

# IMMO ZEIT



IMMOEBS

Dezember 2016  
25. Jahrgang

Der Einfluss der Flüchtlingskrise auf  
deutsche Immobilienmärkte  
Prof. Jan Mutl, PhD

Probleme der sozial-räumlichen  
Unterbringung von Flüchtlingen  
Prof. Dr. Jürgen Friedrichs

Migration als Impuls für die  
soziale Wohnraumfrage  
Peter Haslinger, Simon Takasaki

»Starhomes Duplex«: Ein Konzept für flexibles  
und integratives Wohnen mit Nachhaltigkeit  
Frank Vierkötter

PopUp-Wohnen als Konzept zur Unterbringung  
von Flüchtlingen in ein funktionierendes  
Wohnquartier  
Marion Schmitz-Stadtfeld



## GRUSSWORT

Liebe Alumni,

für die aktuelle Ausgabe der IMMOZEIT haben wir das Thema »INTEGRATION« gewählt und wollen unter anderem die Frage aufgreifen, wie man aus immobilienwirtschaftlicher, stadtplanerischer und architektonischer Sicht zu einer gelungenen Integration von Flüchtlingen beitragen kann.

Zunächst analysiert Professor Jan Mutl den mittelfristigen Einfluss der Migration auf die Mietpreise und Leerstände der 50 bevölkerungsreichsten Gemeinden Deutschlands. Er und sein Team haben festgestellt, dass die Flüchtlingskrise aus immobilienwirtschaftlicher Sicht für viele deutsche Großstädte eine Chance ist. Lediglich in bestimmten Migrations-»Hotspots«, die auch eine hohe innerdeutsche Wanderbewegung verzeichnen, wird sich der bereits bestehende deutliche Wohnungsmangel durch den Zuzug von Flüchtlingen weiter verstärken.

Der Stadtsoziologe Professor Jürgen Friedrichs beschäftigt sich seit vielen Jahren mit den Zusammenhängen zwischen gebauter Umgebung und sozialen Strukturen. Er thematisiert die Probleme der sozial-räumlichen Unterbringung von Flüchtlingen in Folgeunterkünften, also jenen Einrichtungen, die nach den Erstaufnahmen in Turnhallen oder ehemaligen Baumärkten folgen. Er geht davon aus, dass diese eine erste und wichtige Stufe und Voraussetzung zur weiteren sprachlichen, beruflichen, sozialen und normativen Integration von Flüchtlingen sind.

Hier setzen Peter Haslinger und Simon Takasaki an. Sie erarbeiteten Vorschläge für alternative, innovative und prototypische Formen des Wohnens für Flüchtlinge und sehen die Migration als Impuls für die soziale Wohnraumfrage, denn die Brisanz des Themas Wohnen und gerade des einfachen Wohnens betrifft nicht nur die Gruppe der Geflüchteten, sondern

immer mehr auch die Einkommensschwachen und die Mittelschicht.

Die Einbettung der Unterbringung von Flüchtlingen in ein funktionierendes Wohnquartier bei gleichzeitiger Berücksichtigung guter baulicher, sozialer und ökologischer Standards ist das Ziel der Arbeit von Marion Schmitz-Stadtfeld, Leiterin der Koordinierungsstelle Integrierte Flüchtlingsansiedlung der Nassauischen Heimstätte/NH Projektstadt. Mit »CUBITY« stellt sie ein experimentelles Wohnkonzept vor, das gemeinschaftlichen und kostengünstigen Wohnraum für Studierende mit und ohne Fluchthintergrund bietet.

Auch das Team der INTERHOMES AG hat eine Lösung für kurzfristig verfügbaren, preiswert erstellbaren und nachhaltigen Wohnraum für Flüchtlingsfamilien gesucht und setzt dabei konkret auf gewachsene Wohngebiete, damit keine Ghettoisierung entstehen kann. Entstanden ist das Konzept »Starthomes Duplex«, mit wenig Landverbrauch in urbaner Verdichtung, das sich innerhalb von vier bis sechs Monaten verwirklichen lässt.

Selbstverständlich berichten wir auch über das 25-jährige Jubiläum, das IMMOEBS diesen Sommer mit Mitgliederversammlung, ImmobilienForum und Gala in Berlin gefeiert hat. Unser Dank gilt unseren Fördermitgliedern und Sponsoren, die uns tatkräftig und spendenfreudig bei diesen und auch vielen anderen Veranstaltungen unterstützt haben.

Wir danken aber auch all denjenigen, die in unserem Verein ehrenamtlich eine enorme Leistung erbringen. Und nicht zu vergessen allen Beteiligten, die sich bei der Erstellung dieser IMMOZEIT eingebracht haben, allen voran unseren Gastautoren.

Wir wünschen eine spannende Lektüre und würden uns freuen, Meinungen und Anregungen zur IMMOZEIT unter immozeit@immoebs.de zu erhalten!

## EDITORIAL

Vorwort

Gemäß UN-Flüchtlingshochkommissariat (UNHCR) sind zur Zeit weltweit über 65 Millionen Menschen auf der Flucht vor Kriegen, Konflikten, Verfolgung und Armut. Statistisch ist damit, gemessen an einer Weltbevölkerung von 7,349 Milliarden Menschen, jeder 113. Mensch entweder asylsuchend, binnenvertrieben oder Flüchtling. Anders ausgedrückt: Die Zahl der Menschen auf der Flucht ist in etwa so groß wie die Einwohnerzahlen von Großbritannien, Frankreich oder Italien. Die Hälfte davon sind Kinder.

Kaum ein Thema beschäftigt private und öffentliche Diskussionen in Deutschland derzeit so sehr wie die Flüchtlingsdebatte. Dabei gerät oft in Vergessenheit, dass Deutschland nicht zum ersten Mal eine massive Zuwanderung erlebt. Schon lange wandern Menschen nach Deutschland ein.

Erinnert sei nur an die jüngere Geschichte: So flohen zum Ende des 2. Weltkriegs 14 Millionen Deutschstämmige in Richtung Westen. 1950 zählte man 12,5 Millionen Vertriebene in der Bundesrepublik und der DDR. Seither kamen noch einmal rund 4,5 Millionen Spätaussiedler nach Deutschland, von denen 3,1 Millionen weiterhin hier leben.

Zwischen 1949 und 1961 überquerten 2,7 Millionen Menschen die deutsch-deutsche Grenze, und trotz des Mauerbaus und massiver Grenzsicherung gelang es später noch immer rund 700.000 Menschen, die DDR zu verlassen.

Mit dem Anwerbeabkommen von 1955 kamen 14 Millionen sogenannte Gastarbeiter nach Deutschland, von denen die Mehrheit zwar wieder in ihre Heimat zurückkehrte, viele aber auch blieben und ihre Familienangehörigen

nachholten, insbesondere aus der Türkei, Italien und Jugoslawien.

Deutschland kann also auf reichhaltige Erfahrungen mit Zuwanderung zurückgreifen. Und diese zeigen, dass Integration zwar vornehmlich über Sprache, Bildung und Arbeit erfolgt, nicht zuletzt aber auch die Wohnsituation darüber entscheidet, ob Integration gelingt.

Die eigentliche Herausforderung besteht aber nicht in der Erstaufnahme, sondern in der langfristigen Versorgung mit Wohnraum derjenigen Flüchtlinge, die hier bleiben werden.

Dass monofunktionale Großsiedlungen, wie sie in Form von Banlieues am Stadtrand von Paris und Brüssel entstanden sind, nicht zur Integration beitragen, sondern zu erheblichen Problemen führen, ist zwischenzeitlich erwiesen. Gefragt ist vielmehr die kleinteilige und angemessene Unterbringung von Migranten in den Städten selbst, gleichsam in der Mitte der Gesellschaft. Denn je kleiner die Zahl der Migranten ist, die in einem Wohngebiet angesiedelt wird, desto niedriger ist nicht nur der Widerstand in der Bevölkerung, sondern desto eher besteht auch die Bereitschaft, diesen Menschen zu helfen und sie zu integrieren. Und, da Integration keine Einbahnstraße ist, wird auch die Notwendigkeit für Migranten selbst, sich zu integrieren, größer.

Doch auf den Wohnungsmärkten vieler Städte lastet schon jetzt ein enormer Druck, weil es dort ohnehin zu wenig bezahlbaren Wohnraum gibt. So kann die Migration, wie Peter Haslinger und Simon Takasaki in dieser Ausgabe der IMMOZEIT ausführen, zu einem Impuls für die soziale Wohnraumfrage werden: Denn »Krisen offenbaren Möglichkeiten, Dinge zu hinterfragen, neu zu ordnen und quer zu denken.« Aus

der Frage, wie Flüchtlinge menschenwürdig und dabei gleichzeitig flexibel und kostengünstig untergebracht werden können, sollte sich die Frage nach der »sozial verträglichen, gerechten, integrativen Stadt« entwickeln.

Der Immobilienwirtschaft kommt hierbei eine große Verantwortung zu, steht die Idee einer sozialen und integrativen Stadt doch den marktwirtschaftlich gesteuerten Immobilienmärkten gegenüber. Gefragt sind kreative und innovative Lösungsansätze, denn um mit dem Architekturkritiker Sigfried Giedion zu schließen: »Der Stand einer Kultur hängt davon ab, bis zu welchem Grad eine chaotische Masse in eine integrierte, lebendige Gemeinschaft verwandelt werden kann.«

Ihr  
Fred Siebken

**»DER STAND EINER KULTUR HÄNGT DAVON AB, BIS ZU WELCHEM GRAD EINE CHAOTISCHE MASSE IN EINE INTEGRIERTE, LEBENDIGE GEMEINSCHAFT VERWandelt WERDEN KANN.«  
SIGFRIED GIEDION**



# INHALT 2/2016



## Schwerpunktthema Integration

- 8** Der Einfluss der Flüchtlingskrise auf deutsche Immobilienmärkte  
Prof. Jan Mutl, PhD
- 14** Probleme der sozial-räumlichen Unterbringung von Flüchtlingen  
Prof. Dr. Jürgen Friedrichs
- 18** Migration als Impuls für die soziale Wohnraumfrage  
Peter Haslinger,  
Simon Takasaki
- 22** »Starthomes Duplex«: Ein Konzept für flexibles und integratives Wohnen mit Nachhaltigkeit  
Frank Vierkötter
- 26** PopUp-Wohnen als Konzept zur Unterbringung von Flüchtlingen in ein funktionierendes Wohnquartier  
Marion Schmitz-Stadtfeld



## Lifelong Learning

- 32** Neues von der IRE|BS Immobilienakademie  
Prof. Dr. Tobias Just
- 33** Neubau einer Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge in Berlin-Mitte  
Alexander Schober
- 34** Temporäre Umnutzung einer leerstehenden Büroimmobilie in eine Flüchtlingsunterkunft mit anschließender Wohnentwicklung  
Berkan Genç, Daniel Hüsgen,  
Johannes Nußbaum, Stefan Tophinke
- 35** EMPIRE – Internationales Studienprogramm für Führungskräfte ab Mai 2017  
Sandra Paasche
- 36** 12. IRE|BS Immobilien-Symposium  
Jörg R. Lammersen
- 38** Neues vom EBS Real Estate Management Institute  
Prof. Jan Mutl, PHD



## Karriereförderung

- 44** Neue Wege in der Karriereförderung  
Catharina Meyer
- 46** Interview mit einem IMMOMENT-Tandem  
Catharina Meyer
- 48** Unsere Tandemfahrt: ein Erfahrungsbericht  
Andreas Schulten und  
Dr. Daniel Landgraf



## Netzwerk

- 52** designfunktion Fördermitglieder-Firmenportrait
- 54** COMMERZ REAL AG Fördermitglieder-Firmenportrait



## IMMOEBS-Veranstaltungen

- 58** AK Berlin-Brandenburg
- 62** AK Nord
- 63** AK Nürnberg
- 64** AK Rhein-Main
- 72** AK Rhein-Ruhr
- 78** AK Stuttgart
- 80** AK Österreich



## Intern

- 84** 26. Mitgliederversammlung
- 86** 25. IMMOEBS ImmobilienForum
- 89** 25 Jahre IMMOEBS – Die Jubiläums-Gala
- 92** 20. IMMOEBS Golf trophy 2016
- 93** EXPO REAL 2016
- 94** IMMOEBS Imagebroschüre
- 96** Übersicht über die Vorstände und AK-Leiter
- 98** Impressum

# TITELTHEMA INTEGRA- TION

- 8 [Der Einfluss der Flüchtlingskrise auf deutsche Immobilienmärkte](#)  
Prof. Jan Mutl, PhD
- 14 [Probleme der sozial-räumlichen Unterbringung von Flüchtlingen](#)  
Prof. Dr. Jürgen Friedrichs
- 18 [Migration als Impuls für die soziale Wohnraumfrage](#)  
Peter Haslinger, Simon Takasaki
- 22 [»Starthomes Duplex«: Ein Konzept für flexibles und integratives Wohnen mit Nachhaltigkeit](#)  
Frank Vierkötter
- 26 [PopUp-Wohnen als Konzept zur Unterbringung von Flüchtlingen in ein funktionierendes Wohnquartier](#)  
Marion Schmitz-Stadtfeld

# DER EINFLUSS DER FLÜCHTLINGSKRISE AUF DEUTSCHE IMMOBILIENMÄRKTE

A: Prof. Jan Mutl, PhD

Seit Jahren wird immer wieder über den demographischen Wandel gesprochen. Das führt dazu, dass dieses Phänomen mit der Zeit für uns subjektiv an Brisanz verliert. Psychologisch ist es wie mit allen langfristigen Trends, wie zum Beispiel der Erderwärmung: Dem Einzelnen fehlt oft die Vorstellungskraft, die Konsequenzen wirklich wahrzunehmen. Dass wir in Deutschland älter werden und die Bevölkerungszahl abnimmt, akzeptieren alle. Weil wir dies aber seit Jahren hören, ohne bislang in unserer direkten Umgebung Anzeichen dafür zu sehen, wird es uns in den nächsten Jahren dennoch überraschen.

Noch vor der großen Migrationswelle im Jahr 2015 gingen die demographischen Prognosen von einer jährlichen Zuwanderung von circa 100.000 Personen aus. Dieser Annahme zu-

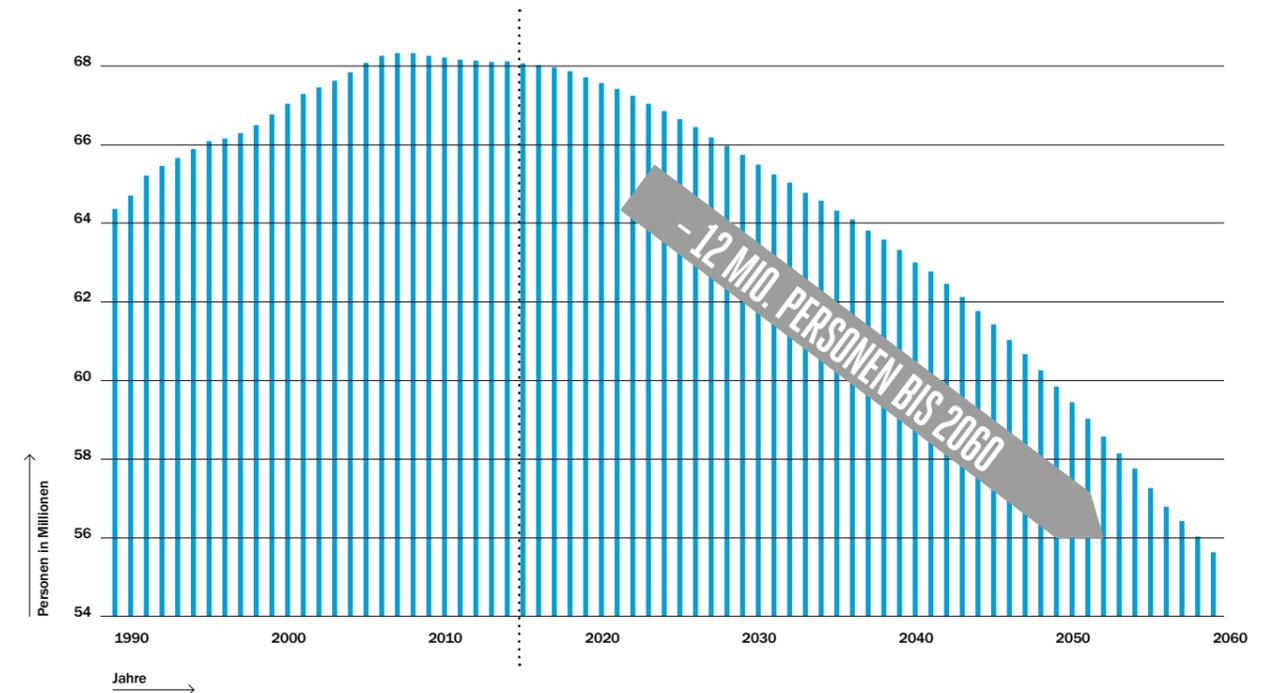
folge besagt die letzte Bevölkerungsprognose des Statistischen Bundesamts von 2015, dass in Deutschland 2060 circa 12 Millionen weniger Erwachsene leben werden. Rein rechnerisch sollte es danach möglich sein, in Deutschland in den nächsten 45 Jahren Platz für eine ähnlich große Gruppe von Migranten zu finden. Dadurch könnten wir – als grobe Einschätzung – eine jährliche Zuwanderung von 350–400 Tausend Personen verkraften, ohne negative Konsequenzen für den Wohnimmobilienmarkt, zum Beispiel einen rasanten Mietpreisanstieg, befürchten zu müssen.<sup>1</sup> (siehe Abbildung 1)

Zudem ist die Bevölkerung nicht statisch, sondern bewegt sich auch innerhalb Deutschlands. Wie der demographische Wandel begleitet uns das Thema »Landflucht« seit einigen Jahren. So könnten im Prinzip auch in Zukunft

große Ballungszentren auf Kosten kleinerer Gemeinden wachsen. Trotz des Gesamt-Populationsrückgangs. Jedoch trifft dies nicht zu. Ein schneller Blick auf die Prognosen (z. B. BBSR 2012, mit 200.000 Wanderungssaldo p. a.) verrät, das auch sämtliche A-Städte, wie z. B. Frankfurt, in Zukunft mit schrumpfender Bevölkerung rechnen müssen. (siehe Abbildung 2)

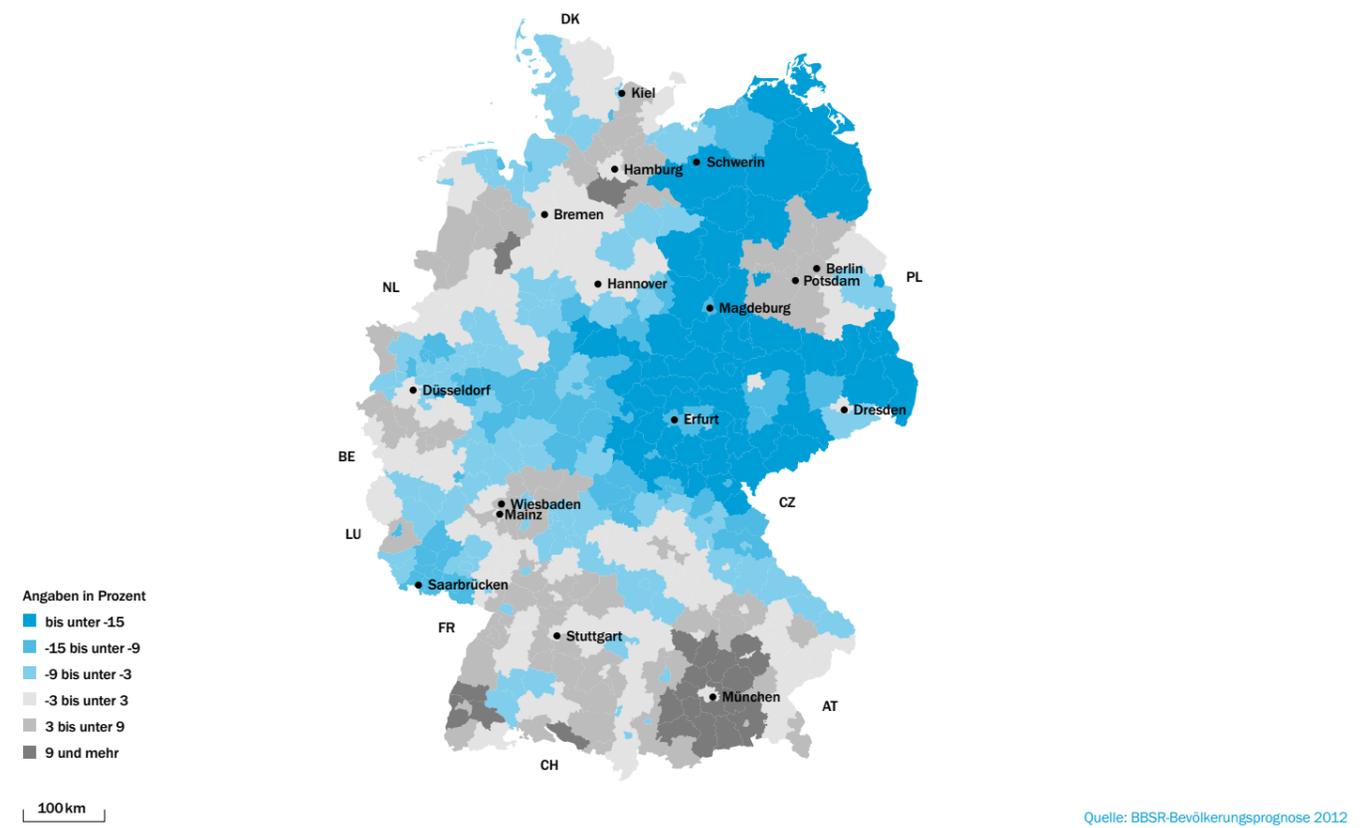
<sup>1</sup> 12 Mio./45 Jahren=250 Tausend pro Jahr plus 100 Tausend Saldo, die als Annahme hinter den Prognosen steht. Zum Vergleich, BBSR (2015) erwähnt: »Dann müssten jedes Jahr Nettowanderungsgewinne von ca. 400.000 Personen erzielt werden, um die Bevölkerungszahl konstant zu halten.« (S. 8)

ABB. 1: BEVÖLKERUNGSPROGNOSE BEI 100.000 JÄHRLICH POSITIVEM MIGRATIONSSALDO APPARTEMENTRELEVANTE ALTERSGRUPPE: PERSONEN ÜBER 18 JAHREN



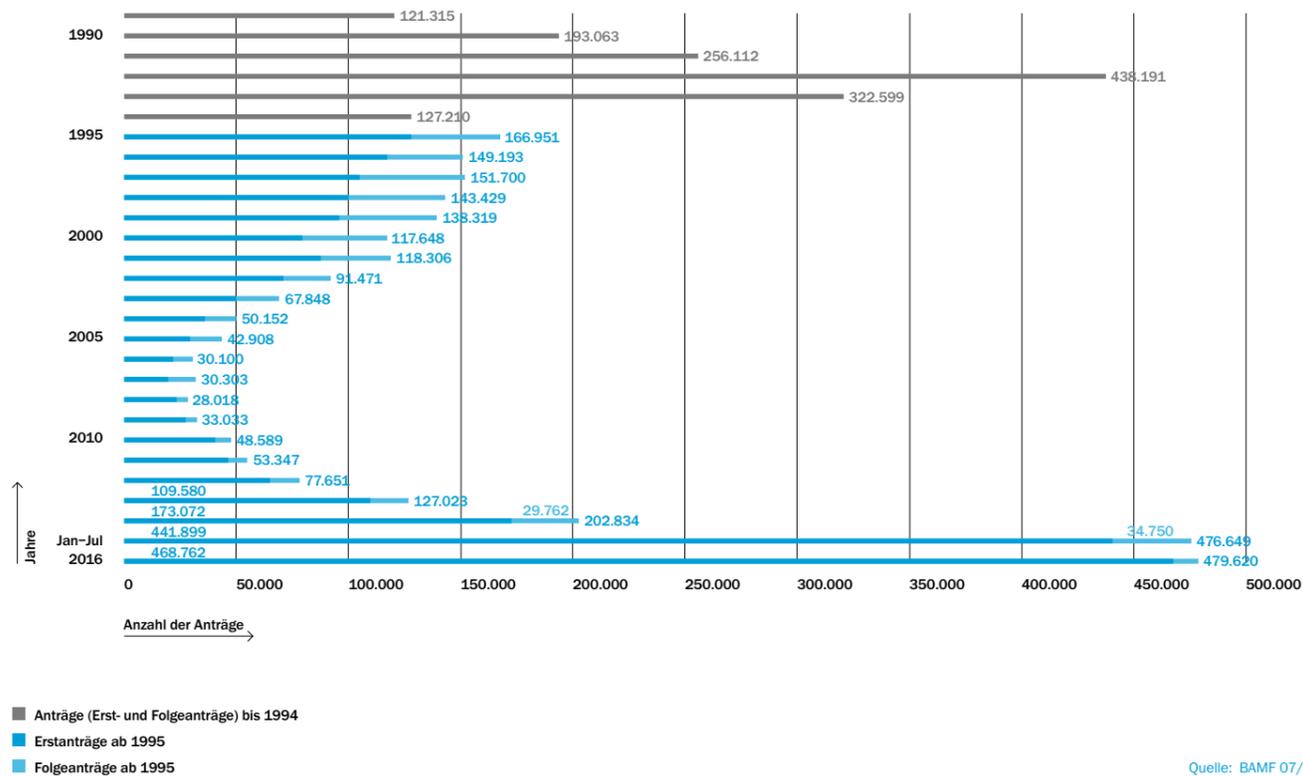
Quelle: Statistisches Bundesamt (2015)

ABB. 2: VERÄNDERUNG DER BEVÖLKERUNGSZAHL 2012–2035

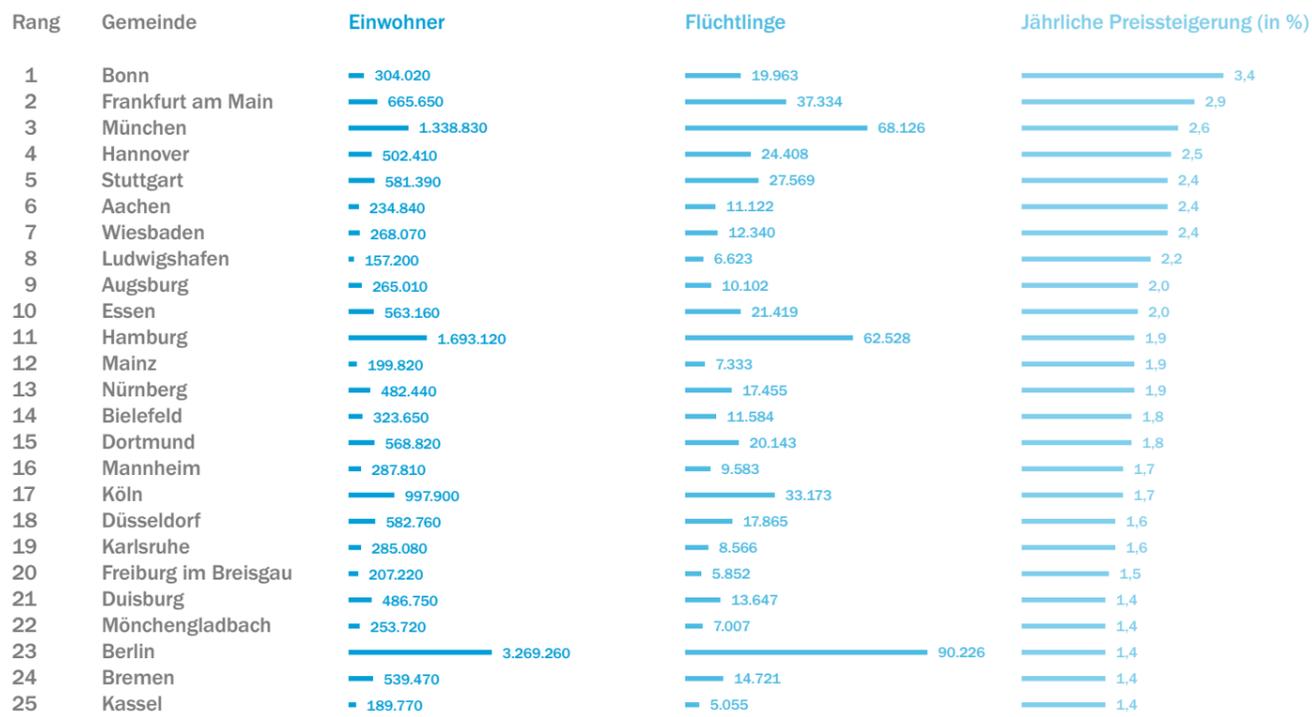


Quelle: BBSR-Bevölkerungsprognose 2012

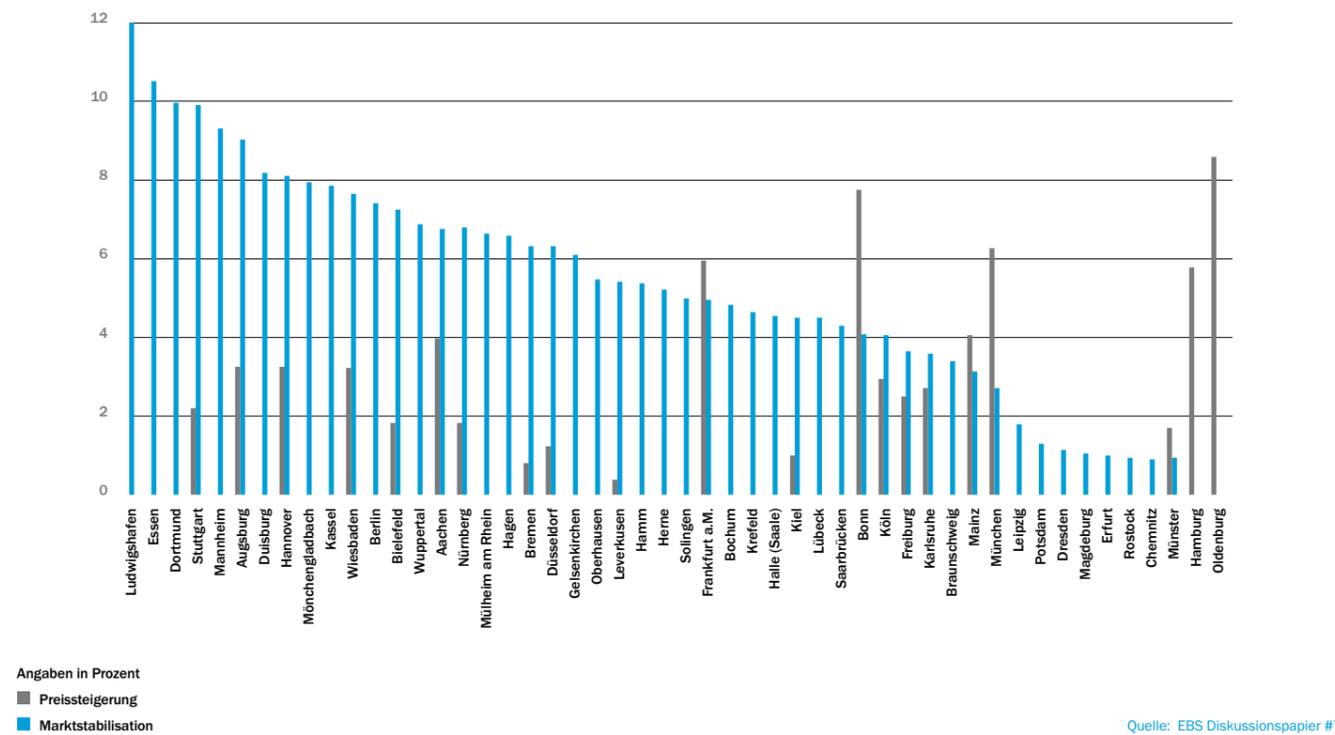
### ABB. 3: ANTRÄGE (ERST- UND FOLGEANTRÄGE)



### ABB. 4: JÄHRLICHE MIETSTEIGERUNG MIT 500 TAUSEND MIGRANTEN PRO JAHR



### ABB. 5: MARKTSTABILISIERUNG<sup>3</sup> UND PREISSTEIGERUNG BEI 1,5 MILLIONEN FLÜCHTLINGEN



**»DIE REALITÄT IST NICHT SO EINFACH, WIE ES SICH IN EINEM MATHEMATISCHEN MODELL DARSTELLEN LÄSST. MIGRATION POLARISIERT, WIE ES DIE JETZIGEN POLITISCHEN DISKUSSIONEN UND WAHLERGEBNISSE DEUTLICH BEWEISEN.«**

In diesem Zusammenhang sind die Zahlen der Flüchtlingswelle 2015 heute weniger besorgniserregend, als dies Ende letzten Jahres der Fall war. Wir haben uns damals die unterschiedlichen Szenarien angeschaut und durchgerechnet.<sup>2</sup> Mit 500 Tausend Migranten pro Jahr gibt es in Deutschland nur acht Städte, in denen das zusätzliche Populationswachstum zu einer Mietsteigerung über die »SolI-Inflationsrate« von 2% führen könnte. Bei dieser Berechnung ist der Populationsrückgang durch den demographischen Wandel nicht berücksichtigt. So betrachtet komme ich zu der Einschätzung, dass rein wohnungsmarkttechnisch ein jährlicher Zuzug von bis zu 900 Tausend Menschen zu verkraften sein sollte. (siehe Abbildung 3)

gend Wohnraum gibt, zweitrangig. Zwei Aspekte bleiben für uns in der Immobilienbranche diskussionswürdig. Erstens: Wie kann sichergestellt werden, dass es nicht zu Ghettoisierung kommt? Und zweitens: Wie erschwinglich bleibt Wohnraum in Zukunft?

