

IMMO ZEIT



IMMOEBS

Juli 2022
32. Jahrgang

Klimaschutz: Wie ist es tatsächlich um
den Rückhalt in der Bevölkerung bestellt?
Prof. Dr. Anita Engels

Der Kodex für Baukultur – Maßstab der
verantwortlichen Bauherrschaft
Karin Barthelmes-Wehr und Reiner Nagel

Klimaresilienz durch weniger
Flächenverbrauch
Ute Müller

Wir sind noch lange nicht da,
wo wir längst sein müssten
Vanja Schneider

Die Immobilienwirtschaft wird sich
radikal verändern
Benedikt Scholler



WISSEN MÖGLICHKEIT DURCHFÜHRUNG



Erstklassige Kapitallösungen für Ihr Immobilienprojekt

Emerald Mezzanine bietet aus Perspektive der Kreditnehmer maßgeschneiderte Finanzierungslösungen und ist dabei - insbesondere in der Entscheidungs- und Bereitstellungsgeschwindigkeit des benötigten Kapitals - ein bemerkenswerter Anbieter von Mezzanine, wie Bridge Kapital für Neubauprojekte und Bestandsentwicklungen im deutschsprachigen Raum.

Das Besondere von Emerald Mezzanine: Dort, wo übliche Finanzierungspartner mit der Arbeit aufhören, setzen wir mit Leidenschaft zu Ihrem Wirken und Erfolg Ihrer Projektrealisierung an.

UNSER QUALITÄTSVERSPRECHEN

- Individuelle Bridge und Mezzanine Lösungen
- Dynamische Prozesse
- Ungewöhnlich schlanke interne Unternehmensstrukturen
- Außergewöhnlich hohe Transaktionsgeschwindigkeit (meist 48 Stunden)
- Hervorragendes Geschäftsverständnis
- Exzellenter Support über alle Wertschöpfungsphasen hinweg

UNSERE LEISTUNGEN ZU IHRER KAPITALLÖSUNG

- Volumina von 3 bis 25 Mio. Euro
- Laufzeit zwischen 3 und 24 Monaten
- Finanzierungsauslauf bis zu 80% LTC/LTV (in Ausnahmen auch höher)
- Darlehensformen: Preferred Equity, Equity Mezzanine, Debt Mezzanine
- Keinerlei Beteiligungsansprüche
- Nach Möglichkeit grundbuchrechtlich besichert

UNSERE KAPITALLÖSUNG ZU FOLGENDEN ZWECKEN

- Alle Asset-Klassen
- Brückenfinanzierung
- Projektanschubfinanzierung, auch ohne Baurecht, bzw. keiner oder geringer Vorvermietungs- und Vorverkaufsquote
- Grundstücksankaufsförderung
- Revitalisierungsfinanzierung
- Unternehmenskäufe im Industrie- und Logistikbereich, sofern sich die Immobilie für einen Sale and Lease-back eignet

Kontakt
www.emerald-mezzanine.de
scherer@emerald-mezzanine.de
062144586689

Ansprechpartner
Norman Scherer
Friedrichsplatz 9
68165 Mannheim



EDITORIAL



Klimawandel

Liebe Leser,

fangen wir zum Einstieg in ein vielschichtiges und ernstes Thema mit einer guten Nachricht an: Im März gaben das Umweltbundesamt und das Bundeswirtschaftsministerium bekannt, dass die Treibhausgasemissionen, die auf den Gebäudesektor zurückgehen, im vergangenen Jahr um 3,3 Prozent gesunken sind. Die schlechte Nachricht daran ist: Die Emissionen liegen immer noch über der Zielmarke von 113 Mio. Tonnen CO₂-Äquivalenten, die gemäß Bundes-Klimaschutzgesetz derzeit pro Jahr im Gebäudesektor zulässig sind. Dass die erlaubte Höchstmenge überschritten wird, verwundert nicht. Denn Heizöl und Erdgas zählen nach wie vor zu den Hauptenergiequellen.

Doch damit nicht genug!

Der Bausektor verursacht in Deutschland nicht nur 40 Prozent der CO₂-Emissionen, sondern auch über 50 Prozent des Rohstoffverbrauchs und 60 Prozent des Abfallsaufkommens. Die Frage, ob das noch zeitgemäß ist, scheint berechtigt, oder?

»WER NICHTS VERÄNDERN WILL, WIRD AUCH DAS VERLIEREN, WAS ER BEWAHREN MÖCHTE.«

Gustav Heinemann, dt. Politiker

Nach aktuellen Berechnungen des Department of Economic and Social Affairs werden im Juli dieses Jahres voraussichtlich 8.000.000.000 Menschen auf der Erde leben. Jedes Jahr kommt mit über 80 Mio. in etwa die Einwohnerzahl Deutschlands hinzu. Wir werden also in einem absehbaren Zeitraum die Marke von zehn Milliarden Menschen erreichen. Die Krux daran ist: Jeder Einzelne braucht nicht nur ausreichend und vor allem qualitativ gute Nahrung, sondern auch einen Platz, an dem er sich zu Hause und gut aufgehoben fühlen kann – idealerweise mit einem Dach über dem Kopf.

Mit Blick auf die Veränderungen des Weltklimas, die Endlichkeit von Ressourcen und die zunehmende Materialknappheit drängt sich

daher immer mehr die Frage auf: Wie lange können wir es uns noch leisten, so zu bauen, wie wir bauen? Aus diesem Grund haben wir uns dazu entschieden, die aktuelle Ausgabe der IMMOZEIT dem Thema »Klimawandel« zu widmen und uns – ergänzend zu der im allgemeinen eher umweltpolitischen Debatte – vor allem auf die Auswirkungen auf unsere Branche zu fokussieren. Die Entscheidung für das Thema ist letztes Jahr gefallen, lange bevor sich durch den Krieg in Europa die Rahmenbedingungen auch für die Immobilienwirtschaft noch einmal spürbar verändert haben.

Wir alle nehmen mittlerweile den »Impact« durch die Auswirkungen der Klimaveränderungen auf unterschiedlichen Ebenen wahr. Privat wie beruflich. Beispielsweise steigen die Prämien für Immobilienversicherungen – auch weil regionale Risikofaktoren deutlich stärker eingepreist werden. Banken versenden sogenannte ESG-Fragebögen, in denen potenzielle Kreditnehmer ihre umweltliche und gesellschaftliche Nachhaltigkeitskonformität nachweisen müssen – und zwar auf Produkt- und Unternehmensebene. Institutionelle Investoren reflektieren mittlerweile fast ausschließlich auf zertifizierte Anlageobjekte, da sie verstanden haben, dass nachhaltige Investments vor allem von der Vermarktungsfähigkeit der Immobilien abhängen und es für Mieter bzw. Nutzer mittlerweile eben eine zentrale Rolle spielt, wie groß der Anteil der Nebenkosten an der Gesamtmiete ist und nicht zuletzt, welche Flächenqualitäten sie ihren Mitarbeitern anbieten können, damit diese – gerade auch durch die pandemiebedingte Zunahme von Remote Working – überhaupt noch ins Büro kommen wollen.

Wir alle wissen, dass sich etwas ändern muss. Und dennoch entsteht der Eindruck, dass wir nicht schnell genug vorankommen. Bei unseren Recherchen zum Schwerpunktthema sind wir auf versierte Experten gestoßen, die in dieser Ausgabe zu Wort kommen. Prof. Dr. Anita Engels ist eine davon. Sie ist Soziologin und Klimaforscherin sowie Ko-Sprecherin des Exzellenzclusters »Climate, Climatic Change, and Society« (CLICCS) an der Universität Hamburg und beschäftigt sich unter anderem mit den

gesellschaftlichen Bedingungen für einen tiefgreifenden Klimaschutz. In einer ihrer Studien kommt sie zu einem bemerkenswerten, wie gleichermaßen erschreckenden Ergebnis: »Die Einhaltung der Pariser Klimaziele, zu denen sich auch Deutschland verpflichtet hat, ist unter den momentanen gesellschaftlichen Voraussetzungen nicht realistisch zu erwarten.« In ihrem Gastbeitrag liefert sie auch die Antworten darauf, woran das liegt und was, wie und von wem zu tun ist.

»DOCH WIR WOLLEN DEN KOPF NICHT IN DEN SAND STECKEN, SONDERN VIELMEHR BEISPIELE VON UNTERNEHMEN, KÖPFEN UND KOMMUNEN AUFZEIGEN, DIE MUT MACHEN UND ZUVERSICHTLICH STIMMEN.«

Doch wir wollen den Kopf nicht in den Sand stecken, sondern vielmehr Beispiele von Unternehmen, Köpfen und Kommunen aufzeigen, die Mut machen und zuversichtlich stimmen. So hat sich die Hansestadt Hamburg intensiv mit der Frage auseinandergesetzt, wie »Mehr Stadt in der Stadt« möglich ist, ohne dass die Lebensqualität der Bewohner leidet. Ein aktuelles Beispiel aus der Projektentwicklung zeigt einen möglichen Lösungsweg auf, wie eine Bauwende gelingen kann. Zudem geht es in unserem Schwerpunktthema auch um den Maßstab der verantwortlichen Bauherrschaft und das zirkuläre Bauen. Kurzum: Die Leser der IMMOZEIT erwartet viel spannender Input.

