

immobilien wirtschaft

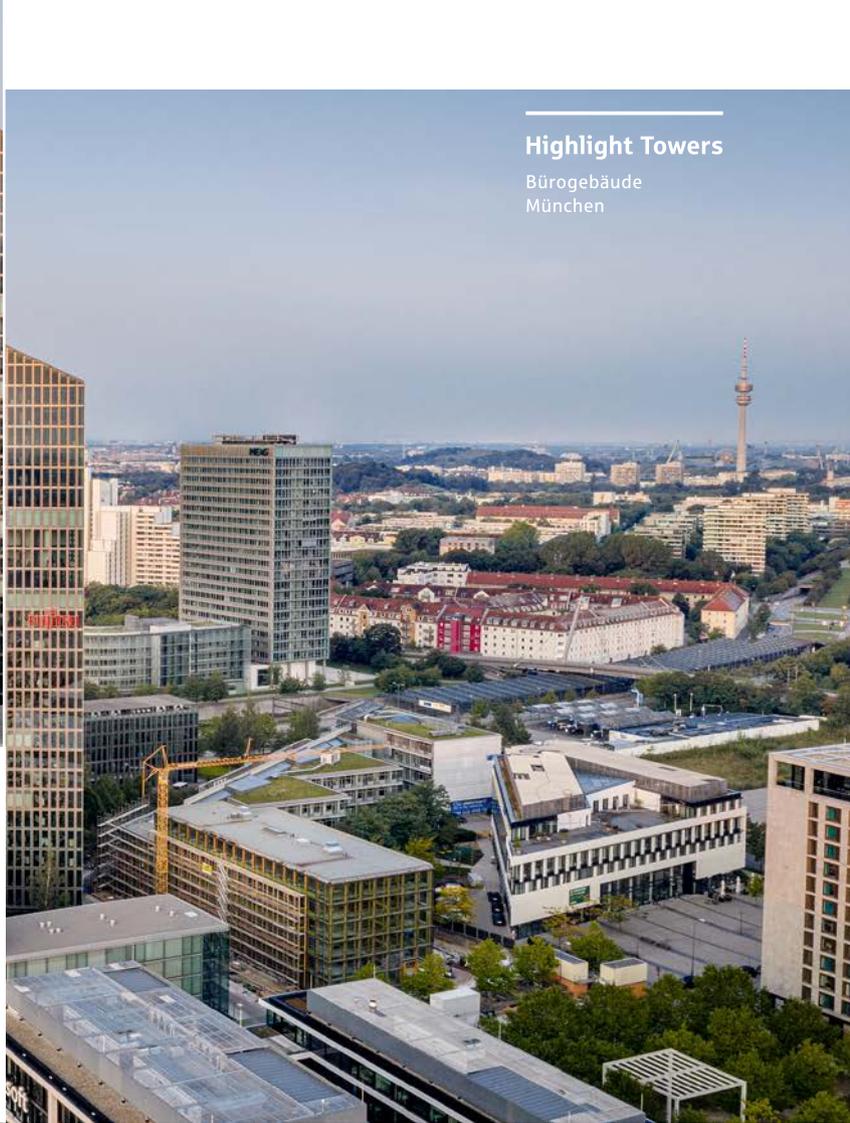
WEGBEREITER
DER DIGITALISIERUNG

FOKUS NORDRHEIN-WESTFALEN Von Spitzenreitern und Rohdiamanten
GELDWÄSCHEPRÄVENTION Vorsicht Makler: Behörden rüsten auf
BUILDING INFORMATION MODELING Der schwere Start des Digital Twins

KONJUNKTUR - **PERSONAL** - **MATERIAL**

Wege aus dem Stillstand





Highlight Towers

Bürogebäude
München

Helaba | 

Besuchen Sie uns auf der EXPO REAL
Stand C1.432



Cantata

Wohnungsbau
Washington, D.C.
USA



BETC HQ

Bürogebäude
Pantin
Frankreich



ONE

Gemischt genutztes
Hochhaus
Frankfurt
Deutschland



Windmill Green

Bürogebäude
Manchester
Großbritannien



Glories

Portfolio
Barcelona
Spanien



Main Point Pankrac

Bürogebäude
Prag
Tschechische Republik

Mit maßgeschneiderten Lösungen höher hinaus.

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

Werte, die bewegen.

Dieses Gefühl tiefer Befriedigung

„Ihretwegen gab es manche Sternstunden für die Redaktion. Dafür möchte ich Ihnen, liebe Leserin, lieber Leser, heute danken.“

Dirk Labusch, Chefredakteur



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

ich sprach mit meinem Kollegen Jörg über den Beitrag im Heft, in dem 25 Menschen aus der Immobilienwirtschaft ihre Lieblingsgebäude vorstellen (Seite 42). Wir diskutierten über die Überschriften, die er gewählt hatte, die Bildunterschriften. Wir tauchten ziemlich tief ein in die bunten Texte.

Dann kamen wir zu dem Beitrag, in dem Studierende sehr klar ihre Sicht auf die Immobilienbranche darstellen (Seite 66) und auf das, was sie sich von ihr wünschen. Ich hatte kaum jemals so viele Stunden am Kürzen gesessen wie da. Empathie stutzen muss ja auch schwerfallen.

Wir schwelgten also beide im Gefühl einer tiefen Befriedigung, die uns die Beschäftigung mit den geschriebenen Worten gegeben hatte. Solche Momente waren immer mal wieder da in den letzten 25 Jahren. Eine Sternstunde, wenn Leserinnen und Leser zu Autoren werden. All diese Momente haben sich in den beiden Beiträgen offenbart. Ihnen allen sei Dank, denn Ihnen verdanken wir letztlich solche Glücksmomente für die Redaktion. In einer Zeit, in der sich manch einer vor der Zukunft fürchtet, freue ich mich darauf. Wir haben interessante Pläne und werden bald darüber berichten.

Ihr

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

09.2022

Die aktuellen Themen

POLITIK & WIRTSCHAFT

Karikatur
Platzmanns Glückwunsch 06

Szene 08

WEGE AUS DEM STILLSTAND

Konjunktur
Zinswolken mit Aufheiterungen 11

Personal
Not macht erfinderisch 13

Material
Dem Baustoffmangel begegnen 16

Investment
ESG ist der neue Goldstandard 20

Warm-up Expo Real 2022
Was geht in München? 24

Fokus Nordrhein-Westfalen
Spitzenreiter und Rohdiamanten 28

Well Buildings
Gesunde Gebäude, gesündere Menschen 34

Podcast aktuell
Unternehmensnachfolge,
Nachwuchssorgen und fehlende
ESG-Kriterien 38

VERWALTUNG & VERMARKTUNG

Szene 82

Geldwäscheprävention
Die Behörden haben die Makler auf
dem Radar 83

Interview mit Martin Kaßler, VDIV
Ein neues Verwalterverständnis 86

Maklerurteil
Rücktritt vom Kaufvertrag wegen
falscher Flächenangaben 88

WEG- und Mietrecht
Urteile des Monats: Mitarbeitende
in Quarantäne; Modernisierungs-
mieterhöhung & Gewerke 89

DIGITALES & ENERGIE

Szene 94

Microsoft & Immobilienwirtschaft
Warum so zögerlich? 96

Building Information Modeling
Der schwere Start des Digital Twins
im Facility Management 100

Kaufvereinbarungen
Ein stabiler Strompreis
ist möglich 104

KONJUNKTUR – PERSONAL – MATERIAL Wege aus dem Stillstand

Kreditzinsen und Dienstleisterpreise sind stark gestiegen, Lieferketten gerissen. Fachkräfte sind Mangel, Baustoffe knapp. Aber die Branche versucht, der drohenden Rezession entgegenzuwirken. Beispiele aus drei Bereichen.

RUBRIKEN:

Editorial 03; RICS 40; Deutscher Verband 41; Kolumne DigitaliSaat 110; Impressum 111; Termine 112; Vorschau, Humor 113; Mein liebster Urlaubsort 114



JAHRE 1997 2022

DIE JUBILÄUMSTHEMEN

25 Köpfe – 25 Lieblingsimmobilien

Was verbindet eine Person mit einem besonderen Haufen Steine? **42**

25-jährige Studierende

Sehr spannend für den Markt, was die nachfolgende Generation so vorhat **66**

Großer Dank

Karikaturist, Autorin & Autor: Manche sind uns viele Jahre verbunden **80**

KONJUNKTUR – PERSONAL – MATERIAL

Wege aus dem Stillstand



10



BIM IM FACILITY MANAGEMENT

Ein Dreierinterview mit Prof. Dr. rer. nat. habil. Michael May, Prof. Dr.-Ing. Markus Krämer und Maik Schlundt zum digitalen Zwilling und mehr.

100





Politik & Wirtschaft

KOLUMNE

Der Weg ins Eigenheim muss möglich sein

Frank Peter Unterreiner



Noch ist in vielen Punkten unklar, wie sich Immobilienmärkte, Kosten, Preise und Nachfrage entwickeln. Volkswirte wie alte (Branchen-)Hasen sind mit gleich vier Schwarzen Schwänen überfordert. Corona-Pandemie, gestörte Lieferketten, Krieg in der Ukraine und hohe Inflation bilden zusammen eine noch nie dagewesene Situation. Erfahrungen und Ableitungen aus vergangenen Szenarien helfen nicht weiter.

Es gibt aber auch Bereiche, wo sich der Nebel langsam lichtet. Die Nachfrage nach Wohneigentum nimmt deutlich ab. Nicht nur, dass die Fertigungszahlen einbrechen, die in kurzer Zeit extrem gestiegenen Zinsen machen den Traum von den eigenen vier Wänden für sehr viele unerschwinglich. Im Gegenzug steigt die Nachfrage nach Mietwohnungen. Zu Niedrigzinszeiten war es oftmals sogar preiswerter, sich Wohneigentum zu gönnen, statt zur Miete zu wohnen. Vorbei. Für immer? Könnte sein. Vermutlich wahrscheinlich.

Das bietet sozialen Sprengstoff. In einem reichen Land sollte es selbst mit einem durchschnittlichen Einkommen möglich sein, Wohneigentum zu bilden. Gewisse Einschränkungen im Lebensstandard dafür sind zumutbar. Möglich sollte es sein mit Blick auf die Zufriedenheit der Menschen, aber auch auf deren Altersvorsorge.

Welcher Instrumentenkasten könnte helfen? Eine Art staatliche Bürgschaft über einen Teil der Darlehenssumme für diejenigen, die zwar die Rate tragen könnten, denen es aber am notwendigen Eigenkapital fehlt. Übrigens: Früher gab es Arbeitgeber, die genau dies gemacht haben, Daimler-Benz beispielsweise. In Zeiten von Personalmangel ist das ein Instrument der Mitarbeiterbindung. Weiter der Schuldzinsenabzug auch für das eigen genutzte Objekt. Ebenfalls nichts Neues, gab es schon einmal. Und nicht zuletzt: staatliche Förderung insbesondere für diejenigen, die von einer Steuerersparnis weniger profitieren.

Oder wie wäre es mit einem ermäßigten Mehrwertsteuersatz für Bauleistungen? Das würde auch die Mieten dämpfen, denn nicht alle wollen oder können trotz Förderung ins Eigentum ziehen. Momentan überlagert die Diskussion um die hohen Energiepreise vieles, aber eher früher als später brauchen wir Lösungen für den Weg ins Eigenheim.

REFERENTENENTWURF

Erhöhte AfA nur noch 2022

Der Referentenentwurf des Bundesfinanzministeriums zum Jahressteuergesetz 2022 enthält neben etlichen weiteren Gesetzesentwürfen auch eine Neuregelung zur erhöhten Gebäude-AfA. Die durch das Urteil des Bundesfinanzhofs (BHF) vom 28.7.2021 (Aktenzeichen IX R 25/19) vereinfachte Feststellung der tatsächlich kürzeren Restnutzungsdauer von vermieteten Gebäuden ist nun spätestens in der Steuererklärung 2022 einzureichen – danach soll dies nicht mehr möglich sein. Das Urteil des BHF ermöglicht es Vermietern und Vermietern, zum Nachweis einer reduzierten Restnutzungsdauer anstelle von Bausubstanzgutachten auch Privatgutachten über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer vorzulegen. Der dafür maßgebliche § 7 Absatz 4 Satz 2 EstG soll nun mit dem Jahreswechsel abgeschafft werden.



DER LÄNGSTE ORTSNAME DER WELT

Taumatawhakatangi-hangakoauauotama-teaturipukapikimaungahoronukupokaiwhenuakitanatahu ist der Maori-Name eines 305 Meter hohen Hügels auf Neuseeland und einer der wohl längsten Ortsnamen der Welt. Übersetzt heißt er: „**Der Ort, an dem Tamatea, der Mann mit den großen Knien, der Berge hinabrutschte, emporkletterte und verschluckte, bekannt als der Landfresser, seine Flöte für seine Geliebte spielte**“. Meist wird der Name als Taumata abgekürzt.

Taumatawhakatangi-hangakoauauotama-teaturipukapikimaungahoronukupokaiwhenuakitanatahu

The logo for eBay Kleinanzeigen, featuring the word "ebay" in its signature multi-colored font and "Kleinanzeigen" in a red oval below it.

ebay

Kleinanzeigen

Für alle
Immobilienprofis

A woman in a blue suit stands in front of a large, ornate building at night, gesturing towards it. The building has many windows, some of which are lit up. The scene is illuminated with a blue light, and the woman is the central focus.

Werden Sie sichtbarer denn je.

Platzieren Sie sich auf eBay Kleinanzeigen,
denn hier schauen 35 Millionen Menschen hin.*
Hier spielt das Leben und Sie sind mittendrin.

ebay-kleinanzeigen.de/immobilienprofis

*Quelle: agof daily digital facts, Durchschnitt 01/2021–09/2021.

KONJUNKTUR – PERSONAL – MATERIAL

Wege aus dem Stillstand

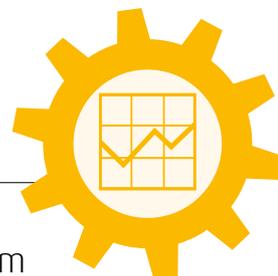


Selbst die Corona-Pandemie konnte die seit einer Dekade anhaltende Hochstimmung auf den Immobilienmärkten – vom Hotelsektor und Teilen des Einzelhandelssegments mal abgesehen – kaum trüben. Ob Versicherungen, Versorgungswerke oder Pensionskassen: Immobilienanlagen schienen vielen risikoscheuen Investoren alternativlos. Schließlich warfen Bundesanleihen oder Pfandbriefe kaum oder gar keine Erträge ab. Doch dann kam der russische Überfall auf die Ukraine. Seit Ende Februar 2022 sind die Kreditzinsen und die Materialpreise gestiegen wie lange nicht mehr. Unzählige Lieferketten sind gerissen. Handwerker und Fachkräfte sind noch schwerer

zu bekommen als zuvor. Passendes Material für Neu- oder Umbau oder die so dringende energetische Sanierung ist knapp geworden.

Doch in diesen Tagen einer nicht bloß drohenden Anpassungsrezession gibt es nach wie vor viele Lichtblicke besonders am Immobilienmarkt. Wir haben uns auf die Suche nach diesen gemacht. Wir fanden sie, ohne etwas zu beschönigen, in den Bereichen Konjunktur, Personal und Material. Lesen Sie selbst, warum für die Branche noch nicht aller Tage Abend ist. Und erkunden Sie mit unseren Fachautoren die nach wie vor interessanten Investmenthorizonte, neue Wege aus dem Personalmangel und intelligente Umgangsweisen mit alternativem Material.

Dunkle Zinswolken mit Aufheiterungen



Corona-Pandemie und Lockdowns schienen halbwegs überstanden zu sein. Dann kam der Ukraine-Krieg. Inflation und Zinsen schnellten empor. Immobilieninvestoren sind zum Teil verunsichert. Doch eine Spurensuche zeigt: Insgesamt gibt es keinen Grund zum Trübsalblasen.

Seit mehr als einer Dekade ticken die Immobilienmärkte im Boommodus. Doch nun haben die Zinsmärkte auf den seit etwa einem Jahr wachsenden Inflationsdruck reagiert. Die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen schoss im Juni auf fast 1,8 Prozent hoch, während sie am Jahresanfang noch knapp negativ war. Mittlerweile hat sich die Lage etwas entspannt, und die Rendite fiel unter ein Prozent. „Die Anleihemärkte sind sehr volatil, da Investoren verunsichert sind“, stellt Sebastian Schnejdar, Immobilienanalyst der Bayern LB, fest. Die starken Ausschläge dürften noch eine Weile anhalten, meint er.

Auch die Zentralbanken ziehen die Zinszügel an. Die US-Notenbank Federal Reserve läutete die Zinswende in den USA im März ein. Seitdem erfolgten drei weitere Zinsschritte, zuletzt Ende Juli: Aktuell beträgt die Spanne der Leitzinsen 2,25 bis 2,5 Prozent. „Die USA sind vorausgeeilt“, sagt Ulrich Kater, Chefvolkswirt der Dekabank. Die Europäische Zentralbank wartete fast bis Ende Juli, bevor sie erstmals seit elf Jahren den Leitzins von null auf 0,5 Prozent an hob. Katers Einschätzung zufolge wird sich das Inflationstempo bis zum Jahresende abschwächen, sofern es bei der Energieversorgung, insbesondere beim Gas, zu keiner weiteren krisenhaften Verknappung kommt. Laut Kater wird die Teuerungsrate in Deutschland im kommenden Jahr auf vier bis 4,5 Prozent zurückgehen, der Leitzins im Euroraum bis Mitte 2023 auf 1,5 Prozent steigen.

Für die Entwicklung der Bauzinsen gehen die meisten Prognosen gleichfalls von einer Beruhigung aus. Sie zogen wie an den Anleihemärkten in den ersten sechs Monaten kräftig an. Zum Unmut von Bauherren verteuerten sich Baukredite – beispielsweise stiegen die Zinsen für Finanzierungen mit zehnjähriger Zinsbindung von knapp einem auf mehr als drei Prozent. Dem Baufinanzierungs-

vermittler Interhyp zufolge könnten sie bis zum Jahresende auf bis zu vier Prozent klettern.

„Institutionelle Investoren stellen Neuinvestments stärker auf den Prüfstand“, hat Oliver Schweizer, Leiter des Immobiliensektors EY Deutschland, beobachtet. Gerade wer mit hohem Fremdkapitaleinsatz operiert, ist gezwungen, ganz genau zu kalkulieren. „Im fünfjährigen Bereich, den Großanleger bevorzugen, sind Ankaufsfinanzierungen um über 200 Basispunkte teurer als vor einem Jahr“, weiß Timo Wagner, Finanzierungsexperte des Maklerhauses JLL. Zudem prüfen Immobilienbanken Kreditanfragen penibler. „Die Kapitaldienstfähigkeit von Immobilien muss auch bei steigenden Zinsen gewährleistet sein“, betont Peter Axmann, Leiter Immobilienkunden der Hamburg Commercial Bank.

Besonders schwer tun sich derzeit Projektentwickler, Geldgeber zu finden – selbst unter alternativen Kreditfinanzierern: „Bei neuen Vorhaben agieren wir zurückhaltend, da nicht mehr alle Projekte kostendeckend realisierbar sind“, räumt Manuel Köppel, Geschäftsführer des Kreditfondsmanagers BF.capital, ein. »

ÜBERSICHT NEUGESCHÄFT GWERBLICHE IMMOBILIENFINANZIERUNG

Neugeschäft (ohne Prolongationen) gewerbliche Immobilienfinanzierung wichtiger Immobilienbanken (in Deutschland)

Name der Bank	insgesamt (2021) (in Mrd. Euro)	Anteil Wohnen (in Prozent)	insgesamt (2022) (in Mrd. Euro)	Anteil Wohnen (in Prozent)
Aareal Bank	8,5	3,0	7,0 bis 8,0	keine Angaben
Bayern LB	5,3	keine Angaben	6,0	keine Angaben
Berliner Sparkasse	1,9	52,0	keine Angaben	keine Angaben
Berlin Hyp	6,1	35,0	etwas weniger als 2021	33,3
Deutsche Pfandbriefbank	6,4	13,0	keine Angaben	keine Angaben
DZ Hyp	8,7	13,0	weniger als 2021	keine Angaben
Hamburg Commercial Bank	1,6	20,0	2,0	20,0
Landesbank Hessen-Thüringen	6,1	14,0	9,0 bis 10,0	15,0
Münchener Hypothekbank	2,5	25,0	keine Angaben	keine Angaben
Nord LB	3,9	11,0	2,8	11,0

Quellen: Angaben der Immobilienbanken
Stand: 31.7.2022

Wie sich die neue Zinswelt bei den einzelnen Nutzungsarten auf die Preise auswirkt, lässt sich erst ansatzweise abschätzen. „Steigen die Anleiherenditen, drückt das mit einem gewissen Automatismus auf die Bewertung von Immobilien“, sagt Axmann. Am Markt wurden erste Preiskorrekturen, etwa bei Büros, aber auch bei der einen oder anderen Wohnimmobilie registriert. „Aber sie werden bei Weitem niedriger ausfallen als in der Finanzkrise 2008“, versichert Professor Tobias Just, Geschäftsführer der IREBS Immobilienakademie.

Die Preisentwicklung an den Immobilienmärkten wird von der konjunkturellen Entwicklung mit beeinflusst. Eine Stagflation befürchten die meisten Ökonomen nicht. Doch bleibe 2022 und 2023 die Teuerungsrate hoch, obwohl die Preise für manche Rohstoffe wieder deutlich nachgegeben hätten, sagt Stefan Mitropoulos, Head of Capital Market Research & Economics der Helaba.

Das wirke zwar bremsend auf die Inflation. Doch aufgrund von Klimaschutzeffekten, Deglobalisierung und Fachkräftemangel werde diese, laut Mitropoulos, mit etwa 2,5 Prozent dauerhaft höher sein als vor den aktuellen Krisen.

Für das Jahr 2023 ist laut diverser Konjunkturprognosen immerhin noch ein moderates Wachstum zu erwarten

Beim Wirtschaftswachstum ist im kommenden Jahr ein Dämpfer wahrscheinlich, auch wenn das einige Forschungsinstitute in ihren Schätzungen bislang nicht berücksichtigt haben. „Die meisten Prognosen sind noch optimistisch, aber wahrscheinlich werden sie deutlich nach unten revidiert“, prognostiziert Kater. „Aber die Märkte sind in guter Verfassung, die Leerstände niedrig, und es wurde in den letzten Jahren so gut wie gar nicht spekulativ gebaut“, beschwichtigt Bayern LB-Analyst Schnejder.

Doch opportunistische Akteure greifen häufig dann zu, wenn andere, risikoscheuere Investoren sich zurückziehen. So kündigte unlängst James Seppala, Head of Real Estate Europe bei Blackstone, neue Immobilieninvestments in Deutschland an: „Die Fundamentaldaten von Immobilien in einigen Sektoren sind so stark wie nie. Ich bin mir nicht sicher, dass wir auf den Immobilienmärkten tatsächlich einen Wertverlust erleben werden.“

Norbert Jumpertz, Staig



BERÜHMTE HALTESTELLE

In Berlin gibt es eine Bus- und U-Bahn-Haltestelle, die nach Harriet Beecher Stowes Welterfolg „Onkel Toms Hütte“ benannt ist. Onkel Toms Hütte ist ein U-Bahnhof im Berliner Ortsteil Zehlendorf des Bezirks Steglitz-Zehlendorf, auf dem heute die Linie U3 der Berliner U-Bahn verkehrt. Er wurde am 22. Dezember 1929 eröffnet. Der Name dieser Station verweist auf das 1885 eröffnete und 1978 abgerissene Wirtshaus Riemeister. Der damalige Wirt dieses Lokals hieß Thomas; er hatte seinerzeit in seinem Biergarten mehrere zusätzliche Hütten als Witterungsschutz errichtet. Diese wurden dann „Toms Hütten“ genannt. So hieß später auch das Kino in der Ladenpassage Onkel Tom Kino, und die Straße, die die U-Bahn-Strecke kreuzt, vom Grunewald nach Zehlendorf-Mitte führend, heißt noch heute Onkel-Tom-Straße.



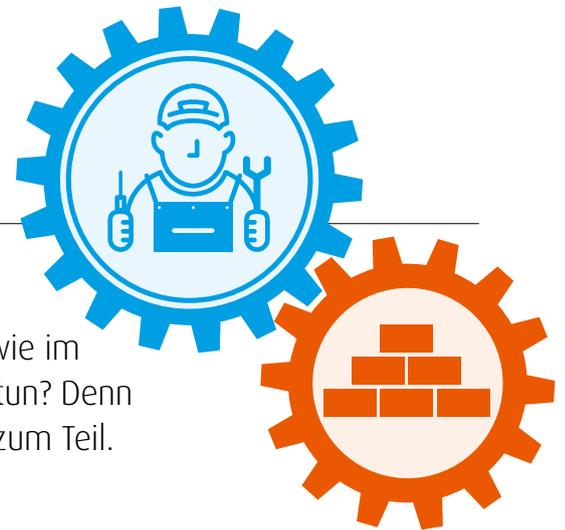
ZUMEIST GEDÄMPFTES WACHSTUM ERWARTET

Konjunkturprognosen von ausgewählten Banken und anderen Institutionen

Name des Instituts/der Bank	Wirtschaftswachstum	
	2022 (in Prozent)	2023 (in Prozent)
Bayern LB	+1,3	+0,6
Bundesbank	+1,9	+2,4
Bundesregierung	+2,2	+2,5
Commerzbank	+1,3	-0,5
DB Research	+1,2	-1,0
Dekabank	+1,5	-0,2
EU-Kommission	+1,4	+1,3
Handelsblatt Research Institute	+1,6	+0,8
Institut der deutschen Wirtschaft	+1,75	+2,75
Landesbank Hessen-Thüringen	+1,5	+0,5

Quellen: Angaben der Institute und Banken
Stand: 15.8.2022

Not macht erfinderisch



2022 gibt es im Baugewerbe viermal so viele offene Stellen wie im Jahr 2010. Die Konjunktur zieht an, aber keiner geht hin. Was tun? Denn auch verstärkte Digitalisierung löst das Personalproblem bloß zum Teil.

Selbst bei klirrender Kälte wird auf Baustellen gearbeitet. Im Sommer gilt für Arbeiten unter praller Sonne nicht einmal die 35-Grad-Grenze. Auch auf die Corona-Pandemie habe man sich noch einstellen können und Gegenmaßnahmen entwickelt. Überraschend sei dann der Ukraine-Krieg mit seinen gravierenden Auswirkungen gekommen, sagt Mike Jansen, Principal bei Inverto, der auf Einkauf und Supply-Chain spezialisierten Tochtergesellschaft der Boston Consulting Group. „Sieben bis zehn Prozent der Lkw-Fahrer stammen aus der Ukraine. Die fehlen zurzeit. Das erschwert die Erschließung neuer Lieferregionen und -wege“, so Jansen. Bereits im April 2022 klagten 56,6 Prozent der Unternehmen im Hochbau über Materialmangel und explodierende Preise. Das war der höchste Wert seit Beginn der Erhebung im Jahr 1991. „Mit dem Ausbruch des Krieges hat sich der Bau eines Gebäudes binnen weniger Tage leicht um zehn oder mehr Prozent verteuert“, so Jan-Hendrik Goldbeck, Geschäftsführender Gesellschafter des Bau- und Dienstleistungsunternehmens Goldbeck.

Das Baugewerbe steht im Jahr 2022 erheblich unter Druck. Neubauprojekte stocken. Insolvenzen nehmen zu

Investoren stellen nun ihre Projekte aufgrund der unsicheren Lage und drohender Preiserhöhungen zurück. Zwei Drittel der sozial orientierten Wohnungsunternehmen in Deutschland sind gezwungen, Neubauprojekte vorerst zu stoppen. Ein Viertel will die Vorhaben komplett aufgeben und mehr als zwei Drittel klimaa- und altersgerechte Umbauten auf Eis legen. Lars von Lackum, Chef des Wohnungsunternehmens LEG, beschreibt die Lage unumwunden: „Die 400.000 Wohnungen kann man sich abschminken. Die Immobilienbranche plant mit mehreren Jahren Vorlauf. Den Einbruch bei den Neubauzahlen werden wir also erst in den nächsten Jahren sehen.“ Dass immer mehr Firmen unter Druck geraten, ist bei einer durchschnittlichen Eigenkapitalquote von weniger als 20 Prozent nicht überraschend. Das Baugewerbe war im ersten Quartal 2022 die Branche mit den meisten Unternehmensinsolvenzen – mit einem Plus von 6,9 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Die Bauwirtschaft steht sozusagen angezählt im Ring. Dabei hat sie den größten Kampf noch vor sich: den tiefgreifendsten Transformationsprozess der Industriegeschichte. Den Weg zur Klimaneutralität, den Umbau zur Kreislaufwirtschaft und die Lösung der sozioökonomischen Herausforderungen zur Bezahlbarkeit von Wohnraum und Wohngesundheits.

Doch selbst das Erfüllen all dieser Punkte kann die wichtigste Ressource nicht ersetzen: Personal. Im ersten Quartal 2022 gab es im Baugewerbe bundesweit 191.000 freie Stellen. Das waren viermal so viele wie im Jahr 2010. Man stelle sich vor: Die Konjunktur zieht an, aber keiner geht hin. Dass laut der Industriegewerkschaft Bau seit Jahren die Einkommen der Beschäftigten gedrückt »



Oben: Baustoff-Recycling – hier bei Diring & Scheidel – ist heute schon aus Imagegründen ein Muss

Links: Kepler-Quartier Mannheim: R-Beton mit bis zu 50 Prozent Recycling-Anteil

werden und oftmals nicht ausreichend auf die Einhaltung der Tarifverträge geachtet werde, sei der Vollständigkeit halber erwähnt. Nun steht man mit anderen Berufen im Wettbewerb um die geburtschwachen Jahrgänge und leidet unter dem schlechten Image. Beispielsweise bei jungen Frauen. Von diesen sehen nur vier Prozent in der Bauwirtschaft einen attraktiven Arbeitgeber. 92 Prozent assoziieren sie mit harter körperlicher Arbeit, aber nur 50 Prozent mit Innovation und 44 Prozent mit Nachhaltigkeit. Digitalisierung (24 Prozent) wird ihr kaum zugetraut. Und das ist alles andere als ein bloßes Vorurteil. Im Digitalisierungsindex Mittelstand der Deutschen Telekom belegte das Baugewerbe von zwölf untersuchten Branchen auch in den Jahren 2020/2021 mit 52 Punkten den letzten Platz. Bei der seit fünf Jahren durchgeführten Erhebung bewerten die Unternehmen selbstkritisch ihre eigenen Digitalisierungsfortschritte auf verschiedenen Handlungsfeldern. In allen Branchen hat es Fortschritte gegeben. „Mit Ausnahme des Baugewerbes, das nach wie vor häufig an gewohnten Prozessen und Arbeitsweisen festhält“, heißt es.

Am häufigsten werden digitale Bautagebücher geführt und Aufträge elektronisch vergeben. Das beschleunigt zwar die Prozesse, löst aber nicht die Personal- und Effizienzprobleme auf den Baustellen. „Ein zeitgemäßes und gleichwohl zukunftsfähiges Gebäude wird künftig zunächst digital entstehen. Ausgehend von wenigen Grundparametern wie Größe und Lage des Grundstücks und der Nutzungsart errechnet das System automatisch ein Basismodell“, beschreibt Jan-Hendrik Goldbeck den künftigen State of the Art. Vorteile: höhere Planungssicherheit, größere Prozessdichte, weniger Fehler – mehr Effizienz also. Dies wiederum ermöglicht unter anderem mehr Vorproduktionen, was vor allem im Neubau kostengünstiger ist und auf den Baustellen weniger Personal erfordert. Aber nur 26 Prozent der Bauunternehmen beabsichtigen, solche Programme in Zukunft einzusetzen. Vernetzung muss zudem über den eigenen Tellerrand hinausreichen. „Die wesentlichen Innovationsaktivitäten finden nicht nur im Bauhauptgewerbe, sondern auch bei den Zulieferfirmen statt. Die Kenntnis über das Innovationspotenzial liegt überwiegend bei den Bauingenieuren und Architekten“, so Thomas Kirmayr, Leiter der Geschäftsstelle der Fraunhofer-Allianz Bau. Eine fehlende Verknüpfung erschwere die gezielte Entwicklung von Innovationen.

Ein Programm für Bauen ohne Beton, Bitumen oder Holz gibt es allerdings nicht. Auch wenn der Krieg vorbei ist, werde die Materialknappheit nicht sofort enden, sagt Inverto-Experte Jansen. „Es

ist mit steigender Nachfrage aus China zu rechnen. Dort wird ein gigantisches Konjunkturpaket vorbereitet, weil das Land sein ehrgeiziges Wachstumsziel von 5,5 Prozent im Jahr zu verfehlen droht.“ In den USA sei ein Konjunkturpaket von 550 Milliarden Dollar bereits verabschiedet worden. Und die Ukraine werde ohnehin lange brauchen, bis sie wieder in gewohntem Umfang liefern könne. So richtet sich der Blick auf alternative Produkte, auf das Recycling, etwa von Aluminium, und die Nutzung von Schadholz. Rohstoffe ließen sich bereits heute zuhauf aus Baurestmassen generieren. Städte sind diesbezüglich wahre Goldminen.

Enge Zeit- und Kostenrahmen sind innovationsfeindlich. Viele Kleinunternehmen haben Digitalisierungsdefizite

Durch den Abriss von Bauwerken fallen laut Umweltbundesamt jährlich zirka 219 Millionen Tonnen allein an mineralischen Bauabfällen an, davon rund 60 Millionen Tonnen an Bauschutt. Aber nur ein Bruchteil davon wird zu hochwertigen Betonzuschlagstoffen und anderen Baustoffen aufbereitet. „Langfristig jedoch wird der Gebäudebestand zur Rohstoffquelle“, heißt es in einer Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zum Kreislaufwirtschaftspotenzial im Hochbau. Trotz positiver Studien bezüglich der bautechnischen Eignung würden insbesondere Baurestmassen und industrielle Nebenprodukte häufig nur verfüllt oder als Abfall beseitigt, bestätigt Mike Jansen von Inverto.

Ein weiteres branchentypisches Innovationshemmnis ist laut Fraunhofer neben dem engen Zeit- und Kostenrahmen in Bauprojekten der hohe Anteil kleiner und mittelständischer Unternehmen in der Wertschöpfungskette. Hier sind die Digitalisierungsdefizite am größten. Es liege in der Natur des Marktes, dass nicht mehr wettbewerbsfähige Unternehmen auf kurz oder lang ihre Daseinsberechtigung verlor. „Ich bin aber auch davon überzeugt, dass Wettbewerbsfähigkeit keine Frage der Größe sein muss. Beim Neubau sparen Digitalisierung und der konsequente Einsatz von Technik Kosten. Jedoch wird die Sanierung von Bestandsgebäuden zumeist ein individuelles Unterfangen bleiben. Handwerkskunst und individuelle Fähigkeiten bleiben auf diesem Gebiet unentbehrlich“, betont der Goldbeck-Chef. «

SO KANN'S GEHEN

ZUKUNFT BAU

Die Vision 2035

Digitalisierung: Eine durchgehende Digitalisierung muss für die erforderliche Prozessoptimierung, Transparenz, automatisierte und systemische Vernetzung aller Prozessbeteiligten sorgen und intensiv beschleunigt werden.

System: Die Entwicklung von vorzufertigenden modularen Bausystemen schafft die Grundlage einer agilen und dezentralisierten Produktion in Verbindung mit einem beschleunigten Montageprozess als Zukunftsmodell einer agilen, netzwerkartigen und attraktiven Bauwirtschaft.

Materialinnovation: Ein verstärkter Einsatz biobasierter, nachwachsender bzw. recyclingfähiger Baustoffe in Kombination mit neuen Verarbeitungsprozessen und besserer Trennbarkeit schaffen das erforderliche Handlungsfundament.

Quelle: Fraunhofer-Allianz Bau

Manfred Godek, Monheim



Besuchen
Sie uns auf der
Expo Real:
Halle B1,
Stand 431

Wir gratulieren zu 25 Jahren
fundierter Berichterstattung
aus der Immobilienwirtschaft.

[instone.de](https://www.instone.de)



Dem Baustoffmangel begegnen



Der Sommer 2021 machte es augenfällig: Dachstühle bei vielen Neubauten konnten nicht fertiggestellt werden. Die Holzpreise explodierten – aufgrund eines Mangels an Masse. Ein Großteil des europäischen Holzeinschlags ging nach Nordamerika, wo eine Baumkrankheit den Fichten zu schaffen machte. Für den eigenen Markt blieb kaum was übrig. Das ist nun anders. Die Holzpreise sinken wieder.

Doch Baustoffmangel beklagten im März 2022 etwa 37 Prozent der bayerischen Hochbaufirmen. Der Mangel habe den höchsten Stand seit 1991 erreicht, so das Münchner ifo Institut, das die Umfrage durchführte. Hinzu kommt noch die Teuerung. Das Statistische Bundesamt hat für den April 2022 einen Anstieg der Preise für Baumaterialien um zirka 27 bis 35 Prozent ermittelt.

Das ist kein Wunder. Ob Stahlnägel für Euro-Paletten aus dem Stahlwerk Mariupol in der Ukraine oder Baustahl aus Russland, ob Kupferleitungen für Elektriker, ob Klinker, deren Produktion aufgrund der hohen Gaspreise zurückgefahren wurde – Mangel-Beispiele gibt es genügend. Gerade Investoren und Planer, die jetzt Neubauten oder große Sanierungen in Angriff nehmen, sollten sich also auch immer gleich nach Alternativen zum gewünsch-

ten Baumaterial umschauen. Und die gibt es zuhauf. Zunächst wären da die rein betriebswirtschaftlichen Möglichkeiten, den Mangel und damit die Teuerung zu umgehen. Die Teuerung wird zu gut zwei Dritteln an die Kunden weitergegeben, gleichzeitig suchen die Bauunternehmen nach neuen Lieferanten. 17 Prozent sehen im Recycling eine Lösung, ebenfalls 17 Prozent passen die Arbeitszeiten an. Zwölf Prozent denken darüber nach, an einen neuen Standort umzuziehen, bilanziert der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie (HDB).

Eine weitere Möglichkeit sind Preisgleitklauseln, wie seit Jahrzehnten bei Brennstoffen üblich. Im Falle von Teuerungen, aber auch Preisrückgängen, geben sie einen Preiskorridor vor, innerhalb dessen sich die Preise während der Bauphase bis zum Abschluss ändern können. Dies wäre eine probate Möglichkeit, damit es am Bau weitergeht. Eine solche Praxis würde die bisherigen Fixpreise ablösen, aber auch eine Unsicherheit für den Bauherren enthalten. Letztlich sollten Bauherren Finanzmittel für die Bauvorhaben bereitstellen, die über den langjährigen Erfahrungen liegen. Dennoch gibt es Baustoffe, die dauerhaft nicht oder nur mangelhaft verfügbar sind. Hier helfen nur Alternativen.



Oben: Diese Wohngebäude werden komplett aus Kalksandstein gebaut. Lediglich die Geschossdecken und die Kellerplatte werden in Stahlbeton ausgeführt.

Links: Dieser Holz-Hybridbau am Berliner Südkreuz ist die neue Konzernzentrale von Vattenfall.

Das Zusammenwirken von Architekten, Planern, Gewerken und Bauleitern ist aus dem Gleichgewicht geraten. Doch neue Managementmethoden tariieren das aus. Und es gibt Alternativen: Kalksandstein, Recycling mineralischer Bauabfälle und anderes.

Kalksandstein (KS) etwa ist ein typisch deutsches Baumaterial und eine schon heute weit verbreitete und beliebte Alternative etwa zu Beton. Er wird hierzulande hergestellt, die Grundstoffe – Branntkalk und Quarzsand sowie Wasser – sind reichlich verfügbar. Ein Mangel an diesem Baustoff ist nicht bekannt. Die Herstellung ist im Vergleich zu Ziegeln, Klinkern oder Zement deutlich energieärmer, da das Pressen der Rohlinge bei lediglich 200 °C erfolgt – im Gegensatz zu 1.000 °C bei Klinkern oder 1.450 °C bei Zement. Das macht sich bei der zukünftigen Bilanzierung grauer Energie im Baumaterial positiv bemerkbar. Und KS hat hervorragende energetische Eigenschaften. Ein zwar inzwischen unübliches, aber 50 Zentimeter starkes Mauerwerk aus KS würde dem KfW-55-Standard entsprechen, wäre also up to date im Neubau. Da an dem Material kein Mangel herrscht, wird es wieder verstärkt im Wohnungsbau eingesetzt, aber auch bei Gewerbeimmobilien. KS hat eine hohe Drucktragfähigkeit und eignet sich daher auch zum Verankern schwerer Lasten. Zudem ist das Material feuchteregulierend und wärmespeichernd, hat also hervorragende baubiologische Eigenschaften.

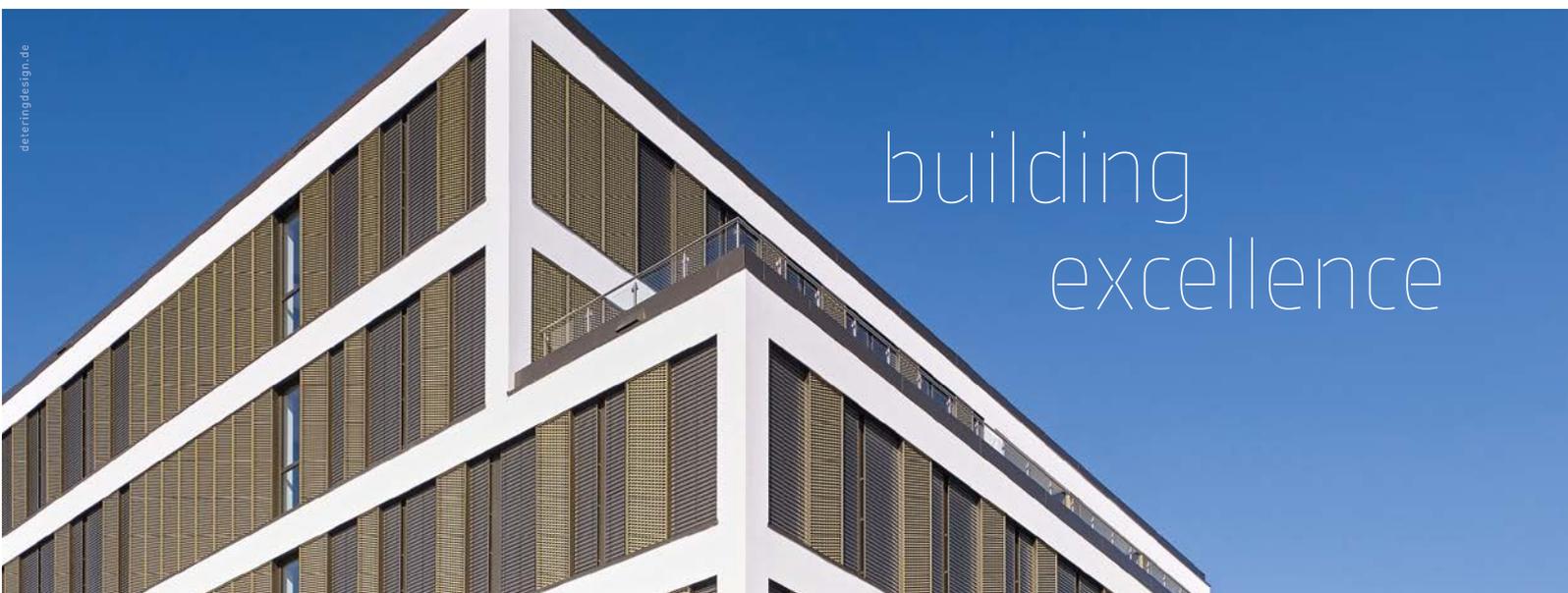
Eine weitere Alternative ist Holz. Viele Bauvorhaben, die letztes Jahr gestoppt oder verschoben wurden, laufen nun wieder an. Eines der spektakulärsten ist die neue Vattenfall-Zentrale am Berliner Südkreuz, die gerade fertiggestellt wurde. Der Holzhybrid-Bau, für den an tragenden Teilen Stahlbeton zum

Einsatz kommt, bietet auf 22.000 Quadratmetern Platz für 1.600 Mitarbeitende. Die Bauweise ermöglicht eine Absenkung von 80 Prozent der CO₂-Emissionen gegenüber einem konventionellen Bauwerk. Das Gebäude entspricht höchsten ökologischen Standards und wurde mit DGNB Platin ausgezeichnet. Ähnlich spektakulär wird das WoHo in Berlin Kreuzberg – ein Wohnhochhaus mit 29 Etagen und 98 Meter Höhe.

Bauherren können nun qualitätsgeprüfte Ersatzbaustoffe einfach und rechtssicher verwenden

Überhaupt ist Recycling eine der wichtigsten Methoden, um der Baustoffknappheit zu entgehen. Die alte Bundesregierung hat im Mai 2021 eine Mantelverordnung für Ersatzbaustoffe und Bodenschutz auf den Weg gebracht, die feste Regeln zum Baustoff-Recycling vorgibt. Geregelt werden der Einsatz mineralischer Abfälle wie Bauschutt, Schlacken oder Gleisschotter.

Mit dieser Verordnung wird die Bauwirtschaft immer mehr zur Kreislaufwirtschaft. Bau- und Abbruchabfälle sind der größte Abfallstrom in Deutschland. Zugleich steckt in mineralischen Bauabfällen ein enormes Recycling-Potenzial. Nötig ist das, »



denn jedes Jahr fallen in Deutschland rund 250 Millionen Tonnen mineralische Abfälle an wie Bauschutt, ausgehobene Erde, Schlacken aus der Metallherzeugung und Aschen aus thermischen Prozessen. Das sind etwa 60 Prozent des gesamten Abfallaufkommens, die aber zu einem hohen Anteil wiederverwendet werden können.

Die dazugehörige Ersatzbaustoffverordnung legt erstmals die nötigen Standards für die Herstellung und Verwertung mineralischer Ersatzbaustoffe einheitlich fest. Private und öffentliche Bauherren können nun qualitätsgeprüfte Ersatzbaustoffe einfach und rechtssicher verwenden. Allerdings muss die Mantelverordnung noch den Bundestag passieren. Problemlos recyceln lassen sich Baustoffe wie Ziegel, Putz- und Mörtelreste. Sie werden geschreddert und als Zuschlagstoffe, meist im Leichtbeton, verwendet. Deswegen liegt die Zukunft der Baumaterialien auch als Zuschlagstoff für Betonteile im Hochbau. Beton wird in einem ähnlichen, jedoch energieintensiveren Verfahren verarbeitet. Hier müssen noch die Stahlteile getrennt und einer Wiederverwendung zugeführt werden. Genau diesem Recycling liegt auch die Vorstellung der Stadt als Steinbruch zugrunde. Wenn mitten in der Stadt gebaut wird und dafür abgerissen

werden muss, können die so gewonnenen Materialien teils auch direkt vor Ort recycelt oder, etwa bei Holzbalken, direkt wieder verbaut werden. Weit verbreitet ist das schon erwähnte Schreddern alter Betonteile, die direkt vor Ort als Zuschlagstoff für neue Betonelemente, etwa Bodenplatten oder Geschossdecken, verwendet werden.

Die Stadt als Steinbruch dient auch dem modularen und seriellen Bauen und Sanieren

Eine Möglichkeit liegt auch im seriellen und modularen Bauen. Dabei geht es schlicht um eine einmalige Planung, etwa von bestimmten Wohngebäudetypen, und deren Umsetzung an verschiedenen Orten. Zum Einsatz kommen dann dort die Baustoffe, die gut vor Ort verfügbar sind. Energiesprung hat zusammen mit der Energieagentur dena daraus sogar einen Ansatz für eine modulare und serielle Sanierung entwickelt. «

Frank Urbansky, Leipzig

25 Portionen Smalltalk-Food

HAUPTSTADT DER BRÜCKEN

Berlin ist mit einer Fläche von 891 Quadratkilometern fast neunmal größer als Paris. Dabei ist Berlin auch nicht so überfüllt wie Paris. Während Berlin 4.000 Einwohner pro Quadratkilometer hat, hat Paris 21.000 Einwohner pro Quadratkilometer. Was auch verblüfft: Berlin hat mit rund 1.700 Brücken noch mehr Brücken als Venedig (426). **Hauptstadt der Brücken ist allerdings mit 2.485 Bauwerken die Hansestadt Hamburg**, noch vor Amsterdam (1.281 Brücken).



25 Portionen Smalltalk-Food

FENSTERLN AUF FRANZÖSISCH

Viele Gebäude im ländlichen Frankreich haben eine seltsame Bauweise: Zur Straße hin haben sie kaum Fenster und Türen, diese finden sich nur zum Garten hin. Der Grund: die Türen- und Fenstersteuer. Diese Steuer wurde im Jahre 1798 eingeführt und erst im Jahr 1926 abgeschafft. Die Steuer sollte dazu dienen, auf indirektem Weg den Wert des Hauses zu besteuern. Steuerpflichtig waren dabei alle „Türen und Fenster, welche nach den Straßen, Höfen und Gärten der Gebäude und Fabriken hinausgehen“. Also baute man steuerminimierend, also mit möglichst wenigen Fenstern und Türen. Zuletzt lag der Steuerertrag immerhin bei 60 Millionen Francs.



SEIEN SIE TEIL UNSERER ESG-KONFORMEN WACHSTUMSSTORY.

Wir
gratulieren
zu 25 Jahren
Immobilien-
leidenschaft!