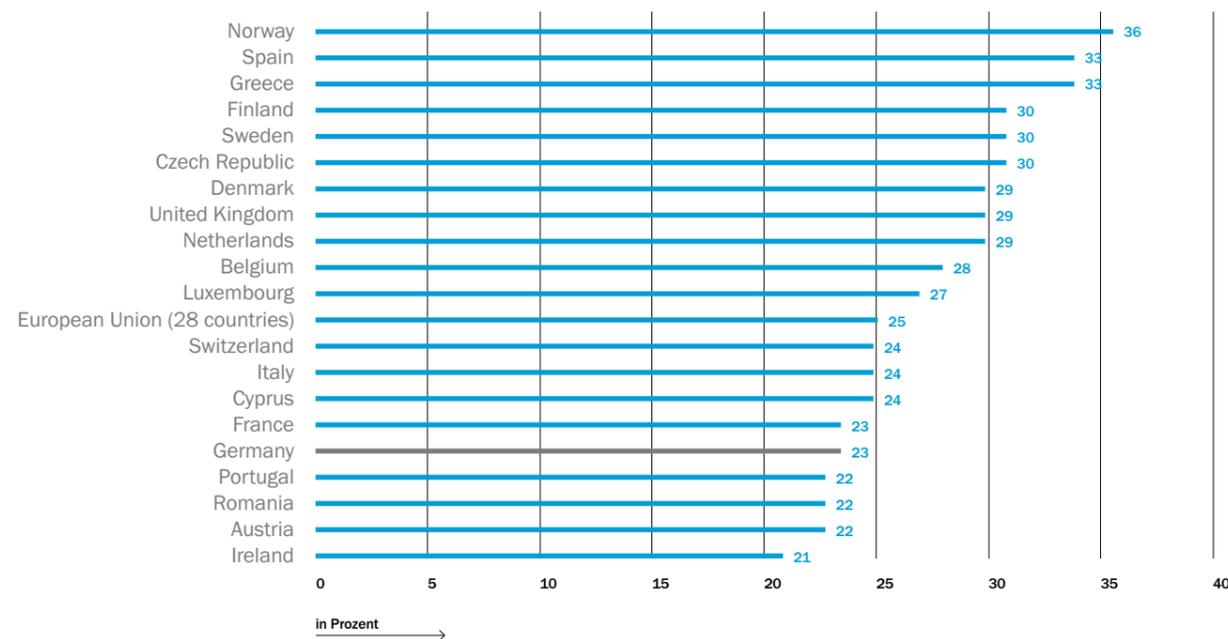
In Umkehrschluss würden viele regionale Märkte ohne Migranten in Zukunft schrumpfen, und ein Populationsrückgang von 10 oder mehr Prozent bleibt nicht nur ein Phänomen der ostdeutschen Provinz. So gesehen könnten »die Flüchtlinge« durchaus einen positiven oder »marktstabilisierenden« Einfluss haben.

Die Realität ist nicht so einfach, wie es sich in einem mathematischen Modell darstellen lässt. Migration polarisiert, wie es die jetzigen politischen Diskussionen und Wahlergebnisse deutlich beweisen. Es gibt mögliche positive Effekte von Migration. Diese lassen sich aber nur dann verwirklichen, wenn die Migranten gesellschaftlich und am Arbeitsmarkt integriert sind. Die entscheidende Frage ist, ob in Zukunft Vorstadtghettos nach französischem oder belgischem Vorbild auch in Deutschland entstehen könnten, oder ob Migranten sich produktiv in die deutsche Gesellschaft eingliedern, wie zum Beispiel irische Immigranten zu Beginn des 20. Jahrhunderts in den USA. Übrigens gab es damals ebenfalls ein glaubensbasiertes Misstrauen – zwischen Protestanten und Katholiken. Daher sind die Diskussionen, ob es hier genü-

Beide Aspekte haben meiner Meinung nach eine gemeinsame Ursache. Erfahrungsgemäß siedeln sich Migranten in Stadtteilen mit hohem Ausländeranteil an und so kommt es zu Ghettoisierung mit allen negativen Konsequenzen. Dies kommt aber auch deshalb zustande, weil Migranten sich oft allein innerhalb des Niedrig-Mietsegments bewegen können. Aus diesem Grund ist die Erhaltung von erschwinglichem Wohnraum ein wichtiges Instrument zur Vorbeugung von Ghettoisierung im Zuge der Immigration. Und zwar in mehreren Stadtteilen und nicht nur in wenigen Randbezirken. Wie erschwinglich ist Wohnen in Deutschland? An sich eine offene Frage. Wir sehen hier keinen Grund zur Panik. Im europäischen Vergleich ist Wohnen in Deutschland relativ erschwinglich, und dies ist auch einer der Gründe des Wettbewerbsvorteils für die deutsche Wirtschaft im internationalen Vergleich. (siehe Abbildung 6)

<sup>2</sup> EBS Diskussionspapier #7, [www.ebs-remi.de/ebs-diskussionspapiere](http://www.ebs-remi.de/ebs-diskussionspapiere)  
<sup>3</sup> Marktstabilisator entspricht Bevölkerungswachstum multipliziert mit durchschnittlicher Wohnungsbelegung und Mietpreiselastizität.

## ABB. 6: AUSGABEN FÜR WOHNEN IM VERGLEICH ZUM EUROPÄISCHEN AUSLAND



Quelle: Eurostat

Das theoretische Rüstungswerk wie die New Economic Geography-Theorien beschreiben Agglomerations- und Disagglomerationseffekte, die Stadtwachstum bedingen. Produktionsvorteile, wie Clustereffekte, führen durch Standortvorteile für Firmen in großen Agglomerationen zu weiterem, potenziell unendlichem Wachstum. Dagegen wirken Disagglomerationseffekte, besonders die Knappheit der lokalen Ressourcen, wie Wohnraum und Grundstücke, die ultimativ zu einem Gleichgewicht führen.

Die Mietpreissteigerung dämpft den Wachstumsdruck auf größere Ballungszentren und schafft somit eine Überlebenschance für kleinere Städte und Gemeinden. Staatliche Regulatorik, die auf eine Reduktion der Mietbelastung abzielt, wie zum Beispiel die Mietpreisbremse, führt somit zu einem langfristig gesteigerten demographischen Wachstumsdruck auf die Immobilienmärkte. Im Umkehrschluss führen Mietpreise auf einem sehr hohen Niveau zu einem Wachstumsstopp.

Vor diesem Hintergrund müssen wir uns vorrangig mit Erschwinglichkeit auf lokaler Ebene beschäftigen. Hinter vergleichbarem, gutem nationalen Durchschnitt verbergen sich große regionale Unterschiede. Hierzu ist es relevanter, die Erschwinglichkeit auf Stadt und Stadtteilebene zu betrachten. Als Beispiel haben wir uns die Stadt München näher angeschaut. Hier zeigt die Analyse, dass es bei einem Einkommen im unteren Drittel der Einkommensverteilung in München, je nach Stadtteil, zu

einer Mietbelastung zwischen 34 und 54 Prozent des verfügbaren Einkommens kommt. In mehr als der Hälfte der Bezirke bleibt aber die Belastung unter dem Niveau von 40 Prozent, was für viele als zumutbar gilt. (siehe Abbildung 7)

Als Fazit halten wir fest, dass das Motto »Wir schaffen das« an der Aufnahmefähigkeit des Wohnungsmarktes nicht scheitern wird. Es ist allerdings nicht selbstverständlich, dass die Integration von Flüchtlingen in Deutschland von alleine »zu schaffen« ist. Was den Wohnungsmarkt betrifft, werden uns in Zukunft die Themen Erschwinglichkeit und Ghettoisierung begleiten. Wir sehen in den großen Ballungszentren gegenwärtig (noch) keinen Grund zur Besorgnis. Die Situation muss aber weiter beobachtet werden.

**»ALS FAZIT HALTEN WIR FEST, DASS DAS MOTTO »WIR SCHAFFEN DAS« AN DER AUFNAHMEFÄHIGKEIT DES WOHNUNGSMARKTES NICHT SCHEITERN WIRD.«**

## ABB. 7: ERSCHWINGLICHKEIT DER STADTEILE VON MÜNCHEN



### Quellen

- Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) (2016): Aktuelle Zahlen zu Asyl, Ausgabe Juli 2016. URL: [http://www.bamf.de/SharedDocs/Anlagen/DE/Downloads/Infothek/Statistik/Asyl/aktuelle-zahlen-zu-asyl-juli-2016.pdf;jsessionid=A819C1769CFAD7358511052B20FFBA63.1\\_cid359?\\_\\_blob=publicationFile](http://www.bamf.de/SharedDocs/Anlagen/DE/Downloads/Infothek/Statistik/Asyl/aktuelle-zahlen-zu-asyl-juli-2016.pdf;jsessionid=A819C1769CFAD7358511052B20FFBA63.1_cid359?__blob=publicationFile)
- Mutl, J., Kirchhain, H. (2015): Der Einfluss der Flüchtlingskrise auf die größten deutschen Immobilienmärkte, EBS Diskussionspapiere #7, URL: <http://www.ebs-remi.de/diskussionspapiere/>
- Mense, Andreas, Eva Lohse, Jan Mutl, Heiko Kirchhain, Reiner Braun und Andreas Dombret (2016): Steigende Immobilienpreise und steigende Wohnungsnot: Wohnungsmarkt aus dem Gleichgewicht?, ifo Schnelldienst 69(16): 3–25, <https://www.cesifo-group.de/ifoHome/publications/journals/ifo-Schnelldienst/Archiv/sd2016.html>.
- BBSR-Bevölkerungsprognose 2012 bis 2035/ Zensus Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, 31.12.2012 Bearbeitung: C. Schlömer

Prof. Mutl lehrt und forscht seit 2011 im Bereich Immobilienökonomie an der EBS Business School und gehört dem Direktorium des EBS REMI seitdem an. Er lebt in seiner Wahlheimatstadt Frankfurt, ist verheiratet und Vater von zwei Kindern. Seine Forschungsschwerpunkte liegen in den Bereichen der empirischen Wirtschaftsforschung, insbesondere mit Immobilienbezug, sowie in theoretischer Ökonometrie, wo er an statistischen Methoden für Raum-, Zeit- und Paneldatenmodelle arbeitet. Diese entwickelte er während seiner beruflichen Stationen u. a. am Institute for Advanced Studies, Wien, sowie an der Goethe-Universität, Frankfurt. Seine Forschungsarbeiten wurden beispielsweise im »The Econometrics Journal« und »Journal of Real Estate Research« veröffentlicht und spiegeln sich in seiner Tätigkeit als Gutachter für das »Journal of Econometrics« und das »International Economic Review« wider. Vor der Verleihung seines Doktorgrades an der University of Maryland College Park, USA, im Jahr 2006 erlangte Prof. Mutl seinen Master in Economics an der Central European University/University of Essex. Zuvor absolvierte er seinen Bachelor in Mathematik an der Masaryk University in seiner tschechischen Heimat mit Auszeichnung.



# PROBLEME DER SOZIAL-RÄUMLICHEN UNTERBRINGUNG VON FLÜCHTLINGEN

A: Prof. Dr. Jürgen Friedrichs

Mit der steigenden Zahl der Flüchtlinge, kulminierend im zweiten Halbjahr 2015, gerieten die Kommunen unter einen ständig zunehmenden Druck, die Flüchtlinge unterzubringen. Zugleich verschärfte sich die Diskussion über die Größe und Standorte solcher Unterkünfte. Das gilt vor allem für die Folgeunterkünfte, also Einrichtungen, in die die Flüchtlinge nach der Erstaufnahme, oft einer Turnhalle oder einem ehemaligen Baumarkt, untergebracht wurden.

Warum entstand und besteht diese heftige Diskussion? Dazu gibt es drei Sichtweisen: Die der Anwohner, der Kommunen und der Sozialwissenschaftler. Aus der Sicht der Anwohner sind es vordergründig drei Bedenken: dass die Flüchtlinge nicht in das Wohngebiet

**»MIT DER STEIGENDEN ZAHL DER FLÜCHTLINGE, KULMINIEREND IM ZWEITEN HALBJAHR 2015, GERIETEN DIE KOMMUNEN UNTER EINEN STÄNDIG ZUNEHMENDEN DRUCK, DIE FLÜCHTLINGE UNTERZUBRINGEN.«**

passen, dass die Immobilien an Wert verlieren und dass es mehr Lärm gibt. Eigentlich geht es aber um etwas Grundsätzliches: Es wird eine Unterkunft in ein Wohngebiet »implantiert«, damit das Wohngebiet nachträglich in einer Weise verändert, die man beim Zuzug in das Gebiet – also bei der Wahl des Wohnstandortes – nicht berücksichtigen konnte. Das muss zu Protesten führen.

Aus der Sicht der Sozialwissenschaft sind es vier Annahmen:

1. Je höher die Bildung der Anwohner, desto geringer die Diskriminierung.
2. Je größer die Unterkunft ist, desto eher gibt es nur Binnen- und keine Außenkontakte.
3. Je kleiner die Unterkunft ist, desto eher gibt es Hilfen der Anwohner.
4. Je größer die Unterkunft und je stärker ihre Architektur von derjenigen der Umgebung abweicht, desto stärker ist die Diskriminierung (»Da wohnen die Asylanten«). Hier sollte man berücksichtigen, dass die Gebäude nicht nur für die Flüchtlinge gebaut werden, sondern auch für die Anwohner, wenngleich sie sie nicht nutzen.

Diese Annahmen werden auch von Architekten geteilt, die sich mit der Unterbringung von Flüchtlingen beschäftigen, so z. B. die Gruppen »Home not Shelter« (Hans Sauer Stiftung),

»Wohnraum für Alle« (Deutscher Werkbund) und »Flucht nach Vorne« (BDA Bayern).

Aus der Sicht der Kommune besteht die Verpflichtung, die ihr zugewiesenen Flüchtlinge unterzubringen. Mit der seit 2012 steigenden Zahl wurde der Druck immer größer, hingegen die Zahl der verfügbaren Unterkünfte und Flächen immer weniger. Die Kommunen sahen sich gezwungen, von kleinteiligen Lösungen zu großen überzugehen; sogar über neue Großsiedlungen wurde nachgedacht (vgl. Kholodilin und Chervyakov 2015). Und hier beginnt das eigentliche Dilemma. Die Kommune wird bei der Suche nach Standorten für Unterkünfte wohl kaum einzelne Stadtteile ausnehmen können (und wollen); das wäre sozial ungerecht. Allerdings gibt es gute Argumente dafür, in ärmeren Wohngebieten keine Flüchtlinge anzusiedeln. Wenn man diese ausnimmt, bleiben die Wohngebiete der Mittel- und Oberschicht. Aber in eben diesen gibt es Proteste bis hin zu Klagen vor Gericht.

## Das Beispiel Hamburg

Am Beispiel der Freien und Hansestadt Hamburg lassen sich sowohl die Konflikte als auch die Lösungen demonstrieren. Die Stadt musste 5.985 Flüchtlinge im Jahr 2014 und 20.987 im Jahr 2015 unterbringen (im ersten Halbjahr 2016 waren es 5.970). Die Stadt verfügt 2016 über 111 Folgeunterkünfte.

## ANNAHMEN ZU FLÜCHTLINGS-UNTERKÜNFTEN AUS DER SICHT DER SOZIALWISSENSCHAFT



Je höher die Bildung der Anwohner, desto geringer die Diskriminierung.



Je größer die Unterkunft ist, desto eher gibt es nur Binnen- und keine Außenkontakte.

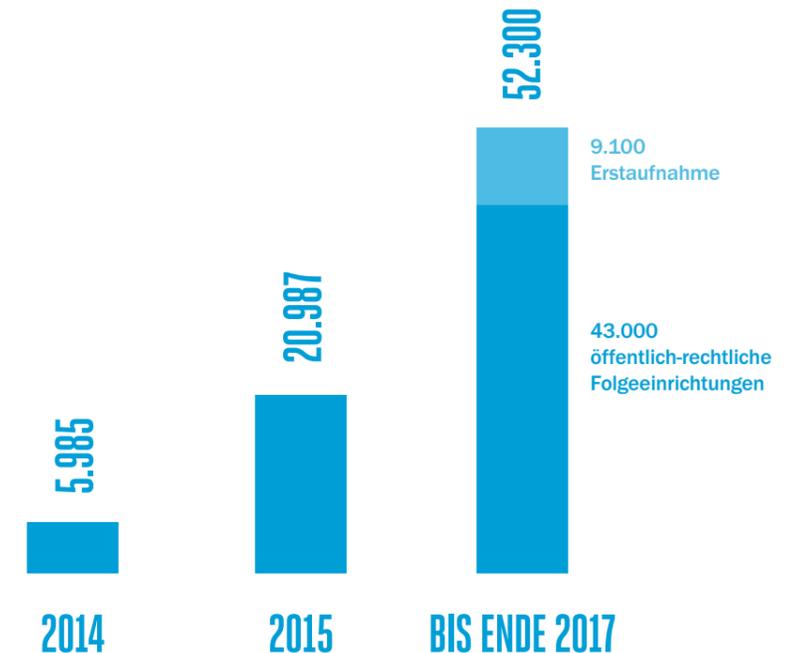


Je kleiner die Unterkunft ist, desto eher gibt es Hilfen der Anwohner.



Je größer die Unterkunft und je stärker ihre Architektur von derjenigen der Umgebung abweicht, desto stärker ist die Diskriminierung.

## ANSICHT DER PLÄTZE FÜR FLÜCHTLINGE IN HAMBURG 2014–2017



Anfang des Jahres 2016 fordert die Zentrale Koordinationsstelle für Flüchtlinge (ZKF), man benötige 40.000 neue Unterkunftsplätze, sie seien »vorwiegend in der Form größere(r) Gemeinschaftsunterkünfte bereitzustellen. Zudem seien »unter hohem Zeitdruck an vielen Standorten gleichzeitig und nötigenfalls unter Änderung des geltenden Planrechts geeignete Standortflächen zu aktivieren sowie – wo nötig – bis zur Herstellung neuen Planrechts Übergangsweise auch die gesetzlichen Möglichkeiten zur Errichtung von Flüchtlingsunterkünften in Abweichung von bisherigem Planrecht nach dem Bauplanungsrecht (§ 246 Abs. 14 Satz 1 BauGB) und dem Polizeirecht (§ 3 Abs. 1 SOG) in Anspruch zu nehmen« (ZKF 2016). Hamburg hatte bereits im Oktober 2015 ein Gesetz zur Beschlagnahme von gewerblichen Grundstücken verabschiedet.

Anfang November 2015 teilt der Senat der Bürgerschaft (dem Parlament Hamburgs) »angesichts des anhaltenden Flüchtlingsstroms« folgende Planung mit: 20.000 neue Unterkunftsplätze bis Ende 2016, dazu seien »neue großflächige und dauerhafte Siedlungsflächen erforderlich«. Jedes der sieben Bezirksämter habe Flächen für 800 Wohnungen auszuweisen, also insgesamt 5.600 Wohnungen. Die Wohnungen würden auf dem 1. Förderweg gefördert und seien für 30 Jahre gebunden; die Anfangsmiete betrüge Euro 6,30/m<sup>2</sup> (Bürgerschaft 2015).

**»ANFANG DES JAHRES 2016 FORDERT DIE ZENTRALE KOORDINATIONSSTELLE FÜR FLÜCHTLINGE (ZKF), MAN BENÖTIGE 40.000 NEUE UNTERKUNFTS-PLÄTZE.«**

Gegen diese Pläne gab es zahlreiche Proteste und Initiativen in einzelnen Stadtteilen (Perlgande 2015), so in Blankenese, Rissen, Eidelstedt und Eppendorf, zusätzlich sind elf Klagen gegen den Senat vor dem Verwaltungsgericht anhängig – alle geführt von derselben Kanzlei (Kempkens 2016). Im Februar 2016 bildet sich die gesamtstädtische Volksinitiative »Hamburg für gute Integration«. Diese Proteste bringen den Senat dazu, Abstriche an den Plänen vorzunehmen (Balasko 2016, Beitzer 2016, Schirg 2016). Im Juli 2016 behandelt die Bürgerschaft einen gemeinsamen Antrag von SPD und GRÜNEN, ein Anliegen einer Sammlung von Initiativen, zusammengeschlossen in der »Volksinitiative«, (Bürgerschaft 2016a). Darin wird der Senat unter anderem ersucht, kleinere Einrichtungen zu errichten, an den größeren Standorten die Belegung zu reduzieren, nicht mehr als 300 Plätze pro Unterkunft vorzusehen – was ca. 300 Standorte erfordert. Die

Bürgerschaft folgt weitgehend dem Antrag der beiden Fraktionen.

Darüber hinaus schließt sie acht »Bürgerverträge« mit einzelnen Ortsteilen ab, die den verbindlichen Konsens zwischen Senat und Bürgerinitiativen ausdrücken.

In einer späteren Sitzung vom 28. Juni sind es 43.200 Plätze in öffentlich-rechtlichen Folgeeinrichtungen und 9.100 Plätze in der Erstaufnahme, die bis zum 31. Dezember 2017 zur Verfügung stehen sollen (Bürgerschaft 2016b: 3).

## Ein Rückblick

Der Beginn der Proteste war eine Klage von Anwohnern im Stadtteil Harvestehude, einem statushohen Wohngebiet. Ähnliche Klagen in statushohen Wohngebieten hat es auch in München-Grünwald (Truscheit 2016) und im XVI. Arrondissement in Paris (Wiegel 2016) gegeben. Gegen den Umbau des ehemaligen Kreiswehrratsamtes klagten Anwohner 2015. Sie bekamen vor dem Verwaltungsgericht Recht, der Umbau des Gebäudes wurde gestoppt. Die Stadt ging vor das Oberverwaltungsgericht – auch dies gab den Anwohnern Recht. Zwar akzeptierte das Gericht nicht den Einwand, in dem als besonders geschützt ausgewiesenen Wohngebiet dürfe es keine Nutzung als Flüchtlingsheim geben, es folgte aber der Argumentation der Anwohner, die Zahl

»WOVON WIR ABER AUSGEHEN IST, DASS DIE SOZIAL-RÄUMLICHE UNTERBRINGUNG DER FLÜCHTLINGE EINE ERSTE UND WICHTIGE STUFE UND VORAUSSETZUNG ZU IHRER WEITEREN SPRACHLICHEN, BERUFLICHEN, SOZIALEN UND NORMATIVEN INTEGRATION BILDET.«



von 220 Personen sei zu hoch und schlug 190 Personen vor. Die Kläger akzeptierten den Kompromiss zunächst nicht, aber durch Vermittlung des Leiters des Bezirksamtes und eines CDU-Politikers stimmten sie im September 2015 zu. (Teile des Senats und der Verwaltung waren nicht mit dem Kompromiss einverstanden, weil er ein – in ihrer Sicht – falsches Modell abgab.) Allerdings bildete sich parallel eine zahlenmäßig viel größere »Flüchtlingsinitiative Harvestehude«, die helfen wollte, die Flüchtlinge zu integrieren (siehe dazu den Bericht von H. Blandow-Schlegel in IMMOZEIT 1/2015).

#### Folgerungen

Das Dilemma der Unterbringung besteht in der Kombination von mehreren, schwer zu vereinbarenden Sachverhalten. Die Kommune muss die Flüchtlinge unterbringen, die Anwohner wollen nur eine begrenzte Zahl, dies antizipierend versucht die Kommune, ohne Bürgerbeteiligung die Unterkünfte zu errichten, was dann zu Protesten führt. Sie waren im Falle Hamburgs erfolgreich, weil der Senat einen Konsens suchte – was wohl angesichts der sinkenden Flüchtlingszahlen ab März 2016 auch leichter möglich war.

Über die Aufmerksamkeit, die den Protesten gilt, sollte man nicht übersehen, dass eine

größere Zahl von Personen sich in den gleichen Stadtteilen oder Wohngebieten in Initiativen freiwillig engagiert, um die Flüchtlinge zu unterstützen. Ihre Zahl dürfte ebenso wie die der Protestierenden mit dem sozialen Status eines Wohngebiets steigen.

Wir wissen nicht, ab welcher Größe einer Unterkunft in welchen Wohngebieten welchen sozialen Status die Integration der Flüchtlinge am ehesten gelingt; dazu kann die Sozialwissenschaft Annahmen formulieren, aber (noch) nicht auf empirische Ergebnisse zu solchen »implantierten« Unterkünften zurückgreifen (vgl. Forschungsbereich 2016). Wovon wir aber ausgehen ist, dass die sozial-räumliche Unterbringung der Flüchtlinge eine erste und wichtige Stufe und Voraussetzung zu ihrer weiteren sprachlichen, beruflichen, sozialen und normativen Integration bildet.

#### Literatur

**Balasko, Sascha (2016): Hamburg kippt Prognose: Statt 40.000 nur noch 14.500 Flüchtlinge.**

**Beitzer, Hannah (2016): Wie Hamburger Flüchtlingsunterkünfte verhindern.** In: *Süddeutsche Zeitung* v. 07.04.2016. Online verfügbar unter <http://www.sueddeutsche.de/politik/integration-wie-hamburger-fluechtlings-unterkuenfte-verhindern-1.2938527>, Zugriff am 15.8.2016.

**Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (2015): Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen und Haushaltsplan 2015/2016 Nachbewilligung nach §35 Landeshaushaltsordnung. Drucksache 21/1838 vom 03.11.2015.**

**Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (2016a): Antrag. Konsens mit den Initiatoren der Volksinitiative »Hamburg für gute Integration«. Drucksache 21/5231 vom 12.07.2016.**

**Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (2016b): Schriftliche Kleine Anfrage und Antwort des Senats. Flüchtlingsunterbringung 2.0. Drucksache 21/4940 vom**

**28.06.2016.** Forschungsbereich beim Sachverständigenrat deutscher Stiftungen für Integration und Migration (SVR) (Hg.) (2016): Was wir über die Integration von Flüchtlingen (nicht) wissen. Berlin: SVR.

**Kempkens, Sebastian (2016): Der Flüchtlings-schreck.** In: *Die Zeit* v. 14.04.2016, 17, 12. Kholodilin, Konstantin; Chervyakov, Dimitry 2015: Flüchtlinge und der deutsche Wohnungsmarkt: neue Realität und alte Lösungen. Berlin: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Roundup, Politik im Fokus, 80). Online verfügbar unter [https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw\\_01.c.516825.de/diw\\_roundup\\_80\\_de.pdf](https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.516825.de/diw_roundup_80_de.pdf), Zugriff am 10.8.2016.

**Pergande, Frank (2015): Zu viele neue Nachbarn.** In: *FAZ* vom 09.11.2015.

**Schirg, Oliver (2016): Wo der Protest gegen Flüchtlingsunterkünfte wirkt.** In: *Hamburger Abendblatt* v. 20.04.2016. Online verfügbar unter <http://www.abendblatt.de/hamburg/article207446373/Wo-der-Protest-gegen-Fluechtlingsunterkuenfte-wirkt.html>, Zugriff am 15.08.2016.

**Truscheit, Karin (2016): Banlieue vom Feinsten.** In: *SZ* vom 11.03.2016.

**Wendel, Kay (2014): Unterbringung von Flüchtlingen in Deutschland. Regelungen und Praxis der Bundesländer im Vergleich.** Frankfurt/M.: Förderverein PRO ASYL e.V. Online verfügbar unter [https://www.proasyl.de/wpcontent/uploads/2014/09/Laendervergleich\\_Unterbringung\\_2014-09-23\\_02.pdf](https://www.proasyl.de/wpcontent/uploads/2014/09/Laendervergleich_Unterbringung_2014-09-23_02.pdf), Zugriff am 4.4.2016.

**Wiegel, Michaela (2016): Schrilte, dörfliche Geräusche.** In: *FAZ* vom 02.04.2016.

**ZKF (=Zentraler Koordinierungsstab Flüchtlinge der Freien und Hansestadt Hamburg) (2016): Schaffung von Unterkünften zur Flüchtlingsunterbringung durch die Freie und Hansestadt Hamburg – Monitoringbericht. Stand 12.01.2016.**

#### Bilder

##### S. 16

Ansichten der Bebauung Sophienterrasse  
Foto: Prof. Dr. Jürgen Friedrichs

##### S.17

##### oben

Ansichten der Bebauung Sophienterrasse  
Foto: Prof. Dr. Jürgen Friedrichs

##### unten

Heutiger Zustand der Flüchtlingsunterkunft  
Foto: Prof. Dr. Jürgen Friedrichs

Der Soziologe Prof. Dr. Jürgen Friedrichs studierte Soziologie, Philosophie, Psychologie und Volkswirtschaftslehre an der Universität Hamburg. Nach der Promotion erhielt er eine Assistentenstelle am Institut für Soziologie der Universität Hamburg, dort wurde er 1974 auf eine Professur für Soziologie, 1983 auf einen Lehrstuhl für Soziologie berufen. Seit 1991 hatte er den Lehrstuhl für Soziologie an der Universität zu Köln inne, er war Direktor des Forschungsinstitutes für Soziologie und bis 2012 Mitherausgeber der »Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie«. Er ist seit 2007 emeritiert, aber weiterhin am Institut für Soziologie und Sozialpsychologie in der Lehre und Forschung tätig. Aktuelle Forschungsprojekte: Integration von Flüchtlingen, Städtische Armutsgebiete, Gentrifikation.



# MIGRATION ALS IMPULS FÜR DIE SOZIALE WOHN- RAUMFRAGE

A: Peter Haslinger, Simon Takasaki

Momentan sind mehr als 65,3 Millionen Menschen weltweit auf der Flucht. Die Hälfte davon sind Kinder. Würden all diese Menschen eine Nation bilden, so stünde sie auf Platz 21 der größten Nationen der Welt. Jeder 113. Erdenbewohner ist inzwischen direkt von Flucht und Vertreibung betroffen, und es kommen 24 Menschen pro Minute hinzu<sup>1</sup>.

Die Herausforderungen, vor denen Deutschland durch die Migrationsbewegung steht, gehören zu den größten seit dem Fall der Mauer. Die Folgen der Zuwanderung scheinen sich auf alle Ebenen des gesellschaftlichen Miteinanders, gesellschaftlicher Prozesse und gesellschaftlicher Auseinandersetzung auszuwirken und enormen Einfluss zu haben. Im Thema des Wohnens finden diese Prozesse ihren räumlichen Ausdruck. Es ist die direkte Umsetzung von Politik in Raum.

»DIE HERAUSFORDERUNGEN, VOR DENEN DEUTSCHLAND DURCH DIE MIGRATIONSBEWEGUNG STEHT, GEHÖREN ZU DEN GRÖSSTEN SEIT DEM FALL DER MAUER.«

Die Frage nach neuen Möglichkeiten der Unterkunft für Geflüchtete hat in letzter Zeit im architektonischen Diskurs ungeahnte Potenziale geweckt. Die Forderung wird größtenteils auch als Chance begriffen, Wohnen neu zu denken, um die Frage des sozial gerechten Wohnens wieder mehr in den Fokus zu rücken, ja geradezu die Relevanz der architektonischen Auseinandersetzung für Städte und Gesellschaften hervorzuheben und dem marktwirtschaftlich gesteuerten Immobilienmarkt eine gerechte und integrative Idee einer sozialen Stadt gegenüberzustellen.

Die Brisanz des Themas Wohnen und gerade des einfachen Wohnens betrifft nicht nur die Gruppe der Geflüchteten, sondern uns alle, inzwischen vermehrt die Einkommensschwachen und die Mittelschicht. Um in Europa und Deutschland bezahlbaren Wohnraum anzubieten, bedarf es vielfältiger Strategien und unterschiedlicher Ansätze in Politik, Wirtschaft und Gesellschaft, aber gerade auch in den Bereichen der Architektur und des Städtebaus.

Gesellschaftlicher Integration geht räumliche Integration voraus. In Deutschland fehlen 350.000 Wohneinheiten pro Jahr. Prognosen gehen davon aus, dass wir durch die Flüchtlingskrise 450.000 Wohneinheiten pro Jahr vor allem im sozialverträglichen Segment und besonders in den Ballungsräumen brauchen<sup>2</sup>.

Mit den Veränderungen in der Gesellschaft – dem Nebeneinander von klassischen und neuen Familienstrukturen, dem steigenden Durchschnittsalter, zunehmender kultureller Vermischung, kontroversen Mobilitätsbedürfnissen, stärkeren sozialen Unterschieden, neuen Verhaltensmustern und zunehmend extremen Kaufkraftunterschieden – ändern sich auch die Anforderungen an das Wohnen. Dieser Dynamik werden die Wohnkonzepte der Vergangenheit weitgehend nicht mehr gerecht.

Die Architektur muss ihrer gesellschaftlichen Verantwortung gerecht werden und Lösungen für eine positive, gerechte, heterogene, hybride und integrative Entwicklung unserer Städte und Gemeinden anbieten, um so mit zeitgemäßen Wohnformen Synergien innerhalb eines Quartiers und einer Stadt zu erzeugen sowie den Austausch zwischen den unterschiedlichen sozialen Gruppen zu fördern. Solche hybriden

1 UNHCR: Weltbericht 2015

2 »Die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung wird im vorliegenden Gutachten über die Verwendung von Szenarien abgebildet. Je nach Szenario resultiert ein durchschnittlicher jährlicher Baubedarf zwischen ca. 402.000 und 447.000 Wohneinheiten für den Zeithorizont von 2015 bis 2020 für den deutschen Wohnungsmarkt. Diese Werte übersteigen die von Bauministerin Hendricks jüngst aufgerufenen 350.000 Wohneinheiten deutlich.« Aus: Deschermeier, Seipelt, Voigtländer (Hg.): Auswirkungen der erhöhten Zuwanderung auf demographische Prognosen und die Folgen für den Wohnraumbedarf in Deutschland, Gutachten für die Deutsche Invest Immobilien GmbH, IW, Köln 2015



Wohnformen spiegeln keine neuen Bedürfnisse wider, sondern sind das Fundament der europäischen Stadt, die traditionell horizontal und vertikal integrativ geplant ist. Um all dies zu erreichen, müssen die versteckten Potenziale und Möglichkeiten von urbanen und architektonischen Quartieren erforscht, freigelegt und entwickelt werden.

