

# IMMOBILIEN WIRTSCHAFT

NEUE PERSPEKTIVEN BAUEN · 01/2024

**PLUS**  
REGIONREPORT  
BERLIN

## EINFACH EINEN DRAUF SETZEN

WÄRE SCHÖN – DOCH IN DER PRAXIS  
IST AUFSTOCKEN PROBLEMATISCH

**KLARA GEYWITZ**  
*Ein Arbeitsbesuch bei der  
Bundesbauministerin*

**IMMOBILIENBEWERTUNG**  
*Etabliert sich KI, wird die klassische  
Wertermittlung ganz anders*

**ENERGETISCHE SANIERUNG**  
*Mangelnde Energieeffizienz erzeugt  
Schrottimmobilien – was zu tun ist*



ISSN 2463-9960  
01/2024



## Central Business Tower

Bürogebäude  
Frankfurt

**Helaba** | 

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



### Cantata

Wohnungsbau  
Washington, D.C.  
USA



### Tour Sequana

Bürogebäude  
Issy-les-  
Moulineaux  
Frankreich



### Varso Place

Bürogebäude  
Warschau  
Polen



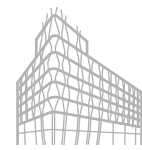
### Windmill Green

Bürogebäude  
Manchester  
Großbritannien



### Glories

Portfolio  
Barcelona  
Spanien



### The Flow Building

Gemischt genutzte  
Immobilie  
Prag  
Tschechische Republik

## Mit maßgeschneiderten Lösungen höher hinaus.

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

**Werte, die bewegen.**

**„AUCH EINE FACHREDAKTION  
KANN JETZT NICHT MEHR VÖL-  
LIG UNPOLITISCH SEIN. NOCH  
FINDET DIE DEMOKRATIE-  
DEBATTE NUR ONLINE STATT.  
DOCH SIE KÖNNTE BALD INS  
HEFT SCHWAPPEN.“**



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

ein Fachmagazin ist ein Fachmagazin ist ein Fachmagazin. Es beschreibt und erklärt, ist in der Regel nicht investigativ, polarisiert nicht. Politisieren ist nicht sein Job. Und doch sind wir alle politisch, ringen damit, wie wir die Demokratiedebatte medial begleiten. Auch bei anderen Immobilienzeitschriften, in sozialen Medien, in Fachredaktionen der Haufe Group findet diese Diskussion statt.

Bauträger, denen die Aufträge wegbrechen, Wohnungsgesellschaften, die keine Wohnungen mehr bauen können, Makler, die kaum mehr noch Transaktionen tätigen, Vermieter, die aus der Speed-Förderung bei der Heizungsmodernisierung gefallen sind, hadern und zögern. Im Job warten viele ab.

Doch die Immobilienbranche ist ein Abbild der Gesellschaft. Jedenfalls politisch werden einige Branchenmitglieder aktiv, engagieren sich hier und dort, auch für die AfD, wie zu hören ist. Die Hoffnung scheint zu sein, dass die Partei etwa alle hemmenden Vorschriften zu energetischer Sanierung & Co. abschaffen wird. Schon möglich, leugnet sie ja die Existenz einer Klimakrise. Die EU wäre dann auch nicht mehr wichtig, denn die will man ja modifizieren oder am besten ganz verlassen.

Ein Fachmagazin ist ein Fachmagazin. Aber gänzlich unpolitisch kann es in dieser Zeit nicht sein. Die politische Diskussion werden wir auf L'Immo beginnen. Und – da bin ich ganz sicher: Sie wird hineinschwappen in dieses Heft. Ich meine, die Zeit erfordert, die Definition eines Fachmagazins zu überdenken.

Hören Sie rein in L'Immo (S.38),  
sprechen Sie mich an, auf LinkedIn  
oder per Mail.

Ihr Dirk Labusch  
[dirk.labusch@immobilienwirtschaft.de](mailto:dirk.labusch@immobilienwirtschaft.de)



*Hier geht's zur  
Immobilienwirt-  
schaft digital*

**03 EDITORIAL**

**04 INHALT**

**08 KALEIDOSKOP**

**12**  
**Menschen &  
Märkte**

**12 RETAIL & MIXED USE**

Was alles geht bei den Einzelhändlern

**18 CORE OLDENBURG**

Ein Leuchtturm in der Innenstadt

**20 NEUE MODELLQUARTIERE**

State of the Art – vier Musterwohnviertel im DACH-Raum

**24 KLARA GEYWITZ**

Dirk Labusch war zum Arbeitsgespräch bei der Bundesbauministerin

**26 CAMPUS & YOUNG LEADERS**

Immobilien-Azubis & Arbeitswelt, Young Talents & Mipim und mehr

**32 KOLUMNE EIKE BECKER**

Willkommensstädte

**34 PORTRAIT ALEXANDRE GRELLIER**

„Aufgeben gilt nicht“, so das Credo des Drooms-Gründers

**38 L'IMMO AKTUELL**

Brandenburger Hof Gespräch, neue Marktideen, Branchenhoffnungen ...

**20**



**40**  
**Schwerpunkt  
Thema**

**40 MIPIM 2024 – EINE VORSCHAU**

Die Themen deutscher Branchenunternehmen und ihre Diskussionsorte

**46 TITELTHEMA: AUFSTOCKUNG**

Einfach einen drauf setzen – ist nicht so leicht. Der Praxischeck

**54 PARIS 2024**

Das olympische Dorf als Klimamodell

**58 BÜROIMMOBILIEN**

Der Wettbewerb um die Office-Mieter nimmt merklich zu

**62 REAL ESTATE DEPT FUNDS**

Wenn die gängigen Geldquellen versiegen ...



**40**

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

AN SEINER RUHE.



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



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

**OTIS**  
Made to move you™



72

### **68 WIEDERSEHEN MACHT FREUDE**

Fachkräftemangel: Wachsende Bumerang-Effekte beim Personal

### **72 STADTENTWICKLUNG**

Das einzigartige Val d'Europe ist viel mehr als bloß Disneyland

### **76 INFOGRAFIK**

Wohnungsmarkt – die Leerstandsquote tendiert vielerorts gegen Null

# 78

## Regionreport Berlin

### **78 IMMOBILIENMARKT BERLIN**

2024 – das Jahr der Chancen

### **82 BERLINER UNTERNEHMERRUNDE**

Die Stadt braucht Wohnungen – denn ohne sie gibt es auch keine Büros

### **88 FACHMEDIENTIPPS**

Bauwende, Immo-BWL, Quartiersbildung, Kreislaufwirtschaft & mehr

# 90

## Verwaltung & Vermarktung

### **90 PROPERTY MANAGEMENT**

Im Trend: Verwaltung light

### **96 IMMOBILIENBEWERTUNG**

Etabliert sich KI, wird die klassische Wertermittlung ganz anders

### **101 AUTOMATED VALUATION**

Die Bewertungsqualität per Klick wird besser – doch sie hat Grenzen

### **102 RECHTSPRECHUNG**

Beleidigung, Lügen, Vorkenntnis und mehr

### **108 VERTICAL WORLD**

Timber Pioneer & Empire State Building

# 110

## Nachhaltigkeit & Technologie

### **110 KÜNSTLICHE INTELLIGENZ**

Power für die Branchensoftware

### **118 ENERGETISCHE SANIERUNG**

Vorsicht, Schrottimmobilien!

### **122 KUNST AM BAU**

Glasarbeiten im Familienministerium

### **126 DENK ICH AN IMMO ...**

Tobias Freudenbergs Juristensicht

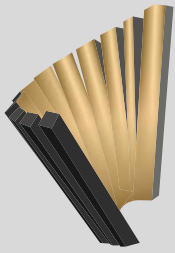
### **128 VORSCHAU/ IMPRESSUM**

### **130 CULTURE CLUB**

Sabine Georgis  
„Ode an das Schicksal“

78





DEUTSCHER  
IMMOBILIENPREIS  
powered by immowelt

# Exklusive Abendgala am 14.11.2024 im WECC in Berlin

Herausragende Leistungen von Immobilienprofis verdienen eine außerordentliche Anerkennung: Aus diesem Grund wird der **Deutsche Immobilienpreis 2024** zum vierten Mal verliehen. Merken Sie sich bereits jetzt das Branchen-Event des Jahres **am 14. November 2024 in Berlin** vor. Alle Gäste erwartet ein unvergesslicher Abend in einzigartigem Ambiente.

Sie würden selbst gern die begehrte Trophäe in den Händen halten?  
Unsere **Bewerbungsphase startet Anfang April 2024**.



Jetzt mehr erfahren auf:  
[deutscher-immobilienpreis.de](https://deutscher-immobilienpreis.de)

MEDIENPARTNER

**immo**welt

IMMOBILIENZEITUNG  
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

**IMMOBILIEN  
WIRTSCHAFT**



# NEUE TRENDS RUND UM DIE WELT



## „Hallo Nachbar“ ist Deutschlands beste Mieterzeitung

Dass ein Mietermagazin so gut gemacht sein kann wie die großen Geschwister am Kiosk, beweist „Hallo Nachbar“, das Magazin der Gesobau Berlin. „Hallo Nachbar“ wurde am im November 2023 im Rahmen des Tages der Wohnungswirtschaft vom Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW als Deutschlands beste Mieterzeitung ausgezeichnet. Die achtköpfige Fachjury wählte aus rund 180 Bewerbungen die beste Zeitung in den Kategorien kleine, mittelgroße und große Wohnungsunternehmen. Bewertet wurden unter anderem Themenauswahl und -vielfalt, Layout und Gesamtkonzept. Das Mietermagazin der Gesobau entschied den Wettbewerb in der Kategorie „Große Unternehmen mit mehr als 10.000 Wohneinheiten“ für sich. Das Mietermagazin der GESOBAU erscheint seit 1992 vier Mal im Jahr mit einer Auflage von 48.000 Exemplaren und wird den Mietern kostenlos zugestellt.

## MIPIM Awards 2024

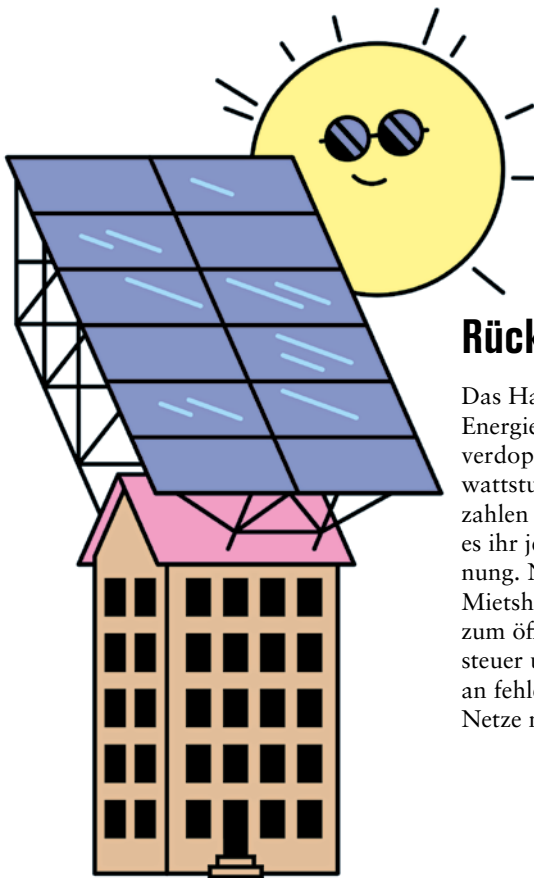
### Drei deutsche Projekte unter den Finalisten

Von beispielhaften Gebäuden in den wichtigsten Anlageklassen der Immobilienbranche bis hin zu gemischt genutzten und Stadterneuerungsprogrammen werden die Gewinner der MIPIM Awards 2024 eines gemeinsam haben: ein ganzheitliches Engagement für Nachhaltigkeit. Die Jury wird sich in diesem Jahr auf Projekte konzentrieren, die darauf abzielen, die Aussichten der gebauten Umwelt im Einklang mit ESG-Zielen zu verbessern. Von der Betrachtung des Bau- und Betriebskohlenstoffs bis hin zu Klima- und Lebenszyklusaspekten gehen die Preise hauptsächlich an Projekte, die ihren Endnutzern und größeren Gemeinden am besten dienen und gleichzeitig einen Beitrag zur Wirtschaft leisten. In der Kategorie „Bestes Konvertierungsprojekt“ wurde das Gebäude Werk 4 im Werksviertel-Mitte in München des Unternehmens OTEC (Architekt: steidle architekten, Entwickler: OTEC GmbH & Co. KG) nominiert. Als „Bestes Industrie- und Logistikprojekt“ (im Bild) geht unter anderem die Logistikimmobilie „Positiver Fußabdruck Warehouse“ auf einem revitalisierten Bergbaustandort in Dorsten ins Rennen, die nach dem Cradle-to-Cradle-Prinzip gebaut wurde (Architekten: Quadrant4, Phase5, Entwickler: Delta Development). Und in der Kategorie „Bestes Büro- und Geschäftsprojekt“ tritt das neue Bürogebäude Area an der Darwinstraße in Berlin an (Architekt: Grüntuch Ernst Architects, Entwickler: PE Darwin 1 GmbH). Die endgültigen Gewinner werden bei der Preisverleihung bekannt gegeben, die am 14. März 2024 während der MIPIM im Palais des Festivals in Cannes stattfinden wird.

# 80

**Prozent der Wärmeerzeugung in Deutschland entfallen auf fossile Brennstoffe wie Gas und Öl, so der Dena-Gebäudereport 2024. Lichtblick: Bei Neubauten dominiert seit 2021 die Wärmepumpe.**





## Rückenwind für Mieterstrom

Das Haushaltsloch der Bundesregierung wirkt sich auch auf die Kosten für die Energieversorgung in Deutschland aus. Die Betreiber der Stromübertragungsnetze verdoppeln die Entgelte seit Jahresbeginn von 3,12 Cent auf 6,43 Cent pro Kilowattstunde. Das Netzentgelt ist die Gebühr, die alle Netznutzer an den Netzbetreiber zahlen müssen, die Strom durch das Versorgungsnetz leiten. Für Haushaltskunden ist es ihr jeweiliger Stromlieferant. Er stellt den Endverbrauchern diese Kosten in Rechnung. Nicht so beim Mieterstrom, denn dabei wird der Solarstrom vom Dach des Mietshauses ohne Umwege in das hauseigene Netz eingespeist. Und im Gegensatz zum öffentlichen Netz entfallen beim Mieterstrom Netzentgelte, Umlagen, Stromsteuer und Konzessionsabgaben. Dass sich die Strompreise 2024 erhöhen, liegt auch an fehlenden Subventionen. Die Regierung hatte vor der Haushaltskrise geplant, die Netze mit 5,5 Milliarden Euro zu unterstützen; diese Subvention entfällt nun.

## Mainz ist Super-Stadt 2023

Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln den jährlichen Großstadtvergleich aller deutschen Städte mit über 100.000 Einwohnern erhoben. Der Vergleich setzt sich aus drei Rankings zusammen: Dem Niveauranking (Arbeitsmarkt, Wirtschaftsstruktur, Lebensqualität und Immobilienmarkt), dem Dynamikranking und dem Nachhaltigkeitsindex, der 22 Indikatoren aus den Bereichen Ökologie, Ökonomie und Soziales umfasst. Die Ergebnisse: Mainz (im Bild) bleibt dynamischste Stadt Deutschlands und klettert auf Platz zwei im Niveauranking, das weiterhin vom langjährigen Spitzenreiter München angeführt wird. Heidelberg siegt bei der Nachhaltigkeit und verdrängt Wolfsburg von Platz eins. Die hinteren Plätze gehen unverändert an Herne, Duisburg und Gelsenkirchen. Die Metropolen zeigen eine besondere Dynamik: Hamburg ist der Aufsteiger des Jahres. Sechs von sieben Metropolen liegen in den Top-15. Nur Stuttgart schneidet auf Platz 57 deutlich schwächer ab. Berlin bleibt Schlusslicht der Metropolen.



### TERMINE

## light+building

Die Light+Building in Frankfurt am Main zeigt vom 3. bis 8. März 2024 Systeme für eine höhere Energieeffizienz in Gebäuden. Erstmals findet hier zudem der Kongress Energiewendebauen statt.

Auf der Light+Building wird auch die 12. Internationale Konferenz (6. + 7. März) zur Verbesserung der Energieeffizienz in Gewerbegebäuden und intelligenten Gemeinschaften (IEECB&SC'24) und Europäische ESCO-Konferenz abgehalten.

**Datum:** 3. – 8. März 2024

**Ort:** Messe Frankfurt,  
Halle 9.0, Building Plaza



Auch das Forum neue Energiesysteme zur E-world hat die Energieeffizienz von Gebäuden zum Schwerpunkt.

**Datum:** 20. - 22. Februar 2024

**Ort:** Messe Essen



# 12.332

**Immobilien wurden 2023 im Wert von insgesamt 3,87 Milliarden Euro zwangsversteigert, eine leichte Erhöhung zum Vorjahr (12.077 Einheiten). Zu diesem Ergebnis kommt die Rateringer Argetra, die regelmäßig die Daten des Zwangsversteigerungsmarktes in Deutschland erfasst.**



## Siegfried erkundet die Erdbebengefahr

Tiefe Geothermie kann zuverlässig, bezahlbar und nachhaltig Wärme für Kommunen und Industrie liefern. In der Vergangenheit kam es beim Betrieb von geothermischen Anlagen jedoch immer wieder zu menschlich verursachten Erdbeben. Das Verbundvorhaben „Siegfried“ will nun dabei helfen, die Erdbebengefahr besser abzuschätzen. Das Vorhaben der Projektpartner Fraunhofer IEG, Ruhr-Universität Bochum, RWE Power und RWTH Aachen wird mit zwei Millionen Euro vom Wirtschaftsministerium gefördert. Das Verbundvorhaben will noch vor der Inbetriebnahme die Standortwahl verbessern und Unternehmen sowie Stadtwerken Daten zur Verfügung stellen. Das Projekt konzentriert sich auf die Niederrheinische Bucht, ein tektonisch und seismisch aktives Gebiet mit vielversprechendem geothermischem Reservoir.

## „Green Cities Europe Award“ 2023 Dänemark gewinnt

Dänemark hat mit dem Projekt „Basecamp Lyngby“ den Green Cities Europe Award 2023 gewonnen. Frankreich und die Niederlande belegten den zweiten und dritten Platz. Insgesamt hatten sich 13 Projekte aus ebenso vielen europäischen Ländern beworben. Das Siegerprojekt in einem Kopenhagener Vorort ist eine ungewöhnlich gestaltete Wohnanlage für Studierende und Senioren. Die internationale Fachjury lobte die Kohärenz in der Architektur des Gebäudes und seiner Umgebung. Der soziale Zusammenhalt wurde hoch bewertet, da die Bewohner viel (Außen-)Raum haben, um sich zu treffen. Nahezu alle Juroren lobten auch den Ansatz der biologischen Vielfalt mit der Verwendung einheimischer Bepflanzung.



# PLASSMANN'S BAUSTELLE

Illustration:

Thomas Plassmann



IMMOINVEST ... KANTINENHUMOR



1

# ENTSCHEIDEND IST DAS STANDORTUMFELD

TEXT  
Holger Hartwig

Nichts ist unmöglich – dieser Slogan, mit dem vor vielen Jahren ein japanischer Autohersteller geworben hat, gilt aktuell für das Thema **MIXED-USE-IMMOBILIEN** der Einzelhändler. Ob Wohnungen, Kindertagesstätte oder eine Sportanlage auf dem Dach – stimmt der Standort für das Handelskonzept, suchen die Handelsriesen nach der bestmöglichen und wirtschaftlichsten Lösung für ihre Immobilien. Die Herangehensweise und die Transparenz, mit der Aldi, Lidl, Rewe und Kaufland agieren, ist dabei sehr unterschiedlich.

# ALDI SÜD: NEU AUFGESTELLT MIT 500 MITARBEITENDEN

Völlig neu ausgerichtet hat sich seit etwa drei Jahren die Aldi Süd Immobilienverwaltungs-GmbH & Co. oHG. Wenn es um die Handelsstandorte geht, gilt das Motto „Alles aus einer Hand“.

Unter der Mitwirkung von Jan Riemann ist bei Aldi Süd eine Organisationseinheit aufgebaut worden, die von der Projektentwicklung bis hin zum Facility Management das gesamte Spektrum abdeckt. Riemann, Group Director der Immobilien-Sparte: „Wir haben heute etwa 500 Mitarbeitende und bewegen jährlich einen dreistelligen Millionenbetrag, wenn es um die laufende Instandhaltung und Modernisierung unserer aktuell etwa 2.000 Standorte oder Neubauten geht.“ Durch die Struktur mit insgesamt 24 Regionalbüros sei man zudem sehr breit aufgestellt. „Für uns ist es wichtig, dass wir bei allen Aktivitäten, die unsere Standorte betreffen, nah an den Menschen und im Austausch mit den regionalen Verantwortlichen sind“, so Riemann.

## AGIEREN WIE JEDER ANDERE AKTEUR DES IMMOBILIENSEKTORS

Die Herangehensweise bei Aldi Süd kennt vier Grundtypen für die Standortgestaltung: Urban, Center, Standard, Außergewöhnlich und außerdem Mixed Use. Riemann: „Welches Konzept wo umgesetzt wird, richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten und Anforderungen. Das reicht vom rein funktionalen Bau auf der grünen Wiese bis zur Liegenschaft mit individuellem Schwerpunkt.“

Im Kern sind und bleiben wir ein Handelsunternehmen. Unser Ziel ist es, einen Standort so auszugestalten, dass er sich optimal an das Umfeld anpasst.“ So habe man beispielsweise bereits an Standorten Wohnungen, Studierendenheime oder Kindertagesstätten mit gebaut oder Flächen für andere Handelsbranchen integriert. Entscheidend sei bei der Frage, was projektiert und realisiert wird, am Ende die Wirtschaftlichkeit. „Da agieren wir wie jeder andere Akteur des Immobilien- und Handelssektors.“ Gebaut werde mit einer ressourcen- und flächenschonenden, zur Region passenden Bauweise; in der Regel ohne zusätzliche Flächenversiegelung. Auch Ladestationen für Elektroautos – über 700 Filialen werden Ende 2024 damit ausgestattet sein – gehörten heute in den Konzepten dazu. Könnten bei Investitionen Fördermittel in Anspruch genommen werden, werde diese Möglichkeit geprüft und auch genutzt. „Ist an einem Standort beispielsweise die Schaffung

von sozial gefördertem Wohnraum gewünscht, wird auch das umgesetzt, wenn für uns das Gesamtpaket des Standortes passt.“

Flexibel ist Aldi Süd auch bei der Frage, ob selbst investiert oder mit Partnern agiert wird. Riemann, der seit 2013 für die Immobiliensparte tätig ist, erläutert: „Wir bevorzugen es eher, als Eigentümer zu agieren, aber auch alle anderen Konstellationen sind denkbar.“ Derzeit habe das Unternehmen etwa zwei Drittel aller genutzten Immobilien im Eigentum. Mit Blick auf die Mixed-Use-Objekte ergänzt er: „Für uns ist jedes Szenario denkbar. Wir agieren als Vermieter mit professioneller Verwaltung oder verkaufen Wohnungen und sonstige Nutzungsformen bei Interesse an Dritte.“ Bei Wohnraum werde auch marktgerecht agiert. „Es gibt keine speziellen Konditionen für Mitarbeitende“, so Riemann.

## WEITERE PROJEKTE IN DER PIPELINE

1

### KÖLN

**GRÜNE HÖFE**  
*Über 100 Wohnungen sowie eine Kita befinden sich über einer Aldi-Süd-Filiale*

2

**ANNWEILER-STRASSE**  
*17 Wohnungen für Studierende sind über einer Filiale in Landau entstanden*

3

**HAAR-JUGEND-STILPARK**  
*Gemeinsam mit der Oberbayerischen Heimstätte wurde in München eine Mischimmobilie mit Aldi-Filiale, Büros und Wohnungen realisiert*

Als Garant für den Erfolg bei der Realisierung von Standorten sieht Riemann die Zuverlässigkeit. „Wir werden immer mehr als Partner gesehen, der nicht nur seine Handelsflächen realisiert, sondern zuverlässig maßgeschneiderte Konzepte und Grundrisse für die Standorte entwickelt und umsetzt.“

So würden in diesem Jahr drei Projekte mit Wohnungen und Apartments in Waldbrunn, Nürnberg und Pforzheim umgesetzt beziehungsweise abgeschlossen. „Weitere spannende Kombinationen werden folgen“, ist sich Riemann sicher. →



# ALDI NORD WEITER AUF STAND ALONE FOKUSSIERT

Die Aldi Nord Deutschland Stiftung & Co. KG richtet hingegen den Fokus weiterhin bei Projekten stark auf Stand-alone-Filialen.

Dass Aldi Nord und Aldi Süd verschiedene Strategien verfolgen, ist bekannt. Wie sieht es bei der Immobiliensparte aus? Aus der Unternehmenskommunikation von Aldi Nord hieß es auf Anfrage schriftlich: „Ergeben sich mit Blick auf die dortige Kundenstruktur sowie auf die Voraussetzungen am Standort keine Möglichkeiten für eine solche Filiale, realisieren wir ebenso gemischt genutzte Objekte.“

Bei der Expansionsstrategie richte sich der Blick auf verändernde Einkaufsgewohnheiten in Innenstadtlagen und auf städtische Verkehrsknoten-

1

## RECKLINGHAUSEN

*Mischnutzung in Innenstadtlage: Aldi Nord hat eine neue Filiale mit Wohnungen kombiniert*

2

**ALDI WUPPERTAL**  
*Aldi Nord hat eine Kita mit Außenspielfläche rund um eine Filiale realisiert*

punkte. „Insbesondere in Metropolen ist Raum aber eben auch ein rares Gut. Wir konzentrieren uns mit Projektpartnern darauf, Gebäude und Grundstücke zu entwickeln, die einen modernen Markt vorsehen und gleichzeitig weitere Nutzungen ermöglichen“, schreibt Torsten Janke, Geschäftsführer Immobilien & Expansion. Man schaffe oft einen städtebaulichen Mehrwert mit gemischt genutzten Objekten. „Damit können wir den zum Teil akuten städtebaulichen Anforderungen gerecht werden und gleichzeitig ausreichend große Filialen in interessanten Lagen umsetzen. Das ist allerdings nicht die Regel und wird erst als Kompromisslösung in Betracht gezogen, wenn andere Optionen ausgeschöpft sind“, so Janke. Verantwortlich für die Entwicklung der Standorte zeichnen sich Immobilienexpertinnen und -experten an den drei Standorten Essen, Hamburg und Berlin.

## 130 BIS 150 NEUE PROJEKTE PRO JAHR

Bei Mixed-Use-Projekten sei das Essener Unternehmen nicht auf eine bestimmte Branche oder Nutzung festgelegt. „Neben Wohnraum oder Kindergärten können auf Grundstücken von gemischt genutzten Immobilien auch beispielsweise Büro- und Hotelflächen oder Arztpraxen entstehen.“ Als Beispiele für realisierte Projekte nennt der Konzern Objekte in der Recklinghäuser Innenstadt, der Hamburger HafenCity oder in Wuppertal und Essen. Wichtig sei, dass sich die Immobilie in die Umgebung einfüge und auf die Anforderungen vor Ort eingehe. Man bringe die Expertise für die Einzelhandelsimmobilie ein und lege den Fokus auf eine schnelle und reibungslose Umsetzung der etwa 130 bis 150 Projekte im Jahr. Dabei seien erneut gemischt genutzte Objekte in den Metropolen Berlin und Hamburg vorgesehen; aber auch in hochverdichteten Lagen, wie beispielsweise in Bochum und Oldenburg, würde projektiert. Bei den Vorhaben trete das Unternehmen als Mieter oder Teileigentümer auf. Neben den Neubauaktivitäten werde zudem in die energetische Sanierung der Filialen investiert und der bedarfsgerechte Aufbau von Ladestationen für Elektrofahrzeuge auf den Filialparkplätzen realisiert.



1



2



3



4

## BEI LIDL BLEIBT MIXED USE EIN SONDERFALL

Nur wenige und ausgewählte Filialstandorte eignen sich für die Lidl Immobilien Dienstleistung GmbH & Co. KG als Mixed-Use-Konzepte.

„Für unser Unternehmen steht das Einkaufserlebnis unserer Kunden an erster Stelle. Auf dem Land, in kleineren Städten und weniger dicht bebauten Stadtteilen, auch in den Metropolen, benötigen wir nach wie vor eingeschossige Filialen mit großzügigen, ebenerdigen und kundenfreundlichen Parkflächen, um den Kundenwünschen dort gerecht zu werden“, so die Antwort aus der Unternehmenspressestelle. Lage und Sichtbarkeit der Filialen gehörten zu den wichtigsten Kriterien für die Auswahl der Standorte.

In sehr dicht besiedelten Gebieten der Metropolen seien Flächen und vor allem Wohnraum allerdings knappe Güter. „Wir haben daher schon vor vielen Jahren begonnen, dort Immobilien für die kombinierte Nutzung aus Filiale und Wohnen zu bauen. Mittlerweile wurden so bereits über zehn Objekte realisiert“, schreibt Lidl. Je nach Standort seien die Anforderungen an Wohnungsgröße und Ausstattung unterschiedlich. „Daher entscheiden wir darüber individuell. Auch im Hinblick auf förderfähige Wohnungen oder besondere Wohnformen entscheiden wir je nach Bedarf am Standort.“ Die Vermarktung und Vermietung sowie die Betreuung der Wohnungen würden in der Regel spezialisierte Immobilienverwalter übernehmen.

### WEITERE PROJEKTE MIT MIXED USE IN UMSETZUNG

Grundsätzlich würden in hochverdichteten Stadtteilen auch weitere Nutzungen – beispielsweise Kindertagesstätten – realisiert. Weitere Projekte dieser Art seien in mehreren Metropolregionen in der Vorbereitung oder im Bau. Die jeweiligen Objekte würden individuell auf die Standortbedingungen zugeschnitten. „Wir passen uns bei der Gestaltung des Baukörpers sowie bei der geplanten Energieversorgung dem Bedarf und den Gegebenheiten vor Ort an. Dabei spielt die Nachhaltigkeit immer eine wichtige Rolle.“ Seit 2018 sei die Baubeschreibung der Filialen von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) zertifiziert. →

3

#### HOLZBAUWEISE

*Favorit bei Lidl: Filialen ohne Sondernutzung – dafür in nachhaltiger Holzbauweise*

4

#### BIETIGHEIM-BISSINGEN

*Spielende Kinder auf der zweiten Etage – das hat Lidl durch den Bau einer Kita auf der Filiale ermöglicht*



1

# REWE: MULTIFUNKTIONAL SEIT FAST 100 JAHREN

Während sich andere Handelsriesen erst seit wenigen Jahren mit Mixed Use auseinandersetzen, verfügt die Rewe Group Deutschland seit fast 100 Jahren über Expertise in diesem Bereich.

## 1

**DRESDEN**  
*Ein alter Hut, der funktionierte: Rewe hat schon immer auf Nahversorgungskonzepte mit Mischnutzung gesetzt*

1927 wurde erstmals ein innerstädtisches Konzept mit multifunktionaler Nutzung umgesetzt. Der „Kaufmann um die Ecke“ war Standard. Heute werden Wohnungen, Büros, Praxen, Pflegezentren, Kindertagesstätten oder Bibliotheken oberhalb der Verkaufsfläche oder angrenzend gebaut. Dennoch hätten solitäre Standorte – also Handelsflächen ohne Oberbebauung – bis heute einen Anteil von rund 80 Prozent im Portfolio, so die Rewe Group.

## VIER VON ZEHN PROJEKTEN MIT MIXED USE

Seit etwa zehn Jahren realisiert das Unternehmen Projekte mit Mischnutzung auch als Investor bzw. Bauherr. Stephan Koof, Geschäftsführer Immobilien/Expansion Rewe Group Deutschland: „Fest steht: Wir sind und bleiben in erster Linie Händler. Bei der Standortwahl steht die wohnortnahe Versorgung unserer Kunden weiterhin absolut im Fokus.“ Bei neuen Standorten würden – vor allem in verdichteten Gebieten – zunehmend auch die Kommunen die Rahmenbedingungen vorgeben. Koof: „Immer öfter ist dann die Schaffung von Wohnungen gefragt.“ Über 40 Prozent der neuen Projekte seien als Mixed-Use-Immobilien vorgesehen, davon mehr als die Hälfte mit der Schaffung von Wohnraum. Rewe ist bei der Realisierung neuer Filialen flexibel. „Wir setzen neue Standorte in allen denkbaren Konstellationen um.“

Das reicht von der kompletten Eigenregie bis zu Modellen mit regionalen Partnern, die mit uns Mietverträge für die Geschäftsflächen schließen“, so Koof. Entscheidend sei, dass die Handelsfläche attraktiv ist, weil sie für die Kunden gut erreichbar und mit ausreichend Parkflächen ausgestattet ist.

## IM FOKUS: ATTRAKTIVE HANDELSFLÄCHEN

In welchen Größenordnungen und an welchen Standorten künftig Mixed Use umgesetzt werde, lasse sich nicht sagen. Koof: „Da gibt es keine gezielten Planungsgrößen unsererseits.“ Aktuell seien viele Projekte, vor allem in den Ballungsgebieten, in der Umsetzung. Die Akquisitionsverantwortung liege hauptsächlich in den Regionen und sei ausgerichtet auf Versorgungslücken, die erkannt wurden. Koof: „Unser Engagement an Standorten ist immer marktgetrieben. Das gilt dann auch für die Art des gegebenenfalls zu bauenden Wohnraums oder andere Nutzungsformen.“

## GREEN-BUILDING-STANDARDS UND REGIONALE BAUPARTNER

Fest stehe, dass die Nachhaltigkeit bei allen Projekten eine wesentliche Rolle spielt. Koof: „Wir haben bei unseren Märkten einheitliche, zertifizierte Green-Building-Standards. Wo es möglich ist, binden wir regenerative Energieformen mit ein.“ PV-Anlagen und Elektro-Ladestationen für Pkw seien wie auch die Ergänzung vorhandener Standorte um Mixed-Use-Anteile durch beispielsweise Aufstockung von vorhandenen Gebäuden ebenfalls möglich und würden immer geprüft.

Auch bei der Ausstattung der Märkte, die vorzugsweise mit regionalen Baufirmen realisiert werden, werde alles genutzt, was aus energetischen Gesichtspunkten möglich ist. „Wir wollen in den nächsten Jahren unsere Schlagzahl hinsichtlich neuer Standorte beibehalten“, so Koof. Dabei würden Filialen für die gesamte Bandbreite der Rewe- und Penny-Marktkonzepte von der urbanen Kleinfläche ab 500 Quadratmetern bis hin zum größten Sortimenter mit bis zu 5.000 Quadratmeter Filialfläche infrage kommen.



# KAUFLAND: MISCHNUTZUNG MIT SPORTPLATZ UND KLETTERPARK

Bei den anderen Handelsriesen kennt die Mischnutzung der Immobilien in der Regel Wohnungen, Büros oder ab und an eine Kindertagesstätte. Kaufland liefert Beispiele, dass außerhalb der Verkaufs- und Nebenflächen noch ganz andere Nutzungen denkbar sind.

Kaufland, das wie Lidl zur Schwarz-Gruppe aus Neckarsulm gehört, hat in Erfurt-Herrenberg den Bau einer Sportanlage auf dem Dach und in Teplice (Tschechien) den eines Kletterparks realisiert. Für Angelus Bernreuther, Investor Relationship Management bei Kaufland, steht fest: „Wir sind mit unseren Aktivitäten ein ganz normaler Marktteilnehmer des Immobiliengeschäfts, das heißt, wir haben immer die Brille des Eigentümers oder Nutzers auf. Jede Investition beziehungsweise jede Mixed-Use-Nutzungsform wird für sich betrachtet und gerechnet.“

Die Aktivitäten von Kaufland in Deutschland und sieben weiteren europäischen Ländern unterscheiden sich vor allem in einem Punkt von den übrigen Handelsunternehmen: der Größe der Verkaufs- inklusive der notwendigen Nebenflächen. „Unsere Supermärkte beginnen in der Regel ab 2.500

2

## SPORTPLATZ ERFURT

*Ungewöhnlich:  
Auf dem Dach  
einer Kaufland-  
Filiale wird Sport  
getrieben*

Quadratmeter Verkaufsfläche zuzüglich Nebenflächen.“ Die Standard-Bauweise sei dabei, ebenerdig Parkflächen neben dem Markt zu schaffen oder alternativ einen auf dem Parkraum aufgeständerten Markt. Bernreuther: „Was die weiteren Nutzungsformen in die Höhe betrifft, sind wir absolut flexibel und richten uns nach der Nachfrage am jeweiligen Standort.“ Als ein Beispiel nennt er den Standort Biastok in Polen: Dort seien über der Kaufland-Filiale 333 Wohnungen in 14 Stockwerken entstanden.

## TENDENZ ZUR VERDICHTUNG MIT VORTEILEN FÜR KAUF LAND

In den vergangenen Jahren seien vor allem in den Metropolen zwei Tendenzen erkennbar: „Die Grundstücksverfügbarkeit für die für uns geeigneten Lagen nimmt mit entsprechender Preisentwicklung überall ab. In der Stadtplanung gibt es eine Tendenz zu mehr Verdichtung und damit Bauen in die Höhe.“ Wenn Kaufland dann einen Standort ins Visier nimmt, werde auch der Vorteil gesehen, dass „wir als Lebensmittelanbieter für Frequenz sorgen“. Was dann in den Obergeschossen passiere, ergebe sich. „Alles, was die Statik und die jeweiligen Bebauungspläne erlauben, ist möglich. Manchmal ist es ein Wohntower, ein Hotel oder es sind Büros. Da sind wir absolut flexibel. Die Entscheidung, was gebaut wird, treffen der Markt bzw. unsere potenziellen Partner.“

Apropos Partner. Die Expansion – Kaufland hat seit 2020 etwa 190 Standorte eröffnet und zirka 1,5 Millionen Quadratmeter Verkaufs- und Nebenflächen in Betrieb genommen – erfolgt in kompletter Verantwortung als Bauherr und Investor oder auch in Zusammenarbeit mit Dritten als Teileigentümern oder Mietern. Wie hoch dabei die jährliche Investitionssumme ist, dazu macht das Unternehmen keine Angaben. Die Perspektiven für die kommenden

Jahre sieht Bernreuther positiv: „Wir können mit unserem Konzept nahezu alle Lagen bespielen, die die erforderliche Grundfläche bieten. Über unseren Flächen können dann die gewünschten Mixed-Use-Möglichkeiten realisiert werden.“ So habe man beispielsweise in Göttingen in Innenstadtlage am Anfang der Fußgängerzone einen Markt mit der entsprechenden Größe eröffnet, über dem dann Eigentumswohnungen entstanden sind. Bernreuther: „Faktisch haben wir heute auch innenstadtnah mehr Auswahl, weil viele Flächen umgenutzt oder revitalisiert werden sollen. Wir agieren sehr expansiv und wollen das auch in den kommenden Jahren bleiben.“ ↩



2

# LEUCHTTURM IN DER INNENSTADT

TEXT  
Heike Mages

INTERVIEW  
ALEXIS  
ANGELIS

Wie können ehemalige Kaufhäuser so nachgenutzt werden, dass sie wirtschaftlich funktionieren und die Innenstadt attraktiver machen? Gelungen ist ein solcher Mix im CORE Oldenburg: 2021 hat es als neuer „Kern“ der Stadt auf dem Gelände eines einstigen Hertie-Kaufhauses seine Pforten geöffnet. **ALEXIS ANGELIS**, Oldenburger Architekt und Gründer des CORE, erklärt das Konzept.



1

**Herr Angelis, Einzelhandel spielt für das Konzept eine untergeordnete Rolle. Was ist das Erfolgsgeheimnis Ihrer Nutzungsmischung?**

Ein hybrides Konzept für einen Standort zu entwickeln, der vorher von einer Monofunktion beziehungsweise dann von Leerstand geprägt war, ist der Schlüssel zu dessen erfolgreicher Neuprogrammierung. Das CORE wurde für den konkreten Ort entwickelt. Der Erfolgsfaktor für diesen Begegnungsort ist die öffentliche Wirksamkeit des hybriden Gesamtkonzeptes als Knotenpunkt

für die innovative Stadtgesellschaft mit Markthalle, Eventbereichen und Coworking.

**Die Finanzierung erfolgte ohne öffentliche Gelder. Wie ist es Ihnen trotzdem gelungen, gemeinwesenorientierte Nutzungen zu integrieren?**

Für öffentliche Förderungen waren wir mit unserem Konzept zu früh. So mussten wir den anspruchsvollen Weg gehen und ein auf Dauer wirtschaftliches Konzept entwickeln. Wichtig war hier das Zusammendenken von Immobilie – als ein für die Bank belastbares Element – und Betreibungs-konzept. Die Immobilie subventioniert die gemeinwesenorientierte Schlüsselnutzung und profitiert im nächsten Step von der Aufwertung und neuen Frequenz des Standortes, sodass sich die Teile in ihrer Summe rechnen. Also zusammengefasst: Erst für eine Aufwertung des Umfeldes sorgen, um dann darin nachhaltig etwas aufbauen zu können.

**Welche Auswirkungen hat die Nutzungsmischung auf die Innenstadt von Oldenburg?**

In den zwei Jahren des Bestehens ist die Plattform zu einem Bezugspunkt in der Stadt Oldenburg geworden und hat lokal und überregional sehr hohe Aufmerksamkeit bekommen. Es ist ein Treffpunkt für die regionale Innovations- und Gründerszene, die Hochschulen und für die etablierte Wirtschaft. Als

Plattform stärkt es die existenten Kräfte der Region und gibt ihnen eine Bühne. In Oldenburg wirkt das CORE als Leuchtturm: Es macht ein neues Bild von Innenstadt erlebbar und hat für neue Geschäftsansiedlungen in der direkten Umgebung gesorgt. ↗



2

**1**  
ALEXIS  
ANGELIS,  
Architekt und  
Mitbegründer  
von CORE, ist  
davon überzeugt,  
dass Knoten-  
punkte für die  
Stadtgesellschaft  
die Innenstädte  
nachhaltig auf-  
werten

**2**  
PLATTFORM  
Hier treffen sich  
Menschen zum  
Arbeiten, Essen  
oder für Events

## CORE OLDENBURG

„Gemeinsam für das Quartier“ wird unterstützt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik. Für die Umsetzung zeichnen der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung und Prof. Reiner Schmidt verantwortlich. Weitere Infos unter [www.netzwerkquartier.de](http://www.netzwerkquartier.de) oder [www.core-oldenburg.de](http://www.core-oldenburg.de).



# GLASFASER

Schnell. Stabil. Zukunftssicher.

Jetzt  
Anschluss sichern:

**0800  
33 03333**

## Glasfaser bis ins Haus und in jede Wohnung

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

Lassen Sie sich jetzt unverbindlich beraten unter **0800 33 03333**  
oder [telekom.de/glasfaser](https://www.telekom.de/glasfaser)

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

# DAS ZUKUNFTS- WEISENDE QUARTIER

TEXT  
Christian Hunziker

Wer heute ein neues Wohnviertel konzipiert, darf sich nicht darauf beschränken, eine Ansammlung von Wohnhäusern zu realisieren. Um den Anforderungen der Zukunft gerecht zu werden, braucht es mehr: intelligente Mobilitätskonzepte, Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und energieeffiziente Lösungen. Ein Blick auf vier **MODELLPROJEKTE** in Deutschland, der Schweiz und Österreich.


1  
**GRÜNE  
FASSADEN**  
gehören  
zum Konzept  
des Hunziker  
Areal in  
Zürich

Quartiere, die von ihren Entwicklern als autoarm oder gar autofrei bezeichnet werden, gibt es viele. Doch nur selten wird dieser Ansatz so konsequent durchgehalten wie im Hunziker Areal in Zürich. Wer eine Chance auf eine der begehrten Wohnungen in diesem genossenschaftlichen Wohnprojekt im Norden der Schweizer Metropole haben will, darf nämlich kein Auto haben. „Die Vermietung einer Wohnung“, heißt es klipp und klar im „Parkierungsreglement“ der „Baugenossenschaft mehr als wohnen“, „erfolgt ausschließlich an Haushalte, die auf ein Auto verzichten und eine Verzichtserklärung unterzeichnen.“

Das Hunziker Areal, das bereits 2015 auf dem Gelände einer ehemaligen Betonfabrik gleichen Namens fertiggestellt wurde, ist damit Vorreiter von Quartieren oder ganzen Stadtteilen, wie sie auch in Deutschland immer häufiger geplant werden: Quartiere, die innovative Mobilitätskonzepte beinhalten und den motorisierten Individualverkehr zurückdrängen; Quartiere, die nicht nur auf eine hohe Energieeffizienz der einzelnen Gebäude achten, sondern auch übergreifende Nachhaltigkeit anstreben; Quartiere, die mit Dachbegrünung und Schwammstadtkonzept den Herausforderungen des Klimawandels begegnen. →



1



FAVORIT  
IN FAVORITEN  
*Sehr dicht  
bebaut und trotz-  
dem grün: die  
Biotope City im  
Wiener Stadtteil  
Favoriten*

## HUNZIKER AREAL IN ZÜRICH: EIN QUARTIER MIT AUTOVERBOT

Auch das Mobilitätskonzept des Hunziker Areals steht nicht für sich alleine, sondern ist Teil eines übergeordneten Ganzen. Geplant wurde das Quartier nämlich nach den Zielsetzungen der 2.000-Watt-Gesellschaft. Dieses Zertifikat (das 2023 durch zwei andere Labels ersetzt worden ist) zeichnet Siedlungsgebiete aus, die anhand eines umfangreichen Kriterienkatalogs einen nachhaltigen Umgang mit Ressourcen nachweisen können. Dazu gehören nicht nur Angebote für einen emissionsarmen Verkehr, sondern unter anderem auch eine hohe Energieeffizienz, eine 100-prozentige Versorgung mit erneuerbaren Energien und eine klimaangepasste Gestaltung des Außenraums.

Besonders bemerkenswert ist dabei das Verkehrskonzept. Dass die rund 1.250 Bewohnerinnen

und Bewohner des Quartiers im Prinzip kein Auto besitzen dürfen, bedeutet nicht, dass es gar keine Autostellplätze gibt. Vielmehr stehen in einer Tiefgarage 106 Parkplätze zur Verfügung, die auch von Wohnungsmietern genutzt werden können – denn Bewohner, die aus gesundheitlichen oder beruflichen Gründen auf ein eigenes Auto angewiesen sind, können für jeweils zwei Jahre eine Ausnahmebewilligung vom allgemeinen Autoverbot beantragen. Derzeit haben laut Michael Loss, dem Kommunikationsverantwortlichen der „Baugenossenschaft mehr als wohnen“, 24 Haushalte eine solche Bewilligung. Die Frage, was mit einem Mieter passiert, der sich ohne Erlaubnis ein Auto anschafft, bezeichnet Loss als „zu theoretisch“, da die Genossenschaft, so seine Vermutung, von einem solchen Verstoß wohl gar nichts erfahren würde. Einen wichtigen Teil des Mobilitätskonzepts stellt zudem die Mobilitätsstation dar. Dabei handelt es sich um einen

abgeschlossenen Raum von rund 30 Quadratmeter Größe, in dem Fahrräder, Anhänger und Lastenräder untergebracht sind, welche die Genossenschaftsmitglieder zu günstigen Konditionen mieten können. Zudem ist der Zürcher Hauptbahnhof mit Bus und S-Bahn in nur etwa 15 Minuten erreichbar.

## OBERBILLWERDER IN HAMBURG: MOBILITY HUBS GEPLANT

Ein autoarmes Viertel, das optimal an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden ist, soll auch der neue Stadtteil Oberbillwerder in Hamburg werden. Während im Hunziker Areal in Zürich schon längst gewohnt wird, werden im 105. Hamburger Stadtteil voraussichtlich erst 2029 die ersten der insgesamt wohl 14.000 Bewohner einziehen. Sie müssen dann zwar nicht auf das eigene Auto verzichten, können aber auch nicht direkt vor der Wohnung parken. Denn im 118 Hektar großen Gebiet von Oberbillwerder setzen die Planer auf so genannte Mobility Hubs, die maximal 250 Meter von den Wohnstandorten entfernt sind. Das sind mehrgeschossige Gebäude, die Stellplätze mit sozialen, kulturellen und gewerblichen Einrichtungen im Erdgeschoss verbinden. Gedacht wird dabei zum Beispiel an Supermärkte, Paketstationen, Jugendzentren und Tagespflegeeinrichtungen.

Die Mobility Hubs ermöglichen es nach den Vorstellungen der Planer, die Straßen vom ruhenden Verkehr zu befreien und den entsprechenden Platz den Menschen zur Verfügung zu stellen. „Hamburg“, heißt es bei der mit der Planung beauftragten

1

### DER GRÜNE LOOP

*ist das Herzstück von Oberbillwerder. Er dient als Park, fängt aber bei Starkregen auch Wasser auf*

2

### GARTEN- STADT

*Zahlreiche Bäume und Dachbegrünung gehören zum Projekt 6-Seen-Wedau*

3

### MOBILITY HUBS

*spielen eine zentrale Rolle im Verkehrskonzept von Oberbillwerder*



1



2

3



IBA Hamburg GmbH, „kann mit Oberbillwerder modellhaft zeigen, wie nachhaltige Stadtentwicklung des 21. Jahrhunderts in Europa funktioniert.“ Dazu gehören auch eine kluge Freiraumplanung und ein ausgefeiltes Regenwasserkonzept. Dessen zentraler Bestandteil ist der so genannte Grüne Loop, ein 15 Hektar großer Park, der im Normalfall eine hohe Aufenthalts- und Begegnungsqualität bietet, als tiefste Fläche im Quartier aber auch als Regenwasserrückhaltebecken bei Starkregen dient.

## 6-SEEN-WEDAU IN DUISBURG: GRÜNDÄCHER UND SEILBAHN

Auch die Entwicklung des zukünftig rund 3.000 Wohneinheiten umfassenden Stadtteils 6-Seen-Wedau in Duisburg berücksichtigt das Konzept der wassersensiblen Stadtentwicklung und der Schwammstadt. „Niederschläge werden dabei nicht in Kanäle eingeleitet, sondern an der Oberfläche abgeleitet und zur Bewässerung der Vegetation im öffentlichen Raum verwendet“, erläutert Lisa Melchior, Pressesprecherin der Duisburger Baugesellschaft mbH (Gebag), die das neue Quartier entwickelt. Auch die Anlage von Gründächern, die Nutzung regenerativer Energien und die Förderung der Biodiversität sind Kriterien, die bei der Vergabe der einzelnen Baufelder an Investoren angewandt werden. Zu den bisher feststehenden Projektentwicklern auf dem ehemaligen Rangierbahnhofs Gelände zählen die BPD Immobilienentwicklung GmbH sowie die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH. In diesem Frühjahr rechnet die Gebag mit dem Beginn der ersten Hochbauarbeiten. Dabei spielen auch Mobilitätsaspekte eine Rolle. „Pkw-Parkplätze sollen vorwiegend in Tiefgaragen oder gegebenenfalls in oberirdischen Sammelstallanlagen untergebracht werden“, sagt Lisa Melchior. Car- und Bike-Sharing-Angebote, Elektroladesäulen und zentrale Ladezonen für den Lieferverkehr würden ebenfalls mitgeplant. Und was das übergeordnete Verkehrskonzept betrifft, so könnte sogar

4

### BIOTOPE CITY

*In der Wiener Biotope City sind alle Dächer begrünt als Maßnahme für klimafreundliches Wohnen*



4

ein unkonventionelles Verkehrsmittel zum Einsatz kommen: Die Gebag hat eine Konzeptstudie für eine Seilbahnerschließung in Auftrag gegeben, die zu einer grundsätzlich positiven Einschätzung gekommen ist.

## WIEN: WENN DAS QUARTIER DICHT UND TROTZDEM GRÜN IST

Noch einmal einen anderen Ansatz verfolgt die Biotope City im Wiener Stadtteil Favoriten, die 2021 im Rahmen der IBA Wien fertiggestellt worden ist. Dieses maßgeblich von der Stadtplanerin Helga Fassbinder entwickelte Konzept will beweisen, dass sich urbane Dichte und hoher Grünanteil nicht ausschließen. Von Anfang an pflanzten die Verantwortlichen zwischen den Gebäuden groß gewachsene und damit Schatten spendende Bäume. Alle Dächer und viele Fassaden sind begrünt, die Loggien und Balkone sind mit baulich bereits integrierten Pflanztrögen ausgestattet. Auch in der Biotope City wird das Regenwasser auf dem Gelände zurückgehalten, und Starkregen landet in einem Teich. Insgesamt umfasst das von sieben Bauträgern realisierte Quartier etwas weniger als 1.000 Wohnungen (davon knapp zwei Drittel öffentlich gefördert) sowie rund 20.000 Quadratmeter Gewerbefläche. ↙

## FAKTEN ZU DEN VIER PROJEKTEN

### HUNZIKER AREAL

*Zürich-Leutschenbach*

*Fläche: 4,1 Hektar*

*Entwickler: Baugenossenschaft mehr als wohnen*

*Wohneinheiten: 373 Wohneinheiten,*

*150 Arbeitsplätze*

*Fertigstellung: 2015*

### BIOTOPE CITY

*Wien-Favoriten*

*Fläche: 5,4 Hektar*

*Gesamtplanung: IBA Wien 2022;*

*Realisierung durch sieben Bauträger*

*Wohneinheiten: 980 Wohneinheiten,*

*außerdem Hotel, Schule und Kindergarten*

*Fertigstellung: 2021*

### OBERBILLWERDER

*Hamburg-Bergedorf*

*Fläche: 118 Hektar*

*Gesamtplanung: IBA Hamburg GmbH;*

*Realisierung durch unterschiedliche Projektentwickler*

*Wohneinheiten: ca. 8.000 Wohneinheiten,*

*4.000 bis 5.000 Arbeitsplätze*

*Geplante Fertigstellung der ersten*

*Wohnungen: 2029*

### 6-SEEN-WEDAU

*Duisburg-Wedau*

*Fläche: 90 Hektar*

*Gesamtplanung: Gebag; Realisierung*

*durch unterschiedliche Projektentwickler*

*Wohneinheiten: ca. 3.000 Wohneinheiten*

*sowie ein Campusquartier für Forschung*

*und Technologie*

*Geplante Fertigstellung: k.A.*

TEXT  
Dirk Labusch

FOTO  
Henning Schacht

# L'IMMO-INTERVIEW MIT KLARA GEYWITZ: DIE KERNINHALTE



Die AfD, das Verhältnis zum GdW, Typengenehmigung, Wohngemeinnützigkeit & Co.: Das Interview mit der **BUNDES-BAUMINISTERIN** klingt nach. Voilà – die wesentlichen Punkte.

Die Bundesregierung erhält viel Schelte zurzeit. Die Kritik daran, was nicht läuft, verdeckt jedoch bisweilen die immobilienwirtschaftlich relevanten Themenfelder, auf denen die Bundesregierung – immer wieder eher im Hintergrund – aktiv ist. Die wichtigsten Themenfelder eines Audio-Interviews.

**These: Die AfD wird das Thema Wohnungsknappheit bei den nächsten Landtagswahlen ausschlagen.** Die Ministerin antwortete, man solle Politik nicht aus der Motivation machen, die AfD zu verhindern. Wichtig sei, dass der Staat die Aufgabe des Wohnungsbaus für sich wiederentdecke. Im sozialen Wohnungsbau habe die Bundesregierung seit 2022 die Förderung in Milliardenhöhe ausgebaut. Die Länder machten mit. Die 18 Milliarden Euro, die jetzt zusätzlich vom Bund hineinfließen, könnten sich jedoch frühestens in den Statistiken 2024 / 2025 zeigen.

**These: Das Verhältnis zum GdW ist belastet. Ein Vertreter kam nicht zum Wohnungsgipfel, die Ministerin kam nicht zum Tag der Wohnungswirtschaft.** Die Ministerin verneint das. Sie sei regelmäßig beim GdW. Überhaupt sei sie, anders als ihr Vorgänger im Amt, Horst Seehofer, der von einigen Verbandsvertretern als Phantom bezeichnet worden sei, auf vielen Verbandsveranstaltungen gewesen. Die Sorgen hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung, der Zukunft der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft spiegelte sich im Gemüt der Verbandsvertreter genauso wider wie in ihrem.

**These: Das serielle Bauen ist ein Heilsbringer.** Die Ministerin sagt, sie unterstütze das Thema sehr. Und auch den GdW, der die zweite Rahmenvereinbarung zum seriellen Bauen verabschiedet habe. Es gelte, Vorurteile abzubauen und Kapazitäten auszuweiten. Deutschland sei attraktiv. Man sehe viele Investoren aus dem Ausland, die hierzulande große Firmen aufmachten in diesem Bereich. Die Herstel-



lungskosten ließen sich sehen. Es fange an bei 2.900 Quadratmetern. Damit könne man wieder finanzierbar bauen.

