WEG ist mit Blick auf das Informationsrecht des Wohnungseigentümers nicht als abschließend anzusehen. Ein Auskunftsanspruch ist aber nur gegeben, wenn der Anspruchsteller die gewünschte Information nicht bereits im Wege des Einsichtsrechts erlangen kann.

AG Kamenz, Urteil v. 26.7.2022, 1 C 305/21

**Fakten:**

In der Wohnungseigentumsanlage werden die Stränge der Wasser- und Abwasserinstallation sowie der Lüftung i. S. v. § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG „erhalten“. Wohnungseigentümer K, dessen Wohnung von den Maßnahmen nur teilweise betroffen ist, meint, sein Anteil an den Vorschüssen ohne Wirtschaftsplan (= Sonderumlage) sei zu hoch berechnet worden. Er will daher 2.322,78 Euro erstattet bekommen. Dieser Antrag findet in der Versammlung keine Mehrheit. Gegen diesen Beschluss geht K vor. Unter anderem verlangt K von der Gemeinschaft Auskunft, wie sie mit den Mitteln bislang umgegangen ist.

**Entscheidung:**

Die Klage hat keinen Erfolg! Ihr wäre nur stattzugeben, wenn sich das Ermessen der Eigentümer auf eine Rückzahlung reduziert hätte. Abzustellen sei insoweit auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung. Dies sei aber nicht der Fall. K habe auch keinen Auskunftsanspruch. Da der Gesetzgeber in § 18 Abs. 4 WEG nur das Einsichtsrecht als Kern der Informationsrechte geregelt habe, sei § 18 Abs. 4 WEG zwar mit Blick auf das Informationsrecht des Wohnungseigentümers nicht als abschließend anzusehen. Ein Auskunftsanspruch sei nur gegeben, wenn der Anspruchsteller die gewünschte Information nicht bereits im Wege des Einsichtsrechts erlangen könne. Im Fall habe K nicht dargetan, dass er sich die konkreten gewünschten Informationen nicht durch die Einsicht in die Verwaltungsunterlagen selbst beschaffen könne.

**Fazit:**

Nach einer engeren Ansicht, der das AG folgt, setzt ein Auskunftsanspruch voraus, dass der Anspruchsteller die gewünschten Informationen nicht bereits im Weg des Einsichtsrechts erlangen kann. Diese Ansicht ist vertretbar. Die Rechtslage, ob die Verwaltung einem Wohnungseigentümer eine Auskunft erteilen muss, ist jedoch derzeit noch als ungeklärt anzusehen. Es dürfte in der Regel pragmatisch sein, die verlangte Auskunft zu geben. Der Verwaltungsaufwand, einem Eigentümer zu ermöglichen, Einsicht in die Verwaltungsunterlagen zu nehmen, dürfte in der Regel ebenso groß oder größer sein.

# MIETRECHT

## URTEIL DES MONATS: MODERNISIERUNGSMIETERHÖHUNG MUSS DRITTMITTEL NENNEN

Hat der Vermieter für eine Modernisierungsmaßnahme Drittmittel in Anspruch genommen oder angekündigt, dies tun zu wollen, muss er bei einer anschließenden Mieterhöhung Angaben hierzu machen. Anderenfalls ist die Erhöhung formell unwirksam.

BGH, Urteil v. 19.7.2023, VIII ZR 416/21

### Fakten:

Die Vermieterin und der Mieter einer Wohnung streiten über eine Modernisierungsmieterhöhung. Die Vermieterin hatte mehrere Maßnahmen zur Energieeinsparung und Verbesserung der Mietsache angekündigt. In der Ankündigung hieß es unter anderem, sie beabsichtige, zur Durchführung der Maßnahmen Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zu beantragen. Nach Abschluss der Arbeiten erklärte die Vermieterin eine Mieterhöhung infolge der Modernisierungsmaßnahmen. Ob und gegebenenfalls in welcher Höhe die Vermieterin tatsächlich Mittel der KfW in Anspruch genommen hat, ergab sich aus dem Schreiben nicht. Der Mieter hält die Mieterhöhung aus formellen Gründen für unwirksam.

### Entscheidung:

Der BGH gibt letztlich dem Mieter Recht. Die Mieterhöhung sei formell unwirksam, sodass der Mieter keine erhöhte Miete schulde. Damit ein Mieter Grund und Umfang einer Modernisierungsmieterhöhung prüfen kann, müsse die Erhöhungserklärung Angaben zu den durchgeführten Maßnahmen und den angefallenen Kosten sowie eine Berechnung der Mieterhöhung enthalten. Hat der Vermieter für die Modernisierung Zuschüsse sowie zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten oder sonstige Drittmittel in Anspruch genommen, seien diese auf die Modernisierungskosten anzurechnen und die Modernisierungsmieterhöhung verringere sich entsprechend. Die Erläuterung der Mieterhöhung müsse daher auch Angaben zu anrechenbaren Drittmitteln enthalten. Diese Angaben fehlten im vorliegenden Fall. Angesichts der unklaren Angaben sei für den Mieter nicht erkennbar geworden, was die Vermieterin zur Inanspruchnahme von anrechenbaren Drittmitteln letztlich hat erklären wollen. Wegen des Fehlens der Angaben zu Drittmitteln habe die Modernisierungsmieterhöhung nicht den formellen Anforderungen entsprochen und sei daher unwirksam.

### Fazit:

Zwar könnte das Schweigen der Vermieterin objektiv so verstanden werden, dass sie keine anrechenbaren

Drittmittel in Anspruch genommen hat. Allerdings hat sie in der Modernisierungsankündigung mitgeteilt, KfW-Mittel in Anspruch nehmen zu wollen. Das war bei der Auslegung der Erhöhungserklärung zu berücksichtigen.

---

## SCHADENSERSATZ – VERMIETER KANN FÜR KOSTEN EINER NOTUNTERKUNFT HAFTEN

Kann ein Vermieter dem Mieter den Gebrauch der Wohnung schuldhaft nicht mehr gewähren, können auch die Mehrkosten für die Unterbringung des Mieters in einer öffentlichen Notunterkunft einen ersatzfähigen Schaden darstellen.

BGH, Urteil v. 21.6.2023, VIII ZR 303/21

### Fakten:

Die Mieterin einer Wohnung in Hamburg hatte diese untervermietet. Nach einem halben Jahr kündigte der Hauptvermieter der Untervermieterin wegen unbezogener Untervermietung. Im anschließenden Räumungsprozess verpflichtete sich die Untervermieterin in einem Vergleich, die untervermietete Wohnung an den Hauptvermieter herauszugeben. Anschließend kündigte sie das Mietverhältnis mit dem Untermieter. Der Untermieter und dessen Familie zogen aus der Wohnung aus. Weil sie keine andere Wohnung fanden, wurden sie für 22 Monate in einer Notunterkunft untergebracht. Die Kosten beliefen sich auf 590 Euro monatlich pro Person. Insgesamt zahlte der Untermieter für die Unterbringung 54.000 Euro und klagte gegen die Untervermieterin auf Ersatz dieser Kosten.

### Entscheidung:

Letztlich zu Recht. Die Untervermieterin hafte ihrem ehemaligen Untermieter dem Grunde nach auf Schadensersatz. Ein Mangel der Mietsache liege auch dann vor, wenn dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch ganz oder zum Teil entzogen wird. Das sei hier der Fall. Dem Untermieter sei auch ein ersatzfähiger Schaden entstanden. Die Unterbringung des Untermieters und seiner Familie in einer öffentlichen Notunterkunft sei eine adäquat kausale Folge des Wohnungsverlusts, der durch die Pflichtwidrigkeit der Untervermieterin verursacht worden sei. Die hierdurch entstandenen Kosten unterfielen auch dem Schutzzweck der verletzten Vertragspflicht.

### Fazit:

Das Landgericht muss nun noch Feststellungen zur genauen Höhe des Schadensersatzanspruchs treffen. Dabei muss es berücksichtigen, dass ein Anspruch auf Ersatz der Mietdifferenz in zeitlicher Hinsicht begrenzt ist und nur bis zum Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer oder bis zur Wirksamkeit der ersten möglichen Kündigung durch den Vermieter beschränkt ist.

→

---

## **BESTÄTIGUNG DER RÄUMUNG – MIETER DARF DAZU BEI KÜNDIGUNG SCHWEIGEN**

Ein Mieter von Gewerberäumen muss nach einer Kündigung nicht auf Aufforderungen des Vermieters reagieren, die Bereitschaft zur rechtzeitigen Räumung zu bestätigen. Schweigen auf eine solche Aufforderung ist kein Anlass für eine Klage auf künftige Räumung.

BGH, Beschluss v. 28.6.2023, XII ZB 537/22

### **Fakten:**

Die ehemaligen Parteien eines Mietvertrages über eine Arztpraxis streiten über die Kosten einer Räumungsklage. Die Vermieter hatten den Mietvertrag gekündigt. Nachdem die Mieter darauf nicht reagierten, forderten die Vermieter sie zweimal auf, die fristgerechte Räumung zu bestätigen. Auch hierauf reagierten die Mieter nicht. Später erhoben die Vermieter Klage auf künftige Räumung. Die Mieter schlugen dann die letzte Septemberwoche zur Rückgabe der Räumlichkeiten vor. Einen Tag später wurde die Räumungsklage gestellt. Die Mieter erkannten den Räumungsanspruch an, weigerten sich aber, die Prozesskosten zu übernehmen. Der BGH muss darüber entscheiden, wer die Prozesskosten trägt.

### **Entscheidung:**

Die Vermieter müssen die Kosten der Räumungsklage tragen. Grundsätzlich trägt die unterlegene Partei die Kosten eines Rechtsstreits. Ausnahmsweise muss ein erfolgreicher Kläger die Kosten tragen, wenn der Beklagte durch sein Verhalten keine Veranlassung zur Klage gegeben hat und den Anspruch sofort anerkennt. Das ergibt sich aus § 93 ZPO. Diese Voraussetzungen lägen hier vor. Ein Schuldner sei vor Fälligkeit des Anspruchs grundsätzlich nicht dazu verpflichtet, sich zu seiner Leistungsbereitschaft zu erklären. Für das gewerbliche Mietrecht gelte nichts anderes.

### **Fazit:**

Ein Mieter gibt erst dann Anlass zu einer Räumungsklage, wenn er ein aktives Verhalten zeigt, aus dem der Vermieter schließen kann, der Mieter werde das Mietobjekt nicht rechtzeitig räumen. Das bloße Schweigen des Mieters auf eine Aufforderung, seine Leistungsbereitschaft zu erklären, reicht hierfür nicht aus.

---

## **ZULÄSSIGE MIETHÖHE: AUCH VOR-VORMIETE KANN MASSGEBLICH SEIN**

Trotz Mietpreisbremse kann eine Miete zulässig sein, die die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als zehn Prozent übersteigt, wenn zuvor für die Wohnung mehr gezahlt worden ist. War die Vormiete ihrerseits überhöht, kann es auch auf die Vor-Vormiete ankommen.

BGH, Urteil v. 19.7.2023, VIII ZR 229/22

### **Fakten:**

Die Vermieterin und der Mieter einer Wohnung in Berlin streiten über die zulässige Miethöhe für eine 38 Quadratmeter große Wohnung in Berlin. Für die Wohnung gilt seit 1.6.2015 die Mietpreisbremse. Der Mieter hatte die Wohnung im Juli 2017 für eine Nettokaltmiete von 460 Euro gemietet. Die ortsübliche Vergleichsmiete betrug 256 Euro. Zuvor war die Wohnung Mitte Juni 2015, kurz nach Einführung der Mietpreisbremse, für eine Nettokaltmiete von 422 Euro vermietet worden. Davor wiederum war die Wohnung seit März 2014 für 380 Euro vermietet (Vor-Vormiete). Im April 2021 rügte der Mieter, die Miethöhe verstoße gegen die Mietpreisbremse. Er verlangt Herabsetzung der Miete auf 281 Euro (ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich zehn Prozent).

### **Entscheidung:**

Zu Recht. Die vereinbarte Miete von 460 Euro überschreitet die nach der Mietpreisbremse zulässige Miethöhe. Zulässig ist eine Miete von 380 Euro. Soweit die im Mietvertrag vereinbarte Miete darüber hinausgeht, ist die Vereinbarung unwirksam. Hat der Vormieter eine höhere Miete geschuldet, darf der Vermieter auch im neuen Mietverhältnis eine Miete in dieser Höhe verlangen, was sich aus § 556e Abs. 1 BGB ergibt. Geschuldete Vormiete in diesem Sinne ist die Miethöhe, die im vorangegangenen Mietverhältnis zulässigerweise vereinbart war.

### **Fazit:**

War im Vormietverhältnis – wie hier – eine unzulässig überhöhte Miete vereinbart, ist als geschuldete Vormiete die gemäß Mietpreisbremse reduzierte Miete anzusehen. Das gilt auch, wenn sich die im Vormietverhältnis zulässige Miethöhe ihrerseits unter Heranziehung der Vor-Vormiete bestimmt.

---

## **UNBERECHTIGTE NUTZUNG VON KELLERFLÄCHEN DURCH VOREIGENTÜMER MÖGLICHERWEISE FÜR DIE BEMESSUNG DER NUTZUNGSENTSCHÄDIGUNG DES NEUEN EIGENTÜMERS RELEVANT**

Wird in einem Mehrfamilienhaus eine Wohnung von dem zur Räumung verpflichteten Voreigentümer genutzt, sind mitgenutzte Kellerflächen werterhöhend bei der Bestimmung des an den neuen Eigentümer zu zahlenden Nutzungsersatzes zu berücksichtigen. Die Regelungen der Wohnflächenverordnung, die Kellerräume von der Wohnflächenberechnung ausnehmen, sind im Verhältnis des neuen Eigentümers gegenüber dem unberechtigten nutzenden Voreigentümer nicht maßgeblich.

Oberlandesgericht Frankfurt am Main, Urteil vom 19.09.2023, 9 U 36/21

# MAKLERRECHT

Angaben in einem Maklerexposé führen bei formbedürftigen Verträgen zu einer Beschaffenheitsvereinbarung, ohne dass es darauf ankommt, ob die zu erwartende Beschaffenheit im Vertrag Niederschlag gefunden hat.

OLG Hamm, Urteil vom 19.12.2022, 22 U 211/21

PRÄSENTIERT VON:

**RECHTSANWÄLTIN  
CONSTANZE BECKER**

FACHANWÄLTIN FÜR MIET- UND WOHNUNGS-  
EIGENTUMSRECHT, MÜNCHEN



## Sachverhalt:

Ein Makler wurde mit dem Verkauf eines Wohnobjektes beauftragt. Er erstellte ein Exposé, in dem er das Objekt als „topsaniert“ bezeichnete. Ferner wurden die Wohnräume als „hell und einladend“ und das Ambiente als „großzügig“ beschrieben. Hinzugefügt wurde im Exposé, dass in dem Gebäude „modernste Haustechnik wie eine Sole-Wärmepumpe, digitale Vernetzung der Wohn- und Arbeitsräume (...) realisiert“ wurden. Der Käufer ging davon aus, dass auch das im EG befindliche großzügige Gäste-WC (sieben Quadratmeter) über eine Fußbodenheizung verfüge. Nach dem Kauf stellte der Käufer fest, dass das WC im EG gerade nicht über eine Fußbodenheizung verfügte. Insofern machte er gegenüber dem Verkäufer Schadensersatzansprüche geltend und gab an, durch die Angaben des Maklers „modernste Haustechnik“ im Exposé hätte er darauf vertrauen dürfen, dass das Objekt topsaniert sei und somit auch das Gäste-WC wie die übrigen Räume im EG über eine Fußbodenheizung verfüge.

## Entscheidung:

Obwohl die Gewährleistung im Kaufvertrag ausdrücklich ausgeschlossen wurde, konnte der Käufer erfolgreich Schadensersatz fordern, da der Verkäufer in diesem Fall zudem arglistig gehandelt hatte. Dem allgemeinen Verständnis nach ist ein Gebäude nur dann als „topsaniert“ anzusehen, wenn es durch Sanierungsmaßnahmen in einen Zustand versetzt wurde, mit dem die Immobilie über eine für den Sanierungszeitpunkt deutlich gehobene Ausstattung verfügt. Dieses Verständnis des Begriffs „topsaniert“ wird hier durch die Beschreibung untermauert, dass die Wohnräume „hell und einladend“ ausgestaltet seien und dass „modernste Haustechnik“, insbesondere auch im Bereich der Beheizung des Gebäudes, eingebaut wurde, was durch den Verweis auf eine Sole-Wärmepumpe zum Ausdruck kommt. Das Gericht ist daher davon überzeugt, dass das großzügige WC im EG ebenfalls über eine Fußbodenheizung

hätte verfügen müssen. Da ein wirksamer Haftungsausschluss im Kaufvertrag vorhanden war, musste hier aber zudem eine Arglist des Verkäufers vom Käufer nachgewiesen werden. Die festgestellte Arglist konnte im Verlauf des Gerichtsprozesses daraus abgeleitet werden, dass der Verkäufer wahrheitswidrig behauptete, den Käufer über das Nichtvorhandensein der Fußbodenheizung informiert zu haben, obwohl er wusste, dass dies nicht der Fall war. Der Verkäufer ging überdies davon aus, dass der Käufer den Vertrag bei Kenntnis des Mangels im Gäste-WC nicht abgeschlossen hätte. Daher wurde der Gewährleistungsausschluss im Kaufvertrag nicht als Hindernis für den Schadensersatzanspruch des Käufers angesehen.

## Praxishinweis:

Bei ausschmückenden Hinweisen im Exposé ist Vorsicht geboten, zumal hier eventuell Regressansprüche gegen den Makler bestehen könnten, sofern dieser die Angaben nicht genaustens gecheckt oder ungeprüft übernommen hat. Das Gericht betont, dass Angaben im Maklerexposé, auch bei formbedürftigen Verträgen, als verbindliche Beschaffenheitsvereinbarungen gelten können. Ein allgemeiner Haftungsausschluss kann die Haftung des Verkäufers einschränken, aber er gilt nicht für Eigenschaften, die aufgrund öffentlicher Äußerungen des Verkäufers zu erwarten sind, und hier hat außerdem der Verkäufer trotz Nachfrage und offensichtlicher Wichtigkeit für den Käufer Tatsachen verschwiegen. ↩

**BEI AUSSCHMÜCKENDEN HINWEISEN IM EXPOSÉ IST VORSICHT GEBOTEN, ZUMAL HIER EVENTUELL REGRESSANSPRÜCHE GEGEN DEN MAKLER BESTEHEN KÖNNTEN.**

# LESETIPPS



## WIE DIE GEBÄUDEHÜLLE ZUM ÖKO-SYSTEM WIRD

Dieser Praxisleitfaden lädt Architektinnen und Architekten ein, die brachliegenden Potenziale zu nutzen und Pflanzen als Entwurfsmittel zu entdecken. Denn mit Gebäudebegrünungen geht ein ganzer Strauß an Wirkungen einher. Autorin Nicole Pfoser und ihr Team zeigen auf, wie die Gebäudehülle zum Ökosystem gemacht werden kann und welche Auswirkungen die Fassadenbegrünung auf Stadtklima und Luftreinhaltung hat.

