

# NEWSLETTER 1/2012

## Bauen im Bestand: Wohnen

Januar 2012

21. Jahrgang

Dense Cities – Bauen im Bestand als Notwendigkeit der Stadtentwicklung · Carsten Venus

Ökonomie mit sozialen und ökologischen Faktoren · Christian Wetzel

Green Living Holzhausen – Redevelopment eines ungenutzten Verwaltungsgebäudes · Thomas Dorant

Revitalisierung einer Industrieimmobilie zu einem Design-Hotel · Carl Otto Stinglwagner FRICS



## *Liebe Ehemalige,*

wir freuen uns, Euch den aktuellen Newsletter übersenden zu dürfen.

Wir widmen uns in diesem dem Thema „Bauen im Bestand“, wobei wir besonderes Augenmerk auf den Bereich Wohnen legen. Wir haben uns dem Thema genähert, indem wir uns von der städtebaulichen Ebene über das Quartier dem Objekt genähert haben. Dass Bauen im Bestand als städtebauliche Notwendigkeit verstanden werden sollte, erläutert zunächst Carsten Venus von Blauraum Architekten Hamburg. Er gibt Antworten auf die Frage, warum überhaupt eine Beschäftigung mit Bestandsimmobilien nötig ist. Wir erhalten Einblick in das Forschungsprojekt „Redevelopment“, das sich mit der Fragestellung auseinandersetzt, inwieweit sich Bestandsbürobauten der 60er bis 80er Jahre sinnvoll in Wohnungsbauten umnutzen lassen.

Auf Aspekte der Nachhaltigkeit geht Christian Wetzel von der CalCon Deutschland AG ein, wenn er die Sanierung einer Großsiedlung aus den 70er Jahren am Stadtrand von Frankfurt am Main beschreibt und zu dem Schluss kommt, dass man sich der ökologischen und soziokulturellen Verantwortung nicht so leicht entziehen kann, zumindest nicht unter dem Deckmantel mangelnder Wirtschaftlichkeit. Die entsprechenden Daten lieferte „epiqr“, eine von CalCon und dem Fraunhofer Institut für Bauphysik entwickelte Softwarelösung, die bei der Sanierung Anwendung fand.

---

*Wir wünschen allen Mitgliedern  
von IMMOEBS e.V. ein erfolg-  
reiches Jahr 2012!*

---

Mit bautechnischen Problemstellungen und besonderen Herausforderungen an Grundrisslösungen befasst sich Thomas Dorant von der DIH Deutsche Wohnwerte GmbH & Co. KG. Er stellt die Umnutzung eines Verwaltungsgebäudes aus den 50er Jahren in guter Lage in Frankfurt am Main in eine ästhetisch hochwertige Wohnimmobilie vor.

Last not least stellt uns Carl Otto Stinglwagner von der STIWA Immobilienmanagement & Consulting Chartered Surveyors GmbH die Revitalisierung einer Industrieimmobilie vor. Das unter Denkmalschutz stehende Kesselhaus des Industrieareals der Augsburger Kammgarnspinnerei (AKS) soll hierbei in ein modernes Design-Hotel verwandelt werden, dessen Eröffnung für 2013 geplant ist.

Ganz besonders freuen wir uns, dass wir im Rahmen eines Interviews den Nachfolger von Herrn Prof. Dr. Karl-Werner Schulte, Herrn Prof. Dr. Tobias Just von der IRE|BS vorstellen dürfen, dem wir an dieser Stelle für seine neue Aufgabe alles Gute wünschen!

Auch möchten wir nicht versäumen, allen Fördermitgliedern, den Arbeitskreisleiterinnen und -leitern für ihr Engagement, dem Team der Geschäftsstelle und all denen, die unseren Verein unterstützen, sehr herzlich zu danken.

# ALT

# BAU

# NEU

Bestandsimmobilien erfreuen sich einer immer größeren Beliebtheit - bei Projektentwicklern und Investoren gleichermaßen - , wobei Gebäude aus den 60er, 70er und 80er Jahren zunehmend in den Fokus der Überlegungen gelangen. Dies ist nicht verwunderlich, sprechen doch viele Faktoren für die Erhaltung und Nutzung vorhandener Bausubstanz: So ist die demografische Entwicklung in Deutschland zwar von der Gleichzeitigkeit von Wachstum und Schrumpfung in den verschiedenen Regionen gekennzeichnet, insgesamt jedoch rückläufig. Gibt es derzeit etwa 82 Mio. Einwohner, sagen führende Demografen für 2050 nur noch eine Bevölkerung von etwa 69 bis 74 Mio. Einwohnern voraus. Die Nutzung bereits erschlossener Gebiete ist insofern ein wichtiger ökologischer Aspekt, um einer Zersiedelung und der Zerstörung von Natur entgegenzuwirken, gelten doch letztlich die Städte als Hauptverursacher des Klimawandels. Ein weiterer ökologischer Vorteil besteht in der Nutzung vorhandener Bausubstanz. Für die Produktion und Verarbeitung vorhandener Materialien wurde bereits ein hoher Anteil an Primärenergie aufgewendet. Die Nutzung führt also per se schon zu einer energetischen Einsparung, auch wenn diese Betrachtung zwingend mit ei-

ner Überprüfung der späteren Betriebskosten einhergehen muss, da diese einen erheblichen Anteil der Energiekosten über den gesamten Lebenszyklus ausmachen. Allerdings kann festgestellt werden, dass die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden allzu oft auf Kosten der Baukultur durchgeführt wird. Insbesondere die gerne verwendeten Wärmedämmverbundsysteme sind oft ein Graus für Architekten und führen zudem bei unsachgemäßer Ausführung zu massiven Bauschäden. Ökonomisch kann die Bestandsnutzung für einen Entwickler wesentliche Vorteile mit sich bringen: Oft können Bestandsimmobilien recht schnell saniert werden und stehen so kurzfristiger für eine Vermietung zur Verfügung. Ein weiterer Wettbewerbsvorteil kann darin bestehen, dass bei einem entsprechend geringen Einstand Bestandsgebäude auch günstiger als Neubauten am Markt angeboten werden können. Bestandsimmobilien sind zudem rechtlich geschützt. Oft würde eine bauordnungsrechtliche Genehmigung für die bestehende Gebäudekubatur, Nutzung etc. nicht mehr erwirkt werden können. Auch dies kann ein Grund für ein Redevlopment anstelle eines Neubaus sein.

Doch Achtung: Bauen im Bestand bringt nahezu immer Überraschungen mit sich. Jeder, der bereits ein Bestandsgebäude saniert hat, wird hier zustimmen, daher sollte sich auch immer ein Posten „Unvorhergesehenes“ in den Baukosten finden.

Neubauten können sicherlich nach neuesten technologischen Gesichtspunkten als „State of the Art Buildings“ erstellt werden und den zunehmend wichtigen Kriterien nach einem „Green-Building“, gleich welcher Zertifizierung, gerecht werden. Außerdem erzielen sie zumeist höhere Preise bei Investoren. Nichtsdestotrotz sollte zunächst eine gründliche Abwägung stattfinden, inwieweit vorhandene Gebäudestrukturen wiedergenutzt oder zumindest in Teilen in die Projektierung integriert werden können.

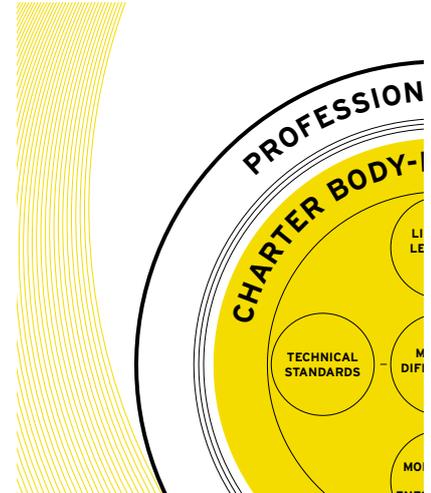
Ich wünsche allen viel Spaß bei der Lektüre,

Ihr Holger Matheis



# INHALT

## AUSGABE 1/2012



### BAUEN IM BESTAND: WOHNEN

#### VORWORT

*Holger Matheis FRICS*

#### 08 „DENSE CITIES - BAUEN IM BESTAND ALS NOTWENDIGKEIT DER STADTENTWICKLUNG“

*Carsten Venus*

#### 16 ÖKONOMIE MIT SOZIALEN UND ÖKOLOGISCHEN FAKTOREN

*Christian Wetzel*

#### 20 GREEN LIVING HOLZHAUSEN - REDEVELOPMENT EINES UNGENUTZTEN VERWALTUNGSGEBÄUDES

*Thomas Dorant*

#### 22 REVITALISIERUNG EINER INDUSTRIEIMMOBILIE ZU EINEM DESIGN-HOTEL

*Carl Otto Stinglwagner FRICS*

### LIFELONG LEARNING

#### 24 IM GESPRÄCH MIT PROF. DR. TOBIAS JUST

*Jörg Lammersen*

#### 28 „THE FUTURE OF REAL ESTATE INVESTMENTS“-EBS IMMOBILIENKONGRESS

*Real Estate Management Institute*

#### 29 EBS-REMI STARTET MIT INTENSIVSTUDIUM WOHN-IMMOBILIEN-MANAGEMENT

*Real Estate Management Institute*

#### 30 RICS GOES GLOBAL

*Judith Gabler*

#### 33 IMMOEBS FÖRDERT SCIENCE SLAM PRÄMIERUNG DES JAHRGANGSBESTEN



## NETZWERK

- 34** MY-IMMOEBS
- 36** UNDKRAUSS  
*Firmenförderporträt*
- 38** NORD-SÜD HAUSBAU  
*Firmenförderporträt*

## IMMOEBS VERANSTALTUNGEN

- 40** BERLIN-BRANDENBURG
- 42** RHEIN-MAIN
- 44** ÖSTERREICH
- 45** LUXEMBOURG
- 46** MÜNCHEN
- 47** STUTT GART
- 48** NORD
- 50** RHEIN-RUHR
- 52** PORTRÄT  
SVETLANA GIPPERT,  
*Geschäftsführerin IMMOEBS e.V.*
- 54** DER IMMOEBS-KLIMAWANDEL  
*Stephan Müller*
- 56** 16. IMMOEBS-GOLFTROPHY
- 57** IMMOEBS SEMINARE 2012
- 58** ÜBERSICHT VORSTAND UND AK-LEITER
- 59** VERANSTALTUNGSVORSCHAU 2012
- 59** IMPRESSUM



# ALT BAU NEU

---



Dense Cities-  
Bauen im Bestand als Notwendigkeit  
der Stadtentwicklung

*Carsten Venus*

Ökonomie mit  
sozialen und ökologischen Faktoren

*Christian Wetzel*

Green Living Holzhausen-  
Redevelopment eines ungenutzten  
Verwaltungsgebäudes

*Thomas Dorant*

Revitalisierung einer Industrieimmobilie  
zu einem Design-Hotel

*Carl Otto Stinglwagner FRICS*





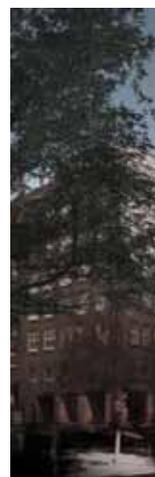
Redevelopment: Domplatz

# DENSE CITIES – BAUEN IM BESTAND ALS NOTWENDIGKEIT DER STADTENTWICKLUNG

ENERGIE – DEMOGRAFIE – URBANISIERUNG

---

A: CARSTEN VENUS  
F: BLAURAUM ARCHITEKTEN PARTNERSCHAFT



### **WAS IST DAS SOZIAL VERTRÄGLICHE MASS AN DICHTEN FÜR DIE EUROPÄISCHE STADT?**

Diese Frage ist so schon nicht zu beantworten, da „die“ europäische Stadt ebenso wenig existiert wie „die“ deutsche Stadt. Allein schon im Laufe der Geschichte hat sich die Zuordnung von Städten zum politischen Raum und auch zur Nation verändert.

Darüber hinaus hat sich für jede größere Stadt ein eigener entwicklungsspezifischer Weg herausgebildet, der eine städtische Identität mit eigenen Milieus hat entstehen lassen.

Die Frage der Dichte ist für jede Stadt also individuell zu formulieren und individuell zu beantworten.

Festzuhalten gilt für jede Agglomeration (also der „Stadt“ im rein geografischen Sinne, ohne Berücksichtigung von administrativen Grenzen), dass die Qualität und Identität aus dem Wechsel der relativen Dichte und Weite gezogen wird.

Auch das veränderte Verhältnis zur Umwelt beeinflusst unsere Einstellung zur städtischen Dichte neu. Es steht außer Frage, dass die Anpassungsfähigkeit der Stadt darüber entscheidet, ob wir den Wandel zur nachhaltigen Energie-Gesellschaft (rechtzeitig) schaffen.

Die drei Mega-Trends der kommenden Jahrzehnte sind insbesondere für die historisch gewachsenen europäischen Städte eine große Herausforderung. Diese Städte sind - in Deutschland - quasi seit der Gründerzeit / seit den Nachkriegsjahren fertig gebaut. Die Anpassung wird also nicht in der verschwindend geringen Menge des Neubaus erfolgen, sondern im vorhandenen Gebäudebestand.

Aus der Sicht des demografischen Wandels ist die Frage der städtischen Dichte ein sehr

ambivalentes Unterfangen. Zum einen wird von einem signifikanten Rückgang der Bewohneranzahl ausgegangen und zum anderen steigt der Wohnflächenbedarf pro Kopf seit Jahren. Dieser Entwicklung zu mehr Wohnfläche ist auch keine definierbare Grenze vorgegeben; zurzeit gehen die Prognosen von 55 m<sup>2</sup> pro Kopf im Jahr 2030 aus - was eine Steigerung von ca. 40 % bedeuten würde. Städtische Dichte wird also in Zukunft nicht unbedingt mit der heute bekannten „sozialen Dichte“ korrelieren. Die gewachsene Stadt muss also auf dem Weg zur „sustainable city“ der Zukunft ihre bestehenden Wohnquartiere nicht nur strukturell und energetisch weiterentwickeln, sondern auch nachverdichten.

Dieses betrifft insbesondere den Wohnungsbestand der Nachkriegszeit (ca. 50 % des Bestandes) mit seiner einfachen Bauweise und dem städtebaulichen Credo der funktionalen Stadt („Charta von Athen“), welcher in vielen Ansätzen den heutigen Anforderungen nicht mehr entspricht.

Diese Erneuerung der Stadt unter den genannten Grundsätzen ist nicht vergleichbar mit dem Neubauen der Städte Anfang der 1900er Jahre und auch nicht mit dem Wiederaufbauen, der Nachkriegsjahre - es ist ein Weiterbauen, wie es in vorindustriellen Zeiten die Stadt immer gekannt hat (diesen Begriff hat der Architekturkritiker Andreas Ruby u. a. geprägt).

In jedem Fall befinden wir uns in der Phase der Erneuerung der (europäischen) Stadt, vergleichbar mit der Schaffung der uns bekannten Stadt vor einem Jahrhundert.

Vor diesem Hintergrund konzentriert sich das Forschungsvorhaben REDEVELOPMENT auf einen Ausschnitt der städtischen Erneuerung: der Fragestellung, ob sich Bürobauten der 60er- 80er Jahre in größerem Umfang zu Wohnungsbauten umnutzen lassen und inwieweit dieses auch wirtschaftlich sinnvoll ist.



Bestand: Domplatz

Auszüge aus dem

### Forschungsprojekt REDEVELOPMENT

Der Forschungsbericht wurde mit Mitteln der Forschungsinitiative ZukunftBAU des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung gefördert.

PROJEKTLEITER:  
PROF. DR. GERT KÄHLER, ARCHITEKTURHISTORIKER

PROF. DR. BERND KRITZMANN,  
HCU HAFENCITY UNIVERSITÄT HAMBURG

DIPL.-ING. CARSTEN VENUS, BLAURAUM ARCHITEKTEN BDA

Hamburg ist hier ein typisches Beispiel: Büroarbeitsplätze im neuen Quartier „HafenCity“ sind zweifellos attraktiv. Deshalb ziehen auch große Verwaltungen an den Hafen - Unilever, Germanischer Lloyd, Der Spiegel.

Diese Firmen haben eines gemeinsam: Sie ziehen aus ihren alten Bürohäusern der Hamburger Innenstadt - Bürohäusern, die in den 50er und 60er Jahren des vorigen Jahrhunderts gebaut wurden.

Sie tun das sicherlich, weil das neue Quartier verlockend ist. Sie tun es aber auch, weil die alten Gebäude heutigen Ansprüchen nicht mehr genügen. Was aber tun mit diesen?

Das war die Frage, die für die Forschergruppe am Anfang stand. Hinzu kam die Wahrnehmung, es gebe eine nennenswerte Zahl von Umbauten dieses Typus' zu Wohnnutzungen, sowohl im In- wie auch im Ausland. Beides zusammen gab den Anstoß zur Entwicklung des Forschungsprojektes:

- Eine wachsende Zahl von realisierten Umbauten von Bürohäusern zu Wohnungen, national wie international;
- ein immer noch hoher Leerstand an Büroflächen auch in Wachstumsmärkten, weil ein großer Teil der Bürohausneubauten nicht einer wachsenden Nachfrage, sondern einer Umverteilung von „alten“ zu „neuen“ Büroimmobilien geschuldet ist;
- eine wachsende Flexibilisierung der Bü-



Redevelopment: Lange Reihe

romärkte dadurch, dass in zunehmendem Maße nicht mehr große Firmen selbst als Bauherr auftreten, sondern sich in Bauten einmieten, die von anderen Investoren entwickelt worden sind;

- die grundsätzlichen Überlegungen zum ökologischen und ökonomischen Sinn von Weiternutzungen von Bausubstanz.

Im Rahmen der Forschungsinitiative „ZukunftBAU“ wird als ein wichtiger Schwerpunkt die „Lebenszyklusbetrachtung von Gebäuden“ (neben zahlreichen anderen Programmschwerpunkten) genannt.

Die Umnutzung von vorhandener Bausubstanz spielt in diesem Zusammenhang eine wichtige Rolle, weil sie - wenn sie grundsätzlich mit der betreffenden Bausubstanz möglich ist - den Lebenszyklus einer Immobilie erneut auf „Null“ im Sinne von: „auf Anfang“ stellen kann.

Adressaten der Studie sind nicht allein die Wirtschaftsfachleute im Immobiliensektor, sondern ebenso private Grundeigentümer und Bauherren, denen hier eine Entscheidungshilfe angeboten wird. Ziel ist, die Gesamtheit der Überlegungen transparent zu machen, nicht aber, Entscheidungen vorwegzunehmen.



Bestand: Lange Reihe

## BAUEN IM BESTAND - WARUM?

Sich ändernde Nutzungen vorhandener Bauten sind über Jahrhunderte hinweg selbstverständlich gewesen; vorhandene Bauten waren immer auch „Ressource“.

Abriss, Entsorgung und Neubau sind erst Verhaltensweisen der Moderne und einer Zeit und Gesellschaft, die sich das leisten zu können glaubte. In der heutigen Situation sinkender Bevölkerungszahlen in der Bundesrepublik und der zwingenden Vorgabe ressourcensparender und umweltbewusster Bau- und Verhaltensweisen muss man hingegen davon ausgehen, dass „bereits alles gebaut“ ist. Das Vorhandene, jedoch nicht Genutzte kann und muss an neue Entwicklungen angepasst werden.

Jeder Neubau hingegen müsste sich in besonderer Weise begründen.

Eine heute in allen großen Städten auf dem Immobilienmarkt als problematisch angesehene Baugruppe mit großen Leerständen und schwieriger Vermarktungssituation stellen die innerstädtischen Bürohäuser aus der ersten Zeit nach Gründung der Bundesrepublik und der Zeit des Wiederaufbaus dar. Sie sind aufgrund der eingeschränkten Grundrissvariabilität (meistens Zweibund), ihrer häufig zu geringen Gesamtfläche (im Hinblick auf das Facility Management und die Betriebskosten), häufig wegen eines Innovationsstaus und zum Teil, weil die Bauart/Deckenhöhe heutigen Standards nicht mehr entspricht, nicht oder nur durch erhöhten Aufwand an Anforderungen moderner Bürohaustechnik und zeitgemäßer Büroarbeitsformen anpassbar. Entsprechend groß ist der Leerstand in dieser Baugruppe.

Ihre durchschnittlichen Mieten liegen häufig unter denen von innerstädtischen Neubau-

wohnungen. Auf der anderen Seite lässt sich heute die Tendenz feststellen, dass viele Bewohner gerade der größeren Städte wieder in die Innenstädte zurückdrängen, ohne dass ihnen dort ein angemessenes und für die Mittelschichten bezahlbares Angebot gemacht werden kann, weil der innerstädtische Wohnraum nicht beliebig vermehrt werden kann - alles ist bereits bebaut. Selbst auf neu zu nutzenden Konversionsflächen liegen die Kosten nach Beendigung des staatlich geförderten sozialen Wohnungsbaus vielfach zu hoch, um für breite Kreise der Bevölkerung attraktiv zu sein.

Dabei entspricht die Stärkung der Innenstädte durch vermehrten Wohnungsbau dort den Absichten der Bundesregierung: „Angesichts tief greifender Veränderungen demografischer und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen werden die Herausforderungen an eine nachhaltige Stadtentwicklung als Bestand erhaltende und Funktionen stärkende Strategie einer nachhaltigen Stadtpolitik noch weiter an Bedeutung zunehmen.“ ([www.bbr.bund.de](http://www.bbr.bund.de))

Die Bundesregierung bekennt sich nachdrücklich zum Ziel der Stadterneuerung und des Stadtumbaus gerade auch durch Umbau und Umnutzung von Gebäuden: „Die Erneuerung der Stadt spannt einen großen Bogen von der technischen Anpassung von Gebäuden über Schaffung von Wohnungen mit neuzeitlichem Komfort (...), Umnutzung von gewerblichen Gebäuden und Flächen bis hin zur Anlage neuer bzw. Erweiterung von Straßen und Plätzen.“ ([www.bbr.bund.de](http://www.bbr.bund.de))

Der Abbau der Pendlerpauschale und der Eigenheimzulage gehen ebenfalls in diese politische Richtung; die beiden Statusberichte „Baukultur in Deutschland“ vertreten diese Politik: „Für die zukünftige Stadtentwicklung hat der Bestand eine wesentliche Bedeutung. Etwa 90 % der Stadt des Jahres 2010 sind bereits heute gebaut, und zwar überwiegend in einer verdichteten Bauweise, die ökologisch sinnvoller ist als die zerfransenden Stadtränder. Dieser Bestand trägt wesentlich zur Identität jeder Stadt bei; diese definiert sich nicht über die größte Vorstadt oder das größte Einkaufszentrum, sondern über die Attraktivität

der Innenstadt und gebaute Monumente. Die Pflege und weitere Nutzung des Bestandes ist sowohl ökologisch sinnvoll als auch wirtschaftlich geboten. Der besondere Schutz historisch wertvoller Bausubstanz obliegt dabei dem Denkmalschutz - für Einzelbauten und Ensembles. Dabei geht es nicht nur um die Frage, welche Bauten ‚historisch wertvoll‘ sind, sondern vor allem darum, den Bürgern eine möglichst große Konstanz der gebauten Umwelt zu bieten, damit sie sich ‚zu Hause‘ fühlen können. Ein großer Teil der Stadt von morgen ist in seinen Grundstrukturen bereits vorhanden; zur Weiterentwicklung gehört die Stärkung der Innenstädte. Der Bedeutungszuwachs im Umland hat in vielen Kommunen zu politischen Diskussionen geführt, wie die Innenstädte gestärkt werden können. Dies gilt vor allem für die neuen Länder, weil hier die Innenstädte teilweise vom Verfall bedroht sind und die Konkurrenz durch den Einzelhandel auf der grünen Wiese besonders ausgeprägt ist. Aber auch in den alten Ländern ist die besondere Stellung der Innenstädte gefährdet: Wohnnutzungen, soweit noch vorhanden, können wegen der hohen Grundstücks- und Mietpreise nur begrenzt gehalten werden oder sind einer zahlungskräftigen Bewohnerschaft vorbehalten.“ ([www.bbr.bund.de](http://www.bbr.bund.de)).