So kann sich das Thema der architektonischen Debatte von der Frage nach angemessener Unterkunft für Geflüchtete und Migranten zur Diskussion von gemeinsamem Wohnen und gerechtem Wohnungsbau, über eine integrative Stadt und neue soziale Räume ausweiten.

**Städtebauliche Einbindung**

Die rasante und nicht nachlassende Urbanisierung unserer Städte erfordert die Weiterentwicklung des Wohnungsbaus in vielfältiger Hinsicht. Die Fragen nach einer ausgeglicheneren sozialen Mischung, der Wohnqualität und besonders auch der notwendigen und möglichen städtebaulichen Dichte rücken hierbei besonders in den Fokus. Die Strategie der Nachverdichtung steht im Gegensatz zu der Verteilung der Flüchtlingsunterkünfte in der Peripherie. Es ist jedoch sicherlich ein sinnvoller städtebaulicher Ansatz, die Schutzsuchenden innerhalb eines funktionierenden Stadtgefüges dezentral in einer Vielzahl von kleineren Gruppen zu integrieren. Neben Versorgung und Mobilität muss auch gesellschaftliche Kontaktmöglichkeit gewährleistet sein. Viele Geflüchtete werden leider noch immer in der Peripherie untergebracht. Das erschwert das Ankommen und die Integration.

**»DIE RASANTE UND NICHT NACHLASSENDE URBANISIERUNG UNSERER STÄDTE ERFORDERT DIE WEITERENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBAUS IN VIELFÄLTIGER HINSICHT.«**

Die Nachverdichtung unserer Städte, ein entscheidendes Thema zur Entwicklung der Städte, kann hierbei eine positive Rolle im doppelten Sinne spielen. Einerseits werden zum Beispiel Baulücken geschlossen, um den städtischen Raum heilend zu vervollständigen, andererseits kann mit einer geschickten Implantierung günstiger Wohnraum geschaffen werden. Dachaufstockungen müsste eine Lockerung der Traufhöhenbegrenzung vorausgehen. Zudem bietet die Möglichkeit der Konversion einen effektiven Weg zur Schaffung von geeigneten Wohnmöglichkeiten.

Laut einer Studie des BBSR besteht in den Städten zum Teil erhebliches Innenentwicklungspotenzial durch Baulücken, Brachen und leerstehende Gebäude<sup>3</sup>.

**»WOHNUNGSGRUNDRISSSE MÜSSEN EINEN HOHEN GRAD AN FLEXIBILITÄT VORWEISEN, SODASS SIE SCHNELL UND EINFACH FÜR UNTERSCHIEDLICHE ANFORDERUNGEN NUTZBAR SIND.«**

**Flexibilität als Grundlage für nachhaltige Räume**

Daran anknüpfend stellt sich automatisch die Frage nach den benötigten Wohnungsgrundrissen. Veränderte Wohnformen aufgrund der Veränderungen in der Gesellschaft, des Nebeneinanders von klassischen und neuen Familienstrukturen, des demografischen Wandels, kontroverser Mobilitätsbedürfnisse, stärkerer sozialer Unterschiede, neuer Verhaltensmuster unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen und der wandelnden Lebenskonzepte sind heute maßgebend für die Entwicklung nachhaltiger Grundrisskonzepte. Daraus lassen sich weniger spezifische Grundrissformen ableiten als vielmehr das Bedürfnis nach Flexibilität.

Wohnungsgrundrisse müssen einen hohen Grad an Flexibilität vorweisen, sodass sie schnell und einfach für unterschiedliche Anforderungen nutzbar sind.

**Heterogenes und hybrides Wohnen als Aktivator für die soziale Stadt**

Für die europäische Gesellschaft ist diese Migration Chance und Herausforderung zugleich, die politisch, ökonomisch, gesellschaftlich und kulturell kreativ angegangen werden muss. Zur Vermeidung monokultureller Stadtteile und zur besseren Integration von Migranten braucht es heterogene und hybride Stadtplanungs- und Wohnkonzepte für eine offene und tolerante Gesellschaft. Die Heterogenität der Bevölkerungsgruppen und der ökonomischen Verhältnisse der Bewohner ist ein wesentliches Merkmal der modernen europäischen Gesellschaft. Das Miteinander und das Nebeneinander unterschiedlichster Kulturen und Lebensvorstellungen auf der Grundlage europäischer Werte sind die beste Voraussetzung für eine friedvolle Gesellschaft und eine mögliche Integration. Diese integrativen Wohnviertel verhelfen Migranten mithilfe von Nachbarschaft, Netzwerken, Arbeit und Bildung zu einer selbstbestimmten Zukunft.

Parallel zum heterogenen Wohnen bedarf es zur Aktivierung des städtischen Raums und der Verzahnung von Privatem und Öffentlichem letztendlich der Integration des Menschen in die Gesellschaft, einer ausgewogenen Durchmischung von Wohn-, Arbeits- und Lebensräumen.

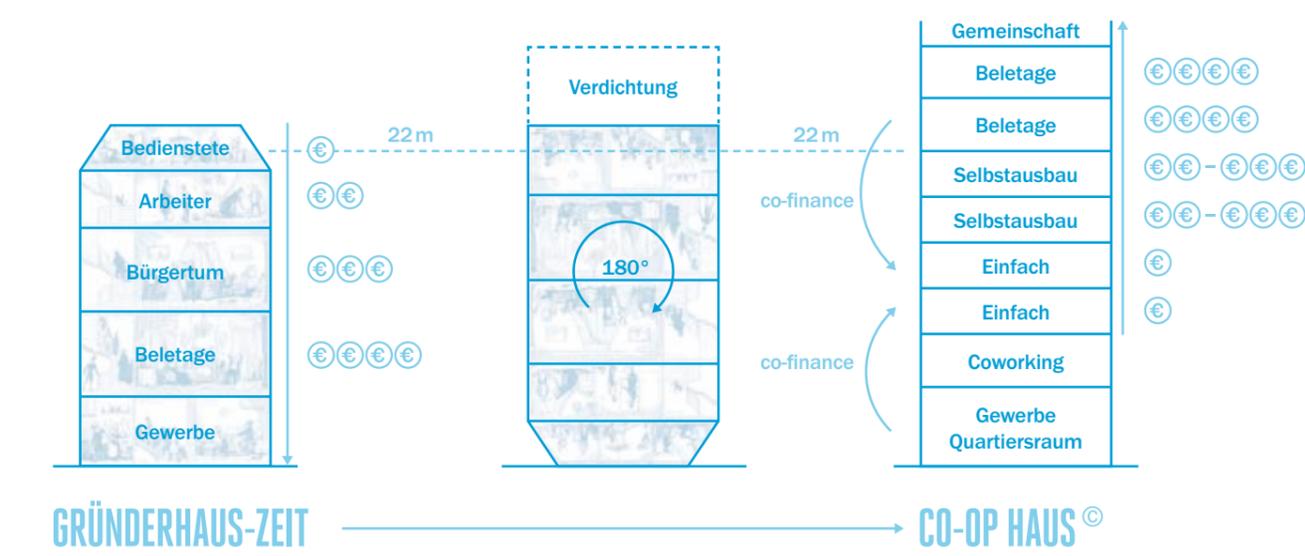
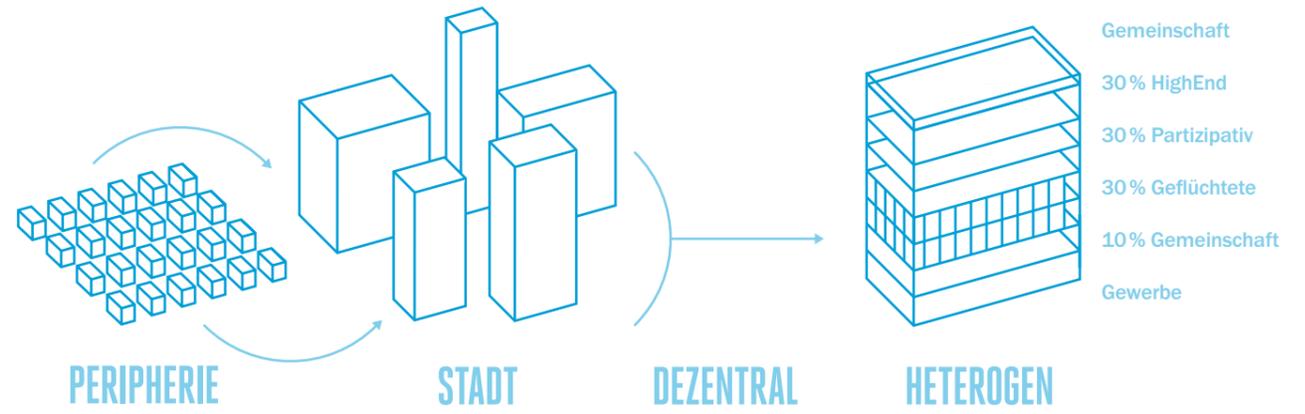
Hybride Strukturen können helfen, die Fehler des Städtebaus der vergangenen Jahre zu vermeiden. Monofunktionale Quartiere im städtischen Kontext sollten der Vergangenheit

angehören. Dafür brauchen wir hybride Ansätze im Städtebau, aber auch im Maßstab des Hauses selbst. Ein hybrides Haus ist ein Abbild der Gesellschaft und spiegelt die lebenswerte Mischung der Städte. Hybrides Wohnen verbindet integrative, generationsübergreifende und nachbarschaftliche Ansätze, Arbeiten, Wohnen und Leben. Unterschiedlichste Wohnformen und Grundrisstypen, Sonderflächen wie Gemeinschaftsgärten, Begegnungszonen, Miet- und Schalträume schaffen Freiräume und Möglichkeiten der Verwirklichung und der Interaktion. Die hybride Wohnform kann die Integration der Geflüchteten unterstützen und gleichzeitig auch das Auseinanderdriften der Gesellschaft verhindern.

**Die Krise der Unterkunft als Chance für eine kooperative Stadt**

Krisen offenbaren Möglichkeiten, Dinge zu hinterfragen, neu zu ordnen und quer zu denken. Die Herausforderung der Migrationsbewegung hat in Deutschland eine unerwartet vielschichtige Kette von Entwicklungen ausgelöst. Das Geschehen hat sowohl positive wie auch negative Auswirkungen zeitigt. Nicht zuletzt ist hierbei die Wohnraumfrage in den Fokus von Politikern, Stadtplanern und Architekten gerückt. So sind in den letzten Jahren architektonische Konzepte und Projekte entstanden, die der Frage nach dem Grundbedürfnis des Menschen, dem Wohnen, auf vielfältige Weise nachspüren und eine Debatte über den Wohnungsbau der Zukunft in Gang setzen. Die Frage nach der temporären Unterbringung hat sich gewandelt zur Frage nach der sozial verträglichen, gerechten, integrativen Stadt. So müssen Freiräume für Leuchtturm- und Pionierprojekte geschaffen werden. Nur wenn wir diese Freiräume gewähren, bieten wir Raum für Evolution. Es bedarf des Muts, neue Projekte umzusetzen und zu verwirklichen. Nur so lassen sich neue Ideen auf ihre Innovationskraft überprüfen.

**DAS COOPHAUS-KONZEPT**



Peter Haslinger hat in Hannover und Zürich Architektur und Städtebau studiert. Er ist freischaffender Architekt und gründete 2001 das Büro ZONE29. Simon Takasaki studierte Architektur und Städtebau in Kiel und London, bevor er 2011 TAKASAKI LAUW ARCHITECTS gründete. Beide leben und arbeiten in Berlin. Am Institut für Entwerfen und Gebäudelehre der Leibniz Universität Hannover beschäftigen sich beide seit 2014 mit der Herausforderung und den Potenzialen der Aufnahme von Schutzsuchenden in Deutschland.

Im August 2015 haben sie erfolgreich das Buch »Refugees Welcome – Konzepte für eine menschenwürdige Architektur« im Jovis Verlag mitherausgegeben. Im Februar 2017 wird das Buch »Zukunft Wohnen – Migration als Impuls für die kooperative Stadt«, ebenfalls im Jovis Verlag, erscheinen.



Peter Haslinger Simon Takasaki

Bilder  
S. 19  
oben links  
Pavillon, Julian Martitz, Malte Tams  
oben rechts  
Fuer-Auf-Miteinander\_Simon Beckmann  
unten  
DIY-Design Involving You  
Katharina Bier, Jan Philipp Drude,  
Kira-Marie Klein, Laura Waanders  
Grafik  
S. 21  
P. Haslinger, S. Takasaki

<sup>3</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hg.): Innenentwicklungspotenziale in Deutschland – Ergebnisse einer bundesweiten Umfrage und Möglichkeiten einer automatisierten Abschätzung, Sonderveröffentlichung, Bonn 2014. Bearbeitung: IÖR Dresden.

# STARHOMES DUPLEX: EIN KONZEPT FÜR FLEXIBLES UND

A: Frank Vierkötter

Deutschland braucht bezahlbaren Wohnraum. Seit Anfang 2015 erlebt das Land einen seit dem Ende des Zweiten Weltkrieges beispiellosen Zustrom an Flüchtlingen. Hunderttausende haben sich weltweit auf den Weg gemacht, um Hungersnöten und Kriegen zu entfliehen. Am Ende des Jahres 2015 wurde sogar die 1-Million-Marke geknackt – so viele Menschen sind in Deutschland eingereist.

Gesellschaftlich als auch politisch wirft der Zuzug der neuen Mitbürger viele Fragen auf – nach der Zukunft der vielen Menschen, wie sie integriert werden können, wo sie Arbeit finden und vor allem aber, wo sie wohnen sollen. Unstrittig ist sicher, dass eine gute Integration nur dann gelingen kann, wenn wir die Menschen in unserer Mitte aufnehmen. Dafür wird günstiger Wohnraum in der Stadt, vor allem auch in bestehenden Wohnquartieren benötigt. Erste Aufnahmelager, bestehend aus Zelten, Turnhallen, Holzbauten oder Containern, waren nicht darauf ausgelegt, den Menschen auf längere Sicht ein nachhaltiges Zuhause zu bieten. Zum einen sind die Menschen dort isoliert, zum anderen mangelt es diesen Unterküpfen an Privatsphäre, Hygiene und dem Charakter eines eigenen Zuhauses. Die Frage danach, wie eine gesellschaftliche Integration der neuen Bürger auch und gerade über die Wohnsituation hergestellt werden konnte, drängte sich immer mehr auf und wurde an die Wohnungswirtschaft herangetragen.

Diese Fragen beschäftigten uns bei INTERHOMES monatlang. Wir fragten uns, wie wir einen Beitrag zu dieser Sondersituation am Wohnungsmarkt leisten könnten, um damit auch unserer gesellschaftlichen Verantwortung gerecht zu werden, und wie wir zur Besserung der Situation beitragen könnten – jenseits von Geld- und Sachspenden. Günstigen Wohnraum herzustellen, schien uns da die einzig wahre Möglichkeit für die aktuellen Unterbringungsprobleme zu sein. Und zu wem passt es besser als zu uns, INTERHOMES?

Die INTERHOMES AG ist seit ihrer Gründung 1968 dem Bau von günstigem Wohneigentum verpflichtet. Hieraus ist das Unternehmen von einer kleinen Familienfirma zu einem der großen Wohnbauträger Deutschlands gewachsen. Das Produktportfolio diversifizierte sich über die Jahre immer mehr, aber nie wurde die Zielgruppe der Kleinfamilie mit geringem bis mittlerem Einkommen aus den Augen verloren. Um deren Mitteln gerecht zu werden, entwickelte die INTERHOMES-Unternehmensgruppe bereits 2013 mit seiner Junior-Produktlinie »Starhomes« vier hochgradig standardisierte Reihenhausesmodelle, die dank konsequenter Planung und Optimierung zu sehr günstigen Verkaufspreisen äußerst erfolgreich am Markt platziert werden konnten.

Die Kernidee hinter der Produktlinie »Starhomes« von INTERHOMES ist denkbar einfach: Bezahlbarer Wohnraum in Städten bzw. Bal-

**»BEZAHLBARER WOHNRAUM MIT WENIG LANDVERBRAUCH IN URBANER VERDICHTUNG. UND DAS ZU PREISEN, BEI DENEN DIE MONATLICHE FINANZIERUNGSBELASTUNG VERGLEICHBAR DER MIETE EINER ÄHNLICH GROSSEN WOHNUNG IST.«**

lungsregionen ist knapp, Bauland ist knapp – also entwickelt INTERHOMES Häuser, die den Städten und den dort lebenden Menschen genau das geben, wovon es zu wenig gibt: bezahlbarer Wohnraum mit wenig Landverbrauch in urbaner Verdichtung. Und das zu Preisen, bei denen die monatliche Finanzierungsbelastung vergleichbar der Miete einer ähnlich großen Wohnung ist.

Eine zweite Besonderheit bei INTERHOMES besteht darin, dass der Firmengründer Karl H. Grabbe 20 Jahre Honorargeneralkonsul der Republik Türkei in Bremen war und bereits damals schon einen großen Beitrag zum Zusammenwachsen beider Nationen in Bremen geleistet hat. Diese Aufgabe hat vor wenigen

# INTEGRATIVES WOHNEN MIT NACHHALTIGKEIT

Jahren seine Tochter und INTERHOMES-Gesellschafterin Yasemin Vierkötter übernommen. So sind Migration und Integration schon immer Schwerpunktthemen im Unternehmen gewesen.

Angesichts der vielen bedrückenden Bilder aus den Zelten und Turnhallen stellten wir uns die Frage danach, was den Menschen am meisten fehlt und wie man die Bedürfnisse der Einzelnen und die Ressourcen der Städte und Kommunen am besten vereinen kann. Schnelligkeit beim Bau und günstige Herstellungskosten waren die wichtigsten Ansprüche der Kommunen. Integrative Wohnkonzepte, Nachhaltigkeit und ein Maximum an Privatsphäre die, für die zukünftigen Bewohner. Vor diesem Hintergrund hat INTERHOMES aus seiner Produktlinie »Starhomes« das sogenannte »Starhomes Duplex«-Haus entwickelt.

Mit ganz viel Herzblut sind alle Beteiligten im Hause INTERHOMES an dieses Projekt gegangen. Aus dem kleinsten »Starhomes«-Haus – dem »Start 1« mit 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche und drei Zimmern – entstand das »Wohnkonzept für Flüchtlinge«: In dem zweigeschossigen Reihenhauses finden nun in zwei separaten Wohnbereichen bis zu 11 Personen Platz. Inklusiv zwei Wohnküchen, zwei Vollbäder, Abstellmöglichkeiten und Privatsphäre. Die Innenwände in Leichtbauweise ermöglichen die schnelle Aufteilung in verschiedene Zimmer, sind aber zu einem späteren Zeitpunkt pro-

blemlos wieder zurückbaubar, sollte sich der Nutzungsbedarf des Hauses ändern.

Aus den Planungen entstanden schnell Baupläne und dann war es tatsächlich fertig: Am Heimatstandort des Unternehmens in Bremen ist seit Ende 2015 ein vollständig eingerichtetes Musterhaus für zwei Flüchtlingsfamilien zu besichtigen. In Anlehnung an das Ursprungshaus und zur Verdeutlichung seiner Flexibilität trägt es den Namen »Starhomes Duplex«. Es steht stellvertretend für das Gesamtkonzept für flexibles Wohnen und dient als Besichtigungs- und Referenzobjekt.

Parallel dazu suchte INTERHOMES schnell das Gespräch mit Politikern und Entscheidern auf regionaler und überregionaler Ebene, um die Idee des »Wohnkonzeptes für Flüchtlinge« bundesweit vorzustellen. Denn »Starhomes Duplex« ist die Lösung für kurzfristig verfügbaren, preiswert erstellbaren, komfortabel bewohnbaren und nachhaltigen Wohnraum – und das alles gemäß der EnEV 2016. Sollten die Häuser eines Tages nicht mehr als Unterküpfen für Flüchtlingsfamilien gebraucht werden, bieten sie sich in der weiteren Nutzung beispielsweise auch als Studenten- oder Single-Appartements an. Weit über die Lebensdauer eines Containerdorfes oder von Zeltstädten hinaus. Und um Längen integrativer, weil sich die Häuser inmitten gewachsener Wohngebiete befinden und somit keine Ghettoisierung entstehen kann. Das Interesse von Städten und Gemeinden

**»ANGESICHTS DER VIELEN BEDRÜCKENDEN BILDER AUS DEN ZELTEN UND TURNHALLEN STELLTEN WIR UNS DIE FRAGE DANACH, WAS DEN MENSCHEN AM MEISTEN FEHLT UND WIE MAN DIE BEDÜRFNISSE DER EINZELNEN UND DIE RESSOURCEN DER STÄDTE UND KOMMUNEN AM BESTEN VEREINEN KANN.«**

am Duplex-Wohnkonzept ist da. Allerdings stand im letzten Jahr fast immer die große Dringlichkeit der Unterbringung im Vordergrund, so dass mobile Unterküpfen in Containerbauweise als Schnelllösungen vorgezogen wurden. Was wir dabei kritisch sehen, ist die in der Regel isolierte Lage solcher Containerdörfer, die einer Integration im Wege stehen. Aber wir können auch von einem konkreten Projekt an unserem Heimatstandort Bremen berichten: Die Stadt Bremen ist von dem Hauskonzept so überzeugt, dass neben 50 zum Verkauf stehenden Häusern nun die ersten 21



**»WIR ALLE LERNEN VIEL BEI SOLCHEN SONDERPROJEKTEN. ALLE AN DIESEM KONZEPT BETEILIGTEN ÄMTER, SENATSSTELLEN, KARITATIVEN TRÄGER UND FACHLEUTE SIND IN DIESER SACHE SEHR OFFEN.«**

Starthomes-Häuser in einem Pilotprojekt als öffentlich geförderter Wohnraum von der Stadt vermietet werden. Weitere 18 Häuser sind als »Starthomes Duplex«-Häuser geplant, um Geflohene aktiv in das insgesamt neu entstehende Wohnviertel, die neu entstehende Nachbarschaft, zu integrieren.

Die Stadt Bremen hat gemeinsam mit INTERHOMES den Bebauungsplan für dieses städtische Grundstück entwickelt. Das »Starthomes Duplex«-Wohnviertel liegt urban inmitten gewachsener Stadtteile und grenzt sich nicht ab, sondern fügt sich nahtlos in die Umgebung und neue Nachbarschaft ein. Um das Wohngebiet rund zu machen, soll ersten Planungen zufolge in dessen nördlichem Bereich eine Kindertagesstätte gebaut werden.

Wie für Pilotprojekte üblich, müssen viele neue Wege gegangen werden, die von allen Beteiligten – und derer gibt es viele – Gesprächsbereitschaft, Lösungsorientiertheit und eine gute Kooperation erfordern. Wir alle lernen viel bei solchen Sonderprojekten. Alle an diesem Konzept beteiligten Ämter, Senatsstellen, karitativen Träger und Fachleute sind in dieser Sache sehr offen. Und so befinden wir uns derzeit in der letzten Abstimmungsphase. Wir gehen davon aus, dass die Häuser 2017 gebaut und bezogen werden können. Das macht uns stolz und freut uns für die künftigen Bewohner.

Einstweilen ist die INTERHOMES AG als großer Partner in der Projektentwicklung auch mit Städten wie Berlin im Gespräch. Bezahlbarer Wohnraum ist ein bekanntes Thema und nicht erst in der Flüchtlingsdebatte entstanden. Viele Menschen sind auf der Suche nach einer Wohnung oder einem Haus, das sie sich leisten können. Mit den Häusern der Produktlinien »Starthomes« und »Starthomes Duplex« können diese Ansprüche erfüllt werden. Ob als Familienreihenhaus, Studentenappartements oder Wohnraum für Flüchtlinge – die flexible Planung lässt viele Lösungen zu. Kostengünstig, schnell realisierbar und nachhaltig sind die drei Schlagwörter für dieses Konzept, das zu einer sozialen und gesellschaftlichen Integration von Neubürgern aus vielerlei Ländern beitragen kann und nun auch ausgezeichnet wurde: Die Starthomes-Produktlinie erhielt diesen November den FIABCI/BFW-Sonderpreis für

bezahlbares Bauen, für den der Staatssekretär im Bundesbauministerium Gunther Adler die Schirmherrschaft übernommen hatte. Mit dieser Auszeichnung wurde der enorme Stellenwert bezahlbaren Wohneigentums auch seitens der Politik unterstrichen.



Der gebürtige Essener studierte nach dem Abitur in Bochum an der Ruhr-Universität und verließ mit dem Abschluss Diplom-Ökonom seine Heimat in Richtung Frankfurt. Im Jahre 1996 startete Frank Vierkötter als Vertriebsleiter beim Bremer Wohnbauträger INTERHOMES in die Immobilienbranche, nachdem er vorher acht Jahre lang in der Automobilzulieferindustrie im Marketing und Vertrieb tätig war. 1999 wurde er in die Geschäftsführung der INTERHOMES GmbH & Co. KG berufen.



2002 firmierte INTERHOMES in eine AG um, für die Frank Vierkötter seit 2004 als Vorstandsvorsitzender tätig ist. Er verantwortet die Bereiche Personal, Finanzen, Projektentwicklung, Vertrieb, Marketing und Kundenzufriedenheit.

Seit 2003 gehört er dem Vorstand des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) an, inzwischen einer von vier Vorständen des Verbandes.

Bilder

S. 24  
Wohnquartier Starthomes in Arsten, Bremen

S. 25  
links  
Eingangsseite Starthomes

rechts oben  
Gartenseite Starthomes

rechts unten  
Häuserzeile Starthomes

# POPUP-WOHNEN ALS KONZEPT ZUR UNTERBRINGUNG VON FLÜCHTLINGEN IN EIN FUNKTIONIERENDES WOHNQUARTIER

A: Marion Schmitz-Stadtfeld

## Integrierte Flüchtlingsansiedlung

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt mit Sitz in Frankfurt am Main und Kassel bietet seit über 90 Jahren umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Wohnen, Bauen und Entwickeln an. Sie beschäftigt rund 700 Mitarbeiter. Mit rund 60.000 Mietwohnungen in 140 Städten und Gemeinden gehört sie zu den führenden deutschen Wohnungsunternehmen.

Der Wohnungsbestand wird aktuell von rund 260 Mitarbeitern, die in vier Regionalcentern untergliedert sind, in 13 Servicecentern betreut. Das Regionalcenter Frankfurt bewirtschaftet rund 19.800 Wohnungen, darunter 16.000 direkt in Frankfurt.

Unter der Marke »NH ProjektStadt« werden Kompetenzfelder gebündelt, um nachhaltige Stadt- und Projektentwicklungsaufgaben durchzuführen. Grundsätzliche Prämisse ist dabei, Städte zu lebenswerten Orten zu machen, bezahlbare Wohnkonzepte für den demographischen Wandel zu entwickeln, Klimaschutz und energetische Stadtsanierungen voranzutreiben und beim Einsatz von Ressourcen besonders auf Nachhaltigkeit zu achten.

Insbesondere Ballungsräume stehen aktuell vor der Herausforderung, bezahlbaren Wohnraum unter hohem Flächendruck zu schaffen.

## »WIE KÖNNEN FLÜCHTLINGE MENSCHENWÜRDIG UND DABEI GLEICHZEITIG FLEXIBEL UND KOSTENSPAREND UNTERGEBRACHT WERDEN?«

Vor allem für Zielgruppen mit eher niedrigem Einkommen gestaltet sich die Wohnraumversorgung vielerorts schwierig. Zusätzlicher Wohnraumbedarf entsteht zur Zeit darüber hinaus durch den Zuzug von Flüchtlingen.

Aus diesem Grund wurde zum 1. Januar 2015, also sehr früh und sehr weitsichtig, von der Geschäftsführung der Nassauischen Heimstätte der Aufbau der Koordinierungsstelle »Integrierte Flüchtlingsansiedlung« im Bereich der Integrierten Stadtentwicklung der NH ProjektStadt beschlossen. Wie können Flüchtlinge menschenwürdig und dabei gleichzeitig flexibel und kostensparend untergebracht werden? In dieser Frage berät die Koordinierungsstelle Städte und Gemeinden. Sie setzt dort an, wo Asylsuchende von den zentralen Aufnahmeeinrichtungen der Länder in die Obhut von Städten und Gemeinden geleitet werden. Maßgebliches Ziel der Arbeit der Koordinierungsstelle ist die Einbettung der Unterbringungen

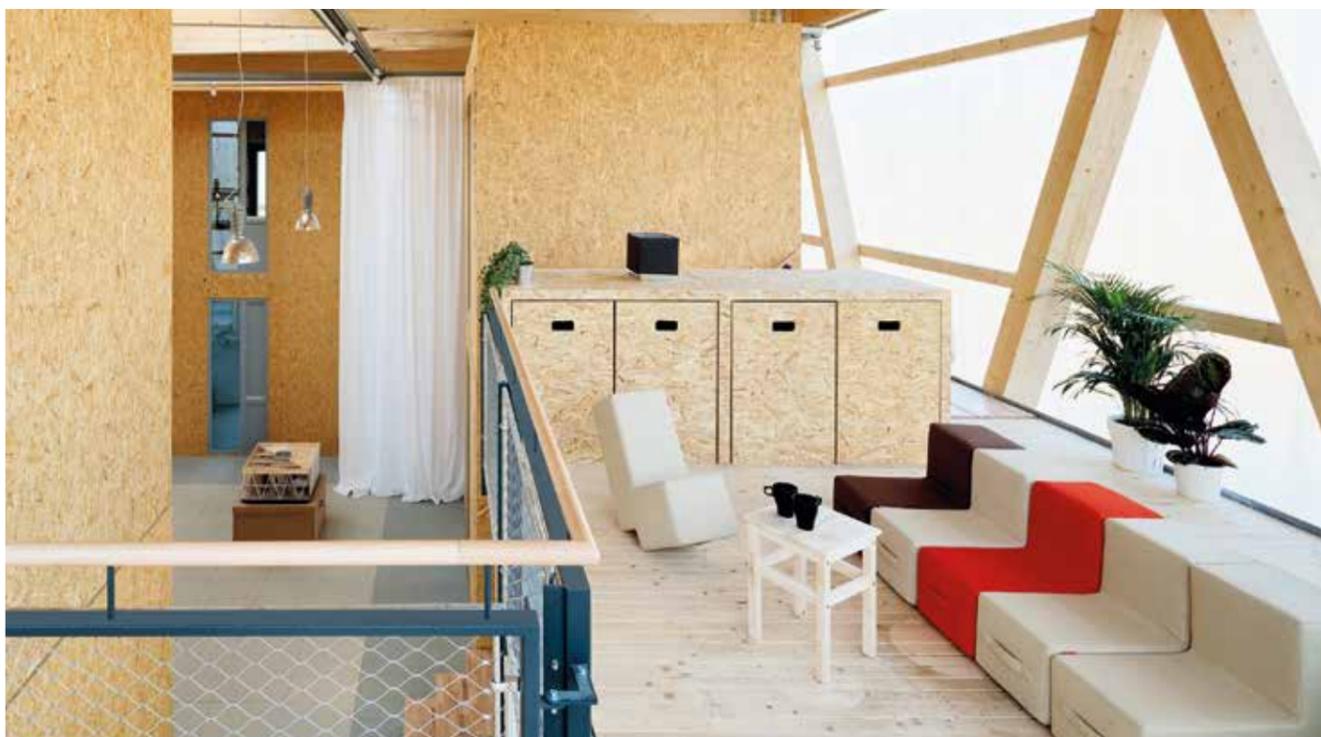
in ein funktionierendes Wohnquartier bei gleichzeitiger Berücksichtigung guter baulicher, sozialer und ökologischer Standards. Flüchtlinge sollen so als »neue Nachbarn« in bestehende Quartiere integriert werden.

## Der Mehrwert durch Quartiersverdichtung – PopUp-Wohnen und innovative Wohnkonzepte für neue Nachbarn

Nachverdichtung und Innenverdichtung ist eine von mehreren Strategien zur Schaffung von Wohnraum. Restflächen in Wohn- und Gewerbegebieten, aber auch vorübergehende Lösungen auf Grundstücken, die im Nachgang anderen Bauprojekten zur Verfügung stehen sollen, gewinnen im Rahmen des Flächen-drucks an besonderer Bedeutung.

PopUp heißt Wohnen auf Zeit an jedem geeigneten Standort. Kostengünstige und flexible Module – »Stadtbausteine« – ermöglichen einen schnellen Auf- bzw. Abbau sowie Ortsungebundenheit und Flexibilität und damit eine Entzerrung des Verteilungskampfes um das »Produkt Wohnraum«. Dies ist für die Unterbringung von Geflüchteten relevant, aber auch für andere Zielgruppen mit niedrigem Einkommen, etwa Studierende oder andere einkommensschwächere Haushalte in unseren Städten.





## »CUBITY VEREINT DIE BEGRIFFE »CUBE«, »CITY« UND »COMMUNITY« UND ERMÖGLICHT AUF KLEINEM RAUM DURCH GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN DIE STÄDTISCHE INNENENTWICKLUNG DURCH QUARTIERSERGÄNZUNG.«

Indem die Nassauische Heimstätte für das Pilotprojekt »CUBITY« für drei Jahre ein Grundstück in der Adolf-Miersch-Siedlung zur Verfügung stellt, setzt sie das Konzept des PopUp-Wohnens exemplarisch ein, um energieeffizienten, gemeinschaftlichen und kostengünstigen Wohnraum für Studierende mit und ohne Fluchthintergrund zu schaffen. Mit an Bord dieses innovativen Pilotprojektes sind die Partner TU Darmstadt, die CUBITY als Sonderbeitrag zum Solar Decathlon Europe 2014 entwickelt hat, die Deutsche Fertighaus Holding AG als Bauherr und das Frankfurter Studentenwerk.