Grüne Fassaden, Nicole Pfoser, 120 S., 54,90 €, Detail Verlag

ISBN 978-3-95553-597-1

## RESILIENZ VON LEBENS-RÄUMEN

Kreisläufe, Wiederverwendung und erneuerbare Materialien sind Ideen in Architektur und Produktdesign. In diesem englischsprachigen Buch wird das Konzept des Circular Design auf die territoriale Dimension ausgeweitet, um Lebensräumen durch entwurfsgeleitete Forschung zu mehr Nachhaltigkeit zu verhelfen. Mit Fallstudien aus ganz Europa zielt „Circular Design“ darauf ab, Ideen, Menschen und Räumen zu aktivieren.

Circular Design, Jörg Schröder, Alissa Dietsch, Riccarda Cappe-lier, Federica Scaffidi, 240 S., 36 €, Jovis-Verlag

ISBN 3978-3-86859-745-5

## DEN STRUKTURWANDEL IM BLICK

„Next Generation Real Estate“ bietet einen umfassenden Einblick in die Herausforderungen und Lösungen des beginnenden Strukturwandels der Immobilienwirtschaft. Algorithmen unterstützen Marktteilnehmer bei der automatisierten Analyse von Daten und der Vorhersage von Marktentwicklungen; digitale Tools steuern die Immobilienbewirtschaftung oder den effizienten Prozessablauf eines Bauvorhabens.

Next Generation Real Estate, Heike Gündling/Verena Rock/Christian Schulz-Wulkow (Hrsg.), 2023, 578 S., 49,90 €

ISBN 978-3-95647-203-9

## KONFLIKTE ERKENNEN UND BEWÄLTIGEN

In Nachbarschaften gibt es Gleichgültigkeit und Neugier, Vorurteile und Harmonie – und Streit. In den Grauzonen zwischen privatem und öffentlichem Leben zeigen solche Streitfälle ein breites Spektrum von Verwicklung, Übelwollen und Bitterkeit. Der Autor beschreibt anhand von 16 Beispielen, was den Streit zwischen Nachbarn prägt.

Nachbarschaft im Streit, Robert Montau, 121 S., 19,90 €, Psychosozial-Verlag

ISBN 978-3-8379-3293-5



### LÖSUNGEN ZU ALLEN RELEVANTEN PRÜFTHEMEN

Dieses Fachbuch bereitet Verwalter auf die komplexen Aufgaben der WEG-Verwaltung vor. Es bietet sofort umsetzbares Wissen rund um das aktuelle WEG-Recht und Verwalter können so ihre WEG fundiert beraten. Es enthält über 500 Fragen mit Lösungsmöglichkeiten zu allen Rechtsgebieten in Form eines Multiple-Choice-Tests, wie sie zumeist bei den schriftlichen Prüfungen verwendet werden. In Infoboxen werden zudem ausgewählte Prüfungsthemen in kurzen Aussagen komprimiert wiederholt.

Trainingsbuch für die qualifizierte WEG-Verwaltung,  
Peter Dietmar Schnabel,  
2023, 292 S., 59,99 €

ISBN 978-3-648-16822-6

## TIPP DES MONATS KREISLAUF- WIRTSCHAFT

### BLICK IN DIE ZUKUNFT

Das Buch will eine Vorstellung davon vermitteln, wie schön eine nachhaltige Gesellschaft und Stadt sein kann. Mit aufwändig simulierten Panoramen wird gezeigt, wie 16 Städte in Deutschland, der Schweiz und Österreich in Zukunft als grüne Begegnungsstätten aussehen könnten, in denen Energiegewinnung, Verkehr und Ernährung eine Kreislaufwirtschaft bilden. „Zukunftsbilder 2045“ ist dabei nicht einfach nur eine Sammlung von Ideen für die Zukunft der Menschen, sondern lebt vom Wissen und den Erfahrungen der Autorinnen und Autoren als Nachhaltigkeitsexperten, Ökonomen und Sozialwissenschaftler.

Zukunftsbilder 2045 – Eine Reise in die Welt von morgen,  
Stella Schaller, Ute Scheub, Sebastian Vollmar, Lino Zeddies,  
176 S., 33 €, Oekom Verlag

ISBN 978-3-96238-386-2



### GEMEINWOHL STATT RAUBTIERMENTALITÄT

Der Kirschbaum bildet ein Natursystem, von dem das ganze Jahr über unzählige Lebewesen profitieren. Für Erwin Thoma ist er das ideale Modell, um eine Umkehr von unserem wettbewerbsorientierten Wirtschaften zu fordern. Wie das gelingen kann, veranschaulicht er anhand eines funktionierenden Ökosystems: Intelligenz und Bildung sind hier dezentral organisiert, Wertstoffe werden in den Kreislauf reinvestiert, Schwächephasen im Kollektiv überstanden.

Der Weg des Kirschbaums,  
Wie wir gemeinschaftlich leben und arbeiten können,  
Erwin Thoma, 192 S., 24 €, ecoWing Verlag

ISBN 978-3-7110-0329-4

# DIE HONEYMOON-PHASE IST VORBEI

Die Stimmung an den Immobilienmärkten hat sich gedreht. Statt neuer Transaktionsrekorde purzeln Preise und Bewertungen in nahezu allen Immobilienmarktsegmenten. Das bekommen auch **IMMOBILIENFONDS** zunehmend zu spüren, die sich auf rauere Zeiten einstellen müssen.

**W** Vor fast zehneinhalb Jahren kam es in der Welt der Immobilienfonds zu einer radikalen Zäsur: Am 22. Juli 2013 trat das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) in Kraft. Es hat zum Ziel, vor allem Privatanlegerinnen und -anleger durch einheitliche Standards des in Investmentfonds verwalteten Vermögens besser zu schützen. Es gilt für offene und geschlossene Publikums- und Spezialfonds.

„Für offene Immobilienpublikumsfonds war das 2011 beschlossene Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetz (AnsFuG) jedoch der erste wichtige Schritt“, betont Sonja Knorr, Leiterin der Immobilienfondsanalyse bei Scope Fund Analysis. Schließlich waren zuvor einige offene Immobilienpublikumsfonds, darunter milliarden schwere Produkte wie der CS Euroreal und der SEB ImmoInvest, zunächst geschlossen und dann abgewickelt worden.

So eine Situation sollte sich nie wiederholen. Daher sieht das AnsFuG folgende Schutzmechanismen vor: Nach dem Erwerb können Anteile offener Immobilienpublikumsfonds frühestens nach 24 Monaten (Mindesthaltefrist) zurückgegeben werden. Später ist das erst nach Ablauf einer zwölfmonatigen Kündigungsfrist möglich. Bislang musste das neue Regelwerk seine Krisentauglichkeit nicht unter Beweis stellen, weil die Immobilienmärkte bis Anfang 2022 boomten.

## NULL-ZINS-ÄRA VORBEI – WENIGER ZUFLÜSSE

Vor allem bei risikoscheuen Anlegern waren Immobilienfonds in der Null-Zins-Ära äußerst gefragt. Seit Ende 2013 hat sich das Fondsvermögen offener Immobilienpublikumsfonds laut Statistik des Bundesverbands Investment und Asset Management (BVI) von 40 Milliarden auf über 130 Milliarden Euro mehr als verdreifacht, bei offenen Immobilienspezialfonds verdoppelte es sich fast von etwas mehr als 80 auf über 155 Milliarden Euro.

Doch der Wind beginnt sich zu drehen. Zuletzt ebten die Zuflüsse in offene Immobilienpublikumsfonds merklich ab: Während sie im ersten Halbjahr 2022 noch 3,4 Milliarden Euro betrugten, schmolzen sie in der ersten Jahreshälfte 2023 auf 1,1 Milliarden Euro zusammen. „In den nächsten Monaten dürfte sich der Trend fortsetzen“, prognostiziert Knorr. Mitunter übersteigen die Mittelabflüsse bereits die Höhe der neu eingeworbenen Gelder. „Bei uns haben Anleger in den letzten Monaten mehr Anteile zurückgegeben als neu geordert“, räumt etwa Christian Bäcker, Lead Portfolio Manager Immobilienfonds bei der Investmentgesellschaft DWS, ein.

## BARRESERVEN FEDERN ABSTURZ IN TEILEN AB

Das allein sei noch kein Grund, nervös zu werden, betont Knorr. Die meisten Fonds verfügten über komfortable Liquiditätsquoten – im Schnitt: 14 Prozent. Das entspricht rund 17 Milliarden Euro, mit denen sich zudem wieder Zinserträge erwirtschaften lassen. „Mit einem Mix aus Tages- und Festgeldanlagen sowie kurzfristigen Staatsanleihen realisieren unsere Fonds mit ihren Liquiditätsreserven Renditen von über 3,5 Prozent“, so Bäcker.

Bei Immobilienspezialfonds läuft das Liquiditätsmanagement anders, da sie für Großinvestoren wie Pensionskassen und Versicherungen konzipiert werden. „Der Anlegerkreis ist weit kleiner. Investoren geben zunächst Zeichnungszusagen ab“, erklärt Markus Wickenträger, Head of Portfolio Management Real Estate Institutional der DWS. Erst wenn Immobilieninvestments erfolgten, werde per Capital-Call-Verfahren das benötigte Eigenkapital bei ihnen abgerufen. Daher verfügten Spezialfonds auch über keine hohen Barmittelreserven.

Empfehlenswert ist in der gegenwärtigen Situation am Immobilienmarkt ferner ein Blick auf die Verschuldung. „Eine hohe Fremdkapitalquote →

TEXT  
Norbert  
Jumpertz



**GEDREHT**

*Der Wind beginnt  
sich zu drehen.  
Zuletzt ebbten  
die Zuflüsse in  
offene Immo-  
bilienpublikums-  
fonds merklich  
ab.*

bedeutet, dass ein Fonds in Phasen steigender Zinsen oft einem erhöhten Zinsänderungsrisiko unterliegt“, gibt Knorr zu bedenken. Offenen Immobilienpublikumsfonds erlaubt das KAGB eine Fremdkapitalquote von bis zu 30 Prozent. Diesen Spielraum nutzt zurzeit im Durchschnitt nur zur Hälfte aus. Bei offenen Immobilienspezialfonds darf die Fremdkapitalquote maximal 50 Prozent erreichen.

Von der Option haben die Fondsmanager unterschiedlich Gebrauch gemacht. „Es hängt nicht nur vom Zinsniveau ab, wie sehr diese Möglichkeit ausgeschöpft wird, sondern auch von der Risikoneigung der Anleger“, sagt Michael Fink, Managing Director Catella Investment Management (siehe Interview). In vielen der in Deutschland vertriebenen offenen Immobilienpublikums- und Immobilienspezialfonds des skandinavischen Vermögensverwalters investieren sehr risikoaverse Anleger wie Pensionskassen und Versorgungswerke. Im Schnitt beträgt die Fremdkapitalquote ihrer offenen Immobilienspezialfonds zwischen 30 und 35 Prozent.

### DER RISIKOFAKTOR FREMDKAPITALQUOTE

Bei den Immobilienspezialfonds der DWS liegt sie mit rund 45 Prozent deutlich darüber und somit nur knapp unter dem zulässigen Limit. Seitens der Fondsmanager wird betont, dass bei der Finanzierungsplanung auf ein konsequentes Laufzeitmanagement geachtet werde. „Beim Auslauf schauen wir darauf, dass nicht alle Kredite zum gleichen Termin – Laufzeit: drei bis zehn Jahre – fällig werden“, betont Wickenträger. Viele stammten zudem aus der Zeit, bevor infolge der Leitzinsanhebungen der Notenbanken weltweit die Kreditzinsen stark anzogen. Ein Refinanzierungsdruck, so heißt es auch seitens anderer Investmentgesellschaften, bestehe derzeit nicht.

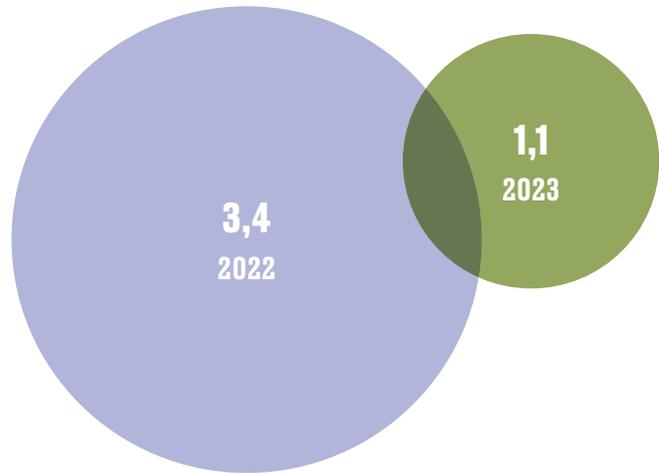
„Wegen der verschlechterten Finanzierungsbedingungen und der gestiegenen Renditen von Alternativenanlagen wie Staatsanleihen sind die Transaktionsaktivitäten auf den Gewerbeimmobilienmärkten sehr verhalten“, stellt Jan Linsin, Head of Investment von CBRE, fest. Das dürfte sich 2024 so rasch nicht ändern. Zumal Zinssenkungen womöglich nicht so schnell zu sehen sein könnten, wie sich das viele Marktteilnehmer wünschten, so der Branchenexperte. „Die Preise müssen weiter fallen, bis der Markt ein neues Gleichgewicht finden kann.“

**„GEGENÜBER DEM PEAK SIND DIE KAUFPREISE FÜR GEWERBEIMMOBILIEN UM 20 BIS 30 PROZENT, STELLENWEISE SOGAR NOCH STÄRKER, GEFALLEN.“**

Matthias Pink, Head of Research Germany  
des Immobiliendienstleisters Savills

### Zuflüsse in offene Immobilienpublikumsfonds

in Milliarden Euro



Schon seit Ende 2022 bröckeln diese. „Gegenüber dem Peak sind die Kaufpreise für Gewerbeimmobilien um 20 bis 30 Prozent, stellenweise sogar noch stärker, gefallen“, hat Matthias Pink, Head of Research Germany des Immobiliendienstleisters Savills, beobachtet. Der Korrekturprozess sei noch nicht abgeschlossen. „Mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung folgen die Abwertungen im Immobilienvermögen der Bestandhalter“, ergänzt er.

### PORTFOLIOSTRATEGIEN NEU DENKEN

Was bedeutet das für Portfolien von offenen Immobilienfonds? – Die Investmentgesellschaften wissen, das Thema ist heikel, und antworten ausweichend. „Die Kaufpreisfaktoren sind deutlich gesunken, dafür ziehen aber beispielsweise wegen der Knappheit bei Wohnungen die Mieten an“, gibt Walter Seul, Manager des Immobilienpublikumsfonds Swiss Life Living + Working, zu bedenken. Laut Union Investment, deren Angebotspalette 44 Immobilienpublikums- und Immobilienspezialfonds umfasst, hängt die Immobilienbewertung vor allem von zwei Faktoren ab: der langfristig erzielbaren Miete bei Objekten und der Immobilienmarktentwicklung.

Viele Mietverträge von Gewerbeimmobilien, heißt es weiter, seien indexiert, sodass aufgrund der Inflation die Mieten stiegen. Die Immobilienmarktentwicklung anhand der Transaktionsaktivitäten zu beurteilen, sei gegenwärtig schwierig, da die Immobilienpreisvorstellungen von Käufern und Verkäufern oft stark auseinanderklafften. Dennoch erwartet man fürs Gesamt-Portfolio der Union-Immobilienfonds eine stabile bis leicht positive Wertentwicklung. Analystin Knorr befürchtet indes, dass Fonds bei Objekten, die sie am Ende der Boomphase teuer eingekauft haben, um Abwertungen nicht herunkommen, selbst wenn sie gut vermietet wurden.

„Es gibt kurzfristige Herausforderungen wie die Baukosten- und Zinsentwicklung sowie langfristige wie die energetische Transformation der Immobilienportfolien und die Reaktion auf veränderte Nutzungstrends“, gibt Oliver Schweizer, Leiter des Bereichs Immobilien bei EY Deutschland, zu bedenken. So ließen E-Commerce und Homeoffice gewichtige Investments offener Immobilienfonds in Nutzungsarten wie Einzelhandel und Büro, die zuvor über Jahrzehnte Renditegaranten waren, vermehrt zu Problemanlagen mutieren.

„Dass Portfoliostrategien überdacht, neu angepasst und geändert werden müssen, ist nichts Neues“, stellt Stefan Paul, Leiter Fondsvertrieb Banken und Sparkassen der Real I.S, fest. „So haben wir seit vielen Jahren keine geschlossenen Fonds mehr aufgelegt.“ 2019 starteten die Münchener ihren ersten offenen Immobilienpublikumsfonds (Reinigest Europa), der in seine Anlagestrategie aktuelle Trends auf den Immobilienmärkten einfließen lässt und vor allem in energetisch optimierte Gewerbeimmobilien im Core-Segment investiert. Auch bei länger bestehenden Fonds wird der Investmentfokus häufiger auf den Prüfstand gestellt.

„Wir haben besonders den Anteil der Assetklasse Büro erheblich reduziert, dafür vor allem den von Wohnen stark erhöht“, so DWS-Portfoliomanager Bäcker. Die Office-Quote, die vor wenigen Jahren bis zu knapp 90 Prozent betragen habe, sei bei den offenen Grundbesitz-Immobilienpublikumsfonds der DWS im Schnitt auf unter 40 Prozent reduziert worden. „Wohnimmobilien zu kaufen, galt bei Immobilienfonds vor 15 Jahren eher als unattraktiv, weil die Mietrenditen niedriger und die Administration aufwändiger war als bei anderen Nutzungsarten“, sagt Thomas Beyerle, Head of Group Research von Catella. Außerdem sei der Mietmarkt in vielen Ländern Europas ähnlich wie in Deutschland stark staatlich reglementiert.