**These: Die bundesweite Anerkennung von Typengenehmigungen wäre ein Gamechanger.**

Die Ministerin verneint das, fand, das Thema werde noch überschätzt. Im Moment seien es vielleicht 3 Prozent aller Wohnungen, die seriell gebaut würden. Das könne sich jedoch in Zukunft ändern, wenn man davon ausgehe, dass der serielle Wohnungsbau großes Potenzial in der Zukunft habe.

**These: Das Thema Wohngemeinnützigkeit ruht, da nicht genügend Gelder vorhanden sind.**

Das sei falsch. Man arbeite sehr intensiv daran. Die Sozialverbände seien durchaus dafür, den gemeinnützigen Sektor in Deutschland um den gemeinnützigen Wohnungsbau zu ergänzen. Allerdings brauche es Jahre und Jahrzehnte, bis in diesem Bereich nennenswerter Wohnungsbestand aufgebaut sei. Zusammen mit dem Bundesfinanzministerium arbeite man an einem Konzept. Es gehe um die steuerliche Beschreibung. Und es werde Investitionskostenzuschüsse geben müssen. Der GdW lehne das Thema zwar ab. Dort gebe es die Befürchtung, dass der eine oder andere Stadtrat einem Wohnungsunternehmen die Gemeinnützigkeit aufzwingen könnte. Man wolle jedoch ein Modell schaffen, bei dem man Teile des Wohnungsbestandes für gemeinnützig erklären könne und nicht zwingend den gesamten Bestand. Das diskutiere man auch mit der Wohnungswirtschaft.

**These: Die Bundesregierung fördert zu wenig.**

Nein, meint die Ministerin. Sie sei dafür, punktuell Subventionsprogramme aufzulegen. Das seien etwa die Milliarden für den sozialen Wohnungsbau. Es gebe ein Genossenschaftsförderungsprogramm, das Programm klimafreundlicher Neubau. Und man habe zwei neue Programme in Planung, ein Zinssubventionsprogramm für Umbauten von Gewerbe in Wohnungen. Außerdem ein Programm, das jungen Familien helfen solle, Bestandshäuser zu erwerben. Für neue Ideen sei sie offen. Nicht sinnvoll sei es, dass Steuerzahler Unternehmen subventionierten, die Luxuswohnungsbau betrieben.

**These: Die Subventionen in den Wohnungsbau werden wieder in größerem Maße fließen.**

Das verneint die Bundesbauministerin. Sie meint, man sehe jetzt eine Entspannung bei den Grundstücks- und den Kaufpreisen. Die EZB habe die Zinsen hochgesetzt, um damit die Inflation zu bekämpfen. Es wäre absurd, wenn dann aus dem Bundesbauministerium ein Zinssubventionsprogramm entstehe mit den Milliarden der Steuerzahler.

**These: Es gibt zu viele Bauhemmnisse.**

Man sei hier auf einem guten Weg, meint die Ministerin. So habe sich die Bauministerkonferenz im letzten November angesichts stagnierender Bauaufträge

und der Kostensteigerungen auf ein Moratorium bei neuen Bauvorschriften verständigt. So habe man, entgegen den Verabredungen im Koalitionsvertrag, nicht den EH 40 als Neubaustandard eingeführt.

**These: Es gibt zu viele Kostenfresser im Bau.**

Immerhin habe sich die Bauministerkonferenz darauf verständigt, die Stellplatzsatzungen abzuschaffen und sie durch Mobilitätskonzepte zu ersetzen. Außerdem verweist die Ministerin auf den Gebäudetyp E, den viele Bundesländer in ihren Bauordnungen berücksichtigen wollten. In dem Bereich werde man auch das Vertragsrecht anpassen, sodass es keinen Mangel darstelle, wenn hier nicht die ganze Palette, sondern nur sicherheitsrelevante DIN-Normen berücksichtigt würden. Das sei eine gute Möglichkeit das Bauen wieder preiswerter und einfacher zu machen.

**These: Die Digitalisierung im Baubereich kommt nicht voran. Viele Länder sind hier ausgestiegen.**

Die Ministerin verneint. Über das Baugesetzbuch sei bereits die Bürgerbeteiligung digitalisiert worden. In der Baugesetzbuch-Novelle würden digitale Planungsstandards festgeschrieben werden. Außerdem erarbeite Mecklenburg-Vorpommern derzeit für alle Bundesländer die sogenannte EfA-Anwendung für die digitale Baugenehmigung. Elf Bundesländer hätten sich entschieden sie zu übernehmen. Wenn fünf Bundesländer dies nicht täten, so heiße das nicht, dass sie auf diesem Gebiet nicht tätig seien. So habe etwa Hamburg schon vor Jahren ein eigenes Modell entwickelt, das es weiter entwickeln wolle. Es gebe einen sukzessiven Rollout in vielen Bundesländern.

**These: Viele Kommunen erschweren das Bauen.**

Die Ministerin weist auf die kommunale Planungshoheit hin, sowie auf die diversen kommunalen Satzungen. Durch die Baugesetz-Novelle werde in den Kommunen nun zusätzliches Bauland mobilisiert. Das werde sicher dazu führen, dass dann auch einfacher gebaut werden könne als in der Vergangenheit. Wichtig sei, sich auch als Kommune zu öffnen für den seriellen Wohnungsbau.

**These: Viele Regeln verkomplizieren das Bauen.**

Die Ministerin stimmt zu. Seit sie im Amt sei, habe sie etwa mit dem Umweltministerium darum gerungen, die TA Lärm zu ändern, weil es in Deutschland zwar unproblematisch möglich sei neben dem Flughafen oder der Autobahn zu wohnen. Wenn aber ein Gewerbebetrieb ein bisschen vor sich hin hämmere, sei das Wohnen neben demselben mit riesigen Problemen verbunden gewesen. Das habe man jetzt aber geändert. Aber es drohe schon die nächste Debatte, die um die Luft. Wie viele Geruchsstunden habe man an einem bestimmten Ort? Die Bevölkerung sei klagefreundlicher als in den sechziger Jahren. Die Ministerin wolle mit daran arbeiten, Gesetze oder technische Anleitungen so zu ändern, dass Beamte künftig stärker in der Lage sein, auch einfacher ihren Ermessensspielraum wahrzunehmen. ↩



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

# CAMPUS



Weil die Anzahl der bei vielen befragten Unternehmen eingehenden Bewerbungen zuletzt deutlich zurückging (40 Prozent), sollte der Bewerbungsprozess so unkompliziert wie möglich gestaltet werden. Dass 94 Prozent der Unternehmen ein persönliches Vorstellungsgespräch und 78 Prozent von ihren Bewerbern nach wie vor ein Anschreiben forderten, sei kontraproduktiv.

Ein weiterer Hebel dreht sich um das Thema Social Media: Demnach wünschten sich mehr als zwei Drittel der Befragten (68 Prozent) mehr Informationen über die Kanäle TikTok, Instagram oder Youtube. Ebenso lohne sich eine ganzjährige Rekrutierung – nur ein Viertel der Azubis gaben an, sich kurzfristig (vier bis weniger als ein Monat vor Beginn der

Ausbildung) über Ausbildungsmöglichkeiten zu informieren. Viele planen von langer Hand.

Lediglich ein Drittel der Befragten will nach dem Abschluss im Ausbildungsbetrieb bleiben. Dies verdeutlicht die Bedeutung von Entwicklungsperspektiven und Weiterbildungsangeboten. Ebenfalls zu beachten: Etwa neun von zehn EBZ-Azubis haben die Fachoberschulreife oder das Abitur in der Tasche – jeder fünfte hat vor Beginn der Ausbildung ein Studium begonnen. Der Leitfaden geht daher von einem großen unausgeschöpften Potenzial bei Studienabbrechern aus. Der Ratsschlag lautet daher: Erschließt neue Zielgruppen!

## STUDIE: AZUBIS OPTIMAL REKRUTIEREN

Zwielichtiges Image, Krisenmeldungen, Fachkräftemangel – wenn es um Arbeitgeberattraktivität geht, hat die Wohnungs- und Immobilienbranche viel Nachholbedarf. Das EBZ (Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft) hat dazu kürzlich den Leitfaden „Azubi-Rekrutierung – Tipps & Trends“ veröffentlicht. Basis dessen ist eine Befragung unter 190 Ausbildungsbetrieben sowie von 634 Schülern und Schülerinnen des EBZ-Berufskollegs. Die Schüler wurden unter anderem gefragt, welche Punkte

am wichtigsten bei ihrer Wahl des Ausbildungsberufs waren: Etwa zwei Drittel nannten die vielfältigen Aufgaben (64,6 Prozent) als Anreiz, gut die Hälfte hob die Karrierechancen hervor (54,2 Prozent), ebenfalls häufig genannt wurde der sichere Arbeitsplatz (43,5 Prozent). Für knapp ein Drittel der Umfrageteilnehmer (31,8 Prozent) spielten auch die Verdienstmöglichkeiten eine zentrale Rolle. Die von den Schülern identifizierten Schwerpunkte sollten daher auch im Recruiting entsprechend gewichtet sein.

**AUFMERKSAM**  
*Wenn es um Entwicklungsmöglichkeiten im Unternehmen geht, hören die Immobilienprofis von morgen genau hin*

# MIPIM: GLOBAL ESG AWARDS

## NOMINIERUNGSPHASE VORBEI – TRISTAN HOLTkamp DABEI

Stolz verkündete der LinkedIn-Account von Momeni am 1. Februar: „We are delighted to announce that our colleague Tristan Holtkamp has been nominated to the Global Award 2024.“

Holtkamp hat als Head of ESG beim Hamburger Immobilienunternehmen den Nachhaltigkeitshut auf. Für seine Bemühungen wird er nun zunächst mit der Nominierung für den Global ESG Award gewürdigt. Ob er auch zu den Gewinnern zählt, wird im Rahmen der MIPIM bekanntgegeben.

Gehrt werden einerseits Unternehmen (PropTechs, CleanTechs, ConTechs) sowie Persönlichkeiten aus der Bau- und Immobilienbranche. Das Zeitfenster für die öffentliche Abstimmung schloss bereits am 18. Februar. Anfang März wird eine gut 80-köpfige Jury – darunter Sarah Maria Schlesinger und Susanne Eickermann-Riepe – die Top-50-Nominierten verkünden. Die tatsächliche Siegerehrung findet dann auf der Bühne „Grand Auditorium“ am ersten Messtags, Dienstag 12. März um 16.45 Uhr, statt.

## DIE SECHS AWARDS IM ÜBERBLICK:

- Compliancy Award
- Ecobalance Award
- Aqua Biodiversity Award
- Resource Excellence Award
- CommuniCare Impact Award
- ESG Leadership Award



Interesse am  
MIPIM-Challengers-  
Programm?

## U30-CONTEST: MIPIM CHALLENGERS

MIPIM Challengers – ein Wettbewerb, exklusiv für den Nachwuchs der Immobilienwirtschaft im Rahmen der MIPIM: 16 junge Immobilienprofis, die das Alter von 30 Jahren noch nicht überschritten haben, wurden bereits von einer Expertenjury ausgewählt. An den drei Messtagen haben sie die Möglichkeit, sich in verschiedenen Panels und Workshops mit internationalen Größen auszutauschen und ihr Netzwerk auf- und auszubauen.

## STUDIERENDE GEFRAGT

# VORSCHLÄGE ZUR UMNÜTZUNG GESUCHT

Die Umnutzung von vakanten Gewerbeflächen in kostengünstigen Wohnraum ist einer von vielen Hebeln, um den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten. Gleichzeitig ist dies eine Maßnahme, um hohe Leerstandsquoten – etwa in innerstädtischen Gewerbeimmobilien – zu bekämpfen. Genau dies will der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen und Bremen (vdw) vorantreiben: Im Sommersemester 2024 lobt der vdw einen entsprechenden Studierendenwettbewerb mit dem Titel „vdw-Zukunftspreis aus“. Basis dessen ist eine Aufgabenstellung im Spannungsfeld von Gestaltung, Funktionalität, Ökonomie und Ökologie. Ziel sei es außerdem, die Wohnungswirtschaft als attraktiven Arbeitgeber auch für Uni-Absolventen zu positionieren, heißt es aus dem Verband. Angesprochen werden Unis und Fachhochschulen im gesamtem Verbandsgebiet. Das Preisgeld ist mit insgesamt 8.500 Euro dotiert – 5.000 für den ersten Platz, 2.000 Euro für den zweiten und 1.000 Euro für den dritten Platz. Interesse an einer Teilnahme? Weitere Infos gibt auf der Webseite des vdw-Zukunftspreis.



Hier gehts zur  
Bewerbung!

# 6

Union Investment ist mit neuem sechsköpfigen „Next Generation Board“ ins Jahr gestartet: Die Young Professionals Anne Seifert, Tooba Öztürk, Sunniva Stüven, Leon Wirges, Roman Dirscherl und Steven Dwyer sollen die Geschäftsführung bei wichtigen Zukunftsfragen beraten.



## AND THE FRETI AWARD GOES TO ...



*Weitere Infos  
zu FRETI  
gibt es hier!*

Future of Real Estate and Technology Initiative – kurz: FRETI – dahinter steckt eine 2023 gegründete Awareness Initiative, die Diversität und Innovation in der Immobilienbranche fördert und Persönlichkeiten für ihre Bemühungen prämiert. Kürzlich fand zum ersten Mal die Vergabe des sogenannten FRETI Awards statt. Als Gewinner des Preises hervorgegangen ist Dr. Johannes Fütterer, der mit seinem Team die KI-basierte aedifio-Cloud-Plattform entwickelt hat. Das Tool hilft dabei, den Energieverbrauch von Gewerbeimmobilien zu senken – um bis zu 40 Prozent. Außerdem setzt das Unternehmen laut Mitteilung derzeit ein Corporate-Social-Responsibility-Programm auf, das Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ermöglicht, sich noch

mehr für Nachhaltigkeit und Soziales zu engagieren. Diversität und Innovation seien in der Immobilienbranche oft noch unterrepräsentiert, so Fütterer zum Engagement des Unternehmens. „Wir haben diese Werte als hohes Gut erkannt und möchten – oft auch als Pionier – die Werte von Inklusion und Diversität mehr in den Markt hineintragen.“ Passend dazu das Motto des Unternehmens: „Komm wie Du bist und werde, was Du sein willst.“ Neben Fütterer wurden 20 Persönlichkeiten der Branche – darunter einige Young Professionals – zu Ambassadeuren erklärt (siehe Blied). Für weitere Infos zu FRETI, den Preisträgern und Ambassadeuren, zu künftigen Veranstaltungen und Awards, besuche die Webseite [freti.de](https://freti.de).



## BLACKPRINT: NEUE TEILINHABERIN

Erst im vergangenen November wurde Sarah Maria Schlesinger (links im Bild) Alleingesellschafterin der blackprintpartners GmbH (blackprint) – eine Netzwerk- und Knowledge-Plattform für die Digitalisierung der Immobilienwirtschaft. Nur wenige Monate später steht die nächste Änderung der Eigentümerstruktur fest: Die 25-jährige Orla Carmel Nolan, die 2020 als Werkstudentin zu blackprint kam und vor etwa einem halben Jahr Head of Operations wurde, ist neuerdings Gesellschafterin neben Schlesinger.

# GEN Z IST GRÜN ZWISCHEN DEN OHREN

Laut Umfrage des internationalen Marktforschers Ipsos legen junge Menschen bei Investitionen großen Wert auf Nachhaltigkeitsaspekte: Demnach hat fast die Hälfte der Gen Z (49 Prozent) ein Interesse daran, ihr Geld in grüne Fonds oder nachhaltige Sachwerte – wie etwa Immobilien – zu investieren. Die anderen Altersklassen fallen mit 28 Prozent deutlich ab. Renditeziele spielten für mehr als die Hälfte der Gen Z (53 Prozent) eine sekundäre Rolle. Wichtiger sei der positive Beitrag zur Erreichung der weltweiten Klimaziele. Bei anderen Altersgruppen beträgt dieser Wert lediglich 23 Prozent. Datenbasis war eine Online-Befragung unter 1.000 jungen Menschen. Angereichert wurden die Ergebnisse mit Daten aus dem Ipsos Finanzmarktpanel, in dem pro Quartal etwa 20.000 Haushalte in Deutschland nach ihren Finanzaktivitäten befragt werden.

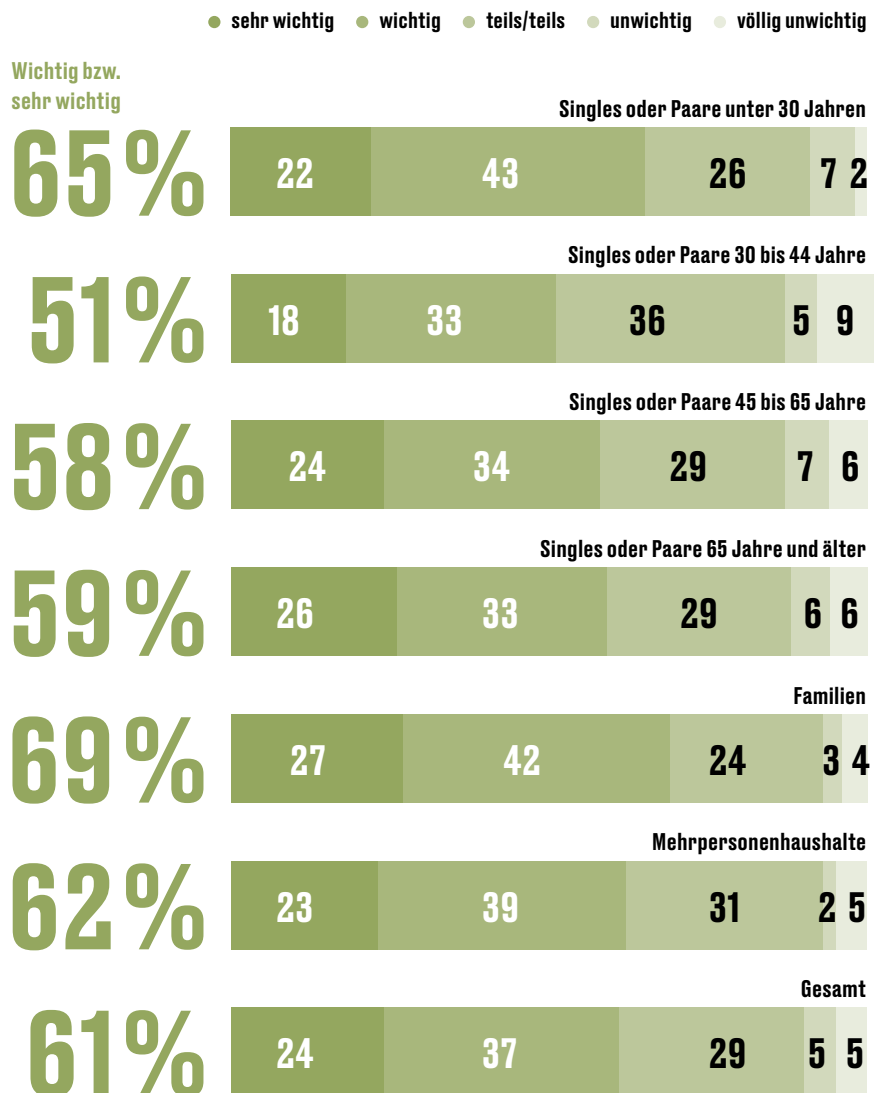
# < 1%

Die Zahlen des Rats für Nachhaltige Entwicklung erscheinen anachronistisch: Weniger als 1 Prozent der Unternehmen in Deutschland wirtschaften demnach „ganzheitlich nachhaltig“. Das verdeutlicht die Notwendigkeit von frischem Blut in der Wirtschaftswelt. Diese Nachfrage lässt sich auch in Zahlen ausdrücken: Der Green Skills Report 2023 von XING und Stepstone geht allein in Deutschland von einem Bedarf an 15.000 Nachhaltigkeitsverantwortlichen mit entsprechenden Kompetenzprofilen bis 2023 aus.

# JUNGE MIETER WOLLEN KLIMABEWUSSTE VERMIETER

Zwei von drei Mietern unter 30 Jahren legen Wert darauf, dass sich ihr Vermieter mit Nachhaltigkeitsthemen beschäftigt. Dies ist ein Ergebnis der GdW Wohntrendstudie 2024. Wichtiger ist dies keiner anderen Altersgruppe. Grundlage dieses Befunds ist die Frage der Studienautoren: „Wie wichtig ist Ihnen, dass sich Ihr Vermieter dem Thema Nachhaltigkeit widmet?“ Bei 30- bis 44-Jährigen lässt die Gewichtung bereits deutlich nach – nur 51 Prozent dieser Altersgruppe bezeichnen es als wichtig oder gar sehr wichtig, dass der Vermieter „grün“ handelt. Auch 69 Prozent der Familien messen diesem Thema eine hohe Bedeutung zu.

## Wie wichtig ist es Ihnen, dass sich Ihr Vermieter dem Thema Nachhaltigkeit widmet?



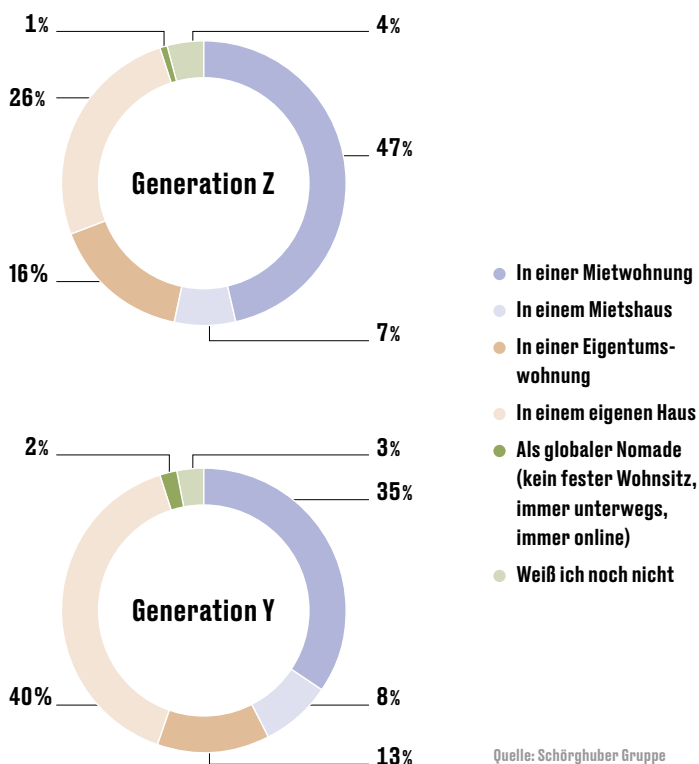
Quelle: GdW Wohntrendstudie 2024

# 500

Mit dem Förderprogramm „Junges Wohnen“ will der Bund auch in diesem Jahr wieder Studierenden und Auszubildenden unter die Arme greifen. 2024 werden dazu 500 Millionen Euro bereitgestellt. Die entsprechende Verwaltungsvereinbarung hat Bundesbauministerin Klara Geywitz am 26. Januar unterzeichnet.

## „GENERATION FUTURE“ FÜR TRADITION MIT ZUKUNFT

### Wo wollen Sie in den kommenden fünf bis zehn Jahren leben?



Micro-Living, Co-Living, Serviced Apartments – die letzten Jahre haben einige moderne und vermeintlich zukunftsweisende Wohnformen auf den Immobilienmarkt gespült. Junge Menschen setzen aber offenbar noch auf traditionelle Wohnsituationen. Dies geht zumindest aus einer Studie hervor, die die Schörghuber Gruppe unter Mithilfe von Professoren aufgesetzt

hat. Dabei wurden 2.000 Menschen im Alter von 16 bis 35 Jahren – also die Generation Y und Z („Generation Future“) – befragt.

„Wie wollen Sie in Zukunft am ehesten leben?“, lautet eine zentrale Frage für die Erhebung. Laut den Studienautoren entfallen addiert 74 Prozent der Zustimmungen auf die klassischen Wohnformen „Mietwohnung“ und „eigenes Haus“ (siehe Grafik). Das Haus als Mietobjekt fällt mit insgesamt 10 Prozent Zustimmungen ab, selbst Wohnungseigentum spielt mit 15 Prozent eine untergeordnete Rolle. Studienautor Prof. Dr. Hanspeter Gondring kommt daher zum Schluss, dass eine Diskrepanz zwischen Vorstellungen jüngerer Generationen und gelebter Immobilienpraxis besteht: Die eindeutige Präferenz für klassische Wohnformen bezeichnet er als „bemerkenswert“, „während kooperative Wohnformen, Mehrgenerationenwohnen oder Wohngemeinschaften kaum als Alternativen angesehen werden“.

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person in Deutschland betrug 2023 laut Destatis-Zahlen etwa 47 Quadratmeter. Die Studienteilnehmenden wurden danach gefragt, ob sie sich vorstellen können, in Zukunft mit weniger Fläche auszukommen: 21 Prozent der Gen-Z- und 17 Prozent der Gen-Y-Angehörigen stimmen mit „auf jeden Fall“ zu, während jeweils 18 Prozent „eher ja“ sagen – addiert also ein Anteil von etwa einem Fünftel der „Generation Future“. Auch dies, so die Studienautoren, ein Wunsch junger Menschen, der kaum berücksichtigt wird, „weil die Immobilienpraxis bislang mit einem eher abnehmenden Flächenverbrauch pro Person rechnet.“

Auf die Frage nach den favorisierten Arbeitsmodellen der Zukunft haben die befragten jungen Menschen auch eine (teils überraschende) Antwort: Insgesamt überwiege noch der klassische Achtstundentag, doch dieser erhalte durch hybride Lösungen immer mehr Konkurrenz. Interessant: Bei den männlichen Umfrageteilnehmern landet der klassische „9-to-5-Job“ mit 22 Prozent der Stimmen auf dem ersten Platz. Bei den Frauen rangiert vollkommene Flexibilität bezüglich Arbeitszeit- und -ort auf Platz eins. Der Schluss: Junge Männer tendieren dazu, Arbeit von Privatem klar zu trennen, während Frauen sich eine stärkere Verknüpfung von Karriere und Familie wünschen.

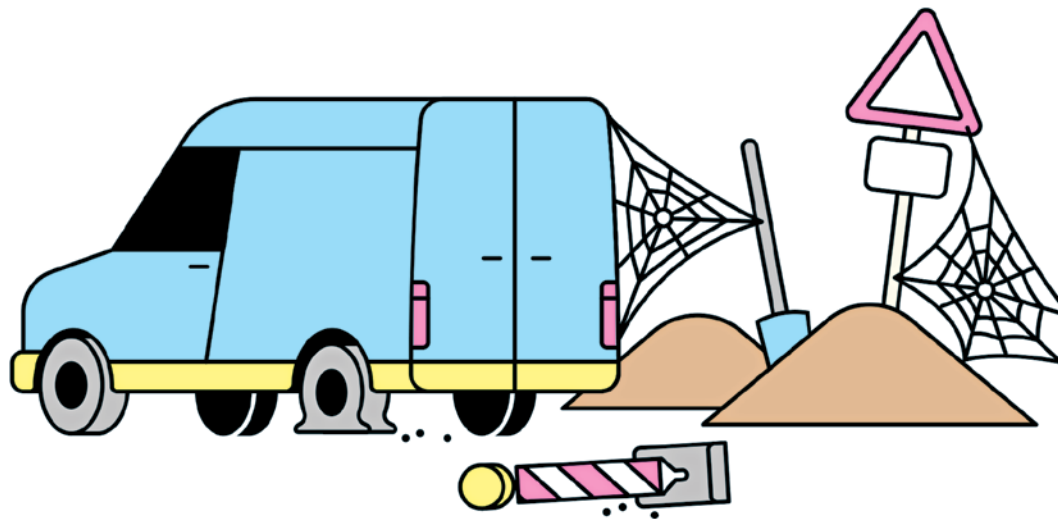
# BAUSTELLE: FACHKRÄFTEMANGEL

Kaum eine Woche vergeht, ohne dass die Bau- und Immobilienbranche daran erinnert wird, wie sehr es ihr an Fachkräften mangelt. Aufgrund der demografischen Entwicklung und des eingestaubten Images gehen Experten auch für die kommenden Monate und Jahre von einem sich verschärfenden Negativtrend aus.

So auch die „Jahresanalyse Deutschland 2023/2024“, für die 600 Unternehmen aus der Baubranche befragt wurden. Demnach fehlen mit 45 Prozent jedem zweiten Unternehmen Fachkräfte. Fast drei Viertel dieser Unternehmen (73 Prozent) erwarten dadurch Einbußen beim Unternehmensumsatz. Es fehlen vor allem Bewerber mit abgeschlossener Gesellenausbildung, heißt es dazu.

Laut einer Erhebung der Sozialkassen der Bauwirtschaft (Soka-Bau) hat sich die Lage auf dem Ausbildungsmarkt 2023 im Vergleich zu 2022 zwar leicht verbessert, doch noch immer blieben

viele Azubi-Stellen in der Bauwirtschaft unbesetzt. In Zahlen: Auf jede Bewerbung kommen zwei Ausbildungsstellen, die unbesetzt sind, heißt es dazu (siehe dazu die Rekrutierungstipps auf Seite 26).



## SIEHT SO EINE NACHHALTIGE ZUKUNFT AUS?

Ganz unverblümt: Nein! Bekommen Sie auf Ihrem Weg zum nachhaltigen Unternehmen eine komfortablere Position.

Mit den Schritt-für-Schritt-Lösungen von Haufe.

**HAUFE.**

Corporate Sustainability.  
Mit kleinen Schritten Großes bewirken.



[haufe.de/corporate-sustainability](https://haufe.de/corporate-sustainability)

# EINE NEUE AUFGABE FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Es geht um die verbindende Vision einer Gesellschaft, die Bilder von sich und ihrer Zukunft entwickelt.

WILLKOMMENSSTÄDTE könnten zum Symbol für eine solche Gesellschaft werden.

In der großen Ausstellungshalle der Kunst-Werke in Berlin standen zwischen dem Publikum sechs offensichtlich gebrauchte, manns- hohe Pappkartons. Nach einiger Zeit der Beobachtung bewegten sich die Kartons kaum merklich. Hier oder da war Atmen oder ein leises Räuspern aus dem Inneren zu vernehmen. „Sechs Menschen, die für das Sitzen in Pappkartons nicht bezahlt werden dürfen“, war der Titel der Arbeit von Santiago Sierra aus dem Jahr 2000. Die sechs Menschen in den Kartons waren Asylbewerber.

Auch eine Generation später können Geflüchtete ihre Beschäftigung in Deutschland immer noch nicht frei wählen. Gleichzeitig fehlen qualifizierte und unqualifizierte Arbeitskräfte, im IT-Bereich, auf dem Bau, in der Gastronomie, eigentlich überall. Durch die demografische Entwicklung sind das 400.000 bis eine Million Menschen im Jahr. Wie 120 andere Länder auf der Welt hat Deutschland eine zu niedrige Geburtenrate, um die Bevölkerung stabil zu halten. Wenn also massiver Schaden durch Schrumpfung der Wirtschaftsleistung abgewendet werden soll, muss das über Zuwanderung gelöst werden. Diese Bedarfssituation ist völlig unabhängig von den Ursachen der Migration. Ein großer Teil der Menschen, die nach Europa ge-







langen, wollen einfach ein besseres Leben. Ihre Integration gelingt nicht ohne bedeutende Anstrengungen. Erst nach fünf bis sechs Jahren sind 50 Prozent der Migrantinnen und Migranten in den Arbeitsmarkt integriert. Von den etwa vier Millionen Menschen, die Bürgergeld bekommen, haben 2,5 Millionen keinen deutschen Pass. Das kostet den Staat 40 Milliarden Euro pro Jahr.

Eine enorme Summe, die von vielen als Bürde, als Krise wahrgenommen wird. Und so trostlos sehen dann die MUFs, die Modularen Flüchtlingsunterkünfte, aus, die kaum ein Anwohner in seiner Nachbarschaft begrüßt. Aber wie wäre es ohne die vielen Millionen Personen, die bereits nach Deutschland gekommen sind und hier arbeiten? Das wäre zum Beispiel für mein Büro das totale Desaster. Weil wir zurzeit gerade etwa 15 unterschiedliche Herkünfte haben und eine völlig andere und kleinere Gruppe wären, wenn alle aus diesem Land kommen müssten. Und so wie bei uns sieht es in fast allen Branchen aus. Deshalb führt an kontinuierlicher Einwanderung und Integration kein Weg vorbei.

Wie würde die denn aussehen, wenn wir nicht Getriebene wären, die immer nur das gezwungen Nötigste tun? Wenn wir diesen Prozess als eine rundherum richtige und wichtige Aufgabe ansehen würden? Auch als Chance, den alltäglichen und strukturellen Rassismus zu überwinden? Wenn Deutschland ein Willkommensland würde, dessen Bevölkerung sich über jeden freut und mit den Worten begrüßt: „Schön, dass Du da bist, lass uns gemeinsam die Welt besser machen“? Was wäre, wenn alle, die ins Land kommen, sofort anfangen könnten, mitzuhelfen und zu arbeiten, wie in Dänemark? Denn über die

gemeinsame Arbeit sind Sprache, Anerkennung und Teilhabe viel leichter zu erreichen.

Was wäre, wenn Geflüchtete nicht in temporären, gesichtslosen Massenunterkünften zu Tausenden auf Rollfeldern von ehemaligen Flughäfen, sondern in dauerhaften und gemischten Quartieren wohnen könnten? Was wäre, wenn Migranten, Planer, Handwerker und Anwohner zusammenarbeiten würden, um diese Quartiere zu sanieren oder zu errichten? Was wäre, wenn die Standards in diesen Quartieren neu definiert würden und stärker Wert auf Orte der Begegnung, des Selbermachens und des Miteinanders gelegt würde? Und Gebäude als Eigenbauten zugelassen wären? Was wäre, wenn aus Flüchtlingslagern Willkommensstädte würden, Arrival Cities, wie sie Doug Saunders nennt?

Ja, es geht um ein Dach über dem Kopf. Aber auch um gesellschaftliche Anerkennung und Wertschätzung. Für die, die ankommen. Aber auch für die, die schon da sind und keine Wohnung finden. Und die Kreativen, die keine Produktions- und Ausstellungsflächen finden. Am besten für alle und mit allen gemeinsam. Mit ghettoartigen Provisorien wird das nichts. Deshalb müssen die Strukturen aufgebaut werden, die aus Versprechen Wirklichkeit werden lassen. Mit Best-Practice-Netzwerken, Kuratorien und ambitionierten Beiräten, die diese Quartiere von der Auswahl der diversen Beteiligten bis hin zur Fertigstellung vor Ort begleiten. Mir geht es um die verbindenden Visionen einer Gesellschaft, die Bilder von sich und ihrer Zukunft entwickelt und nach deren Realisierung strebt. Diese Willkommensstädte könnten zum Symbol für diese Gesellschaft werden. Was kann die Immobilienwirtschaft dazu beitragen? ↯

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

**„WENN ALSO MASSIVER SCHADEN DURCH SCHRUMPUNG  
DER WIRTSCHAFTSLEISTUNG ABGEWENDET WERDEN  
SOLL, MUSS DAS ÜBER ZUWANDERUNG GELÖST WERDEN.“**

Eike Becker, *Architekt*

TEXT  
*Jörg Seifert*

FOTOS  
*Katrin Binner*

# AUFGEBEN GILT NICHT



## MEETING- KULTUR

*Drooms hat seinen riesig hohen Veranstaltungsraum in Frankfurt am Main mit einer gut bestückten Bar ausgestattet*



Den UNTERNEHMENSGRÜNDER mit Niederlassungen in mittlerweile acht europäischen Ländern treibt eine innere Sehnsucht nach Verantwortungsübernahme. Das Geld für Expansionen will Alexandre Grellier vorher selbst verdient wissen. Denn „Venture Capital verdirbt den Charakter!“ Und gerade für Krisenzeiten gelte: „Cash ist King.“

Drooms hat seinen riesig hohen Veranstaltungsraum in Frankfurt am Main seitlich mit einer gut bestückten Bar ausgestattet. Dort passt viel rein an gutem französischen Rotwein und an Gedanken über Datenräume im Allgemeinen – und auch an die Verbindung von Alexandre Grellier mit diesen im Speziellen. Allein ein gutes Produkt – also der Datenraum – sei kein Garant für einen Markterfolg, sagt der Unternehmensgründer bestimmt. Aber auch Venture Capital sei nicht unbedingt ein Booster. „Ich habe mich immer mehr ums Unternehmen als um Geldgeber gekümmert. Schnelles Geld verdirbt den Charakter. Ich verliere dann den Fokus. Geld muss erstmal verdient werden“, sinniert der Drooms-CEO. Als Erfolgsrezept empfiehlt Grellier, bei seiner Strategie zu bleiben. Das Why, die Vision und das Ziel zu entwickeln und sich stoisch daran zu halten. Wichtig sei es, sich trotzdem immer wieder neu zu erfinden. „So stellen wir bloß zu 70 Prozent Datenräume für Immobilientransaktionen. Zu 30 Prozent werden in unseren Datenräumen auch Firmeninvestments durchgeführt.“

Früh geprägt hat das Einzelkind französischer Eltern mit acht Jahren die schwere Erkrankung seiner Mutter. Sie selbst schien jedoch den vorgezeichneten Gang der Dinge durch ihre schiere Willensanstrengung günstig beeinflussen zu können. 20 Jahre lang hat sie der Krankheit die Stirn geboten, bevor sie starb. Für Grellier das Vorbild, sich niemals unterkriegen zu lassen – egal was passiert. Weitere Vorbilder habe er nicht. Jedoch sei er täglich mit vielen Menschen zusammen, die ihn inspirieren. Negativvorbilder allerdings nennt er dann

doch: manche seiner Vorgesetzten bei seiner Tätigkeit als Jurist im Investmentbanking. Wie diese wollte er keinesfalls werden – so waren seine Erfahrungen bei der Commerzbank und Lehman mit ursächlich für seine Selbstständigkeit. „Mein Verantwortungsgefühl für Menschen sieht einfach anders aus“, platzt es aus ihm heraus. Klar sei eine Firma kein basisdemokratischer Diskussionsclub. „Ich nehme gerne die Verantwortung auf mich, das Schiff in den sicheren Hafen zu steuern.“ Dafür studiere er gerne nachts die Sterne und bestimme die Richtung. Solch geartete Verantwortung suche er geradezu. „Ich helfe auch gerne“, beeilt sich der nunmehr 52 Jahre alte Unternehmenslenker hinzuzufügen. „Bin gerne für andere da. Auf mich ist zu 100 Prozent Verlass.“ Dabei ist er risikobereit: Denn er hat sein sicheres Arbeitsfeld im Investmentbanking verlassen und den Schritt ins Unternehmertum gewagt: „Das war wahnsinnig. Die roten Teppiche wurden nicht mehr ausgerollt. Und keiner wartete mehr auf meinen Anruf.“

Stark berührt hat ihn, wie sein erster Mitarbeiter „das Schicksal seiner Familie in meine Hände legte. Er arbeitet heute noch bei uns!“ Eine schmerzhaft Zäsur war allerdings der Lehman-Crash 2008/2009. „Es hat nicht viel gefehlt, und wir hätten den Schlüssel unter den Teppich legen müssen. Dennoch haben wir alle 60 Mitarbeitenden von damals durch diese mehr als einjährige Durststrecke bringen können.“ Das ging nur, weil sie entsprechende Rücklagen aufgebaut hatten. Daraus Grelliers Lehre: „Cash ist King.“ Doch auch dieses Polster schmolz weg wie ein Eisberg in der Sonne. „Und als am Ende des Bargelds immer →

**„ICH SUCHE DIE VERANTWORTUNG. DAFÜR STUDIERE ICH GERN NACHTS DIE STERNE UND BESTIMME DIE RICHTUNG.“**

Alexandre Grellier, CEO Drooms



1

#### ERZIEHUNG

*fängt da an, wo das Vorbild nicht genug ist. Dort, wo wir trotz aller Einsicht zu bequem sind. Dafür möchte ich ein Wertekostüm vermitteln – sowohl meinen Kindern als auch meinen Mitarbeitenden*

2

#### ALS GROSSE FREIHEIT

*und nicht als Arbeit empfindet Alexandre Grellier seinen Job*

1

noch zu viel Monat übrig war, da haben wir Fortune gehabt. Wir konnten durch unsere in guten Zeiten abgeschlossenen Rahmenvereinbarungen mit Banken die Krise final mit Krediten überbrücken.“

### NAMEN UND TITEL SIND SCHALL UND RAUCH

Alexandre Grellier kommt selbst nicht aus einem Unternehmerhaushalt. Mit 17 Jahren war er ein guter Allrounder – doch ohne Ahnung, was er nach dem Abitur machen sollte. Für einen Beruf aus seinen Hobbys Sport und Reisen war das Elternhaus zu konservativ. Und ‚irgendwas‘ zu studieren erlaubten seine Eltern nicht. Deswegen hat er bei Fresenius Industriekaufmann gelernt. Bis heute schätzt er die breite Vermittlung von Fachkenntnissen in diesem Lehrberuf. Erst anschließend ging er ins Jurastudium. Doch das Kanzleileben war ihm zu dröge. Er suchte deshalb nach Studienabschluss das scheinbar aufregendere Investmentbanking. Und danach kam – siehe die dort fehlenden Vorbilder – sein „Sturz in die Selbstständigkeit. I made it the hard way. Denn ich habe alle Abkürzungen verpasst“.

Auf diesem Lebensweg ist ihm Familie Fundament für alles: Vertrauen, Kraft, Zuversicht. Als Sohn der kranken Mutter und des oft abwesenden – weil arbeitenden – Vaters habe er immer eine immense Verantwortung gespürt – und diese später im Berufs- und auch im Privatleben explizit gesucht. Als Ehemann wurde er mit 33 Jahren erstmals Vater. Nun sind sie Eltern zweier pubertierender Söhne. „Denen soll nicht alles in den Schoß fallen“, hebt er beschwörend die Hände. „Auf das stolz sein, was die

Eltern geleistet haben, geht nicht. Das kannst du nur auf das sein, was du dir selbst erarbeitet hast! Und Glück ist wichtiger als materieller Erfolg! Für mich bedeutet Erfolg, die Dinge zu tun, die mir Freude bereiten.“

Gibt es Erziehung? Ja, die gebe es sehr wohl, meint der reflektierte Vater. „Erziehung fängt da an, wo das Vorbild nicht genug ist. Dort, wo wir trotz aller Einsicht zu bequem sind. Dafür möchte ich ein Wertekostüm vermitteln – sowohl meinen Kindern als auch meinen Mitarbeitenden.“ Respekt und Zusammenarbeit etwa gehörten zu diesen Werten. Auch das Vertrauen, keine massiven Entscheidungen ‚out of the blue‘ zu treffen, sondern sie zu erklären. Und natürlich auch der Wille und die Fähigkeit zuzuhören. Alexandre heißt auch noch François und Hubert – nach seinen Großvätern. „Namen sind Schall und Rauch“, winkt Grellier ab. Auch Titel und Rangabzeichen seien ihm „wurscht“.

„Ich sehe immer bloß die Person in meinem Gegenüber – und als diese möchte auch ich wahrgenommen werden.“

Die Person Alexandre ist geboren in Tunesien. Dort hat er seine ersten drei Lebensjahre verbracht. Danach lebte er noch zwei Jahre in Bordeaux. Dann ging es nach Deutschland. Er spricht Französisch und

**„ICH SEHE IMMER  
DIE PERSON IN  
MEINEM GEGENÜBER  
– UND SO MÖCHTE  
AUCH ICH WAHRGE-  
NOMMEN WERDEN.“**

Alexandre Grellier, CEO Drooms



2

Einstellungsgespräche zogen sich hin. In dieser Zeit des Übergangs traf er Jan Hoffmeister. „Jan machte damals schon in Datenräumen. Er fragte mich, ob ich in der Zwischenzeit bei ihm mitmachen könnte. Als ich nach den virtuellen Räumen suchte, stellte ich fest: Hier gibt es ja gar nichts ...! Doch ich hatte Blut geleckt. Jan allerdings stieg vorerst wieder aus, weil das althergebrachte Geschäft mit den physischen Datenräumen nicht zwei Personen ernähren konnte.“

Dabei war Deutschland allein als Betätigungsfeld für Grellier von Anfang an zu klein. „Ich brauche den Austausch mit vielen verschiedenen Mentalitäten, sonst wird es mir fad! Jedes Land riecht anders. Seine Gerüche – wenn ich aus Auto oder Flugzeug steige – schütten jedesmal in mir Glückshormone aus.“ Allein in Frankfurt – einem von acht europäischen Standorten von Drooms – arbeiten 20 Nationalitäten unter einem Wertemantel, berichtet der Unternehmenslenker. Gefahr geht für ihn jedoch vom Homeoffice aus. Es könnte ein Verlust an Identität und Identifikation mit der Firma eintreten. In Gemeinschaft ist man viel erfolgreicher als als Individuum. Das Drooms-Office hat deshalb keine hierarchischen Flächen mehr. Alle bekommen von allen alles mit. „Auch ich bin Teamplayer. Ich werde zwar dafür bezahlt, den Weg vorzugeben. Doch mit den richtigen Argumenten bin auch ich von Richtungsänderungen zu überzeugen. Deshalb stelle ich Leute ein, die besser sind als ich. Ich liebe den Austausch mit schlaun Menschen.“

## ES GIBT IMMER EINE LÖSUNG

In allem will Grellier transparent sein. Auch mit Misserfolg komme er ganz gut klar. Denn er wisse, dass er nicht perfekt sei. Am meisten ärgere er sich über sich selbst. Außerdem sei er in der Lage, andere um Entschuldigung zu bitten. Und er sieht sich als ganz und gar nicht nachtragend. „Dennoch fallen mir Veränderungen nicht leicht. Aber ich weiß, wann ich sie im Arbeitsleben durchführen muss. Bei Ungechtigkeiten etwa. Ich liebe die Gespräche darüber, die Analyse und das Handeln – insbesondere das Abschneiden alter Zöpfe“, spricht der Entscheider. Gerne trage er die Verantwortung für das Gesamtunternehmen bei steter Rücksichtnahme auf den einzelnen Akteur. „Aufgeben ist für mich keine Lösung. Inspiration macht mich glücklich. Nur Dummheit mag ich nicht. Ich kann sie nicht verstehen. Fast macht sie mich wütend. Meine absolute Toleranzgrenze ist erreicht, wo Boshaftigkeit auftaucht.“

Entspannung findet der Hobby-Pilot beim Fliegen einer Diamond DA62 und beim Golfen. Er reist gerne über den gesamten Planeten. Das ist alles andere als politisch korrekt in dieser Zeit. Doch lief er auch schon ohne Handy den Jakobsweg. Sein persönliches kleines Paradies auf Erden ist Cap Ferret in Südfrankreich am Atlantik. Ozean, Strand, Essen, Trinken und Pinienwälder – alles ist da. „Ich bin ein Glücksmensch. Starke Sorgen macht mir allerdings die derzeitige global-politische Lage. Dennoch bin ich überzeugt, dass ein gutes Zusammenleben mit allen Menschen möglich ist. Dafür wünsche ich Mut: Zeigt euch, wie ihr seid!“



3

Deutsch als Muttersprachen. Bis zu seinem dritten Lebensjahr sprach er zudem Arabisch. Ein heimliches Erbe seiner tunesischen Kinderfrau, die, sobald die Eltern aus dem Haus waren, verbotenerweise statt Französisch in ihrer Muttersprache mit ihm parlierte. Diese ist allerdings bei ihm in Vergessenheit geraten. „Vielleicht beschäftige ich mich irgendwann mal wieder damit. Denn Kehl- und Rachenlaute gehen bei mir erstaunlich gut.“

Nach seinen Bankenerfahrungen zuletzt in anderthalb Jahren London – wo er auch sein Englisch vervollkommnete – wollte er eigentlich für eine französische Großbank nach Paris. Doch die

**3**  
**ZUSAMMENLEBEN**  
*mit allen Menschen ist möglich. Dafür wünsche ich Mut: „Zeigt euch, wie ihr seid!“*

Menschen & Märkte  
*L'Immo*

**STUDIO-TRIO**

*Unser Moderatorenteam  
Iris Jachertz (l.),  
Dirk Labusch und  
Jörg Seifert (r.)*

# UNSER PODCAST



2023 ist vorbei, die **HER-AUSFORDERUNGEN** des Vorjahres sind aber geblieben. Man fragt sich: Wann kann wieder geplant, investiert und gebaut werden? Bleibt es bei der Devise „Survive ’til 2025“? ZIA-Chefin Aygül Özkan steht Rede und Antwort – eine Elefantenrunde der (sozialen) Wohnungswirtschaft um GdW-Präsident Axel Gedaschko ebenfalls. Außerdem: Wohin geht die KI-Reise? Hören Sie rein in unsere L’Immos!

**Axel Gedaschko, Jochen Klösger, Volker Leers, Tim-Oliver Müller, Sandra Weeser**  
**Brandenburger Hof Gespräch: Die Elefantenrunde der Wohnungswirtschaft**



Beim Brandenburger Hof Gespräch 2023 wird der Status quo des Wohnungsneubaus unter die Lupe genommen und ein Ausblick gewagt. Im ersten Teil geben Gastgeber und GdW-Chef Axel Gedaschko und Aareal-Bank-CEO Jochen Klösger Einblicke in das finanzpolitisch schwierige Umfeld für Wohnungsunternehmen. Volker Leers, Geschäftsführer der SBT Immobilien Gruppe, repräsentiert die Praxisperspektive, während Tim-Oliver Müller die Bauindustrie vertritt. FDP-Abgeordnete Sandra Weeser betont derweil die Notwendigkeit, trotz gesellschaftlicher Polarisierung in die Zukunft zu investieren. Im zweiten Teil der neuen Ausgabe des Brandenburger Hof Gesprächs erörtert die diesjährige Elefantenrunde der Wohnungswirtschaft Chancen der Zukunft – und das trotz einiger Hindernisse, namentlich: Gebäudeenergiegesetz, Sanierungszwang, Finanzierung, um nur drei zu nennen. Lichtblicke, so der Tenor, könnten etwa eine Zinsförderung oder eine Eigenkapitalstärkung unter Einbeziehung der KfW Bank sein. Außerdem, wie passt der Fall Benko in diese Diskussion? Hören Sie rein, um die Antwort zu erhalten.

**Michael Fabricius**  
**Ein bisschen Hoffnung für den Immobilienmarkt**



Das Immobilienjahr 2023 war für viele Branchenteilnehmer kein gutes. Förderchaos, Heizungsgesetz, Signa-Pleite und der nicht enden wollende Gap zwischen Wunsch und Wirklichkeit beim Bau von Wohnungen – ein Rück- und Ausblick mit Michael Fabricius, dem leitenden Immobilienredakteur bei der „Welt“. Was müsste passieren, damit wieder mehr gebaut werden kann? Wie sind die Aktivitäten der Bundesbauministerin und die Anstöße des Bundeskanzlers zum Wohnungsbau zu beurteilen? Auch wenn manche das Immobilienjahr 2024 schon abgeschrieben haben: Positive Anstöße kann es von vielen Seiten geben. Und: Immerhin könnten die Zinsen wieder in bescheidenem Maße sinken, die Fördermittel steigen.

**Aygül Özkan**  
**Ideen zum Immobilienjahr 2024**



Seit Jahresbeginn ist Aygül Özkan die neue Hauptgeschäftsführerin des ZIA. Im L’Immo-Podcast wirft sie einen Blick voraus auf 2024. Besonders die Gesetzgebung aus Brüssel will Özkan in ihrer Amtszeit verstärkt in den Blick nehmen. Für den Klimaschutz sei es kontraproduktiv, wenn – wie bisher geregelt – die EU-Gebäuderichtlinie zwar ein Aufwerten des Gebäudebestands erfordert, dies in der Taxonomie-Verordnung jedoch nicht belohnt werde, sagt Aygül Özkan im L’Immo-Podcast. Eine Belohnung sei aber wichtig, zumal es für die Sanierung des Gebäudebestandes privaten und gerade auch ausländischen Kapitals bedürfe. „Der Staat schafft das gar nicht alles über Förderungen“, meint Özkan. Überhaupt sei die Sanierung von Gebäuden nicht nur eine Sache der Eigentümer. „Es ist auch eine gesellschaftliche Verantwortung.“

**Viktor Weber**  
**Erst Künstliche Intelligenz macht Software schlau**



Künstliche Intelligenz hält mit wohl gewaltigen Folgen für die Immobilienwirtschaft Einzug in die Branche. Wo funktioniert sie bereits sinnvoll? Bei welchen Geschäftsprozessen ist sie schon im Einsatz? Wie verhalten sich dabei Aufwand und Ertrag? Antworten darauf liefert in dieser Folge Viktor Weber, Mitgründer und Geschäftsführer von Acquirepad, einer KI-gestützten Transaktionsplattform für professionelle Immobilieninvestoren. Weber gibt praktische Einstiegsempfehlungen für den Umgang mit KI im immobilienwirtschaftlichen Alltag. Darüber hinaus wird beleuchtet, wie Generative KI funktioniert und was diese Künstliche Intelligenz, die neue Inhalte und Modelle generiert, heute schon leisten kann.

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

*Über den  
 QR-Code  
 geht es direkt  
 zum jeweiligen  
 Podcast*

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

# MIPIM 2024: PANEUROPÄISCHE

Die Schwäche des deutschen Immobilienmarktes mit der Alternative Europa und die Hoffnung auf sinkende Zinsen sind die diesjährigen Stimmungsanker für die MIPIM. Branchenakteure rechnen mit einem anderen Publikum als im Jahr 2023, als immerhin knapp 23.000 Teilnehmerinnen und Teilnehmer den Weg nach Cannes fanden.





SCHWERPUNKT  
MIPIM  
2024

# STRATEGIEN ALS CHANGE





1

**E**

Es klingt fast wie ein Menetekel, wenn der Mipim-Veranstalter RX France auf der Webpräsenz der Messe schreibt: „Die Immobilienbranche sieht sich derzeit mit einem schwierigen Finanzierungsmarkt konfrontiert, während sie gleichzeitig dringend gegen den Klimawandel ankämpfen und angemessenen Wohnraum für alle sicherstellen muss.“ Lukrative Investments, Vorzeigeprojekte mit europaweiter Ausstrahlung oder große attraktive Portfolios werden folglich bei der diesjährigen Mipim Mangelware sein. Dennoch ist es wahrscheinlich, dass die Leitmesse in Cannes nach einem Besucherplus von 15 Prozent im vergangenen Jahr auch 2024 die Teilnehmerzahl mindestens halten, wenn nicht leicht übertreffen kann. Einen der Gründe hierfür liefert Alexander Lackner, Geschäftsführer der Investmentgesellschaft newworld: „Noch vor wenigen Monaten hatte ich es komplett ausgeschlossen, zur Mipim zu fahren, doch mittlerweile habe ich umgedacht. Denn kein anderer Ort in Europa bietet diese Fülle internationaler Investoren, die sowohl aus Nordamerika als auch aus dem Arabischen Golf und Ostasien nach Cannes kommen.“

Tatsächlich haben mit der National Association of Realtors (NAR), Amerikas größtem Immobilienverband, aber auch mit Staaten wie Oman, Japan oder Ägypten wieder Aussteller zugesagt, die bei der Expo nicht unbedingt anzutreffen sind. Fabio Carrozza, Geschäftsführer des Finanziers bf.direkt, sieht die ausländischen Investoren sogar als Motor für die deutsche Immobilienbranche: „Es wäre wünschenswert, dass eine gewisse Aufbruchsstimmung von Cannes aus den deutschen

Markt erreichen kann. Denn viele angelsächsische Investmentgesellschaften sind dort vertreten, deren Interesse an Deutschland wir bereits seit einigen Monaten beobachten.“

## KEINE VERGLEICHBAREN FORMATE

Der globale Charakter bei gleichzeitig klarem europäischem Fokus wird somit zum Wettbewerbsvorteil der Mipim, da es keine vergleichbaren Veranstaltungsformate gibt. Diese Kennzeichen zeigen sich sowohl bei der Besucherstruktur als auch im Programm. Das Gastgeberland stellt rund 30 Prozent der Besucherinnen und Besucher, gefolgt von Großbritannien mit rund 20 Prozent und Deutschland mit 13 Prozent. Die Quantität der deutschen Beteiligung kann in diesem Jahr ebenso sinken wie die Qualität, erwartet Eva Welzenbach, Deutschlandchefin des Asset Managers Advenis: „Sicherlich wird die Teilnehmerstruktur bei dieser Mipim etwas anders sein. Ich rechne verstärkt mit Family Offices und Corporates anstelle der klassischen Investoren und Entwickler.“ Augenzwinkernd teilt diese Meinung mit Blick auf die berühmte Signa-Yacht Karl Schwitzke, Gesellschafter des gleichnamigen Generalübernehmers: „Die Mipim ist seit Jahren eine wichtige Kommunikationsplattform für uns, auch wenn im kommenden Jahr sicherlich ein paar große Boote fehlen werden.“ Prominente Namen sind entsprechend rar im diesjährigen Mipim-Programm, die Eröffnungsrede hält die ehemalige finnische Ministerpräsidentin Sanna Marin.