Redevelopment: Bogenallee

## ÖKONOMISCHE GESAMTBETRACHTUNG

Es geht in der Analyse der Fallstudien im Forschungsvorhaben immer auch um die Frage, ob und welche Bedeutung das Redevelopment in Zukunft für die immobilienwirtschaftliche Betrachtung des Bestandes haben wird.

Die Frage nach der Möglichkeit des Umbaus von Bürogebäuden zu Wohngebäuden ist also untrennbar mit der Frage nach dem Sinn dieses Unterfanges verbunden.

Diese Argumentation ist in erster Linie eine ökonomische; denn über die politisch-gesellschaftliche und ökologisch nachhaltige Argumentation einer Weiterverwendung des Immobilienbestandes an sich - inklusive einer Umnutzung zu Wohnen - besteht mittlerweile ein breiter Konsens.

Die Entscheidung aber, ob eine solche Umnutzung tatsächlich realisiert wird, trifft nicht die Allgemeinheit oder die Stadt, sondern der Eigentümer der Immobilie.

Die erste und wichtigste Betrachtung einer Bestands-Immobilie wird also aus Sicht des wirtschaftlichen Ertrages vorgenommen. Daneben gibt es Ausnahmen, bei denen die Immobilie für sich einen Wert besitzt, z. B. im Falle eines Baudenkmals mit historischer Bedeutung, oder eines Familienbesitzes mit emotionalem Wert.

Beschränkt man sich auf die Betrachtung des sogenannten Cashflows (Einnahmen abzüglich der Kosten) eines Gebäudes, dann mindert sich dieser Wert in Abhängigkeit von Zustand, Nutzung und Lage des Gebäudes mehr oder weniger schnell.

Wenn die Betriebskosten die Erträge übersteigen, liegt das im Wesentlichen an einem hohen Leerstand. Der ist in den meisten Fällen darin begründet, dass das Nutzungsangebot des Gebäudes den Anforderung des Marktes nicht mehr genügt. Dann werden die verschiedenen Optionen geprüft: vom Neubau über das Refurbishment, also Erneuern bzw. Sanieren der bestehenden Nutzung, bis zum Redevelopment, dem „Neuentwickeln“ der Immobilie im Bestand.

Auch wenn im vorliegenden Forschungsbericht der Schwerpunkt auf nur einen Entwicklungsweg (Redevelopment mit Umnutzung) gelegt wurde, soll betont werden, dass eine unvoreingenommene Betrachtung aller Möglichkeiten Voraussetzung für eine Entscheidung sein sollte.

Diese Betrachtung mit einer objektiven Bewertung in Abhängigkeit der individuellen Rahmenbedingungen setzt ein fundiertes Fachwissen

**„WENN DIE BETRIEBSKOSTEN DIE ERTRÄGE ÜBERSTEIGEN, LIEGT DAS IM WESENTLICHEN AN EINEM HOHEN LEERSTAND. DER IST IN DEN MEISTEN FÄLLEN DARIN BEGRÜNDET, DASS DAS NUTZUNGSANGEBOT DES GEBÄUDES DEN ANFORDERUNGEN DES MARKTES NICHT MEHR GENÜGT.“**



Bestand: Bogenallee

voraus. Vor dem Hintergrund des beschriebenen allgemeinen Themas im Immobiliensektor – der Kapitalisierung der Immobilie – ist auch eine Professionalisierung dieses Sektors zu beobachten.

Viele dieser wissenschaftlichen Steuerungs- und Bewertungsmodelle kommen aus dem angelsächsischen Raum und revolutionieren auch in Deutschland das Denken und Handeln mit Immobilien.

Das Asset Management (Grundstücks-Vermögensverwaltung) erlangt im Hinblick auf die Weiterentwicklung von Bestandsimmobilien eine entscheidende Rolle. Ob und wie eine Immobilie verändert werden soll, wird rein von der Ertragsseite aus entschieden: Mit welchen Mitteln kann ich welchen Ertrag erzielen? Diese Frage wird zunehmend nicht aufgrund von Erfahrungswerten, individuellen Präferenzen oder

Neigungen (Wohnungsbau oder Gewerbe) entschieden, sondern durch Simulationsverfahren, um einen zukünftigen Ertrag zu berechnen.

Die Verfahren hierfür sind unter anderen die „Discounted-Cash-Flow-Methode“, kurz DCF. Sie hat eine Kapitalisierung zukünftiger Erträge zur Grundlage, ist also letztendlich eine Barwertermittlung prognostizierter zukünftiger Reinerlöse.

Je professioneller diese Betrachtungsweise ist, desto weniger dogmatisch wird die Entscheidung zur weiteren Bewirtschaftung der Immobilie ausfallen.

Die reine Zuordnung in bauliche Kategorien wie Neubau, Sanierung, Umbau, Refurbishment, Redevelopment etc. wird an Bedeutung verlieren. Entscheidend ist das Ertragsziel, welches oft über einen Mix an definierten Gesamt- oder auch Teilmaßnahmen erreicht wird. Aber es gibt für den Bürohausbau der Nachkriegszeit auch andere Fälle – hier können neben den ökonomischen Fragen andere, individuelle Gesichtspunkte wichtig werden:

- Will ich mich als Investor mit Wohnungsbau befassen, obwohl mir das Thema bisher fremd war?
- Reicht es nicht, nachdem das Gebäude abgeschrieben ist, eine bescheidene Rendite durch „Billig-Mieter“ (Sonnenstudio, Telefondienstleister etc.) zu erzielen?
- Habe ich das erforderliche Kapital zu einem aufwendigen Redevelopment oder muss ich über den Kapitalmarkt finanzieren?
- Möchte ich mich in der Rolle des Bauherren mit einer tief greifenden Umbaumaßnahme befassen?

Für das, was konkret mit einer Immobilie geschieht, sind auch diese individuellen Fragen nicht außer Acht zu lassen – im Rahmen eines Forschungsprojektes allerdings auch nicht zu beantworten.

## FESTSTELLUNGEN, FORDERUNGEN, THESEN

Bis in die 70er Jahre bestand die Sanierung von Altbausubstanz eher in einem Abriss, um dann die Baulücke durch einen Neubau zu schließen. Umdenken in der Gesellschaft und neue städtebauliche Leitlinien Mitte der 70er brachten eine Wende. Der Altbau wurde als neuer Wohn- und Lebensraum entdeckt. Somit sind heute Sanierungen von Gebäuden, z. B. Wohnungsbau aus der Gründerzeit, Dachgeschossausbauten und Umbauten aller Art, Standardaufgaben. Umnutzungen von Fabrikanlagen, Silos, Bauernhöfen, Mühlen und Bahnhöfen in Wohnungsbau sind keine Seltenheit, sondern sind sogar sehr begehrt.

Die technischen und konstruktiven Aspekte sind beherrschbar. Akustische Probleme, Nachinstallation von Sanitärausstattung, Trennwände, Fassaden sowie die Feuersicherheit sind technisch lösbar geworden. Lässt man die Baukosten außer Acht, sind wir heute in der Lage, jeden Altbau zu sanieren und technisch auf den neuesten Stand zu bringen. In über 30 Jahren hat die Bauindustrie den Markt für Sanierung entwickelt und ausgebaut, so dass aus konstruktiven und technischen Aspekten eine Umnutzung von Bürohausflächen in Wohnungsbau (fast) ohne Einschränkung möglich ist.

Mit den neuen innerstädtischen Wohnungen wird in der Regel eine Mittel- und Oberschicht angesprochen, von der man annimmt, dass sie die Innenstädte belebt und damit auch in Einzelhandel und Gastronomie zusätzliche Arbeitsplätze schafft.

### FESTSTELLUNGEN

1. Die „technische“ Machbarkeit einer Umnutzung zu Wohnen ist grundsätzlich in jedem Gebäude gegeben.
2. Prüfung der rechtlichen Voraussetzungen, welche Nutzung genehmigungsfähig ist. Oft ist die Stadt bereit, ein entsprechendes Vorhaben zur Umnutzung zu Wohnen gegebenenfalls mit Ausnahmeregelungen zu stützen.
3. Aufgrund von unterschiedlichen Interessenlagen, aber auch der Unterschiedlichkeit der Objekte hinsichtlich Alter, Erhaltungszustand und Lage gibt es keinen „Königsweg“ der Entscheidung. Abriss, Bestandsnutzung ohne grö-

ßere Eingriffe („Refurbishment“), grundlegende Erneuerung als Bürohaus oder Umnutzung zum Wohnhaus sind Ergebnis eines offenen Entscheidungsprozesses.

Die Interessen von Stadtpolitik und Öffentlichkeit decken sich insoweit, dass innerstädtisches Wohnen begrüßt, teilweise gar gefördert wird („Belebung der Innenstadt“).

Die Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum ist generell vorhanden, hängt jedoch entscheidend von der Macrolage (Stadt) und Microlage (Stadtteil, Straße) des Objektes ab. Die Zahl der für diesen Umnutzungs-Markt verfügbaren Immobilien wird als Folge der Finanzkrise und der zunehmenden Unabhängigkeit der Firmen von einem bestimmten Standort in Zukunft steigen.

Die Baukennzahlen zeigen, dass die Baukosten eines grundlegenden Umbaus mit energetischer Modernisierung unter denen eines Neubaus liegen.

## DIE „TECHNISCHE“ MACHBARKEIT EINER UMNUTZUNG ZU WOHNEN IST GRUNDSÄTZLICH IN JEDEM GEBÄUDE GEGEBEN.



Bestand: Bebelallee



Redevelopment: Bebelallee

Selbst bei gleichen Baukosten von Redevelopment und Neubau stellt sich das Redevelopment in der Regel finanziell günstiger, weil

- die Abrisskosten entfallen;
- sich die Bauzeit verkürzt und damit die Finanzierungskosten sinken;
- die Grundstücksausnutzung Bestandsschutz genießt, selbst wenn aktuelles Baurecht eine geringere Ausnutzung vorgibt.

#### **FORDERUNGEN**

Ökonomische und baurechtliche Voraussetzungen für eine erfolgreiche Umnutzung sind der Bestandsschutz des Gebäudevolumens und die Lösung des Mehrwertsteuerproblems bzw. anderer Förderinstrumente als Ausgleich. Die Nachverdichtung bestimmter innerstädtischer Lagen und damit die Erhöhung der städtischen Dichte ist ein zusätzliches, der Stadt zur Verfügung stehendes Instrument, die Um-

nutzung zu Wohnungen anzuregen, weil man sie so ökonomisch attraktiv machen kann.

Die ökologische Gesamtrechnung ist eindeutig: Die Weiternutzung einer innerstädtischen Immobilie macht auch bei großem Umbauebedarf Sinn.

Davon unberührt sind Fragen der Vermarktbarkeit von Wohnungen oder der Bereitschaft des Eigentümers, sich mit dem Thema „Wohnen“ zu beschäftigen.



Carsten Venus  
Geschäftsführer  
blauraum architekten  
Paul-Neumann-Platz 5  
22765 Hamburg  
Tel.: +49 (0)40 4191669-10  
office@blauraum.eu  
www.blauraum.eu

# ÖKONOMIE MIT SOZIALEN UND ÖKOLOGISCHEN FAKTOREN

A: CHRISTIAN WETZEL  
F: CALCON DEUTSCHLAND AG

*Großsiedlungen der 70er Jahre sind eine besondere städtebauliche und sozialpolitische Herausforderung. Ein Modellprojekt in Frankfurt am Main belegt, dass man sich der ökologischen und soziokulturellen Verantwortung nicht so leicht entziehen kann, zumindest nicht unter dem Deckmantel mangelnder Wirtschaftlichkeit.*



Abb. 1: Lageplan der Heinrich-Lübke-Siedlung © Speer & Partner

Zu Beginn ihrer dritten Amtszeit rief Oberbürgermeisterin Petra Roth ein langfristiges Konzept für die Entwicklung der Metropole Frankfurt am Main bis 2030 ins Leben. Unter Federführung der Architekten Albert Speer & Partner wurden, gemeinsam mit 130 Experten aus Politik, Wirtschaft und Kultur, in der Studie „Frankfurt für Alle“ Anregungen für die Region erarbeitet. Ein Kernthema, der nachhaltige Städtebau, mündete konkret in den Beschluss, die Heinrich-Lübke-Siedlung in Frankfurt Praun-

heim zu einem nachhaltigen Modellquartier zu entwickeln. Ein politisches Vorzeige-Projekt mit bis dato keinerlei vergleichbaren Anforderungen wurde verabschiedet.

Ein couragiertes Vorhaben, denn nicht einen Neubau nach aktuellen ökologischen Standards auf der grünen Wiese galt es zu betrachten, sondern eine 70er-Jahre-Großsiedlung, die mit einer Fläche von insgesamt 68.500m<sup>2</sup> fast schon komplett das Quartier Praunheim am Stadtrand Frankfurts bildet und dabei als

Wohnraum mit sozialer Bindung gilt, sollte den Ansprüchen des Nachhaltigen Bauens gerecht werden.

In der Heinrich-Lübke-Siedlung, die von 1977 bis 1982 von der städtischen Wohnungsbau-Gesellschaft ABG Frankfurt Holding gebaut wurde, leben heute rund 2.000 Menschen in 600 Geschosswohnungen.

Die vorhandenen Standortvorteile, wie die grüne Lage am Stadtrand mit direkter U-Bahn-Anbindung in die Innenstadt sowie die großzügigen,



Abb. 2: Fassade in der Heinrich-Lübke-Siedlung

autofreien Außenflächen, werden augenscheinlich durch triste Waschbetonfassaden mit kleinen Fenstern in typischer Plattenbauweise und standardisierten Balkoneinfassungen aus Beton überschattet.

Mögliche Probleme während einer mehrstufigen und langen Sanierungsphase, unter anderem resultierend aus einer Bewohnerschaft mit ungleicher Altersstruktur und unterschiedlichem kulturellen Hintergrund, mussten analysiert werden.

*Entscheidend jedoch: Vor Verabschiedung dieser gewaltigen Kapitalaufwendung musste das enorme Investitionsrisiko, welches der Bestand selbst in sich birgt, eindeutig hinterfragt werden. Ein Bestand mit einer bereits oberflächlich nicht zeitgemäß wirkenden Bausubstanz hat das Potential für kostspielige Überraschungen im Millionenbereich und gleicht damit einer Wundertüte, die keiner mag, vor allem nicht, wenn es sich um ein öffentlich auserkorenes Modellprojekt handelt.*

Dass die ABG Frankfurt Holding mit einem Gesamtbestand von über 50.000 Wohnungen derartigen Überraschungen keinen Platz einräumt, ist auch ein Grund für den stetig wachsenden Erfolg des Unternehmens. Seit 2005 arbeitet die ABG mit dem Bestandsmanagementsystem epiqr® der Münchner Unternehmensgruppe CalCon, einem Spin-off des Fraunhofer-Instituts für Bauphysik.

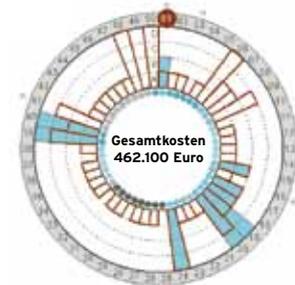
Von der objektiven Bestandserfassung zur unternehmensspezifischen Maßnahmen- und Investitionsplanung verschiedenster Szenarien verbindet die Softwarelösung epiqr® zusammengehörige Prozesse.

Dabei steht eine effiziente Vorgehensweise zur Berechnung planungssicherer Ergebnisse im Vordergrund, und mehr als 100 Millionen m<sup>2</sup> mittels epiqr® erfasste Brutto-Geschoss-Fläche (BGF) sprechen für die marktgerechten Attribute des Verfahrens.

Die Erfassung und Beurteilung der Objektqualität

## EPIQR®-SZENARIENVERGLEICH

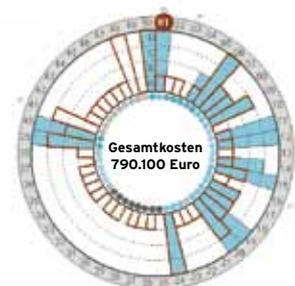
Szenario: 2-K



✓ Begehung  
✓ Makroelemente

■ Begehung  
■ mehrere Typen

Szenario: 3-K



✓ Begehung  
✓ Makroelemente

■ Begehung  
■ mehrere Typen

Abb. 3: epiqr®-Szenarienvergleich: konventionelle Modernisierung vs. nachhaltige Modernisierung © CalCon

erfolgt nach standardisierten Bewertungsrichtlinien, dabei werden nur die kostenintensivsten Bauteile berücksichtigt. Nach Eingabe weniger geometrischer Grunddaten und der Bauteilbewertung berechnet epiqr® durch die Nutzung statistischer Bezüge und Rechenalgorithmen automatisch die restlichen spezifischen Massen. Im Anschluss daran ermittelt die hinterlegte Maßnahmen- und Kostendatenbank schnell und effizient eine verlässliche Planungsgrundlage. Bereits nach der Bestandserfassung liegt für jedes Gebäude ein unabhängiger und vergleichbarer Kostenkennwert zum Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf vor.

Im Rahmen des Projekts Heinrich-Lübke-Siedlung wurde die CalCon gemeinsam mit dem Fraunhofer-Institut für Bauphysik beauftragt, Vergleichsstudien hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit nachhaltiger Modernisierungskonzepte zu erstellen.



Abb. 4: Planskizze der Heinrich-Lübke-Siedlung © Speer &amp; Partner

Da in dieser Projektphase alle vorhandenen Nachhaltigkeitsuntersuchungen ausschließlich auf Büro Neubauten ausgelegt waren, erarbeiteten die CalCon und das Fraunhofer IBP zunächst Kriterien einer vereinfachten Nachhaltigkeitsanalyse für Wohnimmobilien im Bestand.

Anschließend wurden für die Untersuchung zwei Gebäude mit je einer exemplarischen Wohnung pro Objekt erfasst und analysiert. Die Begehung zeigte, dass die energetische Qualität der Gebäudehülle unzureichend ist und sowohl Konsequenzen für den Feuchteschutz als auch für den thermischen Komfort der Bewohner mit sich bringt. Schwerwiegende bauphysikalische Mängel wurden nicht festgestellt. Danach entwickelten die Ingenieure der CalCon zwei grundlegende Planungsvarianten in epiqr®. Das erste Szenario entsprach einer konventionellen energetischen Modernisierung des Objekts. Dabei wurde vor allem eine energetische Verbesserung der Gebäudehülle berücksichtigt sowie eine Erneuerung der Wohnungseingangstüren und des Aufzugs.

Als zweite Variante wurde das Szenario einer nachhaltigen Modernisierung geplant, hier wurden über die Maßnahmen einer energetischen Modernisierung hinaus größere Aufwendungen für die Außenanlagen, ein Zuschlag

für eine ökologisch günstige Dämmung, das Anbringen einer Rampe im Fahrradkeller, hochwertigere Anstriche im Treppenhaus und das Anbringen von Sonnenschutz an allen Fenstern vorgesehen.

*Ein erster Szenarienvergleich zeigte, dass eine nachhaltige Modernisierung im Vergleich zu einer konventionellen Modernisierung mit nur unwesentlich höheren Kosten umsetzbar ist und dadurch der Mehraufwand vertretbar ist (siehe Abb. 3).*

Schnell wurde auch klar, dass ein Großteil der erzielbaren Effekte im Sinne der Nachhaltigkeit nicht durch technische Maßnahmen, sondern durch entsprechende Einflussnahme auf das Nutzerverhalten erreichbar ist. Die Maßnahmen im soziokulturellen Bereich erhöhten die Kosten für eine Modernisierung nur geringfügig. Jedoch gerade die soziokulturellen Aspekte sollten in der weiteren Planung im Fokus stehen, um den Anforderungen an eine nachhaltige Modernisierung gerecht zu werden.

*Mit dem Ziel, aus verschiedenen Varianten die ökologisch und ökonomisch nachhaltig optimale Variante weiter einzuzugrenzen, wurde*

*im Zuge der Analyse der gesamte Lebenszyklus betrachtet. Es fand sowohl eine Lebenszykluskostenanalyse (LCC) als auch eine Ökobilanzierung (LCA) der vier Varianten „Notinstandhaltung“, „Planinstandhaltung“, „Modernisierung“ sowie „Abbruch und Neubau“ statt. Als Betrachtungszeitraum wurde für beide Vergleiche 50 Jahre gewählt.*

Die Lebenszykluskostenanalyse (LCC) ist ein Instrument zur Kostenkontrolle durch alle Lebensphasen eines Gebäudes. Die Anwendung der LCC auf Immobilien wird mittlerweile nicht nur in der theoretischen Analyse, wie z. B. im Risikomanagement, sondern auch in der Praxis zwecks ganzheitlicher Betrachtung der Wirtschaftlichkeit eingesetzt. Im Rahmen einer LCC-Analyse werden die Nutzungskosten (Betriebskosten und Instandhaltungsaufwendungen) sowie die Kosten aus dem End-of-Life (Rückbau, Wiederverwertung etc.) eines Gebäudes in gleichbedeutendem Maß wie die Herstellungskosten untersucht. Somit können die Maßnahmenvorschläge tatsächlich wirtschaftlich sinnvoll validiert werden.