Mit 5,3 Mio. m² Mietfläche, einer Projektentwicklungspipeline von 2,2 Mio. m² und einem betreuten Immobilien- und Fondvermögen von 10,3 Mrd. Euro sind wir Ihr erster Ansprechpartner für Logistikimmobilien in Deutschland und Europa. Wir laden Sie ein, Teil unserer Erfolgsstory zu werden.
garbe-industrial.de

GARBE ■
Industrial Real Estate

ESG ist der neue Goldstandard

Der Wohnungskonzern Vonovia hat im März 2022 erstmals zwei Social Bonds und eine grüne Anleihe emittiert. Mit den beiden Social Bonds sollen unter anderem belegungsgebundene Wohnungen für Haushalte mit niedrigem Einkommen oder barrierearme Wohnungen finanziert werden. Die Anleihen mit einem Volumen von insgesamt 2,5 Milliarden Euro und einem Kupon von 1,875 Prozent laufen 3,85 und 6,25 Jahre, der Green Bond läuft über zehn Jahre. Das war eine Premiere in der Immobilienbranche. Die Anleihen waren 4,7-fach überzeichnet.

ESG – Environmental (Umwelt), das Soziale und Gesellschaftliche (Social) und die Unternehmensführung (Governance) – steht auf der Agenda von Unternehmen und Investoren. Bereits 2021 erreichten die Emissionen grüner, sozialer und nachhaltiger Anleihen (Green, Social, Sustainability (GSE-)Bonds) laut einer Studie der Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft PwC in Europa mit 500 Milliarden Euro einen Anteil

von 13,7 Prozent an den Gesamtemissionen. Bis 2026 sollen die Emissionen von GSE-Anleihen in Europa auf 1,4 bis 2,6 Billionen Euro steigen und dann nahezu die Hälfte der europäischen Anleiheemissionen ausmachen.

Mehr Aufmerksamkeit: Greenwashing kann in roten Zahlen enden

„Nachhaltigkeitsfinanzierungen sind ein schnell wachsendes Geschäftsfeld. Banken sehen sie als Differenzierungsmerkmal und nutzen ihr Engagement in diesem Bereich auch in ihrer Kommunikation. Unternehmen wiederum fragen nachhaltige Kredite an, um ihr eigenes Nachhaltigkeitsprofil zu verbessern“, so Miriam Bouazza, Partnerin und Leiterin der Solution Line Legal Financial Services der KPMG Law Rechtsanwalts-gesellschaft. Auch vor dem Hintergrund nach wie vor niedriger Zinsen seien Finan-

zierungen mit Nachhaltigkeitskomponenten als margenträchtiges Geschäft attraktiv für Banken.

Allerdings wachse mit dem Interesse an nachhaltigen Finanzprodukten auch die Aufmerksamkeit für Greenwashing – das heißt für Nachhaltigkeitsversprechen, die nicht eingelöst würden. Frisch in Erinnerung sind die Greenwashing-Vorwürfe gegen die DWS Group, die sogar die Staatsanwaltschaft auf den Plan riefen. Schöngefärbte Immobilien-Assets sind Hochrisiko-Positionen. Eine als zuckerfrei falsch deklarierte Kinderschokolade kann man schnell aus den Regalen nehmen und den Shitstorm einige Monate aushalten. Ein Gebäude jedoch steht Jahrzehnte in der Landschaft. „Dies kann so weit führen, dass Immobilien oder ganze Portfolien mangels Einhaltung dann konkreter Taxonomiekriterien nicht mehr

– oder nur mit erheblichem finanziellen Aufwand – handelbar sind. Stichwort: Stranded Assets“,



WIE DIE DEUTSCHEN WOHNEN

Im Jahr 2020 wurden in Deutschland rund 19,3 Millionen Wohngebäude gezählt. Jährlich wächst der Bestand an Wohngebäuden und damit auch die Gesamtgröße der Wohnfläche in Wohngebäuden – 2020 waren es insgesamt rund 3,81 Milliarden Quadratmeter.

Jedem Einwohner in Deutschland stehen somit im Durchschnitt

47,4m²

Wohnfläche zur Verfügung.

Nachhaltigkeitsfinanzierungen sind ein schnell wachsendes Geschäftsfeld.



Nachhaltige Immobilieninvestments sind auf Wachstumskurs. Weil es noch keine verbindlichen Kriterien für die Produkte gibt, haben Finanzinstitute eigene Regelwerke geschaffen. Sie wollen sich nachhaltig profilieren und Greenwashing verhindern.

warnet Max Schneider, Sustainable Finance Expert und mitverantwortlich für Real Estate Green Loans der Hypovereinsbank. Es sei absehbar, dass die Transformation hin zu einem klimaneutralen oder gar -positiven Gebäudebestand zu erheblichen Nachfrageverschiebungen führen werde.

ESG ist der neue Goldstandard. Was mit E, S und G konkret gemeint ist, steht in der EU-Taxonomie und dort in den technischen Bewertungskriterien. Immobilienspezifische Faktoren sind beispielsweise: Mietpreis, Baujahr, Gebäudetyp, Eigentumsverhältnisse, Wohnfläche, Zimmeranzahl, Heizungstyp, Wärmeverbrauch und Wärmebedarf, Erreichbarkeit von bestimmten Knotenpunkten. Soziale Faktoren: Gehminuten zu den nächsten ÖPNV-Haltestellen, Kindergärten und Schulen, die Erschwinglichkeit von Mieten sowie Einkaufsmöglichkeiten, Naherholungsflächen etc. Als Klimafaktoren spielen unter anderem Überflutungsflächen eine Rolle. Allein für Neubauten und deren Anpassung an den Klimawandel umfassen die aktuellen am 6. Dezember 2021 im EU-Amtsblatt veröffentlichten Kriterien Dutzende von Punkten, vom Masseanteil recycelter Bau- und Abbruchabfälle über den Primärenergiebedarf bis hin zum Wasserverbrauch in Sanitäranlagen.

Um als nachhaltig zu gelten, muss eine Immobilie in ihrem Primärenergiebedarf zu den besten 15 Prozent des jeweiligen lokalen Marktes gehören. Da Vergleichsdaten erst in einiger Zeit zur Verfügung stehen dürften, gibt es eine Übergangsregelung. Demnach gelten Objekte als nachhaltig, wenn sie über einen Energieausweis von A verfügen, sie einen solchen von A innerhalb von drei Jahren durch Sanierung erhalten oder ihr Primärenergiebedarf innerhalb von drei Jahren um mindestens 30 Prozent gesenkt wird.

Sämtliche technischen Bewertungskriterien der Taxonomie wird ein Vorhaben ohnehin nicht erfüllen können, aber »

INTERVIEW MIT INGO MARTIN

„Die Finanzierung nachhaltiger Immobilien wird günstiger“

Herr Martin, was bietet der Markt speziell für nachhaltige Immobilienunternehmen? Wir sehen, dass besonders nachhaltig konzipierte Immobilien sowohl für Mieterinnen und Mieter als auch für Investoren attraktiver sind: Für Mieter sind voraussichtlich geringere Betriebskosten (insbesondere Energie) attraktiv. Aus Investorensicht ist es positiv zu bewerten, dass geringere Investitionsmaßnahmen erforderlich sein werden, da die Objekte aktuell bereits einen guten Zustand aufweisen.

Wie entwickelt sich augenblicklich die Nachfrage nach grünen Finanzierungen speziell im Immobilienbereich? Sehr positiv. Im Fokus steht weiterhin die Energieeffizienz, das heißt Finanzierungen für entsprechende energetische Maßnahmen oder die Finanzierung von bereits gut ausgestatteten Objekten.

Wie entwickeln sich die Konditionen im Vergleich zu Standardfinanzierungen? Wir erwarten eine Differenzierung, da das Kriterium „Nachhaltigkeit“ bei der Gesamt-

einschätzung einer Finanzierung immer stärker berücksichtigt werden wird. Finanzierungen für nachhaltige Immobilien werden damit tendenziell günstiger als für andere Objekte – auch wenn sie sich sonst nicht wesentlich voneinander unterscheiden.

In welchem realistischen Zeitfenster wird es zu einem EU-weiten Framework bzgl. ESG-Kriterien kommen? Es gibt hier bereits entsprechende EBA-Guidelines und die Vorgaben der EU-Taxonomie. Die Umsetzung wird sicherlich in den einzelnen Ländern zeitlich unterschiedlich erfolgen, je nach Bedeutung des Immobiliensektors am Gesamtemissionsvolumen von Treibhausgasen in den Ländern.

Welches sind für Immobilienunternehmen die zurzeit größten Hinderungsgründe, eine grüne Finanzierung in Anspruch nehmen zu können (mangelnde Transparenz etc.)? Transparenz und Standard der Immobilie könnten ein Problem sein.

Wird der jüngste EU-Beschluss zur Einstufung von Gas und Atomkraft als grüne Energie Ihre Maßstäbe verändern? Die Glaubwürdigkeit der EU-Taxonomie wird aus unserer Sicht stark beeinträchtigt. Einerseits sollen CO₂-Emissionen durch das Verbot reiner Gasheizungen in Gebäuden vermieden werden, andererseits werden Gaskraftwerke als „nachhaltig“ eingestuft. Dies kann die Umsetzungsgeschwindigkeit stark einschränken.

Ingo Martin, Leiter Real Estate Finance Continental Europe bei der NORD/LB



25 Portionen Smalltalk-Food



DAGEGEN KANN DER BER EINPACKEN ...

Der Kölner Dom hatte eine Baudauer von 632 Jahren.

Das ist noch länger als die Sagrada Familia, die bis 2026 fertig sein möchte und damit eine Baudauer von nur 144 Jahren benötigt. Rekordverdächtig ist auch das Ulmer Münster: Es besitzt nicht nur den höchsten Kirchturm der Welt, sondern benötigte 513 Jahre bis zu seiner Fertigstellung. Der Bau wurde allein mit dem Geld der Ulmer Bürger finanziert, die zwischendurch dem Bau den Geldhahn zudrehten.

darauf kommt es gar nicht an. Vielmehr haben Investoren die Möglichkeit, Assets hinsichtlich ihres Nachhaltigkeitspotenzials unmittelbar miteinander zu vergleichen. Bereits heute sind größere finanzielle und nicht-finanzielle Unternehmen zu einem Reporting verpflichtet. Sie müssen offenlegen, in welcher Weise sie Nachhaltigkeitsrisiken in Entscheidungsprozessen im Unternehmen und bei Investitionen berücksichtigen. Nach der aktualisierten am 21. Juni 2022 veröffentlichten Corporate-Social-Responsibility(CSR)-Richtlinie der EU müssen mittelgroße und kleinere Unternehmen dies erst ab 2028, worauf es aber ebenfalls nicht ankommt. Auch bei ihnen wird der Finanzsektor aufgrund der EU-Taxonomie Nachhaltigkeitsinformationen abfragen.

Zu den Branchen, die frühzeitig auf ESG-Kurs gingen, gehört die Wohnungswirtschaft. Im Jahr 2014 stellten die Arbeitsgemeinschaft Große Wohnungsunternehmen und der Rat für Nachhaltige Entwicklung eine „wohnungswirtschaftliche Spezifizierung“ des Deutschen Nachhaltigkeitsindex vor. Auf Grundlage der novellierten CSR-Richtlinie zur EU-Taxonomie erfolgte eine Überarbeitung, die im Juni 2022 vorgestellt wurde. Anhand dieser Art Anleitung können Wohnungsunternehmen, vor allem auch kleinere, in schlanker Form über ihre Nachhaltigkeitsstrategie und -aktivitäten berichten.

Größere finanzielle und nicht-finanzielle Unternehmen zum Reporting verpflichtet

Inzwischen weisen die meisten Banken und Fonds darauf hin, dass sich ihre hausinternen ESG-Kriterien an dem EU-Framework orientieren. Gleiches gilt für Marktstandards, die sich im Laufe des politischen ESG-Prozesses herausgebildet haben, etwa die „Green Bond Principles“ der International Capital Markets Association (ICMA). Ebenfalls hängt davon ab, ob öffentliche Fördermittel auf nationaler wie auf EU-Ebene in Anspruch genommen werden können. Beispielsweise werden aus einem Programm der Europäischen Investitionsbank (EIB) Kredite für Energieeffizienz in Gebäuden zu günstigen Konditionen mit EU-Zuschüssen kombiniert werden können, wenn sie ESG-konform sind. Die Banken könnten sogar noch stärker in die ESG-Agenda eingebunden werden. Zurzeit wird diskutiert, ob Risikopositionen mit ökologischen oder sozialen Auswirkungen mit einer höheren Eigenmittelunterlegung bedacht und umgekehrt grüne Engagements durch einen „Supporting-Faktor“ belohnt werden sollten. «

Manfred Godek, Monheim

BEISPIELE

GRÜNE KREDITE DER PFANDBRIEFBANK AG (PBB)

Seit dem 4. Quartal 2021 bietet die pbb grüne Kredite, so genannte Green Loans, als neues Kreditprodukt an. Weil es für grüne Kredite bislang keinen etablierten Marktstandard gibt, hat die pbb ein eigenes Green Loan Framework entwickelt, das auf zwei Elemente abstellt: ein eigenständiges Scoring-Modell oder die EU-Taxonomie. Das pbb-Scoring-Modell erlaubt auf Basis festgelegter Kriterien die Bewertung einer Immobilie, die sich ab einem definierten Score für einen grünen Kredit qualifiziert. Alternativ vergibt die pbb grüne Kredite für Gebäude, die der EU-Taxonomie entsprechen. Das Scoring-Modell der pbb berücksichtigt drei Dimensionen: die Energieeffizienz eines Gebäudes, die Gebäudezertifizierungen sowie weitere Nachhaltigkeitsfaktoren. Zu Letzteren gehören Faktoren wie die Flächenversiegelung oder die Verfügbarkeit und die Entfernung zum ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr), aber auch die Verwendung recycelter Materialien beim Bau oder die Art der Heizung und die Nutzung von grüner Elektrizität.

TAXONOMIE-KREDITE DER BERLIN HYP AG

In Anlehnung an die technischen Bewertungskriterien zur EU-Taxonomie gelten folgende Kriterien für Kredite für den Bau neuer Geschäfts- und Wohngebäude mit Bauantrag ≥ 2021 /Erwerb und Besitz von Geschäfts- und Wohngebäuden mit Bauantrag ≥ 2021 : Der Primärenergiebedarf des Gebäudes liegt mindestens zehn Prozent unter den Schwellenwerten, die in den nationalen Maßnahmen zur Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU für Niedrigst-Energie-Gebäude (NZEB) festgelegt sind. Er ist durch einen Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz (EPC) oder durch ein von den Baubehörden anerkanntes Dokument nachzuweisen. Gebäude, die größer als 5.000 Quadratmeter sind, werden bei ihrer Entstehung auf Luftdichtheit, thermische Integrität und Treibhauspotenzial geprüft. Bei fertiggestellten Nicht-Wohngebäuden, die eine Nennleistung von > 290 kW haben, sind ein Nachweis der Überwachung und eine Bewertung der Energieeffizienz erforderlich. Renovierungen müssen zu einer Verringerung des Primärenergiebedarfs um mindestens 30 Prozent führen, was durch einen Vergleich des letzten Energieausweises vor der Renovierung mit dem Energieausweis nach der Renovierung nachgewiesen werden kann.

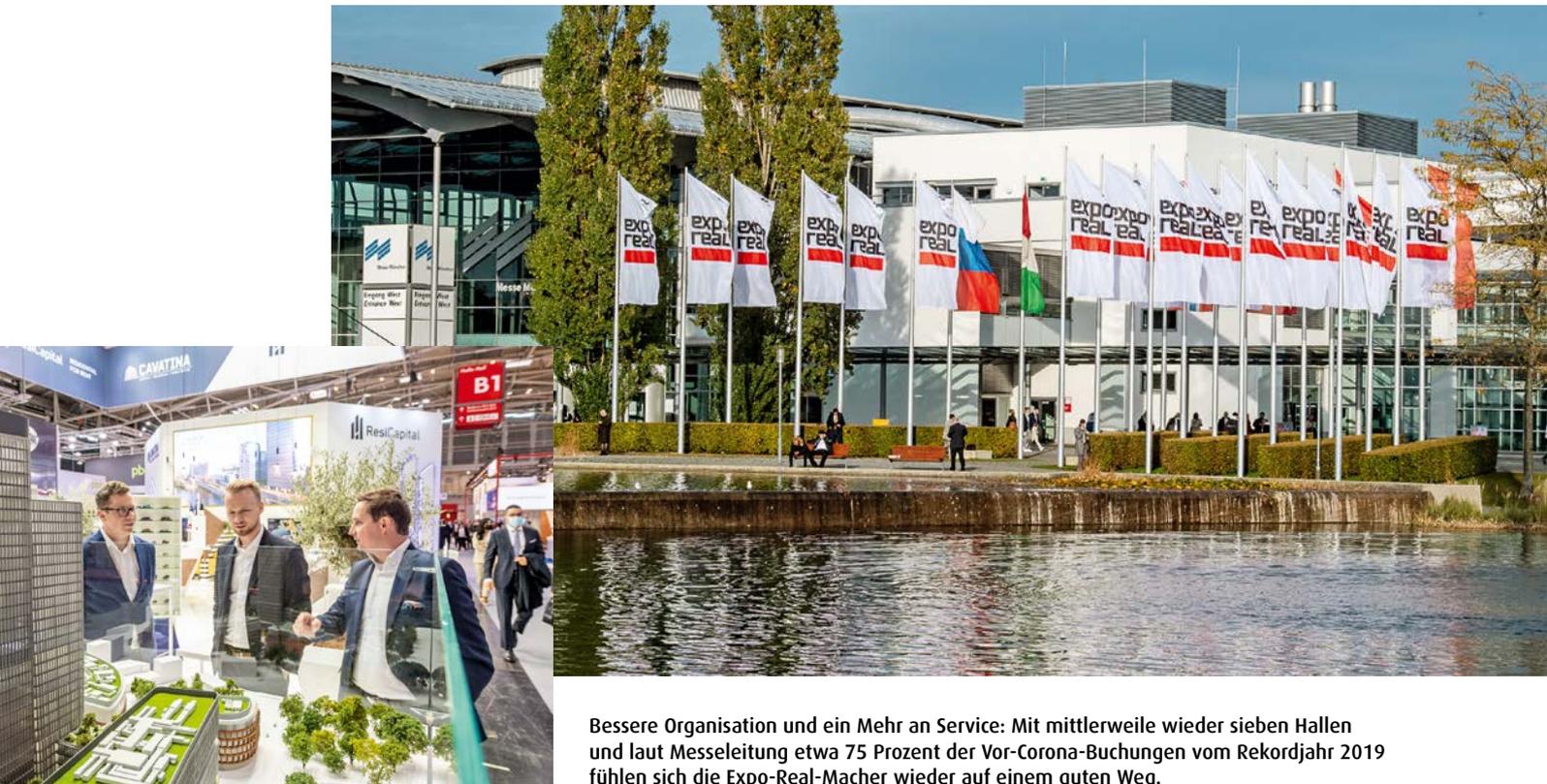


Herzlichen Glückwunsch!

Zum 25-jährigen Jubiläum der Immobilienwirtschaft

Wir freuen uns weiterhin auf sachkundigen Journalismus und Berichterstattung über aktuelle Entwicklungen am Markt. Die BayernLB, der **Immobilienfinanzierer** für nachhaltige und zukunftsfähige Projekte. Wir begleiten Sie bei der Finanzierung in allen Assetklassen. Interessiert? bayernlb.de/immobilien

Durchstarten in neue Realitäten



Bessere Organisation und ein Mehr an Service: Mit mittlerweile wieder sieben Hallen und laut Messeleitung etwa 75 Prozent der Vor-Corona-Buchungen vom Rekordjahr 2019 fühlen sich die Expo-Real-Macher wieder auf einem guten Weg.

Silvia Hendricks von der Messe München GmbH bringt das Zwitter-Modell der Vorjahre auf den Punkt: „Hybrid will keiner.“ Die Messe München hat 2020 und 2021 infolge der Covid-19-Pandemie zusammengenommen rund 400 Millionen Euro Umsatz verloren. Die drückenden Kosten aufgrund zwei Jahre fehlender Messeinnahmen haben auch zu internen Umstrukturierungen und leider auch zu Personaleinsparungen geführt, die Preise für Messetickets auf der Expo Real 2022 sind zudem um rund 15 Prozent gestiegen.

Statt teildigitaler Veranstaltungsform geht es im Jahr 2022 mit neuem Schwung in bewährte Messewelten, die durch besseres Matching, bessere Organisation und ein Mehr an Service weiter optimiert werden sollen. Mit wieder sieben Hallen und laut Hendricks etwa 75 Prozent der Vor-Corona-Buchungen vom Rekordjahr 2019 sei man auf einem guten Weg.

Mit dabei sind in diesem Jahr wieder traditionelle Gemeinschaftsstände, beispielsweise aus Holland, Österreich und Frankreich, die USA sind ebenfalls vertreten – und erstmals die Region Madrid. Aus Deutschland neu auf der Ausstellerliste 2022 sind die Zukunftsregion Rheinisches Revier, CREM Solutions als Softwareanbieter, außerdem die Privatbank Hauck Aufhäuser erstmals mit eigenem Stand sowie die Fressnapf Immobilien und Vermögensverwaltung GmbH. Die Beteiligung bedeutender Player aus Europa, dem Mittleren Osten bis in die USA ist gestiegen, während China und Russland, vor knapp zehn Jahren noch größter Aussteller, in diesem Jahr nicht vertreten sind. Die Messe München hat sich selbst zudem aus dem russischen Markt komplett zurückgezogen und die Baumaschinenmesse bauma CTT Russia verkauft. Es wird 2022 einen Stand der Ukraine

geben, Hintergrund ist die Städtepartnerschaft von „München und Kiew; der Wiederaufbau des Landes bekommt auch im Konferenzprogramm eine Bühne“, so Messechef Stefan Rummel. Gut gerüstet sehen sich die CEOs Rummel und Pfeiffer beim Thema Corona: „Wir haben mit zahlreichen Veranstaltungen in 2020 und 2021 bewiesen, dass wir auch große Messen hygienegerecht durchführen können.“

Das innovative Marktplatz-Konzept Grand Plaza erleichtert bereits seit dem Jahr 2016 den Dialog unter Teilnehmenden und richtet sich vor allem an expansionsorientierte Händler, Handelsketten, Immobilienentwickler, Investoren, Gesellschafter, Stadtplaner und kommunale Repräsentanten. Rund 600 Quadratmeter stehen für das Konzept mit Networking-Gedanken in der Halle C2 zur Verfügung. Zum Marktplatz-Charakter gehören die integrierte Gastronomie und

Im letzten Jahr fand die Expo Real pandemiebedingt lediglich in fünf Hallen statt. Die diesjährige Ausgabe soll wieder sieben Hallen bespielen. Die Macher der Immobilienmesse verbreiten nach zwei Jahren, die geprägt waren von Abwarten, wieder Optimismus.

eine hochkarätig besetzte Speakers' Corner mit einem vielseitigen Programm.

Zum 1. Juli 2022 wurde turnusgemäß der Wechsel im Vorsitz der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) vollzogen. Der ZIA-Hauptgeschäftsführer Oliver Wittke gab den Staffelstab an den IVD-Präsidenten Jürgen Michael Schick weiter. „Unser IVD-Vorsitz in der BID wird unter dem Titel ‚Zielkonflikte identifizieren und pragmatisch lösen: Energieeffizient und bezahlbar‘ stehen“, so Schick. Die Bundesregierung müsse eine Reihe von Zielkonflikten beseitigen, die sie mit einem sehr ambitionierten Wohnungsbau, mit schnellstmöglicher Klimaneutralität, mit größtmöglicher sozialer Absicherung, aber mit unzureichenden Rahmenbedingungen selbst geschaffen habe. Hier wolle die BID Brückenbauer für die Politik sein. Es wird außerdem beim IVD über die dauerhafte Installation eines Experten in Energiefragen nachgedacht.

Neue Expo Real App soll fester digitaler Bestandteil als Messeführer auf dem Smartphone sein

Auf der Basis einer Nachhaltigkeitsstrategie wurde der „Green Footprint“ als zentrale Säule in der neuen Unternehmensstrategie 2026 der Messe München verankert. Hauptziel sei das Erreichen der CO₂-Neutralität bis 2030. Das wären 20 Jahre früher als im Pariser Abkommen vorgesehen. Den Bau moderner Gebäude, Infrastrukturen und mehr Recycling hat sich die Deutsche Messe AG selbst auferlegt, um das Ziel der Klimaneutralität zu erreichen.

Time is money: Viele werden in diesem Jahr kurzfristig per Flieger anreisen. Mit dem neuen GoGreen-Ticket »

Stimmen zur Messe

Viele gute Gespräche

„Die Lage auf den Wohnungsmärkten der Großstädte ist weiter angespannt, andere Regionen leiden unter Leerstand. Als auf Wohnimmobilien spezialisierter Anbieter von Property-Management-Leistungen ist es für uns wichtig, die Stimmung am Markt auszuloten, um mit den passenden Angeboten auf unsere Kunden zugehen zu können. Das betrifft neben dem klassischen Wohnen insbesondere die Bereiche Serviced Living, Student Housing oder Kurzzeit-Wohnen, auch unter ESG-Gesichtspunkten. Auf der Expo Real erwarte ich dazu zusätzlichen Input und viele gute Gespräche.“

Martin Henke, Geschäftsführer Talyo Property Services, Frankfurt/Main

„New Normal“ fällt aus

„Momentan agieren die Immobilieninvestoren selektiver. Aufgrund einer Vielfalt an Herausforderungen und ihrer Beschleunigung fällt das ‚New Normal‘, das sich viele Marktteilnehmer für dieses Jahr erhofft haben, aus. Es ist daher wichtiger denn je, dass Investoren sich auf ihre langfristigen Überzeugungen fokussieren, da es nach wie vor gute Investmentmöglichkeiten im Markt gibt. Auf der diesjährigen Expo Real wird daher der gemeinsame Austausch über die aktuelle Marktlage besonders im Mittelpunkt stehen.“

Christian Daumann, Head of Investments Germany, Ivanhoé Cambridge, Montreal

Neue Chancen im Backoffice

„Nach dem begeisternden Comeback der Expo Real im vergangenen Jahr erwarten wir auch in diesem eine erfolgreiche Veranstaltung und rechnen mit einer verstärkten Beteiligung der wichtigsten deutschen Immobilienakteure. Wir freuen uns darauf, mit potenziellen Kunden persönlich darüber zu sprechen, wie wir sie mit unseren Backoffice-Dienstleistungen für die Immobilienverwaltung, zum Beispiel bei Buchhaltung, Nebenkostenabrechnungen oder Widerspruchsbearbeitung, unterstützen können.“

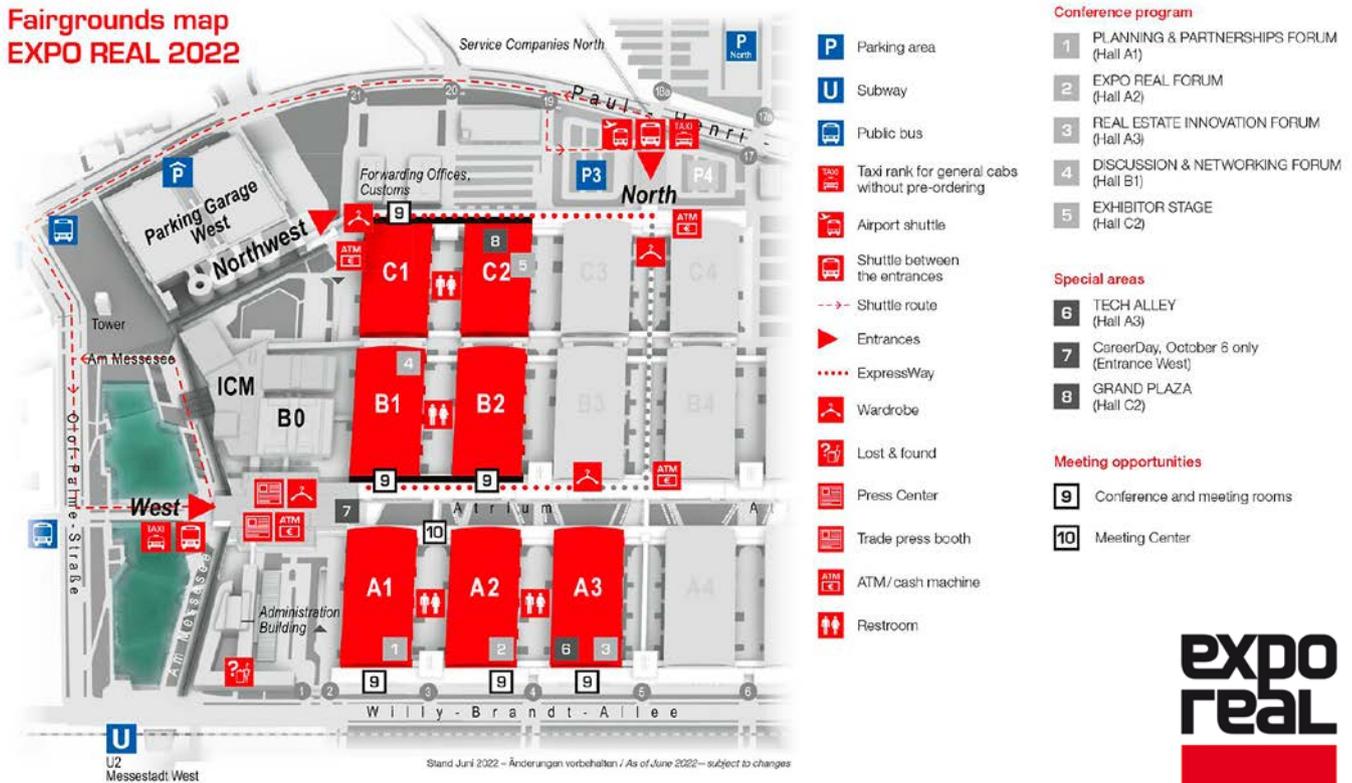
Sergey Koynov, Managing Partner IntelliWay Services, Frankfurt/Main

Nachhaltigkeit und Renditen im Einklang

„Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft und konstante Nachfrage nach Logistikflächen waren in den vergangenen zwölf Monaten die meistreflektierten Themen der Branche. Das zeigt, dass wir mit unserem Investmentfokus auch langfristig richtigliegen. Nun wird es darum gehen, aufzuzeigen, dass Nachhaltigkeit und Renditen nicht im Widerspruch stehen. Vor diesem Hintergrund sind wir mit neuen Beteiligungen in den Markt für erneuerbare Energien eingestiegen und freuen uns darauf, diese auf der Expo Real vorzustellen.“

Alexander Hoff, Managing Partner bei Palmira, Frankfurt/Main

Fairgrounds map EXPO REAL 2022



biete die Messe München erstmalig eine Möglichkeit zur Kompensation, erklärt Silvia Hendricks. Um den eigenen CO₂-Fußabdruck auf der Messe zu verbessern, können Besucherinnen und Besucher eine so genannte Kompensationsprämie von fünf Euro spenden. Der Betrag wird in ein regionales bayerisches Klimaschutzprojekt sowie in ein weiteres hochwertiges myclimate-Klimaschutzprojekt investiert, das höchste Standards (Gold Standard, Plan Vivo) erfüllt und neben der Reduktion von Treibhausgasen nachweislich lokal

und regional einen positiven Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung leistet, versprechen die Messemacher.

Die neue Expo Real App soll fester digitaler Bestandteil als Messeführer auf dem Smartphone sein. Ob Vorab-Planung oder schnelle Orientierung während der Messe – die App unterstützt mit vielen nützlichen Services, die stetig optimiert werden. „Es geht künftig vor allem darum, unser Kerngeschäft – das analoge Messerlebnis – durch digitale Services zu optimieren“, nennt CEO Stefan Rummel eine

zentrale Aufgabe der kommenden Jahre. Neben den geführten Innovation Tours in der Halle A3 wird es in diesem Jahr zudem erstmals auch geführte ESG-Tours geben. Die „World of Hospitality“ verteilt sich im Jahr 2022 wieder über zwei Stände. Der Gemeinschaftsstand ist seit 2011 eine der ersten Adressen für Messebesucher mit Interesse an Hotelimmobilien: In- und ausländische Aussteller aus der gesamten Wertschöpfungskette, vom Investor bis zum Hotelbetreiber, sind hier vertreten (Stand A1.144 und A1.040).

Die Expo Real bietet in diesem Jahr wieder ein Meeting Center an, in dem sich Besucherinnen und Besucher mit ihren Geschäftspartnern treffen können. Das Meeting Center befindet sich im ersten Obergeschoss zwischen den Hallen A1 und A2. Die Räume sind für bis zu maximal zwölf Personen geeignet. Die Räume können in 50-Minuten-Zeitfenstern gebucht werden, beginnend zur vollen oder halben Stunde. Pro Unternehmen können während der Messelaufzeit maximal drei Zeitfenster gebucht werden. «

Hans-Jörg Werth, Scheeßel



14 MAL RUND UM DIE WELT

Alle öffentlichen Abwasserkanäle in Deutschland zusammengerechnet umspannen die Welt 14 Mal. Die Gesamtlänge von Abwasserkanälen genau zu beziffern, ist kompliziert. Schließlich kommen regelmäßig neue Kanäle hinzu, während an anderen Stellen gleichzeitig nicht mehr benötigte Kanäle entfernt oder vom Netz getrennt werden. Eine Annäherung liefert eine Statistik von Statista aus dem Jahr 2013. Diese beziffert **die Gesamtlänge des Kanalnetzes in Deutschland auf**

575.580 km

Das entspricht 14 Mal dem Erdumfang von rund 40.030 km.

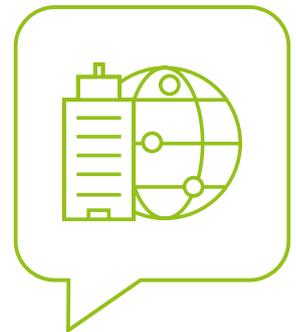
pbb

DEUTSCHE
PFANDBRIEFBANK

Überragende Projekte. Überragende Finanzierungen.

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

Immobilienfinanzierung so einzigartig wie Ihr Immobilienprojekt.



Spitzenreiter und Rohdiamanten

Die Einwohnerzahl ist höher als in Griechenland und Dänemark zusammen. Mit einer Wirtschaftsleistung von über 730 Milliarden Euro übertrifft das Land Belgien und Schweden. Und mit 13 Großstädten über 250.000 Einwohnerinnen und Einwohnern übertrifft diese Region sogar Frankreich. Ja, Nordrhein-Westfalen ist nicht nur Deutschlands bevölkerungsreichstes Bundesland, sondern auch ein echtes Schwergewicht in der europäischen Immobilienwirtschaft. In diesem Sinne äußert sich Jens Kreiterling, Vorstand des bundesweit tätigen Entwicklers Landmarken, ganz entschieden: „NRW ist und bleibt unser Schwerpunkt. Hier gibt es noch viel Potenzial, die Städte lebenswerter und attraktiver zu machen.“

Lebenswert und attraktiv – das trifft bereits auf viele Immobilienmärkte im Westen zu. An vorderster Front stehen weiterhin die A-Städte Köln und Düsseldorf. Die Dommetropole verzeichnete 2021 ein „Jahr der Superlative“, wie die Researcher von Greif & Contzen es formulierten. Mit einem Transaktions-

volumen für Gewerbeimmobilien von 3,8 Milliarden Euro übertraf Köln den Rheinrivalen Düsseldorf mit 2,2 Milliarden so deutlich wie noch nie. Rekordzahlen verzeichneten ebenso die Kölner Transaktionsvolumina für Zinshäuser und Eigentumswohnungen. Bei der Spitzenmiete im Bürosegment kratzen beide A-Städte an der 30-Euro-Marke. Zwar wird Köln das Rekordniveau bei Transaktionen aller Voraussicht nach nicht halten können. Zu sehr schlug 2021 der Einzeldeal der „Rheinpark-Metropole“ in der Messe-City zu Buche. Doch in diesem und im kommenden Jahr kommen wieder gut 130.000 neue Quadratmeter Büro auf den Markt – fast doppelt so viel wie im langjährigen Mittel. Nicht zuletzt verheißen Großentwicklungen wie der neue Stadtteil Kreuzfeld im Kölner Norden für rund 7.000 Menschen und das urbane Mixed-Use-Quartier Deutzer Hafen für die nächsten zehn Jahre Zuzug und Attraktivität für Köln. Die NRW-Landeshauptstadt hat dagegen aktuell keine vergleichbaren Großentwicklungen aufzuweisen.

Laut Paulina Wingenroth, Head of Research beim Düsseldorfer Maklerhaus Anteon, ist die Lage derzeit schwer einzuschätzen: „Wie sich die Anlagestimmung in Düsseldorf im weiteren Jahresverlauf entwickeln wird, ist angesichts der aktuellen Unsicherheiten schwer vorherzusehen.“

Flächenmangel in Düsseldorf – Mieten werden weiter steigen

Für das Jahr 2022 kalkuliert sie dennoch mit einem erreichbaren Transaktionsvolumen von bis zu 3,2 Milliarden Euro. Die Projektpipeline von Büroflächen in Düsseldorf ist nämlich mit satten 390.000 Quadratmetern für die nächsten beiden Jahre gut gefüllt. Steigende Mieten sind sowohl für das Gewerbe- als auch für das Wohnsegment zu erwarten. Denn Deutschlands siebtgrößte Stadt leidet unter erheblichem Flächenmangel. Mit gerade einmal 217 Quadratkilometern belegt Düsseldorf Rang 75 in Deutschland. Wenn etwas Neues in der Landeshauptstadt entsteht, soll es hochwertig sein. So wird das Ensemble Pier One im Medienhafen mit rund 21.500 Quadratmeter Fläche mit seiner Fertigstellung 2025 ein echter Hingucker. An der Dominanz von Köln und Düsseldorf in NRW ist also nicht zu rütteln, wie Michael Buchholz, Regionalleiter West bei Aurelis, treffend unterstreicht: „Es gibt immer ausreichend Unternehmen und Mitarbeitende, die aus Image- und



Die Projektentwicklung „BlueGate“ in Aachen soll die Kaiserstadt weiter aufwerten.

Mit Köln und Düsseldorf liegen gleich zwei der Big-7-Standorte des deutschen Immobilienmarkts in NRW. In deren Schatten streben B-Städte wie Bonn und Münster mit Macht auf. Selbst das Ruhrgebiet gerät zunehmend ins Blickfeld von Investoren.

733 Milliarden



Mit 733 Milliarden Euro erwirtschaftet NRW 20,5 Prozent des deutschen BIP. Damit liegt das Land deutlich an der Spitze aller Bundesländer.

Prestigegründen oder aber aufgrund der internationalen Anbindung diesen Standortvorteil brauchen und hierfür tief in die Tasche greifen.“

Tief in die Tasche muss man jetzt bereits in Bonn und Münster greifen. Die beiden Universitätsstädte mit viel Gründerzeit-Architektur gelten als Perlen im bevölkerungsreichsten Bundesland. Im Bürosegment werden bereits 15 Euro pro Quadratmeter in der Spitze aufgeboten. Dass die Mieten in Münster weiter steigen, belegt laut DZ Hyp die extrem niedrige Leerstandsquote der Büros von unter zwei Prozent. Eine große Büroentwicklung stünde der Stadt mit der niedrigsten Arbeitslosenquote unter den deutschen Großstädten also gut zu Gesicht. Dies hat man in Bonn bereits umgesetzt. Die Bundesstadt ist die einzige NRW-Großstadt, die für die kommenden Jahre laut bulwien-gesa mehr Büros als Wohnungen in Planung hat. In diesem Zuge wird die Stadt bis 2040 nochmal um gut zehn Prozent auf dann 370.000 Menschen anwachsen. Dass nur ein Bruchteil davon auf Bonner Stadtgebiet unterkommen wird, zeigen schon die rasanten Preisentwicklungen in der Beethovenstadt. Das Kölner Maklerunternehmen Kampmeyer errechnete für Bonn in den letzten fünf Jahren ein Plus von jeweils über 40 Prozent bei Eigentumswohnungen im Neubau und Bestand. Im selben Zeitraum stieg das Mietniveau im Neubau um 25 und im Bestand um gut 20 Prozent.

Auf dem Weg zur echten Perle ist weiterhin das konsequent entwickelte Mönchengladbach. Neben Duisburg profitiert die Stadt wie keine andere von der Wohnungsknappheit in Düsseldorf. Über 2.300 Wohneinheiten werden in den kommenden Jahren in den Projekten Maria-Hilf-Terrassen und der zentral gelegenen Seestadt mg+ entstehen. Noch keinen Perlen-Status hat Aachen erreicht, wenngleich die dortige Technische Hochschule als größter Arbeitgeber der Stadt zu den führenden Technik-Universitäten Europas zählt. Doch die industriell geprägte Stadt ist noch im Strukturwandel, die Lage am Westrand der Republik erschwert die Anbindung an die großen Verkehrsknotenpunkte. Mit neun Prozent liegt die Aachener Arbeitslosenquote weit über NRW-Durchschnitt, die Städteregion Aachen ist laut NRW-Bank das landesweite Schlusslicht bei der Wirtschaftskraft. Trotzdem hat auch die Kaiserstadt mit der Mixed-Use-Immobilie „BlueGate“ des Essener Entwicklers Harfid einen Meilenstein in der Stadtentwicklung zu bieten. „Wir sehen in der Kaiserstadt vor allem einen ausgezeichneten Hochschul- und Wissenschaftsstandort mit viel Potenzial“, so Hauptgesellschafter Harfid Hadrovic. Die Fertigstellung des Komplexes von 37.000 Quadratmetern direkt am Aachener Hauptbahnhof ist für 2023 vorgesehen.

Versteckte, aber immer mehr ans Tageslicht tretende Perlen beherbergt in großer Zahl das Ruhrgebiet. „Das »



„Wie sich die Anlagestimmung in Düsseldorf im weiteren Jahresverlauf entwickeln wird, ist angesichts der aktuellen Unsicherheiten schwer vorherzusehen.“

Paulina Wingenroth,
Head of Research bei Anteon,
Düsseldorf



„Das Ruhrgebiet hat an Attraktivität stark dazu gewonnen. Der konsequente Strukturwandel hin zu einem gut aufgestellten Dienstleistungsstandort zieht Investoren und Unternehmen an.“

Dominik Barton, CEO Barton Group (Bonn)



Revitalisierung als Chance für das Ruhrgebiet: Aus der ehemaligen Tengelmann-Zentrale in Mülheim (links) wird das Mischquartier „Parkstadt“ (unten).



Ruhrgebiet hat an Attraktivität stark dazugewonnen. Der konsequente Strukturwandel hin zu einem gut aufgestellten Dienstleistungsstandort zieht Investoren und Unternehmen an“, urteilt Dominik Barton, CEO des Bonner Investmentmanagers Barton Group. Mit über fünf Millionen Einwohnerinnen und Einwohnern ist die Region zwischen Dortmund und Duisburg weiterhin das größte urbane Ballungsgebiet in Deutschland. Die dortigen Stadtmarketing-Agenturen und Wirtschaftsförderungen kämpfen dabei beharrlich gegen das romantische Ruhrpott-Bild mit quarzenden Schornsteinen.

Ruhrpott: Viel Potenzial für Büroflächensanierungen

Heutzutage liegt der Dienstleistungssektor im Ruhrgebiet bereits bei 78 Prozent der Wirtschaftsleistung. Büronutzer spüren die zunehmende Attraktivität bereits im Mietniveau. Die Spitzenmieten liegen in den Big 4 des Ruhrgebiets – Bochum, Essen, Dortmund und Duisburg – bereits zwischen 16 und 18 Euro. Die Büromärkte der Ruhrmetropolen leiden allerdings unter einem erheblichen Entwicklungsstau. Dortmund und Bochum weisen Leerstandsquoten von unter drei Prozent auf. Rund jedes dritte Büro in den beiden Städten hat zudem eine sehr einfache Ausstattungsqualität, wie die Researcher des Mülheimer Maklerunterneh-

mens Cubion herausfanden. In Duisburg sind es sogar über 40 Prozent des Bürobestands, die von modernen Arbeitswelten weit entfernt liegen. Neue Büroprojekte wären daher sinnvoll, um auch das traditionell schwache Transaktionsvolumen im Ruhrgebiet zu erhöhen. Das liegt mit rund einer Milliarde deutlich unter den rheinischen Konkurrenten Köln und Düsseldorf, wenngleich das Ruhrgebiet mit Spitzenrenditen von rund vier Prozent bei Büros weit über allen Top-7-Städten liegt. Viele Projekte werden angesichts von zehn Millionen Quadratmeter Bürobestand Refurbishments sein. Landmarken beispielsweise hat sich die Revitalisierung in die Jahre gekommener Immobilien zum Hauptziel gesetzt: „Wir nehmen insbesondere Bestandsgebäude mit der Strategie, diese energetisch zu optimieren und neu am Markt zu positionieren, in den Fokus – dies nennen wir ‚Manage to ESG‘“, so Vorstand Kreiterling. Das sieht Dominik Barton ganz genauso: „Manage to ESG‘ im Bestand wird ein Thema werden, mit dem sich die Branche intensiv beschäftigen muss.“ Ein prominentes Beispiel hierfür entsteht in Mülheim an der Ruhr auf

dem Areal der ehemaligen Tengelmann-Zentrale. Der österreichische Entwickler Soravia erwarb das rund 14 Hektar große Gelände im Jahr 2020 und wird es als Mischquartier unter dem Namen „Parkstadt“ auf den Markt bringen. Projektleiter Lorenz Tragatschnig identifiziert sich ganz mit dem Standort: „Ich bin überzeugt, dass wir aus diesem Rohdiamanten ein Projekt formen können, das bezüglich Lebens- und Aufenthaltsqualität auch im internationalen Vergleich ein Vorreiter sein wird.“ Das besondere Quartierskonzept mit viel grünem Bestand und einem See ermöglicht Soravia Kauf- und Mietpreise weit über Marktniveau in Mülheim. Denn gerade im Nutzungssegment Wohnen weisen die Ruhrkommunen keine Preisdynamik wie ihre rheinischen Pendants auf. Zwar stieg das durchschnittliche Mietniveau im Neubau von 2010 bis 2020 um 54 Prozent, liegt aber mit rund zehn Euro noch im sehr fairen Bereich. Im Bestand stiegen die Preise im selben Zeitraum um ein gutes Viertel.

Durchschnittlich zahlt man im Ruhrgebiet knapp sieben Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Dies ist auch auf die »



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



NRW.BANK

Wir fördern Ideen

In Duisburg entsteht das medizinische Versorgungszentrum „Vitalum“. Solche Projekte werden für Investoren immer interessanter.



im Wohnbestand relativ geringe Neubau- und Sanierungsdichte zurückzuführen: Zwei von drei Häusern im Ruhrgebiet sind älter als 50 Jahre. Gelungene Neubauviertel können jedoch sehr wohl nicht nur rentable Preise erzielen, sondern auch Abstrahleffekte für die ganze Stadt haben. Der Dortmunder Phoenixsee mit seinen eleganten Villen gilt hierfür als Paradebeispiel. Etwas bescheidener, aber auch mit viel Wasser kommt das Duisburger Projekt „6 Seen Wedau“ daher. Mit rund 60 Hektar handelt es sich um eines der größten Wohnentwicklungsgebiete im Bundesgebiet. Das Ruhrgebiet punktet folglich mit verfügbaren Flächen und günstigen Einkaufspreisen.

Weiterhin besteht für Logistikimmobilien ein investorenfreundliches Klima in NRW, das für Entwickler allen voran aufgrund der Nähe zum Rotterdamer Großhafen attraktiv bleibt. Duisburg/Niederrhein und Köln sind mit Blick auf Neubauf Flächen die derzeit führenden Logistikregionen Deutschlands, wie der Entwickler Logivest im Juli 2022 mitteilte. Die Spitzenmieten liegen landesweit bereits bei sechs Euro. Gleichzeitig gestiegene Einkaufspreise sorgen jedoch für kontinuierlich fallende Renditen. Entsprechend gibt Christian Sauer, Head of Capital Markets bei Colliers NRW, zu bedenken: „Für die kommende Zeit gehen wir im Bereich Logistik von einer

weiteren Preiskorrektur in Form von leicht sinkenden Kaufpreisen und einer geringeren Investitionstätigkeit aus.“ Der einstige Investorenliebling droht also an Bedeutung zu verlieren.

Gesundheitsimmobilien: Künftiger Kassenschlager?

Welche Nutzungsart hat also das Zeug, zum neuen Geheimfavoriten zu avancieren? Viele Anzeichen deuten auf Gesundheitsimmobilien. In Duisburg entsteht bis 2024 mit „Vitalum“ eine solche Immobilie in skalierbarer Form. Das Objekt des Luxemburger Entwicklers FCP verbindet unter einem Dach ein Medizinisches Versorgungszentrum, eine Apotheke, Facharzt- und Therapeutenpraxen, ein Schwimm- und Bewegungsbad sowie eine geriatrische Wohngruppe. „Wir entwickeln unsere Konzeptimmobilie zwischen 5.000 und 8.000 Quadratmetern, wobei wir mit jedem Objekt den medizinischen Grundversorgungsbedarf von rund 25.000 Personen abdecken“, erklärt Bernhard Goldmann, Director Corporate Finance bei FCP. Goldmanns Kollege Steffen Wilde ergänzt: „Allein im Stadtgebiet Duisburg besteht gemessen am Bedarf das Potenzial für vier Projekte dieser Art.“ Aktuell befinden sich weitere Projekte in NRW in der Prüfung. So bleibt NRW trotz aller gesamtwirtschaftlichen Unwägbarkeiten ein Hotspot für Immobilieninvestments. «

Dr. Ulrich Nagel, Köln

25 Portionen Smalltalk-Food

MOND-GRUNDSTÜCK MIT BLICK AUF DIE ERDE ZU VERKAUFEN



Bereits im Jahr 1980 ließ sich der Amerikaner Dennis Hope mit seiner Firma Lunar Embassy Mission beim Grundbuchamt in San Francisco als Besitzer sämtlicher Oberflächen in unserem Sonnensystem eintragen – mit Ausnahme der Erde. In den Vereinigten Staaten von Amerika gilt nach wie vor das Recht, einen Claim für sich zu beanspruchen. Dieses Recht nutzte Dennis Hope aus und „sicherte“ sich dementsprechend gemäß amerikanischem Recht Landparzellen im Weltall. Bei ihm kann man Grundstücke auf dem Mond oder dem Mars erwerben. Die Besitzansprüche werden jedoch von keiner rechtlichen Institution anerkannt. Mittlerweile sind viele Firmen auf diesen Zug aufgesprungen und haben von Dennis Hope Flächen angekauft, um diese weiterzuverkaufen. **Angeblich besitzen mehr als sechs Millionen Menschen bereits Grundstücke im Weltall.**

Nachfrage nach Finanzierungen über digitale Plattform wächst: Was spricht dafür?