Das schreckt Investoren aber nicht von Investments ab. „Wohnen wird immer etwas Elementares sein, lediglich die Art, wie gewohnt wird, kann sich wandeln“, gibt Fink zu bedenken. Thomas Meyer, Vorstandschef der Wertgrund Immobilien AG, argumentiert: „Bezahlbarer Wohnraum ist Mangelware, da trotz wachsender Bevölkerung in Deutschland viel zu wenig gebaut wird.“ Das hat zur Folge, dass die Leerstände niedrig sind und die Mieten steigen. Die Politik steht unter großem Handlungsdruck, mehr für den Wohnungsbau zu tun.

## PARADIGMENWECHSEL: WOHNEN HUI, BÜROS PFUI

„Spätestens wenn im nächsten Jahr klar ist, dass weniger als 200.000 neue Wohnungen fertiggestellt werden, dürfte die Bundesregierung die Fördermittel massiv aufstocken“, prophezeit Meyer. Schließlich stünden im Oktober 2025 Bundestagswahlen an. Von Fördermaßnahmen würden wohl auch Publikumsfonds wie der Wertgrund WohnSelect D (Anteil geförderter Wohnungen: vier Prozent) sowie der Fokus Wohnen Deutschland von Industria (32 Prozent) profitieren. „Unsere Strategie, schwerpunktmäßig auf Wohn- und Sozialimmobilien wie Pflegeheime zu →



Wohninvestments stehen bei Immobilienfonds nach wie vor hoch im Kurs. Michael Fink, Managing Director Catella Investment Management, erläutert Chancen und Herausforderungen.

**Herr Fink, Catella setzt bei seinen offenen Immobilienpublikums- und Immobilienspezialfonds sehr stark auf den Wohnimmobilienmarkt. Worin besteht der Reiz dieser Nutzungsart?**

Wohnimmobilien bieten immenses Diversifikationspotenzial. Viele unserer Fonds investieren europaweit. Investments in Finnland korrelieren zum Beispiel wenig mit solchen in Deutschland. Das liegt auch daran, dass dort der Wohnungsmarkt kaum reguliert ist, in Deutschland und Österreich dagegen beispielsweise schon. Am stärksten ist das in Schweden der Fall. In Stockholm muss man bis zu zehn Jahren auf eine Wohnung warten.

**Welche Konsequenzen ergeben sich daraus?**

Wir sind in zehn Ländern Europas investiert. Unser Fokus ist das bezahlbare Wohnen. Hier besteht großes Potenzial, da hieran großer Mangel herrscht. Bei Investments bevorzugen wir Vororte von Metropolen. In Deutschland können B-Städte wie Göttingen oder Karlsruhe interessanter sein als Zentren wie Berlin oder München.

**Am Thema „ESG“ kommt gerade bei Wohninvestments keiner mehr vorbei. Wo stehen da die einzelnen Länder?**

In Deutschland ist der energetische Standard vieler Wohnungen relativ schlecht, da ein Großteil davon aus den 50er und 60er Jahren des vorigen Jahrhunderts stammt. Rund die Hälfte der Mehrfamilienhäuser hat ein Energielabel von schlechter als D, das laut EU-Kommission bis 2033 Marktstandard sein soll. In skandinavischen Ländern ist der Energieverbrauch zwar höher. Dafür stammen zum Beispiel in Norwegen 95 Prozent der Energie für Gebäude bereits aus erneuerbaren Energien wie Wind- und Wasserkraft.

**Deutschland möchte im Wohnbereich den CO<sub>2</sub>-Ausstoß signifikant senken. Müsste hierfür mehr getan werden?**

Der energetische Zustand unserer Immobilien in Deutschland ist gut bis sehr gut, weil wir schon seit längerem beim Ankauf von Immobilien auf diesen Aspekt achten. Was den Neubau betrifft, sieht es in puncto Förderung gar nicht schlecht aus. Für Bestandsimmobilien dürfte diese aufgrund des wachsenden Handlungsdrucks ausgeweitet werden.

# 40

Prozent durchschnittliche Office-Quote bei den offenen Grundbesitz-Immobilienpublikumsfonds der DWS – nur noch! Es waren vor nicht allzu langer Zeit mal 90 Prozent.

setzen, wird belohnt“, sagt Industria-Geschäftsführer Thomas Wirtz. Die Rendite des Fokus Wohnen Deutschland habe seit dessen Auflage stets deutlich über dem Branchendurchschnitt gelegen.

„Das Thema Nachhaltigkeit steht bei offenen Immobilienfonds ganz oben auf der Agenda“, sagt Scope-Analystin Knorr. Vorteilhaft sei, dass ihre Immobilien verglichen mit anderen Bestandshaltern ein niedriges Durchschnittsalter hätten. „Sie wurden während des Immobilienbooms mit Liquidität überschüttet, wovon viel in neue Immobilien floss“, so Knorr. Der Fokus Wohnen Deutschland sei ein junger Fonds, betont Wirtz. 60 Prozent der Objekte im Portfolio seien jünger als fünf Jahre, der energetische Optimierungsaufwand somit überschaubar. Über „Stranded Assets“ in Portfolien sprechen Fondsmanager ungerne.

Kein Wunder, denn das sind Immobilien, die man aufgrund hoher CO<sub>2</sub>-Emissionen und des schwachen Transaktionsmarktes nur schwer loswird. Bei „braunen Immobilien“, das sind Objekte der schlechtesten Energieklasse G, sei das Risiko am größten, dass sie die energetischen Anforderungen aus dem Pariser Klimaabkommen verfehlen, sagt Real-I.S.-Branchenexperte Paul. „Fonds, die solche Immobilien im Bestand haben, bleibt fast nichts anderes übrig, als mehr Asset Management zu betreiben“, rät Catella-Branchenkenner Beyerle. Das heißt: Sie sollten mehr Geld in deren energetische Sanierung stecken und sie oft auch neu positionieren.

Interessant ist eine gesetzliche Neuregelung, die es offenen Immobilienfonds künftig ermöglicht, bis

zu 15 Prozent ihres Fondsvermögens in die Produktion, Weiterleitung und Speicherung von Strom oder Wärme durch erneuerbare Energien zu investieren. „Bisher war das problematisch, weil eine gewerbesteuerliche Infizierung drohte, wenn Immobilienfonds Strom, den sie zum Beispiel selbst mit einer Photovoltaikanlage produziert haben, an Mieter ihrer Gebäude verkaufen wollten“, erläutert Knorr. Vom Zukunftsfinanzierungsgesetz könnten vor allem die Fondsgesellschaften profitieren, die in diesem Bereich etwa durch die Auflage von Solarpark- oder Windkraft-Fonds über entsprechendes Know-how verfügten.

## NACHHALTIGKEIT IN IMMOBILIENFONDS

Als erste Investmentgesellschaft signalisierte die Commerz Real, mit dem Immobilienpublikumsfonds Hausinvest von diesen Möglichkeiten profitieren zu wollen. „Mittel- bis langfristig ist es das Ziel, die Immobilien im Portfolio selbst mit Strom zu versorgen“, sagt Mario Schüttauf, Manager des offenen Immobilienpublikumsfonds Hausinvest. Andere Fondsanbieter sehen gleichfalls Potenzial. Peter Windmeißer, Head of Portfolio Management Real Estate der KGAL: „Als Infrastrukturinvestor mit großer Erfahrung sind wir prädestiniert, die neuen Optionen beispielsweise in unserem offenen Immobilienpublikumsfonds KGAL ImmoSubstanz zu nutzen.“ Dazu müssten allerdings die gesetzlichen Rahmenbedingungen nachgebessert werden, so Knorr weiter. ↩

## Wichtige Immobilienpublikumsfonds

Anlagefokus: Deutschland/Europa

Name des Fonds	Wertentwicklung (ein Jahr, in Prozent)	Fondsvolumen (in Mrd. Euro)**	Anlagefokus (wichtige Nutzungsarten)	Quote Vermietung (in Prozent)	Anteil Immobilienalter bis 20 Jahre*** (in Prozent)
Deka-ImmobilienEuropa	3,5	18,3	Gewerbeimmobilien	94,5	79,5
Deka-ImmobilienMetropolen*	2,2	1,7	Gewerbeimmobilien	99,0	94,4
Fokus Wohnen Deutschland	3,1	1,0	Wohnen	93,0	82,3
Grundbesitz Europa	0,5	9,4	Büro, Wohnen, Einzelhandel	90,8	82,8
Grundbesitz Fokus Deutschland	1,9	1,0	Büro, Wohnen, Logistik	96,5	77,6
Hausinvest*	2,7	17,4	Wohninvest, Gewerbeimmobilien	94,1	73,0
KGD-Catella Nachhaltigkeit Immobilien Deutschland	-0,4	0,3	Gewerbeimmobilien	98,4	64,8
KGAL ImmoSubstanz	3,4	0,1	Büro, Grund-, Nahversorgung	99,7	34,4
Realinvest Europa	1,7	0,7	Büro, Logistik, Einzelhandel	92,8	76,4
Swiss Life Living + Working	1,6	1,1	Wohn- und Büroimmobilien	92,5	84,8
UBS (D) Euroinvest Immobilien I	2,4	0,5	Büroimmobilien	85,4	47,1
UnImmo: Deutschland	2,9	16,6	Wohn- und Gewerbeimmobilien	95,4	69,4
UnImmo: Europa	2,0	15,0	Wohn- und Gewerbeimmobilien	92,4	86,4
UnImmo: Wohnen ZBI	1,0	5,1	Wohnimmobilien	91,9	9,3
Wertgrund WohnSelect D	2,0	0,5	Wohnimmobilien	96,1	6,1

Quelle: Angaben der Fondsgesellschaften, Scope Fund Analysis  
Stand: September 2023

\*Anlagefokus global \*\*auf- bzw. abgerundet auf 100 Mio. Euro \*\*\*wirtschaftliche Lebensdauer



# „DER UMBAU DES IMMOBILIEN-PORTFOLIOS KANN SUKZESSIVE ERFOLGEN. ABER ER SOLLTE ANGEANGEN WERDEN.“

**Jens Böhnlein**  
RICS Deutschland

L'Immo vom 04.09.2023



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

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

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



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

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



# EXPRESS- ABSCHREIBUNG & CO.

Immer wieder müssen die Finanzgerichte über steuerliche Zweifelsfragen und Streitfälle zwischen Bürgern und Fiskus entscheiden. Vermieter und Wohnungsunternehmer können STEUERN SPAREN, wenn sie die Urteile kennen.



Beim Thema AfA gibt es unterschiedliche Ansichten von Finanzverwaltung und Gerichten. Und neue Möglichkeiten.

Wer Immobilien vermietet oder gewerblich nutzt, kann die Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Gebäudes steuerlich abschreiben. Gesetzgeber und Finanzverwaltung sehen für diese Regelabschreibung abhängig von der Nutzungsart und dem Zeitpunkt der Fertigstellung oder des rechtswirksamen Abschlusses eines obligatorischen Kaufvertrags typisierte Abschreibungssätze (AfA-Sätze) vor.

Diese betragen entweder zwei Prozent pro Jahr für ältere Gebäude mit einer Nutzungsdauer von 50 Jahren (Fertigstellung vor dem 1.1.2023) oder drei Prozent für neuere Gebäude (Fertigstellung nach dem 31.12.2022) mit einer Nutzungsdauer von 33 Jahren. Für Gebäude, die vor dem 1.1.1925 fertiggestellt wurden, beträgt der AfA-Satz 2,5 Prozent (40 Jahre Nutzungsdauer). Die vorgegebenen AfA-Sätze gelten dabei auch für erworbene Bestandsimmobilien, unabhängig vom tatsächlichen Alter oder der tatsächlichen Nutzungsdauer.

## **SCHNELLERE GEBÄUDE-ABSCHREIBUNG KAUM BEKANNT**

Können Sie nachweisen, dass die tatsächliche Nutzungsdauer Ihrer Mietimmobilie deutlich niedriger ist als die vom Gesetzgeber typisierend vorgegebenen Zeiträume, können Sie auch schneller abschreiben. Die kaum bekannte Möglichkeit einer Express-Abschreibung ergibt sich direkt aus dem Einkommensteuergesetz (§ 7 Absatz 4 Satz 2 EStG).

Nachdem der Bundesfinanzhof<sup>1</sup> und ein Finanzgericht<sup>2</sup> die Nachweismöglichkeiten für eine verminderte Lebensdauer von Mietobjekten deutlich vereinfacht hatten, gingen bei den Finanzämtern derart viele Anträge ein, dass der Gesetzgeber die Regelung eigentlich zum 1. Januar 2023 streichen wollte, um die missliebige Rechtsprechung der Steuergerichte nachträglich einzukassieren und das Schlupfloch für alle Steuerzahler wirksam zu verschließen. Doch am Ende blieb

**TEXT**  
*Michael Schreiber*

die Regelung und ist weiterhin geltendes Recht. Stattdessen versuchte das Bundesfinanzministerium (BMF) per Erlass<sup>3</sup> die vom BFH vorgegebenen Kriterien für eine schnellere Gebäudeabschreibung zu modifizieren und letztlich durch die Hintertür eine faktische Nichtanwendung der Rechtsprechung durchzusetzen.

Nach Ansicht des BMF bedarf es zwingender Rechtfertigungsgründe für eine vom Gesetz abweichende schnellere Gebäudeabschreibung. Dazu muss das Gebäude vor Ablauf der gesetzlich vordefinierten Nutzungsfristen objektiv betrachtet technisch oder wirtschaftlich verbraucht sein. Die bloße Absicht, ein zunächst noch genutztes Gebäude abzubauen oder zu veräußern, rechtfertigt keine kürzere Nutzungsdauer. Für den Fall einer bestehenden Abbruchabsicht wollen die Beamten des BMF eine schnellere AfA nur dann akzeptieren, wenn der Zeitpunkt der Nutzungsbeendigung definitiv feststeht, zum Beispiel, weil sich der Eigentümer vertraglich verpflichtet hat, das Gebäude zu einem bestimmten Zeitpunkt abzubauen.

Eine zu schätzende kürzere Nutzungsdauer wird von den Finanzgerichten anhand des technischen Verschleißes, einer wirtschaftlichen Entwertung sowie ggf. rechtlicher Gegebenheiten bestimmt, die die Nutzungsdauer eines Bauwerks beeinträchtigen können. Das BMF hebt den technischen Verschleiß als Ausgangspunkt hervor. Für die Frage, ob das Gebäude vor der Zeit verschlissen ist, stellen die Beamten hier insbesondere auf die Nutzungsdauer der Tragstruktur des Bauwerks ab (Dachkonstruktion,

tragende Innen- und Außenwände, Geschoßdecken, Fundament). Sollte sich die wirtschaftliche Nutzungsdauer ausnahmsweise kürzer als die technische Nutzungsdauer darstellen, weisen die BMF-Fachbeamten lapidar darauf hin, dass betroffene Bestandhalter sich darauf berufen können.

## **DAS BMF FÜHRT EINE GUT-ACHTENPFLICHT EIN**

Abweichend von der oben genannten Rechtsprechung führt das BMF zum Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer eine umfassende Gutachtenpflicht ein. Die Finanzämter sollen entweder die Vorlage eines Gutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken fordern oder von Personen, die von einer nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Grundstücken nach entsprechender Norm zertifiziert worden sind. Ein Bausubstanzgutachten im Sinne des sog. ERAB-Verfahrens (Verfahren zur Ermittlung des Abnutzungsvorrats von Baustoffen) ist laut BMF zwar nicht zwingend erforderlich, kann aber hilfreiche Anhaltspunkte zur Beurteilung des Einzelfalls enthalten.

Gerade wegen der überzogenen Nachweisvoraussetzungen wird sich künftig weiterer Streit zwischen Investoren und Finanzämtern nicht vermeiden lassen. Die Karten für Streits vor dem Finanzamt stehen jedenfalls nicht schlecht, denn die Finanzgerichte urteilen aktuell eindeutig pro Steuerzahler. Mit zwei Urteilen vom →

### **1**

#### **SPAREN**

*Ob Restnutzungsdauer oder Gutachtenmethoden – die Finanzgerichte urteilen aktuell in vielen Fällen eindeutig pro Steuerzahler.*

**IST DIE TATSÄCHLICHE NUTZUNGSDAUER IHRER MIETIMMOBILIE DEUTLICH NIEDRIGER ALS DIE VOM GESETZGEBER TYPISIEREND VORGEgebenEN ZEITRÄUME, KÖNNEN SIE SCHNELLER ABSCHREIBEN.**

14.2.2023<sup>4</sup> hat das Finanzgericht Münster rechtskräftig entschieden, dass die Restnutzungsdauer eines Mietobjektes nach jeder geeigneten Darlegungsmethode, so auch nach der Immobilienwertverordnung (ImmoWertV), berechnet werden kann. Mit Urteil vom 27.4.2023 (Az. 1 K 487/19 E) legt das FG Münster erneut nach und stellt klar, dass Steuerzahlerinnen und Steuerzahler gerade nicht verpflichtet sind, ein bestimmtes Gutachten, etwa ein Bausubstanzgutachten, mit einer bestimmten Methode vorzulegen. Die Revision hat das Gericht nicht zugelassen, sodass hierzu keine weitere BFH-Entscheidung ergehen wird.

### BFH: NEUES ZUR AUFTEILUNG DES KAUFPREISES

Nach dem Kauf einer zur Vermietung vorgesehenen Immobilie lässt sich nur der entrichtete Kaufpreis für das Gebäude über die Abschreibung in messbare Steuervorteile ummünzen. Da sich das Grundstück nicht abnutzt, muss man zwangsläufig den im Notarvertrag vereinbarten Kaufpreis für das bebaute Gesamtgrundstück in einen Gebäudeanteil und einen Grundstücksanteil aufteilen. Die Frage, wie diese Aufteilung zu erfolgen hat, ist häufig Streitpunkt zwischen dem Investor und dem Finanzamt. Ein Tipp lautet daher, den Gebäudewert im Kaufvertrag festzulegen. Ist der Wert realistisch, muss ihn das Finanzamt laut BFH abnicken (Az. IX R 38/17)!

Wurde die Kaufpreisaufteilung im Kaufvertrag vergessen, erfolgt diese zwingend in der ersten Steuererklärung, mit der die Einkünfte aus dem gekauften Grundstück deklariert werden müssen. Die online abrufbare Rechenhilfe der Finanzverwaltung bietet Bestandshaltern dabei eine grobe Orientierung ([bundesfinanzministerium.de/Kaufpreisaufteilung](https://www.bundesfinanzministerium.de/Kaufpreisaufteilung)). Sie ist aber nicht bindend (Az. IX R 26/19) und sollte nur mit Vorsicht verwendet werden.