Da die Lebenszykluskostenanalyse in der Projektphase bisher ausschließlich bei Neubauten Verwendung fand, entwickelte die CalCon mit

## LEBENSZYKLUSKOSTEN (EUR)

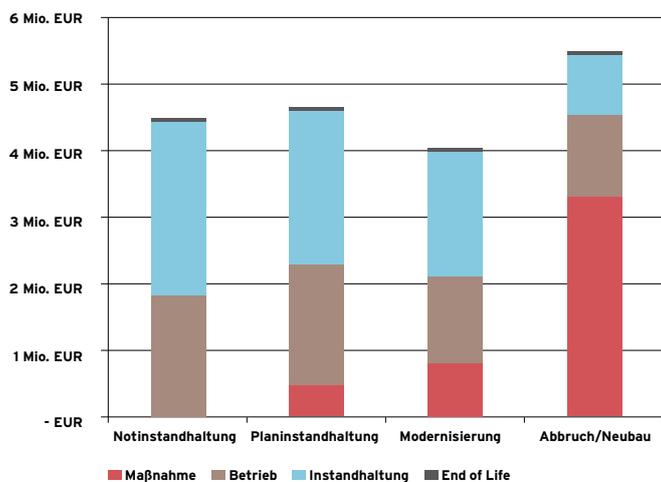


Abb. 5: Variantenvergleich in der Lebenszykluskostenanalyse © CalCon

## TREIBHAUSPOTENTIAL (GWP 100)

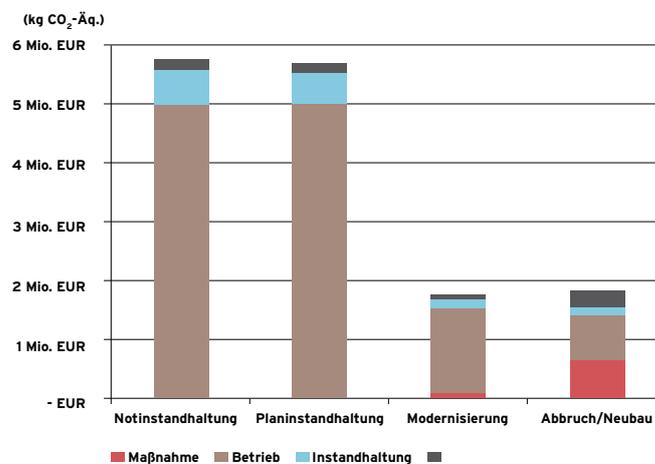


Abb. 6: Ökobilanzierung Treibhauspotential (GWP100) © CalCon

dem Ingenieurbüro Trinius eine adäquate Methode, Bestandsimmobilien nach der LCC-Vorgehensweise zu betrachten.

Da bei Bestandsgebäuden die ursprünglichen Herstellungskosten keinen Einflussfaktor bei der Entscheidung für eine künftig durchzuführende Maßnahme darstellen, wurden nur die Kosten für eine heute anfallende Maßnahme, die Betriebskosten und die Instandhaltungs-, sowie die Kosten des Abbruchs/Rückbaus (End-of-Life) als maßgebende Größen bewertet. Auch dieses Ergebnis bestärkte den Schritt zu einer nachhaltigen Modernisierung, denn auf den gesamten Lebenszyklus betrachtet gewann die Variante eindeutig vor der Notinstandhaltung und der Planinstandhaltung und war wesentlich wirtschaftlicher als das Szenario „Abbruch und Neubau“ (siehe Abb. 5).

Dass Nachhaltigkeit im Bau mehr beinhalten muss als lediglich eine energetische Sanierung, erzielt z.B. durch das Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems, liegt auf der Hand. Das Ergebnis der durchgeführten Ökobilanzierung zeigte aber, in welchem Maße ein Wärmedämmverbundsystem bei einem typischen 70er-Jahre-Gebäude zur Nachhaltigkeit beitragen kann (Variante „Modernisierung“).

Bei der Ökobilanz werden Umweltwirkungen, welche bei der Herstellung, während der Nutzung und bei der Entsorgung (End of Life) von Produkten (Baustoffe) und Produktsystemen (Gebäude) verursacht werden, betrachtet.

Emissionen (z.B. CO<sub>2</sub>, CH<sub>4</sub> etc.) werden ihrer potenziellen Wirkung auf die Umwelt entsprechend in Wirkungskategorien (z.B. Treibhauspotential) zusammengefasst. Für die Nachhaltigkeitsanalyse der Heinrich-Lübke-Siedlung wurde unter anderem die Wirkungskategorie Treibhauspotential (GWP100) untersucht.

Wird das Treibhauspotential betrachtet, ist ersichtlich, dass der Wärmebedarf in der Nutzungsphase (Betrieb des Gebäudes) für die Varianten „Notinstandhaltung“ und „Planinstandhaltung“ ausschlaggebend ist. Weiter konnte festgestellt werden, dass die Aufwendungen für die Instandhaltung und das End-of-life gering sind. Im Vergleich der Varianten „Modernisierung“ und „Abbruch und Neubau“ ergab sich ein relatives Gleichgewicht der CO<sub>2</sub>-Anteile (siehe Abb. 6).

Im Endergebnis soll die energetische Sanierung den CO<sub>2</sub>-Ausstoß der Siedlung sogar um mehr als 90 Prozent senken.

Bis 2012 soll das Projekt abgeschlossen, die Heinrich-Lübke-Siedlung ein nachhaltiges Modellquartier sein. Von Anbeginn waren die Mieter in die Planung der Umgestaltung eingebunden - so wurden etliche Hofgespräche geführt, ein offizielles Informationsbüro wurde auf dem Gelände eröffnet und auch die infrastrukturellen Elemente, wie das Einkaufszentrum und die Parkgaragen, werden zeitgemäßer und freundlicher gestaltet.

Das Projekt beweist, die ABG Frankfurt Holding hat alles richtig gemacht, und dies weit über die Grenzen Frankfurts hinaus.

Denn die geleistete Entwicklungsarbeit zur Kalkulierbarkeit der Nachhaltigkeitsinvestition Heinrich-Lübke-Siedlung war für das immobilienwirtschaftliche Beratungs- und Softwarehaus CalCon der Grundstein zur Entwicklung einer vereinfachten Nachhaltigkeitsanalyse für den Bestand.

Das Werkzeug eqiqr® NC (Nachhaltigkeits-Check) arbeitet zeit- und kosteneffizient nach bewährter eqiqr®-Systematik und bezieht alle relevanten Säulen und Indikatoren der Nachhaltigkeit in die Berechnung mit ein. Das Tool bietet sichere Antworten auf die Frage, wo und wie viel in den Gebäudebestand investiert werden muss, um einen gewünschten Grad an Nachhaltigkeit zu erreichen.

Der Nachhaltigkeits-Check bringt Licht ins Dunkle jenseits von Leuchtturmprojekten, denn im Bestand liegt das größte Potential des nachhaltigen Bauens.



Christian Wetzel  
Vorstandsvorsitzender  
CalCon Deutschland AG  
Goethestraße 74  
80336 München  
Tel.: +49 (0)89 552698-0  
Fax: +49 (0)89 552698-10  
c.wetzel@calcon.de



Innenansicht Übernahmestand Mai 2009  
Außenansicht Übernahmestand Mai 2009 (Bild rechts)



# GREEN LIVING HOLZHAUSEN – REDEVELOPMENT EINES UNGENUTZTEN VERWALTUNGSGBÄUDES

A: THOMAS DORANT  
F: DIH DEUTSCHE WOHNWERTE GMBH & CO. KG

*Im beliebten Frankfurter Holzhausenviertel wandelte die DIH Deutsche Wohnwerte GmbH & Co. KG den Gebäudekomplex auf dem Grundstück der Eyseneckstraße / Ecke Voelckerstraße von einem ehemaligen Verwaltungsgebäude zu modernen Wohnungen um. Der Komplex, der 1956 vom Verband der Deutschen Rentenversicherungsträger errichtet und in 1972 und 1984 jeweils entlang der Voelckerstraße erweitert und mehrfach aufgestockt wurde, bietet nun als Wohnimmobilie rund 4.330 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche.*

Der Weg der Revitalisierung des Gebäudes wurde bewusst gewählt, da mit einem Abriss und Neubau auf dem Grundstücksareal die Ausnutzung wesentlich reduziert und somit die Wirtschaftlichkeit nicht gegeben gewesen wäre. Zum Beispiel verfügt die Bestandsimmobilie über bis zu sechs Vollgeschosse und opulente Raumhöhen von bis zu 3,50 Meter, die bei einem Abriss und Neubau nur noch als dreigeschossige Bebauung mit wesentlich niedrigeren Deckenhöhen genehmigt worden wäre. Als besonders herausfordernd beim Redevlopment zu einem gehobenen Wohnungsbau zeigten sich vor allem die Bereiche Statik, Schallschutz sowie Brandschutz. Insbesondere die Tatsache, dass aufgrund der unterschiedlichen Baujahrzehnte verschiedenartige Bauweisen und Bauelemente vorzufinden waren, ermöglichte oftmals nicht die rechnerische Herleitung notwendiger Kennzahlen. Daher mussten beispielsweise bereits während der Bauvorbereitungsphase sogenannte Proberäume im Gebäude eingerichtet werden, die den Endausbau simulierten und so entsprechende Messungen durchführbar machten. Neben den bautechnischen Problemstellungen ergaben sich auch neue Herausforderungen an das Wohnungsgemeinde und die Grundrissgestaltung. Da die Gebäudetiefen von Büro- und Wohngebäuden typbedingt unterschiedlich sind, war bei der Umwandlung besonderes Augenmerk auf die Raumökonomie zu legen.



Außenansicht Green Living Holzhausen

Diese war letztlich durch die Realisierung großzügiger Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen 115 m<sup>2</sup> und 404 m<sup>2</sup> möglich. Hierzu wurde das Gebäude zunächst vollständig entkernt. Entsprechend den Anforderungen an ein modernes Wohngebäude wurden neue Aufzugsanlagen und ein neues Treppenhaus eingebaut. So entstand im Altbau gleichsam ein Neubau. Das Architekturbüro Kuhlmann und Partner aus Heidelberg teilte den Baukörper in unterschiedliche Wohnungstypen auf: In den unteren Etagen entstanden über drei Geschosse insgesamt sechs Townhäuser und Maisonettewohnungen, die jeweils einen privaten Garten besitzen. Darüber befinden sich großzügige lichtdurchflutete Etagenwohnungen mit großen, offenen Balkonen mitten im Grün von Baumwipfeln. Im Dachgeschoss runden Penthousewohnungen mit Zugängen zu privaten, großflächigen Dachterrassen und einem atemberaubenden Blick auf die Skyline von Frankfurt das Angebot ab. Die ursprünglich durch die gewerbliche Nutzung geprägte Fassade wurde durch angehängte Balkone und bodentiefe Fenster aufgelöst. Diese und die zahlreichen Freibereiche garantieren ein helles, freundliches und naturverbundenes Wohnen. Transparenz und Helligkeit kennzeichnen auch das Wohngefühl im Inneren: Die Bereiche zwischen Wohnen, Küche und Essen oder zwischen Schlafen und Masterbad können durchgängig gestaltet werden. Durch die offenen Raumlösungen bei Raumhöhen von bis zu 3,50 Meter, die bei einem Neubau in der Regel nicht vorkommen, ergibt sich ein Gefühl von Weite und Offenheit. Und dies insbesondere in den oberen Etagen mit dem Skyline-Blick.



Innenhofansicht Green Living Holzhausen

Alle Wohneinheiten sind nach Süden oder Westen ausgerichtet.

Um dem gehobenen Anspruch an Ästhetik und Wertigkeit nachzukommen, wurde das auf Innenraumgestaltung spezialisierte Frankfurter Architekturbüro Hollin+Radoske ins Boot geholt. In dieser Zusammenarbeit erhielten die Grundrisse und insbesondere die Tageslicht-Masterbäder mit exklusiver Sanitärausstattung den letzten Feinschliff. Die Eingangsbereiche, Treppenhäuser und die Tiefgarage wurden mit einem künstlerischen Farb- und Beleuchtungskonzept aufgewertet. Nichts erinnert mehr an das einstige Verwaltungsgebäude.

Auch das Thema Energie musste bei der Revitalisierung des Gebäudes neu gedacht werden und bedingte Anpassungen an die heutigen Bedürfnisse zur Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Neben einer hochwertigen Wärmedämmung der Gebäudehülle sorgt der Einsatz moderner Haustechnik mit energieeffizienten Wärmepumpen in Verbindung mit einer modernen Gas-Brennwertanlage beim Projekt dafür, dass die Anforderungen der EnEV 2009 für Bestandsgebäude eingehalten wurden.

Bei den Kostenbudgets sind in den Details große Differenzen zwischen Neubau und Revitalisierung festzustellen, die sich aber im Ergebnis oftmals wieder angleichen. Dem Vorteil, schon

über einen Rohbau zu verfügen, steht der Nachteil der aufwendigen Erschließung und Komplexität bei größeren Objekten gegenüber. Spart man zum Beispiel die Kosten für den Erdaushub und Teile des Rohbaus, so sind auf der anderen Seite erhöhte Kosten für teurere Bauelemente anzusetzen, die das Tragwerk und den Schallschutz des Gebäudes berücksichtigen. Bauen im Bestand bedingt im Vorfeld eine intensive Auseinandersetzung mit dem Gebäude, aber auch die Flexibilität, notwendige Entscheidungen und Anpassungen während der Bauphase zu treffen. Dies setzt unbedingt voraus, ein erfahrenes und professionelles Projektteam in der Verantwortung zu haben.

Gleiches gilt für die Terminbudgets. Gut ein Jahr dauerte aufgrund der Komplexität des Projektes die Abstimmung mit dem Frankfurter Bauamt – deutlich länger als bei Neubauprojekten vergleichbarer Größe. Dabei wurde seitens des Frankfurter Bauamtes aktiv beraten und mit Ausnutzung von Beurteilungs- und Ermessensspielräumen positiv unterstützt, wie dies die Stadtverordnetenversammlung bereits im November 2005 für die Umwandlung von Büro- in Wohnflächen beschlossen hatte. Natürlich musste aber auch um einiges gerungen werden: zum Beispiel um die Größe der Balkone und die Dachaufstockung. Nicht alle Wünsche konnten umgesetzt werden. Auf der anderen Seite verkürzte sich die Bauphase erheblich, da der zeitliche Aufwand für den Bau von Tiefgarage und Rohbau entfiel.

Gerade in den Großstädten wie Frankfurt, Stuttgart oder München ist die Revitalisierung von Bestandsgebäuden aus einer gewerblichen in eine wohnwirtschaftliche Nutzung ein interessantes und spannendes Projektentwicklungsmodell, durch welches man vor allem in ausgezeichneten innerstädtischen Lagen einzigartige Wohnerlebnisse mit einem ganz besonderen Flair schaffen kann.



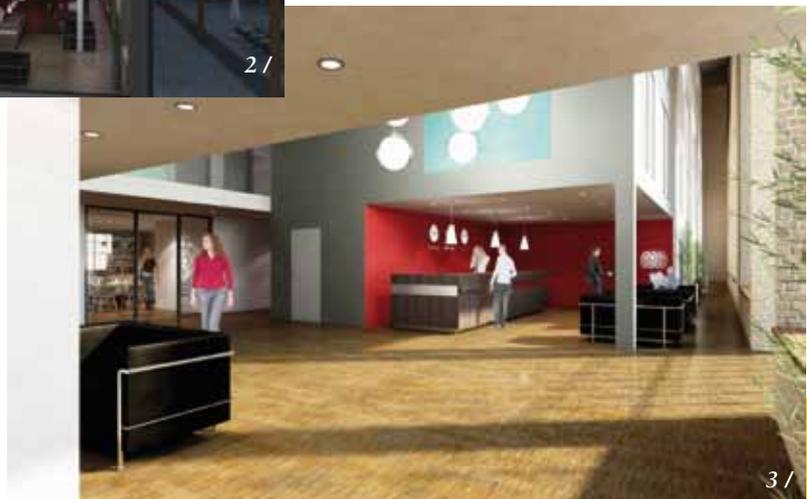
Thomas Dorant  
Geschäftsführer  
DIH Deutsche Wohnwerte GmbH  
& Co. KG  
Heinrich-Fuchs-Straße 94  
69126 Heidelberg  
Tel.: +49 (0)6221 502989-22  
Fax: +49 (0)6221 502989-72  
t.dorant@deutschewohnwerte.de

# REVITALISIERUNG EINER INDUSTRIEIMMOBILIE ZU EINEM DESIGN-HOTEL

A: CARL OTTO STINGLWAGNER FRICS  
F: STIWA IMMOBILIENMANAGEMENT &  
CONSULTING CHARTERED SURVEYORS GMBH



1 / Die Augsburger Kammgarnspinnerei  
2 / Visualisierung des künftigen Boutique-Hotels  
3 / Visualisierung der Lobby



Neben Trier und Kempten gehört das 2000 Jahre alte Augsburg zu den ältesten Städten Deutschlands. Durch ein umfangreiches Angebot an Kunst und Kultur sowie eine langjährige Geschichte war die Stadt seit jeher ein wichtiges Kultur- und Handelszentrum in Süddeutschland. Die berühmte Fuggerei ist ein Zeugnis dieser Blütezeit. Augsburg war lange ein bedeutendes Zentrum der Textilindustrie. Die Augsburger Kammgarnspinnerei (kurz AKS), gegründet 1836, war eines der ehemaligen Textilunternehmen im Augsburger Textilverviertel. Das 13 ha große Werksgelände lag zwischen Prinzstraße, Schäfflerbachstraße und Provinstraße. In den 90ern war die AKS wie die meisten Textilunternehmen der fortschreitenden Globalisierung und der damit verbundenen Konkurrenz aus Billiglohnländern nicht mehr gewachsen. 2002 wurde die Spinnerei eingestellt, 2004 auch die Färberei und die Pforten wurden endgültig geschlossen. Das Gelände verwaiste, bis 2008 private Investoren mit Hilfe des von der Stadt Augsburg aufgelegten Förderprogramms „Stadtumbau West“ begannen, das gesamte historische Textilverviertel in ein neues Stadtquartier umzuwandeln. Geplant sind Stadtwohnungen und Einfamilienhäuser, Studentenapartments, Büros, Nahversorger und kleinere Ladeneinheiten sowie ein Konzept für betreutes Wohnen. Durch die Neuerschließung hofft die Stadt Augsburg, den gehobenen Mittelstand für qualitativ hochwertige Eigenheime zu gewinnen und durch Stadtnähe und Grünflächen ein lebendiges Stadtviertel zu schaffen. Das Quartier wird auch in Zukunft dominiert durch bekannte Industriedenkmäler, wie das „Fabrikschloss“

(heutige Nutzung Büro und Einzelhandel), den „Glaspalast“ (Zentrum für Kunst, Kultur und Wirtschaft in Augsburg) oder das Sortiergebäude in Form einer Basilika, in dem sich seit 2010 das Staatliche Textil- und Industriemuseum (tim) befindet.

Dominantes Gebäude der Kammgarnspinnerei und weithin sichtbar ist das „Neue Kesselhaus“ mit Firmenschriftzug und einem 70 Meter hohen Fabrikschlot, das noch auf eine Nachnutzung wartet. Das gesamte Gebäude steht unter Denkmalschutz, d.h. sämtliche Planungen müssen mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmt werden. Umnutzungen von Industriegebäuden funktionieren selten, häufig war die Erstnutzung zu speziell. Dies gilt auch in diesem Fall: Im Dampfkesselhaus stehen riesige Heizkessel, im Turbinenraum müssen die Turbinen und Schaltanlagen erhalten werden. In der Regel werden derartige Immobilien für museale Zwecke oder als Veranstaltungs- und Eventfläche genutzt. In diesem Fall hatte eine Architekturstudentin eine Planung für ein Hotel entwickelt und der Eigentümer nahm die Idee auf und beauftragte STIWA mit einer Machbarkeitsanalyse.

STIWA kam zu dem Ergebnis, dass sich der Standort aufgrund der Nähe zur historischen Innenstadt, der guten Verkehrsanbindung und des direkten Umfeldes für ein Hotel eignet. Wesentlich war in diesem Fall die Untersuchung, ob sich die Immobilie sinnvoll in ein Hotel umbauen lässt. Die Grundidee war dabei eine Haus-in-Haus-Lösung, die ein komplett neues Gebäude in der Hülle des Kesselhauses vorsieht. Dabei kam es in den zahlreichen Planungsvarianten darauf an, ob durch Fenster und großflächige Oberlichter im Dachbereich ausreichend Tageslicht in das Gebäude gebracht werden kann.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren wurde ein modernes Boutique-Hotel in der 4-Sterne-Kategorie empfohlen. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten ergibt sich für das Projekt eine Zimmergröße zwischen 22 m<sup>2</sup> und 30 m<sup>2</sup> sowie eine Gesamtkapazität von 105 Zimmern. Die Hotelkonzeption orientiert sich an den Anforderungen nationaler und internationaler Betreiber. In der Gestaltung wird die historische Bausubstanz modern interpretiert, um den

besonderen Charme des Gebäudes zu betonen und hervorzuheben. Historische Komponenten, wie beispielsweise die Dampfkessel und Trafoanlagen, werden bewusst in das Hotelkonzept einbezogen. So wird ein Konferenzraum in Form eines Glaskubus in den gewaltigen Dampfkesselraum gestellt. Ein gläserner Aufzug verbindet die öffentlichen Bereiche mit den Zimmeretagen. In den Trafoforum wird ein Restaurant mit Bar integriert.

Diese Kombination aus Historie und modernem Design macht den Reiz und den USP dieser Hotelimmobilie aus und wird nach unserer Einschätzung dazu führen, dass die Auslastung des Hotels über den in Augsburg üblichen Werten liegen wird.

Um auch akzeptable Werte in Bezug auf die Flächenökonomie zu erreichen, wurde wie bei Boutique-Hotels üblich auf sonstige Angebote verzichtet, allerdings ist das Hotel direkt angebunden an die Szenegastronomie und Bar im ehemaligen Trafoforum, auch ein fremdbetriebenes Fitness- und Wellness-Zentrum konnte im Gebäude untergebracht werden.

In einem strukturierten Auswahlverfahren gelang es Hotelbetreiber zu finden, die über die Kompetenz und das Image verfügen, Zimmerpreis und die Belegung des Hotels zu maximieren, und die bereit sind, einen Pachtvertrag abzuschließen. Zusätzlich können Investoren die Denkmal-AfA in Anspruch nehmen. Der Bauantrag wurde bereits eingereicht, auch der Betreibervertrag wird noch dieses Jahr abgeschlossen, sodass nach fast zwei Jahren Vorbereitungszeit zu Beginn des kommenden Jahres mit den Umbauarbeiten begonnen werden kann. Die Eröffnung ist für Herbst 2013 geplant.