Viele Immobilienunternehmen stecken in einer Kreditkrise. Die restriktive Vergabepolitik der Banken hemmt ihr Wachstum und gefährdet die Umsetzung von Projekten. **Björn Kombächer**, Deutschland-Chef von Estateguru, erklärt, wie alternative Finanzierungsanbieter die entstandene Lücke schließen.

Corona, gestörte Lieferketten, der Ukraine-Krieg und eine hohe Inflation – die 2020er scheinen ein neues Zeitalter der Unsicherheit eingeläutet zu haben. Welche Auswirkungen hat dies auf die Projektfinanzierung und Kreditvergabe?

Banken agieren bei der Kreditvergabe bereits seit der Finanzkrise 2009 deutlich zurückhaltender. Die aktuellen Entwicklungen verschärfen diesen Trend. Besonders bei Projektentwicklungen sind Banken noch zögerlicher geworden und fordern mehr Eigenkapital. Gleichzeitig resultieren die Materialengpässe und gestiegenen Preise in spürbar höheren Finanzierungskosten. Diese Kombination trifft vor allem kleine und mittlere Unternehmen, also das eigentliche Rückgrat der deutschen Wirtschaft. Um wettbewerbsfähig zu bleiben, wenden diese sich zunehmend an Anbieter von alternativen Finanzierungen. Bei Estateguru haben wir in den Monaten seit Ausbruch des Ukraine-Krieges zum Beispiel einen starken Anstieg der Anzahl eingehender Kreditanfragen verzeichnet.

Estateguru hat bereits Kredite im Wert von mehr als 611 Millionen Euro finanziert. Welche Kundengruppe sprechen Sie an?

Unsere Zielgruppe sind mittelständische Immobilienunternehmen und Projektentwickler, die kurzfristige Kredite in Höhe von bis zu 15 Millionen Euro benötigen – sei es für eine konkrete Projektentwicklung von Wohn- oder Geschäftsgebäuden oder als Bridge- oder Geschäftskredit. Auf unserer Plattform bringen wir diese Unternehmen mit institutionellen und privaten Investoren zusammen, die ihr Portfolio um Real Estate Debt ergänzen wollen. So können wir die die Finanzierungslücke der Unternehmen schließen.

Welche weiteren Vorteile bietet eine Finanzierung über die Plattform?

Schnelligkeit und Flexibilität. Als Fintech setzen wir stark auf digitale Prozesse und arbeiten schneller als klassische Finanzinstitute. Zügige Finanzierungen und die damit einhergehende Planungssicherheit sind im aktuellen Umfeld wichtiger denn je. Wenn eine Finanzierungsanfrage bei der Bank zwei Monate oder sogar länger in Anspruch nimmt, wird mitunter das gesamte Projekt gefährdet. Wir können

die Mittel deutlich früher zur Verfügung stellen. Der gesamte Vergabeprozess dauert bei Estateguru im Idealfall nur wenige Tage. Durch die Digitalisierung minimieren wir den bürokratischen Aufwand, so dass Unternehmen ihre Ressourcen auf das Kerngeschäft konzentrieren können, statt Papierkriege zu führen. Alle Mitarbeiter haben zudem Erfahrungen mit den Herausforderungen der Immobilienbranche. Wir erarbeiten gemeinsam mit unseren Kreditnehmern individuelle Tilgungspläne und unterstützen während des gesamten Antragsverfahrens. Die eigentliche Alternative wird so schnell zur ersten Wahl bei der Unternehmensfinanzierung. Viele unserer Kreditnehmer stoßen nach der ersten erfolgreichen Finanzierung weitere Projekte an, so dass sich oft langfristige Partnerschaften entwickeln.

Björn Kombächer ist Managing Director der Estateguru Germany GmbH. Er blickt auf mehr als 20 Jahre Erfahrung in der Immobilienbranche zurück.



Gern vereinbaren wir mit Ihnen auf der **Expo Real** oder bereits im Vorfeld einen **persönlichen Gesprächstermin**. **Kontaktieren Sie uns dafür unter** 030/37005932 oder germany@estateguru.co. Wir freuen uns auch über einen spontanen Besuch an **Stand 442 in Halle A3**.

Gesunde Gebäude, gesündere Menschen

Spätestens mit Covid hat sich für viele Entwickler sowie Nutzerinnen und Nutzer die Bedeutung von Gesundheit und Wohlbefinden in Gebäuden verändert. Auch die Vorgaben der Gesetzgeber an die ökologische, soziale und unternehmerisch verantwortungsvolle Bilanz von Immobilien und Anlageprodukten werden weiter verschärft. Damit rücken gesunde Gebäude immer stärker in den Fokus institutioneller Anleger und Finanzierer. Schien der im Jahr 2014 eingeführte

Well-Building-Standard anfangs nur für Bürogebäude relevant zu sein, weitet er sich nun auf andere Nutzungsarten aus.

Belüftung, Luftqualität, gesunde Baumaterialien und Möbel sowie Abstände sind als gesunde Gebäudemerkmal wichtiger geworden, zudem das psychische Wohlbefinden der Menschen. Das Gebädezertifikat „Well“, das nun bereits im neunten Jahr vom International Well Building Institute (IWBI) an gesunde Gebäude verliehen wird, hat dadurch neuen

Rückenwind erhalten. Nach IWBI-Angaben sind heute mehr als 21.000 Projekte in 111 Ländern Well-zertifiziert, knapp 15.000 Projekte sind derzeit dabei, das Label zu erwerben.

Bei Büroflächen etwa, wo sich „Well“ allmählich zum Standard mausert, nimmt die Zertifizierung Wasser- und Luftqualität, Farbtemperatur und Helligkeit des Lichts sowie den thermischen und akustischen Komfort von Flächen unter die Lupe. Auch höhenverstellbare Arbeitsplätze, flexibel nutzbare Arbeitsbereiche, gesunde Lebensmittel, Sportmöglichkeiten und Community-basierte Angebote werden vorausgesetzt. Die verwendeten Baumaterialien, die zu einer nachhaltigen, gesunden Umgebung beitragen, sind ebenfalls Teil der Bewertung.

Bei Büros mausert sich „Well“ allmählich zum Standard

Zu den ersten in Deutschland mit „Well“ ausgezeichneten Projekten gehören das Easton House von Art-Invest in Berlin sowie das vorzertifizierte Potsdamer „KreativQuartier“. „Im KreativQuartier ergänzen wir Büroflächen mit Gastronomie, Kunstgalerien, Veranstaltungsflächen, kleineren Gewerbeeinheiten und Apartments. Die Gebäude werden nach ihrer Fertigstellung CO₂-neutral und nach dem Well-Standard zertifiziert sein“, sagt Robert-Christian Gierrh, Geschäftsführender Gesellschafter beim Projektentwickler Assiduous.

Die Berliner legen ihren Gebäuden und Quartieren einen selbst entwickelten ESG-Standard mit 25 Kriterien zugrunde, die für sie wichtig sind unter ökologischen, sozialen und unternehmerisch verantwortungsvollen Gesichtspunkten. „Die Well-Kriterien rechnen wir in unserem Standard zur ‚sozialen Verantwortung‘, da sich

Der Projektentwickler Moringa baut in der HafenCity derzeit Hamburgs gesündestes Wohnhaus, das im Jahr 2024 fertiggestellt werden soll.



Nicht erst mit der Pandemie rücken gesunde Gebäude stärker in den Fokus institutioneller Anleger und Finanzierer. Schien der 2014 eingeführte Well-Building-Standard anfangs nur für Bürogebäude relevant zu sein, weitet er sich nun auf andere Nutzungsarten aus.



LAND DES WALDES

Trotz des täglichen Flächenfraßes: **Etwa 31 Prozent der Fläche von Deutschland (11,4 Millionen Hektar, Stand 2021) sind (noch) bewaldet.** Die häufigsten Baumarten in Deutschland in den meistens gemischten Wäldern sind die Nadelbäume Fichte (25 Prozent) und Kiefer (23 Prozent), gefolgt von den Laubbäumen Eiche (19 Prozent) und Buche (16 Prozent). Apropos Flächenfraß: Während der letzten 60 Jahre hat sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland mehr als verdoppelt. Im Jahr 2017 wurde täglich eine Fläche von rund 58 Hektar neu ausgewiesen – meist zulasten der Landwirtschaft und fruchtbarer Böden. Das entspricht etwa der Größe von 82 Fußballfeldern. Die Bundesregierung hat sich deshalb im Rahmen der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2030 die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf unter 30 Hektar pro Tag zu verringern.



Gesundheit und Wohlbefinden ja auch am Nutzer orientieren. Wir achten daher bei unseren Projekten nicht nur auf gesunde und nach ‚Cradle to Cradle‘ wiederverwertbare Materialien, sondern orientieren uns auch am Gemeinwohl. Flächen geben wir nach bestimmten sozialen Kriterien auch preisgedämpft ab.“ Im Zentrum von Brandenburgs Landeshauptstadt sollen dadurch auch Kreative, Künstler, Musiker und Bildungseinrichtungen zu fairen Preisen mieten können. Davon verspricht sich Assiduu ein durchmischtes Quartier mit Unternehmen und Angeboten, die zwar aus soziokultureller Sicht wichtig sind für die Gesellschaft, die aber wegen zu hoher Mieten häufig aus neuen Quartieren ausgeschlossen werden.

Konnten ursprünglich nur Büroflächen zertifiziert werden, wurde „Well“ inzwischen auf weitere Nutzungsarten wie Wohn- und Logistikimmobilien ausgeweitet. Laut Vanja Schneider, Geschäftsführer des Projektentwicklers Moringa, der in der HafenCity derzeit Hamburgs gesündestes Wohnhaus baut, deckt das Well-Zertifikat vor allem die Interessen von Büronutzern und Arbeitgebern ab.

Bei Wohngebäuden sieht er hingegen die Notwendigkeit, sich noch stärker etwa mit toxischen Baustoffen zu befassen. „Viele der in Gebäuden verbauten Materialien führen bei Menschen zu starken Allergien. Die Well-Kriterien allein greifen hier noch nicht weit genug. Wir bauen unser erstes Moringa-Gebäude in Hamburg daher mit komplett natürlichen Materialien sowie mit Baustoffen, die Feinstaub binden.“

Das noch junge Allergie-Zertifikat AFBA befindet sich im Aufwind

Die Macher von Moringa legen ihren Entwicklungen daher zwar Well-Kriterien zugrunde. Noch wichtiger sei jedoch die Transparenz über die verbauten Stoffe, wie sie etwa der Madaster-Gebäudepass erfasst. Daher wolle man das Moringa-Wohngebäude in Hamburg, das kürzlich den deutschen Nachhaltigkeitspreis erhielt, auch zusätzlich nach dem noch jungen Allergie-zertifikat AFBA prüfen lassen. Das Gesundheits-Siegel steht für „Allergy Friendly Building Alliance“ und wurde

2020 vom Charité-Professor und Allergologen Torsten Zuberbier eingeführt.

Hierauf setzt auch die Berliner Assiduu. „Wir haben AFBA als zweites Zertifikat neben ‚Well‘ bei unserem Potsdamer Projekt hinzugenommen, weil wir darin Mehrwert für unsere Gebäude und deren Nutzer sehen. Die Bewertung umfasst nicht nur die Außenflächen und Gebäude in ihrer Struktur, Planung und Ausführung, sondern bietet den späteren Nutzern auch Beratung, etwa zur gesunden Innenraumausstattung“, so Assiduu-Mann Gierrth.

Noch scheint sich das Well-Label im Wohnsegment demnach nicht komplett durchzusetzen. Dies könnte sich bald ändern, meint Heiner Krull, Head of Residential der Kölner Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG. „Der Wohnungssektor stand bislang noch nicht so massiv unter Druck, sich auf Gesundheit auszurichten. Die jüngsten Entscheidungen der Regierung hinsichtlich der Energiewende führen jedoch dazu, dass Produkte neu und ergänzend gedacht werden. Das gilt insbesondere für Neubauten, bei denen schon ab 2025 bei-“



Der Berliner Cospaces-Anbieter Poha hat für seine Häuser einen eigenen Projekt-Standard entwickelt, der alle Well-Kriterien erfüllt und Nachhaltigkeitsmaßnahmen beinhaltet. Ziel ist es, so Co-Gründerin Lea Hermanns, Gemeinschaft und Wohlbefinden zusammenzubringen.



spielsweise keine Gas- und Ölheizungen mehr installiert werden dürfen. Solche Entscheidungen werden aus unserer Sicht die Bedeutung von Labels wie ‚Well‘ für Wohngebäude weiter erhöhen.“

Für den Cospaces-Anbieter Poha House aus Berlin stellt sich die Bedeutungsfrage des Well-Zertifikats für das Thema Wohnen erst gar nicht. Sie sehen sich als Anbieter von gemeinschaftlich genutzten Wohn- und Arbeitsflächen in der Verantwortung, „Nachhaltigkeit und Wohlbefinden fest in das Konzept unserer Cospaces einbauen“, wie Co-Gründerin Lea Hermanns sagt. „Um sicherzustellen, dass unsere Gebäude nachhaltig für den Planeten und die Menschen sind, legen wir Standards für diese Verantwortlichkeit fest. Daher lehnen wir alle unsere Poha Houses an die Prinzipien der Well-Zertifizierung an.“

Wie Assiduous hat auch Poha einen eigenen Projekt-Standard entwickelt, der alle Well-Kriterien erfüllt und Nachhaltigkeitsmaßnahmen beinhaltet. „Wir achten auch bei den Firmen, mit denen

wir bei unseren Projektentwicklungen zusammenarbeiten, darauf, dass sie die Well-Voraussetzungen erfüllen. Das gilt zum Beispiel für Partner bei Nahrungsmitteln, Materialien und der Entsorgung“, erklärt Hermanns, die zu den wenigen deutschen Well Accredited Professionals zählt. Der Aspekt der Gemeinschaft, der jüngst in den Well-Kriterienkatalog aufgenommen wurde, sei ebenso wichtig. „Wellbeing ist in Gebäuden aus unserer Sicht erst dann erfüllt, wenn die soziale Komponente hinzukommt. Unser Ziel ist, Gemeinschaft und Wohlbefinden zusammenzubringen. Die Poha Houses fördern die physische und mentale Gesundheit ihrer Bewohner. Wir verhindern Isolation, wie sie im dauerhaften Homeoffice oder in Single-Haushalten entsteht. Neben Gemeinschaftsflächen sind auch Meditationsräume und Rückzugsorte Teil unseres Flächenkonzepts.“

Wie sieht es aus bei den zuletzt immer bedeutender gewordenen Logistikimmobilien? Auch dort spielten Zertifikate wie „Well“ bereits eine große Rolle, wie der



internationale Entwickler von Logistikimmobilien, Prologis, weiß. „Wir berücksichtigen schon seit einiger Zeit Well-Aspekte bei unseren Projekten. Unser Neubau in Datteln erhielt bereits vor etwa zwei Jahren die Well-Gold-Zertifizierung“, sagt Philipp Feige, Vizepräsident und Head of Capital Deployment bei Prologis.

„Well“-Kriterien mittlerweile auch bei Logistikimmobilien

Der Prologis Park Datteln ist die erste deutsche Logistikimmobilie, die nach dem Well-Standard entwickelt wurde. Für die Gebäudenutzer wurde eine „Living Zone“ mit besonderer Beleuchtung und Belüftung geschaffen. Wasserspender, Begrünung in den Innen- und Außenbereichen sowie Kunst in den Räumen schaffen eine ausgleichende Umgebung. Die Außenbereiche sind auch nach Well-Kriterien gestaltet, mit denen mehr

Wohlbefinden ermöglicht werden soll. So gibt es eine Sitzzecke, ein Kräuterbeet und eine Fahrradreparaturstation. Luft- und Wasserqualität werden im Gebäude überwacht. Büros und Besprechungsräume sind mit gehobenem Schallschutz ausgestattet. Den Nutzern stehen zudem Monitore zur Verfügung, an denen sie Informationen zu Luft- und Wasserqualität, Innen- und Außenklima, Strom- und Gasverbräuchen sowie zu Abfahrtszeiten des öffentlichen Nahverkehrs finden.

„Nachhaltigkeit und ESG sind für uns schon seit vielen Jahren Kern unserer unternehmerischen Ausrichtung“, so Feige. „Gleichzeitig ist es für unsere Kunden eine der größten Herausforderungen, Mitarbeitende zu gewinnen und zu binden. Die Zufriedenheit, Gesundheit und das Wohlbefinden von Mitarbeitenden stehen folglich aus verschiedenen Perspektiven in unserem Fokus. Der internationale Well-Building-Standard bietet hier einen großen Mehrwert. Zwischenzeitlich hat auch der Markt die Vorteile erkannt. Daher möchten wir Well-Building-Aspekte auch bei zukünftigen Projektentwicklungen anwenden.“ Feige sieht die Bedeutung des Themas jedoch nicht nur für Logistikimmobilien. Für ihn ist es ganzheitlich relevant. „Nachhaltige Gebäude im Hinblick auf Mensch und Umwelt sind die Zukunft der Immobilienbranche. Zertifikate können hier einen Beitrag zu Messbarkeit und Vergleichbarkeit für Nutzer und Investoren leisten.“

Yvonne Hoberg, Köln

AUTORIN



Yvonne Hoberg ist Inhaberin von Glowing Mind Communications & Transformation. Sie unterstützt die Immobilienbranche in wertebasierter Ausrichtung. Ihre Themen: Wandel, Haltung und Nachhaltigkeit.



Philipp Feige ist Vice President und Head of Capital Deployment beim Logistikimmobilienunternehmen Prologis, Düsseldorf.

INTERVIEW MIT PHILIPP FEIGE, PROLOGIS

„Inzwischen hat der Markt die Well-Building-Vorteile erkannt“

Herr Feige, Sie berücksichtigen Well-Aspekte bei Ihren Projekten und wurden z.B. für Ihr Projekt in Datteln vom Markt ausgezeichnet. Wollen Sie den Well-Standard künftig vermehrt bei Ihren Gebäuden berücksichtigen? Warum? Nachhaltigkeit und ESG sind für Prologis schon seit vielen Jahren Kern unserer unternehmerischen Ausrichtung. Gleichzeitig ist es eine der größten Herausforderungen für unsere Kunden, Mitarbeitende zu gewinnen und zu binden. Mitarbeiterzufriedenheit, -gesundheit und -wohlbefinden sind folglich aus verschiedenen Perspektiven Fokus unserer Innovationen. Der internationale Well-Building-Standard bietet hier einen großen Mehrwert. Wir haben beim Bau des Distribution Centers 1 in Datteln viel gelernt und planen, unsere Erkenntnisse auch bei zukünftigen Projektentwicklungen anzuwenden.

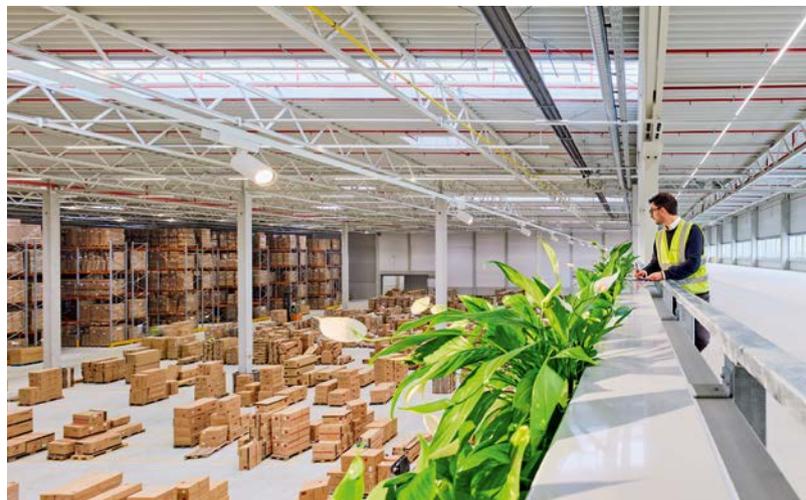
Werden Well-Features aktiv von Gebäudenutzern oder Investoren nachgefragt, oder ist die

gesunde Gebäudekonzeption Teil Ihrer eigenen ESG-Strategie?

Die Gebäudekonzeption mit einem Fokus auf innovativen Aspekten, die den Menschen in den Mittelpunkt stellen, ist Teil unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Während der Entwicklung in Datteln arbeiteten wir eng mit unserem Kunden zusammen, um die Immobilie genau auf dessen Bedürfnisse anzupassen. Prologis versteht sich auch als Innovationsführer und Speerspitze in Sachen Nachhaltigkeit in unserer Branche. Zwischenzeitlich hat der Markt die Vorteile erkannt und Well-Building-Aspekte werden immer häufiger nachgefragt.

Werden sich Well-Zertifizierungen im Markt für Logistikobjekte durchsetzen?

Nachhaltige Gebäude im Hinblick auf Mensch und Umwelt sind die Zukunft der Immobilienbranche. Zertifikate können hier einen Beitrag zu Messbarkeit und Vergleichbarkeit für Nutzer und Investoren leisten.



Unternehmensnachfolge, Nachwuchs-sorgen und fehlende ESG-Kriterien

Der fehlende akademische Nachwuchs in der Immobilienbranche, die Schwierigkeiten bei der Unternehmensnachfolge und themenübergreifende Kommunikation in der Stadtplanung waren die tragenden Themen im L'Immo-Podcast im Juli und August.

Alle hören auf podcast.haufe.de/immobilien



PROFESSOR MARKUS THOMZIK
(Hochschule Gelsenkirchen)

Umsetzungseliten statt Akademikerillusionen

Die Erstsemesterzahlen für immobilienwirtschaftliche Studiengänge sind deutschlandweit in den vergangenen zehn Jahren stetig gesunken. Was man dagegen tun kann, erklärt Professor Markus Thomzik von der westfälischen Hochschule Gelsenkirchen. In Zeiten des Fachkräftemangels kommt den Hochschulen eine besondere Bedeutung zu. Immer seltener wird der Zugang zum Wunschstudienplatz durch Beschränkungen wie den Numerus Clausus erschwert. Trotzdem fehlt es an Interessierten in den immobilienwirtschaftlichen Studienfächern. Wie ist dies möglich, wo doch alle Studierenden bereits lange vor Studienabschluss einen Arbeitsvertrag in der Tasche haben?



RICHARD KUNZE
(Geschäftsführer Kunze Beteiligungen und Verwaltung GmbH)

Viele Verwaltungsunternehmen sind nicht zukunftsfähig

Viele Verwalter zögern mit dem Verkauf – nicht nur, weil Trennungen generell schwierig sind, sondern auch, weil oft die Unternehmenskultur verloren geht. Richard Kunze, der den Sprung gewagt hat, erzählt, wie es funktionieren kann. Wie gestaltet sich der Umgang mit Kunden, mit Partnern, im Unternehmen selbst? Richard Kunze war es immer besonders wichtig, dass das Unternehmen nach dem Verkauf die über viele Jahre aufgebaute Kultur nicht verliert. Deshalb kamen bestimmte große potenzielle Käufer wie etwa Foncia (jetzt Reanovo) nicht in Betracht. Was ist wichtig, wenn man seine Mitarbeitenden und Kunden nicht verlieren will? Welches sind die größten Fehler, die man beim Verkauf machen kann? Der Podcast gibt Antworten.

25 Portionen
Smalltalk-Food

DIE ENGSTEN STRASSE DER WELT

Die engste Straße der Welt befindet sich in Reutlingen. Die Spreuerhofstraße ist laut dem Guinnessbuch der Rekorde seit 2007 die engste Straße der Welt. Das Nadelöhr ist an seiner schmalsten Stelle lediglich 31 cm breit. Die Gasse entstand nach dem Stadtbrand von 1726, der Reutlingen weitgehend zerstörte. Der Spreuerhof war ursprünglich ein Getreidelager für das Reutlinger Spital.

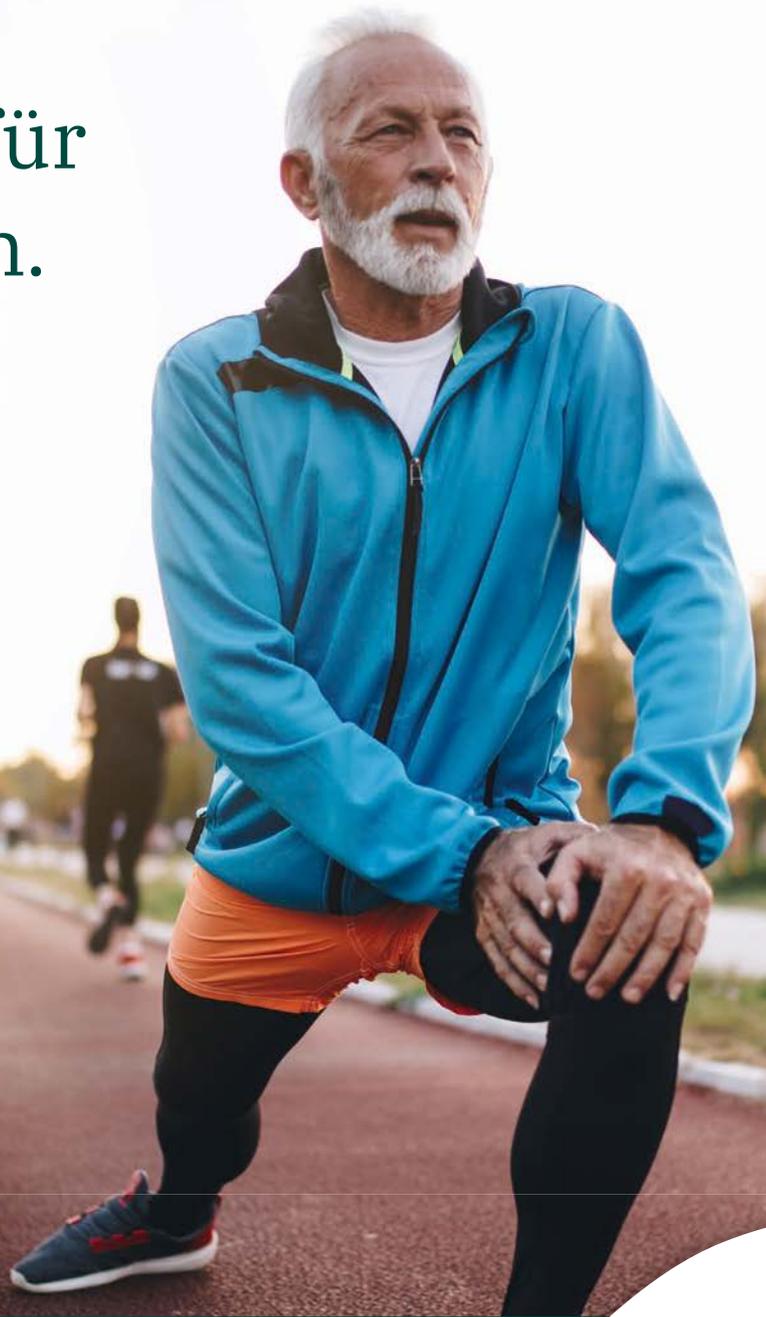


AYGUL ÖZKAN (Geschäftsführerin des ZIA)

Das Silodenken bei den Assetklassen aufbrechen

Die frühere Ministerin für Soziales, Frauen und Integration in Niedersachsen ist jetzt Geschäftsführerin des ZIA: Aygul Özkan versteht sich als Netzwerkerin und hält ein Plädoyer für Querschnittsthemen in der Immobilienwirtschaft. Es setzt sich immer mehr der Gedanke durch, dass es viel zu kurz gesprungen ist, wenn sich nur die Stadtentwickler mit Stadtentwicklungsthemen beschäftigen. Es gehören Vertreterinnen und Vertreter aus den Bereichen Wohnen, Gewerbe und auch Gesundheitsimmobilien mit an einen Tisch. Aygul Özkan, stellvertretende Hauptgeschäftsführerin des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA), spricht darüber, wie sich fachliche und soziale Themen ergänzen können. Migration in der Immobilienwirtschaft? Auch ein Thema ...

Sie suchen einen
starken Partner für
Pflegeimmobilien.
**Warum nicht
den Stärksten?**



PARTNER@
CARESTONE.COM
0511-261520

**Entwickeln Sie mit uns die
Pflegeimmobilien von morgen!**

Wir suchen bundesweit
Projektierungen, Grundstücke
und Bestandsobjekte.

 **CARESTONE**



Müssen Immobilienfonds ihre Portfolios neu bewerten?

Immobilienfonds Vor dem Hintergrund der aktuellen politischen und marktwirtschaftlichen Situation stellt sich die Frage, ob aufsichtsrechtlich bereits eine außerplanmäßige Bewertung der Assets angezeigt ist.

rics.org/de



Die wirtschaftliche Entwicklung wird allenfalls mittelfristig zu Preiskorrekturen in einigen Assetklassen führen, erwartet Cornelia Thaler.

Die Bewertung der zu einem offenen Investmentfonds gehörenden Vermögensgegenstände bildet die Basis zur Ermittlung der Ausgabe- und Rücknahmepreise. Im Interesse der Anleger ist die turnusmäßige Bewertung daher aufsichtsrechtlich gesetzlich verpflichtend im Kapitalanlagegesetzbuch normiert.

ANLASSBEZOGENE BEWERTUNGSPFLICHT Grundsätzlich ist die Bewertung in zeitlichen Abständen durchzuführen, die den Vermögensgegenständen und der Ausgabe- und Rücknahmehäufigkeit angemessen sind, wobei die jährliche Bewertung das Minimum darstellt. Für Immobilienfonds gilt, dass die Bewertung der Vermögensgegenstände jedenfalls innerhalb von drei Monaten vor den jeweiligen Ausgabe- beziehungsweise Rücknahmetermenin zu erfolgen hat. In aller Regel werden Publikumsfonds deshalb viermal jährlich und Spezialfonds nur einmal jährlich bewertet. Daneben besteht auch eine anlassbezogene Bewertungspflicht, wenn Belege vorliegen, dass die zuletzt vorgenommene Bewertung nicht mehr fair oder ordnungsgemäß ist, beziehungsweise wenn nach Auffassung der Verwaltungsgesellschaft der zuletzt ermittelte Wert aufgrund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht ist. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob in Anbetracht von sich verändernden Rahmenbedingungen, insbesondere aufgrund gestiegener Zinsen, des Ukraine-Kriegs sowie teils volatiler Preisentwicklungen bei den Rohstoff- und Baukosten, aufsichtsrechtlich bereits eine außerplanmäßige Bewertung der Assets angezeigt ist.

Gemeinhin werden unter wesentliche Bewertungsfaktoren weniger die für die Objektbewertung verwendeten allgemeinen Marktgrößen wie Diskontierungssätze oder Marktmieten gefasst. Vielmehr wird regelmäßig auf Faktoren Bezug genommen, die dem Bewertungsgegenstand unmittelbar anhaften, wie beispielsweise der bauliche oder technische Zustand der Immobilie, entdeckter Sanierungsbedarf in außergewöhnlichem Umfang (zum Beispiel Asbest), unvorhergesehene Kündigungen von Ankermietern oder Ereignisse höherer Gewalt wie Beschädigungen durch Naturkatastrophen. Darüber hinaus müssen die geänderten Rahmenbedingungen von solcher Erheblichkeit sein, dass der zuletzt festgestellte Wert als nicht mehr sachgerecht einzuordnen ist. Hierbei handelt es sich um eine Prognose über das wahrscheinliche Ergebnis der in Rede stehenden außerplanmäßigen Bewertung. Überwiegend werden prognostizierte Wertabweichungen von mehr als 15 Prozent als Schwellenwert vorgeschlagen.

PREISKORREKTUREN IN EINIGEN ASSETKLASSEN Die gegenwärtige Lage scheint jedoch nicht in diese Kategorie zu fallen. Zwar führt das gesteigerte Zinsumfeld dazu, dass Kapitalanleger wieder vermehrt zu verzinslichen Wertpapieren greifen und Immobilienanlagen bei nicht angepassten Preisen weniger attraktiv sind. Auch können die hohen Inflationsraten Vermietungen ohne Indexierung weniger attraktiv machen. Finanzierungskosten und wirtschaftliche Entwicklung könnten zudem mittelfristig in einigen Assetklassen zu Preiskorrekturen führen. Zugleich können sich steigende Inflationsraten jedoch auch positiv auf die Bewertung auswirken. In aller Regel werden diese Parameter jedoch nicht dazu führen, dass nun einzelne Immobilien außerhalb des ordentlichen Turnus neu zu bewerten sind. Ob sich die Veränderungen der gesamtwirtschaftlichen Parameter auf den Ertragswert eines Objekts nachhaltig auswirken, wird daher erst im Rahmen der turnusmäßigen Bewertungen eine Rolle spielen. «

Cornelia Thaler FRICS, Vorstandsmitglied der RICS Deutschland



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

Mut zum kreativen Wandel: Zukunft der Innenstädte

Stadtentwicklung Sozio-kulturelle und kreative Initiativen, genauso wie Start-ups und Coworking Spaces oder innerstädtische Bibliotheken haben das Potenzial, die Innenstädte wieder zu Begegnungsorten zu machen.

www.deutscher-verband.org



Für eine Belebung der Zentren brauchen wir ungewöhnliche, aber vertrauensvolle Akteurs-Allianzen und neue Managementansätze, meint Präsident Michael Groschek.

Der Sommer beschert den Innenstädten und dem Einzelhandel eine kleine Verschnaufpause: Die Corona-Einschränkungen gehören zumindest fürs Erste der Vergangenheit an. Zeit, um die Transformation unserer Zentren langfristig in die Wege zu leiten. Denn auch wenn die Fußgängerzonen wieder belebter sind – die Trendwende vom stationären zum Onlinehandel wird sich nicht mehr umkehren, genauso wenig wie der demografische Wandel. Zudem zeigen die deutschlandweiten Extremtemperaturen der vergangenen Wochen, dass Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel keinen Aufschub dulden. Wie aber können die Kommunen den Wandel gestalten, trotz steigender Preise, hoher Mieten, Ressourcenmangel und Personalknappheit?

FUNKTIONSMISCHUNG UND NEUE ALLIANZEN Unbestritten ist, dass eine Funktionsmischung aus Handel, Wohnen, Dienstleistungen, Büros und Gewerbe, Gastronomie, Kultur und Soziokultur sowie Bildung ein wichtiger Schlüssel für resiliente Zentren ist – denn wenn Einkaufen als Hauptgrund für den Innenstadtbesuch wegfällt, sind andere Frequenzbringer gefragt. Soziokulturelle und kreative Initiativen, genauso wie Start-ups und Coworking Spaces oder innerstädtische Bibliotheken haben das Potenzial, die Innenstädte wieder zu Begegnungsorten zu machen. Dazu kann auch die Rückkehr der urbanen Produktion beitragen. Für eine Belebung der Zentren brauchen wir außerdem ungewöhnliche, aber vertrauensvolle Akteurs-Allianzen und neue Managementansätze. Unter dem Stichwort „Koproduktion“ können etablierte Stakeholder wie die Verwaltungen, Immobilien- und Wohnungsunternehmen oder die lokale Wirtschaft viel von den Jungen und Kreativen, der Soziokultur, der Zivilgesellschaft und dem Stadtmacher-Milieu lernen – und umgekehrt: Im besten Fall tragen intrinsische Motivation, kreative Umnutzung, Gemeinwohlorientierung und Eigeninitiative dazu bei, dass die Innenstädte wieder zu Identifikationsorten werden, während die „Etablierten“ Strukturen, Verlässlichkeit und Finanzierungs-Know-how einbringen.

STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN UND VERKEHRSFÜHRUNG Für zukunftsfähige Zentren müssen auch städtebauliche Stellschrauben gedreht werden, mancherorts ist gar ein umfassender Stadtumbau vonnöten. Etwa wenn ehemalige Magnete wie Einkaufszentren leer fallen und im Zuge einer Umnutzung die ganze Umgebung mit entwickelt wird. Auch Änderungen der Verkehrsführung oder der Rückbau von Parkplatzflächen sind ein wichtiges Instrument, um Innenstädte attraktiver zu machen. Solch umfassende Planungen müssen sektorübergreifend angegangen werden und sollten im Prozessverlauf für Anpassungen offenbleiben. Nicht nur für Verkehrsapps und Coworking, auch für die Zukunft des Handels werden zudem digitale Instrumente eine große Rolle spielen. Dazu zählt, dass die stationären Einzelhändler online präsent sind. Und für ein gelungenes Leerstands- bzw. Ansiedlungsmanagement ist die Erfassung und das Teilen von digitalen Basisdaten zu Größe, Miete oder Eigentumsverhältnissen von Immobilien unerlässlich.

Um diese Transformationsprozesse bewältigen zu können, brauchen Städte und Gemeinden Unterstützung. Das neue Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ des Bundesbauministeriums fördert deshalb die Erstellung und Umsetzung von innovativen Konzepten. Der DV übernimmt in einem Konsortium mit weiteren Partnern die Rolle der Geschäftsstelle des Programms und war in diesem Rahmen auch für die Organisation des Innenstadtkongresses Anfang Juli 2022 verantwortlich. «

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

Was verbindet eine Person aus der Branche ganz besonders mit einem speziellen Gebäude? War es Liebe auf den ersten Blick? Ist es schlicht die Ästhetik oder Funktionalität? Oder ist es das Sozialleben, das darin stattfindet?

25 unerwartete und persönliche Einblicke in die Immobilienwelt.



Gebäude-Resonanzen





Häuser können wahrgenommen werden als Signale des Aufbruchs für eine ganze Stadt. Sie stehen symbolisch für die Wechselfälle der Geschichte oder für einen ganz bestimmten Ausschnitt daraus. Und ja, sie können sogar wegweisend sein für das persönliche oder berufliche Leben eines Menschen. Manche Gebäude wirken aber auch sehr von ihrer Funktion her. Sie sind Spiegelbild wirtschaftlicher Notwendigkeiten oder prägen gar eine bestimmte Art des Wirtschaftens. Man denke bloß an die Fabrikhallen



der Industrialisierung oder das Aufkommen des Großraumbüros oder neuerdings der New Work Spaces. Manchem fiel die Antwort auf die Frage nach dem Lieblingsgebäude schwer, mancher leicht. Manch einer wählte – was nicht verwunderlich ist – ein Bauwerk aus seiner eigenen unmittelbaren beruflichen Umgebung. Manch einer entschied sich für ein öffentliches Gebäude, das für sie eine herausragende Bedeutung erlangte.

Doch bei allen merkt man in den Überlegungen, warum eines zum Lieblingsgebäude geworden ist, die innere Verbindung mit dem Gemäuer. Das Gebäude findet Resonanz in der Person. Die

Person ist begeistert aus den unterschiedlichsten Gründen: Mal hat man von außen gesehen, wie es errichtet wurde. Mal war man drin investiert. Mal hängt der Mantel der jeweiligen Epoche um ein Gebäude. Manchmal wiederum – denn viele Gebäude stehen ja eine lange Zeit – hängen die unterschiedlichsten Gewänder um das Bauwerk – und diese wehen, wohin auch der jeweilige Zeitgeist weht. Letztlich drücken sich in Gemäuern auch dezidierte Philosophien aus. Es wird mitunter einfach die Technik gefeiert, die es erlaubt, die ungewöhnlichsten Gebäude zu errichten. Und so manches Mal verheirateten sich Tradition und Moderne miteinander. Zumeist wird das Gebäude auch als Begegnungsstätte wahrgenommen und geschätzt. Denn wer von irgendwoher sich bewegt, weiß das Dach über dem Kopf und die angenehme Raumatmosphäre zu schätzen. Wenn dann noch leckerer Kaffee darin gereicht wird, wissen diesen als Türoffner auch die anderen Anwesenden im Räume zu schätzen. Besonders weiß die eigenen vier Wände zu schätzen, wer mal auf der Straße gelandet ist. Auch für die Unbehausten unserer Gesellschaft hat die Branche mitunter einfach vier Wände mit Dach zu bieten. Die Geschichten hierzu sind herzergreifend.

Ein Gebäude kann ein Arbeitsort, ein Zuhause sein oder gar als Heimat wahrgenommen werden. Hier holt man sich die Kraft, um wieder aufzubrechen. Hier schafft man Werte, die anderweitig Gegenwerte finden. Hier finden neue Leben ihren Anfang und ihr Ende. Die privaten eigenen vier Wände sind auch bisweilen Gegenstand der Betrachtung. Kein Wunder, sind damit doch oft die alleremotionalsten und tiefgründigsten Erfahrungen verbunden. Geradezu Erwohnungen, in der beruflichen Facette Erarbeitungen. Es ist mit Gebäuden wie mit allem: Sie werden oft auch als Instrumente benutzt, um Macht auszuüben, Pracht darzustellen oder Missionen zu erfüllen. Letztendlich sind sie aus der Vogelperspektive betrachtet Teile eines zusammenhängenden Systems. Architektinnen und Architekten sind oft auch pragmatische Auftragnehmer. Doch die allermeisten sind auch und vor allem Überzeugungstäter mit eigener Welt- und Weitsicht und dem Impetus, etwas bewirken zu wollen. Wunderbar, dass die qua Bezeichnung ja eigentlich unbewegliche Immobilie so viel Bewegung innerhalb der Menschen und der Gesellschaft erzeugt. Und wunderbar, dass wir für all diese Regungen das Medium sein dürfen. Danke für 25 Jahre Resonanz.





KLAUS LEUCHTMANN

ist seit 2003 Vorstandsvorsitzender am EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Bochum. 2008 hat er die EBZ Business School – University of Applied Sciences gegründet.

BAHTOWER, BERLIN

Dinglich gewordene Aufbruchstimmung

Mein Lieblingsgebäude ist der BahnTower am Potsdamer Platz in Berlin. Im historischen Kontext war er, war der gesamte Potsdamer Platz dinglich gewordene Aufbruchstimmung. Für die 1990er in der alten und neuen Hauptstadt galt: Die bleiernen Zeiten sind vorbei – eine aufregende Zukunft mit vielen Möglichkeiten liegt vor uns. Im persönlichen Kontext verbindet er sich mit meiner beruflichen Entwicklung. Denn ich konnte die gesamte Bauphase von 1998 bis 2000 von meinem damaligen Büro im zehnten Stock der Lützowstraße 106 aus beobachten. Es gab Tage, da wuchs der Turm um zwei Stockwerke! Ich hatte damals die BBA Berlin Brandenburgische Akademie der Immobilienwirtschaft so weit entwickelt, dass sie dringend größere Räume brauchte. Ich wollte unbedingt in die Mitte der Stadt ziehen, aber mein Standortvorschlag war sehr umstritten. Der Potsdamer Platz, vor dem Krieg ein pulsierender Ort, war völlig zerstört und von der Mauer durchschnitten – eine riesige Brache. Man kann das in Wim Wenders' „Der Himmel über Berlin“ gut sehen. Und jetzt wollte ich die BBA an den Rand dieses Niemandlands bringen! Später waren alle zufrieden, dass wir nicht nach Groß Köris gezogen sind.

Ich habe immer an den Potsdamer Platz geglaubt. Seine Bebauung war ein Signal des Aufbruchs. Der Gebäudekomplex aus Sony Center und BahnTower, von Helmut Jahn entworfen, war futuristisch und wegweisend. Die großflächigen Glasfassaden standen für Transparenz und Internationalität. Der Tower wirkt auch heute noch leicht und licht. Mit seinen 103 Metern und 26 Stockwerken ist er eher bescheiden ausgefallen. Dass er nicht 300 Meter hoch wurde, lag wohl an einer intensiven Debatte um die Berliner Traufhöhe. In deren Mittelpunkt stand Senatsbaudirektor Hans Stimmann. Ich habe in dieser Kontroverse lernen dürfen, wie stark einzelne Immobilienprojekte Kultur und Stadtleben beeinflussen. Für eine nachhaltige Entwicklung der Berliner Mitte war die Bebauung des

Potsdamer Platzes jedenfalls ein Erfolgsfaktor. Ein Bild vom Blick aus meinem Büro auf den Potsdamer Platz hängt heute in meinem Büro im EBZ in Bochum – ein Abschiedsgeschenk der Street-Art-Künstlergruppe MAL-HEURE. “

„Ein Bild vom Blick aus meinem Büro auf den Potsdamer Platz hängt heute in meinem Büro im EBZ in Bochum.“



AXEL-SPRINGER-NEUBAU, BERLIN

Symbol unserer Zeit

„Der Axel-Springer-Neubau schafft es durch seine mutige Architektur, ein Ausdruck unserer aktuellen Zeit und Umwelt zu sein. Veränderungen in der Gesellschaft, in der Zusammenarbeit oder auch der Wandel der Arbeitswelten wurden hier als Chance gesehen. So wurde ein Symbol unserer Zeit geschaffen.“



GERO BERGMANN
ist Vorstand der BayernLB
in München.



SIEMENS HEADQUARTERS, MÜNCHEN

Tradition und Moderne

Als CREM von Siemens bauen wir jedes Jahr weltweit regelmäßig neue Gebäude und gestalten – wie bei unseren aktuellen Projekten Campus Erlangen und Siemensstadt Square Berlin – sogar komplett neue Stadtteile. In meinen 16 Jahren als CEO von SRE haben wir unter anderem unsere Büros und Landeszentralen in Peking, Abu Dhabi und Rio de Janeiro, in Mailand und Zug gebaut. Wir haben neue Produktionsstätten in Europa, Asien oder Amerika errichtet. Dennoch fällt mir zu meinem Lieblingsgebäude sofort das Siemens Headquarters in München ein.

Denn wie kein zweites Gebäude verkörpert diese 2016 eröffnete globale Konzernzentrale unsere gesamte Unternehmensphilosophie. Mit zeitgemäßer Architektur, entworfen vom dänischen Büro Henning Larsen Architects, gliedert es sich in die gewachsene Struktur der Bayerischen Landeshauptstadt ein. Mit seinem Anschluss an das historische Palais am Wittelsbacher Platz – viele Jahrzehnte Sitz der Konzernleitung – verbindet es gelungen Tradition und Moderne. »



DR. ZSOLT SLUITNER
ist CEO bei der
Siemens Real Estate AG
in München.



„Bei einem Einzug in mein Lieblingsgebäude würde ich in die Nähe des dortigen Rooftop-Cafés ziehen. Eine schöne Aussicht, nah am Kunden, nah an den Menschen und immer ein exzellenter Espresso zur Hand.“

Als modernes bauliches Symbol spiegelt es unser Selbstverständnis: Es ist offen und transparent, international und repräsentativ, wirkt dabei aber gleichzeitig sowohl zurückhaltend als auch einladend. Anders als bei vielen anderen Unternehmenszentralen sind sämtliche Innenhöfe und sogar das bis unter das gläserne Dach reichende Atrium für jeden frei begehbar. Gleichzeitig lieferte das Headquarters schon bei seiner Einweihung vor sechs Jahren eine Blaupause für die modernen, kollaborativen Arbeitswelten, die andere inzwischen als Folge der Pandemie einführen. Als Treffpunkt unserer Mitarbeitenden aus aller Welt mit der Konzernleitung vermittelt es mit seinen flexiblen Büroflächen, seinen gläsernen Meetingräumen und gemütlichen Lounge-Flächen das kollaborative Teamwork, das unser Unternehmen heute ausmacht. Und schließlich erfüllt es – für uns bei SRE eine Selbstverständlichkeit – höchste Standards an Nachhaltigkeit, sowohl im Bau als auch im laufenden Betrieb. Dazu trägt umfangreiche Gebäudetechnik. Zum großen Teil stammt sie aus dem Siemens-Regal. So wird das Headquarters auch zu einem Showcase unserer Leistungsfähigkeit. Wir wollen mit innovativen Technologien das Leben der Menschen verbessern. In München an der Werner-von-Siemens-Straße beweist ein Gebäude, wie diese Vision Wirklichkeit wird. «

LITTLE HOME

Rückzugsort für Neubeginn

Unsere Häuser sind häufig groß. Sie haben alle die gleiche Funktion: Uns zum Leben und Arbeiten ein Dach über dem Kopf zu geben. Sie haben eine Schutzfunktion bei jedem Wind und Wetter. Sie sind Rückzugs-, Arbeits- und Lagerort für all das, was wir machen und tun. Es gibt aber auch Menschen, die haben nichts dergleichen. Sie sind am Ende unserer Wohlstandskette angekommen und leben auf der Straße. Das zu ändern ist die Aufgabe von Little Home. 220 Stück gibt es davon in Deutschland. Fast jede Woche werden es mehr. Ein Little Home ist keine Villa und kein Hochhaus. Es ist der Rückzugsort für einen Menschen, der wieder ein normales Leben führen will und für den es – „am Ende angekommen“ – der Anfang einer neuen Perspektive ist. Little Home sind 3,2 Quadratmeter Lebensraum auf drei Europaletten und Sperrholz. Zum ersten Mal erbaute ich im Team ein Little Home auf Initiative eines Lions Clubs in Berlin. Mit meinen Mitarbeitenden bauten wir 2019 ein Little Home, das »



„Little Homes sind 3,2 Quadratmeter Lebensraum auf drei Europaletten und Sperrholz. Ich bin begeistert, wie man in Teamarbeit helfen kann, ein Leben zu verändern.“

an einen jungen Mann namens Costa übergeben wurde. Der Standort eines Little Home kann jedes Grundstück sein, egal ob Supermarktparkplatz, Betriebs- oder Kirchengelände – Platz ist nicht nur in der kleinsten Hütte, sondern auch für die kleinste Hütte. Costa landete auf der Straße, weil er zu nichts mehr Lust hatte, aus der Schule und von zu Hause rausgeflogen ist. Unser Haus, an einem Samstag mit zehn Leuten in zehn Stunden erbaut, fand seinen Platz auf dem Gelände eines großen Berliner Autohauses. Costa zog auf besagten 3,2 Quadratmetern ein: Matratze, Chemietoilette, Feuerlöscher und Bunsenbrenner. Kein Bad, keine Küche, kein Schrank, kein Strom, aber vier Wände und ein Dach. Abzuschließen mit einem Vorhängeschloss. Sein neues Zuhause.