»CUBITY« vereint die Begriffe »cube«, »city« und »community« und ermöglicht auf kleinem Raum durch gemeinschaftliches Wohnen die städtische Innenentwicklung durch Quartiersergänzung. Außerdem steht CUBITY für PopUp-Wohnen. Binnen sechs Wochen lässt sich das Gebäude aus nachwachsenden Rohstoffen und einer Polycarbonat-Fassade aufbauen. An jedem geeigneten Standort ermöglicht es so ein Wohnen auf Zeit. Danach kann der CUBITY nach Bedarf auch an anderen Orten wiederaufgebaut werden. Das 250 m<sup>2</sup> große Gebäude ist nach dem Haus-im-Haus-Prinzip konstruiert. In einer großräumigen Halle sind sechs zweigeschossige Wohn-Cubes angeordnet. In jedem Wohnwürfel von 8 m<sup>2</sup> befinden sich ein Bett, Tisch, Stuhl, Schrank und zusätzlicher Stauraum sowie ein eigenes Bad. Der großzügige Gemeinschaftsbereich mit gemeinsamer Küche, dem zentralen Marktplatz, einer Galerie und Terrasse bietet Raum für ein vielgestaltiges Zusammenleben.

Das Energiekonzept des CUBITY ist richtungsweisend. Als Plus-Energie-Haus erzeugt der CUBITY mit Hilfe einer Photovoltaikanlage auf dem Dach mehr Energie, als er verbrauchen kann. Heizung sowie Kühlung des Wohnhauses werden über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe geregelt. Ein Heizwasser-Wärmespeicher regelt die Warmwasserversorgung. Das wirkt sich auch auf die Miete aus: Sie soll etwa 250 Euro warm für einen der Wohnwürfel kosten. Die Vermietung der Räume übernimmt das Studentenwerk Frankfurt. In einen der Cubes wird übrigens ein Sozialwissenschaftler der TU Darmstadt einziehen, der das Projekt wissenschaftlich begleitet.

CUBITY hat bereits mehrere Preise erhalten. Dazu gehörten der ICONIC Award des Rats für

Formgebung sowie der 2. Preis und der Sonderpreis Innovation im VELUX-Architekten-Wettbewerb. Außerdem kam CUBITY bei der Auslobung der Auszeichnung »Nachhaltiges Bauen« unter die Top 3.

Insofern ist CUBITY ein exemplarischer Baustein der energetischen und sozialen Quartiersentwicklung, die die Nassauische Heimstätte in der Adolf-Miersch-Siedlung in Frankfurt am Main-Niederrad seit 2014 betreibt. Die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes beträgt dort bereits ein Volumen von 8,5 Mio. Euro. Darüber hinaus wurden bereits zwei Nachverdichtungsbauten mit einem Volumen von 4,5 Mio. Euro errichtet.

Das Quartier ist auch eine »essbare Siedlung« geworden, d. h. unter Einbezug der Mieter in die Freiflächengestaltung wurden Pflanzen angepflanzt, deren Früchte ganzjährig von den Mietern geerntet und verzehrt werden können.

## »IN SOFERN IST CUBITY EIN EXEMPLARISCHER BAUSTEIN DER ENERGETISCHEN UND SOZIALEN QUARTIERSENTWICKLUNG.«

### Bauen und Wohnen in Gemeinschaft

Gefördert vom Bundesbauministerium im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik bearbeitet die NH ProjektStadt, gemeinsam mit dem Deutschen Architekturmuseum, mit CUBITY auch das Thema »Bauen und Wohnen in Gemeinschaft«. Denn Bedingung für den Erhalt des sozialen Friedens in unserer Gesellschaft und in unseren Quartieren ist der Quartiersmehrwert, der durch eine Innenverdichtung entstehen muss. Der Maßstäblichkeit der Maßnahmen, aber vor allem den erforderlichen Kommunikationsprozessen mit den Nachbarn, nämlich denen, die seit vielen Jahren in den Quartieren als Mieter leben, kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu.

Vor dem Einzug der Studenten und Geflüchteten wurde der CUBITY daher für Veranstaltungen genutzt, um dem Fachpublikum und insbesondere den Nachbarn der Adolf-Miersch-Siedlung das Gebäude zu zeigen und über den Umgang mit den Quartiersergänzungen zu diskutieren. Die Anwohner der Siedlung wurden so eng in die Entwicklung des CUBITY eingebunden. Die Reaktionen waren sehr positiv – es überwogen Neugier und Offenheit gegenüber dem Projekt.

Bereits 2014 setzte die Nassauische Heimstätte in Zusammenarbeit mit dem Frankfurter Fanprojekt an einer Häuserwand der Adolf-Miersch-Siedlung ein Wahrzeichen für Toleranz, als der Frankfurter Künstler Mathias Weinfurter die Hauswand mit dem Konterfei des Eintracht-Stars Anthony Yeboah versah. Das Kunstprojekt wurde zu einem weithin sichtbaren und nachhaltigen Bekenntnis für Toleranz und gegen Rassismus.

Im Grundsatz gibt es ausreichend Grund für Optimismus. Denn Deutschland kann auf ausreichende Erfahrungen mit Zuwanderung zurückgreifen und kann kostengünstig und gleichzeitig menschenwürdig bauen, wie Walter Gropius und Ernst May in der Vergangenheit bewiesen haben. Nicht zuletzt sind die 10 Punkte der Wohnungsbau-Offensive, als Ergebnis des von Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendriks bereits 2014 ins Leben gerufenen Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen (von der Autorin allen Lesern zur leidenschaftlichen Rezeption empfohlen), eine Handreichung, die allen, Kommunen, aber auch Investoren eine Werkzeugbox an die Hand gibt, die vor uns liegenden Wachstumsherausforderungen unserer Städte mutig und optimistisch anzugehen.

**Marion Schmitz-Stadtfeld** hat Politikwissenschaft mit den Schwerpunkten Volkswirtschaftslehre und Soziologie studiert. Sie ist Leiterin im Kompetenzzentrum Integrierte Stadt- und Gewerbeflächenentwicklung und Leiterin der Koordinierungsstelle Integrierte Flüchtlingsansiedlung Nassauische Heimstätte.

Darüber hinaus verantwortet Schmitz-Stadtfeld zahlreiche Projekte im Rahmen von Integrierten Stadtentwicklungsmaßnahmen, Projekte zum Klimaschutz und zur Energieeffizienz sowie diverse Wettbewerbliche Dialoge in der Stadtentwicklung, z. B. die Herstellung eines zentralen Quartiersplatzes mit angebundenen Versorgungseinrichtungen und sozialer Infrastruktur in Kelsterbach.

Sehr frühzeitig hat Schmitz-Stadtfeld die Flüchtlingsunterbringung in Deutschland thematisiert. Für dieses Engagement wurde sie 2016 am »Tag der Immobilienwirtschaft« des Zentralen Immobilienausschusses ZIA vom Fachmagazin »Immobilienwirtschaft« zum »Kopf des Jahres« gekürt.



Bilder

S. 27  
Cubity\_frontal

S. 28  
oben  
Innenraum

mitte links  
Schlafzimmer\_Bad

mitte rechts  
Küche

unten  
Sitzbereich\_oben

# LIFELONG LEARNING

- 32 [Neues von der IRE | BS Immobilienakademie](#)  
Prof. Dr. Tobias Just
  
- 33 [Neubau einer Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge in Berlin-Mitte](#)  
Alexander Schober MRICS
  
- 33 [Temporäre Umnutzung einer leerstehenden Büroimmobilie in eine Flüchtlingsunterkunft mit anschließender Wohnentwicklung](#)  
Berkan Genç, Daniel Hüsgen,  
Johannes Nußbaum, Stefan Tophinke
  
- 34 [EMPIRE – Internationales Studienprogramm für Führungskräfte ab Mai 2017 wieder in Eltville, Mailand und Paris](#)  
Christopher Fliegel
  
- 36 [12. IRE | BS Immobilien-Symposium](#)  
Jörg R. Lammersen
  
- 38 [Neues vom EBS Real Estate Management Institute](#)  
Prof. Jan Mutl, PHD

## NEUES VON DER IRE|BS IMMOBILIENAKADEMIE: PROJEKTSKIZZE IM KONTAKTSTUDIUM IMMOBILIENÖKONOMIE »MODERNE UNTERKÜNFT FÜR FLÜCHTLINGE«

A: Prof. Dr. Tobias Just



Wohl kein Thema hat die Menschen in Deutschland 2015 so bewegt wie das Flüchtlingsdrama, das Europa ausgehend von den Brandherden in Afrika, Asien und dem Nahen Osten erreicht hat. Zu Recht, denn auf der einen Seite schrie das unverschuldete Leid von Millionen Menschen nach unserer Unterstützung, auf der anderen Seite zeigte die Dimension der Flüchtlingsbewegung, wie schnell Europa an die Grenze gemeinsamer Werte gelangen kann und wie schwer Integration sein kann, wenn man sie als einfachen Beifang der Migration erhofft. Wir sind in Europa wohl durch (fast) alle Höhen und Tiefen der Menschlichkeit gegangen. Als Stephan Bone-Winkel und ich Ende 2014 das Thema für die Projektarbeit im Kontaktstudium Immobilienökonomie 2015 festlegten, ahnten wir zwar die humanitäre Bedeutung des Themas, wir waren uns auch bewusst, dass wir (wie so oft) ein ausgesprochen wichtiges und aktuelles Projektarbeitsthema gefunden hatten, die Dimension unterschätzten wir gleichwohl.

Für die Immobilienwirtschaft bedeuteten die Flüchtenden gleichzeitig Chance und Herausforderung. Wenn eine Million Menschen zusätzlich Wohnraum benötigen, ist dies immer eine gewaltige Herausforderung, denn zusätzlicher Wohnraum entsteht nicht über Nacht – nicht einmal als Zwischenlösung. Doch zeigt sich in der Herausforderung gerade auch die Bedeutung der Immobilienwirtschaft, geht es doch um eines der wichtigsten Güter in einer

**»(...) GEHT ES DOCH UM EINES DER WICHTIGSTEN GÜTER IN EINER VOLKSWIRTSCHAFT: WOHNEN BEDEUTET SCHUTZ UND GEBORGENHEIT UND DAMIT EIN STÜCKCHEN HEIMAT.«**

Volkswirtschaft: Wohnen bedeutet Schutz und Geborgenheit und damit ein Stückchen Heimat, und dies wirkt identitätsbildend. Daher geht es bei der Rolle der Immobilienwirtschaft für die Integration von Menschen eben nicht nur um Quadratmeter und Baukosten, sondern auch um vielfältige soziale Aspekte.

Ich bin sehr stolz auf unsere Studierenden, die mit viel Leidenschaft und Durchhaltewillen, teilweise auch mit Durchsetzungsvermögen, ihre Projektarbeiten erstellten. Sie waren sich im Klaren, dass dies kein reines »Wohlfühlthema« ist. Sie mussten sich mit menschlichem Leid auseinandersetzen, mit bürokratischen Vorgaben, teilweise mit gesellschaftlichen Risiken und deren Bewertung und mit Grenzen des ökonomisch Machbaren. Und für all dies sollte eine immobilienwirtschaftliche Antwort gefunden werden, die eben planungsrechtlich möglich, ökonomisch sinnvoll, vor allem aber

menschlich angemessen war. Eine Herkulesaufgabe. Umso mehr freute mich beim Lesen der Arbeiten, wie kreativ und spannungsvoll die Antworten unserer Studierenden ausfielen. In allen Arbeiten lebte jener Geist, den wir unseren IRE|BS-Studierenden mitgeben möchten, dass erfolgreiches Agieren auf Immobilienmärkten ein Drahtseiltanz zwischen vielen Disziplinen ist und dass die Tätigkeit auf Immobilienmärkten weit über das eigene Produkt hinausstrahlt. Ich freue mich, dass sich zwei Gruppen, die zu den Jahrgangsbesten gehörten, bereit erklärt haben, ihre Projektarbeiten kurz vorzustellen.

## NEUBAU EINER GEMEINSCHAFTSUNTERKUNFT FÜR FLÜCHTLINGE IN BERLIN-MITTE – NACHHALTIGE ENTWICKLUNG AUF EINER EHEMALIGEN FRIEDHOFSFLÄCHE IM ZENTRUM VON BERLIN

A + F: Alexander Schober MRICS



**Projektgruppe: Juana Blome, Marie-Thérèse Fuchs, Daniel Iranyi, Anna Miethe und Alexander Schober**

In Berlin werden in den Jahren 2016 und 2017 jeweils etwa 50.000 Flüchtlinge erwartet. Durch Remanenzeffekte und Neubauaktivität gelang es der Metropole Berlin bisher, das jährliche Zuwanderungsplus von ca. 40.000 Menschen p. a. zu bewältigen. Die »Flüchtlingskrise« und die drängende Unterbringungsfrage in der Asylthematik schaffen seit dem Jahr 2015 politischen Druck und die Möglichkeit, Projektentwicklungen in diesem Feld zu beschleunigen. Das Land Berlin hat keinen Schlüssel zur Verteilung der Flüchtlinge auf die einzelnen Bezirke, erst nach Abschluss des Asylverfahrens werden die Flüchtlinge nach ihrem Geburtsmonat über die Bezirke verteilt. Die Berliner Immobilienmanagement GmbH ist mit der Prüfung und Qualifizierung von bebauten Liegenschaften beauftragt und gründete eine »Taskforce« zur Akquise und Inbetriebnahme von sofort verfügbaren Notunterkünften. Das LaGeSo ist durch Medienberichte und Korruptionsbeschuldigungen beim Abschluss von Betreiberverträgen zum Sündenbock für die dramatischen Verhältnisse in Berlin geworden. Die Strategie unserer Studie zielt explizit nicht auf die Umnutzung eines Bestandsgebäudes ab, da die exogenen Risiken durch rasche Gegenmaßnahmen und dem damit verbundenen Rückgang der Flüchtlingszahlen auf der Hand

lagen (und sich ab dem Februar des Jahres 2016 mit der Schließung der Balkanroute und dem Abkommen mit der Türkei bestätigten).

In Zusammenarbeit mit dem Evangelische Friedhofsverband Berlin-Stadtmitte e. V. (EVFB) erkannte unsere Projektgruppe das Potential einer ehemaliger Friedhofsfläche und entwickelten in Berlin-Mitte den Neubau einer Gemeinschaftsunterkunft für 182 geflüchtete Menschen mit einer sechsjährigen Nutzung. Die unmittelbare Nachbarschaft zur UNESCO Welterbesiedlung Schillerpark stellt eine Besonderheit des gewählten Grundstücks dar. Unsere Planung sieht in dem vier- bis fünfgeschossigen Bau 110 Zwei-Bett-Zimmer mit 15 m<sup>2</sup> plus Küchenzeile und Bad und 18 Wohnungen für 4 Personen als Rückzugsort vor. Die Gemeinschaftsflächen werden kleinteilig auf die Wohngeschosse verteilt, da eine strikte Trennung der Geschlechter herrscht. Private Bäder stellen einen großen Mehrwert für das soziale Gefüge dar, medizinische Infrastruktur, Wasch- und Trockenräume, Abstellflächen für Spenden und zurückgelassenes Hab und Gut der Bewohner erfordern tragbare Instandhaltungskosten, einfache und robuste Gebäudetechnik und eine flexible Grundrissgestaltung. Die angebotenen Gewerbeinheiten im Erdgeschoss schaffen durch bauliche Trennung eine Mischnutzung und bieten durch diese Öffnung die Chance auf bessere Integration im Quartier. Unterkünfte für Menschen in prekären

Lebenssituationen sind Mangelware in innerstädtischen Bereichen, die Kirche ist deshalb ein wichtiger Faktor zur Stabilisierung des sozialen Gleichgewichts innerhalb eines Bezirks. Die Themen Denkmalschutz, bauliche Entwicklung auf einer ehemaligen Friedhofsfläche und Flüchtlingsunterbringung erfordern die Beteiligung der direkten Nachbarschaft, aktive Kommunikation innerhalb der Bezirksverwaltung und den Denkmalschutzbehörden. Wir besuchten Bürgerversammlungen zu ähnlichen Projekten, die den Prozess der städtebaulichen Konzeption begleiteten, Entscheidungsprozesse transparent machten und Bedürfnisse der Bewohner evaluierten.

Die Rentabilität der Entwicklung wurde unter Abwägung der rechtlichen Rahmenbedingungen und Annahmen für die zukünftige Entwicklung kalkuliert und bietet ein attraktives Investment. Die in den kommenden Jahren absehbare Aufwertung des Projektstandortes durch die Schließung des Flughafens Tegel plausibilisierten die offensive Mietpreisgestaltung und die Annahme von weiter steigenden Grundstückspreisen für die vorgesehene Nachnutzung mit studentischem Wohnen und Mikroapartments.

# TEMPORÄRE UMNUTZUNG EINER LEERSTEHENDEN BÜROIMMOBILIE IN EINE FLÜCHTLINGSUNTERKUNFT MIT ANSCHLIESSENDER WOHNENTWICKLUNG

**A: Berkan Genç, Daniel Hüsgen,  
Johannes Nußbaum, Stefan Tophinke  
F: Christopher Fliegel**



Im Rahmen des Immobilienökonomie-Studiums an der IRE|BS lautete die Aufgabenstellung der Projektarbeit, eine lebenswerte Unterkunft für mindestens 100 Flüchtlinge zu konzipieren. Die Idee des Projektteams – bestehend aus vier Mitgliedern aus den Bereichen Architektur, Projektentwicklung, Fondsmanagement und Immobilienberatung – war, ein realitätsnahes Projekt vorzustellen, das sich tatsächlich und innerhalb eines kurzen Zeitraums realisieren ließe.

Bezüglich des Makrostandorts wurde bewusst eine Auswahl auf Großstädte mit positiven soziodemografischen Kennzahlen vorgenommen, da hier mit einem nachhaltigen Bedarf an Wohnraum zu rechnen ist.

Um die Integration zu fördern, sollte der Standort eine gute Integrations- und Absorptionsfähigkeit der Nachbarschaft, eine Teilhabe am öffentlichen Leben und die Nähe zu Geschäften des täglichen Bedarfs sowie zu Bildungsangeboten ermöglichen. Ein Projekt, das diese Voraussetzungen idealtypisch erfüllt, ist eine leerstehende Büroimmobilie im Westen Kölns, im Stadtteil Ehrenfeld/Müngersdorf. Das Viertel, das ehemals durch eine industrielle und gewerbliche Nutzung geprägt war, erfährt in den letzten Jahren einen tiefgreifenden Wandel. Die Wohnviertel dehnen sich von den Rändern am Ehrenfeldgürtel nach Westen und von der Aachener Straße nach Norden hin in die ehemaligen Gewerbegebiete aus. Beispiele

sind die Siedlung »Grüner Weg« der GAG oder der »Park Linné« von Dornieden.

Die Nachbarschaft der Immobilie ist eine gewachsene Wohnsiedlung. Die Aachener Straße mit Geschäften des täglichen Bedarfs und einer guten ÖPNV-Anbindung ist fußläufig erreichbar. Die bestehende Gebäudestruktur mit Zellenbüros in Leichtbauweise eignet sich, um mit geringem baulichen Aufwand (3 Monate Umsetzungsdauer) Apartments mit einem mittig gelegenen Wohnbereich und zwei Schlafzimmern für bis zu vier Personen zu schaffen. Somit ließen sich auf einer Fläche von rund 4.500 m<sup>2</sup> (BGF) ca. 125 Personen unterbringen. Jeder Person stünden dabei rund 14 m<sup>2</sup> private Wohnfläche zur Verfügung. Die bauliche Herausforderung besteht darin, pro Apartment ein separates Bad zu schaffen. Hinzu kommen reine Verschönerungsarbeiten (Bodenbeläge, Anstrich). Die Eignung der Immobilie wird durch die im Bestand vorhandene Kantine unterstrichen.

Um die Akzeptanz der Anwohner zu fördern, ist eine frühzeitige Kommunikation und Transparenz wichtig, so die Erkenntnisse aus dem Besuch einer Informationsveranstaltung für neu geplante Unterkünfte. Da Berührungspunkte und Vorurteile auch bei gemeinsamen Aktivitäten abgebaut werden, sollen die großzügigen Außenflächen der Liegenschaft genutzt werden, um ein öffentliches Fußballfeld sowie einen »Urban Garden« zu schaffen. Ein Spiel-

platz und eine Kletterwand am Giebel des Gebäudes runden das Konzept ab.

Leerstehende, nicht mehr marktgängige Gewerbeimmobilien mit einer kleinteiligen Struktur finden sich auch in anderen größeren Städten in wenig attraktiven Bürolagen. Wie das Projekt zeigt, können diese mit geringem Aufwand umgenutzt werden. Im Anschluss an die Nutzung als Flüchtlingsunterkunft kann der Wohnraum neu positioniert oder entwickelt werden. Da die Stadt in der Regel die Umbaukosten in Form einer Investitionsmiete zusätzlich zur marktüblichen Büromiete vergütet, bringt die übergangsweise Nutzung als Flüchtlingsunterkunft einen Vorteil beim Wettbewerb um den Ankauf von Grundstücken und bei der Finanzierung mit sich. Auf diese Weise lassen sich soziale Verantwortung und wirtschaftliche Tragfähigkeit vereinen.

## Grafiken

links oben  
Visualisierung Wohnentwicklung\_Nußbaum

rechts oben  
Visualisierung Familienapartment\_Nußbaum

# INTERNATIONALES STUDIENPROGRAMM FÜR FÜHRUNGSKRÄFTE AB MAI 2017 WIEDER IN ELTVILLE, MAILAND UND PARIS

**A: Sandra Paasche**



Die IRE|BS Immobilienakademie bietet ab Mai 2017 zum dritten Mal gemeinsam mit der ESSEC Business School (Paris) und der SDA Bocconi School of Management (Mailand) das englischsprachige »Executive Management Program in International Real Estate« (EMPIRE) für internationale Führungskräfte der Immobilienwirtschaft an.

EMPIRE bringt europäische Führungskräfte, vor allem aus Frankreich, Italien und Deutschland, zusammen, um gemeinsam mit herausragenden Dozenten und Impulsgebern aktuelle Herausforderungen und Management-Konzepte für die Zukunft zu diskutieren und mögliche Antworten zu entwickeln.

Die interaktiven und fallbezogenen Sessions finden während eines Zeitraums von 6 Monaten jeweils an drei Tagen im Kloster Eberbach in der Nähe von Frankfurt, in Mailand und Paris statt. Es wird viel Raum für Netzwerken und Erfahrungsaustausch eingeräumt.

Das erste Modul findet im Mai 2017 an der IRE|BS Immobilienakademie in Eltville statt: Der Schwerpunkt liegt auf Fragen des Innovations- und Strategiemangements für Immobilienunternehmen. Hierzu zählen insbesondere auch Nachhaltigkeits- und Energiethemata. Die Teilnehmer müssen in Workshops immer wieder die Impulse der Referenten hinterfragen und auf immobilienwirtschaftliche Fragen übertragen.

Das zweite Modul wird Mitte September 2017 in Mailand stattfinden. Hier stehen – natürlich – Handelsthemen und gerade auch die Herausforderung der Digitalisierung für den Handel im Mittelpunkt. Dieser Teil wird durch Besichtigung mehrerer wegweisender Projekte illustriert.

Im November trifft sich die Gruppe in Paris. Dort werden Finanzierungsthemen sowie die konkrete Umsetzung von Innovationen in Objekten im Mittelpunkt stehen. Im Paris-Modul wird die Klammer über alle Tage geschlagen.

Die Teilnahme am EMPIRE-Programm unterstützt insbesondere die RICS-Prüfungskandidaten, die als Senior Professional oder als Senior Expert die Prüfung zum Chartered Surveyor bestehen möchten.

Die Studiengebühren betragen 9.000 Euro, zzgl. MwSt.

Weitere Informationen zum Studiengang unter: [www.irebs-immobilienakademie.de/empire](http://www.irebs-immobilienakademie.de/empire)

## IRE|BS Immobilienakademie

International Real Estate Business School  
Universität Regensburg

### IRE|BS Immobilienakademie GmbH

Barocketage Kloster Eberbach  
65346 Eltville  
T +49 67 23 99 50-30  
[irebs@irebs.de](mailto:irebs@irebs.de)  
[www.irebs-immobilienakademie.de](http://www.irebs-immobilienakademie.de)

# 12. IRE|BS IMMOBILIEN-SYMPOSIUM

A: Jörg R. Lammersen  
F: Universität Regensburg



Das diesjährige Immobilien-Symposium des IRE|BS Instituts der Immobilienwirtschaft fand im Rahmen der ERES Konferenz am Samstag, den 11. Juni im Vielberth-Gebäude in Regensburg statt.

Der gesamte Veranstaltungstag stand unter der Überschrift »Ehrung von Professor Karl-Werner Schulte« anlässlich seines wenige Tage zuvor gefeierten 70. Geburtstages. Laudatios wurden gehalten, Grüße von langjährigen Weggefährten überbracht, so z. B. von Martin Brühl, Präsident der RICS, und Thomas Zinnöcker, Vize-Präsident Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA), aber auch von seinen ehemaligen Assistenten Professor Wolfgang Schäfers (Universität Regensburg) und Dr. Matthias Thomas (INREV).

Jörg Lammersen, Vorstandsvorsitzender von IMMOEBS, erinnerte in seinem Grußwort an die Lebensleistung von Professor Schulte insbesondere für die immobilienwirtschaftliche Aus- und Weiterbildung. Er würdigte seinen bedeutenden Einfluss auf die professionelle Qualität in der Branche und die über viele Jahre gute und partnerschaftliche Zusammenarbeit des Ehepaars Schulte mit dem Ehemaligenverein.

Als Geburtstagsgeschenk »der IMMOEBS'ler« überreichte Jörg Lammersen eine zehnjährige Besitzurkunde an einem Rebstock im bekannten Weingut Fritz Allendorf mit dem Recht an einer Weinflasche pro Jahr, für die sich Professor Schulte herzlich bedankte.



## IMMO ZEIT

ZEIT FÜR  
EINE ANZEIGE.

Hier erreichen Sie die Immobilienprofis, auf die es ankommt.

Sichern Sie sich jetzt Ihren Anzeigenplatz in der nächsten IMMOZEIT! Frühbucher erhalten bis zum 27.03.2017 10 Prozent Rabatt.

IMMOEBS e. V.  
Geschäftsstelle  
Adolfsallee 35  
65185 Wiesbaden  
Tel. 0611 58 08 670  
info@immoebs.de



### Immobilienbewertung neutral und unabhängig

- ▶ Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV/Red Book
- ▶ Markt- und Beleihungswerte nach BelWertV
- ▶ Fair Value für IFRS Bilanzierung
- ▶ Neuwert/Zeitwert für die Versicherung

the mark of  
property  
professionals  
worldwide

ImmoWert

Regulated by RICS

Mehr Sicherheit.  
Mehr Wert.

TÜV SÜD ImmoWert GmbH  
Telefon +49 (0)89 5791-1636
www.tuev-sued.de/immowert  
bewertung@tuev-sued.de
TÜV®

# NEUES VOM EBS REAL ESTATE MANAGEMENT INSTITUTE

A: Prof. Jan Mutl, PHD

## REAL ESTATE MANAGEMENT INSTITUTE IM ÜBERBLICK

|           |                      |  |                                    |                          |   |                |                            |  |
|-----------|----------------------|--|------------------------------------|--------------------------|---|----------------|----------------------------|--|
| Forschung | Competence Center    | Real Estate Capital Markets  | International Real Estate Research | Immobilienmanagement     | Wohn- und Stadtökonomie   | Nachhaltigkeit | Immobilienwirtschaftsrecht |  |
|           | Sponsoren & Stifter  | IVG  | CORESTATE                          | Innovation Real I.S.     | ECE mfi   | NGGUG          | Noerr Freshfields          |  |
| Lehre     | Vollzeitstudiengänge |  |                                    | Teilzeitstudiengänge     |   |                |                            |  |
|           | 40                   | Bachelor of Science in Management<br>3 Immobilienvertiefungsmodule                     |                                    |                          | Master in Real Estate 15<br>Kontaktstudium Immobilienökonomie<br>Kompaktstudium Unternehmensführung   |                |                            |  |
|           | 25                   | Master of Science in Real Estate<br>7 Immobilienvertiefungsmodule<br>Promotionsstudium |                                    |                          | Master in Real Estate Investment & Finance 15-30<br>Intensivstudium Real Estate Investment & Finance<br>Intensivstudium Immobilien-Asset- & Risiko-Mgt<br>Intensivstudium Projektentwicklung<br>Intensivstudium strateg. Immobilienmanagement |                |                            |  |
| Netzwerk  |                      | EBS Alumni   |                                    | IMMOEBS                  |   |                |                            |  |
|           |                      | # Anzahl der Studenten p.a.  |                                    | Inspiring Personalities. |   |                |                            |  |

0 Prof. Jan Mutl, PhD \* Eduniversal, 2015 Master in Real Estate Ranking

Zahlreiche Strukturtrends kündigen einen zum Teil dramatischen Wandel der Gesellschaft an. Auch die Immobilienwirtschaft ist in erheblichem Umfang von diesen Veränderungen betroffen. Wie werden wir in Zukunft wohnen, arbeiten und leben? Wie werden die Räume, in denen wir uns bewegen, aussehen? Und welche immobilienwirtschaftlichen Abläufe und Dienstleistungen werden benötigt, um in der Zukunft diese neuen Räume zu schaffen und zu erhalten?

Die Herausforderung besteht nicht nur darin, die Konsequenzen für die verschiedenen Lebensbereiche wie Wohnen, Arbeiten und Entertainment abzuleiten, sondern auch die Transformationsprozesse proaktiv mitzugestalten, um die eigene Handlungsfähigkeit zu erhalten. Viele erfolgreiche Unternehmen haben bereits geeignete Instrumente und Methoden entwickelt, die ihnen helfen, in Zukunft aufkommende Veränderungen zu antizipieren und ihre Produkte, Services und Geschäftsmodelle hieran auszurichten. Hierzu hat die betriebswirtschaftliche Forschung, insbesondere die des Innovationsmanagements, erheblich beigetragen.

Wir am Real Estate Management Institute an der EBS Universität wollen dazu beitragen, mehr über die zukünftigen Herausforderungen und Trends herauszufinden und unser Ziel ist es auch, dieses Wissen in die Wirtschaft zu tragen. Wir werden uns daher in diesem Jahr inhaltlich neu fokussieren und orientieren. Dabei rücken verstärkt Themen wie Innovation & Entrepreneurship in den Vordergrund, ohne dass dies unsere traditionellen Stärken z. B. im Bereich Real Estate Investment & Finance beeinträchtigt.

# INNOVATION & ENTREPRENEURSHIP @EBS REMI



In Rahmen unseres Bachelorkurses haben unsere Studenten wieder an neuen Konzepten für die Zukunft gefeilt. Ein neuartiges Wohnkonzept samt Punkte-Anreiz-System für Flüchtlinge sowie eine digitale Plattform für Studenten, die Wohnraum zur Untermiete suchen oder anbieten: Das sind die Siegerprojekte des Real I.S. Innovation Award 2016, den die Real I.S. zum wiederholten Mal in Zusammenarbeit mit der EBS Universität für Wirtschaft und Recht ausgelobt hat.

»Das Innovationsbarometer für die Immobilienwirtschaft 2016 zeigt, dass insbesondere Unternehmen aus den Subsektoren Investment und Finanzierung unter einem erheblichen Transformationsdruck stehen, der ihre Kosten erhöht. Dieser Transformationsdruck wird in den kommenden Jahren stark zunehmen. Umso wichtiger ist es, die Entwicklung von innovativen Ideen zu fördern und diese auch in die Realität umzusetzen«, sagt Jochen Schenk, Vorstand der Real I.S. AG.

Bei der feierlichen Preisverleihung zeichnete eine hochkarätig besetzte »Grand Jury« zwei mit 1.000 Euro dotierte Siegerprojekte in den Kategorien »Best Startup NEXT« und »Best Startup NOW« aus. Diese wurden im Rahmen des Bachelorkurses »Real Estate Innovation & Entrepreneurship« am EBS Real Estate Management Institute von Studierenden erarbeitet.

Es ist interessant zu sehen, wie nahe sich die acht präsentierenden Projektgruppen an aktuellem Weltgeschehen und Trends orientiert haben. Im vergangenen Jahr waren digitale Geschäftsmodelle im Bereich Retail und Brokerage stark vertreten, dieses Jahr haben die Studierenden besonders politische und soziale Themen aufgegriffen, die sich in den Projekten widerspiegeln.

## NEUE KOOPERATIONEN IM BEREICH INVESTMENT & FINANCE



Mit Unterstützung des Real Estate Management Institute (REMI) der EBS Universität startet La Française den LF Konsumfonds Deutschland. La Française verwaltet als Vermögensverwaltungsgesellschaft der Genossenschaftsbank Credit Mutuel Nord Europe über 56 Milliarden Euro, davon nahezu 14 Milliarden Euro in Immobilien.