Carl Otto Stinglwagner FRICS  
Geschäftsführender Gesellschafter  
STIWA Immobilienmanagement &  
Consulting Chartered Surveyors  
GmbH  
Keltnering 17  
82041 Oberhaching  
Tel.: +49 (0)89 666681-0  
Fax: +49 (0)89 666681-55  
stinglwagner@stiwa.de

# IM GESPRÄCH MIT PROF. DR. TOBIAS JUST

---

A: JÖRG LAMMERSEN  
F: DR. BARBARA HERMES, IRE|BS THOMAS PLETTENBERG



**LAMMERSEN:** *Sehr geehrter Herr Professor Just, Sie waren Leiter des Branchen- und Immobilienmarktresearch der Deutschen Bank. Seit dem 1. November sind Sie neuer Geschäftsführer und Wissenschaftlicher Leiter der IRE/BS Immobilienakademie. Ich möchte Ihnen im Namen von IMMOEBS hierzu recht herzlich gratulieren. Mit welcher Motivation und welchen Zielen sind Sie an die Immobilienakademie gekommen? Hatten Sie bereits früher eine Verbindung zur IRE/BS bzw. zur immobilienwirtschaftlichen Aus- und Weiterbildung?*

**JUST:** Herzlichen Dank für die Gratulation. Ich freue mich sehr auf die neue Arbeit an der IRE|BS Immobilienakademie. Da ich seit über sieben Jahren an der Akademie unterrichte, kannte ich nicht nur das angenehme Arbeitsumfeld und viele meiner neuen Kollegen, sondern war mir des großen Erbes, das Professor Schulte hinterlässt, voll bewusst. Mein erstes Ziel ist es also zunächst einmal, das hohe Ausbildungsniveau zu gewährleisten und den Stamm der motivierten Dozenten nach dem Wechsel in der Geschäftsführung zu erhalten. Natürlich gilt es auch weiterhin, die Ausbildungsinhalte und -schwerpunkte permanent auf dem neuesten Stand der Forschung zu halten. Dafür werden wir die exzellenten Kontakte zum IRE|BS Immobilieninstitut der Universität Regensburg nutzen, immerhin steht uns hier Europas größtes Zentrum für Immobilienforschung zur Seite. Von diesen Synergien können unsere Studierenden sehr profitieren.

---

**„MEIN ERSTES ZIEL IST ES ALSO ZUNÄCHST EINMAL, DAS HOHE AUSBILDUNGSNIVEAU ZU GEWÄHRLEISTEN UND DEN STAMM DER MOTIVierten DOZENTEN NACH DEM WECHSEL IN DER GESCHÄFTSFÜHRUNG ZU ERHALTEN.“**

---

**LAMMERSEN:** *Sie treten die Nachfolge von Karl-Werner Schulte und seiner Frau Gisela Schulte-Daxböck an, die die Immobilienakademie 1990 gegründet und bis vor kurzem geleitet haben. Wie bewerten Sie das Lebenswerk des Ehepaars Schulte? Wo werden Sie in Ihrer Funktion nahtlos anschließen und wo werden Sie versuchen, neue Akzente zu setzen?*

**JUST:** Jeder, der Professor Schulte und seine Frau kennt, weiß, dass es für ein Rühmen ihres Lebenswerkes noch viel zu früh ist. Eines ist jedoch sicher: Ohne ihn und seine Frau hätte die deutsche Immobilienwirtschaft und vor allem die deutsche Immobilienforschung nicht diese dynamische Entwicklung der letzten zwei Jahrzehnte genommen. Professor Schulte hat die Aus- und Weiterbildung in Deutschland geprägt, internationale Immobiliennetzwerke etabliert und gefestigt. Er hat zahllose unternehmerische und akademische Talente gefördert und gefördert. Alle Fäden seines Netzwerkes aufzunehmen, wird sehr anspruchsvoll sein. Wo werden Markus Amon und ich neue Akzente setzen? In der Weiterbildung möchten wir stärker auf die Aktivierung der Studierenden setzen. Eine Akademie lebt vom Austausch der Studierenden und Lehrenden. Gleichzeitig möchten wir mit der Akademie einen intensiveren Dialog mit der Öffentlichkeit führen. Dafür werden wir stärker auf Online-Medien setzen. Schließlich möchten wir etwas mehr Raum für das „I“ in IRE|BS bieten, denn viele Marktakteure müssen sich in den nächsten Jahren stärker internationalisieren. Wir möchten sie hierfür noch besser vorbereiten. Wichtig ist uns aber, dass wir mit diesen Akzenten die zentralen Elemente der Akademie nicht auf den Kopf stellen. Unsere fünf Grundsätze der IRE|BS Immobilienakademie bleiben natürlich erhalten: Praxisbezug, Interdisziplinarität, Lerneffizienz, Internationalität und Universitätsniveau.



**LAMMERSEN:** *Sie wurden zudem zum Professor an der Universität Regensburg ernannt und haben den neu eingerichteten Lehrstuhl für Immobilienwirtschaft am IRE/BS Institut für Immobilienwirtschaft übernommen. Was begeistert Sie an der immobilienwirtschaftlichen Forschung und Lehre?*

**JUST:** Als ich mich Ende 2000 bei der Deutschen Bank auf die Position eines Immobilienanalysten bewarb, hatte ich – ehrlich gesagt – von Immobilienforschung keine Ahnung. Erst als mich die Bank wider Erwarten tatsächlich zu einem Gespräch für diese konkrete Position einlud, habe ich mich intensiv in das Thema eingelesen. Dabei habe ich festgestellt, dass die Immobilienmärkte auch für Volkswirte ein unglaublich spannendes Betätigungsfeld bieten, denn die Immobilienbranche ist nicht nur sehr groß und damit gesamtwirtschaftlich relevant, sie ist auch sehr heterogen. Das macht sie für Analysten interessant. Daher ist uns bei IRE|BS auch die Interdisziplinarität so wichtig: Die Immobilienmärkte folgen natürlich den Gesetzen von Angebot und Nachfrage, diese werden jedoch nicht nur durch wirtschaftliche Faktoren, sondern auch durch rechtliche – nicht nur steuerrechtliche – Rahmen bestimmt. Außerdem sind viele Immobilien hochgradig emotionalisiert: Architektur, Stadtplanung und Marketing spielen dann wichtige Rollen bei der konkreten Gestalt von Angebot und Nachfrage.




---

**„UNSERE FÜNF GRUNDSÄTZE DER IRE|BS IMMOBILIENAKADEMIE BLEIBEN NATÜRLICH ERHALTEN: PRAXISBEZUG, INTERDISZIPLINARITÄT, LERNEFFIZIENZ, INTERNATIONALITÄT UND UNIVERSITÄTSNIVEAU.“**

---



**LAMMERSEN:** *Als Volkswirt analysieren Sie Märkte und Strukturen und leiten daraus Prognosen ab. Seit der Gründung der Immobilienakademie hat sich der Markt für die immobilienwirtschaftliche Aus- und Weiterbildung massiv verändert. Welche Entwicklung – glauben Sie – wird der Markt in Zukunft nehmen und welchen Bedürfnissen und Trends muss sich die IRE/BS Immobilienakademie stellen, um auch in Zukunft erfolgreich in der Aus- und Weiterbildung zu sein?*

**JUST:** Der Markt hat sich in den letzten Jahren sehr belebt. Es gibt heute deutlich mehr Wettbewerber auf dem Markt um Immobilienaus- und Weiterbildung als vor 20 Jahren. Um in diesem Wettbewerb zu bestehen, bedarf es eines klaren Profils. Unser Profil ist durch unsere fünf Grundsätze bestimmt, und über diesen Grundsätzen schwebt der Anspruch, die bestmögliche Ausbildung zu gewährleisten. Ich bin davon überzeugt, dass hierfür sowohl die Anbindung an eine renommierte Hochschule wie in unserem Fall an das IRE|BS Institut für Immobilienforschung als auch die Integration in internationale akademische sowie professionelle Netzwerke unabdingbar sind. Denn diese Netzwerke erlauben es uns, hochkarätige Dozenten aus Wissenschaft und Praxis zu gewinnen.



**LAMMERSEN:** *Welchen Stellenwert messen Sie einem Alumni-Netzwerk bei? Was schätzen Sie an IMMOEBS? Wie kann aus Ihrer Sicht die Zusammenarbeit zwischen der IRE/BS Immobilienakademie bzw. des IRE/BS Institut für Immobilienwirtschaft mit IMMOEBS noch verbessert werden?*

**JUST:** Soziale Netzwerke helfen Menschen, Gedanken schneller und effizienter auszutauschen, konkrete Aufgaben schneller zu erledigen und so Transaktionskosten zu sparen. Dies gilt auch für Alumni-Netzwerke. Die gemeinsame Ausbildungsstätte bildet dann das Verbindende. Und das funktioniert natürlich besonders gut, wenn alle Mitglieder in dem Netzwerk besonders gern an ihre Zeit an der Hochschule/Akademie zurückdenken. Die Hochschule ist letztlich der Mörtel zwischen den Alumnis. Je besser die Ausbildung und je angenehmer die Erinnerung, desto besser hält dieser Mörtel. Davon können wir als IRE|BS Immobilienakademie dann auch wieder profitieren, denn natürlich ist es für Interessenten wertvoll zu wissen, dass sie nach ihrem Studium in ein aktives und starkes Alumni-Netzwerk aufgenommen werden können. Damit wir verstehen, was wir verbessern können, sucht IRE|BS natürlich den Kontakt zu ihren Alumnis. Wir erwarten, dass unsere Alumnis uns sagen, wenn wir etwas verbessern können, denn nur so kann das positiv Verbindende in Zukunft gewähr-



leistet bleiben. Dies erfordert auch, dass das Netzwerk ständig durch junge Alumnis wachsen kann. Nicht nur eine Hochschule lebt von qualifizierten Studierenden, auch ein Alumni-Netzwerk. Eine lebhaftere IRE|BS Immobilienakademie sollte also das ureigene Interesse von IMMOEBS sein. Um diese Lebendigkeit zu erhalten, möchten wir interaktiver werden. Ich lade daher IMMOEBSler dazu ein, sich auf unserer neuen Publikationsplattform aktiv durch kleine Diskussionsbeiträge zu beteiligen.

**LAMMERSEN:** *Ich danke Ihnen recht herzlich für das Gespräch und wünsche Ihnen für Ihre neuen Aufgaben alles Gute!*

**PROF. DR. TOBIAS JUST.** Wissenschaftlicher Leiter der IRE|BS Immobilienakademie und Professor für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg.

Nach seiner Ausbildung zum Groß- und Außenhandelskaufmann beim Otto-Versand Hamburg studierte Tobias Just Volkswirtschaftslehre an den Universitäten Hamburg und Uppsala/Schweden. Seine anschließende Promotion an der Helmut-Schmidt-Universität der Bundeswehr Hamburg zum Thema Globalisierung und Ideologie wurde 2001 mit dem Wissenschaftspreis der Universität ausgezeichnet. Parallel dazu unterrichtete er am Europa-Kolleg Hamburg und dem Haus Rissen-Institut internationale Ökonomie. Von 2001 bis Oktober 2011 war Tobias Just als Senior Economist bei Deutsche Bank Research für bau- und immobilienrelevante Themen sowie für die Entwicklung von Branchenanalysetools verantwortlich; seit Anfang 2008 leitete er die Branchen- und Immobilienmarktanalyse. Tobias Just war von 2003 bis 2007 Mitglied der IFD-Arbeitsgruppe zur Einführung von REITs in Deutschland und nahm regelmäßige Lehraufgaben an der TU Berlin sowie an der IRE|BS Immobilienakademie wahr. 2006 war Tobias Just Research Fellow am American Institute of Contemporary German Studies an der Johns Hopkins Universität Washington DC. 2010 wurde er mit der Schrift Demografie und Immobilien an der TU Berlin habilitiert. Neben rd. 60 Studien für Deutsche Bank Research hat Tobias Just über 70 Artikel in Fachbüchern und Fachzeitschriften publiziert. Ende 2011 erschien das Buch „Understanding German Real Estate Markets“, das Tobias Just gemeinsam mit Wolfgang Maennig herausgegeben hat.



## „THE FUTURE OF REAL ESTATE INVESTMENTS“ –

*EBS Immobilienkongress am 24. Februar 2012  
im Rheingau*

A+F: REAL ESTATE MANAGEMENT INSTITUTE  
DER EBS

Mit dem 13. EBS Immobilienkongress widmet sich das Real Estate Management Institute mit Unterstützung der FMS Feldhoff Management Services KG, Frankfurt, wieder zentralen Fragen und erläutert deren Auswirkungen auf die deutsche Immobilienwirtschaft. Wird von einem gebremsten Wachstum in den nächsten Jahren auszugehen sein? Wie werden sich ausgewählte Immobiliensegmente, beispielsweise Einzelhandels- sowie Wohnimmobilienmärkte, entwickeln? Und welche Perspektive haben die verschiedenen Investmentvehikel (Offene und Geschlossene Immobilienfonds, REITs und AGs)?

Die Branche steht vor zahlreichen ernst zu nehmenden Herausforderungen. Hierzu möchte der EBS Immobilienkongress 2012 unter dem Titel „The Future of Real Estate Investments“ nicht nur analytische, sondern durchaus kritische und provokante Diskussionen anstoßen.

Diskutieren Sie mit uns am Freitag, 24. Februar 2012, auf Schloss Reichartshausen, dem historischen EBS Campus im Rheingau, unter anderem über folgende Themen:

- Perspektiven für Immobilien-Investmentvehikel
- Auswirkungen von Solvency II auf Investmentstrategien institutioneller Investoren
- Family Offices als Immobilieninvestoren?
- Deutsche Immobilienmärkte - die Rückkehr opportunistischer Investoren?

Im Rahmen des Immobilienkongresses verleihen die Aareal Bank AG und das EBS-REMI bereits zum fünften Mal den „Aareal Award of Excellence in Real Estate Research“. Der jährlich international ausgeschriebene Forschungspreis zeichnet wissenschaftlich herausragende Arbeiten in der Immobilienwirtschaftslehre aus. Insgesamt wurden für den Award 2011 rund 50 Fachbeiträge eingereicht. Der Preis ist mit insgesamt 12.000 Euro dotiert.

Der EBS Immobilienkongress dient als Non-Profit-Veranstaltung allein dem Austausch der Branche. Unternehmen steht die parallel stattfindende Karrieremesse „Real Estate Jobs“ als Plattform zur Verfügung, um sich zu präsentieren und mit nationalen und internationalen Studenten in Kontakt zu treten.

Weitere Informationen unter:  
<http://immo.ebs-ressort.de/>

## AM 21. MAI 2012 STARTET DAS EBS-REMI MIT DEM NEUEN INTENSIVSTUDIUM WOHNIMMOBILIEN-MANAGEMENT

A: REAL ESTATE MANAGEMENT INSTITUTE  
DER EBS

Die Bedeutung des Grundstücks- und Wohnungswesens für die Gesamtwirtschaft in der Bundesrepublik hat seit Beginn der 1990er Jahre zugenommen, in einer Zeit, die von einer Abnahme der Wertschöpfung des Baugewerbes gekennzeichnet war. Ihre Entwicklung hat sich damit weitgehend von der Bautätigkeit selbst abgekoppelt.

Dies liegt zum großen Teil an einer zunehmenden Professionalisierung der Immobilienbewirtschaftung und der damit verbundenen stärkeren Aufgabenteilung. Spezialisierte Dienstleister im Bereich Property- und Asset Management übernehmen vielfältige Aufgaben bei der Bewirtschaftung, die Unternehmen früher selbst ausgeführt haben.

Um diese zunehmende Professionalisierung zu unterstützen, startet das Real Estate Management Institute der EBS ab Mai 2012 in Wiesbaden mit dem neuen Intensivstudium Wohnimmobilien-Management. „Da wir eng mit der Industrie verbunden sind und ständig an aktuellen Fragestellungen arbeiten, lag die Entwicklung eines Studiums der Wohnungswirtschaft auf der Hand“, erläutert Institutsleiter Professor Rottke.

Der Markt für Wohnimmobilien stellt den größten Teilmarkt des deutschen Immobilienmarktes dar. Damit ist die Wohnimmobilie essenzieller Bestandteil des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Alltags. Das größte Gesamtvermögen sowohl der privaten Haushalte als auch von Unternehmen und der öffentlichen Hand bilden die Immobilien.

Die Marktakteure der Wohnungswirtschaft sind unterschiedlicher Natur. Nationale und internationale Player, genossenschaftlich organisierte

Wohnungsbauunternehmen sowie private Unternehmen unterschiedlicher Rechtsformen, die in Deutschland nur zu einem geringen Teil an der Börse gelistet sind, bestimmen den Markt. Diese Gruppen unterliegen unterschiedlichen Rahmenbedingungen und stellen unterschiedliche Anforderungen an das Management von Wohnimmobilien und Portfolios, die sie entweder im Eigenbestand oder für Dritte verwalten. Teilweise ist auch ein Wandel in den Geschäftsmodellen erkennbar: Das Bestandsmanagement wird künftig verstärkt über ausgelagerte Servicegesellschaften geführt und der Wettbewerbsdruck auf die Anbieter von Asset-, Facility- oder Property-Managementdienstleistungen wächst.

Mit dem Intensivstudium Wohnimmobilien-Management richtet sich das EBS-REMI an Fach-, Führungs- und Führungsnachwuchskräfte der Immobilienindustrie. Professionals der Immobilien-, Finanz-, Wohn- und Bauindustrie sowie der angrenzenden Fachbereiche Real Estate Advisory, Ingenieurwesen, Raum- und Stadtplanung erwerben die notwendigen Kenntnisse der transaktionsbasierten Immobilienwirtschaftslehre, um sich in den jeweiligen Unternehmen weiterzuentwickeln, dort einen echten Mehrwert zu erwirtschaften und den nächsten Karriereschritt vorzunehmen.

Die Weiterbildungsmaßnahme ist so ausgerichtet, dass erfolgreiche Teilnehmer mit dem Zertifikat „Wohnimmobilien Manager (EBS)“ abschließen können. Das neue Intensivstudium startet am 21. Mai 2012.

Weitere Informationen finden Sie unter:  
[www.ebs-remi.de/wim.html](http://www.ebs-remi.de/wim.html)

# RICS GOES GLOBAL

A: JUDITH GABLER, DIRECTOR OF OPERATIONS RICS EMEA  
F: RICS



## RICS' CORE PROPOSITION

Nothing is constant but change: Dies gilt insbesondere in der Geschäftswelt. Die Technologie entwickelt sich im rasanten Tempo und Unternehmen müssen sich anpassen, um neue Chancen zu erkennen und zu ergreifen. Als größter internationaler Berufsverband für die Immobilienwirtschaft stellt sich auch die RICS der Herausforderung und schafft auf globaler Ebene die erforderlichen Strukturen für eine starke Organisation. Gesellschaft und Wirtschaft weltweit sind heute mehr denn je auf unabhängige Institutionen

angewiesen, die in der Lage sind, sich den drängenden Fragen insbesondere in den Bereichen Klimawandel, Umwelt und Nachhaltigkeit zu stellen. Seit nunmehr 140 Jahren steht die RICS für höchste fachliche und ethische Standards; das Qualifikationsprofil eines Chartered Surveyors deckt das gesamte Spektrum der immobilienwirtschaftlichen Berufe ab und gilt als internationales Gütesiegel. So erscheint die RICS prädestiniert dafür, im Rahmen der globalen Entwicklung eine wichtige Rolle einzunehmen.

Grundlage für alle Handlungen ist die Royal Charter. Diese setzt das öffentliche Interesse sowie die Grundwerte Kompetenz, Professionalität und Transparenz an die erste Stelle. Demzufolge verpflichten sich heute mehr als 100.000 Chartered Surveyors in 146 Ländern rund um den Globus einem beruflichen Kodex und der fortlaufenden Weiterbildung. Hinzu kommen mehr als 50.000 Anwärter, die sich auf die Qualifikation vorbereiten und dieselben Standards und Werte anstreben.

Der Ausbau des internationalen Netzwerks, insbesondere in den Kernmärkten der BRICS-Staaten und Kontinentaleuropas, erfordert eine effiziente globale Struktur. Seit Anfang 2011 gliedern sich die RICS Weltregionen außerhalb Großbritanniens in drei Geschäftseinheiten -Americas, Asia-Pacific und EMEA:

Die Weltregion RICS EMEA umfasst Kontinentaleuropa einschl. Russland und den GUS-Staaten, die Gulf Co-Operation Council Länder im Mittleren Osten mit einem Regionalbüro in

Erfahrungsaustausches am Markt.

Die RICS Europe verfügt über eine Geschäftsstelle in Brüssel sowie ein länderübergreifendes Team von Country Managers und Regional Managers, die die Belange der knapp 5.000 Chartered Surveyors in 18 Ländern betreuen. Die Präsenz der RICS soll in allen Regionen ausgebaut werden, Priorität genießen dabei Deutschland, Frankreich, Polen, Russland und GUS.

Zu den ambitionierten Zielen der nächsten Jahre zählen die Entwicklung von neuen eu-

nationalen Regulierungsbehörden auf europäischer Ebene übernommen worden, an ihrer weiteren Verbreitung wird gearbeitet.

Die Agenda der RICS beinhaltet zudem die Etablierung des Valuation Registration Scheme (VRS) zur Zertifizierung von Wertermittlern sowie den Ausbau der Firmenzertifizierung „Regulated by RICS“, um das Vertrauen am Markt wieder zu stärken.

Services für Mitglieder in Form von Fortbildungen, Seminaren (auch E-Learning), Konferen-

### AMERICAS

NORTH AMERICA  
LATIN AMERICA

### ASIA-PACIFIC

SOUTH ASIA  
GREATER CHINA  
REST OF ASIA  
OCEANIA

### EMEA

(EUROPE/MIDDLE EAST/AFRICA)

CONTINENTAL EUROPE  
RUSSIA/CIS  
MENA

### RICS MISSION

“Advancing and enforcing standards in land, property and the built environment, along with demonstrating how our profession benefits the public, is at the heart of everything we do. The world is moving at such a fast pace but with the right organizational structure and culture we can adapt and take advantage of new opportunities by encouraging a learning culture.”

Dubai sowie Südafrika. Zum 31. Juli 2011 gab es im Mittleren Osten und in Afrika 2.650 Chartered Surveyors (vgl. Kontinentaleuropa mit zurzeit 4.967 Chartered Surveyors).