TEXT

Dr. Ulrich Nagel

Mipim-Chef Nicolas Kozubek setzt in diesem Jahr ganz auf eine Wiederbelebung des deutschen Marktes, dem eine der fünf Konferenzbühnen gewidmet ist: „Bei unserer ‚GEO Focus Stage‘ werden wir in diesem Jahr mit globalen und regionalen Investoren, Entwicklern, politischen Entscheidungsträgern und institutionellen Akteuren über Werte und Chancen auf dem deutschen Markt diskutieren.“ Die recht karge deutsche Präsenz 2024 spiegelt jedoch die angespannte Marktlage hierzulande wider: Zu den Sponsoren zählt mit Patrizia nur ein Unternehmen aus dem Bundesgebiet, im Programm gibt es mit den beiden Logistikexperten Thomas Steinmüller und Ingo Steves sowie Annette Kröger von der Allianz-Tochter Pimco Real Estate nur drei deutsche Sprecher. Volle Eventtöpfe scheinen gleichwohl die Kommunen und Metropolregionen aufzuweisen, wie bereits die Expo Real zeigte. Neben den Top-7-Städten gönnen sich unter anderem Duisburg, Mannheim, Mönchengladbach sowie die kommunale Wohnungsgesellschaft Pro Potsdam einen eigenen Messestand.

## DEUTSCHLAND: PATIENT ODER NOCH GESUND?

Dass Deutschland nicht mehr „Investor’s Darling“ ist, zeigen die Zahlen im Vergleich der europäischen Kernmärkte. 2023 sanken die Transaktionen bei Gewerbeimmobilien hierzulande im Vorjahresvergleich laut BNP Paribas um 63 Prozent. Nur zwischen 48 und 54 Prozent gaben hingegen die Transaktionen in Großbritannien, Frankreich und Spanien nach. Die Gemengelage zwischen jahrelang praktizierten hohen Beleihungswerten deutscher Banken, horrenden Verkaufsfaktoren und sinkenden Renditen haben Deutschlands Immobilienmarkt europaweit am stärksten belastet, wie Bob Faith, Chef des US-Investmentmanagers Greystar Real Estate, Ende November explizit festhielt. Sinkende Inflationswerte und Preise

## „PANEUROPÄISCHE INVESTITIONSSTRATEGIEN GEWINNEN AN BEDEUTUNG, UM EINE ATTRAKTIVE RISIKOSTREUUNG UND GEWÜNSCHTE RENDITEN ZU ERZIELEN.“

Reinhard Walter, Gründer FOM Real Estate, Heidelberg

bei entsprechend steigenden Renditen stehen zugleich jedoch ab diesem Jahr für eine langsame Wiederbelebung des deutschen Marktes.

In der Zwischenzeit sind paneuropäische Strategien gefragt, wie Reinhard Walter, Gründer der FOM Real Estate, darlegt: „Paneuropäische Investitionsstrategien gewinnen an Bedeutung, um eine attraktive Risikostreuung und gewünschte Renditen zu erzielen.“ Der Investmentmanager nutzt die Mipim, um einen neuen Fonds mit dem Fokus auf europäische Kernmärkte zu vertreiben. Noch deutlicher formuliert es Stefanie Lütke, Head of Property Companies bei Drees & Sommer: „Die europäischen Märkte bieten durch ihre Diversität und multiplen Metropolen eine hohe Resilienz. Eine paneuropäische Strategie ist die logische Konsequenz.“

Mit Blick auf attraktive Produkte sieht Savills in seiner Analyse von Januar 2024 Logistik in den großen europäischen Märkten an erster Stelle – dank steigender, indizierter Mieten. Jan Philipp Daun, Geschäftsführer von Garbe Industrial Real Estate, bestätigt diese Einschätzung: „Logistikinvestments vor allem im Bereich Value-Add stoßen bei internationalen Investoren aktuell auf hohes Interesse. Welche Investmentchancen sich hier in Europa eröffnen →

1

### FAKTEN UND MARKETING

Vorträge im Freien sind auch für Mipim-Besucherinnen und -Besucher die Ausnahme. Das meiste geschieht in fensterlosen Räumen



Berlin Hyp

## Nachhaltigkeit finanzieren

Wir legen seit vielen Jahren einen Schwerpunkt auf die Finanzierung von energieeffizienten und umweltfreundlichen Gebäuden. Darüber hinaus haben wir es uns zur Aufgabe gemacht, auch den Übergang zu einem klimaneutralen Gebäudebestand zu fördern und zu finanzieren. Die Berlin Hyp hat sich zum Ziel gesetzt, die Integration von Nachhaltigkeit in der Immobilienfinanzierung und -investition maßgeblich voranzutreiben. [www.berlinhyp.de](http://www.berlinhyp.de)

Partnerschaft ist unser Fundament



und wie sich der Markt entwickeln wird, werden wir auf der Mipim besprechen.“ Neben Logistik sieht Savills große Chancen bei „Beds & Sheds“, also dem klassischen Wohnungsmarkt in Kombination mit Betreiberkonzepten wie Serviced Apartments, studentischem Wohnen oder auch Pflegeheimen. Dementsprechend wartet die diesjährige Mipim unter dem Titel „Housing Matters!“ mit einem eigenen Konferenztag für übergreifende Wohn- und Beherrgungsformen auf. Dafür gibt die Mipim sogar ihren eigentlichen Schwerpunkt Gewerbeimmobilien auf, wie Messechef Nicolas Kozubek erläutert: „In den letzten Jahren hat der Wohnungssektor bei allen Diskussionen in Cannes eine immer wichtigere Rolle gespielt. ‚Housing Matters!‘ führt Investoren, Bau-träger, lokale Behörden, Verbände und Städtebau-expertinnen und -experten zusammen, um Lösungen für die wachsende Wohnungsnachfrage, die steigen-den Preise und die Ungleichheit im Wohnungsmarkt zu erörtern.“ Bei der Eröffnungsdiskussion am ersten Messtetage werden unter anderem die Bürgermeister von Kopenhagen und Hannover, Sophie Haestorp Andersen und Belit Onay, sowie UN-Vizegeneralsekretär Michael Mlynar sprechen.

## ESG UND DIGITALISIERUNG MIT EIGENEN MESSEFORMATEN

Wie in den Vorjahren wird die Mipim den beiden langfristigen Entwicklungen Nachhaltigkeit und digi-tale Prozesse eigenen Raum geben. „Propel“ ist das von der Mipim bereits nach New York exportierte Format für PropTechs, das 2024 erstmalig durch die Nachwuchsförderung „Mipim Challengers“ ergänzt wird. Hierbei handelt es sich um ein Stipendienpro-gramm für 16 Berufseinsteigerinnen und -einsteiger der Branche, die nach erfolgreicher Bewerbung kos-tenfrei den Beitrag der jungen Generation repräsen-tieren sollen. ESG fokussiert sich bei der diesjährigen Mipim unter dem mehrtägigen Diskussionsformat „Road to Zero“ ganz auf die Dekarbonisierung, wie Peter Finkbeiner, CEO von Primonial REIM Germa-ny, zu schätzen weiß: „Die Dekarbonisierung des Be-

### 1

**AUSSEN-  
PLATTFORM**  
*Gespräche unter  
fast permanent  
blauem Himmel  
gibt es auf ande-  
ren Messen eher  
selten*

stands wird noch stärker in den Fokus rücken. Dabei muss die Balance zwischen finanziellem Aufwand und ökologischem Ertrag stimmen. Für Investoren eröffnet das interessante Möglichkeiten.“

Christopher Mertlitz, Head of European Investments beim US-Investor W.P. Carey, erhofft sich in Cannes Synergieeffekte zwischen ESG und Digitalisierung: „Der Einsatz digitaler Werkzeuge und intelligenter Gebäudetechnik kann die Klima-emissionen und den Energiebedarf eines Gebäudes erheblich reduzieren. Hier bietet die Mipim eine wertvolle Plattform für die Branche, um neue Ideen und Lösungsansätze zu diskutieren.“ Für Chris Richter, Associate Partner bei Drees & Sommer, muss es gerade an der Schnittstelle von Nachhaltigkeit und Technologie noch stärkere inhaltliche Angebote geben: „In den Bereichen würden wir mehr Formate und Foren sehen wollen, weg vom reinen Transak-tionsmarkt.“

## HOFFNUNG AUF ZINSWECHSEL ALS STIMMUNGSTREIBER

Nach dem herausfordernden Jahr 2023 mit zahl-reichen Insolvenzen könnte die Mipim 2024 also den Beginn einer Entspannungsphase einläuten. Der wesentliche Treiber hierfür ist die vielerorts erhoffte Zinssenkung zur Ankurbelung des Transaktions-marktes, wie FOM-Chef Reinhard Walter mit Blick auf die sinkenden Renditen bei Staatsanleihen erwar-tet: „Wir gehen nicht nur von sinkenden Zinsen in diesem Jahr aus. Die Immobilienanlage wird für In-vestoren wieder attraktiver im Gegensatz zu anderen Investitionsmöglichkeiten.“ Etwas verhaltener, aber in froher Erwartung formuliert es Peter Axmann, Leiter Immobilienkunden bei der Hamburg Commer-cial Bank: „Die Mipim-Gespräche geben uns einen guten Einblick, mit welchem ‚Fahrgefühl‘ die Markt-teilnehmer in das Jahr 2024 gehen, das nach unserer Einschätzung ein Übergangsjahr sein wird, bevor der Markt in 2025 wieder anspringt.“ Für genau diese Einblicke verlangt die Mipim bei vier Messe-tagen den stolzen Preis von 3.110 Euro – ein Betrag, den man nach Ansicht von newworld-Geschäftsführer Alexander Lackner nicht unbedingt ausgeben muss: „Ein Messticket muss bei der Mipim nicht sein: Die meisten sind ja froh, wenn sie nicht im Bunker hängen müssen.“

**„KEIN ANDERER ORT IN EUROPA BIETET DIESE FÜLLE INTERNATIONALER INVE-STOREN, DIE SOWOHL AUS NORDAMERIKA ALS AUCH AUS DEM ARABISCHEN GOLF UND OSTASIEN NACH CANNES KOMMEN.“**

Alexander Lackner, Geschäftsführer  
Investmentgesellschaft newworld, Frankfurt a.M.

# 2024 SIND MEHR TRANS-AKTIONEN ZU ERWARTEN

INTERVIEW  
NICOLAS  
KOZUBEK

Für Nicolas Kozubek ist es die erste Mipim als Messechef. Der VERANSTALTUNGSEXPERTE erwartet für 2024 eine Breitenwirkung durch das Zusammenspiel von Branche und Städten. Und „Wohnen“ bekommt eine eigene Konferenz.



**NICOLAS KOZUBEK**  
Der neue Messechef der Mipim leitete zuvor deren PropTech-Formate

**Monsieur Kozubek, 2024 gilt als ein schwieriges Jahr für die Branche. Was bedeutet das für die Mipim in diesem Jahr?**

Die Ausgabe 2024 findet in einer Zeit globaler politischer und wirtschaftlicher Unsicherheit, der anhaltenden Dringlichkeit, den Klimawandel zu bewältigen, und Herausforderungen statt, mit denen die Immobilienwirtschaft konfrontiert ist. Gewerbeimmobilien waren schon immer ein zentrales Thema der Mipim, aber in den letzten Jahren hat der Wohnimmobiliensektor bei allen Diskussionen in Cannes eine immer größere

Rolle gespielt. Aus diesem Grund haben wir die Konferenz „Housing Matters!“ ins Leben gerufen, um diesem Sektor eine noch bessere Gelegenheit zu bieten, zusammenzukommen und innovative Lösungen zu finden. Unabhängig davon, in welchem Teil der Branche man tätig ist, ist es in Zeiten wie diesen von entscheidender Bedeutung, dass die Zusammenarbeit zwischen dem öffentlichen Sektor und führenden Unternehmen verstärkt wird, um die laufende Transformation der gebauten Umwelt zu beschleunigen. Angesichts der Änderungen in der globalen Geldpolitik und einer möglichen Aufweichung der Zinssätze werden sich den Branchenführern zahlreiche Gelegenheiten bieten, sich auf neue Lösungen zu einigen, um das Wachstum von Städten und Großprojekten in unserer gebauten Umwelt zu unterstützen.

**Was erwarten Sie von der Konferenz „Housing Matters!“?**

Unsere Konferenz „Housing Matters!“ wird in Zusammenarbeit mit Co-Liv organisiert, einem weltweit führenden Verband von Fachleuten für Co-Living, und ist eine Antwort auf die weltweit steigende Nachfrage nach Wohnraum sowie die Notwendig-

keit, den Sektor zu dekarbonisieren. In Europa wächst die Bevölkerung schneller, als neue Wohnungen bereitgestellt werden können, wobei in Deutschland, Frankreich und dem Vereinigten Königreich die größte Wohnungsknappheit zu verzeichnen ist. Darüber hinaus müssen sich Investoren und Bau-träger durch ein immer komplexeres gesetzliches und regulatorisches Umfeld bewegen, wenn sie sich in Europa im Bereich Wohnimmobilien engagieren wollen. Aus diesem Grund wird „Housing Matters!“ eine wichtige Plattform für das Publikum sein, um Modelle nicht nur aus Europa, sondern aus der ganzen Welt auszutauschen. „Housing Matters!“ wird ein breites Spektrum an alternativen Wohnformen umfassen, darunter Einfamilienhäuser, Studentenwohnungen, Build-to-Rent (BTR), Wohnen im Alter und andere innovative Lösungen.

**Welche Anlageklassen stehen im Mittelpunkt der Podiumsdiskussionen? Wie gehen Sie mit der Bürokrise als Anlageprodukt um?**

Auf der Mipim erwarten wir, dass Anlageklassen, die hohe Aussichten in Bezug auf Investitionen, Entwicklung und Mieten bieten, im Vordergrund der Diskussionen stehen. Das kann von neuen Energieinfrastrukturen bis hin zu Hotels, Logistik und Wohnungsbau reichen. Während die Bürobranche weiterhin die Auswirkungen des hybriden Arbeitens abwägt, steigt die Nachfrage nach flexiblen Arbeitsplätzen und kurzfristigen Mietverträgen. Es gibt einen Trend, Immobilien als „soziale Infrastruktur“ zu betrachten, der durch das wachsende Engagement im Bereich ESG beeinflusst wird.

**Wird die Mipim Ihrer Meinung nach durch die wachsende Bedeutung paneuropäischer Investitionsstrategien an Bedeutung gewinnen?**

Auf jeden Fall. Da der Markt darauf achtet, wo das Kapital eingesetzt wird, werden opportunistische paneuropäische Anlagestrategien im Immobilienbereich eine größere Rolle spielen. Da die Zinssätze in der Eurozone langsam, aber sicher sinken und die Hoffnung auf eine niedrigere Inflation wächst, wird 2024 ein Jahr sein, in dem mehr Transaktionen zu erwarten sind. Wir hoffen, dass die Mipim für Investoren zu einem günstigen Zeitpunkt stattfindet. Wir rechnen mit ähnlichen Zahlen wie im letzten Jahr, als wir über 22.000 Teilnehmende hatten, von denen ein Viertel Investoren waren, die 76 der 100 größten Investmentmanager der Welt vertraten und ein Vermögen von vier Billionen Euro betreuen. ↩

INTERVIEW  
Dr. Ulrich Nagel

# GAR NICHT SO LEICHT: EINFACH EINEN DRAUFSETZEN

TEXT  
Holger Hartwig

Über das Potenzial von neuem Wohnraum durch DACHAUFSTOCKUNG und ÜBERBAUUNG wird seit Jahren in Politik und Immobilienbranche diskutiert. Bis zu 2,7 Millionen neue Wohnungen, so aktuelle Studien, sollen möglich sein. Die Bilanz bis heute: Statt massiver Investitionen in neuen Wohnraum auf dem Dach macht sich eher Ernüchterung breit. Die Gründe dafür sind vielfältig.

**D**

Die zweite Deutschlandstudie von Prof. Dr.-Ing. Karsten Tichelmann von der Technischen Universität (TU) Darmstadt zum Thema Aufstockung und Umnutzung sieht Platz für 2,3 bis 2,7 Millionen neue Wohnungen auf deutschen Dächern. Damit fällt die Zahl noch höher aus als die bereits im Jahr 2019 gemeinsam mit dem Pestel-Institut ermittelten bis zu 1,7 Millionen Wohnungen (Studie „Wohnraum-Potenziale in urbanen Lagen – Aufstockung und Umnutzung von Nicht-Wohngebäuden“). Die von Tichelmann 2023 präsentierten Zahlen sehen als Schwerpunkt 1,1 bis 1,5 Millionen Einheiten auf Wohngebäuden der 1950er bis 1990er Jahre sowie weitere Potenziale auf Gebäuden der Discounter, auf sozialer Infrastruktur wie Parkhäusern oder auf Büro- und Verwaltungsgebäuden. Zudem könnten weitere 350.000 Einheiten durch Umnutzung des Leerstands von Büro- und Verwaltungsgebäuden geschaffen werden.

Der Abgleich dieser Zahlen mit der Realität sieht allerdings anders aus. Diplom-Ökonom Matthias Günther, Chef des Pestel-Instituts, in Hannover: „Fest steht: In angespannten Wohnungsmärkten sind Aufstockun-



1



2



3

gen weiterhin eine gute Option. Allerdings: Die bereits vor Jahren bekannten baurechtlichen und sonstigen Hemmnisse sind nicht beseitigt worden und verhindern so eine zügige Nutzung dieser Möglichkeit.“

## BAURECHTLICHE ASPEKTE ALS KOSTENTREIBER

Der Diplom-Ökonom benennt als Grund für die geringen Aufstockungszahlen, dass sich – anders als bei den in den 1990er Jahren beliebten Dachraumausbauten – baurechtliche Aspekte als Kostentreiber herausstellen. „Manchmal sind es Kleinigkeiten, die die Wirtschaftlichkeit in Frage stellen. Oft wird für die Baumaßnahme sogar das gesamte Gebäude neu bewertet und mit hohen Auflagen versehen.“ Für die Aufstockung sind aus Günthers Sicht weiterhin Objekte prädestiniert, die „gleichartig in einem Quartier sind, da Serieneffekte möglich sind und Einzelaufstockungen im Gegenzug aus Kostengründen immer schwierig sind“. Neuer Wohnraum auf dem Dach sei einfach und dabei nachhaltig und würde zudem zu mehr Menschen in den Quartieren führen. „Mehr Menschen im Quartier schaffen wieder →

**1 2 3**  
AUS 4 MACH 5:  
Die Wohnungsbaugenossenschaft Volksheimstätte Göttingen setzte im Zuge einer Komplettisanierung ein Geschoss auf ein Haus aus den 1960er Jahren



GÖTTINGEN  
WESERSTRASSE

*Nicht nur die  
Dachterrassen,  
sondern auch die  
neuen Balkone  
machen die  
komplett neu  
zugeschnittenen  
Wohnungen  
attraktiv*

# 2,7

Das Potenzial von neuem Wohnraum durch Dachaufstockung und Überbauung beträgt bis zu 2,7 Millionen neue Wohnungen.

Bedarf für Handel und Dienstleistungen vor Ort. Das bietet erhebliche Chancen zur Stärkung der Infrastruktur.“

Und wie sieht es in der Praxis aus? Für ein Novum in Göttingen hat die dortige Wohnungsbaugenossenschaft Volksheimstätte gesorgt. Innerhalb von 18 Monaten baute sie im Stadtteil Leineberg ein viergeschossiges Bestandsgebäude aus dem Jahr 1964 zum fünfgeschossigen Solitär mit zehn zusätzlichen Wohnungen um. Vorstand Heike Klankwarth sieht in derartigen Aufstockungen durchaus Potenzial, denn „wir haben einige Wohnhäuser und Gewerbeimmobilien aus den 1950er und 1960er Jahren, die sich für Aufstockungen eignen“. Das bereits realisierte Vorhaben in der Weserstraße habe aber deutlich gemacht, dass das derzeit noch geltende Planungsrecht eine Hürde ist, die man erst einmal nehmen müsse. „Wären die Rahmenbedingungen einfacher, hätten wir sicher bereits mehr in dieser Hinsicht gemacht. Aktuell haben wir immerhin etwa 1.600 Mieterinteressenten auf der Warteliste für eine Wohnung.“

## WIRTSCHAFTLICH NUR AUFGRUND DES GESAMTPAKETS

Insgesamt wurden über zwei Jahre neun verschiedene Konzepte von der Instandsetzung über die Modernisierung bis hin zum Abriss mit Neubau geprüft. „Wir haben uns dann für die Chance entschieden, neuen bezahlbaren Wohnraum in Holzstapelbauweise auf dem Dach zu schaffen. Zugleich wurde das gesamte Gebäude saniert und insgesamt eine moderne Architektur etabliert.“ Das vorhandene Gebäude bot vorher 24 Wohnungen mit jeweils 90 Quadratmeter Fläche. Heute ist es ein Wohnflächen-Mix aus zwölf Wohneinheiten mit etwa 45 bis 75 Quadratmetern, 16 Wohneinheiten mit rund 95 Quadratmetern und sechs Penthouse-Wohnungen mit zirka 80 bis 95 Quadratmeter Wohnfläche. Die neuen Wohnungen waren schnell vermietet. „Alle Einheiten sind mit neu installierten Außenaufzügen und drei neuen Treppenhäusern barrierefrei. Der Anbau von Aluminium-Vor-

stellbalkonen und die Erneuerung der Außenanlagen werten das Gebäude zusätzlich auf.“

Wirtschaftlich gerechnet hat sich die Aufstockung, weil sie mit insgesamt fünf Millionen Euro in das Gesamtpaket der Sanierung eingeflossen ist. Klankwarth: „Wir haben das Haus nach KfW-Standards komplett energetisch saniert. Zudem sorgen etwa 40 Quadratmeter Solarkollektoren für eine Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung. Insgesamt waren 30 Gewerke beschäftigt.“ Mit dem Ergebnis ist Klankwarth sehr zufrieden, allerdings müssten mit Blick auf die weitere Schaf-

fung von urbanem Wohnraum ohne Flächenversiegelungen viele Aspekte des Baurechts überdacht werden. „Bei uns war die Palette der Fragen recht lang. Wir haben das mit vielen Gesprächen in einem guten Miteinander lösen können.“ Klankwarth: „Zudem muss auch bei der Förderung nachjustiert werden, damit diese einfacher und nachhaltiger wird. Wir konnten die Aufstockung realisieren, weil es gelungen ist, das gesamte Objekt energetisch zu sanieren und dabei Fördermittel in Anspruch zu nehmen.“ Gute Erfahrungen mit der Aufstockung hat auch die Ostland



**1**  
OSTLAND EG  
HANNOVER  
Neue Optik nach der Sanierung und Aufstockung des Hauses aus den 1950er Jahren

**2**  
SERIELLER  
AUSBAU  
Das Bremer Start-up On Top Solutions mit einer intelligenten Plug-and-Play-Aufstockungslösung





3

Wohnungsgenossenschaft eG gemacht. Christian Watermann, Technischer Leiter des Vermieters von etwa 2.000 Wohnungen in der Region Hannover, sagt: „Wenn ausreichend Zeit und genaue Untersuchungen des Bestandes für die Vorplanung vorhanden sind, kommt auch Gutes dabei heraus.“ Es komme, wie die Aufstockungen in Burgdorf und in Hannover gezeigt hätten, vor allem darauf an, „die zuständigen Behörden früh einzubeziehen, damit die rechtlichen Herausforderungen, wie Brandschutz und die Schaffung von Pkw-Stellplätzen, rechtzeitig geklärt werden können“.

Bei dem Objekt in Hannover wurden die Gebäude mit ihren sechs Eingängen nach Einwänden mit Blick auf den Brandschutz in hybrider Bauweise – also tragende und trennende Wände in Kalksandstein, alle anderen in Holzrahmen- oder Trockenbau – von drei auf fünf Stockwerke erhöht, um dadurch 24 neue Wohnungen zu schaffen. Watermann: „Eine Aufstockung rechnet sich betriebswirtschaftlich nur, wenn sie kombiniert mit der energetischen und sonstigen Sanierung und Modernisierung des vorhandenen Gebäudes vorgenommen wird und dadurch dann die gesamte Außenhülle umfangreich förderfähig wird.“ Er hält es deshalb für außerordentlich sinnvoll, Aufstockungspotenziale bei Sanierungen zu prüfen. „Wenn nur aufgestockt wird, fallen beispielsweise die

Kosten für ein Gerüst allein für diese Maßnahme an. Wird das Haus zeitgleich saniert, verteilen sich die Kosten auf alle Maßnahmen.“ Zudem müsse man sich bewusst sein, dass es bei einer Aufstockung auch darauf ankommt, die bestehenden Mieter in einem Haus von Beginn an mitzunehmen. „Jeder muss informiert sein, was passiert“, so Watermann. Bei den Aufstockungen habe man die bauleitenden Architekten gesondert mit dieser Aufgabe betraut.

### VOLKSWOHNUNG KARLSRUHE: 300 NEUE WOHNUNGEN

Im Gegensatz zu den Erfahrungen mit einzelnen Objekt-Aufstockungen hat die Volkswohnung GmbH Karlsruhe in den vergangenen Jahren im größeren Stil Aufstockungen vorgenommen, wodurch insgesamt etwa 100 Wohnungen durch eine neue Gestaltung der Dachebene – ob durch eine neue Etage oder teilweise Aufstockung – auf vorhandenen Häusern geschaffen wurden. Weitere etwa 200 Wohnungen konnten durch Dachausbauten generiert werden beziehungsweise befinden sich in der konkreten Projektentwicklung oder in laufenden Baumaßnahmen. Mario Rösner, Leiter Technische Dienstleistungen bei der Volkswohnung GmbH: „Wir haben die Nutzung dieser Potenziale seit etwa fünf Jahren forciert, nachdem wir für den gesamten



4

Bestand die Potenziale ermittelt haben, um bezahlbaren Wohnraum zu realisieren. Unser Fokus gilt der Innenentwicklung, nicht zuletzt aufgrund der knappen Baulandflächen. Darüber hinaus sind Aspekte der Nachhaltigkeit, wie der Umgang mit gebundener Energie und die Vermeidung weiterer Flächenversiegelung, wesentliche Kriterien.“

Die Aufstockungen seien dann immer zusammen mit energetischen Sanierungen oder umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen unter Nutzung der passenden Förderkulissen geplant und vorgenommen worden. „Aufstocken ohne Sanierung ist wirtschaftlich nicht sinnvoll“, so der Prokurist der Volkswohnung. In der Planungs- und Bauphase seien einige baurechtliche Fragen heikel gewesen. „Es hat sich gezeigt, dass Aufstockungen derzeit viele baurechtliche Aspekte aufwerfen, sobald der Bestandsschutz →

3

#### GARAGEN-ÜBERBAUUNG

*Hier hat die Volkswohnung Karlsruhe zwölf Wohnungen auf Garagendächern geschaffen*

4

#### BESONDERE OPTIK

*Die einstigen Garagen sind nach der Aufstockung nicht wiederzuerkennen*

verloren geht – von der Frage der Schaffung von Pkw-Stellplätzen bis hin zur Erfüllung der Erdbebennorm in unserer Region. Wir konnten schlussendlich gemeinsam mit den Behörden am Ende gute Lösungen finden.“

## LEUCHTTURM-PROJEKT GARAGENAUFSTOCKUNG

Neben einer zusätzlichen Etage auf Häusern hat die Volkswohnung auch erstmals Wohnraum auf einer Garagenanlage realisiert. Rösner: „Das war ein Leucht-

turmprojekt mit einem innovativen, experimentellen Ansatz, das, so muss man heute feststellen, ohne die besondere Förderung durch das Land Baden-Württemberg nicht umsetzbar gewesen wäre.“ In den Gesamtbaukosten von knapp 4,5 Millionen Euro sind auch Maßnahmen im Bestand und direkten Umfeld enthalten, die mit dem Projekt der Garagenaufstockungen verbunden sind. In Holzbauweise entstanden zwölf kompakte und größtenteils öffentlich geförderte Wohnungen. Rösner: „Überzeugt hat dabei der

konsequent verfolgte Ansatz der Rezyklierbarkeit, Wiederverwendbarkeit und Sortenreinheit.“ Die Umsetzung könne man nicht als Blaupause verstehen. Damit passende Garagenflächen wirtschaftlich sinnvoll überbaut werden können, müssen viele Parameter stimmen. Nachvollziehbarerweise haben größere Projekte einen größeren Skaleneffekt.

Und wie geht es bei der Volkswohnung weiter? Rösner: „Wir haben auf unseren Flachdachgebäuden noch ein Potenzial von bis zu 400 weiteren Woh-

1

**GEWOBAU  
ERLANGEN**  
*Seriell werden die Fassaden erneuert und eine Dachaufstockung vorgenommen*

2

**VERSORGUNG**  
*Sanierung und Aufstockung in einem – darauf setzt die Gewobau in Erlangen*

Bundesverband GdW:  
Baurechtsreformen erforderlich – Serielle Sanierung bietet Chancen

## WICHTIGER BAUSTEIN GEGEN WOHNUNGSNOT WIRD WENIG GENUTZT



„Das theoretische Potenzial ist zwar groß, wir sehen aber an den jährlichen Fertigstellungen im Bestand, dass es bisher wenig genutzt wird“, fasst Dr. Oliver Gewand, Referatsleiter Stadtentwicklung beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., die Lage zusammen, wenn es um neuen Wohnraum durch die Aufstockung von Häusern geht. Nach Schätzungen des Spitzenverbands der Wohnungswirtschaft in Deutschland machten Aufstockungen und Dachausbauten in den letzten Jahren lediglich etwa drei bis fünf Prozent der jährlichen Fertigstellungen aus. Demnach sind nach GdW-Berechnung über diesen Weg jährlich zwischen 8.000 und 12.000 Wohneinheiten gebaut worden. „Wir gehen davon aus, dass jährlich nur etwa 0,6 bis 0,8 Prozent des in Deutschland vorhandenen Aufstockungs- und Dachaufbaupotenzials auf Wohngebäuden der 1950er bis 1980er Jahre genutzt wird.“ Allein auf diesen Wohngebäuden wird ein Potenzial für etwa 1,1 bis 1,5 Millionen Wohnungen gesehen.

0,8

Nur etwa 0,6 bis 0,8 Prozent des in Deutschland vorhandenen Aufstockungs- und Dachaufbaupotenzials auf Wohngebäuden der 1950er bis 1980er Jahre wird genutzt.

**Forderungen aus 2019 nicht umgesetzt**  
Dabei hatte der GdW bereits 2019 der Bundesregierung eindeutige Forderungen vorgelegt, wie die Schaffung von Wohnraum auf Gebäuden forciert werden könnte. Die Forderungen umfassten viele Aspekte – zum Beispiel Vereinfachungen im Baurecht (wie Anpassungen der Geschossflächenzahl in der Baunutzungsverordnung, Erleichterungen im Genehmigungsverfahren sowie bauordnungsrechtliche Anpassungen bei Abstandsflächen, Schallschutz und Stellplatzverpflichtungen). Wesentliche Ursache für die Zurückhaltung der Wohnungswirtschaft ist nach GdW-Ansicht zum einen der erhöhte Planungsaufwand. Zum anderen stellten Dachaufbauten für Bestandhalter eine besondere Herausforderung dar,

insbesondere wenn die Gebäude bewohnt sind. Hinzu würden langfristige Investitionspläne zur energetischen Sanierung von Gebäuden kommen.

**Kosten um 1.000 Euro geringer als bei Neubau**  
Dabei bietet der Ausbau von Dachgeschossen für die Wohnungsunternehmen auch eine Reihe von Vorteilen. Dr. Gewand: „So muss für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum kein teures Grundstück erworben werden. Zudem liegen die Herstellungskosten pro Quadratmeter Wohnfläche um etwa 1.000 Euro niedriger als bei Neubauten.“ Gerade in angespannten Wohnungsmärkten mit begrenzten Bauflächen seien diese Vorteile nicht zu unterschätzen.

**Genehmigungsfrei und ohne Stellplatzpflicht?**  
Der GdW hofft, dass die bereits 2022 im Bündnis bezahlbarer Wohnraum vereinbarte Unterstützung für mehr Aufstockungen und Dachausbauten vor dem Hintergrund des Einbruchs auf dem Wohnungsmarkt nun schnell umgesetzt wird. Der GdW begrüßt daher ausdrücklich, dass im „Bau-Turbo-Pakt“, der Ende des letzten Jahres zwischen Bund und Ländern vereinbart wurde, nunmehr vorgesehen ist, den Ausbau von Dachgeschossen genehmigungsfrei zu stellen und dabei auch auf die Stellplatzpflicht zu verzichten.

**Weiterer Schub durch serielle Sanierungen**  
Seitens des GdW schaut man zudem auch sehr interessiert auf nachhaltige Lösungen, die die Anwendung von seriellen Verfahren im Bestand und bei Aufstockungen ermöglichen. Daher hat der Verband im Jahr 2022 mit großem Interesse den internationalen Wettbewerb „SolarDeclathon“ in Wuppertal begleitet und dort einen vom GdW initiierten Preis, den „German Sustainable Housing Award“, vergeben.

# „FEST STEHT: IN AN- GESPANNTEN WOHN- UNGSMÄRKTEN SIND AUFSTOCKUNGEN WEITER- HIN EINE GUTE OPTION. ALLERDINGS: DIE BEREITS VOR JAHREN BEKANNTEN BAURECHTLICHEN UND SONSTIGEN HEMMNISSE SIND IMMER NOCH NICHT BESEITIGT WORDEN.“

Matthias Günther, *Chef des  
Pestel-Instituts, Hannover*



nungen, die durch Aufstockung geschaffen werden könnten. Aktuell gehen wir das allerdings nicht an.“ Bei den Gründen, warum die Wohnraumschaffung auf dem Dach nicht fortgesetzt wird, drückt er sich diplomatisch aus: „Unter dem Eindruck der Multi-krise und den damit verbundenen Auswirkungen, wie steigenden Baukosten, Materialverfügbarkeiten, verändertem Zinsniveau und wegbrechenden Förderkulissen, fehlt uns derzeit jegliche Planungssicherheit.“

## AUFSTOCKUNG SO TEUER WIE NEUBAU

Für die Aufstockung bestens eignen könnten sich auch die Plattenbauten aus der DDR-Zeit. Erste Erfahrungen hat mit zwei Pilotprojekten die Berliner Howoge Wohnungsbaugesellschaft mbH gesammelt. Bis Ende 2022 wurden 50 neue Wohnungen auf Häusern des Typs WBS 70 in den Stadtteilen Buch und Hohenschönhausen geschaffen. Die Erkenntnisse, die die Howoge dabei gewonnen hat, zeigen: Theorie und Praxis unterscheiden sich. Die Aufstockung kostet, anders als erwartet, viel Zeit. Baurechtschaffung sowie Planung und der Bau dauerten in Berlin vier Jahre. Auch die These, dass Aufstockung preiswerter als Neubau sein könnte, bewahrheitete sich nicht. So mussten beispielsweise Drempelgeschosse abgetragen werden oder aufwendige Verstärkungen der Fundamente des Bestandsgebäudes vorgenommen werden. Am Ende kosteten die beiden Projekte, umgerechnet auf den Quadratmeter Wohnraum, etwa so viel Geld wie ein Neubau.

Trotz dieser Aspekte will die Howoge weitere Plattenbauten aufstocken. 144 Wohnungen sollen in Lichtenberg geschaffen werden. Weiteres Potenzial hätten die Objekte des Unternehmens – insgesamt stehen 320.000 Quadratmeter Dachfläche auf den Plattenbauten bereit. Genutzt werden könnten diese bei Plattenbauten, so hat das Unternehmen zuletzt erklärt, die zwei neue Stockwerke zulassen und bei denen eine energetische Sanierung ansteht, weil sich diese zwei

Maßnahmen gut miteinander verknüpfen lassen. Die industrielle Bauweise der Plattenbauten mit kompakten Grundrissen sei gut zu sanieren und könne durch Aufstockungen an architektonischer Qualität gewinnen. Neue Etagen auf dem Dach seien laut Howoge zwar „kein Allheilmittel, um der Wohnungsknappheit zu begegnen, aber eine sinnvolle Möglichkeit, innerhalb bestehender Infrastruktur ohne Versiegelung neuen Wohnraum zu schaffen“. Für die anstehenden Projekte hat das Unternehmen – um die Bauzeit zu reduzieren und Kosten zu senken – ein Serienprodukt mit hohem Vorfertigungsgrad entwickelt, das auch bei anderen Wohnungsunternehmen zum Einsatz kommen könnte.

## KNOW-HOW AUS SERIELLER SANIERUNG ALS CHANCE

Die Deutsche Energieagentur (dena) sieht in der Kombination von serieller Sanierung und neuem Wohnraum auf dem Dach eine große Chance. Uwe Bigalke, Teamleiter Serielles Sanieren bei der dena, ist überzeugt: „Serielles Sanieren lässt sich vielfach mit einer Aufstockung kombinieren. Im Zuge der klimaneutralen Bestandsmodernisierung kann so dringend benötigter Wohnraum zu Kosten geschaffen werden, die weit unter denen eines Neubaus liegen. Die zusätzlichen Mieteinnahmen leisten zudem einen Beitrag zur Refinanzierung der Sanierungsinvestition.“ Schaut man auf die aktuellen Aufstockungsvolumina, würde es 110 bis 150 Jahre dauern, um das Potenzial auszuschöpfen. Die im Rahmen des Baugipfels geplanten Vereinfachungen, wie bundesweit geltende Typengenehmigungen, Genehmigungsfreiheit beim Dachausbau, Wegfall der Stellplatzpflicht sowie die Einführung von Gebäudetyp E, könnten dem seriellen Sanieren sowie der Aufstockung mehr Rückenwind geben.

Die dena ist zudem überzeugt, dass sich das Know-how aus der seriellen Sanierung für das Nischensegment Dachaufstockung nutzen lasse. Im Partner-Netzwerk Energiesprung gebe es bereits heute innovative Ideen, mit denen →



1

## „AUFSTOCKUNG RECHNET SICH BETRIEBWIRTSCHAFTLICH, WENN SIE KOMBINIERT MIT DER ENERGETISCHEN UND SONSTIGEN SANIERUNG UND MODERNISIERUNG DES VORHANDENEN GEBÄUDES VORGENOMMEN WIRD.“

Christian Watermann, *Technischer Leiter*  
Ostland Wohnungsgenossenschaft eG

sich Aufstockungen einfacher, schneller und kostengünstiger umsetzen lassen. So habe das Berliner Start-up RoofUZ einen Baukasten aus digitalen Werkzeugen, Künstlicher Intelligenz und automatisierten Bauprozessen entwickelt. Im Vergleich zur konventionell ausgeführten Dachaufstockung würden so bis zu 70 Prozent der Arbeitszeit eingespart. Dadurch könnten nach Ansicht der dena auch kleinere Projekte rentabel werden. Noch einen Schritt weiter geht das Bremer Start-up On Top Solutions. Mit architektonischer Expertise wurde eine intelligente Plug-and-Play-Aufstockungslösung konzipiert. Die Module werden bezugsfertig im Werk vorgefertigt und vor Ort mit verhältnismäßig geringem Aufwand auf Bestandsgebäude montiert.

### ERSTE DREIFACH-AUFSTOCKUNG IN REKORDZEIT

Die dena sieht in der Nachverdichtung durch Aufstockung und Erweiterung sowohl ökologisch als auch ökonomisch eine überlegene Alternative zum Neubau. Finanziell noch attraktiver sei es, wenn die zum Ausbau vorgesehene Fläche zuvor beheizt wurde (Dachboden). Dann erhöhe jede

neu geschaffene Wohneinheit die förderfähigen Kosten um weitere 150.000 Euro.

Neben dem wirtschaftlichen Aspekt sieht die dena auch eine technische Weiterentwicklung. In München-Moosach ist es erstmals gelungen, die Voraussetzungen für eine Dreifach-Aufstockung zu schaffen. Die Baugenossenschaft Hartmannshofen e.V. von der B&O-Gruppe saniert serienweise zwei fünfgeschossige Punkthäuser und ermöglicht auf drei neuen Etagen 24 Familienwohnungen. Die Häuser konnten in einer Bauzeit von nur 61 Arbeitstagen serienweise saniert und aufgestockt werden. Nach einem zügigen Innenausbau wird es nach aktuellem Stand möglich sein, dass die ersten Familien weit vor der für Ende 2024 geplanten Fertigstellung in die neuen „Aufstockungswohnungen“ einziehen.

Flächenreserven für Wohnraum sieht die TU Darmstadt auch auf Verkaufsgebäuden der Handelsriesen. Die meist eingeschossigen Discounter könnten durch Aufstockung ein Potenzial von bis zu 400.000 Wohnungen bieten. Bauexperten sind allerdings skeptisch und sehen vor allem zwei Gründe, die gegen diese hohe Zahl an Ausbaumöglichkeiten sprechen: die bestehen-



2

de Bausubstanz und die Interessen der Handelsunternehmen. Tobias Höfer, Vorstandsvorsitzender des Architekten- und Ingenieurvereins zu Berlin-Brandenburg (AIV), ist überzeugt: „Die eingeschossigen Supermärkte sind prädestiniert für einen Umbau und eine höhere Verdichtung. Ich gehe allerdings davon aus, dass man den Bestand für einen vernünftigen Neubau abreißen muss, denn die ‚Flachmänner‘ sind meistens durchoptimierte Tragwerke, die keine Aufstockung erlauben. Da hilft dann auch eine Kastenbauweise in Holz nichts.“

### AUFSTOCKUNG OFT NUR MIT ABRISS UND NEUBAU

Aus Sicht von Andreas Feil, Projektmanager und Experte für Lebensmitteleinzelhandel beim Beratungsunternehmen Drees und Sommer, ist die Idee, auf einen „betonierten Schuhkarton Wohnungen zu bauen, wirtschaftlich kaum darstellbar“. Das Handelsunternehmen habe das Interesse, seine Verkaufsflächen zu erweitern. Im Klartext meinen die Experten: Aufstockung funktioniert nur mit Abriss und Neubau. Im Gegensatz zu einer Erweiterung ohne Aufstockung sind dann neue Genehmigungsverfahren

**1**  
**PENNY  
BRAUN-  
SCHWEIG**  
*Manche Discounter stellen sich den kommunalen Anforderungen und integrieren ihre Märkte in die Bebauung*

**2**  
**ALDI SÜD  
NÜRNBERG**  
*Im Trend: Wohnraum über dem Einkaufsmarkt in urbanen Lagen*



– dabei geht es auch um Fragen wie Schallschutz, Verkehrsführung und Nachhaltigkeit –, eine längere Bauzeit ohne Umsätze und höhere Gesamtkosten die Folge.

### BÜNDNIS FÜR BEZAHLBARES WOHNEN MACHT HOFFNUNG

Die Einschätzung der Experten bestätigt eine Anfrage bei den Handelsriesen Aldi Nord und Süd, Lidl und Kaufland. Unisono heißt es von den dortigen Immobilienexperten, dass grundsätzlich alles denkbar ist, wenn es für den Einzelhandelsstandort Vorteile bringt beziehungsweise es vonseiten der Stadtplanung gefordert werde. Es komme auf die Rahmenbedingungen an. Dann seien Mixed-Use-Immobilien immer zu realisieren (siehe unser Beitrag Seite 12 ff.). Allerdings werden diese Mischnutzungen bisher ausschließlich im Zusammenhang

mit Neubau an vorhandenem oder an neuem Standort realisiert. Aldi Nord formuliert mit Blick auf die Zukunft eindeutig, dass sein Fokus weiterhin auf Stand-alone-Filialen gerichtet ist. Würde sich mit Blick auf die Voraussetzungen am Standort keine Möglichkeit für eine solche Filiale ergeben, „realisieren wir ebenso gemischt genutzte Objekte mit Projektpartnern“. Bei Lidl sieht man es ähnlich. Mixed-Use-Konzepte würden sich nur für ausgewählte Filialstandorte eignen. Fazit: Der Aufstockung im großen Stil stehen vor allem geltendes Baurecht und unsichere Förder-szenarien entgegen. Hoffnung brachte der Bündnis-Tag für bezahlbares Wohnen im Oktober 2023. Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen hat als Ergebnis der Zusammenkunft von Expertinnen und Experten einen Katalog mit

187 Ansatzpunkten für eine Bau-, Investitions- und Innovations-offensive vorgelegt. Auch Aufstockungsmaßnahmen werden darin angesprochen. Veränderungen sollen auf allen Zuständigkeitsebenen bis zur Kommune in der laufenden Legislaturperiode bis Herbst 2025 umgesetzt werden. Auflagen und Vorgaben für Abstandsregeln, Brand-, Denkmal-, Natur- und Schallschutz sollen untersucht und bei Bedarf „Abweichungen von der geltenden Regelung möglich werden“, heißt es wörtlich in dem Bündnis-Konzept.

Konkret ist die Ausarbeitung einer Expertise für die Unterstützung von Umnutzungen, Dachausbauten und Aufstockungen für Wohnraum zu bezahlbaren Mieten vorgesehen. Diese Expertise soll auch Fragen der Mehraufwände betrachten und auf sinnvolle Kombinationen von Fördermöglichkeiten eingehen. ↵



Nehmen Sie mit mir  
Kontakt auf!  
**Michael Brumbauer**  
Head of Real Estate Berlin  
BayernLB

## Wir sind Immobilien.

### Ihr Immobilienfinanzierer für alle Real Estate Projekte in Berlin

Wir begleiten, unterstützen, beraten und finanzieren Ihre Projekte über **alle Assetklassen** hinweg. Büros, Wohngebäude, Logistikhallen, Seniorenimmobilien, Einzelhandel oder Hotels – wir wissen, was Sie für Bau und Vermarktung Ihrer Gebäude brauchen: Expertise, ESG-Know-how, ein internationales Netzwerk. Das haben wir. Interessiert? [bayernlb.de/immobilien](https://bayernlb.de/immobilien)

# PARIS 2024: DAS OLYMPISCHE DORF ALS KLIMAMODELL

TEXT  
*Lisa Louis, Paris*



Wie frühere Olympische Spiele wird die diesjährige Sommer-Olympiade in Paris wohl keine spürbaren Auswirkungen auf das gesamtwirtschaftliche Wachstum haben. Im Immobiliensektor ist jedoch durchaus ein **EFFEKT ZU SPÜREN** – zumindest momentan. Außerdem könnten die Spiele neue Baustandards setzen – und die Innovationssdynamik steigern.

Noch immer stehen hier Bauzäune. Vereinzelt dreht ein Lastwagen auf dem 52-Hektar großen Gelände seine Runden – auch wenn es erheblich ruhiger geworden ist als zu Hochzeiten der Bauarbeiten. Bis zu 3.000 Arbeiter werkten hier mitunter. Das Gebiet liegt in den Kommunen Saint-Denis, Saint-Ouen und L'Île-Saint-Denis in Seine-Saint-Denis, dem ärmsten Département Kontinentalfrankreichs, gleich nördlich von Paris. Dort entsteht das Dorf der Athleten für die Olympischen und Paralympischen Sommerspiele 2024. Die Schlüssel dafür übergibt der Bau-Projektträger Solideo bald an das Olympische Komitee. „Dieses Viertel wird ein Modell dafür sein, wie Städte dem Klima von 2050 standhalten werden können“, erklärt Marion Le Paul, stellvertretende Generaldirektorin von Solideo, die an einem Donnerstagnachmittag über das Gelände führt. Denn hier baut man mit innovativen Methoden, die die Konstruktionsstandards in Frankreich und vielleicht gar in anderen Ländern nachhaltig beeinflussen könnten, so Experten.

Zuvor standen auf dem Gelände Firmen und Lagerhallen, die das öffentliche Unternehmen Solideo hat abreißen lassen. „Die Büros, in denen etwa 2.000 Angestellte arbeiteten, haben wir umgesiedelt. Den entstehenden Bauschutt konnten wir zu 96 Prozent wiederverwenden oder recyceln“, sagt Le Paul. Der Bau des Olympischen Dorfs verursache dabei 47 Prozent weniger CO<sub>2</sub> als bisherige Verfahren. Man habe viel Holz und CO<sub>2</sub>-armen Beton benutzt und Material mit Schiffen transportiert. Dadurch habe man 25.000 Lastwagenfahrten eingespart, so Le Paul. Ein vier Hektar großes Gelände, das während der Spiele als Busbahnhof dient, werde man danach in einen Stadtpark umwandeln. „Außerdem haben wir ein Heiz- und Kühlsystem installiert, das auf oberflächennaher Erdwärme beruht, und pflanzen 9.000 Bäume, welche Schatten spenden und die Lufttemperatur senken“, erklärt die Generaldirektorin. „Manche Fußwege sind mit Muscheln gepflastert. Regenwasser sinkt so in den Boden und verdunstet bei Hitze – ein natürliches Kühlsystem. Ähnlich funktionieren kleine Gräben, die wir um

die Gebäude herumgezogen haben.“ Zudem kühlen Balkone manche Wohnungen ab, weil dadurch die Sonne nicht direkt ins Wohnzimmer strahlt. „Die Spiele wirken beschleunigend: Durch sie konnten wir innerhalb von sechs Jahren neue, nachhaltige Methoden großflächig austesten. Das hätte sonst zwei Jahrzehnte gedauert!“

### **OLYMPISCHES DORF TRÄGT DAZU BEI, DIE GEGEND AUFZUWERTEN**

Solideo verantwortet auch die Vorbereitungsarbeiten an insgesamt 70 Austragungsorten der Olympischen Spiele. Nur einer davon befindet sich außerhalb der Pariser Region: Die Marina Du Roucas Blanc im südlichen Marseille, wo Segelwettbewerbe stattfinden werden. In den meisten Fällen handelt es sich um Renovierungsarbeiten – das Athleten-Dorf ist das Herzstück der Olympiakonstruktion. Dort investiert Solideo 1,7 Milliarden Euro. Vier Immobiliengesellschaften oder Unternehmensgruppierungen – unter der Ägide von Vinci Immobilier, Icade, Legendre Immobilier und Nexity – haben das Gelände von der öffentlichen Hand gekauft. Sie haben die Gebäude errichtet, in denen 14.500 Olympische und 6.000 Paralympische Athleten wohnen werden. Nach den Spielen werden die Firmen 2.800 umfunktionierte Wohnungen verkaufen oder vermieten. Außerdem entstehen Büroflächen für bis zu 6.000 Personen. →



**„OLYMPIA HINTERLÄSST VOR ALLEM EIN SPORTLICHES, GESELLSCHAFTLICHES, UMWELTECHNISCHES UND URBANES ERBE.“**

Eric Monnin, Vizepräsident für Olympismus  
an der Universität Besançon

**1**  
DAS OLYMPISCHE DORF wird als Vorzeigeprojekt für nachhaltige Quartiere vermarktet



folgenden Umbau, an die endgültigen Eigentümer.“ Außerdem habe der Unternehmenszusammenschluss für den CO<sub>2</sub>-armen Hanfbeton die europäische Atex-Zertifizierung erhalten. „Den konnten wir zwar im Dorf dann nicht einsetzen, weil er bei mehr als zwei Etagen nicht stabil genug ist. Aber wir bauen damit nun anderswo einstöckige Bürogebäude“, erklärt Porcedo. Viele dieser Neuerungen seien wegweisend – auch beschleunigte Verwaltungsverfahren für den Bau des Dorfes. „Nicht umsonst hat Premierminister Gabriel Attal in seiner Antrittsrede Ende Januar gesagt, man werde die Methoden von Olympia in 20 Testregionen verwenden, um schnell neue Wohnungen zu errichten“, sagt Porcedo.

## OLYMPISCHES DORF FÜR MIPIM-AWARD NOMINIERT

Dass das Olympische Dorf einen bleibenden Eindruck hinterlassen wird, glaubt auch der Deutsche Jan Horst, Partner des Architekturbüros chaixetmorel, das in Paris und Berlin ansässig ist. Dort ist es unter anderem mit der

Die französischen Immobiliengesellschaften Nexity, Eiffage Immobilier und CDC Habitat, zusammen mit zwei Investoren, der Versicherungsgesellschaft Groupama und dem Stromriesen EDF, sind für etwa 58.000 Quadratmeter im Ort Saint-Ouen zuständig. Darauf hat man 19 Gebäude errichtet, in denen sich nach den Olympischen Spielen sowohl Büroräume als auch 527 Wohnungen befinden werden. Diese vermarkten die Immobiliengesellschaften erst nach den Spielen. „Wir glauben, dass Saint-Ouen eine vielversprechende Zukunft bevorsteht – dazu wird auch das Olympische Dorf beitragen“, sagt Jean-Luc Porcedo, Generaldirektor des Bereichs Gebietsumwandlung und Vorsitzender der Abteilung Städte und Projekte beim Unternehmen Nexity, welches seit 2004 auch in andere Bauvorhaben in dem Vorort investiert. „Diese Vorstadt hat eine industrielle Vergangenheit und Gebiete, die man neu bebauen kann. Außerdem gibt es den politischen Willen, den Ort aufzuwerten.“

## DURCH DAS PROJEKT KONNTE MAN NEUE BAUMETHODEN AUSPROBIEREN

„Wir konnten durch dieses symbolträchtige Projekt auch neue Methoden ausprobieren“, fügt Porcedo hinzu. „Wir haben Holzbalken auf Betonböden errichtet, was in Südländern gang und gäbe ist, aber nicht in Frankreich. Außerdem brauchten wir eine neuartige Bauerlaubnis, mit einer neuen Version der hier vorgeschriebenen zehnjährigen Gewährleistung. Normalerweise beginnt diese, wenn man die Schlüssel übergibt. In diesem Fall gibt es aber zwei Schlüsselübergaben: einmal an das Olympische Komitee und nach den Spielen, und einem darauf-

**1**  
**KONVERSION**  
*Einst standen an diesem Standort Lagerhallen und Büros. Jetzt entsteht hier das Olympische Dorf*

Konzipierung des Herzstücks im Gründerzentrum Urban Tech Republic am Flughafen Tegel betraut. Chaixetmorel ist eines von 40 Architekturbüros, die das Athleten-Dorf geplant haben, und koordinierend tätig für Gebäude auf 55.000 Quadratmetern Fläche, die Vinci gehören. In die Bauten kommen nach den Spielen vor allem Büroräume, auch für Mitarbeiter von Frankreichs Innenministerium. „Zusammen mit dem sogenannten Quartier Lumières Pleyel, wo nicht weit entfernt 480 neue Wohnungen, Hotels etc. entstehen, strahlt das Olympische Dorf auf das Département ab und wertet es auf“, sagt Horst. „Außerdem wird das Projekt langfristige bautechnische Auswirkungen haben: Bisher gab es in Frankreich keine Holzbauindustrie wie in Deutschland und Österreich. Durch das Dorf und das nicht weit entfernt liegende Schwimmbad Centre Aquatique Olympique, welches man ebenfalls unter Verwendung von viel Holz für die Spiele errichtet, ist eine solche Industrie entstanden – Frankreich hat zu Deutschland aufgeholt.“ Zur Aufwertung des Départements trügen auch vier neue Metro-Anbindungen bei, die für Olympia und danach geplant sind. „Das Projekt ist ein spannendes Abenteuer, welches die Einstellung von Bauherren beeinflussen und eine gewisse Erwartungshaltung für künftige Vorhaben setzen wird. Auch international könnte es als Beispiel für nachhaltiges Bauen vorangehen“, begeistert sich Horst. Dafür spricht auch, dass das Olympische Dorf für den prestigeträchtigen Mipim-Award in der Kategorie „Best Urban Regeneration Project“ nominiert ist.

Doch solche Effekte werden sich wohl kaum in Frankreichs makroökonomischen Zahlen widerspiegeln, meint Sylvain Bersinger, Chefökonom der Pariser Beratungsfirma Asterès. Er hat sich alle Som-



merolympiaden seit der im südkoreanischen Seoul 1988 angeschaut. „Die Spiele machen sich nicht bemerkbar im Bruttoinlandsprodukt (BIP) – der Effekt verwässert sich“, sagt er. Über mehrere Jahre verteilt entspreche der Mehrwert nur 0,1 Prozent des BIPs. Einzelne Teile des Landes wie die Pariser Region und Sektoren wie der Hotelbereich könnten jedoch durchaus stärkeren Nutzen aus den Spielen ziehen, so der Ökonom.