Ich wünsche Ihnen eine inspirierende Lektüre und freue mich über Rückmeldungen zum Thema per Mail an: schoeniger@immoobs.de

INHALT

1/2022



Schwerpunktthema Klimawandel

- 8** Klimaschutz: Wie ist es tatsächlich um den Rückhalt in der Bevölkerung bestellt?
Prof. Dr. Anita Engels
- 14** Der Kodex für Baukultur – Maßstab der verantwortlichen Bauherrschaft
Karin Barthelmes-Wehr und Reiner Nagel
- 20** Klimaresilienz durch weniger Flächenverbrauch
Ute Müller
- 28** Wir sind noch lange nicht da, wo wir längst sein müssten
Vanja Schneider
- 34** Die Immobilienwirtschaft wird sich radikal verändern
Benedikt Scholler



Lifelong Learning

- 42** IREBS: Studieren, wo immer Sie mögen – die Kontinuität des Wandels
Markus Krimm
- 44** REMI Immobilienbranche ist Kurator der bebauten Umwelt
Laura Haidl
Prof. Dr. Kerstin Hennig
- 47** Wissensgesellschaft und Wachstum: Die Bedeutung von Universitäten in der Regionalentwicklung
Lukas Götzelmann



Start-Up Corner

- 52** Neu: Gründer und Gründerinnen stellen sich vor
- 54** way2netzero – The Real Estate Webcast Series



Karriereförderung

- 58** Bericht aus dem 4. IMMO-MENT-Jahrgang 2021/2022
- 60** Impressionen Halbzeitreflexion - Jahrgang 2021/2022
- 62** Statements unserer Mentees, Mentorinnen und Mentoren



IMMOEBS-Veranstaltungen

- 66** AK Bayern
- 68** AK Nord
- 70** AK Rhein-Main
- 72** AK Rhein-Ruhr
- 74** AK Stuttgart
- 76** AK Schweiz
- 77** AK Österreich
- 77** Wir sagen Danke!
- 78** Vorstellung neue AK-Leitung



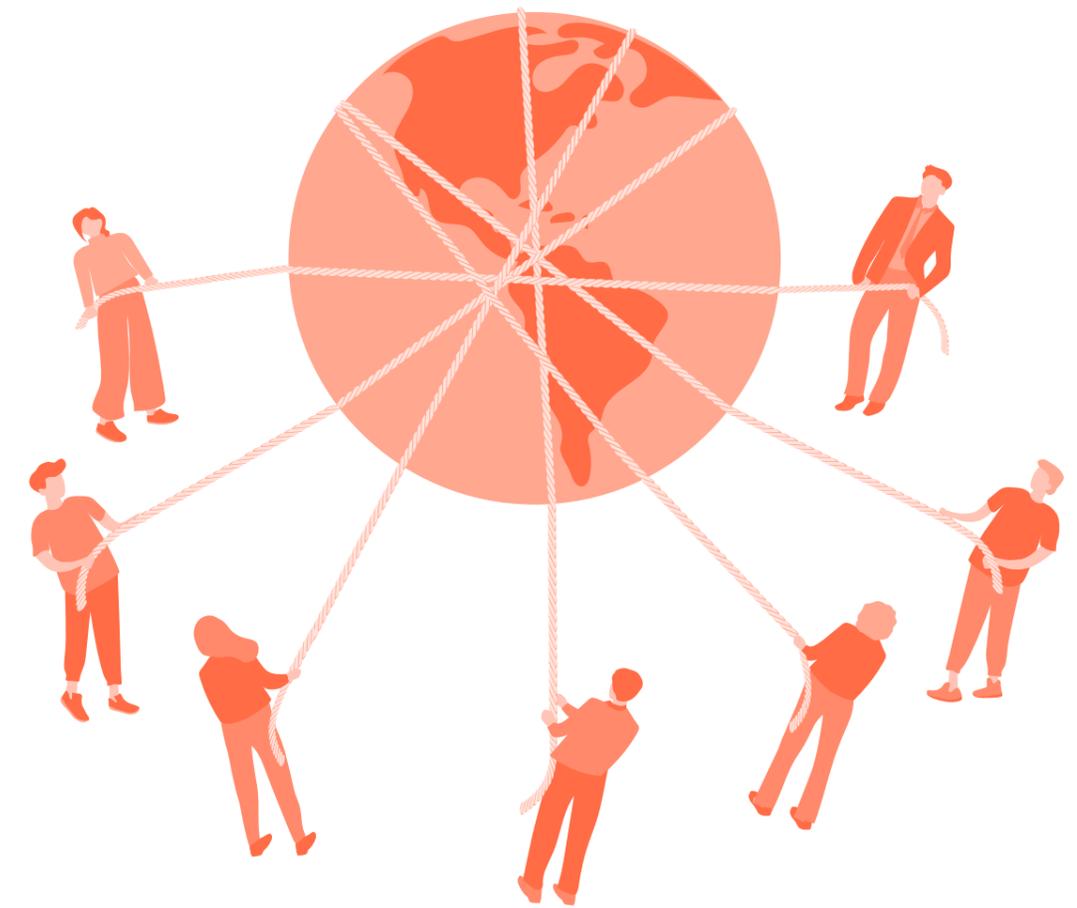
Intern

- 84** Im Zeichen der Veränderung
- 86** Übersicht Vorstand und AK-Leitung
- 88** Impressum

TITELTHEMA KLIMA- WANDEL

KLIMASCHUTZ: WIE IST ES TATSÄCHLICH UM DEN RÜCKHALT IN DER BEVÖLKERUNG BESTELLT?

A: Prof. Dr. Anita Engels



Deutschland hat sich wie viele andere Staaten der Weltgemeinschaft zu ehrgeizigen Klimazielen verpflichtet. Das ist auch dringend notwendig, denn die Warnungen der naturwissenschaftlichen Klimaforschung sind seit Jahren eindeutig: Die Begrenzung auf einen globalen Temperaturanstieg von maximal 1,5°C ist kaum noch zu erreichen, und auch das Fenster für die Einhaltung der 2 Grad-Begrenzung wird sich in diesem Jahrzehnt verschließen. Das wird die Erde zwar nicht unbewohnbar machen, aber in großen Weltregionen werden sich die Lebensgrundlagen noch deutlich verschlechtern, und auch in unseren gemäßigten Breitengraden werden wir uns auf stark veränderte Wetterlagen einstellen müssen, die sich z. B. in einer Zunahme von einerseits Hitzewellen und andererseits Starkregenereignissen äußern können. Insgesamt ist damit zu rechnen, dass eine deutlich wärmere Welt eine Welt sein wird, in der Verteilungskämpfe schärfer werden und in der die jetzt schon bestehenden globalen Ungleichheiten noch einmal dramatisch zunehmen werden. Also besteht genügend Anreiz, um Klimaneutralitätsziele ernsthaft zu verfolgen.

Im diesem März hat jedoch das Umweltbundesamt der neuen Bundesregierung bescheinigen müssen, dass die politischen Maßnahmen bei Weitem nicht ausreichen. Wo

»IM DIESEM MÄRZ HAT JEDOCH DAS UMWELTBUNDESAMT DER NEUEN BUNDESREGIERUNG BESCHEINIGEN MÜSSEN, DASS DIE POLITISCHEN MASSNAHMEN BEI WEITEM NICHT AUSREICHEN.«

wir eigentlich eine jährliche Minderung der Treibhausgase von etwa 6 Prozent sehen müssten, lässt sich für das letzte Jahr sogar eine Trendumkehr beobachten. Die nationalen Emissionen sind sogar um mehr als 4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr angestiegen. Deutschland liegt damit im weltweiten Trend, denn global betrachtet sind die Emissionen immer noch auf einem Rekordniveau, trotz der pandemiebedingten Effekte, die vor allem im Jahr 2020 spürbar waren. Die Ressorts der Bundesregierung sind nun verpflichtet, jeweils Sofortprogramme aufzulegen, um z. B. in den Bereichen Energie, Industrie, Verkehr und Gebäude die ressortspezifischen

Einsparungsziele möglichst schnell zu erreichen. Angesichts der Dringlichkeit und der Tatsache, dass Deutschland die Notwendigkeit der Emissionsminderungen seit langem anerkennt und umzusetzen versucht, liegt die Frage nahe, warum das eigentlich ein so schwieriges Unterfangen ist.

In einer umfassenden interdisziplinären Studie haben wir uns im vergangenen Jahr daher mit gesellschaftlichen Bedingungen für einen tiefgreifenden Klimaschutz auseinandergesetzt (Stammer et al. 2021)¹. In vielen Studien wurde nachgewiesen, dass technisch gesehen die 1,5 Grad-Begrenzung noch erreichbar ist, aber wir wollten wissen, ob es unter den gegebenen gesellschaftlichen Voraussetzungen auch plausibel ist, also realistisch zu erwarten, dass dieses Ziel eingehalten wird. Wir haben dazu aus dem großen Bestand sozialwissenschaftlicher Theorien zu gesellschaftlichem Wandel und zu Transformationsprozessen ein Modell herausdestilliert, das zehn zentrale Treiber enthält, die für das Erreichen von Klimaneutralität bis zur Mitte des 21. Jahrhunderts in die richtige Richtung weisen müssten. Diese Treiber haben wir anhand verfügbarer empirischer Evidenz genau untersucht.



Keiner dieser gesellschaftlichen Treiber weist mit der ausreichenden Stärke bereits in die richtige Richtung. Einige Treiber lassen durchaus positive Tendenzen erkennen, so etwa die Klimapolitik der Vereinten Nationen, transnationale Initiativen, klimabezogene Regulierung, Gerichtsverfahren zum Klimawandel, der Kapitalabzug aus fossilen Wirtschaftsbereichen (Divestment) und die Wissensproduktion. Auch bei diesen Treibern ist die Dynamik aber noch nicht stark genug, um die Pariser Klimaschutzziele bis 2050 zu erreichen. Die beiden Treiber Journalismus und Klimaproteste konnten im Hinblick auf die Frage, ob sie als gesellschaftliche Voraussetzung für Klimaschutz wirksam werden oder nicht, noch nicht abschließend bewertet werden. Insbesondere bei den Klimaprotesten mag das überraschen, aber hier muss berücksichtigt werden, dass starke Klimaproteste oft auch starke Gegenbewegungen mit sich bringen. Für zwei weitere Treiber konnte gar gezeigt werden, dass sie global bisher auf einen weiteren Anstieg der Emissionen hindeuten, also weg von den Pariser Klimazielen führen. Dabei handelt es sich um das Konsumverhalten und die Unternehmensstrategien. Insgesamt sind wir so zu dem Ergebnis gekommen, dass die Einhaltung der Pariser Klimaziele daher unter den momentanen gesellschaftlichen Voraussetzungen nicht realistisch zu erwarten ist.