Die neu geschaffene Position Director of Operations RICS EMEA verantwortet die vier Schlüsselbereiche

- Mitgliederservices
- Marketing, PR und Kommunikation
- Professional Groups
- Standards im Bereich APC und Akkreditierung

sowie die Förderung von Best Practice unter den Nationalverbänden und des Wissens- und

europäischen bzw. internationalen Standards für die Immobilienwirtschaft sowie die Förderung und Fortschreibung bestehender Standards, wie z.B. der Valuation Standards. Letztere, besser bekannt unter dem Namen „RICS Red Book“, sind zwischenzeitlich in zehn Sprachen übersetzt worden, es folgt in Kürze die Übersetzung ins Polnische und Griechische. Dem Schwerpunktthema „Nachhaltigkeit und Bewertung“ widmet sich u.a. die im letzten Jahr ins Leben gerufene RICS Sustainability Task Force Europe.

Die im Rahmen der Expo Real 2011 vorgestellten Richtlinien für Immobilienmakler (Real Estate Agency & Brokerage Standards - REABS)

zen, Netzwerkveranstaltungen u.v.m. werden von einem weltweit agierenden multinationalen Team weiter angeboten und ausgebaut.



Judith Gabler  
Director of Operations  
RICS EMEA  
Junghofstraße 26  
60311 Frankfurt am Main  
Tel.: +49 (0)69 650075-0  
Fax: +49 (0)69 650075-19  
jgabler@rics.org

## **GRUSSWORT VON CHRISTOPH GEORG SCHMIDT, NEUER COUNTRY MANAGER DER RICS DEUTSCHLAND**

Die RICS international befindet sich in einem Transformationsprozess, so wie sich auch die Volkswirtschaften dieser Welt im Wandel befinden. Alte Systeme werden neu überdacht und wo Grenzen verschwinden treten in der Folge weltwirtschaftliche Verflechtungen verstärkt zu Tage. Dabei entwickeln die großen, „hungrigen“ Volkswirtschaften der Transformationsökonomien zunehmend Einfluss.

Diesem Trend folgt die RICS weltweit und mit ihr auch die RICS Deutschland. Im Rahmen der Umstrukturierung wird die RICS Deutschland als dynamischer Part innerhalb der RICS Europe weiterhin eine führende Rolle einnehmen. Dabei werden supranationale Aspekte künftig noch wichtiger werden, Cross-Border Aktivitäten an Dynamik gewinnen.

An dieser Stelle sollten wir nicht vergessen, dass die Mitglieder der RICS Deutschland zu einem großen Teil das Bild der deutschen Immobilienwirtschaft im Ausland repräsentieren, da das internationale Geschäft oftmals einen besonderen Stellenwert für sie einnimmt.

Als neuer Leiter der Geschäftsstelle der RICS Deutschland möchte ich zum einen dem Trend der Globalisierung gerecht werden, und zum anderen für Kontinuität in der Arbeit mit dem Verband und seinen Mitgliedern sorgen. Hierzu gehört, dass wir die international anerkannten Standards für die Immobilienwirtschaft noch stärker als bisher geschehen in den Fokus rücken möchten und dabei die hohen Qualitätsanforderungen, die die RICS an ihre Mitglieder stellt, beibehalten. So erzielen wir nachhaltiges und qualitatives Wachstum.

Eine wichtige Aufgabe kommt hierbei den akkreditierten Kursen, deren Alumniverbänden und hier insbesondere IMMOEBS zu. In den Kursen werden die internationalen Standards und Verfahrenweisen heute schon gelehrt und propagiert. Zusammen sorgen diese Akteure im Kosmos der Immobilienwirtschaft dafür, dass ihre Absolventen gemäß „Best Practice“ am Markt agieren und so in den letzten Jahren zur Professionalisierung der gesamten Branche beigetragen haben.

Ich freue mich sehr darauf, diesen erfolgreichen Weg zusammen mit IMMOEBS weiter fortzusetzen.

Ihr Christoph G. Schmidt



Christoph Georg Schmidt  
Country Manager  
RICS Deutschland  
Junghofstrasse 26  
60311 Frankfurt am Main  
Tel.: +49 (0)69 65 00 75-16  
Fax: + 49 (0)69 65 00 75-19  
cschmidt@rics.org



## SCIENCE SLAM

Am ersten Messetag der Expo Real 2011 waren die Pink Bar und das Planning & Partnership Forum wieder Treffpunkt der IMMOEBS'ler. Das traditionelle Get-Together mit guten Gesprächen und Rheingauer Sekt bildete den passenden Rahmen für den II. IMMOEBS Science Slam.

Mit Philip Radner und Maximilian Brauers trafen dieses Jahr zwei junge Nachwuchswissenschaftler des Real Estate Institute der EBS Business School aufeinander und versuchten ihre Forschungsarbeiten in spannenden Kurzvorträgen praxisnah zu präsentieren. Mit dem Thema „Finanzierungsalternativen für die deutsche Immobilienwirtschaft - Relevanz und Marktstruktur“ wurde Radner zum zweiten Gewinner gekürt, während der Lorbeerkranz des Siegers an Maximilian Brauers ging, der über das Thema „Vorhersage von Preiseinbrüchen auf Immobilienmärkten“ referierte.

Durch den Science Slam führte Steffen Uttich, Resortleiter Immobilien der FAZ.

## ZUM 2. MAL EHRTE IMMOEBS DEN JAHRGANGSBESTEN DES MASTERSTUDIENGANGS IMMOBILIENWIRTSCHAFT AN DER UNIVERSITÄT REGENSBURG

GEFÖRDERT VON



IMMOEBS

Mit einer Abschlussnote von 1,6 und einer hervorragenden Masterarbeit mit dem Titel „Performance von Immobilien-IPOs“ am Lehrstuhl von Prof. Dr. Steffen Sebastian, hat sich Christian Abersfelder in seinen Studienleistungen besonders ausgezeichnet. IMMOEBS würdigte die Leistung des Jahrgangsbesten mit dem auf 1.500 EUR dotierten Preis. Im Namen des Vorstandes gratulierte die IMMOEBS-Geschäftsführerin Svetlana Gippert Christian Abersfelder zu seinem Abschluss und überreichte die gläserne IMMOEBS-Trophäe.

Der 26 jährige Wirtschaftswissenschaftler hatte sein Bachelorstudium mit dem Schwerpunkt Finance & Accounting an der Goethe-Universität in Frankfurt absolviert. Im Anschluss daran nahm er das Masterstudium an der Uni Regensburg auf. „Die Auszeichnung mit dem IMMOEBS Preis für den Jahrgangsbesten würdigt die besondere Leistung von Christian Abersfelder. Dieser Preis bestätigt uns auch in unserem Anspruch, am IRE|BS Institut für Immobilienwirtschaft wissenschaftliche Forschung und praxisorientierte Lehre auf hohem Niveau zu betreiben.“, freute sich auch Professor Sebastian. Die Förderung des wissenschaftlichen Nachwuchses in der Immobilienwirtschaft und die Stärkung der immobilienwirtschaftlichen Forschung in Deutschland sind wichtige Bestandteile der Vereinsarbeit von IMMOEBS e.V.

*Christian Abersfelder: „Über die von der IMMOEBS gesponsorte Auszeichnung meiner Leistung als jahrgangsbester Immobilienmaster-Absolvent habe ich mich sehr gefreut. Ich hoffe, dass durch das Engagement der IMMOEBS auch die nachfolgenden Jahrgänge in dieser Form profitieren können. Als ‚frischgebackener‘ Absolvent bietet mir das IMMOEBS Alumni-Netzwerk die ideale Plattform, meine bestehenden Kontakte in der Branche auszubauen, mich fachlich auszutauschen und auf dem aktuellen Stand bezüglich Weiterbildungsmöglichkeiten zu halten.“*



# LET'S NETZ: MIT WWW.MY-IMMOEBS.DE IM WEB 2.0

**DIE NEUE MITGLIEDER-COMMUNITY IST  
EIN MEILENSTEIN FÜR DEN VEREIN**



A: LENA STENZ

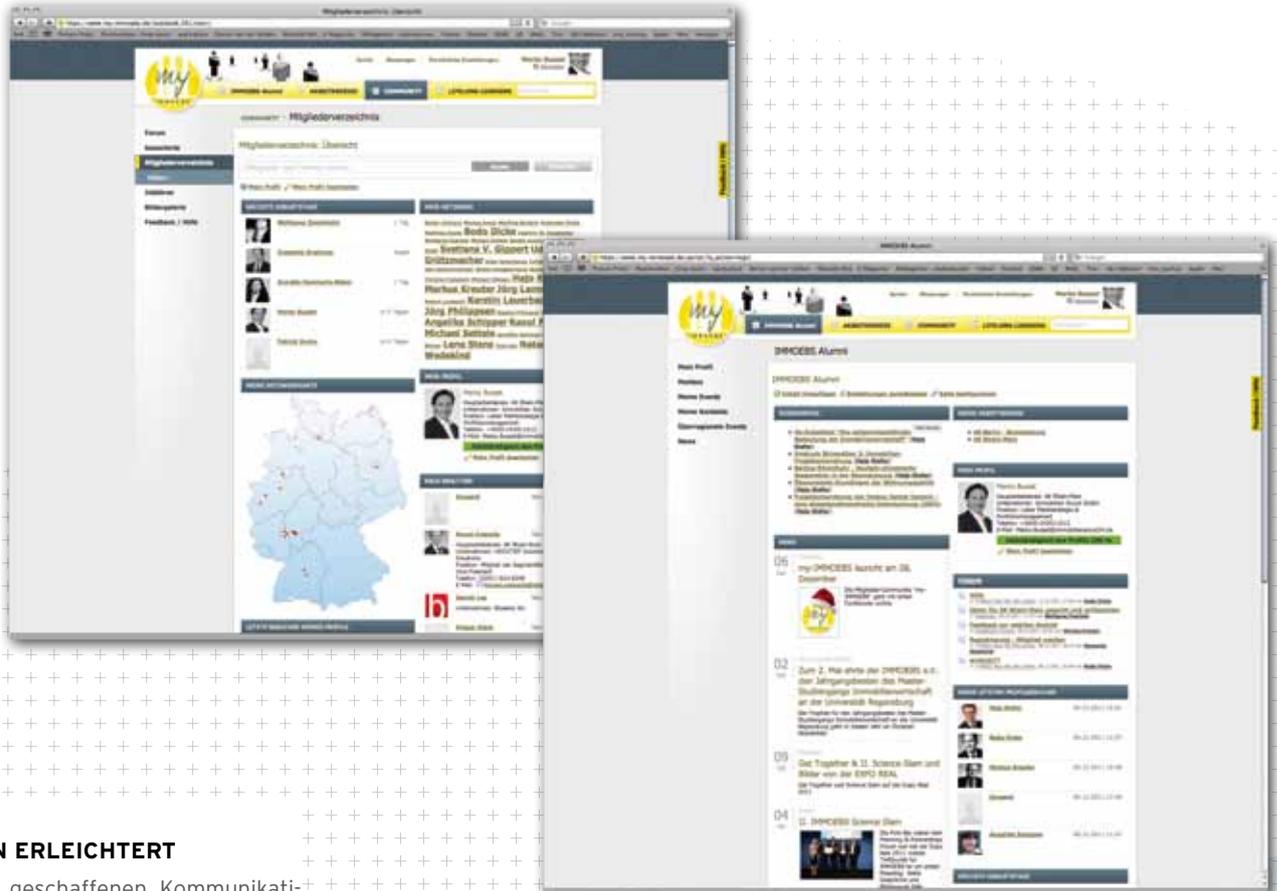
Die Weiterentwicklung zu „my-IMMOEBS“ im Web 2.0 ist vollzogen: Zum 6. Dezember 2011 ging die neue Mitglieder-Community online und schafft seither mit vielfältigen technischen Möglichkeiten einen enormen Vorsprung in unserem Vereinsleben: Wir können uns effizienter vernetzen und noch besser im größten Alumni-Verein der Immobilienwirtschaft austauschen. In den nächsten Wochen und Monaten werden immer weitere Inhalte und neue Funktionen unsere Community bereichern und noch interessanter machen. Wir freuen uns, wenn Ihr „my-IMMOEBS“ aktiv mitgestaltet, und halten Euch über die Fortschritte der Community auf dem Laufenden.

Der Netzwerkgedanke, der Aufbau und die Pflege von Branchenkontakten, die Vermittlung von Karrierechancen und der Austausch von Informationen und Expertenmeinungen hat eine tragende Rolle in unserem Vereinsleben. Hierfür bietet unsere Community „my-IMMOEBS“ auf Basis einer modularen Social-Software-Lösung zahlreiche Funktionen für den Wissens- und Erfahrungsaustausch sowie für neue Kontaktmöglichkeiten.

## **REGIONAL VERNETZT IN DEN ARBEITSKREISEN**

Ein wichtiger Bestandteil der internen Community sind die Arbeitskreise, in denen der fachspezifische Austausch und die regionale Vernetzung im Vordergrund stehen. Innerhalb der Arbeitsgruppen können Experten gefunden, Veranstaltungen organisiert und an alle Mitglieder News versendet werden. Je nach Freigabe-Einstellung haben nur bestimmte Personen auf die Arbeitskreise und dazugehörige Funktionen Zugriff, so dass interne Informationen auch intern bleiben.

Um auch außerhalb eines definierten Arbeitskreises bestimmte Personen oder Experten zu finden, steht das Mitgliederverzeichnis zur Verfügung. Die Suche ist anhand der Mitgliederprofile möglich, die jedes Mitglied selbst anlegen, ausfüllen und Kontaktdaten individuell freigeben kann. Über Messenger und Foren werden Kontakte leicht geknüpft und Diskussionen angestoßen, wodurch der Erfahrungsaustausch beschleunigt wird. Wer darüber hinaus nach bestimmten Informationen sucht, wird in der Knowledge Database fündig, in der Wissen abgelegt und gesichert werden kann.



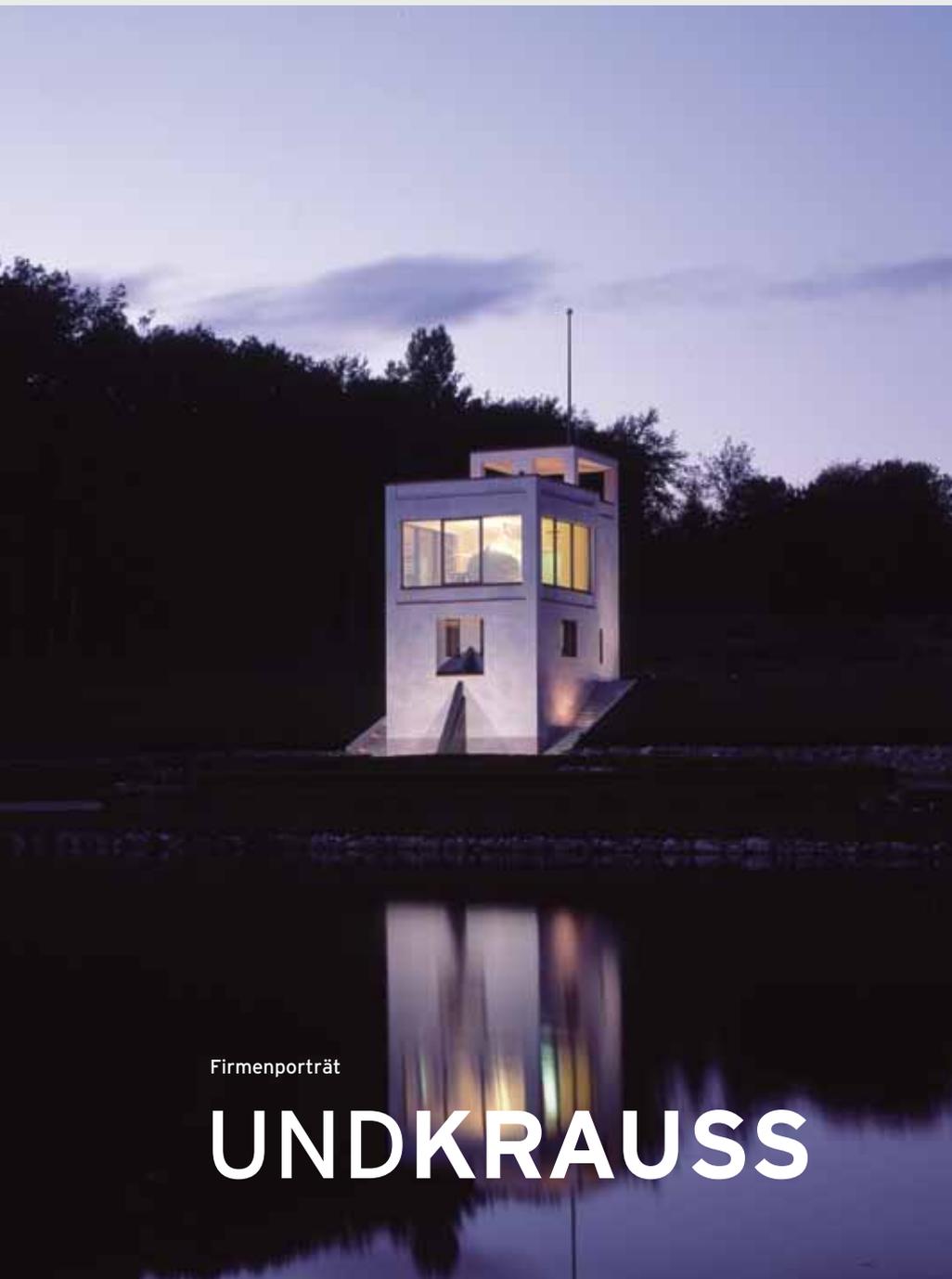
### ORGANISATION ERLEICHTERT

Neben den neu geschaffenen Kommunikationsknoten sind zudem ein Content-Management-System, ein Veranstaltungsplaner sowie eine Galerie und Jobbörse in „my-IMMOEBS“ eingeflossen. Damit die Nutzer stets aktuell informiert sind, kann IMMOEBS e.V. außerdem News über das Newsletter-Tool an ausgewählte Empfängerlisten versenden.

Auch in den Abläufen der Geschäftsstelle bringt der Aufbau von „my-IMMOEBS“ langfristig deutliche Verbesserungen mit sich: Über das integrierte CRM-Modul ist nun eine komplette Mitgliederverwaltung inklusive der Beitragsabrechnung möglich. So kann auch in Zukunft sichergestellt werden, dass der Service für die Mitglieder noch besser und die Betreuung noch individueller wird.

## FUNKTIONEN VON MY-IMMOEBS AUF EINEN BLICK

- ▶▶ **DIE BASIS DER COMMUNITY**  
Personalisierte Ansicht mit Drag & Drop-Funktion
- ▶▶ **PROFILVERWALTUNG & KONTAKTPFLEGE**  
Mitgliederverzeichnis, Suche & Adressbuch
- ▶▶ **INFORMATIONEN AUF EINEN BLICK**  
News, Messenger, Newsletter & Post-it
- ▶▶ **KOMMUNIKATION UNTERSTÜTZEN**  
Forum, Galerie & Wissensdatenbank
- ▶▶ **TERMINE & VERANSTALTUNGEN ORGANISIEREN**  
Kalender, Event-Planer & Export von Terminen
- ▶▶ **GRUPPEN GRÜNDEN & AUSTAUSCHEN**  
Regionale & themenspezifische Vernetzung
- ▶▶ **JOBBÖRSE**  
Stellengesuche & Stellenangebote



Firmenporträt

# UNDKRAUSS

*Das Unternehmen, mit dem Hauptsitz in Berlin, wurde 1993 von Thorsten Krauß als Mänz und Krauß gegründet und firmiert seit 2010, nach einem Management-Buy-out, als UNDKRAUSS Baugesellschaft mbH Berlin. Das Unternehmen wird neben der Person von Thorsten Krauß von den beiden Mitgesellschaftern Johannes Klemm und Stefan Schwier geführt.*

Seinen Ursprung fand das Unternehmen in der Ausführung von Akustik- und Trockenbauleistungen. Vom klassischen Innenausbauunternehmen hat sich UNDKRAUSS über die letzten 18 Jahre zu einem am Markt anerkannten Ausbau-Generalunternehmer mit 80 Mitarbeitern entwickelt. 2010 verzeichnete UNDKRAUSS einen Umsatz von 33 Mio. Euro.



Globushaus, Schloss Gottorf / Schleswig (linkes Bild)

Das Leistungsspektrum umfasst den kompletten Ausbau, einschließlich der Haustechnikgewerke, die Umsetzung brandschutztechnischer Auflagen wie auch Brandschutzsanierungen bis hin zur schlüsselfertigen Erstellung von Bauprojekten in den folgenden Bereichen:

- Büro, Gewerbe, Industrie
- Handel
- Hotels, Museen, Spezialimmobilien

UNDKRAUSS versteht sich als Baupartner und Dienstleister. Auftraggeber werden begleitet von der Idee über die Konzeption, Planung und Ausführung bis zur Fertigstellung. Zahlreiche Projekte wurden bereits auf der Grundlage von Partnerschaftsmodellen realisiert.

UNDKRAUSS ist derzeit bundesweit auf über 30 Baustellen aktiv. Das Unternehmen ist Baudienstleister für zahlreiche Einzelhandelsketten und beteiligt sich an Projekten wie dem Berlin Brandenburg International Airport, dem Sony Center, der Amerikanischen Botschaft und der KfW Bankengruppe in Frankfurt am Main.

Erfolg und die damit verbundene Mission definiert UNDKRAUSS mit einem hohen Maß an Kundenzufriedenheit und der Stiftung eines größtmöglichen Kundennutzens, motivierten und engagierten Mitarbeitern sowie einem soliden, für die Zukunft tragfähigen wirtschaftlichen Fundament des Unternehmens.



MTV Networks, Berlin / © diephotodesigner,  
dan pearlman Markenarchitektur

Technische Optimierung, kombiniert mit Dienstleistung, Projektmanagement und Prozessoptimierung sind im Fokus von UNDKRAUSS.

Die fachliche Kompetenz mit neuen innovativen Ideen zu verbinden, die Signale des Marktes zu erfassen und strategisch zeitnah umzusetzen, lösungsorientiert zu denken und zu handeln sowie die internen und externen Prozesse einer ständigen Prüfung zu unterziehen, sind wichtige Bestandteile der UNDKRAUSS Unternehmenskultur. Unterstützend sorgt die aktive Aus- und Weiterbildung von Fach- und Führungskräften im Unternehmen für eine ständige Weiterentwicklung der Mitarbeiter. Darüber hinaus arbeitet UNDKRAUSS nach einem selbst entwickelten Qualitäts-Management-Handbuch, ist Mitglied der RAL-Gütegemeinschaft Trockenbau und gemäß dieser Richtlinien zertifiziert.