### WIRD DER IMMOBILIENSEKTOR VOM OLYMPIA-BOOM AUCH LANGFRISTIG PROFITIEREN?

Zu diesen Bereichen gehöre aber wohl kaum der Immobiliensektor, glaubt jedenfalls Thierry Vignal, Mitgründer der Online-Plattform Masteos. Diese hilft Privatpersonen in Frankreich und Spanien beim Erwerb, der Renovierung und Vermietung von Wohnungen. Vignal hat eine Studie über die voraussichtliche Entwicklung des französischen Immobilienmarktes 2024 veröffentlicht. „Genauso wie in Deutschland sind hier die Immobilien-Preise in dem Jahr bis Dezember 2023 um zehn Prozent gefallen – wegen der sinkenden Kaufkraft und vor allem den stark gestiegenen Zinsen“, sagt er. „Durch die Olympischen Spiele sind wir nur bei fünf Prozent

Preisverfall. Viele wollen ihre Wohnungen während der Spiele vermieten, da sich die Mietpreise gerade vervierfacht haben. Die Eigentümer warten mit dem Verkauf. Das senkt das Wohnungsangebot, und die Preise fallen weniger stark. In Seine-Saint-Denis sind sie sogar um 4,5 Prozent gestiegen.“

Empirisch gesehen sollten die Immobilienpreise im Zuge von Olympia weiter nach oben gehen. „In meiner Studie habe ich mir die Spiele seit 2000 angeschaut und festgestellt, dass der Preisanstieg zwischen dem Jahr vor und dem nach Olympia im Durchschnitt 17 Prozent beträgt“, sagt Thierry Vignal. Allerdings bezweifelt der Immobilienexperte, dass dieser Effekt auch diesmal wieder zum Tragen kommen wird. „Die Gesamtlage ist einfach eine andere und wir befinden uns noch immer in einer Krise – was früher nicht der Fall war. In der Vergangenheit waren die Zinsen niedrig und der Wirtschaft ging es erheblich besser. Ich denke, dass nach den Olympischen Spielen viele Leute ihre Wohnung auf den Markt geben werden und das im Endeffekt dazu führen wird, dass die Preise nach unten gehen“, meint er.

Für den Soziologen und Sporthistoriker Eric Monnin spielen wirtschaftliche Effekte ohnehin eine sekundäre Rolle. Er ist Vizepräsident für Olympismus an der Universität Besançon in Ostfrankreich und dort Direktor der Olympia-Forschungsstätte Cérrou. „Olympia hinterlässt vor allem ein sportliches, gesellschaftliches, umwelttechnisches und urbanes Erbe“, so der Forscher. ↵

**FÜR  
BERLIN**  
SEIT 100 JAHREN

 **Investitionsbank  
Berlin**

# Wohnraum.Fördern.Berlin.

**wohnen** mit der IBB

Wir haben die passende Finanzierung für den Bau, Sanierung oder Modernisierung Ihrer Immobilie. Kompetent, zuverlässig und mit dem Ziel, Ihr Bauprojekt erfolgreich zu gestalten. **Hotline Immobilienförderung: 030 / 2125-2662**

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

# DAS GROSSE RINGEN UM DIE BÜROMIETER

Der LEERSTAND in deutschen Bürotürmen wächst. Eigentümer versuchen deshalb mit Incentives, flexiblen Vertragslaufzeiten und nachhaltigen Modernisierungen bestehende Nutzer zu halten – und neue zu gewinnen.

Es sind keine erbaulichen Daten, die Researcher zuletzt zum deutschen Büromarkt zusammengetragen haben. Das Vermietungsgeschehen ist in den ersten neun Monaten des vergangenen Jahres (2023) signifikant eingebrochen. „Der Flächenumsatz in den ersten drei Quartalen 2023 notierte mit etwa 1,6 Millionen Quadratmetern deutlich unter dem Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre von 2,3 Millionen Quadratmetern“, erklärt Jan-Niklas Rotberg, Head of Office Agency Germany beim Immobiliendienstleister Savills. Vom „schwächsten Ergebnis der vergangenen zehn Jahre“ sogar spricht Stephan Bräuning, Head of Office Letting Deutschland bei der Beratungsgesellschaft Colliers. „Die anhaltend hohe wirtschaftliche Unsicherheit sowie Überlegungen zu Neuausrichtung der Büroflächennutzung, mobilen Arbeitsmodellen und bereits eingeführte Homeoffice-Quoten bremsen die Marktaktivität.“

## DAS NEUE EINE-MILLION- QUADRATMETER-LOCH

Bestandhalter ringen deshalb mit Macht darum, vorhandene Nutzer zu halten – oder neue zu gewinnen. „Die Leerstandsquote stieg im vierten Quartal um 40 Basispunkte und liegt in den Top 7 der deutschen Bürostandorte, in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart, aktuell bei 6,1

Prozent“, sagt Bräuning. „Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Anstieg um 100 Basispunkte oder um fast eine Million Quadratmeter.“

Die Unsicherheit über die weitere Konjunkturentwicklung lässt Unternehmen bei der Verlängerung bestehender Mietverträge oder der Anmietung neuer Flächen zunehmend vorsichtiger agieren. „Die Mietvertragsverhandlungen ziehen sich mittlerweile deutlich länger hin“, berichtet Martina Averbeck, Geschäftsführerin der Hamburger Immobilienanlagegesellschaft HansaInvest Real Assets. „Risiken werden derzeit gescheut.“ Die Anmietung der Büroflächen, so Averbeck, „ist wieder Chefsache geworden für Unternehmen“.

Der Vermietungsstand bei den von HHH Real Estate betreuten Büroobjekten betrage aktuell rund 95 Prozent, sagt Carolin Brandt, stellvertretende Bereichsleiterin Asset Management beim Hamburger Immobilien-Investmentmanager. Einen höheren Leerstand will das Unternehmen unbedingt verhindern. Deshalb „hat es für uns oberste Priorität, die Bestandsmieter zu halten“, betont Brandt. „Wir treten mit ihnen in den Dialog, um ihre Bedürfnisse zu erfragen, und gehen Mietvertragsverlängerungen frühzeitig und proaktiv an.“ Der Bedarf an Büroflächen könnte in diesem und den kommenden Jahren weiter sinken. „Die meisten großen

TEXT  
Richard  
Haimann

Unternehmen beschäftigen sich bereits mit neuen Arbeitsmodellen“, berichtet Savills-Researcherin Antonia Wecke. „Zwar hat noch nicht jeder seine Antwort gefunden, umstrukturiert werden wahrscheinlich aber die meisten.“ Wohin dabei die Reise gehen wird, zeige die Entwicklung bei den Dax-Unternehmen. „Alle wenden hybride Arbeitsmodelle an“, erklärt Wecke. „Wahrscheinlich werden deshalb in den kommenden Jahren viele Unternehmen, die derzeit noch auf volle Büropräsenz setzen, in das Hybridmodell wechseln.“

Wenn immer mehr Unternehmen Mitarbeitende einen oder gar mehrere Tage pro Woche im Homeoffice arbeiten ließen, „würde dies die Flächennachfrage weiter verringern, denn dieser Wechsel geht in den meisten Fällen mit einer Flächenreduktion einher“, →

**„DIE MIETVERTRAGS-  
VERHANDLUNGEN ZIEHEN  
SICH MITTLERWEILE  
DEUTLICH LÄNGER HIN.“**

Martina Averbeck, Geschäftsführerin der  
Hamburger Immobilienanlagegesellschaft  
HansaInvest Real Assets



DER MIETER  
IST MAESTRO  
– in Anlehnung  
an die bekannte  
Floskel „der  
Kunde ist König“.  
Büro-Vermieter  
rollen mittlerweile  
den Teppich aus,  
um Mieter zu  
gewinnen oder  
zu halten

sagt die Researcherin. „Die Bandbreite ist dabei groß und kann je nach Umständen zwischen zehn Prozent bis 60 Prozent Flächenabbau bedeuten.“

## NEUE TRENDS IM MIETMARKT

Viele Eigentümer seien deshalb bestrebt, ihre Mieter im Objekt zu halten. „Das äußert sich unter anderem dadurch, dass die Zahl der Vertragsverlängerungen merklich zugenommen hat – und das häufig einhergehend mit guten Konditionen für den Nutzer“, so Rotberg. Auch Peter Bigelmaier, Geschäftsführer Office Letting bei der Beratungsgesellschaft Colliers, registriert, dass Vermieter verstärkt Incentives anbieten. „Die klassischen Hebel wie mietfreie Zeiten, ein Ausbaukosten-Zuschuss oder gar ein Umbau durch den Vermieter sind häufig zu beobachten“, berichtet Bigelmaier. „Noch relativ selten, aber in den vergangenen Monaten neu zu beobachten ist ein verwendungsfreier Zuschuss des Vermieters an seinen Mieter, der diese Zuwendung dann mit Standorttreue belohnen soll.“

Bei der Gewährung von Incentives und Mietnachlässen gebe es jedoch deutliche Unterschiede zwischen einzelnen Quartieren – auch innerhalb der großen Bürostandorte. Beispielhaft zeige dies die gegenwärtige Situation in der Bundeshauptstadt, erklärt der Colliers-Geschäftsführer. „Während die Berliner City Ost nach wie vor auf eine rege Nachfrage unter Mietinteressenten trifft, sehen wir in der City West zurzeit reihenweise deutliche Reduktionen der Angebotsmieten im Bestand.“

Hinzu kommt ein weiterer neuer Trend: Eine wachsende Zahl von Unternehmen sind daran interessiert, Mietverträge mit kürzerer Laufzeit oder der Möglichkeit auf eine vorgezogene Sonderkündigung abzuschließen. Sie wollen so Flexibilität gewinnen, um ihre Büroflächen künftig weiter reduzieren zu können, sollten sie die zeitweise Arbeit ihrer Beschäftigten im Homeoffice ausweiten. „Vor allem in Nordrhein-Westfalen sehen wir immer mehr Sonderkündigungs-klauseln

in neuen Mietverträgen – auch für mittelgroße Flächen ab 2.000 Quadratmetern“, sagt Bigelmaier. Diese Forderung werde aber „längst noch nicht von jedem Vermieter akzeptiert“.

Insbesondere in Berlin gebe es einen Trend „zu etwas kürzeren Laufzeiten“, so der Geschäftsführer. „Es werden dort von den Mietern auch vermehrt Auflösungsoptionen eingefordert.“ Zugleich würden viele Unternehmen jedoch weiterhin klassische Zehn-Jahres-Mietverträge abschließen. „Die Mietvertragsmodelle differenzieren sich deutschlandweit etwas mehr aus“, erklärt Bigelmaier. „Es geht nicht nur in eine Richtung.“

Vom Trend zu kürzeren Mietvertragslaufzeiten profitieren Full-Service-Anbieter wie Scaling Spaces, die Büroflächen für Tage, Wochen, Monate, aber auch mehrere Jahre an Start-ups und etablierte Unternehmen vermieten. Gerade hat der Berliner Anbieter mit sieben Standorten in der Bundeshauptstadt eine weitere Niederlassung in der Bankenmetropole Frankfurt eröffnet. „Langfristige Mietverträge sind zunehmend ein Auslaufmodell“, sagt Martin Ballweg, Gründer und Geschäftsführer von Scaling Spaces. „Unternehmen benötigen heute Flexibilität.“ Firmen such-

ten zunehmend Mietverträge, die bei der Laufzeit und Flächengröße kurzfristig anpassbar seien. „Denn viele Unternehmen können aktuell nicht verlässlich planen, wie hoch ihr Flächenbedarf für ihre Mitarbeitenden langfristig sein wird“, betont Ballweg.

## UNTERNEHMEN KENNEN EIGENEN FLÄCHENBEDARF NICHT

Andererseits schreiben manche Mieter von Büroflächen in gefragten Lagen bestehende Mietverträge bereits vor Ablauf fort, um sich den Standort zu sichern. So hat das Direktmarketing-Unternehmen Telefeffekt im Spätsommer seinen Mietvertrag über 1.567 Quadratmeter Bürofläche im Düsseldorfer Bürokomplex Global Gate III vorzeitig um fünf Jahre verlängert. Dies zeige, „dass Top-Büroimmobilien in guten bis sehr guten Lagen mit flexiblen Flächen nach wie vor gefragt sind und ihre Mieter halten können“, sagt Sven Lintl, Leiter Asset Management Deutschland beim Volksbanken-Fondsanbieter Union Investment Real Estate, der die Immobilie 2017 für seinen in Österreich vertriebenen offenen Immobilienfonds immofonds 1 erworben hat. Matthias Goßmann, Head of Leasing Germany beim Luxemburger

1

**LEERSTAND**  
*Die Büroleerstandsquote stieg laut Colliers im vierten Quartal 2023 um 40 Basispunkte und liegt in den Top 7 der deutschen Bürostandorte aktuell bei 6,1 Prozent*



1

Immobilieninvestor HB Reavis, beobachtet wiederum, dass viele Unternehmen weiterhin bereit sind, langfristige Mietverträge abzuschließen, wenn Vermieter deren „berechtigten Wünschen nach Flexibilität auf andere Weise als durch bloße Kürze der Vertragslaufzeit entsprechen“. Beispiele dafür seien Verträge, in denen „beispielsweise 20 Prozent der Flächen von vornherein vertraglich als Hinzumiet- und Rückmietoption verankert werden, um künftig sowohl Wachstum als auch Schrumpfung zu ermöglichen“, so Goßmann.

Reinhold Knodel, Vorstandschef des Kölner Projektentwicklers Pandion, registriert bislang „keine Abkehr von langfristigen Verträgen“ bei Anmietungen in neu errichteten Bürogebäuden. „Kompromisse bezüglich Laufzeit und Mietkosten beobachten wir ausschließlich im Bestand.“ Jedoch gebe es „bei vielen Unternehmen eine gewisse Unsicherheit bezüglich ihres tatsächlichen Flächenbedarfs aufgrund der zeitweisen Arbeit im Homeoffice“, sagt Knodel. „Dies resultiert bei Mietvertragsverhandlungen in einer erhöhten Nachfrage nach Abmietoptionen von Teilflächen.“

Digitale Technik kann Mietern und Vermietern helfen, den tatsächlichen Flächenbedarf zu ermitteln. „Ein Beispiel dafür ist die Nutzung von Meeting-Räumen“, erklärt HB-Reavis-Manager Goßmann. „Sensoren können die Belegung messen und anonymisierte Daten liefern, um potenzielle Flächeneinsparoptionen aufzuzeigen.“ Nach zwei bis drei Jahren könnten sich Eigentümer und Nutzer über die Daten austauschen. Aus den Daten lasse sich nicht nur ableiten, ob ein Unternehmen zusätzliche oder weniger Büroflächen benötige. „Auch eine etwaige Neukonfiguration der einzelnen Arbeits- und Besprechungszonen kann dann erörtert werden“, sagt Goßmann.

Um Mieter zu binden, würden Vermieter zudem immer häufiger Zusatzleistungen anbieten, die den Büroarbeitsplatz deutlich attraktiver machen als das Homeoffice. „Das Angebot reicht vom Wine Tasting für die Mieter bis zur Massage im Büro – alles oft

gestützt durch eine gebäudeeigene App zur bequemen Buchung der Angebote“, sagt Goßmann. Dahinter stehe der Gedanke: „Die Anwesenheit im Büro darf den Menschen Spaß machen, und sie darf ihre Gesundheit fördern“, erklärt Goßmann.

Trotz der unsicheren Wirtschaftslage würden immer mehr Unternehmen nachhaltige Büroflächen bevorzugen, berichtet Asset Managerin Brandt. „Das Thema Nachhaltigkeit spielt eine immer zentralere Rolle bei den Mieterwünschen.“ Viele Marktteilnehmer seien auch bereit, die entsprechend höheren Mieten zu zahlen, sagt die Managerin der HIH Real Estate. Allerdings würden viele dieser Nutzer „im Gegenzug das Volumen der angemieteten Flächen reduzieren, damit ihre finanzielle Gesamtbelastung nicht steigt“.

## WENN MIETEN, DANN GRÜN

Grüne Büroflächen böten Mietern eine Reihe von Vorteilen, betont der Ökonom Günter Vornholz, Leiter der Gesellschaft für Immobilienresearch in Lüdinghausen. „Ihre Betriebskosten sind geringer, weil diese Gebäude weniger Energie verbrauchen.“ Zudem biete die Anmietung nachhaltiger Büroflächen Unternehmen einen Imagegewinn. „Der Bedarf an grünen Büroflächen wird in den kommenden Jahren weiter steigen, da die EU mit der Corporate Sustainability Reporting Directive immer mehr Unternehmen verpflichtet, Nachhaltigkeitsberichte zu erstellen“, so Vornholz. „Viele Gesellschaften werden deshalb grüne Flächen anmieten, um damit zumindest einen Teil nachhaltigen Agierens darlegen zu können.“

Dass eine Reihe von Unternehmen durchaus bereit ist, höhere Mieten für grüne Flächen zu zahlen, zeigt auch eine nicht repräsentative Umfrage von HansaInvest in deren LinkedIn-Netzwerk. „Nur 32 Prozent der Teilnehmer gaben an, dass ihnen Nachhaltigkeit keinen höheren Mietpreis wert sei“, berichtet Geschäftsführerin Averbeck. „29 Prozent äußerten, sie seien bereit, eine um ein bis drei Prozent erhöhte Miete zu zahlen, weitere

# „VOR ALLEM IN NORDRHEIN-WESTFALEN SEHEN WIR IMMER MEHR SONDERKÜNDIGUNGSKLAUSELN IN NEUEN MIETVERTRÄGEN – AUCH FÜR MITTELGROSSE FLÄCHEN AB 2.000 QUADRATMETERN.“

Peter Bigelmaier, Geschäftsführer Office Letting bei der Beratungsgesellschaft Colliers

24 Prozent fanden Mietaufschläge von vier bis sechs Prozent gerechtfertigt.“ 14 Prozent hätten sich sogar bereit erklärt, mehr als sechs Prozent höhere Mieten zu zahlen.

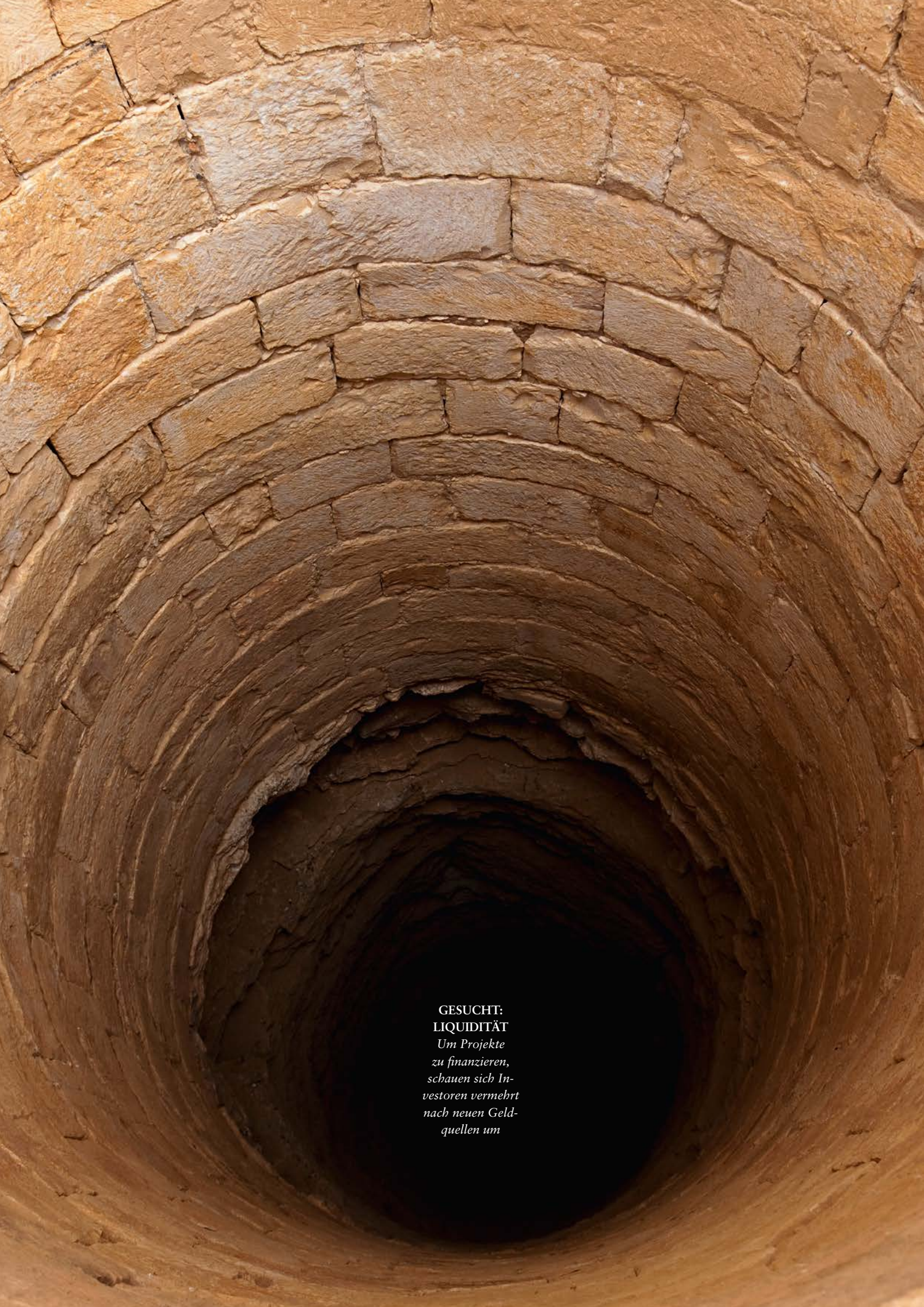
Vom wachsenden Bedarf an grünen Flächen könnten Projektentwickler in den kommenden Jahren profitieren, sagt Pandion-Vorstandschef Knodel. Denn es sei einfacher, Neubauten von vornherein nachhaltig zu realisieren, als Bestandsobjekte aufwendig zu modernisieren. „Aufgrund der steigenden Nachfrage und der geringen Realisierung von Projekten wird sich das Angebot an modernen, hochwertigen und nachhaltigen Büroflächen in zentralen und urbanen A-Lagen in nächster Zeit weiter verknappen“, so Knodel.

Allerdings machen sich auch Bestandshalter zunehmend daran, ihre Objekte – oftmals in Absprache mit den Nutzern – zu modernisieren, um diese zu halten. „Bestandsmieter legen oft großen Wert darauf, sich nachhaltige Büroflächen in guten Lagen möglichst bereits vor Ablauf des aktuellen Mietvertrages frühzeitig zu sichern“, sagt Thomas Böcher, Geschäftsführer des Hamburger Investment und Asset Managers Paribus Holding.

„Bei Vertragsverlängerungen prüfen wir deswegen stets, welche Modernisierungen wir den Mietern vorschlagen können, um neue Nachhaltigkeitsaspekte umzusetzen.“

# 32

Nur 32 Prozent der Teilnehmer gaben an, dass ihnen Nachhaltigkeit keinen höheren Mietpreis wert ist (HansaInvest-Umfrage)



**GESUCHT:  
LIQUIDITÄT**  
*Um Projekte  
zu finanzieren,  
schauen sich In-  
vestoren vermehrt  
nach neuen Geld-  
quellen um*

# WENN GÄNGIGE GELDQUELLEN VERSIEGEN

Die gestiegenen Zinsen setzen immer mehr Immobilienbanken zu: Zahlungsausfälle und Wertberichtigungsbedarf nehmen zu – und sogar Gewinnwarnungen. In dieser angespannten Situation übernehmen verstärkt **REAL ESTATE DEBT FUNDS** deren dominierende Rolle als Kreditgeber.

TEXT

Norbert Jampertz

**D**

Die Lage an den Immobilieninvestmentmärkten bleibt herausfordernd. „Käufer und Verkäufer werden in den nächsten Monaten versuchen, sich in ihren Preisvorstellungen stärker anzunähern“, hofft Stefan Stute, Mitglied der Geschäftsführung Wüest Partner Deutschland. Denn nur dann besteht die Chance, dass die Transaktionsmärkte wieder Tritt fassen. „Wegen des rasanten Zinsanstiegs sind die Immobilienpreise spürbar gesunken“, sagt Markus Lemli, Geschäftsführer des Immobiliendienstleisters Savills Deutschland.

Binnen zwei Jahren zogen die Zinsen für gewerbliche Immobilienkredite um bis zu 300 Basispunkte an, weshalb die Preise für Gewerbeimmobilien im Schnitt um bis zu 20 bis 30 Prozent einbrachen. Trotzdem geht der Immobilienexperte davon aus, dass sie noch etwas weiter nachgeben werden. Darauf deuteten die Kaufpreisgebote von Investoren hin, so Lemli. Denn der Erwerb einer Gewerbeimmobilie lohnt sich nicht, wenn deren Brutto-Anfangsrendite niedriger ist als die für eine Fremdfinanzierung zu zahlenden Zinsen.

## ZINSEN, PREISE, RENDITEN

„Da das zurzeit oft der Fall ist, lassen sich mit Krediten keine positiven Renditeeffekte erzielen“ (negativer Leverage-Effekt), sagt Professor Tobias Just, Geschäftsführer und wissenschaftlicher Leiter der IREBS Immobilienakademie. Ein Ausweg aus dem Dilemma könnte ein Mix aus weiter steigenden

Mieten und niedrigeren Immobilienpreisen sein. „Damit Immobilien attraktiv sind, muss ihr Renditeplus gegenüber Alternativinvestments wie Bundesanleihen oder Pfandbriefen mindestens 100 bis 200 Basispunkte betragen“, weiß Just. Ohne Rückenwind durch die Notenbanken ist das bis Jahresende jedoch kaum zu schaffen.

## ZINSENKUNGEN DER EZB ERST IM JULI?

„Marktteilnehmer verfolgen aufmerksam, welche Signale die Europäische Zentralbank (EZB) und die US-Notenbank Federal Reserve (Fed) senden“, sagt Timo Wagner, Finanzierungsexperte des Maklers JLL. Mit ersten Zinssenkungen der EZB zur Stimulierung der Konjunktur in der Eurozone rechnen Ökonomen frühestens im April. Wahrscheinlicher ist aber, dass sie erst im Juli erfolgen. Viele Businesspläne sind nur noch Makulatur. Das spüren die Banken: Projektentwickler und Bestandsinvestoren haben zunehmend Probleme, Kredite am Ende der Laufzeit zurückzuzahlen, und benötigen eine Anschlussfinanzierung (Prolongation).

„Kreditinstitute müssen entscheiden, ob und zu welchen Bedingungen das realisierbar ist“, gibt Wagner zu bedenken. Ein Vorgeschmack, wie herausfordernd das Szenario werden könnte, offenbart ein Blick in die USA. Dort kriselt der Gewerbeimmobilienmarkt. Die Leerstände sind hoch, besonders im Office-Segment. „In Deutschland haben der Trend zum Homeoffice und die Konjunkturlaute ebenfalls →

# 300

**Binnen zwei Jahren zogen die Zinsen für gewerbliche Immobilienkredite um bis zu 300 Basispunkte an, weshalb die Preise für Gewerbeimmobilien im Schnitt um bis zu 30 Prozent einbrachen.**

die Nachfrage nach Büroflächen arg gedämpft“, sagt Jörg Quentin, Bereichsleiter Property and Valuation der Deutschen Pfandbriefbank (pbb).

In den USA gerieten regionale Geldhäuser sogar bereits unter Druck. „Können Kreditnehmer die Zinsen für ihr Darlehen nicht mehr aufbringen, dann drücken sie der Bank häufig einfach die Schlüssel für das Objekt in die Hand, um sich von ihrem Investment zu verabschieden“, so Quentin. So dramatisch dürfte es hierzulande nicht werden. Dennoch stützen Immobilienbanken meist ihre Kunden, falls diese allzu sehr in die Bredouille geraten. Ein bisschen dürfte bei dieser Einschätzung wohl auch das Prinzip Hoffnung mitschwingen.

Eine ganze Reihe von Geldhäusern wie etwa die Aareal Bank und die pbb treten bei der Vergabe neuer Kredite recht kräftig auf die Bremse. Was auch damit zusammenhängt, dass sie die Risikovorsorge, auch wegen wackliger Immobilienkreditengagements in den USA, deutlich aufstocken mussten. „Derzeit nehmen viele Immobilienbanken ihre Kreditportfolios penibel unter die Lupe“, stellt Jan Düdden, geschäftsführender Gesellschafter von Arcida Advisors (siehe Interview), fest. Risikoprüfungen gestalteten sich jedoch schwierig, da es aufgrund der schwachen Transaktionsaktivitäten kaum aussagekräftige Preisdaten gebe.

## **BANKEN: NEUGESCHÄFT IST ZWEITRANGIG**

Jan Peter Annecke, Bereichsleiter Real Estate Finance der Helaba, gibt zu bedenken: „Banken müssen stets hinterfragen, ob Finanzierungen auf Basis des Cash-flows ihre Zins- und Tilgungsleistungen erwirtschaften können.“ Bei den meisten Immobilienfinanzierern hat aktuell statt eines hohen Neugeschäfts das Auf-fangen von Covenant-Brüchen oberste Priorität. Mit

Verlusttrisiken im Immobilienkreditbestand müssten sich gerade alle Kreditgeber intensiv befassen, auch Real Estate Debt Funds, räumt Manuel Köppel, Geschäftsführer von BF.capital. Kreditfonds, ein. Kreditfonds können allerdings flexibler agieren als Banken, weil diese einer besonders strengen Regulierung unterliegen.

Jan Ohligs, Finanzierungsexperte der Beratungsgesellschaft EY Real Estate, gibt zu bedenken: „Kreditausläufe von Finanzierungen, die vor fünf Jahren gut gepasst haben, können problematisch geworden sein, erst recht, wenn jetzt deren Prolongation ansteht.“ Restrukturierungsexpertise sei daher wieder äußerst gefragt, die allerdings nach dem langen Investmentboom an den Immobilienmärkten nicht mehr bei allen Geldhäusern inhouse verfügbar sei.

Die Lage ist angespannt, zumal eine Prolongationswelle ansteht: In den USA sollen im gewerblichen Immobilienkreditsegment nach Angaben von DRC Savills Investment Management 2024 gewerbliche Immobilienkredite von mehr als 650 Milliarden Dollar fällig werden, in Europa 200 Milliarden Dollar. „Um dieses Volumen zu stemmen, wird die Liquidität von Banken als Kreditgeber nicht ausreichen“, befürchtet Jan Karrer, Leiter der Finanzierungsberatung der Beratungsgesellschaft KPMG. Alternative Kapitalgeber wie Versicherungen und Kreditfonds würden weiter an Gewicht gewinnen. Laut einer Studie der Empira Group, die mehrere Kreditfonds managt, wuchs der Darlehensbestand der Private Real Estate Debt Funds in Deutschland – von 2017 bis 2022 – um 65 Prozent jährlich.

## **ALTERNATIVE KAPITALGEBER IM KOMMEN**

Trotz dieses rasanten Wachstums entspricht das bislang nicht mal zehn Prozent des Kreditportfolios der Top 12 der gewerblichen Immobilienfinanzierer aus dem Bankensektor (Juni 2023: 300 Milliarden Euro). Ihr Aufstieg vom Nischenplayer zum Wettbewerber dürfte trotzdem kaum zu stoppen sein. Commercial Real Estate, großvolumige gewerbliche Immobilienfinanzierungen über Banken, werde wie in den USA oder Großbritannien zunehmend durch Private Real Estate Debt, also durch Geldgeber außerhalb der Bankensphäre, verdrängt, prognostiziert Lahcen Knapp, Verwaltungsratspräsident der Empira Group. In den Vereinigten Staaten betrage deren Marktanteil bereits 40 Prozent, in Großbritannien 30 Prozent.

Wegen verlockender Renditechancen – je nach Risikostrategie zwischen vier und zehn Prozent – ist das Interesse enorm. Die Londoner Tochter von Savills Investment Management hat von institutionellen Investoren wie Pensionskassen und Family Offices 5,6 Milliarden Euro eingesammelt, die in 16 Fonds (Investmentfokus Europa und Australien) investiert sind. Demnächst soll die Palette um eine Strategie mit Anlageschwerpunkt USA erweitert werden.

„Bislang waren Kreditfonds vor allem gefragt, wenn man bei Projektentwicklungen für den oberen Bereich des Beleihungsauslaufs, also für die Junior- und Mezzanine-Tranchen, einen Finanzierungspartner brauchte“, merkt KPMG-Finanzierungsexperte Karrer an. Nun ist man dabei, diese Rollenverteilung



zu überdenken. „Real Estate Debt Funds übernehmen immer öfter die Funktion des Single-Loan-Partners, indem sie Senior- und Nachrangbaustein von Finanzierungen übernehmen“, so Karrer. Viele Immobilienbanken hätten ihre Kreditvergaberegularien verschärft. So sei der Beleihungsauslauf (LTV) im Schnitt von maximal 60 bis 65 Prozent deutlich gesenkt worden. „Bei Whole-Loan-Finanzierungen von Kreditfonds sind dagegen, je nach deren Qualität, weiterhin wesentlich höhere LTVs realisierbar.“

Kreditfonds können Köppel zufolge häufig Marktwerte als Beleihungswertmaßstab heranziehen, die aber auch deutlich gesunken sind. „Auch die wenigen Transaktionen, die es zurzeit am Markt gibt, erfolgen zu weit niedrigeren Preisen als vor zwei Jahren“, betont er. Das Rendite-Risiko-Verhältnis bei Finanzierungen sei daher im Neugeschäft sehr günstig. Köppel: „Bei Senior-Stretched- oder Whole-Loan-Konstruktionen sind hohe einstellige Renditen trotz niedrigerer Beleihungsausläufe problemlos durchsetzbar.“

## COMMERCIAL UND PRIVATE REAL ESTATE DEBT

Commercial- und Private-Real-Estate-Debt-Welt sind ohnehin nicht so strikt voneinander getrennt, wie es den Anschein haben mag. „Bei der Syndizierung von gewerblichen Immobilienfinanzierungen haben wir schon mehrmals Kreditfonds unserer Fondstochter Helaba Invest mit eingebunden“, sagt Helaba-Banker Annecke. Es handele sich stets um erstrangig besicherte Darlehen. Selbst die Deutsche Bank nutzt längst die Kooperation mit Kreditfonds. →

# 65

**Laut einer Studie der Empira Group, die mehrere Kreditfonds managt, wuchs der Darlehensbestand der Private Real Estate Debt Funds in Deutschland von 2017 bis 2022 jährlich um 65 Prozent.**

INTERVIEW  
JAN  
DÜLDEN

Prolongationen können gerade in Zeiten hoher Zinsen und angespannter Immobilienmärkte zum Problem werden. Jan Dülden, Mitglied der Geschäftsführung des Immobilieninvestmentberaters Arcida Advisors, erläutert, warum Alternativlösungen früh erwogen werden sollten.

**Herr Dülden, warum haben Immobilienfinanzierer immer wieder Probleme, Kreditrisiken adäquat einzuschätzen?**

Gegenwärtig ist es schwierig, die Werthaltigkeit beliehener Immobilien zu beurteilen, da es kaum verlässliche Marktdaten gibt. Gleichzeitig werden Kredite fällig, aber eine Refinanzierung der ursprünglichen Darlehenshöhe ist wegen niedriger Immobilienwerte kaum möglich. Kreditnehmern fehlt jedoch oft das Kapital, um Finanzierungslücken auszugleichen. Prolongationen sind ein heißes Thema. Auf welcher Basis sind sie realisierbar? Reicht der Cashflow der Objekte, um den höheren Kapitaldienst zu leisten?

**Niedrigere Zinsen würden doch helfen, die Situation zu entspannen.**

Problematisch ist nicht die Höhe, sondern das Tempo des Anstiegs nach der langen Nullzinsphase. Das aktuelle Niveau ist historisch gesehen nicht sehr hoch. Niedrigere Zinsen würden die Lage verbessern. Aber nur wenn sie drastisch fielen, könnten sich die Immobilienwerte ausreichend erholen.

**Worauf muss man sich einstellen?**

Derzeit nehmen viele Immobilienbanken ihre Kreditportfolien penibel unter die Lupe. Notverkäufe sind noch selten, da Banken bei auslaufenden Darlehen meist bereit sind, diese zu prolongieren – falls nötig sogar indem die Tilgung ausgesetzt oder Zinsen gestundet werden. Aber das werden sie dauerhaft kaum durchhalten.

**Was sollten Banken tun, wenn es für Finanzierungen eng wird?**

Sie sollten schnell und zielgerichtet handeln und nicht erst sechs Monate bevor ein Kredit oder Mietverträge auslaufen. Dann besteht die Chance, Alternativlösungen durchzuspielen, eventuell unterstützt durch versierte Berater, um Chancen ausloten zu können. Sind diese nicht realisierbar, ist es besser, – eher früher als später – zu erwägen, Distressed Loans zu verkaufen.

## Kreditfondsanbieter

Ausgewählte Kreditfondsanbieter für gewerbliche Immobilienfinanzierungen

Investment-gesellschaft	Mindest-investment (in Mio. Euro)	Zahl der Fonds	Investmentfokus (Anlageregion Whole-Loan- und Nachrang- finanzierungen: Deutschland bzw. Europa)	Fonds vermögen* (in Mrd. Euro)
Axeris Capital Fund I	5 (PF)	1	Senior- und Whole-Loan-Finanzierungen	0,3**
Berenberg	5 (PF)	2	Whole-Loan- und Nachrang-Finanzierungen	0,3**
Deka Immobilien	5 (PF)	1	Senior-Finanzierungen aus dem Kreditbuch der Deka-Bank (Class-A-Gebäude in Core-Lagen)	0,5
DRC Savills Investment Management	5 bis 10 (PF, IM) (je nach Fonds)	16	Senior-, Whole- und High-Yield-Finanzierungen	5,6
Empira Investment S.A.	3 bis 5 (PF) (je nach Fonds)	3	Whole-Loan-Finanzierungen, Senior-, Brücken-, Mezzanine- und Joint-Venture-Kapital	6,4***
FAP Invest	5 (PF)	1	Whole-Loan-, Nachrang- und Mezzanine- Finanzierungen	0,5
Hanse Merkur Grundvermögen AG	5 (PF)	5	Senior-, Whole-Loan- und Nachrang- Finanzierungen	1,5
M.M. Warburg & Co.	5 (PF)	1	Senior-Finanzierungen für Projektentwicklungen aus dem Kreditbuch des Bankhauses Warburg	0,3**

\*Eigenkapitalzusagen \*\*Zielvolumen \*\*\*kombiniert Equity und Debt Funds  
PF = Pool-Fonds PM = Individual-Mandate

Quelle: Angaben der Investmentgesellschaften  
Stand: Dezember 2023

So strukturierte sie die Finanzierung zur Übernahme eines Einzelhandels-Immobilienportfolios (Wert: 225 Millionen Euro), indem sie dieses zunächst zwischenfinanzierte und dann an einen Private Real Estate Debt Fund der H&A Global Investment Management weiterreichte. Viele Kreditfondsinitiatoren setzen auf Expansion. „Wir werden das Eigenkapital-Zielvolumen unseres Private Real Estate Pool Debt Fund auf 500 Millionen Euro aufstocken“, kündigt Curth-C. Flatow, Geschäftsführer der FAP-Group, an (siehe Tabelle).

reichischen Groß- und Universitätsstädten sowie im Einzugsgebiet von Ballungsräumen: Dessen Manager können sich vorstellen, für ihr Kreditportfolio Non-performing Loans als Club Deals zu erwerben und zu managen. „Typischerweise ist das die Domäne angelsächsischer Investoren“, räumt Julian Hartmann, COO von Axeris Capital, ein. Die Branchenkenner rechnen damit, dass deutsche Immobilienbanken ab Mitte des Jahres notleidende Darlehen in größerem Umfang abstoßen. ↙

## DER BESTAND IM BLICKPUNKT VON KREDITFONDS

Mit von der Partie im Private-Real-Estate-Debt-Segment ist auch M.M. Warburg & Co. „Das Marktumfeld ist anspruchsvoll, aber die Risiken von Finanzierungen für Wohnimmobilienprojekte in Ballungszentren, die erst vor einem Jahr gestartet wurden, sind überschaubar“, findet Michael Schwalba, Head of Private Debt von M.M. Warburg & Co. Ein weiterer neuer Kreditfonds – mit Schwerpunkt Finanzierung von Logistikimmobilien – ist in Planung.

Auffällig ist auch, dass sich beim Anlagefokus vieler Kreditfonds eine Kehrtwende andeutet: Während bislang größtenteils in Projektentwicklungen investiert wurde, sollen nun Bestandsobjekte bevorzugt werden. „Ein stabiler, nachhaltiger Cashflow minimiert Risiken“, argumentiert Flatow. Malte Anders, Vorstand der Hanse Merkur Grundvermögen AG, betont: „Wir konzentrieren uns künftig zudem aufs Senior-Lending in deutschen Top-7-Städten.“

Eine opportunistische Anlagestrategie verfolgt der Axeris Capital Fund 1 mit Investmentschwerpunkt Wohnen und Büro in deutschen und öster-

# 40

**Private Real Estate hat in den USA bereits einen Marktanteil von 40 Prozent erreicht, in Großbritannien sind es 30 Prozent – ein Trend, der sich in Zukunft auch in Deutschland seinen Weg bahnen wird.**

# Neues Jahr, neuer Software- anbieter?



PREMIUM  
ANBIETER

Aus dem  
Bereich  
Immobilien



Hausbank



HAUFE.



Neben unseren Premiumanbietern finden  
Sie weitere Anbieter unter  
[softwarevergleich.de](https://www.softwarevergleich.de)



Softwarevergleich.de

# WIEDERSEHEN MACHT FREUDE

„Man sieht sich immer zweimal im Leben“ ist eine Binsenweisheit, doch einige Unternehmen nutzen sie mittlerweile als Instrument, **EHEMALIGE MITARBEITENDE** zurückzugewinnen.

Denn in Zeiten von Fachkräftemangel spart der Bumerang-Effekt Zeit und Geld im Personalmanagement.

TEXT

*Beatrix Boutonnet*



Zurück zum alten Arbeitgeber? Lange war das ein No-Go in Deutschland, da es stets auch ein bisschen nach Scheitern klang. Wer einmal gekündigt hatte oder wem gekündigt wurde, galt in den Augen von Personalchefs als verbrannt. Doch mit steigendem Fachkräftemangel gehören diese Zeiten zunehmend der Vergangenheit an. Unternehmen können es sich schlicht nicht mehr leisten, gute Mitarbeitende zu verprellen. In den USA wird das Bumerang-Phänomen sogar als Karriere-Strategie gesehen, um unterschiedliche Erfahrungen zu sammeln und Fähigkeiten auszubauen. Ein Selbstläufer ist eine Wiedereinstellung jedoch für beide Seiten nicht. Sie muss durchdacht und geplant sein – sonst funktioniert es nicht. Ein gutes Offboarding spielt dabei

## 1

### BUMERANG-EFFEKT

*Besonders Young Professionals suchen Herausforderungen auch bei anderen Unternehmen. Das kann für den alten Arbeitgeber in Zukunft von Vorteil sein.*

eine nicht zu unterschätzende Rolle. Eine der unangenehmsten Aufgaben von HR-Verantwortlichen ist es, die Kündigung von guten Mitarbeitenden entgegenzunehmen. Wenn erfahrene Fachkräfte gehen, hinterlässt dies eine Lücke, da viel Wissen verloren geht. Bewegung im Personalbereich gehört zum Joballtag dazu und ist auch nur bis zu einem gewissen Grad durch die Personalverantwortlichen steuerbar. Und so ist auch nicht jede Eigenkündigung per se negativ zu betrachten. Bisweilen tut es einem Team sogar gut, wenn neue Kollegen und Kolleginnen mit frischem Blickwinkel und Know-how ins Unternehmen kommen.

### ARBEITSWELT IM TIEFGREIFENDEN UMBRUCH

Doch mit der Pandemie kam es deutschlandweit auch in der Immobilienbranche zu Entlassungen, Kurzarbeit, Gehaltskürzungen und Pflicht zum Homeoffice. Nicht nur Covid hat zum Umbruch beigetragen, die Veränderungen hatten schon vorher begonnen: Immobilienunternehmen mussten und müssen digitale Wege finden, um ihre Zukunftsfähigkeit zu erhalten. Diese Transformation verläuft nicht immer schmerzlos. Wenn in dieser Phase dann auch noch die Unternehmenskommunikation schlecht ist, sind Frustration und Angst die Folge. Besonders, wenn die Einschnitte immer schneller und häufiger kommen. Durch die Pandemie und die damit einhergehenden Veränderungen wurden insbesondere in den letzten drei Jahren Lebenspläne auf den Prüfstand gestellt, die Work-Life-Balance bekam eine höhere Wertigkeit bei den Menschen.

Inzwischen aber will eine wachsende Anzahl von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern wieder zu ihren früheren Arbeitgebern zurückkehren. Sie werden auch „Bumerang-Mitarbeitende“ genannt, erklärt Xenia Krause-Dünow, Founder und CEO der Personalvermittlung Fits for Future. So manche mussten feststellen, dass Versprechungen seitens der neuen Arbeitgeber hinsichtlich

der Gehälter, Reisetätigkeiten oder Boni aufgrund der sich verdüsternden Wirtschaftslage nicht erfüllt werden konnten.

Der Wunsch nach dem Vertrauten gewinnt daher wieder an Gewicht. Dieses Phänomen ist nicht nur in Deutschland so, sondern ein weltweiter Trend und wird als „Great Regret“ (deutsch: die große Reue) bezeichnet. Die Zahlen zeigen das deutlich: Eine kürzlich durchgeführte internationale Umfrage des US-Unternehmens Ultimate Kronos Group (UKG) ergab, dass knapp 20 Prozent der weltweiten Belegschaft in ein Unternehmen zurückgekehrt sind. Unternehmen nutzen diesen Trend bereits für sich. Laut einer LinkedIn-Umfrage gaben 55 Prozent der mehr als 1.000 Befragten an, dass sie einen so genannten Bumerang-Mitarbeiter eingestellt haben und dies wieder tun würden. 26 Prozent sagten, dass sie dies noch nicht getan haben, aber offen dafür seien. Nur fünf Prozent derjenigen, die sagten, sie hätten schon einmal Mitarbeitende wieder eingestellt, würden dies nicht wieder tun, während 13 Prozent angaben, sie hätten noch nie Mitarbeitende wieder eingestellt und würden dies auch nicht tun.

### BUMERANG: MEIST VORTEILHAFT FÜR ALLE

Unternehmen verstehen inzwischen, dass Mitarbeitende aus unterschiedlichen Gründen kündigen. Nicht immer aber sprechen die Gründe gegen eine Rückkehr. Bumerang-Hiring kann für beide Seiten eine echte Chance sein. Vorausgesetzt, dass man im Guten auseinandergegangen ist. Eine der berühmten Ausnahmen bildet hier Steve Jobs: Von Apple im Streit entlassen, kehrte er nach über zehn Jahren ins Unternehmen zurück und brachte Apple als Unternehmen ganz nach oben. Jobs' Rückkehr zu Apple zeigt, dass Rehiring eine echte Bereicherung sein kann.

Auch Catharina Lenz, CHRO der Apleona Group, hat mit Bumerang-Mitarbeitenden gute Erfahrungen gemacht. Um das Thema voranzutreiben, ent- →

### SWOT-ANALYSE BUMERANG-HIRING

#### Vorteile:

- Unternehmenskultur, Abläufe und Tätigkeiten sind bekannt
- Kosteneinsparung beim Recruiting
- Schnelleres Onboarding
- Mitbringen von neuen Kontakten/Netzwerken
- Neue, externe Erfahrungen

#### Chancen:

- Geringeres Risiko einer Fehleinstellung, da Fähigkeiten bekannt
- Geringeres Fluktuationsrisiko aufgrund klarer Vorstellungen von dem Unternehmen
- Hohe Wahrscheinlichkeit, dass die Person zur vorhandenen Kultur passt

#### Nachteile:

- Scheu, den ehemaligen Arbeitgeber zu fragen
- Für Unternehmen ggf. höheres Gehalt

#### Risiken:

- Bleibt in alten Denkmustern, Innovationen können fehlen
- Gründe für ursprüngliche Unzufriedenheit können wieder aufflammen
- Nicht zwingend am besten für die neue Position geeignet
- Mehr Zeit zum Eingewöhnen, insbesondere wenn sich Management, Richtlinien oder Unternehmenskultur geändert haben
- Nostalgie? Der Schein kann trügen

## „ES IST NORMAL, DASS MITARBEITENDE IM LAUFE IHRER KARRIERE ERFAHRUNGEN AUCH BEI ANDEREN ARBEITGEBERN SAMMELN MÖCHTEN. ES GIBT VIELE GRÜNDE, DIE TÜR FÜR SIE OFFEN ZU HALTEN.“

Mike Schrottke, Head of People  
bei CBRE in Deutschland

wickelte das Unternehmen Anfang 2003 ein innovatives HR-Tool: das Rückfahrticket. Die Aktion stieß auf sehr große Resonanz. „Inzwischen haben wir es auch in der Schweiz und anderen Ländern ausgerollt“, freut sich Lenz über den Erfolg. „Über unser eigenes Brandportal können die Führungskräfte das Ticket einfach herunterladen und personalisieren.“ Die Idee dahinter sei ganz einfach, erklärt die Personalexpertin. „Die Kündigungsgründe haben oft nichts mit der Kultur, dem Team, den Aufgaben oder dem Vorgesetzten zu tun. Manchmal ergibt sich einfach eine Opportunität, die man gerne nutzen möchte. Als Arbeitgeber kann ich enttäuscht oder gar beleidigt sein, oder ich wünsche dem Mitarbeiter alles Gute und eine neue, tolle Herausforderung“, so Lenz weiter.

### OFFBOARDING: ONE WAY ODER RETURN TICKET?

Viele Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer würden dann aber auch die Erfahrung machen, dass das Gras woanders auch nicht grüner sei, und lernten erst etwas zu schätzen, wenn sie es nicht mehr hätten. In Zeiten von Fachkräftemangel sei das „Return Ticket“ eine schöne Maßnahme im Offboarding, aber auch im Kontext Bindung über den Exit hinaus. Voraussetzung sei allerdings

eine Trennung auf Augenhöhe. Und so gibt es auch Einschränkungen. „Das Ticket bekommt nicht jeder Mitarbeiter, der kündigt. Es ist schon davon abhängig, wie der Exitprozess läuft“, betont Lenz. Denn es gebe ja durchaus auch Mitarbeitende, die kündigen und sich dann sofort ohne Übergabe krankmelden. Andere hingegen würden bis zum letzten Tag durcharbeiten, seien motiviert und würden ihre Aufgaben und Themen perfekt übergeben.

Lenz sieht in dem Rückfahrticket daher keine Breitenwirkung, sondern eher ein Instrument mit einem sehr individuellen Charakter. Es sei aber nicht abhängig von bestimmten Rollen, denn den Fachkräftemangel habe man im Grunde ja in allen Jobs. Sie hält auch die These, dass Mitarbeitende wegen Vorgesetzten kündigen, für überholt. Das gelte besonders für die Generationen Y und Z, denn diese seien einfach mobiler am Arbeitsmarkt unterwegs und weniger „loyal“ einem einzelnen Unternehmen gegenüber. Sie würden sich noch ausprobieren wollen und gingen dorthin, wo sie das (vermeintlich) beste Angebot bekämen. „Das hat nicht immer was mit der Führungskraft zu tun“, betont Lenz. Man dürfe Kündigungen nicht persönlich nehmen oder gar beleidigt sein, das sei heute einfach nicht mehr zeitgemäß, so ihr Tipp.

Insgesamt, so die HR-Expertin weiter, seien die Reaktionen der Mitarbeitenden auf die Aktion ausschließlich positiv. „Für die, die das Ticket erhalten, ist das eine klare Botschaft der Wertschätzung und gibt natürlich auch etwas Sicherheit, sollte es im neuen Job nicht funktionieren.“ Für die scheidenden Fachkräfte vermittele auch das haptische Element Sicherheit, sie halten ja etwas in den Händen und so sei die Hürde für eine Rückkehr geringer, falls es beim neuen Unternehmen doch nicht klappt.

Damit eine Rückkehr gelingt, muss aber auch eine Stelle frei sein, betont Lenz. Sollte nicht die gleiche Position frei sein, werde auch etwas Flexibilität erwartet. Daher ihre Empfehlung an andere Unternehmen: das Rückfahrticket einfach mal als Aktion ausprobie-

ren. Allein die positiven Reaktionen der Mitarbeitenden würden sich lohnen.

Das Zurück zu Altbewährtem sollte jedoch nicht unreflektiert geschehen. Für Leni Bolt, Work-Life-Expertin, ist es bei einer Rückkehr zum alten Arbeitgeber entscheidend, sich als Rückkehrende gut zu überlegen, worin die Gründe für die Kündigung gelegen hätten. Lag es an der Unternehmenskultur, dem Management oder den Aufgaben? Wichtig sei daher, sich noch einmal vor Augen zu führen, warum man gegangen ist und was sich ändern müsste, damit man zurückkehren könne. „Am wenigsten wahrscheinlich ist eine Rückkehr, wenn die Mitarbeitenden sich ausgebrannt, unterschätzt oder unterbezahlt fühlen“, sagt Jamie Kohn, Senior Research Director im Bereich Human Resources beim Marktforschungsanbieter Gartner.

### DAMIT AUS DER RÜCKFAHRT KEINE SACKGASSE WIRD

Die Vorteile von Bumerang-Hiring aus Unternehmenssicht liegen klar auf der Hand: Es spart Zeit und Geld. Die normalerweise mehrstufigen Recruiting- und Auswahlprozesse sowie das Onboarding fallen deutlich kürzer aus. „Oft wird man für seinen Arbeitgeber wertvoller, wenn man bei einem Konkurrenten gearbeitet und gesehen hat, wie andere Unternehmen vorgehen“, so Julia Pollak, Chefvolkswirtin bei ZipRecruiter. Werden ehemalige Mitarbeitende vom Personalverantwortlichen angesprochen, sind sie in einer besseren Verhandlungsposition als über ein reguläres Bewerbungsverfahren. Die Arbeitgeber kennen zudem bereits die Stärken und Schwächen der Mitarbeitenden. Umgekehrt wissen auch die Wiedereingestellten, wie sich die Abläufe im Unternehmen gestalten, und sind mit der Firmenkultur vertraut. Durch das erweiterte Netzwerk können Bumerang-Mitarbeitende auch Kolleginnen und Kollegen von dem zwischenzeitlichen Arbeitgeber empfehlen.

„Wir bei Cobalt Deutschland haben intern bisher nur gute Erfahrungen damit gemacht, wenn wir Mitarbeitende für unser

Unternehmen zurückgewinnen konnten. Die Identifikation mit dem Unternehmen ist sehr hoch, denn sonst würde der Mitarbeiter nicht zurückkehren. Auch eine hohe Loyalität und Leistungsbereitschaft zeigte sich von Beginn an“, sagt Nicole Schwan, Geschäftsführerin Cobalt Recruitment. Durch den Wechsel in der Zwischenzeit wüssten die Mitarbeitenden genau, worauf sie sich bei Cobalt einlassen und welche Vorteile die Arbeit im Unternehmen habe. Zudem sei die nötige Einarbeitung deutlich geringer.

Auf Kundenseite sieht Schwan den Trend des Rehiring jedoch noch nicht so stark. „Aus unserer eigenen Erfahrung und auch in der Zusammenarbeit mit unseren Kunden muss aber immer das ganze Team im Blick behalten werden. Wenn ehemalige Mitarbeitende in das gleiche Unternehmen, aber in eine höhere oder andere Position zurückkehren und durch Wiedereinstellung eine Beförderung erhalten, wird das nicht von allen positiv aufgenommen“, gibt Schwan zu bedenken.

## AUCH DER LETZTE EINDRUCK ZÄHLT

In vielen Unternehmen wird inzwischen viel Zeit und Energie in Onboarding-Prozesse investiert, doch das Offboarding, also der Zeitraum zwischen Kündigung und dem letzten Arbeitstag, ist in vielen Unternehmen noch ausbaufähig. Dabei sollte es gerade in Zeiten von ESG eine Selbstverständlichkeit sein, ausscheidende Mitarbeitende wertschätzend zu verabschieden. Denn nicht nur der erste, sondern auch der – vorläufig – letzte Eindruck zählt. Wer ohne Groll aus einem Unternehmen ausscheidet und dabei noch positive Erfahrungen macht, ist eher dazu geneigt, wieder zurückzukehren.

So sieht das auch Mike Schrottke, Head of People bei CBRE in Deutschland: „Wir machen seit vielen Jahren sehr gute Erfahrungen mit ‚Rehiring‘ und haben es in unsere Recruiting-Strategie integriert.“ Insbesondere aufgrund der Tatsache, dass CBRE viele Berufsanfängerinnen und Berufsanfänger einstelle, sei es nor-

mal, dass Mitarbeitende im Laufe ihrer Karriere Erfahrungen auch bei einem weiteren Arbeitgeber sammeln möchten. Es gebe viele Gründe, diese Mitarbeitenden mit Dank zu verabschieden und die Tür für sie offen zu halten. Optimalerweise behielten sie CBRE in guter Erinnerung, sammelten weitere Erfahrungen in anderen Unternehmen oder Branchen und erweiterten mit neuen Aufgaben und Herausforderungen ihren Horizont. Wenn dann ihr Weg sie wieder zu CBRE führe, sei das eine Bereicherung für das Unternehmen. Auch Catharina Lenz von Apleona hält große Stücke auf gutes Offboarding. Es sei – und das würde oft vergessen – ja auch ein Teil des Employer Brandings und damit sehr wichtig. Denn es hilft bei der Stärkung der Arbeitgebermarke.