Der LF Konsumfonds Deutschland ist ein offener Immobilienspezialfonds nach deutschem Recht, der ausschließlich für deutsche institutionelle Investoren konzipiert ist. Er wird verwaltet von IntReal, einer führenden deutschen Immobilien-Service-KVG. Der LF Konsumfonds Deutschland strebt ein Gesamtinvestitionsvolumen von 400 Millionen Euro an. Das Ziel des Fonds besteht darin, nachhaltige und stabile Ausschüttungen aus Investitionen in Core Immobilien zu generieren. Hierbei soll der Fonds vom positiven Konsumentenklima in Deutschland profitieren und wird in Nahversorgungszentren, Fachmarktzentren, Supermärkte und Discounter (Basic-Retail) sowie in den innerstädtischen Einzelhandel, in Geschäftshäuser und Einkaufsagglomerationen (High-Street) investieren.

Die Investitionen werden von der im Markt etablierten Immobilienplattform von La Française in Frankfurt am Main getätigt und verwaltet. Der Ursprung von La Française in Deutschland basiert auf der umfassenden Marktkenntnis der Investmentexperten unter der Leitung von Jens Göttler. Das Team hat allein in den

letzten 18 Monaten mehr als 350 Millionen Euro in neun hochwertige deutsche Immobilien in bevorzugt nachhaltigen Lagen investiert (Quelle: La Française, Stand 30.06.2016). Der Fonds wird im internen Investmentkomitee Unterstützung von zwei ausgewiesenen Immobilienspezialisten der IMMOEBS erhalten: Jörg Lammersen, selbständiger Berater und Vorsitzender der IMMOEBS, sowie Jochen Vogler, der lange Zeit als Immobilienanlagemanager der Babcock Pensionskasse tätig war.

Der LF Konsumfonds Deutschland ist der erste deutsche Immobilienfonds, der mit einer Universität kooperiert. Wir unterstützen den Fonds mit quantitativen Markt- und Standortanalysen und sind im engen Kontakt mit allen beteiligten Parteien. Auf die Zusammenarbeit mit einem der größten europäischen Immobilienverwalter freuen wir uns und hoffen, dadurch unsere Expertise erfolgreich am Markt beweisen zu können. Weiterhin erhoffen wir uns zusätzliche Impulse und Erfahrungen aus der Praxis, um diese in unsere Studiengänge einbringen zu können.

## ERWEITERUNG DES COMPETENCE CENTERS IMMOBILIENRECHT & STEUERN



Wir freuen uns sehr, über eine neue Förderung durch die Rechtsanwalts-gesellschaft HEUSSEN GmbH berichten zu können. HEUSSEN fördert sowohl die EBS Law School als auch das EBS REMI und bildet damit eine weitere Schnittstelle zwischen Business School und Law School der EBS. HEUSSEN wird ihr Know-how unter anderem in die Entwicklung von Studiengängen einbringen und ebenso bei der Durchführung von Veranstaltungen unterstützend tätig sein.

## EBS IMMOBILIENKONGRESS



Das EBS REMI schaut auf einen erfolgreich durchgeführten 17. Immobilienkongress im März dieses Jahres zurück. Auf dem Kongress haben sich zahlreiche Vertreter aus Wissenschaft, Wirtschaft und Politik das Thema »Zukunft« angeschaut und diskutiert. Die Rückmeldungen unserer Teilnehmer waren durchweg positiv. Insbesondere wurden die neuen Formate, die vielen interessanten Vorträge und die Kompetenz der Referenten hervorgehoben. Wir haben uns sehr gefreut und es ist gleichzeitig Ansporn für uns, diesen Weg weiterzuerfolgen.

Was würde ein vollendeter BREXIT für die deutsche Immobilienwirtschaft bedeuten? Wie geht es weiter mit der europäischen (Dis-) Integration?

Diesen und ähnlichen Fragen werden unsere Referenten auf dem nächsten EBS Immobilienkongress, der am 24. März 2017 zum Thema »EUvolution – Risiken und Chancen für die Immobilienwirtschaft« stattfindet, in Oestrich-Winkel auf den Grund gehen.

Wie jedes Jahr erwarten Sie hochkarätige Vorträge und Podiumsdiskussionen sowie ein umfangreiches Rahmenprogramm. Die traditionellen studentischen Workshops und die Karrieremesse werden mit interaktiven Seminaren für Berufserfahrene sowie einem Start-up Slam ergänzt. Wir freuen uns, Sie dort zu treffen!



**EBS Business School**

**Real Estate Management Institute**  
Gustav-Stresemann-Ring 3  
65189 Wiesbaden  
www.ebs-remi.de

# KARRIERE- FÖRDERUNG

- 44 [Neue Wege in der  
Karriereförderung](#)  
Catharina Meyer
- 46 [Interview mit einem  
IMMOMENT-Tandem](#)  
Catharina Meyer
- 48 [Unsere Tandemfahrt:  
ein Erfahrungsbericht](#)  
Andreas Schulten und  
Dr. Daniel Landgraf

# NEUE WEGE IN DER KARRIEREFÖRDERUNG: DAS MENTORING-PROGRAMM IMMOMENT GEHT IN DIE ZWEITE RUNDE

A: Catharina Meyer  
F: Svetlana Gippert, Catharina Meyer

Mit dem bundesweiten Mentoring-Programm IMMOMENT geht IMMOEBS neue Wege in der Förderung von Young Professionals. Das Cross-Mentoring-Programm gibt ambitionierten Nachwuchskräften (Mentees) die Möglichkeit, bei ihrer Karriereplanung exklusive Unterstützung von einer Top-Führungskraft (Mentor, Mentorin) zu erhalten.

Kern des Mentoring-Programms ist die individuelle Kooperation zwischen Mentee und Mentor/in. Ein Rahmenprogramm mit Reflexionsveranstaltungen, Workshops zur Persönlichkeits- und Führungskräfteentwicklung sowie mit Networkingveranstaltungen unterstützt die Tandems und ermöglicht einen offenen Austausch mit anderen Teilnehmern und Teilnehmerinnen des Programms. Die Einzelberichte zur Halbzeitreflexion, zum gemeinsamen Fachtag und zu den unterschiedlichen Workshops der Mentees und Mentor/innen geben Ihnen detailliertere Informationen.

## Halbzeitreflexion für Mentees, Mentorinnen und Mentoren

Im November 2015 waren alle mit Begeisterung und Spirit in ihre Mentoring-Kooperationen gestartet. Die Halbzeitreflexion am 29. April 2016 in den Räumlichkeiten von Norton Rose LL in Frankfurt ließ Raum, auf das erlebte erste Halbjahr zurückzuschauen, sich auszutauschen, um in der zweiten Hälfte weiter so konkret und zielsicher gemeinsam im Tandem an den gesetzten Zielen zu arbeiten.

## Fachtag für Mentees, Mentorinnen und Mentoren

»Ein so fruchtbarer Austausch, eine gute Arbeitsatmosphäre und ein sehr harmonisches, vertrauensvolles Miteinander«, das die Mentees und Mentor/innen während ihres Mentoring-Jahres erleben, ließ bei den Mentees den Wunsch nach einem zusätzlichen Fachtag aufkommen. Gestartet wurde mit einem Branch in den neuen Räumlichkeiten der BEOS AG in Frankfurt. Die Mentees hatten die Chance, mit fünf der engagierten Mentoren und Mentorinnen auf Tuchfühlung zu gehen und zu verschiedenen Karrierethemen Impulse zu bekommen. Während Herr Dr. Ingo Holz (Vorstand, BEOS AG) mit seiner eigenen Berufsbiografie Wege in die Selbständigkeit aufzeigen konnte, machte Christoph Kohl (Inhaber, Vanderlicht GmbH & Co. KG) den Mentees deutlich, wie wichtig das Schärfen des eigenen Profils und das ihrer Immobilienobjekte ist, um erfolgreich im Beruf zu

sein. Judith Gabler (Director of Operations-Europe, RICS) referierte über das Thema Führung und Werte auf persönliche und authentische Weise, während Dr. Thomas Kindler (Rechtsanwalt aus München und langjähriges IMMOEBS-Mitglied) aus einer prägenden Erfahrung heraus den Mentees am Thema »Negotiations« nachhaltige Impulse mit auf den Weg gab. Ausgehend von den Mega-Trends des Personalmanagements und der ausgewählten Marktentwicklung der Immobilienwirtschaft gab Thomas Flohr (Managing Partner, Bernd Heuer Karriere) den Mentees Empfehlungen zu den Rahmenbedingungen und Dimensionen der Karriereplanung. »Es war ein kurzweiliger Tag, mit intensivem Austausch, super Networking«, resümierte eine Mentee.

## Workshops für Mentorinnen und Mentoren

Die Mentoren und Mentorinnen partizipierten am 30. April 2016 am Führungskräfte-seminar Crew Resource Management-Training (CRM) am Frankfurter Flughafen. CRM dient für Luftfahrzeugbesatzungen dazu, die »Non Technical Skills« zu schulen und zu verbessern. Die Mentorinnen und Mentoren haben sich einen Tag in den Bereichen Kooperation, Situative Aufmerksamkeit, Führungsverhalten und Entscheidungsfindung ausprobiert und im Flugsimulator mit professionellen Piloten Szenarien durchgespielt, die sie erfahren ließen, was »richtige« Kommunikation ausmacht. Sie haben bewiesen, dass das Konzept seine Wirkung zeigen kann, denn das tragende Element für ein erfolgreiches CRM ist die Kommunikation – und diese ist die Basis für Mentoring!

## Workshops für Mentees

Nichts ist beständiger als der Wandel – eine alte Weisheit. Auch in unserem beruflichen Umfeld werden Veränderungen immer häufiger. Einen wirklich nachhaltigen Change für Unternehmen zu gestalten ist schwierig, aber machbar. Die Unternehmenskultur spielt dabei eine große Rolle. Die Mentees hatten in dem Workshop »Organisationsentwicklung & Change Management« in München am 13.02.2016 die Möglichkeit, sich selbst als Teil eines Systems zu verstehen und die Gesetzmäßigkeiten von zunehmend komplexeren Systemen wie Teams, Unternehmen oder Gesellschaften zu erkennen. Sie erarbeiteten die Bedeutung von verschiedenen Unternehmenskulturen als wesentlichen Erfolgsfaktor für nachhaltigen Unternehmenserfolg. Und konnten verstehen,

wie sie für sich selbst in einem instabilen Umfeld eine Orientierung gewinnen können.

Was macht gute Führung und eine gute Führungskraft aus? Diese Fragen beeinflussen alle Unternehmen nachhaltig und bestimmen deren Erfolg. Der Workshop »Leadership I – Authentisch führen mit Herz und Verstand« am 30.04.2016 in Frankfurt gab Aufschluss über das facettenreiche Bild von Führung. Wann Führung als »gut« empfunden wird, hängt von der jeweiligen Situation und der eigenen Persönlichkeit ab. Durch die Reflexion von Fallbeispielen konnten die Mentees erfahren, welcher Führungstyp sie sind, wie sie selbst geführt werden wollen und welche Auswirkungen dies auf die Unternehmenskultur haben könnte.

Jeder von uns ist mit verschiedenen Talenten ausgestattet. Sich dieser bewusst zu sein und sie zu Stärken auszubauen, ist ein wichtiger Baustein auf dem Weg zu dem, was wir Leadership nennen. In dem Workshop »Leadership II – mit Stärkenorientierung und Wertschätzung zum Erfolg« haben die Mentees mit ihren eigenen Talenten und Stärken aus den Gallup Strengthsfinder-Testergebnissen gearbeitet. Ein gutes Bewusstsein für Stärkenorientierung hilft nicht nur bei einem besseren Selbstmanagement, sondern auch ein Team schlagkräftig zusammenzustellen und zu Bestleistung zu führen. Dies konnten die Mentees in verschiedenen Aufgaben und Übungen erleben.

## IMMOMENT 2017

IMMOEBS geht auch 2017 neue Wege in der Karriereförderung und baut seine Vorreiterrolle im Mentoring in der Immobilienwirtschaft weiter aus. Der Vorstand hat am 8. September 2016 beschlossen, das Projekt weiterzuführen. Damit würdigt dieser die bisherigen Erfolge des Programms, eine sehr hohe Zufriedenheit unter den Mentees und den Mentoren/Mentorinnen mit den individuellen Kooperationen als auch mit dem Rahmenprogramm und der Begleitung und Koordination in der Geschäftsstelle.

Informationen zum Bewerbungsprozess für die neue Bewerberrunde des Mentoring-Programms im März 2017 entnehmen Sie bitte der IMMOEBS-Homepage. Wenn Sie sich als Mentor, Mentorin oder Mentee für IMMOMENT interessieren, kontaktieren Sie unter [immoment@immoebs.de](mailto:immoment@immoebs.de) gerne auch die Geschäftsstelle.

# IMMOMENT DAS MENTORING-PROGRAMM VON IMMOEBS



IMMOMENT-Partner:



# INTERVIEW MIT EINEM IMMOMENT-TANDEM

I: Catharina Meyer

F: Pictureblind, Catharina Meyer, Sandra Müller, Rosanna Übelhack



Die Mentee Rosanna Übelhack und die Mentorin Sandra Müller erleben und gestalten gemeinsam ihr Mentoring-Jahr – und dabei darf es schon einmal ans Eingemachte gehen

Catharina Meyer: Welche erste Erinnerung habt ihr an IMMOMENT?

Sandra Müller: Ich war von Anfang an begeistert von IMMOMENT, schon bei der Auftaktveranstaltung in Berlin war eine außergewöhnliche Stimmung der Begeisterung und positiver Energie bei allen Mentees und Mentoren zu spüren, die sich auch in unserem Tandem über das gesamte Jahr hin fortsetzte.

Rosanna Übelhack: Bei uns als Tandem stimmte die Vertrauensbasis und wir waren uns einig, dass wir an einem Strang ziehen wollen.

Wie setzt ihr eure individuelle Mentoring-Kooperation in der Praxis um?

Sandra Müller: Wir haben uns als Tandem regelmäßig alle sechs bis acht Wochen in entspannter Atmosphäre getroffen: zunächst zu einem langen Frühstück, danach häufiger am Abend nach dem Büro im Restaurant oder Café oder auch zu einem Spaziergang im Hofgarten. Jedes Gespräch entwickelte seine eigene Dynamik und war ein Feuerwerk über 4–5 Stunden, aus dem wir jeweils mit strahlenden Augen angesichts der neuen Erkenntnisse zur nächsten Entdeckungsreise aufgebrochen sind.

Rosanna Übelhack: Die Gespräche waren sehr inspirierend und gleichzeitig zielorientiert. Die Zeit zwischen den Treffen nutzte ich, um die Themen für mich zu reflektieren und umzusetzen. Gerade der stetige Dialog miteinander hat mich motiviert, am Ball zu bleiben.

Mit welchen Zielen bist du, Rosanna, in eure Mentoring-Kooperation gestartet?

Rosanna Übelhack: Am Anfang und am Ende unserer Mentoring-Kooperation stand die Definition der Vision und die Überprüfung meiner Ziele als Mentee. Für mich war es zunächst sinnvoll, die berufliche Vision auszuformulieren und die berufliche Ausrichtung wie auch das Persönlichkeitsprofil in einem interaktiven Prozess zu reflektieren. Mir war aber ebenfalls wichtig, Anregungen zur Persönlichkeitsentwicklung zu erhalten, zu eruieren, wie ich die Effizienz der Entscheidungsprozesse verbessern kann, erfolgreiche Strategien zum Stressmanagement zu etablieren und die Pflege von Netzwerken zu intensivieren.

Wie hast du, Sandra, deine Rolle als Mentorin verstanden?

Sandra Müller: Mentoring ist ein Tandem zum Erfolg, bei dem der offene und stetige Dialog das tragende Fundament bildet und wie ein Katalysator wirkt, bei dem die Mentorin die Mentee bei der aktuellen Standortbestimmung, der Konkretisierung der persönlichen



»MENTORING IST EIN TANDEM ZUM ERFOLG, BEI DEM DER OFFENE UND STETIGE DIALOG DAS TRAGENDE FUNDAMENT BILDET UND WIE EIN KATALYSATOR WIRKT (...)«

und beruflichen Entwicklungsziele wie auch der Karriereplanung und Erarbeitung von individuellen Strategien unterstützt. Ziel ist, die Mentee wohlwollend zu begleiten, den eingeschlagenen Weg und die Motivation zu hinterfragen und herauszufinden, wo der Schuh drückt sowie gezielt beratende Fragen zu stellen, die auch mal unbequem sein können, um neue Entwicklungsschritte auszulösen.

Rosanna Übelhack: Und das war auch gut so. Mit dieser Einstellung und Herangehensweise hat mich Sandra unterstützt, meine Ziele zu überprüfen und mir Anstöße zu langfristigen Schritten gegeben. Aber auch konkrete Alltagsfragen und Herausforderungen sind Themen, die uns in unseren Tandemtreffen beschäftigten. Der Austausch ist manchmal sehr persönlich geworden, da wir unter vier Augen auf sehr vertrauter Ebene miteinander ins Gespräch kommen konnten. Mir haben die Impulse aus

den Gesprächen mit Sandra ermöglicht, dass ich meine berufliche Vision für mich (neu) formuliert habe und ich durch ihre Begleitung bei der Erreichung meiner Ziele unterstützt worden bin.

Sandra war ein idealer Sparringspartner für mich. Sie hat mich herausgefordert in meiner Rolle als Projektentwicklerin, meinen Blick für kommende Marktzyklen zu schärfen und die Unwägbarkeiten unvorhersehbarer Ereignisse mit einzubeziehen.

Wie empfindest du, Rosanna, die Programmdauer von einem Jahr?

Rosanna Übelhack: Ich empfinde die Teilnahme an diesem Jahresprogramm ausreichend lang, um nicht auf vorschnelle Lösungen zu setzen, und nicht zu kurz, um ausreichend Zeit zu haben, meine Ziele zu reflektieren und manchmal auch meinen Kurs zu korrigieren. Sandra war bei meinen Überlegungen immer ein Katalysator. Sie hat mich immer unabhängig von ihrer Firmenzugehörigkeit und fern von allen Hierarchieebenen gefördert. Das empfinde ich beim Mentoring sehr angenehm.

Was habt ihr in euren Treffen für euch mitgenommen?

Sandra Müller: Die Begeisterung von Rosanna und die mit jeder weiteren Sitzung erklimmen neuen Gipfel, wie durch eine Zwiebschale an den Kern zu gelangen und anschließend meine Mentee zu neuen Entwicklungsschritten aufbrechen zu sehen, hat mir Flügel geschenkt.

Dabei konnte ich Rosanna an meinem Erfahrungsschatz teilhaben lassen und Expertise weitergeben. Außerdem habe ich durch die Rolle als Mentorin wertvolle Anregungen bekommen, die mir in meinem Berufsalltag weiterhelfen.

Rosanna Übelhack: Besonders hilfreich war für mich, dass diese immer konstruktiv waren und meine Weiterentwicklung im Vordergrund stand. Mit Sandras Feedback bin ich immer mit mehreren Ideen reicher aus den Treffen gegangen.

Sandra Müller: Das war nur möglich, weil Rosanna offen für Neues ist, sich selbstkritisch hinterfragt, Anstöße gerne annimmt und auch an ihren Zielen bewusst arbeiten will. Das ist die essentielle Basis für den gemeinsamen Erfolg des Tandems. Um als Mentee wirklich konstruktive Ratschläge zu erhalten, ist es notwendig, die Themen offen anzusprechen und ein Denken in neue, ungewohnte Richtungen zuzulassen.

Und was für uns beide essentiell ist, sind die Vertrauensbasis und der stetige Dialog, sie machen das Mentoring so einzigartig gegenüber anderen Methoden der Personalentwicklung. Wir hatten zum Beispiel vereinbart, dass es auch mal ans Eingemachte gehen darf, dadurch haben wir uns beide weiterentwickelt.

Rosanna Übelhack: Und durch unsere unterschiedlichen immobilienwirtschaftlichen Hintergründe konnten wir einen Blick über den eigenen Tellerrand werfen.

Was war für euch besonders bei IMMOMENT?

Rosanna Übelhack: Was ich über die individuelle Kooperation hinaus noch schätze, sind die weiteren Aspekte des unternehmensübergreifenden Mentoring-Programms. Der Austausch unter gleichgesinnten Mentees, mit anderen Mentoren und auch den Trainern des Rahmenprogramms. Es eröffnet Möglichkeiten für alle teilnehmenden Mentees und Mentoren, das eigene Netzwerk in der Branche zu erweitern. Als junges Mitglied mit den langjährigen Vereinsmitgliedern intensiver in Kontakt zu kommen, ist für mich ein besonderer Mehrwert.

Sandra Müller: Das Konzept der Vernetzung von motivierten jungen und berufserfahrenen IMMOEBS Vereinsmitgliedern mit dem Ziel der Nachwuchsförderung in der Immobilienwirtschaft hat mich begeistert. Im Vergleich zu unternehmensinternen Programmen können Mentees und Mentoren durch das IMMOEBS Mentoring-Programm auch Kontakte zu Schlüsselpersonen in anderen Bereichen der Immobilienwirtschaft knüpfen. Darüber hinaus können von den Mentoren weitere Türen in der Branche geöffnet sowie Einblicke in andere Bereiche der Immobilienwirtschaft ermöglicht werden.

Als Mentorin habe ich wiederum sehr von der Motivation und dem Austausch mit den jungen Mitgliedern, den Mentees, profitiert. Im Dialog ihre Sichtweise kennenzulernen, hat auch mir neue Impulse für den Berufsalltag geschenkt.

SANDRA MÜLLER, MOTIVATION ZUR PROGRAMMTEILNAHME:  
»EINEN WERTVOLLEN BEITRAG ZUR NACHWUCHSFÖRDERUNG IN DER IMMOBILIENBRANCHE LEISTEN UND MOTIVIERTE MENTEEs BEI DER PERSÖNLICHEN UND BERUFLICHEN ENTWICKLUNG FÖRDERN.«

ROSANNA ÜBELHACK, MOTIVATION ZUR PROGRAMMTEILNAHME:  
»INTENSIVER AUSTAUSCH MIT ERFAHRENER FÜHRUNGSPERSON ÜBER BERUFLICHE VISIONEN UND ZIELE, ERWEITERUNG DES EIGENEN NETZWERKS, EINBLICK IN ANDERE BEREICHE DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT.«

Sandra Müller, Managing Director, MEAG. Mentorin bei IMMOMENT



Rosanna Übelhack, Projektentwicklerin, Hammer AG. Mentee bei IMMOMENT



## UNSERE TANDEMFAHRT: EIN ERFAHRUNGSBERICHT VON ANDREAS SCHULTEN UND DR. DANIEL LANDGRAF

A: Andreas Schulten, Dr. Daniel Landgraf  
F: Pictureblind, Catharina Meyer



Im November 2015 wurde das Pilotprojekt IMMOMENT, ein von IMMOEBS initiiertes Mentoring-Programm unter der Schirmherrschaft von Bernd Heuer, erfolgreich gestartet. Die Zusammenführung von Mentor und Mentee war in unserem Fall sehr unkompliziert, da bereits eine berufliche Verbindung bestand, d. h. wir wussten schon im Vorfeld, dass uns viele Interessen verbinden und uns allein schon deshalb der Gesprächs- bzw. Diskussionsstoff nicht ausgehen würde. Dennoch waren wir beide gespannt, mit welchen Erwartungen und Zielsetzungen der jeweils andere in die gemeinsame Tandemfahrt starten würde.

Nach der Auftaktveranstaltung waren wir uns schnell einig, dass wir unserer Kooperation den nötigen Raum zur Entfaltung und dynamischen Entwicklung lassen wollten, weshalb

**»FÜR MICH ALS MENTOR WAR ES EIN MEHR AN WECHSELSEITIGEM AUSTAUSCH ALS ANFANGS GEDACHT. MANCHE FRAGEN SIND SCHWIERIGER ALS GEDACHT – UND DAS WIEDERUM IST EINE SCHÖNE HERAUSFORDERUNG.«**

wir uns zu Beginn vor allem das Ziel haben, den den regelmäßigen Austausch zu suchen – entweder im Rahmen persönlicher Treffen oder durch Telefonate – um so einander besser kennen zu lernen.

Unsere Kooperation haben wir dann intensiviert mit einem ausgiebigen Spaziergang in Frankfurt entlang des Mains, der seinen Abschluss in einem gemeinsamen Abendessen im Bahnhofsviertel fand. Dieser Abend war auch sicherlich der Ausgangspunkt für das vertrauensvolle und freundschaftliche Verhältnis, das sich im Verlauf des Programms zunehmend entwickelt hat.

Neben vielen fachlichen Diskussionen – u. a. zu aktuellen stadtökonomischen Themen oder zum Einfluss von Big Data auf die Immobilienwirtschaft – haben wir uns beispielsweise ausführlich darüber ausgetauscht, wie berufliche Karrieren verlaufen können und welchen Einfluss Familie und Freunde auf diese Entwicklung haben. Für mich als Mentor war es ein Mehr an wechselseitigem Austausch als anfangs gedacht. Manche Fragen sind schwieriger als gedacht – und das wiederum ist eine schöne Herausforderung.

Der Kern des Mentorings, d. h. die Förderbeziehung zwischen einer erfahrenen Führungskraft (Mentor) und einer Nachwuchskraft (Mentee) spielt im Rahmen unseres Austauschs immer wieder eine Rolle, aber genauso belebend

**»DER KERN DES MENTORINGS, D. H. DIE FÖRDERBEZIEHUNG ZWISCHEN EINER ERFAHRENEN FÜHRUNGSKRAFT (MENTOR) UND EINER NACHWUCHSKRAFT (MENTEE) SPIELT IM RAHMEN UNSERES AUSTAUSCHS IMMER WIEDER EINE ROLLE.«**

für unsere Gespräche sind die unterschiedlichen Sichtweisen auf gewisse Sachverhalte – bedingt durch unsere unterschiedlichen beruflichen Inhalte, den Unterschied bei der Lebenserfahrung und in welcher Stadt wir aktuell unseren Lebensmittelpunkt haben.

Flankiert wird die Kooperation der Mentoren und Mentees von inhaltlich komplementären Wochenendseminaren, sowohl zu immobilienwirtschaftlichen Fachthemen als auch zu Management- und Persönlichkeitsentwicklungsthemen (z. B. Change Management, Leadership, Präsentationstechniken). Neben der Auftaktveranstaltung wurde im Rahmen einer Halbzeitreflexion jeweils eine Plattform geboten, den Austausch außerhalb der

DR. DANIEL LANDGRAF, MOTIVATION ZUR PROGRAMMTEILNAHME:  
**»DIE AUSSICHT, DASS EINE ERFAHRENE FÜHRUNGSPERSÖNLICHKEIT MIR ZUR SEITE STEHT UND MICH MIT RAT UND TAT UNTERSTÜTZT. DIE MÖGLICHKEIT, AN ABGESTIMMTEN SEMINARINHALTEN ZU ›FÜHRUNG‹ UND ›PERSÖNLICHKEITSENTWICKLUNG‹ ZU PARTIZIPIEREN UND EINEN PERSÖNLICHEREN UND NACHHALTIGEREN ZUGANG ZUM IMMOEBS-NETZWERK ZU BEKOMMEN.«**

ANDREAS SCHULTEN, MOTIVATION ZUR PROGRAMMTEILNAHME:  
**»SICHER VOR ALLEM INTERESSE/NEUGIER. ABER AUCH GENERELLE FREUDE AM ›MUT MACHEN UND FÖRDERN‹.«**

Andreas Schulten, Vorstand, bulwiengesa AG.  
Mentor bei IMMOMENT



Dr. Daniel Landgraf, Vorstandsreferent/Corporate Development Manager, GEG German Estate Group AG. Mentee bei IMMOMENT



Tandems zu pflegen und zu intensivieren. Diese Plattform haben wir beide intensiv genutzt, hier sind wertvolle Kontakte zu den anderen Teilnehmenden entstanden.

Mit der Abschlussveranstaltung im November in Berlin wird IMMOMENT seinen Ausklang finden. Wir können jedoch jetzt schon sagen, dass wir unsere »Kooperation« fortsetzen werden, und sind sicher, dass diesen Entschluss auch viele weitere Tandems gefasst haben.

Wir möchten gerne allen Beteiligten – insbesondere der Geschäftsstelle von IMMOEBS – für das Engagement und die große Begeisterung danken. Für uns war IMMOMENT sowohl fachlich als auch persönlich eine tolle Erfahrung, und wir hoffen deshalb, dass sich auch zukünftig viele Interessenten vom gebotenen Programmformat begeistern lassen und IMMOMENT damit zu einem festen Bestandteil des IMMOEBS-Weiterbildungsangebotes wird.



# NETZWERK

52 designfunktion  
Fördermitglieder-  
Firmenportrait

54 COMMERZ REAL AG  
Fördermitglieder-  
Firmenportrait

# DESIGNFUNKTION

## Fördermitglieder-Firmenportrait

## designfunktion

### designfunktion: Leidenschaft für Büro- und Arbeitswelten

Die designfunktion Gruppe ist mit 16 Standorten deutschlandweit vertreten. Das Planungs- und Einrichtungsunternehmen ist darauf spezialisiert, moderne Arbeitswelten ganzheitlich zu konzipieren und auszustatten. Um diesem Anspruch in Projekten jeder Größe gerecht zu werden, greift designfunktion auf eigene Expertenteams zurück, z. B. in zentralen Gestaltungsfragen wie Büroberatung, Licht, Akustik und Textil. Dabei deckt designfunktion für seine Partner in der Immobilienwirtschaft bei Bedarf alle Planungsphasen ab: Von der Unterstützung bei der Vermarktung der Flächen über konkrete Planungen für Mietinteressenten bis zur Umsetzung eines Projektes sowie Messung der Ergebnisse stehen die Experten für Raumgestaltung und Einrichtung ihren Partnern zur Seite. Bei allem, was sie leisten, leitet sie ein besonderer Anspruch, der im Claim von designfunktion Ausdruck findet:

### »Lebensräume für Unternehmen«

Die Gestaltung von Lebensräumen für Unternehmen setzt viel mehr voraus, als lediglich Büros mit Möbeln einzurichten. Es geht

um Arbeitswelten, in denen alle Mitarbeiter ihre Möglichkeiten entfalten können und die dazu beitragen, Unternehmen erfolgreicher zu machen. Die Planer und Gestalter von designfunktion beziehen auch die Architektur der Räume mit ein: Sie arbeiten die Stärken einer Immobilie heraus und bringen Arbeitsweise und -abläufe optimal mit den räumlichen Gegebenheiten in Einklang. Wo Fachkräfte rar gesät und Kunden anspruchsvoll sind, zählen das gute Ansehen des Unternehmens und ein Büro, das Mitarbeiter als Lebensraum überzeugt. Soll das Büro passgenau den Zielen eines Unternehmens entsprechen, ist qualifizierte Beratung gefragt. designfunktion geht auch hier seinen Weg ganzheitlich und hat die jahrzehntelange Erfahrung in der Büroberatung systematisch in eine Methode gegossen.

### PRISMA – Büroberatung individuell

»Jedes gute Büro ist einzigartig. Wir blicken mit PRISMA auf die Gesamtheit der Ziele, die ein Unternehmen anstrebt. So finden wir heraus, was unser Kunde tatsächlich braucht«, fasst Johanna Dumitru, Geschäftsführerin von designfunktion, die Leistung der Büroberatungsmethode PRISMA zusammen. Diese Ziele untersucht

PRISMA in vierfacher Hinsicht. Es geht um die Marke des Unternehmens, seine Wirtschaftlichkeit sowie die Produktivität und das Wohlbefinden der Mitarbeiter. In Workshops leitet PRISMA dazu an, ein Bürokonzept zu kreieren, das keine relevanten Fragen unbeantwortet lässt. Dabei arbeiten die designfunktion Berater direkt und nah mit dem Kunden und seinen Mitarbeitern zusammen.

### Weshalb Bauherren, Planer und Architekten zu designfunktion kommen

Das Thema der Bürogestaltung ist sehr komplex: Viele Fragen wie die Gestaltung der richtigen Arbeitsumgebung, die Definition von Arbeitsplatztypen oder die Begleitung des Change Managements gehören nicht zu den Kernaufgaben eines Architekten. Andersherum ist nicht immer ein Architekt in ein Projekt involviert. Auch die optimale Abstimmung der Einrichtung auf z. B. Flächenwirtschaftlichkeit oder Bestandsmobiliar ist eine wichtige Frage der Planung und Gestaltung. Zudem verändern und entwickeln sich weitere Aspekte häufig erst im Laufe des Prozesses. Hier leistet designfunktion mit dem Blick aufs Ganze wertvolle Dienste. Als Planungs- und Einrichtungsunter-

nehmen führen wir die verschiedenen gestalterischen und funktionalen Teilaufgaben zusammen, damit sie der Vision aller Beteiligten am Ende detailgetreu entsprechen. Ein weiteres Argument liegt in den guten Kontakten der Gruppe: designfunktion ist Partner der renommierten Hersteller von qualitativ hochwertigen Möbeln und liefert alle wichtigen Kollektionen. Das garantiert einen soliden Marktüberblick und macht unabhängig. Gute Gründe, designfunktion bei Immobilienprojekten frühzeitig an den Tisch zu holen.



**Kontakt**  
**Zentrale: designfunktion**  
**Gesellschaft für moderne**  
**Einrichtung mbH**  
**Leopoldstraße 121**  
**80804 München**  
**Tel. +49 (0)89 306307-0**  
**info@designfunktion.de**  
**www.designfunktion.de**



**Ansprechpartner**  
**Samir Ayoub,**  
**geschäftsführender**  
**Gesellschafter**  
**designfunktion Gruppe**



# COMMERZ REAL AG

## Fördermitglieder-Firmenportrait



Mehr als 40 Jahre Markterfahrung, 32 Milliarden Euro verwaltetes Gesamtvolumen und ein breites Leistungsspektrum rund um Sachwertinvestments: Die 100-prozentige Commerzbank Tochter Commerz Real AG mit Sitz in Wiesbaden und Düsseldorf gehört zu den führenden Sachwertspezialisten im Markt. Gleich ob Konzeption und Management von soliden Anlageprodukten, früher Einstieg in Bauvorhaben oder bedarfsgerechte Finanzierungen – die Commerz Real verbindet breites Know-how im Asset Management und umfassende Strukturierungsexpertise zu einem charakteristischen Leistungsportfolio aus sachwertorientierten Fondsprodukten und individuellen Finanzierungslösungen. Ganz getreu des Leitbilds »Stärke durch Vielfalt«. Zum Fondsspektrum gehören dabei neben dem offenen Immobilienfonds hausInvest auch institutionelle Anlageprodukte und unternehmerische Beteiligungen mit Sachwertinvestments der Schwerpunkte Immobilien, regenerative Energien und Flugzeuge.