Mitarbeiterbeteiligungen und ein attraktives Bonussystem sorgen für Achtsamkeit im Umgang mit den in- und externen Ressourcen, für Motivation in der Optimierung von Abläufen und ein hohes Maß an Einsatzbereitschaft seitens der Belegschaft.

UNDKRAUSS ist Mitglied im DGNB, dem German Council of Shopping Centers, dem Wirtschaftsforum Brandenburg, dem BFW, der Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft e.V., dem Immobilienforum Berlin sowie der Initiative Hauptstadt Berlin.



SportScheck, Schloßstrasse, Berlin



Amerikanische Botschaft, Berlin / ©Werner Huthmacher

#### **Kontaktdaten:**

**UNDKRAUSS Baugesellschaft mbH Berlin**

**Frau Carola Poerschke**

**Gardeschützenweg 72**

**12203 Berlin**

**Tel.: +49 30 843 718 87**

**E-Mail: [poerschke@undkrauss.com](mailto:poerschke@undkrauss.com)**

**[www.undkrauss.com](http://www.undkrauss.com)**



Thorsten Krauß



Copyright HH Vision

Firmenporträt

# NORD-SÜD HAUSBAU.

*KOMPETENT UND VERLÄSSLICH  
SEIT MEHR ALS 57 JAHREN.*

---

*Projekte entwickeln. Lebens-Werte schaffen.*

---

## ***Warum lohnt es sich, mit uns in Kontakt zu treten?***

Nord-Süd ist einer der führenden Projektentwickler und Bauträger mit Standorten in Stuttgart und Köln. Die Basis unserer Tätigkeit ist Research, die Analyse von Märkten und Standorten und die Erkennung von Trends. Wir sind ständig auf der Suche nach „dem“ Standort. Hier entwickeln wir zukunftsweisende Ideen, planen Projekte und realisieren diese in hochwertigen Wohnungen, Wohnanlagen und Häusern. Bei Bedarf nutzen wir unsere Expertise darüber hinaus auch für gewerbliche Projekte. Unsere Überzeugung ist es, den Kunden mit seinen Wünschen und Bedürfnissen in den Mittelpunkt unserer Überlegungen zu stellen. Und das ist mehr als eine Floskel: Es ist das Fundament für bedarfsgerechtes und grundsolides Bauen und damit gleichzeitig einer unserer Erfolgsfaktoren. Wir vertrauen auf richtungswei-

sende Architektur, neueste Wohn- und Energiekonzepte und innovative Materialien. So verstehen wir exklusives und modernes Wohnen, das auch höchsten Ansprüchen gerecht wird. Der Beweis? Unsere aktuellen Projekte in Stuttgart am Killesberg und in der City, in Böblingen und in Bonn direkt am Rheinufer. Dies alles macht uns in der Assetklasse „Immobilie“ zu einem relevanten Partner, der gerade auch in wirtschaftlich volatilen Zeiten interessante Lösungen für Kapitalanleger und Menschen bietet, die auf der Suche nach ihrem ganz persönlichen Wohntraum sind.

## ***Schwäbische Wurzeln, effizientes Management, ein professionelles Team***

Wir sehen unseren Markt in Mittel- und Süddeutschland, beginnend in Nordrhein-Westfalen über Hessen, Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg und Bayern. Hier suchen wir,



ausgestattet mit schwäbischen Wurzeln und Tugenden, interessante Baugrundstücke. In unserem Experten-Team finden Sie dementsprechend Architekten, Bauingenieure, Immobilienexperten, Betriebswirte und viele mehr. Dazu setzen wir auch auf ein eingespieltes Netzwerk an Dienstleistern. Gutes Kostenmanagement verbunden mit einer hohen Qualität in der Bauausführung steht dabei für uns an erster Stelle. So leisten wir einen aktiven Beitrag zur Stadt- und Wohnraumentwicklung: Persönlich, individuell und mit einer Kapitalstärke, die es uns ermöglicht, unser Unternehmen stetig und kontinuierlich weiterzuentwickeln. Darauf kann man sich seit mehr als 57 Jahren verlassen.

*Unsere Vision ist es, Lebens-Werte zu schaffen, die einfach lebenswert sind.*

#### **Fakten**

- Projektentwickler mit Standorten in Stuttgart und Köln
- Bedarfsgerechtes und grundsolides Bauen
- Über 500 Wohnungen im Eigenbestand
- Erfahrungen aus 7.000 Wohnprojekten
- Über 30 Fachleute und Spezialisten sind die Basis von Nord-Süd
- Neue Wohnkonzepte und richtungweisende Architektur
- Innovative und nachhaltige Immobilienprojekte, die auf regenerative Energiekonzepte vertrauen, u.a.: Windenergie, Fernwärme und Solarenergie
- Hohe Termin- und Leistungstreue durch umfassendes Projektmanagement und Controlling
- Sicherheit durch hohe Eigenkapitalquote

#### **Kontaktdaten:**

NORD-SÜD Hausbau GmbH  
Kronenstraße 51  
70174 Stuttgart  
Tel.: +49 (0) 711.22783-0  
Fax +49 (0) 711.22783-36  
info@nord-sued-hausbau.de  
www.nord-sued-hausbau.de



Frank Talmon l'Armée  
Geschäftsführer



Gottfried Weidner  
Geschäftsführer



# AK Berlin-Brandenburg

A: JENNIFFER SOLOMON  
 F: AK BERLIN-BRANDENBURG, JÜRGEN SENDEL



## 14. September 2011

### Wohnungsneubau in Berlin - Rendite vs. Sozialverträglichkeit

Impulsvortrag von Andreas Schulten, Bulwien-Gesa AG, zum Thema „Wohnungsneubau in Berlin“ und Vorstellung der aktuellen Marktstudie und Markttrends im International Club Berlin. Unter der Moderation von Thilo von Stechow, Vorsitzender der Geschäftsführung, GSW Betreuungsgesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau mbH (BWG), diskutierten auf dem Podium anschließend folgende Teilnehmer:

LAURENTIUS A. HEGEMAN, GESCHÄFTSFÜHRER, KONDOR WESSELS HOLDING GMBH

DR. MATHIAS HELLRIEGEL LL.M., RA, EGGERS MALMENDIER RAE

MAREN KERN, VORSTAND, BBU VERBAND BERLIN-BRANDENBURGISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.

MATTHIAS KLUSSMANN, VORSITZENDER DES VORSTANDS, LANDESVERBAND BERLIN/BRANDENBURG DES BFW BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGS-UNTERNEHMEN E.V.

ANDREAS MERTKE, VORSTAND, BERLINER VOLKSBANK EG

ANDREAS SCHULTEN, VORSTAND, BULWIENGESA AG

Mit freundlicher Unterstützung der Berliner Volksbank eG und der GSW Betreuungsgesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau mbH (BWG).

## 18. Oktober 2011

### Mit der Bank muss man reden - Immobilienfinanzierung in schwierigen Zeiten

Im Plenum der DZ BANK am Pariser Platz, direkt neben dem Brandenburger Tor, beleuchteten Martin Gimber (DG HYP), Christoph von Arnim (FPS RAe) und Frank Hirling (Hirling Capital Investment Services) aus verschiedenen Blickrichtungen das Thema „Immobilienfinanzierung in schwierigen Zeiten“. Am Beispiel einer aktuellen Projektfinanzierung wurden die aus Sicht der Banken maßgeblichen Kriterien, die bei der Umsetzung relevanten Vereinbarungen sowie in der Praxis auftretende Probleme erörtert. Moderiert wurde die Runde von Jenniffer Solomon.

Im Anschluss an die Veranstaltung gab es ein von DG HYP, FPS Rechtsanwälte und Notare und Hirling Capital Investment Services gesponserteres Buffet in der Sky-Lobby, mit Blick auf den Pariser Platz und das Brandenburger Tor.





10. November 2011

**In Kooperation mit dem British Chamber of Commerce in Germany:**

**6. IMMOBILIENKONFERENZ BERLIN  
Immobilieninvestments und Immobilienfinanzierung – Beginn einer neuen Eiszeit?  
Veranstaltungsort: OLSWANG LLP (Atrium), Potsdamer Platz 1**

Mit der Staatsschuldenkrise hat die globale Finanzkrise eine neue Stufe erreicht. Für die Branche stellt sich die Frage: Beginnt jetzt eine neue Eiszeit für die Immobilienwirtschaft?

1. Als einführende Impulse wurden Erfolgsfaktoren für das Immobilienmanagement in turbulenten Zeiten beleuchtet. Am Beispiel des Quartiers Potsdamer Platz lag der Fokus im Bereich Immobilienmanagement.

2. Für das in Krisenzeiten besonders relevante Spannungsverhältnis zwischen Bewertung und Finanzierung gingen wir der Frage nach: „Deutsche Bewertung - Fluch oder Segen?“

3. Im Bereich öffentlicher Immobilienbestände drängt die Frage, wie Energiewende und Instandhaltungsrückstau in den Griff zu bekommen sind. Im Lichte von Haushaltskonsolidierung und Basel III stehen die bisherigen Quellen der Kommunalfinanzierung zur Disposition. Wie können dann die Aufgaben gemeistert werden, wenn nicht durch eine stärkere Beteiligung Privater? Deshalb widmeten wir uns der Frage: „Renaissance von PPP durch Basel III und Energiewende?“

4. Für alle Immobilieninvestments stellt sich die Frage nach der Zukunft der Immobilienfinanzierung. Muss die Branche mit einer neuen Eiszeit rechnen? Oder trifft eher das Bild von der „Ruhe vor dem Sturm“, wenn man den Blick auf die gewaltigen Refinanzierungsvolumina der nächsten Jahre richtet? Und: Mit welchen Szenarien muss der Markt angesichts

der aktuellen Entwicklungen rechnen, welche Chancen und Herausforderungen ergeben sich für Entwickler und Investoren? Diesem Themenkreis widmete sich die zweite Panelrunde: „Immobilienfinanzierung: Das ewige Nadelöhr - Eiszeit oder Ruhe vor dem Sturm?“.

TEILNEHMENDE REDNER:  
DR. CHRISTIAN SCHEDE, PARTNER,  
HEAD OF REAL ESTATE GERMANY, OLSWANG LLP

CHRISTIAN SCHULZ-WULKOW, PARTNER,  
ERNST & YOUNG REAL ESTATE GMBH; ARBEITSKREISLEITER,  
IMMOEBS BERLIN/BRANDENBURG

DR. DORKAS EHRBECK,  
GESCHÄFTSFÜHRERIN ECE OFFICE G.M.B.H. & CO KG

KARSTEN JUNGK MRICS,  
GESCHÄFTSFÜHRER, WÜEST & PARTNER

GERO BERGMANN,  
VORSTAND, BERLIN-HANNOVERSCHE HYPOTHEKENBANK AG

BERNWARD KULLE, VORSTANDSMITGLIED,  
HOCHTIEF CONCESSIONS AG

PETER WALTER,  
LANDRAT A.D., PUBLIC PRIVATE CONCEPTS GMBH

CHRISTIAN HEDRICH,  
PROKURIST, ERNST & YOUNG REAL ESTATE GMBH

VOLKMAR VOGEL,  
MITGLIED DES BUNDESTAGES, CDU/CSU

CHRISTIAN DAUMANN, MANAGING DIRECTOR, HATFIELD  
PHILIPS DEUTSCHLAND GMBH

GERHARD DUNSTHEIMER, GENERAL MANAGER,  
ECE PROJEKTMANAGEMENT GMBH & CO. KG

GERHARD MEITINGER, MANAGING DIRECTOR,  
DEUTSCHE PFANDBRIEFBANK AG

FRANCK LE HOLLOCO, GESCHÄFTSFÜHRER,  
RYNDA REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT GERMANY GMBH

DAVID MARSH CBE. CHAIRMAN,  
SCCO INTERNATIONAL. GERMAN BRITISH FORUM

Mit freundlicher Unterstützung von OLSWANG LLP, German British Forum, ECE, Hatfield Philips, Ernst & Young, Rynda, Wüest & Partner, Deutsche Pfandbriefbank (pbb), British Chamber of Commerce in Germany (BCCG) und IMMOEBS e.V.

# AK Rhein-Main

A: JÖRG PHILIPPSEN, UDO L. GRÜTZMACHER  
 F: AK RHEIN-MAIN

18. August 2011

## „Energetische Gebäudemodernisierung: Neue steuerliche und rechtliche Rahmenbedingungen“ mit anschließender Begehung von The Squire

Ein auf den ersten Blick sehr trockenes Thema wurde verstanden, kurzweilig und sowohl aus Mieter- wie aus Vermietersicht, gut vorzustellen; wobei von Grundlagen, über Herleitungen bis hin zu den Aussichten und den daraus resultierenden Änderungen, welche uns alle betreffen, ein breites Spektrum behandelt wurde. Ein Vortrag mit Intelligenz und guten Hinweisen zur Praxis.

REFERENTEN:  
 STEFAN ZAJONS  
 (KPMG RECHTSANWALTSGESELLSCHAFT)

JÜRGEN LINDAUER  
 (KPMG WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT)

DR. KARL-HEINZ LEMNITZER  
 (PARTNER AUDIT REAL ESTATE)

Im Anschluss an den Vortrag fand eine Führung in mehreren Gruppen durch das 660 Meter lange Gebäude The Squire statt. Ein gelungenes Buffet bot in großer Runde viele Gelegenheiten für gute Gespräche.

Mit freundlicher Unterstützung der KPMG.

6. September 2011

## DomRömer-Areal: Von der Planung bis zum Startschuss - Herausforderungen, Hürden und Vorgaben

Prof. Meurer startete diesen hoch informativen Abend mit einem wundervollen Vortrag der besonderen Art „Über das Selbstverständliche der Architektur“ und stellte die großen Chancen dar, welche ein DomRömer-Areal für die Stadt Frankfurt bietet. Frau Spanier-Hessenbruch und Herr Leißner zeigten die speziellen bautechnischen Herausforderungen dieses Projektes auf, und spätestens jetzt wurde klar, dass die politische Einflussnahme solch ein Projekt maßgeblich mitbestimmt.

Manfred Benkert nahm das Auditorium mit in die Welt der steuerlichen und rechtlichen Reglementarien, welche durch notwendige Ausschreibungsverfahren, EU-Bestimmungen, wettbewerbsrechtliche Fragen und bei vielem mehr zu berücksichtigen sind. Er zeigte aber auch auf, wie mit viel Cleverness eine gute Lösung für alle Beteiligten zustande kommen kann.

REFERENTEN:  
 PROF. THOMAS MEURER  
 (MEURER ARCHITEKTEN INGENIEURE STADTPLANER)

MARION SPANIER-HESSENBRUCH  
 (PROJEKTLITERIN DOMRÖMER GMBH)

MATTHIAS LEISSNER  
 (PROJEKTMANAGER AUSFÜHRUNG DOMRÖMER GMBH)

RA STB. WP MANFRED BENKERT  
 (BENKERT + PARTNER)

Mit freundlicher Unterstützung der Kanzlei Benkert + Partner.





3. Oktober 2011

### MÜNCHNER OKTOBERFEST

Der Arbeitskreis Rhein-Main ging dieses Jahr am Vorabend der Expo Real erstmalig organisiert auf das Münchener Oktoberfest. Während es in den Jahren zuvor mehr spontane oder zufällige Treffen einzelner IMMOEBS-Mitglieder auf der Wiesn waren, ermöglichte Thomas Kott (15. Jahrgang Immobilienökonomie Oestrich-Winkel) mit seiner DGIM (Deutsche Gesellschaft für Immobilienmanagement mbH) einen Wiesn Abend des Arbeitskreises Rhein-Main mit über 40 Vereinsmitgliedern. Vom 13. Jahrgang aus dem Jahre 1996 bis zum 37. Jahrgang waren quer durch die einzelnen Disziplinen, die REMI und IREBS zu bieten haben, IMMOEBS-Mitglieder im Armbrustschützenzelt vertreten. Das Netzwerk der „IMMOEBSler“ war offenkundig, denn innerhalb kürzester Zeit waren auf dem reservierten Balkon Geschäftspartner an den Nachbartischen identifiziert, so dass die anstehende Expo Real 2011 inoffiziell bereits am Vorabend begann. Auch wenn der Abend „anstrengend“ war, wird es sicherlich zu einer Wiederholung in 2012 kommen.

Mit freundlicher Unterstützung der DGIM Deutsche Gesellschaft für Immobilienmanagement, Hr. Thomas Kott



17. November 2011

### Martinsgansessen mit Impulsvortrag „Dornröschen wird im Schlaf auch nicht schöner - Neupositionierung einer Gewerbeliegenschaft“

Aufgrund einer deutlich größeren Teilnehmerzahl als eigentlich vorgesehen (65 Mitglieder), musste improvisiert werden, und statt im Restaurant wurde der Impulsvortrag spontan in einem kurzfristig zur Verfügung gestellten Meetingraum gehalten. Der Referent wusste auf diesen Steh-Impulsvortrag einzugehen, kürzte seine Redezeit auf 20 Minuten und zeigte gute Hinweise zu den Themen „Markenbildung“, „Differenzierung von der Masse der Leerstände“ und „Was führt einen Mieter zur Vertragsunterschrift?“ auf.

Das anschließende Essen war in seiner Qualität nicht minder gut und so wurde es einmal mehr ein langer, netter IMMOEBS-Abend. Das Einzige, das ungeklärt blieb, war die Frage ob es sich bei der Tätigkeitsbeschreibung des Vortrages um strategisches oder operatives Real Estate Asset Management handelt.

REFERENT:  
ULF PETER WALLICZEK  
(ARGONEO REAL ESTATE)



29. November 2011

### „MainTor - The Riverside Financial District“

Ulrich Höller, Vorstandsvorsitzender der DIC, stellte nicht nur das Projekt „MainTor“ vor und beschrieb, wie er schon 2006 beim Kauf die Vision hatte, eine innerstädtische „Trutzburg“ in ein lebendiges, attraktives Quartier zu entwickeln, sondern er berichtete auch von dem Vorgehen, den Strategien und den notwendigen Zugeständnissen, mit denen man bei einer solch großen Projektentwicklung leben muss. Jürgen Engel ergänzte die Ausführungen aus Sicht des Architekten, wobei Herr Höller ihn noch einmal ausdrücklich würdigte, mit dem Hinweis, dass es ohne Jürgen Engel das Projekt MainTor nicht gäbe. Stefan Blümm, Geschäftsführer der DIC Projektentwicklung, ging abschließend auf das Thema Nachhaltigkeit ein und auf weitere Punkte, die aus Sicht eines Entwicklers heutzutage unabdingbar und auch besonders sind. Wir danken der freundlichen Unterstützung durch die DIC und unserem Mitglied Rainer Pillmayer, der mit viel Engagement dieses Event initiiert hatte.

REFERENTEN:  
ULRICH HÖLLER  
(VORSTANDSVORSITZENDER DIC GRUPPE)

STEFAN BLÜMM  
(GESCHÄFTSFÜHRER DIC PROJEKTENTWICKLUNG)

JÜRGEN ENGEL (KSP ARCHITEKTEN)

Mit freundlicher Unterstützung der DIC

# AK Österreich

A: ALEXANDRA EHRENBERGER, RAINER ALTMANN  
F: KATHARINA SCHIFFL, REINHARD SCHMIED



*14. September 2011*

**Am 14. September 2011 lud First Facility - unterstützt durch IMMOEBS, Arbeitskreis Österreich - zur Podiumsdiskussion in das Palais Niederösterreich: „Ist der Bürostandort Wien noch zu retten“**

In historischem Rahmen wurde darüber diskutiert, inwieweit der Standort Wien Zukunft hat. Die Podiumsreferenten - Gerhard Haumer (first facility), Sabine Ulrich (IC Projekt), Makler Georg Spiegelfeld, CHSH-Anwalt Peter Vcelouch, PwC-Consulter Wolfgang Vejdosky und Immofinanz-Vorstand Manfred Wiltschnigg waren einig, dass die Gefahr besteht, dass der Wirtschaftsstandort Wien an Bedeutung verliert. Es herrschte auch Einstimmigkeit, dass die Zeit drängt - und die Unterstützung der Politik kaum spürbar ist.

Wie sich der ebenfalls anwesende Abteilungsleiter für Ansiedlungspolitik und Standortmarketing, Leopold Moser, gegen die massiven Angriffe quasi „allein gegen alle“ zur Wehr setzte, kann im Videobeitrag vom ImmoFlash nachgesehen werden:

[http://www.youtube.com/watch?feature=player\\_embedded&v=s893BDSxOus#!](http://www.youtube.com/watch?feature=player_embedded&v=s893BDSxOus#!)



*21. Oktober 2011*

**Am 21. Oktober 2011 lud der IMMOEBS Arbeitskreis Wien zuerst zu einem gemeinsamen Frühstück ins „Cafe Museum“ und im Anschluss daran zu einer „Dritte Mann-Kanaltour“ ein.**

Die Veranstaltung wurde von rund 15 Personen besucht, u.a. Gregor Drexler (Chief Asset Manager der CA Immo und Geschäftsführer der Vivico), Thomas Hetz (CIO der BA CA Real Invest), Andreas Plamann (Geschäftsführer Siwacht), Reinhard Schmid (Geschäftsführer Grundselect), Alexandra Ehrenberger (Bürospezialistin EHL Immobilien) und weiteren IMMOEBS Mitgliedern.

Im Zuge des gemeinsamen Frühstücks ergaben sich in angenehmer Atmosphäre interessante Branchengespräche und Fachdiskussionen.

Die „Stadt unter der Stadt“, ursprünglich im 18. Jahrhundert entwickelt, wurde durch den Film „Der dritte Mann“ weltberühmt, präsentiert sich heute als modernstes Abwassersystem und verbindet technologische Innovation mit großer Geschichte. Die Besichtigung der „Immobilie der etwas anderen Art“ hat mit ihrer Dimension alle Teilnehmer sehr beeindruckt.

# AK Luxembourg

A: SANDRA MÜLLER  
F: AK LUXEMBOURG



*Der Arbeitskreis Luxembourg führte im zweiten Halbjahr zusammen mit dem Kooperationspartner LuxReal zwei Veranstaltungen durch. Den Auftakt nach der Sommerpause bildete im September eine Weinprobe in den historischen Gemäuern des Klosterkreuzganges der Abbatte de Neumünster in Luxembourg.*



## 25. Oktober 2011

Am 25. Oktober 2011 lud das LuxReal FORUM Euro Crisis & Property Markets zu einem Blick über den Tellerrand und Dialog zum aktuellen Thema in die Räumlichkeiten von BNP Paribas Real Estate ein. Hierbei analysierte Richard Yorke, Managing Director von Real Capital Analytics aus London, die aktuellen Marktentwicklungen. Diese wurden im Anschluss durch wertvolle View Points aus unterschiedlichen Perspektiven hervorragend ergänzt von:

- DR. THOMAS BEYERLE,  
MANAGING DIRECTOR, IVG IMMOBILIEN AG
- BOTHO VON HÜLSEN,  
MANAGING DIRECTOR, SCOPE GROUP
- PROF. BRIAN FIELD,  
EUROPEAN INVESTMENT BANK

Im Dezember 2011 wird ein weiteres Arbeitskreistreffen abschließend zum Jahresausklang einladen.