Personalvermittlerin Xenia Krause-Dünow gibt bei betriebsbedingten Kündigungen zu bedenken, dass Unternehmen im Kündigungsprozess offen mit den Gründen umgehen sollten. Das heißt, dass klar kommuniziert werden solle, dass es an der wirtschaftlichen Situation des Unternehmens liegt und nicht an den einzelnen Mitarbeitenden. Das Verabschiedungsgespräch sollte nicht nur den Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartnern aus der HR-Abteilung überlassen werden, sondern nach Möglichkeit sollten die direkten Vorgesetzten oder sogar die Geschäftsführung mit den Mitarbeitenden, denen gekündigt werden muss, sprechen.

Was also bedeutet der Bumerang-Trend letztlich für die Zukunft der Arbeit? In einer Zeit, in der Unsicherheiten zunehmen, ist die Rückkehr in vertraute Gefilde längst kein Zeichen von Rückschritt mehr. Im Gegenteil: Es ist ein Rückbesinnen auf Vertrautes, bei dem alte Bindungen gestärkt und mit neuen Erfahrungen kombiniert werden. Natürlich gibt es keine Garantie dafür, dass Bumerang-Mitarbeitende „für immer“ bleiben und sich als richtig für die frei gewordene Stelle erweisen. Bumerang-Hiring ist nicht einfach als Rückkehr ins warme Nest zu sehen. In der Summe ist es dennoch vor allem eine gute Chance für beide Seiten. ↙

## „Bumerang-Mitarbeitende“: Die Rückkehr leicht machen

**Langjährige Mitarbeitende sind für Unternehmen stets ein wertvolles Gut. Sie sollte man bei ihrer Kündigung angesichts des „War for Talents“ nicht so einfach ziehen lassen. Vorauschauende Arbeitgeber halten daher qualifizierten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern die Türen zur Rückkehr offen. Der Fachbegriff dafür lautet „Rehiring“ oder „Bumerang-Hiring“. Wie ein Bumerang sollen „weggeflogene“ Beschäftigte wieder zum Unternehmen zurückkehren. Es gibt einige Möglichkeiten, dies zu unterstützen.**

**Rückfahrticket:** Das „goldene Rückflugticket“ symbolisiert eine offene Tür im Unternehmen für ehemalige Mitarbeitende. Manche Unternehmen gestalten beispielsweise Flug- oder Zugtickets mit Namen, Position, Aufgabenspektrum etc. Mit diesen Karten können ehemalige Mitarbeitende auf Wunsch unverzüglich wieder eingestellt werden.

**Alumni-Netzwerk:** Über Netzwerke kann der Kontakt zu ehemaligen Mitarbeitenden gut gepflegt werden. Regelmäßige Treffen, Newsletter oder Social-Media-Gruppen und Ehemaligenclubs wirken dabei unterstützend.

**Kleine Aufmerksamkeit:** Manche Arbeitgeber bieten die Teilnahme an Online-Weiterbildungen an oder laden zu Betriebsfeiern ein. Auch mit Grußkarten zum Geburtstag, zu Weihnachten oder mit der Zusendung der aktuellen Ausgabe der Mitarbeiterzeitung kann der Kontakt gehalten werden.

**Come-back-Programme:** Manche Arbeitgeber setzen auch spezielle Programme auf, um ehemalige High Potentials wieder an Bord zu holen.

**Open-Door-Politik für Rückkehrer:** Durch die positive Darstellung ehemaliger Teammitglieder, Informationen über freie Stellen und die Ermutigung, sich als Ehemalige(r) auf offene Positionen zu bewerben, ist die Hürde für Rückkehrer kleiner.

**Gezielte Ansprache ehemaliger Mitarbeitender:** Um den Mangel an Fachkräften zu mildern und gleichzeitig eine widerstandsfähigere Unternehmenskultur zu schaffen, können ehemalige Mitarbeitende auch gezielt angesprochen werden.

**Ehemalige in Talent-Pools aufnehmen:** Interessante Bewerbende, die für die ausgeschriebene Stelle nicht genommen werden konnten, gehen oft in Pools. Genauso könnte man ehemalige Beschäftigte, die sich „im Guten“ vom Unternehmen getrennt haben, darin aufnehmen und sie mit Stellenausschreibungen versorgen.



# VAL D'EUROPE – MEHR ALS MICKEY MOUSE

TEXT

*Katharina Schiller*

Wenn Sie an Paris denken, welche Bilder kommen Ihnen dann in den Sinn? Der Eiffelturm und: Disneyland. Doch neben dem Freizeitpark hat die Region östlich von Paris hier ein einzigartiges STADTENTWICKLUNGS-PROJEKT zu bieten. Im Rahmen einer Pressereise durften wir uns vor Ort ein Bild machen.

Es waren einmal ein Fuchs und ein Hase, die sagten sich im Osten von Paris gute Nacht. Dann kam Mickey Mouse. In Disney-Manier könnte man so die Geschichte der Region Val d'Europe erzählen. Denn das in Europa einzigartige Stadtentwicklungsprojekt startete Mitte der 1980er Jahre mit dem Wunsch, die ländliche Region rund um Paris wirtschaftlich weiterzuentwickeln. Die Walt Disney Company nahm sich dieser Aufgabe an und unterzeichnete am 24. März 1987 den Vertrag mit dem französischen Staat, der Region Paris, dem Département Seine-et-Marne und den Pariser Verkehrsbetrieben RAT, um das Megaprojekt zu beginnen. Damit war nicht nur der Grundstein für den Freizeitpark Disneyland Paris gelegt. Denn mit dem Vertrag hat die Walt Disney Company das Recht, 2.118 Hektar Land zu entwickeln.

Die Region heißt heute Agglomération Val d'Europe. Der Name wurde neu erfunden, um die zehn Gemeinden Bailly-Romainvilliers, Chessy, Coupvray, Magny-le Hongre, Serris, Villeneuve-le-Comte, Villeneuve-Saint-Denis, Esbly, Montry und Saint-Germain-sur-Morin zusammenzufassen. Die gesamte





Region erstreckt sich auf knapp 70 Quadratkilometer, das entspricht ungefähr der Fläche der Stadt Friedrichshafen. Gemeinsam mit Real Estate Development by Euro Disney agiert die Agglomération Val d'Europe unter der Marke „Val d'Europe, Fields of Opportunities“, um die Destination aus wirtschaftlicher und touristischer Sicht zu vermarkten.

## AUS ACKERLAND WIRD EIN WIRTSCHAFTSSTANDORT

Die ehemals von Landwirtschaft geprägte Region wurde von Disney im wahrsten Sinne des Wortes umgegraben, um daraus einen Wirtschaftsstandort zu machen. Denn schon fünf Jahre nach der Unterzeichnung, 1992, wurde Disneyland Paris eröffnet. Für Disney hat der Entwicklungsauftrag den Vorteil, dass die Flächennutzung bereits Jahrzehnte im Voraus geplant wird und so genügend Platz für den Freizeitpark und mögliche Expansionen lässt und gleichzeitig eine gute Infrastruktur ermöglicht. Die strategisch günstige Lage, nur 30 Minuten von Paris entfernt und einen Katzensprung vom Flughafen Charles de

**1**  
**DISNEY**  
*ist der Dreh- und Angelpunkt von Val d'Europe – mal in Form von Mickey Mouse, mal hinter den Kulissen bei der Stadtentwicklung*

**2**  
**PLACE D'ARIANE**  
*bildet das Zentrum von Val d'Europe und erinnert architektonisch an Quartiers von Paris*

Gaule, wurde hier genutzt. Die Landwirte wurden laut Disney bereits 1987 finanziell entschädigt und können das Land so lang bewirtschaften, bis die Baupläne phasenweise umgesetzt werden. Stand 2023 steht die Entwicklungsphase bei 50 Prozent.

Verkehrstechnisch ist Val d'Europe mittlerweile bestens angebunden. 1994 wurde der TGV-Bahnhof „Marne-la-Vallée – Chessy“ eröffnet, heute der wichtigste Verkehrsknotenpunkt von ganz Frankreich. Warum der Wichtigste? Weil er sich im „Herzen Europas“ befindet und in weniger als drei Stunden die Region mit allen französischen und vielen europäischen Städten verbindet. Denn anders als bei den Bahnhöfen der Île de France, wo die Züge je nach Destination auf verschiedene Bahnhöfe verteilt werden, führen hier sozusagen alle Wege nach Rom – oder eben nach Val d'Europe.

Disneyland Paris hat sich mit über 375 Millionen verzeichneten Besuchen seit 1992 zu den meist besuchten Touristenzielen Europas entwickelt. In Frankreich hält die Region mit 12.000 Zimmern die zweithöchste Hotelkapazität. Doch auch das Umland hat eine Transformation hingelegt: Eine Ringstra- →

ße verbindet die verschiedenen Sektoren und Ortsteile, um das Ziel einer 15-Minuten-Stadt zu verfolgen. Unterteilt sind die Sektoren in Wohngebiete sowie dem Stadtzentrum mit Mischnutzung aus Gastronomie, Gewerbe, Büros und Wohnen. Weitere Sektoren sind Hotelanlagen und Business Parks.

Das Stadtzentrum von Val d'Europe bildet der Place d'Ariane. Hier befindet sich auch der Bahnhof, der an das RER-Netz (Réseau Express Régional), also die Regionalzüge, die die Vororte mit dem Stadtzentrum von Paris verbinden, angebunden ist. Hier reihen sich schicke Häuserfassaden aneinander, die an den Architekturstil von Pariser Quartiers erinnern. Auch wenn das Zentrum per sé mit Disneyland nichts zu tun hat, ist der Einfluss doch merklich: Denn der Marktplatz wirkt wie aus dem Ei gepellt – die etwas lebenschtere Version der Mainstreet des Freizeitparks. Konzipiert wurde der Place d'Ariane tatsächlich von Disney, doch die Stadt übernimmt nun die Verwaltung und Instandhaltung der öffentlichen Fläche und besitzt ebenfalls das Hausrecht.

## WOHN- UND GEWERBEIMMOBILIEN ZU ATTRAKTIVEN PREISEN

Unweit des Zentrums, nur knapp zwei Kilometer entfernt, befinden sich zwei weitere Touristen- und Wirtschaftsmagnete von Val d'Europe: das Shopping Center Val d'Europe und das Outletdorf La Vallée Village. Das Outletdorf hat sich inzwischen zu einer der begehrtesten Shopping-Destinationen in der Region von Paris entwickelt und ist vor allem bei internationalen Gästen beliebt. Von Armani bis Zelig&Voltaire finden Fashionistas alles, was das Herz begehrt. Das Outlet wird von The Bicester Collection betrieben, wozu in Deutschland das Wertheim Village oder Ingolstadt Village gehören. Das Shopping Center Val d'Europe wird von der Klépierre Group betreut und verfügt über knapp 150 Geschäfte.

Ein wichtiger Bestandteil der Entwicklungsstrategie der Real Estate Development by Euro Disney sind Wohn- und Gewerbeflächen. Bereits jetzt sind über 7.000 Unternehmen angesiedelt, die 44.000 Arbeitsplätze bieten. Die neu entwickelten Wohnimmobilien kosten einen Bruchteil von den Preisen der Île de France: Laut Disney kostet der Quadratmeter Wohnfläche in Paris durchschnittlich etwa 10.000 Euro. In Val d'Europe bekommen Immobilienkäufer den Quadratmeter für 5.500 Euro. Das Ganze wirkt wie ein Magnet auf eine junge, zahlungskräftige Klientel.

52.000 Menschen leben aktuell in der Region Val d'Europe, das sind siebenmal mehr als 1990. Davon sind 42 Prozent unter 30 Jahre alt, und insgesamt sind 80 Nationen aus der ganzen Welt vertreten. Wohnimmobilien werden zu 70 Prozent für den privaten Sektor entwickelt, 30 Prozent sind für den sozialen Wohnungsbau gedacht. Die Immobilien reichen von Wohnungen im Stadtkern über Stadtvillen und Einfamilienhäusern in der Nähe der Ringbahn und nahe der Gewerbeflächen. Dies soll vor allem Familien ein Zuhause bieten, die in den umliegenden Business Parks arbeiten. Auch hier hat Disney große Pläne. In den kommenden zehn Jahren sollen rund



1

300.000 Quadratmeter Bürofläche und 300.000 Quadratmeter Gewerbefläche entstehen, kündigt Boris Solbach, CFO Disneyland Paris, an.

## NACHHALTIGKEITSANSÄTZE BEI DISNEY

Auch das Thema Nachhaltigkeit spielt bei der Entwicklung von Val d'Europe eine Rolle. Die Entwicklung erfolgt im Einklang mit den Zielen des Air Energy Plan, der die Klima-, Luft und Energie-Standards in Frankreich regelt. Dazu gehören neben energieeffizientem Bauen, wie zum Beispiel Passivhäuser, auch die Grünflächenplanung, effiziente Wasserressourcennutzung und der Ausbau erneuerbarer Energien.

So verfügt die Region zum Beispiel über ein Wärmenetz, das auf der Rückgewinnung von Wärme aus Rechenzentren basiert. Damit werden Teile des Gewerbegebiets sowie mehrere Wohnsiedlungen beheizt. Dies entspricht laut eigenen Angaben 4.000 Tonnen weniger CO<sub>2</sub> pro Jahr. Außerdem wird bereits geothermale Energie für den Betrieb des Feriendorfs Villages Nature, des dazugehörigen Wasserparks und des Disney Hotels verwendet. Damit werden jährlich rund 9.000 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart.

Grüne Wiesen und Felder gibt es in Val d'Europe noch weiterhin reichlich – fast wie vor 35 Jahren. Mit dem Unterschied, dass es sich nun um Ausgleichsflächen für Wasserreservoirs und Golfplätze handelt. Dadurch ist eine prosperierende Wirtschaftsregion entstanden, die Touristen, Industrie und Einheimischen gleichermaßen Entwicklungsmöglichkeiten bietet. Es bleibt spannend, wie die nächsten 50 Prozent der Entwicklungsphase aussehen werden und inwiefern weltpolitische und Konjunkturschwankungen Einflüsse auf die Investorenentscheidungen haben werden. ↩

1

**ARCHITEKTONISCH**  
*gibt Disney die Richtung vor. Nicht nur im Park, sondern auch in den Vierteln von Val d'Europe*

2

**VERKEHRS-TECHNISCH**  
*liegt Val d'Europe im Zentrum von Europa. Der regionale RER-Bahnhof ist ein wichtiger Knotenpunkt für Pendler aus Paris*



**„WIR STEHEN AKTUELL BEI 50 PROZENT DER ENTWICKLUNG. IN DEN NÄCHSTEN 10 JAHREN WERDEN JE BIS ZU 300.000 QUADRATMETER BÜRO- UND GEWERBEFLÄCHEN ENTSTEHEN.“**

*Boris Solbach, Senior Vice President & CFO Disneyland Paris*



2

# 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.**

Besuchen Sie uns  
auf der MIPIM  
**Stand R.7.G17**



# LEERSTANDSQUOTE TENDIERT VIELERORTS GEGEN NULL

ILLUSTRATION  
Axel Pfaender

Der marktaktive Leerstand (also Wohnungen, die unmittelbar oder mittelfristig vermietbar sind) lag Ende 2022 deutschlandweit bei 2,5 Prozent (554.000 Wohnungen). Das war mit einem Minus von 53.000 Einheiten zum Vorjahr der größte Rückgang in der 22-jährigen Historie des Leerstandsindex. In vielen Städten tendierte er sogar fast gegen null. Eine Leerstandsquote zwischen drei und fünf Prozent gilt unter Experten als marktnotwendig.

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex



8,3%

DESSAU-ROSSLAU

ERLANGEN

0,3%

MÜNSTER

0,2%



PIRMASENS

8,6%

8,4%

FRANKFURT  
(ODER)

SALZGITTER

7,7%

8,2%

CHEMNITZ

0,2%

FRANKFURT  
AM MAIN

0,1%

MÜNCHEN

0,2%

FREIBURG  
IM BREISGAU

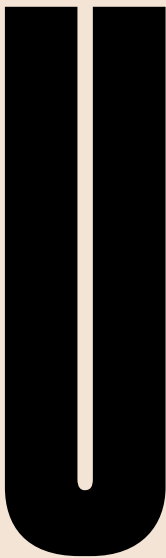
# „2024 WIRD DAS JAHR DER CHANCEN“

TEXT  
Christian  
Hunziker

ALEXAN-  
DERPLATZ  
Commerz Real hat  
das Hochhaus-  
projekt Mynd am  
Alexanderplatz von  
Signa übernommen.  
2026 soll der Büro-  
turm fertiggestellt  
sein



Stopp von Projektentwicklungen, Einbruch des Transaktionsvolumens, weitere Verschärfung der Wohnungsknappheit: 2023 war wahrlich kein gutes Jahr für den **BERLINER IMMOBILIENMARKT**. Jetzt aber ergreifen erste Projektentwickler und Investoren die Chancen, die sich aus den veränderten Marktbedingungen ergeben.



Um die Zeichen der Krise zu erkennen, muss man nur mit offenen Augen durch die Stadt gehen. In der Nähe des Ostbahnhofs trifft man auf die Wohntürme Upside Berlin (ehemals Max und Moritz), die kurz vor ihrer Fertigstellung von einem Baustopp betroffen sind – die Projektgesellschaft des türkischen Entwicklers Mikare ist insolvent. Am Alexanderplatz tut sich bei dem seit Jahren geplanten Hochhaus des Developers Monarch weiterhin nichts. In der City-West erinnern wenige Meter voneinander entfernt zwei gestoppte Projekte – der Umbau des ehemaligen Hotels Ellington und der Neubau P1 anstelle eines früheren Parkhauses – an den Zusammenbruch des Immobilienkonzerns Signa. Und alles überragt die Bauruine des Steglitzer Kreisels, eines einstigen Bürohochhauses, in dem die Adler Group mit ihrer Gesellschaft Consus Real Estate eigentlich Wohnungen schaffen wollte.

### WOHNUNGSBAU BRICHT EIN

Von „zahlreichen Baustopps aufgrund von Insolvenzen oder nicht gesicherten Finanzierungen“ spricht Jirka Stachen, Head of Research Consulting Continental Europe bei CBRE. Besonders dramatisch ist die Situation im Wohnungsbau, wo laut CBRE in den nächsten Jahren ein deutlicher Rückgang der Fertigstellungszahlen zu erwarten ist. Schon 2022 waren in Berlin nur rund 17.300 Wohnungen fertiggestellt worden und damit deutlich weniger als die 20.000 Einheiten, die der Berliner Senat als jährliches

Neubauziel ausgerufen hat. Die Zahl der im Jahr 2023 fertiggestellten Einheiten schätzt der Berliner Stadtentwicklungssenator Christian Gaebler auf 16.000, und die Aussichten sind noch düsterer: Von Januar bis November 2023 genehmigten die Behörden die Errichtung von nur noch 14.200 Wohnungen, was einem Rückgang um 5,5 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht.

Gleichzeitig steigt die Einwohnerzahl der deutschen Hauptstadt weiter, wenn auch nicht mehr so schnell wie 2022. Mitte 2023 lebten 3,77 Millionen Menschen in Berlin und damit 0,4 Prozent mehr als ein halbes Jahr zuvor. Was das bedeutet, erkennt man an den immer zahlreicheren verzweifelten Wohnungsgesuchen, die an Laternenpfählen hängen, und an den weiter steigenden Mieten. Mitte 2023 bezifferte JLL die Medianmiete der am Markt angebotenen Wohnungen auf 17,50 Euro pro Quadratmeter – wobei allerdings zu berücksichtigen ist, dass dieser Wert nur einen Teil des

Marktes abdeckt, da günstigere Wohnungen in aller Regel nicht in den Immobilienportalen inseriert werden, sondern aufgrund einer Warteliste oder unter der Hand vergeben werden.

### WOHNUNGS-MANGEL BREMST WIRTSCHAFT

Noch deutlich höher sind die Mieten im Neubau. Für die 537 Wohnungen im Projekt Smyles beispielsweise – einem Teil des Neubauquartiers Friedenauer Höhe im Stadtteil Schöneberg – ruft die mit der Vermarktung beauftragte Strategis AG eine Kaltmiete zwischen 20 und 30 Euro pro Quadratmeter auf. Obwohl die Wohnungen auf der einen Seite direkt an die Stadtautobahn grenzen, sind laut der im Internet einsehbaren Vermietungsliste bereits Monate vor Fertigstellung diverse Einheiten reserviert.

Bei der Erweiterung des Angebots für Haushalte mit weniger prall gefülltem Geldbeutel richten sich die Blicke in erster Linie →

**„INSBESONDERE IM BEREICH INSOLVENTER PROJEKTENTWICKLER SEHEN WIR ERSTE VERKÄUFE VON ‚DISTRESSED ASSETS‘, WAS IM VERLAUF DER NÄCHSTEN MONATE NOCH ZUNEHMEN WIRD.“**

Ulf Buhlemann, Head of Capital Markets Colliers, Berlin

auf die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Sie dürfen laut der neuen, im September 2023 unterzeichneten Kooperationsvereinbarung mit dem Land Berlin im freifinanzierten Neubau eine Miete von durchschnittlich 15 Euro pro Quadratmeter verlangen, während mindestens 50 Prozent der Wohnfläche öffentlich gefördert sein muss. Zu den großen Projekten der landeseigenen Gesellschaften zählt das Quartier der Vielfalt in Altglienicke, wo die Degewo gut 500 Wohneinheiten errichtet. Auch der Bund ist aktiv: In der Cité Foch im Bezirk Reinickendorf baut die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) 600 Wohnungen vorrangig für Bundesbedienstete.

Doch diese und andere Projekte reichen nicht, um den Bedarf zu decken. Carsten Jung, der Vorstandsvorsitzende der Berliner Volksbank, sieht es deshalb mit Blick auf die wirtschaftlichen Auswirkungen „zunehmend kritisch, dass wir im Wohnungsbau nicht vorankommen“. Tatsächlich stehen Unternehmen, die expandieren oder sich in Berlin ansiedeln wollen, vor der immer drängenden Frage, wo denn ihre Mitarbeitenden wohnen sollen. „Die erste Frage unserer Büromieter ist, wo man Wohnungen findet“, bestätigt

Stefan Klingsöhr, geschäftsführender Gesellschafter der Klingsöhr Unternehmensgruppe.

## BÜROFLÄCHENUMSATZ MINUS 30 PROZENT

Dabei ist die Nachfrage nach Büroflächen ohnehin schon massiv zurückgegangen. Auf nur noch etwa 530.000 Quadratmeter beziffern die großen Maklerhäuser den Flächenumsatz im Jahr 2023, was einem Einbruch um rund 30 Prozent gegenüber dem Vorjahr gleichkommt. Wie brutal der Markt umgeschlagen hat, zeigt ein Blick zurück: Vor einem Jahr hatte Anja Schuhmann, die Leiterin der Berliner Niederlassung von JLL, im Interview mit der „Immobilienwirtschaft“ die Erwartung geäußert, dass 2023 ungefähr das Ergebnis von 2022 (765.000 Quadratmeter) erreicht werde. Auch der Anstieg der Mieten scheint an sein Ende gekommen zu sein. Zwar berichten die Maklerhäuser im Bereich der Spitzenmiete teilweise noch von einem leichten Anstieg; die Durchschnittsmiete ist aber laut BNP Paribas Real Estate im vergangenen Jahr um zwei Prozent gesunken.

Nicht weniger einschneidend ist der Rückgang auf dem Investmentmarkt. Ein Transaktionsvolu-

men von ungefähr drei Milliarden Euro für gewerbliche Immobilien bedeutet einen Rückgang um fast zwei Drittel im Jahresvergleich. Wie überall in Deutschland sind zudem auf breiter Front die Preise gesunken und die Renditen entsprechend gestiegen. Besonders deutlich ist die Veränderung im Bürosegment, wo mittlerweile laut Colliers wieder eine Spitzen-Ankaufsrendite von fast fünf Prozent möglich ist.

## MUTIGE INVESTOREN SEHEN CHANCEN

Die Gemengelage aus zurückgegangenen Preisen für Immobilien und Grundstücke, gestiegenen Renditen und tendenziell sinkenden Zinsen sorgt dafür, dass sich bei manchen Marktteilnehmern ein vorsichtiger Optimismus durchsetzt. Das Jahr 2024 sei das „Jahr der Chancen“, sagt Ingo Weiß, Managing Partner der Driven Investment GmbH, wobei er mit einer weiteren „Bereinigung“ auf dem Projektentwicklermarkt rechnet. Ulf Buhlemann, Head of Capital Markets bei Colliers in Berlin, sieht das ähnlich. „Insbesondere im Bereich insolventer Projektentwickler sehen wir erste Verkäufe von ‚distressed assets‘, was im Verlauf der nächsten Mo-

1

### BEHRENS- UFER

*Nicht alle Projekte sind auf Eis gelegt: 235.000 Quadratmeter Fläche für gewerbliche Nutzungen sind im Projekt Behrens-Ufer geplant*

2

**BOHNS-  
DORFER WEG**  
*Im Quartier der Vielfalt in Altglienicke errichtet die Degewo gut 500 Wohnungen*

# 30

Die Nachfrage nach Büroflächen ist im Jahr 2023 um rund 30 Prozent gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen.







2

## „DIE ERSTE FRAGE UNSERER BÜROMIETER IST, WO MAN IN BERLIN WOHNUNGEN FINDET.“

Stefan Klingsöhr, *geschäftsführender Gesellschafter der Klingsöhr Unternehmensgruppe, Berlin*

nate noch zunehmen wird“, sagt er. „Opportunistisches Kapital prüft diese Fälle intensiv.“

Für gut finanzierte Projektentwickler ergeben sich so neue Chancen. Die Primus Immobilien AG beispielsweise plant nach eigenen Angaben, in diesem Jahr mindestens 100 Millionen Euro Eigenkapital für Ankäufe zu investieren – „vornehmlich aus distressed und special situations“, wie es beim Unternehmen heißt.

Ebenfalls 150 bis 200 Millionen Euro will die Preig AG in Berlin investieren – allerdings nicht in Neubauten, sondern in den Kauf und die Sanierung bestehender Mehrfamilienhäuser. Dafür sei jetzt der richtige Zeitpunkt, ist der Vorstandsvorsitzende Peyvand Jafari überzeugt. Momentan gebe es ein „extrem großes“ Angebot zu deutlich gesunkenen Preisen, argumentiert er. Jafari zufolge haben sich gut instand gehaltene Mehrfamilienhäuser um zehn bis 20 Prozent verbilligt, während der Preisrückgang bei Immobilien aus privater Hand, in die lange nicht investiert worden ist, sogar 30 bis 40 Prozent beträgt. „Jetzt aber ist die Talsohle bei den Kaufpreisen erreicht“, ist Jafari überzeugt. „Die Wohnungsmieten steigen. Das wird auch wieder zu steigenden Kaufpreisen führen.“

Ohnehin gewinnt Jafari der gegenwärtigen Entwicklung positive Seiten ab. „Der Immo-

lienmarkt“, sagt er, „hat in den Boomjahren darunter gelitten, dass einige unprofessionelle Marktteilnehmer zu überhöhten Preisen eingekauft haben in der Erwartung, die Immobilien später noch teurer weiterverkaufen zu können.“ Mit diesen Preisüberreibungen sei es jetzt vorbei: „Im Jahr 2023“, so der Preig-Chef, „ist es zu einer aus meiner Sicht gesunden Marktberreinigung gekommen.“

### „GESUNDE MARKTBEREINIGUNG“

Doch auch im Neubau stehen nicht alle Projekte still. Das von Signa entwickelte Bürohochhaus neben dem Warenhaus am Alexanderplatz beispielsweise wird jetzt von Commerz Real realisiert, und in Schöneeweide hat die Deutsche Immobilien Entwicklungs AG (DIEAG) zumindest schon mal den symbolischen Spatenstich für das Projekt Behrens-Ufer gesetzt, das in Bestands- und Neubauten 235.000 Quadratmeter Fläche für gewerbliche Nutzungen bieten wird. Und in der Nähe des Ostbahnhofes hat Tishman Speyer Ende 2023 zusammen mit zwei Partnern mit dem Bau des gemischt genutzten LXX Campus begonnen. Es ist das größte Projekt von Tishman Speyer in Berlin seit dem Bau des Sony-Centers. Klingt nicht unbedingt nach Krisenstimmung. ↵

**NORDGATE**

Ihr Tor zur Metropolregion Hamburg



FRISCHE BRISE FÜR IHR GEWERBE:

**IHR NEUER STANDORT  
IM NORDEN**

Finden Sie Ihre perfekte Gewerbefläche im Energiewendeland Schleswig-Holstein. Unsere Kooperation NORDGATE ist deutschlandweit einzigartig: Sechs Kommunen an der A7 bilden die zweitstärkste Wirtschaftsregion des echten Nordens.

Durch den direkten Zugang zum Hamburg Airport und Hamburg Hafen übernimmt NORDGATE eine Drehscheibenfunktion für den weltweiten Handel und Transport. Profitieren Sie von der schnellen Anbindung an die Metropolregion Hamburg, nutzen Sie unsere erstklassige Infrastruktur und vernetzen Sie sich mit nachhaltigen Unternehmen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage unter [kontakt@nordgate.de](mailto:kontakt@nordgate.de). Besuchen Sie uns gern auf [www.nordgate.de](http://www.nordgate.de)



NEUMÜNSTER  
BAD BRAMSTEDT  
KALTENKIRCHEN  
HENSTEDT-ULZBURG  
QUICKBORN  
NORDERSTEDT

Sie finden uns auch hier:



# BERLIN: BÜRO BRAUCHT WOHNUNG

Ähnlich wie in Frankfurt ist der **WOHNUNGSBAU** auch in Berlin nun Thema Nummer eins. Denn ohne ausreichenden Wohnungsbestand wird die Ansiedlung von neuen Unternehmen ausbleiben.

---

#### DIE TEILNEHMENDEN (v.r.)

- Marcus Buder, Leiter Geschäftsbereich Gewerbliche Immobilienfinanzierung, Berliner Sparkasse
- Eva Weiß, Geschäftsführerin BUWOG Bauträger GmbH
- Michael Brumbauer, Head of Real Estate Berlin Bayern LB
- Klaus Saloch, Head of Sales, Kleinanzeigen.de
- Dirk Labusch



Der Berliner Immobilienmarkt ist in Teilen robuster als anderswo. Ich selber assoziiere mit der Stadt aber auch die endlose Enteignungsdebatte und die Nicht-Bebauung des Tempelhofer Feldes. Gibt es hier Herausforderungen, die es woanders nicht gibt?

**Buder:** Das Thema „Not in my backyard“ ist sehr ausgeprägt. Ich hätte gerne das Grün und die Möglichkeit, mit meinem Skateboard dort rumzufahren. Da sind wir Berliner sehr besonders. Und tatsächlich ist die Aufstellung Berlins mit den Bezirken und dem Land auch immer wieder ein Problem. Ich denke, dass B-Planverfahren in keiner Stadt so lange dauern wie in Berlin. Ich glaube, in der Spitze haben wir 20 Jahre, aber im Durchschnitt immerhin noch 13.

#### Ein Beispiel?

**Buder:** Herr Krieger (Inhaber Krieger-Gruppe, Red.) kämpft schon seit zwei Jahrzehnten darum, sein Pankower Tor bauen zu dürfen. Dass man hier entscheiden darf als Bürger, finde ich schön, auch wenn es mich persönlich durchaus hier und da nervt.

#### Und beim Wohnen?

**Buder:** Ich habe eine kommunale Wohnungsbau-gesellschaft mit Baurecht in Mitte auf der Fischerinsel als Kunden gehabt. Baugenehmigung erteilt. Ich glaube, 24 Stockwerke durften sie bauen. Und dann haben sich Bewohnerinnen und Bewohner dagegen gewehrt, denn sie würden das Stadtschloss nicht sehen können. Als die Baugenehmigung 1993 erteilt worden war, war das Stadtschloss aber noch gar nicht da. Sie konnten Frau Lompscher davon überzeugen, dass ein kommunales Wohnungsunternehmen dort nicht so in die Höhe bauen durfte. Das muss man sich mal auf der Zunge zergehen lassen. **Weiß:** Ich kann mich hier anschließen. Einer unserer Bebauungspläne hat 30 Jahre gedauert. Ich glaube, das ist absolute Spitze. Von 1992 bis 2022. Das ist immer wieder ein Thema und erschwert Investitionen in den dringend benötigten Wohnraum.

#### Warum ist das so?

**Weiß:** Es geht oft gar nicht darum, was passieren soll

#### 1

**ETWAS OPTIMISMUS**  
Bei allen Problemen, die Berlin hat: „Berlin is back in the Swing“, sagt die New York Times. Das sieht man ...

## TEXT

Dirk Labusch

## FOTOS

Patrick Schmetzer



1

oder wie es passieren soll, sondern es geht nur darum – ich überspitze jetzt etwas –, dass, wenn der Bezirk etwas möchte, ihn der Senat oft nicht dabei unterstützt oder umgekehrt.

**Brumbauer:** Es ist schon erstaunlich, wie lange es teilweise dauert, bis Baugenehmigungen durch sind, bis Klarheit herrscht. Das ist ja immer auch entscheidend für Auszahlungen.

**Saloch:** Die Immobilienbranche ist extrem volatil und bedarf, zum Teil, einer schnellen Entscheidungsfindung. Wer erinnert sich eigentlich noch an Gesprächsrunden, Entscheidungen oder Protokolle von vor 20 Jahren? Wie kann man ein Projekt über 20 Jahre begleiten?

**Weiß:** Wir haben Projekte, bei denen 2018 bestimmte Fachthemen festgelegt wurden. Seitdem hat sich die Welt weitergedreht, und viele bauliche Themen etwa in Fragen der Mobilität und Nachhaltigkeit würde man heute anders lösen. Hier wünschen wir uns, dass wir auf diese Veränderungen reagieren und frühere Entscheidungen revidieren können.

### Die BUWOG ist fast der einzige übrig gebliebene private Projektentwickler in Berlin ...

**Weiß:** Wir haben das große Glück, Teil des Vonovia-Konzerns zu sein, das bietet eine Stabilität, die sich gerade jetzt als Vorteil erweist. Vorteilhaft ist zudem, dass wir mit unseren Produkten in einem Markt unterwegs sind, der eine breite Nachfrage abdeckt. Wir bauen keine Wohnungen im Luxussegment und nicht im Billigst-Segment, sondern eher in der gehobenen Mittelklasse.

### Erfahren Sie beim Bauen Unterstützung vom Senat?

**Weiß:** Ja. Der neue Senat hat es sich zur Aufgabe gemacht, B-Pläne zu beschleunigen und auch private Investitionen zu unterstützen. Das heißt, wir haben schon Verfahren, die jetzt beim Senat aufgehängt sind und schneller laufen. Da gibt es auch regelmäßige Jours fixes, bei denen alle beteiligten Ämter rechtzeitig abgeholt und die Dinge dadurch beschleunigt werden. Aber es gibt noch Luft nach oben, etwa bei der Digitalisierung: Wir bei der BUWOG planen komplett digital und müssen alles ausdrucken und Aktenordner ins Amt bringen...

### Was treibt Sie persönlich besonders um beim Berliner Immobilienmarkt?

**Brumbauer:** Es ist schon die extreme Wohnungsnot. Auch ich habe es am eigenen Leib erfahren, wie lange es braucht, in Berlin eine adäquate Wohnung zu finden abgesehen von dem Preis. Da stimmt etwas nicht im Markt.

### Haben die Krisen, in denen wir uns jetzt befinden, auch etwas Positives aus Sicht der Bank?

**Brumbauer:** Ich würde die Verbreiterung der Bankbasis nennen. Wir sind als BayernLB relativ neu in Berlin am Markt. Potenzielle gute Kunden werden offener auch für neue Banken und müssen das auch. So gibt es in der Krise die Chance, den einen oder anderen neuen Partner und Kunden für uns zu gewinnen, weil die bisherigen Bankenpartner vielleicht nicht mehr so viel können oder wollen.

### Haben Sie ein signifikantes Neukundengeschäft?

**Buder:** Zurzeit in dieser Phase konzentriere ich mich eher darauf, Geschäft zu machen mit Kunden, die ich kenne. Dass ich jetzt gezielt eine neue Kundenverbindung eingehe, ist in dieser Phase eher eine Ausnahme.

**Weiß:** Es ist natürlich auch ein Thema, dass die Werte von Immobilien runtergezogen sind. Das heißt, es muss wesentlich höher besichert werden seitens des Kunden. Und das fällt einigen sehr schwer.

### Wird es in Berlin in diesem Jahr bei Krediten, die zur Refinanzierung anstehen, Notverkäufe geben?

**Brumbauer:** Wir werden keinen unserer Partner unbegründet im Regen stehen lassen. Wir sind bekannt für partnerschaftliche, langjährige und verlässliche Beziehungen. Allerdings ist auch klar, dass, wenn jetzt Prolongationen anstehen, eventuell Kredithöhen darauf lasten, die nicht mehr zu den heutigen Gegebenheiten passen. Da will ich gar nicht unbe- →

In Kooperation  
mit



kleinanzeigen  
Immobilien

**BUWOG**

**Berliner  
Sparkasse**

**Bayern LB**  
Wir finanzieren Fortschritt.

dingt nur auf ein LTV oder Beleihungswertausläufe schauen. Das viel entscheidendere Kriterium ist die Cashflow-Seite. Kann der Kredit bedient werden?

*Buder:* Wir haben uns bei vielen Kunden gefragt, ob wir überhaupt mit ihnen prolongieren wollen. Auch wenn wir das manchmal verneinen, tun wir es allzu oft doch. Auch, weil ein Kunde von anderen Banken abgelehnt wird. Wir wollen Kunden nicht in den Notverkauf oder die Zwangsversteigerung treiben.

#### Was sind Ihre Bedingungen?

*Buder:* Wichtig ist immer das persönliche Commitment des Kunden und sein Wille, die Situation zu lösen. Das Thema wird uns schon im Laufe der nächsten 18 Monate hier und da Probleme bereiten.

*Brumbauer:* Wenn ein Marktteilnehmer vor fünf Jahren eine Zinsfestschreibung gemacht hat, führt das zwangsläufig dazu, dass sich an der Struktur etwas verändern muss, ob es Teilrückführungen sind oder wie auch immer. Es gibt verschiedene Wege, aber allein das Zinsniveau sorgt dafür, dass ein Leverage,

der vor fünf Jahren noch unproblematisch war, heute nicht mehr darstellbar ist. Ein persönliches Commitment ist auch für uns entscheidend.

#### Nun gibt es viele ins Stocken geratene Projekte in Berlin. Werden die Nachfolger finden?

*Weiß:* Ich denke schon. Das hängt ein bisschen davon ab, in welcher Phase sich die Baustelle befindet. Hier geht es um Gewährleistung und Haftungsübernahme etc. Was im Moment passiert, ist eine natürliche Marktberichtigung. Jetzt muss wieder Qualität gebaut werden. Wir als BUWOG haben das immer gemacht. Aber in den letzten Jahren ging fast alles.

*Buder:* Natürlich gab es Glücksritter, aber wir haben die nicht finanziert, sondern nur Profis. Aber auch einige dieser professionellen Marktteilnehmer haben sich zum Teil mit zu vielen Projektentwicklungen zeitgleich beschäftigt und sind jetzt in die Zinsfalle gelaufen. Und der Exit kam nun nicht mehr. Einige der in der Presse stehenden großen Unternehmen, die Insolvenz anmelden mussten, waren eigentlich fachlich gut aufgestellt, jedoch nicht mit ausreichend Liquidität und/oder Eigenkapital.

#### Wo sind Sie denn überhaupt tätig im Moment?

*Weiß:* Wir bauen die Objekte, zu denen wir gemäß Städtebaulichem Vertrag oder Ähnlichem verpflichtet sind. Solche, bei denen wir im Wort stehen gegenüber Bezirken oder Gemeinden, bauen wir auch. Und ansonsten schaffen wir jetzt Planungs- und Baurecht und warten mit dem Baubeginn, bis sich hoffentlich der Markt wieder erholt hat.

#### Herr Saloch, Sie haben den Überblick. Wie steht es um die Nachfrage nach Wohnimmobilien zum Kauf?

*Saloch:* Die Nachfrage bei Wohnimmobilien ist weiterhin extrem hoch. Ganz anders sieht es im Gewerbeimmobilienmarkt aus. Da sehen wir seit ein bis zwei Jahren, also in der Post-Corona-Zeit, einen Rückgang der Nachfrage.

#### Worauf lässt das schließen?

*Saloch:* Jetzt kommen bestimmte Nachfrager wiederholt auf unsere Plattform, bevor sie dann offensichtlich ein Erfolgserlebnis haben. Das spiegelt sich auch bei den Angeboten wider. Die Angebote selbst sind länger live bei uns, bevor sie deaktiviert werden. Mit hoher Wahrscheinlichkeit sind sie dann vermarktet worden. Aber man muss auch sagen: Die Anzahl der Angebote ist deutlich gestiegen.

*Brumbauer:* Da bin ich erstaunt. Sie haben eher von Eigentumswohnungen zum Verkauf gesprochen und nicht von Mietwohnungen, oder?

*Saloch:* Das ist richtig, die Nachfrage nach Mietwohnungen steigt exponentiell. Wir haben aber auch die Erfahrung gemacht, dass der Kapitalanlagemarkt wieder zunimmt bei Eigentumswohnungen, also auch von einzelnen privaten Käufern, insbesondere in Berlin. Diese kaufen aber ganz klar, um zu vermieten.

*Brumbauer:* Ich glaube, ich hatte im ganzen letzten Jahr aufgrund des Markteinbruchs nur eine einzige Anfrage für eine Wohnbauträgermaßnahme. Wir haben einen deutlichen Rückgang gespürt, weil so viele Unternehmen abwarten oder die Auflagen, die wir



**„ICH HABE ES AM EIGENEN LEIB  
ERFAHREN, WIE LANGE ES BRAUCHT,  
IN BERLIN EINE ADÄQUATE WOHNUNG  
ZU FINDEN. DA STIMMT ETWAS  
NICHT IM MARKT.“**

Michael Brumbauer, Bayern LB



**„DIESE STADT IST NACH WIE VOR SEXY UND GAR NICHT MEHR SO ARM. IN DER NEW YORK TIMES GAB ES EINEN ARTIKEL MIT DEM TITEL ‚BERLIN IS BACK IN THE SWING‘. DAS MACHT MICH OPTIMISTISCH.“**

Marcus Buder, *Berliner Sparkasse*

Banken stellen, nicht erfüllen können oder wollen.  
*Buder:* Kleinere Immobilienfinanzierungen, etwa Eigentumswohnung, Reihenhaus, sind dramatisch eingebrochen. Wir haben, glaube ich, gut 50 Prozent weniger Finanzierungsanfragen, und auch die sind häufig nicht umsetzbar. Gerade jüngere Familien sind oft nicht mehr in der Lage, einen akzeptablen Tilgungssatz zu vereinbaren.

**Und die Preise für Wohnimmobilien sind gesunken?**

*Saloch:* Sie sind im Laufe der letzten Monate um vier bis acht Prozent zurückgegangen.

*Buder:* Es kommt eine neue Assetklasse auf uns zu, das gewerbliche Wohnen. Das sieht dann so aus, dass ehemalige Bürogrundstücke umgeplant werden zu Wohngebieten, allerdings auch zu gewerblichen. Da zahlt man bis zu 35 Euro pro Quadratmeter Miete. Das muss man sich einmal auf der Zunge zergehen lassen.

**Sind Sie beim Thema gewerbliches Wohnen aktiv?**

*Weiß:* Unser Schwerpunkt ist der private Wohnungsmarkt mit Eigentumswohnungen und Mietwohnungen, auch für Institutionelle. Was wir im Moment nicht machen, sind Studentenapartments, möblierte Apartments oder Ähnliches.

**Womit machen Sie im Moment Ihr Hauptgeschäft in Berlin?**

*Brumbauer:* In der rein gewerblichen Immobilienfinanzierung. Und da in allen Klassen: Büro, Wohnen, Logistik, teilweise Hotel. Alles natürlich in verschiedenen Ausprägungen. Einzelhandel ist deutlich schwieriger geworden in der letzten Zeit.

**Wie sehen Sie die Zukunft des Büros in Berlin?**

*Brumbauer:* Schwierig. Es gibt in diesem Markt sehr viel Unsicherheit, das hört man in vielen Diskussionen, in denen es darum geht, wie viele Flächen wirklich benötigt werden. Ich glaube allerdings, dass jetzt am Markt anscheinend etwas Ruhe eingetreten ist.

Ich bin überzeugt davon, dass Investoren wiederkommen werden, weil es zurzeit wieder mehr Sicherheit zumindest auf der Zinsseite gibt.

**Was ist entscheidend beim Thema Büro?**

*Brumbauer:* Lage, Qualität der Flächen und ESG-Konformität ... nicht zuletzt, weil die Personalsuche einfach schwieriger geworden ist. Wichtig ist auch, dass sich die Entwickler an die neuen Anforderungen von Eigentümer und Mieter schnell anpassen.

*Buder:* Das glaube ich auch. Es muss eine gute Infrastruktur haben, coole Restaurants und Bars müssen schnell erreichbar sein. Ich glaube, die Konjunkturunicherheit bei den potentiellen Firmen, die hier mieten wollen, hat einen größeren Einfluss als die Homeoffice-Debatte.

*Saloch:* Der Trend zum Homeoffice hat eindeutig Auswirkungen auf den Gewerbeimmobilienmarkt. Ich spreche jetzt nicht nur für die institutionellen Anbieter, sondern auch für die Firmen, die sich jetzt sehr wohl überlegen, ob sie für ihre 50, 80 oder 200 Mitarbeitenden noch ein Büro anmieten oder ob sie ein hybrides Modell anbieten.

*Weiß:* Der Wohnungsmarkt ist auch für den Büromarkt wichtig. Wie soll sich eine Firma hier ansiedeln, wenn sie für Mitarbeiter keine Wohnung findet?

*Buder:* Ich stimme Ihnen zu: Wenn wir mehr Wohnungen hätten, hätten wir auch mehr Firmenansiedlungen. Als die Deutsche Bank ihre IT-Truppe aus Moskau nach Berlin verlagert hat und, glaube ich, 1.000 Arbeitnehmer mitgekommen sind, haben die das gewerbliche Wohnen komplett weggemietet. Selbst die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben mietet komplette Studentenwohnheime an.

*Saloch:* Der Druck im Markt ist ungemein groß. Dieser Druck treibt die Entwicklung dahin, dass man auch wieder in gute B-, vielleicht sogar C-Lagen geht. Warum sollen sich hier nicht Unternehmen zusätzlich ansiedeln? Warum soll nicht aus einer B-Lage ein neues, attraktives Quartier werden? Ich sehe das recht optimistisch. →



Das komplette Gespräch finden Sie hier als L'Immo-Podcast

**Wird der Büromarkt wieder anziehen?**

*Buder:* Ich bin optimistisch. Immerhin sind die großen Immobilieneigentümer, die Fonds, nicht damit konfrontiert, dass ihre Anleger alles Geld zurückfordern dürfen. Wir haben im Gegensatz zur Nach-Lehman-Zeit nicht das Problem, dass die plötzlich Notverkäufe tätigen, wie sie es nach Lehman mussten. Damals gab es eine Büroschwemme im Markt. Aktuell bildet sich bei Büro aber noch kein Preis.

**Werden Sie neue Büroprojekte in 2024 finanzieren?**

*Buder:* Nein, da unser Portfolioanteil derzeit zu bürolastig ist.

**Was sollte sich verbessern, damit Sie besser bauen können? Neben schnelleren Prozessen ...**

*Weiß:* Man sollte zu Entscheidungen stehen, wenn

man eine Baugenehmigung erteilt hat, etwa für die Umnutzung eines Gewerbegebiets in ein Wohngebiet oder die Zulassung einer Dachgeschossaufstockung.

**Noch mehr?**

*Weiß:* Man könnte die Umnutzung leerstehender Gewerbeimmobilien vorantreiben. Und wir haben viele leere Flächen in der Stadt. Man könnte die Grunderwerbsteuer senken. Auch könnte das Land Grundstücke in einem Konzeptverfahren herausgeben.

**Was bedeutet das?**

*Weiß:* Das Grundstück wird zu einem festen Preis an den Markt gegeben, und das beste Konzept gewinnt. Der Grundstückspreis ist also nicht überhöht.

*Buder:* Vielleicht ließe sich die Versiegelungspolitik überdenken. Der aktuelle Senat hat das Thema Flächenversiegelung aufgenommen und gesagt: „Nicht mehr so viel, bitte.“ Es gibt ja Leute, die behaupten, das Bauen sei das neue Rauchen ...

**Und die Aussichten für Berlin?**

*Buder:* Besonders mit Blick auf Ende 2024 und 2025 werden Bund und Land die größten Nachfrager sein. Das kann München nicht bieten, und auch Frankfurt hat das nicht. Derzeit gibt es, glaube ich, eine gute Chance für das Land, von dem einen oder anderen Projektentwickler auch Leute zu holen, die sich mit Genehmigungsverfahren auskennen. Stefan Evers, unser Finanzsenator, hat sich dieses Thema auf die Fahnen geschrieben.

*Brumbauer:* Ich glaube, dass Mitte/Ende des Jahres durchaus wieder mehr Transaktionen auf den Markt kommen werden, wenn auch nicht in der Höhe wie vor der Krise. Und es gibt genügend Investoren, deren Kassen prall gefüllt sind.

*Buder:* Wir werden auch auf der privaten Eigentümerseite von Mehrfamilienhäusern eine Konsolidierung sehen.

**Wo gibt es Optimismus?**

*Brumbauer:* Ich glaube, dass sich der Hotelbereich bzw. der Bereich Serviced Apartments gut entwickeln wird. Dafür spricht die steigende Auslastung, die man beobachten kann. Es muss sich der Markt wieder beruhigen, dafür sehe ich Anhaltspunkte. Dann werden auch wieder Investoren kommen.

*Saloch:* Wir haben einen riesigen Druck auf dem Wohnungsmarkt. Es stellt sich immer wieder die Frage, an welcher Stelle die Ventile sind, um den Markt wieder zu beleben. Für mich sind Mut und Rückgrat Schlüsselthemen. Es geht um die Umsetzung aller guten Ideen, die es gibt. Investoren brauchen Planungssicherheit, um das Geforderte und vor allem das Notwendige zu tun. Nämlich: bauen, bauen, bauen.

**Herr Buder, Optimismus oder Pessimismus?**

*Buder:* Lassen Sie mich damit anfangen, dass es wichtig ist, eine zuverlässige Förderlandschaft zu haben, dass Projektentwickler eine gewisse Sicherheit haben bei der Herstellung von Wohnraum. Deswegen sind bei mir zwei Projekte gerade erst mal gestoppt worden, weil die Zuschüsse nicht kommen. Sollte die 6 Prozent-AfA tatsächlich kommen, wird das einen

**„WIR HABEN VIELE LEERE FLÄCHEN IN DER STADT. BERLIN KÖNNTE AUCH DIE UMNUTZUNG LEERSTEHENDER GEWERBEIMMOBILIEN VORANTREIBEN. UND GRUNDSTÜCKE IN EINEM KONZEPTVERFAHREN HERAUSGEBEN.“**

Eva Weiß, BUWOG





**„DER DRUCK IM MARKT IST UNGEMEIN GROSS. DIESER DRUCK TREIBT DIE ENTWICKLUNG DAHIN, DASS MAN AUCH WIEDER IN GUTE B-, VIELLEICHT SOGAR C-LAGEN GEHT.“**

Klaus Saloch, [kleinanzeigen.de](https://kleinanzeigen.de)

Push geben. Gleiches gilt, wenn die KfW wieder liefern kann.

**Was wird beim Wohnen passieren?**

*Buder:* Beim Wohnen gibt es noch Transaktionen und auch noch ein paar Projektentwickler, die bauen, die ich auch finanziere. Sehr erfolgreich.

*Weiß:* Der Wohnungsmarkt in Berlin ist nicht so stark eingebrochen wie im Bundesdurchschnitt. Das Interesse, Wohnimmobilien zu bauen, wächst wieder. Es gibt viele internationale Investoren, die optimistisch auf Berlin blicken.

*Buder:* Diese Stadt ist nach wie vor sexy und gar nicht mehr so arm. In der New York Times gab es einen Artikel mit dem Titel: „Berlin is back in the Swing“, das macht mich optimistisch. Internationale Unternehmen, die im War for Talents hier ihre Technikeinheiten unterbringen, haben alle ihre Entwicklungsabteilungen hier. Aus gutem Grund. Denn der Softwarespezialist aus Rio liest im Zweifel die New York Times und sieht da, dass es in Berlin 160 Museen gibt, fünf Opern, drei Philharmonien, etwa 4.000 Spätis und 200.000 Studenten. Wenn das Wohnungsproblem gelöst ist, wird es auch kein Büroproblem mehr geben. Survive to 25, das ist jetzt einfach der Spruch, der passt. Mir liegt sehr am Herzen, dass alle Kunden diese Phase überstehen. ↵

Anzeige

# WÄRME IST NICHT GLEICH WÄRME

Der Gebäudesektor ist wesentlich für das Erreichen der Klimaziele. Einer seiner wirkungsvollsten Hebel ist die WÄRMEWENDE.

MEHR ZUM THEMA  
WÄRME-LÖSUNGEN FINDEN SIE HIER:

[WAERME.VATTENFALL.DE/](https://waerme.vattenfall.de/)  
WAERME/WAERMECONTRACTING

**Wärmewende - Schlüssel zum Erfolg.** Wärme macht einen Großteil des Energieverbrauchs aus. CO<sub>2</sub>-Einsparpotenzial gibt es bei mit fossilen Brennstoffen erzeugter Raumwärme und Warmwasser. Um hier die Dekarbonisierung voranzutreiben, muss eine Umstellung auf nichtfossile Brennstoffe erreichen werden. So kann die Wärmewende gelingen.

Individuelle Versorgungslösungen sind gefragt. Je nach Stadt, Quartier oder Objekt ist mit der Umstellung der Wärmeversorgung auch ein Umstieg auf unterschiedliche Wärmequellen verbunden. Für jedes Gebäude sieht das beste Energiekonzept anders aus. Individuelle Wärmelösungen sind gefragt: Handelt es sich um einen Neubau oder eine Bestandsimmobilie? Können Wärmepumpen integriert werden? Wie lassen sich Design und Energieversorgung kombinieren? Individuelle Wärmelösungen bieten einen klimaschonenden wie maßgeschneiderten Ansatz zur Energieversorgung von Gebäuden und Quartieren.



**Alternative Wärmequellen mit Nachhaltigkeitsfaktor.** Weit vorn rangieren Wärmepumpen und dezentrale Versorgungsnetze. Wärmepumpen wandeln Umweltenergie in klimaschonende Wärme um. Mit Ökostrom betrieben zahlen sie perfekt auf die Wärmewende ein.

**Individuelle Energielösungen für Ihre Immobilie.** Die Vattenfall Wärme als starker Partner mit einem breiten Anlagenportfolio bietet Ihnen ein maßgeschneidertes Versorgungskonzept, das perfekt zu Ihrem Projekt passt.

# LESETIPPS



## DER UMGANG MIT DEM BAUERBE

Das gebaute Erbe der Moderne ab 1945 steht angesichts des Klimawandels und anderer Erwartungen seit Jahren auf dem Prüfstand. Um das Vorhandene als Ressource für die Zukunft zu erhalten, sind neue Werkzeuge der Erfassung und Bewertung erforderlich. Das Buch zeigt auf Grundlage laufender Projekte aus dem DFG-Netzwerk Perspektiven für den Umgang mit dem jüngeren Bauerbe auf.

Reallabor Nachkriegsmoderne, Olaf Gisbertz/Mark Escherich/Sebastian Hoyer/Andreas Putz/Christiane Weber, 320 Seiten, 36 €, Jovis Verlag

ISBN 978-3-86859-795-0

## PROJEKT ZUR BAUWENDE

Das Buch entwickelt eine globale Perspektive auf die wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Veränderungen in der Baubranche. Es beleuchtet die Erfahrungen verschiedener Marktteilnehmer, Architekten, Bauherren, Auftraggeber in Form von Interviews, stellt innovative Best-Practice-Beispiele vor und räumt mit den gängigsten Vorurteilen zum Thema nachhaltiges Bauen auf.

The Real Deal – Post-Fossil Construction for Game Changers, Fabian Hörmann (Hrsg.), 240 S., in Englisch, 24 €, Ruby Press

ISBN 978-3-944074-50-4

## DER KLASSIKER IN DER NEUNTEN AUFLAGE

Der aktualisierte „Murfeld“ bietet in der 9. Auflage: Aktuelles Mietrecht – Heizkosten, CO<sub>2</sub>-Aufteilung, Energieeinsparverordnung, Mietendeckel usw., Zertifizierungs- und Fortbildungspflicht für Immobilienverwalter und Makler, Immobilienfinanzierung und Grundsteuer, aktuelle BGH-Urteile und vieles mehr.