»Apollo-Effekt« möglich

Wir nehmen mit diesem Analyserahmen ein jährliches Update vor, im Herbst werden wir

»DABEI SPIELT NATÜRLICH AUCH DIE FRAGE EINE ROLLE, WELCHEN EINFLUSS DER KRIEG RUSSLANDS GEGEN DIE UKRAINE SPIELEN WIRD.«

dazu eine neue Veröffentlichung vorlegen. Dabei spielt natürlich auch die Frage eine Rolle, welchen Einfluss der Krieg Russlands gegen die Ukraine spielen wird. Wie der Präsident des Umweltbundesamts jüngst sagte, ist es durchaus möglich, dass unter dem Eindruck dieser gravierenden globalen Krise ein sogenannter »Apollo-Effekt« entsteht, das heißt dass eine bisher nie dagewesene gemeinsame Kraftanstrengung und Koordinationsleistung möglich wird, mit der bisher niemand gerechnet hätte. Sicher ist nur, dass Deutschland seine Abhängigkeit von russischen Öl-, Gas- und Kohleimporten deutlicher hätte reduzieren können, wenn die politische Energie im vergangenen Jahrzehnt tatsächlich mit voller Kraft in die Energiewende geflossen wäre. Wenn wir uns nun konkret mit der Frage beschäftigen, wie verschiedene gesellschaftliche Akteure in Deutschland denn nun dazu beitragen können, der Umsetzung der Pariser Klimaziele doch wieder näherzukommen, fallen zahlreiche Möglichkeiten ins Auge. Aus sozialwissenschaftlicher Perspektive ist

es an dieser Stelle ganz zentral, dass dabei nicht nur auf die Verantwortung der einzelnen Konsumentinnen und Konsumenten geschaut wird. Auf deren Rolle werde ich weiter unten eingehen, aber es ist wichtig zu verstehen, dass wir es mit systemischen Problemen zu tun haben, die die Einflussmöglichkeiten der Bürgerinnen und Bürger weit überschreiten. Daher kommt der Politik gerade eine wirklich wichtige Steuerungsfunktion zu.

Diese Steuerungserfordernisse gehen weit über das Mittel der allgemeinen CO₂-Bepreisung hinaus, auch wenn dieser Ansatz in der VWL gerne als Leitinstrument der Klimaschutzpolitik proklamiert wird. Hier geht es um sehr grundlegende Infrastrukturentscheidungen und um langfristige Planungssicherheit, sodass die Investitionsentscheidungen, die in diesem Jahrzehnt getroffen werden, schnellstmöglich eine klimaneutrale Zukunft ermöglichen. Dafür sind z. B. die Regeln für die Finanzmärkte zentral. Dass diese Regeln nicht selbstverständlich in die richtige Richtung zeigen, hat sich an der kürzlich verabschiedeten EU-Taxonomie gezeigt, nach der Gaskraftwerke noch für einen langen Zeitraum als klimafreundlich ausgewiesen werden können.

Auch in anderen Bereichen wie dem Flugverkehr, der Logistik oder dem Agrarbereich sind wichtige Weichenstellungen erforderlich, die nicht von den einzelnen Wirtschaftsakteuren erwartet werden können, sondern einer politischen Koordination bedürfen. In der Bau-



branche hängt extrem viel von der Schaffung verbindlicher Standards und Rahmenbedingungen ab. Auch die Kompetenzentwicklung, die eine flächendeckende Expertise für energiesparendes und klimafreundliches Bauen gewährleisten würde, steht hier erst in den Anfängen. Das fängt schon bei der richtigen Berechnung der Klimaeffekte in der Bauplanung an. Bisher werden die sogenannten grauen Emissionen für den Neubau nicht annäherungsweise angemessen berücksichtigt. Hier bestehen also zahlreiche strukturelle Änderungserfordernisse.

In einem umfangreichen Gutachten haben wir im Lenkungskreis der Wissenschaftsplattform Klimaschutz jüngst ausbuchstabiert, wo wir aus wissenschaftlicher Sicht derzeit dringend Handlungsbedarf für die Bundesregierung sehen (WPKS 2022)².

Offensichtlich lässt sich auch die ambitionierteste Klimaschutzpolitik aber nur umsetzen, wenn genügend Rückhalt in der Bevölkerung dazu vorhanden ist. Daher kommt den Bürgerinnen und Bürgern ebenfalls eine wichtige Funktion zu – es kommt eben auf das Zusammenwirken an. Gerade in den Transformationsbereichen Gebäude und Verkehr wird diese enge Zusammenarbeit erforderlich sein. Es wird nicht ausreichen, einfach auf Elektromobilität umzustellen. Die Gesellschaft muss sich langfristig auf andere Wohn-, Arbeits- und Mobilitätsmodelle einstellen. Im Gebäudebereich lässt sich eine energetische Sanierung

»OFFENSICHTLICH LÄSST SICH AUCH DIE AMBITIONIERTESTE KLIMASCHUTZPOLITIK ABER NUR UMSETZEN, WENN GENÜGENDE RÜCKHALT IN DER BEVÖLKERUNG DAZU VORHANDEN IST. DAHER KOMMT DEN BÜRGERINNEN UND BÜRGERN EBENFALLS EINE WICHTIGE FUNKTION ZU – ES KOMMT EBEN AUF DAS ZUSAMMENWIRKEN AN.«



viel effektiver quartiersweise umsetzen als Haus für Haus. Die 10- oder 15-Minuten-Stadt fasst wesentliche Ansprüche zusammen, die auch dem Klimaschutz sehr entgegenkommen würden. Kurze Wege für die Funktionen aller wichtigen Lebensbereiche erübrigen den motorisierten Individualverkehr weitestgehend und verbessern zudem die Lebensqualität enorm: weniger Schadstoffbelastung, mehr Bewegung, mehr soziale Kontakte. Das setzt aber voraus, dass Menschen den Umgang miteinander wieder so einüben, dass sie auch bei Interessenskonflikten konstruktive Lösungen finden können. An vielen Orten werden derzeit Reallabore durchgeführt, in denen solche Experimente unter wissenschaftlicher Begleitung und zum Teil Vermittlung durchgeführt werden. Das ist jedoch noch sehr ausbaufähig.

Vom Betroffenen zum Beteiligten

Für die Einzelnen ist es zunächst wichtig, dass sie von Betroffenen zu Beteiligten werden können. So ist die Gründung von Energiegenossenschaften ein guter Weg, um aktiv die Energiewende voranzutreiben und von der Umsetzung auch wirtschaftlich zu profitieren. Gerade hier müssen die staatlichen Rahmenbedingungen aber noch sehr verbessert werden. Auch in anderen Bereichen können die Konsumentinnen und Konsumenten nicht nur ihren eigenen CO₂-Fußabdruck verringern, sondern auch politische Signale senden. Der massenhafte Wechsel zu einem klimaneutralen Stromanbieter ist beispielsweise mit einem

Minimalaufwand zu erreichen und sendet ein wichtiges Signal an die Stromversorger. Sich in der Nachbarschaft zusammenschließen und gemeinsam auf Filialleitungen einzuwirken, dass sie ihr Warenangebot in Richtung klimafreundlicher Produktpalette umstellen, ist sichtbarer und effektiver, als jeweils einzeln bei einer Kaufentscheidung die Klimawirkung der Produkte zu berücksichtigen.

»DER MASSENHAFTE WECHSEL ZU EINEM KLIMANEUTRALEN STROMANBIETER IST BEISPIELSWEISE MIT EINEM MINIMAL-AUFWAND ZU ERREICHEN UND SENDET EIN WICHTIGES SIGNAL AN DIE STROMVERSORGER.«

In meiner sozialwissenschaftlichen Forschung zu den gesellschaftlichen Voraussetzungen für Klimaschutz sehe ich zudem gerade, dass sich die Zivilgesellschaft massenhaft organisiert, um gemeinsam die Weichen in Richtung Klimaneutralität zu stellen. Bisher ist das aber an vielen Stellen noch sehr fragmentiert und unverbunden. In den nächsten Jahren wird es deshalb darauf ankommen, all diese Initiativen besser zu vernetzen und sie auch durch

die Verbesserung der staatlichen Rahmenbedingungen für das Ehrenamt zu unterstützen. Letztlich reichen hier sogar die Diskussionen um ein bedingungsloses Grundeinkommen mit hinein. Insgesamt gibt es dazu noch großen Forschungsbedarf, aber es ist offensichtlich, dass eine Bevölkerung, die von grundlegenden Existenzsorgen befreit ist, sich mit anderer Energie und Kreativität der gemeinsamen Beschäftigung mit Transformationsaufgaben widmen kann.

Es gibt also viele Möglichkeiten, gemeinsam die Mühen der Ebene zu überwinden. Jeder und jede Einzelne kann einen Beitrag dazu leisten, aber es kommt sehr darauf an, dass auch die politischen Rahmenbedingungen dafür in den nächsten wenigen Jahren geschaffen und ausgebaut werden.