### hausInvest – mit Erfolg investieren

Mit dem offenen Immobilienfonds hausInvest hat sich die Commerz Real bereits seit 1972 fest im Anlagensegment der offenen Immobilienfonds etabliert. Seitdem hat sich das heutige »Flaggschiff« des Unternehmens vom kleinvolumigen Investmentfonds zu einem der größten offenen Immobilienfonds für Privatanleger entwickelt – mit einem Gesamtvolumen von mehr als 11 Milliarden Euro. Mit ihm setzen rund 450.000 zufriedene Anleger auf ein nachhaltiges, solides Basisinvestment und profitieren von der Wertentwicklung erstklassiger Gewerbeimmobilien, wie z. B. Hotels, Bürogebäude und Shoppingcenter. Insgesamt umfasst der Fonds mehr als 100 hochwertige Bestandsobjekte. Diese sind breit über wachstumsstarke Wirtschaftsregionen weltweit gestreut, setzen auf unterschiedliche Hauptnutzungsarten – von Büro über Einzelhandel und Logistik bis hin zu Hotels – und binden Mieter unterschiedlicher Branchen mit langfristigen Mietverträgen. So bietet der Fonds eine sicherheitsorientierte Strategie und langfristig stabile Renditen. Seit Marktstart konnte er Jahr für Jahr ein positives Ergebnis erzielen.

### Institutionelle Anlageprodukte und unternehmerische Beteiligungen

Neben dem Publikumsfonds hausInvest gehören auch institutionelle Anlageprodukte und unternehmerische Beteiligungen der Marke CFB Invest zum Fondsspektrum. Bis heute hat das Unternehmen 182 unternehmerische Beteiligungen (CFB-Fonds und CFB Invest) in verschiedensten Assetklassen emittiert. Produktübergreifend reichen diese von Gewerbeimmobilien verschiedenster Nutzungsarten über regenerative Energien und Flugzeuge bis hin zu Leitungsnetzen und Produktionsanlagen. Als Leasingdienstleister des Commerzbank-Konzerns bietet die Commerz Real zudem bedarfsgerechte Mobilienleasingkonzepte sowie individuelle Finanzierungsstrukturierungen für Sachwerte wie Immobilien, Großmobilen und Infrastrukturprojekte.



### Kontakt Commerz Real AG

**Standort Düsseldorf:**  
Mercedesstraße 6  
40470 Düsseldorf  
Tel. +49 211 77 080  
Fax +49 211 77 08 31 56

**Standort Wiesbaden:**  
Friedrichstraße 25  
65185 Wiesbaden  
Tel. +49 611 71 050  
Fax +49 611 71 05 54 10

[www.commerzreal.de](http://www.commerzreal.de)

**Ansprechpartner**  
Dr. Andreas Muschter,  
Vorstandsvorsitzender  
Commerz Real AG



# VERANSTALTUNGEN

58 [AK Berlin-Brandenburg](#)

62 [AK Nord](#)

63 [AK Nürnberg](#)

64 [AK Rhein-Main](#)

72 [AK Rhein-Ruhr](#)

78 [AK Stuttgart](#)

80 [AK Österreich](#)

Vortragspräsentationen, Bilder und Videos zu den IMMOEBS-Veranstaltungen finden Sie in unserer Mitglieder-Community: [www.my-immoeps.de](http://www.my-immoeps.de) im Wissenspool bzw. in der Bildergalerie

# AK BERLIN-BRANDENBURG

A: Thilo Freiherr von Stechow  
 F: HGEsch (Netzquartier von 50Hertz), STRABAG Real Estate GmbH, Jürgen Sendel (Bootsfahrt)



6. April 2016

## Steuerliche Aspekte zum Regierungsentwurf vom 3. Februar 2016 zur Neubauabschreibung

Gemeinsam mit dem Arbeitskreis RICS Berlin wurden wir von der Gewobag zu einem Fachvortrag über »Aktuelle Fragen des Steuerrechts« in die Gewobag-Zentrale, dem ehemaligen Sitz des Bundesinnenministeriums in Berlin-Tiergarten, eingeladen. Herr Dominique Romeikat-Hanisch, Tax Manager Gewobag, stellte uns den aktuellen Stand des Regierungsentwurfs zur Fördergebiets-Afa (Neubauabschreibung) vor. Ergänzend wurde erörtert, wie das Thema Flüchtlingswohnen im Steuerrecht behandelt wird und welche Fallstricke zu beachten sind.

Der Wohnungsbau steht ganz oben auf der politischen Agenda. Das Bundeskabinett hatte daher am 3. Februar 2016 einen Gesetzentwurf beschlossen, mit dem der Wohnungsbau steuerlich gefördert werden soll. Demnach soll für Wohnungen, für die in den Jahren 2016, 2017 oder 2018 ein Bauan-

trag gestellt wird, eine Sonderabschreibung gelten. Der Fachvortrag sollte die Fragen beantworten: Wie ist der Stand der Gesetzgebung? Welche Projekte kommen in Frage? Wird der Regierungsentwurf so umgesetzt? Es entwickelte sich eine lebhafte Diskussion über die Anwendung und vor allem Auslegung des Referentenentwurfes, nach dem diverse Regelungen unklar waren. Wie wir heute wissen, wurde ein Gesetz auch gerade wegen dieser Unklarheiten bis heute nicht verabschiedet.

**Wir bedanken uns nochmal ganz herzlich bei Gewobag für die Einladung und das anschließende Get-together.**

16. Juni 2016

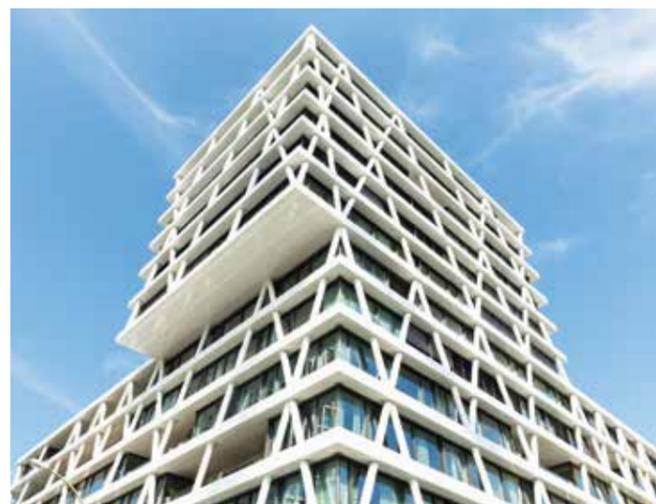
## Bootsfahrt

Unsere diesjährige traditionelle Bootsahrt fand im Rahmen der 25 Jahr-Jubiläumsfeier von IMMOEBS e. V. statt. An der Fahrt auf der MS Spreekrone, die uns erst in Richtung Westen unter anderem am Reichstag, Bundeskanzleramt, Schloss Bellevue und Hansaviertel und auf dem Rückweg in Richtung Osten an der East-Side-Gallery, Mercedes-Benz-Arena und den Treptowers (Molecule Man) vorbeiführte, nahmen Mitglieder aus allen Arbeitskreisen teil. Auch in diesem Jahr ging die herrliche Bootsahrt, bei der wir die Möglichkeit boten, sich im Rahmen der Fußball-EM das Vorrundenspiel Deutschland gegen Polen anzuschauen, überraschend schnell vorbei.

**Wir danken Michel LLP Rechtsanwälte und Notare und Strabag Residential Property Services GmbH für ihre großzügigen Spenden, ohne die diese traditionelle Veranstaltung in diesem Umfang**

**nicht möglich wäre. Zusätzlich danken wir Jennifer Solomon für ihr großartiges Engagement als Arbeitskreisleiterin Berlin/Brandenburg. Jennifer Solomon hat sich entschlossen, die Arbeitskreisleitung zum 30. Juni 2016 zu beenden. Wir nahmen die Bootsahrt zum Anlass, um sie gebührend zu verabschieden.**





6. Juli 2016

**»Built Identity: Das neue Netzquartier von 50Hertz«, Einladung zur Besichtigung inklusive Fachvortrag**

Am 6. Juli bekamen wir die Möglichkeit, uns das neue Netzquartier von 50Hertz in der Heidestraße 3 in 10557 Berlin-Mitte (gegenüber dem Total Tower) anzuschauen. Die sich zu diesem Zeitpunkt noch im Endausbau befindlichen Büroräume der neuen Unternehmenszentrale bieten Platz für ca. 700 Mitarbeiter. Das Gebäude mit einer BGF von ca. 18.000 m<sup>2</sup> und einer Höhe von ca. 52 Metern wurde uns von Mark Jenewein, Architekt und Geschäftsführer von LOVE architecture, in Form eines spannenden Fachvortrags über die Herausforderungen bei Planung und Ausführung vorgestellt.

Die Gebäudefassade spiegelt den Geschäftsinhalt von 50Hertz wieder, und jedes Geschoss wurde unterschiedlich konfiguriert. Bei der Wahl des Innendesigns stand vor allem die Individualität im Vordergrund, weshalb besonderer

Wert auf das Mitspracherecht der Mitarbeiter gelegt wurde.

Im Anschluss an den Vortrag hatten wir die Möglichkeit, uns in Gruppen das Bürogebäude anzuschauen.

**Wir bedanken uns nochmal ganz herzlich bei der 50Hertz Transmission GmbH für die Einladung und das anschließende Get-together!**



20. Juli 2016

**UpperWest – Ein Projekt der STRABAG Real Estate GmbH: Hochhausentwicklung in bester City-West-Lage Berlins, Einladung zur Besichtigung des Rohbaus**

Herr Koslowski, Bereichsleiter der STRABAG Real Estate GmbH, lud uns bei bestem Wetter zur Besichtigung des Rohbaus des Projektes zwischen Kurfürstendamm und Kantstraße ein. Mit 34 Stockwerken und einem Projektvolumen von über 250 Mio. Euro entsteht dort bis Frühjahr 2017 das aktuell dritthöchste Gebäude Berlins mit 118 Metern. Lediglich das ParkInn am Alexanderplatz und die Trep-towers sind höher. Der benachbarte Bau des WaldorfAstoria verfügt über die gleiche Höhe. Ergänzend entsteht zum Kurfürstendamm ein Riegel mit 8 Stockwerken. Die limitierten Plätze waren heiß begehrt, wenngleich nicht jeder Teilnehmer im Anschluss gerne mit dem Bauaußenfahrstuhl nach oben fuhr. Der Ausblick über die gesamte Stadt ließ die Furchtsamen die Rückfahrt zunächst vergessen, und wir erhielten Einblicke in die Komplexität des

Projektes und seinen aktuellen Stand. War es zum Zeitpunkt des Ankaufs des Grundstücks durch STRABAG Real Estate GmbH im Jahr 2011 noch eine sehr mutige Entscheidung, ist das Projekt mit seinen rund 53.000 m<sup>2</sup> BGF durch die aktuelle Flächennachfrage in Berlin zu einer absoluten Erfolgsgeschichte geworden. Die ersten 18 Stockwerke werden durch MotelOne genutzt, darüber hinaus entstehen Büros mit rund 25.500 m<sup>2</sup> BGF, in deren Spitze sicher auch die aktuelle Berliner Bürospitzenmiete erzielt wird. Daneben werden rund 5.500 m<sup>2</sup> BGF Einzelhandelsflächen entstehen. Für die Planung zeichneten folgende Büros verantwortlich: Christoph Langhof (städtebaulicher Entwurf und Fassadenplanung), KSP Jürgen Engel Architekten (Entwurfs- und Objektplanung), MHM architects (Ausführungsplanung), KEC Planungsgesellschaft (Ausführ-

rungsplanung). Ein Highlight wird die im 33. Stock geplante Skybar für rund 200 Gäste sein. Wir freuen uns auf die Eröffnung.

**Wir bedanken uns nochmal ganz herzlich bei der STRABAG Real Estate für die Einladung und das anschließende Get-together!**

# AK NORD

A: Vanessa Reps, Tim Fischer  
F: Peter Vogel, Hamburg



29. Juni 2016 & 20. Juli 2016

## GSK Breakfast Briefings – neue Veranstaltungsreihe nur für Mitglieder

Zusammen mit unserem Premium-Fördermitglied, der Kanzlei GSK Stockmann + Kollegen, haben wir für das Jahr 2016 vier Breakfast Briefings konzipiert, bei denen erfahrene Immobilienanwälte im kleinen Kreis auf typische Fallen und Stolpersteine bei Verwaltung, An- und Verkauf von Gewerbeimmobilien hinweisen und natürlich auch erklären, wie sich diese am besten vermeiden lassen.

Zur Auftaktveranstaltung am 29. Juni 2016 mit dem Thema »Die 8 größten Fehler im Gewerberaum-Mietvertrag« begrüßte Dr. Michael Jani, Partner und Standortsprecher GSK Stockmann + Kollegen, uns in der Hamburger Kanzlei im Neuen Wall und lud ausdrücklich ein, all jene Fragen zu stellen, die einen in der Praxis immer wieder beschäftigen.

Diese Gelegenheit nahmen die IMMOEBS´er im internen Kreis gern wahr, sodass mit dem engagierten Referenten, Rechtsanwalt Dr. Christoph Strelczyk, ein anregender Austausch entstand, der gleich bei der nächsten Veranstaltung am 20. Juli 2016 erfolgreich fortgeführt wurde.

Weitere Veranstaltungen sind bereits für den 28. September 2016 und 2. November 2016 geplant. Hier wird Dr. Christoph Strelczyk »Die 10 goldenen Regeln für den Immobilienkaufvertrag« vorstellen.

# AK NÜRNBERG

A: Eduard Paul MRICS  
F: Michael Thoma DATEV eG



9. Mai 2016

## DATEV IT-Campus 111

Die DATEV eG lud uns im Mai zur Besichtigung ihres »Herzstücks« – der Software-Entwicklung – in Nürnberg ein.

Nach einer Begrüßung und Einführung durch Helmut Hamer, Leiter Facility Management der DATEV eG, und Eduard Paul, Geschäftsführer der NCGroup Real Estate Valuation GmbH sowie Arbeitskreisleiter Nürnberg, erläuterte Herr Hamer das innovative Gebäudekonzept des IT-Campus.

Mit ca. 40.000 Mitgliedern, ca. 11.000 angeschlossenen Steuerberatungskanzleien, ca. 7.000 Mitarbeitern, ca. 880 Mio. Euro Umsatz und ca. 400 Mio. gespeicherten digitalen Belegen gehört die DATEV zu den größten Informationsdienstleistern und Softwarehäusern in Europa. Entsprechend ist der DATEV IT-Campus 111 mit Sicherheitsschleusen gesichert. Das Rechenzentrum hat jährlich im Schnitt ca. 2,5

Millionen Viren und mehr als drei Millionen Spam-Mails erfolgreich abzuwehren.

Mit dem IT-Campus wurde ein Umfeld geschaffen, das den Anforderungen der Softwareentwicklung hervorragend gerecht wird. Im direkten Umfeld zu ihrem Arbeitsplatz finden die rund 1.800 Mitarbeiter bedarfsgerecht ausgestattete Räume für Kreativität, Konzentration und Kommunikation, so Helmut Hamer, der Planung und Gestaltung maßgeblich betreut hat. Abgerundet wird das gesamte Konzept des IT-Campus durch ein gut durchdachtes Klimatisierungskonzept: Als nachhaltige Energiequelle wird Geothermie genutzt, die Temperaturverteilung erfolgt durch Betonkerntemperierung.

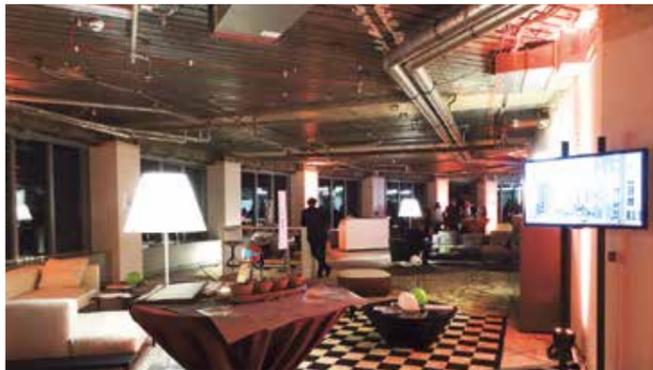
In einem anschließenden Rundgang konnten sich die Teilnehmer von dem innovativen Konzept und dem klaren architektonischen Statement überzeugen, bevor der

Abend mit guten Gesprächen und gesellig mit Getränken und Canapés ausklingen konnte.

**Wir bedanken uns noch einmal ganz herzlich bei der DATEV eG für die Einladung zu dieser Besichtigung!**

# AK RHEIN-MAIN

A: Michaela Eisenreich, Udo Grützmacher,  
Patricia Lesinski, Christian Tretiak  
F: Udo Dettmar, Udo Grützmacher



4. Februar 2016

## Hotelimmobilien/Neueintritt Hotelmarke in Deutschland

Im Februar hatten wir die Möglichkeit, in der obersten Etage des MesseTurms etwas über den Markenaufbau und Markteintritt einer Hotelmarke zu erfahren. Dabei wurde der Markteintritt in Deutschland mit den nötigen Voraussetzungen für die Standortsuche der Premier Inn GmbH vorgestellt, wobei hier auf die Modelle der Zusammenarbeit mit Entwicklern und Grundstückseigentümern eingegangen wurde. Das kurz vor der Eröffnung stehende Hotel im Europaviertel wurde vorgestellt, das wir vom 59. Stock des MesseTurms aus sehen konnten. Außerdem erfuhren wir in amüsanter Ausführung die unterschiedliche Erwartungshaltung englischer und deutscher Hotelgäste an Ausrüstungsstandards in Hotelbädern. In einem weiteren Vortrag lernten wir etwas über den aktuellen Hotelmarkt in Deutschland und im Speziellen über den Frankfurter Markt.

**Vielen Dank an Frau Heike Beyer (Leasing & Marketing MesseTurm GLL Real Estate Partners GmbH), Herrn Alexander Trobitz (Head of Hotel Services BNP Paribas Real Estate) und Herrn Ian Biglands (Managing Director Development Whitbread Group PLC – Premier Inn GmbH) für den informativen und kurzweiligen Abend.**



23. Februar 2016

## Die Bedeutung der Terrorversicherung für Gewerbeimmobilien in Deutschland

Im Rahmen einer kleinen und sehr gesprächsauffinen Runde erläuterte uns Herr David Robert Sliva von Hösch und Partner GmbH die Hintergründe und die Geschichte sowie die aktuelle Bedeutung der Terrorversicherung für Gewerbeimmobilien in Deutschland, auch angesichts der aktuellen Terrorgefahr. Als Terrorgefahr gilt hier das Risiko einer Sachbeschädigung mit politisch oder religiös motiviertem Hintergrund. Tatsächlich ist, angesichts der zum Zeitpunkt der Veranstaltung häufigen Anschläge auf Flüchtlingsunterkünfte, die Terrorgefahr in Deutschland derzeit höher als nach dem 11. September. Herr Sliva beleuchtete die zunehmende Bedeutung dieser Versicherungslösung seit den Anschlägen des 11. September, die problematische Platzierung bei größeren Immobilien sowie deren Lösung. In einer abschließenden Diskussionsrunde wurde über die wichtigen Punkte für die Eigentümer und Asset Manager disku-

tiert, für die Asset Manager unter den Zuhörern entstand hier ein sehr interessanter Einblick in ein ihnen stets begegnendes Thema.



3. März 2016

## Die Due Diligence im Rahmen von Immobilientransaktionen

Um Chancen und Risiken von Immobilientransaktionen verlässlich beurteilen zu können, sind sowohl eine fundierte rechtliche Prüfung als auch die Beurteilung der technischen, baulichen und umweltbedingten Gegebenheiten unerlässlich. In den Räumlichkeiten der Rechtsanwaltskanzlei Noerr wurden an diesem Abend von Prof. Dr. Kai Lucks, Bundesverband Mergers & Acquisitions e.V. (BM&A), Herrn Alexander Jänecke, Noerr LLP, und Dr. Peter Schenk, TÜV SÜD Industrie Service GmbH, die Möglichkeiten einer effizienten Herangehensweise und Durchführung, aber auch eine ergebnisorientierte Strukturierung und Umsetzung sowie maßgeschneiderte Lösungen für eine Due Diligence im Rahmen von Immobilientransaktionen aufgezeigt.



10. März 2016

**Die Immobilienwirtschaft in der Flüchtlingskrise**

Mit einer gemeinsamen Veranstaltung von RICS, der HypZert GmbH, der Kanzlei Graf von Westphalen und IMMOEBS e.V. nahmen wir uns dem tagesaktuellen Thema Flüchtlingskrise an. Im AUDIMAX der Frankfurt School of Finance & Management stellten als Einführung in das Thema des Abends Prof. Jan Mutl, PhD. und Heiko Kirchhain, MSc. vom REMI Real Estate Management Institute ihre Analyse über den mittelfristigen Einfluss massiver Immigration auf die Mietpreise und Leerstandsraten der 50 bevölkerungsreichsten Gemeinden Deutschlands vor. Im Anschluss trugen Frau Dr. Sigrid Wienhues und Herr Wolfram Müller (Rechtsanwälte bei GvW Graf von Westphalen) ihren Erfahrungsbericht und Best Practice-Fälle bei den Verhandlungen zur Unterbringung von Flüchtlingen zwischen Kommune und Privatwirtschaft vor.

30. März 2016 und 20. April 2016

**DAM – Ausstellung  
»Linie Form Funktion: Die Bauten von Ferdinand Kramer«**

Den Architekten Ferdinand Kramer (1898–1985) kennt die Geschichte als überragenden Entwerfer von Möbeln, Gebrauchsgegenständen und Bauten der funktionalistischen Moderne. Nachdem das Frankfurter Museum für Angewandte Kunst im vergangenen Jahr sein Design präsentiert hat, widmete sich die Ausstellung des DAM der kramerischen Architektur.

Yorck Förster erläuterte uns den Werdegang Kramers von seinen Anfängen in den 1920er Jahren als Mitarbeiter Ernst Mays im Projekt des »Neuen Frankfurt« sowie seine spätere Funktion als Leiter des Universitätsbauamts in seiner Heimatstadt Frankfurt.

24. April 2016

**Innovationen und Trends der Raumakustik**

In der 59. Etage des MesseTurms war es uns möglich, in vier Vorträgen etwas über modulare Akustik, Technik und Innovation der Raumgestaltung, Projekte der designfunktion Gruppe sowie Projektarbeiten der Hochschule für Gestaltung Offenbach zu erfahren. Im Rahmen der Vorträge erfuhren wir, was sich auf dem Gebiet der akustischen Raumplanung tut, und konnten uns einen Eindruck der Zukunft der Bürogestaltung machen. Als Kernpunkt der Veranstaltung stellte uns designfunktion spannende Ansätze anhand der Organisation von Büroräumen unter akustischen Gesichtspunkten vor. Es wurden inspirierende Referenzbeispiele illustriert mit vielfältigen Möglichkeiten der Gestaltung, die es dem Nutzer ermöglichen, einen hohen Grad an Effektivität am Arbeitsplatz zu generieren. Im Zuge der Veranstaltung wurden uns im Vortrag von Dr. Christian Nocke des Akustikbüros Oldenburg

zwei Neuerungen bei der Normung vorgestellt: die neue DIN 18041 »Hörsamkeit in Räumen« (März 2016) und der Entwurf VDI 2569 »Schallschutz und akustische Gestaltung im Büro«.

**Wir danken auf diesem Wege der designfunktion Gruppe.**



27. April 2016

**DAM-Preis für Architektur in Deutschland 2015**

Durch die Ausstellung »DAM-Preis« führte uns erneut Yorck Förster. Sie zeigte einen ausgewählten Querschnitt herausragender Bauten in und aus Deutschland. Diese stehen für die unterschiedlichsten Nutzungen und spiegeln drängen- wie konstante, exotische wie vertraute Bauaufgaben – darunter unterschiedliche Wohnformen, Kulturbauten und auch eine Gedenkstätte.

2015 belegen: die Neuen Meisterhäuser in Dessau des Berliner Büros Bruno Fioretti Marquez. Die Architekten realisierten anstelle einer originalgetreuen Rekonstruktion eine »städtebauliche Reparatur« mit der exakten und dennoch abstrahierten Wiedergabe der Hülle der ehemaligen Direktorenvilla Gropius und der Doppelhaushälfte Moholy-Nagy.

31. Mai 2016

**Gewerberaummietrecht 2016  
»Änderungen der Rechtsprechung, die jeder Immobilienprofi wissen sollte«**

Die Rechtsanwälte und Partner der Kanzlei White & Case LLP, Dr. Stefan Feuerriegel und Dr. Holger Wolf, behandelten u. a. die Themenbereiche Schriftform und Schriftformheilungsklausel, neueste Rechtsprechung zur Instandsetzung und zu Nebenkosten, Umsatzmiete und Onlinehandel sowie Tendenzen zu Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsverboten.

**Ganz herzlich bedanken wir uns bei White & Case LLP für die Unterstützung und Ausrichtung dieser Veranstaltung.**

7. Juni 2016

**Der Brexit und die immobilienwirtschaftlichen Konsequenzen: Frankfurt vorne, London hinten?**

Unter dem Eindruck der damaligen Hochrechnungen kurz vor dem historischen Votum am 23. Juni 2016 beschäftigte sich die gemeinsame Veranstaltung von IMMOEBS, Norton Rose Fulbright, Catella und Bank of America Merrill Lynch mit den potentiellen Chancen und Risiken des nun eingetretenen Brexit, und es wurde die Frage gestellt: »This could be heaven or this could be hell?«

• Brexit impact from a legal perspective – Tomas Gärdfors, Banking Partner aus dem Londoner Büro und Mitglied des BREXIT Core Teams, Norton Rose Fulbright LLP

• Facts, Figures, Sentiments and Arguments – Frankfurts Expectations on the Brexit case, Dr. Thomas Beyerle, Managing Director, Catella Property Valuation GmbH, Berlin

• Brexit-Panel: »In or out?« Discussion from the inner circle of real estate

Leitung: Alexander Jotov, VP, Global Credit & Special Situations, Bank of America Merrill Lynch  
Teilnehmer: Tomas Gärdfors, Norton Rose Fulbright LLP, und Fared Ameen, MD Global Distribution, Catella London



9. Juni 2016

**Real Estate Summer Night 2016**

Auch in diesem Jahr wurde bei schönstem Wetter der fast erste richtig warme Tag im Jahr vom Sommerevent der IMMOEBS begleitet. Die jährliche Schiffsfahrt auf dem Main, mittlerweile neben dem Neujahrsempfang der IMMOEBS eine feste Größe in der Frankfurter Immobilienszene und auch eines der schönsten Events, wurde in diesem Jahr von den Sponsoren Drooms, Spielmanns/ designfunktion, REAG und JLL begleitet. Mit wiederum über 300 Gästen war die Schiffsfahrt ein voller Erfolg.

Podiumsteilnehmern von BEOS AG, JLL, Cornerstone und designfunktion.

Wir freuen uns, dass wir für das kommende Jahr bereits wiederum feste Zusagen für das Sponsoring der Bootsfahrt von JLL und Drooms erhalten haben.

Bei natürlich Rheingauer Weinen wurde unter freiem Himmel lange »genetztwerk«. Es entstanden tolle Gesprächsrunden mit interessanten Themen rund um die Immobilie. Die Podiumsdiskussion stand in diesem Jahr unter dem Motto »Was kann das Büro leisten«. Unter dem Thema »Wertschöpfung Büro – Wie Büros einen Beitrag leisten können Unternehmen erfolgreicher zu machen« entstand eine rege Podiumsdiskussion unter den





23. Juni 2016

**Immobilienmarktbericht Kassel – Immobilienstammtisch Kassel**

Am 23. Juni 2016 gab es einen besonderen Auftakt in Kassel: Den rund 30 Teilnehmern stellte Jens Becker den »JGB Marktbericht Kassel 2016/17« im Rahmen des ersten IMMOEBS-Stammtisches in Kassel vor. Ralf Pilger (Vorstand IMMOEBS) rundete mit dem Logistikvortrag von Peter Salostowitz (Industrial Port) den Abend ab, der in einem gemeinsamen Get-together seinen Ausklang fand.

**Wir danken an dieser Stelle unserem IMMOEBS-Mitglied Gerhard Fischbeck für die Initiative und Organisation sowie dem Sponsor WISAG, ohne die dieser Auftakt nicht möglich gewesen wäre. Es hat uns gefreut, dass die Vertreter der IHK und Wirtschaftsförderung vor Ort waren und wir nur einige Wochen später direkt die nächste Veranstaltung mit der OFB in Kassel durchführen konnten.**

7. Juli 2016

**Was versteckt sich hinter Warranty and Indemnity Versicherungen?**

In jüngster Vergangenheit wurden mit zunehmendem Maße in Immobilienkaufverträgen Schäden aus der Verletzung von Garantien und Freistellungen versichert.

Welchen Inhalt diese Versicherungen haben, wurde uns von Herrn Thomas Holle von MRH Mesterheide mit einer kurzen Einführung vermittelt, bevor in der anschließenden Paneldiskussion

- Herr Boris Prochazka (MRH Trowe),
- Herr Dr. Murad Dagles (Allen & Overy LLP) und
- Herr Dr. Dennis Froneberg (AIG)

die Möglichkeiten für Verkäufer und Käufer im Detail diskutierten. Kürzere Vertragsverhandlungszeiten oder auch höhere Kaufpreise sind nur zwei positive Argumente für dieses Versicherungsprodukt, die dem interessierten Auditorium über den Dächern von

Frankfurt in der Rooftopbar des 25h-Hotels by Levi's vermittelt wurden. Im Anschluss wurde bei einem Barbecue gemeinsam in lockerer Atmosphäre das deutsche EM-Halbfinale angeschaut.

**Wir danken an dieser Stelle dem Sponsor MRH TROWE und für die Idee zu dieser Veranstaltung unserem IMMOEBS-Mitglied Michael Schleich, Managing Director, CORESTATE Capital Advisors.**



14. Juli 2016

**Besichtigung des KURECK-ENSEMBLES in Wiesbaden**

Vertreter der IFM und der DK Real Estate GmbH – das von der IFM Immobilien AG mit der Projektsteuerung beim Projekt Kureck beauftragte Team – stellte uns die Quartiersentwicklung mit ihren Neubau- und Sanierungsprojekten vor. Im Anschluss bekamen wir vor Ort den Abbruch des ehemaligen R+V-Hochhauses sowie den Stand der Bauarbeiten am zukünftigen Hessischen Ministerium für Soziales und Integration zu sehen. Abschließend lud die IFM zu einem Get-together ein.

25. Juli 2016

**Besichtigung Kassel OFB – Regierungspräsidium**

Nach dem großen Zuspruch des Fachpublikums während der IMMOEBS-Veranstaltung, als Vertreter der IHK Kassel, der Wirtschaftsförderung der Region Kassel und der Regionalmanagement Nordhessen GmbH im Juni der Veranstaltung beiwohnten, wurde die Objektbesichtigung Projekt »Lutherplatz« wiederum von unserem IMMOEBS-Mitglied Gerhard Fischbeck gemeinsam mit der OFB Projektentwicklung GmbH, Niederlassung Kassel, organisiert. Auf dem ehemaligen Gelände des Stadtbades Mitte entwickelt die OFB für einen Fonds der Patrizia Immobilien AG mit dem Projekt »Lutherplatz« für das Land Hessen als Nutzer den neuen Sitz des Regierungspräsidiums in Kassel. Auf dem 5.500 m<sup>2</sup> großen Grundstück realisiert die OFB neben 12.500 m<sup>2</sup> moderne Büromietfläche einen REWE Supermarkt mit 99 Tiefgaragenplätzen.

Nach der Objektbesichtigung unter der Führung von Herrn Dr. Jürgen Siegel, Niederlassungsleiter OFB, lud die HeLaBa-Tochter die Teilnehmer zum Netzwerken ein.

# AK RHEIN-RUHR

A: Bodo Dicke, Raoul P. Schmid  
 F: Weiland Susanne, Bodo Dicke, Raoul P. Schmid,  
 RKW Architektur + Städtebau (Tersteegen Office  
 Center Düsseldorf)



Ganz herzlich bedankt sich die Arbeitskreisleitung bei den Sponsoren, Fördermitgliedern, Gastgebern und Referenten, die uns im 1. Halbjahr 2016 im Arbeitskreis Rhein-Ruhr unterstützt haben: Berlin Hyp AG, CMS Hasche Sigle Partnerschaft von Rechtsanwälten und Steuerberatern mbB, DLA Piper UK LLP, Drees & Sommer, KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, PricewaterhouseCoopers AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und Realogis Real Estate GmbH.

Ohne die kompetenten und engagierten Vorträge unserer Referenten sowie das großzügige Sponsoring der gastgebenden Unternehmen wäre das umfangreiche und vielfältige Veranstaltungsangebot des Arbeitskreises in dieser Form nicht möglich.

Ebenso herzlich bedanken wir uns bei unseren Partnern der IMMOEBS onBoard 2016: Avison Young, Berlin Hyp, CORPUS SIREO Asset Management Retail und HOCHTIEF Projektentwicklung.