Spezielle Betriebswirtschaftslehre der Immobilienwirtschaft, Egon Murfeld (Hrsg.), 9. völlig überarbeitete und aktualisierte Ausgabe, 1.116 S., 69,99 €, Haufe Verlag

ISBN 978-3-648-16684-0

## POLITISCHE BILDUNG IM QUARTIER

In dieser Publikation sind die Erkenntnisse, die im „Modellprojekt PartQ – Aufsuchende politische Bildung im Quartier“ gewonnen wurden, für eine Nutzung in der Quartiersarbeit aufgearbeitet. Die Arbeitshilfe soll Quartiersakteure unterstützen, Aspekte der politischen Bildung in ihre Tätigkeiten einzubinden. Zudem ist sie eine Handreichung für Akteure der politischen Bildung.

Konzepte für mehr Teilhabe und Zivilcourage, M. Dubois/J. Quentin (Hrsg.), 30 S., Minor – Wissenschaft Gesellschaft mbH, kostenlos, Download unter [www.minor-wissenschaft.de](http://www.minor-wissenschaft.de)





## TIPP DES MONATS KREISLAUF- WIRTSCHAFT

### 60 WEGWEISENDE PROJEKTE ZUR MOBILITÄT

Klimawandel und Ressourcenverknappung, aber auch der stetig steigende Verkehrsaufwand machen es unabdingbar, neue Lösungen für eine umweltschonende und menschenfreundliche Mobilität zu entwickeln. Im Fokus dieses Bands steht die Bedeutung der Gestaltung: Über 60 wegweisende Projekte aus den Bereichen Design, Architektur und Städtebau werden vorgestellt.

Mobility Design. Die Zukunft der Mobilität gestalten, P. Eckart /K. Vöckler (Hrsg.), Jovis Verlag, 304 S., € 42,00

ISBN 978-3-86859-646-5

### ZUKUNFTSWEISENDES MODELL DER KREISLAUFWIRTSCHAFT

In ihrem Buch „Material Matters“ entwickeln Thomas Rau und Sabine Oberhuber ein zukunftsweisendes Modell der Kreislaufwirtschaft, in dem der Konsument nicht länger Eigentümer, sondern Benutzer ist und Abfälle der Vergangenheit angehören. Sie zeigen, dass in endlichen Ressourcen das Potenzial der unbegrenzten Möglichkeiten schlummert. Davon profitieren alle: die Konsumenten, die Produzenten und die Erde. Eine Utopie? Keineswegs. Die Autoren behaupten nicht nur, dass ihr Modell der Kreislaufwirtschaft funktioniert – sie praktizieren es bereits. Mit ihrem Projekt Madaster haben die beiden Autoren im Jahr 2023 den Deutschen Nachhaltigkeitspreis in der Kategorie Bauindustrie gewonnen.

Material Matters, Sabine Oberhuber/Thomas Rau, 280 Seiten, € 22,00, Econ Verlag, 2021

ISBN 978-3-430-21075-1

### LÖSUNGEN FÜR DAS ALTERSGERECHTE BAUEN

Die Neuauflage des Handbuchs „Bauen für ältere Menschen“ zeigt Lösungen und Beispiele – von der ersten Konzeption bis ins bauliche Detail. Der umfassende Leitfaden liefert wertvolle Tipps und Anregungen für die Planung unterschiedlicher ambulanter, stationärer und hybrider Wohn- und Betreuungsformen. Das Handbuch bietet eine Zusammenfassung der komplexen heimrechtlichen Hintergründe sowie der Anforderungen aus Normen und Bauvorschriften.

Bauen für ältere Menschen, Gudrun Kaiser, 2. aktualisierte und erweiterte Auflage 2023, 295 S., € 76,00, RM Rudolf Müller Medien GmbH & Co. KG

ISBN: 978-3-481-03987-5

# VERWALTUNG LIGHT WIRD TREND

Die Zeiten, in denen Verwalter mit Dumpingpreisen auf den Markt gingen, sind vorbei. Kleine Eigentümergemeinschaften haben es schwer, günstig Verwalterkompetenz zu erhalten. MODULARE VERWALTUNG kann Teil der Lösung sein.

TEXT

Hans-Jörg Werth

„Ich möchte mich mit meinen Eigentümerinnen und Eigentümern treffen, diskutieren, wenn es sein muss, streiten und zum Ergebnis kommen, das geht nur real und nicht in virtuellen Räumen“, erzählt Peter Huber. Der Ingenieur und Dozent für Elektrotechnik hat aus seiner Zeit als Verwalter tausender öffentlicher Liegenschaften im Raum Stuttgart reichlich Erfahrung mit WEG- und Mietverwaltungen sowie Sonderverwaltungen. Auch einige kleine Eigentümergemeinschaften zählen aktuell zu seinem Kundenkreis als Hausverwalter. Er bietet Teilverwaltung an; in der Regel würden zumeist kleinteilige WEG-Gemeinschaften überlegen, ihre Buchhaltung auszulagern, während technische Dienstleistungen und nötige Reparaturen in der Vorstellung dieser WEG-Kunden in Eigenregie übernommen werden könnten.

Die Wahrheit ist laut Huber allerdings, dass ganz viele Eigentümergemeinschaften spätestens nach einem Jahr der Selbsterfahrung gerne wieder „Full Service“ in Anspruch nehmen wollten.

## GEBÜHREN STEIGEN GERADE FÜR KLEINE WEGS EXPONENTIELL

Unter 75 Euro Stundenlohn brutto sei keine einträgliche Verwaltung angesichts des Zeitaufwandes und der Komplexität der Aufgaben möglich, nennt Huber seine Konditionen. Dazu komme eine monatliche Mindestpauschale von 200 Euro Grundgebühr. Das sei für eine 3er-WEG mit jeweils 70 Euro monatlichen Grundkosten sicher nicht wenig, allerdings ein gerechtfertigter Wert. Zur Wahrheit zähle aktuell in einem Markt, wo sich Verwalter die Kunden aussuchen könnten, sicher auch, „dass kleine WEGs zurzeit niemand will“, redet Huber nicht lange drumher-

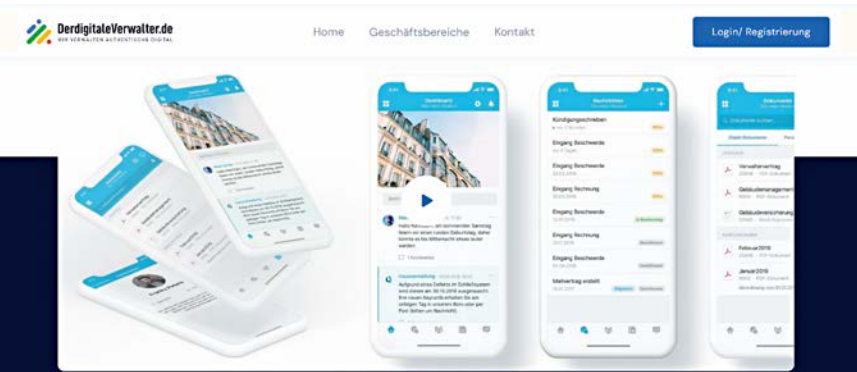
um. Zumal man es neben den vielfältigen Aufgaben, die es gilt, rechtssicher abzuwickeln, häufiger auch mit einem „zerstrittenen Haufen“ zu tun habe. Der Komplettservice koste bei ihm gegenüber der Teilverwaltung nur etwa 10 bis 15 Euro pro Wohneinheit im Monat mehr, was ein weiteres Argument für den Komplettservice sei – und dafür, die generell gestiegenen Kosten durch Hausverwaltungen zu akzeptieren.

Nicht wenige Hausverwaltungen hätten sich in den letzten Jahren selbst „prostituiert“ und einen großen Aufgabenkatalog für vergleichsweise geringe Gebühren erledigt, ist auch von Seiten der Fachverbände wie VDIV und BVI zu hören. Im Rahmen der Transformation auch im Verwaltergeschäft ist aufgrund fehlender Fachkräfte und der zunehmenden Digitalisierung das Zeitalter der Abendsitzungen in Eigentümerversammlungen bald passé, ist man sich einig. Abhilfe sollen Softwareunterstützung wo möglich, Auslagerung von Dienstleistungen und angemessene Stundenlöhne bringen.

Martin Kaßler, Geschäftsführer des Verbands der Immobilienverwalter Deutschland e.V. (VDIV), setzt große Stücke auf appbasierte Softwareunterstützung und virtuelle Versammlungen. Wo früher Verwalter Bittsteller gewesen seien, ist heute der Kunde froh, wenn er überhaupt Kompetenz und Beratung erhält, das gelte umso mehr für die kleinen WEGs, die vom Arbeitsaufwand vergleichbar mit großen WEGs seien, wo sich aber die Kosten auf nur wenige Eigentümerinnen und Eigentümer verteilen, so Kaßler weiter. Die virtuelle Versammlung mit appgesteuertem und rechtskonformem Abstimmungsprozedere sei insofern ein äußerst hilfreiches Instrument im Berufsalltag, das zukünftig sehr viel stärker zum Zuge kommen werde, prophezeit er. →

MODULAR  
*In Zukunft  
wird auch die  
klassische Ver-  
walterklientel bei  
der modularen  
Verwaltung anzu-  
treffen sein*





**WEG  
Verwaltung neu  
definiert:  
Komfort und  
Effizienz für Ihre  
Immobilie**

Entdecken Sie mit uns eine neue Ära der WEG Verwaltung, in der Komplexität und Stress der Vergangenheit angehören. Wir transformieren Ihre Erfahrung mit der Immobilienverwaltung in eine angenehme und mühelose Angelegenheit.

Mit unserem umfassenden Wissen und unserer Erfahrung in rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Aspekten der Immobilienverwaltung sorgen wir dafür, dass Ihre Immobilie professionell verwaltet wird, während Sie sich entspannt zurücklehnen können. Wir kümmern uns um alles – von der effektiven Bewirtschaftung bis hin zur reibungslosen Organisation von Eigentümerversammlungen. Willkommen in einer Welt, in der Immobilienverwaltung nicht mehr als Belastung, sondern als bequemer Service erlebt wird.

**„KÜNFTIG SOLLEN AUCH REIN VIRTUELLE  
VERSAMMLUNGEN ERLAUBT SEIN, WENN  
MINDESTENS DREI VIERTEL DER AN-  
WESENDEN WOHNUNGSEIGENTÜMER  
DIESEM BESCHLUSS ZUSTIMMEN.“**

Thomas Meier, Präsident des BVI



1

**DIGITALE  
TOOLS**

Mit *derdigital  
everwalter.de*  
können Eigentümer  
und Verwalter  
digital und effi-  
zient zusammen-  
arbeiten

2

**INGO WAGNER,**  
VDIV-Mitglied  
und Unternehmer,  
hat als selbst-  
erklärte Mission  
die voll-digitale  
Immobilienver-  
waltung

Innerhalb von etwa fünf Jahren wird altersbedingt etwa ein Drittel der organisierten Verwalterinnen und Verwalter aufhören und die Nachfolgeregelung in Angriff nehmen. Das sorgt für weiteren Verdross, betroffen sind in erster Linie wiederum kleine WEGs, die wie gesagt ähnlich aufwendig in der Betreuung wie große WEGs sind und daher zunehmend unattraktiv für Verwalter.

Martin Kaßler spricht sich angesichts ständig steigender Anforderungen an die Verwalterbranche und deren Dienstleistungen sowie der Digitalisierung schon länger für eine Gebührenerhöhung aus. Personalkosten, Softwareeinsatz, Inflation und weitere Hürden hätten die Festkosten um 30 bis 40 Prozent erhöht, das müsse sich in den Rechnungen widerspiegeln. Seine Rechnung liegt bei einer Grundgebühr von 1.100 Euro, ob kleine oder große WEGs. Und: Der Verwalter höre mittlerweile auf seine Mitarbeitenden, wenn es gilt, nicht einträgliche WEGs lieber auszusortieren.

Dass die Eigentümerversammlung auch online gut funktioniere, davon ist Kaßler indes überzeugt. Diesem Ziel sei man sehr nahe. Das Berufsbild werde sich rasch und deutlich verändern, schon allein weil man attraktiver werden müsse für den Nachwuchs – einerseits mit moderner zeitgemäßer EDV-Unterstützung, andererseits mit Arbeitszeiten, die sich an „normalen“ Nine-to-five-Jobs orientierten, ohne lästige Abendveranstaltungen, so Kaßler weiter. Perspektivisch könne man so einen höheren Durchlauf mit gleicher Personaldichte erreichen.

Während in der Mietverwaltung etwa eines klassischen Zinshauses oft nur ein Eigentümer Ansprechperson ist, der nach den Erfahrungen der befragten Verwaltungen nach Möglichkeit Full Service aus einer Hand möchte, sind, wie die Praxis zeigt, bei den WEG-Verwaltungen oft genug uneinige Eigentümer als Gemeinschaft zu einen. Hier ist schon jetzt und in Zukunft auch die klassische Klientel für Teil- bzw. modulare Verwaltung anzutreffen.

Eine typische Aussage aus der Welt der kleinen WEGs unter zehn Wohneinheiten hört man so oder ähnlich immer wieder: „Wir waren mit unserer vorherigen Hausverwaltung sehr unzufrieden, da sie sehr schlecht kommuniziert hat und intransparent war. Als der Vertrag auslief, entschieden wir uns, nach einer anderen Hausverwaltung zu suchen. Unsere alte Hausverwaltung wollte auch nicht mehr mit uns zusammenarbeiten. Daher haben wir uns nach etwas Neuem umgesehen.“

Wenn man nach langer Zeit eine Hausverwaltung findet, ist es oft so, dass sie vom Verhältnis her ziemlich kostenintensiv ist. Was tun? Softwareanbieter wie Matora, spezialisiert auf kleine und mittelgroße WEGs, stoßen in diese Geschäftslücke vor. „Statt 500 Euro oder mehr monatlich zu verbraten, machen wir das selbst“, ist eine häufige Antwort auf Kostendruck und Misserfolg in der Suche. Das französische Unternehmen Matora mit Deutschland-Sitz in Berlin wirbt mit ca. 7.000 verwalteten Wohneinheiten in Deutschland und Frankreich und mit absoluter Transparenz und Kontrolle über alle Schritte.

Dr. Maximilian Offizier ist nach eigenen Worten ähnlich wie der Softwareanbieter Matora mit modul-

artig buchbaren Verwalterdienstleistungen in Berlin am Start, allerdings mit dem laut Offizier entscheidenden Unterschied, dass er selbst ausgebildeter Verwalter ist und somit auch rechtlich die nötigen Aufgaben in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat letztendlich verbindlich beauftragen kann. Das sei bei externen WEG-Zulieferern anders.

Der Durchschnitt der zu betreuenden WEGs am Berliner Markt liege bei 30 Wohneinheiten pro Objekt, sei seine Erfahrung, so Offizier. Man müsse in Zukunft zumeist kleine, aber „teure WEGs“ erziehen, sagt Offizier und meint damit, die Strukturen anzupassen, vertraglich digitale Versammlungen zuzulassen und generell bei Absprachen flexibel zu agieren – bei kleinen Gemeinschaften zeitnah dann auch gerne in seinem Büro.

## ONLINE-VERSAMMLUNGEN ETC. SIND EINE CHANCE FÜR KLEINE GEMEINSCHAFTEN

„Wir haben die Eigentümer verwöhnt und in der Vergangenheit zu wenig Sonderleistungen abgerechnet“, ist Axel Schröder durchaus kritisch. Der Geschäftsführer des Familienunternehmens Gesellschaft für Haus-, Grundstücks- und Vermögensverwaltung mbH (GHV) in Rostock betreut mit seinem Team rund 3.300 Wohneinheiten. Der gelernte Immobilienkaufmann, Immobilienfachwirt und Dipl.-Immobilienwirt (DIA) sieht für die WEGs unter zehn Einheiten zunehmend einen Markt für Quereinsteiger. Häufiger werde versucht, die technischen Dinge und Wartungsaufgaben bei der WEG selbst zu belassen und die Buchhaltung an einen zertifizierten Verwalter abzugeben. Das koste aber auch, unter einer Grundgebühr von 250 Euro plus Honorar nach Stundenaufwand sei nichts zu machen, so Schröder.

Lars Grünewald, Geschäftsführer von DVG Immobilien in Hamburg, setzt zukünftig sehr bewusst nur noch auf Mietverwaltungen, die letzten WEG-Beraterverträge seien ausgelaufen bzw. in „gute Hände“ innerhalb des eigenen beruflichen Netzwerkes weitergereicht worden. Online-Besprechungen wie mit Teams und Künstliche Intelligenz sinnvoll eingesetzt kämen langsam, aber sicher stärker zum Einsatz, eine Chance auch für kleinere WEGs, meint Grünewald.

VDIV-Mitglied Ingo Wagner, Inhaber der "derdigitaleverwalter.de", hat als selbst erklärte Mission die volldigitale Immobilienverwaltung. Dafür möchte er Verwalter und Dienstleister auf dem Weg zu mehr Effizienz beraten. Um kleinere WEGs überhaupt kostendeckend unterstützen zu können, ist die Digitalisierung inklusive schon zahlreich am Markt etablierter Abstimmungstools für die Eigentümerzusammenkünfte nach Aussage Wagners unvermeidlich. Allerdings sei aktuell auch nicht jeder Verwalter für diese Technik zugänglich – manche hätten soeben ihr Mandat für weitere vier Jahre verlängert, um dann in Rente zu gehen. Die wollten schlicht nicht mehr neue technische Umstellungen in ihrem Arbeitsalltag. Anbieter wie Matera sieht Wagner eher skeptisch, da zum Beispiel im Falle einer Auftragsvergabe an Handwerker immer der Beirat als Miteigentümer schlussendlich die vertragliche Verantwortung trage, Matera sei bis dahin Dienstleister, aber danach →

## BEISPIELE FÜR „VERWALTUNG LIGHT“

*In den Eigentümerversammlungen findet die Beratung, Sensibilisierung und Entscheidungsfindung von Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern statt. Bei ca. 83 Prozent der Eigentümergemeinschaften übernehmen Immobilienverwaltungen im Auftrag der Eigentümerinnen und Eigentümer die Bewirtschaftung und Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Die professionelle Verwaltung von Gemeinschaftseigentum umfasst unter anderem:*

- Vorbereitung von Eigentümerversammlungen
- Vorbereitung von Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft
- Moderation von Entscheidungsprozessen der Eigentümergemeinschaft
- Einbindung von Sachverständigen (z.B. Energieberatung, Finanz- und Fördermittelberatung)
- Verantwortung der Umsetzung der Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft

*Das Thema Energieoptimierung nimmt für Hausbesitzer einen deutlich bedeutenderen Posten ein. Durch Fachkräftemangel und steigende Kosten kommt das Modell „Verwaltung light“ mit zuzubuchenden einzelnen Dienstleistungen, möglichst Software-gestützt, stärker ins Gespräch; das gilt auch für Softwareanbieter, die auf Miet- und WEG-Verwaltung spezialisiert sind, wie vulcavo aus Overath, die automatisierte Prozesse für Immobilienverwalter im Portfolio haben, oder casavi aus München mit der schnellen Vernetzung aller Beteiligten in einer Verwalterplattform.*

*Die Wischhusen.immo aus Hannover bietet nach eigenen Angaben ihren Verwalterkunden, etwa 100 kleinen und größeren Immobilienunternehmen, die „digitale Schadenakte“ und im Rahmen des Schadensmanagements „Freiraum durch Prozesseffizienz, Übersichtlichkeit und Zeitersparnis bei der Abwicklung von Schaden- und Versicherungsprozessen“.*

*Ilona L. gehört mit drei Wohneinheiten zu den „kleinen“ Kunden, die verstärkt diese Form der Betreuung wählen. Ihre Aussage ist vergleichbar mit vielen anderen „Klein-WEGs“: „Ich glaube einfach, wir waren zu aufwendig für das, was die an Vergütung bekommen haben. Wir sind eine kleine WEG und der Aufwand war wahrscheinlich zu groß. Deshalb haben wir dann beschlossen, dass wir nicht mehr mit unserer Verwaltung zusammenarbeiten wollen, und sie wollte es auch nicht mehr mit uns.“*

## „WIR HABEN DIE WOHNUNGSEIGENTÜMER VERWÖHNT UND IN DER VERGANGENHEIT ZU WENIG SONDERLEISTUNGEN ABGERECHNET.“

Axel Schröder, Geschäftsführer der Gesellschaft für Haus-, Grundstücks- und Vermögensverwaltung mbH (GHV) in Rostock

nicht mehr in der Verantwortung. Mit der digitale-verwalter.de könnten Eigentümergemeinschaften und Verwaltungsunternehmen digital und effizient zusammenarbeiten und Verwaltungsprozesse so reibungslos abwickeln, wirbt Wagner für sein Konzept.

### **OHNE SOFTWARE UND VIRTUELLE VERANSTALTUNGEN WIRD'S NICHT MEHR GEHEN**

Mit Fokus auf den Bereich Mietverwaltung gibt es ebenso bereits spezialisierte Dienstleister, die zum Beispiel ausschließlich das Beschwerdemanagement übernehmen, oder auch Aufzugsfirmen, die dem Verwalter hinsichtlich der Aufzugswartung die Haftung abnehmen könnten.

„Datensicher, rechtskonform und made in Germany“, präsentiert sich der Softwareanbieter vulcavo aus dem Kölner Raum seinen Neukunden. Einer von ihnen ist Carsten Jonas, Geschäftsführer bei Wentzel-Dr. und dort erster Ansprechpartner bei den Themen WEG-Verwaltung und Immobilien im Privatvermögen. Das Start-up begann 2018 unter dem Namen smarteins und wurde über den Kunden Pandion schnell zu einem unabhängigen Tool für Hausverwaltungen. Offizieller Kooperationspartner ist der VDIV.

Jonas betreut über 20.000 Wohnungen, auch so genannte Kontorhäuser und Ärztehäuser. Die Herausforderung sei das Fakturieren, die Zukunft die App- und KI-basierte Unterstützung bei der Verwaltung kleiner und größerer Einheiten, erklärt Jonas. Gerade kleine WEGs hätten mit EDV-gestützter Teilverwaltung eine „Hilfe zur Selbsthilfe“. Auch Verwaltungsprofi Jonas weiß, dass die Zukunft vieler kleinteiliger, „teurer“ und damit für Hausverwalter unattraktiver WEGs in dieser Form der Betreuung liegt, ähnlich wie beim E-Banking.

Der Sprecher des Bundesfachverbandes der Immobilienverwalter e.V. (BVI) Robert Borsch freut sich, dass die Interessen der Verwalter politisch mehr in den Blickpunkt geraten. Die angekündigte digitale Eigentümerversammlung sei die Tür in eine neue Arbeitswelt. BVI-Präsident Thomas Meier setzt sich laut einer Pressemitteilung bereits seit Langem für moderne Kommunikationswege ein, um damit die

Arbeit der Verwalter zu erleichtern. „Künftig sollen neben Versammlungen in Präsenz und hybriden Versammlungen auch rein virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen erlaubt sein, vorausgesetzt, mindestens drei Viertel der anwesenden Wohnungseigentümer stimmen diesem Beschluss zu.“

Wohnungseigentümergemeinschaften könnten jetzt selbst festlegen, welche Form der Versammlung für sie am besten geeignet ist. „Das ist ein Sieg der Vernunft und für die Entscheidungsfreiheit“, so Meier. Zwar werde nicht alles online funktionieren, doch sei der Schritt auch hinsichtlich einer zeitgemäßen Ausbildung zum Verwalter 2.0 notwendig.

### **VIELE EIGENTÜMERGEMEINSCHAFTEN WOLLEN DIE BUCHHALTUNG NICHT SELBER MACHEN**

Matthias Knust ist Eigentümer in einer WEG mit 52 Wohneinheiten, betreut durch die Hamburger Frank Gruppe. Man sei eine eher „harmlose“ WEG, wo es in der Regel ohne größere Querelen ablaufe. Seine beauftragte Hausverwaltung nutze selbst in der Kommunikation mit den Eigentümerinnen und Eigentümern eine App. Ob jünger oder älter, seien die meisten von dieser beschleunigten Art des Austausches zum Eigentum überzeugt – und das Gute sei, dass alle Parteien online immer auf dem gleichen Informationslevel diskutieren könnten. Mit 52 Eigentümern die WEG-Kosten zu teilen, sei sicher unproblematischer als bei den ganz kleinen WEGs, gibt Knust gerne zu. Er habe selbst lebhaft Einblicke in eine WEG mit acht Wohneinheiten seiner Schwägerin aus Kiel, bleibt er im Allgemeinen.

Wilhelm Kunze, Inhaber von Kunze Immobilien in Hannover, erhält nach seinen Worten in diesen Zeiten öfter Anfragen von Eigentümergemeinschaften, die Teile der Verwaltung selbst übernehmen wollen, aber die Buchhaltung für ihre Objekte gerne auslagern möchten. Das sei im Prinzip kein Problem, wenn die Gemeinschaft einig und nicht zerstritten sei. Letzteres ist laut Kunze leider regelmäßig der Fall. Die Zeit der beauftragten Verwalter als günstige Hilfsarbeiter sei vorbei, so Kunze. Wer fachlichen Rat brauche, müsse das angemessen honorieren. Denn ob eine 10er-WEG oder 100er-WEG, die Arbeit sei ähnlich intensiv bei den wesentlichen Verwaltungsaufgaben. Wer bei seiner Autoinspektion hohe Stundenlöhne wie selbstverständlich akzeptiere, die Hausverwaltung aber als Hobby ansehe und demnach geringer schätze, werde in Zukunft alles selbst machen müssen, so Kunze weiter. Das sei sicher nicht realistisch, auch angesichts wachsender Herausforderungen für Eigentümer.

Der Bremer Sachverständige und Verwalter Olaf Jochberg lässt seinen WEG-Bestand seit einigen Monaten konsequent auslaufen und hat bereits etliche Kunden an gute Kolleginnen und Kollegen weitergereicht. Auch Jochberg spricht von immer höheren Anforderungen, einem leergefegten Markt an Fachangestellten und einer rentablen WEG-Verwaltung, die erst jenseits von 15, eher ab 20 Wohneinheiten aufwärts anfangen. Es bedürfe darüber hinaus in der Verwalterbranche dringend einer Neuordnung der Gebührenmodelle. ↩

**„WIR SIND EINE KLEINE EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT. ICH GLAUBE, WIR WAREN ZU AUFWÄNDIG FÜR DAS, WAS UNSER VERWALTER AN VERGÜTUNG BEKOMMEN HAT.“**

Ilona L., Wohnungseigentümerin

# MODULARES DENKEN WIRD STÄRKER

INTERVIEW  
ASTRID  
SCHULTHEIS

Es könnte ein bisschen so werden wie bei der Autoproduktion: Spezialisten beackern ihr Gebiet. Das erleichtert Quereinstiege. Digitalisierung hilft.



ASTRID  
SCHULTHEIS  
ist Geschäftsführerin der Focus  
GmbH in Brühl  
bei Köln

**Frau Schultheis, haben Sie Erfahrungen mit modularer Verwaltung gemacht?**

Ja. Ich erlebe es schon, dass etwa den kaufmännischen Teil der Immobilienverwaltung sowie die Einberufung und Durchführung einer Eigentümerversammlung der Verwalter macht. Nicht aber das tagtägliche Kümern vor Ort, wenn es etwa darum geht, ob der Hausmeister kommt oder nicht,

ob Schnee geräumt wird oder nicht. Das kann dann durchaus in der Eigentümergemeinschaft gemanagt werden.

**Gibt es dann Rahmenverträge?**

Das kann man so gestalten. Es wird aber seitens der Eigentümer keine monatliche Leistung fällig, sondern die Vergütung richtet sich nach dem tatsächlichen Arbeitseinsatz. Eine Abrechnung der Verwaltungstätigkeit ist auch nur nach Stundenaufwand möglich.

**Und die Softwareprogramme?**

Viele herkömmliche Programme können modulare Verwaltung. Es kommen jetzt auch einige neue Programme auf den Markt, die von vornherein für modulare Immobilienverwaltung konzipiert worden sind. Wir selbst arbeiten mit einem Programm, das modulare Möglichkeiten der Verwaltung mitgedacht hat. Das Programm heißt Scalara, die 360-Grad-Lösung. Nach der Digitalisierung kommt dann übrigens die Automatisierung der Prozesse.

**Welcher Prozesse denn?**

Das Automatisieren der Buchhaltung zum Beispiel steht am Anfang, damit man nur noch die Spezialfäl-

le bearbeitet, aber den Standard eben nicht mehr. Ich vergleiche das manchmal damit, wie das in der Reisebranche passiert ist. Dort war es ja so, dass früher immer alle ins Reisebüro gelaufen sind, um eine Flugreise oder irgendwas zu buchen. Heute macht man das nur noch, wenn man etwas Spezielles braucht, eine Afrikareise zum Beispiel.

**Die Kunden können also Module buchen. Inwieweit findet sich das modulare Arbeiten auch in den Verwaltungsbetrieben wieder?**

Wenn ich mal auf meine Tätigkeit schaue: Am Anfang habe ich alles gemacht, die Buchhaltung, mit dem Kunden kommuniziert, Sanierungen. Dann fing es schon an, dass Buchhaltung eine eigene Abteilung bekam. Es kamen Programme dazu, die wurden komplex. Nicht jeder konnte mit ihnen arbeiten. Das war der erste Teil der Verwaltung, der sich abgespalten hat. Dann kam bei größeren Verwaltungsgesellschaften ganz schnell das Thema Technik auf, die wurde immer komplexer, sodass ein Objektbetreuer das nicht mehr alleine beherrschen konnte.

**Das heißt, auch Mitarbeitende spezialisieren sich?**

Nur wenige, die bei uns die Ausbildung machen, bleiben am Ende in der WEG-Verwaltung. Vielleicht einer von zehn Azubis. Also haben wir angefangen, die Objektbetreuung zu teilen. Das hat sich sehr stark entwickelt durch das Vorgangsmanagement. Wenn Mitarbeitende, die vielleicht nicht die perfekt ausgebildeten Immobilienkaufleute sind, auf einen Vorgang zugreifen können, dann können sie den auch bearbeiten. Die können dann vielleicht nicht die letzte Frage in der Teilungserklärung beantworten, aber sie können etwa Reparaturen, Heizungsausfall etc. relativ gut bearbeiten, weil sie die technische Unterstützung haben. Die tiefergehende Arbeitsteilung führt zu weniger qualifizierten, aber spezialisierten Arbeitsplätzen, dies macht es für Quereinsteiger einfacher. Doch wird auch unsere Branche in Zukunft viele Aufgaben durch KI-Lösungen wegrationalisieren. Spannend ist z.B., dass unsere Software heute schon mit einem KI-gesteuerten Hilfe- und Wissenscenter arbeitet, das erschreckend gut ist.

**Wenn ich modular verwalten will, was ist dann wichtig in der Kommunikation?**

Ich denke, das Wichtigste ist, dass man klare Verträge macht und so den Eigentümerinnen und Eigentümern von Anfang an auch klare Grenzen setzt. Es gibt dann eben nicht mehr den Kümmerer, der alles für die Eigentümer tut. Man braucht eine sehr klare Struktur, die man aufbaut. ↩

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



Hier geht  
es direkt zum  
Podcast





# DIE SZENARIEN KÜNSTLICHER INTELLIGENZ

KI IST EIN HYPE. Kann sie bei der Immobilienbewertung helfen? Was ist zu beachten? Die Diskussion steht noch am Anfang. Sie sollte forciert werden.

**B**ypass-Operation in einem Operationssaal im Jahr 2030. Der Patient liegt auf dem OP-Tisch. Als er plötzlich kollabiert, reagiert die KI blitzschnell. Sie navigiert durch das Herz mit einer Präzision und Schnelligkeit, die menschliche Hände niemals erreichen könnten. Ärzte befolgen die Anweisungen, der Patient kann zurückgeholt werden. Die Kombination aus menschlicher Expertise und der Fähigkeit der KI, in kritischen Momenten richtig zu handeln, rettet das Leben. Ein denkbares, in Ansätzen erforschtes Szenario der Zukunft.

Wenn die KI Leben retten kann, sollte sie auch in der Lage sein, eines Tages Immobilien zu bewerten. Oder? Und wenn ja, unter welchen technischen, ethischen und wirtschaftlichen Voraussetzungen? Diese Fragen sollen in dem folgenden Beitrag diskutiert werden.

Die aktuelle Situation in Deutschland und anderen europäischen Ländern spiegelt für 2023/2024 eine starke Verunsicherung der Märkte wider. Märkte bestehen aus Menschen. Kann dann Künstliche Intelligenz (KI) Märkte abbilden? Kann KI bei der Bewertung von Immobilien ebenso gute Ergebnisse liefern wie menschliche Intelligenz und deren

Expertise? Und kann KI akute und komplexe Entwicklungen erfassen, analysieren und daraus realitätsnahe Bewertungen generieren? Der „Hype“ um Künstliche Intelligenz ist gut und richtig, darf aber nicht den Blick auf die Voraussetzungen für eine gute Anwendung von KI verstellen. Die Wertermittlung von bebauten oder unbebauten Grundstücken steht heute in engem Zusammenhang mit dem Gleichheitsgrundsatz nach Artikel 3 des Grundgesetzes. Dies gilt insbesondere für Regelungen im Zusammenhang mit der Besteuerung von Grundstücken bei Schenkungen und Erbschaften oder neuerdings auch im Zusammenhang mit der Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Erhebung der Grundsteuer.

## QUALITÄT UND EINHEITLICHKEIT

Gerade in diesen Bereichen haben Urteile des Bundesverfassungsgerichts immer wieder zu Anpassungen der Wertermittlungsnormen geführt. Bei der Ermittlung der Werte einzelner Grundstücke in Deutschland stellen sich daher schnell Fragen nach der Qualität, Einheitlichkeit und Nachvollziehbarkeit der Wertermittlungen.

Vor diesem Hintergrund erscheinen viele Anzeigen, die →

**1**  
**MUSTER  
ERKENNEN**  
*Bei Prozessen unter Einsatz Künstlicher Intelligenz geht es um die Identifizierung von Mustern in Daten. Und darum, aus ihnen Algorithmen (Modelle) abzuleiten*

TEXT  
Peter Ache

eine schnelle Bewertung von Immobilien mit „wenigen Klicks“ im Internet versprechen oder bei denen umfangreiche Angaben zur Immobilie abgefragt werden und daraus vermeintlich „sehr genau“ ein Marktwert ermittelt wird, als fragwürdig und gehören eher in die Kategorie „billig gemachte Werbung“. Andernorts sind sie jedoch durchaus seriös. Woran erkennt man den Unterschied? Können Fragen wie:

- Wird definiert, um welche Art des angegebenen Wertes es sich handelt, wofür er verwendbar oder nicht verwendbar ist?
  - Gibt es Angaben über die hinter dem Wert liegenden Daten?
  - Gibt es Aussagen zur Genauigkeit des ausgegebenen Wertes?
- mit Ja beantwortet werden und sind die Angaben hinreichend, um die Art und die Qualität des ausgegebenen Wertes zu beurteilen, dann handelt es sich um eine seriöse Auskunft.

## 1

**DATEN-GRUNDLAGE**  
Für ein zuverlässiges KI-Modell ist das Vorhandensein qualitativ und quantitativ geeigneter Trainingsdaten unabdingbar

## DIE SACHE MIT DEM IMMOBILIENWERT

Wenn vom „Immobilienwert“ die Rede ist, ist damit regelmäßig nicht der Wert der Immobilie für eine Privatperson gemeint und auch nicht der Preis. Vielmehr handelt es sich um einen fiktiven

Wert, der dem zu erwartenden Preis möglichst nahe kommt. Dieser „Erwartungswert“ ergibt sich aus bestimmten Wertermittlungsverfahren oder aus einer Vielzahl von theoretisch möglichen Preisen für diese Immobilie, ist hier also ein statistischer Schätzwert. Das klingt plausibel; erinnert es doch daran, dass der tägliche Einkauf von einem ständigen Preisvergleich begleitet ist. Immobilien weichen jedoch von Butter, Laptops oder Autos ab: Sie sind Unikate, und der Kauf einer Immobilie ist eine Investition mit langer, oft lebenslanger Laufzeit. Das macht die Wertermittlung komplex und zu einer verantwortungsvollen Aufgabe.

Die alleinige Unterscheidung zwischen Wert und Preis greift bei der Betrachtung der Gesamtproblematik jedoch noch zu kurz. Es kommt auch darauf an, welchem Zweck der zu ermittelnde Wert dient. Hierzu gibt es in Deutschland eine Vielzahl von gesetzlichen Regelungen. So gibt es Begriffe wie „Marktwert“, „Verkehrswert“, „Steuerwert“, „Beleihungswert“, „Brandversicherungswert“ und viele andere.

Der in vielen Fällen gemeinte, aber nicht immer ermittelte Wert ist der so genannte „Verkehrswert“. Er hat seine normative

Definition in § 194 Baugesetzbuch (BauGB) und entspricht einem fiktiven Wert, der sich auf einen bestimmten Zeitpunkt bezieht und den so genannten gewöhnlichen Geschäftsverkehr voraussetzt. Es handelt sich also um den wahrscheinlichsten Preis, den ein Grundstück zu einem bestimmten Stichtag unter „normalen Umständen“ erzielen würde. Eine weitere wesentliche Norm für die Ermittlung von Grundstückswerten ist das Bewertungsgesetz (BewG). Es regelt die Grundsätze der Wertermittlung von Grundstücken für Zwecke der Besteuerung; der Wert ist der so genannte „Steuer- oder Besteuerungswert“.

Besonders bedeutsam ist auch das Pfandbriefgesetz (PfandBG) und auf dessen Grundlage die Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWerV). Die auf dieser Grundlage ermittelten Werte werden als „Beleihungswerte“ bezeichnet. Sie sind Grundlage für die Ermittlung von Werten zur Besicherung von Beleihungsobjekten. Damit wird deutlich, dass die Ermittlung von Grundstückswerten ein weites Feld ist mit vielen Unebenheiten. Wichtig ist, welchem Zweck der ermittelte Wert dienen soll und welche Grundlagen der Wertermittlung zugrunde liegen. Es geht um die Transparenz der Wertermittlung.

## DEEP FAKES

Im Zusammenhang mit dem Begriff der KI steht die aktuelle Diskussion zu „Deep Fakes“. Mit diesem Begriff werden Inhalte bezeichnet, die real erscheinen, aber mit der Realität nichts zu tun haben. So wie der Papst KI-generiert in einer Designer-Daunenjacke im Internet erscheint, können auch KI-generierte Immobilienwerte nichts mit realen Preisen zu tun haben, sondern nur den Eindruck erwecken, sie hätten dies. Die Gefahren solcher „Fakes“ liegen auf der Hand: Sie führen zu Unsicherheiten, fälschen und gefährlichen Entscheidungen und untergraben das Vertrauen; es fehlt die Transparenz über die Entstehung dieser Nachrichten und Bilder.

In Deutschland hat die Einhaltung normierter Wertermittlungsstandards eine lange



# DER EINSATZ VON KÜNSTLICHER INTELLIGENZ BEI DER WERTERMITTLUNG VON IMMOBILIEN NIMMT ZU. SICH ETABLIERENDE KI-MODELLE KÖNNTEN METHODEN DER KLASSISCHEN WERTERMITTLUNG ERSETZEN.

Tradition und wurde seit dem ersten Baugesetzbuch im Jahr 1960 konservativ, aber stetig weiterentwickelt. Die Standards unterscheiden sich in der Regel im Detaillierungsgrad und in der Verbindlichkeit, das heißt letztlich in der Frage der Sanktionierung der Verantwortlichen bei Nichteinhaltung. Die verbindlichen Regelungen nach der neuesten, seit dem 1.1.2022 geltenden Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) folgen einem allgemeinen Verfahrensschema und untergliedern sich dann in verschiedene Verfahrensansätze der Wertermittlung. Die Kernverfahren sind dabei das Vergleichs-, Ertrags- und das Sachwertverfahren. Ausnahmsweise lässt die Vorschrift auch die Anwendung anderer Verfahren zu, wenn die normierten Verfahren nicht zu marktgerechten Ergebnissen führen. Das wäre die „Lücke“, in der KI-gestützte Immobilienwertermittlung aktuell bereits rechtlich zulässig wäre.

Festzuhalten ist: Die Ermittlung von Immobilienwerten spielt eine herausragende Rolle für die Sicherung guter wirtschaftlicher Entscheidungen, aber auch für die Wahrung des Rechtsfriedens. Dabei kommt es vor allem auf die Seriosität der Immobilienwertermittlung an. Diese hängt wesentlich von der Transparenz der Wertermittlung und damit von der Nachvollziehbarkeit der verwendeten Daten ab sowie von der Genauigkeit und Definition des

ermittelten Wertes. Bei Prozessen unter Einsatz Künstlicher Intelligenz (engl.: artificial intelligence) geht es um die Identifizierung von Mustern und Zusammenhängen in Daten und darum, aus diesen Mustern Algorithmen (Modelle) abzuleiten, die auf andere Daten angewendet werden können, die das Modell vorher nicht gesehen hat. Es geht immer um das so genannte „Trainieren“ von Modellen. Voraussetzung für ein gutes „Trainingsergebnis“, das heißt ein zuverlässiges Modell, ist allerdings das Vorhandensein qualitativ und quantitativ geeigneter Trainingsdaten und die genaue Kenntnis der Vor- und Nachteile der jeweiligen Methoden und deren Datengrundlagen.

Im Rahmen der Gestaltung der digitalen Zukunft Europas hat die Europäische Kommission eine „High-level expert group on artificial intelligence“ eingesetzt, die die EU im Zusammenhang mit der Künstlichen Intelligenz beraten soll. Diese Gruppe hat bereits 2018 den Begriff der KI so definiert, dass es sich „(...) um Systeme handelt, die von Menschen entwickelt worden sind, um komplexe Aufgaben zu erledigen. Dies erfolgt durch die Wahrnehmung der Umgebung, und dies wiederum durch die Sammlung von entsprechenden Daten durch diese Systeme und deren Interpretation, um dadurch bestmögliche Entscheidungen zu treffen (...).“

Im Zusammenhang mit dem Einsatz von Künstlicher →

## Transparenz & Simulation

### Wobei KI künftig helfen könnte

Nach dem derzeitigen Stand der Diskussionen in der Wertermittlungsbranche geht es bei der Anwendung von Künstlicher Intelligenz um die Entlastung von Sachverständigen oder Analysten von wiederkehrenden Aufgaben. Es wird erwartet, dass die erforderliche Kreativität und der Sachverstand des Menschen mehr Freiräume bekommen und gleichermaßen auch Problematiken des heraufziehenden Fachkräftemangels gemindert werden können.

Die zukünftige Nutzung komplexer KI-Systeme ist jedoch sehr viel breiter gefächert. Dabei geht es nicht nur darum, schnelle und qualitativ hochwertige Bewertungsergebnisse zu bekommen, sondern auch um die Möglichkeit, Szenarien zu simulieren, damit Entscheidungen eine bessere Basis haben.

### Förderprogramme

So könnte etwa die Evaluation einer neuen Förderkulisse im Zuge der Entwicklung von Förderprogrammen vor der Veröffentlichung erfolgen; dies durch Simulation von Preiseffekten, die sich durch staatliche Unterstützung von Klimaschutzmaßnahmen an Gebäuden ergeben. Damit könnte z.B. der Wertzuwachs der Immobilie durch ebendiese Maßnahmen in den Blick genommen und bei der Festsetzung einer Fördersumme für den Eigentümer berücksichtigt werden. Dies würde eine etwaige Doppelförderung – also den Förderbetrag selbst, ergänzt um den Wertzuwachs der Immobilie – vermeiden und möglicherweise Einsparungen für den Staat in Millionenhöhe zur Folge haben.

### Steuern, Gebühren

Ähnliches wäre denkbar, wenn Wertzuwächse von Immobilien durch die Herstellung und Erweiterung von Einrichtungen des ÖPNV transparent und nachvollziehbar geschätzt werden und damit entsprechende Wertanstiege (die durch Investitionen der Allgemeinheit entstehen) für einzelne Immobilieneigentümer abgeschöpft werden könnten.

### Naturereignisse

KI könnte auch bei Wertverlusten im Zusammenhang mit Naturereignissen und damit zusammenhängenden Entschädigungs- oder Versicherungsfragen oder nötigen Sicherungsmaßnahmen helfen, durch

- Simulation von Preisverhalten bei Entnahmen von Grundstücksteilflächen,
  - Erweiterung oder Herstellung von Deichanlagen oder
  - Installation von Alternativenergieanlagen
- gerechtere Entschädigungszahlungen zu ermitteln.

Intelligenz bei der Wertermittlung von Immobilien wird zunehmend deutlich, dass der Einsatz von etablierten KI-Modellen Methoden der klassischen Wertermittlung ersetzen kann.

Es kommt darauf an, mit genügend Daten statistische Modelle zu entwickeln (zu trainieren), die geeignet sind, auf der Grundlage anderer Daten Vorhersagen zu treffen. Dabei ist bereits die Erhebung dieser Informationen von weitreichender Bedeutung für das Ergebnis; die permanente und kontinuierliche Erhebung von Daten ist notwendig, um nicht Entscheidungsvorschläge zu erhalten, die auf Basis „alter Daten“ generiert werden. Auch ist zu beachten, dass oft bei der Datenerhebung der Anschein von Objektivität erweckt wird, in der Regel aber schon hier eine Interpretation oder Vorwegnahme der Ergebnisse vermutet werden kann. Eine Lenkung der Ergebnisse kann sogar bereits bei der Auswahl von Einflussvariablen auf z.B. den Preis ihren Anfang nehmen.

## DIE SACHE MIT DEN DATEN

In Deutschland werden seit etwa 2009 jährlich circa eine Million Immobilientransaktionen registriert, die durch notariell beurkundete Verträge entstehen (Arbeitskreis der Gutachterausschüsse in Deutschland, 2023). Diese Daten liegen in verstreuten Datenbanken der Gutachterausschüsse oder in Einzelfällen zentral auf Landesebene vor und sind nicht einheitlich strukturiert. Auch fehlen Standards für eine einheitliche Erfassung. Daten über Objekte wie Grundstücke und Gebäude finden sich in Liegenschaftskatastern und Grundbüchern, teilweise in den Bauakten der Bauaufsichtsbehörden. Daneben gibt es Daten

**1**  
*In Deutschland werden seit 2009 jährlich etwa 1 Million notariell beurkundete Immobilientransaktionen registriert, die in verstreuten Datenbanken liegen und nicht einheitlich strukturiert sind.*

zu Immobilienangeboten auf einschlägigen Internetplattformen oder in Printmedien sowie Datenbanken der Kreditinstitute, die aus den Kreditabschlüssen der Banken gespeist werden.

Es mangelt also nicht an Daten, sondern vielmehr daran, dass diese Immobilienmarktdaten nicht strukturiert und zentral verfügbar sind und einer umfassenden Nutzung in der Regel datenschutzrechtliche Bedenken entgegenstehen. Dies erschwert den echten Einsatz Künstlicher Intelligenz, wenn es ihn nicht gar verhindert. Sollten nun alle diese vorhandenen Daten so miteinander verknüpft werden, dass sie in ein komplexes Datenverarbeitungssystem eingespeist werden können? Wie weit darf dies gehen? Ist das mit den ethischen Grundsätzen vereinbar, die unserem freiheitlichen und demokratischen Weltbild zugrunde liegen?

In seiner etwa 400 Seiten langen Stellungnahme hat der Deutsche Ethikrat eine intensive Diskussion zu technischen und philosophischen Grundlagen geführt und dies anhand von vier Anwendungsfeldern aus der Medizin, der schulischen Bildung, der öffentlichen Kommunikation und Meinungsbildung sowie der öffentlichen Verwaltung konkretisiert. Die weitere Auffaltung erfolgte dann in zehn relevanten Querschnittsthemen zu diesen Anwendungsfeldern. Für den Sektor der öffentlichen Verwaltung wird z.B. konstatiert, dass „(...) der Einsatz algorithmisch gestützter Entscheidungshilfen und Prognosen das Leben vieler Menschen, beispielsweise bei der Beurteilung oder Überwachung von Personen im Bereich des Sozial- und Polizeiwesens (...)“ berührt.

Zum Ende des Jahres 2023 haben sich die Verhandler der

EU-Staaten auf den „europäischen AI-Act“ geeinigt; eine erste umfassende KI-Regulierung, die dem Einsatz Künstlicher Intelligenz strenge Regeln auferlegt, die sehr mit der Transparenz dieser Systeme zu tun haben. Ob die EU-Staaten diese Regeln akzeptieren werden, ist ungewiss. Der Einsatz Künstlicher Intelligenz an sich ist gut, wenn er nicht nur gut gemeint, sondern auch gut gemacht ist. Die Aufklärung darüber muss mit dem Tempo des technologischen Fortschritts einhergehen und sich nicht in wissenschaftlich-bürokratischen Diskursen ergehen.

Vielleicht ist das Prinzip des englischen Philosophen William of Ockham aus dem 13./14. Jahrhundert hilfreich, das „Rasiermesser von Ockham“, wonach die einfachste Theorie den Vorzug haben sollte. Diese könnte im Zusammenhang mit dem Einsatz Künstlicher Intelligenz sein, dass ihre Anwendung so zu gestalten ist, dass sie ein Maß an Transparenz hat, welches zu einer allgemeinen Akzeptanz der Ergebnisse führt.

## JETZT KOMMT ES AUF DIE AUSGESTALTUNG AN

Künstliche Intelligenz wird zu einer Revolution unseres täglichen Lebens führen. Nun kommt es darauf an, dass die Fachbereiche ausloten, was möglich und sinnvoll ist. Es ist Aufgabe des Staates, hier sorgfältig, aber nicht hemmend zu agieren. Diese Herausforderung kann aber nur gemeistert werden, wenn sich auch die Fachwelt auf die Suche nach Möglichkeiten macht, Transparenz zu gewährleisten und gleichzeitig Innovation durch Künstliche Intelligenz zu ermöglichen. ↗

**LAUT WILLIAM OF OCKHAM ERHÄLT IMMER DIE EINFACHSTE THEORIE DEN VORZUG. DAS KÖNNTE EINTRETEN, WENN KI-ANWENDUNG SO TRANSPARENT WIRD, DASS IHRE ERGEBNISSE ALLGEMEIN AKZEPTIERT WERDEN.**

# AUTOMATISIERTE IMMOBILIEN- BEWERTUNG: ES GIBT GRENZEN

Alle Kapitalanlagen lassen sich heute in Sekundenschnelle automatisiert bewerten. Alle? Nein – eine Klasse leistet noch Widerstand: die Immobilie. Unter dem Stichwort „AVM“ (AUTOMATED VALUATION MODELING) steht heute eine Reihe von Tools bereit, die den Wert einer Immobilie automatisiert ermitteln. Die Qualität dieser ermittelten „Werte“ wird immer besser. Aber es gibt auch Grenzen.

## DOMINIK BRUNNER

FRICS, VORSTANDSMITGLIED RICS  
DEUTSCHLAND, GESCHÄFTSFÜHRER ARELIO  
GMBH – REAL ESTATE SYSTEMS, DIGITALIZA-  
TION AND BEYOND



Ein Hindernis, das einfach nicht durch den technologischen Fortschritt gelöst werden kann, ist die Verfügbarkeit von Daten. In transparenteren Märkten, wie beispielsweise Großbritannien, den USA oder den Niederlanden, gibt es mehr Datenpunkte, die leichter verfügbar sind. Das „mehr“ ist hierbei im Verhältnis zur Datenverfügbarkeit in Deutschland zu sehen. Im Vergleich zu anderen Anlageklassen, wie Aktien oder Staatsanleihen, gibt es einfach zu wenig Handel und damit auch zu wenig Datenpunkte, die zudem über eine wesentlich höhere Komplexität verfügen, was Vergleiche und Projektionen ungleich schwieriger macht. Der Gesetzgeber und unsere Kultur sind ein, aber bei Weitem nicht das größte Hindernis für den beschriebenen Widerstand – es ist die Natur der Sache.

## DAS GESETZ DER GROSSEN ZAHLEN

Für einige Anwendungsbereiche haben sich AVMs schon in der Vergangenheit, teilweise unter einem anderen Namen, bewährt. AVMs kommen schon seit Jahren erfolgreich bei Grobschätzungen der Finanzierungsrahmen für kleine Wohneinheiten zum Einsatz. Selbst in den innovationsfreudigen USA wird die Grenze für eine formelle Anerkennung von automatisierten Bewertungen je nach Situation aber bei 250.000 bis einer Million Dollar gesetzt.

Am anderen Ende der Skala kommt das „Gesetz der großen Zahlen“ den AVMs zugute und für meist interne Gewichtungen größerer Wohnportfolien können gute Lösungen geliefert werden. Der Ansatz, schnell und über eine große Anzahl hinweg Analysen

zu erstellen, ist – besonders im Finanzierungsbereich – sehr interessant und im Einsatz. Andererseits erweisen sich beispielsweise Gewerbeimmobilien mit ihren wesentlich höheren Varietäten einer automatisierten Bewertung gegenüber als schwierig. Der neu errichtete U-Bahn-Aufgang neben der Ladenzeile, die Attraktivität eines Bürohochhauses oder der Charme

eines Altbaus – die Inaugenscheinnahme und die Expertenmeinung sind aus formellen und aus praktischen Gründen heute und auch in Zukunft ein wichtiger Bestandteil einer Bewertung. Hier kann AVM als Tool zur Zweitmeinung sehr gute Dienste leisten. In diesem Zusammenhang sei auf das RICS Insight Paper „Automated valuation models: implications for the profession“ verwiesen.

Zu beachten ist auch die Problematik der

Intransparenz. Eine bessere Kalkulation ist komplexer, damit aber schwerer nachvollziehbar – genau dies ist aber oft gefordert. Ebenso unterliegt ein rein algorithmischer Ansatz schnell einem selbstverstärkenden Effekt, bei dem Marktteilnehmer nach den eilig erhaltenen Werten agieren und damit exponentiell trendverstärkende Inputs liefern. Algorithmen haben Börsencrashes verursacht. Ohne Vorsicht ist die Gefahr auch für Immobilienmärkte gegeben.

AVMs können dennoch von großem Nutzen sein – unter anderem bringen sie auch die Immobilie näher an den Kapitalmarkt. Wir sollten uns aber der Grenzen bewusst sein – eben damit diese Anlage interessant bleibt. Zusammen mit der gif e.V. arbeitet die RICS an einer Publikation, um die Brücke zwischen der klassischen Bewertung und den AVM-Lösungen zu schlagen. ↩

## DIE INAUGENSCH- NAHME UND DIE EXPERTENMEINUNG SIND AUCH IN ZU- KUNFT WICHTIGER BESTANDTEIL DER BEWERTUNG.



Whitepaper zum  
Thema „AVM“  
im Download.

# URTEILE

## WEG-RECHT

### URTEIL DES MONATS: BELEIDIGUNG ALS WEG-STREITIGKEIT

Nimmt ein Wohnungseigentümer einen anderen Wohnungseigentümer auf Unterlassung oder Schadensersatz wegen einer Äußerung in Anspruch, handelt es sich nur dann um eine wohnungseigentumsrechtliche Streitigkeit im Sinne des § 43 Abs. 2 Nr. 1 WEG, wenn die Äußerung in einer Eigentümerversammlung oder auf einer Sitzung des Verwaltungsbeirats getätigt wurde. Dies gilt unabhängig von Inhalt und Anlass der Äußerung.

BGH, Urteil v. 22.9.2023, V ZR 254/22

#### Fakten:

Zwischen zwei Wohnungseigentümern kommt es seit Langem zu diversen Auseinandersetzungen. Am 6.3.2018 werden Wohnungseigentümer B und seine Ehefrau zur Reinigung von Entwässerungsrinnen verurteilt. Später kommt es zu einem Zusammentreffen der Parteien auf dem Grundstücksvorplatz, bei dem B den K beleidigt. Das AG verurteilt B zur Zahlung von nur 147,56 Euro. Die dagegen gerichtete Berufung verwirft das LG wegen Nichterreichens der erforderlichen Berufungssumme als unzulässig. Auf die Rechtsbeschwerde des K geht es um die Frage, ob es sich hier um eine wohnungseigentumsrechtliche Frage handelt.

#### Entscheidung:

Der BGH verneint das. Maßgeblich sei, ob das von einem Eigentümer (oder ihm gleichstehenden Personen) in Anspruch genommene Recht oder die ihn treffende Pflicht in einem inneren Zusammenhang mit einer Angelegenheit stehe, die aus dem Gemeinschaftsverhältnis der Eigentümer erwachsen sei. Daran fehle es hier. Nehme ein Eigentümer einen anderen Eigentümer auf Unterlassung oder Schadensersatz wegen einer Äußerung in Anspruch, handele es sich nur dann um eine eigentumsrechtliche Streitigkeit, wenn die Äußerung in einer Eigentümerversammlung oder Beiratssitzung getätigt worden sei.

#### Fazit:

Noch 2017 entschied der BGH, eine WEG-Streitigkeit liege vor, wenn ein Eigentümer von einem anderen Eigentümer auf Unterlassung bzw. auf Widerruf von Äußerungen in Anspruch genommen werde, die

er in einer Versammlung getätigt habe, es sei denn, ein Zusammenhang mit dem Gemeinschaftsverhältnis der Eigentümer sei offensichtlich nicht gegeben (BGH, Beschluss v. 17.11.2016, V ZB 73/16, Rn. 12). Diese Lösung korrigiert er nun! Er geht über sie hinaus, weil er jetzt auch Sitzungen des Beirats nennt. Außerdem: Jede beleidigende Äußerung in einer Versammlung oder in einer Sitzung des Beirats soll eine WEG-Streitigkeit sein. Ein Zusammenhang mit dem Gemeinschaftsverhältnis der Eigentümer muss nicht geprüft werden.