»DIE 10- ODER 15-MINUTEN-STADT FASST WESENTLICHE ANSPRÜCHE ZUSAMMEN, DIE AUCH DEM KLIMASCHUTZ SEHR ENTGEGENKOMMEN WÜRDEN. KURZE WEGE FÜR DIE FUNKTIONEN ALLER WICHTIGEN LEBENSBEREICHE ERÜBRIGEN DEN MOTORISIERTEN INDIVIDUALVERKEHR WEITESTGEHEND UND VERBESSERN ZUDEM DIE LEBENSQUALITÄT ENORM...«

Quellen

1 Stammer, Detlef; Anita Engels; Jochem Marotzke; Eduardo Gresse; Christopher Hedemann; Jan Petzold (Hrsg.); 2021. Hamburg Climate Futures Outlook 2021. Assessing the plausibility of deep decarbonization by 2050. Cluster of Excellence Climate, Climatic Change, and Society (CLICCS). Hamburg, Germany.



2 WPKS 2022: Auf dem Weg zur Klimaneutralität: Umsetzung des European Green Deal und Reform der Klimapolitik in Deutschland. Jahresgutachten 2021. WPKS.



Anita Engels hat das Fach Soziologie an der Universität Bielefeld studiert und dort auch promoviert. Seit 2005 lehrt und forscht sie an der Universität Hamburg, wo sie derzeit Ko-Sprecherin des Exzellenzclusters »Climate, Climatic Change, and Society (CLICCS)« ist.

Ein Schwerpunkt ihrer Forschungsarbeit besteht in der Analyse der Klimaschutzstrategien großer global operierender Wirtschaftsunternehmen. Sie ist auch in der wissenschaftlichen Politikberatung engagiert.

DER KODEX FÜR BAUKULTUR – MASSSTAB DER VERANTWORTLICHEN BAUHERRSCHAFT

A: Karin Barthelmes-Wehr und Reiner Nagel



Die Bau- und Immobilienwirtschaft sieht sich seit geraumer Zeit einer grundlegenden Transformation ausgesetzt, die nach und nach alle Akteure und Professionen, alle Segmente und Nutzungsarten erfasst. Der Kapitalmarkt, die Investoren und nicht zuletzt die Stakeholder fordern ein Umdenken. Ein Umdenken hin zu mehr Nachhaltigkeit, zu lebenswerteren Gebäuden und Städten, zu substanzielleren Investitionen und auch hin zu einem anderen Umgang miteinander. Diese tiefgreifende Transformation hat in Zeiten der Pandemie und durch die jüngsten Ereignisse des Kriegs in Europa noch mehr Schub bekommen.

Dabei ist das Bauschaffen, heute würden wir sagen die Immobilienwirtschaft, schon seit Jahrhunderten diejenige Ebene, die unser Zusammenleben durch die Schaffung und Transformation unserer Lebensräume aktiv gestaltet. Neben den Nutzern bestehen die Bauschaffenden im Wesentlichen aus drei Akteursgruppen: den planenden Architektinnen und Architekten, Ingenieuren und Ingenieurinnen, den bauenden Unternehmen der Bauwirtschaft und des Handwerks sowie den Bauträgern aus Immobilien- und Wohnungswirtschaft.

Bei genauerer Betrachtung existiert ein struktureller Unterschied zwischen diesen Berufsgruppen, der sich in der ergebnisorientierten Zusammenarbeit zum Bruch im System auswirken kann. Kammergesetze und Berufs-

ordnungen verpflichten Architektinnen und Architekten zu »einer positiven Gestaltung der Umwelt des Menschen« und dazu, »gut gestaltet, technisch, wirtschaftlich, umweltgerecht und sozial zu planen«. Für Ingenieurinnen und Fachplaner sind ähnliche Ziele im Ingenieurkodex festgehalten. Der Kodex für Baukultur setzt nun auch Maßstäbe für die Immobilienbranche.

»EIN UMDENKEN HIN ZU MEHR NACHHALTIGKEIT, ZU LEBENSWERTEREN GEBÄUDEN UND STÄDTEN, ZU SUBSTANZIELLEREN INVESTITIONEN UND AUCH HIN ZU EINEM ANDEREN UMGANG MITEINANDER.«

Der Hintergrund

Das Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) und die Bundesstiftung Baukultur haben, unter wissenschaftlicher Begleitung durch das IREBS Institut der Universität Regensburg, einen Kodex für Baukultur erarbeitet und vorge-

legt. Diese Leitlinie stellt ein Instrument dar, um den Herausforderungen des Wandels zu begegnen. Die Akteure der Branche sollen ermutigt werden, sich mit allen Anforderungen von ESG (Environment Social Governance) auseinanderzusetzen und hierbei neue Allianzen zu schmieden. Rückendeckung für dieses Vorgehen kommt aus der Immobilienwirtschaft selbst: In einer Umfrage unter 300 Branchenprofis geben 70 Prozent an, dass Immobilienunternehmen zusätzliches Vertrauen gewinnen können, wenn sie sich aktiv in die Lösung gesellschaftlicher Fragen einbringen. Aber nur 25,5 Prozent glauben, dass sich die Immobilienwirtschaft bereits in ausreichendem Maß engagiere. Der Kodex für Baukultur bietet hierfür eine sehr gute Grundlage im Bereich Planung, Entwicklung und Bau. Er ist eine freiwillige Selbstverpflichtung für die verantwortungsvolle Aufgabenwahrnehmung von Unternehmen der Immobilienwirtschaft und unterstützt diese dabei, sich aus eigener Initiative und im Rahmen einer Selbstverpflichtung für baukulturelle Belange einzusetzen.

Die Erarbeitung

Baukultur ist stets eng mit Prozessqualität verknüpft. Den Initiatoren des Kodexes war daher die Einbeziehung der Akteure der Immobilienwirtschaft in den Erstellungsprozess des Kodex ein zentrales Anliegen. Da eine persönliche Diskussion der Inhalte aufgrund der

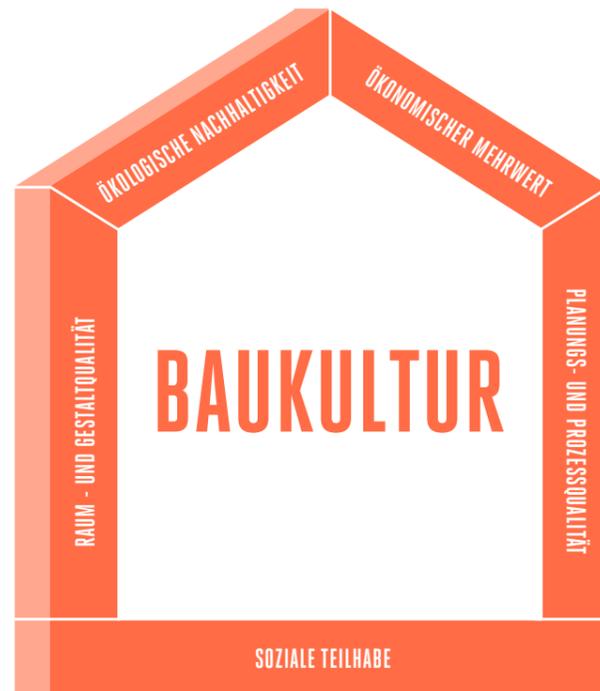


Abb. 1: Quelle: nach Bundesstiftung Baukultur 2018

Corona-Pandemie nicht möglich war, wurden Unternehmen der Immobilien- und Wohnungswirtschaft aufgefordert, mittels einer Online-Befragung Feedback zum Entwurf des Kodex für Baukultur zu übermitteln. Der Fokus lag dabei auf den Fragen, welche Relevanz die befragten Unternehmen den Aspekten des Kodex beimessen und inwiefern sie diese bereits umsetzen. Außerdem sollten darüber hinausgehende Anregungen und Hinweise zur weiteren Bearbeitung des Kodex gewonnen werden. Die Ergebnisse dieses Beteiligungsprozesses sind direkt in den Kodex eingeflossen.

Das Ziel

Die Immobilienwirtschaft trägt in ihrer Aufgabe als Projektentwicklerin, Planerin, Bauherrin, Eigentümerin usw. in besonderem Maße Verantwortung für die Gestaltung unserer Lebensräume. Gleichzeitig bilden baukulturelle Werte und gesellschaftliche Akzeptanz die Basis für wirtschaftlichen Erfolg. Der Begriff Baukultur umfasst hierbei die Summe aller menschlichen Tätigkeiten, die unsere gebaute Umwelt verändern. Er betrifft die architektonische, die funktionale und die konstruktive Gestaltung von Gebäuden, den Städte- und Siedlungsbau, die Formung von Landschaften, Infrastrukturen und öffentlichen Räumen. Baukultur ist auch Prozesskultur und betrifft damit ebenso den Weg, der zu einem »guten Ergebnis« führt sowie Voruntersuchungen und Verhandlungen zur Gestalt der

gebauten Umwelt. Ziel des Kodex ist es, die Verantwortung des immobilienwirtschaftlichen Handelns für die räumlich auf uns wirkende, gebaute Umwelt und die daraus resultierenden Konsequenzen in den Fokus zu stellen. Unternehmen sollen in ihrer baukulturellen Kompetenz wachsen. Im Ergebnis soll durch den jetzt vorliegenden Kodex für Baukultur die Qualität der gebauten Umwelt profitieren.

»DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT TRÄGT IN IHRER AUFGABE ALS PROJEKTENTWICKLERIN, PLANERIN, BAUHERRSCHAFT, EIGENTÜMERIN USW. IN BESONDEREM MASSE VERANTWORTUNG FÜR DIE GESTALTUNG UNSERER LEBENS-RÄUME.«

Es liegt in der Natur der Sache, dass an komplexen Prozessen des Planens und Bauens viele Menschen mit unterschiedlichen Interessen beteiligt sind. Baukultur entsteht da, wo Einzelinteressen in den Hintergrund rücken und im Sinne der Sache gearbeitet wird. Und da, wo kluge und abgewogene Entschei-

dungen der Bauherrschaft getroffen werden, die auch den gesellschaftlichen und kulturellen Aspekt von Nachhaltigkeit umfassen. Das betrifft im Wesentlichen die Berücksichtigung von fünf Faktoren: ökologische und soziale Verträglichkeit, wirtschaftliche Machbarkeit, räumlich gestalterische Qualität für das Bauwerk und sein Umfeld sowie konsensorientierte Planungskultur. Erst wenn diese Faktoren im ganzheitlichen Sinne berücksichtigt werden, entstehen dauerhaft lebenswerte Gebäude.