Costa gefiel es. Seine Nachbarn – die Gebrauchtwagen – verteidigte er gegen Einbrecher. Die Zeitung berichtete. Er fand zudem Gefallen an Autos. Sein Einsatz fiel auf. Man bot ihm eine Ausbildung an und half ihm, eine Wohnung zu finden. Rund 15 Monate später schickte er an seine Familie, Freunde und Sven Lüdecke, den Gründer und Vorstand von Little Home, ein Video: „Ick glob es nicht, meine erste eigene Wohnung, mit Bad, Küche, Schrank und Strom.“ Willkommen im Leben, Costa! «



CORVIN TOLLE
geschäftsführender Gesellschafter
von Tolle Immobilien



IRIS SCHÖBERL

ist Managing Director Germany und Head of Institutional Clients bei CT Real Estate Partners Germany. Sie ist Vize-Präsidentin des ZIA. Darüber hinaus ist sie Mitbegründerin des Vereins „Frauen in der Immobilienwirtschaft“.

BODANSTRASSE 20-26, KONSTANZ

Verkörperung moderner Innenstadt

Mein Lieblingsgebäude kann ich spontan gar nicht so einfach benennen – schließlich blicke ich auf über 35 Jahre in der Immobilienbranche zurück. In dieser Zeit durfte ich unzählige Immobilien kennenlernen, besichtigen oder bei ihrer Entwicklung begleiten. Doch ein Objekt verkörpert nach meinem Verständnis die moderne Innenstadt wie kaum ein anderes. Es ist die Highstreet-Immobilie in der Bodanstraße 20–26 in Konstanz. Das fünfgeschossige Gebäude fügt sich dank seiner schlichten, strukturierten Fassade und der großzügigen Verglasungen perfekt in das Altstadtviertel ein. Es bietet gleichzeitig einen interessanten Kontrast zwischen Gegenwart und Vergangenheit. Das Objekt bereichert mit seiner Vielfalt: So vereint es Highstreet- und Lebensmittel-Einzelhandel miteinander. Es bringt mit grandioser Gastronomie in Form des „Il Boccone“ sogar ein wenig Dolce Vita ins Stadtzentrum. Daneben sind derzeit C&A, Deichmann und Edeka. Zum ersten Mal begegnet bin ich dem Objekt um die Zeit seiner Fertigstellung im Jahr 2009. Es war das zweite Investment für unseren ersten Spezialfonds der Best-Value-Germany-Reihe. Wir waren sofort vom Standort und den Entwürfen der Planungsgemeinschaft begeistert und haben uns die Immobilie lange im Voraus vom Projektentwickler gesichert. Parallel zum fortschreitenden Bau sammelte ich weiter



Eigenkapital bei unseren Investoren ein, was noch zur richtigen Zeit gelang. Schlussendlich haben wir nicht nur eine Immobilie mit einem hervorragenden Nutzungsmix erhalten, sondern konnten auch kontinuierliche Wertsteigerungen und einen stabilen Cashflow erzielen. Natürlich denke ich auch deswegen immer wieder gerne an mein Lieblingsgebäude. Doch meine Herzensimmobilie ist eine andere – und das aus gutem Grund: Ich lebe darin. Es ist mein Haus in Gräfelfing, am westlichen Stadtrand von München. Hiermit verbinde ich so viele Erlebnisse, Geschichten und Emotionen. Kein anderes Objekt der Welt könnte ihm den Rang ablaufen. «

„Das Objekt vereint Highstreet- und Lebensmittel-Einzelhandel. Die grandiose Gastronomie des ‚Il Boccone‘ bringt sogar ein wenig Dolce Vita ins Stadtzentrum.“



THE GATEWAY ARCH, ST. LOUIS

Nationalmonument



ROBERT BETZ
Director, EMA Head of
Digital Real Estate

Mein Lieblingsgebäude ist The Gateway Arch in den USA. Es erinnert mich an meine Zeit dort in St. Louis. Dort hatte eines der herausforderndsten Projekte meiner Beraterkarriere seinen Hauptsitz. Das höchste Nationalmonument der Vereinigten Staaten steht seit 1965 für Abenteuerlust und strenge Proportionen. Das einer Kettenlinie nachempfundene Bauwerk aus Beton und Edelstahl wiegt mit seinen 192 Meter Höhe und 192 Meter Breite zirka 39.214 Tonnen. Bereits damals wurden neue Bautechnologien und technische Raffinessen, wie beispielsweise beim Aufzugsbau, eingesetzt. Das vom deutsch-amerikanischen Bauingenieur Hannskarl Bandel vollendete Bauwerk kostete damals rund elf Millionen Dollar. «

„Wie für Immobilien ändern sich auch für Berater die Zeiten: Damals ging es vor Ort im ERP-Einführungsprojekt für 60.000 Immobilienobjekte eines Technologiekonzerns analog The Arch hoch her. Nun arbeite ich oft beschaulich aus dem Homeoffice unseres Einfamilienhauses.“

„Der natürliche Zugang zur Architektur ist, sie als Instrument zu verstehen, das das Leben verbessert.“



JAN DIETRICH HEMPEL
ist Geschäftsführer der Garbe Industrial Real Estate GmbH in Hamburg. Er kommt – nach der Lektüre des Porträts seines Lieblingsgebäudes nicht überraschend – aus Werne.



DR. CHRISTINE LEMAÎTRE

ist seit 2010 Geschäftsführender Vorstand der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen. Sie arbeitete zuvor als Tragwerksplanerin in den USA und Deutschland.

METI SCHOOL, BANGLADESCH

So ist Nachhaltigkeit gemeint

Ein Lieblingsgebäude habe ich nicht. Dazu bin ich wohl zu sehr Vorstand der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB). Es ist mir viel wichtiger, dass Nachhaltigkeit zum Normal wird und in der Breite des Bauens ankommt. Allerdings gibt es Gebäude, die von besonderer Bedeutung sind, weil sie uns etwas lehren. Eine Botschaft, die sich als Ratgeber für viele weitere Bauwerke anwenden lässt. Ein solches Beispiel ist für mich die METI School in Bangladesch von der Architektin Anna Heringer und dem Architekten Eike Roswag. Nachhaltiges Bauen fragt danach, für den Menschen zu bauen, im Einklang mit der Umwelt, und dabei wirtschaftlich vernünftig zu sein. Eigentlich doch eine Selbstverständlichkeit, die wir – mit Blick auf viele unserer Städte – scheinbar verlernt haben. Die METI School zeigt auf natürliche und sehr anschauliche Art und Weise, wie der abstrakte Begriff der Nachhaltigkeit gemeint ist. „Architecture is a tool to improve lives“ – das ist die Haltung, mit der Anna Heringer ihre Projekte entwickelt. Eine Position, die man vermisst,

wenn man sich einmal in der eigenen Umgebung umschaute, oder? Die METI School wurde in einer ländlichen Gegend in Bangladesch gebaut mit dem Ziel, der Bevölkerung Zugang zu Bildung zu verschaffen. Der gesamte Bauprozess fand im Austausch mit lokalen Arbeitenden, Schülern, Eltern und Lehrern statt. Die Kinder bekamen mit dem Schulkonzept Selbstvertrauen und ein Identitätsgefühl.

Mit dem Lehmwellerbau wurden die Wände errichtet, während die Decke und das Obergeschoss als Bambustragwerke erstellt wurden. Wie Lehm ist auch Bambus in Bangladesch als schnell wachsender und günstiger Rohstoff überall zu finden. Im Gegensatz zu importierten Materialien entstehen keinerlei negative Umwelteinflüsse. Dass dieses Vorgehen auch die wirtschaftlichere Lösung ist, liegt nahe. Die Verwendung lokaler Materialien fördert die Erwerbstätigkeit vor Ort. Was aber hat dieses Projekt mit uns zu tun? Natürlich lehrt es uns nicht, in Europa Lehmgebäude dieser Art zu errichten. Aber es zeigt uns, wie der natürliche Zugang zur Architektur aussieht, indem wir mit den Menschen und der Umgebung in Kontakt treten und Architektur als Instrument verstehen, das das Leben verbessert. «



LOGISTIKOBJEKT, WERNE

Kathedrale der Versorgung

Ja, ich gebe es zu: Mein Sinn für Architekturästhetik ist ausschließlich von der effizienz- und prozessgetriebenen, eher kubischen und von manchem als etwas klotzig empfundenen Formensprache der Logistik geprägt. Aber Logistik braucht nun einmal keine Sagrada Familia und auch keine Tiny Houses, und ich bin gelernter Spediteur. Logistik kann große Beiträge im Bemühen um geringere Umweltbelastungen leisten, auch für die Versorgung von Industrie und Handel, und immer für Beschäftigung. Und zwar unter anderem in meiner Geburtsstadt Werne. Hier hat Garbe ein angejahrtes, aus ehemals zwei Gebäudekörpern bestehendes Logistikobjekt erworben und zu einem schönen Beispiel für zukunftsorientierte Entwicklung gemacht.

Für die Umwelt: Das Gebot, emissionssparend zu erhalten und auf modernen Standard zu bringen, was noch sinnvoll genutzt werden kann, wurde auf 42.000 qm im rechten Gebäudekörper umgesetzt. Der zweite historische Gebäudekörper war mit 4,5 m Deckenhöhe zu niedrig, um den Erhalt zu rechtfertigen, denn jeder versiegelte Quadratmeter Natur muss intensiv genutzt werden – das geht nur mit Höhe. Der Neubau zweier Hallenriegel mit 110.600 qm Logistikfläche (30.000 qm größer als die ursprüngliche Fläche) und 14 Meter Innenhöhe erfolgte unter Wiederverwendung von 73.000 cbm Abbruchmaterial. Auf dem Neubau wurde die weltweit größte »



PV-Anlage auf einer Dachfläche installiert. Für die Mieter: Moderne, energiesparend zu betreibende Hallen zu verträglicher Miete, Arbeitskräftepotenzial in der Region groß, Anbindung für Personal und Logistik sehr gut – Logistikerglück.

Für die Region: Werne hat mit seinen heute knapp 30.000 Einwohnern eine klassische Pottgeschichte. Diese ist eng mit dem Niedergang der Kohle- und Stahlindustrie in der Region verbunden. Mit Amazon stellte die Logistik schon vor unserem Projekt den größten Arbeitgeber der Stadt. Mit einigem Abstand folgt der Maschinenbau. Nun baut die Logistik ihren Vorsprung weiter aus. Das ist richtig gut, denn Logistik beschäftigt Menschen vieler Qualifikationsstufen. Für die Anleger: Günstig erworben, als die Region noch den Ruf einer C-Lage hatte, zu

moderaten Kosten auf neuesten Stand gebracht und zusätzliche Mietflächen geschaffen, nun an Top-Mieter vermietet und auf dem Weg zur logistischen A-Lage. Gebaut für eine maximale Bandbreite logistischer Nutzung. Mehr geht nicht. Und für Architekturästheten? Dieser dynamische Ausdruck maximaler, omnipräsenter Effizienz! Diese Form, die innen jeden Prozess möglich macht und nach außen dem Betrachter die Erfüllung all seiner Konsumwünsche verspricht! Diese Kathedrale der Versorgung! «

„Mein Sinn für Architekturästhetik ist von der effizienz- und prozessgetriebenen, eher kubischen Formensprache der Logistik geprägt.“

LAZARETTGEBÄUDE

Ein Teil des Gehirns



DR. ANDREAS MATTNER

ist seit 2009 Präsident des ZIA. Zudem ist er Geschäftsführer und Nachhaltigkeitsbeirat der ECE.



„Unsere Kinder nutzen ‚back to the roots‘ nicht selten die Chance, sich wieder durch meine Frau zentral bekochen zu lassen.“

BIKINI, BERLIN

Schaufenster ins Affengehege

Mein Lieblingsgebäude ist das BIKINI BERLIN gegenüber dem Berliner Zoo. Ich arbeite seit acht Jahren in diesem Gebäudekomplex. Colliers International war dort einer der ersten Büromieter. Die lebendige Nutzungsmischung enthält eine Concept Mall mit großem Schaufenster in das Affengehege des Berliner Zoos. Es gibt mehrere Restaurants und Cafés sowie Büroetagen und großflächige öffentliche Terrassen. Darin befinden sich auch das 25hours Hotel, der Kino Zoopalast und das denkmalgeschützte Bürogebäude Hutmacher-Haus. All das macht das Gebäudeensemble zu einer urbanen Ikone der Berliner City West. Es wurde nach Plänen der Architekten Paul Schwebes und Hans Schoszberger von 1955 bis 1957 errichtet. Damals wurde in dem langgezogenen Hauptgebäude Damen-Oberbekleidung produziert. Aus dieser Zeit stammt auch der durch den Volksmund geprägte Name.

Bis Ende der 1990er Jahre war das Gebäude ein runtergerocktes hässliches Entlein. Umso erstaunter nahm ich 2002 die Nachricht auf, dass die Bayerische Hausbau den Komplex erworben hatte. Welch unternehmerischer Mut! Bis 2014 wurden die Baukörper aufwändig saniert. Das BIKINI BERLIN wurde schnell bekannt und hat eine prägnante Marke kreiert. Während ich diese Zeilen in meinen Computer tippe, schaue ich aus meinem bodentief verglasten Büro direkt auf den Affenfelsen gegenüber im Zoo und denke mir: Wer beobachtet hier eigentlich wen? «

„Damals wurde hier Damen-Oberbekleidung produziert. Aus der Zeit stammt der durch den Volksmund geprägte Name.“



ULF BUHELMANN

ist Head of Capital Markets Berlin bei Colliers International.



Gebäude können ein Zentrum der Macht, eine Schaltzentrale, ja das Gehirn eines Systems sein. Natürlich ziehe ich von meinem Privatdomizil aus ein paar Strippen – aber wäre ein solcher Vergleich nicht anmaßend? Ja und nein, denn dieses Mehrgenerationenhaus ist tatsächlich Teil eines Gehirns. Denn es gehört zu einer um 1900 fertiggestellten Krankenhaussiedlung, die im Quartiersplan wie die linke und die rechte Hälfte eines Gehirns dargestellt ist. So gibt es auf der Trennlinie der Hälften unter anderem eine Kirche, heute ein Restaurant, und alle Häuser gibt oder gab es zweimal – je auf einer Hälfte des Gehirns. Die Stadtplaner haben Bezug genommen auf die ursprüngliche Nutzung als „Irrenanstalt“, und nur Spötter merken heute an, die Nutzung durch mich sei so etwas wie „back to the roots“.

Das von der Patrizia entwickelte und mit den Architekten Störmer Murphy sowie meinen familienangehörigen drei Architekten (Frau/Tochter/Schwiegerson) liebevoll revitalisierte und wie der umgebende Park denkmalgeschützte Lazarettgebäude bietet nun Platz für drei Generationen meiner Sippschaft. Drei Familien, aufgeteilt in drei selbstständige Einheiten jeweils mit Zugang. Die epochentypische beige Fassade mit verspieltem Klinker, der immer wieder sehenswerte Entasen oder skulpturartige Verzierungen hervorbringt oder fast wie Kathedralen anmutende Gebäudeteile, bietet atemberaubende Deckenhöhen und Innenräume. Natürlich durften sich „meine“ Architekten auch innen austoben, das Haus wurde nahezu komplett entkernt.

Dem Klimaschutz dienen ein zentrales Blockheizkraftwerk und anspruchsvolle Innendämmung. Eine Besonderheit ist eine Liegehalle im Garten in Form einer kleinen überdachten Tribüne,

damals Ort, um Patienten „auszulüften“, heute am Wochenende Ort für gemeinsames Grillen und Begegnung. Das spiegelbildliche Haus in der anderen Gehirnhälfte ist noch heute die Großkantine des verbleibenden Krankenhausteils. Spöttische Stimmen behaupten, das sei auf unserer Seite nicht anders, weil unsere Kinder „back to the roots“ die Chance nutzen, sich wieder durch meine Frau zentral bekochen zu lassen. Für unseren Enkel ist dieser Betreuungsservice eh Standard des Ensembles. «



BRANDENBURGER TOR, BERLIN

Symbol der Geschichte



BRIGITTE MALLMANN-BANSA

ist Chefredakteurin der Immobilienzeitung.

Kein Berlin-Besuch, ohne wenigstens einmal unter dem Brandenburger Tor durchzugehen! Die Fakten: Vor rund 230 Jahren innerhalb von etwa vier Jahren erbaut. Den Befehl dafür gab der Preußenkönig Friedrich Wilhelm II. Entworfen hat es Carl Gotthard Langhans. Die Quadriga obendrauf stammt vom Bildhauer Johann Gottfried Schadow. Das alles lässt sich natürlich bei Wikipedia nachlesen. Ich sah 1986 als 13-Jährige von der Aussichtsplattform auf der Westseite den Bau mit den sechs Säulen das erste Mal. Meine Mutter und ich mussten damals nach Berlin fliegen. Als Angehörige eines Bundeswehroffiziers durften wir seinerzeit nicht mit dem Zug durch die DDR fahren. Dieses riesige Tor da hinter der riesigen angemalten Mauer beeindruckte mich zutiefst. Heute wie damals steht es für mich für alles, was die deut-

sche Geschichte und die wechselhafte Beziehung zwischen Ost und West ausmacht. Der Kalte Krieg war auf einmal sehr echt. In der zehnten Klasse fuhren wir auf Abschlussfahrt nach Berlin, zum Programm gehörte auch ein Tagestrip nach Ostberlin. Ich war die Einzige der Klasse, die es damals schaffte, die zwangsumgetauschten 25 Ostmark komplett auszugeben. Leider durften wir von der anderen Seite nicht ans Tor heran. Was für ein Gefühl aber, als ich nach dem Mauerfall darunter durchgehen konnte! Und gefühlte 100 Mal sind wir mit der Linie 100 hindurchgefahren, bis es wieder für den Verkehr geschlossen wurde. Vom Brandenburger Tor aus habe ich 1992 mit einer Freundin den Osten der Stadt erforscht. Wir waren auf Roadtrip durch die wiedervereinigte Republik. Und irgendwann schaffe ich es auch noch in die geheime so genannte Soldatenkammer, die rund 250 Quadratmeter groß ist und unterhalb der Quadriga liegt.

Das Brandenburger Tor ist nicht nachhaltig, es ist nicht grün, es passt in keinen Zukunftsfonds und darin wohnen kann auch niemand – weder bezahlbar noch sonst. Es ist also ziemlich unpraktisch und nicht einmal besonders schön. Dennoch begleitet es mich, obwohl ich nicht mal Berliner bin, wie kein anderes Bauwerk durch mein Leben und sammelt mit mir Erinnerungen. Und bei jedem Berlin-Besuch kommen wieder welche hinzu. «



DR. KARL REINITZUBER

ist Geschäftsführer der Carestone Senior Living Invest.



„Und irgendwann schaffe ich es auch noch in die geheime Soldatenkammer unterhalb der Quadriga.“

SENIORENWOHNIMMOBILIE, KALBACH

Skalierbare Nachhaltigkeit

Mein Lieblingsgebäude ist nicht etwa Teil einer größeren Stadt oder internationalen Metropole. Es ist auch noch gar nicht gebaut, sondern gerade mitten in seiner Gesteung. Dennoch hat die Seniorenwohnimmobilie im hessischen Kalbach bereits jetzt so viel Energie und Wirkung entfaltet, dass ich gerne von meinem Lieblingsgebäude spreche. Der Neubau in Kalbach ist ein Pilotprojekt und der sichtbarste Ausdruck einer Entwicklung, die wir vor Jahresfrist initiiert haben und an deren Anfang die Idee stand, unsere Projektierungen zukünftig noch stärker in langfristigen ökologischen und sozialen Mehrwerten zu denken. So ist der entstehende Gebäudekomplex mit 88 Pflegeapartments und 17 barrierefreien Wohnungen für unser Unternehmen und für mich persönlich etwas ganz Besonderes. Denn verglichen mit unseren vielen hundert Projekten bundesweit, gehen wir hier neue Wege. Das Haus entsteht hybrid in der Kombination aus Massiv- und innovativer Holz-Modulbauweise. Dabei werden die Holzmodule werkseitig vorgefertigt und die einzelnen Apartments im Anschluss vollständig ausgestattet an die Baustelle geliefert. Das verkürzt die Bauzeit massiv. Verglichen mit klassischem Stahlbetonbau verbessert der Holzbau durch eine langfristige CO₂-Speicherung in der

Bausubstanz außerdem die Ökobilanz und verringert zugleich den Bedarf an klimaschädlichem Zement und Stahl. Auch die Wiederverwendbarkeit der Bauteile steht im Fokus. Fassadendämmstoffe und andere Bauteile werden in Kalbach etwa verschraubt statt verklebt. Das ermöglicht deren spätere Trennbarkeit und Weiternutzung. Zudem wird das gesamte Projekt von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen zertifiziert.

Dieser Neubau steht für Carestone als Deutschlands erstem offensiv auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Pflegeimmobilienentwickler. Gleichzeitig ist er eine riesige Chance, die Skalierbarkeit und Serienfähigkeit von Pflegeimmobilien mit positiver Ökobilanz zu erreichen. Denn all unseren Projekten gehen systematisierte und sich wiederholende Planungsprozesse voraus. Mit der Förderung KfW 40 NH erhalten unsere privaten Einzelkäufer der Pflegeapartments zinsgünstige Darlehen und einen Tilgungszuschuss. So wird die Freude an der nachhaltigen Immobilie nicht nur bei mir, den Bewohnern und dem Betreiber, sondern auch bei den privaten Investoren liegen. «



„Dieser Neubau bietet die riesige Chance, Skalierbarkeit und Serienfähigkeit von Pflegeimmobilien mit positiver Ökobilanz zu erreichen.“

SAPPHIRE, BERLIN

Liebeserklärung

Meine Lieblingsimmobilie ist eine architektonische Ikone im Herzen von Berlin-Mitte: das 2016 erbaute Wohngebäude Sapphire von Architekt Daniel Libeskind. Eine Immobilie dient etwa dem Investment und als Wohnort. Aber sie kann auch eine Kunstform und ein Ausdruck von Individualität sein. Sapphire geht weit über pragmatische und finanzielle Ansatzpunkte hinaus und tut sogar etwas für die Umwelt. Das begeistert mich sehr. Sapphire liegt an der lebendigen Chausseestraße und bildet ein neues Tor der Stadt in Richtung des aufstrebenden Bezirks Wedding. Das Gebäude »



steht im Dialog mit der Umgebung: als Kontrast zum Altbau, als Auseinandersetzung mit und als Statement gegenüber dem vis-à-vis liegenden kolossalen Bundesnachrichtendienst. Die individuelle Ausgestaltung von Sapphire überzeugt in Gänze. Dazu gehört die Verwendung umweltfreundlicher Materialien: Die Kacheln außen können CO₂ umwandeln in Sauerstoff. Zudem bringen sie ein faszinierendes Farb- und Lichtspiel von Silber bis Blau und Grün hervor. Die einzigartige Formensprache mit ihren Kanten und asymmetrischen, individuellen Grundrissen sorgt dafür, dass das Haus nicht nur Blickfang ist, sondern auch alle 70 Wohnungen Unikate sind. Der Architekt Daniel Libeskind taufte das Projekt Sapphire, da er hier die Parallelen zu Berlin und seiner Entwicklung sieht: Ein Saphir ist im Rohzustand hart, schroff und robust. Wird er geschliffen, entwickelt er seinen Glanz und seinen Facettenreichtum. Die Spitzen von Sapphire überragen die Stadt und geben Berlin an dieser Stelle ein neues Zukunftsbild. Sapphire ist ein Sinnbild für Individualität und Menschlichkeit. Das Projekt wirft Fragen nach der Zukunft des Wohnens auf und geht in den Austausch mit den Bewohnerinnen und Bewohnern sowie den Vorbeigehenden. Es stellt Fragen zum historischen Berlin und seiner Entwicklung und ringt sich durch zu einer guten und begeisternden Antwort. Jedes Mal, wenn ich dort vorbeikomme, freue ich mich über die außergewöhnliche Architektur und dieses mutige und zukunftsorientierte Statement, das ein Vorbild für weitere einzigartige Bebauung und eine Liebeserklärung an Berlin ist. Wie Architekt Daniel Libeskind glaube ich, dass Berlin eine glanzvolle Zukunft hat. «

„Das Projekt kommuniziert mit Bewohnern wie auch Vorbeigehenden. Es gibt begeisternde Antworten zum historischen Berlin und seiner Entwicklung.“



NIKOLAUS ZIEGERT

ist Gründer und Co-CEO der Ziegert Group Holding GmbH, Berlin.

DOM, ERFURT

Heimat im Stranded Asset

Der Erfurter Dom ist vermutlich für alle gebürtigen „Puffbohnen“ wie mich etwas ganz Besonderes, schließlich wacht er auf seinem Domhügel über die ganze Stadt. Er ist der maßgebliche Bestandteil unserer stadteigenen „Skyline“ und absoluter Wiedererkennungswert für unser Erfurt.

Für mich bedeutet der Dom in erster Linie Heimat. Beruflich bin ich ziemlich viel unterwegs, sehe andere Städte und treffe viele Menschen. Wenn ich dann durch meine Heimatstadt flaniere, freue ich mich immer darüber, unseren Dom zu sehen. Er ist der kulturelle Mittelpunkt Erfurts. Er ist der Gastgeber der Domfest-



RON HESS

ist CSO/CMO der on-geo GmbH.

ONE, FRANKFURT AM MAIN

Wo alles eins wird

Tatsächlich macht es die Vielfalt an Bauten, in denen die IWG auf der ganzen Welt mit ihren Coworking Offices zu Hause ist, sehr schwer, sich für einen zu entscheiden. Der neue Wolkenkratzer ONE in Frankfurt am Main hat sich aber einen besonderen Platz in meinem Herzen erobert. Er liegt nahe dem Messegelände am Eingang zum Europaviertel, hat 49 oberirdische Geschosse und ist sowohl im Hinblick auf die Architektur als auch auf die Ausstattung und Nutzung ein herausragendes Objekt.

Mit seiner klaren Form einer Eins und der interessanten Kopfauskrugung setzt der 190 Meter hohe Entwurf von Meurer Architektur + Stadtplanung ein Zeichen für minimalistische Prägnanz. Die digitale Infrastruktur und der spannende Nutzungsmix aus Hotel, Büro, Skybar und unseren Coworking-Flächen bilden einen neuen Standard für Offenheit, Vernetztheit und Teamwork.

Das ONE ist dreifach Platin-zertifiziert und damit Vorreiter für ESG-konforme, nachhaltige und digitalisierte Büroimmobilien. Unser Spaces erstreckt sich über die Etagen 16 bis 22 mit fantastischer Aussicht auf die Skyline. Auf rund 6.000 qm können Interessierte hier private Büros, Großraumflächen oder Plätze an

Coworking-Tischen mieten. Auf Wunsch lassen sich die Arbeitsbereiche auch individualisieren, angefangen von Aufteilung und Ausstattung bis zum Design. Das Konzept des Hochhauses greift über alle Etagen, die interagieren und voneinander profitieren. Alles wird eins im ONE. «

„Als Highlights gibt es neben der Skybar auch eine Außenterrasse auf der 15. Etage. Ein Businessclub und Meetingräume machen den Mix perfekt.“



STEFANIE LÜRKEN,

Sales Vice President IWG,
ist ständig unterwegs und daher
überall dort zu Hause, wo es
Coworking Offices gibt.

spiele, des Weihnachtsmarkts und zahlreicher Sonntagsmärkte, die zu seinen Füßen ausgetragen werden. Er bringt uns als Erfurterinnen und Erfurter zusammen, wenn es etwas zu feiern oder auch zu betrauern gibt. Mir fällt kein anderes Gebäude ein, das es schafft, eine ganze Stadt so zu prägen.

Als Erfurter erfährt man schon als Kind wichtige Fakten, die man dann ein Leben lang wiedergeben kann, wenn man das Vergnügen hat, Menschen die Stadt zu zeigen. Wussten Sie etwa, dass der Erfurter Dom die größte freischwingende und aus dem Mittelalter stammende Glocke der Welt besitzt? Die Gloriosa wird »



nur zu ganz wenigen Anlässen geläutet. Und wenn die Gloriosa spricht, haben alle anderen Glocken zu schweigen. Der Dom war auch Zeuge des berühmten Erfurter Latrinensturzes: Vor knapp 900 Jahren wollte König Heinrich VI. einen Streit zwischen dem Erzbischof von Mainz und dem Landgrafen von Thüringen schlichten und lud dazu in die Dompropstei. Leider war Statik damals noch kein großes Thema, sodass es zu einer Überlast kam und viele Besucher in die darunter liegende Abtrittgrube – den Begriff darf jeder selbst googeln – fielen. Diese Geschichte ist eine von vielen Anekdoten, die sich um unseren Dom, den wichtigsten Zeitzeugen unserer 1.300 Jahre alten Stadt, ranken. Einmal im Jahr laden wir Besucherinnen und Besucher zu unseren on-geo Days nach Erfurt ein. Baulich betrachtet ist der Erfurter Dom der schönste seiner Art in ganz Deutschland. Allerdings bin ich als Erfurter auch durchaus befangen in dieser Frage. Er verbindet Architektur und Baukunst vieler Jahrhunderte. Die ursprüngliche Basilika, die ein Münster an dieser Stelle ablöste, wurde in der Gotik umfassend überarbeitet und bis ins 15. Jahrhundert weiterentwickelt. Seitdem laufen die Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten. Und wie sagen wir Erfurter so schön: „Da willste auch keine Fenster putzen in dem Ding.“

„Rein wirtschaftlich betrachtet ist der Erfurter Dom wohl eher ein Stranded Asset und eine echte Bausünde.“



JENS MUELLER

ist Geschäftsführer der Building-Minds GmbH, einer Tochterfirma des Aufzugsbauers Schindler.



SCHINDLER-CAMPUS, BERLIN

Altbau mit neuem Zwilling

H heute als Bürogebäude genutzt, wurden hier noch bis in die 1990er Jahre Aufzugskomponenten gefertigt. Das vom Architekten Hans Altmann entworfene, von 1938 bis 1940 errichtete und heute denkmalgeschützte Gebäude wirkt unspektakulär, wenngleich es architektonisch und ästhetisch durch industriellen Charme besticht. Auf den zweiten Blick eröffnet sich allerdings die Zukunft: Die rund 6.500 Quadratmeter Fläche auf sechs Geschossen haben wir mit mehr als 700 Sensoren ausgestattet. Deren Informationen laufen automatisch in den digitalen Zwilling auf unserer BuildingMinds-Plattform. Hier lassen sich in Echtzeit Parameter des Gebäudebetriebs sowie der Gebäude- und Flächennutzung überwachen, analysieren und optimieren. Die intelligente Gebäudelösung fokussiert auf das persönliche Wohlbefinden der Mitarbeitenden und die Schaffung optimaler Bedingungen für ein angenehmes und sicheres Arbeitsumfeld. Dazu werden äußere Einflüsse identifiziert, um sicheres und gesundes Arbeiten zu gewährleisten. Die gesammelten Daten über Temperatur, Luftqualität und -feuchtigkeit sowie Lichtverhältnisse werden über ein Dashboard visuell aufbereitet und transparent verfügbar gemacht. Das steht nicht zuletzt in engem Zusammenhang mit dem Erreichen von Nachhaltigkeitszielen, indem Verbräuche und Emissionen erfasst werden, um so eine Optimierung des Betriebs zu ermöglichen. Das Gebäude 9 auf dem Schindler-Campus in Berlin-Mariendorf zeigt mit seinem digitalen Zwilling die Zukunft des Immobilienmanagements. Und es steht für unsere Verantwortung. In Deutschland, Europa und der Welt gibt es unzählige solcher Immobilien, für die Gebäude 9 exemplarisch steht. Wir müssen Wege finden, um Immobilien, die einst zu einem anderen Zweck errichtet wurden, zu erhalten. Durch Umnutzungen, wie von Produktion zu Büro, durch zielgerichtete Sanierungsmaßnahmen, wie wir sie nur datengetrieben optimieren können, und – last but not least – durch die Optimierung

des Betriebs mit Hilfe digitaler Technologie. So unscheinbar unser Gebäude 9 also auf den ersten Blick erscheinen mag, umso deutlicher – wie unter einem Brennglas – steht es für unsere Verantwortung und zeigt Lösungsansätze für eine nachhaltigere Welt. «

„Wollen wir die graue Energie, die in Gebäuden gebundenen Emissionen, verlieren? Nein. Wir müssen Wege finden, den Bestand zu erhalten.“



SARAH SCHLESINGER

ist CEO bei blackprint. In ihrer Rolle vernetzt sie etablierte Immobilienunternehmen, PropTechs und Wagniskapitalgeber und treibt digitale Geschäftsmodelle voran.

HIGH LINE PARK, NEW YORK

Luft zum Atmen

Ein Lieblingsbauwerk sollte außergewöhnlich und berührend sein. Es sollte Story haben, sich in die gebaute Welt einfügen, für Menschen lebenswert und ökologisch sinnvoll sein. Der 2012 beim New-York-Besuch entdeckte High Line Park ist wundervolles Beispiel und Vorbild für nachhaltiges Refurbishment. Ein historisches Bauwerk, bei dem gesellschaftliche Initiative gepaart mit ökologischer Verantwortung und wirtschaftlicher Weitsicht statt des beschlossenen Abrisses ein international nachahmenswertes Entsiegelungs- und Stadtentwicklungsprojekt bietet.

Nie gehört? Seit 1932 lieferten Züge auf der hochgeständerten Trasse Waren effizient bis in die 2. und 3. OGs der Fabriken im Meatpacking District. Seit den 1950ern ersetzten Lkws zunehmend den Güterverkehr, bis 1980 der letzte Zug rollte. 1999 war der Abriss der High Line zum Gewinn wertvoller Baufläche mit Hudson-River-Blick beschlossen. Doch Anwohner starteten eine Initiative für eine zukunftsfähige Nachnutzung der Anlage als öffentlicher Hochbahn-Park. 2004 genehmigte New York 50 Mio. Dollar für Bauabschnitt 1. Nach Eröffnung und Auszeichnung des Parks 2009 als Lebensverbesserer des Jahres stemmte die Initiative bis zur Eröffnung 2011 bzw. 2014 70 Prozent der »



152 Mio. Dollar für die Bauabschnitte 2 und 3. 2019 erfolgte eine zusätzliche Renaturierung und Parkerweiterung mit Kunstausstellungsflächen. Der ökologische, gesellschaftliche und wirtschaftliche Erfolg der 7,5 Meter über dem Boden schwebenden Welt beeindruckt: Wohn- und Gewerbeimmobilien entlang der High Line wurden massiv aufgewertet und saniert. Auf 2,5 km bietet der Grünstreifen Bänke, Liegestühle, Urban Gardening, Spielflächen, Freizeitangebote und mehr für Anwohner und Touristen.

Ist es nicht genau diese Verbindung aus Architektur, gesellschaftlichem Nutzen und Natur, die uns mit Blick auf kurzfristig wirtschaftlichen Erfolg verloren gegangen ist? Ist das Potenzial von vermeintlich alt und unnützlich, doch wunderschön und klimaorientiert sinnvoll nicht nachahmenswert? Ist es nicht lohnend, scheinbar unabänderliche Dinge mutig zu hinterfragen? Es lohnt sich: Die zusätzliche Erweiterung der High Line ist seit 2021 im Bau. Mensch und Natur kämpfen weiter erfolgreich um Rückeroberung der versiegelten Metropole und sorgen für Abkühlung und Luft zum Atmen in der überhitzten Stadt. Meine Empfehlung: inspirieren lassen, umdenken und endlich mit Impact handeln. «

„Der ökologische, gesellschaftliche und wirtschaftliche Erfolg der 7,5 Meter über dem Boden schwebenden Welt beeindruckt: Wohn- und Gewerbeimmobilien entlang der High Line wurden massiv aufgewertet und saniert.“

OPERNTURM, FRANKFURT AM MAIN

Kultur und Wirtschaft zweier Stadtteile

Mein Lieblingsgebäude ist der Opernturm in Frankfurt. Ich lebe in Frankfurt und durch die sehr prominente Innenstadtlage konnte ich den Bau und die Entwicklung des Gebäudes von Anfang an verfolgen. Außerdem war ich damals noch bei der Eurohypo tätig, die die Finanzierung des Gebäudes stellte – ich war also sozusagen live dabei.

Natürlich prägt der Opernturm schon aufgrund seiner Höhe und zentralen Lage das Frankfurter Stadtbild. Er verbindet das Frankfurter Westend zu Füßen der Bankentürme mit einem der kulturell bedeutendsten Teile Frankfurts: dem Opernplatz. Während sich unten Geschäfte und Restaurants der breiten Öffentlichkeit präsentieren, bieten die oberen Etagen repräsentative Konferenzräume und zeitgemäße Büroräume. So vereinen sich hier Kultur und Wirtschaft zweier Stadtteile. Geradezu zitiert wird das Gebäude meiner Meinung nach übrigens durch den nur wenige Meter entfernten und einige Jahre später entstandenen Taunusturm, der auch von TishmanSpeyer entwickelt wurde. Aus meiner Sicht ist es Architekten und Projektentwicklern hier auf großartige Weise gelungen, das Gebäude trotz seiner Größe harmonisch in das Stadtbild einzufügen. Die Natursteinfassade und die Architektur sind absolut zeitlos und schaffen eine erstklassige Verbindung zu den umliegenden Gebäuden. Nicht zuletzt bildet die abgerundete Sockelbebauung meines Erachtens einen sehr stilvollen Übergang zur gegenüberliegenden Alten Oper. Dieser Eindruck setzt sich auch im Inneren fort: Betritt man die rund 18 Meter hohe Lobby, fühlt man sich sofort an die beeindruckenden Hochhäuser New Yorks erinnert – zur Bauzeit ein Novum, das die Bedeutung und Internationalität des Finanzplatzes Frankfurt unterstrich. «



THOMAS KÖNTGEN

ist stellvertretender Vorsitzender
des Vorstands der Deutschen
Pfandbriefbank AG.

HACKESCHE HÖFE, BERLIN

Die Mutter aller Wohn- und Gewerbehöfe


TERESA DREO-TEMPSCH

ist Mitglied des Vorstands
bei der Berlin Hyp AG.

Mein Lieblingsgebäude ist das Gebäudeensemble der Hackeschen Höfe in Berlin. Es gibt kaum ein anderes Objekt, das den Geist Berlins so lebendig werden lässt: Es steht für Vielfalt, Anpassungsfähigkeit, Quirligkeit, verbindet Geschäftigkeit mit Kultur und Wohnen. Eröffnet 1906 sind die Hackeschen Höfe etwas ganz Besonderes. Bauherr des Gebäudekomplexes war der Bauunternehmer Kurt Berndt, der es zusammen mit dem Architekten August Endell entwickelte. Wenn man durch die acht miteinander verbundenen Höfe schlendert, erkennt man, wie visionär der Bauherr war. Er schuf von Beginn an eine Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe. Der Bauherr setzte dabei, anders als bei vielen anderen Gebäuden dieser Epoche, nicht allein auf eine imposante Schaufassade im Geschmack der Zeit. Der erste und repräsentativste Hof der Anlage wurde mit aufwändiger Fassadenornamentik aus glasierten Backsteinen ausgestattet. Ungewöhnlich und neu war auch, den ersten Hof kulturell zu nutzen. Die Höfe wurden so angelegt, dass sie Sonnenlicht und Sauerstoff bekommen konnten. Die Wohnungen hatten Balkone und schon damals Bäder, Innentoiletten und Zentralheizung. Geradezu revolutionär, wenn man an die für die damalige Zeit typischen Mietskasernen denkt. Die Hackeschen Höfe kann man zu Recht als nachhaltiges Gebäudeensemble beschreiben. Nachhaltig in dem Sinne, dass es von der Nutzung her immer noch heutigen Ansprüchen entspricht. Mit Begeisterung zeige ich mein Lieblingsobjekt auch »

Mein Lieblingsgebäude ist das Gebäudeensemble der Hackeschen Höfe in Berlin. Es gibt kaum ein anderes Objekt, das den Geist Berlins so lebendig werden lässt: Es steht für Vielfalt, Anpassungsfähigkeit, Quirligkeit, verbindet Geschäftigkeit mit Kultur und Wohnen. Eröffnet 1906 sind die Hackeschen Höfe etwas ganz Besonderes. Bauherr des Gebäudekomplexes war der Bauunternehmer Kurt Berndt, der es zusammen mit dem Architekten August Endell entwickelte. Wenn man durch die acht miteinander verbundenen Höfe schlendert, erkennt man, wie visionär der Bauherr war. Er schuf von Beginn an eine Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe. Der Bauherr setzte dabei, anders als bei vielen anderen Gebäuden dieser Epoche, nicht allein auf eine imposante Schaufassade im Geschmack der Zeit. Der erste und repräsentativste Hof der Anlage wurde mit aufwändiger Fassadenornamentik aus glasierten Backsteinen ausgestattet. Ungewöhnlich und neu war auch, den ersten Hof kulturell zu nutzen. Die Höfe wurden so angelegt, dass sie Sonnenlicht und Sauerstoff bekommen konnten. Die Wohnungen hatten Balkone und schon damals Bäder, Innentoiletten und Zentralheizung. Geradezu revolutionär, wenn man an die für die damalige Zeit typischen Mietskasernen denkt. Die Hackeschen Höfe kann man zu Recht als nachhaltiges Gebäudeensemble beschreiben. Nachhaltig in dem Sinne, dass es von der Nutzung her immer noch heutigen Ansprüchen entspricht. Mit Begeisterung zeige ich mein Lieblingsobjekt auch »



„Die Natursteinfassade und die Architektur sind absolut zeitlos und schaffen eine erstklassige Verbindung zu den umliegenden Gebäuden.“



meinen Besuchern, da es die jüngere Geschichte Berlins widerspiegelt. Gebaut in der Gründerzeit, mit seinen Theatern und Restaurants die in Berlin besonders wilden 1920er Jahre vorwegnehmend, im Zweiten Weltkrieg arg in Mitleidenschaft gezogen und in der DDR vernachlässigt und zweckentfremdet. In den 1990er Jahren kamen die Hackeschen Höfe in den Besitz des Heidelberger Unternehmers Roland Ernst, der sie denkmalrechtlich sanierte. Heute bildet das Ensemble wieder einen lebendigen Mittelpunkt. Es ist ein reizvoller, vielfältiger Ort, der mich jedes Mal, wenn ich dort bin, in seinen Bann zieht. Es steht für mich für das, was ein gutes Gebäude ausmacht: wunderschöne Architektur und, obwohl über 115 Jahre alt, sich immer wieder verändernd, um auch zukünftig eine zeitgemäße Nutzung sicherzustellen. Für mich persönlich die Mutter aller Wohn- und Gewerbehöfe. «



„Die Hackeschen Höfe erfinden sich, genau wie Berlin, immer wieder neu und waren doch schon zu ihrer Entstehung der Zeit weit voraus.“

MAISON CLARTÉ, GENÈVE

Eine andere Zivilisation am Werk

Auf der Durchreise in Genf hatte ich einen kleinen Umweg gemacht und stand nach über 30 Jahren wieder vor dem Maison Clarté in der Rue Saint-Laurent. Das Wohnhaus von Le Corbusier von 1932 hatte ich als Schüler zum ersten Mal gesehen. Ich plagte mich damals gerade mit Zweifeln über meine vor mir liegende Berufswahl: Medizin? Biologie? Oder doch Journalismus? Bei meinem ziellos neugierigen Gang durch die Stadt stieß ich entlang des Weges auf dieses moderne Stahlgebäude. Ich war erschüttert und begeistert zugleich! Das Licht, das durch die Glasbausteine im Treppenhaus fiel, die riesengroßen Markisen vor den Fassaden, die filigranen Balkone, die delikaten Details! In dem Moment war mir klar: Das will ich auch machen! Ich will Architekt werden, ein Schöpfer, der solche Häuser baut. Das sah so anders aus als die Häuser meiner norddeutschen Heimat. So viel freier und großzügiger. Es vibrierte geradezu von einer mir bis dahin unbekanntenen Kreativität. Mir war sofort klar, hier war auf wundersame Weise eine andere Zivilisation am Werk. Ihr wollte ich folgen.

Später fand ich heraus, dass es der Industrielle Edmond Wanner war, der Le Corbusier mit dem Entwurf dieses durch und durch modernen Hauses beauftragt hatte. Wanner konnte mit seinem Unternehmen die anspruchsvollen Schweißarbeiten für die komplexe Stahlkonstruktion gleich selbst ausführen. Die 45 Maisonette-Wohnungen lassen in ihrer modularen und gleichzeitig abwechslungsreichen Ordnung das Haus zu einem Prototyp der Moderne werden. Ein Schiff gewordenes Haus oder ein Haus gewordenes Schiff. Das war bereits vor 90 Jahren, vor vier Generationen. So viel Kraft steckt in diesem Gebäude, so viel Utopie und Vision. Auch heute noch bin ich geradezu schockiert von der Radikalität und Willenskraft dieser Ideen. Das Gebäude ist mittlerweile wieder ansehnlich restauriert und wurde 2016 in die Weltkulturerbeliste aufgenommen. «

„Ich war von diesem Stahlgebäude erschüttert und begeistert zugleich. Bei seinem Anblick war mir klar: Ich will Architekt werden, ein Schöpfer, der solche Häuser baut.“



EIKE BECKER

leitet seit 1999 zusammen mit Helge Schmidt das Büro Eike Becker_Architekten in Berlin.



RHEINTURM, DÜSSELDORF

Geerdete Höhenangst

Der Rheinturm in Düsseldorf hat eine architektonische Höhe von 234 Metern, steht unmittelbar am Rheinufer, neben dem nordrhein-westfälischen Landtag und wurde 1982 eingeweiht. Entworfen hat ihn Harald Deilmann. Einer der nicht nur NRW prägenden Architektinnen und Architekten der Nachkriegsmoderne.

Der Turm verjüngt sich himmelstrebend, um dann als gläserner Kelch auf spitzem Stiel zu enden. Restaurant und Aussichtsplattform sind dort untergebracht. Von hier geht der Blick über weite Teile des Rheinlands bis zum Rand des Ruhrgebietes oder über Köln hinaus. Faszinierend ist die Möglichkeit, sich bäuchlings auf die kelchartig gläserne Außenwand zu legen. Vor allem mit Blick auf die startenden und landenden Maschinen des Düsseldorfer Flughafens glaubt man, selbst in der Luft zu schweben.

Die äußere Gestalt, ihre weithin sichtbare Silhouette, machen den Turm zu einer wahren Markierung. Weitsichtiges Heimatgefühl, ästhetisches Wohlgefallen, sehnsuchtsvolle Projektionsfläche, um Horizonte zu überwinden. Als studierender Tagesgast, als benachbarter Abgeordneter und inzwischen als Einwohner berührt mich der Rheinturm bis heute, vielleicht auch, weil er auf mysteriöse Weise meine krasse Höhenangst in seiner lichten Höhe zu erden weiß. «



MICHAEL GROSCHEK

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

„Der Rheinturm ist weitsichtiges Heimatgefühl, ästhetisches Wohlgefallen und sehnsuchtsvolle Projektionsfläche, um Horizonte zu überwinden.“

GUGGENHEIM MUSEUM, NEW YORK

Gebäude schlägt Ausstellung

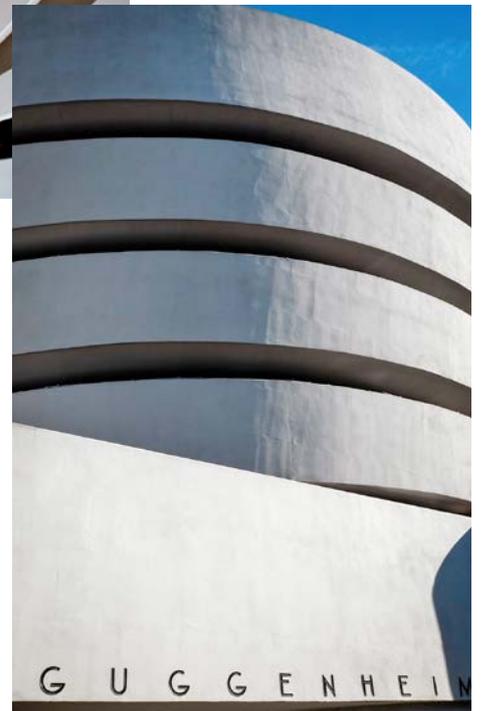


SUSANNE EICKERMANN-RIEPE FRICS

Chair at RICS European
World Regional Board & Germany
& ICG Institut

Das Guggenheim Museum hat mich 1986 bei einem Besuch in New York beeindruckt. Ich kann mich zwar nicht mehr an die besuchte Ausstellung erinnern, aber das Raumerlebnis war großartig. Auch die Ideen, die der Architekt Frank Lloyd Wright umsetzte, haben mich damals wie heute inspiriert. Er hat sich dem oberflächlichen Geschmack verweigert. Er postuliert, dass ein architektonisches Projekt eine Harmonie zwischen Mensch und Natur und ein echtes Gleichgewicht zwischen der gebauten Umwelt und der Umwelt selbst schaffen muss. Es ist Teil eines zusammenhängenden Systems. Erstaunliche Theorien, ganz ohne Taxonomie und Nachhaltigkeitsdiskussion. Mit dieser organischen Architektur hat der Architekt in seinen Wohnungen, Arbeits- und Kultstätten oder Räumen für Freizeit- und Kulturaktivitäten auch die Entwicklung der modernen Architektur in Europa beeinflusst. Sowohl das Gebäude, die Solomon R. Guggenheim Foundation als Non-Profit-Organisation als auch der Architekt stehen für eine Idee, eine Haltung und eine Aufgabe, die wir heute mit Nachhaltigkeit beschreiben. Ich kenne zwar nicht den CO₂-Fußabdruck des Gebäudes. Aber die soziale Komponente ist eindeutig zu erkennen. Die Governance der Non-Profit-Organisation passt auch. Von dieser Haltung brauchen wir heute wieder mehr, etwa auch Künstlerinnen und Künstler wie die deutsche Malerin Hilla von Rebay oder diejenigen, die sich mit dem Wandel der Städte beschäftigen und diese wieder zu sinnvollen Nachbarschaften und lebenswerten Orten machen.