Mit Urteil vom 20.9.2022 (Az. IX R 12/21) hat der BFH jüngst entschieden, dass für die Aufteilung des Kaufpreises zum

## BEI OBJEKTEN, BEI DENEN DIE RENDITEERWARTUNG PRÄGEND FÜR DIE KAUFENTSCHEIDUNG IST, BESTEHT LAUT BUNDESFINANZHOF RAUM FÜR DIE ANWENDUNG DES ERTRAGSWERTVERFAHRENS.

Beispiel einer vermieteten Eigentumswohnung kein Vorrang eines bestimmten Bewertungsverfahrens besteht. Die Finanzverwaltung und auch der BFH in seiner zurückliegenden Rechtsprechung hatten bisher die Kaufpreisaufteilung nach der Sachwertmethode bevorzugt. Das sehen die BFH-Richter offensichtlich jetzt anders.

Bei Objekten, bei denen die Renditeerwartung prägend für die Kaufentscheidung ist, besteht nach ihrer Ansicht Raum für die Anwendung des Ertragswertverfahrens. Diese Methode liefert tendenziell einen höheren Gebäudeanteil und damit im Endeffekt ein höheres steuerliches Abschreibungspotenzial. Einen typisierenden oder fallgruppenspezifischen Vorrang einer Bewertungsmethode für bestimmte Gebäudearten sehen die BFH-Richter dagegen im Einklang mit der ImmoWertVO nicht – es bedarf vielmehr einer einzelfallbezogenen Bewertung.

Einigen sich Bestandshalter mit dem Finanzamt nicht auf eine realistische Kaufpreisaufteilung, können sie ein Gutachten bei einem öffentlich bestellten/ vereidigten Sachverständigen einholen.

### NISSBRAUCH UND VERMÖGENSVERWALTUNG

Mit seinem Urteil vom 15.11.2022 (Az. IX R 4/20) betritt der BFH Neuland. Erstmals nimmt er dazu Stellung, welche Voraussetzungen erfüllt sein müssen, damit beim Quotennießbrauch am Anteil eines Gesellschafters einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft

dem Nießbraucher die anteiligen Einkünfte zuzurechnen sind.

Der Kläger hatte im Urteilsfall einen zeitlich befristeten Quotennießbrauch (Zuwendungsnißbrauch) zugunsten seines volljährigen Sohnes bestellt, um die Hälfte der aus der Gesellschaft erzielten anteiligen Einkünfte auf den Sohn zu verlagern.

Der IX. Senat des BFH stellte klar, unter welchen Bedingungen Einkünfte dem Nießbraucher zugerechnet werden können:

- Danach muss der Nießbraucher aufgrund der ihm vertraglich überlassenen Stimm- und Verwaltungsrechte grundsätzlich in der Lage sein, sowohl in laufenden Angelegenheiten mitzubestimmen als auch an Grundlagengeschäften der Gesellschaft mitzuwirken. Dem Nießbraucher muss dabei zumindest ein Blockaderecht eingeräumt werden, das heißt, der eigentliche Gesellschafter darf keine wesentlichen Entscheidungen ohne Zustimmung des Nießbrauchers treffen.
- Ist nach dem Gesellschaftsvertrag der Personengesellschaft für die Nießbrauchsbestellung zugunsten eines Dritten die ausdrückliche Zustimmung der Gesellschaft erforderlich, ist diese nachweislich vorab einzuholen.
- Schlussendlich muss bei einer geplanten Einkünfteverlagerung auf nahe Angehörige strikt darauf geachtet werden, dass die getroffenen Vereinbarungen einem Fremdvergleich standhalten und auch tatsächlich wie vereinbart gelebt werden. ↗

1) BFH, Urteil vom 28.7.2021, Az. IX R 25/19; 2) FG Münster mit Urteil vom 27.1.2022 (Az. 1 K 1741/18 E);

3) Schreiben vom 22. Februar 2023, Az. IV G 3 – S 2196/22/10006:005; – online abrufbar über die Website des BMF; 4) Az. 1 K 3840/19 F und 1 K 3841/19 F

HAUFE.

# HAUFE VERWALTERPRAXIS GOLD

Das komplette Rundum-Paket für Ihre  
erstklassige Immobilienverwaltung

- ✓ **Mit dem kompletten Prüfungswissen zum Zertifizierten Verwalter**
- ✓ **Inkl. 24 Online-Seminaren zur Erfüllung Ihrer Fortbildungspflicht**
- ✓ **Mit praxisorientierten Lösungen zu Themen und Herausforderungen der Miet- & WEG-Verwaltung**

Testen Sie **Haufe VerwalterPraxis Gold** mit **rechtssicherem Know-How, topaktuellem Fachwissen** und **Arbeitshilfen** für Ihren Erfolg in der Immobilienverwaltung.



**Jetzt 4 Wochen  
kostenlos testen:**

**[www.haufe.de/  
vpr-gold](http://www.haufe.de/vpr-gold)**

Oder rufen Sie uns einfach an  
0800 50 50 445 (kostenlos)

# HARTER KERN, BEEINDRUCKENDE SCHALE

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.

Selbst bei einem Orkan schwanken Wolkenkratzer gemächlich, je nach Höhe etwa einen Meter in der Spitze. Bebt die Erde, sind sie extremen vertikalen und horizontalen Stößen ausgesetzt. Dafür bedarf es besonderer Konstruktionen. Eines der höchsten Hochhäuser der Welt steht inmitten eines ERDBEBENGEBIETS. Ebenso ein Wohnturm in Lörrach.

## WEITBLICK, LÖRRACH

Das bislang stärkste Erdbeben in Deutschland wurde 1911 auf der Schwäbischen Alb registriert. Es hatte eine Stärke von 5,8. Es war damit etwa 100 Mal schwächer als das letzte Beben in der Türkei. Baden-Württemberg gehört zu den gefährdetsten Regionen. Am höchsten ist das Risiko im Zollernalbkreis und im Gebiet um Lörrach. Hier können nach geologischer Risikobemessung Erdbeben so stark sein, dass Gebäude beschädigt werden oder sogar einstürzen können. Erdbebensicheres Bauen stellt deshalb besondere Anforderungen an die Tragwerksplanung. Dafür engagierte der Bauherr, die Wohnbau Lörrach, das renommierte, hochhauserfahrene Bauingenieur- und Architekturbüro Werner Sobek. Das Gebäude gründet auf 41 Großbohrpfählen und ist eine Stahlbetonkonstruktion. Nur die hochbelasteten Mittelstützen wurden als Verbundstützen ausgelegt.

Aber warum unbedingt ein Hochhaus? Der klassische Häuslebauer hätte an dem schmalen Grundstück keine Freude gehabt. Es liegt direkt neben der viel

befahrenen „Zollfreien Straße“ (B 317), die Weil am Rhein und Lörrach verbindet und „zollfrei“ über schweizerisches Territorium führt. Auch deshalb hatte es eine lange Zeit als Parkfläche gedient. Statt erdgeschossig auf eine Lärmschutzwand zu blicken, genießen die heutigen Bewohner aus raumhohen Fenstern in drei Himmelsrichtungen und von weit auskragenden Balkonen einen großartigen Panoramablick: nach Osten in die aufgehende Sonne, nach Westen auf die Rebhänge des Tüllinger Bergs und nach Süden in die Basler Bucht. Wenn man sich von Süden nähert, wird der Blick schon in der Ferne von dem markanten Baukörper in Form eines Parallelogramms gefangen. „Es war zwar kein Filetstück im herkömmlichen Sinne. Aber es war geradezu exponiert, ein Statement zu setzen“, so Thomas Nostadt, Geschäftsführer der Wohnbau.

2017 wurde der Wohnturm mit dem Hugo-Häring-Preis ausgezeichnet und 2019 im Wettbewerb der Architektenkammer Baden-Württemberg „Beispielhaftes Bauen im Landkreis Lörrach“.

## OBJEKTDATEN WEITBLICK, LÖRRACH

Höhe: 57 Meter

Geschosse: 18

Wohnheiten: 20 (1 Aufzug)

Bruttofläche: 5.500 qm

Baujahr: 2016

Architekten: Moser Architekten in Arbeitsgemeinschaft mit Wilhelm, Hovenbitzer u. Partner

Bauherr: Wohnbau Lörrach

Baukosten: 12,1 Mio. Euro



TEXT

Manfred Godek



## TAIPEI 101, TAIPEH

Der Wolkenkratzer „Taipei 101“ in Taipeh, benannt nach der Anzahl seiner Stockwerke, war bei seiner Einweihung 2004 mit 508 Metern das höchste Gebäude der Welt. Inzwischen ist es auf Rang zehn abgerutscht. Auf der Skala der am meisten durch Naturereignisse gefährdeten Hochhäuser hat es seinen Spitzenplatz behalten. Denn unter Taiwan treffen die philippinische und die eurasische Kontinentalplatte aufeinander. Die tektonische Bruchlinie ist nur 200 Meter entfernt. Fast täglich erzittert die Erde. Während des Baus gab es ein Beben der Stärke 7,1. Zwei Kräne stürzten herab, sieben Menschen starben. Das „Taipei Financial Center“ hält solchen Erschütterungen einschließlich mehrerer tropischer Wirbelstürme pro Jahr ohne Beschädigungen stand. Erdbebenfest wird ein Hochhaus durch Stahlbeton. Das Taipei 101 ist an jeder Ecke einer Etage mit jeweils zwei Säulen aus Stahl, die mit Hochleistungsbeton ausgefüllt wurden, ausgesteift.

Zudem sorgt ein „Schwingungstilger“ für Balance: eine 660 Tonnen schwere Stahlkugel mit

fünfeinhalb Meter Durchmesser, die zwischen dem 87. und dem 92. Stockwerk an 42 Stahlseilen hängt. Bei einem Erdbeben nimmt sie die Schwingungsenergie auf und kompensiert dadurch die belastenden Kräfte. Auch die 120.000 Quadratmeter große Fassade aus Aluminium, Stahl und unverspiegeltem Isolierglas muss eine Menge aushalten können: neben starken Erdbeben auch einen Winddruck von bis zu 1,4 Tonnen pro Quadratmeter. Die Architektur orientiert sich streng an chinesischen Traditionen. Sie soll an einen Bambus erinnern. Das Gebäude, in dem rund 10.000 Menschen ihren Arbeitsplatz haben, verfügt über verschiedene Funktionsebenen. Die unteren Stockwerke dienen vor allem der Versorgung. Highlights für Besucher und Touristen sind die spektakulären Aussichtsplattformen auf den Ebenen 89, 91 und 101. 2016 wurde das Taipei 101 unter anderem mit dem Best Business Achievement Award of the Year der World Association of High-Rise Buildings (CTBUH) ausgezeichnet.



## OBJEKTDATEN TAIPEI 101, TAIPEH

*Höhe:* 508 Meter

*Geschosse:* 101 (plus 5 Untergeschosse)

*Erschließung:* 61 Aufzüge

*Bruttofläche:* 412.500 qm

*Baujahr:* 2004

*Architekten:* C.Y. Lee & Partners

*Bauberr:* Taipei Financial Center Corporation (TFCC)

*Baukosten:* 1,5 Mrd. Euro





Deutschland gibt sich gern als Recycling-Weltmeister. Zwischen Anspruch und Wirklichkeit klappt allerdings eine große Lücke. Die am 1. August 2023 in Kraft getretene neue Ersatzbaustoff-Verordnung ist dafür ein geradezu exemplarisches Beispiel. Sie soll der KREISLAUFWIRTSCHAFT mit Baumaterialien den Weg ebnen, erreicht aber das Gegenteil. Eine Bestandsaufnahme.

# DIE RECYCLING- LÜGE

TEXT

Manfred Godek

Das „Rohstofflager“, das in Gebäuden steckt, ist gigantisch. In Deutschland sind es 16 bis 17 Milliarden Tonnen. Rechnet man den Straßen- und Tiefbau hinzu, sind es hierzulande sagenhafte 39 Milliarden Tonnen an verbauten Ressourcen und 1,1 Teratonnen weltweit. Eine Teratonne sind eine Billion Tonnen. So viel gibt die Erdkruste nicht – noch einmal – her. Sie ist quasi ausgebeutet. So bekommt der Begriff „Baustoffmangel“ eine ganz neue Qualität. Es sind nicht nur die Regale zeitweise leer, sondern die Rohstoffquellen sind erschöpft. Es bleibt gar nichts anderes übrig, als zu sortieren, wiederzuverwenden und zu recyceln, statt einfach abzureißen und wegzuwerfen. So ist es auch im europäischen Green Deal vereinbart. Seit dem zweiten Aktionsplan für die Kreislaufwirtschaft hat die Abfallhierarchie Priorität. Die Beseitigung von Abfall ist nur zulässig, wenn eine Verwertung nicht möglich ist. Als mit Abstand größter CO<sub>2</sub>-Emittent wird die Bauindustrie ausdrücklich aufgefordert, einen Markt für Recycling-Baustoffe und sekundäre Rohstoffe zu etablieren.

### „VERWERTUNG“ IST NICHT GLEICH RECYCLING

Deutschland sei darin ohnehin Spitze, heißt es in Berlin. Man liege mit einer Verwertungsquote von rund 90 Prozent bei Bauabfällen weit über der europäischen Vorgabe von 70 Prozent, so das Bundesbauministerium in einer Pressemitteilung von August 2023. Zahlen lügen zwar nicht. Sie können aber ein verzerrtes Bild der Wahrheit vermitteln. „Verwertung“ ist nicht Recycling, also die weitgehende Wiederherstellung des ursprünglichen Baustoffs. Recycling-Beton gilt zum Beispiel als besonders ressourcenschonend. Zudem werden dabei nach dem derzeitigen Stand der Technik etwa sieben Prozent weniger CO<sub>2</sub> emittiert. In der Tat wird zurückgebauter Beton in Deutschland fast vollständig wiederverwendet. Dies allerdings weniger für die Betonherstellung, sondern zum Großteil als Unterbau für Straßen. Viele Millionen Tonnen Bauschutt lan-

den beispielsweise auf Deponien als Füllmaterial. Wirklich recycelt wurden von 220,6 Millionen Tonnen mineralischer Bauabfälle laut Statistik der Kreislaufwirtschaft Bau im Jahr 2020 nur 76,9 Millionen Tonnen. Das entspricht einem Anteil von 34,8 Prozent. Daraus entstanden 63 Millionen Tonnen an Recycling-Baustoffen. Der wichtigste Gradmesser für Zirkularität ist aber die Substitutionsquote. Sie gibt an, welche Menge der am Neubau benötigten Primärrohstoffe – dies waren im Jahr 2020 insgesamt 584,6 Tonnen an mineralischen Gesteinskörnungen – durch Recyclingprodukte ersetzt wird. Diese Quote lag lediglich bei 13,2 Prozent.

Dabei setzen sich bereits seit den 1990er Jahren Initiativen wie die Kreislaufwirtschaft Bau beim Bundesverband Baustoffe, Steine und Erden e.V. oder der Baustoff Recycling Bayern e.V. für mehr Nachhaltigkeit und Ressourceneffizienz ein. Im Berliner Politikbetrieb dümpelte das Thema allerdings gut 16 Jahre vor sich hin. So lange wurde in diversen Ausschüssen und Gremien darüber diskutiert. Bis endlich im Jahr 2017 die damalige Bundesregierung Entwürfe für eine entsprechende Verordnung vorlegte: eine „Mantelverordnung zur Verwertung mineralischer Abfälle“ und als Teil davon die „Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke“, genannt „Ersatzbaustoffverordnung“ (EBV). Sie passierte nach mehrfacher Beratung Bundestag und Bundesrat, was einschließlich einer gesetzlichen Übergangsfrist weitere fünf Jahre dauerte. Am 1. August 2023 trat sie in Kraft. Einen „Riesenschritt in Richtung Kreislaufwirtschaft“ verkündete der Parlamentarische Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz, Christian Kühn.

Was lange währte, ist am Ende aber nicht automatisch gut geworden. Mit der neuen EBV sei ganz und gar nichts gewonnen, sondern das Recycling am Bau sogar noch erschwert worden, klagen die Verbände und Unterneh-



1

men der Bauwirtschaft. Tim-Oliver Müller, Hauptgeschäftsführer des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie, sieht einen „undurchdringbaren Dschungel an Nachweisen, Rechtsunsicherheiten und unterschiedlichen Auslegungen in allen 16 Bundesländern, die komplett an der Bau-praxis vorbegehen“.

## BAUWIRTSCHAFT IGNORIERT?

Schon in den Fachausschüssen von Bundestag und Länderkammern hatte die Bauwirtschaft ihre Bedenken vorgetragen. Man sei schlichtweg ignoriert worden, heißt es von fast allen Seiten. Allein die Tatsache, dass für mehr als 1.700 mobile Aufbereitungsanlagen bei jedem Wechsel der Baumaßnahme erneute Eignungsnachweise gefordert würden, mache Recyclen nicht leichter und effizienter. Zweifel gibt es aber auch an der Sachkenntnis der bei der Verordnung federführenden Beamten. „Die Verordnung schließt eine Verwendung von Baustoffrecycling-Material der besten Güteklasse auf kiesigem Untergrund, also unter anderem in nahezu allen Flussgebieten Deutschlands,

1

**MORINGA**  
*Unter diesem Namen entsteht in der Hamburger HafenCity das erste Cradle-to-Cradle-Wohngebäude Deutschlands.*

2

**FEUERWACHE**  
*Die Feuerwache in Straubenhardt ist eines der ersten Cradle-to-Cradle-Projekte im öffentlichen Sektor in Deutschland und wurde 2020 fertiggestellt.*



2

aus“, bemängelt Michael Stoll, Vorsitzender der Bundesvereinigung Recycling-Baustoffe e.V. und Präsident der Fédération Internationale du Recyclage (FIR). Diese Einschränkung gehe aus nicht erkennbarem Grund weit über die wissenschaftlichen Grundlagen und die bis zum 31. Juli 2023 geltenden Länderregelungen hinaus. Sie werde in den jeweiligen Regionen das Baustoffrecycling erheblich reduzieren, wenn nicht ganz beenden. In einem weiteren Punkt gibt es inzwischen leichte Entwarnung. Nach den Buchstaben des EBV soll der Eignungsnachweis für das aufzubereitende Material nach dem so genannten

„Säulenversuch“ geführt werden. Dabei wird das Material in eine Säule gefüllt und dann mit Wasser ausgewaschen. Das Wasser wird anschließend auf verschiedene Stoffe untersucht. Das Säulenverfahren ist allerdings vier- bis fünfmal so teuer und dauert deutlich länger als das bisher hauptsächlich praktizierte „Schüttelverfahren“. Bei diesem wird das Material mit Wasser in einem Behälter lediglich geschüttelt. Der bvse Bundesverband Sekundärrohstoffe und Entsorgung e.V. befürchtete bereits eine „Massenverschiebung in Verfüllungen und Deponien“ und einen Anstieg der Entsorgungskosten um das Drei- bis Vierfache. →

**„INDEM WIR MATERIALIEN, BAUTEILE UND PRODUKTE DOKUMENTIEREN, MACHEN WIR IHREN WERT SICHTBAR. WIR ERMÖGLICHEN EINSICHT, ERLEICHTERN DIE WIEDERVERWENDUNG, REDUZIEREN DEN ABFALL UND MINIMIEREN DIE AUSWIRKUNGEN AUF UNSERE UMWELT.“**

Patrick Bergmann, Gründer und Geschäftsführer der Online-Plattform Madaster

Wie aus einem aktuellen, Ende September veröffentlichten FAQ-Katalog der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall hervorgeht, könnte der deutlich weniger aufwändige „Säulenkurztest“ für den Eignungsnachweis ausreichen und so zumindest das Analyseverfahren kein Hindernis mehr darstellen.