Die Umsetzung und die Kriterien

Die Forderungen des Kodex der Baukultur umfassen folgende Aspekte:

Haltung und Werte

- Ganzheitliche Baukultur
- Umsichtiges Handeln bei Neubau und Bestandsentwicklung
- Wertschätzung bereits bestehender Baukultur

Visionen und Ziele

- Bestände nutzen
- Ressourcen schonen
- Vielfalt und Mischung fördern

Prozesse und Mittel

- Lebenszyklusbetrachtung
- Qualitätssicherung
- Kooperative Zusammenarbeit

»ES LIEGT IN DER NATUR DER SACHE, DASS AN KOMPLEXEN PROZESSEN DES PLANENS UND BAUENS VIELE MENSCHEN MIT UNTERSCHIEDLICHEN INTERESSEN BETEILIGT SIND. BAUKULTUR ENTSTEHT DA, WO EINZELINTERESSEN IN DEN HINTERGRUND RÜCKEN UND IM SINNE DER SACHE GEARBEITET WIRD.«

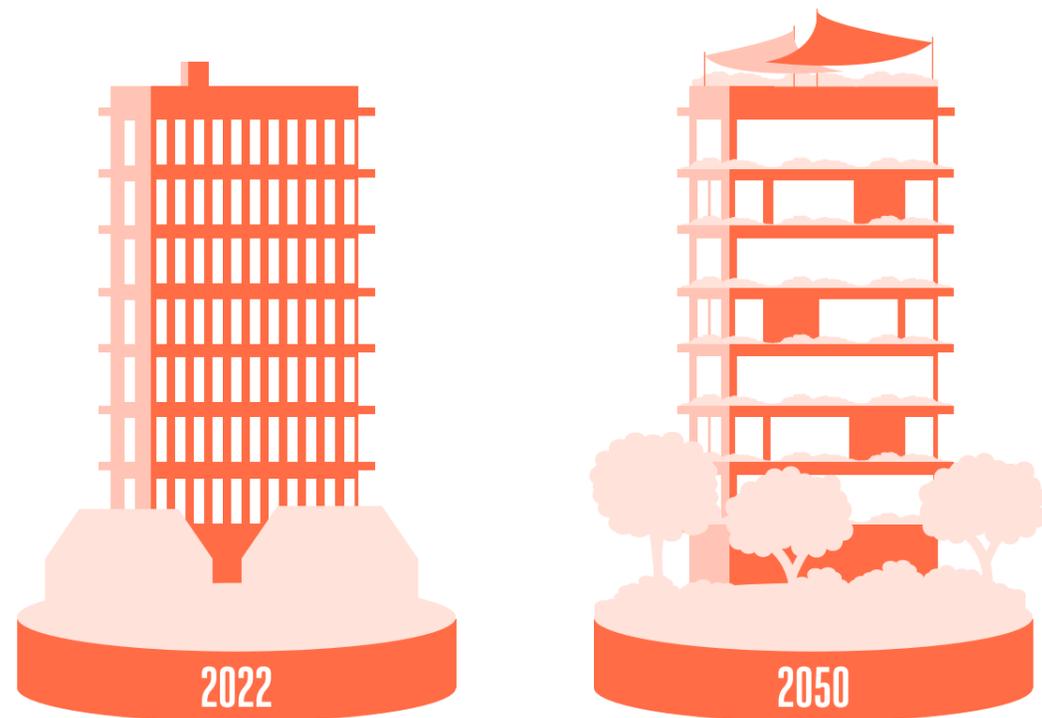
Prozesse und Mittel

Im Kodex für Baukultur werden die Lebenszyklusbetrachtung, die Qualitätsorientierung und -sicherung sowie die kooperative Zusammenarbeit als zentrale Instrumente zur Umsetzung des Kodex aufgeführt. Eine umfassende Lebenszyklusbetrachtung gegenüber Anfangsrenditen zu priorisieren, ist ein wichtiges Instrument für die Schaffung von dauerhaftem Wert und damit von nachhaltigerem Bauen für Bestandshaltende und die Gesellschaft. Dafür schlägt der Kodex für Baukultur vor, insbesondere die Projektentwicklungsphase (Phase Null) und die Betriebsphase (Phase Zehn) stärker zu berücksichtigen. Zusätzlich werden Gebäude im Kodex als Bestandteile einer Kreislaufwirtschaft verstanden. Den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes zu betrachten, bedeutet, alle Phasen eines Baus bis hin zum Rückbau unter Nachhaltigkeitsaspekten zu betrachten, zu planen und zu optimieren. Dies ist notwendig, um die Treibhausgasemissionen des Bausektors zu reduzieren und zu einem verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen zu kommen. Dazu gehört auch die Berücksichtigung der grauen Energie, die vor allem bei der Herstellung und beim Transport von Baumaterialien entsteht und bislang nur selten in der Energie- bzw. Emission- und Kostenbilanz eines Gebäudes erscheint. Hierin die sogenannte goldene Energie zu erkennen, also den ideellen Wert und baulichen Charakter von Bestandsgebäuden, kann der grauen Energie

eine auch gestalterisch inspirierende Zukunftsidee verschaffen. Aber auch beim Neubau ist der dauerhafte Einsatz von Materialien, Gebäuden und Räumen ein Beitrag zu mehr Baukultur, wenn langfristig und qualitativ geplant und gebaut wird. In der Betriebsphase lassen sich durch wertige und langlebige Materialien zudem Kosteneinsparungen realisieren.

»DIE ZUKUNFTSFÄHIGKEIT DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT HÄNGT ALSO ENTSCHEIDEND DAVON AB, WIE SCHNELL EINE ÖKOLOGISCH NACHHALTIGE TRANSFORMATION DES BAUSEKTORS UMGESETZT WIRD.«

Mit dem Kodex für Baukultur verpflichten sich Immobilienunternehmen dazu, qualitätssichernde Planungsverfahren anzuwenden. Zur Operationalisierung bietet sich beispielsweise das »Davos Qualitätssystem für Baukultur« an, mit dem die baukulturelle Qualität von Gebäuden überprüft werden kann. Dieses Werkzeug zur Qualitätssicherung wurde vom Bundesamt für Kultur (BAK) der Schweiz in Zusammenarbeit mit internationalen Partnern entwor-



fen und stellt acht verschiedene Kriterien auf, deren Umsetzung anhand eines Bewertungsforschulars evaluiert werden kann. Der Kriterienkatalog beinhaltet nicht nur ökologische, technische, wirtschaftliche und funktionale Elemente, sondern auch soziale, emotionale und kulturelle Werte.

»ANGESICHTS DES VORANSCHREITENDEN KLIMAWANDELS SOLLTE DER BEITRAG DES BAU- UND IMMOBILIENSEKTORS ZU DEN INTERNATIONALEN KLIMASCHUTZZIELEN AN VORDERSTER STELLE STEHEN.«

Angesichts des voranschreitenden Klimawandels sollte der Beitrag des Bau- und Immobiliensektors zu den internationalen Klimaschutzziele an vorderster Stelle stehen. Dies ist auch für die Zukunft des Bausektors unabdingbar. Denn die Bau- und Immobilienbranche ist für rund 40 Prozent des weltweiten Energieverbrauchs und etwa 50 Prozent der Treibhausgasemissionen verantwortlich. Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) betont, dass diese Emissio-

nen bis zum Jahr 2050 um knapp 80 Prozent reduziert werden müssen, damit eine globale Erderwärmung unter 2°C noch erreicht werden kann.

Die Zukunftsfähigkeit der Immobilienwirtschaft hängt also entscheidend davon ab, wie schnell eine ökologisch nachhaltige Transformation des Bausektors umgesetzt wird. Die neue EU-Taxonomie-Verordnung soll Anreize für große Unternehmen schaffen, konsequent nachhaltiger zu wirtschaften. Wollen große Unternehmen mit der EU-Taxonomie übereinstimmen, müssen sie ihre wirtschaftlichen Tätigkeiten so ausrichten, dass sie mindestens zu einem der sechs festgelegten Umweltziele essenziell beitragen. Insbesondere bei der Umsetzung des ersten Ziels, dem Klimaschutz, gilt es für Unternehmen dann, konkrete Schwellenwerte einzuhalten und die Einstufung ihres wirtschaftlichen Handelns auf Grundlage der Taxonomie-Verordnung zu veröffentlichen. Für Immobilienfirmen, die nicht als »taxonomiekonform« gelistet werden, entstehen spürbare Nachteile: Investitionen werden als weniger attraktiv eingeschätzt, oder die Werte einer Immobilie sinken.

Für die Bau- und Immobilienbranche wurden bereits konkrete Werte festgelegt, die sowohl Neubaumaßnahmen als auch die Renovierung von Gebäuden sowie individuelle Maßnahmen, professionelle Dienstleistungen und den Erwerb und das Eigentum von Immobilien

betreffen. So muss beispielsweise bei einem neuen Gebäude ein Netto-Primärenergiebedarf garantiert werden, der sich mindestens 10 Prozent unterhalb des nationalen Niedrigenergiestandards befindet.