Sowohl die RICS als auch das ICG setzen sich mit diesen Forderungen auseinander. Da heißt es dann zwar „Happy buildings, happy people“ bei der RICS und Social Impact Investing sowie Kodex Baukultur beim ICG und der Bundesstiftung Baukultur. Aber der Gedanke und die Wirkung sind gleichrangig. Davon können wir in dieser Zeit mehr gebrauchen. Dafür Interessenten zu finden und Botschaften zu teilen, das hat sich auch das Fachmagazin „Immobilienwirtschaft“ zu eigen gemacht. Danke und herzlichen Glückwunsch zu 25 Jahren! ☞



„Ein echtes architektonisches Projekt schafft Harmonie zwischen Mensch und Natur – und ein echtes Gleichgewicht zwischen der gebauten Umwelt und der Umwelt selbst.“



WALDSTADION, FRANKFURT AM MAIN

Stätte der Leidenschaft

Den einen oder die andere mag es verwundern, dass ausgerechnet eines meiner Lieblingsbauwerke keine Wohnimmobilie ist. Es ist das Waldstadion in Frankfurt am Main – die Heimat meines Herzensvereins Eintracht Frankfurt. Nachdem die Anlage schon den Sponsorennamen Commerzbank-Arena trug, heißt sie offiziell nun Deutsche Bank Park. Im Volksmund ist es seit seiner Eröffnung im Jahr 1925 aber immer das Waldstadion geblieben. Mit diesem Ort im Stadtwald Sachsenhausens verbinde ich schöne Kindheitserinnerungen, unvergessene internationale Spiele, spannende Derbys – und eine ausgeprägte Fankultur, die sich positiv weiterentwickelt hat. Im Alter von sechs Jahren bin ich mit meinem Vater zum ersten Mal ins Waldstadion gegangen. Als kleiner Junge begann für mich damals ein neuer Lebensabschnitt in einem ganz neuen Umfeld. Denn ich bin die ersten fünf Jahre bei meinen Großeltern in Bosnien aufgewachsen. Dank meiner Begeisterung für den Sport und speziell meiner Leidenschaft für den Fußball habe ich so manche Distanz schnell überwinden können. Im Rhein-Main-Gebiet, wo ich heute noch mit meiner Familie lebe, bin ich so schnell heimisch geworden. Bei der heutigen Konstruktion für 51.500 Zuschauer handelt es sich übrigens bereits um das vierte Stadion an gleicher Stelle. Es wurde anlässlich der Fußball-Weltmeisterschaft 2006 für 188 Millionen Euro als reines Fußballstadion ohne Leichtathletikanlage neu errichtet. Mich freut es sehr, dass die Eintracht und ihre Fans auch international unter Beweis stellen, welche Faszination Sport auslösen kann. Der Sieg des Europapokals hat mich sehr bewegt. Leider war ich beim legendären Finale in Sevilla gegen die Glasgow Rangers nicht dabei. Ich freue mich aber schon auf das nächste Heimspiel daheim im Waldstadion. «

„Ich verbinde sehr viel mit dem Waldstadion. Es ist die Heimat meines Herzensvereins Eintracht Frankfurt.“



KRUNO CREPULJA
ist Vorsitzender des Vorstands
der Instone Real Estate
Group SE, Essen.



DR. LAURA SASSE
ist Vorstand Finance & Digital
der Dr. Sasse Gruppe, München.

INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER, MÜNCHEN

Ein Statement

In der Max-Joseph-Straße 2, direkt am Münchner Altstadttring, unübersehbar für alle, die daran vorbeifahren oder -gehen, steht das Gebäude der IHK für München und Oberbayern. Im Zentrum der bayerischen Landeshauptstadt setzt es ein Statement: die Wirtschaft nahe an den Menschen, berührbar und zugänglich, gut sichtbar, aber nicht protzig. Das Anfang des 20. Jahrhunderts errichtete Gebäude ist in den vergangenen gut zehn Jahren mit hohem Aufwand saniert, restauriert und ertüchtigt worden, um den Anforderungen der Zukunft gerecht zu werden – eine Aufgabe, die das Haus mit der Organisation verbindet, die darin zu Hause ist. Energie- und Ressourceneffizienz haben dabei eine Schlüsselrolle gespielt, aber es ging auch darum, ein zeitgemäßes, kommunikationsfreudiges Interieur »

zu schaffen. Darum freut es mich, wenn ich bei Besuchen dort mit anderen Mitgliedern der Wirtschafts-Familie oder den Fachleuten der IHK „en passant“ ins Gespräch komme. Gelegenheiten dafür sind bewusst auch außerhalb geschlossener Räume vorhanden.

Als Unternehmerin bin ich offen und kommunikativ. Und das Gebäude gibt dieser Offenheit Raum. Das ist mir wichtig, denn als Mitglied der Vollversammlung, dem

demokratisch gewählten Parlament der Wirtschaft von Oberbayern, arbeite ich regelmäßig selbst darin. Das auf moderne Arbeitsabläufe und Strukturen zugeschnittene Innere dient regelmäßig auch für Veranstaltungen und Zusammenkünfte von Arbeitskreisen.

Sein demokratisches Innenleben sieht man dem würdigen, denkmalgeschützten Bau von außen nicht an. Er erinnert eher an die Zeit, als Bayern ein Königreich war. Aber genau das gehört zur IHK-Tradition: Ihre fast 200-jährige Geschichte als Selbstverwaltung der Wirtschaft, geschaffen und aufgebaut aus eigener Kraft, gewissermaßen eine frühe Bürgerinitiative. Im Inneren der Max-Joseph-Straße 2 ist Digitalisierung genauso zu Hause wie New Work, Ehrenamt genauso wie Hauptamt, Gleichstellung genauso wie Qualifizierung – alle mit dem gemeinsam getragenen Ziel, Informationen und Wissen zu teilen, für kleine Firmen genauso wie für große Konzerne. Die gefestigten Werte der eigenen Geschichte sind die Plattform für Ideen, Entwicklung und Innovation. Genauso, wie wir es in unserem Familienunternehmen auch halten, und genauso, wie die menschliche Komponente eines integrierten Facility Managements wirken soll. «

„Als Unternehmerin bin ich offen und kommunikativ. Das Gebäude gibt dieser Offenheit Raum.“



HAUPTBAHNHOF, FRANKFURT AM MAIN

Leben pur

Mein Lieblingsgebäude ist ein Bahnhof – aber nicht irgendeiner, sondern der Frankfurter Hauptbahnhof. Heute kaum zu glauben: Der 1888 eröffnete Kopfbahnhof wurde in einer Bauzeit von nur fünf Jahren fertiggestellt. Von meinem Büro im 44. Stock

des Maintowers kann ich direkt auf das Bahnhofsgebäude schauen. Aus dieser Perspektive erschließt sich seine Schönheit und die zentrale Lage. Von der Kaiserstraße kommend erstrahlt die 2013 sanierte Eingangsfassade mit ihrer großen mittig platzierten Bahnhofsuhr. Schon aus der Ferne weiß man,



DR. GERTRUD R. TRAUD
ist Chefvolkswirtin und Head of
Research & Advisory
Helaba, Frankfurt/M.

ob man noch mal einen Schritt zulegen muss. Als Pendlerin und Vielreisende spielt die Lounge im Bahnhof eine große Rolle. Die Züge sind nicht immer pünktlich, manche fallen sogar ganz aus. Da ist es von Vorteil, wenn man entspannt aus der jüngst neu gestalteten Lounge den Blick auf die Gleise werfen kann. Manchmal trifft man dort Altbekannte, aber auch Fremde kommen leicht ins Gespräch. Wer möchte, kann in Ruhe arbeiten.

Des Öfteren bleibe ich jedoch am Gleis, denn ich liebe die Bahnsteighalle. Fünf Stahl-und-Glas-Hallen überdachen die Bahnsteige auf einer Länge von 186 Metern. Die drei mittleren Hallen haben eine beeindruckende Höhe von 28 Metern. Selbst bei hoher Frequentierung bleibt das Gefühl von Weite und viel Licht. All dies schafft eine gute Atmosphäre für das rege Treiben von Jung und Alt, unterschiedlichen Berufsgruppen auf und von dem Weg zur Arbeit, Touristen, das Miteinander vieler Nationalitäten und unterschiedlicher Stimmungen – Leben pur!

Ich habe fast immer einen Rollkoffer dabei. Deshalb kann ich auf den schwarzen Bahnhofsgrenit ein Loblied singen. Vor 2007 war da noch ein rauer Bodenbelag mit zahlreichen Unebenheiten. Heute gleitet mein Koffer selbst schwer bepackt leise durch das Bahnhofsgebäude.

Auch gefällt mir das Angebot an Geschäften. Allein die Zeitschriftenläden sind ein kleines Paradies. Und auch wer dringend noch eine Apotheke, eine Süßigkeit oder Blumen braucht, hat eine große Auswahl. Der Frankfurter Hauptbahnhof ist einerseits ein Ort für sich selbst. Andererseits ist er auch das Tor zur Stadt und zur Welt. Als Visitenkarte für die Stadt bedarf es einer besonderen Aufmerksamkeit für dieses Gebäude. Und Frankfurts weitere Pläne sind vielversprechend. «



„Ich mag das rege Treiben von Jung und Alt, unterschiedlichen Berufsgruppen auf und von dem Weg zur Arbeit, Touristen und das Miteinander der vielen Nationalitäten und Stimmungen.“

Happy Birthday

zum
Jubiläum
wünscht

immowelt



Arbeitgeberattraktivität: Man tut was! Genug?

Die Zukunftsfähigkeit von Unternehmen hängt entscheidend von ihren Mitarbeitenden ab. Die attraktive Arbeitgebermarke ist wichtig. **Studierende** erzählen, wie sie sich ihren künftigen Job vorstellen und worauf es bei der Auswahl des Unternehmens ankommt.

Das Chaos und die Warteschlangen an den deutschen Flughäfen führen die Auswirkungen von Fachkräftemangel plastisch vor Augen. Das Kompetenzzentrum Fachkräftesicherung (KOFA) wies bereits für das Jahr 2021 einen Anstieg der Fachkräftelücke von rund 213.000 auf etwa 465.000 Arbeitskräfte aus. Als altes Problem in neuer, verschärfender Konstellation beschreibt der aktuelle „Human Resources Monitor – Immobilienwirtschaft 2022“ des Europäischen Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) die Situation. 55 Prozent der befragten Unternehmen nennen gegenwärtig den Fachkräftemangel als Investitionshemmnis. Aktives Personalmanagement und Recruiting wird damit zum Schlüssel für die Zukunftsfähigkeit der Branche.

Wichtige Merkmale eines attraktiven Arbeitgebers fokussieren sich laut einer Studie „Employer Branding in der Immobilienbranche“ von European Real Estate Brand Institute, Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin und DZ HYP auf eher klassische Kriterien wie:

- › Herausfordernde und abwechslungsreiche Tätigkeiten
- › Karriereperspektiven und Aufstiegschancen
- › Jobsicherheit
- › Gehalt

Nachhaltigkeit des Arbeitgebers ist den Befragten wichtig, Chancengleichheit und Familienfreundlichkeit sind wichtiger

Soziale oder ökologische Nachhaltigkeit des Arbeitgebers sind den Befragten wichtig, aber keine zentralen Parameter (siehe aber Kriterien wie „Diversity, Chancengleichheit und Antidiskriminierung“ sowie „Work-Life-Balance und Familienfreundlichkeit“). Sie spielen für potenzielle Arbeitnehmerinnen eine größere Rolle als für männliche Befragte. Die Redaktion der „Immobilienwirtschaft“ hat einige Studierende aus verschiedenen

DIE 25 JÄHRIGEN



Sarah Immer studiert berufsbegleitend an der Akademie der Immobilienwirtschaft Diplom-Immobilienökonomie und parallel im MBA Management and Real Estate an der HfWU Nürtingen-Geislingen. Zudem arbeitet sie in Vollzeit bei der ADI als Referentin und verantwortet deren deutschlandweites Alumni-Netzwerk „Campus“.



Jakob Kozak ist im vierten Semester des Master-of-Real-Estate-Studiengangs an der IREBS in Regensburg.



Timon Ivens, Student an einem von der RICS akkreditierten Studiengang, Immobilienwirtschaft B. Sc., an der HfWU Nürtingen-Geislingen.

Wir fragen die **25**-Jährigen

Die 25 steht für die Zahl unseres Jubiläums. Das tatsächliche Alter der Befragten kann davon abweichen ...

Einrichtungen ebenfalls befragt. Die Antworten finden Sie im Beitrag. Sie geben zum Teil ein differenzierteres Bild.

Aus der Studie der DZ HYP geht außerdem hervor, dass die Markenbildung als Arbeitgeber für Immobilienunternehmen ein höchst relevantes Thema darstellt, das in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen wird. Zugleich beurteilt sich die Branche selbst kritisch: So schätzen Immobilienunternehmen den Erfolg ihrer Markenbildung als attraktiver Arbeitgeber nur als befriedigend ein. Defizite in der Strategie werden insbesondere in der fehlenden Berücksichtigung der externen Perspektive verortet.

Der Nachholbedarf der Branche in Sachen Employer Branding dürfte zum Teil in der kleinteiligen Struktur der Immobilienunternehmen gründen. Das Statistische Bundesamt verzeichnet in der jüngsten ausführlichen Strukturhebung (Stand 2019) im Dienstleistungsbereich Grundstücks- und Wohnungswesen 177.600 Unternehmen. Von den 581.822 in diesem Wirtschaftszweig Tätigen waren 195.026 tätige Inhaber sowie unbezahlt mithelfende Familienangehörige. Insgesamt war in 95.454 der Unternehmen nur eine Person tätig, in 74.375 Betrieben arbeiteten zwischen einer und neun Personen, in 4.907 Firmen 20 bis 49 Personen und nur 88 Unternehmen beschäftigten 250 Personen und mehr.

Erfolgreiches Employer Branding kann nicht aufgesetzt werden, sondern kommt vom Inneren eines Unternehmens

Der Aufbau und die Positionierung einer Arbeitgebermarke entwickelt sich als Prozess von der Analysephase über die Strategieentwicklung und Implementierung bis hin zum Controlling. Dabei ist es wichtig, die Employer Value Proposition (EVP) herauszuarbeiten, also die Unternehmenseigenschaften, die das Unternehmen als Arbeitgeber gegenüber seinen Wettbewerbern auszeichnen.

„Wir sind überzeugt, dass ein erfolgreiches Employer Branding von innen kommt und von Mitarbeitenden gelebt werden muss. Wir haben bei Patrizia zum Beispiel Employee Resource Groups sowie lokale Circles gegründet, die allen die Möglichkeit bieten, entweder ihr Arbeitsumfeld thematisch oder geogra-“

25 JAHRE IMMOBILIENWIRTSCHAFT:



Wahnsinn!
Glückwunsch!
Wir sind total
aus dem
Häuschen!

Und weil wir nun aus dem Häuschen sind, können Sie für diesen Studiengang nun zu Hause bleiben – unser CREA® geht online, entweder vollständig oder nur zur Hälfte. Ihre Wahl.“

INTENSIVSTUDIUM
(Blended Learning und Online)

**CERTIFIED
REAL
ESTATE
INVEST-
MENT
ANALYST**

Studienstart: 10.11.22

FRAGE EINS

Aus Platzgründen mussten die Antworten zu allen Fragen leider gekürzt werden.

Was ist Ihnen bei Ihrem (zukünftigen) Arbeitgeber besonders wichtig? Was möchten Sie in Zukunft in Ihrem Job erreichen und bewegen?

Sarah Immer: Mein Ziel ist es, die erste Führungskraft meiner Familie zu werden. Mir ist wichtig, dafür einen großen Werkzeugkoffer zu haben mit vielen Methoden und Tools. Das motiviert mich, berufsbegleitend zu studieren. Verantwortung tragen ist essenziell für mich. Ich definiere eine VerANTWORTUNGSTRÄGERIN als eine Person, die die „Antwort hat“ und dann eine Entscheidung trifft.

Marvin Feuchthofen: Die strategische Ausrichtung des Unternehmens begleiten und dabei eine aktive führende Rolle einzunehmen, sich den zukünftigen immobilienwirtschaftlichen Herausforderungen zu stellen. Daneben jedoch den Freiraum zu haben, weiterhin die Nebentätigkeit als Dozent auszuführen.

Annika Klippel: Wichtig für die Wahl meines zukünftigen Arbeitgebers ist eine sinnstiftende Tätigkeit. Ich möchte meine Interessen verwirklichen und Veränderungsprozesse im Unternehmen anstoßen können.

Sarah Buschmann: Besonders wichtig ist es mir, dass ich in einem Umfeld aktiv bin, in dem ich einen tatkräftigen Beitrag zur Veränderung leisten kann. Die Gewissheit, dass die eigene tägliche

Arbeit im Unternehmen selbst, aber auch im großen Ganzen etwas bewirkt, treibt mich an.

Theresa-Sophie Leser: Da ich seit jeher Teamplayer bin, steht für mich die kollegiale Zusammenarbeit im Vordergrund. Daneben ist mir eine gute Betreuung durch die Vorgesetzten, gerade in der Anfangszeit, sehr wichtig. Daneben möchte ich die Möglichkeit nutzen, Verantwortung zu zeigen, um später ein Vorbild für Frauen in der Immobilienwirtschaft zu sein und diese nachhaltig zu verändern.

Claas Boyksen: Ein starker Teamzusammenhalt ist mir sehr wichtig, ebenso eine gute Einarbeitung. Eigene Ideen in die Projekte und Prozesse eines Unternehmens einbringen zu können, stellt ebenfalls einen wichtigen Faktor dar. Ich möchte in Zukunft herausfinden, wo genau meine Potenziale liegen im Bereich der Projektentwicklung.

Annik Englert & Karina Weber: Mit der Neugründung von ReFacto haben wir unsere Leidenschaft zu unserem Beruf gemacht. Die Selbstständigkeit bringt Eigeninitiative, Selbstverantwortung und Unabhängigkeit zusammen. Das wäre uns auch bei einem Arbeitgeber sehr wichtig.

Jakob Kozak: Der Kopf will einen Arbeitgeber, der Verantwortung überträgt, Perspektive und ein attraktives Gehalt bietet. Der Bauch achtet auch auf die Zwischentöne im Bewerbungsprozess, die im eigentlichen Job sehr wichtig sind: Kollegen und Umfeld.

Timon Ivens: Für mich spielt monetäre, aber vor allem menschliche Wertschätzung gegenüber den Mitarbeitenden eine wichtige Rolle. Führungskräfte sollten gute Arbeit kommunizieren und auch mit den „einfachen“ Mitarbeitenden respektvoll umgehen. Weiterhin ist mir wichtig, dass das Unternehmen, für das ich arbeite, offen gegenüber digitalen Technologien ist sowie eine interne und externe Nachhaltigkeitsstrategie verfolgt.

Robert Zimmermann: Eine wertschätzende Arbeitsatmosphäre, in der persönliche Entfaltung möglich ist und vermeintlich unorthodoxen Ideen gegenüber Offenheit herrscht. Nachhaltiges Arbeiten, Planen und Wirtschaften ist für mich als frischgebackener Familienvater außerdem wichtig.

Alina Haser: Zu Beginn einer Karriere erhoffe ich mir von meinem Arbeitgeber die Möglichkeit für eine steile Lernkurve. Dazu gehört

auch eine eigene Motivation, Neues zu lernen, Zusammenhänge zu verstehen, aber auch der Wille des Arbeitgebers, dies zu ermöglichen. Als zweiter Aspekt spielt für mich das persönliche Verhältnis eine wichtige Rolle.

Moritz Schmid: Wichtig sind für mich Chancen für die persönliche berufliche Entfaltung und Weiterentwicklung. Persönlich finde ich die Kombination aus zugetrauter Eigenverantwortung und dem richtigen Maß an qualitativer Unterstützung durch einen persönlichen Ansprechpartner als sehr ansprechend. Auch wichtig sind Unterstützung bei Weiterbildungsprogrammen und die Förderung der Teilnahme an brancheninternen Veranstaltungen.

Dana Pfitzner: Ich möchte in einer angenehmen Atmosphäre arbeiten. Die persönliche Wertschätzung des Arbeitgebers, eine offene Kommunikation und Respekt tragen für mich sehr zur Jobzufriedenheit bei. Die Jobsicherheit, eine stabile wirtschaftliche Lage des Unternehmens und natürlich auch Gehalt und Sozialleistungen gewinnen wieder mehr an Bedeutung. Schließlich wünsche ich mir als junge Frau, dass ich mich nicht eines Tages zwischen Karriere und Familie entscheiden muss.

fisch aktiv mitzugestalten“, berichtet Sabine Schillinger-Köhne, Head of HR Business Partnering & Operations bei Patrizia.

„Als Arbeitgeber ermöglicht bulwiengesa Gestaltungs- und Entwicklungsspielräume und schafft eine gute Atmosphäre durch Vertrauen und Zutrauen“, beschreibt Sigrid Rautenberg, Leiterin Unternehmenskommunikation von bulwiengesa, die EVP des Unternehmens.

„Im Zusammenspiel mit unserem Gesellschafterkreis gestalten und prägen alle Mitarbeitenden und alle Führungskräfte unsere Marke. Zum Storytelling unserer immobilienwirtschaftlichen Erfolge gehört auch die Integration und Darstellung un-

serer Mitarbeitenden als unverzichtbarer Erfolgsfaktor“, betont Susanne Ollmann, Mitglied der Geschäftsleitung des inhabergeführten Makler-Familienunternehmens Aengevelt und Leiterin Personalwesen.

„Wir legen extrem viel Wert auf einen menschenorientierten Führungsstil, der wertschätzend auf Augenhöhe und mit viel Spaß und Freude funktioniert. Dafür bieten wir unseren Mitarbeitenden Gestaltungsspielraum: ‚Machen dürfen‘ ist ein zentrales Statement unseres Leitbildes“, erläutert Sandra Brand, Associate Partner und Head of Communication & Marketing bei Drees & Sommer. »



UNSERE GLÜCKWÜNSCHE?

KOMMEN

VON HERZEN.

HERZLICHSTE GLÜCKWÜNSCHE AN DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT
ZUM 25-JÄHRIGEN JUBILÄUM.

AURELIS.DE

 aurelis

„Wir verstehen uns als Gemeinschaft, die nicht nur miteinander, sondern füreinander arbeitet. Die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum ist sinnstiftend und lässt ein Zugehörigkeits- und Wir-Gefühl entstehen“, so Jens Duffner, Pressesprecher der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt.

Die Entstehung einer Arbeitgebermarke ist ein vielschichtiger Prozess, den jedes Unternehmen entsprechend der eigenen Kultur und Ausrichtung der Geschäftstätigkeit anders gestaltet und mit unterschiedlicher Differenzierung und Geschwindigkeit voran-

WIR GRATULIEREN!

ANZEIGE



„Wenn eine Branchenzeitschrift seit 25 Jahren von den Marktakteuren und Lehrenden gelesen wird, dann lässt sich mit Fug und Recht sagen, die IMMOBILIENWIRTSCHAFT hat eine ganze Generation geprägt. Vielen Dank für zahllose besetzte Themen, wichtige Artikel und wertvolle Ideen.“

Tobias Just, Geschäftsführer, Wissenschaftlicher Leiter IRE|BS Immobilienakademie

treibt. „Die Berlin Hyp hat 2015 einen umfassenden Zukunftsprozess innerhalb des Unternehmens initiiert. Alle Arbeitsweisen wurden auf den Prüfstand gestellt. Bürokratieabbau und innovative Entwicklungen gingen einher mit hierarchieübergreifender Kommunikation und deutlich mehr Eigenverantwortung. Dieser partizipative Prozess prägte maßgeblich den kulturellen Wandel innerhalb des Unternehmens“, so Nicole Hanke, Pressesprecherin der Berlin Hyp.

Employer Branding ist eher ein Kreislauf, der kontinuierlich erweitert und angepasst werden muss

„Das Thema und seine Bedeutung wurden in einer digitalen Mitarbeiterversammlung von der Geschäftsführung vorgestellt und die Arbeitgebermarke offiziell verabschiedet. Seither wird das Thema immer wieder im Intranet und in der Mitarbeiterzeitung behandelt. Die Arbeitgebermarke wurde in die jüngst verabschiedeten Führungsleitlinien eingebunden und findet Eingang in die Karriere- und Kompetenzmodelle“, beschreibt Jens Duffner die

Vorgehensweise der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt.

„Wir sehen Employer Branding weniger als linearen, endlichen Prozess, sondern vielmehr als einen Kreislauf, der kontinuierlich erweitert und angepasst werden muss. Dabei baut das Employer Branding auf unseren bereits starken Markenauftritt auf“, berichtet Schillinger-Köhne.

Employer Branding: Wird das bei einem Vorreiter schon mal vernachlässigt, ist es für den Nischenplayer existenziell

Die Bedeutung, die Unternehmen Employer Branding einräumen, hängt auch von deren Ausgangssituation und der Bekanntheit der Unternehmensmarke ab. „Wir sind in der glücklichen Lage, dass bulwiengesa durch seine Vorreiterrolle im Markt über Jahre zu einer gewachsenen, starken Marke geworden ist. Die insgesamt komfortable Situation hat dazu geführt, dass wir bislang noch keinen strukturierten Employer-Branding-Prozess haben – es funktionierte ja auch so. Das wollen wir jetzt aber ändern und haben gerade einen HR-Manager eingestellt“, so Rautenberg von bulwiengesa.

„Als B2B-Unternehmen in einem Nischenmarkt besteht eine unserer Herausforderungen darin, Architrave als Unternehmen für potenzielle Kolleginnen und Kollegen überhaupt sichtbar zu machen und die häufig vorhandenen Vorbehalte gegenüber der Branche zu zerstreuen. Deshalb sind beispielsweise auch die Netzwerke und Empfehlungen unserer Teammitglieder von besonderer Wichtigkeit“, erläutert Thorsten Schwarz, Content Architect beim PropTech Architrave.

„Das Employer Branding prägt bei Instone bereits entscheidend den Recruitingprozess. Hierbei achten wir gezielt darauf, dass beide Seiten die Erwartungshaltung an die zukünftige Position klar formulieren – mit dem Ziel, langfristig partnerschaftlich zusammenzuarbeiten. Unsere Führungskräfte verstehen sich als Sparringspartner für die Mitarbeitenden und achten auf deren Wohlbefinden“, schildert Jens Herrmann, Leiter Kommunikation bei Instone Real Estate.

„Unser wichtigstes Controlling-Tool ist unsere regelmäßige Mitarbeiter-Zufriedenheits-Umfrage. Denn das Feedback unserer Beschäftigten ist der entscheidende Gradmesser, um noch besser zu werden“, sagt Jens Herrmann von Instone.

Gerade die großen Unternehmen der Immobilienbranche haben in den letzten Jahren viel dazugelernt. Aber es gibt noch einige Arbeitsfelder, das zeigt auch die Umfrage unter den Studierenden, die Teil dieses Beitrags ist.

Alles Gute zum
25. Jubiläum, liebe
Immobilienwirtschaft

Von High Potential ...



Gut verlinkt: Ihre Ideen – unser Investmentspektrum

Als einer der führenden europäischen Immobilien-Investmentmanager in Europa verbinden wir unseren Wachstumskurs mit dem Ziel einer noch breiteren Diversifizierung. Verknüpfen Sie Ihre Ideen mit unserem wachsenden Angebot an Anlagestilen. Wir freuen uns darauf, gemeinsam mit Ihnen neue Möglichkeiten zu entdecken.

union-investment.de/realestate

... bis High Performer

FRAGE ZWEI

Wir gehen davon aus, dass sinnhafte Arbeit für Sie eine Bedeutung hat. Was müsste ein Unternehmen anbieten, damit Sie eine Arbeit als sinnvoll betrachten könnten?

Sarah Immer: Auf jeden Fall muss meine Arbeit einen Mehrwert für die Gesellschaft bieten. Ich empfinde es als wichtig, eine Unternehmensvision zu haben. Für mich ist Sinnhaftigkeit verankert, wenn Werte und Vision aktiv (vor)gelebt werden. Ich habe den Eindruck, dass Führungskräfte allerdings nur selten dazu kommen „zu führen“.

Dana Pfitzner: Idealerweise stehen meine Werte im Einklang mit den Unternehmenswerten. In der Immobilienbranche agieren viele unterschiedliche Player mit ganz unterschiedlichen Zielsetzungen, so gibt es gemeinnützige Wohnungsunternehmen und renditeorientierte institutionelle Investoren. Die Arbeit bei einem zukunftsorientierten Unternehmen, das versucht, diese unterschiedlichen Zielsetzungen – sozial, nachhaltig und gewinnorientiert – zu vereinen, würde ich als sinnstiftende Arbeit empfinden.

Sarah Buschmann: Insbesondere die gelebte Hierarchie und Partizipation sind wichtige Themen für Young Professionals. Neue Ideen und Impulse sind fruchtbar, wenn sie nicht nur gehört, sondern auch umgesetzt werden. Gerade die Immobilienbranche kann für eine grünere und sozialere Umwelt einen großen Beitrag leisten – das gehört heute zwingend mit ins „Sinnpaket“.

Moritz Schmid: Das Gefühl, etwas Sinnvolles zu tun, und die damit einhergehende persönliche Zufriedenheit sind einer der wichtigsten Punkte, die es bei der Wahl einer zukünftigen Tätigkeit zu beachten gibt. Auf der Unternehmens-Ebene beziehe ich mich auf eine Bestätigung des Arbeit gebenden Unternehmens, dass meine erbrachte Arbeit dort auch tatsächlich weiterhilft und wertgeschätzt wird.

Alina Haser: Auf einer persönlichen Ebene Sinnhaftigkeit zu erreichen, bedeutet für mich zufrieden, aber auch erfolgreich zu sein, sprich dazulernen und „weiterkommen“ in Bezug auf das berufliche Schaffen. Ein Thema auf der gesellschaftlichen Ebene ist Nachhaltigkeit. Sowohl in der Projektentwicklung und im Asset Management als auch bei Auflage eines neuen Fonds ist es relevant, dieses Thema zu behandeln. Dieser Aspekt spielt auch für mich persönlich eine Rolle, sodass ich nicht in einem Unternehmen tätig sein möchte, das dieses Thema nur unzureichend beachtet.

Robert Zimmermann: Klares Ja! Wir Immobilienspezialisten haben den Hebel in der Hand, nachhaltig positiv für die nachfolgenden Generationen zu arbeiten. Meiner Erfahrung nach sind es die Bauherren, die ungen Risiken wagen oder bereit sind, für ein ökologisches und nachhaltiges Projekt auch mehr Budget in die Hand zu nehmen. Sinnvoll für mich ist die Schaffung von Wohnraum. Die Umsetzung der Megatrends spielt eine ebenso große Rolle für mich. Ich sehe Sinn in langfristigen Dingen.

Timon Ivens: Dem stimme ich zu. Aus meiner Sicht muss ein Unternehmen eine Vision entwickeln, mit der sich die Mitarbeitenden identifizieren können. Diese Vision kann z.B. bedeuten, dass man einen gesellschaftlichen Mehrwert erbringt. Die Sinnhaftigkeit entsteht erst, wenn der Erfolg der Vision messbar gemacht wird und man für sich selber sieht, ob die Arbeit, die man erbracht hat, etwas zur Erreichung der Vision beigetragen hat.

Jakob Kozak: Mir ist die Sinnhaftigkeit meiner zukünftigen Arbeit wichtig. Gerade wenn es um das Thema Investment geht, ist die

pauschale Kritik schnell, dass das nur wenigen hilft, reich zu werden. Aber bei einem Immobilienfondsprodukt zum Beispiel wäre Sinnhaftigkeit dann gegeben, wenn man das Pensionsgeld von vielen Menschen vermehren soll, die hart gearbeitet haben, um im Alter vorgesorgt zu haben, indem man in nachhaltige Immobilien investiert. Ich glaube, wenn Arbeitgeber Antworten auf die oben formulierte Frage kommunizieren, werden sie für meine Generation interessanter.

Theresa-Sophie Leser: Ja, das kann ich so bestätigen. Ich könnte beispielsweise nicht für ein Unternehmen arbeiten, mit dem ich mich persönlich und ethisch nicht identifiziere. Ich bin der Meinung, dass solche Unternehmen zukünftig vom Markt verdrängt werden.

Marvin Feuchthofen: Sinnhafte Arbeit ist für mich die Grundbedingung für die Zufriedenheit/Identifikation mit meiner beruflichen Tätigkeit. Damit ich sage, dass meine Arbeit sinnhaft ist, müsste die Kommunikation im

Unternehmen so offen sein, dass das Unternehmensziel und die eigene Tätigkeit transparent und schlüssig sind.

Annika Klippel: Ich definiere eine sinnhafte Tätigkeit für mich so, dass meine Arbeit einen Mehrwert bieten sollte und dass ich sinnvolle und nachhaltige Veränderungen anstoßen und deren Umsetzung begleiten kann. Für mich ganz persönlich geht es darum, dass ich in einem Fachgebiet tätig bin, das meine Interessen abdeckt, mit denen ich mich identifizieren kann. Das Unternehmen sollte nachhaltig und innovativ ausgerichtet sein, klare Ziele mit Mehrwert aufstellen, deren Umsetzung forcieren und Veränderungsprozesse stetig vorantreiben.

Claas Boyksen: In der Tat hat auch dieses Thema einen hohen Stellenwert für mich. Je sinnvoller mir eine Aufgabe erscheint, je mehr die eigene Arbeit einen Mehrwert für meine Mitmenschen bietet, desto mehr bin ich motiviert, Dinge positiv zu verändern und wirklich etwas zu bewirken.

Dana Pfitzner ist Immobilienkauffrau, Absolventin des berufsbegleitenden Studiums Real Estate (B.A.) an der EBZ Business School, Teamleiterin Immobilienmanagement bei einem Düsseldorfer Planungs- und Beratungsbüro für Sozial- und Gesundheitsimmobilien. Sie studiert berufsbegleitendes Immobilienmanagement (M. Sc.) an der IU Internationale Hochschule GmbH.



FRAGE DREI

Halten Sie es für überbewertet oder glauben Sie, dass die Immobilienwirtschaft auch eine gesellschaftliche Verantwortung hat? Wenn ja: Gibt es Ideen, wie sie ihr gerecht werden kann?

Sarah Immer: Die Immobilienwirtschaft hat gesellschaftliche Verantwortung, weil die Immobilie ein Sozialgut ist, in dem wir leben, schlafen, arbeiten und einkaufen.

Sarah Buschmann: Das ist keinesfalls überbewertet! Die Immobilienwirtschaft, insbesondere die Wohnungswirtschaft, hat eine höchst soziale Funktion inne.

Dana Pfitzner: Aber sicher! Der Immobilienbranche kommt eine ähnlich verantwortungsvolle Bedeutung zu wie beispielsweise auch der Lebensmittel- oder Medizinbranche, sie alle tragen zum Gemeinwohl bei.

Moritz Schmid: Gesellschaftliche Verantwortung als Teil der Immobilienwirtschaft ist ein sehr präziser Punkt, dem bereits mit dem Einstieg durch die akademische Ausbildung in diese Wirtschaftsbranche große Relevanz beigemessen wird. Die (Teil-) Verantwortung für die Lösungs-

notwendigkeit dieses Problems ist auch uns, als junger Generation, sehr bewusst.

Alina Haser: In jedem Fall. Am greifbarsten ist vermutlich die Wohnraumthematik. Aber auch in anderen Bereichen (Arbeiten, Einkaufen, Erleben ...) beeinflusst die Immobilienwirtschaft Lebensraum und Lebensqualität der Gesellschaft.

Robert Zimmermann: Unbedingt. Lebensräume, Arbeitswelten, Bildungseinrichtungen ... wir liefern die Mittelpunkte der Gesellschaft.

Jakob Kozak: Sicherlich. Teil der gesellschaftlichen Verantwortung ist die Verantwortung für die eigenen Mitarbeitenden, das heißt konkret eben auch Geld verdienen und Gehälter zahlen. Ein anderer Teil der Verantwortung ist, (Nachhaltigkeits-)Ziele offener zu kommunizieren. Transparenz hilft dabei, Akzeptanz und Verständnis zu gewinnen.

Annik Englert & Karina Weber: Die Immobilienbranche lebt mit den Menschen. Gerade dieser Aspekt macht die gesellschaftliche Verantwortung der Immobilienwirtschaft deutlich.

Theresa-Sophie Leser: Ja, die Immobilienwirtschaft hat sehr viel mit gesellschaftlicher Verantwortung zu tun. Ich sehe vor allem die großen Immobilienunternehmen in der Pflicht, Vorbilder für die kleineren Unternehmen zu sein.

Marvin Feuchthofen: Wohnen ist ein Grundbedürfnis und somit ist die Immobilienwirtschaft zwangsweise in gesellschaftlicher Verantwortung. Unternehmen der Wohnungswirtschaft, die Politik und Immobilienverbände müssen (noch) enger zusammenarbeiten.

Annika Klippel: Die Immobilienwirtschaft hat eine gesellschaftliche Verantwortung, wenn es um die Schaffung und Bereitstellung von bezahlbarem oder alters-

gerechtem Wohnraum für die Bevölkerung geht. Auch in puncto Nachhaltigkeit müssen Immobilienunternehmen aktiv werden.

Claas Boyksen: Die Immobilienwirtschaft trägt eine enorme Verantwortung für unser gesellschaftliches Zusammenleben. Immobilien bieten viel Potenzial für innovative und umweltschonende Energiekreisläufe, weil sie als Energieverbraucher, -erzeuger und -speicher fungieren können.

Timon Ivens: Ja, eine große. Ich denke, durch einen aktiven Beitrag zum gesellschaftlichen Gemeinwohl wie z.B. durch die Ausarbeitung von Konzepten zum sozialen Wohnungsbau oder zum klimafreundlichen Wohnen könnte die Immobilienwirtschaft politische Hilfestellung leisten.

»



DIE 25 JÄHRIGEN



Claas Boyksen,
Bauingenieur, berufsbegleitendes Studium Immobilienmanagement an der IU Internationale Hochschule GmbH.

Sarah Madeline Buschmann

Nach ihrer Ausbildung zur Immobilienkauffrau studierte sie an der HAWK Holzwinden. Seit 2017 ist sie als Projektleiterin Projektentwicklung bei der hanova in Hannover tätig. 2018 bis 2021 machte sie berufsbegleitend ihren Master an der EBZ Business School in Bochum. Für ihre Leistungen wurde sie u.a. mit dem MAT-Award 2021 (Top 30 unter 30) ausgezeichnet.



Annika Klippel Immobilienökonomin (IHK), hat berufsbegleitend 2022 ihr Masterstudium zum M. A. Real Estate Management an der EBZ Business School absolviert. In ihrer Arbeit untersuchte sie den statistischen Zusammenhang zwischen ethischer Führung, Commitment und Kündigungsabsichten. Ergebnis: Ethische Führung erhöht Commitment, was Kündigungen seitens der Beschäftigten unwahrscheinlicher macht. Genau darauf zielt Employer Branding ab.

FRAGE VIER

Welche Rolle spielt die Work-Life-Balance bei der Auswahl Ihres neuen Jobs?

Sarah Immer: Gehört die Arbeit nicht zum Leben dazu? Bei meinem vorherigen Arbeitgeber gab es strikte Zeiten, Anwesenheitspflicht am Arbeitsplatz – kurzum keine Flexibilität. Aber genau diese Flexibilität schätze ich, weshalb ich beim Vorstellungsgespräch bei meinem jetzigen Arbeitgeber Themen wie agile Organisation, eigenverantwortliches Arbeiten mit freier Orts- und Zeitenwahl abgeklopft habe. Das möchte ich nicht mehr missen.

Sarah Buschmann: Bestenfalls spielt das Thema „Work-Life-Balance“ gar keine bewusste Rolle, da die Tätigkeit und Aufgaben genau dem eigenen Antrieb und der eigenen Zielsetzung entsprechen. Gerade New Work ermöglicht eine ganz neue flexible Arbeitsweise, die die Grenzen immer weiter verschwimmen lässt und sich an die jeweiligen persönlichen Umstände und Präferenzen anpasst.

Dana Pfitzner: Eine große! Meine Arbeit darf und soll gerne einer der wichtigsten Bestandteile meines Lebens sein, auch temporäre Ungleichgewichte finde

ich okay. Langfristig jedoch sollte das Privatleben nicht unter dem Job-Leben leiden. Arbeitgeber, die sich für eine gesunde Work-Life-Balance einsetzen, steigern ihre Attraktivität enorm.

Moritz Schmid: Dieses Thema steht bei mir in der aktuellen Lebensphase nicht im Vordergrund. Die mit dem jungen Alter einhergehende Belastbarkeit und angesprochene Motivation empfinde ich eher als Chance, die man sich zunutze machen kann, um von einer steilen Lernkurve zu profitieren, sich vor den Kunden, Geschäftspartnern, Arbeitskollegen und Vorgesetzten zu beweisen und deren Vertrauen zu gewinnen/ zu erarbeiten.

Alina Haser: So wie ich es als selbstverständlich empfinde, in stressigeren Zeiten auch mal eine Nachtschicht einzulegen, so erhoffe ich mir andersherum die Möglichkeit, einen Arzttermin wahrzunehmen, ohne Urlaub einreichen zu müssen. Grundsätzlich sehe ich jedoch für mich, in einem frühen Karrierestadium, die Rolle der Work-Life-Balance als untergeordnet an.

Robert Zimmermann: Als ehemaliger Bauunternehmer bin ich einerseits gewohnt, viel und agil zu arbeiten. Andererseits spaziert da dieser kleine Mensch durch unseren Garten und fragt nachmittags, wann Papi nach Hause kommt. Ich beantworte die Frage mit einer Hamburger Werbung: „Macht Ihr mal Eure Work-Life-Balance, ich mach Feierabend!“

Timon Ivens: Für mich spielt das Thema zum aktuellen Zeitpunkt eine eher untergeordnete Rolle. Ich fokussiere mich sehr stark auf meine Karriere, weshalb ich sehr viel und sehr gerne arbeite. Ich bin aber davon überzeugt, dass sich in Zukunft z.B. mit der Gründung einer Familie der Fokus mehr auf „Life“ anstatt „Work“ richten und damit die Work-Life-Balance eine zentralere Rolle in der Jobauswahl einnehmen wird.

Jakob Kozak: Das Thema „Life“ muss stimmen, damit das Thema „Work“ gut funktioniert. Für mich heißt das konkret, dass mein Arbeitgeber bei Arbeitszeiten flexibler ist, mobiles Arbeiten möglich ist und auch Zeit für Freizeit nach der Arbeit drin ist. Trotzdem möch-

te ich in einem Umfeld arbeiten, in dem die Leute Lust haben, etwas zu erreichen.

Annik Englert & Karina Weber: Das ist ein sehr präsent Thema. Für die junge Generation steht fest: Work-Life-Balance ist ein Muss. Für uns gehört hierzu auch, Spaß an der Arbeit zu haben und in den Job Ausgleich und Abwechslung einzubinden.

Theresa-Sophie Leser: Derzeit arbeite ich als Research Assistant am Lehrstuhl für Immobilienwirtschaft von Prof. Dr. Steffen Sebastian. Daran schätze ich vor allem die Flexibilität durch variable Arbeitszeiten. Dies lässt sich mit meinem Master-Studium besser vereinbaren. Für mich ist daher Gleitzeit spannend, da sich dadurch das Arbeits- und Privatleben leichter gestalten lässt.

Marvin Feuchthofen: Das Thema Work-Life-Balance spielt für mich eine große Rolle, das Ausmaß der Gestaltung hängt von meinen persönlichen Bedürfnissen ab. Zeit mit der eigenen Familie zu verbringen und somit das Berufs- mit dem Familienleben zu vereinbaren, gewinnt für mich immer mehr an Bedeutung.

Annika Klippel: Eine ausgeglichene Work-Life-Balance fördert die Zufriedenheit und sorgt dafür, dass neben dem Berufsalltag auch das Privatleben nicht zu kurz kommt. Ein wichtiger Punkt also, wenn es um die Attraktivität eines potenziellen Arbeitgebers geht.

Claas Boyksen: Dieses Thema spielt für mich eine relevante Rolle bei der Jobauswahl. In einer sich immer weiter digitalisierenden Welt wird die dauerhafte Erreichbarkeit über das Mobiltelefon oder das E-Mail-Postfach immer selbstverständlicher. Es ist mir definitiv wichtig, komplett abschalten zu können, wenn ich den Arbeitsplatz verlassen habe.

WIR GRATULIEREN!

ANZEIGE

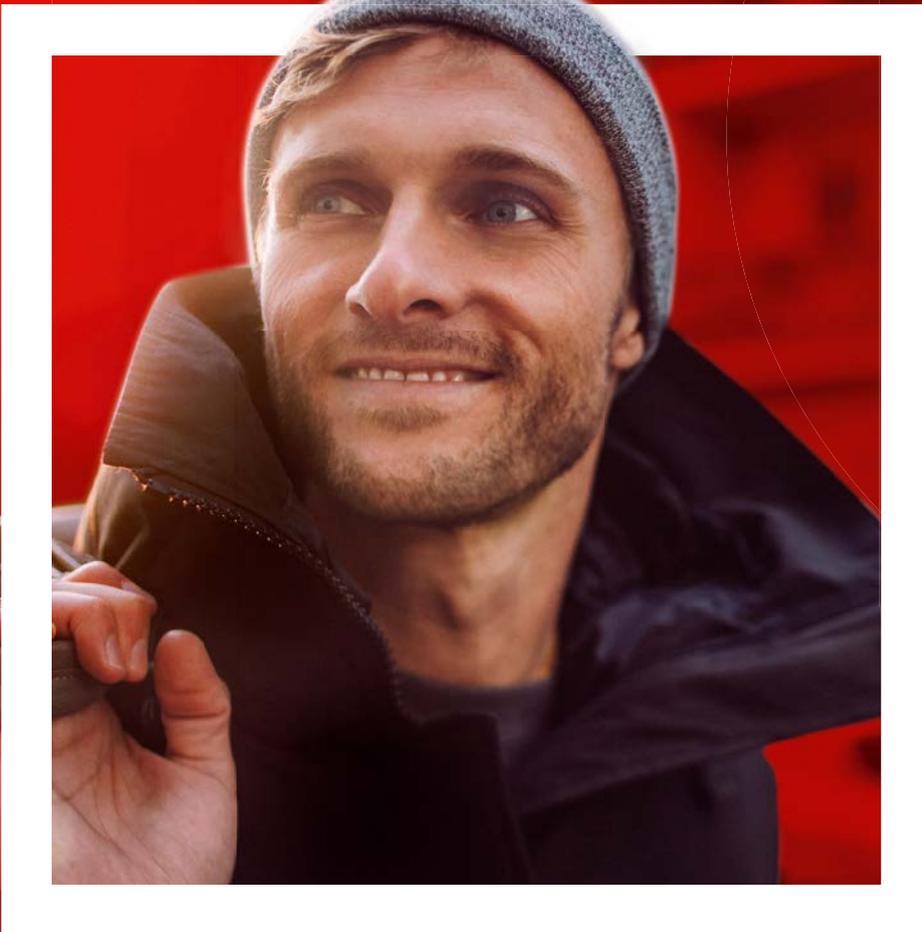


„Die ‚Immobilienwirtschaft‘ hat unsere Branche mit Einblick und Weitblick begleitet und ich freue mich darauf, dass sie das auch in Zukunft tun wird. Schließlich wird sich das Immobiliengeschäft in den nächsten zehn Jahren so stark verändern wie noch nie. Junge Talente haben die großartige Chance, diese Transformation aktiv mitzugestalten.“

Matthias Leube, CEO | Germany bei Colliers

ZEIT FÜR WAS NEUES: EINE ZUKUNFT, AUF DIE DU BAUEN KANNST.

MIT EINEM EINSTIEG IN UNSEREM BEREICH BAU UND IMMOBILIEN.



Ob Traineeprogramm oder
Direkteinstieg – wachse
gemeinsam mit uns
über dich selbst hinaus.
Dich erwarten verant-
wortungsvolle Aufgaben
und individuelle Weiter-
bildungsangebote, die dich
voranbringen.

Bewirb dich jetzt unter
[kaufland.de/jobs](https://www.kaufland.de/jobs)



FRAGE FÜNF

Welche Incentives würden Sie sich von einem Unternehmen erhoffen, für das Sie arbeiten wollen, oder wäre eine gute Unternehmenskultur ausreichend?

Sarah Immer: Eine offene wertschätzende Unternehmenskultur mit Freiheit für meine Eigeninitiative und die Zeit für Feedback ist mir wichtig. Zudem befinde ich mich als junger Mensch im Vermögensaufbau und werde durch eine leistungsgerechte Vergütung mit der Möglichkeit auf einen variablen Anteil angespornt.