## DAS ABFALL-ETIKETT

Der größte Knackpunkt ist allerdings, dass recycelte Baustoffe weiterhin als „Abfall“ gelten. „Ziel sollte es sein, die aus Recycling gewonnenen Baumaterialien stärker in den Markt zu bringen. Was als Folge der Ersatzbaustoffverordnung droht, ist leider das Gegenteil“, so Recycling-Experte Stoll. Recyclingprodukte würden negativ stigmatisiert. Welcher Bauherr wolle schon in seinem Bauvorhaben Recyclingmaterial

verwenden, wenn er damit rechtlich gesehen Abfall verbaue, fragt Felix Pakleppa, Hauptgeschäftsführer des Zentralverbands des Deutschen Baugewerbes (ZDB). Vermarktungstechnisch ist das Abfall-Label jedenfalls ein No-Go. Pakleppa: „Bundesweit zu regeln, dass gütegesicherte Ersatzbaustoffe kein Abfall mehr sind, sondern hochwertige Bauprodukte – das wäre der entscheidende Baustein für eine funktionierende Kreislaufwirtschaft.“ Das Abfall-Etikett verursacht zudem erheblichen zusätzlichen Aufwand. Transporte sind anzeige- und Zwischenlagerungen genehmigungspflichtig. Kuriosum: Bodenaushub darf zwar auf der Baustelle selbst wiederverwendet werden, etwa zur Verfüllung. Wird er aber abtransportiert, um woanders ein Loch zu füllen, ist er „Abfall“. Dabei hat bereits der Europäische Gerichtshof im Jahr 2022

**1**  
**DES PUDELS KERN:**  
*Zurückgebauter Beton wird zum größten Teil als Unterbau beim Straßenbau verwendet.*

**2**  
**AUFWÄNDIG**  
*Für mobile Aufbereitungsanlagen wird bei jedem Wechsel ein erneuter Eignungsnachweis gefordert.*

**3**  
**SORTIERT**  
*Alle Baumaterialien sollten nach Fraktionen getrennt werden.*

festgestellt, dass ausgehobenes Bodenmaterial kein Abfall ist, wenn der Bauherr schon vor dem Aushub eine Qualitätsbestimmung vornimmt und eine dazu passende umweltgerechte und rechtmäßige Verwendung organisiert (Az.: C-238/21). Demnach kann solches und folglich auch weiteres mineralisches Material die Voraussetzungen für den Handel als Baunebenprodukt erfüllen, befindet ein vom Auftrag des Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes e.V., des Deutschen Abbruchverbandes e.V. und der Bundesgemeinschaft Recycling-Baustoffe e.V. in Auftrag gegebenes Rechtsgutachten der Kanzlei für Umweltrecht Kunz.

Der ursprüngliche Regierungsentwurf für die EBV aus dem Jahr 2017 hatte noch Kriterien für ein „Abfallende“ vorgesehen. Diese wurden jedoch vom Bundesumweltministerium zurückgenommen, vermutlich, um nicht mit EU-Recht in Konflikt zu geraten. Denn um das „Ende der Abfalleigenschaft“ zu regeln, ist eine gesonderte Verordnung erforderlich. Eine solche auf den Weg zu bringen, wurde allerdings versäumt. Das soll laut Koalitionsvertrag von 2021 nachgeholt werden. Es ist nicht das einzige Vorhaben, das bisher auf der Strecke geblieben ist.

## UNTERSCHÄTZTE RECYCLATE

Die Umweltpolitikerinnen und -politiker in den Regierungsfractionen lassen allerdings nicht locker, zumal die Legislaturperiode ihrem Ende entgegengeht. „Die wichtigste Weiterentwicklung, die wir benötigen, sind definierte Qualitätseigenschaften, nach denen wir die Materialströme aus dem Abfallregime entlassen können. Ab einer gewissen Qualität dürfen die Materialien nicht mehr als Recyclate bewertet werden, weil sie ebenso gut – als Neuware sind“, fordert die FDP-Bundestagsabgeordnete Judith Skudelny, Obfrau ihrer Fraktion im Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz. Es gehe darum, eine bessere Akzeptanz bei den Nutzern zu sichern und gleichzeitig Recyclingbaustoffe in Ausschreibungen vor

# „WIR HABEN VEREINBART, QUALITÄTSGESICHETERTE ABFALLPRODUKTE AUS DEM ABFALLRECHT ZU ENTLASSEN UND IHNEN EINEN PRODUKTSTATUS ZU ERMÖGLICHEN.“

Dr. Jan-Niclas Gesenhues, *umweltpolitischer Sprecher der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen*



1

Diskriminierung zu schützen. Der umweltpolitische Sprecher der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, Dr. Jan-Niclas Gesenhues, verweist ebenfalls auf den Koalitionsvertrag. „Wir haben vereinbart, qualitätsgesicherte Abfallprodukte aus dem Abfallrecht zu entlassen und ihnen einen Produktstatus zu ermöglichen.“

## LÖSUNG MATERIALKATASTER

Im Bundesumweltministerium ist man sich der Problematik und Dringlichkeit einer Lösung inzwischen bewusst. „Keine Gemeinde will zum Beispiel einen Kindergarten aus Bauabfällen errichten, sondern aus guten Baustoffen, von denen keine Gesundheitsgefahren und andere Sicherheitsrisiken ausgehen“, so Staatssekretär Kühn. Es bedürfe einer Verordnung, die bestimme, wann mineralische Stoffe nicht mehr als Abfall gelten. Man „beabsichtige“, in diesem Jahr einen Entwurf dazu vorzulegen. Was bedeuten könnte, dass daraus erst nach der nächsten Bundestagswahl etwas wird.

Dabei ist eine Rechtsverordnung, die den Umgang mit Bauabfällen und ihre Wiederverwendung regelt, nur ein Bruchteil dessen, was eine funktionierende Kreislaufwirtschaft ausmacht. Denn Recycling beginnt nicht erst bei Rückbau oder Abbruch von Bauwerken, sondern bereits bei deren Planung. Erst wenn dokumentiert ist, welche Bauteile und Materialien an welchen Stellen zu finden sind, welche Eigenschaften sie aufweisen und welche Auswirkungen sie auf die Umwelt haben, wird ein stofflicher Kreislauf praktikabel (siehe unser Stichwort „Cradle to Cradle“). Material-Kataster könnten eine Lösung sein. „Indem wir Materialien, Bauteile und Produkte dokumentieren, machen wir ihren Wert sichtbar. Wir ermöglichen Einsicht, erleichtern die Wiederverwendung, reduzieren den Abfall und minimieren die Auswirkungen auf unsere Umwelt“, so Patrick Bergmann, Gründer und Geschäftsführer der Online-Plattform Madaster.

Die Plattform kann sowohl im Neubau als auch bei Bestandsobjekten angewendet werden. Im Bestand gelinge dies mehr oder

weniger annähernd anhand von Daten über allgemeine Parameter wie Baujahr, Kubatur und Nutzungsart eines Gebäudes und die bei der Erstellung üblicherweise verwendeten Baumaterialien. Für die Stadt Heidelberg „scannt“ Madaster auf diese Weise zurzeit sämtliche Gebäude in der Stadt. Das „Circular City Heidelberg“-Kataster soll Aufschluss darüber geben, mit welchen Materialien in welcher Menge und Qualität bei einem Gebäudeabriss oder einer umfassenden Sanierung zu rechnen ist. „Basierend auf dieser Datenlage lassen sich beispielsweise Deponien und Aufbereitungsflächen entsprechend planen und eine regionale Wertschöpfung durch regionale Lieferketten anstoßen“, so Heidelbergs Erster Bürgermeister Jürgen Odszuck.

## WIEN LÄSST DIGITALEN GEBÄUDEPASS ERSTELLEN

Die Stadt Wien erarbeitet zurzeit mit der Technischen Universität Wien einen „digitalen materiellen Gebäudepass“. Dieser soll alle in einem Bauwerk verwendeten Materialien aufschlüsseln und so die Potenziale für deren Recycling aufzeigen. Bis zum Jahr 2040 sollen 70 Prozent der Bauelemente, -produkte und -materialien von Abrissgebäuden und Großumbauten wiederverwendbar sein und kreislauffähiges Planen und Bauen bei Neubau maximal ausgeschöpft werden.

Ein Modell für Deutschland? Fabian Vierig, Leiter Bauen und Technik GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., ist skeptisch. „Das ist eine spannende Idee. Es müssen allerdings riesige Datenmengen 50 Jahre und länger jederzeit verfügbar in lesbaren Formaten gespeichert werden. Wo dies bei einer flächendeckenden Umsetzung in der öffentlichen Verwaltung geschehen kann, ist noch völlig unklar. Vielleicht bei der unteren oder oberen Bauaufsichtsbehörde?“ Die Antwort ist nicht schwer: Natürlich bei der Behörde mit dem höchsten Digitalisierungsgrad! So betrachtet könnte Deutschland bei der Recyclingweltmeisterschaft bereits in der Vorrunde scheitern. ↙



2



3

## LEITMOTIV DER KREISLAUFWIRTSCHAFT: DAS CRADLE-TO-CRADLE-PRINZIP

*Rohstoffe für Produkte, Prozesse und Gebäude so einzusetzen, dass sie entweder in gleicher Qualität erhalten bleiben oder komplett abbaubar in den biologischen Kreislauf zurückgeführt werden können, ist das Ziel. Produkte, die diese Anforderungen erfüllen, werden vom Umweltberatungsinstitut EPEA (Hamburg) zertifiziert. Dieses wurde 1987 von dem deutschen Verfahrenstechniker und Chemiker Michael Braungart gegründet. Heute ist EPEA eine Tochter von Drees & Sommer. „Circular Engineering“ soll die Fragen rund um die Kreislauffähigkeit und Materialität von Gebäuden umfassend beantworten. Engineering liefert nicht nur Wissen zu den Planungs- und Bauprozessen, sondern besitzt eine tiefe Kompetenz zur Gesundheits- und Umweltverträglichkeit von Materialien und verfügbaren Industrieprodukten.*

*Beispiel: Ein Feuerwehrhaus im schwäbischen Straubenhardt (Enzkreis). EPEA begleitete den Architektenwettbewerb und wählte gemeinsam mit den Architekten und Fachplanern rund 250 Materialien für die etwa 80 Bauteile aus. Geprüft wurde auf Materialgesundheit, Trennbarkeit, Recyclingfähigkeit sowie auf CO<sub>2</sub>-Emissionen bei Herstellung und Transport. Es kamen vorwiegend sortenreine Materialien wie Holz, Metall und Beton zum Einsatz ohne zusätzliche Schichten zur Verkleidung von Oberflächen. Dadurch ist ein unkomplizierter Rückbau sichergestellt. Viele Elemente wurden verschraubt und sind einfach zu trennen. Es gibt kein Downcycling.*



**MATERIAL  
WIEDERVER-  
WENDEN**

*kann auch für  
Bauteile, die nicht  
mehr im Gebäude  
genutzt werden  
können, sinnvoll  
sein.*

**TEXT**  
*Sara Kukovec*

# HEUTE NACHHALTIG, MORGEN REGENERATIV

Im Mittelpunkt der globalen Ressourcenentnahme steht die Bau- und Immobilienbranche. Ihr Anteil von 50 Prozent an der globalen **RESSOURCENNUTZUNG** trägt maßgeblich zu den multiplen Krisen des Planeten bei. Es gibt nur eine Lösung: Baut heute nur noch nachhaltig und in Zukunft regenerativ!

*Die Belastungsgrenze der Biosphäre, in der Biodiversität noch funktioniert, wurde stark überschritten. Der globale Bau- und Gebäudesektor ist schätzungsweise für 30 Prozent dieses Verlustes verantwortlich.*

Internationale Forscherinnen und Forscher kommen zum Ergebnis, dass wir heute sechs von neun Belastungsgrenzen des Planeten überschritten haben: Das gilt für die Bereiche Klimawandel, Biosphäre, Landnutzung, Süßwasser, Stoffkreisläufe und neuartige Substanzen. Die Bau- und Immobilienbranche gilt als der materialintensivste Sektor weltweit. Mit einem Anteil von 50 Prozent an der globalen Ressourcennutzung hat die Branche somit einen erheblichen Einfluss auf nahezu alle ökologischen Krisen.

Der Klimawandel ist spätestens seit den „Grenzen des Wachstums“ des Club of Rome von vor 51 Jahren bekannt. Erst in den letzten Jahren jedoch findet das Thema eine zunehmende Aufmerksamkeit. Forscher betonen allerdings, dass die Stabilität unseres Planeten nicht allein vom Klimawandel abhängt. Die Funktionsfähigkeit der Biosphäre, eine weitere Grundsäule der Stabilität unseres Planeten, ist ebenfalls gefährdet. Die Belastungsgrenze der Biosphäre, in der Biodiversität noch funktioniert, wurde bereits überschritten. Der globale Bau- und Gebäudesektor ist schätzungsweise für etwa 30 Prozent dieses Verlustes verantwortlich. Biodiversität umfasst die gesamte Bandbreite des Lebens auf unserem Planeten. Sie bildet den Kern dessen, was wir als „Natur“ bezeichnen. Leider nimmt die biologische Vielfalt heute schneller ab als je zuvor in der Geschichte der Menschheit. Seit 1970 gab es auf der Welt einen Rückgang der Artenpopulation um 69 Prozent. Deshalb ist es dringend notwendig, bauressourcenschonende Maßnahmen durchzuführen, um das Blatt angesichts der globalen Klimaherausforderungen wieder zu wenden.

## DIE VIELSCHICHTIGKEIT UNSERES WIRKENS

Landnutzungsänderungen, Verschmutzungen und Klimaveränderungen sind neben der direkten Ausbeutung von Arten sowie der Einschleppung von invasiven Arten die Hauptursachen für den Rückgang von Natur. Dachbegrünung und naturnahe Gestaltung von Außenflächen sind unter diesen Umständen zwar schön, jedoch zu kurz gedacht und zu wenig. Ja, es ist dringend erforderlich, unsere Städte zu kühlen und die Natur in den urbanen Lebensraum zurückzubringen. Doch es gibt auch entscheidende

Schritte, die wir viel früher im Prozess angehen können – nämlich bereits dann, wenn wir natürliche Ressourcen nutzen und damit das ökologische Gleichgewicht stören oder gar zerstören. Diese Maßnahmen haben einen entscheidenden Einfluss auf das gesamte Wertschöpfungs-system. Die frühen Phasen der Wertschöpfungskette bieten den größten Hebel, um die Gesamtauswirkungen zu beeinflussen. Später in der Kette sind die Möglichkeiten zur Reduzierung dieser Auswirkungen oft stark eingeschränkt.

Es ist nicht einfach, die Vielschichtigkeit des Themas und seine ernsthaften Auswirkungen in allen Einzelheiten zu verstehen. Auch für die immobilienwirtschaftlichen Praktiker, die in ihren Entscheidungen neben den Umweltauswirkungen zusätzlich viele Faktoren wie etwa Kosten und Funktionalität berücksichtigen müssen, ist das eine hochkomplexe Übung. Doch für den Anfang ist es nicht verkehrt, mit vereinfachten Überlegungen und daraus resultierenden Praxismaßnahmen zu starten.

## EINIGE HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Für die Immobilienwirtschaft hat nachhaltiges Bauen zum Ziel, Ressourcen zu sparen und damit die Umwelt zu schonen. Als Handlungsmaxime für Entscheiderinnen und Entscheider in der frühen Phase gilt immer die Verringerung der Ressourcennutzung. Sie sollte stets im Vordergrund stehen. Ganz nach dem Motto: „Weniger ist mehr“. Denn damit werden am effektivsten die Ressourcen entlang der Wertschöpfungskette gespart. Das betrifft Rohstoffe, Energie, CO<sub>2</sub>, Wasser und Kosten. Es beginnt beim Rohstoffabbau über die Bauteilherstellung bis hin zum Einbau und Betrieb. Ganz konkret heißt das auf der Materialebene Folgendes:

### 1. Bestand erhalten

Renovierung und Instandhaltung von vorhandenen Bauwerken haben Vorrang. Das reduziert den Bedarf an zusätzlichen Ressourcen von vornherein. Es sollte das Ziel sein, möglichst viel von der Gebäudesubstanz beizubehalten. Denn diese hat bereits über die Jahre einiges an Ressourcen und Energie gebunden. Vor allem massereiche Bauteile, Bauteile mit langer Lebensdauer und solche mit niedrigem energetischem Aufwand sollten möglichst erhalten bleiben. →

---

### EINSPARPOTENZIAL

*Es gibt noch viel Potenzial für die Verwendung von recycelten Baustoffen:*

- **Recycelter Beton** aus Altbeton und Hochbausplitt eignet sich als Zuschlagstoff für neue Fundamente.
- **Stahl** ist hochrecyclbar und kann in Bauwerken als Bewehrungsstahl, Träger, Stützen oder Fassadenelement wiederverwendet werden.
- **Recyceltes Aluminium** eignet sich für Fassaden, Fenster und Türen.
- **Recycelte Ziegel** können als Zuschlagstoff in Beton oder für neue Ziegel verwendet werden.
- **Recyceltes Holz** findet Verwendung in Türen, Böden, Möbeln und mehr.
- **Recycelte Fliesen und Keramik** können als Zuschlagstoffe in neuen Produkten dienen.
- **Glas** kann eingeschmolzen und für Glaswolle-Dämmung verwendet werden.
- **Recycelte Kunststoffe** eignen sich für Bauteile wie Fensterrahmen und Rohre.