3. März 2016

»The blue way« – generell wirtschaftlich, aber so nachhaltig wie irgend möglich!?

Blue Buildings sind Gebäude, die schon heute das können, was morgen Standard sein wird. Es sind Immobilien, die ihrer Zeit in vielen Belangen voraus sind, aber sind sie auch rentabel?

In den Räumen von Drees & Sommer in Köln lauschten wir in dieser Veranstaltung dem richtigen Einsatz digitaler Werkzeuge, der sinnvollen Abstimmung von Prozessen sowie den Möglichkeiten der Erreichung einer rentablen Nachhaltigkeit.

Referenten und Themen des Abends waren:

- Stefan Heselschwerdt  
Digital Blue – Gebäude mit mehr Wert
- Christian Terway  
Multiprojektmanagement für ein umfangreiches Immobilienportfolio

- Frank Kamping und Gerhard Wittfeld  
RAG – integriertes Engineering auf dem Weltkulturerbe Zeche Zollverein

Beim anschließenden Get-together mit kulinarischen Leckereien und lokalen Getränken konnten die einzelnen Themen mit den Referenten noch eingehend diskutiert werden.

**Ganz herzlich bedanken wir uns bei unserem Mitglied Frank Kamping MRICS und Drees & Sommer für ihre Unterstützung und die Ausrichtung dieser Veranstaltung.**



9. März 2016

Vorstellung »Emerging Trends in Real Estate® Europe« mit Podiumsdiskussion

Gemeinsam mit dem Urban Land Institute (ULI) hatte PricewaterhouseCoopers LLP die aktuellen Immobilientrends durch Interviews mit rund 550 deutschen und europäischen Marktteilnehmern untersucht und in der aktuellen Studie veröffentlicht.

Nach kurzer und herzlicher Begrüßung durch Marcel Mies, Partner bei PwC im Bereich Real Estate Tax, gab uns Dr. Harald Heim, Deals Services Real Estate, PwC, eine Zusammenfassung der wesentlichen Themen und Erkenntnisse aus der aktuellen Studie:

- Europäische Immobilienmärkte in Bewegung!
- Wie reagieren die Investoren auf die Veränderung der Märkte?
- Wird die von Liquidität getriebene Hausse der Immobilienpreise 2016 andauern?

- Welche Märkte bieten die besten Perspektiven?

Bei der anschließenden Podiumsdiskussion wurden einzelne Aspekte nochmal eingehend erörtert. Folgende Experten stellten sich unseren Fragen:

- Mark Ennis,  
Head of Acquisitions, Vonovia SE
- Gereon Kohlgrüber MRICS,  
stellv. Geschäftsführer, Deputy Head of Germany, AEW Europe
- Andreas Fleischer,  
Business Unit Director Northern Europe, Segro Germany GmbH
- Dr. Eckhard Schulz,  
Volkswirt, Leiter Immobilienfinanzierung, ERGO Versicherungsgruppe

Vertiefende Diskussionen folgten beim anschließenden Get-together mit kulinarischen Köstlichkeiten

getreu dem Motto »Talks and Drinks«.

**Ganz herzlich bedanken wir uns bei unserem Mitglied Ulrich Schneider MRICS und der PricewaterhouseCoopers AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für die Unterstützung und Ausrichtung dieser gemeinsamen Veranstaltung.**

**Die Studie ist veröffentlicht unter: [www.pwc.com/emergingtrends](http://www.pwc.com/emergingtrends)**



28. April 2016

**Frühlingsfest 2016 mit Minigolf-Trophy von ImmoFrauen, RICS und IMMOEBS**

Schon zum fünften Mal luden wir zusammen mit dem Rheinlandteam der Frauen in der Immobilienwirtschaft und der RICS zum diesjährigen Frühlingsfest und zur 5. Minigolf-Trophy nach Düsseldorf ein.

In kleinen, gemischten Gruppen stellten wir unsere Schlagkraft bzw. unsere Treffsicherheit unter Beweis. Nach dem Minigolfen auf der Minigolfanlage der wfaa (In den Großen Banden 58, 40225 Düsseldorf) trafen wir uns zum gemütlichen Get-together im Café Südpark. Dort fand auch die Preisverleihung statt.

Übrigens, die Minigolfanlage, das Café Südpark sowie der Hofladen werden von der gemeinnützigen Werkstatt für angepasste Arbeit GmbH (wfaa) betrieben – ein Stück gelebte Integration von Menschen mit Behinderungen. Sie sind auch außerhalb dieser Veranstaltung einen Besuch oder Einkauf wert!

Mehr Informationen finden Sie unter: [www.wfaa.de/index.php/home/entspannen-einkaufen/minigolf](http://www.wfaa.de/index.php/home/entspannen-einkaufen/minigolf)



12. Mai 2016

**»Reform des Bauvertragsrechts« im Kranhaus in Köln bei CMS Hasche Sigle**

Nach langjährigen Diskussionen in den Fachkreisen hatte die Bundesregierung im März 2016 den Entwurf für ein Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts beschlossen. Mit der beabsichtigten Neuregelung werden erstmals konkrete Regelungen für den Bauvertrag, den Architekten- und Ingenieurvertrag und den Bauträgervertrag in das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) aufgenommen. Nach der damaligen Planung soll das Gesetzgebungsverfahren bereits in der zweiten Jahreshälfte abgeschlossen werden.

Martin Krause, Partner CMS, und Dr. Thorsten Schätzlein, Rechtsanwalt CMS, informierten uns in dieser Veranstaltung darüber, welche Auswirkungen die voraussichtlichen neuen gesetzlichen Bestimmungen auf die Planung und Realisierung ihrer zukünftigen Immobilienprojekte haben werden und welche neuen Herausforderungen sich gerade für Projektent-

wicklungen stellen werden. Das anschließende Get-together fand mit Weitblick, kühlen Getränken und kulinarischem Ausklang statt.

**Wir danken ganz herzlich Isabel Schreyger, Partner CMS, und Martin Krause, Partner CMS, für die Unterstützung und Ausrichtung dieser gemeinsamen Veranstaltung und für die ausführlichen Antworten zu unseren oft sehr detaillierten Fragen.**



31. Mai 2016

**»Im Umbruch – Entwicklungen in der Immobilienbranche 2016« bei KPMG AG**

Die anhaltende Niedrigzinsphase, aber auch die Neuregelung zur Umsatzrealisierung durch IFRS 15 wirken sich deutlich auf die Immobilienbranche aus. Auch die umsatzsteuerlichen Behandlungen von Grundstücksverkäufen unterliegen neuen Vorschriften. Wie beeinflusst das aktuelle Zinstief die Bilanzierung? Wie können wir Haftungsrisiken effektiv reduzieren? Worauf müssen wir hinsichtlich IFRS 16 bei Leasingverhältnissen in Bezug auf latente Steuern achten?

Zu Gast bei KPMG in Düsseldorf erhielten wir in dieser Veranstaltung einen Überblick über die wichtigsten Tendenzen im Immobiliensektor. Gemeinsam warfen wir einen Blick auf steuerliche, rechtliche und Bilanzierungsfragen und klärten, wie man diesen in der täglichen Praxis souverän begegnet.

Charlotte Salzmann, Partner Audit KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Essen, begrüßte uns und gab uns eine kurze Einführung in die Agenda des Abends. Themen und Referenten waren:

- »IFRS 15 – Praxisbeispiele aus der Immobilienbranche«, Patrick Urbanczik, Senior Manager KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Essen
- »Umsatzsteuerliche Behandlung von Grundstücksverkäufen«, StB Claudia Seiwert, Senior Manager KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Köln
- »Auswirkung der aktuellen Zinslandschaft auf die Bilanzierung«, Felix Wacker-Kijewski, Senior Manager KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf

• »Update Geschäftsführerhaftung«, RA Dr. Norman Kulpa, Senior Manager KPMG Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Essen

• »Update Ertragsteuern«, StB Paul Röcher, KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Köln

Beim folgenden Get-together mit kleinem Imbiss wurden einzelne Themen mit den Referenten noch eingehend diskutiert. Die Arbeitskreisleitung zollte jenen Teilnehmern, die bei allen fünf Themen mitdiskutieren konnten, höchste Anerkennung!

**Wir danken Charlotte Salzmann, Partner Audit KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Essen, und dem Team von KPMG für die Unterstützung und Ausrichtung dieser gemeinsamen Veranstaltung.**



23. Juni 2016

**IMMOEBS onBoard 2016**

Die diesjährige, nun schon vierte immobilienwirtschaftliche Bootsfahrt »IMMOEBS onBoard 2016« des IMMOEBS Arbeitskreises Rhein-Ruhr lockte auch in diesem Jahr zahlreiche Gäste an Bord der »MS RheinFantasie«. Rund 310 Mitglieder und Gäste wurden mit einer hochkarätigen Keynote von Moritz Freiherr Knigge zum Thema »Besser miteinander – Erfolgsfaktor Wertschätzung« inspiriert und mit besten Gelegenheiten zum Netzwerken belohnt.

Medienpartner Immobilien Manager Verlag IMV GmbH & Co. KG.

Die Videos von dieser Veranstaltung finden Sie auf dem neuen youtube-Channel von IMMOEBS oder unter [www.immoebs.de](http://www.immoebs.de) | Netzwerk | Veranstaltungsvideos | onBoard 2016.

Ganz herzlich bedanken wir uns bei Chris Hein, Wizard Media GmbH, der wieder einen tollen Film erstellt hat, bei allen Protagonisten des Films, insbesondere unseren Interviewern Sophia Bernabei (BEOS AG) und Johannes Nußbaum (Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG), unseren Gästen und vor allem unseren onBoard-Partnern Avison Young Germany GmbH, Berlin Hyp AG, Corpus Sireo Asset Management Retail GmbH, HTP Projektentwicklung GmbH sowie als

**Save the date**

Do, 01.12.2016, Düsseldorf:  
»Emerging Trends 2016«  
PricewaterhouseCoopers AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Do, 19.01.2017, Düsseldorf:  
»Neujahrsempfang 2017«  
Berlin Hyp AG

Hier könnte auch Ihre/unsere gemeinsame nächste Veranstaltung stehen!

Sprechen Sie uns einfach an oder schicken Sie eine kurze E-Mail an [bodo.dicke@avisonyoung.com](mailto:bodo.dicke@avisonyoung.com) oder [raoul-p.schmid@hochtief.de](mailto:raoul-p.schmid@hochtief.de)



# AK STUTTGART

A: Michael Einsele  
F: AK Stuttgart



11. April 2016

## CMS Hasche Sigle, Mieterträge in Gefahr – Risiken erkennen und vermeiden

Zu diesem Thema referierten an diesem Abend:

- Dr. Stefan Voß, Partner
- Viviane Körner, Rechtsanwältin

23. Juni 2016

## KPMG Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Hotelboom in Stuttgart. Kein Ende in Sicht? Grunderwerbsteuer. Quo Vadis?

Die Referenten des Abends waren:

- Tina Haller, Diplom-Betriebswirtin (FH), Hotelkauffrau
- Dr. Frank Baßler, Rechtsanwalt und Württ. Notariatsassessor



12. Juli 2016

## Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt

Die Forschungs- und Entwicklungsarbeiten des DLR in Luftfahrt, Raumfahrt, Energie, Verkehr und Sicherheit sind in nationale und internationale Kooperationen eingebunden. Darüber hinaus ist das DLR im Auftrag der Bundesregierung für die Planung und Umsetzung der deutschen Raumfahrtaktivitäten zuständig. Das DLR erforscht Erde und Sonnensystem, es stellt Wissen für den Erhalt der Umwelt zur Verfügung und entwickelt umweltverträgliche Technologien für Energieversorgung, Mobilität, Kommunikation und Sicherheit. Am DLR-Standort Stuttgart arbeiten mehr als 700 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in sechs Instituten. Zu den Forschungsschwerpunkten gehören Hochleistungsstrukturen aus faserverstärkten, polymeren und hybriden Verbundwerkstoffen, innovative Fahrzeugkonzepte für Straße und Schiene, Lasersystementwicklung, Technologien für das

Speichern und Wandeln von Energie, Gasturbinen und technische Verbrennungsprozesse sowie die Entwicklung von Receivern für solarthermische Kraftwerke.

Wir haben uns sehr darüber gefreut, als Gäste so willkommen zu sein. Zuerst erläuterte uns die Standortleiterin Frau Dr. Anke Kovar die Aufgaben und Arbeitsfelder des DLR. Im Anschluss stellte Herr Prof. Manfred Aigner mit Minigasturbinen und Miniblockheizkraftwerken ein »Produkt« des DLR vor, das speziell für unsere Branche interessant ist und eine weitere Möglichkeit zur dezentralen Wärmeversorgung von Bauprojekten darstellen kann. Erste Pilotprojekte mit Kommunen sind bereits am Start.

Bernhard Heidenreich schaute mit uns ein wenig in die Baustoff-Glaskugel und erlaubte Einblicke in ein Forschungsprojekt, das sich

mit faserverstärktem Beton als Ergänzung oder sogar Ersatz von Stahlbeton beschäftigt. Mit seinem Vortrag zur Detektion von Weltraumschrott rundete Wolfgang Riedediesen Nachmittag kurzweilig und anschaulich ab.

# AK ÖSTERREICH

A: Alexandra Bauer  
F: AK Österreich



8. April 2016

## aspersn – die Seestadt Wiens

Am 8. April 2016 hatten wir die Möglichkeit einer exklusiven Führung durch die aspersn Seestadt mit dem Besuchermanagement des neuen Stadtteils. Die Einladung ging nicht nur an unseren Arbeitskreis, sondern auch an die Mitglieder des REN (Real Estate Network, Absolventen der Donau-Universität Krems).

In der aspersn Seestadt im 22. Bezirk entstehen bis 2018 auf einer Fläche von 2,4 Millionen m<sup>2</sup> etwa 10.500 hochwertige Wohneinheiten für mehr als 20.000 Menschen und rund 20.000 Arbeitsplätze. Seit September 2014 haben rund 6.000 Personen ihre neuen Wohnungen bezogen. Die erste gemauerte Einkaufsstraße Österreichs mit über 3.000 m<sup>2</sup> Shop- und Lokalfläche wurde im Herbst 2014 mit einem Straßenfest eröffnet, im Juli 2015 folgte dann die Inbetriebnahme des namensgebenden Seeparks. Das erste Bildungsquartier mit Kindergarten und Volksschule ist bereits errichtet, in einer

2. Etappe folgt 2017 eine AHS und BHS. Noch vor dem Sommer soll mit dem Bau des HoHo Wien, dem weltweit größten Holzhochhaus mit Gewerbeflächen, Apartments und einem Hotel, begonnen werden. Eine geplante und strukturierte Stadtteilentwicklung in dieser Dimension ist für Wien einzigartig und ist stieß daher bei den rund 20 Teilnehmern auf sehr großes Interesse.

29. Juni 2016

## QBC – Quartier Belvedere Central

Am 29. Juni 2016 fand die exklusive Präsentation des Quartier Belvedere Central (kurz »QBC«) statt. Das QBC entsteht im Zentrum des neuen Stadtentwicklungsgebietes Quartier Belvedere, das sich auf rund 60 ha rund um den neuen Wiener Hauptbahnhof erstreckt. Das QBC besteht aus sechs Baufeldern auf rund 25.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Mit der Errichtung der ersten Baustufen wurde bereits begonnen, die Fertigstellung ist in Etappen zwischen 2017 und 2019 geplant. Gemäß Masterplan ist eine Bruttogeschossfläche von rund 125.000 m<sup>2</sup> vorgesehen, die rund 27.000 m<sup>2</sup> Hotel-, 76.000 m<sup>2</sup> Büro- und 22.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie ca. 700 Stellplätze umfasst. Der erste Bürobau, das QBC4, ist bereits vollständig verwertet worden. Für das QBC3 gibt es ebenfalls schon erste Mietvertragsabschlüsse bzw. finale Verhandlungsrunden mit einigen prominenten Mietinteressenten. Ein zentraler Platz in der Mitte des Areals lädt zum Verweilen und

Kommunizieren ein. Insbesondere von den oberen Stockwerken der geplanten Objekte bietet sich ein fantastischer Ausblick auf die Wiener Innenstadt, das Schloss Belvedere und den Schweizer Garten. Die Präsentation erfolgte durch Herrn Mag. Ernst Gassner, Leitung Projektentwicklung QBC/Strauss & Partner. Es gab zuerst eine Baustellenbesichtigung und danach eine Präsentation der wichtigsten Projektdetails. An der Veranstaltung nahmen 25 Personen der IMMOEBS, der TU Wien und des REN teil.



3. August 2016

## Sommer-Frühstück im »Motto am Fluss«

Da unser Sommer-Frühstück im letzten Jahr auf großen Zuspruch gestoßen war, haben wir die Mitglieder des Arbeitskreises Österreich auch heuer wieder zu einem Treffen ins »Motto am Fluss« eingeladen. Die großzügige Terrasse direkt am Donaukanal bot ein sommerliches Ambiente für interessanten Branchen-Talk, unter anderem berichtete Rainer Altmann von den Vorträgen und Neuigkeiten der Plenumsitzung bzw. des Treffens in Berlin. Zudem nutzten wir die Gelegenheit, unsere Mitglieder zu Vorschlägen für künftige Veranstaltungen anzuregen. Insgesamt nahmen elf Personen teil. Es war ein sehr nettes Get-Together in entspannter Atmosphäre und mit vielen interessanten Gesprächsthemen. Ein Revival im kommenden Jahr ist daher so gut wie fix!

# INTERN

- 84 [26. Mitgliederversammlung](#)
- 86 [25. IMMOEBS ImmobilienForum](#)
- 89 [25 Jahre IMMOEBS – Die Jubiläums-Gala](#)
- 92 [20. IMMOEBS Golfrophy 2016](#)
- 93 [EXPO REAL 2016](#)
- 94 [IMMOEBS Imagebroschüre](#)
- 96 [Übersicht über die Vorstände  
und AK-Leiter](#)
- 98 [Impressum](#)

# 26. MITGLIEDERVERSAMMLUNG

A: Catharina Meyer

F: Catharina Meyer, Angelika Schipper

»25 Jahre IMMOEBS!« Im Rahmen der Jubiläumsveranstaltungen trafen sich die IMMOEBS'ler in diesem Jahr am 16. Juni 2016 zur Mitgliederversammlung im Spreekarree in der Bundeshauptstadt Berlin.

Der 1. Vorsitzende, Jörg Lammersen, eröffnete die Mitgliederversammlung mit einem ausführlichen Bericht über die Entwicklung, Aktivitäten und Erfolge des Vereins im letzten Jahr. Demnach habe sich der Verein erneut positiv entwickelt und dank eines Zuwachses von 169 Mitgliedern im Vergleich zum Vorjahr mit aktuell 2.709 Mitgliedern eine neue Höchstmarke erreicht. Auch die Zahl der studentischen Mitglieder zeige mit 281 eine wachsende Akzeptanz. Die Informationsveranstaltungen an den Hochschulen tragen dazu bei, IMMOEBS bei den Studierenden der aktuellen Master- und Weiterbildungsstudiengänge bekannt zu machen. Neben den ordentlichen Mitgliedern wachse auch die Zahl der Förderunternehmen erfreulicherweise stetig. So ergänzten mit designfunktion, Drooms, formart, Graf von Westphalen, Kienbaum, Kone, Vanderlicht, Windelen & Partner sowie ganz aktuell Commerz Real nun neun weitere namhafte Unternehmen die Reihe der IMMOEBS Förderer und verdeutlichten einmal mehr die Attraktivität des Vereins in der Branche (Fördermitglieder gesamt: 60).

Im Rahmen des ImmobilienForums 2015 »Lust auf Zukunft« schafften es am 3. Juli 2015 sechs Referenten, rund 130 Teilnehmern Lust darauf zu machen, Chancen gewinnbringend zu nutzen und die Zukunft aktiv zu gestalten: Thomas Sevcik (arthesia), Prof. Dr. Tobias Just (IRE|BS Immobilienakademie), Prof. Dr. Jutta Rump (Hochschule Ludwigshafen), Christoph R. Kohl (Vanderlicht) sowie Christina Sager (Frauenhofer-Institut für Bauphysik). Der Paralympics-Star Verena Bentele rundete die Veranstaltung durch ihren Vortrag »Goldsegel – Strategie oder Glück?« interessant ab. Zum diesjährigen ImmobilienForum, das am nächsten Tag unter dem Titel »Netzwerk« im Humboldt Carré stattfand, hatten sich rund 180 Teilnehmer angemeldet.

Die Golfer unter den IMMOEBS'lern haben vergangenes Jahr am 19. September die IMMOEBS Golf Trophy im GolfResort Semlin am See in Brandenburg ausgetragen. In diesem Jahr feiert die Golf Trophy ihr 20-jähriges Bestehen und wurde damit zum sportlichen Rahmenprogramm von »25 Jahre IMMOEBS«. Nach dem ImmobilienForum und der Jubiläumsgala gingen am Samstag, den 18. Juli im Berliner Golf & Country Club Motzener See vor den Toren der Hauptstadt mehr als 50 Golfer an den Start.

Mit der Bootsfahrt des Arbeitskreises Berlin-Brandenburg, dem ImmobilienForum, der Jubiläumsgala und dem kulturellen (Besuch des Bundestages) sowie sportlichen Rahmenprogramm gab Jörg Lammersen eine kurze Zusammenfassung der bevorstehenden Aktivitäten des 25-jährigen Jubiläums von IMMOEBS in Berlin. Im Namen des Vorstandes bedankte er sich bei der Geschäftsstelle und den beteiligten Vorstandskollegen für deren besonderes Engagement in der Vorbereitung der Jubiläumsveranstaltungen.

Auch das Veranstaltungsangebot der regionalen Arbeitskreise war 2015 wieder sehr umfang- und abwechslungsreich. 71-fach waren die Mitglieder zu Fachvorträgen, Objekt- und Baustellenbesichtigungen, Podiumsdiskussionen, Bootsfahrten, Neujahrsempfängen u. v. m. eingeladen. Im Namen des Vorstandes bedankte sich Jörg Lammersen bei den Leitern der regionalen Arbeitskreise für ihr herausragendes Engagement.

Ein neues Angebot, speziell für Young Professionals, ist das Mentoring-Programm IMMOMENT. Jörg Lammersen berichtete von der hohen Zufriedenheit der Teilnehmenden, die seit November 2015 an Mentoring-, Netzwerk- und Workshopangeboten im Rahmen des einjährigen Programms partizipierten. 17 hochkarätige Vertreter der Immobilienwirtschaft begleiteten 17 Mentees für ein Jahr, um gemeinsam an ihren Zielen zu arbeiten und sie beruflich sowie persönlich in der Immobilienwirtschaft zu positionieren. Eine Fortführung des Programms im Jahr 2017 werde seitens des Vorstands geprüft.

Die Seminare wurden 2015 gut gebucht, so Jörg Lammersen weiter. Die zwei Fachseminare »Due Diligence« in Wiesbaden, ein Kooperationsseminar mit der EBS Business School und »Immobilien-Bewertung« in Berlin wurden mit jeweils rund 30 Teilnehmern erfolgreich durchgeführt. Die Klassiker in der Seminarreihe von IMMOEBS bilden weiterhin die verschiedenen persönlichkeitsbildenden Seminare sowie die Englischseminare in Cambridge.

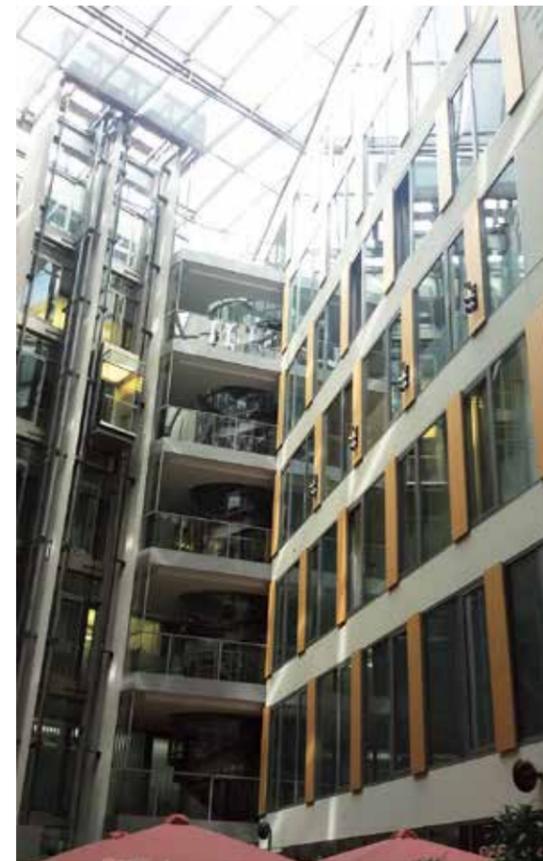
Für ein effektives Networking der IMMOEBS'ler waren im letzten Jahr und sind auch in diesem Jahr alle Mitglieder und Freunde des Vereins auf der EXPO REAL zum traditionellen Get-together auf dem Stand des Fördermitglieds Berlin Hyp eingeladen. Ergänzt werden die Aktivitäten rund um Europas größte Immobilien-Fachmesse alljährlich durch das gemeinsame Dinner von Vorstand und Arbeitskreisleitern mit den Förder- und Ehrenmitgliedern am Vorabend der Messe.

Jörg Lammersen beendete seinen Bericht mit einem Dank an die Vertreter der Hochschulen IRE|BS und EBS REMI für die gute Zusammenarbeit im vergangenen Jahr. Professor Mutl bestätigte den guten Kontakt zu IMMOEBS und dankte ebenfalls für die gemeinsamen Aktivitäten. Markus Hesse, neuer Geschäftsführer der IRE|BS, stellte sich den anwesenden Mitgliedern vor, zeigte die neuesten Entwicklungen der Hochschule und Immobilienakademie auf und brachte seine Freude auf die gemeinsame Zusammenarbeit mit IMMOEBS zum Ausdruck.

Nach der Vorstellung und Erläuterung des Jahresabschlusses 2015 und des Budgets 2016 durch den Schatzmeister Ralf Pilger bescheinigte Marko Bussat im Namen der Rechnungsprüfer die ordnungsgemäße Buchführung des Vereins. Der Vorstand wurde im Anschluss auf Antrag von Dr. Thomas Kindler für das zurückliegende Geschäftsjahr 2015 entlastet.

Direkt im Anschluss an die Mitgliederversammlung waren alle Teilnehmer herzlich eingeladen, den Abend mit weiteren Mitgliedern und Gästen des Arbeitskreises Berlin-Brandenburg bei der immobilienwirtschaftlichen Bootstour entspannt ausklingen zu lassen. Die »Spreekrone« löste die Taue und rund 200 Teilnehmer starteten zu einer Bootsfahrt mit eindrucksvollen Ausblicken auf das Berliner Regierungsviertel. Die knapp vierstündige Fahrt bot beste Gelegenheiten zum Netzwerken und die Möglichkeit, bei der Übertragung des WM-Vorrundenspiels Polen-Deutschland an Bord mitzufiebern.

Das Protokoll der Mitgliederversammlung liegt im Wissenspool auf my IMMOEBS zum Download bereit (Aktuelles/Wissenspool/Mitgliederversammlungen & Satzung).



# 25. IMMOEBS IMMOBILIENFORUM

A: Catharina Meyer, Jörg Philippsen  
F: Jürgen Sendel



Wenn es um Wissen und Netzwerk geht, so hat sich das einmal im Jahr stattfindende ImmobilienForum von IMMOEBS als Ziel gesetzt, einen Leuchtturm zu bilden, der ein bisschen weiter scheint als die Arbeitskreisveranstaltungen. Ein sehr schwieriges Unterfangen. Denn die Arbeitskreise haben in den vergangenen Jahren nicht nur an Quantität zugelegt, sondern auch die Qualität auf ein wunderbares Niveau gebracht, was wir in erster Linie dem hohen Engagement unserer ehrenamtlichen Arbeitskreisleiter zu verdanken haben!

Daher ist es nun schon Tradition geworden, mit dem ImmobilienForum Themenbereiche aufzugreifen, die den Mitgliedern die Möglichkeit geben, über den immobilienwirtschaftlichen Tellerrand hinauszublicken. So stand das 25. ImmobilienForum unter dem Motto »Netzwerk«. Denn digitale und physische Welten verschmelzen immer mehr, über das »Internet der Dinge« kommunizieren nicht mehr nur Menschen, sondern auch Maschinen miteinander. Mobilitätskonzepte werden aufgrund der Digitalisierung ebenso grundlegend überdacht wie Arbeits- bzw. Bürokonzepte – mit entsprechenden Implikationen auf die Stadt- und Immobilienplanung.

Den Auftakt des Forums am 17. Juni 2016 machte Prof. Dr. Harald Simons, Vorstand empirica AG, mit seiner Keynote »Schwarmstädte – Umfang, Ursache, Nachhaltigkeit und Folgen der neuen Wandlungsmuster in Deutschland«. Er stellte dar, dass sich die

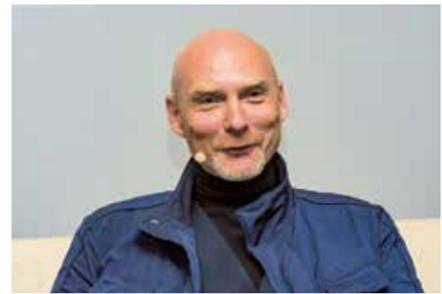
Bevölkerung innerhalb Deutschlands neu sortiert – und zwar im »Schwarmverhalten«. Insbesondere die Kohorte der Berufsanfänger mit einem Hochschulabschluss aus der Altersklasse 25 bis 34 Jahre sorgt für eine demographische Spaltung des Landes: Sie zieht es in die Städte mit großer Anziehungskraft, mit »Kneipen, Klubs, Restaurants und auch genügend potenziellen Freunden in Fahrradreichweite«. 29 Schwarmstädte macht Simons aus, die dadurch profitiert haben, zu den TOP 5 zählen München, Leipzig, Frankfurt, Heidelberg und Darmstadt. Die »Schwärmer« sorgen dort für knappen Wohnraum, während sich andere Städte und vor allem Landkreise zunehmend entleeren. Mit der Konsequenz, dass auf der einen Seite Leerstände verfallen, auf der anderen Seite Infrastruktur erweitert werden muss. Diese Entwicklung führt darüber hinaus zu immer höheren Pendlerzahlen. So es sei heute nicht mehr ungewöhnlich, in Berlin zu wohnen, aber in Wolfsburg zu arbeiten.

Hier setzte Prof. Dr. Stephan Rammler, Hochschule für Bildende Künste Braunschweig, an. Er ist überzeugt, dass sich durch urbane Verdichtung und steigenden Verkehr auf weniger Raum die Städte den Konsequenzen (Emissionsprobleme, Verhaltenswandel etc.) stellen müssen.

Rammler zeigte in seinem Vortrag »Mobilität der Zukunft – Die Smart City als menschengerechte Stadt« auf, wie Städte diesen Herausforderungen mit Mobilitätstrends wie

Digitalisierung, Automatisierung, Share Economy oder auch Multimodalität begegnen können. Doch er machte auch deutlich, dass die von der Digitalisierung angestoßenen Innovationsdynamiken neben Chancen auch Risikopotenzial bergen. Und er ließ die Frage im Raum, ob die digitalisierte »Smart City« tatsächlich nachhaltig und menschengerecht ist oder wir hier einem interessengeleiteten »Ankündigungspantasma« der digitalen Branche aufsitzen.

Auch der Vortrag von Tim Mikša, CEO und Gründer Social Workplace Beratung netmediator GmbH, zum Thema »Digitale Transformation – Leben und Arbeiten in einer vernetzten Welt« gab den Teilnehmern des Forums zahlreiche Impulse. Denn wie hart unser vernetztes Leben gerade auf die Arbeitswelt prallt, ist in einigen Bereichen, sowie für ältere Generationen, erst im Ansatz auszumachen, für viele aber bereits eine sehr prägnante Herausforderung. Denn Kunden erwarten digitale Leistungen und Produkte, Mitarbeiter erwarten einen Wandel in der Arbeitswelt. Er ist überzeugt davon, dass neben der Anpassung der Geschäftsmodelle eine flexiblere, vernetzte, digitale Arbeitsweise über die zukünftige Wettbewerbsfähigkeit entscheiden wird. Er zeigte auf, dass die digitale Transformation eine geschäftliche Chance für die Immobilienbranche ist, die individuelle Strategien erfordert und alle Bereiche der Immobilienwirtschaft beeinflussen wird. Unternehmen werden nicht umhin kommen, ihre Geschäftsmodelle und Workplaces zu





transformieren, wenn sie in Zukunft erfolgreich sein wollen.

Dass diese digitale Transformation und das vernetzte Arbeiten natürlich auch Auswirkungen auf Immobilien und Raumkonzepte haben, ist klar. Aber welche genau? Und wer nun der Meinung ist, Büros werden überflüssig, nun, der hat den sehr informativen Abschlussvortrag von Sven Wingerter, Managing Director Eurocres Consulting GmbH, verpasst. Denn trotz neuer Arbeitsformen werden Büros auch in Zukunft nicht völlig aufgegeben werden. Aber immer dann, wenn wir nach optimalen Verbindungswegen und nach maximaler Funktion auf minimaler Fläche suchen, lässt sich anhand von Kommunikationsbeziehungen und deren Abbildung in Raumstrukturen das optimale Officekonzept ermitteln. Raumbedarf und -belegung lassen sich ökonomisch gestalten. Wingerter ist sich sicher: »Co-Working bringt innovative Raumkonzepte mit neuen Nutzungsformen und innovativer Infrastruktur.«

Zum Gelingen der Veranstaltung trug auch Steffen Uttich, Leiter Fondsmanagement BEOS AG, bei, der als erfahrener Moderator nicht nur durch den Tag führte, sondern auch die Diskussionen mit Referenten leitete, an denen die rund 120 Gäste des ImmobilienForums angeregt teilnahmen.