Immobilienexkursion  
des AK München  
nach Kopenhagen



AK München in Kooperation mit Frauen in der  
Immobilienwirtschaft e.V., Oskar von Miller Forum

# AK München

A: CARL OTTO STINGLWAGNER FRICS  
F: AK MÜNCHEN



AK München in Kooperation mit Ernst & Young  
zu „Denkmalschutzzimmobilien“

## 14. September 2011

### „Streiten war gestern - Lösen ist heute!“

Unter diesem Motto bot Prof. Dr. Winfried Schwatlo FRICS im Traditionslokal „Der Pschorr“ am Viktualienmarkt zunächst eine kompakte Einführung in die außergerichtliche Konfliktlösung. Carl O. Stinglwagner FRICS berichtete zu einer kürzlich erfolgreich durchgeführten Mediation in einem Immobilienkonflikt und Friedrich Haffner MRICS stellte den Lehrgang Business Mediator RICS vor, der im Januar 2012 zum dritten Mal an den Start geht. Judith Gabler, Director of Operations bei der RICS EMEA, war aus Frankfurt angereist, um die RICS-Firmenzertifizierung vorzustellen. Darüber hinaus nutzte sie die Gelegenheit, um sich bei Carl O. Stinglwagner FRICS für dessen Engagement als Leiter des AK und die langjährige gute Zusammenarbeit zu bedanken. Zum Abschluss tauschten sich die rund 80 Besucher angeregt bei einer bayrischen Brotzeit aus.

## 24. Oktober 2011

### „Demografische Entwicklung in Bayern und ihre Auswirkungen auf den Immobilienmarkt und die Stadtentwicklung“

Rund 135 Gäste kamen ins Oskar von Miller-Forum um der Podiumsdiskussion mit Beiträgen von Stadtbaurätin Prof. Elisabeth Merk sowie Iris Schöberl, Managing Director bei F&C Reit Asset Management, zu folgen. Entscheidungen für Immobilieninvestitionen müssten künftig vielfältig durchdacht werden, betonte Iris Schöberl. Prof. Elisabeth Merk sieht in dem zunehmenden Leerstand in Gebieten mit Einfamilienhäusern ein großes Problem für die Regionen.

# AK Stuttgart

A: MICHAEL EINSELE, MICHAEL SETTELE  
F: AK STUTT GART

*Im Sommer 2011 stand die Wohnimmobilie im Mittelpunkt unserer Netzwerktreffen. Unsere Vorträge dazu konnten kontrastreicher nicht sein – auf der einen Seite ein Neubau-Wohnprojekt mitten in Stuttgart, auf der anderen Seite die hohe Kunst der Denkmalsanierung.*



13. Juli 2011

## IMMOLOUNGE - PROFIS TREFFEN PROFIS Zukunftsorientiertes Bauen und Sanieren in hochwertigen Stadtlagen am Beispiel des Areals Olgastraße 87 in Stuttgart

Wir waren zu Gast bei unserem Fördermitglied Nord-Süd Hausbau GmbH. Eingeladen wurde direkt auf die Baustelle des Projektes „Olgastraße 87“. Nach einer Besichtigung des Rohbaus und der derzeit teuersten Eigentumswohnung Stuttgarts waren aus erster Hand Informationen zum Bauvorhaben zu bekommen.

### Die Historie des Stuttgarter Areals „Olgastraße 87“

REFERENT: HUGO MATTHAES, MATTHAES VERLAG

### Bauen und Hangsicherung

REFERENT: PETER ZOLLER, ZOLLER GMBH INGENIEURBÜRO

### Abbruch und Schadstoffsanierung im Herzen Stuttgarts

REFERENT: THILO WEIGELE, GL ABBRUCH GMBH

### Projekt „Olgastraße 87“ und moderne Projektentwicklung unter Berücksichtigung regenerativer Energien wie Windkraft und Solar-Energie

REFERENT: FRANK TALMON L'ARMÉE, NORD-SÜD HAUSBAU GMBH

### „Imke“ - Softwarelösung für die Immobilienwirtschaft

REFERENT: VOIGT SOFTWARE UND UNTERNEHMENSBERATUNG GMBH

Das Projekt „Olgastraße 87“ wurde am 17. November 2011 mit einem Anerkennungspreis des ImmobilienAward Metropolregion Stuttgart 2011 ausgezeichnet. Wir gratulieren herzlich!

21. Juli 2011

## NETZWERKTREFFEN MIT FACHVORTRAG Schönste Handwerkskunst trifft modernes Leben

### Energetisch-ökologische Ansprüche und steuerliche Komponenten bei der Sanierung von Baudenkmalern

„Historische Bauwerke sind Zeugen einer hervorragenden Baukultur früherer Zeiten und atmen quasi Geschichte. Wenn sie heute noch Bestand haben, verbinden sie auf einzigartige Weise den hohen und erhaltenswerten Anspruch eines Denkmals mit besonderer Lebensqualität und zeitgemäßem Wohnambiente. Daran teilzuhaben und seinen Lebensmittelpunkt in einem solch ungewöhnlich geschichtsträchtigen Objekt zu finden, bietet eine gelungene Symbiose aus gelebter Individualität, Harmonie und Zufriedenheit.“ Einer der Leitsätze unseres Gastgebers, der Firma SIGNO - Baukultur GmbH & Co. KG.

### Ökologische und energieeffiziente Sanierung von Baudenkmalern

REFERENT: STEFAN PREISS, DOZENT FÜR GEBÄUDEENERGIEBERATUNG

### Steuerliche Würdigung von Baudenkmalern

MICHAEL FISSLER, STEUERBERATER FISSLER, FINKWIRTH & HEINKELEIN

### Praxisbeispiel Casa Fiori

EUGEN MAYER, GESCHÄFTSFÜHRER SIGNO-BAUKULTUR GMBH & CO. KG



# AK Nord

A: VANESSA REPS  
F: AK NORD



17. August 2011

## „Wer schlägt wen? Büro, Handel, Hotel, Logistik - Chancen und Risiken verschiedener Assetklassen im Vergleich“

Podiumsdiskussion mit Experten aus allen vier Assetklassen im Hamburger und Germania Ruder Club an der Hamburger Außenalster

KEYNOTE:  
ANDREAS WÄRNER, NIEDERLASSUNGSLEITER HAMBURG  
EUROHYPO AG

LOGISTIK:  
MICHAEL HABACKER, GESCHÄFTSFÜHRER HABACKER  
HOLDING, GMBH & CO. KG

HANDEL:  
MANUEL JAHN, LEITER DES BEREICHS REAL ESTATE  
CONSULTING GFK GEOMARKETING GMBH

BÜRO:  
JAN PETERSEN, AUG. PRIES IMMOBILIEN GESELLSCHAFT  
FÜR PROJEKTENTWICKLUNG MBH

HOTEL:  
DIRK SCHULDES, LEITER DER ABTEILUNG FÜR  
MANAGEMENTIMMOBILIEN, EUROHYPO AG

MODERATOR:  
DETLEF THOMSEN, KUNDENBETREUER NIEDERLASSUNG  
HAMBURG, EUROHYPO AG

Mit freundlicher Unterstützung der EUROHYPO AG.



21. Juni 2011

## „Chancen und Perspektiven in der Immobilienvermarktung durch Revitalisierung von Gewerbegebieten“

Geführter Rundgang über die Landesgartenschau Norderstedt und interessante Vorträge im Seepavillon

KEYNOTE:  
THOMAS BOSSE, ERSTER STADTRAT NORDERSTEDT/  
GESCHÄFTSFÜHRER ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT  
NORDERSTEDT

IMPULSREFERAT:  
MARC-MARIO BERTERMANN, GESCHÄFTSFÜHRER  
ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT NORDERSTEDT

GASTBEITRAG:  
„VORSTELLUNG DER ERGEBNISSE DER GEWERBEFLÄ-  
CHENSTRUKTURUNTERSUCHUNG DER METROPOLREGION  
HAMBURG“ VON UWE MANTIK, GESCHÄFTSFÜHRER CIMA  
BERATUNG + MANAGEMENT GMBH

Mit freundlicher Unterstützung von Landesgartenschau Norderstedt 2011 und der EGNO Entwicklungsgesellschaft Norderstedt



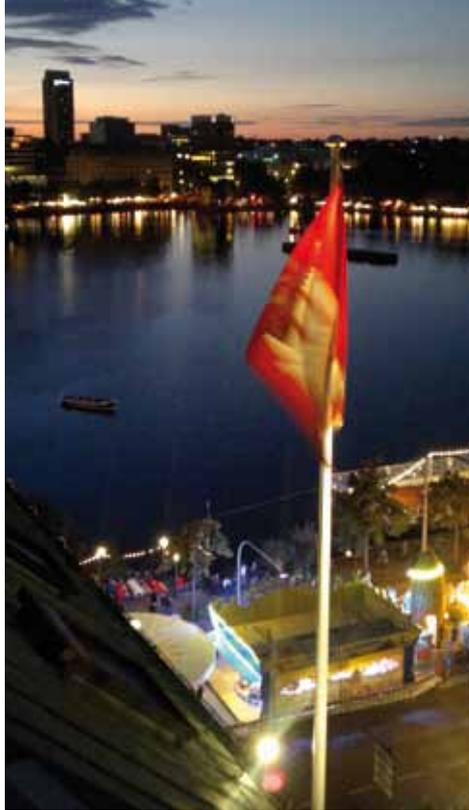
1. September 2011

**„Aktuelle Rechtsprechung Immobilienrecht“**

Die aktuelle Rechtslage und Lösungswege zu Themen aus den Bereichen Gewerbliches Mietrecht, Privates Baurecht, Grundstücksrecht und Immobilien-Steuerrecht zeigten die Rechtsanwälte Dr. Stefan Schultes-Schnitzlein, Eckrolf Berg, Frank Partl und Jonna Kappler von Hogan Lovells und Gastreferent Notar Dr. Tobias Köpp aus dem Notariat Palmaille auf. Die hauseigene Hogan Lovells-Dachterrasse mit Blick auf die Hamburger Binnenalster bot zum Abschluss einen herrlichen Blick auf das Alstervergnügen-Feuerwerk.

KEYNOTE:  
DR. DIRK DEBALD, LEITER IMMOBILIENRECHTSABTEILUNG  
IN HAMBURG

Mit freundlicher Unterstützung der Hogan Lovells International LLP.



*Start der Vortragsreihe „Von Mitgliedern für Mitglieder“:*

24. August 2011

**„Büro mit Zukunft“**

Geführter Rundgang durch die nach Feng-Shui-Philosophie gestaltete Niederlassung Hamburg der STRABAG Property and Facility Service GmbH mit Besichtigung der Büroflächen und Vorträgen zum Thema

ANDREAS LINDENSTRUTH, LEITER FLÄCHENMANAGEMENT  
SPFS: „CREATIVE WORKPLACE DESIGN“

SYLVIA NIESSEN-GRAUMANN, FENG-SHUI-BERATERIN SPFS  
„BUSINESS-FENG-SHUI“

Mit freundlicher Unterstützung der STRABAG Property and Facility Service GmbH.

8. November 2011

**„Wohnungsbau in Hamburg: Vom Nachtclub zum Mehrfamilienhaus - ein Neubau im Pulverteich auf Hamburg St. Georg“**

Stefan Westner MRICS, Geschäftsführer von Völckers & Cie Immobilien GmbH berichtete über Erfahrungen aus der Planungsphase eines ausgewählten Projektes

Mit freundlicher Unterstützung der Völckers & Cie Immobilien GmbH.

*Der Arbeitskreis Nord bedankt sich für die großzügige Unterstützung der genannten Sponsoren, für den engagierten Einsatz der fachkundigen Referenten und besonders für die rege und interessierte Teilnahme der aktiven AK-Nord-Mitglieder, die erst zum guten Gelingen der Veranstaltungen beitragen.*

# AK RHEIN-RUHR

A: BODO DICKE, RAOUL P. SCHMID  
F: CORPUS SIREO ASSET MANAGEMENT  
RESIDENTIAL GMBH, FRED LEZMI, KÖLN

## HALBJAHRESÜBERBLICK

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

Die Arbeitskreisleitung bedankt sich deshalb ganz herzlich bei der BEOS AG und bei CORPUS SIREO Asset Management Residential GmbH sowie dem Organisationsteam des 8. und 9. Jahrgangs KIÖ der IRE|BS am Standort Essen.

8. September 2011

### CARLSWERK IN KÖLN-MÜLHEIM Vortrag und Besichtigung des größten innerstädtischen Gewerbecampus in Köln

Das Carlswerk liegt im rechtsrheinischen Stadtteil Köln-Mülheim und hat eine Fläche von ca. 126.000 m<sup>2</sup>. Über 20 Gebäude entstanden dort in mehr als 100 Jahren Bauzeit. Nach rund 130 Jahren wird dieses traditionsreiche Mülheimer Industrieareal zu einem neuen, spannenden Gewerbecampus entwickelt. Auf dem Grundstück findet sich in historischer Architektur eine attraktive Mischung aus Medien, Menschen und Kultur. Seit der Übernahme des Grundstücks 2008 von nkt cables durch die BEOS AG wurden die Gebäude zu hochwertigen Bürolofts und flexiblen Hallen- und Lagerflächen für Gewerbe, Dienstleistungen und Produktion umgebaut. Zu den bisherigen

Mietern zählen neben nkt cables der Bastei Lübbe Verlag, Shine Germany, Kölner Bühnen, Fred de la Bretoniere, InBIT, die Gemeinsame Betriebskrankenkasse Köln und andere.

Das Carlswerk ist der größte innerstädtische Gewerbecampus in Köln, der bedeutende Medienunternehmen wie Brainpool (Stefan Raab), Bonito TV (Harald Schmidt) und die Werbeagentur Jung von Matt als Nachbarn hat. Das Investitionsvolumen beträgt rund 75 Millionen Euro, und nach Fertigstellung werden ca. 1.200 Arbeitsplätze entstehen. Der Trend, historische Gebäude auch für großflächige Büronutzungen zu revitalisieren, wie für die Bayer AG und die Gothaer Versicherung, wird im Carlswerk fortgesetzt.

**Holger Matheis FRICS**, Leiter Berlin und Rhein Ruhr BEOS AG, und **Daniel Fielitz**, Senior Projektmanager BEOS AG, führten uns persönlich über einen Teil ihres Grundstückes, der Rest wurde durch ein Modell erlebbar.

Nicht begehbare Bereiche sowie die Zukunft des Projektes bekamen in einem spannenden Vortrag ein Bild.



21. September 2011

### ASSET MANAGEMENT RESIDENTIAL Vortrag und Besichtigung eines Wohnprojekts in Düsseldorf

Rundum auf Wohnen eingestellt zeigte sich im Jahre 2011 einmal wieder die Immobilienbranche.

Rundum auf Wohnen eingestellt, sind und waren auch die CORPUS SIREO Asset Management Residential GmbH und unsere Veranstaltung im September.

Wohnimmobilien, zeichnen sich nicht nur in wirtschaftlich unsicheren Zeiten durch geringe konjunkturelle Einflüsse und eine stabile Nachfrage aus. Investoren vertrauen (wieder) auf die robuste Werthaltigkeit und die langfristigen Erträge. CORPUS SIREO Asset Management Residential GmbH unterstützt Bestandhalter und Investoren während des gesamten Lebenszyklus von Wohngebäuden oder großen Beständen.

Mit **Stefan Korthals**, Managing Director, und seinem Team der CORPUS SIREO Asset Management Residential diskutierten wir zahlreiche Fragen:





- Analyse, Bewertung und Bewirtschaftung bis hin zur Vermarktung, Vorstellung der gesamten Bandbreite des Asset Management Residential
  - Welche Schwerpunkte setzt Asset Management Residential im Unterschied zum klassischen Asset Management?
  - Schaffen Reduzierung der Betriebskosten, marktgerechte Investitionen in den Bestand und optimierte Einnahmen mehr Wert?
  - Braucht der Asset Manager Residential andere IT-Systeme als das klassische Asset Management?
  - Aktuelle Situation des Wohnimmobilienmarkts
- Kurz vorgestellt wurde auch das aktuelle Wohnprojekt „Palmenstraße“ in Düsseldorf der CORPUS SIREO REAL ESTATE, dem Ort unserer Veranstaltung.
- Nach dem Buffet durften wir uns mit viel Spaß und Spraydosen an den Wänden der Fabrikhalle ausprobieren...



A: ALEXANDER BRIEFS, KRISTINA BROCKHOFF, SUSANNE KRAMER  
F: KRISTINA BROCKHOFF

4. November 2011

## GRÜNKOHLESSEN RHEIN-RUHR - EIN VOLLER ERFOLG!

**Der Tradition anderer Standorte folgend, hat der 8. und 9. Jahrgang des Kontaktstudiums Immobilienökonomie der IRE|BS Immobilienakademie in Essen am 4. November 2011 erstmalig zum Grünkohlessen eingeladen.**

Es trafen sich rund 80 Teilnehmer aus dem ehemaligen und dem aktuellen Jahrgang beim Bauern Kammesheidt im Essener Süden zum geselligen Beisammensein. Eine schöne Gelegenheit, sich bei Schwedenfeuer, Glühwein und einem Glas Bier in rustikaler, aber dennoch festlicher Scheunenatmosphäre wiederzusehen oder neu zu finden. Besonders schön war es, dass auch der Gründervater des Kontaktstudiums, Professor Dr. Karl-Werner Schulte, der Veranstaltung beiwohnte.

Die Idee zu diesem Event stammte von Herrn Markus Amon, Geschäftsführer der IRE|BS Immobilienakademie, und wurde aufgegriffen vom Orga-Team Alexander Briefs, Kristina Brockhoff (beide 8. Jahrgang) und Susanne Kramer (9. Jahrgang). Die IMMOEBS Arbeitskreisleitung Rhein-Ruhr, Bodo Dicke und Raoul P. Schmid, waren sofort begeistert von der Idee eines solchen Events und haben dieses großzügig finanziell und werbewirksam unterstützt. Für die musikalische Untermalung des Abends sorgte ein DJ-Team und zu späterer Stunde wurde auch noch das Tanzbein geschwungen. Das ausnahmslos positive Feedback der Gäste zeigte den Organisatoren und Sponsoren, dass der Abend ein voller Erfolg war. Die Hoffnung ist geweckt, dass dies der Beginn einer Tradition an diesem Standort ist und idealerweise von den kommenden Jahrgängen fortgeführt wird.

# NEUES ENTDECKEN UND NETZWERKE ERWEITERN

A: LENA STENZ  
F: HANS KELLER



*Baustellen üben schon seit jeher eine große Faszination auf sie aus. So erobert Svetlana Gippert am Wochenende gerne – die Familie im Schlepptau – den Frankfurter Riedberg und nimmt die städtebauliche Entwicklung des Neubaugebiets in Augenschein. Wo Wachstum ist, Wohngebiet und Science City miteinander verschmelzen, fühlt sie sich wohl, beobachtet und lässt sich inspirieren. Beruflich mag sie klare Strukturen und vernetztes Denken. Und sie hat sich einiges vorgenommen als neue Geschäftsführerin von IMMOEBS e.V.*

Ihre Sprachmelodie verrät sie: Svetlana Gippert ist in Südrussland geboren und aufgewachsen. Die Großstädte Russlands faszinieren sie bis heute, aber sonst ist die Diplom-Germanistin längst in Deutschland verwurzelt. Als Alumna der Friedrich-Schiller-Universität in Jena weiß sie, wie wichtig Ehemaligen-Netzwerke sind und vor allem, welches Potential in ihnen schlummert. Der Reiz, eine Organisation von der Größe von IMMOEBS weiterzuentwickeln, war groß. Und da die Immobilienwirtschaft schon lange im Visier der vielseitigen Powerfrau war, fiel die Entscheidung für die Geschäftsstellenleitung in Wiesbaden leicht.

#### ***Mit Vielseitigkeit punkten***

Heutzutage sind vielschichtige Berufsbiografien gefragt, weiß die neue Geschäftsführerin, die derzeit noch an der Hochschule Rhein-Main berufsbegleitend Organisationsentwicklung und Change Management studiert. Es reiche nicht mehr aus, ein Studium abzuschließen, vielmehr müsse man sich immer weiterentwickeln und neue Kompetenzen erwerben, um im Berufsleben mithalten zu können. So schließt sie auch eine Weiterbildung im Immobilienbereich nicht aus.

„Bei IMMOEBS fließt alles zusammen, was ich je in den 22 Jahren meiner Berufstätigkeit gemacht habe“, freut sie sich über die neue Herausforderung. In Erwachsenenbildung, Projektmanagement, Marketing und Fundraising kennt sie sich aus und hat in den vergangenen zehn Jahren vor allem im Bereich Netzwerkmanagement gearbeitet. Im Hessischen MentorinnenNetzwerk an der Goethe-Universität Frankfurt war sie maßgeblich an der erfolgreichen Entwicklung zum größten europäischen Mentoring Netzwerk beteiligt.

Für die Mutter zweier Kinder hat sich die Frage, ob Kind und Karriere zusammen passen können, nie gestellt. Für sie war berufliche Verwirklichung immer eine Selbstverständlichkeit, die dank der Unterstützung durch ihren Mann gelingt. Dennoch ist die Work-Life-Balance in der neuen Funktion etwas ins Ungleichgewicht geraten. Wenn sie ihren Sohn zum Fußball begleitet, Konzerte oder Ausstellungen besucht werden, gibt es aber genug Raum für Entspannung.

#### ***IMMOEBS - quo vadis?***

Nach dem 20-jährigen Bestehen stehen die Zeichen bei IMMOEBS nun auf Weiterentwicklung des gesamten Netzwerks. Für Svetlana Gippert ist es besonders spannend, dass sie mitten in den Veränderungsprozess einsteigen kann. Sie will das Image und die Sichtbarkeit des Netzwerks nach außen stärken und den Fokus erweitern. In den ersten vier Monaten hat sie schon viele Menschen aus dem Netzwerk und den Partnerorganisationen kennengelernt: Vorstand, AK-Leiter, IR|EBS REMI und die gif vor Ort besucht. Überall ist sie auf Offenheit und Interesse an einer engen Zusammenarbeit gestoßen. „Ganz klar, wir arbeiten letztlich alle an einer gemeinsamen Sache“, zieht sie ein erstes Resümee. Es gehe darum, gemeinsam das Bild der Immobilienwirtschaft nachhaltig positiv zu prägen.