Sarah Buschmann: Eine zur Person passende Unternehmenskultur ist die Basis. Weiterentwicklungsmöglichkeiten (Coaching, berufsbegleitendes Studium o. Ä.) sind ein attraktivitätssteigernder Faktor, und natürlich sind Sportangebote, Jobticket oder Mittagsangebote tolle Bonusleistungen.

Dana Pfitzner: Ich finde Bonusregelungen bzw. Erfolgsbeteiligungen gut, ebenso betriebliche Altersvorsorgemodelle. Flexible Arbeitszeitmodelle und Weiterbildungsangebote runden für mich das Gesamtpaket ab. Incentives können aber eine schlechte Unternehmenskultur oder Gehaltsstruktur keinesfalls kaschieren.

Moritz Schmid: Eine gut gelebte Unternehmenskultur bildet eine gute Basis, um attraktiv für sich werben zu können. Besonders interessant würde ich als Incentives

solche „Benefits“ beurteilen, zu denen man als Privatperson schwerer Zugang hat (etwa konzernweite Krankenversicherungsstruktur, Mitarbeiter-Aktienprogramme, Weiter-/Fortbildungsmöglichkeiten, Dienstwagen).

Alina Haser: Eine gute Unternehmenskultur ist in jedem Fall notwendig, um mich als Arbeitnehmerin zu gewinnen. Incentives stellen für mich ein Add-on dar. Wichtig für mich wäre insbesondere ein Zuticket zum Arbeitsplatz sowie (in Abhängigkeit von der Tätigkeit) ein Dienstwagen mit Tankkarte. Auch ein Bonus in Abhängigkeit von der Arbeitsleistung gehört meines Erachtens zu einer Wertschätzung des Arbeitgebers dazu.

Robert Zimmermann: Möglichkeiten zur Fort- und Weiterbildung sind für mich elementar. Auch Veranstaltungen auszurichten oder gemeinsam zu besuchen. Offene Ohren für Mitarbeiterbedürfnisse, Kommunikation auf Augenhöhe. Eine gesunde Fehlerkultur und wenig hierarchische Strukturen liegen mir persönlich zudem am Herzen.

Timon Ivens: Eine gute Unternehmenskultur ist die Basis für ein gutes Arbeitsklima, aber auch eine

adäquate Incentivierung ist wichtig für die Mitarbeiterzufriedenheit. Hierbei kann die Bereitstellung von Monats-/Jahreskarten für den ÖPNV sehr effektiv sein. Auch sollten Unternehmen ihren Mitarbeitenden ein kontinuierliches Weiterbildungsangebot bieten.

Jakob Kozak: Für mich ist die technische Ausstattung, die ich vom Arbeitgeber erhalte, wichtig. Auch Firmenevents fördern den Zusammenhalt. Firmenwagen sind meiner Meinung nach nicht mehr notwendig, ein Carsharing-Modell im Unternehmen für Kundentermine ist ausreichend. Viel wichtiger ist da ein ÖPNV-Ticket.

Annik Englert & Karina Weber: Teamarbeit, Innovation und Flexibilität sind für uns die wichtigsten Merkmale einer zeitgemäßen Arbeitswelt. Das Miteinander, der Dialog, das Zusammenspiel von Zielstrebigkeit und Menschlichkeit sind für uns unabdingbar.

Theresa-Sophie Leser: Eine gute Unternehmenskultur ist das A und O. Dies kann vor allem durch Open Work Spaces erreicht werden, was die gemeinsame Arbeit fördert. Neben zusätzlichen Urlaubstagen würden mich auch After-Work-Events reizen. Zudem ist eine

Gleichbehandlung, vor allem in Bezug auf das Gehalt, ein Anreiz, im Unternehmen Fuß zu fassen.

Marvin Feuchthofen: Eine gute Unternehmenskultur ist für mich zwingende Grundlage für ein langfristiges Arbeitsverhältnis. Wertvolle Incentives wären für mich die eigene Förderung und Weiterentwicklung, das Teilnehmen an Branchentreffen und ein persönliches Mentoring. Der Firmenwagen bleibt aber ebenfalls ein attraktiver Gehaltsbestandteil.

Annika Klippel: Dass ich eine positive Unternehmenskultur habe, mit der ich mich identifizieren kann, ist eine wichtige Basis, reicht aber nicht aus. Incentives, die die Arbeitgeberattraktivität für mich maßgeblich steigern, sind regelmäßige Weiterbildungsmöglichkeiten, die Nutzung eines Firmenwagens oder -fahrrads sowie gemeinsame Firmenevents.

Claas Boyksen: Eine gute Unternehmenskultur ist ausschlaggebend für die Auswahl eines Unternehmens. Monetäre Anreize sind auch wichtig. Sicherlich wird der Zusammenhalt eines Teams durch gemeinsame Unternehmungen gestärkt. Auch Weiterbildungsangebote sind eine gute Sache. »

DIE 25 JÄHRIGEN

Robert Zimmermann,

Projektentwickler und Student an einem von der RICS akkreditierten Studiengang, Akademie der Immobilienwirtschaft (ADI) in Hamburg.



Alina Haser,

Absolventin Internationales Immobilienmanagement, Technische Hochschule Aschaffenburg.



Theresa-Sophie Leser,

Master-Studentin am IREBS Institut für Immobilienwirtschaft, Universität Regensburg, sowie Research Assistant am Lehrstuhl für Immobilienwirtschaft und Vorstandsmitglied der Studierenden- und Alumniinitiative IREBS Core.

The Colliers logo is a blue square with rounded corners, containing the word "Colliers" in white serif font. Below the text are three horizontal stripes: yellow, red, and blue.

Colliers

Colliers: Experten aus Leidenschaft

Mit einem starken Team schaffen wir
Raum für Innovation, Entfaltung und
persönliche Weiterentwicklung.

Ihre Karriere | Jetzt beschleunigen

Beratung ist unsere Stärke.
Immobilien sind unsere Leidenschaft.
Wir geben jungen Talenten den
Raum, zu performen und sich mit
Unternehmergeist zu beweisen.
Die Zukunft der Immobilienbranche
ist nachhaltig, digital, divers – und
menschlich. Wir gestalten sie. Mit
Freude am Machen und der Kraft
zur Veränderung.

colliers.de



Accelerating success.

FRAGE SECHS

Wie wichtig wäre für Sie die Möglichkeit, im Homeoffice zu arbeiten?

Sarah Immer: Auf einer Skala von 1 bis 10 eine 8. Die Option muss es geben. Ich habe herausgefunden, dass ich lieber im Büro arbeite, aber die Möglichkeit zu haben und meine Arbeitsweise selbst planen und organisieren zu dürfen, schätze ich sehr.

Sarah Buschmann: Ich denke, das Angebot mobilen Arbeitens ist inzwischen fester Bestandteil unserer Arbeitsweise. Agiles und flexibles Arbeiten innerhalb oder außerhalb des Büros ist für mich ein wichtiger Aspekt. Dabei frei zu entscheiden, wann von wo gearbeitet wird, fördert Produktivität und Zufriedenheit.

Dana Pfitzner: Finde ich wichtig, aber mir ist auch klar, dass diese Möglichkeit viel Vertrauen des Arbeitgebers voraussetzt. In einem Job, der nur im Homeoffice stattfindet, würde ich den persönlichen Austausch vermissen. Optimal

finde ich hybride Modelle, zumal auch viel CO₂ eingespart würde, wenn weniger Menschen täglich zur Arbeit fahren.

Moritz Schmid: Für mich ist die Nutzungsmöglichkeit einer Homeoffice-Regelung kein relevantes Auswahlkriterium für einen potenziellen Arbeitgeber; ein gutes Büroumfeld hat für mich einen deutlich höheren Stellenwert.

Alina Haser: Insbesondere zu Beginn einer Karriere ist eine direkte Kommunikation mit Kollegen und Kolleginnen essenziell. Für mich ist eine Kombination der beiden Arbeitsorte optimal und die Möglichkeit, im Homeoffice arbeiten zu können, durchaus ausschlaggebend für die Entscheidung für oder gegen eine Arbeitsstelle.

Timon Ivens: Ein attraktiver Arbeitgeber muss seinen Mitarbeitenden die Möglichkeit zum mobi-

len Arbeiten zumindest teilweise anbieten. Ich persönlich arbeite sehr gerne im Büro. Dennoch wäre es auch für mich wichtig, die Möglichkeit zu haben, zumindest einmal die Woche aus dem Homeoffice arbeiten zu können.

Jakob Kozak: Ich bin ein Fan des Büros, weil es eine deutliche Trennung zwischen Arbeit und Freizeit zulässt. Ich finde ein Hybridmodell gut, bei dem mir die Möglichkeit zusteht, ein paar Tage die Woche im Homeoffice zu arbeiten. Diese Flexibilität schätze ich.

Annik Englert & Karina Weber: Homeoffice gehört für uns als Add-on zu einer modernen Arbeitswelt, wobei wir das Arbeiten im Team und vor Ort im Unternehmen schätzen und vorziehen.

Theresa-Sophie Leser: Gerade zum Berufseinstieg halte ich Homeoffice für Young Professionals

für kontraproduktiv, wenn nicht sogar schädend. Hier ist es für mich wichtig, die Unternehmenskultur, Mitarbeitende, Kollegen und Kolleginnen kennenzulernen und ein Verständnis für den Beruf zu entwickeln.

Marvin Feuchthofen: Das Arbeiten im Homeoffice gewinnt für mich an Bedeutung und ermöglicht mir neue Möglichkeiten, um noch produktiver zu sein. Insbesondere flexible Arbeitsorte zu haben hat für mich einen Riesenmehrwert im Arbeitsalltag.

Annika Klippel: Ich finde die Möglichkeit, im Homeoffice zu arbeiten, sehr wichtig.

Claas Boyksen: Die Corona-Pandemie hat gezeigt, dass Homeoffice auch zukünftig eine Option sein sollte. Eine Kombination der Optionen Büro oder Homeoffice wäre für mich optimal.

«

DIE 25 JÄHRIGEN



Moritz Schmid, Duales Studium der Immobilienwirtschaft mit Fokus Investment/Transaction Management an der TH Aschaffenburg.

Marvin Feuchthofen Mit dem B.A. Real Estate an der EBZ Business School ist er 2013 gestartet. Nach der Bachelorthesis begann er seinen M.A. Real Estate und wurde 2019 als jahrgangsbester Absolvent geehrt. Seine Masterthesis beschäftigte sich mit der Renditeanalyse von Modernisierungen in Wohnungsbeständen auf Erbbaurecht-belasteten Grundstücken.



Annik Englert (li.) und **Karina Weber (re.)** sind Studentinnen der Immobilienwirtschaft an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) und Gründerinnen von ReFacto.



EBZ



25

WIR GRATULIEREN
ZUM JUBILÄUM

**WIR BILDEN
FÜHRUNGSKRÄFTE
AUS!**



Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in
(IHK/EBZ) – Distance Learning
Oktober 2022, Blended Learning



Bachelor of Arts Real Estate
– Vollzeit oder berufsbegleitend
Studienstart Oktober 2022 in Bochum
oder online im Fernstudium *digital+*

Danke für viele Jahre!



Thomas Plassmann

(Essen)

Unser vielfach ausgezeichnete Karikaturist (Erfinder des Immobili-ly) ist begnadet, bewundert und unfassbar bescheiden.

Dabei seit: Unserer Geburt 1997

Ohne euch wäre die „Immobilienwirtschaft“ nicht das, was sie ist!



Frank Peter

Unterreiner (Stuttgart)

Unser langjähriger Kolumnist (169 Meinungen) ist ein Streiter für die Immobilienwirtschaft und gegen zu viel Staat. Keine Wirtschaftsruhr beginnt ohne ihn.

Dabei seit: 2005



Frank Urbansky (Leipzig)

Vater vieler Beiträge über Technik und Energie. Manche meinen, der Mann müsse in seinem früheren Leben eine Mischung aus Wärmepumpe, Heizkessel und Bussystem gewesen sein.

Dabei seit: 2013



Beatrix Boutonnet

(Rosenheim)

Der Vollblut-Immobilienjournalistin ist keine Assetklasse fremd. Beschlagen, beharrlich, bodenständig.

Dabei seit: 2007



Constanze Becker

(Rechtsanwältin, München)

Kaum jemand versteht es so wie sie, aus Gerichtsentscheidungen (hier: für Makler) das herauszuziehen, worauf es ankommt.

Dabei seit: 2014



Gabriele Bobka (Bad Krozingen)

Nebenbewerterin und Marktfrau. Neben Bewertungs-, Personal- und vielen sonstigen Themen ist ihr von Berlin bis München, von Ulm bis Wolfsburg kein Immobilienmarkt der Republik unbekannt.

Dabei seit: 2007



Eike Becker
(Architekt, Berlin)

Eike behandelt in seiner Kolumne, mit der wir uns schmücken, Architektur, Stadtplanung, soziale Verantwortung und viele eigene Erfahrungen.

Dabei seit: 2014



Hans-Jörg Werth (Scheeßel)

Die Expo Real kennt er in- und auswendig, für Maklerthemen wird er gebucht, Logistik-Immobilien aber sind seine große Leidenschaft.

Dabei seit: 2003



Norbert Jumpertz (Staig)

Der mit den Finanzthemen. Der Vertreter einer Immobilienbank fragte, warum denn der Jumpertz oft so wenig verbindlich aufträte. Die Redaktion wertet das als Ritterschlag für ihn.

Dabei seit: 2004



Christian Hunziker
(Berlin)

Er gibt den Themen seine besondere Note. Profunder Kenner des deutschen Immobilienmarkts mit Schweizer Wurzeln.

Dabei seit: 2015

25 Portionen
Smalltalk-Food

ISLAND AM RHEIN

Der höchste Kaltwassergeysir der Welt befindet sich nicht in Island, sondern in Deutschland. **Der Geysir Andernach (ursprünglich: Namedyer Sprudel) ist mit etwa 50 bis 60 Meter Auswurfhöhe der höchste Kaltwassergeysir der Erde.** Er befindet sich auf dem Namedyer Werth, einer Halbinsel im Rhein bei Andernach im rheinland-pfälzischen Landkreis Mayen-Koblenz, und wurde 1903 erstmals erbohrt. Eine Eruption des Geysirs dauert etwa acht Minuten, das Intervall zwischen zwei Ausbrüchen etwa zwei Stunden. Sein Antrieb ist natürliches Kohlendioxidgas, wie in einer geschüttelten Mineralwasserflasche.



25 Portionen
Smalltalk-Food

AUF UND AB

7,96

Sekunden dauert im Durchschnitt eine Fahrt mit einer der etwa 775.000 Aufzugsanlagen in Deutschland. Das hat das Liftmanagementunternehmen Hundt Consult ermittelt.

Pro Tag wird ein Aufzug durchschnittlich 246 Mal genutzt.



Verwaltung & Vermarktung

VDIV-BRANCHENBAROMETER

Es klemmt beim Sanieren

Das Sanieren des Gebäudebestandes geht nur langsam voran. Woran das nach Meinung vieler Immobilienverwaltungen liegt, ist – neben vielem anderen – dem aktuellen VDIV-Branchenbarometer zu entnehmen. Die energetische Sanierung ist ein zentraler Baustein bei dem Vorhaben, für mehr Klimaneutralität im Gebäudebestand zu sorgen. Wie die Ergebnisse des Branchenbarometers 2022 des Verbandes der Immobilienverwalter Deutschlands (VDIV) zeigen, hakt es allerdings in Wohnungseigentümergeinschaften oftmals gerade an dieser Stelle.

Die Mehrheit der Immobilienverwaltungen, die an der Umfrage teilgenommen haben, rechnet mit einem Sanierungsstau – aus diversen Gründen. Teilweise wird ein Mangel an qualifizierten Handwerksfirmen als Hemmschuh gesehen, teilweise werden steigende Materialpreise dafür verantwortlich gemacht.

Der Corona-bedingte Ausfall von Eigentümersammlungen hat nach Auffassung von mehr als einem Viertel der Teilnehmenden zur Folge, dass Sanierungen auf der Strecke bleiben. Ein Drittel rechnet damit, dass weiterhin Eigentümersammlungen ausfallen.

Ein schlechtes Zeugnis stellen die Teilnehmenden des Branchenbarometers der Novelle der Heizkostenverordnung aus, die seit Dezember 2021 gilt und unter anderem neue Informationspflichten für Vermieter mit sich bringt. Weniger als sechs Prozent der Teilnehmenden sind der Ansicht, dass die Pflicht zur unterjährigen Verbrauchsinformation ein wichtiges Hilfsmittel für Vermieter und Mieter ist, um den Energieverbrauch zu reduzieren.

Die mehr als 600 Teilnehmenden der Studie erhalten die Ergebnisse kostenfrei. Für alle anderen ist die Studie kostenpflichtig beim Verband erhältlich.

BUCHTIPP



PRAXIS-HANDBUCH KOMMUNALE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Dieses Fachbuch stellt eine einzigartige Kombination aus immobilienwirtschaftlicher Expertise und Praxiswissen kommunaler Zusammenhänge dar. Sie erfahren alles über die Situation am kommunalen Immobilienmarkt, rechtliche Vorgaben und Vermarktung.

- ▶ Immobilienwirtschaftliche Expertise und Praxiswissen kommunaler Zusammenhänge
- ▶ Best-Practice-Beispiele
- ▶ Toolbox für die dynamische Transformation kommunaler Immobilienakteure

**Marco Boksteen/
Torsten Böling,**

Haufe, 1. Auflage 2022,
ISBN 1978-3-648-15870-8,
59,95 Euro



25 Portionen
Smalltalk-Food

REKORD-KNÖLLCHEN

Das Land Berlin hat 2,2 Millionen Euro hinterzogene Steuern von Vermietern eingetrieben, die private Wohnungen als Ferienunterkünfte bei Airbnb angeboten haben.

Nach Angaben der Senatsverwaltung für Finanzen wurden in 886 Fällen die Einkünfte „nicht, nicht vollständig oder nachträglich erklärt“.

GRÜNE WÄRMENETZE

EU genehmigt Bundesförderung

Die Europäische Kommission hat die Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW) beihilferechtlich genehmigt. Damit kann das neue Förderprogramm zur Umstellung der Fernwärme auf Treibhausgasneutralität und zum Neubau von klimaneutralen Netzen Mitte September starten. Bis 2026 stehen rund drei Milliarden Euro zur Verfügung.

Im Rahmen des Programms fördert die Bundesregierung den Neubau von Wärmenetzen mit mindestens 75-prozentiger Wärmeeinspeisung aus erneuerbaren Energien und Abwärme, die Erweiterung und Verdichtung sowie die Dekarbonisierung bestehender Wärmenetze. Gefördert werden zunächst Machbarkeitsstudien. Als weitere Schritte sind Investitionskosten- und Betriebskostenförderungen geplant. Förderberechtigt sind vor allem Energieversorgungsunternehmen, Kommunen, Stadtwerke sowie eingetragene Vereine und Genossenschaften.

Makler und Geldwäsche: Behörden greifen härter durch

Dass im Immobiliensektor viel Geld gewaschen wird, ist bekannt. In der Praxis ist der Umgang mit dem Problem jedoch oft noch zu sorglos. Die Schonfrist, die nach der Verschärfung des Geldwäschegesetzes galt, ist definitiv vorbei.

Geldwäsche gehört zur organisierten Kriminalität – entsprechend verschleiert ist das Vorgehen. „Manch einer stellt sich vor, dass der Käufer mit einem Koffer voller Bargeld kommt und die Immobilie bezahlen will“, sagt Christian Osthus, stellvertretender Bundesgeschäftsführer und Justiziar beim Immobilienverband IVD: „Aber so läuft das in der Praxis nicht ab.“ Wobei, so Osthus: Wie genau Geldwäsche im Immobilienbereich abgewickelt wird, sei gar nicht bekannt – die Behörden hüllten sich aus ermittlungstaktischen Gründen und um Nachahmung zu vermeiden in Schweigen. Es gibt jedoch eine ganze Reihe von Anzeichen, bei denen Immobilienmakler misstrauisch werden sollten: Das Zahlen zumindest einer Teilsumme in bar gehört dazu, aber auch fehlende Ausweisdokumente oder ein augenscheinlich mangelndes Interesse am Objekt (siehe Kasten Seite 85).

Nicht immer ist bekannt, wer sich hinter dem Vertragspartner verbirgt

Geldwäsche ist im Immobiliensektor ein Riesenproblem – und ganz alltäglich. Spektakuläre Fälle, über die die Medien berichten, sind nur die Spitze des Eisbergs. Laut einer Studie der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg schleusen Kriminelle jährlich rund 20 Milliarden Euro durch den Immobilienmarkt. Weil Deutschland als Paradies für Geldwäsche gilt, hat der Gesetzgeber reagiert: Anfang 2020 trat das novellierte Geldwäschegesetz (GWG) in Kraft, seitdem ist auch die Im-

mobilenbranche im Fokus und Maklerinnen und Makler mehr in der Pflicht.

Die Geldwäscheprävention beruht dabei auf drei Säulen: Risikomanagement, Erfüllung von Sorgfaltspflichten und Melden von Verdachtsfällen (siehe Seite 85). Bei den Sorgfaltspflichten müssen Makler zum Beispiel genau dokumentieren, mit wem sie es zu tun haben („Know your Customer“). Das kann jedoch durchaus schwierig werden, vor allem wenn sich hinter dem potenziellen Vertragspartner eine Gesellschaft mit kaskadenförmiger Struktur und Tochter- oder Muttergesellschaften im Ausland verbirgt.

Hinzu kommt, dass viele Makler nicht genug informiert sind und gar nicht wissen, was sie tun müssen, wenn sie vermuten, dass sie es mit Geldwäsche zu tun haben könnten. In einer Studie des Rechtswissenschaftlers Kai Bussmann gab gerade einmal die Hälfte der befragten Makler an, sich „sicher im Umgang mit den Anhaltspunkten und Kriterien für die Abgabe einer Verdachtsmeldung“ zu

fühlen. „In Anbetracht des hohen Geldwäsche-Risikos im Immobiliensektor ist das Bewusstsein und die Handlungsfähigkeit vieler Beteiligten noch nicht ausreichend“, sagt Kilian Strauss, Director bei Deloitte im Bereich Risk Advisory. Vor allem kleinere Maklerunternehmen seien eher sorglos und glaubten, dass es sie sowieso nicht treffe. Aber diese seien genauso in der Pflicht, betont Strauss, und oftmals suchten sich Kriminelle gerade das Einfallstor mit dem geringsten Widerstand aus und versuchten ihr Glück lieber beim kleinen Makler nebenan als bei größeren Immobiliengesellschaften.

Sein Eindruck sei jedoch, so Strauss, dass die Immobilienbranche langsam aufwache. Die Zahl der Geldwäscheverdachtsmeldungen nehme zu, wenn auch weiterhin auf niedrigem Niveau. Das hänge auch mit verstärkten Kontrollen zusammen. „Die Aufsichtsbehörden verstehen inzwischen weniger Spaß“, berichtet auch Christian Osthus: Der „Welpenschutz“, den Immobilienmakler seit der Ver- »



Ein Verdachtsfall für Geldwäsche liegt insbesondere dann vor, wenn der Kunde die Maklerprovision oder Teile des Kaufpreises bar bezahlen will.

schärfung des Gesetzes genossen hätten, sei inzwischen vorbei. Und wer erwischt werde und Auflagen nicht erfüllt habe, dem drohten empfindliche Strafen (siehe Kasten Seite 85). Kilian Strauss geht davon aus, dass die Vorgaben bei der Geldwäscherprävention für Makler zukünftig sogar noch steigen werden. Aktuell laufe die Deutschlandprüfung der internationalen Arbeitsgruppe gegen Geldwäsche. Und falls die Financial Action Task Force (FATF) herausfinde, dass es bei der Bekämpfung von Geldwäsche noch Verbesserungsbedarf gebe, werde der Druck auf die Immobilienbranche weiter zunehmen.

Jenseits der gesetzlichen Vorschriften helfe eine gute Geldwäscherprävention auch dabei, das eigene Unternehmen vor dem Missbrauch durch Kriminelle zu schützen, sagt Sebastian Krolczik, Senior Partnership Manager und Geldwäscherbeauftragter bei Kerberos Compliance. Das Unternehmen bietet digitale Compliance-Lösungen im Immobilienbereich an und ist auf den Bereich Geldwäsche spezialisiert. „Häufig wird zum Beispiel die Identifizierung der Vertragspartner als lästiger Papierkram empfunden“, so Krolczik. Doch hierfür gebe es mittlerweile auch moderne und digitale Lösungen.

Unternehmen wie Kerberos bieten Dienstleistungen rund ums Thema Geldwäsche an. Sich als Makler Unterstützung durch einen externen Experten zu holen, sei häufig sinnvoll, sagt Christian Osthus, gerade wenn es um kompliziertere Fälle gehe.

Insgesamt, so sagt Kilian Strauss, gebe es bei der Geldwäscherprävention noch viel Luft nach oben und einige Hausaufgaben zu erledigen – mehr Bewusstsein, mehr Kontrollen, mehr Personal bei den Behörden, mehr Transparenz über ein zentrales Grundbuch und das Verbot von Bargeldzahlungen beim Immobilienkauf wären für ihn wichtige Schritte. Weniger Geldwäsche im Immobiliensektor könne selbstverständlich auch nur im Sinne der gesamten Branche sein, betont auch Christian Osthus. Der IVD biete deshalb seinen Mitgliedern Schulungen und auch eine „Geldwäsche-Hotline“ für Fragen zum Thema an. Teilweise hätten Makler sogar Sorge, einen Geldwäscherverdacht zu melden, weil sie Angst hätten, dass die Kriminellen ihnen später aus Rache etwas antun. Das sei jedoch unbegründet, sagt Osthus: Der Schutz der Anzeigenden stehe immer über dem Ermittlungserfolg. «

Jelka Louisa Beule, Freiburg



„Häufig wird zum Beispiel die Identifizierung der Vertragspartner als lästiger Papierkram empfunden.“

Sebastian Krolczik,
Kerberos Compliance, Köln



HIER LEBT ES SICH AM BESTEN

Das sind die **10 Städte und Kreise mit der höchsten Lebensqualität** in Deutschland:

- › **Platz 1:** München, Landeshauptstadt
- › **Platz 2:** Heidelberg, Stadt
- › **Platz 3:** Starnberg, Landkreis
- › **Platz 4:** Potsdam, Stadt
- › **Platz 5:** Garmisch-Partenkirchen
- › **Platz 6:** München, Landkreis
- › **Platz 7:** Miesbach, Landkreis
- › **Platz 8:** Oberallgäu, Landkreis
- › **Platz 9:** Bad Tölz-Wolfratshausen, Landkreis
- › **Platz 10:** Ulm, Universitätsstadt

Die Landeshauptstadt München war im Jahr 2018 nach der Deutschland-Studie des ZDF die Stadt mit der höchsten Lebensqualität. Für die Studie wurden die Bereiche Arbeit und Wohnen, Freizeit und Natur sowie Gesundheit und Sicherheit bewertet. Für die einzelnen Bereiche wurden bis zu 100 Punkte vergeben, die dann zu einer Gesamtpunktzahl summiert wurden.

Die Unterschiede zwischen Nord und Süd sind mittlerweile größer als zwischen Ost und West. Zu diesem Schluss kommen die Wissenschaftler, die exklusiv für ZDFzeit Daten aus allen 401 Landkreisen und kreisfreien Städten ausgewertet haben. Die vom Wirtschaftsforschungsinstitut Prognos durchgeführte Deutschland-Studie vergleicht die Lebensverhältnisse in der Republik.



GELDWÄSCHE

Bei diesen Anzeichen müssen Makler misstrauisch werden

Geldwäsche zu erkennen, ist gar nicht so leicht. Stellen Makler im Geschäftsablauf jedoch einen oder mehrere dieser Punkte fest, sollten sie hellhörig werden. Ein Verdachtsfall liegt insbesondere dann vor, wenn:

- › der Kunde die Maklerprovision oder Teile des Kaufpreises bar bezahlen will,
- › der potenzielle Käufer ohne plausiblen Grund nicht in der Lage ist, sich auszuweisen, oder wenn er auf Anonymität besteht,
- › der Kunde keinen Kapital- oder Finanzierungsnachweis erbringen will oder wenn die vorgelegten Nachweise in einem „Steuerparadies“ angefertigt wurden,
- › er offensichtlich nur als „Strohmann“ für eine unbekannt dritte Person tätig ist,
- › der Kunde in Deutschland keinen festen Wohnsitz hat, aber dennoch eine Immobilie erwerben möchte, die als Eigennutzerobjekt gilt,
- › er einen viel höheren als den marktüblichen Preis zu zahlen bereit ist,
- › der potenzielle Käufer wünscht, dass der im Kaufvertrag angegebene Preis wesentlich niedriger sein soll als der tatsächliche Betrag und der Rest als Bargeld an die Verkäufer überreicht werden soll,
- › der Kunde eine Immobilie erwerben möchte, die über

- seinem „Status“ liegt, er also ein Objekt kaufen will, dass laut seinem angegebenen Beruf oder den Einkommensverhältnissen seine Möglichkeiten deutlich übersteigt,
- › der Käufer wenig oder gar kein Interesse an der Beschaffenheit des Objekts hat,
- › eine oder mehrere Vertragsparteien aus einem Hochrisikoland stammen,
- › vor der Beurkundung die Vertragspartei kurzfristig ausgetauscht wird,
- › eine Immobilie ohne erkennbaren Grund auffallend oft und in kurzen Zeitabständen verkauft wird.



GELDWÄSCHEGESETZ Welche Strafen drohen?

Das Geldwäschegesetz zu missachten, kann schnell teuer werden. Verstößt ein Immobilienmakler – wissentlich oder unwissentlich – gegen die Sorgfalts- und Dokumentationspflichten, drohen Strafen bis zu 100.000 Euro, bei vorsätzlichem Handeln sind es bis zu 150.000 Euro, und in schwerwiegenden Wiederholungsfällen werden sogar bis zu fünf Millionen Euro fällig. Verstöße können auch das Strafrecht tangieren, etwa dann, wenn ein Makler durch sein Handeln als Helfer des Geldwäschers fungiert oder wenn er die Möglichkeit sieht, dass Geld gewaschen werden soll, und er dies billigend in Kauf nimmt. In derartigen Fällen droht eine Gefängnisstrafe und zudem ein Berufsverbot. Aber auch bei weniger schwerwiegenden Fällen ist der mögliche Imageschaden für den Immobilienmakler nicht zu unterschätzen – Verstöße gegen das Geldwäschegesetz werden generell veröffentlicht. Die Aufsichtsbehörden müssen bestandskräftige Maßnahmen und Sanktionen auf ihren Internetseiten für fünf Jahre bekannt machen.

Die drei Säulen der Geldwäscheprävention

Die Verpflichtungen nach dem Geldwäschegesetz für Immobilienmakler basieren auf drei Säulen: dem Risikomanagement, der Erfüllung der Sorgfaltspflichten und der Meldung von Verdachtsfällen bei Geldwäsche. Die Verpflichtungen beginnen bereits bei einem ernsthaften Kaufinteresse und bei der Vermittlung von Miet- oder Pachtverträgen ab einem Schwellenwert von 10.000 Euro.

Betriebsinterne Pflichten: Risikomanagement

Neben der Erstellung von Risikoanalysen sehen die betriebsinternen Pflichten Schulungen und Arbeitsanweisungen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vor, um das Geldwäscherisiko bei der Anbahnung von Geschäftsabschlüssen feststellen zu können. Die Risikoanalyse muss regelmäßig überprüft und aktualisiert werden, genauso wie die interne Richtlinie zur Geldwäscheprävention.

Pflichten gegenüber Dritten: „Know your Customer“

Zur zweiten Säule, den Sorgfaltspflichten, gehören besonders die „Know-your-Customer“-Prüfungen, bei denen die Identität des Käufers oder des Vertreters eindeutig festgestellt werden muss. Zu klären ist weiterhin, wer der wirtschaftlich Berechtigte ist; dessen Daten müssen mit Sanktionslisten und der PEP (Politisch exponierte Person)-Liste abgeglichen werden.

Pflichten gegenüber Behörden: Meldung von Verdachtsfällen

Als Verpflichtete laut Geldwäschegesetz müssen Immobilienmakler unverzüglich Verdachtsmeldungen an die Financial Intelligence Unit (FIU) übermitteln, dort ist zuvor eine Registrierung notwendig. Andernfalls laufen Makler Gefahr, für die Straftaten anderer zu haften und sich damit auch selbst strafbar zu machen. Wichtig ist auch, alle Vorgänge genau zu dokumentieren, um für Behördenprüfungen gerüstet zu sein. Immobilienmakler müssen dabei alle Unterlagen vorlegen können, die für die Einhaltung der Pflichten des Geldwäschegesetzes erforderlich sind.

1

2

3

Mehr Gemeinschaften danken Verwaltern!

Herr Kaßler, wann haben Sie Ihren ersten Verwaltertag organisiert? Das war 2011 im Palace Hotel in Berlin.

Und seitdem ist alles größer, schöner und professioneller geworden? Jedenfalls ist das unser Anliegen. Der VDIV legt jedes Jahr fünf bis sieben Prozent bei seinen Mitgliedern zu. Die Teilnehmerzahl beim Verwaltertag wächst daher kontinuierlich, und dem müssen wir natürlich auch durch ein jederzeit attraktives Programm Rechnung tragen.

Das Motto des diesjährigen 30. Verwaltertags lautet „Gemeinsam mehr erreichen“ ... Was nichts anderes bedeutet, als dass es wichtig ist, eine starke Interessenvertretung zu haben. Die Bestimmungen des neuen WEG haben wir maßgeblich vorangetrieben. Verwalter haben jetzt eine Zukunftsperspektive, die sie so früher nicht hatten.

Sie haben eine stärkere Stellung als früher. Es gibt keine festen Pflichtaufgaben mehr wie früher im alten § 27, es gibt deutlich mehr Individualvereinbarungen, man kann die eigenen Wettbewerbsvorteile ins Spiel bringen. Und: Die Abhängigkeit von Gemeinschaften schwindet. Der Verwalter hat zunehmend die Auswahl. Zudem agiert er nunmehr mehr in der Rolle eines Geschäftsführers für die WEG.

Das neue WEG ist seit fast zwei Jahren in Kraft. Was hat Verwalter besonders erfreut, worüber klagen sie? Aufgrund von Corona lässt sich die Praxisfestigkeit des neuen WEG noch nicht wirklich gut einschätzen. Es gab wenige streitbare Fälle in den letzten beiden Jahren.

Viele befürchteten, die Möglichkeit der vorfristigen Abwahl des Verwalters könne der absolute Untergang sein ...



„Eigentümergeinschaften spüren stark, dass es schwierig ist, überhaupt noch einen Verwalter zu finden.“

Martin Kaßler, Geschäftsführer
Verband der Immobilienverwalter
Deutschland VDIV

Das Gegenteil ist der Fall. Gemeinschaften spüren derzeit stark, dass es schwierig ist, überhaupt noch einen Verwalter zu finden. Immer mehr Verwalter kündigen Gemeinschaften, um Bestände zu bereinigen. Umgekehrt ist das selten der Fall. Was das WEG auch mit sich bringt, ist eine veränderte Bewertungspraxis der Verwaltungsunternehmen.

Inwiefern? Auf Käuferseite wird jetzt sehr stark darauf geschaut, wie der Grad der Digitalisierung ist. Es geht im Wesentlichen nicht mehr um die Länge der Laufzeitverträge bei den Gemeinschaften. In den Fokus rückt vielmehr das Mitarbeiterportfolio, die Frage, wie lange sie schon da sind und wie lange sie noch bleiben werden.

Gibt es Baustellen bei der WEG-Reform? Sicherlich nicht ideal ist, dass Umlaufbeschlüsse nach wie vor nur mit Einstimmigkeit gelten. Das andere große Thema ist die Einberufungsfrist der Eigentümerversammlung von drei Wochen. Wenn Sie bei Handwerkern für bestimmte Dienstleistungen Angebote einholen müssen, kann es sein, dass diese während der Eigentümerversammlung schon gar nicht mehr gültig sind.

Wie gehen Gemeinschaften damit um? Viele Gemeinschaften bekommen mit, dass die Arbeit für den Verwalter nicht unbedingt leichter wird. Mir sind Fälle bekannt, in denen Gemeinschaften sich bei ihren Verwaltungen bedanken. Das gab es früher so nicht.

Kommen wir zur Online-Eigentümerversammlung: Seit Kurzem gibt es eine massive Kampagne dagegen. Gerade der Verband „Wohnen im Eigentum“ (WIE) fürchtet, Wohnungseigentümer ohne Online-Anschluss könnten aus den Eigentümerversammlungen verdrängt werden. Haus und Grund Deutschland hat zu diesem Thema eine deutlich positivere Auffassung. Im Endeffekt geht es doch darum, die Möglichkeit zu schaffen, im digitalen Zeitalter Beschlüsse zeitnah hinzubekommen. Dafür brauchen wir in Ergänzung zum hybriden Modell ein Modell, das es erlaubt, Kosten für die Eigentümer einzusparen und die Eigentümerversammlungen attraktiver zu gestalten.

Bei den Kosten meinen Sie die Kosten für die Saalmiete? Ja, aber auch Anfahrtskosten. Schauen Sie sich Eigentümerversammlungen etwa in den Badeorten der Ostsee an. Die finden oft mit wenigen Wohnungseigentümern statt, weil vielen der Anfahrtsweg einfach zu weit ist.

Der 30. Verwaltertag findet in einer Zeit großer Umbrüche statt. Die Arbeit des Verwalters wird in vielen Punkten herausfordernder. Immer mehr Wohnungseigentümer fangen an das zu schätzen. Gibt es ein neues Selbstverständnis in der Branche? **Martin Kaßler** im Interview.

Aus Gründen der Lesbarkeit bringen wir hier immer nur die männliche Form. Verwalterinnen sollen sich selbstverständlich ebenso angesprochen fühlen.

Warum sollten Online-Eigentümerversammlungen attraktiver sein als solche in Präsenz? Die Erfahrung zeigt, dass es bei Online-Versammlungen breitere Diskussionsprozesse gibt. Die Strukturierung einer solchen Versammlung ist besser, und interessanterweise sind solche Veranstaltungen auch oft konfliktfreier.

Welche Form von gesetzlichen Änderungen erwarten Sie? Dass eine Gemeinschaft mit einer bestimmten Mehrheit über die Zulässigkeit einer

Online-Eigentümerversammlung entscheiden kann. Das ändert nichts daran, dass es auch zukünftig Präsenzversammlungen geben wird, etwa bei weitreichenden Beschlüssen zu kostenintensiven Maßnahmen.

Was wird mit denjenigen, die einem solchen Beschluss nicht zustimmen können? Natürlich wird auch künftig die Möglichkeit bleiben, diese Eigentümer in das Büro des Verwalters einzuladen. Künftig wird es ein Qualitätskriterium einer Hausverwaltung sein, wenn sie die

Möglichkeit schafft, digitale Versammlungen abzuhalten.

Zum Thema Neubau: Glauben Sie an die 400.000 avisierten Wohnungen in dieser Legislaturperiode? Ich habe noch nie daran geglaubt und das auch jedem gesagt, der es hören wollte. Verbunden mit dem Fachkräftemangel und den schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist das schon lange nicht mehr realistisch. «

Dirk Labusch, Freiburg

HAUFE.

STÄRKEN VERBINDEN —
ZUKUNFT GESTALTEN

Mit Haufe stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen

Lassen Sie sich von innovativen Lösungen inspirieren! Besuchen Sie uns in der **gemeinsamen Innovationslounge von Haufe und dem VDIV** und am **Stand der Haufe Group**. Wir freuen uns auf Sie!

haufe.de/realestate

Maklerrecht

Präsentiert von:



Rechtsanwältin Constanze Becker
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, München

RECHTSANWALTSKANZLEI
CONSTANZE BECKER

Rücktritt vom Kaufvertrag wegen falscher Flächenangaben

Wird der Käufer bei Abschluss eines Grundstückskaufvertrages durch einen vollmachtlosen Vertreter vertreten, kommt es für seine Kenntnis vom Mangel auf den Zeitpunkt an, zu dem er den Vertrag genehmigt; solange er die Genehmigungserklärung nicht in den Verkehr gebracht hat, muss er neu gewonnene Kenntnisse über Mängel der Kaufsache gegen sich gelten lassen. Bundesgerichtshof, Urteil vom 6.5.2022 – V ZR 282/20

SACHVERHALT: Ein vom klagenden Makler auf Provisionszahlung in Anspruch genommener Bauträger verweigert die Zahlung der Maklerprovision in Höhe von 95.200 Euro, da er sich auf einen Mangel des Objektes beruft. Im Exposé des Maklers wurde angegeben, dass das bisher als Bürogebäude genutzte Objekt eine vermietbare Fläche von etwa 1.704 Quadratmetern hat. Der Kauf wurde im April 2019 notariell beurkundet, wobei

hier die Besonderheit bestand, dass für die Verkäuferpartei und den Bauträger vollmachtlose Vertreter auftraten. Eine Sachmängelhaftung war im Kaufvertrag ausgeschlossen.

Nachdem der Verkäufer den Vertrag genehmigt hatte, ließ der Geschäftsführer der beklagten Bauträgerfirma seine Bewilligung sodann am 15. April 2019 notariell beglaubigen. Eine Zusendung an den Notar erfolgte aber noch nicht. Am 6. Mai 2019 erfuhr der beklagte Bauträger, dass die Flächenangaben im Exposé nicht korrekt waren. Die Wohnfläche betrug nur 1.412 Quadratmeter und auch die Fläche des Hinterhofgebäudes war kleiner.

Mit Schreiben vom 29. Mai 2019 übersandte die Bauträgerfirma dem beurkundenden Notar dennoch die notariell beglaubigte Genehmigung vom 15. April 2019. Dabei wies sie darauf hin, dass diese „ohne jedes Präjudiz und unbeschadet etwaiger Ansprüche gegenüber Verkäufer und/oder Makler u. a. wegen unzutreffender Angaben zum Kaufgegenstand“, deren Geltendmachung sie sich vorbehalte, erklärt worden sei.

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE: Der Käufer konnte sich nicht mehr auf diesen Mangel des Objektes berufen, da allein Zeitpunkt der Genehmigungserklärung des Käufers (hier: 29. Mai 2019) entscheidend ist. Der Makler hat einen Anspruch auf Provision und die Bauträgerfirma keinen Anspruch auf Schadensersatz, da sie vor der Übersendung der notariell beglaubigten Genehmigungserklärung an den beurkun-

denden Notar (29. Mai 2019) Kenntnis von den Flächenabweichungen erlangt hatte. Da die beklagte Bauträgerfirma bei Abschluss des Grundstückskaufvertrags durch einen vollmachtlosen Vertreter vertreten wurde, ist für ihre Kenntnis vom Mangel der Zeitpunkt der abgegebenen Genehmigungserklärung (Mai 2019) erheblich. Der Bauträger hat in Kenntnis des Mangels den Vertrag zustande kommen lassen, obwohl er das hätte verhindern können, indem er die Genehmigung nicht abgesandt hätte und in neue Verhandlungen mit dem Verkäufer getreten wäre. Der ausdrücklich erklärte Vorbehalt führt zu keinem anderen Ergebnis, denn der beklagte Bauträger wollte den Vertrag unzweifelhaft genehmigen und sich dabei lediglich bestimmte gesetzliche Rechte vorbehalten. Darin liegt keine Bedingung, die der Wirksamkeit der grundsätzlich bedingungsfeindlichen Genehmigungserklärung entgegenstehen könnte. Jedemfalls bewirkt der Vorbehalt nicht, dass der Kaufvertrag unwirksam ist und der Makler seine Provision nicht verdient.

PRAXISHINWEIS: Bei gestreckten Vertragsschlüssen kann die Geltendmachung von Gewährleistungsrechten wegen solcher Mängel, die der Käufer bei Abgabe des Angebots nicht kannte, nicht als widersprüchliches Verhalten angesehen werden. Ausgeschlossen sind nur Mängel, die der Käufer bei Abgabe seines Angebots kannte. Das ist bei einem gestreckten Vertragsschluss die Übersendung der beglaubigten Genehmigung an den zuständigen Notar. «



DAS SCHWERSTE LAND EUROPAS

Österreich ist – pro Quadratkilometer – das schwerste Land Europas. Es wiegt – dank der Alpen – 112 Milliarden Tonnen pro Quadratkilometer und kommt damit auf ein Gesamtgewicht von 9.400.000 Milliarden Tonnen.



Wohnungseigentumsrecht

Urteil des Monats: Mitarbeiter in Quarantäne: Arbeitgeber haftet!

Das Verwaltungsunternehmen kann einem Mitarbeiter Schadenersatz schulden, wenn sich dieser bei dem an Covid-19 erkrankten Geschäftsführer ansteckt.

Landesarbeitsgericht (LAG) München, Urteil v. 14.2.2022, 4 Sa 457/21

FAKTEN: Der an Covid-19 erkrankte Geschäftsführer Z der B-GmbH (einer Verwaltung) fährt mit der Angestellten K – beide ohne Mund-Nasen-Schutz – mehrfach in einem Pkw zu Eigentümerversammlungen. Später ordnet das Gesundheitsamt gegenüber K, die infolge der Fahrt als Kontaktperson 1 von Z eingestuft wird, Quarantäne an. Infolgedessen fällt die geplante kirchliche Trauung der K mit anschließender groß geplanter Hochzeitsfeier aus. Dadurch entsteht K ein Schaden von rund 5.000 Euro. Fraglich ist, ob die B-GmbH der K den Schaden ersetzen muss.

ENTSCHEIDUNG: Das LAG bejaht die Frage! K habe einen Anspruch auf Ersatz ihres Schadens aus §§ 280 Abs. 1, 282 BGB.

Die B-GmbH habe die ihr nach § 241 Abs. 2 BGB obliegende Fürsorgepflicht gegenüber K als ihrer Arbeitnehmerin durch ihren Geschäftsführer verletzt, indem dieser mit K zusammen längere Zeit in einem Auto fuhr. Damit habe die B-GmbH gegen die SARS-CoV-2-Arbeitsschutzregel verstoßen. Nach deren Ziffer 4.2.1. sei die Arbeitsumgebung so zu gestalten, dass Sicherheitsabstände von 1,5 Metern eingehalten werden können und jede Person bei Krankheitssymptomen zu Hause bleiben sollte. Die Pflichtverletzung sei ursächlich für den entstandenen Schaden. Ein Mitverschulden der K sei nicht zu erkennen. K hätte gegenüber ihrem Vorgesetzten nicht verlangen müssen, ein zweites Auto zu nutzen. Dies wäre einem

Hinweis gegenüber dem Geschäftsführer gleichgekommen, dass dieser seinen eigenen Gesundheitszustand nicht ausreichend beachte und nicht adäquat darauf reagiere. Ein solches Verhalten sei von einer Mitarbeiterin, selbst wenn sie ein besonderes Interesse an der Einhaltung der Regelungen hatte, nicht zu verlangen.

FAZIT: Auch im Verhältnis zu den Mitarbeitenden einer Verwaltung sind die Vorschriften des öffentlichen Rechtes peinlich zu beachten. Ein erkrankter Geschäftsführer gehört beispielsweise nicht ins Büro. Außerdem sind auch dort Abstandsregelungen und die Pflicht, einen Mund-Nasen-Schutz zu tragen, peinlich genau zu beachten.

Aktuelle Urteile

FORDERUNGEN

Aufwendungsersatz des Ex-Wohnungseigentümers?

Ein Ex-Wohnungseigentümer, der Verbindlichkeiten der Gemeinschaft getilgt hat, kann von den Wohnungseigentümern keine unmittelbare (anteilige) Erstattung seiner Aufwendungen für die Gemeinschaft verlangen.

BGH, Urteil v. 25.3.2022, V ZR 92/21

FAKTEN: Der klagende Eigentümer verlangt von einem anderen Eigentümer die Erstattung verauslagter Kosten für getilgte Verbindlichkeiten der Gemeinschaft in Höhe des Miteigentumsanteils des anderen. Er ist inzwischen aus der Gemeinschaft ausgetreten. Der BGH verneint einen Anspruch gegenüber einem früheren Miteigentümer. Dem Kläger stehe nur gegenüber der Gemeinschaft ein Aufwendungsersatzanspruch zu. Da der in Vorlage tretende Eigentümer für die Gemeinschaft tätig werde und sie von ihrer Schuld befreie, ergebe sich ein Erstattungsanspruch gegen die übrigen Eigentümerinnen und Eigentümer weder aus den Grundsätzen der Geschäftsführung ohne Auftrag noch aus Bereicherungsrecht.

FAZIT: Der BGH hatte sich bei diesem Problemkreis in der Vergangenheit festgelegt, der den Aufwendungsersatz verlangende Eigentümer müsse sich an die Gemeinschaft wenden. Das Ausscheiden des Eigentümers ändert seiner Ansicht nach nichts daran, dass es sich bei dem noch während der Mitgliedschaft entstandenen Erstattungsanspruch um eine Sozialverbindlichkeit handele. »

Wohnungseigentumsrecht – Aktuelle Urteile

BESCHLUSSFASSUNG ÜBER WIRTSCHAFTSPLAN

Zahlungspflicht für Vorschüsse

Ein Beschluss, mit dem „der Wirtschaftsplan“ beschlossen wird, begründet für die Vorschüsse eine Zahlungspflicht.

LG Frankfurt a. M., Beschluss v. 20.4.2022,
2-13 T 15/22

FAKTEN: Die Wohnungseigentümer genehmigen nach dem 1.12.2020 den Wirtschaftsplan für das Jahr 2021. Eigentümer B ist nicht bereit, die dort für sein Sondereigentum genannten Vorschüsse zu zahlen. Er meint, die Wohnungseigentümer hätten nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG die Vorschüsse und nicht den Wirtschaftsplan beschließen müssen. Das Gericht meint jedoch, im Beschluss über „den Wirtschaftsplan“ verstecke sich gleichsam der Beschluss über die Vorschüsse.