Zur Umsetzung des Kodex für Baukultur ist neben einer Lebenszyklusbetrachtung und einer Qualitätssicherung auch eine kooperative Zusammenarbeit wesentlich. Im Kodex wird Kooperation als lösungsorientierte, aktive Zusammenarbeit formuliert, die Kommunikation und Beteiligung auf Augenhöhe zwischen allen Betroffenen, Nutzern und sonstigen Beteiligten eines Projektes umfasst. Dies gilt in allen Lebensphasen des Gebäudes, insbesondere im vorlaufenden Entwicklungsprozess, der Phase Null. Dafür sollten Immobilienwirtschaft, Bauherrschaft und Bestandshalter ihre gesellschaftliche Verantwortung anerkennen, die ihnen bei der Gestaltung der gebauten Umwelt zukommt.

Die Implementierung

Zahlreiche Unternehmen haben den Kodex bereits gezeichnet und bekennen sich zu den genannten Werten, Vorgehensweisen und Zielen bei Planung, Entwicklung und Bau. ICG und die Bundesstiftung Baukultur stellen den Kodex auch in diesem Jahr bei einer Reihe von Veranstaltungen und Online-Sessions vor. Eine breite Umsetzung soll durch die Einbeziehung möglichst vieler Marktakteure gelingen.

»DIE ZUKUNFTSFÄHIGKEIT DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT HÄNGT ALSO ENTSCHEIDEND DAVON AB, WIE SCHNELL EINE ÖKOLOGISCH NACHHALTIGE TRANSFORMATION DES BAUSEKTORS UMGESETZT WIRD.«

Den vollständigen Kodex der Baukultur finden Sie unter:



Die Kodizes-Leitlinien der Baukultur finden Sie unter:



Karin Barthelmes-Wehr ist Geschäftsführerin des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Berlin.

www.icg-institut.de

Reiner Nagel, Architekt und Stadtplaner, ist Vorstandsvorsitzender der Bundesstiftung Baukultur, Potsdam.

www.bundesstiftung-baukultur.de

KLIMARESILIENZ DURCH WENIGER FLÄCHENVERBRAUCH

A: Ute Müller

Seit genau 50 Jahren beschäftigen wir uns mit dem Klimawandel. Angestoßen durch die Thesen des »Club of Rome« im März 1972 wird seither über die Grenzen des Wachstums diskutiert.

Die Weltbevölkerung wächst, und die Siedlungsstruktur verästert stetig weiter. Der Anteil der Bevölkerung in Städten wird weltweit in den nächsten 30 Jahren auf rund 70% ansteigen. Global sehen sich die stark verdichteten Städte durch den Klimawandel großen Herausforderungen gegenüber. Zunehmende extreme Hitze im Sommer, langanhaltende Trockenphasen und Überschwemmungen in Folge von Starkregen sind dabei nur die deutlichsten Auswirkungen. Auch ländliche Regionen und kleine Städte haben mit den Folgen zu kämpfen. Dieser Prozess hat sich weiter beschleunigt. Durch die Fridays for Future-Bewegung hat die Diskussion seit 2018 deutlich an Fahrt aufgenommen – die Jugend geht auf die Straße und fordert ihre Zukunft ein.

Letztes Jahr hat ein mächtiges Starkregenergeignis eine Überschwemmungssituation auch in Deutschland – u. a. im Ahrtal – ausgelöst, das uns Katastrophenbilder auf die Bildschirme brachte, die wir bislang nur von anderen Kontinenten kannten.

Der Klimawandel ist omnipräsent. Der Umgang damit ist eines der politischen Topthemen. Klimapläne und Klimagesetze werden geschrieben, verabschiedet und in Bezug zu

den finanziellen und sozialen Auswirkungen gesetzt. Dabei wird Klimaschutz in der Regel eingeeengt unter dem Aspekt der Reduzierung der Treibhausgasemissionen betrachtet. Die Hoffnung, Klimaschutz möglichst technisch lösen zu können, ist jedoch mehr Traum denn Realität. Die bisher eingeleiteten Maßnahmen sowie die Sicherung vorhandener Grünflächen in Städten reichen aller Voraussicht nach nicht annähernd aus, um die bedrohlichen Klimawerte entscheidend zu verbessern, Überhitzungen zu reduzieren sowie die Wasserproblematik ganzheitlich zu lösen.

»EINE SOLCHE BETRACHTUNG DER KLIMARESILIENZ MÜSSTE DEN FLÄCHENVERBRAUCH FÜR SIEDLUNGSPLANUNGEN WESENTLICH STÄRKER IN DEN FOKUS NEHMEN.«

Neben Klimaschutz mit dem Ziel Treibhausgasenkung und Klimaanpassung im Sinne des Starkregenmanagements sollte eine ganzheitliche Betrachtung der Ursachen für den Klimawandel stärker in den Vordergrund rücken. Eine solche Betrachtung der Klimaresilienz müsste den Flächenverbrauch für Siedlungsplanungen wesentlich stärker in den Fokus nehmen. Das Ziel der

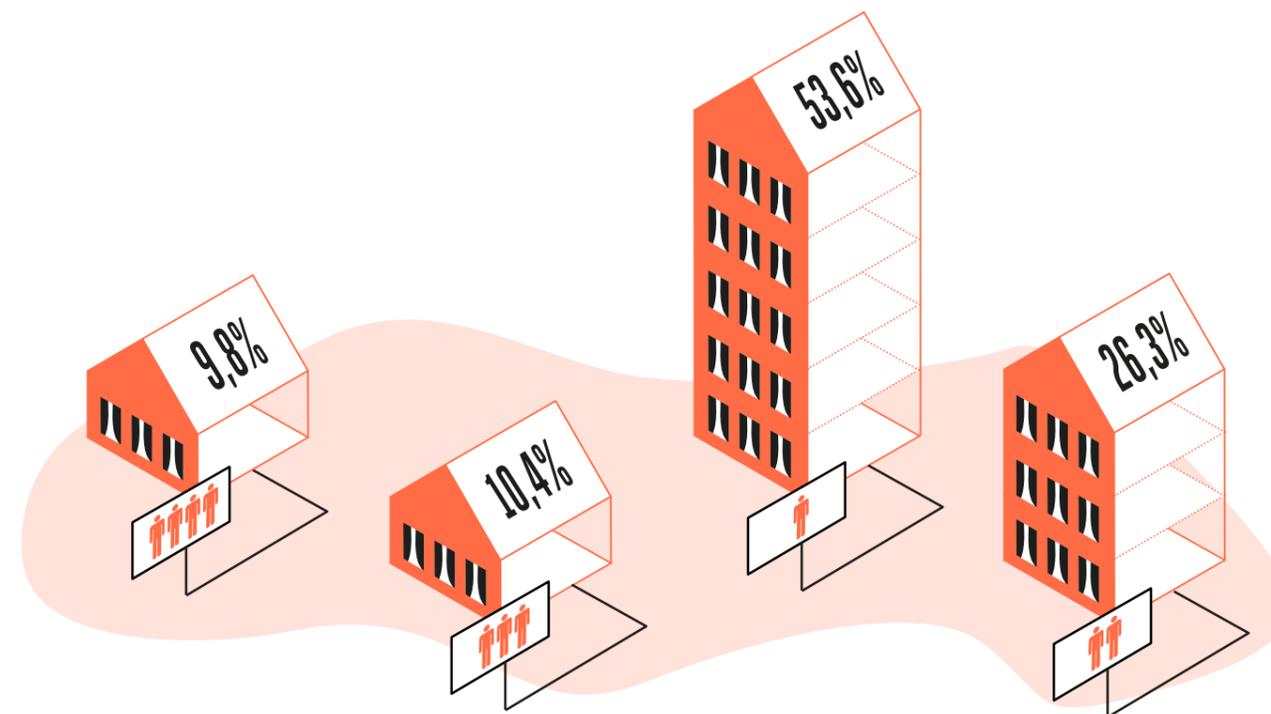
Bundesregierung, nicht mehr als 30 Hektar Fläche zusätzlich pro Tag im Bundesgebiet baulich in Anspruch zu nehmen, wäre ein erster Schritt. Die Diskussion hierüber wird, wenn überhaupt, zu abstrakt geführt. Die Fragen, die wir uns stellen müssen, lauten: Woher kommt dieser stetig anwachsende Flächenverbrauch? Was bedeutete eine Flächenreduktion für die Planung im Detail und im Grunde für jeden Einzelnen? Sie sollen daher Ausgangspunkt dieser Ausführungen sein.

Die Fläche ist endlich – die Erde ist rund

»Wenn sich unsere Art zu leben auf der ganzen Welt ausbreiten würde, würde das Ökosystem der Welt in kurzer Zeit zusammenbrechen.« Prof. Thomas Sieverts hat dies in seinen Ausführungen »Von der parasitären Stadt zur symbiotischen Stadt« ⁽⁰¹⁾ schon 1993 klar ausgeführt. Er proklamierte, dass wir ein neues Leitbild brauchen und legte dar, was wir als Stadtplaner:innen tun können.

Diese neuen Leitbilder sind inzwischen entwickelt: 2007 die erste Leipzig Charta ⁽⁰²⁾ und 2020 die neue Leipzig Charta II ⁽⁰³⁾. Das Leitbild einer funktionsgemischten und kompakten Stadt der kurzen Wege, die sich überwiegend durch Innenentwicklung erneuert und fortentwickelt, wurde 2020 ergänzt: Die Entwicklung ist auch konsequent auf das Gemeinwohl auszurichten und die transformative Kraft von Städten für den Klimaschutz zu nutzen.

HAUSHALTSSTRUKTUREN IN HAMBURG HEUTE



Die stadtplanerischen Leitbilder sind also klar formuliert; dennoch ist der Aufsatz von Thomas Sieverts immer noch aktuell. Es mangelt an der konsequenten Umsetzung. Sie funktioniert, wenn überhaupt, schleppend und stößt dabei auch auf selbstgemachte, dem Primat des Wachstums und Wohlstands geschuldete, aber auch rechtliche Hindernisse. Die stadtplanerische Umsetzung geschieht nicht quasi von selbst durch die Einsicht der Handelnden in die Notwendigkeit oder durch die Orientierung an den vielfältig vorhandenen »Best Practice«-Projekten. Dafür sind konkretere Instrumente erforderlich und verbindlich anzuwenden.