Architektonische Elemente sind ebenso wichtig, da ihnen auch eine hohe kulturelle und historische Bedeutung zukommt. Oft haben genau sie eine hohe Lebensdauer. Insbesondere der Rohbau sollte möglichst erhalten bleiben. Er übernimmt vor allem tragende und brandschutztechnische Verantwortung. Solche Bauteile sind Wände, Decken oder Böden und diese haben erheblichen Einfluss auf die Ökobilanz des Gebäudes, oft bestehend aus Beton und Stahl, aber auch Naturstein, Keramik und Aluminium. Massereiche Bauteile verursachen hohe CO<sub>2</sub>-Emissionen und benötigen mehr Ressourcen als leichtere Bauteile. Zu weiteren massereichen und nachhaltigen Baumaterialien gehören natürliche Werkstoffe wie Holz und Lehm.

## 2. Material wiederverwenden

Wenn Bauteile nicht mehr im Gebäude verwendet werden können, ist es sinnvoll, sie wiederzuverwenden. Dies gilt insbesondere für langlebige Materialien, die auch nach einer kleinen Reparatur oder Anpassung noch eingesetzt werden können. So können Bauteile wie Heizkörper, Holzdielen, Dach-

ziegel, Gartenzäune, Fenster, Türen und Armaturen und vieles mehr nach der Demontage direkt wiederverwendet werden. Es gibt mittlerweile eine Reihe von zweckdienlichen Plattformen, Marktplätzen und regionalen Bauteilbörsen, die den Handel mit gebrauchten Baustoffen ermöglichen. Diese bidirektionalen Plattformen bieten Unternehmen wie Privatpersonen eine praktikable Möglichkeit, gebrauchte Baustoffe zu kaufen und zu verkaufen. Sie erhöhen sowohl die Transparenz als auch die Vergleichbarkeit. Für das Gelingen von Nachhaltigkeitskonzepten ist es unerlässlich, dass Möglichkeiten dieser Art weiter ausgebaut und bekannt gemacht werden. Die Nutzung von gebrauchten Baustoffen lässt sich damit vortrefflich weiter fördern (siehe S. 101).

## 3. Recycelte Baustoffe einsetzen

Recycling ist die Wiederverwertung von Abfällen zu Sekundärrohstoffen, die zur Herstellung neuer Produkte verwendet werden. Dabei kann die Qualität der recycelten Materialien gleich, niedriger (Downcycling) oder höher (Upcycling) sein als die der ursprünglichen Materialien. Das Potenzial für die

## Auswirkungen auf die biologische Vielfalt

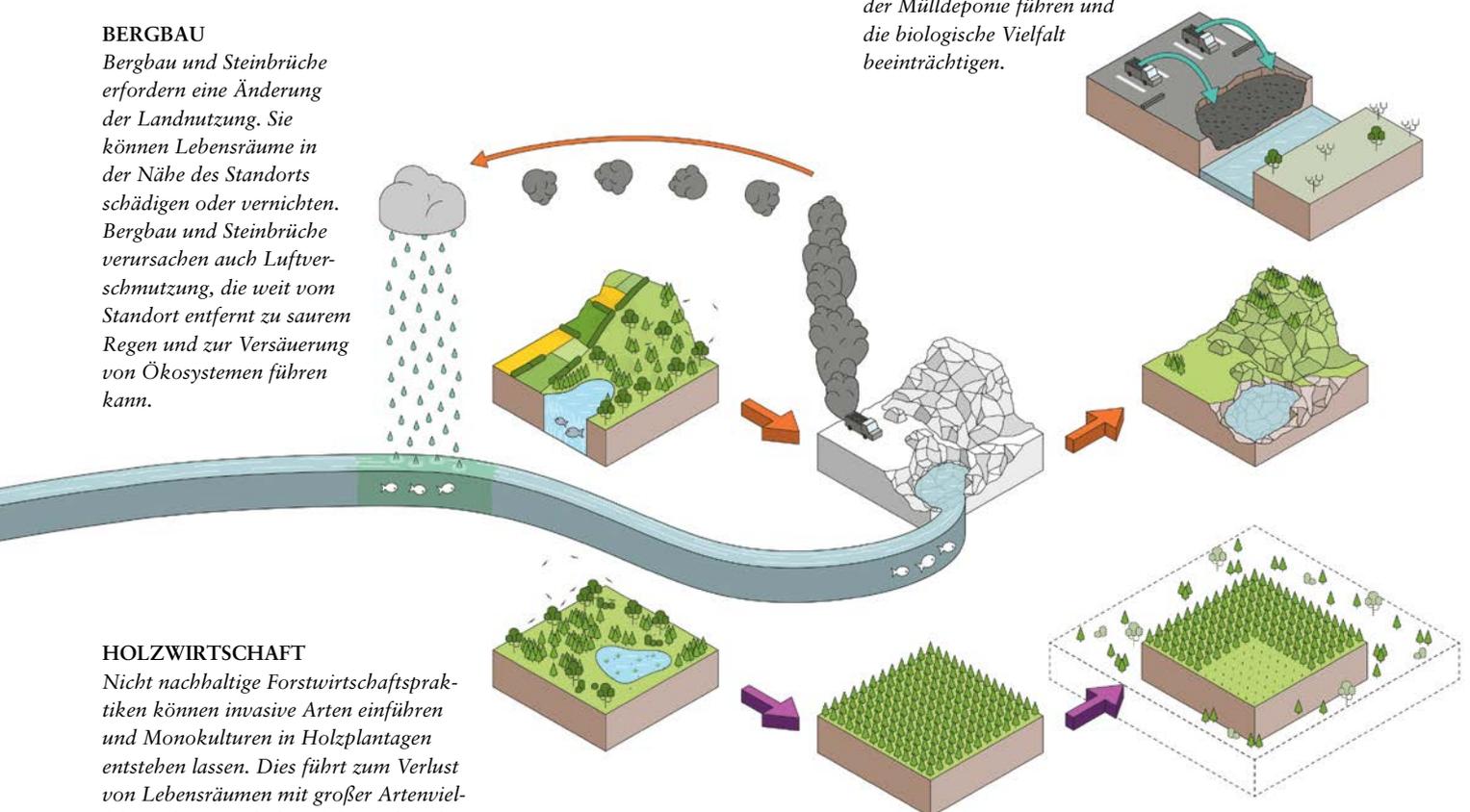
**Müll, Bergbau und Holzgewinnung haben in ihrem Materiallebenszyklus erheblichen Einfluss auf die biologische Vielfalt.**

### BERGBAU

Bergbau und Steinbrüche erfordern eine Änderung der Landnutzung. Sie können Lebensräume in der Nähe des Standorts schädigen oder vernichten. Bergbau und Steinbrüche verursachen auch Luftverschmutzung, die weit vom Standort entfernt zu saurem Regen und zur Versäuerung von Ökosystemen führen kann.

### MÜLLDEPONIEN

Giftige Chemikalien können von Deponiematerialien aus in das Grundwasser gelangen. Dieses Wasser kann zu toxischen Bodenverhältnissen in der Nähe der Mülldeponie führen und die biologische Vielfalt beeinträchtigen.



Quelle: Expedition Engineering – The Embodied Biodiversity Impacts of Construction Materials

Verwendung von Recycling-Baustoffen im Hochbau ist groß. Zahlreiche Bauteile, wie etwa Mauerwerk, Decken, Böden, Fassaden und Dacheindeckungen können aus recycelten Materialien hergestellt werden. In Deutschland fallen jährlich große Mengen Bauabfälle an, die zum Teil recycelt werden. Laut Umweltbundesamt betrifft dies überwiegend Gesteinskörnungen im Straßen-, Erd- und Deponiebau. Im Jahr 2020 wurden 63 Millionen Tonnen recycelt. Insgesamt deckten diese recycelten Baustoffe etwa 13,2 Prozent des Gesamtbedarfs an Gesteinskörnungen im Bauwesen (siehe Seite 92 ff.). Das bedeutet, dass es im Hochbau noch viel Potenzial für die Verwendung von recycelten Baustoffen gibt.

#### 4. Biobasierte Produkte bevorzugen

Folgendes Beispiel verdeutlicht, wie die Branche mit ganz einfachem umweltbewusstem Materialeinsatz in jedem Gebäude sofort und preiswert zur Nachhaltigkeit und zum aktiven Umweltschutz beitragen kann:

Bei jedem Neubau, Umzug und jeder Modernisierung werden Wände und Decken gestrichen. In den meisten Fällen werden wasserbasierte Dispersionsfarben verwendet – das ist sozusagen der Klassiker unter den Farben. Im engeren Sinne versteht man unter Dispersionsfarben Kunstharzdispersionsanstriche. Forscher haben handelsübliche Wandfarben untersucht. Sie stellten fest, dass sie Kunststoff-Nanopartikel, gelöste Polymere, Titandioxid-Nanopartikel und Kalziumcarbonat-Mikroplastik enthalten. Da das Bewusstsein für die dadurch ausgelösten Umwelt- und Gesundheitsproblematiken steigt, greifen mehr und mehr Unternehmen auf ökologische Wandfarben zurück. Diese Farben sind frei von chemischen Zusätzen und bestehen stattdessen aus natürlichen Rohstoffen wie Pflanzenfasern, Mineralien oder Kalk.

Weitere natürliche und nachwachsende Rohstoffe sind Holz, Lehm, Stroh, Zellulose oder Hanf. Sie sind vielfältig einsetzbar als Dämmung, Verkleidung, Innenausbau oder Konstruktion. Es sollte darauf geachtet werden, dass diese regional bezogen werden, um Transportwege zu vermeiden und die lokale Wirtschaft zu fördern.

#### 5. Modulares und adaptives Design fördern

Dies findet Anwendung in der Modernisierung, Umnutzung, Aufstockung, beim Um-, An- oder Neubau. Die Modularität und Adaptivität zielt über das konstruktive Design darauf ab, jene Art von Bauen zu fördern, die Flexibilität und Nachhaltigkeit in den Vordergrund stellt.

Adaptives Bauen: Adaptive Bauwerke sind in der Lage, sich aktiv an ihre Umgebung anzupassen. Sie können sich beispielsweise an wechselnde Klimabedingungen, Belastungen oder Nutzungen anpassen. Sie können dazu beitragen, den Ressourcenverbrauch zu reduzieren, die Umweltbelastung zu verringern und die Lebensdauer von Gebäuden zu verlängern. Durch den Einsatz adaptiver Elemente können Bauteile mit bis zu 70 Prozent weniger Material gebaut werden als passive Bauteile. Adaptive Bauwerke haben zudem eine weitaus höhere Resilienz. Sie sind in der Lage, sich an extreme und sich verändernde Belastungen anzupassen. Beispiele dafür sind

selbstregulierende Tragwerke oder anpassungsfähige Fassaden wie adaptive Verglasungssysteme.

## DIE ZUKUNFT: REGENERATIVES BAUEN

Die Zukunft der Bau- und Immobilienwirtschaft ist unsere Existenzgrundlage. Und unser Kapitalbestand ist die Natur. Um sie aufrechtzuerhalten und wiederherzustellen, werden wir in allernächster Zukunft nicht bloß bewahrend, sondern regenerativ handeln müssen. Dies geschieht durch die Schaffung von positiven Beiträgen für die Umwelt und die Gesellschaft, die über die bloße Vermeidung von negativen Auswirkungen hinausgehen. Es kann letzten Endes nicht nur darum gehen, weniger schädlich zu sein und Ressourcenverbrauch sowie Emissionen möglichst zu verringern. Wir müssen auch aktiv Ökosysteme und Gemeinschaften wiederherstellen.

Immobilien sind eine physische Manifestation der Wirtschaft. Wir überbauen unsere Umwelt auf dem ganzen Planeten. Wir haben uns vor langer Zeit auf diesen Weg gemacht. Mittlerweile gestalten wir die bebaute Welt deutlich bewusster als zuvor. Der Weg zu einem wirklich regenerativen Ansatz liegt allerdings noch weit in der Ferne. Denn Regeneration zielt darauf ab, ernsthaft die Gesundheit und Widerstandsfähigkeit der natürlichen Welt wieder zu verbessern und nicht noch weiter auf die Probe zu stellen. Es handelt sich um eine tiefgreifende Transformation unserer Systeme, um wieder in den grünen Bereich unseres Planeten zu kommen. Dafür ist eine noch nie dagewesene Reflexion sowie kollaborative Zusammenarbeit zwischen den Stakeholdern innerhalb und außerhalb der Branche gefragt. Regeneratives Wirtschaften innerhalb unserer Wertschöpfung liefert Werte auf verschiedenen Ebenen für verschiedene Interessengruppen. Es profitieren die Natur, die Gesellschaft, Kunden, Lieferanten, Partner, Aktionäre, Investoren und Mitarbeitende. Dafür braucht es eine Haltung, die auf Regeneration, auf kooperative Partnerschaften, Gerechtigkeit und Fairness setzt. ↗

---

### Zwei Beispiele aus Deutschland

Das **bauteilnetz Deutschland** ist eine Initiative zur Förderung der Wiederverwendung von gut erhaltenen Bauteilen. Sie unterstützt das demontierbare Planen und Bauen, um die Wiederverwendung zu erleichtern.



[Alles zum  
bauteilnetz finden  
Sie hier!](#)

**Restrado** ist eine Plattform, die aus Müll eine Ressource macht. Sie findet für die Nutzerinnen und Nutzer Baustoffe aus Rückbau und Überbestellung. Indem sie diesen Baustoffen ein zweites Leben ermöglicht, werden Emissionen und Ressourcen gespart.



[Alles zu  
Restrado finden  
Sie hier!](#)

# VERTRAUEN IST GUT, KONTROLLE IST BESSER

Die Betriebskostenabrechnung für gewerbliche Immobilien kann es in sich haben. Das liegt daran, dass gewerbliche Mietverträge einen breiten Spielraum für besondere Absprachen eröffnen. Zahlreiche **FEHLERHAFTE** Nebenkostenabrechnungen bei Gewerbeimmobilien sind ein Aufruf, diesem Thema mehr Sorgfalt und Ressourcen zu widmen.

TEXT

Dr. Hans-Dieter Radecke

Die Betriebskostenabrechnung für gewerbliche Immobilien kann es in sich haben. Das liegt daran, dass gewerbliche Mietverträge einen breiten Spielraum für besondere Absprachen eröffnen. So ist es beispielsweise möglich, die Mieter an den Kosten für Verwaltung, Wartung und Instandhaltung des Objekts zu beteiligen, was in privaten Mietverträgen ausgeschlossen ist. Diese zusätzlichen Belastungen der Mieter gegenüber privaten Mietbedingungen müssen jedoch in den Klauseln des Mietvertrags „eindeutig und unmissverständlich“ festgelegt sein. Ist dies der Fall, können die entsprechenden Kosten in Rechnung gestellt werden. Die detailliert aufgeschlüsselte Aufzählung der Betriebskosten im einzelnen Mietvertrag ist daher die Voraussetzung dafür, dass es bei der Abrechnung nicht zu Unstimmigkeiten kommt.

## ZEITDRUCK ALS WICHTIGSTE FEHLERQUELLE

Was theoretisch einfach klingt, kann in der Praxis durchaus zu Problemen führen. Abgeänderte Mietverträge, Personalveränderungen, Unerfahrenheit, Sprach- und Formulierungsschwächen, Form- und Rechenfehler, Unkonzentriertheit unter Druck oder simple Abzocke – zahlreiche Möglichkeiten sind denkbar, in denen sich Fehler beim Abrechnungsprozess der Betriebskosten einschleichen können.

Thomas Wuttge, Head of Consulting & Support der GiT Gesellschaft für innovative DV-Technik, macht vor allem den zunehmenden Druck durch Arbeitsbelastung für Fehler verantwortlich. „Die wichtigste Fehlerquelle ist wohl der temporäre Druck, der auf den verantwortlichen Personen lastet. Da der Aufwand für die Betriebskostenabrechnung sehr häufig unterschätzt wird, geschieht die Erstellung wohl nicht selten unter Zeitdruck, was die Fehleranfälligkeit stark erhöht. Hinzu kommen

Auswirkungen des Personalmangels bei den Property Managern, der zu Qualifikations- und damit Qualitätsproblemen führen kann.“

Und noch einen anderen Druck-Faktor kann sich Thomas Wuttge bei gewerblichen Mietverhältnissen vorstellen: „Die – oft auch ausländischen – Investoren, die in gewerblichen Immobilien investiert sind, wünschen sich verständlicherweise hohe Renditen und sind daher daran interessiert, möglichst viele Kostenfaktoren auf die Mieter umzulegen. So entsteht ein gewisser Anpassungsdruck mit dem Ergebnis, dass manchmal beim Erstellen der Betriebskostenabrechnungen zweifelhafte Entscheidungen getroffen werden.“

Dass nicht selten Probleme auftauchen, ist bekannt, doch wie hoch das Ausmaß ist, dazu gibt es wenig statistisches Material. Laut einer Untersuchung des Hamburger Mietervereins aus dem Jahr 2022 sind rund die Hälfte aller Nebenkostenabrechnungen fehlerhaft – wohlgemerkt im privaten Bereich, wo ja eigentlich die Vorschriften der Betriebskostenverordnung recht eindeutig sind. 2019 →

**„AUF VERMIETERSEITE GILT FÜR DIE ABRECHNUNG: WER ERSTELLT, PRÜFT NICHT, WER PRÜFT, ERSTELLT NICHT.“**

Chris Möller, Gründer, geschäftsführender  
Gesellschafter Mineko



teilte das Dienstleistungsunternehmen Mineko mit, dass 88 Prozent der Nebenkostenabrechnungen in Deutschland Fehler aufweisen. Beides legt nahe, dass das Problem durchaus real ist.

Soeben hat Mineko eine ganz neue Studie vorgelegt, die aufhorchen lässt. Mineko bietet eine Plattform, auf der gewerbliche Mieter ihre Nebenkostenabrechnung online überprüfen lassen können. Für das zweite Quartal 2023 prüfte das Unternehmen rund 1.200 Datensätze von Nebenkostenabrechnungen aus dem gewerblichen Bereich und deckte dabei eine Fehlerquote von 92 Prozent auf. Im Schnitt wurden demnach pro geprüfter Abrechnung 16.127 Euro zu viel berechnet. Die durchschnittliche Größe der untersuchten Flächen beträgt 950 Quadratmeter.

## MINEKO-ANALYSE SORGT FÜR AUFSEHEN

Auf den ersten Blick scheint dies eine Horrorgeschichte zu sein. Neun von zehn Nebenkostenabrechnungen falsch! Unrechtmäßige Zusatzkosten für Unternehmen im fünfstelligen Bereich! Diese Schlussfolgerung wäre allerdings zu krass. Denn es handelt sich nicht um eine Untersuchung des Gesamtmarkts, sondern um eine Auswertung der von Mineko-Nutzern eingereichten Abrechnungsdokumente. Wer sind die Nutzer? Dazu gehören sicherlich Mieter, die zweifelhaft Aspekte in ihrer Abrechnung vermuten, aber natürlich auch viele Kunden, die ganz einfach aus Sorgfaltsgründen eine Überprüfung anstreben. Wie repräsentativ diese Analyse ist, lässt sich somit nicht mit Sicherheit angeben.