### ERMESSEN BEI DER VERWALTERBESTELLUNG

Steht für die Verwalterwahl nur ein Kandidat zur Auswahl und legt dieser annehmbare Konditionen für den Verwaltervertrag vor, reduziert sich das Ermessen der Wohnungseigentümer im Regelfall auf die Wahl dieses Kandidaten.

LG Frankfurt a. M., Beschluss v. 22.8.2023, 2-13 T 56/23

#### Fakten:

Der Bevollmächtigte des Wohnungseigentümers K lädt zu einer Versammlung. In der Einladung wird mitgeteilt, nur Verwalter X, dessen Name und Sitz mitgeteilt wird, sei bereit, die Kleinst-Wohnungseigentumsanlage (drei Wohnungseigentumsrechte) zu verwalten. Als Honorarvorstellungen werden 55 Euro plus MwSt. pro Monat und Einheit angegeben. Es wird der Entwurf einer Niederschrift übersandt. X soll für fünf Jahre bestellt werden. In der Versammlung wird dieser Beschluss nicht gefasst. Dagegen geht K vor.

#### Entscheidung:

Mit Erfolg! Die Ablehnung der Beschlussfassung über die Verwalterbestellung habe keiner ordnungsmäßigen Verwaltung entsprochen. Denn in einer verwalterlosen Gemeinschaft bestehe ein Anspruch jedes Eigentümers auf einen Verwalter. Dieser Anspruch habe hier nur durch die Bestellung des X erfüllt werden können. Zwar seien der Einladung keine Alternativangebote beigefügt worden. Es sei aber auch unstrittig, dass weitere Personen nicht bereit gewesen seien, die Kleinst-Wohnungseigentumsanlage zu verwalten. Gebe es nur einen Kandidaten, der zur Auswahl stehe und annehmbare Konditionen vorlege, reduziere sich das Ermessen der Eigentümerinnen und Eigentümer aber im Regelfall auf die Wahl dieses Kandidaten. Inhaltliche Einwände gegen das Angebot des X seien hier nicht vorgetragen worden.

#### Fazit:

Der Entscheidung ist zuzustimmen, wenn die Suchweite ausreichend war. Hier gilt: Bei der Suche nach Alternativ- und Konkurrenzangeboten bestehen grundsätzlich keine geografischen Grenzen. Es kann sowohl regional als auch überregional bzw. auch über die Landesgrenze hinaus nach Angeboten gefragt werden.

---

## VOLLZUG DER TEILUNGSERKLÄRUNG BEI ERBBAURECHT

Ein an dem Grundstück bestehendes Erbbaurecht hindert nicht den Vollzug einer Teilungserklärung nach § 8 Abs. 1 WEG.

OLG München, Beschluss v. 24.8.2023,  
34 Wx 202/23 e

### Fakten:

An dem Grundstück wird ein Erbbaurecht bestellt. Es ist mit Mehrfamilienhäusern bebaut. An den einzelnen Einheiten besteht nach Aufteilung des Erbbaurechts je ein Wohnungs- oder Teilerbbaurecht. A und B sind im Grundbuch gemeinschaftlich als Eigentümer aller Erbbaurechte zu Bruchteilen eingetragen. Sie veräußern ihre Miteigentumsanteile an dem Grundstück unter weiterer Aufspaltung an diverse Erbbauberechtigte. Auch erklären sie die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum. Das Grundbuchamt will den Antrag nicht vollziehen. Der Eigentümer eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks dürfe nicht über das Bauwerk verfügen, da es als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts gelte.

### Entscheidung:

Dies sieht das Gericht anders! Gem. § 8 Abs. 1 WEG könne der Eigentümer eines Grundstücks durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt das Eigentum an einem Grundstück in Miteigentumsanteile so teilen, dass mit jedem Anteil Sondereigentum verbunden sei. Die an den Gebäuden begründeten Wohnungs- und Teilerbbaurechte stünden der Aufteilung nicht entgegen.

### Fazit:

Die bisherige obergerichtliche Rechtsprechung und Teile der Literatur meinen, ein bestehendes Erbbaurecht hindere den Vollzug einer Teilungserklärung gem. § 8 Abs. 1 WEG. Der Senat folgt dem in Übereinstimmung mit anderen Stimmen nicht.

---

## VERLEGUNG BREITBANDNETZ AUF PUTZ

Der Beschluss, ein Breitbandnetz im Sondereigentum auf Putz zu verlegen, ist nichtig.

AG Bremen-Blumenthal, Urteil v. 3.5.2023,  
44 C 8/22

### Fakten:

Die Wohnungseigentümer beschließen, ihr Kabelnetz in ein auf 862 MHz modernisiertes Breitbandnetz zu ändern und einen „Kabelfernschließerungsvertrag“ mit V nach seinem Angebot und einer Laufzeit von zehn Jahren zu schließen. Beim Angebot heißt es: „Die Kabel ... werden ... in die ... Leerrohre verlegt. Sind

keine Leerrohre vorhanden, erfolgt die Installation mittels Aufputzkanal.“ Entsprechende Leerrohre sind im Sondereigentum von Wohnungseigentümer K nicht vorhanden. Das bisher vorhandene Kabelnetz ist unter Putz verlegt. Wohnungseigentümer K meint, der Beschluss sei mangels Beschlusskompetenz nichtig. Die Installation im Sondereigentum auf Putz greife in seine Sondereigentumsrechte ein.

### Entscheidung:

Das AG gibt der Klage statt! Zwar dürfte für die Modernisierung des vorhandenen Kabelnetzes eine Beschlusskompetenz bestehen, da sie das gemeinschaftliche Eigentum betreffe. Der Beschluss sehe jedoch eine konkrete Ausführung vor, die erheblich und dauerhaft in das Sondereigentum eingreife. Für Maßnahmen am Sondereigentum fehle es den Wohnungseigentümern „in der Regel“ aber an der Beschlusskompetenz.

### Fazit:

Bei Erhaltungsmaßnahmen ist das Gebot der Rücksichtnahme zu beachten. Entsprechendes gilt bei anderen Eingriffen in das Sondereigentum zur Erhaltung/Wiederherstellung des gemeinschaftlichen Eigentums. Etwas anderes kann dort gelten, wo ein Weg, der mit geringeren Nachteilen verbunden wäre, mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden wäre.

---

## UMLAGE-BESCHLUSS: RÜCKWIRKENDE ÄNDERUNG

Der Beschluss, einen Umlageschlüssel rückwirkend zu ändern, widerspricht in der Regel einer ordnungsmäßigen Verwaltung.

LG Düsseldorf, Urteil v. 19.4.2023, 25 S 34/22

### Fakten:

Die Wohnungseigentümer beschließen am 21.9.2021, mit Wirkung ab dem 1.1.2019 die Kosten unter anderem wie folgt umzulegen: Kaltwasser und Abwasser verbrauchsabhängig, Kabel-TV/Rundfunk-Versorgung nach der Anzahl der Einheiten. Dagegen geht Wohnungseigentümer K vor.

### Entscheidung:

Mit Erfolg! Zwar bestehe eine Beschlusskompetenz für eine rückwirkende Änderung eines Umlageschlüssels, selbst dann, wenn bereits abgeschlossene Abrechnungszeiträume betroffen seien. Ein Beschluss, einen Umlageschlüssel rückwirkend zu ändern, widerspreche aber einer ordnungsmäßigen Verwaltung. Hier habe das Ziel der Gerechtigkeit Vorrang vor Vertrauensschutzgesichtspunkten. Besondere Umstände, die eine Rückwirkung ausnahmsweise zulassen würden, seien nicht ersichtlich.

### Fazit:

Die LG-Lösung entspricht dem allgemeinen Denken. Danach gilt: Der Beschluss, einen Umlageschlüssel →

zu ändern, ist grundsätzlich nur für künftige Wirtschaftspläne und darauf beruhende Jahresabrechnungen ordnungsmäßig. Etwas anderes gilt, wenn besondere Umstände vorliegen. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn der bisherige Umlageschlüssel unbrauchbar oder in hohem Maße unpraktikabel ist oder dessen Anwendung zu grob unbilligen Ergebnissen führt.

---

### **ANFECHTUNGSKLAGE: KLÄGER GIBT FALSCHES ADRESSE AN**

Eine ordnungsmäßige Klageerhebung setzt grundsätzlich die Angabe der ladungsfähigen Anschrift des Klägers voraus. Es reicht nicht aus, die Adresse eines Postdienstleisters anzugeben, der lediglich mit der Weiterleitung der an den Kläger gerichteten Post beauftragt ist.

BGH, Urteil v. 7.7.2023, V ZR 210/22

#### **Fakten:**

Eigentümerin K erhebt eine Anfechtungsklage. Dort ist als ihre Adresse die Adresse eines in Deutschland ansässigen Postdienstleisters angegeben. Diesen hat K, die nicht in Deutschland wohnt, vertraglich verpflichtet, Post an sie weiterzuleiten. Ihre Wohnanschrift teilt K nicht mit. Mit der Anfechtungsklage will K verschiedene in einer Versammlung im April 2021 gefasste Beschlüsse für ungültig erklären lassen.

#### **Entscheidung:**

Ohne Erfolg! Eine Klageschrift müsse den Wohnort des Klägers enthalten. Die Angabe einer ladungsfähigen Anschrift diene der Identifizierung des Klägers. Gleichzeitig dokumentiere dieser mit der Angabe seine Bereitschaft, sich möglichen nachteiligen Folgen des Prozesses, insbesondere einer Kostentragungspflicht, zu stellen und damit den Prozess nicht aus dem Verborgenen heraus zu führen.

#### **Fazit:**

Gibt die klagende Partei keine Adresse an und nennt auch keine triftigen Gründe für die Vorenthaltung, gibt sie zu erkennen, dass sie den Prozess aus dem Verborgenen führen will, um sich einer möglichen Kostenpflicht zu entziehen. Dieses Verhalten sieht der BGH in ständiger Rechtsprechung als rechtsmissbräuchlich an. Die Verwaltung sollte stets bemüht sein, die aktuellen Wohnanschriften der Eigentümerinnen und Eigentümer zu kennen. Sie kann die Eigentümer aber nicht dazu zwingen.

---

### **VOLLSTRECKUNG: DULDUNGSVERFÜGUNGEN?**

Vollstreckt die Bauaufsichtsbehörde gegen die Gemeinschaft der Eigentümer eine bauaufsichtliche Verfügung, die ausschließlich das gemeinschaftliche Eigentum (§ 1 Abs. 5 WEG) betrifft, bedarf es keiner

Duldungsverfügungen gegenüber den einzelnen Eigentümern. Der einzelne Eigentümer kann die Gemeinschaft nicht unter Berufung auf die fehlende Beschlussfassung hindern, ihren öffentlich-rechtlichen Pflichten aus der Verfügung nachzukommen.

OVG Lüneburg, Beschluss v. 16.11.2022,  
1 ME 106/22

#### **Fakten:**

Die Baubehörde überprüft eine Wohnungseigentumsanlage. Es handelt sich um ein zwölfgeschossiges Hochhaus. In dem im Jahr 1970 errichteten, mehr als 30 m hohen Gebäude gibt es 48 Wohnungen. Die Außenwände sind mit Faserzementplatten verkleidet. Die Baubehörde gibt der Gemeinschaft auf, diese Fassadenverkleidung zu entfernen. Dem kommt sie nicht nach. Die Baubehörde setzt daher ein zuvor angedrohtes Zwangsgeld in Höhe von 100.000 Euro fest und droht bei Nichtbefolgung weitere Zwangsgelder an. Die Gemeinschaft legt Widerspruch ein und beantragt vorläufigen Rechtsschutz. Diesen Antrag lehnt das VG mit ab. Dagegen wendet sich die Gemeinschaft.

#### **Entscheidung:**

Ohne Erfolg! Richtiger Adressat einer bauaufsichtlichen Verfügung gem. § 85 Abs. 2 NBauO sei die Gemeinschaft der Eigentümer, weil diese die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte ausüben und die entsprechenden Pflichten der Eigentümer wahrnehmen. Demzufolge müsse auch die Vollstreckung gegenüber der Gemeinschaft erfolgen.

#### **Fazit:**

Die Behörden haben früher häufig angenommen, eine Verfügung in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum könne gegenüber dem Verwalter ergehen. Diese Möglichkeit ist jedenfalls seit dem 1.12.2020 vom Tisch.

---

### **UNBILLIGER NACHTEIL DURCH MAUER?**

Eine 70 cm hohe Gabionenwand, verkleidet mit einer 1,80 m hohen Wand aus Holz, stellt in der Regel keinen unbilligen Nachteil dar.

LG München I, Urteil v. 22.9.22, 36 S 613/22 WEG

#### **Fakten:**

Ein Eigentümer errichtet auf der einen Terrasse (Sondernutzungsrecht) eine über die Frontbreite (ca. 6,60 m) verlaufende Mauer. Die Eigentümer gestatten dies nachträglich. Dagegen geht Eigentümer K vor.

#### **Entscheidung:**

Ohne Erfolg! Der Beschluss entspreche ordnungsmäßiger Verwaltung. Der Eingriff in die äußere Gestalt der Wohnanlage ist nicht so krass, dass er das charakteristische Aussehen der Wohnungseigentumsanlage verändere.



# MIETRECHT

## URTEIL DES MONATS: KÜNDIGUNG BEI LÜGEN DES MIETERS

Bewusst falsche Angaben des Mieters in einem Prozess mit dem Vermieter stellen nicht automatisch einen Kündigungsgrund dar. Je nach Gesamtkontext und vorangegangenem Verhalten des Vermieters kann eine Lüge weniger schwerwiegend sein.

BGH, Urteil v. 25.10.2023, VIII ZR 147/22

### Fakten:

Die Vermieterin einer Wohnung hatte das langjährige Mietverhältnis wegen der aus ihrer Sicht vertragswidrigen Hundehaltung ordentlich gekündigt und Räumungsklage erhoben. Bei einer Anhörung vor dem Amtsgericht erklärte der Mieter, dass er aus dem Haus „herausgemobbt“ werden solle. Der Hausverwalter habe ihn ausländerfeindlich beleidigt. Ferner gab der Mieter wahrheitswidrig an, ein Gespräch der Vermieterin gehört zu haben, aus dem sich ergebe, dass das Haus verkauft werden solle. Der Kaufinteressent habe gesagt, er könne das Haus nur kaufen, wenn alle Mieter ausgezogen seien. Wegen dieser Äußerung erklärte die Vermieterin eine weitere Kündigung, der die Vorinstanz entsprach. Jedenfalls die zweite Kündigung sei wegen der Lüge des Mieters wirksam.

### Entscheidung:

Der Bundesgerichtshof sieht das anders. Auch wenn der Mieter in der persönlichen Anhörung vor dem Amtsgericht unzutreffende Angaben gemacht hat, rechtfertigt dies nicht ohne Weiteres eine Kündigung. Es komme auf die Umstände des Einzelfalls an. Die wahrheitswidrige Aussage des Mieters zum angeblichen Gespräch der Vermieterin mit einem Kaufinteressenten sei im Gesamtkontext zu sehen. Danach könne die Pflichtverletzung des Mieters dann in einem mildereren Licht erscheinen, wenn er – wie er behauptet – tatsächlich vom Hausverwalter ausländerfeindlich beleidigt worden sei. Dann würde der Gesichtspunkt des angeblich geplanten Hausverkaufs bei der Vermutung, „herausgemobbt“ werden zu sollen, noch weiter in den Hintergrund rücken. Dieser unzutreffenden Aussage wäre dann weniger Gewicht beizumessen.

### Fazit:

Der Mieter hat zunächst die subjektive Befürchtung geäußert, er solle „herausgemobbt“ werden. Für diese Befürchtung führte er Gründe an, nämlich die aus seiner Sicht ausländerfeindliche Haltung der Hausverwaltung und die seiner Meinung nach bestehende Verkaufsabsicht der Mieterin. Die unzutreffende Aussage, er habe ein Gespräch der Vermieterin mit einem Kaufinteressenten gehört, mag dazu gedient

haben, die Vermutung zu untermauern, er solle „herausgemobbt“ werden. Im Gesamtkontext kommt der Aussage aber eher eine untergeordnete Bedeutung zu. Das Landgericht muss nun den Sachverhalt weiter aufklären und dann unter Beachtung der vom BGH genannten Leitlinien erneut entscheiden, ob den wahrheitswidrigen Angaben ein solches Gewicht zukommt, dass eine Kündigung tatsächlich gerechtfertigt ist.

---

## WOHNFLÄCHENBERECHNUNG – DIE BEDEUTUNG DER TÜRNISCHE

Liegt die tatsächliche Wohnfläche mehr als zehn Prozent unter der vereinbarten Wohnfläche, ist die Wohnung mangelhaft und eine Mietminderung gerechtfertigt.

BGH, Urteil v. 27.9.2023, VIII ZR 117/22

### Fakten:

Vermieter und Mieter einer Wohnung streiten über die tatsächliche Wohnfläche. Der Mieter hatte die Miete gemindert, weil er meint, die tatsächliche Wohnfläche unterschreite die vereinbarte Wohnfläche um mehr als zehn Prozent. Der Vermieter erkennt die Minderung nicht an und kündigt das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzuges. Bei der Berechnung der Wohnfläche, der das Landgericht gefolgt ist, hat der Sachverständige auch die Grundfläche zweier Durchgänge berücksichtigt. Zwar bleiben nach § 3 Abs. 3 Nr. 3 Wohnflächenverordnung (WoFlV) die Grundflächen von Türnischen außer Betracht. Das Landgericht sah die Durchgänge jedoch mangels Türrahmen und Türen nicht als Türnischen an.

### Entscheidung:

Der BGH hebt das Urteil des Landgerichts auf. Es komme hier darauf an, ob die beiden Durchgänge zwischen Wohn- und Schlafzimmer als Türnischen einzuordnen sind. Diese sind im Sinne der Vorschrift Öffnungen in einer Wand, die einen Durchgang durch diese ermöglichen. Entscheidend sei, ob der Grundfläche ein eigener Wohnwert zukommt. Das sei bei einer Wandöffnung, die den Durchgang zwischen zwei Zimmern ermögliche, grundsätzlich nicht der Fall. Allerdings könnten den Öffnungen hier ein eigener Wohnwert zukommen, wenn sie wesentlich größer als eine übliche Tür wären; dann wären sie bei der Wohnflächenberechnung zu berücksichtigen.

### Fazit:

Es ist unerheblich, ob der Mieter in die Öffnung etwa ein Regal eingebaut oder sonstige Einrichtungsgegenstände dort hingestellt hat. Das Landgericht, an das der BGH die Sache zurückverwiesen hat, muss nun anhand der Rechtsauffassung des BGH erneut beurteilen, ob es sich bei den Durchgängen um Türnischen im Sinne der Wohnflächenverordnung handelt oder nicht. →

---

## RECHT ZUR UNTERVERMIETUNG GILT AUCH FÜR NEBENWOHNUNG

**Will ein Mieter seine bisherige Hauptwohnung aus beruflichen Gründen weiterhin als Nebenwohnung benutzen, kann dies ein berechtigtes Interesse für eine teilweise Untervermietung begründen.**

BGH, Urteil v. 27.9.2023, VIII ZR 88/22

### Fakten:

Der Mieter einer Dreizimmerwohnung in Berlin verlangt von der Vermieterin die Zustimmung zur teilweisen Untervermietung. Er bewohnt die Wohnung mit seiner Ehefrau und einem Kind. Nach der Geburt eines weiteren Kindes zog die Familie 17 Kilometer entfernt an den Stadtrand.

Auch nach dem Familienumzug will der Mieter die Wohnung weiterhin nutzen. Er sei Geschäftsführer einer in der Nähe der Wohnung ansässigen Spedition, die viel mit Geschäftspartnern in Lateinamerika zu tun habe. Wegen der Zeitverschiebung arbeite er häufig frühmorgens und spätabends. Tagsüber nutze er die Wohnung zum Ausruhen. Die Vermieterin stimmte zunächst bis Juni 2020 befristet einer Untervermietung zweier Zimmer zu. Spätere Begehren des Mieters auf Zustimmung zur unbefristeten Untervermietung der beiden Zimmer an namentlich benannte Personen lehnte die Vermieterin ab.

Die anschließende Klage des Mieters auf Erlaubnis der Untervermietung hatte vor dem Amtsgericht Erfolg. Das Landgericht sah die Sache anders und verneinte ein Interesse des Mieters an einer Untervermietung im Sinne von § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB. Dem Mieter ginge es nur darum, zur Kostenreduzierung (Unter-)Mieteinnahmen zu erzielen. § 553 Abs. 1 BGB diene aber ausschließlich dem Bestandsschutz und schütze nur den Erhalt des Mietverhältnisses über den Hauptwohnsitz.

### Entscheidung:

Der BGH hebt das Urteil der Vorinstanz auf. Diese habe den Begriff des „berechtigten Interesses an einer Untervermietung“ des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB zu eng verstanden. Das sei nämlich schon dann anzunehmen, wenn der Mieter vernünftige Gründe vorbringe, die seinen Wunsch nach Überlassung eines Teils der Wohnung an Dritte nachvollziehbar erscheinen lassen. Der Wunsch des Mieters, durch die Einnahmen aus einer Untervermietung seine Mietaufwendungen zu verringern, sei grundsätzlich solch ein berechtigtes Interesse. Das setze nicht voraus, dass es sich um seine Hauptwohnung handelt. Mobilität und Flexibilität in der heutigen Gesellschaft sprächen gegen ein zu enges Verständnis des „berechtigten Interesses“.

### Fazit:

Nach der gesetzgeberischen Wertentscheidung haben die berechtigten Interessen des Mieters an einer Untervermietung gegenüber den Interessen des Vermieters nur dann zurückzustehen, wenn die beabsichtigte Gebrauchsüberlassung für den Vermieter unzumutbar wäre. Die Interessen des Vermieters sind dadurch geschützt, dass der Vermieter eine Erlaubnis zur Untervermietung verweigern darf, wenn in der Person des Untermieters ein wichtiger Grund besteht oder eine Überbelegung des Wohnraums zu befürchten wäre. Auch kann der Vermieter die Untermiet-erlaubnis unter Umständen von einer Erhöhung der Miete abhängig machen.

---

## MIETMINDERUNG TROTZ VERSCHULDENS DES MIETERS?

**Grundsätzlich kann sich der Mieter nicht auf eine Mietminderung berufen, wenn der Mangel auf sein Verhalten zurückzuführen oder von ihm zu vertreten ist. Ist jedoch ein vom Mieter verursachter Schaden durch eine vom Vermieter abgeschlossene Sachversicherung gedeckt und fällt dem Mieter hinsichtlich des Verschuldens lediglich einfache Fahrlässigkeit zur Last, so bleibt die Befugnis des Mieters zur Minderung der Miete unberührt.**

LG Würzburg, Beschluss v. 10.5.2023 – 44 S 119/23

### Fakten:

Der Mieter verursachte einen Wohnungsbrand, der zur vorübergehenden Unbewohnbarkeit der Wohnung führte. Er verlangt vom Vermieter, eine Mietminderung zu akzeptieren, da er die Wohnung nicht mehr vertragsgemäß benutzen könne. Der Vermieter lehnt die Mietminderung ab vor dem Hintergrund des eigenen Verschuldens des Mieters.

### Entscheidung:

Das Gericht gibt dem Mieter Recht. Dieser habe den Brand zwar verursacht. Er habe jedoch den ihm obliegenden Entlastungsbeweis erbringen können, dass ihn an der Brandverursachung kein Verschulden treffe. Dies habe zur Folge, dass der Kläger als Mieter zur vollständigen Mietminderung während der Unbewohnbarkeit der Wohnung berechtigt sei.

### Fazit:

Ist der Vermieter gegen die vom Mieter verursachten Schäden versichert (Gebäudeversicherung, Leitungswasserversicherung etc.), so ist der Gebäudeversicherungsvertrag dahingehend auszulegen, dass der Versicherer auf einen Regress gegen den Mieter verzichtet, wenn der Schaden nur durch einfache Fahrlässigkeit verursacht worden ist. Der Versicherer kann den Mieter nach dieser Rechtsprechung aber in Regress nehmen, wenn der Schaden vom Mieter vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht wird. ↩

# MAKLERRECHT

Dem Maklerkunden kann die Berufung auf Vorkenntnis verwehrt sein, wenn er diese bei Kontaktaufnahme mit dem Makler nicht sogleich offenbart.

OLG Zweibrücken, Urteil vom 5.9.2023, Az. 8 U 138/22

PRÄSENTIERT VON:

**RECHTSANWÄLTIN  
CONSTANZE BECKER**

FACHANWÄLTIN FÜR MIET- UND WOHNUNGS-  
EIGENTUMSRECHT, MÜNCHEN



## Sachverhalt:

Ein Makler schließt einen Maklervertrag über die Vermittlung des Verkaufs einer Villa ab. Der Maklervertrag sieht vor, dass im Falle eines Kaufvertrags sowohl der Verkäufer als auch der Käufer eine Provision von je zwei Prozent des Kaufpreises zzgl. Mehrwertsteuer schulden. Der Makler findet schnell einen Käufer, und es wird eine E-Mail-Korrespondenz zwischen dem Makler und der Frau des Käufers dokumentiert, in der diese die Kenntnis und Akzeptanz der Maklerprovision bestätigt.

Später wird die Villa tatsächlich verkauft, und in der Kaufvertragsurkunde wird ausdrücklich auf die Vermittlung durch den Makler hingewiesen. Der Makler stellt dem Käufer die Provision in Rechnung, aber dieser weigert sich zu zahlen und argumentiert unter anderem mit Vorkenntnissen, die die Kausalität der Maklerleistung beeinträchtigen würden.

## Entscheidung:

Das Oberlandesgericht Zweibrücken gibt dem Makler Recht. Es wird vom Gericht festgestellt, dass zwischen dem Makler und dem Käufer aufgrund der E-Mail-Korrespondenz mit der Ehefrau ein eigener Maklervertrag geschlossen wurde.

Das Gericht argumentiert, dass die Kausalität der Vermittlertätigkeit angenommen werden kann, wenn der Kaufvertrag in zeitlichem Zusammenhang von unter einem Jahr nach der Maklertätigkeit abgeschlossen wird.

Der Käufer könne zwar Umstände vorbringen, die auf eine Vorkenntnis hindeuten, aber in diesem Fall hat er den Provisionsforderungen nicht sofort widersprochen und zudem trotz angeblicher Vorkenntnis in der Kaufvertragsurkunde ausdrücklich die Vermittlung durch den Makler bestätigt.

Die Konsequenz für die Praxis lautet, dass der Maklerkunde verpflichtet ist, eine etwaige Vorkenntnis unverzüglich offenzulegen, andernfalls kann er sich nicht mehr darauf berufen. Die Entscheidung des Gerichts stützt sich auf den Grundsatz von Treu und Glauben. Es wird darauf hingewiesen, dass es bezüglich der Offenbarungspflicht bei Vorkenntnissen unterschiedliche Meinungen gibt, wobei der Bundesgerichtshof (BGH) allerdings eine solche Pflicht ablehnt.

## Praxishinweis:

Im Maklervertrag kann explizit vorgesehen werden, dass der Kunde eine etwaige Vorkenntnis offenbaren muss. Die Frage, ob dies durch Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) möglich ist, bleibt jedoch in der Rechtsprechung umstritten. Insofern ist darauf zu achten, dass die Regelung zur Vorkenntnis möglichst individualvertraglich abgeschlossen wird. ↗

**DER MAKLERVERTRAG KANN REGELN,  
DASS DER KUNDE ETWAIGE VORKENNT-  
NIS OFFENBAREN MUSS. OB DIES AUCH  
DURCH AGB MÖGLICH IST, BLEIBT IN DER  
RECHTSPRECHUNG UMSTRITTEN.**



# EIN GRÜNER UND EIN GRAUER STAR

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

Moderne Green Buildings wie der Timber Pioneer bestechen durch ihre charakteristische Architektur. Bei Betonburgen aus grauer Vorzeit kommt man gar nicht auf die Idee, dass irgendetwas „Grünes“ in ihnen stecken könnte. NACHHALTIGKEIT ist allerdings keine Frage des Alters, wie das altherwürdige Empire State Building (1931) beweist.

## TIMBER PIONEER, FRANKFURT

Frankfurts erstes Bürohaus in Holz-Hybrid-Bauweise entsteht im Europaviertel in direkter Nachbarschaft zum im Jahr 2022 fertiggestellten „F.A.Z. Tower“. Im Frühjahr 2024 sollen die ersten Mieter einziehen. Rund 1.800 Kubikmeter FSC-zertifiziertes Fichtenholz binden circa 1.800 Tonnen CO<sub>2</sub>. FSC steht für „Forest Stewardship Council“ – ein internationales Zertifizierungssystem für nachhaltigere Waldwirtschaft. Der Rohbau entstand nahezu CO<sub>2</sub>-neutral. Das Gemisch aus Holz (60 Prozent) und Beton bedeutete eine Gewichtsreduktion von 57 Prozent gegenüber einem Massivbau aus Stahlbeton. Die Lkw-Anlieferungen wurden um den Faktor sieben reduziert und die Bauarbeiten erheblich beschleunigt. In jeweils nur einer Woche entstanden 1.000 Quadratmeter Rohbau. Die industriell vorgefertigten Brett-schichtholz-Elemente waren mit QR-Codes versehen. Ein digitales Steuerungssystem lotste sie jeweils in kürzester Zeit an ihre richtige Position, wo sie im Stecksystem verbunden und verschraubt wurden.

Holz reguliert die Temperatur und die Luftfeuchtigkeit. Das gute Raumklima wirkt sich beruhigend auf das Herz-Kreislauf-System der Menschen aus, die in einem solchen Gebäude arbeiten. Heizung, Kühlung, Sonnenschutz und Beleuchtung werden automatisch gesteuert und persönliche Präferenzen gespeichert. Sensoren erfassen die Anwesenheit der Büronutzer in vordefinierten Zonen des Gebäudes. Ein E-Mobility-Konzept mit Sharing-Angeboten und E-Ladestationen reduziert ebenfalls den CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Es ist aber nicht nur ein Green Building, sondern auch ein Smart Office und bietet flexible Arbeitsplatzmöglichkeiten, vom Einzelbüro bis hin zu Open-Space-Konzepten. „Die Flächen sind so gestaltet, dass auf vielfältige Weise die Kommunikation gefördert und erleichtert wird. Das Arbeiten in einer ökologisch nachhaltigen Umgebung schafft ein positives Bewusstsein“, so der Architekt, Eike Becker. Die intensive Begrünung von Innenhof und Dachterrasse soll zudem das städtische Mikroklima verbessern helfen.

## OBJEKTDATEN TIMBER PIONEER, FRANKFURT

*Höhe: 30 Meter*

*Geschosse: 8*

*Büroeinheiten: 33*

*Bruttofläche: 14.100 qm Bürofläche/1.500 qm Retail*

*Baujahr: 2022 bis Q2/2024*

*Architekten: Eike Becker Architekten*

*Bauherr: UBM Development, Paulus Immobilien*



TEXT  
Manfred  
Godek



## EMPIRE STATE BUILDING, NEW YORK

Seit rund 90 Jahren steht das Gebäude an der Fifth Avenue als Monument eines aufstrebenden Amerikas und einer der größten Ingenieurleistungen der Geschichte. Äußerlich hat es sich seit seiner Eröffnung im Jahr 1935 kaum verändert. Was man ihm nicht ansieht: Es ist der Nachhaltigkeits-Star unter den grauen Betonburgen. Seit 2009 wurden die Treibhausgasemissionen des Gebäudes um 54 Prozent reduziert. Unter anderem wurde die aus dem vorigen Jahrhundert stammende Klimaanlage saniert. Die Energieeffizienz war so unterirdisch gewesen wie die Kellerräume, in denen sich die Zentrale befindet. Die Rohre erhielten eine neue Beschichtung, das System wurde mit einer modernen Steuerungstechnik ausgestattet. Diese sorgt nun dafür, dass die 300.000 Quadratmeter des Gebäudes mit optimaler Effizienz gekühlt werden. Um die Aufheizung im Sommer und Wärmeverluste im Winter zu minimieren, wurden die ursprünglich zweifach verglasten 6.514 Fenster mit einer zusätzlichen Isolierung aus beschichteter

Folie versehen. Sie sind damit nun praktisch dreifach verglast. Die Edelgase Krypton und Argon in den Zwischenräumen verbessern den K-Wert zusätzlich. Auch hinter den Heizkörpern wurde eine Folie angebracht, was die Wärmeverluste ebenfalls reduziert. Um die vorhandenen Fenster effektiv optimieren zu können, also nicht wegwerfen zu müssen, war im fünften Stockwerk eigens eine „Fensterfabrik“ entstanden. Last, not least wurde die Beleuchtung auf energieeffizientes LED umgestellt. Strom wird aber nicht nur verbraucht, sondern selbst produziert: durch regenerative Bremsen der Aufzüge. Bis 2030 soll der Betrieb komplett klimaneutral laufen. „Das“ Hochhaus ist Leuchtturmprojekt der vom Bundesstaat New York initiierten „Empire Building Challenge“. Es sei „eine Blaupause dafür, wie wir unsere Gebäude modernisieren, Emissionen reduzieren und auf eine kohlenstofffreie Zukunft umstellen können“, so Ex-Präsident Bill Clinton, Gründer der Clinton Global Initiative (CGI).



---

### OBJEKTDATEN EMPIRE STATE BUILDING, NEW YORK

*Höhe: 381 Meter (strukturelle Höhe ohne Antenne)*

*Geschosse: 102*

*Nutzfläche: 208.000 qm*

*Baujahr: 1930 bis 1931*

*Architekten: Shreve, Lamb and Harmon  
(1929-1989)*

*Bauherr: John J. Raskob*

*Baukosten (1930): 41 Mio. US-Dollar einschl.*

*Grundstückskosten, entspricht 645 Mio. US-Dollar  
im Jahr 2019*

# WIE VIEL IQ DARF'S DENN SEIN?

TEXT  
Dr. Hans-Dieter  
Radecke

Künstliche Intelligenz führt derzeit in fast allen Sektoren der Wirtschaft zu einem **INNOVATIONSSCHUB**. Bislang wird sie nur mäßig in der Immobilienbranche eingesetzt. Erste Anwendungsfälle gibt es insbesondere in Kombination mit Branchensoftware. Doch eine Anwenderstrategie muss intelligent sein, damit sie aufgeht.

**K**ünstliche Intelligenz (KI) muss man als Begriff nicht mehr erklären. Das ist ein untrügliches Zeichen dafür, dass sie in vielen Lebensbereichen angekommen ist. Aber was unterscheidet die Künstliche von der natürlichen Intelligenz? Die KI-Spezialisten von PlanRadar, einer Plattform für digitales Management in der Bau- und Immobilienbranche, beantworten die Frage so: „Homo sapiens ist gut darin, Zusammenhänge zwischen offensichtlichen Sachverhalten herzustellen. Dank maschinellem Lernen sieht und verarbeitet KI Informationen grundsätzlich anders als Lebewesen. Dadurch sind Neuronale Netzwerke zunehmend in der Lage, Verbindungen zwischen für Menschen weniger offensichtlichen Aspekten herzustellen.“ Mithilfe großer Datenmengen können Neuronale Netzwerke komplexe mathematische Probleme lösen und durch Feedbackschleifen aus den für gut befundenen Ergebnissen lernen. Damit lassen sich aus Datenquellen wie Bildern, Texten, Tabellen, Zeitreihen et cetera Informationen und Muster gewinnen, die Schlüsse auf andere Informationen sowie Prognosen für die künftige Entwicklung ermöglichen.

Den Zusammenhang zwischen der verfügbaren Datenmenge und dem Anwendernutzen kann man recht schnell beim Einsatz von KI für das Gebäudemanagement einsehen. Moderne Gebäude sind bereits heute mit einer Vielzahl von Daten generierenden Sensoren und smarten Geräten ausgerüstet. Mit entsprechenden KI-Lösungen sind Betreiber in der Lage, auf Basis dieses Datenschatzes nicht nur Ist-Zustände zu analysieren, sondern zahlreiche zusätzliche Erkenntnisse aus den Daten zu generieren. Dazu gehört vor allem das Identifizieren von Trends durch eine zeitliche Analyse der Rohdaten aus der Gebäudetechnik. Daraus wiederum lassen sich Vorhersagen ableiten, die rechtzeitiges und oft bereits automatisiertes Handeln ermöglichen. Es können zeitabhängige Prognosen für Wartungsaufwände, Sanierungsbedarf, Gebäudeauslastung, Personalbedarf und viele andere Parameter ermittelt werden. Gleichermäßen bieten KI-Systeme dem Facility Management die Möglichkeit, mittels digitaler Assistenten eingehende Schadensmeldungen von Mietern oder Eigentümern beschleunigt zu bearbeiten. Das geschieht, indem die zur Schadensbehebung nötigen Informationen und Maßnahmen automatisiert zusammengestellt und an die Handwerkspartner übermittelt werden.

## KI IN AKQUISE UND VERKAUF

Zielgerichtet angereicherte Daten erlauben es Käufern und Verkäufern von Immobilien auch, den jeweils optimalen Partner zu finden. Mit KI versehene Chatbots sind hier besonders hilfreich. Sie können durch Nutzung interner und externer Daten Fragen beantworten und Interessenten mit einem Immobilienmakler in Verbindung bringen. Aus entsprechend gut gepflegten Verhaltensdatenbanken prognostiziert die Software Wahrscheinlichkeiten dafür, wann, wo, zu welchem Kaufpreis und bei welchen Immobilien potenzielle Käufer erwerben werden. Manche Sys- →

**„DIE ANWENDUNG VON TOOLS DER ANALYTISCHEN KI IST BISHER AM WEITESTEN FORTGESCHRITTEN. ES GIBT BEREITS VIELE USE CASES, UND IHRE ZAHL STEIGT KONTINUIERLICH AN.“**

Robert Betz, Partner EMA Head of Digital Real Estate bei KPMG

INNOVATIONS-  
SCHUB

*Künstliche  
Intelligenz wird  
auch in vielen  
Bereichen der  
Immobilien- und  
Wohnungswirt-  
schaft eingesetzt  
werden*





**„EIN GUTES BEISPIEL SIND KI-GESTÜTZTE VERKAUFS-PROZESSE FÜR PROFESSIONELLE INVESTOREN. SIE REALISIEREN EINE AUTOMATISIERTE MAKLER-FUNKTION.“**

Viktor Weber, Co-Gründer und Geschäftsführer von Acquirepad

teme kommen gar ohne Makler aus, wie Viktor Weber, Co-Gründer und Geschäftsführer von Acquirepad, anmerkt: „KI-gestützt schlägt unsere Software basierend auf Ankaufprofilen, Track Records und anderen Parametern geeignete Käufer für ein Objekt vor, die dann kontaktiert werden können.“

## MASCHINELLES LERNEN UND NEURONALE NETZE

Die Bewertung von Immobilien ist ein weiterer wichtiger Einsatzbereich für die KI-Technologie. Dazu benötigen die Tools eine möglichst umfassende Basis aus historischen Daten, um daraus Prognosen zur künftigen Preisentwicklung und zum Verkaufspotenzial abzuleiten. Dabei können auch Daten zum Infrastrukturmilieu oder zu Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftverteilung, Freizeitangebot und mehr in der Umgebung einbezogen werden.

Alle KI-Prozesse, die mit der Datenerfassung aus Dokumenten verbunden sind, finden in der Immobilienbranche ein besonders breites Anwendungsspektrum. Das gilt nicht nur für die Bearbeitung von Texten, sondern auch für alle Bereiche, die Daten sowohl aus analogen als auch aus digitalen Quellen beziehen. Dazu gehört die wachsende Menge an Verbrauchsermittlungen mithilfe von unterschiedlichen Messtechnologien. In Zukunft wird KI dabei helfen, über automatisierte Datenerfassung der Gebäudesensoren eine vorausschauende Gebäudeinstandhaltung zu realisieren.

**1**  
**VIKTOR WEBER**  
*erhöht mit KI die Passgenauigkeit von Interessentenlisten. Das spart Maklerkosten und reduziert den Zeitaufwand im Verkaufsprozess*

Es liegen in diesem Zusammenhang nun zwei Fragen nahe: Wo stehen wir in der Technologieentwicklung? Und wie weit sind die Unternehmen beim Einsatz der KI-gestützten Software? Dazu Prof. Jonas Hahn, Professor für Immobilienmanagement an der Frankfurt University of Applied Sciences: „Im Bereich Dokumenten- und Mustererkennung ist der Stand der Technik relativ hoch; der Stand des Einsatzes noch moderat. Es ist allerdings auch eine Kostenfrage für alle, die nicht SAP nutzen.“

Der Sektor Sprach-KIs ist sehr dynamisch. „Den Stand gegenwärtig“, so Hahn, „würde ich als mittelstark bezeichnen, allerdings gekennzeichnet von starkem Wachstum, das sich ständig beschleunigt. In den Unternehmen ist die Technologie noch wenig verbreitet. Ein Praxisbeispiel ist die Lösung bots4you.“ Der Komplex Neuronale Netze und Deep Learning wird heute technologisch bereits sehr gut beherrscht. Hahn weiter: „Das Interesse und die Verbreitung in den Unternehmen ist aber noch mäßig. Einige größere Investorenhäuser nutzen die Technologie für eine komplett digitalisierte Baufinanzierung. Für die Softwarerobotik kann man einen hohen technologischen Entwicklungsstand feststellen, der viele Einsatzmöglichkeiten verspricht. Allerdings gibt es noch kaum Unternehmen, die sich auf dieses Feld wagen. Eine Praxislösung wäre die Plattform UiPath.“

Die meisten Anbieter von Software für den Immobiliensektor haben in unterschiedlichem Ausmaß KI-Elemente in ihre Lösungen implementiert, sodass



es unergiebig wäre, einen Ist-Zustand des Marktes für einzelne KI-Technologien zu erarbeiten – bei der Dynamik der Entwicklung wäre eine solche Marktübersicht bei Publikation schon wieder überholt. Robert Betz, Partner EMA Head of Digital Real Estate bei KPMG, konkretisiert: „Die Anwendung von Tools der analytischen KI ist bisher am weitesten fortgeschritten. Hier tut sich viel, sowohl technologisch als auch was die Nutzungsoptionen angeht. Insbesondere verbessert sich die Lernfähigkeit der Systeme bei der Analyse großer Datenbestände ständig. Es gibt bereits viele Use Cases, und ihre Zahl steigt kontinuierlich an. Beispielsweise ermöglicht eine intelligente Daten- und Texterkennungstechnologie für ein modernes Prozessmanagement große Schritte hin zu einer umfassenden Prozessautomatisierung.“

## **KI-IMPLEMENTIERUNG IN BRANCHENSOFTWARE**

Fragt man bei den Softwareanbietern nach, so wird schnell klar, dass unterschiedliche Aspekte und Komponenten der KI-Technologie bereits verbreitet im Einsatz stehen und als selbstverständliche Komponenten beispielsweise im Rahmen von ERP-Systemen verwendet werden. Wie dies in der Praxis aussieht, erklärt etwa Susanne Vieker, Chief Product Officer und Geschäftsleiterin der Haufe-Lexware Real Estate AG: „Wir beschäftigen uns intensiv mit dem Einsatz von Künstlicher Intelligenz. KI-Tools werden aktiv in der Softwareentwicklung genutzt und in unsere ERP-Systeme eingebaut. Als schnelle Informations- und Recherchequelle ist besonders ChatGPT sehr hilfreich.“ Zu nennen sind hier besonders komplexe Themenbereiche wie ESG. Vieker erläutert: „Werden im KI-Tool präzise Anfragen gestellt, scannt die Anwendung relevante Gesetze und Vorgaben und liefert im Handumdrehen Antworten. Auch das Vertragsmanagement ist erwähnenswert. Texte werden hochgeladen und von der Anwendung analysiert. Das Programm liefert eine Rückmeldung, wo Risiken zu erwarten sind, erinnert automatisch an vertragsrelevante Fristen und Termine. Außerdem kann KI das Nutzerverhalten bei Buchungen oder bei der Archivierung von Dokumenten lernen und selbstständig schon die richtigen Informationen vorschlagen.“

Zahlreiche Anbieter von ERP-Lösungen berichten von ähnlicher Dynamik, und die Start-up-Szene wirbt ohnehin besonders gern mit Verweis auf KI-Technologie. Die Softwareunternehmen tasten sich aber bereits an noch anspruchsvollere Anwendungsfelder heran. Richard Gerritsen, Senior Director Sales Europe bei Yardi Systems, zeigt auf, wohin die Reise geht: „Wir planen, in den nächsten Monaten mit der Testphase von KI-Tools zu beginnen, die in der Lage sind, formalisiertes Reporting zu übernehmen, wobei standardisierte Daten aus unterschiedlichen Quellen verarbeitet werden können. Der Benutzer spricht mit der Maschine, beispielsweise in der Form: ‚Generiere den Leerstandsreport für ...‘ Anschließend erstellt die Software gemäß den inhaltlichen und formalen Richtlinien den kompletten Bericht.“

Auch für den Einsatz von KI-Robotik gibt es bereits Nutzungsbeispiele. Stellvertretend berichtet etwa Dr. Dominique Hoffmann, Partner und zerti- →

**DIE EINSATZFELDER VON KI IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT** werden von verschiedenen Technologien getragen. Jonas Hahn, Professor für Immobilienmanagement an der Frankfurt University of Applied Sciences, unterscheidet vier grundsätzliche KI-Ansätze

**Dokumenten- und Mustererkennung**, eingesetzt etwa im Vertragsmanagement oder beim Rechnungsdurchlauf. Dazu gehört in der Praxis jegliche OCR-Software (also Software zur Text- und Zeichenerkennung) mit Anbindung an ein Dokumentenmanagementsystem.

**Sprach-KIs** sind Large Language Models. Neben ihrer Inkarnation als ChatGPT & Co. gibt es zahlreiche Anwendungen auf den Gebieten Dokumenten- und Bildanalyse, bei der Markt- und Standortbewertung sowie als Sprach- oder Text-Assistenten bei Vertragsverhandlungen, Wohnungs- und Gebäudebesichtigungen und Immobilien- und Standortbewertungen. Zudem finden sie auch in so genannten virtuellen Kopiloten Verwendung. Die Grundidee liegt darin, mit Dokumenten chatten zu können, etwa wenn ein Nutzer fragt: „Wann ist die nächste Mieterhöhung möglich?“ Das Dokument analysiert seinen Text dann hinsichtlich entsprechender Regelungen.

**Maschinelles Lernen, Neuronale Netze und Deep Learning** werden eingesetzt etwa in der Immobilienbewertung durch Automated Valuation Models. Dabei werden inhärente preisbildende Faktoren im Markt isoliert und geschätzt. Das ermöglicht eine Art automatisierte Immobilienbewertung anhand sehr weniger Angaben.

**Softwarerobotik** im Rahmen von Robot Process Automation. Diese Robotergestützte Prozessautomatisierung ermöglicht es, umfangreiche, häufig wiederkehrende oder zeitintensive Abläufe zu automatisieren, indem die KI-Software entsprechend angelernt wird. Die Technologie dient auch zur Umgehung von Softwarebarrieren und zur Auslagerung von Standardvorgängen auf überwachte oder nicht überwachte virtuelle Mitarbeiter, etwa die Anlage von SEPA-Lastschriftmandaten in Mietverhältnissen.

fizierter KI-Experte bei Grant Thornton: „Im Zuge der Grundsteuerreform haben wir auch große Wohnungsunternehmen mit unserem KI-Roboter unterstützt: Dieser erfasst Daten aus verschiedenen ERP- und vorgelagerten Systemen, ruft Bodenrichtwerte automatisch ab, füllt die Erklärungen automatisch aus, leistet auch den Abgleich mit eingehenden Bescheiden und erstellt automatisiert einen Einspruch.“

### **ALSO LAUTET EIN BESCHLUSS, DASS KI ERST LERNEN MUSS**

Egal wie gut die KI-Lösungen theoretisch funktionieren, um ihr Potenzial ausschöpfen zu können, muss die Software zunächst einmal anhand adäquater Daten angelernt werden. Das bedeutet: Realistische Daten müssen in ausreichender Menge vorhanden sein, und die Systeme müssen damit in ebenso realistischen Szenarien ihre Trefferrate unter Beweis stellen. Wie das praktisch aussieht, schildert Marko Broschinski, Head of Sales bei Inteal Solutions: „Im Prinzip lernt eine KI ebenso wie ein Mensch: durch Wiederholung und Verbesserung. Die Software erhält beispielsweise ein Dokument und analysiert es zunächst allgemein mit dem Ergebnis: ‚Das ist ein Mietvertrag.‘ Am Anfang überprüft ein Mensch das Resultat, bestätigt oder verwirft den Befund und spiegelt das Urteil ins System zurück. Auf diese Weise führt der Lernprozess zu immer besseren Ergebnissen und wachsender Zuverlässigkeit.“

Doch dieser Weg ist nicht im Handumdrehen zurückgelegt, wie Prof. Jonas Hahn anmerkt: „Aus OCR-Einführungsprojekten\* kann ich sagen: Die Lernkurve startet subjektiv enttäuschend niedrig, nimmt aber bei regelmäßigem Einsatz nach einigen Wochen Fahrt auf und steigert sich über Monate auf zufriedenstellendere Werte. Einzelne Unternehmen berichten sogar von fehlerfreien Erkennungsraten

jenseits der 80 Prozent nach ein bis zwei Jahren, auch bei komplexeren Dokumenten wie mehrseitigen Rechnungen. Eine Beschleunigung und bessere Werte gibt es oft bei OCR-Interpretationen über die Cloud, wo etwa Rechnungen von vielen tausend Unternehmen aller Branchen anonymisiert durch einen externen Service analysiert und die Werte dann nach 10 bis 60 Sekunden zurückgespielt werden. Da lassen sich im Tausch gegen Datenabgabe externe Lernkurveneffekte nutzen.“ Fazit: „Etwas Geduld für den Weg dorthin muss man aber aufbringen – sowohl das Management als auch die Arbeitsebene.“

### **DER NUTZEN RECHTFERTIGT DEN AUFWAND**

Oft liegt ein Hindernis in der mangelnden Verfügbarkeit oder Qualität der Daten. Zunächst hat dieser Zustand seine Wurzeln in der geringen Bereitschaft von Unternehmen, genügend Datenmaterial bereitzustellen. Dabei würde der Nutzen den Aufwand rechtfertigen, argumentiert Dr. Christian Westphal, CEO von Crem Solutions: „Da die Macht der Künstlichen Intelligenz ganz von Qualität und Anzahl von Daten abhängig ist, bietet sich gerade kleinen und mittleren Unternehmen hier die Chance zu einem digitalen Quantensprung: Statt nur jeweils die notwendigsten Daten zu verarbeiten, sollten sie, im Rahmen der DSGVO, so viele wie möglich erheben und digital verwertbar archivieren. Neben den Informationen aus dem eigenen Geschäft empfiehlt es sich auch, externe Daten wie im Internet verfügbare Geo-, Einkommens- oder Fluktuationsdaten einzubeziehen und entsprechend aufzubereiten. So ließe sich etwa für eine Region die Entwicklung der Leerstandsquoten sowie der Mietpreise verlässlicher vorhersagen als nur über ein Bauchgefühl. Die tatsächliche Entwicklung wird wieder in die KI-Software gefüttert, womit der Lernprozess des Systems voranschreitet.“ →

\*OCR (engl.) steht für „Optical Character Recognition“, also die automatische Erkennung von Text in digitalen Dokumenten.

---

## **KI UND ...**

### **GEBÄUDETECHNIK**

*Durch eine zeitliche Analyse der Rohdaten aus der Gebäudetechnik lassen sich Trends identifizieren. Damit wiederum lassen sich Vorhersagen ableiten, die rechtzeitig, oft sogar automatisiertes Handeln ermöglichen. Es können zeitabhängige Prognosen für Wartungsaufwände, Sanierungsbedarf, Gebäudeauslastung, Personalbedarf und viele andere Parameter ermittelt werden.*

### **FACILITY**

**MANAGEMENT**  
*KI-Systeme bieten dem Facility Management die Möglichkeit, mittels digitaler Assistenten eingehende Schadensmeldungen von Mietern oder Eigentümern beschleunigt zu bearbeiten. Die zur Schadensbehebung nötigen Informationen und Maßnahmen werden automatisiert zusammengestellt und an die Handwerkspartner übermittelt.*

### **TRANSAKTIONEN**

*Zielgerichtet angereicherte Daten erlauben es zudem Käufern und Verkäufern von Immobilien den jeweils optimalen Partner zu finden. Mit KI versehene Chatbots sind hierbei besonders hilfreich. Sie können durch Nutzung interner und externer Daten Fragen beantworten und Interessenten mit einem Immobilienmakler in Verbindung bringen. Aus entsprechend gut gepflegten Verhaltensdatenbanken prognostiziert die Software Wahrscheinlichkeiten dafür, wann, wo, zu welchem Kaufpreis und bei welchen Immobilien potenzielle Käufer tätig werden.*

### **BEWERTUNG**

*Die Bewertung und Bepreisung von Immobilien ist ein weiterer wichtiger Einsatzbereich für die KI-Technologie. Dazu benötigen die Tools eine möglichst umfassende Basis aus historischen Daten, um daraus Prognosen zur künftigen Preisentwicklung und zum Verkaufspotenzial abzuleiten. Dabei können auch Daten zum Infrastrukturmilieu oder zu Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftverteilung und Freizeitangebot in der Umgebung einbezogen werden.*

2024:

24 Gründe für



Immobilien einfach online verwalten.

Reinschauen lohnt sich!  
Das sagen unsere Kunden.

[www.immoware24.de/24-kunden](http://www.immoware24.de/24-kunden)

HEUTE:

Grund 1:  
Über 3.500 zufriedene  
Kunden.

Schon seit der Gründung von Immoware24 immer im Fokus unserer täglichen Arbeit: Unsere Kunden, deren Feedback wir regelmäßig entgegennehmen und dadurch die Verwaltungssoftware kontinuierlich besser machen.

So konnten wir über die Jahre bereits tausende Hausverwaltungen, Banken und Eigentümer mit einem Bestand von 10 bis 30.000 Einheiten von Immoware24 überzeugen.



Danke an Lars Greve (WEVATO GmbH), Stefan Polzin (Polzin ImmoService GmbH & Co. KG), Matthias Kühn (VOW Immobilienmanagement GmbH), Kai Kachelmann (Groth & Schneider WEG Verwaltungs KG) und Moritz Schönian (Schönian & Heymann oHG).

Ein weiteres Hindernis ist der rigide deutsche Datenschutz. Es zeigt sich wie auf anderen Wirtschaftssektoren auch, dass hierzulande oft fanatisch statt pragmatisch mit dem Thema umgegangen wird. Allzu starre Verbote hemmen den ökonomischen Fortschritt. In diese Richtung äußert sich auch Heike Gündling, CEO von 21st Real Estate: „Die umfassende Verarbeitung von Daten ist eine Grundvoraussetzung für den effektiven KI-Einsatz, löst aber hierzulande immer noch Irritationen aus. Vielerorts wird selbst die Verwertung allgemein zugänglicher Daten wie zum Beispiel aus statistischen Ämtern gleichgesetzt mit ‚Datenklau‘ aus der privaten Internetnutzung. Das ist beispielsweise in den USA ein vollkommen fremder Gedanke. Dabei führt der strategische Dateneinkauf bei verschiedenen Anbietern zu Plattformlösungen, die früher vom Nutzer mühsam zusammengesuchte Daten – etwa im Objektankauf – auf einer Ebene vereinen. So bieten wir mit unseren Standortanalysen die Grundlage für belastbare Investmententscheidungen.“

Die höhere Verfügbarkeit von Daten ist einer der Faktoren, warum sich die Fachleute einig sind, dass die KI-Entwicklung im Immobilienbereich in den USA einen Vorsprung hat. Als weitere Gründe dafür werden eine größere Innovationsfreudigkeit und Experimentierbereitschaft sowie mehr Kapital und qualifiziertes Personal genannt.