FAZIT: Eine Verwaltung sollte sich nicht an dieser Beurteilung eines Einzelrichters orientieren. Zwar ist es möglich, zu beschließen, dass die Eigentümer die Vorschüsse schulden sollen, die sich aus den ihnen vorliegenden Einzelwirtschaftsplänen ergeben. Viel besser ist es aber, wenn aus dem Beschluss, den die Wohnungseigentümer in der Versammlung fassen, ohne Weiteres und transparent hervorgeht, für welches Wohnungs- oder Teileigentum welches Hausgeld für ein Jahr geschuldet wird. Ferner sollte klar sein, wann dieses Hausgeld fällig ist und was passieren soll, wenn ein Eigentümer seinen Pflichten bei Fälligkeit nicht nachkommt.

EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Verfolgung der Schadenersatzansprüche der Eigentümer?

Die Gemeinschaft ist nach § 9a Abs. 2 WEG nicht berechtigt, Schadenersatzansprüche der Eigentümer gegen den Verwalter zu verfolgen. Ein Beschluss, der vor dem 1.12.2020 dazu gefasst wurde, ist unwirksam geworden.

AG Wuppertal, Urteil v. 3.12.2021, 95b C 122/20

FAKTEN: Die Gemeinschaft K meint, gegen den ehemaligen Verwalter B einen Anspruch auf Schadensersatz zu haben. K meint, B schulde ihr die Erstattung der Kosten einer erfolgreichen Anfechtungsklage (B hatte nicht genügend Angebote eingeholt). Im September 2020 fassen die Eigentümer einen Beschluss, gegen B Schadensersatzansprüche geltend zu machen. K erhebt Ende 2020 Klage. Jedoch ohne Erfolg! K sei nicht der Rechtsinhaber. Kostenschuldner der Prozesskosten aus dem Vorprozess seien die Eigentümerinnen und Eigentümer gewesen. Somit habe der Schaden aus dem verlorenen Prozess bei ihnen gelegen. Etwaige Schadensersatzansprüche gegen B seien damit Individualansprüche der einzelnen Eigentümer. Diese Ansprüche seien nicht auf K übergegangen.

FAZIT: Haben die Eigentümer Beschlüsse auf Grundlage von Beschlusskompetenzen gefasst, die ihnen das bis zum 30.11.2020 geltende WEG eingeräumt hatte, die aber nicht mehr bestehen, können Maßnahmen darauf nach herrschender Meinung nicht mehr gestützt werden. Auf Beschlüsse, mit denen die Eigentümer Rechte und Pflichten vergemeinschaftet haben, können mithin keine weiteren Maßnahmen gestützt werden.

TEILUNGSERKLÄRUNG

Bestimmtheit einer Formulierung

Die in eine Teilungserklärung aufgenommene Bestimmung: „Sollten die zu Sondereigentum erklärten Gebäudeteile nicht sondereigentumsfähig sein, so sind sie den jeweils zugehörigen Sondereigentumseinheiten zur Sondernutzung zugewiesen“, verstößt nicht gegen das Grundbuchrecht.

OLG Düsseldorf, Beschluss v. 25.5.2022, I-3 Wx 59/22

FAKTEN: In einer Teilungserklärung ist bestimmt, welche Räume und Bestandteile zum Sondereigentum gehören sollen. Der Absatz schließt mit der im Leitsatz genannten Erklärung. Das Grundbuchamt meint, diese Anordnung sei nicht eintragungsfähig. Das Gericht ist anderer Meinung. Der streitigen Erklärung komme die Bedeutung zu, vorsorglich bereits in der Teilungserklärung den Willen des teilenden Eigentümers dahingehend festzuhalten, dass an den fraglichen Gebäudeteilen wenigstens ein Sondernutzungsrecht bestehen solle. Bedenken gegen die Zulässigkeit der Regelung ergäben sich nicht, da anerkannt sei, dass die unwirksame Begründung von Sondereigentum in die Bestellung eines Sondernutzungsrechtes umgedeutet werden könne.

FAZIT: Eine Anordnung in der Teilungserklärung, welche wesentlichen Gebäudebestandteile im Sondereigentum stehen sollen, kann im Einzelfall umgedeutet werden. Die Verwaltung einer Wohnungseigentumsanlage ist dazu aber nicht berechtigt. Sie kann die Eigentümer bitten, die Verwaltung anzuweisen, wie sie die Regelung verstehen soll.



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



KOSTENVERTEILUNG

Privilegierte bauliche Veränderung

Ein Beschluss, die Kosten einer privilegierten baulichen Veränderung gleichmäßig auf alle Eigentümer zu verteilen, entspricht keiner ordnungsmäßigen Verwaltung.

AG Lübeck, Urteil v. 11.2.2022, 35 C 39/21 WEG

FAKTEN: In einer Versammlung geht es um die Ermöglichung von Ladestationen. Die Eigentümer überlegen, die Verwaltung anzuweisen, die Stadtwerke mit der Schaffung einer Ladeinfrastruktur zu beauftragen. Im Protokoll heißt es: „Kosten ca. 45.000 Euro, die von den neuen Miteigentümern der zu betreibenden Ladestationen zu gleichen Teilen zu tragen sind.“ Die Eigentümer erklären sich mit folgendem Beschluss einverstanden: „... schlägt Herr K. vor, zumindest einen Duldungsbeschluss dergestalt zu fassen, dass sich die Versammlungsteilnehmer vom Grundsatz her damit einverstanden erklären, dass in der Tiefgarage und den Außenstellplätzen eine Energieversorgung der einzelnen Stellplätze mit Ladestationen erfolgen darf. Die Kostenverteilung richtet sich nach dem WEG und ist, wie oben dargestellt, auf alle Nutzer angemessen zu verteilen.“ Gegen diesen Beschluss geht Eigentümer K in Bezug auf die Kostenverteilung vor. Er ist der Ansicht, die Kosten seien nicht zu gleichen Teilen an alle Miteigentümer zu verteilen, sondern nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile.

ENTSCHEIDUNG: Die Anfechtungsklage hat Erfolg! Diese Regelung widerspreche § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG. Danach habe jeder Eigentümer Kosten nach dem Verhältnis seiner Miteigentumsanteile zu tragen. Diese Kostenregelung gelte auch im Rahmen der Kostenverteilung einer baulichen Veränderung im Sinne des § 21 Abs. 1 Satz 1 WEG.

FAZIT: Legt man den Beschluss gutwillig aus, haben die Eigentümer bestimmt, dass die „neuen Miteigentümer“ die Kosten der Lademöglichkeit zu gleichen Teilen tragen sollen. Der Beschluss widerspricht also einer ordnungsmäßigen Verwaltung. »

25 Portionen
Smalltalk-Food

VIEL LÄRM UM WAS

Repräsentative Umfragen des Umweltbundesamtes zeigen, dass sich bis zu drei Viertel der Deutschen von Straßenverkehrslärm belästigt oder gestört fühlen. Immerhin 60 % sind von Lärm durch Nachbarn genervt. Und etwa jeder Dritte stört sich an Flug- und Schienenverkehrslärm.

Lärm ist ein altes Problem: Gegen Ende des 19. Jahrhunderts gründeten sich in den USA und Europa erste Gesellschaften gegen den Lärm. 1910 schrieb der Seuchenforscher Robert Koch über die störenden Geräusche: „Eines Tages wird der Mensch den Lärm ebenso unerbittlich bekämpfen müssen wie die Cholera und die Pest.“

25 Portionen
Smalltalk-Food

DEUTSCHLANDS LÄNGSTES GEBÄUDE

ist das als „Koloss von Rügen“ bekannt gewordene „KdF-Seebad Rügen“ in Prora.

Prora gehört zum Ostseebad Binz und liegt an der Prorer Wiek, der schönsten Bucht der Insel Rügen. Hier wurde die etwa 4,7 km lange Anlage im Auftrag der „NS-Gemeinschaft Kraft durch Freude“ zwischen 1936 und 1939 gebaut und zu großen Teilen auch vollendet. Die Anlage steht unter Denkmalschutz.

Sie ist neben dem „Reichsparteitagsgelände“ in Nürnberg die größte geschlossene architektonische Hinterlassenschaft der nationalsozialistischen Zeit. 20.000 Menschen sollten hier gleichzeitig Urlaub machen.



Mietrecht

Urteil des Monats: Nach Gewerken? Modernisierungsmieterhöhung muss nicht aufgeschlüsselt werden

Eine Modernisierungsmieterhöhung muss auch dann nicht nach Gewerken aufgeschlüsselt werden, wenn Maßnahmen an mehreren Gebäuden oder außerhalb der betroffenen Wohnung ausgeführt wurden. Es reicht aus, die Gesamtkosten abzüglich Instandsetzungsanteil anzugeben.

BGH, Urteile v. 20.7.2022, VIII ZR 337/21, VIII ZR 339/21 und VIII ZR 361/21

FAKTEN: Die Vermieterin mehrerer Wohnungen hatte Modernisierungen durchgeführt. Später erklärte sie Modernisierungsmieterhöhungen gemäß § 559 BGB. Den Mieterhöhungsschreiben war jeweils eine als „Kostenzusammenstellung und Berechnung der Mieterhöhung“ bezeichnete Anlage beigelegt. Diese enthielt Angaben zu den einzelnen Modernisierungsmaßnahmen, die hierfür jeweils angefallenen Gesamtkosten, den jeweils nach Abzug der Instandhaltungskosten verbleibenden umlagefähigen Modernisierungskostenanteil sowie die sich daraus ergebende Berechnung der jeweiligen Mieterhöhung. Die Mieter halten die Mieterhöhungserklärungen für unwirksam. Es reiche nicht aus, wenn der Vermieter die angefallenen Kosten

als Gesamtsumme ausweise und einen in den Gesamtkosten enthaltenen Instandsetzungsteil durch die Angabe einer Quote oder eines bezifferten Betrages kenntlich mache.

ENTSCHEIDUNG: Doch, meint der BGH. Der Vermieter müsse nicht die einzelnen Teilsommen ausweisen. Durch die Begründung sollen Mieterinnen und Mieter in die Lage versetzt werden, Grund und Umfang der Mieterhöhung prüfen und entscheiden zu können, ob sie Bedarf für eine eingehendere Kontrolle haben. Andererseits dürften die formellen Anforderungen an eine Modernisierungsmieterhöhung nicht zu hoch angesetzt werden. Sonst könnten Vermieter eine inhaltlich berechnete Mieterhöhung wo-

möglich nicht durchsetzen. Hierdurch würde ihnen der Anreiz genommen, vom Gesetzgeber ausdrücklich gewünschte Modernisierungen durchzuführen. Sei der Mieter unsicher, ob die Angaben des Vermieters zutreffen, könne er sein umfassendes Recht auf Auskunft und Belegung geltend machen. Anhand dieser Maßstäbe seien die Mieterhöhungserklärungen wirksam.

FAZIT: Der Vermieter muss deshalb die Gesamtkosten auch nicht nach Gewerken oder einer anderen Aufteilung aufschlüsseln. Das gilt auch, wenn umfangreiche und entsprechend kostenträchtige bauliche Veränderungen oder Maßnahmen außerhalb der Wohnung oder an mehreren Gebäuden ausgeführt wurden.

Aktuelle Urteile

NUR IN ABSTIMMUNG

Mieteraustausch einer Wohngemeinschaft hat Grenzen

Die Mitglieder einer Wohngemeinschaft haben keinen generellen Anspruch auf Zustimmung des Vermieters zum Austausch einzelner Mieter. Ein solcher besteht nur, wenn konkrete Anhaltspunkte für einen entsprechenden Willen der Vertragsparteien vorliegen.

BGH, Urteil v. 27.4.2022, VIII ZR 304/21

FAKTEN: Mehrere Mieter einer Wohnung verlangen von der Vermieterin, dem Austausch einzelner Mieter zuzustimmen. Eine ausdrückliche Regelung über den künftigen Wechsel von Mietern enthält der Mietvertrag nicht. Die Vermieterin lehnt ab. Der BGH gibt ihr Recht. Ein Anspruch auf Zustimmung zu einem Mieterwechsel würde erhebliche Vorteile auf Mieterseite begründen. Bisherige Mieter scheiden aus und haften ab dann nicht mehr für Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis. Die eintretenden Mieter würden von längerer Kündigungsfrist und möglicherweise geringerer Miete als bei einer Neuvermietung profitieren.

FAZIT: Die Tatsache, dass mehrere Personen als Wohngemeinschaft den Mietvertrag abschließen, genügt nicht, um ein Recht auf den Austausch von Mietern anzunehmen. Es handelte sich hier nicht um eine Studierenden-WG. Auch sonst waren keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass die Wohngemeinschaft auf einen häufigen Mitgliederwechsel angelegt war. Ein Anspruch auf Zustimmung zu einem Mieterwechsel ließ sich daher nicht aus dem Mietvertrag herleiten.

25 Portionen
Smalltalk-Food

CO₂

MINUS-CO₂-BILANZ

Bhutan ist das einzige Land der Welt, das eine negative CO₂-Bilanz aufweist. Die Verfassung des Landes gibt vor, dass mindestens 60 Prozent der Landmasse mit Wald bedeckt sein müssen. In Deutschland sind die Kohlendioxid-Emissionen im Jahr 2021 wieder angestiegen. Sie erhöhten sich gegenüber dem Jahr 2020 um 35 Millionen Tonnen bzw. rund 5,5 % auf 678 Millionen Tonnen Kohlendioxid. Gegenüber 1990 sind die Kohlendioxid-Emissionen insgesamt um 35,8 % gesunken.

Aktuelle Urteile

25 Portionen
Smalltalk-Food



PARK AND HYDE

Mit einer Fläche von 3,7 Quadratkilometern ist der Englische Garten (inkl. Maximiliansanlagen, Hof- und Finanzgarten) eine der größten innerstädtischen Parkanlagen der Welt. Er ist größer als der Central Park in New York oder der Hyde Park in London. Das Ranking der größten Stadtparks der Welt wird vom Richmond Park in London mit einer Parkfläche von 10 Quadratkilometern angeführt. Das entspricht etwa der Größe von 1.400 Fußballfeldern.

Foto: gettyimages/Bruno_I_Segretario

DEUTLICH KLEINERER FAHRRADKELLER

Verkleinerung von Fahrradkeller kann Mietminderung rechtfertigen

Die nachträgliche Verkleinerung eines großzügigen gemeinschaftlichen Fahrradkellers auf wenige Quadratmeter stellt einen Mangel der Mietsache dar, der zu einer Mietminderung führen kann. Hintergrund: Vom Fahrradkeller blieb nur ein Siebtel übrig.

BGH, Beschluss v. 12.10.2021, VIII ZR 51/20

FAKTEN: Die ehemaligen Mietvertragsparteien streiten darüber, ob der Mieter wegen eines verkleinerten Fahrradkellers die Miete mindern konnte. Zu Beginn des Mietverhältnisses befand sich im Haus ein etwa 50 Quadratmeter großer Fahrradkeller. Im Zuge von Modernisierungsarbeiten, bei denen unter anderem eine Zentralheizung installiert wurde, wurde der Fahrradkeller auf sieben Quadratmeter verkleinert. Amts- und Landgericht bejahten dies. Der BGH schließt sich dem an. Die Verkleinerung des Fahrradkellers begründe einen Mangel der Mietsache, der zu einer Minderung berechtigt. Auch bei einem bloßen Recht zur Mitbenutzung sei wegen der erheblichen Verkleinerung des Fahrradkellers eine Minderung in Höhe von 4,8 Prozent angemessen.

FAZIT: Eine Mietminderung ist auch nicht etwa deshalb ausgeschlossen, weil im Vorprozess über die Mieterhöhung bei der Bemessung der ortsüblichen Vergleichsmiete ein Abschlag wegen eingeschränkter Möglichkeiten zum Abstellen von Fahrrädern berücksichtigt worden ist. Die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete einerseits und die Frage, ob ein Mangel vorliegt, andererseits sind getrennt zu beurteilen.

MIETPREISBREMSE

Umfang der Auskunftspflicht nach Modernisierung

Umfassend modernisierte Wohnungen unterliegen nicht der Mietpreisbremse, sofern der Vermieter vorab Auskunft über die Modernisierung gibt. Dem ist mit dem Hinweis auf die Modernisierung Genüge getan. Weitergehender Angaben zu deren Art und Umfang bedarf es nicht.

BGH, Urteil v. 18.5.2022, VIII ZR 9/22

FAKTEN: In Gebieten mit Geltung der Mietpreisbremse darf die Miete bei neu abgeschlossenen Mietverträgen maximal zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Keine Beschränkung der zulässigen Miethöhe gilt jedoch bei der ersten Vermietung einer Wohnung nach einer umfassenden Modernisierung (§ 556f Satz 2 BGB). Auf diese Ausnahme kann sich ein Vermieter aber nur berufen, wenn er dem Mieter vor Abschluss des Mietvertrages unaufgefordert in Textform Auskunft darüber erteilt hat, dass es sich um eine umfassend modernisierte Wohnung handelt, so § 556g Abs. 1a Nr. 4 BGB. Der Vermieter erfüllt, so der BGH, seine Auskunftspflicht aus § 556g Abs. 1a Nr. 4 BGB bereits mit der bloßen Mitteilung, beim Abschluss des Mietvertrages handle es sich um die erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung. Hingegen ist der Vermieter nicht verpflichtet, unaufgefordert nähere Angaben über Umfang und Details der Modernisierung zu machen.

FAZIT: Bezweifelt der Mieter, dass die Modernisierung umfassend war, und möchte er mehr darüber wissen, steht ihm ein Auskunftsanspruch aus § 556g Abs. 3 BGB zu. «

Digitales & Energie

Aus gegebenem Anlass

Mit diesen 10 Tipps lassen sich Energie und Kosten sparen:

1 LÜFTUNGSANLAGEN

Eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung kann wertvolle Heizenergie sparen.

2 FENSTER ABDICHTEN ODER ERNEuern

Potenziell undichte Stellen wie Fenster und Türen lassen Wärme entweichen.

3 JEDES GRAD ZÄHLT

Nicht jeder Raum muss gleichermaßen geheizt werden.

4 TÜREN SCHLIESSEN

Zum optimalen Erhalt der Raumtemperatur sollten die Zimmertüren geschlossen gehalten werden.

5 HEIZKÖRPER FREI LASSEN

Heizkörper sollten frei von anderen Gegenständen gehalten werden, da diese isolierend wirken.

6 RICHTIGE LUFTFEUCHTIGKEIT

Ideal ist eine Luftfeuchtigkeit zwischen 40 und 60 Prozent.

7 NACHTS TEMPERATUR SENKEN

Gerade nachts lässt sich Energie sparen, wenn Wohnräume ungenutzt sind.

8 RICHTIG LÜFTEN

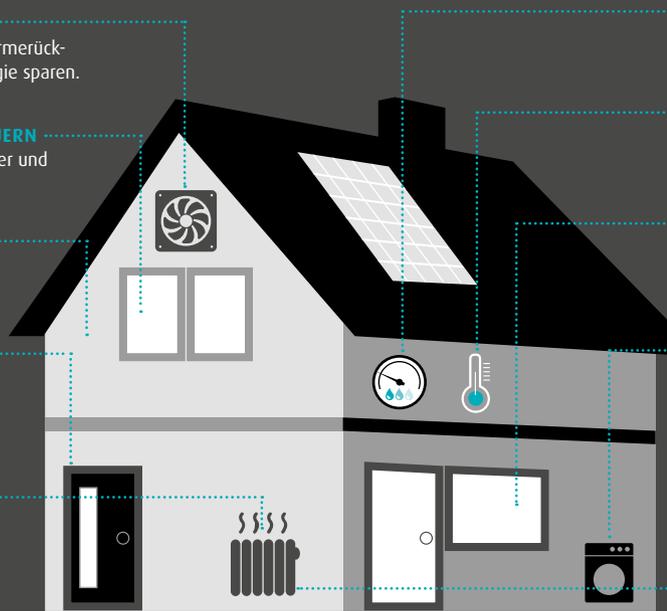
Für einen optimalen Luftwechsel empfiehlt sich Stoßlüften – mehrmals täglich für mehrere Minuten.

9 WARMWASSER

Mit sparsamen Armaturen oder effizienten Wasch- und Spülmaschinen kann der Warmwasserverbrauch reduziert werden.

10 HEIZKÖRPER ENTLÜFTEN

Damit das Wasser ungestört zirkulieren kann, sollte vor jeder Heizperiode entlüftet werden.



Grafik: Techem

FÖRDERREFORM

Weniger Geld für Sanierungen

Am 28. Juli traten im ersten Schritt neue Förderbedingungen für Anträge auf Komplettanierungen bei der staatlichen Förderbank KfW in Kraft. Es gibt nun keine direkten Zuschüsse mehr – nur noch für Kommunen –, sondern zinsverbilligte Kredite sowie einen Tilgungszuschuss. Die zweite Stufe der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) griff zum 15. August: Wer sich etwa eine Wärmepumpe anschaffen oder Fenster austauschen will, bekommt weniger Geld vom Staat.

Die Förderzuschüsse werden ab dem 15. August um fünf bis zehn Prozentpunkte gekürzt. So werden etwa beim Fensteraustausch die Mittel von 15.000 Euro auf 12.000 Euro reduziert; bei Dämmungen sinken die Sätze um 20 Prozent. Beim Einbau einer Wärmepumpe gibt es beispielsweise künftig statt 50 Prozent der Kosten nur noch maximal 40 Prozent vom Staat – statt bis zu 30.000 Euro sollen es nach der Reform also noch maximal 24.000 Euro sein, rechnete das Wirtschaftsministerium vor. Den maximalen Fördersatz bekommt man mit einem neuen Wärmepumpen-Bonus für besonders effiziente Typen und einem Heizungs-Tausch-Bonus.

Um den Gasmangel im Winter abzuwenden, muss viel Energie gespart werden – deutlich mehr als bislang, sagt die Bundesnetzagentur. Keine gute Idee ist es laut Meinung von Experten, zu versuchen, Wohnungen mit elektrischen Heizlüftern warm zu bekommen. Das könnte zur Überlastung der Netze führen.

DATENMANGEL ERSCHWERT UMSETZUNG VON ESG-STRATEGIEN

„Wie geht ESG im Asset Management?“ lautet der Titel einer Erhebung, die der Berufsverband RICS Deutschland von Januar bis April 2022 durchgeführt hat. An der Befragung nahmen RICS-Mitglieder aus den Bereichen Investment, Asset und Property Management sowie Dienstleistung, Projektentwicklung und Beratung teil. Wenig überraschend ist die Tatsache, dass 94 Prozent der Studienteilnehmenden dem abstrakten ESG-Konzept grundsätzlich eine hohe oder sehr hohe Relevanz beimessen. **In der Praxis sehen sie jedoch große Defizite: 52 Prozent beklagen die mangelnde Verfügbarkeit von Verbrauchsdaten der Mieter**, zwölf Prozent vermissen einheitliche Standards für Gebäudedaten. Des Weiteren stellen fehlende Vergleichsdaten und deren Definition die Branche vor große Herausforderungen.



Im Security-Experts-Forum in Halle 6 präsentieren die ausstellenden Firmen der Security Essen täglich aktuelle Produktinnovationen.



SECURITY ESSEN 2022

Von Cybercrime bis Brandschutz

Die Security Essen präsentiert vom **20. bis 23. September 2022** innovative Produkte und Lösungen rund um Sicherheitstechnik und -dienstleistungen. Seit mehr als 40 Jahren ist die Security Essen die Leitmesse der zivilen Sicherheit und damit auch Treffpunkt für den Wissensaustausch. Auf der neuen Digital-Networking-Security-Konferenz in Halle 7 berichten Experten an den ersten beiden Messetagen über aktuelle Vorfälle, wichtige Schnittstellen zwischen der Corporate- und IT-Security, rechtliche Vorgaben und praktische Umsetzungsbeispiele. Die Referenten der 14 Vorträge behandeln unter anderem die Themen „Zwischen Cybercrime und Cyberwarfare – warum Cybersicherheit Chefsache ist“ (Thomas Köhler, Sachbuchautor), „DDOS-Angriffe via IoT-Geräte“ (David Walkiewicz, Director Test Research bei AV-TEST) und „Next Level Security Awareness Training“ (Alex Wyllie, Gründer und Geschäftsführer von IT-Seal). Außerdem erwarten die Besucher Handlungsempfehlungen beim Management von Cyber-Krisen (Dr. Holger Kaschner, Information Security Consulting, DCSO Deutsche Cyber-Sicherheitsorganisation) und Hinweise zur sicheren Nutzung von Cloud-Anwendungen (Oliver Dehning, Leiter der TeleTrust AG Cloud Security).

Im Security-Experts-Forum in Halle 6 präsentieren die ausstellenden Firmen der Security Essen täglich aktuelle Produktinnovationen, während das Brandschutzforum in Halle 7 umfassende Informationen zu Brandprävention und -bekämpfung liefert. Die Titel der insgesamt zehn Vorträge am 22. und 23. September lauten beispielsweise „Neue Technologien und Innovationen im Brandschutz“ (Dirk Aschenbrenner, Feuerwehr Dortmund), oder „Brandschutz im IT-Grundschutz“ (Lars Oliver Laschinsky, Institut für Sicherheits- und Gefahrenttraining).

KONGRESS

IMMOBILIEN- UND FACILITY MANAGEMENT MIT SAP

Unter dem Motto „Cloudbasierte Datenplattformen für eine nachhaltige Zukunft“ werden die wichtigsten Trends auf dem Jahreskongress Immobilien- und Facility Management mit SAP vom 28. bis 29. September 2022 in Potsdam vorgestellt. Spannende Berichte von Anwendern sowie SAP-Experten beschäftigen sich mit relevanten Fragestellungen zu einem zukunftsfähigen Immobilienmanagement für Projekte aus den Bereichen Industrie, Handel, Infrastrukturunternehmen, Finanzen und Wohnungswirtschaft. Darunter berichten namhafte Unternehmen und Organisationen wie ABG FRANKFURT HOLDING, MEAG MUNICH ERGO Asset Management, DB Systel, KSG Hannover, Aroundtown SA, PHOENIX CONTACT Electronics, TÜV SÜD Advimo, BSH Hausgeräte und viele weitere.

Infos und Anmeldung:

<https://tacinsights.eventsair.com/sap-immobilienforum/>



HOCH HINAUS IN FRANKFURT

Platz 1: Commerzbank-Tower (259 Meter)
Architekt: Norman Foster, Fertigstellung 1997

Platz 2: Messeturm Frankfurt (256,5 Meter)
Architekt: Helmut Jahns, Fertigstellung 1990

Platz 3: Westendstraße 1 (208 Meter)
Architekten: Kohn Pedersen Fox (USA),
Fertigstellung 1993



Höchstes Haus außerhalb Frankfurts ist der Post Tower in Bonn, mit 162,5 Metern Höhe derzeit die Nummer 13 im Land. Das 2019 begonnene Alexanderhochhaus, ein von Ortner & Ortner entworfener Apartmentturm, wird mit seinen 150 Metern aber bei seiner Fertigstellung im Jahr 2023 zwar das höchste Haus Berlins sein, aber zu diesem Zeitpunkt vermutlich nicht mal mehr in den nationalen Top 20 rangieren.

Auf leisen Sohlen: Microsoft und die Immobilienbranche



„Ein sehr lokaler Nischenmarkt ist besser durch die Fachexperten zu bedienen, als wenn Microsoft das branchenspezifische Fachwissen aufbauen müsste.“

Susanne Vieker, Geschäftsführerin
der Haufe-Lexware Real Estate AG

Ein koreanischer Besucher der Hannovermesse rief vor einigen Jahren stauend aus: „Microsoft is all over the place!“ Und er erzählte auf, welche Vielzahl von Businessprozessen die Software des legendären Giganten unterstützt oder gar erst ermöglicht. Und in der Tat, so viel ist wohl unbestritten: Die Plattformen und Lösungen von Microsoft bieten eine ungeheure Funktionsvielfalt und sind eine erfolgreiche Spielwiese für innovative Softwareentwickler aus allen Branchen und Anwendungssegmenten. Grenzen für diese Kreativitätsbooster sind nicht in Sicht, im Gegenteil, der Zoo an immer neuen Nutzungsmöglichkeiten wächst ununterbrochen.

So weit, so richtig. Warum hört man dann aber aus Expertenkreisen Bemerkungen wie: „In Europa fehlt ein eigenständiges Microsoft-Immobilienmodul, eine Plattform für die Applikationsebene“? Also doch nicht „all over the place“, sondern überall außer in der Immobilienwirtschaft? Es ist wie so oft eine Sache des Blickwinkels.

Wer Microsoft auf der Liste der großen Mitspieler im spezialisierten Plattformmarkt der Immobilienwirtschaft sucht, wird erstaunt feststellen, dass der US-Riese nicht auftaucht. Da findet sich

eine wachsende Zahl von Spezialisten für alle Aspekte des Gebäudemanagements, Workplace Managements usw., insbesondere wenn es um den Kundenkreis des Corporate-Segments geht. Yardi, Planon und viele weitere Player tummeln sich dort, und nicht zuletzt ist auch SAP mit von der Partie, fast eine Art pars pro toto für umfangreiche Branchenplattformen.

Microsoft-Strategie: Per Umweg in die Immobilienbranche

Im Bereich Immobilienverwaltung stellt das Unternehmen beispielsweise mit SAP Intelligent Real Estate eine Cloudlösung zur Verfügung, die den gesamten Lebenszyklus von Immobilien von der Planung über den Betrieb bis hin zur Instandhaltung abdeckt. Microsoft wiederum kann derzeit nicht mit einer ähnlich umfassenden genuinen Immobilienverwaltungsplattform aufwarten. Können Verwalter dann also die entsprechenden Prozesse nicht mit Microsoft-Technologie abwickeln?

Dies wäre nun wirklich ein gewaltiger Trugschluss. Selbstverständlich bietet

Microsoft mit seinen Allround-Plattformen wie der Azure Cloud oder der Power-Plattform hervorragende Fundamente für den Aufbau umfangreicher Lösungsfamilien für die unterschiedlichsten Funktionen und Anwendungsfelder. Die Stärke dieser Plattformen ist es, dass über verschiedene Softwareverbindungen auch Microsoft-fremde Lösungen integriert werden können – ein Weg für Entwickler aller Art, ein quasi unbegrenztes Funktionspektrum über die Plattformen abzubilden, insbesondere wenn es darum geht, Prozesse oder Prozessmanagementaufgaben zu automatisieren. Und genau dies ist die Strategie, die Microsoft im Bereich Immobilienwirtschaft fährt: Eine große Vielfalt an Softwareentwicklern kann einzelne Anwendungen oder Anwendungsgruppen generieren und an die Microsoft-Plattformen andocken.

Dazu erklärt ein Microsoft-Sprecher: „Wir bieten der Immobilienwirtschaft unser einzigartiges Partnernetzwerk an. Allein in Deutschland arbeiten wir mit



Zwar verzichtet Microsoft bislang auf eine eigene branchenspezifische Plattform für den europäischen Immobilienmarkt. Im Hintergrund ist der Software-Gigant aus dem US-Bundesstaat Washington jedoch ein wichtiger Treiber.

mehr als 30.000 IT-Dienstleistern, IT-Serviceunternehmen, Hardwarepartnern und Start-ups zusammen, weltweit sind es mehr als 400.000 Partnerunternehmen.“ Mit diesen Technologiepartnern an Bord bedient Microsoft auch die Immobilienbranche mit Lösungen für alle Aspekte und Prozesse, die die zugehörigen Geschäftsmodelle ausmachen. Konkret heißt das: „Wir liefern die Basis mit eigenen Produkten wie unseren Cloud- und Software-Plattformen Microsoft Azure, Microsoft Dynamics 365 und Microsoft 365. Unsere Partner veredeln diese Technologien mit fundiertem Know-how über Branchen und Märkte und bringen sie als maßgeschneiderte Lösungen zu unseren Kunden aus der Immobilienbranche.“ Die Partnerunternehmen sind meist Spezialisten für bestimmte branchenspezifische

Funktionalitäten, Prozesse und Aufgaben, die für diese segmentierten Herausforderungen individuelle Lösungen anbieten. Microsoft: „So haben wir Hunderte von Lösungen für den Immobiliensektor im Angebot. Man kann sie über Microsoft AppSource beziehen, unseren Online-shop, der Tausende geschäftliche Anwendungen und Dienste enthält.“

Microsoft bietet Technologie für gebündeltes Immobilien-Fachwissen

Die Azure Cloud ist also zunächst nichts anderes als eine Plattform für die optimierte Entwicklung und Nutzung von Anwendungen, ein neutrales Cloud-Betriebssystem, ganz unabhängig von Branche oder Aufgabenstellung. Aufbauend darauf können nicht nur Partner, sondern auch Kunden selbst eigene Lösungen entwickeln und betreiben.

Susanne Vieker, Geschäftsführerin der Haufe-Lexware Real Estate AG, verantwortlich für Produktentwicklung &

Support, sieht in diesem Geschäftsmodell ganz klare Vorteile: „Ein sehr lokaler Nischenmarkt ist besser durch die Fachexperten zu bedienen, als wenn Microsoft das branchenspezifische Fachwissen aufbauen müsste (und dann nur für den deutschen Markt – in anderen Ländern sind die Regularien wieder anders). Zusätzlich fehlt noch der Zugang zum Markt. Unsere Branche der Immobilien- und Wohnungswirtschaft müsste sich stark vergrößern und insbesondere international vereinheitlichen, um für einen Technologieexperten und -riesen attraktiv zu sein.“

Das Fachwissen ist also in dieser Sichtweise über unzählige Spezialisten und Entwickler verteilt. Microsoft bietet dafür die technologische Basis, ohne selbst zum Immobilienexperten werden zu müssen. Haufe gehört zu den vielen Partnern mit profundem Immobilien-Know-how, die auf diese Lösungsphilosophie aufsetzen. Susanne Vieker dazu: „Microsoft Azure nutzen wir in den Bereichen Entwicklung des Systems und für den Betrieb der Software Haufe axera. Dadurch, dass Microsoft seine Dienste als verwaltete Lösung anbietet, die tief integriert ist, können wir uns auf unsere Arbeit konzentrieren – das Erstellen neuer immobilien- und wohnungswirtschaftlicher Funktionen. Ressourcenaufwändige Betriebs- und Infrastrukturarbeiten entfallen für uns, diese können quasi auf Knopfdruck automatisch skaliert werden. Ein weiterer Aspekt ist, dass Microsoft seine Dienste permanent weiterentwickelt, sodass uns neue Funktionen sofort zur Verfügung stehen.“ Auf diese Weise lassen sich zusätzliche Funktionalitäten oder verbesserte Versionen schnell implementieren und skalieren.

Haufe steht für die Gruppe von „alten Hasen“ unter den Immobilienspezialisten. Andere große Marktplayer und eine wachsende Zahl von Start-ups versorgen inzwischen die Branche ebenfalls mit »

Mit seinen Allround-Plattformen wie der Azure Cloud oder der Power-Plattform bietet Microsoft hervorragende Fundamente für den Aufbau umfangreicher Lösungsfamilien.



aufgabenspezifischen Softwarelösungen, die jede für sich oft nur wenige Funktionalitäten optimiert abbilden. Zwei Beispiele für die Lösungsvielfalt in diesem Microsoft-basierten Geschäftsfeld:

Lohnt sich eine eigene Immobilienplattform für Microsoft überhaupt?

Das Start-up BuildingMinds hat ein plattformbasiertes System zur intelligenten Immobilienportfolio-Analyse geschaffen. Mit Hilfe eines Common Data Models (der Microsoft-Datenplattform für alle Geschäfts- und Analyseanwendungen), einer modernen Cloud-Architektur und Machine Learning kann so vor allem der Ressourcenverbrauch eines Gebäudes gemanagt werden. Zusätzlich liefert die Plattform Informationen darüber, inwiefern der eigene CO₂-Spiegel von den branchenüblichen Dekarbonisierungsstandards abweicht, und kalkuliert mittels Simulationsfunktionen die möglichen Kosten einer Bepreisung von CO₂-Emissionen.

Bosch Energy and Building Solutions hat mit seiner „Energy Platform“ ein Energiedaten-Managementsystem in der Cloud entwickelt. Die Plattform bündelt

Daten aus verschiedensten Quellen, wie Messdaten zum Energieverbrauch, Wetterdaten oder Daten aus der Produktion, um sie gemeinsam auszuwerten. So lässt sich beispielsweise der Energie- und Ressourcenbedarf von Fertigungsmaschinen und Standorten genau verfolgen und verbrauchsoptimiert steuern.

Die Frage ist nun: Will und kann man sich bei Microsoft die Entwicklung einer eigenen Immobilienwirtschaftsplattform ersparen? Für den Ansatz, den das Unternehmen bisher verfolgt – Entwicklungsfundamente für spezialisierte Softwareanbieter zur Verfügung zu stellen –, spricht, dass für jede Aufgabe das führende Branchenwissen in die Lösungen einfließen kann. Große IT-Häuser, die Komplettlösungen für die Plattformen auf dem Markt liefern, können in aller Regel nicht in jeder Funktionalität mit dem besten Know-how aufwarten – bei manchen Prozessen macht sich dies für die Anwender deutlich bemerkbar. Hinzu kommt, dass die Microsoft-Tools permanent technologisch fortentwickelt werden, wie Susanne Vieker hervorhebt: „Microsoft Azure entwickelt sich rasant weiter. Gerade Themen wie Big Data und Business Analytics rücken stark in den Fokus, dadurch auch für unsere Branchen-Kunden und für uns. In der Softwareentwicklung wägen wir stets zwischen neuen Microsoft-Azure-Lösungen

und möglichen Alternativen im Open Source- und Closed-Source-Softwarebereich ab; schauen uns die jeweiligen Potenziale und Risiken an. Daher wird immer im Einzelfall entschieden. Strategisch setzen wir weiter auf die Azure Cloud. Wir sehen hier enormes Entwicklungspotenzial für die Systeme, die wir am Markt anbieten.“

Generell kommt der auf einer Vielzahl von Spezialisten aufbauende Microsoftansatz in den Fachabteilungen der Immobilienunternehmen offenbar sehr gut an, da die einzelnen Module sich relativ einfach integrieren und bedienen lassen und die gesamte Softwarekonstruktion weniger funktionsüberfrachtet ist als etwa die Pendants in der SAP-Welt. Allerdings gibt es noch einen anderen Blickwinkel, nämlich den der IT-Abteilungen, die ihrer Bewertung andere Kriterien zugrunde legen. Dort zieht man die eine große, zentral steuerbare Softwarelösung dem kleinteiligen Werkzeugkasten der Microsoft-Partner vor – so berichten es jedenfalls Insider aus der Welt der Unternehmensberatungsbranche.

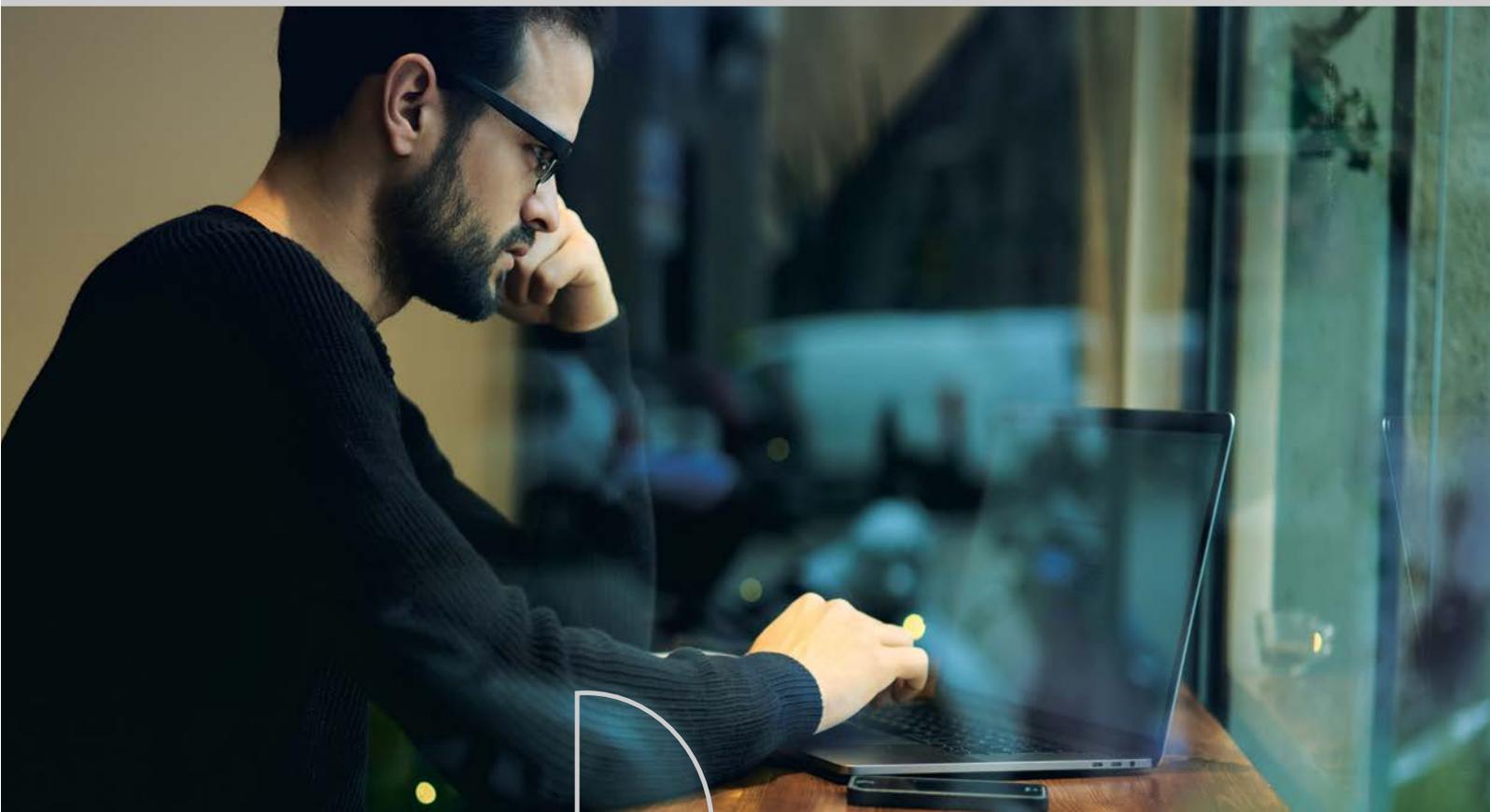
Ob man bei Microsoft für alle Zeiten auf eine eigene Immobilienplattform verzichten will, ist schwer zu beurteilen. Es ist auf jeden Fall zu vermuten, dass der Software-Riese den Markt sehr genau im Auge behält. Möglicherweise ist Aareon mit der Plattform Wodis Yuneo auf dem Weg zu einer Branchenplattform auf Microsoft-Technologie. Yuneo ist ein ERP-System für die Verwaltung von Gewerbeimmobilien und die Wohnungsverwaltung im kommerziellen Umfeld. Alle Funktionen wie Bestandsmanagement, Rechnungswesen und Instandhaltung sind in dieses System integriert, wobei Microsoft Dynamics 365 Business Central als technologische Basis fungiert. Bei weiterem Ausbau könnte daraus nach Ansicht von Experten eine Branchenlösung werden, mit der Microsoft sozusagen durch die Hintertür zum Konkurrenten der großen Immobilienplattformbetreiber würde. «

Dr. Hans-Dieter Radecke, Tiefenbach



SCHIEFSTER TURM DER WELT

Der schiefste Turm der Welt steht nicht in Pisa, sondern in Deutschland! **Die Kirche in Suurhusen in Ostfriesland hat eine Neigung von 5,19 Grad.** Die Neigung des schiefen Turms von Pisa beträgt nur 3,97 Grad. Im Jahr 1885 wurde erstmals eine Abweichung des Turms von der Vertikalen bemerkt. Zurückgeführt wird das auf die Entwässerung der umliegenden Ländereien, die den Grundwasserspiegel absenkten, woraufhin die bisher im Grundwasser konservierten Eichenstämme durch Luftzutritt zu verrotten begannen.



Neue Zeiten erfordern ein neues Denken.

Sparen Sie Ressourcen und sorgen Sie so für nachhaltiges, effizientes Arbeiten.

Mit den Features & Funktionen von Immoware24 können Sie etwas bewirken! Sparen Sie sich z. B. Fahrtwege, da unsere Software komplett ortsunabhängig funktioniert. Reduzieren Sie außerdem ausgedruckte Dokumente für Ihre Kunden und teilen Sie Informationen, Daten und Briefe klimaneutral auf digitalem Wege.

Dass unsere Server in einem „grünen“ Rechenzentrum stehen, welches mit 100% Ökostrom betrieben wird, versteht sich von selbst.

Hier erfahren Sie mehr!

www.immoware24.de/neuzeiten-immo



Scannen &
mehr erfahren

Der schwere Start des Digital Twins

Woher rührt Ihre Idee für ein Buch über BIM im Bestand?

Alle: Der Nutzen der BIM-Methode in der Betriebsphase wird als sehr hoch angesehen. Dennoch fokussieren Forschung und Praxis immer noch hauptsächlich die Phasen Planen und Bauen. Im Arbeitskreis Digitalisierung (AKD) der GEFMA entwickeln wir seit vielen Jahren zahlreiche nationale und internationale Publikationen als Hilfestellung für die FM-Branche. Neben Büchern, Richtlinien, Trendreports und Marktübersichten gehören hierzu auch White Papers. Das White Paper „Building Information Modeling im Facility Management“ erschien in zweiter Ausgabe 2019. Es wurde seither sehr stark nachgefragt. Auf dieser Basis entschieden wir uns, ein deutlich erweitertes und aktualisiertes Fachbuch durch die Mitglieder des AKD zu verfassen.

DIE INTERVIEWPARTNER

Prof. Dr. rer. nat. habil. Michael May vertritt als GEFMA-Vorstand für Digitalisierung den Verband auch international, etwa bei IFMA und EuroFM. Er ist EuroFM-Botschafter für Deutschland.

Prof. Dr.-Ing. Markus Krämer ist Professor im Fachgebiet Informations- und Kommunikationstechnik im FM an der HTW Berlin. Er lehrt dort CAFM, Geschäftsprozess- und IT-Management.

Maik Schlundt arbeitet als Business Analyst für CAFM bei der DKB-Service GmbH. Er optimiert Facility-Management-Prozesse durch Digitalisierung. Darüber hinaus wirkt er als Autor und Dozent für digitales Facility Management.

„Ich erlebe zunehmend, wie unsere Absolventen in großen Einrichtungen wie an Flughäfen, Forschungsinstituten und im öffentlichen Bereich maßgeblich für die Digitalisierung im FM-Bereich verantwortlich sind.“

Prof. Dr. rer. nat. habil. Michael May, GEFMA-Vorstand



Die Quintessenz Ihres neuen Buches „BIM im Immobilienbetrieb“ lautet: „Die Technologie ist da. Sie wird aber noch zu wenig oder nicht effizient genug eingesetzt.“ Warum ist das immer noch so?

Krämer: Zuallererst ist der Umgang mit der großen Zahl von Bestandsgebäuden eine Herausforderung. Es existieren keine As-built-BIM-Modelle für diese. Es gibt nun neue Technologien und Verfahren, die unter Scan2BIM zusammengefasst werden. Auch wurden vereinfachte BIM-Light-Ansätze für den Betrieb entwickelt. Diese senken den Aufwand für eine nachträgliche Modellerstellung deutlich. Und die Anzahl der BIM-Neubauprojekte nimmt erst seit den letzten Jahren signifikant zu. Folglich kommen jetzt erst entsprechende BIM-Modelle aus der Planungs- und Bauphase bei den FM- und CREM-Organisationen an.

May: Noch vor wenigen Jahren gab es kaum Bedarf seitens des Immobilienbetriebs, BIM einzusetzen. Deshalb ging die Softwarebranche das Thema nur

zögerlich an. Das hat sich nun geändert. Die Technologie hat sich enorm verbessert. Aber BIM ist nicht nur ein Technologie-, sondern auch sehr stark ein Kollaborationsthema. Der Mensch gibt immer noch den Ton an.

Schlundt: Auch muss unterschieden werden zwischen Bestandsgebäuden und Neubau: Bei größeren Projekten in Deutschland wird im Neubau BIM verwendet. Das geht aber ganz selten über die Planungsphase hinaus. Hier sehen wir ein enormes Potenzial.

Geht es bei BIM in Deutschland immer noch darum, erst mal von 2D zu 3D zu kommen? Neben den zusätzlichen Layern Zeit (4D) und Kosten (5D) scheint bislang erst wenig im Alltagsbusiness angekommen zu sein?

May: 2D bis 5D werden heute gut beherrscht. Jetzt muss der Aufwand, der beim Planen und Bauen in BIM gesteckt wird, auch in der viel längeren und kostspieligeren Nutzungsphase von Gebäuden zur Wertschöpfung beitragen.

Der digitale Gebäudewilling ist auf der Welt. Es gibt vielversprechende Ansätze etwa für BIM im Bestand – wie **drei Experten im Interview** bezeugen. Doch wann die Daten auch durchgehend im Immobilienlebenszyklus zur Verfügung stehen, ist noch nicht erkenntlich.

Schlundt: In Deutschland steckt BIM noch in den Kinderschuhen. Selbst einige BIM-Anbieter behaupten, es sei bloß ein Hype. Außerhalb Deutschlands ist man viel weiter. Daraus sollten wir lernen. BIM heißt auch nicht automatisch, dass ein 3D-Modell vorhanden ist. Wir zeigen anhand von Fallbeispielen den Mehrwert von BIM in der Betriebsphase auf. Leider wird BIM zurzeit oft nur für Prestigeobjekte eingesetzt.

Wie sieht ein über den Lebenszyklus verwendbares BIM-Datenmodell aus?