Es ist in unserer Sozialisation ein ganz normales Bedürfnis eines jeden Menschen, stets nach noch besseren Lebensverhältnissen, nennen wir es Wohlstand, zu streben. Aber mit der Verbesserung der individuellen Lebensverhältnisse und dem zunehmenden Wohlstand hat die Fläche, die wir zum Leben nutzen, kontinuierlich zugenommen. Damit werden wir aber unsere globalen Lebensverhältnisse auf Dauer verschlechtern.

Es ist ein einfaches physikalisches Gesetz: Die Erde ist rund, und damit ist die Fläche unserer Erde endlich. Hier geraten wir an einen wesentlichen Kristallisationspunkt bezüglich des menschengemachten Klimawandels. Je mehr Fläche baulich in Anspruch genommen wird, desto größer sind die Auswirkungen auf Umwelt, Natur und folglich auch das Klima. Alle Effizienzsteigerungen und Verbesserungen für den Klimaschutz und die Klimaanpassung wer-

den derzeit durch eine größere Flächeninanspruchnahme wieder verbraucht (Rebound-Effekt). Das 30-Hektar-Ziel der Bundesregierung wird seit Jahren überschritten; nennenswerte Fortschritte zur Erreichung des Ziels sind nicht in Sicht. Eine klimaresiliente, klimaangepasste und nachhaltige Stadtentwicklung findet nicht wirklich statt, solange weiterhin zusätzliche Siedlungsflächen in Anspruch genommen werden. Hier sollte auch die Verantwortung der Raum- und Stadtplanung einsetzen.

Wenn wir uns auf das Gedankenspiel eines Netto-Nullwachstums der Siedlungsfläche einlassen würden, müsste Stadtentwicklung einzig und allein im Bestand und auf Konversionsflächen stattfinden. Denn weiterer unvermeidbarer Flächenzuwachs wird voraussichtlich durch zwingend erforderliche Infrastrukturmaßnahmen benötigt. Wenn aber die Bevölkerung weiter wächst, beispielsweise durch Zuwanderung, bliebe dann als einzige Möglichkeit, zusätzliche Nutzfläche zu generieren, nur das Wachstum in die dritte Dimension. Das hieße, wir müssten dichter und höher bauen und enger nebeneinander oder miteinander leben.

Dichte: baulich oder sozial?

»Innerhalb des letzten Jahrhunderts hat es eine stetige Verdichtung der Städte gegeben« – so jedenfalls die landläufige Meinung vieler Stadtbewohnerinnen und Stadtbewohner. Das Gegenteil ist jedoch der Fall. Es hat eine Verdichtung der gebauten Umwelt gegeben, die Bewohnerdichte hat jedoch stark abgenommen.

Zum Beispiel bewohnte um 1920 jeder bundesdeutsche Bürger/Bürgerin, ca. 7 m². Zum Zeitpunkt der Wiedervereinigung nutzte jeder in der ehemaligen DDR durchschnittlich ca. 25 m² Wohnfläche. Derzeit haben wir mit über 45 m² bundesweit schon fast das Doppelte erreicht.

»JE MEHR FLÄCHE BAULICH IN ANSPRUCH GENOMMEN WIRD, DESTO GRÖßER SIND DIE AUSWIRKUNGEN AUF UMWELT, NATUR UND FOLGLICH AUCH DAS KLIMA.«

Wenn also genauso viele Menschen wie 1920 in einem Quartier leben sollten, müsste die bauliche Dichte siebenmal so hoch sein wie vor 100 Jahren.

Die Gründe für eine derartige soziale Entdichtung der Stadt sind vielfältig. Die Erhöhung der Zahl der Haushalte mit gleichzeitiger Reduzierung der Mitglieder eines Haushalts und der Erhöhung des Wohnflächenbedarfs pro Einwohner sind belegt. Aber auch in der Arbeitswelt hat sich Ähnliches vollzogen. Die Fläche pro Mitarbeiter eines Betriebes hat sich ebenfalls erheblich vergrößert, parallel zur Abnahme von Handarbeit und Zunahme von Mechanisierung und Automatisierung. Die Ent-

»JEDER EINZELNE VON UNS STREBT NACH MEHR FLÄCHE – IN DER PRIVATEN WOHNUNG, AM ARBEITSPLATZ, MIT DER ANZAHL DER FORTBEWEGUNGSMITTEL, DIE UNS ZUR VERFÜGUNG STEHEN, MIT UNSEREN BEDÜRFNISSEN NACH FREIZEITGESTALTUNG.«

mischung der Stadt mit Fortzug des Gewerbes aus den Innenhöfen der Gründerzeitquartiere hat zusätzlich die Versiegelung durch mehr und längere Verkehrswege zu den Rändern der Städte erhöht.

Dies alles führte zu einer veränderten Lebensweise: In mehr als der Hälfte der Haushalte lebt heute nur eine Person, und in weniger als 20 % wohnen Familien mit mindestens einem Kind.

Jeder Einzelne von uns strebt nach mehr Fläche – in der privaten Wohnung, am Arbeitsplatz, mit der Anzahl der Fortbewegungsmittel, die uns zur Verfügung stehen, mit unseren Bedürfnissen nach Freizeitgestaltung. Dieser Mehrbedarf ist im Wesentlichen durch unsere finanziellen Möglichkeiten bestimmt. Daher nimmt der Flächenverbrauch mit zunehmendem Wohlstand immer weiter zu – mit nach oben offener Dimension.

Wenn unsere Städte also nicht uferlos in die Landschaft wachsen sollen, müssen wir uns damit abfinden, dass uns zumindest die Häuser auf den Leib rücken – wenn schon nicht die Menschen. Besser noch wäre, wir würden eine andere Form von Zusammenleben attraktiv finden – mit mehr »shared spaces« – vielleicht auch innerhalb von Gebäuden. Vielleicht könnte sich künftig eine Art »Sharing-Gesellschaft« bilden, eine Gesellschaft, wo nicht jeder möglichst alles selbst besitzt, sondern möglichst viel mehrfach genutzt und geteilt wird, auch Fläche und Räume. Es ist eine spannende Frage, ob und unter welchen Bedingungen sich unsere Gesellschaft in eine solche Richtung entwickeln könnte. Eine Voraussetzung dafür könnte sein, dass jeder Einzelne die Vorteile für die Gesellschaft auch als seinen eigenen Vorteil wahrnimmt.

Die Hamburger Entwicklungsstrategie

Hamburg ist eine »Grüne Metropole am Wasser« und will dies mit dem primär durch Zuwanderung bedingten Wohnungsneubau, Gewerbeansiedlungen und Infrastrukturmaßnahmen auch bleiben. Seit 20 Jahren hat Hamburg erkannt, dass es eine wachsende Stadt ist, und hat den Begriff zu einem politischen Slogan gemacht.

Seit zehn Jahren betreibt Hamburg ein Wohnungsbauprogramm, das den Bau von aktuell 10.000 genehmigten Wohnungen pro Jahr fordert. Ein Bündnis für den Wohnungsbau mit der Wohnungswirtschaft reguliert und stellt sicher,

dass ein ausreichendes Angebot an bezahlbaren Wohnungen geschaffen und so die Mietpreisspirale eingedämmt wird. Seit kurzem gibt es darüber hinaus einen Vertrag für Hamburgs Stadtgrün. Als Ergebnis einer Volksinitiative wurde geregelt, dass Hamburg möglichst auf den Verbrauch von weiteren Grünflächen verzichtet. Sofern im inneren Bereich der Stadt dies im Einzelfall dennoch aus stadtentwicklungspolitischen Gründen erforderlich sein sollte, besteht eine Kompensationspflicht für die zusätzlich überbauten Flächen, wobei eine größere Fläche beispielsweise auch durch mehrere kleinere ersetzt werden kann.

»WENN UNSERE STÄDTE ALSO NICHT UFERLOS IN DIE LANDSCHAFT WACHSEN SOLLEN, MÜSSEN WIR UNS DAMIT ABFINDEN, DASS UNS ZUMINDEST DIE HÄUSER AUF DEN LEIB RÜCKEN – WENN SCHON NICHT DIE MENSCHEN.«

In Hamburg verfolgt der Senat schon seit fast 20 Jahren konsequent das Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung unter dem Motto »Mehr Stadt in der Stadt«. Bei stetig steigender Bevölkerungszahl und dem damit verbundenen Druck auf den Wohnungsmarkt wurde vor rund 10 Jahren deutlich, dass für einen Teil der Entwicklungen unter Beibehaltung der Zielzahl von 10.000 genehmigten Wohnungen pro Jahr die Randbereiche der Stadt in Neuentwicklungen unter dem Motto »Mehr Stadt an neuen Orten« mit einbezogen werden müssen. Dennoch liegen rund 82 % der Wohnungsbaupotenziale und 66 % der gewerblichen Flächenpotenziale der Stadt im bestehenden Siedlungsraum. Durch Flächenkonversion wurden seit dem Jahr 2000 rund 630 Hektar Bauflächen mobilisiert, ohne neue Freiflächen für Siedlungszwecke in Anspruch zu nehmen. Weitere 475 Hektar Konversionsflächen befinden sich in Planung und teilweise bereits in Bau. Ein erhebliches Potenzial zur Aktivierung und Verdichtung im Bestand besteht auch entlang der sogenannten »Magistralen«, d. h. der Haupterschließungsachsen

der Stadt, deren Entwicklungspotenziale 2019 im Mittelpunkt des Internationalen Bauforums standen und die in Zukunft verstärkt städtebaulich weiterentwickelt werden sollen.