Ihm, allen Referenten, Sponsoren, Unterstützern und Freunden von IMMOEBS, die das Forum 2016 anlässlich unserer 25-Jahrfeier erst möglich gemacht haben, ein herzlicher Dank!

Das nächste ImmobilienForum wird in Hamburg stattfinden. Vom 22. bis 23. Juni 2017 wollen wir dort »vor Anker gehen«, natürlich wieder in Verbindung mit unserer Mitgliederversammlung.

Das ImmobilienForum 2016 und die Jubiläumsveranstaltungen konnten stattfinden dank der freundlichen Unterstützung durch:

**Premiumsponsor:**



**Hauptsponsoren:**



**Medienpartner:**



# 25 JAHRE IMMOEBS – DIE JUBILÄUMS-GALA

A: Jan Schöniger  
F: Jürgen Sendel



Nicht etwa silbern, wie es der Anlass vermuten lässt, sondern im goldenen Ambiente des Humboldt-Carrés in Berlin-Mitte fand am Freitagabend, den 17. Juni 2016 die Jubiläums-Gala zum 25-jährigen Bestehen von IMMOEBS statt.

Weit über 200 Gästen – ordentlichen Mitglieder, aktuelle und ehemalige Funktionsträger, Ehrenmitglieder, Förderern und Sponsoren des Vereins sowie der jeweiligen Begleitung – bot die alte Kassenhalle der einstigen genossenschaftlichen Kreditgesellschaft »Disconto« Platz, um gemeinsam und im familiären Rahmen »Geburtstag« des größten immobilienwirtschaftlichen Alumninetzwerkes in Deutschland zu feiern.

Unter Anleitung von Moderator Christian Gálvez, der humorvoll und eloquent durch den Abend führte, und mit musikalischer Untermalung des Saxophonquartetts »First Ladies«, wurden die Gäste auf eine spannende und abwechslungsreiche Zeitreise durch die Geschichte von IMMOEBS mitgenommen – angefangen von der Gründung 1991 im Rheingau bis ins Jetzt und Hier in Berlin.

Nach der Begrüßung der Anwesenden durch den Vorstandsvorsitzenden Jörg Lammersen erinnerte sich Christian Meyer-Helwege, Absolvent des 1. Jahrgangs Immobilienökonomie an der ebs Immobilienakademie in Oestrich-Winkel, Mitbegründer und erster Vorsitzender von IMMOEBS, in seinem Grußwort an die

Anfänge des Vereinslebens. Alles begann damals mit einer Mitgliederliste aus 36 kopierten Visitenkarten und dem Gefühl, »nicht einfach so auseinandergehen zu dürfen«. Dass aus der daraus resultierenden Idee, einen Alumniverein zu gründen, 25 Jahre später eines der aktivsten deutschen Immobiliennetzwerke mit hochprofessionellen Strukturen und über 2.700 Mitgliedern entstehen würde, hätte zur damaligen Zeit allerdings niemand geglaubt. Um den Gästen ein rudimentäres Bild aus der (durchaus auch chaotischen) Gründerzeit von IMMOEBS zu geben, gab Meyer-Helwege noch einige »Anekdoten« zum Besten. Bereits während der Mitgliederversammlung, die am Vortrag der Gala stattfand, sprach er sich für eine rasche Überarbeitung der Vereinssatzung aus. Diese basiere nämlich noch auf den Statuten eines Hundehalter-Vereins für Retriever, die der Einfachheit halber als Vorlage für das heutige Regelwerk gedient hätten.

Großen Beifall gab es auch für den Auftritt von Prof. Dr. Tobias Just, der sich dankenswerter Weise bereiterklärte, anstelle von Prof. Dr. Karl-Werner Schulte, der leider kurzfristig für den Abend absagen musste, ein paar Worte an die Gäste zu richten. Just, der selbst erst seit 2011 Mentor von IMMOEBS ist, ließ 25 Jahre Revue passieren, indem er die Entwicklung des Vereins, angefangen von den Säuglingsjahren über die Pubertät mit 2 Alma Maters bis hin zur »ersten Frau mit 25«, mit einem Menschenleben verglich. Für Gelächter sorgte er, als er den einzelnen Buchstaben des Vereinsnamens

von »I« für »Innovativ«, über »O« für »Offenheit« bis hin zu »S« für »seriös« verschiedene Bedeutungen zuwies, selbige dann in eine wissenschaftlich sinnvolle Reihenfolge brachte und somit den Verein kurzerhand in MOBSMIE umbtaufte. Besonderen Stellenwert verlieh Just aber dem Thema Netzwerk. Hier, so sein Ratsschlag, solle der Verein auch in Zukunft darauf achten, dass – trotz steigender Mitgliederzahlen – eine ausgewogene Balance zwischen Qualität und Quantität herrscht. Denn nur durch ausreichende Qualität sei ein Netzwerk wirklich wertvoll. Die zweite Herausforderung, der sich IMMOEBS stellen solle, sei das Thema »online vs. offline«. Vertrauen, so Just, entstehe durch Blickkontakt und durch gemeinsame Projekte. Gerade im Umgang mit der nächsten Generation müsse es Aufgabe des Vereins sein, den jungen Leuten beizubringen, dass auch »offline« wertvoll ist und der persönliche Kontakt, das »Netzwerken«, mindestens genauso viel zählt wie Cash-Flow-Modeling.

Dass das familiäre Miteinander bei IMMOEBS im Vordergrund steht, zeigte sich gleich im Anschluss an die Rede von Just, als alle Gäste gemeinsam einstimmten, um dem Ehrenmitglied, dem Mentor aller Mentoren, Prof. Dr. Karl-Werner Schulte nachträglich ein Ständchen anlässlich seines 70. Geburtstages zu singen, das ihm im Nachgang an die Feierlichkeiten als Videobotschaft zugesandt wurde.

Als Repräsentant der Sponsoren, ohne deren großzügige Unterstützung die Umsetzung der



Gala nicht möglich gewesen wäre, beichtete Andreas Fay, dessen Unternehmen Premium-sponsor der Veranstaltung war, anschließend in seiner Rede den Grund für die wiederholte großzügige Unterstützung (Anmerkung der Redaktion: Auch zur 20-Jahres-Feier hatte Fay das Premium-Sponsoring übernommen.): Er kompensiere damit sein »schlechtes Gewissen«, sich ansonsten viel zu wenig persönlich bei IMMOEBS einzubringen. Gerade dies – der Einsatz engagierter Menschen bei den unterschiedlichen Aktivitäten des Vereins – mache den wesentlichen Mehrwert des Netzwerkes aus.

Höhepunkt des Abends war der Beitrag von Christoph Schwennicke, Geschäftsführer und Chefredakteur des Satiremagazins »Cicero«, der als Keynote-Speaker unter dem Titel »Morgens eingenordet vom Regierungssprecher, abends bestochen von der bösen Lobby – politischer Journalismus zwischen Klischee und Wirklichkeit« etwas ernstere Töne anschlug – und zwar, indem er die eigene Branche kritisierte. So hätten Politik und Medien mit einem erheblichen Glaubwürdigkeitsproblem in der Gesellschaft zu kämpfen.

Dies läge unter anderem daran, dass sich Medien, mit Ausnahme der öffentlich-rechtlichen, selbst finanzieren müssten. Dies führe zu existentiellem Druck mit verheerenden Folgen für die Berichterstattung. Denn das verstärke die Neigung, Inhalte mehr zuzuspitzen und dies führe, auch aufgrund der immer

höheren Geschwindigkeit, zu weniger Sorgfalt bei der Recherche. Dabei, so Schwennicke, träten Phänomene auf, die man sonst eigentlich nur vom Hochfrequenzhandel der Börse kenne. Der Spardruck habe außerdem zur Folge, dass Sach- und Fachkompetenz in der Branche bei den Berichterstattern leiden. Schwennicke selbst habe in seinem ersten Jahr bei der Süddeutschen Zeitung keinen Artikel schreiben dürfen, da er erst einmal sein Handwerk, seine Materie hätte lernen müssen, bevor er sich eine eigene Meinung bildete. Dies sei in dieser Zeit das generelle Credo gewesen: erst wissen, dann meinen.

Aber auch dass Journalismus heutzutage nicht mehr mutig genug sei, auch unangenehme Wahrheiten anzusprechen, bemängelte Schwennicke an seiner Zunft. So wäre der sogenannte »pädagogische Journalismus«, der die Realität aufgrund gutgemeinter Motivation verschweigt oder beschönigt, um keine ungewollten Folgen hervorzurufen, kontraproduktiv, da dieser meist viele Fragen unbeantwortet ließe. Dass Regierungssprecher oder Lobbyisten versuchten, besonderen Einfluss auf den Journalismus zu nehmen, verneinte Schwennicke allerdings. Dies fände nicht statt. Das größere Problem läge im Anzeigewesen. Hier würden redaktionelle Inhalte beeinflusst von Interessen der Anzeigenkunden. Journalismus müsse unabhängig bleiben und dies ginge letztendlich nur, und so beendete der Journalist sein Plädoyer, indem man »sich Journalismus leistete«.

Für einen humorvollen Abschluss sorgte am Ende der Rede das überreichte »Dankeschön« an Christoph Schwennicke, seines Zeichens leidenschaftlicher Angler. Dass das Stofftier in Form eines überdimensionierten Plüsch-Zanders einen traumatischen Punkt des Gastredners berührte, konnte Jörg Lammersen, der das Geschenk übergab, natürlich nicht wissen: Trotz zahlreichen Vorkommens in der Spree, so Schwennicke, sei dies der erste Zander überhaupt, den er jemals habe fangen können.

Den krönenden Abschluss der Gala bildeten die Geburtstagstorten, die anlässlich des 25-jährigen Jubiläums kreiert und mit funkensprühender Pyrotechnik in die Kassenhalle getragen wurden, bevor – nach Verzehr des Nachtisches – der festliche Teil des Abends beendet und zur »After-Show-Party« in die Austernbank geladen wurde. Dort wurde dann noch bis spät in die Nacht gefeiert und »genetzwerkt«.



## 20. IMMOEBS GOLFTROPHY 2016 BERLINER GOLF & COUNTRY CLUB MOTZENER SEE

A: Jörg R. Lammersen  
F: Elke A. Jung-Wolff



25-jährige Gründungsfeier – für IMMOEBS, aber auch für den Berliner Golf- & Country Club Motzener See. Da lag es nahe, auch die Jubiläumsausgabe der IMMOEBS Golftrophy 2016 auf diesem Golfplatz auszutragen, auf dem schon zweimal (1994 und 1997) das German Linde Masters Turnier der European PGA-Tour stattfand. Immerhin haben hier Weltklassegolfer Bernhard Langer, Ernie Els, Phil Mickelson und Severiano Ballesteros um den Titel gespielt. Der Club ist bis heute Mitglied der Leading Golf Courses of Germany, der Vereinigung führenden Golfclubs weltweit.

Trotz der Feierlichkeiten am Vorabend traten alle 52 angemeldeten Spieler am 18. Juni 2016 im Berliner Golf & Country Club Motzener See zur Jubiläumsausgabe der Golftrophy an. Jörg Lammersen begrüßte am Morgen alle Turnierteilnehmer im Namen von IMMOEBS auf der Clubterrasse, bevor diese ab 10 Uhr an Tee 1 in 4er-Flights auf die Runde geschickt wurden. Auf eine Runde der weitflächigen 27-Loch-Golfanlage, die von dem renommierten Golfdesigner Kurt Rossknecht südlich von Berlin auf ca. 150 ha in die angenehm hügelige Landschaft eingebettet und 2013 erweitert wurde. Bei schönem Wetter lassen freie Blickachsen, umgeben von vielen Waldflächen, zahlreichen Bächen und Seen sowie strategisch gut platzierten Bunkern, das Golfspiel hier zum wahren Erlebnis werden.

Die für das Turnier gewählte Platzkombination (B und C) stellte eine interessante Kombination aus neun alten und den 2013 hinzugekommenen neun neuen Bahnen dar. Der Platz schlängelt sich in dieser Zusammenstellung über weite Teile durch einen Wald mit altem Baumbestand, der nicht präzises und gerades Spiel sofort bestraft.

Glücklicherweise nicht bestraft wurden die Turnierspieler vom Wetter. Nach einem teilweise stark verregneten Vortag war die ursprüngliche Wettervorhersage für den Turniertag durchwachsen: anfänglich sonnig und am Nachmittag ab 14 Uhr eine ansteigende Regenwahrscheinlichkeit. Als ein kleiner Nieselregen am frühen Abend dann über den Platz zog, waren zu diesem Zeitpunkt schon alle Spieler im Clubhaus, hatten bei angeregten Gesprächen den Nachmittag auf der Terrasse verbracht und bereiteten sich auf die Abendveranstaltung vor.

Nach dem obligatorischen Sektempfang und einer kurzen Begrüßung durch Jörg Lammersen und Dr. Christian Hubartsch vom Sponsor FPS wurden im Rahmen des gemeinsamen Abendessens die Preise an die Sieger und Platzierten überreicht. Das beste Bruttoergebnis des Turniers erzielte Annette Pekrul, das beste Nettoergebnis Kristina Rahner, die damit als erste Frau den traditionellen Wanderpreis – die IMMOEBS Golftrophy – von Jörg Lammersen überreicht bekam.

**IMMOEBS dankt an dieser Stelle wieder seinem langjährigen Sponsor dieser Veranstaltung, der Kanzlei FPS Rechtsanwälte und Notare, für die großzügige Unterstützung. Ohne diese hätte die IMMOEBS Golftrophy 2016 wieder kein erneut so erfolgreicher, sportlicher und geselliger Tag werden können.**

Save the date:

Die 21. IMMOEBS Golftrophy wird am 24. Juni 2017 auf dem von der Golfkone Jack Nicklaus entworfenen Lake Course der Golfanlage Schloss Lüdersburg bei Lüneburg vor den Toren Hamburgs ausgetragen.

## IMMOEBS AUF DER EXPO REAL 2016 DINNER DER EHREN- UND FÖRDERMITGLIEDER | GET-TOGETHER

A: Catharina Meyer  
F: Catharina Meyer, Svetlana V. Gippert



Das Motto der EXPO REAL stand in diesem Jahr ganz im Sinne der IMMOEBS: »Building Networks!«. Das hatten sich Ehren- und Fördermitglieder zu Herzen genommen und trafen sich am Vorabend der EXPO Real zum exklusiven Dinner mit dem IMMOEBS Vorstand sowie den Arbeitskreisleitern im traditionsreichen Münchener Spatenhaus an der Oper. Jörg Lammersen, Vorstandsvorsitzender von IMMOEBS, begrüßte die zahlreich erschienenen Gäste und bedankte sich im Besonderen bei Jan Bettink für sein herausragendes Engagement, das er im Rahmen seiner Vorstandstätigkeit bei der Berlin Hyp mehr als ein Jahrzehnt lang für IMMOEBS eingebracht hat, und freute sich, dass er dem Verein als Ehrenmitglied erhalten bleibt.

Das Ehren- und Fördermitgliederdinner war ein gelungener Auftakt für den folgenden Messetag. Jörg Lammersen und Gero Bergmann, Vorstand Berlin Hyp, begrüßten die rund 350 Mitglieder und Gäste beim traditionellen Empfang am Stand des IMMOEBS Fördermitglieds Berlin Hyp. Zum fünften Mal in Folge bot der Empfang den IMMOEBS-Mitgliedern die beste Möglichkeit, um sich wiederzusehen oder neue Kontakte zu knüpfen.

»Das IMMOEBS Get-together am ersten Tag ist für mich fester Bestandteil der Expo Real geworden – ich weiß, dass ich hier nicht nur meine früheren Kommilitonen wiedertreffe, sondern auch ehemalige Kollegen und viele Geschäftspartner, die auch IMMOEBS'ler sind! Ich bin immer wieder beeindruckt, wie viele Immobilienprofessionals bei IMMOEBS Mitglied sind«, so Thomas Kindler, langjähriges IMMOEBS-Mitglied.

**Ein besonderer Dank gilt Jan Bettink, Gero Bergmann und dem Team der Berlin Hyp AG für die erneute freundliche Unterstützung.**

# NEUE IMMOEBS IMAGEBROSCHÜRE

A: Catharina Meyer

Wir haben eine neue Imagebroschüre. Wer sich zu jeder Zeit, an jedem Ort einen Überblick über IMMOEBS verschaffen will, kann die Imagebroschüre auf der Homepage über »IMMOEBS > Wer ist IMMOEBS > Imagebroschüre« einsehen.

Etwas Gedrucktes in der Hand zu halten, ist in der Welt der zunehmenden Digitalisierung ein Wert für sich. Daher können Print-Exemplare ebenfalls über die Geschäftsstelle angefordert werden.



## 1 NETZWERK

DEIN ZIELERREICHUNGSPUNKT UND WERTVERMÖGEN DES NETZWERKS. BEWIRB DICH FÜR EIN KONTAKT-EXEMPLAR DER IMMOEBS-IMAGEBROSCHÜRE.

**Netzwerk**  
Das Netz von IMMOEBS ist ein zentraler Punkt in der Immobilienwirtschaft. Es verbindet die besten Talente der Branche und ermöglicht es Ihnen, Ihre Karriere zu beschleunigen. Durch das Netzwerk können Sie neue Kontakte knüpfen, Ihre Fähigkeiten erweitern und Ihre Chancen auf den Arbeitsmarkt erhöhen. IMMOEBS bietet Ihnen die Möglichkeit, sich in einem dynamischen Umfeld zu beweisen und Ihre Karriere zu gestalten.

**Übertragung von Wissen**  
Das Netzwerk von IMMOEBS ist ein zentraler Punkt in der Immobilienwirtschaft. Es verbindet die besten Talente der Branche und ermöglicht es Ihnen, Ihre Karriere zu beschleunigen. Durch das Netzwerk können Sie neue Kontakte knüpfen, Ihre Fähigkeiten erweitern und Ihre Chancen auf den Arbeitsmarkt erhöhen. IMMOEBS bietet Ihnen die Möglichkeit, sich in einem dynamischen Umfeld zu beweisen und Ihre Karriere zu gestalten.

**Mitglieder**  
Das Netzwerk von IMMOEBS ist ein zentraler Punkt in der Immobilienwirtschaft. Es verbindet die besten Talente der Branche und ermöglicht es Ihnen, Ihre Karriere zu beschleunigen. Durch das Netzwerk können Sie neue Kontakte knüpfen, Ihre Fähigkeiten erweitern und Ihre Chancen auf den Arbeitsmarkt erhöhen. IMMOEBS bietet Ihnen die Möglichkeit, sich in einem dynamischen Umfeld zu beweisen und Ihre Karriere zu gestalten.

## WER SIND WIR? WAS BIETEN WIR?

PHILOSOPHIE UND STRATEGIE VON IMMOEBS BASIEREN AUF DREI SÄULEN: NETZWERK, LIFELONG LEARNING, KARRIEREFÖRDERUNG.

**1 NETZWERK**  
Das Netzwerk von IMMOEBS ist ein zentraler Punkt in der Immobilienwirtschaft. Es verbindet die besten Talente der Branche und ermöglicht es Ihnen, Ihre Karriere zu beschleunigen. Durch das Netzwerk können Sie neue Kontakte knüpfen, Ihre Fähigkeiten erweitern und Ihre Chancen auf den Arbeitsmarkt erhöhen. IMMOEBS bietet Ihnen die Möglichkeit, sich in einem dynamischen Umfeld zu beweisen und Ihre Karriere zu gestalten.

**2 LIFELONG LEARNING**  
Das Netzwerk von IMMOEBS ist ein zentraler Punkt in der Immobilienwirtschaft. Es verbindet die besten Talente der Branche und ermöglicht es Ihnen, Ihre Karriere zu beschleunigen. Durch das Netzwerk können Sie neue Kontakte knüpfen, Ihre Fähigkeiten erweitern und Ihre Chancen auf den Arbeitsmarkt erhöhen. IMMOEBS bietet Ihnen die Möglichkeit, sich in einem dynamischen Umfeld zu beweisen und Ihre Karriere zu gestalten.

**3 KARRIEREFÖRDERUNG**  
Das Netzwerk von IMMOEBS ist ein zentraler Punkt in der Immobilienwirtschaft. Es verbindet die besten Talente der Branche und ermöglicht es Ihnen, Ihre Karriere zu beschleunigen. Durch das Netzwerk können Sie neue Kontakte knüpfen, Ihre Fähigkeiten erweitern und Ihre Chancen auf den Arbeitsmarkt erhöhen. IMMOEBS bietet Ihnen die Möglichkeit, sich in einem dynamischen Umfeld zu beweisen und Ihre Karriere zu gestalten.

## 2 LIFELONG LEARNING

LEBENS-LANGES LERNEN DER BERUFLICHEN UND PERSÖNLICHEN WEITERBILDUNG DER MITGLIEDER.

**Lifelong Learning**  
Das Netzwerk von IMMOEBS ist ein zentraler Punkt in der Immobilienwirtschaft. Es verbindet die besten Talente der Branche und ermöglicht es Ihnen, Ihre Karriere zu beschleunigen. Durch das Netzwerk können Sie neue Kontakte knüpfen, Ihre Fähigkeiten erweitern und Ihre Chancen auf den Arbeitsmarkt erhöhen. IMMOEBS bietet Ihnen die Möglichkeit, sich in einem dynamischen Umfeld zu beweisen und Ihre Karriere zu gestalten.

**Wissenschaftliche Weiterbildung**  
Das Netzwerk von IMMOEBS ist ein zentraler Punkt in der Immobilienwirtschaft. Es verbindet die besten Talente der Branche und ermöglicht es Ihnen, Ihre Karriere zu beschleunigen. Durch das Netzwerk können Sie neue Kontakte knüpfen, Ihre Fähigkeiten erweitern und Ihre Chancen auf den Arbeitsmarkt erhöhen. IMMOEBS bietet Ihnen die Möglichkeit, sich in einem dynamischen Umfeld zu beweisen und Ihre Karriere zu gestalten.

## 3 KARRIEREFÖRDERUNG

FÖRDERUNG VON YOUNG PROFESSIONALS IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT.

**Young Professionals**  
Das Netzwerk von IMMOEBS ist ein zentraler Punkt in der Immobilienwirtschaft. Es verbindet die besten Talente der Branche und ermöglicht es Ihnen, Ihre Karriere zu beschleunigen. Durch das Netzwerk können Sie neue Kontakte knüpfen, Ihre Fähigkeiten erweitern und Ihre Chancen auf den Arbeitsmarkt erhöhen. IMMOEBS bietet Ihnen die Möglichkeit, sich in einem dynamischen Umfeld zu beweisen und Ihre Karriere zu gestalten.

**Master Award**  
Das Netzwerk von IMMOEBS ist ein zentraler Punkt in der Immobilienwirtschaft. Es verbindet die besten Talente der Branche und ermöglicht es Ihnen, Ihre Karriere zu beschleunigen. Durch das Netzwerk können Sie neue Kontakte knüpfen, Ihre Fähigkeiten erweitern und Ihre Chancen auf den Arbeitsmarkt erhöhen. IMMOEBS bietet Ihnen die Möglichkeit, sich in einem dynamischen Umfeld zu beweisen und Ihre Karriere zu gestalten.

## AKTUELLE MITGLIEDERZAHLEN

Standort der Mitglieder

**Standorte der IMMOEBS-Arbeitskreise**

**MITGLIEDER WERDEN**

Das Netzwerk von IMMOEBS ist ein zentraler Punkt in der Immobilienwirtschaft. Es verbindet die besten Talente der Branche und ermöglicht es Ihnen, Ihre Karriere zu beschleunigen. Durch das Netzwerk können Sie neue Kontakte knüpfen, Ihre Fähigkeiten erweitern und Ihre Chancen auf den Arbeitsmarkt erhöhen. IMMOEBS bietet Ihnen die Möglichkeit, sich in einem dynamischen Umfeld zu beweisen und Ihre Karriere zu gestalten.

## NEUE WEGE IN DER FÖRDERUNG VON YOUNG PROFESSIONALS: NEUES LERNEN, IMMOMENT.

**Neue Wege in der Förderung von Young Professionals: Neues Lernen, ImmoMoment.**

Das Netzwerk von IMMOEBS ist ein zentraler Punkt in der Immobilienwirtschaft. Es verbindet die besten Talente der Branche und ermöglicht es Ihnen, Ihre Karriere zu beschleunigen. Durch das Netzwerk können Sie neue Kontakte knüpfen, Ihre Fähigkeiten erweitern und Ihre Chancen auf den Arbeitsmarkt erhöhen. IMMOEBS bietet Ihnen die Möglichkeit, sich in einem dynamischen Umfeld zu beweisen und Ihre Karriere zu gestalten.

## IMMOEBS MEILENSTEINE

**2004** Gründung des Netzwerks IMMOEBS in der Immobilienwirtschaft.

**2005** Erster Master Award für den besten Young Professional.

**2006** Einführung des Netzwerks IMMOEBS in der Immobilienwirtschaft.

**2007** Erster Master Award für den besten Young Professional.

**2008** Einführung des Netzwerks IMMOEBS in der Immobilienwirtschaft.

**2009** Erster Master Award für den besten Young Professional.

**2010** Einführung des Netzwerks IMMOEBS in der Immobilienwirtschaft.

**2011** Erster Master Award für den besten Young Professional.

**2012** Einführung des Netzwerks IMMOEBS in der Immobilienwirtschaft.

**2013** Erster Master Award für den besten Young Professional.

**2014** Einführung des Netzwerks IMMOEBS in der Immobilienwirtschaft.

**2015** Erster Master Award für den besten Young Professional.

**2016** Einführung des Netzwerks IMMOEBS in der Immobilienwirtschaft.

# DER VORSTAND



## 1. Vorsitzender

### Jörg Lammersen

c/o JRL Investment & Consulting GmbH  
Winterfeldtstraße 60  
10781 Berlin  
T +49 (0)30 21 99 66 34  
j.lammersen@jrl-invest.de



## 2. Vorsitzender

### Hermann Maier MRICS

c/o COCON REAL ESTATE  
Residenzstraße 27  
80333 München  
T +49 (0)89 21 21 750  
hermann.maier@cocon.de



## Schatzmeister

### Ralf Pilger MRICS

c/o WISAG Facility  
Management GmbH & Co. KG  
Rebstöcker Straße 35  
60326 Frankfurt am Main  
T +49 (0)69 97 38 07 70 01  
ralf.pilger@wisag.de



## Schriftführer

### Jörg Philippsen

c/o Klaar Kiming Consult GmbH  
Frohsinnstraße 13  
63739 Aschaffenburg  
T +49 (0)69 48 44 99 499  
HerrPhilippsen@Klaar-Kiming.de



## Beisitzerin

### Bianca Bender

c/o Predac Immobilien  
Verwaltungsgesellschaft mbH  
Hildastraße 14  
65189 Wiesbaden  
T +49 (0)611 34 11 78 14  
bianca.bender@predac.de



## Beisitzer

### Jan Schöniger MRICS

c/o formart GmbH & Co. KG  
Niederlassung Berlin-Brandenburg  
Chausseestraße 11  
10115 Berlin  
T +49 (0)30 61 09 10 221  
jan.schoeniger@formart.eu



## Beisitzer

### Fred Siebken FRICS

c/o IMMOFINANZ  
Development Service GmbH  
Hildeboldplatz 20  
50672 Köln  
T +49 (0)221 92 28 52 889  
fred.siebken@gmx.de

# DIE LEITER DER ARBEITSKREISE



## Arbeitskreis Berlin-Brandenburg

Christian Schulz-Wulkow  
c/o Ernst & Young Real Estate GmbH  
Friedrichstraße 140  
10117 Berlin  
T +49 (0)30 25 47 12 12 35  
christian.schulz-wulkow@de.ey.com



## Arbeitskreis Berlin-Brandenburg

Thilo von Stechow MRICS  
c/o Deutsche Asset One GmbH  
Geschwister-Scholl-Straße 5  
10117 Berlin  
T +49 (0)30 27 90 79 10  
tvs@deutscheassetone.com



## Arbeitskreis Rhein-Main

Michaela Eisenreich  
michaela-eisenreich@t-online.de



## Arbeitskreis Rhein-Main

Patricia Lesinski  
c/o KanAm Grund KVG mbH  
MesseTurm  
60308 Frankfurt am Main  
T +49 (0)69 71 04 11 531  
p.lesinski@kanam-grund.de



## Arbeitskreis Rhein-Main

Udo Grützmacher  
c/o Commerzbank AG  
Kaiserplatz 16  
60311 Frankfurt am Main  
T +49 (0)69 13 68 44 69  
udo.gruetzmacher@t-online.de



## Arbeitskreis Rhein-Main

Christian Tretiak  
c/o P3 Logistic Parks PointPark  
Properties GmbH  
An der Hauptwache 5  
60313 Frankfurt am Main  
T +49 (0)69 90 50 03 321  
christian@tretiak.de



## Arbeitskreis Stuttgart

Michael Einsele  
c/o FECO Pfeiffer & Einsele Financial  
& Estate Concept GmbH  
Neckarsteige 28  
72622 Nürtingen  
T +49 (0)7022 31 058  
michael.einsele@feco.biz



## Arbeitskreis Stuttgart

Michael Settele  
c/o IMMOconsult-Stuttgart  
Onstmettinger Weg 15  
70567 Stuttgart  
T +49 (0)711 71 71 35  
michael.settele@immoconsult-stuttgart.de



## Arbeitskreis Nord

Tim Fischer FRICS  
c/o MOMENI Property Management GmbH  
Neuer Wall 69  
20354 Hamburg  
T +49 (0)40 41 16 67 78  
t.fischer@momeni-immobilien.com



## Arbeitskreis Nord

Vanessa Reps  
c/o PMC Immobilienmanagement GmbH  
Drehbahn 7  
20354 Hamburg  
T +49 (0)40 30 37 51 611  
vanessa.reps@pmc-immobilien.de



## Arbeitskreis München

Hermann Maier MRICS  
c/o COCON REAL ESTATE  
Residenzstraße 27  
80333 München  
T +49 (0)89 21 21 750  
hermann.maier@cocon.de



## Arbeitskreis Nürnberg

Eduard Paul MRICS  
c/o NCGroup Real Estate Valuation GmbH  
Augustinerstraße 1  
90403 Nürnberg  
T +49 (0)911 93 30 230  
epaul@ncgroup.de



## Arbeitskreis Rhein-Ruhr

Raoul P. Schmid  
c/o HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH  
Alfredstraße 220 EG  
45131 Essen  
T +49 (0)201 82 41 986  
raoul-p.schmid@hochtief.de



## Arbeitskreis Rhein-Ruhr

Bodo Dicke  
c/o Avison Young – Germany GmbH  
Bleichstraße 14  
40211 Düsseldorf  
T +49 (0)211 22 07 03 00  
bodo.dicke@avisonyoung.com



## Arbeitskreis Österreich

Rainer Altmann MRICS  
c/o amascon Immobilien  
& Consulting GmbH  
Bahnstraße 46A/2/1  
2345 Brunn am Gebirge, Österreich  
T +43 (0)664 411 35 29  
r.altmann@amascon.at



## Arbeitskreis Österreich

Alexandra Bauer  
c/o EHL Immobilien GmbH  
Stadt Wien/B.d.Planungsstadtrates  
Prinz-Eugen-Straße 8–10  
1040 Wien, ÖSTERREICH  
T +43 (1)512 76 90 700  
a.bauer@ehl.at



## Arbeitskreis Luxembourg

Sandra Müller FRICS  
c/o MEAG Luxembourg S.à.r.l.  
Rue Notre Dame 15  
2240 Luxembourg, Luxembourg  
T +352 26 20 20 60  
smueller@meag.com

# IMMOMENT

## MENTORING-PROGRAMM FÜR YOUNG PROFESSIONALS

IMMOMENT 2017:  
START 24. MÄRZ 2017  
JETZT BEWERBEN!

INFOS IN DER GESCHÄFTSSTELLE:  
TEL. 0611 580 867-0  
IMMOMENT@IMMOEBS.DE

## IMPRESSUM

### Herausgeber

Verein der Ehemaligen und Förderer der Post-Graduate- und Masterstudiengänge zur Immobilienökonomie an der European Business School und der Universität Regensburg (IMMOEBS) e. V.

### Redaktion

Svetlana Gippert  
Geschäftsführerin IMMOEBS e. V., Wiesbaden  
Fred Siebken FRICS  
IMMOEBS e. V. Vorstand, Köln  
Dr. Barbara Hermes  
Berlin

### Anzeigenverkauf

Elisa Lecointe  
0611 580 867 12  
lecointe@immoebs.de

### Vertrieb

Nur über IMMOEBS e. V.,  
Adolfsallee 35, 65185 Wiesbaden

Mit Namen gekennzeichnete Beiträge stellen nicht unbedingt die Meinung des Vereins als Herausgeber und der Redaktion dar. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Diese Publikation und alle in ihr enthaltenen Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Wir bedanken uns für das veröffentlichte Bildmaterial sowie die Tabellen und Charts, die uns freundlicherweise von den entsprechenden Firmen, Autoren und IMMOEBS-Mitgliedern zur Verfügung gestellt wurden.

### Konzeption, Gestaltung und Produktionsabwicklung

Jana Driver  
großgestalten Kommunikationsdesign  
Zülpicher Straße 205, 50937 Köln  
www.großgestalten.de

### Lektorat

Euro-Sprachendienst Jellen  
Markt 71, 53757 St. Augustin

### Druck

Media Cologne  
Kommunikationsmedien GmbH, Hürth

### Papier

Die Redaktion der IMMOZEIT hat sich bewusst für den Druck auf Recyclingpapier entschieden: Circleoffset Premium white, 100% recycled