Die Entwicklung der KI und ihrer Anwendungsfelder steht immer noch am Anfang, sodass künftig viele weitere Optionen und Potenziale zu erwarten sind. Richard Hector, Geschäftsführer der Aareon-Tochtergesellschaft Locoia, bestätigt diese Sicht: „Wir befinden uns in einem spannenden und auch schnellen technologischen Transformationsprozess, der für die Branche neue Möglichkeiten der Wertschöpfung schafft. Das ist auch wichtig in Anbetracht der aktuellen Herausforderungen, wie Fachkräftemangel oder CO<sub>2</sub>-Reduktion. Allein durch die demografische Entwicklung werden Unternehmen KI verstärkt zur Entlastung ihrer Mitarbeitenden einsetzen müssen. Natürlich setzen sich neue Technologien nicht einfach so von heute auf morgen durch. Das erfolgt sukzessive und ist dann quasi ein gemeinschaftlicher Lernprozess. Je einfacher die Nutzerführung und je größer die Mehrwerte, desto schneller werden neue Technologien akzeptiert.“

## DER SCHWERPUNKT DES KI-EINSATZES LIEGT AUF UNTERNEHMENSINDIVIDUELLEN LÖSUNGEN

Berührungspunkte in den Unternehmen mit der neuen Technologie sind erfahrungsgemäß und verständlicherweise vorhanden und dürfen nicht einfach unter den Teppich gekehrt werden. Die Führungsebene in den Betrieben wird sich zunächst darüber Gedanken machen, ob die Kosten durch höhere Mieten wieder hereinkommen werden. Bei der Cloud-Nutzung kommt die Frage nach Abhängigkeiten von Anbietern ins Spiel. Und schließlich entstehen bei den Mitarbeitenden Ängste um den Arbeitsplatz. Hier liegt die Verantwortung nicht bei den Technologielieferanten, sondern bei den Unternehmen selbst. Meist geht es bei KI ja schlicht um die Effizienzsteigerung der

**„DIE MACHT DER KÜNSTLICHEN INTEL-  
LIGENZ IST GANZ VON QUALITÄT UND  
ANZAHL VON DATEN ABHÄNGIG. HIER  
BIETET SICH GERADE KLEINEN UND  
MITTLEREN UNTERNEHMEN DIE CHANCE  
ZU EINEM DIGITALEN QUANTENSPRUNG.“**

Dr. Christian Westphal, CEO Crem Solutions

Prozesse, mit dem Ziel, Mitarbeitende zu entlasten und für sinnvollere Tätigkeiten einsetzen zu können. Die Investitionen lassen sich zudem nach der eigenen wirtschaftlichen Situation steuern. Mit steigender Erfahrung dürften sich dabei auch Wege finden lassen, die richtige Balance zwischen Aufwand und Nutzen zu realisieren.

Wie sind nun also die Bedeutung und künftige Rolle der KI-Technologie für die Immobilienwirtschaft zu bewerten? Verena Rock, Professorin und Studiengangsleiterin für Digitales Immobilienmanagement an der Fakultät Wirtschaft und Recht der Technischen Hochschule Aschaffenburg, zieht ein differenziert optimistisches Fazit: „Ich sehe KI als eine große Chance für die Unternehmen der Immobilienbranche, wenn ihr Einsatz im Rahmen klarer, auch ethischer Richtlinien geschieht. So entwickelt nicht per se die KI die beste Lösung, sondern das bestmögliche Ergebnis ist immer aus einer Lösungskombination von Mensch und Maschine erzielbar. Was also ist KI für uns? Nicht nur ein Tool, sondern eher ein selbst arbeitender und lernender Assistent. KI kann in einer weit entwickelten Form sogar Kollege oder Partner sein, der unbeobachtet und zeitlich entkoppelt Teile der Lösung selbst übernimmt. Ganzheitlich betrachtet wird der Schwerpunkt des Einsatzes von KI in unserer Branche vermutlich auf unternehmensinternen oder individuellen Lösungen liegen und weniger auf KI-Lösungen für die gesamte Branche. Neben den dadurch erzielbaren Wettbewerbsvorteilen liegt dies vor allem an den Daten: Datenheraus- und -eingabe, -verfügbarkeit, Datensicherheit und -hoheit. Die Datenfrage gilt es naturgegeben im Windschatten der KI individuell und auch branchenübergreifend zu definieren und zu lösen.“

Eines scheint zumindest klar: Digitalisierung ist ein Muss für die Immobilienbranche, wenn sie die stürmischen Zeiten überleben will. Und wo „digital“ draufsteht, wird in Zukunft immer häufiger KI drin sein. Die Qual der Wahl – ob mit oder ohne KI – werden wir nicht mehr lange haben. ↯

# 11

Im Jahr 2018 schätzten die Analysten von pwc, dass „KI-basierte Innovationen bis 2030 zu mehr als elf Prozent Wachstum des deutschen BIP führen“ würden.

ERP-Software von Haufe:

# EINFACH DIE RICHTIGE LÖSUNG



## Weil Ihre ERP-Lösung exakt zu Ihnen passen muss.

Bei Haufe Real Estate können Immobilienverwaltungen zwischen zwei flexibel erweiterbaren ERPs wählen:

### **AX** HAUFE AXERA

*Die mobile Cloud ERP-Software*

Das Cloud-ERP, das überall und jederzeit einsatzbereit ist.

### **PH** HAUFE POWERHAUS

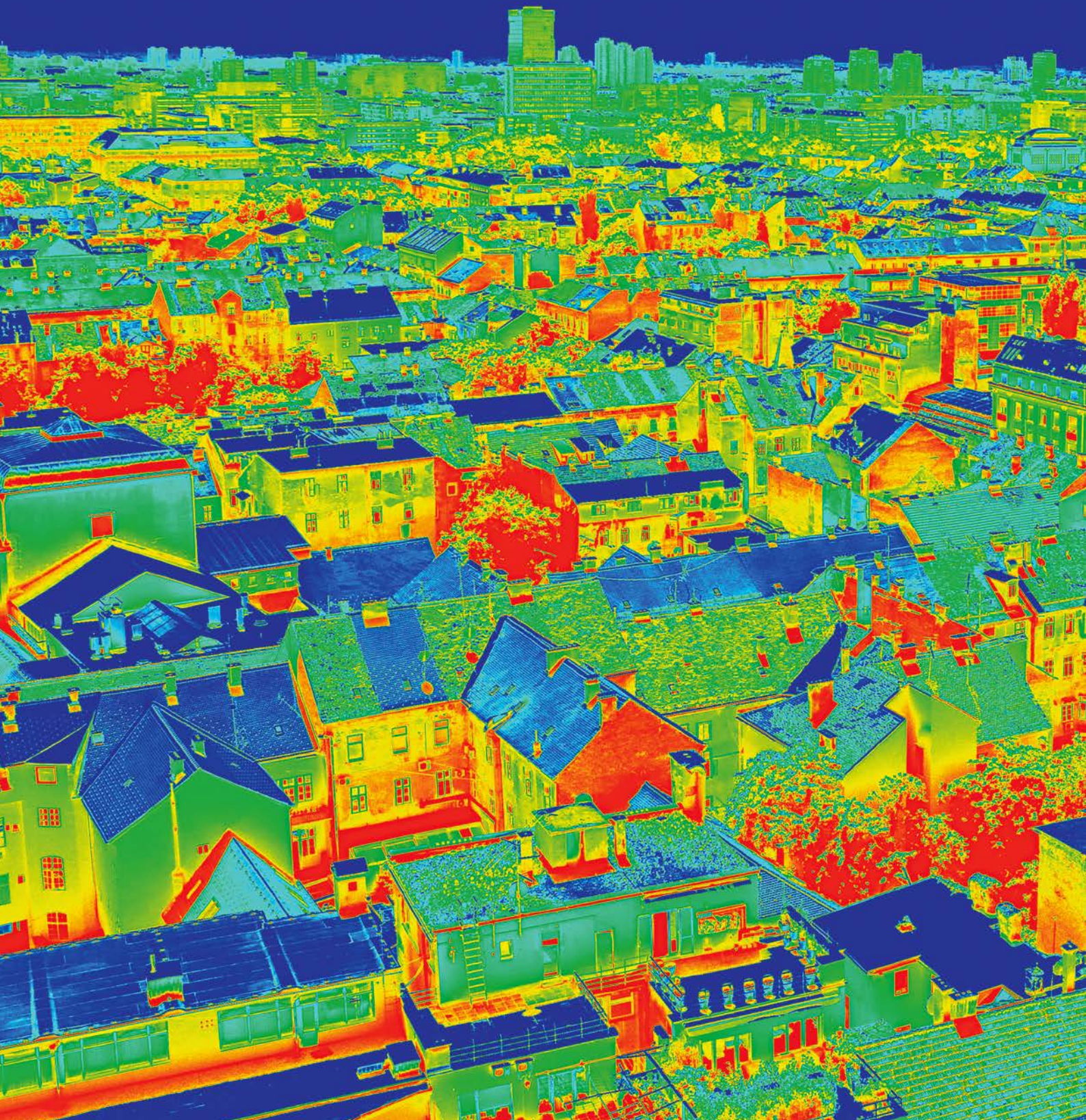
*Die marktführende On-Premises ERP-Software*

Der tausendfach bewährte On-Premises Klassiker mit großem Funktionsumfang.

Flexible ERP-Lösungen für jeden Bedarf.

**HAUFE.** REAL ESTATE

EFFIZIENZ  
VOR LAGE  
– das ist eine gar  
nicht mal so  
unwahrschein-  
liche Möglich-  
keit in naher  
Zukunft



# MANGELNDE ENERGIEEFFIZIENZ ERZEUGT SCHROTTIMMOBILIEN

Auch wenn die Weltklimakonferenz COP28 den fossilen Brennstoffen eine deutliche Atempause verschafft – billiger werden sie sicher nicht. Und das stellt Betreiber und letztlich auch Immobilienbesitzer vor die große Frage, wie ihre Schmuckstücke in ZUKUNFT MIT ENERGIE versorgt werden können. Denn eine schlechte Energieeffizienz in Kombination mit fossilen Energieträgern kann eine Immobilie durchaus zur Schrottimmobilie werden lassen.

Zwar gibt es seit der Diskussion um das Gebäudeenergiegesetz (GEG) und das Kommunale Wärmeplanungsgesetz (KWP) sowie den EU-Vorgaben vom Dezember 2023 keinen Sanierungszwang mehr. Der ursprünglich geplante verpflichtende klimaneutrale Umbau der Gebäude hätte nach Schätzungen der Förderbank KfW allein in Deutschland 254 Milliarden Euro gekostet, wobei Mieter und Eigentümer wahrscheinlich die Hauptlast getragen hätten.

Eine Erleichterung wird es aber allenfalls kurz- und mittelfristig geben. Langfristig, und nur das gilt im Immobilienmarkt als Zeitachse, geht es weder ohne erneuerbare Energien und damit auch nicht ohne übermäßige Belastung der Betriebskosten noch ohne deutlich höhere Energieeffizienz. Energieeffizienz schlägt dann die Lage, das zumindest ist eine gar nicht mal so unwahrscheinliche Möglichkeit. Denn die EU will, dass der Energieverbrauch von Wohngebäuden nun im Schnitt bis 2030 um 16 Prozent und bis 2035 um 20 bis 22 Prozent sinkt. Die geplante Änderung,

TEXT  
Frank Urbansky

## 28,7

*Im dritten Quartal 2023 lagen die Angebotspreise für Mehrfamilienhäuser in den schlechtesten Energieklassen G und H im Durchschnitt etwa 28,7 Prozent unter den Preisen der besten Energieklassen A und A+.*  
(Quelle: JLL)

die 2024 auch für Deutschland rechtlich bindend sein wird, ist Teil des Klimapakets „Fit for 55“, mit dem die Netto-Treibhausgasemissionen bis 2030 um mindestens 55 Prozent im Vergleich zu 1990 gesenkt werden sollen. Das entspricht einem Sanierungsminimum in der Effizienzhausklasse D (siehe auch Grenzwerte der Gebäudeenergieeffizienzklassen).

Im Frühjahr 2023 gab es in Deutschland einen Streit darüber, wie diese Vorgaben nun erreicht werden können. Und das mitten in der Koalition. Das grüne Bundeswirtschaftsministerium wollte den EH-40-Standard auch für Wohngebäude verbindlich machen. Die Branche wehrte sich dagegen und wurde vom SPD-geführten Bauministerium unterstützt. Im Ergebnis bleibt es bei dem bisher verbindlichen EH-55-Standard für Neubauten. Der Hauptgrund: Der stärker gedämmte EH-40-Standard erfordert Lüftungsanlagen, die für einen höheren Stromverbrauch sorgen. Das würde die Mieter wegen der hohen Strompreise über Gebühr belasten. Wie hoch sehen denn aber die Kosten

bei der Sanierung aus? Für Berlin hat das Beratungs- und Bewertungsunternehmen bulwiengesa das für die Berliner Volksbank ausgerechnet. Die Studie „Berliner Wohnungsbestand: Wie teuer ist der Weg zur Nachhaltigkeit?“ kommt zu folgenden Schlüssen:

### ENERGIEEFFIZIENZ KOSTET

Um den gesetzlich voraussichtlich geforderten Energieeffizienzklasse-D-Standard (80 kWh/m<sup>2</sup>) zu erreichen, müssten 27 Prozent der Berliner Wohnungen „energetisch ertüchtigt“ werden. Bei Wohnungen, die vor 1949 gebaut wurden, liegt der Anteil sogar bei 45 Prozent.

Dafür müssten durchschnittlich 363 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche investiert werden. Je älter das Gebäude ist, desto höher sind die Sanierungskosten: Die energetische Sanierung eines Jugendstilhauses mit zwölf Wohnungen kann leicht mehr als eine halbe Million Euro kosten. Bei Plattenbauten aus den 1960er Jahren oder Gründerzeitbauten mit beispielsweise 30 Wohnungen →

können schnell Kosten von mehr als einer Million Euro anfallen.

Das drückt die Preise der unsanierten und steigert im Gegenzug die für sanierte Bestandsimmobilien. Auch Immobilienspezialist Jones Lang LaSalle (JLL) befürchtet durch teure Energie und hohe Verbräuche eine Spaltung des Wohnungsmarkts. Immobilien mit schlechter Energiebilanz werden schon jetzt zu höheren Preisabschlägen angeboten als energetisch effiziente Gebäude.

In den letzten Jahren spielten die Heiz- und Nebenkosten bei der Wohnungswahl eine weniger wichtige Rolle, so JLL. Aufgrund der hohen Strom- und Gaspreise, die zu teuren Nebenkostenabrechnungen für viele Mieterinnen und Mieter führen könnten, hat sich dies jedoch geändert. Mieter reagieren nun sensibler auf den Energieverbrauch. „Die Folge ist, dass insbesondere in Märkten mit einem Überangebot Wohngebäude mit schlechterer Energieeffizienz deutlich stärker abgestraft werden“, sagt JLL-Experte Sebastian Grimm. Eine weitere JLL-Analyse mit rund 5.000 Angeboten für Mehrfamilienhäuser ergab, dass im Vergleich zu 2022 Eigentümer von ineffizienten Immobilien Preisabschläge von fast 30 Prozent zu befürchten haben.

## ESG MACHT ALLES HÄRTER

Die Preisdifferenzierung nach Energieklasse könnte nach JLL-Einschätzung ein langfristiger Trend werden. Dies liegt zum einen an der besonderen Relevanz des Gebäudesektors für Klimaziele und zum anderen an den erwarteten hohen Baukosten in der mittelfristigen Zukunft.

Auch die Auswirkungen von Environmental, Social, Governance (ESG) auf die Finanzierbarkeit von Wohnungsbeständen spielt eine Rolle. Zwar gibt es Meinungen von Experten, dass dies kaum spürbare Auswirkungen haben wird. Bulwiengesa hat auch hier genauer nachgeschaut. Höhere Betriebskosten werden sich demnach negativ auf die Finanzierungen auswirken (siehe auch Interview „Für Sanierung sind Zuschüsse besser als Dar-

### RELEVANTE MESSEN

*E-world*  
*energy & water*  
Essen  
(20.-22.2.2024)



*Light+Building*  
Frankfurt  
am Main  
(3.-8.3.2024)



lehen“). Die Prüfung des energetischen Zustandes schlägt sich auch im Beleihungswert nieder und ist bereits Teil der Kreditentscheidung – so wie zukünftig die Einhaltung der ESG-Kriterien. Als besonders wichtig wird auch hier die Energieeffizienz eines Gebäudes angesehen. Ineffiziente Gebäude der Kategorie F bis H könnten vom Finanzierungsprozess ausgeschlossen werden. Bulwiengesa sieht bereits eine Abhängigkeit von ESG-Kriterien, insbesondere in Bezug auf die Energieeffizienz von Gebäuden.

## DIGITALISIERUNGSOPTIONEN

ESG-Kriterien könnten also zukünftig einen erheblichen Einfluss auf die Verfügbarkeit von Fremdkapital haben. Einige Finanzinstitute planen, die strategische Ausrichtung der Eigentümer und die energetische Sanierung von Objekten kritisch zu überprüfen und diese Erkenntnisse in ihr Rating sowie ihre Kreditentscheidungen einzubeziehen. Es gäbe also viel zu tun, sollen energieeffiziente Gebäude nicht als Schrottimobilien enden. JLL hat genau dazu die Branche befragt. Die Ergebnisse sind eher ernüchternd. Nur 24 Prozent der Unternehmen

haben bereits Digitallösungen zur Energieoptimierung oder Beleuchtungsplanung in ihren Büroflächen installiert – wobei dies eine niedrigintensive Maßnahme wäre.

Immerhin planen rund 66 Prozent, in den nächsten drei Jahren Digitallösungen einzuführen, um ihre Betriebskosten zu senken, sich vor Energiekrisen zu schützen und ihre ESG-Ziele zu erreichen. Dabei befinden sich die Unternehmen in unterschiedlichen Stadien bei der Nutzung von Datenanalysen. Einige analysieren Daten kontinuierlich oder in Echtzeit, während andere Daten nur zeitweise oder unregelmäßig erfassen.

Angesichts der Energiekrise suchen Unternehmen zudem nach schnellen und leicht integrierbaren Lösungen, die ihnen transparente Einsparpotenziale aufzeigen können. Einige Unternehmen erwägen komplexere Lösungen, die Echtzeitdaten nutzen und Prozesse eigenständig optimieren können. Diese Lösungen können auch bestehende digitale Gebäudeinfrastrukturen ergänzen. Deutsche Unternehmen sind in Bezug auf Investitionen in Remote-Working- und ESG-Tools möglicherweise zurückhaltender, da sie zögerlicher sind, Drittanbieter zu beauftragen und Tools auszulagern. Zudem

---

## GEBÄUDEENERGIEEFFIZIENZKLASSEN

Die Gebäudeenergieeffizienzklassen ergeben sich aus jährlichem Endenergieverbrauch und -bedarf in Kilowattstunden pro Quadratmeter Nutzfläche (kWh/(m<sup>2</sup>a)). Je niedriger der Kennwert, desto besser der energetische Zustand des Gebäudes.

- **Passivhausstandard** (unter 15 (Endenergie kWh/m<sup>2</sup>a)) eigener Standard des Passivhausinstituts Darmstadt
- **Nullenergiehaus** (0) Bezug auf die jährliche Energiebilanz des Gebäudes
- **Energie-Plus-Haus** (weniger als 0) produziert mehr Energie, als es verbraucht
- **Energieautarkes Haus** (0) komplettes Decken des gesamten Energiebedarfs aus eigener Erzeugung
- **A+** (unter 30) von KfW als Energiesparhaus 40 (EH40) eingestuft
- **A** (unter 50) entspricht KfW 55 (EH55)
- **B** (unter 75) entspricht KfW 60 (EH60), auch 3-Liter-Haus genannt
- **C** (unter 100) klassisches Niedrigenergiehaus, entspricht in etwa EH70
- **D** (unter 130) kompakte Neubauten, sanierte Altbauten mit hochwertiger Dämmung und effizienter Heizungsanlage
- **E** (unter 160) Einfamilienhäuser, die Mindestanforderungen der alten EnEV einhalten
- **F** (unter 200) komplett modernisierte Altbauten nach den Anforderungen der alten EnEV
- **G** (unter 250) Altbauten, die nach Vorgaben der ersten Wärmeschutzverordnung von 1977 nur teilweise modernisiert und isoliert wurden
- **H** (250 und mehr) schlechteste Klasse, meist unsanierte Altbauten



# ERST 24 PROZENT DER UNTERNEHMEN HABEN BEREITS DIGITALLÖSUNGEN ZUR ENERGIEOPTIMIERUNG ODER BELEGUNGSPLANUNG IN IHREN BÜROFLÄCHEN INSTALLIERT – WOBEI DIES EINE NIEDRIG-INTENSIVE MASSNAHME WÄRE.

Quelle: JLL

kann der Aufbau hausinterner Kompetenzen im Bereich Digital-lösungen vom Fachkräftemangel beeinträchtigt werden.

## EFFIZIENZ UND AUSSTIEG AUS DEN FOSSILEN

Das DIW empfiehlt als kurzfristige Alternative eine Kombination aus energetischen Sanierungen und dem Wechsel zu nicht fossilen Energieträgern. Eine schrittweise Erhöhung der Sanierungsrate wäre der richtige Ansatz. Doch davon ist man derzeit weiter entfernt als zuvor – Stichwort Förderkürzungen, steigende Baukosten und Fachkräftemangel. Dafür müsste eine solche Sanierungsrate zudem sowohl für die verarbeitende Industrie, die Vorleistungen wie Isoliermaterial oder Glas produziert, als auch für die Bauindustrie und das Handwerk abgesichert sein.

Das DIW fordert deswegen eine klare politische Festlegung auf ein Sanierungsziel, das in der EU-2030-Governance und im nationalen Klimaschutzgesetz verankert sein sollte. Und: Durch die Priorisierung der Sanierung der ineffizientesten Wohngebäude können insbesondere einkommensschwache Haushalte nachhaltig vor Energiekostenschocks geschützt werden, während gleichzeitig die höchsten Gas- und CO<sub>2</sub>-Einsparungen erzielt werden können. Wenn beide Maßnahmen kombiniert würden, so das DIW, entstünde eine robuste Perspektive für die notwendigen Investitionen in zusätzliche Kapazitäten im Bau-stoff- und Bausektor.

Als ob dieser Prozess nicht schon komplex genug wäre, kommt noch der ewige Faktor Zeit, oder das Anrennen dagegen, hinzu. Die Alterswertminderung bei Immobilien ist zwar von verschiedenen Faktoren abhängig, dennoch schreitet sie unaufhalt-sam voran.

Energetische Maßnahmen und Investitionen könnten die Restnutzungsdauer eines Hauses verlängern, so der Immobilienbe-werter Heid. Das könnte auch die Gesamtnutzungsdauer eines Ge-bäudes verlängern und im Gegen-zug die Alterswertminderung verringern. Wenn beispielsweise bei einem 20 Jahre alten Gebäude durch Modernisierungsmaßnah-men die Gesamtnutzungsdauer von 100 auf 120 Jahre erhöht wird, sinkt die Alterswertmin-derung von 20 Prozent auf etwa 16,7 Prozent.

Wenn übliche Instandhal-tungsmaßnahmen nicht rechtzeitig durchgeführt werden, kann dies die Restnutzungsdauer hingegen verkürzen und somit die Alters-wertminderung erheblich beein-flussen, so etwa veraltete Leitungen oder einfach verglaste Fenster.

Wird ein Gebäude zudem für einen anderen Zweck genutzt als ursprünglich vorgesehen, so Heid, kann dies ebenfalls signifikanten Einfluss auf die Alterswertmin-derung haben, etwa wenn ein Bürogebäude als Verpflegungsein-richtung verwendet wird. Und der Klassiker: Baumängel, die bereits bei der Errichtung eines Gebäudes auftreten, sind auch nicht gerade förderlich. ↙



„Für Sanierung sind Zuschüsse besser als Darlehen“, sagt André Adami, Bereichsleiter Wohnen bei der bulwiengesa AG.

❶ Herr Adami, welche energetischen Sanierungsmaßnahmen sind auf jeden Fall empfehlenswert, um den Wert einer Immobilie zu steigern und eventuell auch ihre Lebensdauer zu verlängern? Maßnahmen wie Dämmung von Dach, Fassade, Keller und Dachboden, Aus-tausch von Fenster und Türen, Erneuerung der Heizung und Installation einer Photo-voltaik-Anlage sind immer sinnvoll. Sie reduzieren Energieverbrauch und Betriebs-kosten und erhöhen den Wohnkomfort.

❷ Gibt es für bestimmte Effizienzstan-dards – etwa F abwärts – überhaupt noch die Möglichkeit einer Finanzierung zur Sanierung?

Ja, auch für diese Gebäude gibt es Finan-zierungsmöglichkeiten für Sanierungs-maßnahmen. Vor allem für diese Effizienz-klassen sollte eine energetische Sanierung in Betracht gezogen werden. Die Finan-zierungsmöglichkeiten sind vielfältig und bedürfen einer genauen Planung sowie Beratung.

❸ Zu Ihrer Berliner Studie: Ist der von Ihnen ermittelte Sanierungsanteil auf Effizienzklasse D überhaupt realisierbar? Und wenn ja, wie sähen hier Finanzierungsmodelle aus?

Die Realisierbarkeit der Sanierungsquote hängt von der Zusammenarbeit ver-schiedener Akteure ab. Weniger komplexe Regularien und Prozesse sind dafür wichtig. Damit können Kosten und Zeit gespart sowie eine höhere Akzeptanz bei Mietern, Eigentümern und Investoren erlangt werden. Auch die Verfügbarkeit von Fördermitteln und Subventionen kann die Realisierbarkeit erheblich beeinflussen. Dies können staatliche Zuschüsse, zins-günstige Darlehen oder steuerliche Anreize sein. Empfehlenswert sind Darlehen, die direkt von der Förderbank ohne den Um-weg über die Geschäftsbanken ausgegeben werden. Wünschenswert wären mehr Zu-schüsse und weniger Darlehen.

# EIN SPIEL MIT TREPPENSTUFEN UND GRÜN

Bauen und Kunst gehören in Deutschland zusammen – KUNST AM BAU hat eine lange Tradition. In einer kleinen Serie stellt die „Immobilienwirtschaft“ beispielhaft Kunstwerke und ihre Geschichte vor. Diesmal: die Glasarbeit „le regard extérieur/le regard intérieur“ von Veronika Kellndorfer an der Südfassade und im Foyer des Bundesfamilienministeriums in Berlin.

## TEXT

Jelka Louisa Beule

## FOTOS

Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung

---

## KURZ & KNAPP

**Titel:** „le regard extérieur/le regard intérieur“

**Genre:** Glasarbeit, digitaler Siebdruck

**Künstlerin:** Veronika Kellndorfer

**Jahr:** 2010

**Kosten:** 111.900 Euro

**Standort:** Südfassade und Wand im Foyer des  
Presse- und Besucherbereichs des BMFSFJ, Berlin

## DAS KUNSTWERK

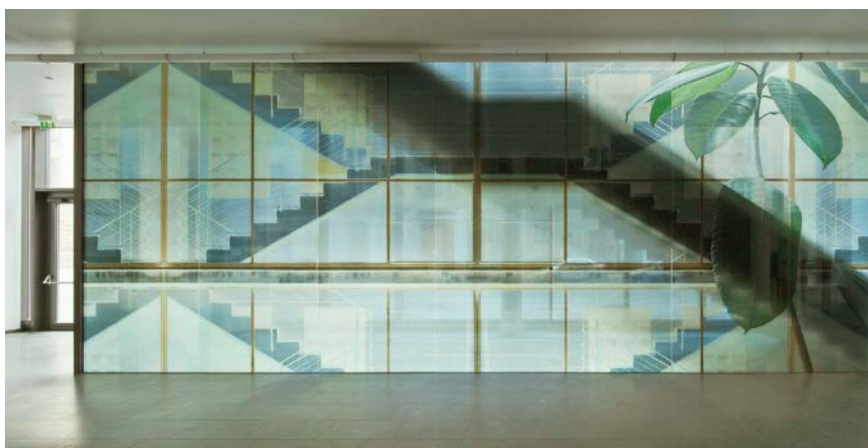
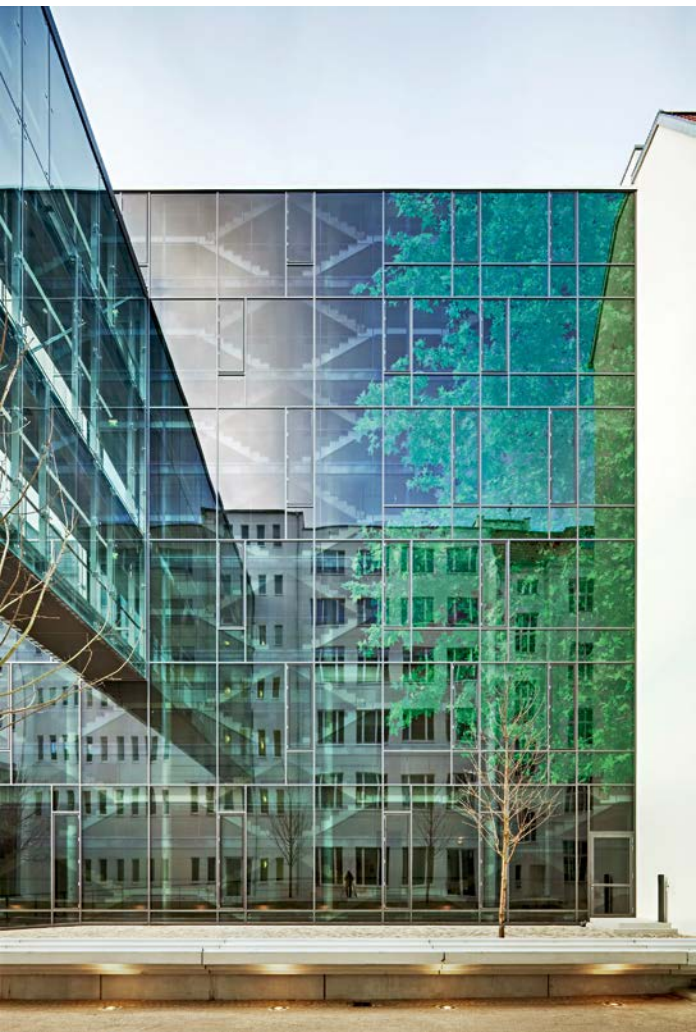
Die Treppe aus einem gewöhnlichen 1960er-Jahre-Berliner-Mietwohnungsbau hat es ins Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend geschafft: Ein Foto der Treppe war der Ausgangspunkt für das Kunstwerk von Veronika Kellndorfer „le regard extérieur/le regard intérieur“. Auf der gläsernen Südfassade und auf einer Glaswand im Foyer hat die Künstlerin das Treppemotiv mithilfe eines Siebdruckverfahrens aufgebracht.

Durch die Treppe aus dem Mietshaus spielt Veronika Kellndorfer mit der Realität vor Ort: Denn die drei vorhandenen Treppenanlagen in dem neu gebauten Gebäudeteil des Bundesfamilienministeriums haben ziemlich genau den gleichen Steigungswinkel und die gleiche Stufenhöhe wie die Treppe aus dem Mietshaus. Dadurch verzahnen sich die Bildelemente mit den tatsächlichen Gegebenheiten. Durch die gegenläufige Anordnung von an- und absteigenden Treppenläufen erscheint von außen betrachtet das Bild einer wabenförmigen Struktur.

Dieses starre Muster unterbricht die Künstlerin jeweils mit einem Pflanzenmotiv. Vor das Raster an der Fassade schieben sich die grünen Blätter einer ebenfalls gedruckten Platane. Im Innenraum ist ein überdimensionaler Gummibaum zu sehen. Und auch die Treppen sind nicht nur als rigides Muster zu verstehen: Die komplexe Struktur soll die vielfältigen Aufgaben des Ministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend widerspiegeln. Und auf den Treppen gibt es Begegnungen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die für diese Aufgaben verantwortlich sind.

## DIE KÜNSTLERIN

Veronika Kellndorfer setzt bei ihren Arbeiten häufig in Glas gebrannte Bilder von Gebäuden oder anderen Architekturelementen ein, die durch das jeweilige Kunstwerk auf andere Kontexte übertragen werden. In diesem Stil hat Veronika Kellndorfer nicht nur das Kunstwerk „le regard extérieur/le regard intérieur“ am Bundesfamilienministerium in Berlin erschaffen, sondern auch noch weitere Kunst-am-Bau-Projekte realisiert. Im großen Verhandlungssaal im Erdgeschoss des Bundesarbeitsgerichts in Erfurt befindet sich beispielsweise die Installation „Palazzo Postale“. Die Künstlerin hat dort Teile der Wände durch raumhohe Glas tafeln ersetzt und mithilfe eines Siebdruckverfahrens Bilder einer fremden Architektur aufgedruckt. Auch am Deutschen Bundestag in Berlin, am Justizzentrum in Aachen und am Fraunhofer-Institut in Augsburg gibt es Arbeiten von Veronika Kellndorfer.



Die Werke der Künstlerin sind zudem in vielen deutschen und internationalen Museen zu sehen. Veronika Kelldorfer wurde 1962 in München geboren. Sie studierte an der Hochschule für Angewandte Kunst in Wien und an der Hochschule der Künste in Berlin und erhielt zahlreiche Stipendien. Heute lebt die Künstlerin in Berlin.

## DAS WETTBEWERBSVERFAHREN

Das Kunstwerk ist aus einem nicht-offenen Einladungswettbewerb mit sieben Teilnehmenden hervorgegangen.

## DAS GEBÄUDE

Der 2009 fertiggestellte Neubau des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend in Berlin-Mitte verbindet mehrere Bestandsgebäude miteinander. Entstanden ist das Gebäude auf Grundlage eines Architektenwettbewerbs, der 2004 stattfand. Der Neubau ersetzt einen alten Plattenbau und schließt die Lücke zwischen den bereits vom Ministerium genutzten Bestandsbauten. Neben Büroräumen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Ministeriums befindet sich in dem neuen Gebäude auch ein öffentlich zugängliches Besucherzentrum. Im Zuge der Bauarbeiten wurden zudem die übrigen Bestandsgebäude des Ministeriums saniert. ↩



Hier geht's  
zum Museum der  
1000 Orte

## KUNST AM BAU

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

# FINDEN STATT SUCHEN – JOBS FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Haufe Stellenmarkt



Foto: deagreez/stock.adobe.com

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

## BRANCHE & BERUFSFELD: IMMOBILIENWIRTSCHAFT

### **Bereichsleitung**

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

Gundlach  
Hannover

Job-ID 045176547

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

Beamten-Wohnungs-Verein  
zu Berlin eG  
Berlin

Job-ID 045147903

### **Stellvertretender**

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

Siedlungswerk Fulda eG  
Fulda

Job-ID 044534108

### **Vermessungsingenieur (m/w/i)**

Landratsamt Reutlingen  
Reutlingen (bei Stuttgart)

Job-ID 044870796

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

FORTUNA Wohnungsunternehmen eG  
Berlin-Marzahn-Hellersdorf,  
Lichtenberg-Hohenschönhausen

Job-ID 044209783

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

Wohnungsbaugenossenschaft  
Wuhletal eG  
Berlin

Job-ID 044027727

### **Ingenieurinnen/Ingenieure (w/m/d)**

Hessen Mobil Straßen- und  
Verkehrsmanagement  
Wiesbaden

Job-ID 045215192

### **Projektleiter Stadtplanung (m/w/d)**

Stadt Villingen-Schwenningen  
Villingen-Schwenningen

Job-ID 044872837

### **Fachbereichsleitung**

#### **Bauen & Umwelt (w/m/d)**

Samtgemeinde Jesteburg  
Jesteburg

Job-ID 044849005

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

#### **Bestands- und Neubauprojekte**

Studierendenwerk Aachen AöR  
Aachen

Job-ID 045151839

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

#### **der kaufmännischen Bestandsbewirtschaftung**

Hamburg-Rahlstedter  
Baugenossenschaft eG  
Hamburg-Rahlstedt

Job-ID 044897275

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

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

Buchungsschluss für die nächste Ausgabe  
ist am 28. März 2024

### **Online-Buchung**

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

Sie haben Fragen zu unserem Stellenmarkt?



### **Ihre Ansprechpartnerin:**

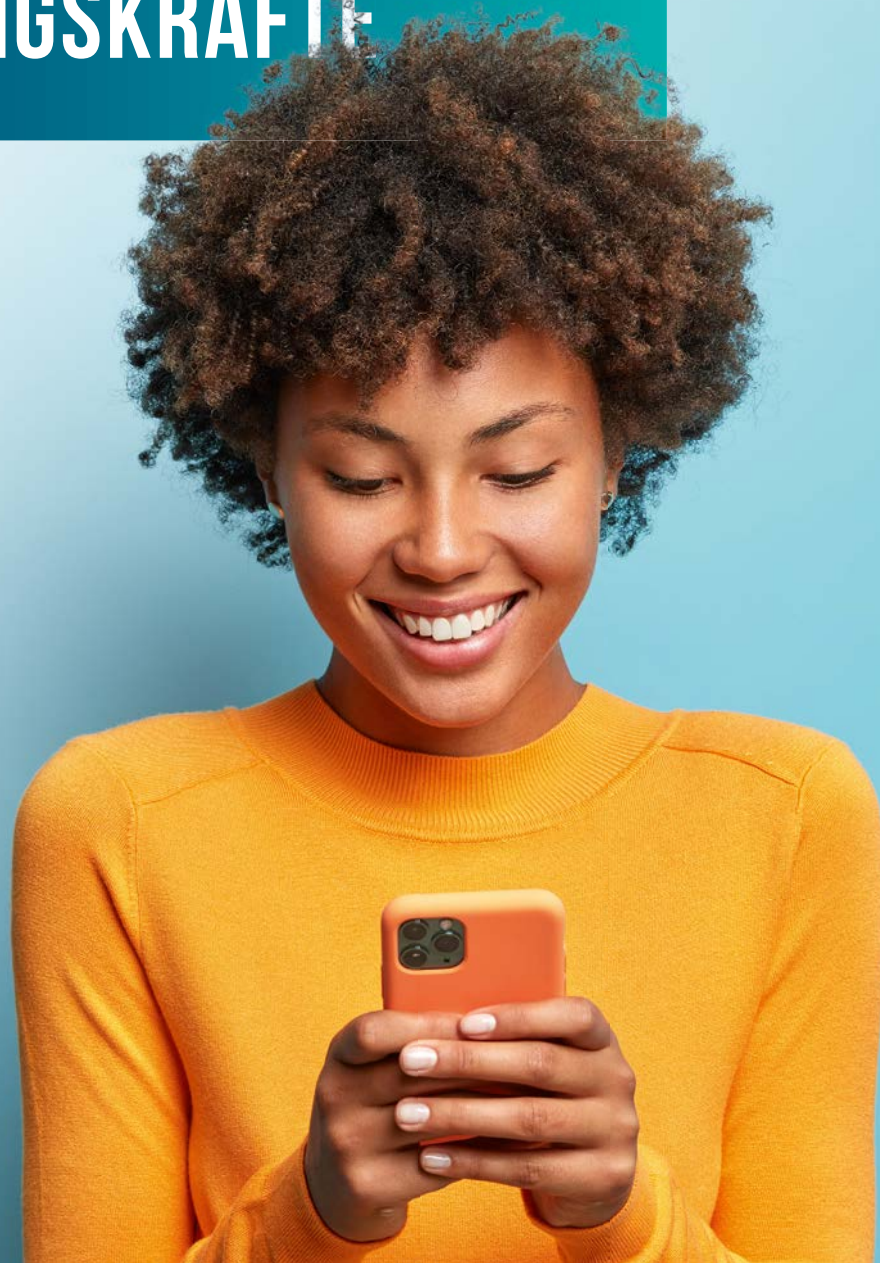
**Eva Hofmann**

Tel. 0931 2791-558

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

**HAUFE.**

# FINDEN STATT SUCHEN: JOBS FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE



## IM HAUFE STELLENMARKT

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



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

# AUSSENANSICHTEN EINES JURISTEN

Das Immobilienrecht ist ein Regelungsdickicht, das etwas gelichtet werden sollte. Insgesamt erweist sich die **REGULIERUNG** aber als ausgewogen und praktikabel.

## AUSSENANSICHTEN DIE KOLUMNE

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

Als mich die Anfrage der Redaktion für diese Kolumne erreichte, dachte ich spontan: Dazu kann ich mangels persönlicher Erfahrungen nichts Sinnvolles beitragen. Gut, ich wohne in Frankfurt am Main, dort sind Immobilien und vor allem deren Preise immer ein Thema. Und Immobilien sind für diese Stadt natürlich sehr prägend, da einige von ihnen besonders hoch sind – was ich mag. Ansonsten habe ich privat und beruflich aber nichts mit dem Immobilienmarkt zu tun.

### IMMOBILIENTHEMEN JEDEN TAG AUF DEM SCHREIBTISCH

Mein zweiter Gedanke war: Ich habe diesen Sektor trotzdem jeden Tag auf dem Schreibtisch. Ich bin Chefredakteur einer juristischen Fachzeitschrift, gleichsam der „Immobilienwirtschaft“ für das Rechtswesen. Womit habe ich da unter anderem zu tun? Mit Gerichtsentscheidungen zum privaten und öffentlichen Baurecht. Mit





dem Streit in der Ampel über die Umsetzung der im Koalitionsvertrag vereinbarten Mietrechtsänderungen. Mit der Grundsteuer, mit baurelevanten DIN-Normen, mit Prospektanforderungen bei Immobilienfonds. Kurzum: mit dem gesamten Spektrum des Immobilienrechts. Eine Erkenntnis daraus lautet: Dieser Wirtschaftszweig ist ganz schön durchreguliert. Ohne Juristen geht nichts in diesem Geschäft. Das ist gut für meine Leserinnen und Leser. Die Leserinnen und Leser der „Immobilienwirtschaft“ bewerten den Umstand vermutlich etwas reservierter.

Als jemand, der die aktuellen Rechtsentwicklungen beobachtet und publizistisch begleitet, ist mir die Diskussion über eine vermeintliche Überregulierung natürlich nicht entgangen. Das ist aber kein exklusives Phänomen dieser Branche. Unternehmen beklagen sich immer über zu viel Bürokratie. Nachvollziehbarerweise wird die Regulierungsdebatte im Immobilienbereich emotionaler geführt als anderswo. Immerhin geht es um einen Sektor von überragender wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Bedeutung. Zudem sind die Rahmenbedingungen derzeit schwierig.

### IMMOBILIENTHEMEN: DIE DISKUSSION BLEIBT SACHLICH

Es überrascht daher nicht, dass auch der Fachdiskurs mit einer gewissen Schärfe geführt wird. Besonders gut zu beobachten – und auch in unseren Zeitschriften nachzulesen – war dies etwa bei den Themen Mietpreisregulierung, energetische Sanierung („Heizungsgesetz“) oder Vergesellschaft-

ung von Wohnungsunternehmen. Man muss aber auch sagen, dass die Diskussion trotz aller Interessengegensätze ganz überwiegend sachlich geführt wird. Die Interessengruppen sind nach meiner Wahrnehmung grundsätzlich in einem konstruktiven Dialog. Ich habe das etwa bei einer Diskussion zwischen dem Präsidenten des Deutschen Mieterbundes und einem Vertreter der Immobilienwirtschaft, die ich moderiert habe, gemerkt. Die beiden haben sich in dem Streitgespräch nichts geschenkt, aber gleichzeitig immer auch Ideen ausgelotet, die die Sache im Sinne aller Beteiligten voranbringen.

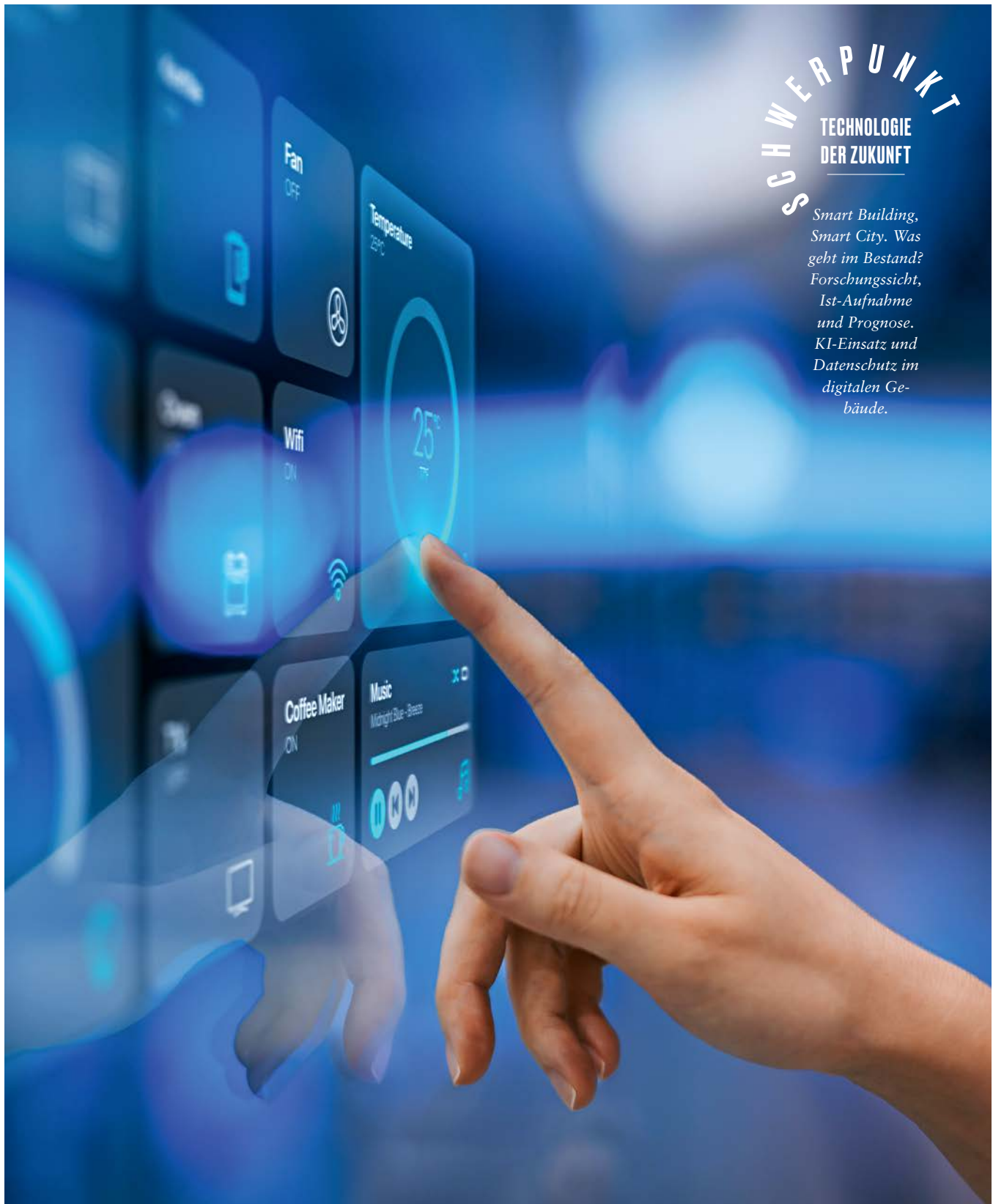
### DER BLICK NACH CHINA ZEIGT: REGULIERUNG IST AUCH GUT

Nochmals zur Regulierung: Hier tut sich derzeit einiges im Sinne der Immobilienwirtschaft, Bund und Länder wollen bei den Bauvorschriften ausmisten und Planungsverfahren erleichtern. Das ist gut, es gibt gewiss einige Normen, die das Bauen unnötig verteuern und erschweren. Unabhängig davon ist die Regulierung der Immobilienwirtschaft aus der juristischen Außenperspektive aber insgesamt durchaus ausgewogen und praktikabel. Und von hohen Baustandards profitieren wir schließlich alle. Außerdem darf man nicht vergessen, dass Regulierung und Bürokratie auch ihr Gutes haben: Sie sind Garanten für verlässliche, nachvollziehbare und faire Entscheidungen. Und das scheint mir, auch mit Blick auf jüngste Entwicklungen etwa in China, im Immobilienbereich nicht ganz unwichtig zu sein. ↗

**TOBIAS FREUDENBERG**  
ist Rechtsanwalt und Chefredakteur der Neuen Juristischen Wochenschrift (NJW), Frankfurt a.M.

**„REGULIERUNG UND BÜROKRATIE HABEN AUCH IHR GUTES: SIE SIND GARANTEN FÜR VERLÄSSLICHE, NACHVOLLZIEHBARE UND FAIRE ENTSCHEIDUNGEN.“**

Tobias Freudenberg



## SCHWERPUNKT TECHNOLOGIE DER ZUKUNFT

*Smart Building,  
Smart City. Was  
geht im Bestand?  
Forschungssicht,  
Ist-Aufnahme  
und Prognose.  
KI-Einsatz und  
Datenschutz im  
digitalen Ge-  
bäude.*

**Berichtspflichten und Lieferkettengesetz**  
Compliance ist eine Unternehmenskunst. Denn Environmental und Social sind die unabdingbar zu schaffenden Voraussetzungen für Governance. Ein forensischer Blick auf die Immobilienbranche von heute.

**Umnutzung als Wohnraumgewinnung**  
Wie geht Konversion in der Marktpraxis? Werden 20 Prozent der Büros nun zu Wohnungen? Doch der Vorschriftendschungel und der Förderungswegfall bremsen die Flächenreserve. Die Investitionssicht.

**Das digitale Angebotsverfahren**  
Ist das der Weg zum optimalen Preis? Wenn alle Interessenten im Netz bieten, müsste das doch den aktuellen Markt so transparent wie möglich darstellen. Den passenden Käufer zu finden, ist oft trotzdem nicht ganz einfach.



## VERLAG

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

## ABONNENTEN-SERVICE UND VERTRIEB

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

## REDAKTION

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

## REDAKTIONSTEAM

Michaela Burgdorf, Jelka Louisa Beule

## BILDREDAKTION

Josephine Kaatz  
hello@josephinekaatz.com

## JOURNALISTEN IM HEFT

Beatrix Boutonnet, Manfred Godek, Richard  
Haimann, Holger Hartwig, Christian Hunziker,  
Norbert Jompertz, Dr. Hans-Dieter Radecke,  
Frank Urbansky, Hans-Jörg Werth

## SO ERREICHEN SIE DIE REDAKTION

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

## GRAFISCHES KONZEPT

formba.de

## LAYOUT

Hanjo Tews

## ANZEIGEN

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

## KEY ACCOUNT MANAGEMENT

Stefan Krause  
Tel.: +49 40 211 165-41  
stefan.krause@haufe-lexware.com  
Michael Reischke  
Tel.: +49 931 2791-543  
michael.reischke@haufe-lexware.com  
Klaus Sturm  
Tel.: +49 931 2791-733  
klaus.sturm@haufe-lexware.com

## STELLENMARKT

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

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

## ANZEIGENDISPOSITION

Jonas Miller  
Tel.: +49 931 2791-457  
jonas.miller@haufe-lexware.com

## ANZEIGENSCHLUSS

jeweils zum 10. des Vormonats  
Aktuelle Informationen zu den Zeitschriften-  
und Online-Angeboten finden Sie unter:  
www.haufe.de/mediacenter

## BEZUGSPREIS

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

## URHEBER- UND VERLAGSRECHTE

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

## BILDNACHWEISE

Titel: gettyimages/Yaorusheng; 08-11 Illustrationen  
AxelPfänder; 08 MIPIM; 09 gettyimages/Claudia Nass;  
10 Fraunhofer IEG; Green Cities; 12 ALDI SÜD Dienst-  
leistungs-SE & Co. oHG; 13 ALDI SÜD Immobili-  
enverwaltungs-GmbH & Co. oHG; 14 ALDI NORD  
Deutschland Stiftung & Co. KG; 15 Lidl Immobilien  
Dienstleistung GmbH & Co.; 16 Rewe Group Deutsch-  
land/Norbert Millauer; 17 Kaufland Stiftung & Co. KG;  
18 Ulf Duda; 20-23 Yvonne Fetz; Aachener SWG; SLTH  
Architekten Thauer Höffgen PartGmbB; Atelier Loidl  
Landschaftsarchitekten Berlin GmbH; Baugenossenschaft  
mehr als wohnen/Ursula Meisser; 26 EBZ/Sascha Krecklau;  
27 Momeni; 40-45 S.d'HALLOY/IMAGE&CO; 54 Nexity  
; 55 Ludivine Boizard/Ville de Paris; 56 Vincent Fillon;  
59 gettyimages/aceshot; 60 gettyimages/piovesempire;  
62 gettyimages/Alatom; 68 gettyimages/ChrisVanLennep-  
Photo; 72 Stéphane Gautier; 73-75 Disneyland Paris;  
78 Commerz Real; 80 Behrensufer DIEAG; Dahm Archi-  
tekten; 81 Dahm Architekten; 91 gettyimages/Jonathan  
Knowles; 95 Schultheis; 96 gettyimages/AGD Beukhof;  
98 gettyimages/gorodenkoff; 101 Arelia; 108 Eike  
Becker\_Architekten/Plomp; 109 gettyimages/stu99/Olga  
Kaya ; 111 gettyimages/3DSculptor; 112 Acquirepad;  
118 gettyimages/ivansmuk; 128 gettyimages/d3sign;  
130 Urban Land Institut ULI / Andreas Franke

Soweit keine Bildquelle vermerkt, wurden uns Personen-  
aufnahmen von den jeweiligen Unternehmen zur Verfü-  
gung gestellt. Andere Bildmotive ohne Nachweis stammen  
aus der Bilddatenbank des Verlags.

## GERICHTSSTAND IST FREIBURG

ISSN: 1614-7375

## ERSCHEINUNGSWEISE

6 x jährlich

## VERBREITETE AUFLAGE

lt. IVW

## DRUCK

Senefelder Misset,  
Doetinchem



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



# ODE AN DAS SCHICKSAL

„Das habe ich noch nie vorher versucht, deshalb bin ich mir völlig sicher, dass ich es schaffe.“ Ein Auftritt im **KINDERCHOR** prägt Sabine Georgi nachhaltig.

In meinem schönsten Kulturerlebnis schreiben wir das Jahr 1986. Damals wurde Carl Orffs „Carmina Burana“ aufgeführt. Eigentlich nichts Besonderes, oder? Für mich schon. Denn zum einen war der Spielort Cottbus – zur Wiedereröffnung des einzigen bespielten Jugendstiltheaters Deutschlands. Auch zählte der Komponist wahrlich nicht zu den Klassikern in DDR-Spielstätten. Handelte es sich doch vielmehr um einen zeitgenössischen Künstler, der bis 1992 in München lebte. Zum anderen durfte als Mitglied des Kinderchors Cottbus sogar ich mitsingen.

Zehn Lenze zählte ich gerade – und dieses Erlebnis prägte mich. Als Erstes mussten wir für diese Aufführung Latein lernen. Dafür bekamen wir extra einen Lehrer. Allein das war schon ungewöhnlich – büffelten wir ansonsten doch alle brav Russisch. Hinzu kam noch der selbst auf Deutsch nicht ganz verständliche Text. Bei der Premiere, natürlich mit Oma und Eltern im Publikum, hat sie mich gepackt – die Ode an das Schicksal. Gemeinsam den Saal mit Musik füllen. Direkt hinter mir schlägt die Pauke. Von vorn blendet gleißendes Licht. Wir singen uns die Seele aus dem Leib. Noch heute verspüre ich Gänsehaut. In dieser echten Gemeinschaft ein magischer Moment.

Vielleicht hat sich auch schon damals mein persönliches Fatum gemeldet und mir den Weg aufgezeigt ...?! Später im Abitur habe ich mich für Architektur interessiert. So viele Male habe ich das Staatstheater gemalt. Sogar in seinem Eiscafé habe ich gearbeitet. Ich erlebte hautnah, wie glücklich Kultur allabendlich macht. Solche Spielstätten sind von unschätzbarem Wert für unsere Städte. Die richtigen Immobilien mit der richtigen Nutzung machen Menschen glücklich. Auch wirtschaftlich sind sie spannend. Das habe ich dann nach der Wende beim Monopolspielen gelernt. Ich war unschlagbar.

Aus diesem Erleben weiß ich bis heute, dass ich vieles schaffen kann, wenn ich es will. Mehrfach war mir die völlige Abstinenz jeglichen musikalischen Talents bescheinigt worden. Trotzdem trat ich mit dem Chor auf. Seitdem halte ich es mit der Hummel, die nicht weiß, dass sie nicht fliegen kann, und mit Pipi Langstrumpf: „Das habe ich noch nie vorher versucht, deshalb bin ich mir völlig sicher, dass ich es schaffe.“ Hätte ich gewusst, welche großartige Reise noch vor mir liegt ... ich hätte damals die Ode an das Schicksal noch lauter gesungen. ↙



**SABINE GEORGI**  
ist Geschäftsführerin des Urban Land Institute (ULI) Deutschland/Österreich/Schweiz

**mipim**<sup>®</sup>

# The Global Urban Festival

Pre-opening 11 March

**12-15 March 2024**

Palais des Festivals, Cannes, France

**Through a unique, urban festival lasting 4 days in Cannes,** MIPIM influences and accelerates the transformation of the built environment, welcoming diverse individuals and businesses.

**MIPIM connects and inspires** the real estate community, investors, end users, tech innovators and civic leaders to help forge more sustainable, liveable, and prosperous places for all.

**To catalyse concrete solutions,** MIPIM combines face-to-face discussions, networking events and thought-leadership with development opportunities and access to global capital.

**Be a part of MIPIM**

Built by



In the business of  
building businesses

**mipim.com**



**kleinanzeigen**  
Immobilien

Große Wirkung



# Erfolg ohne Barrieren.

Mehr Sichtbarkeit mit flexiblen Konditionen  
und transparenten Preisen.