Schlundt: Die bisherigen BIM-Modelle entsprechen lediglich einem Framework. Das muss definiert werden. Es gibt viele

Die mangelnde Datenkompatibilität allein zwischen CAD und CAFM ist schon im Ansatz austauschfeindlich. Warum hat an dieser Stelle etwa das IFC-Modell noch nicht viel gebracht?

Krämer: Das würde ich nicht so sehen. Es ist zwar richtig, dass der offene Charakter des IFC-Ansatzes, mit dem digitale Bauwerksmodelle sehr flexibel, aber eben auch sehr unterschiedlich abgebildet werden können, zu erheblichen Problemen im praktischen Einsatz geführt hat. Es ist aber auch festzuhalten, dass der Austausch zunehmend besser funktioniert. Akzeptierte aufgabenbezogene Austauschstandards auf Basis von IFC, so genannte MVDs, etwa als Bestandteil

May: Auch sei an die Prüfung des Datenaustauschs zwischen BIM und CAFM im Rahmen der GEFMA-Zertifizierung nach Richtlinie 444 erinnert. Die meisten CAFM-Systeme, die in den letzten fünf Jahren von uns zertifiziert wurden, beherrschen diesen Austausch nun.

Schlundt: Die Technologie ist da. Das Mindset und natürlich auch finanzielle Ressourcen, aber auch Fachkräfte müssen dazugeholt werden. Nur dann wird Technologie erfolgreich verwendet. Im Endeffekt muss das Facility Management dies von den Softwareherstellern fordern und über Projekte entsprechend implementieren.

Gibt es eine überzeugende Modellrechnung für den Return on Investment?

Krämer: Der wirtschaftliche Nutzen wird immer nur projekt- oder unternehmensspezifisch nachgewiesen werden können. Wir haben deshalb wesentliche Treiber der Wertschöpfung im Buch zusammengestellt. Diese werden anhand von typischen BIM-Anwendungsfällen im Immobilienbetrieb aufbereitet. Ein vergleichbares Verfahren wird mit der GEFMA RL 460 für die Berechnung der Wirtschaftlichkeit von CAFM-Systemen bereits seit Jahren erfolgreich eingesetzt. Letztendlich wird eine Entscheidung zur Anwendung der BIM-Methode im Immobilienbetrieb aber nicht durch rein finanzwirtschaftliche Größen begründet werden können. Deshalb schlagen wir vor, die Kunden-, Prozess- und Innovationsperspektive mit einzubeziehen.

Worin also besteht der Prozess- und Innovationsmehrwert genau?

Schlundt: Diese Frage haben wir ausführlich im Buch beantwortet. So wird etwa durch BIM beim Übergang zwischen einzelnen Lebenszyklusphasen der Datenverlust reduziert. Dadurch »

„Der modellbasierte Austausch von Daten hat in den letzten Jahren nicht zuletzt mit CAFM-Systemen stark zugenommen – auch wenn nicht jedes Projekt gleich als BIM-Projekt bezeichnet wird.“

Prof. Dr.-Ing. Markus Krämer,
Professor an der HTW Berlin

von CAFM-Connect, zeigen auch in der Praxis Wirkung. Die umfassenden Standardisierungsinitiativen auch im Bereich der Klassifizierung wirken sich ebenfalls positiv aus. Zukünftig werden BIM und IFC die Schnittstelle zu CAFM-Systemen deutlich vereinfachen – zumindest was die Grundelemente betrifft.

Verbände, die dies in Angriff nehmen. Hier herrscht ein hoher und dadurch langwieriger Abstimmungsbedarf. In Deutschland muss ein anerkannter Standard etabliert werden. Nur so wird der Datenaustausch funktionieren. Einen Überblick über die Standardisierungsinitiativen liefert unser Buch im Anhang.



entfallen die Kosten zur Neuaufnahme. Die Qualität der Prozesse basierend auf konkreten Daten wird erhöht. Es können somit wesentlich früher Entscheidungen bezogen auf Daten und nicht aus dem Bauchgefühl getroffen werden.

Was muss sich ändern, damit – sagen wir – ein Architekt lebenszyklusorientiert denkt?

Krämer: Die Umstellung muss vor allem im Kopf aller Beteiligten passieren. Mit der Anwendung der BIM-Methode und der Umsetzung aktueller BIM-Leitfäden, wie BIM4Infra, wird der Wandel zu einer lebenszyklusorientierten Sichtweise prinzipbedingt gefördert. Aus Sicht des Immobilienbetriebs werden digitale Bauwerksmodelle auch als Chance verstanden. Betreiber- und Eigentümersicht sind einfacher in der Planungsphase einzubringen. Bereits am Modell können Betriebskonzepte abgestimmt werden.

May: Nicht zu vergessen: Die Themen Immobilienbetrieb und FM sollten heute auch mit in die Ausbildung von Architekten und Bauingenieuren integriert werden.

Seit mehr als einer Dekade werden FM-Studierende ja bereits an



„BIM heißt nicht automatisch, dass ein 3D-Modell vorhanden ist. Wir zeigen anhand von Fallbeispielen den Mehrwert von BIM in der Betriebsphase auf. Leider wird BIM zurzeit oft nur für Prestigeobjekte eingesetzt.“

Maik Schlundt, Business Analyst für CAFM bei der DKB-Service GmbH

DER VIELLEICHT NACHTEILIGSTE DEAL IN DER GESCHICHTE DES IMMOBILIENVERKAUFS

Den vermutlich nachteiligsten Deal in der Geschichte des Immobilienverkaufs machte der französische Rechtsanwalt André-François Raffray, als er im Alter von 47 Jahren die Wohnung der damals schon 90-jährigen Französin Jeanne Louise Calment gegen die Zahlung einer lebenslangen Leibrente in Höhe von 2.500 Francs pro Monat erwarb. Raffray erlebte das Ende seiner Zahlungsverpflichtung nicht mehr. Als er im Dezember 1995 mit 77 Jahren an Krebs verstarb, musste seine Witwe die Rentenzahlungen fortsetzen. Als Jeanne Louise Calment dann 1997 im biblischen Alter von 122 Jahren als älteste Frau der Welt verstarb, hatte sie insgesamt rund 900.000 Francs Leibrente erhalten – mehr als den doppelten Marktpreis der Wohnung.



IT-Systemen und Anwendungstools ausgebildet. Warum setzen sie das im Berufsalltag nicht um?

Krämer: Ich denke, das tun sie zunehmend. Natürlich betrifft das nicht immer gleich BIG-BIM-Lösungen. Der modellbasierte Austausch von Daten hat aber in den letzten Jahren nicht zuletzt mit CAFM-Systemen stark zugenommen – auch wenn nicht jedes Projekt gleich als BIM-Projekt bezeichnet wird. In den Hochschulen und Universitäten versuchen wir darüber hinaus die interdisziplinäre Zusammenarbeit verstärkt in die Lehre zu bringen. Aber auch hier erfordert das ein Umdenken, um derar-

tige Lehrangebote studiengang- oder fakultätsübergreifend zu entwickeln.

Schlundt: Der Lebenszyklus eines Gebäudes fängt ja in der Planung an. Dort wird BIM verstärkt eingesetzt. Die Daten für die Nutzungsphase vorzubereiten ist der nächste Schritt. Dazu muss weiter ausgebildet werden und die Hersteller müssen ihre Software stärker automatisieren. Es wird ein umfangreiches IT- und Fach-Know-how benötigt. Der Fachkräftemangel hält leider auch diese Entwicklung auf.

May: Unsere Studierenden erlernen schon viel länger als ein Jahrzehnt den Umgang mit FM-relevanten IT-Systemen. Sie tragen dieses Wissen auch in die Praxis. Den ersten CAFM-Hochschulkurs in Deutschland haben wir an der HTW Berlin bereits 1995 eingeführt. Ich erlebe zunehmend, wie unsere Absolventen in großen Einrichtungen wie an Flughäfen, Forschungsinstituten und im öffentlichen Bereich maßgeblich für die Digitalisierung im FM-Bereich verantwortlich sind. Das freut uns sehr und macht auch etwas stolz.

In welchen Bereichen lassen sich am ehesten, weil mit dem geringsten Aufwand, Mehrwerte schaffen?

Schlundt: Aufwand im Sinne einer Investition ist immer notwendig. Denn damit BIM im Immobilienbetrieb oder im gesamten Lebenszyklus funktioniert, muss die Methode Prozesse, Daten, Software

und die Schulung der Mitarbeitenden umfassen und ein Mindset etablieren. So ergeben sich bereits in der Planungsphase Einsparpotenziale. Es gibt weniger Abstimmungsbedarf. Alle reden anhand eines zentralen Modells von denselben Informationen. Es entstehen eine strukturierte Vorgehensweise und weniger Missverständnisse. Auswertungen funktionieren per Knopfdruck und nicht erst durch tagelanges Zusammentragen der Daten. Am Ende der Bauphase kann ein As-built-Modell per Klick in die CAFM-Software übertragen werden. Der Betrieb mit aktuellen Daten läuft sofort an. FM-Services sind datenbasiert ausgeschrieben und werden mit Gebäudebezug sofort genutzt.

In wie viel Prozent des Bestands wird in fünf Jahren BIM eingesetzt werden?

Schlundt: Das ist schwierig zu sagen.

Der größte Nutzen ist eher im Neubau zu finden. Bei Umbauten im Bestand kann BIM aber auch genutzt werden.

May: Fünf Jahre sind zu kurzfristig gedacht. Im Vergleich zur klassischen IT-Branche entwickeln sich Bau und Immobilienbetrieb sehr langsam. Auch im internationalen Vergleich muss aufgeholt werden: einmal durch Druck von der Regierung und verpflichtende Einführung von BIM, zum anderen durch Anpassen und Aktualisieren der gängigen Normen und Richtlinien. «

Jörg Seifert, Freiburg

BUCHTIPP



„BIM IM IMMOBILIENBETRIEB

– Anwendung, Implementierung, Digitalisierungstrends und Fallstudien“.

Grundlagenwissen und Einsatz von BIM im Berufsalltag des FM. Mit vielen Praxisbeispielen.

May/Krämer/Schlundt (Hrsg.)

Buch inkl. E-Book 84,99 Euro
(ISBN: 978-3-658-36265-2),
E-Book 66,99 Euro
(ISBN 978-3-658-36266-9))
Springer Vieweg; 347 Seiten

HAUFE.

OHNE EUCH IST
ES NUR SOFTWARE ...

„... weil Eure Begeisterung
unser Betriebssystem
geworden ist.“

Pia Westerwalbesloh
Business Development Managerin

Jetzt 25 Jahre
Haufe PowerHaus
entdecken!



DANKE FÜR 25 JAHRE
HAUFE POWERHAUS

Eine Idee ist nur dann richtig gut, wenn aus ihr etwas Großes entsteht: So wie Haufe PowerHaus. Dank Euch konnte die Software Erfolgsgeschichte schreiben und zum Marktführer für Verwaltungssoftware werden. Wir sind stolz auf 25 gemeinsame Jahre Haufe PowerHaus – und freuen uns schon auf die nächsten!
25jahre.powerhaus.de

Ein stabiler Strompreis bei null Emissionen ist möglich

Sowohl ein Gutachten der Deutschen Bundesstiftung Umwelt als auch die Bundesregierung sehen in der Wärmepumpe die wohl wichtigste Technologie für die Gebäudewärme. Unterstützung kommt auch vom Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA). „Wir brauchen schneller mehr Wärmepumpen“, erklärt ZIA-Hauptgeschäftsführer Oliver Wittke. Und: „Wir unterstützen die Bundesregierung bei der gewaltigen Aufgabe, die Wärmewende zu beschleunigen und die Abhängigkeit von fossilen Energieimporten zurückzuführen.“

Das Ziel der Bundesregierung, bis 2030 bis zu sechs Millionen Wärmepumpen – und das nicht nur im Wohnungsmarkt – zu haben, sei eine „gewaltige Aufgabe“. Schließlich gebe es aktuell nur etwa 1,5 Millionen. Gleichzeitig plädiert der ZIA für Technologieoffenheit, perspektivisch sei etwa auch die Nutzung von Wasserstoff oder der Abwärme der Elektrolyseure denkbar. Doch auch die brauchen – grünen – Strom. Und wo soll der herkommen?

3M Deutschland in Hilden hat eine ganz eigene Lösung. Auf der so genannten Schäfchen-Wiese neben dem dortigen 3M-Werk ist eine große Photovoltaik-Freiflächenanlage mit mehr als 8.000 Solarmodulen errichtet worden. Der errechnete Jahresertrag liegt bei bis zu 3,5 Millionen kWh und kann bis zu zehn Prozent des jährlichen Strombedarfs am Standort abdecken. Die Anlage versorgt das Gelände direkt, nutzt also nicht die Einspeisevergütung nach EEG.

Wer keinen Platz für eigene Grünstrom-Erzeugung hat, wird PPA brauchen

Doch nicht jedes Unternehmen hat die Chance, direkt am Standort eigene PV-Anlagen aufzubauen, auch wenn demnächst mit einer bundesweiten PV-Pflicht zumindest für Gewerbe-Neubauten zu rechnen ist, wie es sie etwa schon in

Baden-Württemberg gibt. Hier könnten Power Purchase Agreements (PPA, etwa: Stromkaufvereinbarungen) helfen. Sie liegen gerade im Trend.

Air Liquide etwa hat mit Vattenfall seinen größten und 15 Jahre laufenden Stromabnahmevertrag als PPA geschlossen. Aus den Niederlanden kommen über 115 MW oder rund 500 GWh Strom pro Jahr aus einem Offshore-Windpark. NATURSTROM hat ebenfalls 2022 viele Direktlieferverträge mit 324 Betreibern und einer Leistung von 200 MW abgeschlossen, bei denen die EEG-Vergütung auslief. RWE Supply & Trading vertreibt Strom aus einem neuen Solarpark mit 57 MW der Firma Enerparc im oberhessischen Lauterbach als PPA.

Schoenergie errichtete im Landkreis Saarlouis mit 7,4 MW die größte Photovoltaik-Freiflächenanlage des Saarlands. Die Stadtwerke Trier übernehmen den Vertrieb. Uniper und Entega werden ab 2024 300 GW aus Wasserkraft an der Lech als PPA vertreiben. PPA sind also immer ein Vertrag zwischen einem Ener-



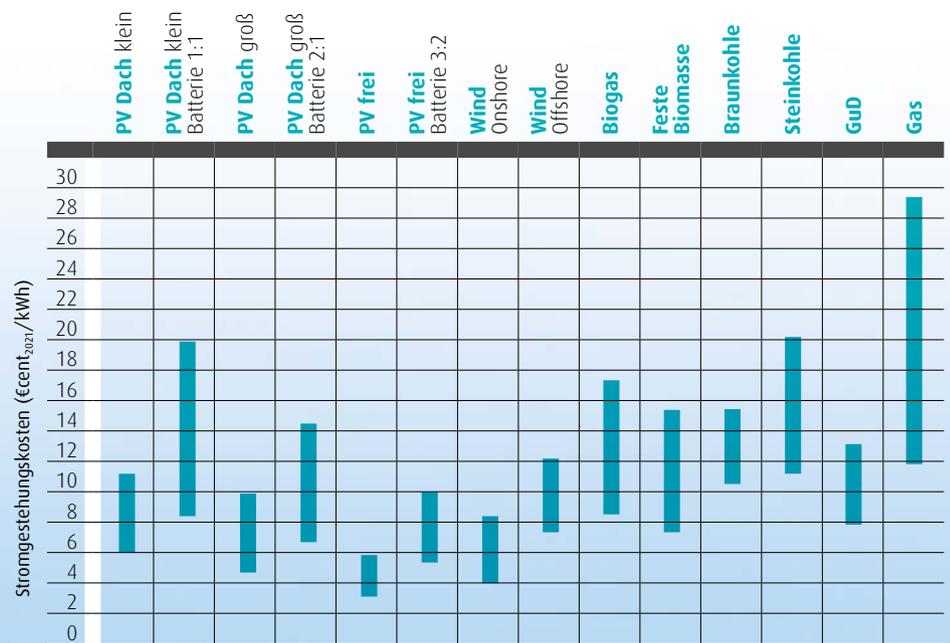
Die Wärmepumpe wird die Heiztechnologie der Zukunft sein – auch in Gewerbeimmobilien. Doch sie ist nicht per se klimaneutral! Die sie speisende Elektrizität muss es sein. Ein kalkulierbarer Weg zu großen Mengen grünen Stroms sind spezielle Stromkaufvereinbarungen.

giedienstleister und einem Kunden, der einen großen Bedarf an Grünstrom hat. Die Verträge sind eine Win-win-win-Situation, denn nicht nur die beiden Vertragspartner kommen mit einem höheren Ökostrom-Anteil im Portfolio dem großen Ziel Klimaneutralität ein Stück näher, sondern der beteiligte Netzbetreiber natürlich auch.

Die Preisentwicklung macht Grünstrom absolut wettbewerbsfähig

Alle PPA sind immer langfristig. Sie sind Kaufverträge in Form eines Dauerschuldverhältnisses und entsprechen damit den Energieversorgungsverträgen i.S.d. § 3 Nr. 18a Energiewirtschaftsgesetz (EnWG). Die Verträge laufen außerhalb des Erneuerbare-Energien-Gesetzes, weswegen es auch keiner Teilnahme an einer EEG-Auktion bedarf. Man braucht lediglich eine Baugenehmigung und den Netz-

ÜBERSICHT KOSTEN JE STROMQUELLE



Quelle: Fraunhofer ISE; Stand Juni 2021

Nicht jedes Unternehmen hat die Chance, direkt am Standort eigenen grünen Strom zu erzeugen. Power Purchase Agreements können helfen.



Folker Trepte, Partner & Leiter Energiewirtschaft,
PwC Deutschland. Beim Thema PPA sind seine Schwerpunkte
Strategien für Produzenten, Abnehmer und Händler.



INTERVIEW MIT FOLKER TREPTE

„PPA wesentlicher Baustein zu Zero Emission“

Herr Trepte, sehen Sie derzeit einen verstärkten Trend zu Power Purchase Agreements?

Klima und Klimaschutz beeinflussen längst auch die wirtschaftlichen Entwicklungen der Unternehmen. Es nehmen auch sogenannte Transitionsrisiken zu. Die Reduzierung von CO₂-Emissionen durch langfristige grüne Lieferverträge, also Corporate PPA, liefert einen wesentlichen Beitrag, zu marktfähigen Bezugskosten einen signifikanten Großteil der Emissionen im Unternehmen glaubhaft zu senken. Technologieentwicklungen verbessern die nivellierten Stromgestehungskosten und machen somit grünen Strom zur rentablen Wahl. Das Auslaufen der EEG-Vergütung nach 20 Jahren führt zu einem vergrößerten Angebot, da Anlagen PPA suchen, um ihre Assets betriebswirtschaftlich sinnvoll weiterbetreiben zu können. PPA sind somit ein wesentlicher Baustein in der nachhaltigen Transformation zu einem Zero-Emission-Unternehmen, neben anderen Energie-

effizienzmaßnahmen sowie der CO₂-Reduzierung der Lieferketten. Durch das Doppelvermarktungsverbot im EEG beziehen Unternehmen geförderten Grünstrom, können dies für ihre Klimabilanz aber nicht nachweisen. Für eine glaubhafte und bilanzielle Reduzierung des CO₂-Footprints durch an die Erzeugungsanlage gekoppelte Herkunftsnachweise für den Abnehmer benötigt die Industrie PPA.

Welche großen Vorteile ergeben sich für die Stromkunden aus PPA? Sie bieten einen Schutz gegen eine absehbare Erhöhung der Strombezugskosten, aufgrund einer höheren CO₂-Besteuerung, welche durch das Inkrafttreten des Bundesemissionshandelsgesetzes erst seinen Anfang genommen hat. Für größere Energieverbraucher kann darüber hinaus auch eine Direktinvestition in Erneuerbare eine sinnvolle Entscheidung darstellen, da somit die Bezugspreise von Strom dauerhaft gesichert ist und freies Kapital angemessen

verzinst wird. Auch Investitionen im Ausland sind möglich, in den Ländern, aus denen die Herkunftsnachweise nach Deutschland übertragbar sind. Die Politik ist dazu aufgefordert, im Zuge der Konsultationen im Prozess um die Erneuerbaren-Richtlinie der EU (RED III) die Hürden innerhalb der EU27 weiter abzubauen.

Wo liegen eventuelle Nachteile? PPA-Verträge sind komplex. Unterhalb von zehn GWh Jahresarbeit stehen die Erlöse eventuell nicht im Verhältnis zu den Kosten der Vertragsverhandlung und der Bewirtschaftung. Anders als im EEG, wo eine Vielzahl von Risiken sozialisiert wurde, müssen diese nun identifiziert, bewertet und gemanagt werden. Um die Finanzierung von neuen grünen Erzeugungsanlagen sicherzustellen, sind oft Laufzeiten von zehn Jahren oder mehr notwendig, was wiederum den originären Planungszeitraum von Abnehmern weit übersteigt. Um die Diskrepanz zwischen der

alten EEG- und der neuen PPA-Welt zu schließen, wäre es beispielsweise denkbar, staatliche Bürgschaften und Versicherungen zu etablieren, um so die Finanzierung außerhalb des EEG sicherzustellen und gleichzeitig den Ausbau durch eine erhöhte Nachfrage der Industrie zu beschleunigen.

Was sind die bevorzugten Technologien zur Erzeugung elektrischer Energie?

Alle Technologien sind eine denkbare Alternative. Die Präferenz der jeweiligen Technologie ist abhängig vom individuellen Lastprofil des Abnehmers und dem individuellen Einspeiseprofil der gewählten Anlagen. Je kongruenter diese Profile sind, desto weniger überschüssige Energie muss am Markt verkauft oder gekauft werden. Die Kosten und Erlöse für diese Residualmengen können einen wirtschaftlichen Vorteil oder Nachteil haben, in Abhängigkeit von den vorherrschenden Marktpreisen.

LEITFADEN PPA



Die Deutsche Energie-Agentur dena hat im Mai 2022 einen Leitfaden speziell für grüne PPA herausgegeben. Er erläutert alle

Einzelheiten eines solchen Abnahmevertrages aus Kundensicht.

Der Leitfaden kann hier heruntergeladen werden:



betreiber. Derzeitige Preisentwicklungen am Energiemarkt und Technologiesprünge bei Windkraft und PV machen grünen Strom zudem absolut marktfähig.

Die Laufzeiten liegen bei bis zu 20 Jahren, was am hohen Invest in die Anlage liegt und in der Energiewirtschaft durchaus üblich ist. Das Modell ähnelt damit einem Contracting. Hier muss der Contractor eine bestimmte Energiemenge liefern. In der Wahl der Technologie, deren Anschaffung, Wartung und Ersatz ist er dabei frei. Die langen Laufzeiten garantieren über die gesamte Zeit einen stabilen Strompreis, was gerade für energieintensive Unternehmen oder Immobilien inte-

ressant ist – und das mit einer Energiequelle, die zu 100 Prozent als erneuerbar anerkannt ist. Laut dena würden mit PPA eine weitere Dekarbonisierungsoption sowie ein Imagevorteil über nachhaltiges unternehmerisches Handeln geschaffen.

Indes mahnte der Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW) im Frühjahr 2022 bessere Rahmenbedingungen für Green PPA an. Die dena sieht Nachteile in der Risikoverteilung sowie den Finanzierungsrisiken. Zudem fehlten noch Standards. Abnehmende Unternehmen mit wenig Know-how im Energiemarkt benötigten Unterstützung von Kompetenzträgern.

25 Portionen
Smalltalk-Food

2021: JAHR DER REKORDE

Das Jahr 2021 markiert einen neuen Rekord am deutschen Investmentmarkt für Wohnimmobilien. **Es wechselten Wohnimmobilien für etwa**

51,8 Milliarden Euro

den Eigentümer (Transaktionen ab 50 Wohnungen), schreibt das Maklerhaus Savills. Damit wurden der bisherige Rekord aus dem Jahr 2015 (23,3 Mrd. Euro) und der Vorjahreswert (20,5 Mrd. Euro) um jeweils mehr als das Doppelte übertroffen.

Je nach Lieferform werden PPA nach folgenden Typen unterschieden:

- › **On-site PPA:** Es erfolgt eine direkte physische und nicht nur eine bilanzielle Stromlieferung. Ein räumlicher Zusammenhang zwischen Erzeuger und Verbraucher ist unabdingbar. Netzentgelte könnten eventuell entfallen.
- › **Off-site PPA:** Zwischen Erzeuger und Verbraucher erfolgt eine rein bilanzielle Abnahme. Das ermöglicht eine Entkopplung von Erzeugung und Verbrauch, jedoch unter Einbeziehung der Netze mit entsprechenden Kosten. Damit könnten etwa große innerstädtische Immobilien versorgt werden, bei denen eine ausreichende Eigenerzeugung nicht möglich ist.

› **Sleeved PPA:** Variante eines Off-site PPA. Hier übernimmt ein Energiedienstleister die Prozesssteuerung voll oder teilweise, so etwa den Verkauf von Überschussmengen oder die Vermarktung der entstehenden Grünstrom-Zertifikate.

› **Finanzielle PPA:** Physische und finanzielle Stromflüsse sind entkoppelt, was flexiblere Verträge ermöglicht. Ein Preis je kWh Strom wird festgelegt, der aus unterschiedlichen Quellen stammen kann. Ein Contract for Difference sorgt für Ausgleichszahlungen bei Abweichungen vom Festpreis. Dies ist die einfachste Art, ein PPA umzusetzen. «

Frank Urbansky, Leipzig

App hier übernehmen wir.

Mit der neuen Heizkostenverordnung sind Sie verpflichtet, Ihre Bewohner jeden Monat über den Wärmeverbrauch zu informieren. Das gilt für alle Häuser mit fernablesbarer Messtechnik. Dafür haben wir für Sie **ista EcoTrend** entwickelt. Sie stellen uns die Daten Ihrer Bewohner einfach im ista Webportal bereit – und dann übernehmen wir für Sie. Registrierung Ihrer Bewohner, Zustellung der Verbrauchsinformation per App oder E-Mail und die Beantwortung von Fragen Ihrer Bewohner. Das ist einfach und komfortabel – für Sie und Ihre Bewohner. Das ist EcoTrend. Erfahren Sie jetzt mehr: ista.de/ecotrend

Mitdenken ist gut. Vorausdenken ist ista.



ista

FINDEN STATT SUCHEN – JOBS FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Haufe Stellenmarkt



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

BRANCHE & BERUFSFELD: IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Bewirtschafter*innen (w/m/d)

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Oldenburg
[Job-ID 031267954](#)

Geschäftsführung (w/m/d)

VdW Treuhand GmbH
Essen
[Job-ID 031118139](#)

Baumanager*innen (w/m/d)

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
München
[Job-ID 031119184](#)

Facility Manager (m/w/d) für Instandhaltung

Wilhelm Schilling GmbH & Co.KG
Hagen
[Job-ID 031097411](#)

Geschäftsführung (m/w/d)

GEWOBAU Wohnungsbaugesellschaft
der Stadt Erlangen mbH
Erlangen
[Job-ID 030510062](#)

Bereichsleitung (w/m/d) Betriebs- wirtschaft/Unternehmensrechnung

Leipziger Wohnungsbau- und
Baugesellschaft mbH (LWB)
Leipzig
[Job-ID 031003316](#)

Bereichsleitung (w/m/d) Betriebswirtschaft/ Unternehmensrechnung

Leipziger Wohnungsbau- und
Baugesellschaft mbH (LWB)
Leipzig
[Job-ID 031003316](#)

Immobilien- und Facilitymanager (m/w/d)

CJD
Sangershausen
[Job-ID 030574687](#)

Baumanager*innen (w/m/d)

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Augsburg
[Job-ID 031119122](#)

Energiemanager (m/w/d)

Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG
Bonn
[Job-ID 030223337](#)

Kaufmännischer Vorstand (m/w/d)

FROHE ZUKUNFT Wohnungsgenossen-
schaft eG Halle (Saale)
[Job-ID 031095967](#)

**Finden Sie weitere Stellenangebote unter www.stellenmarkt.haufe.de
Job-ID eingeben und direkt bewerben!**

Buchungsschluss für die nächste Ausgabe ist am **13. September 2022**

Für Arbeitgeber:

Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?

Online-Buchung

Bequem und direkt eine Anzeige nach
Ihren Wünschen schalten unter
www.stellenmarkt.haufe.de

Sie haben Fragen zu unserem Stellenmarkt?



Ihr Ansprechpartner:

Jonas Cordruwisch
Tel. 0931 2791-557
stellenmarkt@haufe.de

HAUFE.

„DIE ALLERMEISTEN VERWALTERUNTERNEHMEN SIND NICHT ZUKUNFTSFÄHIG.“



Richard Kunze
Geschäftsführer Kunze Beteiligungen
und Verwaltung GmbH

L'Immo vom 18.07.2022

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

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

Jede Woche neu.
Mit führenden Experten.



L'Immo
Der Podcast von
Haufe.Immobilien

JETZT REINHÖREN

Keine Folge verpassen!
podcast.haufe.de/immobilien



Jetzt geht's lo-os! Oder doch nicht...?

„Für die energetische Sanierung von Gebäuden gilt, wie in vielen anderen Bereichen auch: Machen ist wie Wollen, nur krasser.“



Dr. Silvan Siegrist hat Maschineningenieur- und Chemieingenieurwissenschaften an der ETH Zürich und an der KTH Stockholm studiert. Er hat am DLR Institut für Solarforschung und an der RWTH Aachen mit Auszeichnung promoviert. Um möglichst viel zu einer nachhaltigen Immobilienwelt beizutragen, gründete er mit Bernhard Hoffschmidt und Arne Tiddens die Lumoview Building Analytics GmbH in Köln.

Im +1,5°C-Szenario bleiben der Weltgemeinschaft noch sechs Jahre und elf Monate, um den CO₂-Ausstoß auf Netto Null zu reduzieren. Und der Immobiliensektor ist für etwa 37 Prozent der weltweiten CO₂-Emissionen verantwortlich. Zwei Drittel der Gebäude in der EU verschwenden Energie und stoßen damit unnötig CO₂ aus. Es liegt somit auf der Hand, dass der Immobiliensektor ein enormes Reduktionspotenzial hat. Studien zeigen: Wenn allein die Wohngebäude der Effizienzklassen G und H auf den Standard von Effizienzhäusern 55 saniert würden, würde dies die Treibhausgas-Emissionen von Wohngebäuden um 40 bis 49 Prozent senken.

Energetische Sanierungen bewirken neben dem Beitrag zum Klimaschutz auch noch weitere positive Nebeneffekte. Die Abhängigkeit von Produktionsländern fossiler Energien wird minimiert. Die Wohnqualität und der Werterhalt der Immobilie werden verbessert. Die Faktenlage ist also glasklar. Geht's jetzt los mit Sanieren?

Leider nein. Die Realität ist eine andere. Aktuell wird in der EU jährlich nur etwa ein Prozent der Gebäude einer Sanierung – im EU-Sprech: „Major Renovation“ – unterzogen. Um aber auch nur annähernd auf einen Paris-konformen CO₂-Emissionsspfad zu kommen, wäre eine Sanierungsrate von mindestens drei Prozent pro Jahr notwendig. Ab sofort! Denn mit jedem Jahr kumuliert sich die Differenz zum Soll der Sanierungsrate weiter zu einem immer größer werdenden Sanierungsstau. Wieso die Realität so weit vom Soll abweicht, hat vielfältige Gründe. Den entscheidenden Grund möchte ich Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, aber bereits vorneweg mitgeben: Der sind Sie! Sie beeinflussen die effektive Sanierungsrate direkt!

Wenn Sie und wir alle das wollen – ja, auch ich! – dann werden wir sogar mehr als die drei Prozent pro Jahr schaffen! Es ist natürlich klar, dass dazu aber auch alle weiteren Akteure in die gleiche Richtung ziehen müssen.

Deshalb hier mein Lamento: Es darf nicht mehr sein, dass jedes Gewerk, dass jedes Unternehmen sein eigenes Datensilo verwaltet oder sogar schützt. Das macht die Sanierungsprozesse sehr komplex und langsam! Es darf nicht mehr sein, dass in der Planung oder auf der Baustelle mit Daten auf dem Papier gearbeitet wird! Es darf auch nicht mehr sein, dass Genehmigungsverfahren papierbasiert und langwierig sind! Es darf schon gar nicht mehr sein, dass die vorhandenen Automatisierungen für Sanierungen nicht genutzt werden! Es darf ebenfalls nicht mehr sein, dass die Mieterinnen und Mieter alleine für die Energie- und CO₂-Kosten aufkommen müssen! Und es darf keinesfalls mehr sein, dass energetische Sanierungen Mieter aus ihren Wohnungen vertreiben!

Bitte bezieht den gesamten Lebenszyklus der Immobilie mit ein!

Es darf nicht mehr sein, dass Entscheidungen über Sanierungen ohne Analysen zum CO₂-Ausstoß über Lebenszyklus und zur Materialzirkularität getroffen werden! Es darf überhaupt nicht mehr sein, dass es nicht genügend Experten für die energetische Sanierung gibt! Es darf auch nicht mehr sein, dass die rechtlichen Rahmenbedingungen für Sanierungen so komplex sind. Es darf bitte nicht mehr sein, dass die Förde-



00101010
1101010101
10000101010110
10110001101000110

DigitaliSaat

rungslandschaft so komplex ist! Und es darf nicht mehr sein, dass fehlendes Wissen zu Apathie führt! Es darf unter keinen Umständen mehr sein, dass eine energetische Sanierung nicht wirtschaftlich ist! Und es darf einfach nicht mehr sein, dass Eigentümer nicht oder bloß ästhetisch sanieren und weiterhin dicke Profite einfahren!

Dieses Lamento ist leider nicht abschließend. Es soll auch lediglich als Denkanstoß dienen. Aber es zeigt auf, dass die Hinderungsgründe sehr vielfältig sind. Alle Akteure müssen aktiv mitmachen, wenn wir den kommenden Generationen eine bewohnbare Welt überlassen wollen.

Das Szenario wird hoffnungsvoller. Es gibt immer mehr Handelnde

Es gibt ja zum Glück schon sehr viele Lichtblicke! Pionierhafte Eigentümer haben angefangen, ihren Gebäudebestand zu dekarbonisieren. Wir sehen, dass die Technologien vorhanden sind. Vielleicht sind sie noch nicht immer voll ausgereift. Doch sie werden bereits im größeren Maßstab getestet und umgesetzt. Wir sehen auch, dass die Politik bestrebt ist, die Rahmenbedingungen für energetische Sanierungen zu verbessern. Wir sehen mit Hoffnung, dass die Erkenntnis, mehr in Richtung des Paris-konformen CO₂-Emissionspfads zu tun, auf allen Seiten immer mehr zunimmt. Und wir sehen, dass jenseits der Pioniere auch immer mehr Eigentümer anfangen zu handeln. Das macht mir Mut. Denn Machen ist wie Wollen, nur krasser. ☞



DIE GRÖSSTEN STÄDTE DEUTSCHLANDS



IMPRESSUM

Verlag

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

Abonnenten-Service und Vertrieb

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

Redaktion

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

Redaktionsteam

Michaela Burgdorf, Jelka Louisa Beule

Journalisten im Heft

Manfred Godek, Norbert Jumpertz, Dr. Hans-Dieter Radecke, Frank Peter Unterreiner, Frank Urbansky, Hans-Jörg Werth, Gabriele Bobka

So erreichen Sie die Redaktion

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

Grafik/Layout Hanjo Tews

Titel: gettyimages/opico

Anzeigen

Anzeigenpreisliste (1.1.2022)
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Niederlassung Würzburg
Bereich Media Sales
Im Kreuz 9, 97076 Würzburg

Key Account Management

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

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

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

Stellenmarkt

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

Anzeigendisposition

Jonas Miller
Tel.: +49 931 2791-457,
Fax: -477
E-Mail: jonas.miller@haufe-lexware.com

Anzeigenschluss

jeweils zum 10. des Vormonats

Aktuelle Informationen zu den Zeitschriften- und Online-Angeboten finden Sie unter: www.haufe.de/mediacenter

Bezugspreis

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

Urheber- und Verlagsrechte

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

Bildnachweise

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

Gerichtsstand ist Freiburg

ISSN: 1614-7375

Erscheinungsweise

10 x jährlich

Verbreitete Auflage

lt. IVW

Druck

Senefelder Misset, Doetinchem



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



Wir versenden klimafreundlich mit der Deutschen Post

Termine

Noch mehr Termine unter www.haufe.de/immobilien



Veranstaltungen

20.09.2022

Tag der Logistikimmobilie
Berlin, kostenlos, ZIA Deutschland
<https://zia-deutschland.de/events/>

28.09.2022

Online-Rechtskongress für Makler, Bauträger und Immobilienverwalter
Online, 169 Euro*/ 229 Euro**, Immobilienverband Deutschland IVD Süd
<https://ivd-sued.net/events>

28.-29.08.2022

24. Kongress Immobilien- und Facility Management mit SAP
Potsdam, 1.190 Euro, TAC Events
<https://tacinsights.eventsair.com/sap-immobilienforum/>

04.-06.10.2022

Expo Real 2022
München, ab 495 Euro, Studierend- ab 100 Euro, Messe München
www.exporeal.net

05.10.2022

Dr.-Olaf-Riecke-Verwaltertag 2022
Kongresshotel Potsdam, 149 Euro*/ 199 Euro**, BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.
<https://bvi-verwalter.de/veranstaltungen>

05.10.2022

Miet-Verwalterforum Hamburg 2022
Online, 69 Euro*/ 99 Euro**, VDIV Verband der Immobilienverwalter Deutschland e.V.
<https://vdiv.de/campus-veranstaltungen>

11.10.2022

Verwalterkongress des IVD
Kornthal-Münchingen, 285 Euro*/ 345 Euro**, Immobilienverband Deutschland IVD Süd
<https://ivd-sued.net/events/>

18.10.2022

Future Real Estate New Work
Frankfurt am Main, 1.400 Euro, Heuer Dialog
www.heuer-dialog.de/veranstaltungen

Seminare

13.-15.09.2022

Fachseminar „Due Diligence bei Immobilientransaktionen“
Düsseldorf, 1.780 Euro*/ 1.980 Euro**, IREBS Immobilienakademie
www.irebs-immobilienakademie.de/immobilienseminare

16.09.2022

Die Energiekrise meistern – Praktische Energiespartipps für öffentliche Gebäude
Online, 230 Euro*/ 260 Euro**, vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.
www.vhw.de/fortbildung

19.09.2022

Energiekrise, Inflation, steigende Zinsen, Probleme am Bau – Wohnungswirtschaft in der Krise
Bochum, 600 Euro, EBZ Akademie
www.ebz-training.de

20.09.2022

Einfach Bauen: Wohnqualität und Energieeffizienz schaffen
Online, 150 Euro*/ 195 Euro**, DGNB Akademie
www.dgnb-akademie.de/fortbildungstermine

23.-24.09.2022

Fachseminar Technische Grundlagen im Immobilienmanagement
Berlin, ab 1.169 Euro, IREBS Immobilienakademie
www.irebs-immobilienakademie.de/immobilienseminare

26.09.2022

Steuerrecht – Überblick zur steuerlichen Behandlung von Immobilien
Online, 375 Euro*/ 469 Euro**, BBA Immobilienakademie
www.bba-campus.de/veranstaltungsfinder/

26.-27.09.2022

Immobilien-Projektentwicklung kompakt
Nürnberg, 1.140 Euro, Haufe Akademie
www.haufe-akademie.de/immobilien

28.09.2022

Umwelt und Energie: Heizungsmodernisierung
Online, 95 Euro, ADI Akademie der Immobilienwirtschaft
<https://adi-akademie.de>

05.-06.10.2022

Vorbereitungsseminar „Zertifizierter Verwalter“: Modul 1 – WEG-Verwaltung
Online, ab 594,96 Euro (ohne MwSt.), gtw – Weiterbildung für die Immobilienwirtschaft
<https://gtw.de/#Seminare>

19.10.2022

Betriebskosten in der Praxis
Online, 98 Euro, Haufe Group
<https://onlinetraining.haufe.de>

DICHT AN DICHT

Die gesamte menschliche Bevölkerung könnte auf Neuseeland untergebracht werden und die Bevölkerungsdichte wäre immer noch geringer als die auf Manhattan in New York, behaupten Robby Thiele und Rick Hofmann in ihrem Buch „1.000 unglaubliche Fakten und unnützes Wissen“. **Die Bevölkerungsdichte auf Manhattan ist mit 27.476 Einwohnern je km² Landfläche nach wie vor die höchste aller New Yorker Stadtbezirke.** Zum Vergleich: Am 31. Dezember 2020 war die Bevölkerungsdichte der Stadt München im Vergleich zu allen anderen deutschen Gemeinden mit knapp 4.800 Einwohnerinnen und Einwohnern je km² am höchsten. Die bayerische Gemeinde Ottobrunn und die Hauptstadt Berlin folgten auf Platz zwei und drei. Hamburg lag mit einer Bevölkerungsdichte von etwa 2.450 Einwohnern pro km² erst auf dem 20. Platz.

Foto: gettyimages/Grant Faint



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

Vorschau

Oktober 2022

Erscheinungstermin: 04.10.2022
Anzeigenschluss: 14.09.2022

ASSEKURANZEN

Vom Versichern in unsicheren Zeiten

Welche Policen sind nach der Ahrtalkatastrophe und dem Wetterschadensrekord 2021 Pflicht? Wie man seine Immobilie angesichts des Klimawandels richtig versichert. Die Versicherungsgesellschaften bieten neue Produkte gegen Elementarschäden. Doch das Versichern wird teurer.



WEITERE THEMEN:

- › Expo Real 2022 – was geht? Die Themen. Die Unternehmen. Die Entscheider
- › Energiepreise. Über den kleinen Wohnungsgesellschaften kreist der Pleitegeier
- › IT-Landschaft. ESG hält Einzug ins ERP – bloß wie schnell?

Foto: Gettyimages/Abdul

November 2022

Erscheinungstermin: 04.11.2022
Anzeigenschluss: 13.10.2022

PHOTOVOLTAIK

Solar total

Die Immobilienbesitzer und -betreiber werden mehr und mehr zum Prosumer. Sie sind nicht bloß Stromabnehmer, sondern zugleich auch dessen Produzent. Wer Photovoltaik bereits sinnvoll einsetzt. Wie sehen die Geschäftsmodelle aus für Photovoltaik auf Fremddächern? Werden nun viele Mieterinnen und Mieter zu Kleinproduzenten? Was kosten die Genehmigungen? Einspeisung, wie funktioniert das? Wie wirtschaftlich ist ein Carport mit Solarladestation?



Platzmanns
Baustelle

Illustration: Thomas Platzmann

49°38'N, 09°13'O

Odenwald (Bayern)

Prof. Dr. Hanspeter Gondring

Mein liebster Urlaubsort ist nach Jahrzehnten Fern-, Luxus- und Studienreisen seit drei Jahren wieder in Deutschland. Er liegt in meinem 1.000 Hektar großen Rotwildrevier im bayerischen Odenwald mit Jagdhütte. **Wann waren Sie dort?** Jeweils im Juni und August. **Wie lange waren Sie dort?** Im Juni zehn und im August 14 Tage. **Wie sind Sie auf diesen Ort gestoßen?** Durch die Jagd. Und durch meine späte Erkenntnis, dass uns die Natur, die Ruhe, der Abstand zum Alltag, das Alleinsein die Entschleunigung bringen, die wir brauchen. Für solchen heimischen Urlaub haben wir uns bewusst entschieden. Wir wollen zumindest diesen kleinen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Wir besteigen keine Schiffe und Flugzeuge. Und mit Fahrrad und zu Fuß sind wir sehr mobil. **Was hat Sie angezogen?** Die Schönheit des Odenwalds mit seinen zusammenhängenden Wäldern und seinem Artenreichtum. Auch die vie-



len kleinen Fachwerkstädtchen, die zum Verweilen einladen. Nicht zu vergessen das unterfränkische Maindreieck, das als Weinanbaugebiet mit dem Bocksbeutel weltbekannt ist. **Mit wem waren Sie dort?** Mit meiner Ehefrau. Für ein paar Tage war auch der Sohn zu Besuch. **Was waren Ihre Aktivitäten dort?** Wandern. Revierarbeiten. Wildbeobachtung: Kitze,

Kälber, Frischlinge. Und endlich hatte ich Zeit und Muße für die Literatur, zu der ich unterm Jahr nicht komme. Denn im Urlaub ruht die Jagd! **Was hat Ihnen am meisten Freude bereitet?** Jedes Jahr im Juni ist die Setzzeit des Rehwildes. In den 40 Hektar Wiesen liegen seine Kitze. Diese bewahren wir mit Drohnen und den Jungjägern vor dem sicheren Mähtod. Es ist sehr befriedigend, etwas Gutes getan zu haben. So retten wir jedes Jahr zwischen 25 und 40 Rehkitze. **Welches Erlebnis ist Ihnen am stärksten im Gedächtnis geblieben?** Der morgendlich friedliche Anblick des Rotwilds beim Frühstück von unserer Terrasse. **Warum würden Sie anderen Branchenkollegen empfehlen dort hinzufahren?** Entdeckt generell die wunderschönen Ecken Deutschlands und genießt sie. Es muss nicht immer Ferne, Luxus und das Ultimative sein. Denkt mal über Laurence Sternes Spruch nach, den ich vor Jahren mal in einem Hotel gelesen habe: „Nirgends strapaziert sich der Mensch so sehr wie bei der Jagd nach Erholung.“ **Würden Sie selbst diesen Ort noch einmal besuchen?** Im August waren wir natürlich wieder dort.

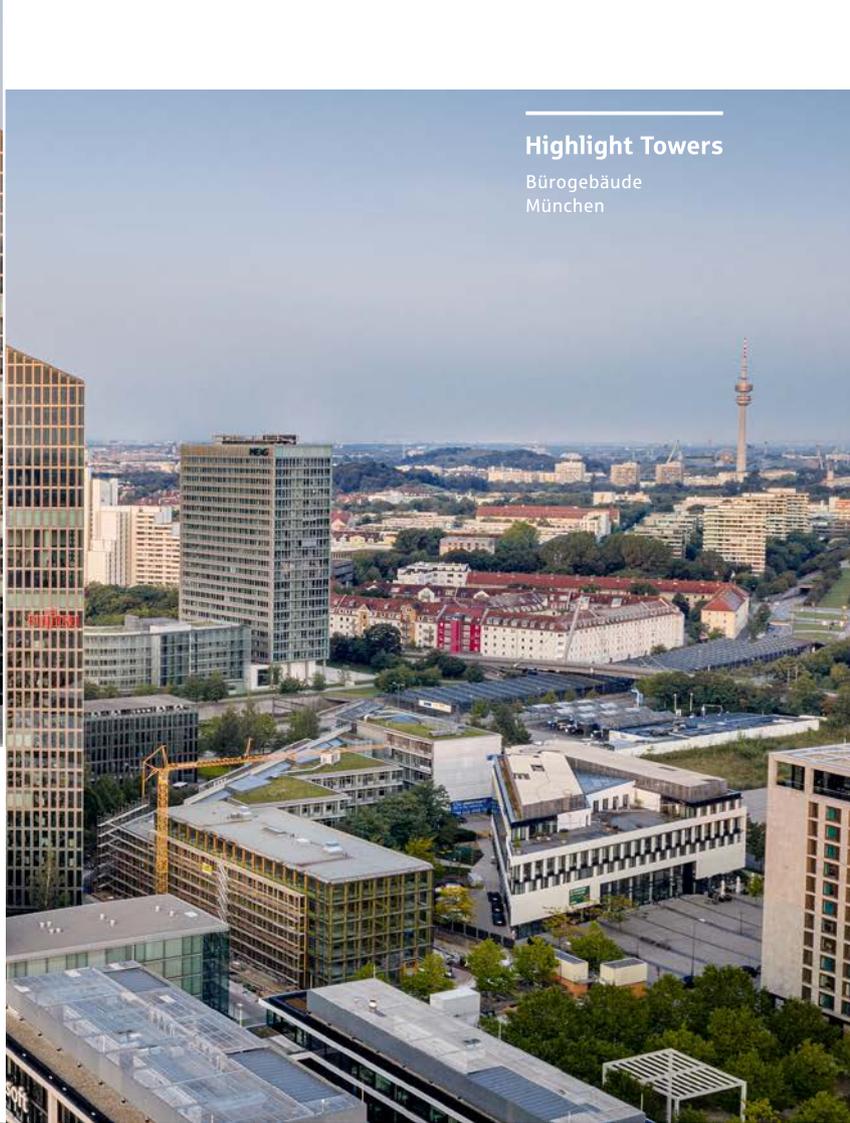
„Meine späte Erkenntnis: Natur, Ruhe, Abstand zum Alltag und Alleinsein bringen uns die nötige Entschleunigung.“

„Suche die kleinen Dinge, die dem Leben Freude geben.“
(Konfuzius)



STECKBRIEF

Prof. Dr. oec. Hanspeter Gondring FRICS ist Studiengangsleiter Immobilienwirtschaft an der Dualen Hochschule Baden-Württemberg Stuttgart, Studiendekan des Studienzentrums Finanzwirtschaft, wissenschaftlicher Leiter und geschäftsführender Gesellschafter der Akademie der Immobilienwirtschaft (ADI).



Highlight Towers

Bürogebäude
München

Helaba | 

Besuchen Sie uns auf der EXPO REAL
Stand C1.432



Cantata

Wohnungsbau
Washington, D.C.
USA



BETC HQ

Bürogebäude
Pantin
Frankreich



ONE

Gemischt genutztes
Hochhaus
Frankfurt
Deutschland



Windmill Green

Bürogebäude
Manchester
Großbritannien



Glories

Portfolio
Barcelona
Spanien



Main Point Pankrac

Bürogebäude
Prag
Tschechische Republik

Mit maßgeschneiderten Lösungen höher hinaus.

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

Werte, die bewegen.

Passst.

Alles passt, nur der Software-Anbieter nicht?

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



Softwarevergleich.de

Ihr Software-Anbieter-Anbieter