Thorsten Beyerstedt, RELion Product & Customer Success Management, Aareon Deutschland, sieht kein flächendeckendes Problem. Die Umlagemöglichkeiten im gewerblichen Bereich führen, so Thorsten Beyerstedt, „regelmäßig dazu, dass auch solche Kosten umgelegt werden, die auf Wohnungsmieterinnen und -mieter nicht umlegbar wären. Zum Beispiel betrifft das Instandhaltungs- oder Verwaltungskosten. Die entsprechend vertraglicher Vereinbarung korrekte Zuordnung der Kostenpositionen ist folglich Aufgabe der jeweiligen Verwaltungen und wird nach unseren Beobachtungen sehr sorgfältig durchgeführt. Kommt es im Einzelfall zu einer fehlerhaften Abrechnung, wird eine Neuabrechnung des Objektes

erforderlich. Dabei handelt es sich um einen sehr komplexen Prozess, weil auch Umsatzsteuerregeln zu beachten sind. Wir sehen Korrekturen von durchgeführten Abrechnungen nur in Ausnahmefällen und nicht als Massenphänomen. Daher gehen wir davon aus, dass die überwiegende Mehrheit der Abrechnungen sorgfältig und korrekt erstellt wird.“

Also alles nur heiße Luft? Das wiederum wäre wohl auch übers Ziel hinausgeschossen. Angesichts der Presseberichte von vielen fehlerhaften Abrechnungen und der Komplexität des Themas dürfte die Bereitschaft, die Daten etwa von Mineko überprüfen zu lassen, nicht verschwindend sein. Und unter den Unternehmen, die dies nicht anstreben, könnte man ein gewisses Maß an Naivität vermuten. Die Mineko-Studie hat also durchaus Aussagekraft. Auch wenn man sich generell nicht auf 92 Prozent Fehlerquote festlegen darf, folgt aus der Untersuchung (und aus anderen Analysen der letzten Jahre) dennoch, dass das Problem nicht generell vernachlässigbar zu sein scheint. Die Details der Prüfung sind daher ebenso aufschluss- wie lehrreich.

## UNTERSCHIEDLICHE FEHLERARTEN, UNTERSCHIEDLICHE FINANZIELLE FOLGEN

Laut Mineko-Studie fanden sich bei 780 (66 Prozent) der untersuchten Datensätze unkonkrete Positionen. Darunter fallen Kosten, die nicht genau genug beschrieben werden, sodass Mieter nicht wissen, was genau ihnen in Rechnung gestellt wurde. Die durchschnittlich durch diese Fehler beanstandeten Mehrkosten belaufen sich auf 7.934 Euro.

Bei 51 Prozent (600 Fälle) fanden sich nicht vereinbarte Positionen, also vom Vermieter erhobene Kosten, die nicht ausdrücklich und schriftlich im Mietvertrag festgehalten und nicht ausreichend mit dem Mieter abgestimmt wurden. In der Regel betrifft dies Maßnahmen, für die im Vorfeld rechtlich die ausdrückliche Zustimmung der Mietparteien einzuholen ist. Werden die Maßnahmen ohne Einwilligung der Mieter durchgeführt, dürfen die entsprechenden Kosten auch nicht berechnet werden. Hier entstanden im Schnitt fälschlicherweise Kosten in Höhe von 5.017 Euro.

39 Prozent (467 Fälle) wiesen nach Angaben von Mineko nicht umlegbare Positionen auf. In der Presseerklärung heißt es dazu: „Dabei handelt es sich um Kostenpunkte, die die Vermieter illegalerweise über die Betriebskostenabrechnung an die Mieter weitergeben. Hier gilt der Grundsatz ‚Recht schlägt (Miet-)Vertrag‘. Denn nicht selten kommt es vor, dass Posten zwar schriftlich explizit im Mietvertrag erfasst wurden, das Gesetz allerdings derartige Umlagen zu Lasten des Mieters verbietet. Entsprechende Klauseln sind also unwirksam und hinfällig. Darunter fallen vor allem einmalige, nicht wiederkehrende Kosten, wie Sanierungsmaßnahmen oder spezielle Versicherungen.“ Dies verursachte nach Angaben der Studie eine zusätzliche unrechtmäßig erhobene Summe von 7.686 Euro. Aufaddiert ergeben sich so 16.127 Euro, die im Durchschnitt zu viel berechnet wurden. Den gravierendsten Abrechnungsfehler der Untersuchung lieferte eine Bürofläche mit 42.730 Quadratmetern.

# 16.127

**Für das zweite Quartal 2023 prüfte das Unternehmen Mineko rund 1.200 Datensätze von Nebenkostenabrechnungen aus dem gewerblichen Bereich und deckte dabei eine Fehlerquote von 92 Prozent auf. Im Schnitt wurden demnach pro geprüfter Abrechnung 16.127 Euro zu viel berechnet.**

Dort wurden rechtswidrig nicht umlegbare Kosten in Höhe von 166.966 Euro auf den Mieter abgewälzt. Hinzu kamen außerdem noch 33.000 Euro nicht vereinbarte Kosten und 200.998 Euro an unkonkreten Kosten. Die Summe: saftige 417.396 Euro.

Besonders auffällig ist, wie häufig Wartungstätigkeiten als Fehlerquellen auftauchen. Hierbei sollte daher möglichst genau auf eine klare Regelung in den Mietverträgen geachtet werden, die sowohl die zu wartenden Geräte als auch die erforderlichen Rahmenbedingungen beschreibt. In diesem Zusammenhang empfiehlt Thomas Wuttge von GiT: „Bei Unsicherheiten in einzelnen Klauseln der Betriebskostenabrechnung sollte man nicht zögern, eine Rechtsberatung einzuholen. Damit lassen sich langwierige Auseinandersetzungen von vornherein vermeiden.“

Wie steht es aber mit dem „Faktor Mensch“: Flüchtigkeit, Unaufmerksamkeit, Zeitdruck? Chris Möller, Gründer und geschäftsführender Gesellschafter von Mineko, rät Vermietern vor allem zu einer Vorsichtsmaßnahme: „Ein wirksamer Weg, Unstimmigkeiten schneller zu klären, ist, auf Vermieterseite die Prozesse ‚Erstellen‘ und ‚Prüfen‘ der Abrechnung voneinander zu trennen – nach dem Motto: Wer erstellt, prüft nicht; wer prüft, erstellt nicht. Insbesondere wenn der Mieter Widerspruch einlegt, sollte die Prüfung des Dokuments nicht durch die Person erfolgen, die die Abrechnung vorgenommen hat. Der klassische ‚blinde Fleck‘ bei der Überprüfung des eigenen Arbeitsergebnisses wird auf diese Weise schon einmal wirksam umgangen.“ Ein Rat, der unabhängig vom Ausmaß des Problems Sinn macht. ↩

---

## Konkreter Prüfbericht

Ein Prüfbericht, den Mineko einem Nutzer übermittelte, verdeutlicht die typischen Fehler, die in der Praxis der Nebenkostenabrechnung auftreten. Es handelt sich um ein Unternehmen, das in Berlin eine Mietfläche von 8.902 Quadratmetern betreibt. Für den Abrechnungszeitraum 2020 forderte der Vermieter eine Betriebskostennachzahlung von 85.230,24 Euro. Davon blieben nach eingehender Untersuchung durch Mineko nur noch 22.736,41 Euro an gerechtfertigten Kosten übrig. Hier der Teil der beanstandeten Posten, der von allgemeinem Interesse ist:

**Wartung Feuerlöscher/Wandhydranten.** Einwand der Prüfer: „Es wurden sowohl umlagefähige als auch nicht umlegbare oder mietvertraglich nicht vereinbarte Betriebskosten in einer Kostenposition abgerechnet. Da es im Mietvertrag an einer Vereinbarung für die Wartung der Wandhydranten mangelt, sind diese nicht auf den Mieter umlegbar. Die Vereinbarung zur Kostentragung der Wartung Feuerlöscher ist hingegen im Mietvertrag getroffen worden. Diese Kosten sind getrennt auszuweisen und lediglich die umlagefähigen Betriebskosten abzurechnen.“ Nebenkostenreduktion um 305,82 Euro.

**Wartung brandschutztechnischer Anlagen.** Die Umlage dieser Kostenarten ist nur dann möglich, wenn dies konkret vereinbart wurde, was hier nicht der Fall war. Die Nebenkostenabrechnung reduziert sich um 991,62 Euro.

**Wartung ELA-Anlage.** Auch diese Kosten sind nur bei Vorliegen einer Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter umlegbar. Keine Vereinbarung: Reduktion der Abrechnung um 372,72 Euro.

**Wartung Türanlagen.** Im Prüfbericht heißt es: „Es wurden sowohl umlagefähige als auch nicht umlegbare oder mietvertraglich nicht vereinbarte

Betriebskosten in einer Kostenposition abgerechnet. Da es in dem vorliegenden Mietvertrag an einer Vereinbarung für die Wartung jeglicher Automatiktüren mangelt, sind diese nicht auf den Mieter umlegbar. Die Vereinbarung zur Kostentragung der Wartung Brandschutztüren ist hingegen im Mietvertrag getroffen worden. Die Kosten sind daher getrennt auszuweisen und lediglich die umlagefähigen Betriebskosten abzurechnen.“ Einsparung: 989,60 Euro.

**Wartung sicherheitstechnische Anlagen.** Gutachten: „Grundsätzlich ist diese Kostenposition in ihrer Bezeichnung trotz der Erläuterungen zu unbestimmt. Der Mieter muss anhand der Bezeichnung in der Abrechnung und etwaigen Erläuterungen in der Lage sein, die abgerechneten Kosten einer Nebenkostenart zuzuordnen. Wenn dies nicht möglich ist, muss der Mieter für diese Kosten keine Zahlung leisten und diese wären dann aus der Nebenkostenabrechnung herauszurechnen. Die Bezeichnung ‚sicherheitstechnische Anlagen‘ ist zu unkonkret. Um die Umlagefähigkeit dieser Kostenposition zu bestimmen, ist eine Erläuterung, welche Wartungen an welchen sicherheitstechnischen Anlagen konkret durchgeführt worden sind, zwingend notwendig. Reduzierung um 5.777,24 Euro.“

**Leuchtmittel.** Den Prüfern war diese Positionsbezeichnung in der Abrechnung zu unbestimmt: Unklar sei, welche Kosten auf den Mieter umgelegt wurden. Es könne nicht nachvollzogen werden, ob es sich hierbei um Anschaffungs-, Wartungs-, Betriebs- oder Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten handelte. Minderung: 273,77 Euro.

**100% Grundkosten Heizung.** Anrechnung der Verbrauchskosten: Die Heizkosten müssen in Grundkosten und Verbrauchskosten aufgeteilt werden. Wenn weder eine Verbrauchsmessung noch eine Schätzung der Verbrauchskosten möglich ist oder trotz verbrauchsabhängiger Geräte keine Ablesung vorgenommen wurde, muss gesetzlich nach Mietfläche umgelegt und ein Abzug von 15 Prozent vorgenommen werden. Hier gab es eine gravierende Unklarheit: „Für die Berechnung der Grundkosten Heizung ist die Gesamfläche auf die beheizte Fläche heruntergerechnet worden. Allerdings hätte in diesem Fall die anteilige Mietfläche ebenfalls auf die beheizte Fläche reduziert werden müssen.“ Der Vermieter gab in diesem Zusammenhang keine befriedigende Erklärung oder Erläuterung. Liefere er diese nicht nach, würde sich eine Reduzierung der Nebenkostenabrechnung um 29.431,49 Euro ergeben.

# MAHNMAL GEGEN DEN KLIMAWANDEL



Bauen und Kunst gehören in Deutschland zusammen – KUNST AM BAU hat eine lange Tradition. In einer kleinen Serie stellt die „Immobilienwirtschaft“ beispielhaft Kunstwerke und ihre Geschichte vor. Diesmal: Das „Außenthermometer“ an der Fassade des Alten Abgeordnetenhochhauses in Bonn, heute Klimasekretariat der Vereinten Nationen.

## TEXT

Jelka Louisa Beule

## FOTO

Werner Huthmacher

---

## KURZ & KNAPP

*Titel: Außenthermometer*

*Genre: Installation*

*Künstler: Michael Sailstorfer*

*Jahr: 2011*

*Kosten: 80.000 Euro*

*Standort: Außenfassade des Alten*

*Abgeordnetenhochhauses in Bonn,*

*das inzwischen genutzt wird vom Klima-*  
*sekretariat der Vereinten Nationen*

## DAS KUNSTWERK

Es soll ein Mahnmal gegen den Klimawandel sein – mit der Botschaft: „Jedes Grad Celsius ist zu viel“. Das Kunstwerk „Außenthermometer“ von Michael Sailstorfer bündelt das zentrale Thema des Klimawandels – die Erderwärmung – in einem alltäglichen, für jeden begreifbaren Bild, meint das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), das den Wettbewerb für die Fassadengestaltung des Alten Abgeordnetenhochhauses ausgeschrieben hat. Das einfache Haushaltsthermometer in XXL-Größe bestechte durch „Einfachheit und leichte Lesbarkeit“, so das BBR.

Mit seinem Statement für den Klimaschutz repräsentiert das Kunstwerk auch optimal die Nutzerinnen und Nutzer des Gebäudes – in dem Achtstöcker ist seit 2012 das Klimasekretariat der Vereinten Nationen (UN) ansässig. Bauherr und Nutzer hatten sich im Vorfeld gewünscht, dass durch das Kunstwerk die Außen- darstellung der Vereinten Nationen unterstützt wird und dass die Arbeit Bezug nimmt auf den Aufgabenbereich der UN in Bonn und die nachhaltige Entwicklung weltweit. Das Thermometer hängt zwischen dem fünften und sechsten Stock des Gebäudes; die gut drei Meter große Installation besteht aus pulverbeschichteten Aluminiumblechen und leuchtet im Dunkeln.

## DER KÜNSTLER

Der in Bayern geborene Michael Sailstorfer, Jahrgang 1979, kam von klein auf mit Kunst in Berührung: Schon sein Vater war Bildhauer. Michael Sailstorfer selbst begann seine Künstlerlaufbahn 1999 mit einem Studium an der Akademie der Bildenden Künste in München, verbunden mit einem Auslandsjahr am Goldsmiths College in London. Der heute in Berlin lebende Bildhauer, Objekt- und Installationskünstler erhielt zahlreiche Auszeichnungen, seine Werke sind in Sammlungen und Ausstellungen im In- und Ausland vertreten.

Aktuell hat Michael Sailstorfer im Bereich „Kunst am Bau“ im vergangenen Jahr den Wettbewerb für ein Kunstobjekt am Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) in Berlin gewonnen, der im Zusammenhang mit dem Umbau und der Kapazitätserweiterung der wichtigsten Berliner Fernbusstation ausgelobt worden war. Sein Projekt dort heißt „Knotenpunkt“: Es handelt sich um ein rund zehn Meter hohes Seil mit Seemannsknoten. Ebenfalls 2022 errang Michael Sailstorfer einen von fünf ersten Plätzen bei einem Wettbewerb für „Kunst am Bau“ für den Erweiterungsbau des Bundeskanzleramts in Berlin.

## DAS WETTBEWERBSVERFAHREN

Das Kunstwerk „Außenthermometer“ ist aus einem Wettbewerbsverfahren hervorgegangen, das im Mai 2010 stattfand.



Anlass war die umfassende Sanierung des Alten Abgeordnetenhochhauses für das UN-Klimasekretariat. 221 Künstlerinnen und Künstler aus aller Welt bewarben sich um die Teilnahme; aus diesen wurden im ersten Schritt acht Künstler ausgewählt, die eine Einladung zum Wettbewerb erhielten.

In der Jurybewertung setzte sich das Kunstwerk von Michael Sailstorfer mit zehn zu eins Stimmen durch. Im gleichen Zusammenhang wurden zwei weitere Kunstwerke für das Gebäude ausgewählt. Ebenfalls acht Künstlerinnen und Künstler erhielten hierfür eine Einladung. Für das Atrium wählte die Jury das Kunstwerk „Nest“ von Tadashi Kawamata (Frankreich/Japan) aus – eine großformatige Konstruktion aus sägerohem Lärchenholzbohlen. Für die Foyerwand entschied sich das Preisgericht für eine Malerei-Reliefgestaltung von Wafae Ahalouch el Keriafi aus den Niederlanden mit dem Titel „The Illuminator“.

## DAS GEBÄUDE

Das Alte Abgeordnetenhochhaus ist in den 1950er Jahren für den Bundestag errichtet worden, als Erweiterung des Bonner Bundeshauses. In den 1960er Jahren wurde es erweitert und aufgestockt. Nach dem Umzug des Bundestags nach Berlin zogen die Vereinten Nationen (UN) in die ehemaligen Bundesdienstgebäude ein. Das Alte Abgeordnetenhochhaus wurde zwischen 2009 und 2012 umfassend saniert und ist seither Dienstsitz des Sekretariats der Klimarahmenkonvention der Vereinten Nationen. ↩



Mehr zum  
Thema finden  
Sie hier!