Zusammen mit dem Vorstand will sie zielgruppenspezifische Angebote erarbeiten, um die Mitglieder noch besser nach ihren Bedürfnissen ansprechen und betreuen zu können. Besonders am Herzen liegt ihr hierbei natürlich das Thema Mentoring - sie will den zahlreichen erfolgreichen IMMOEBSlern die Möglich-

keit geben, ihre Erfahrungen weiterzugeben und den Nachwuchs zu fördern.

„Für diese Aufgaben stellen wir uns in der Geschäftsstelle gerade neu auf“, erklärt Svetlana Gippert, die sich den wachsenden Anforderungen sowohl personell wie räumlich anpassen will. Die Umgestaltung der bestehenden Geschäftsräume hat sie inzwischen schon abgeschlossen. Denn neben einem engagierten und professionellen Team gibt es auch andere Faktoren, die für die Motivation am Arbeitsplatz wichtig sind: Auch das Umfeld muss stimmig sein und den Ansprüchen eines Vereins mit mittlerweile immerhin 2.300 Mitgliedern entsprechen.

Stagnation ist ihr ein Graus und sie bezeichnet sich selbst als ungeduldigen Menschen: „Ich bin kribbelig, begierig darauf, Neues kennenzulernen, und am liebsten hätte ich alle 2.300 IMMOEBS-Mitglieder inzwischen schon persönlich kennengelernt“, gibt sie lachend zu. Die folgenden Monate bieten ihr hierfür sicher noch zahllose Gelegenheiten.



*Nach meiner überschlägigen Berechnung bedurfte es etwa der Pflanzung von 2.000 Pappeln, um eine Veranstaltung wie die IMMOEBS Mitgliederversammlung zu neutralisieren.*

# DER IMMOEBS- KLIMAWALD

## BERICHT ÜBER EINE PROJEKTINITIATIVE ZUR CO<sub>2</sub>-KOMPENSATION

A+F: STEPHAN MÜLLER

Angetrieben vom Gedanken, selbst etwas gegen den Klimawandel zu tun, habe ich mich mit dem Anbau von Holz bzw. der Wiederaufforstung von Brachflächen befasst. Bäume sind, wie ich heute weiß, ideale CO<sub>2</sub>-Absorber, da sie das klimaschädliche Gas auf natürliche Weise in Holz verwandeln. Dieses Prinzip machen sich professionelle Kompensationsdienstleister zunutze, indem sie zertifizierte CO<sub>2</sub>-Ausgleichspflanzungen anbieten. Diesen Ausgleichspflanzungen liegt meist das Modell zugrunde, nach dem zunächst der CO<sub>2</sub>-Fußabdruck eines Kunden ermittelt und anschließend in zu pflanzende Bäume „umgerechnet“ wird. Die Kosten der Ausgleichspflanzungen setzen sich meist

zusammen aus den Kosten für Pflanzlinge und Pflanzarbeiten sowie den Pachtkosten für die Landnutzung. Der Kunde zahlt den ermittelten Preis der Ausgleichspflanzung in Form einer Spende an den Dienstleister, erwirbt damit jedoch außer einem die Maßnahme bescheinigenden Zertifikat ausdrücklich kein Eigentum an den gespendeten Bäumen.

Als Landwirt im Nebenerwerb, mit Zugang zu geeigneten landwirtschaftlichen Flächen, wollte ich nicht diesen indirekten Weg über Kompensationsdienstleister beschreiten und eben nicht eine mehr oder weniger lokalisierbare Ausgleichspflanzung irgendwo auf der Welt bezuschussen. Meinen Weg wollte ich mit einem eigenen Ausgleichsprojekt suchen. Mein Ziel war es, eine eigene Ausgleichspflanzung anzulegen und damit nicht nur CO<sub>2</sub>-Kompensation zu betreiben, sondern darüber hinaus auch den Ernteertrag nicht zu verschenken.

Als erste Kompensationsmaßnahme mit Modellcharakter wählte ich die Mitgliederversammlung 2010 des IMMOEBS e.V. Nach meiner überschlägigen Berechnung bedurfte es etwa der Pflanzung von 2.000 Pappeln, um diese Veranstaltung zu neutralisieren. Mit einer ausreichenden Anzahl von Stecklingen traf ich Anfang April 2010 im Kreis Kronstadt, Rumänien ein. Da es sich nach landwirtschaftlichen Maßstäben um eine kleinere Maßnahme handelte, kam in diesem Fall ein Pferdeflug

zum Einsatz, um die Grasdecke zu öffnen und das Pflanzbeet aufzumachen. In die mit einem Pflanzsporn per Hand gestochenen Löcher wurden anschließend die Stecklinge gesetzt. Mit drei Hilfskräften war das Thema an einem Vormittag erledigt. Die so gepflanzten Stecklinge werden innerhalb von zehn Jahren etwa 50 Tonnen CO<sub>2</sub> absorbieren. Die erwartete Erntemenge im Jahr elf wird voraussichtlich 25 Tonnen Holz betragen, welches vorzugsweise zu Spanplatten verarbeitet im Holzhausbau Verwendung finden wird. Das gebundene CO<sub>2</sub> bleibt damit dem CO<sub>2</sub>-Kreislauf nach der Holzernnte auf viele Jahrzehnte entzogen.

Unter dem Strich ergeben sich also mehrere Kompensationsaspekte aus diesem einen Projekt, eine erste Kompensation durch CO<sub>2</sub>-Bindung im Holz in den Wachstumsjahren und anschließend eine weitere Kompensation durch Substitution von alternativen Baustoffen wie z.B. Zement.

IMMOEBS e.V. als Nutznießer dieser von mir gestifteten Maßnahme kommt also nicht nur in den Genuss einer klimaneutralen Mitgliederversammlung, sondern erhält darüber hinaus auch den Ernteertrag in voraussichtlich neun Jahren. Mit der Namensgebung „IMMOEBS-Klimawald“ verbinde ich den Wunsch und die Vorstellung, dieses Projekt möge eine Fortsetzung auf breiterer Basis finden. Das IMMOEBS Klimawald-Konzept der Ausgleichspflanzungen mit Ertragsbeteiligung wird Ausgleichspflanzungen hoffentlich insgesamt attraktiver machen. Günstige landwirtschaftliche Flächen wären in ausreichendem Maße vorhanden. Ich freue mich darauf, das Konzept in Zusammenarbeit mit dem Verein fortzuentwickeln und verbleibe bis dahin,

Ihr Stephan Müller

16.

# IMMOEBS- GOLFTROPHY

**IM GOLF CLUB HARDENBERG  
AM 22. SEPTEMBER 2012**



F: GC HARDENBERG

Die 16. IMMOEBS-Golftrophy findet am Samstag, dem 22. September 2012 im Golfresort Hardenberg in der Nähe von Göttingen statt. Nach dem Golf & Country-Club Elfrather Mühle (1998) und dem Golfclub Hanau-Wilhelmsbad im vergangenen Jahr, gastiert damit IMMOEBS erneut auf einer Golfanlage, die Mitglied der Leading Golf Courses of Germany ist.

Die 42-Löcher-Golfanlage, davon sind 6 Löcher öffentlich, besticht durch das perfekte Ambiente einer gewachsenen Anlage. Die beiden 18-Loch-Golfplätze, der „Niedersachsen Course“, der auch Austragungsort der Golftrophy sein wird, sowie der „Göttingen

Course“, stellen ein abwechslungsreiches sowie herausforderndes Ambiente für ein interessantes Golfwochenende dar. Highlight des „Niedersachsen Course“ ist das Wappentier des Grafen von Hardenberg, der Keilerkopf, ein Par-3-Inselgrün. Darüber hinaus erwarten die Spieler Hindernisse wie ein Trockenbiotop, ein Canyon, wie man ihn sonst nur in Arizona sieht, Streuobstwiesen, alter Baumbestand und vieles mehr. Das denkmalgeschützte Clubhaus des Golf Club Hardenberg sowie das nahe gelegene Hotel Freigeist werden den idealen Rahmen für eine interessante Golfveranstaltung darstellen.

Das Golfturnier wird wie in den vergangenen Jahren in verschiedenen Handicap-Klassen als nicht vorgabewirksames Wettspiel nach Stableford durchgeführt. Sonderwertungen wie Longest drive und Nearest to the Pin werden natürlich auch ausgespielt. Zeitgleich zum Turnier findet für die Nichtgolfer bei entspre-

chender Teilnehmerzahl ein ca. dreistündiger Schnupperkurs mit abschließendem kleinem Wettbewerb statt.

Die Abendveranstaltung inklusive der Siegerehrung findet im Hotel Freigeist statt, in dem für die Teilnehmer auch ein Zimmerkontingent von 20 Komfortzimmern bis zum 14. Juli 2012 vereinbart ist (Stichwort: „IMMOEBS“). Die Zimmerrate pro Nacht beträgt 104,00 Euro zur Einzelnutzung sowie 144,00 Euro als Doppelzimmer und beinhaltet das Freigeist-Frühstücksbuffet.

Wir hoffen auch zur 16. IMMOEBS-Golftrophy auf einen großen Teilnehmerkreis und möchten uns an dieser Stelle bereits vorab für die erneut großzügige Unterstützung durch FPS Rechtsanwälte und Notare bedanken.

Hinweise zur Veranstaltung und zur Anmeldung erhalten Sie unter:

IMMOEBS e.V.

Friedenstraße 31a

65189 Wiesbaden

Tel.: +49 (0)611 447 84 95

E-Mail: [info@immoebs.de](mailto:info@immoebs.de)

# IMMOEBS SEMINARPROGRAMM



## IMMOEBS FACHSEMINAR „ASSET MANAGEMENT“

**20. bis 21. April 2012 in Berlin und 7. bis  
8. September 2012 in Köln**

Das Asset Management hat sich zu einem der zentralen Themen der Immobilienwirtschaft entwickelt. Nachdem lange Zeit Immobilien vor allem unter Investmentaspekten gesehen und ge- bzw. behandelt wurden, rückt seit geraumer Zeit die Frage nach dem Wertmanagement von Immobilien und Immobilienbeständen in den Fokus der Betrachtungen. Die Nachfrage nach professionellen Asset Managern, die in der Lage sind, Wertsteigerungspotentiale von Immobilien zu identifizieren und umzusetzen, ist daher groß. Im Rahmen der Veranstaltung zeigen erfahrene Asset Manager auf, wie unter Beachtung strategischer Rahmenvorgaben konkrete objektspezifische Handlungsoptionen zur Maximierung der Objektrendite und zur Steigerung der Performance des Portfolios entwickelt werden können.

## BRUSH-UP-SEMINAR IMMOBILIEN- ÖKONOMIE

**9. bis 12. Mai 2012**

Auch in diesem Jahr hat IMMOEBS in Kooperation mit der IRE|EBS Immobilienakademie und des Real Estate Management Institute der EBS Business School wieder ein viertägiges Brush-up-Seminar zur Immobilienökonomie entwickelt, dessen Ziel es ist, den Teilnehmern eine Aktualisierung und Ergänzung ihres Wissens mit dem aktuellen Stand der Forschung zu ermöglichen. Hierfür stehen hochkarätige Dozenten beider Institutionen zur Verfügung.

Die ersten beiden Tage sind die Teilnehmer zu Gast beim Real Estate Management Institute der EBS Business School auf dem Campus in Oestrich-Winkel, den zweiten Teil richtet die IRE|BS Immobilienakademie im Kloster Eberbach aus.

## CAMBRIDGE

**2. bis 5. September 2012 sowie 5. bis 8.  
September 2012**

Aufgrund der großen Erfolge der „Real Estate English“-Seminare „Markets and Transactions“ sowie „Development and Asset Management“ werden dieses Jahr in Cambridge Follow-Up-Seminare zu diesen beiden Themenbereichen angeboten.

Die fachkundige Leitung von Gisela Francis Vogt, Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, und Mary Ann Reynolds FRICS, Coburn Consulting, ein englischsprachiges Umfeld und kulturelle Ausflüge, diverse Fachexkursionen zu aktuellen Projekten sowie kleine Lerngruppen garantieren eine praxisnahe Anwendung unter Verwendung effektiver und interaktiver Trainingsmethoden.

## PRÄSENTIEREN OHNE POWERPOINT 8. bis 9. Juni 2012 in München und 21. bis 22. September 2012 in Hamburg

In Zusammenarbeit mit Peter Lüder, Rhetoriktrainer, Leiter der „Berliner Redekurse“ und Initiator der Berliner Speaker's Corner wird aufgrund der großen Nachfrage das Seminar im Juni erneut angeboten. Auf vielfachen Wunsch der bisherigen Teilnehmer wurde darüber hinaus ein Aufbauseminar entwickelt, das im September stattfinden wird. In einer kleinen Gruppe, durch viele praxisorientierte Übungen - zum Teil mit Videoanalyse - werden professionelle Techniken entwickelt, wie Informationen zielgruppengerecht aufgearbeitet und Vorträge und Präsentationen dramaturgisch wirksam aufgebaut werden können. Das Seminar richtet sich an alle Mitglieder, die sich häufig in Vortragssituationen bewähren müssen.



Bitte beachten Sie auch unsere Seminare in Kooperation mit der Theodor-Heuss-Akademie in Gummersbach und merken Sie sich schon jetzt die Termine für zwei neue, spannende Seminarangebote vor:

## „MEINE BERUFLICHEN ZIELE VER- WIRKLICHEN“

**vom 9. bis 10. November 2012 in Frankfurt**

## „MODERATION VON MEETINGS UND VERANSTALTUNGEN“

**vom 16. bis 17. November 2012 in Berlin**

## DER VORSTAND

**1. Vorsitzender**

Jörg Lammersen  
c/o TLG IMMOBILIEN GmbH  
Karl-Liebknecht-Straße 33  
10178 Berlin  
joerg.lammersen@tlg.de

**2. Vorsitzender**

Peter Jagel FRICS  
c/o JAGEL Immobiliensachverständige  
Oberanger 34-36  
80331 München  
jagel@jagel-sachverstaendige.de

**Schatzmeister**

Eric Seele MRICS  
c/o Karl Gladigau Immobilien GmbH  
Neuer Wall 57  
20354 Hamburg  
seele@gladigau-immobilien.de

**Schriftführerin**

Kerstin Lauerbach MRICS  
c/o IVG Private Funds  
Management GmbH  
Hallerstraße 6  
10587 Berlin  
kerstin.lauerbach@ivg.de

**Beisitzer**

Marko Bussat FRICS  
c/o Immobilien Scout GmbH  
Andreasstraße 10  
10243 Berlin  
Marko.Bussat@immobilienscout24.de

**Beisitzer**

Holger Matheis FRICS  
c/o BEOS AG  
Kurfürstendamm 188  
10707 Berlin  
hm@beos.net

**Beisitzerin**

Anne-Kathrin Kaellner  
c/o PlanetHome AG  
Apianstraße 8  
85774 München  
akk@kaellner.com

## DIE LEITER DER ARBEITSKREISE

**Arbeitskreis Berlin-Brandenburg**

Jennifer Solomon MRICS  
c/o Remit Consulting GmbH  
Keithstraße 19  
10787 Berlin  
Tel.: +49 (0)30 39 88 98 06  
Fax: +49 (0)30 39 88 98 04  
Jennifer.solomon@remitconsulting.com

**Arbeitskreis Nord**

Vanessa Reps  
c/o PMC Immobilienmanagement GmbH  
Bergstraße 16  
20095 Hamburg  
Tel.: +49 (0)40 30 37 51 611  
Fax: +49 (0)40 30 37 51 629  
vanessa.reps@pmc-immobilien.de

**Arbeitskreis Berlin-Brandenburg**

Thilo von Stechow MRICS  
c/o GSW Betreuungsgesellschaft für  
Wohnungs- und Gewerbebau mbH (BWG)  
Heerstraße 24  
14052 Berlin  
Tel.: +49 (0)30 25 34 28 88  
Fax: +49 (0)30 25 34 28 49  
thilo.stechow@bwg24.com

**Arbeitskreis München**

Carl Otto Stinglwagner FRICS  
c/o STIWA Immobilienmanagement &  
Consulting Chartered Surveyors GmbH  
Keltenring 17  
82041 Oberhaching  
Tel.: +49 (0)89 66 66 810  
Fax: +49 (0)89 66 66 815  
stinglwagner@stiwa.de

**Arbeitskreis Berlin-Brandenburg**

Christian Schulz-Wulkow  
c/o Ernst & Young Real Estate GmbH  
Friedrichstraße 140  
10117 Berlin  
Tel.: +49 (0)30 25 47 12 12 35  
Fax: +49 (0)30 25 47 12 14  
christian.schulz-wulkow@de.ey.com

**Arbeitskreis Nürnberg**

Eduard Paul MRICS  
c/o NCGroup Real Estate Valuation GmbH  
Augustinerstraße 1  
90403 Nürnberg  
Tel.: +49 (0)911 93 30 230  
Fax: +49 (0)911 93 30 275  
epaul@ncgroup.de

**Arbeitskreis Rhein-Main**

Felix Feldmann MRICS  
c/o Feldmann Projekt GmbH  
Kerkrader Straße 3-5  
35394 Gießen  
Tel.: +49 (0)641 93 13 30  
Fax: +49 (0)641 93 13 333  
ff@feldmann-architekten.de

**Arbeitskreis Rhein-Ruhr**

Bodo Dicke  
c/o BNP Paribas Real Estate GmbH  
Benrather Straße 18-20  
40213 Düsseldorf  
Tel.: +49 (0)211 52 00 10 30  
Fax: +49 (0)211 52 00 11 29  
bodo.dicke@bnpparibas.com

**Arbeitskreis Rhein-Main**

Udo Grützmacher  
c/o Commerzbank AG  
Kaiserplatz 16  
60311 Frankfurt am Main  
Tel.: +49 (0)69 13 68 44 69  
udo.gruetzmacher@commerzbank.com

**Arbeitskreis Rhein-Ruhr**

Raoul P. Schmid  
c/o HOCHTIEF Solutions AG  
Service Level Real Estate Solutions  
Alfredstraße 220 EG  
45131 Essen  
Tel.: +49 (0)201 82 41 986  
Fax: +49 (0)201 82 49 19 86  
raoul-p.schmid@hochtief.de

**Arbeitskreis Rhein-Main**

Jörg Philippsen  
c/o Klaar Kiming Consult GmbH  
Bockenheimer Landstraße 31  
60325 Frankfurt am Main  
Tel.: +49 (0)69 48 44 99 491  
Fax: +49 (0)69 48 44 99 499  
jph@klaar-kiming.de

**Arbeitskreis Österreich**

Rainer Altmann  
c/o IMPERIAL Immobilienanlagen AG  
Hafferlstraße 7  
4020 Linz, Österreich  
Tel.: +43 (0)732 76 60 117  
Fax: +43 (0)732 76 60 199  
rainer.altmann@imperial.co.at

**Arbeitskreis Stuttgart**

Michael Einsele  
c/o FECO Pfeiffer & Einsele  
Financial & Estate Concept GmbH  
Neckarsteige 28  
72622 Nürtingen  
Tel.: +49 (0)7022 31 058  
Fax: +49 (0)7022 36 709  
michael.einsele@fecobiz.de

**Arbeitskreis Österreich**

Alexandra Ehrenberger  
c/o EHL Immobilien GmbH  
Wienerbergstraße 11  
1130 Wien, Österreich  
Tel.: +43 (0)431 512 76 90 710  
Fax: +43 (0)431 512 76 90 790  
a.ehrenberger@ehl.at

**Arbeitskreis Stuttgart**

Michael Settele  
c/o IMMOconsult-Stuttgart  
Onstmettinger Weg 15  
70567 Stuttgart  
Tel./Fax: +49 (0)711 71 71 35  
Mobil: +49 (0)173 66 45 278  
michael.settele@immoconsult-stuttgart.de

**Arbeitskreis Luxemburg**

Sandra Müller MRICS  
c/o MEAG Luxembourg S.à r.l.  
15 rue Notre Dame  
2240 Luxembourg, Luxembourg  
Tel.: +352 26 20 20 60  
SMueller@meag.com

# VERANSTALTUNGSVORSCHAU 2012

Termine	Veranstalter	Veranstaltung	Ort
18.04.-20.04.2012	IMMOEBS	Souveräne Rhetorik	Gummersbach
20.04.-21.04.2012	IMMOEBS	Immobilien Asset Management	Berlin
27.04.-28.04.2012	IMMOEBS	English for Real Estate	Frankfurt
09.05.-12.05.2012	IMMOEBS	Brush-up-Seminar zur Immobilienökonomie	Eltville / Wiesbaden
08.06.-09.06.2012	IMMOEBS	Präsentieren ohne PowerPoint	München
22.06.2012	IMMOEBS	XXII. Mitgliederversammlung	Eltville
23.06.2012	IMMOEBS	XXI. ImmobilienForum	Eltville
02.09.-05.09.2012	IMMOEBS	Follow-up-Seminar: "Real Estate English - Markets and Transactions"	Cambridge / England
05.09.-08.09.2012	IMMOEBS	Follow-up-Seminar: "Real Estate English - Development and Asset Management"	Cambridge / England
07.09.-08.09.2012	IMMOEBS	Immobilien Asset Management	Köln
21.09.-22.09.2012	IMMOEBS	Aufbauseminar: Präsentieren ohne PowerPoint	Hamburg
22.09.2012	IMMOEBS	16. IMMOEBS-Golftrophy	Golf Club Hardenberg
26.09.-28.09.2012	IMMOEBS	Professionell verhandeln	Gummersbach
09.11.-10.11.2012	IMMOEBS	Meine beruflichen Ziele verwirklichen	Frankfurt
16.11.-17.11.2012	IMMOEBS	Moderation von Meetings und Veranstaltungen	Berlin

## 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  
Holger Matheis, IMMOEBS e.V. Vorstand, Berlin  
Dr. Barbara Hermes, Berlin

### Konzeption, Gestaltung und Produktionsabwicklung

Fuenfwerken Design AG · Taurusstraße 52 · 65183 Wiesbaden  
www.fuenfwerken.com

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. Wenn bei Beiträgen keine Kontaktdaten der Autoren aufgeführt sind, können diese über das IMMOEBS-Mitgliederverzeichnis abgefragt werden. 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.

### Druck:

Langer GmbH  
Wallufer Straße 6  
Eltville am Rhein

### Vertrieb:

Nur über IMMOEBS e. V., Friedenstraße 31a, 65189 Wiesbaden

Geschäftsstelle **IMMOEBS** e. V.  
Friedenstraße 31a  
65189 Wiesbaden  
T +49. (0)611.44 78 495  
F +49. (0)611.44 78 496  
info@immoeps.de

**[www.immoeps.de](http://www.immoeps.de)**