## 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.*

# 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

**Dipl.-Ing./in, M.Sc.,  
B.Sc. Architektur oder  
Bauingenieurwesen (m/w/d)**  
Eisenbahn-Bauverein Elberfeld eG  
Wuppertal  
[Job-ID 041484856](#)

**Geschäftsführender Kauf-  
männlicher Vorstand (m/w/d)**  
Wohnungsgenossenschaft  
Kleefeld-Buchholz eG  
Hannover  
[Job-ID 040378306](#)

**Technischer Leiter (m/w/d)  
mit der Option der Bestellung  
zum Vorstand**  
Bochumer Wohnstätten  
Genossenschaft e.G.  
Bochum  
[Job-ID 041435981](#)

**Allein-Geschäftsführer (m/w/d)**  
über LEADERSLEAD ADVISORY  
GmbH & Co. KG  
Würzburg  
[Job-ID 041755152](#)

**Technischer Leiter (m/w/d)**  
Wohnungsgenossenschaft  
Volkwerft Stralsund eG  
Stralsund  
[Job-ID 041723979](#)

**Alleingeschäftsführer:in (m/w/d)**  
Grafschaft Moers Siedlungs-  
und Wohnungsbau GmbH  
Kamp-Lintfort  
[Job-ID 041756994](#)

**Immobilienverwalter (m/w/d)**  
Riedel Bau AG  
Schweinfurt  
[Job-ID 042108344](#)

**Geschäftsführung (w/m/d)**  
Städtische Wohnungsbaugesellschaft  
Friedrichshafen mbH  
Friedrichshafen  
[Job-ID 040940432](#)

**Technischer Leiter/-in (m/w/d)  
Wohnungswirtschaft**  
WOBAK  
Konstanz  
[Job-ID 041527684](#)

**Verbandsdirektor (m/w/d)**  
vdw Sachsen Verband der Wohnungs-  
und Immobilienwirtschaft e.V.  
Dresden  
[Job-ID 041696411](#)

**Projektleitung (m/w/d)\* Tiefbau**  
Landratsamt München  
München  
[Job-ID 042370612](#)

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 22. November 2023

**Online-Buchung**  
Bequem und direkt eine Anzeige nach  
Ihren Wünschen schalten unter  
[www.stellenmarkt.haufe.de](http://www.stellenmarkt.haufe.de)

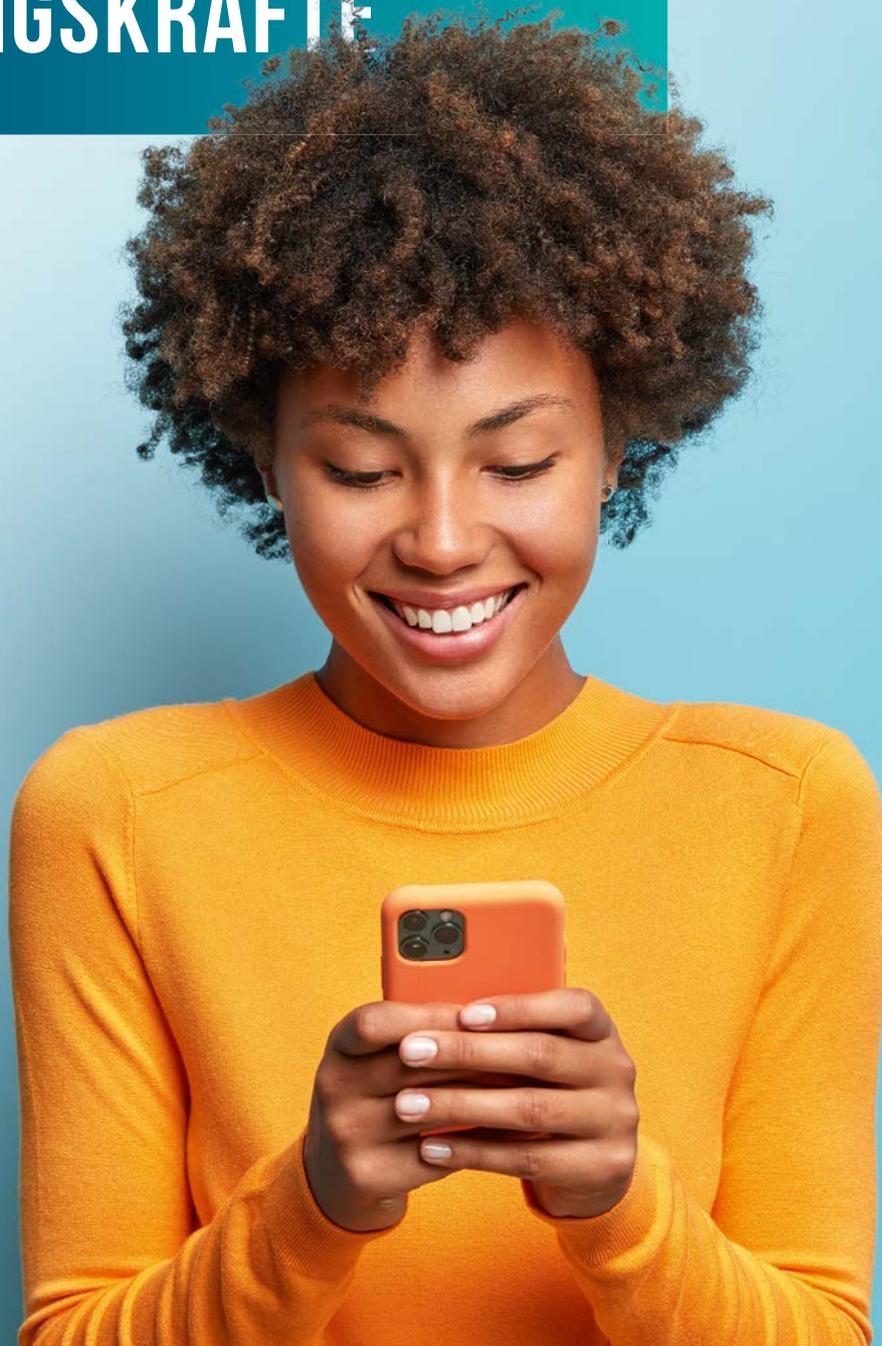
Sie haben Fragen zu unserem Stellenmarkt?



**Ihre Ansprechpartnerin:**  
**Eva Hofmann**  
Tel. 0931 2791-558  
[stellenmarkt@haufe.de](mailto:stellenmarkt@haufe.de)

**HAUFE.**

# FINDEN STATT SUCHEN: JOBS FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE



## IM HAUFE STELLENMARKT

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



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

# AUSSENANSICHTEN EINES SCHWEIZER DATENFANS

Bis dato existiert in Deutschland kein einheitliches und FLÄCHEN-DECKENDES REGISTER, das Informationen zu allen Gebäuden und Wohnungen bereithält.

## AUSSENANSICHTEN DIE KOLUMNE

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

Kommen Ihnen beim Begriff „Immobilie“ zuerst Worte in den Sinn wie Beton, Glas oder Holz? Sollten uns in Zeiten, in denen Daten zum neuen Fundament unserer Branche werden, nicht Begrifflichkeiten einfallen wie: „Internet of Things“ oder „Building Information Modeling“?

Ich bin Zimmermann und Ingenieur und habe später ein Masterstudium Raumentwicklung und Infrastruktursysteme absolviert. Im Ergebnis dieser Ausbildung bin ich Partner bei einem Unternehmen geworden, das Raum- und Immobiliendaten anbietet.

### **BASISDATEN – DAS NEUE FUNDAMENT EINER IMMOBILIE**

Nicht nur bei Menschen mit einer ausgeprägten Affinität zu Technologie hat sich in den letzten Jahren die Erkenntnis breitgemacht, dass sich die Gewichte bei der Betrachtung von Immobilien verschieben. Wie ich darauf komme? Schauen wir auf den deutschen Immobilienmarkt. Ich denke, dass das Fundament des deutschen Mark-





tes gestärkt werden sollte. Als wir 2018 aus der datenverwöhnten Schweiz in den deutschen Markt eintraten, waren wir überrascht, dass Grundlagen fehlten. Bis dato existiert kein einheitliches und flächendeckendes Register mit Informationen zu allen Gebäuden und Wohnungen. Viele Daten von Bund und Ländern sind nicht als Open Data verfügbar, sie können nur eingeschränkt von privaten Unternehmen genutzt werden.

Hier schlummert ein enormes Potenzial, das in anderen Ländern gezielt freigesetzt wird. In Staaten wie Schweden, den Niederlanden, den USA oder Singapur ist das Datenfundament solider. Produkte und Dienstleistungen rund um die Immobilie werden auf dieser Grundlage neu entwickelt, und neue Teilnehmer treten in den Markt ein. Basisdaten sind aber nur der Anfang. Der Mehrwert für die Branche entsteht durch die Verfeinerung zu Smart Data, die auf klare Fragestellungen und spezifische Nutzer ausgerichtet sind.

### **DIGITALE ZWILLINGE – DIE NEUE ARCHITEKTUR DER IMMOBILIE**

Eines der aufregendsten Konzepte zur Bereitstellung und Verknüpfung von Smart Data sind digitale Zwillinge. Diese virtuellen Reproduktionen physischer Immobilienobjekte haben das Potenzial, die Art und Weise, wie Immobilien entwickelt, verwaltet und genutzt werden, grundlegend zu verändern. Digitale Zwillinge stellen eine umfassende Repräsentation von Gebäuden oder Immobilienprojekten dar, die auf Daten und Sensoren basiert. Sie erfassen das äußere Erscheinungsbild eines Gebäudes, seine Funktionen, seinen Energieverbrauch, seinen Wartungsbedarf und vieles mehr. Einmal erstellt,

können digitale Zwillinge eine Immobilie über ihren gesamten Lebenszyklus begleiten. Die Nutzung digitaler Zwillinge eignet sich in der Branche als Katalysator für Innovationen und ist eine Voraussetzung für die Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele und einer Kreislaufwirtschaft.

### **DATENPOOLING – EINE NEUE FORM DES IMMOBILIENHANDELS**

Der Weg zu digitalen Zwillingen, die den Namen verdienen, ist in der deutschen Immobilienbranche noch weit und wohl auch steinig. Die im letzten Jahr vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Überlegungen zu einem Gebäude- und Wohnungsregister sollten keine überzogenen Erwartungen wecken. Harmonisierte, flächendeckende und für private Unternehmen zugängliche Daten zum deutschen Gebäudebestand werden erst in einigen Jahren verfügbar sein. Umso dringender erscheint es mir, dass die Branche vorangeht. Investoren, Bewertungsgesellschaften, Banken und andere Akteure verfügen über umfangreiche Datensätze, die nur in Kombination mit den Daten anderer Beteiligten ihre volle Aussagekraft entfalten können.

Vor diesem Hintergrund kehre ich gedanklich zu meiner handwerklichen Erstausbildung zurück. Es sind nicht mehr die physischen Materialien, die den Kern unserer Vorstellung von Immobilien ausmachen, sondern die Daten und Modelle, die diese Welt beschreiben. Auf ihrer Basis können wir den Immobilienmarkt nicht nur effizienter, sondern auch nachhaltiger gestalten. Auf diesem Wege stellen wir sicher, dass unser Fundament aus Daten genauso robust ist wie unsere Gebäude aus Beton, Glas und Holz. ↵

**MANUEL LEHNER**

*Der Diplomingenieur und Absolvent der ISC Paris ist heute Partner und Verwaltungsrat bei Fabrländer Partner Raumentwicklung.*

**„DER WEG ZU DIGITALEN ZWILLINGEN, DIE DEN NAMEN AUCH VERDIENEN, IST IN DER DEUTSCHEN IMMOBILIENBRANCHE NOCH WEIT UND WOHL AUCH STEINIG.“**

Manuel Lehner, Zimmermann und Dipl.Ing.



## SCHWERPUNKT

### DIGITAL REAL ESTATE

*Alte Wahrheiten und neue Erkenntnisse zur Lage der Branchensoftware im Lande. Denn wer jetzt nicht das Digitale anfasst, kann weder ESG noch Effizienz, noch Datensicherheit.*

**Off & On: Personaltrend Rehiring**  
Vorausschauende und korrekte Exit-Gespräche ermöglichen eine Rückkehr in die vorherige Firma. Denn man kennt sich schon und ist zudem um Erfahrungen reicher. Was taugt das Rückfahrticket zur alten Immobilienfirma?

**Natur als neue Assetklasse**  
Mehr und mehr wird die Natur ein einzupreisender Wirtschaftsfaktor. Bloß wie stehen das Land, der Wald, der Fluss in wirtschaftlichem Zusammenhang mit der Immobilie? Profiterkundungen zwischen Koexistenz und Konkurrenz.

**CSRD – Dringender Handlungsbedarf**  
Die neue EU-Richtlinie „Corporate Sustainability Reporting Directive“ zur Nachhaltigkeitsberichterstattung für Unternehmen tritt in Kraft. Auch die Immobilienwirtschaft muss ab 2024 Rechenschaft ablegen. Was zu tun ist.

## 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

Manfred Godek, 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 (1.4.2023)  
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Niederlassung Würzburg  
Bereich Media Sales  
John-Skilton-Str. 12, 97074 Würzburg

## KEY ACCOUNT MANAGEMENT

Stefan Krause  
Tel.: +49 40 211 165-41  
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

Eva Hofmann  
Tel. + 49 931 2791-558  
stellenmarkt@haufe.de

Diese Ausgabe enthält folgende (Teil-)Beilagen:  
Metrona/Brunata

## ANZEIGENDISPOSITION

Jonas Miller  
Tel.: +49 931 2791-457  
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

Titelillustration: Axel Pfaender; 06 Illustration: Axel  
Pfaender; 07 Neustark; 08 Lennar Corporation, ICON,  
BIG – Bjarke Ingels Group; 10 gettyimages/Maskot;  
12 win e.V., Gesobau/André Wunstorf; 13 Andreas Bock,  
jenawohnen GmbH; 14 Gewobag/Aurelio Schrey,  
nebenan.de; 20-25 Messe München GmbH; 28 getty-  
images/gorodenkoff; 29+32 Illustration: Axel Pfaender;  
30 Frauke Schumann; 33 Commerz Real AG; 43 Eaton;  
46 Siemens; 47 Jürgen Pollak; KAURI CAB; Yves Sucks-  
dorf; 51 gettyimages/Peter Cade; 52 BAUAKADEMIE  
Performance Management; 53 gefma; 54 Metropolitan  
Cities MC GmbH; 59 pexels-photo; 81 gettyimages/  
Richard Drury; 86 Juan Moyano/Stocksy; 90 Atelier  
Altenkirch; 91 gettyimages/GoranQ; pexels-timo-volz;  
92 gettyimages/Eekhoff Picture Lab; 95 Brigida González,  
Moringa GmbH by Landmarken; 96 gettyimages/  
Ralf Geithe; 97 Metso Corporation 2023, gettyimages/  
HildaWeges; 98 gettyimages/Carbonero Stock; 103  
gettyimages/milanvirijevic; 112 gettyimages/WeiQuan Lin;  
114 gettyimages/Pakin Songmor; DLE Group AG

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

Senefelder 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.



# RED RED WINE

Ein Rebberg im Südwesten Frankreichs löst Glückseligkeit aus. Und jeder Tropfen **CHÂTEAU MARGAUX** erinnert daran. Eine Hommage an die Kultur des Weinbaus.

In meinem schönsten Kulturerlebnis stand die Sonne tief am Horizont. Ihre goldenen Strahlen warfen ein warmes Glühen auf die Reben. Ein sanfter Wind trug den Duft von frisch gelesenen Trauben herüber. Mein Mentor führte mich 2019 ins Bordeaux. Mitten in einem Weinberg im Südwesten Frankreichs stand ich – und empfand Glückseligkeit. Diese Region ist ja weltberühmt für atemberaubende Weingüter und legendäre Tropfen. Auch hatte ich schon vorher eine Vorliebe für Rotwein. Doch konnte ich ahnen, welch tiefe Leidenschaft ich entwickeln sollte ...

Unsere Reise begann beim legendären Château Margaux. Es produziert einige der besten und teuersten Rotweine. Schon beim Passieren der imposanten Tore stürzten Geschichte und zeitlose Schönheit des bezaubernden Schlosses über mich herein. Weingärten bis zum Horizont. Ein endloses Meer aus Reben. Als ob sie bloß darauf warteten, in Wein verwandelt zu werden.



**ALEXANDER FRÖSE**  
(35) ist COO der DLE Group AG. Die internationale Asset Management Plattform ist Marktführer im Landdevelopment.

Dann das erste Glas Château Margaux. Niemals werde ich es vergessen! Der Wein als Offenbarung: in voller Pracht, eine perfekte Kombination aus Frucht, Eleganz und Tiefe. Mit jedem Schluck öffnete sich mir eine neue Facette des Bordeaux. Ich war begeistert, meine Neugierde für immer entfacht.

Weiterreisend durch die Lande hatte ich das Privileg, andere renommierte Weingüter zu besuchen. Wie sie schon klingen: Château Haut-Brion. Pomerol. Saint-Émilion. Jeder verkostete Wein brachte nuanciertere Geschmackserlebnisse. Doch nicht allein diese Sinnesfreude faszinierte mich nachhaltig. Auch waren es die Anekdoten der Winzer. Die Passion für ihre Arbeit. Ihre gelebten Traditionen. Und ihre echte Freude am Teilen der Kreationen. Ich verstand: Wein ist mehr als nur Rebensaft. Er ist Spiegel der Kultur, der Geschichte und der Menschen, die ihn hervorbringen.

Neuerliche Degustationen erlaubten mir mehr und feinere Unterschiede zwischen den Rebsorten und Terroirs wahrzunehmen. Ich entwickelte ein tiefes Verständnis für das Keltern: Wein ist Kunst. Aus meiner losen Präferenz für roten Wein wurde ein richtig ernstes Hobby. Ich begann meine eigene Sammlung aufzubauen. Sie beherbergt sorgfältig ausgewählte Flaschen. Jede verkörpert Erinnerungen an meine Reisen – ein Kaleidoskop meiner Leidenschaft für dieses Elixier.

Öffne ich heute einen Château Margaux, so erinnere ich sonnenverwöhnte Tage. In mir leuchtet Frankreich auf. Sofort bin ich unter Winzern in herzlichen Begegnungen. Begeben Sie sich einmal auf die Spuren dieser faszinierenden Tradition! Wenn die Sonne tief steht, spüren vielleicht auch Sie im Weinberg jene Bordeaux-Glückseligkeit. Und vielleicht wird diese dann auch Sie für immer begleiten ... ↩

# 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

Brillux Akademie



Colour  
your life!

Jetzt Reinhören:  
[www.brillux.radio](http://www.brillux.radio)

Damit Ihr Projekt  
in den besten  
Händen ist.

Rheinbeilstraße, Gelsenkirchen | Mohr Architekten, Münster und Brillux Farbstudio Münster



Unser Service für die Wohnungswirtschaft: Mit Ihrer Entscheidung für Brillux wählen Sie einen Partner, der Sie mit großem Engagement und viel Erfahrung dabei unterstützt, die Ihnen anvertrauten Immobilien auf wirtschaftliche Weise energetisch, technisch und optisch fit für die Zukunft zu machen. Wir bieten Ihnen als Immobilienverwalter/-in ein umfangreiches Seminarangebot – von Grundlagen in der Immobilienwirtschaft über die Gestaltung von Treppenhäusern bis hin zum souveränen Auftritt vor Gruppen. Unsere analogen und digitalen Weiterbildungsangebote werden von Expert/-innen aus der Praxis durchgeführt und orientieren sich an der Makler- und Bauträgerverordnung (§15b Weiterbildung).  
[www.brillux.de/immobilienverwaltung](http://www.brillux.de/immobilienverwaltung)



 **Brillux**  
..mehr als Farbe