Ein vollständiger Verzicht auf die Inanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzten Flächen (Netto-Nullwachstum) ist aber derzeit vor dem Hintergrund des weiter angespannten Wohnungsmarkts nicht Ziel des Hamburger Senats. Bei Neuausweisungen am Stadtrand werden sehr hohe Ansprüche an zukunftsweisende, klimaangepasste, modellhafte Konzepte gestellt (Beispiel Oberbillwerder ⁰⁴). Entwicklungen im Innenbereich auf Konversionsflächen bieten zudem die Chance, in Folge der Neubebauung eine Entsiegelung für neue Grünflächen und Freiflächen ermöglichen zu können (Beispiel HafenCity ⁰⁵, Grasbrook ⁰⁶). Ziel ist es insgesamt, die ökologische und klimatische Bilanz zu verbessern.

Dabei steht Hamburg im Bundesvergleich gut da: Der Anteil an Naturschutzgebieten und Landschaftsschutzgebieten bleibt nach dem Vertrag für Hamburgs Stadtgrün bei fast 30 % konstant, 23 % der Landesfläche befindet sich im Biotopverbund (bundesdeutsche Zielzahl ist mindestens 10 % laut Bundesnaturschutzgesetz).

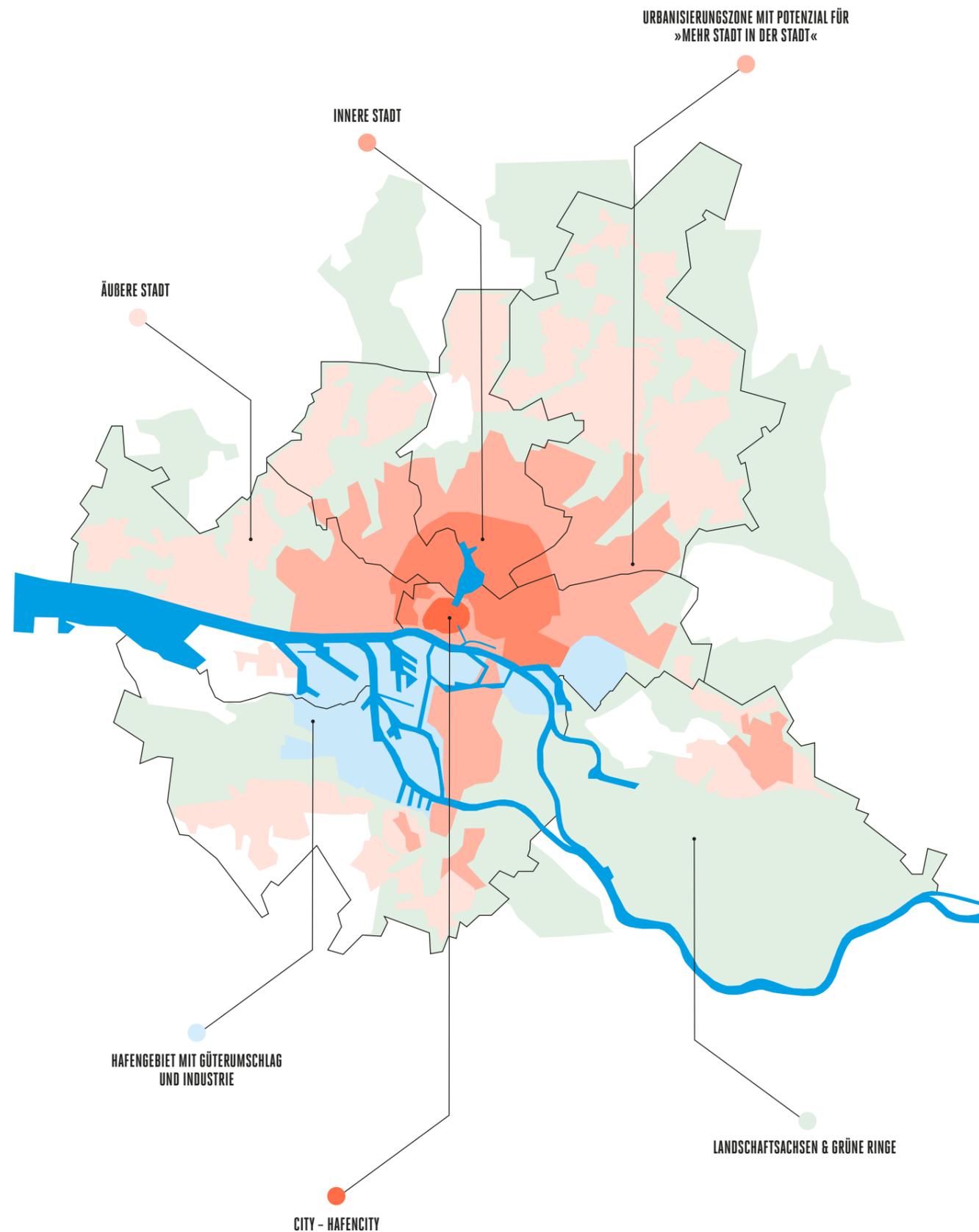
Dennoch sind auch in Hamburg sei den 1990er Jahren noch hektarweise reine Wohngebiete mit geringer Bebauungsdichte geplant und umgesetzt worden. Auch deshalb hat Hamburg eine Strategie entwickelt und Leitlinien aufgestellt, die eine weitere Ausdehnung baulicher Flächen mit geringer Dichte verhindern sollen.

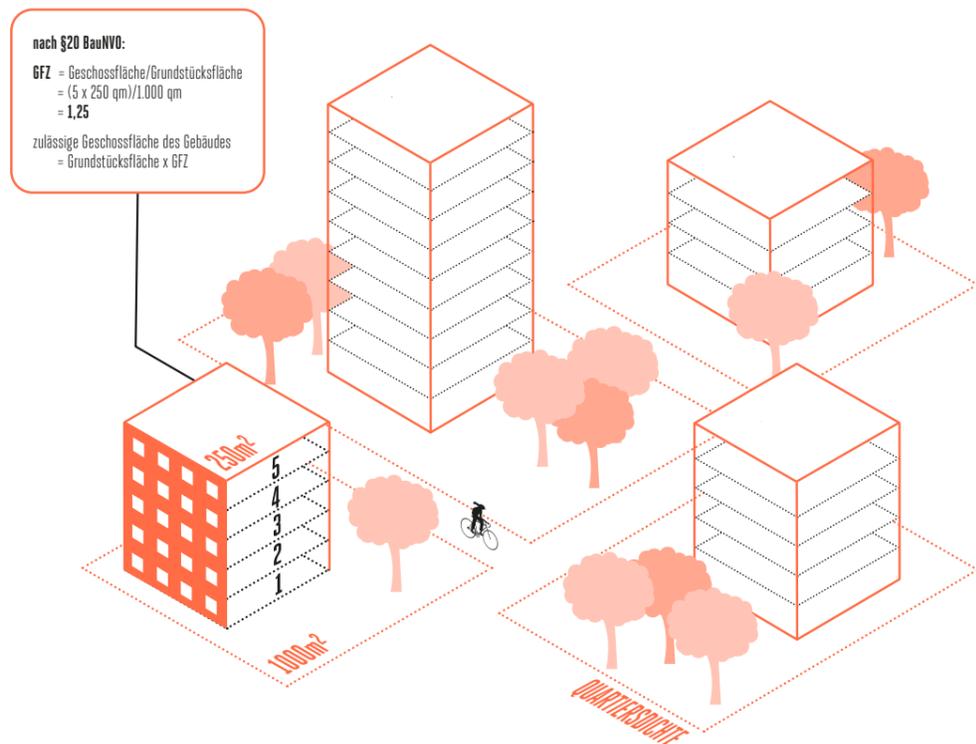
Das Hamburger Maß

Hamburg hat sich mit dem »Hamburger Maß – Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt« ⁰⁷ einen Rahmen gegeben, um bei dispersen städtebaulichen Entwicklungen in Bestandsgebieten eine angemessen dichte Bauweise zu erreichen. Gerade die großen, weniger dicht bebauten Gebiete bieten noch Entwicklungsmöglichkeiten, die aber schwieriger und häufig nur in einer längeren Perspektive zu erschließen sind.

Mit diesen Leitlinien werden durch den Senat und die Bezirke angemessene städtebauliche Lösungen sowie eine verträgliche Dichte und Höhe der Bebauung vorgegeben. Die Leitlinien beziehen sich auf unterschiedliche Quartiers-

LEITPLAN ZU STADTENTWICKLUNG – HAMBURG 2030





lagen in der Stadt und alle Nutzungsarten. Auch bei gewerblichen sowie sozialen Nutzungen und im Einzelhandel soll eine gesteigerte Flächeneffizienz durch ressourcenschonende und kompakte Bautypologien, z. B. durch Stapelung von gewerblichen Funktionen oder Mischung von Wohnen mit anderen Nutzungen, anderen Nutzungen umgesetzt werden. Ziel ist es, die begrenzte Ressource Fläche effizient zu nutzen und eine nachhaltige und zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung zu fördern.

Neben der Berücksichtigung der verschiedenen Lagesituationen in der Stadt sollen besonders die Entwicklungsmöglichkeiten in den Zentren und an Schnellbahnhaltestellen mit verdichteten, nutzungsgemischten und mehrgeschossigen Bebauungen gestärkt werden.

Besonderes Augenmerk verdient die Regelung, dass bei einer perspektivischen Entwicklung von Gebieten mit vorhandener geringer Dichte künftig städtebaulich effizientere Gebäudetypologien mit dem Ziel einer geringeren Flächeninanspruchnahme realisiert werden sollen. Dies betrifft insbesondere Planungen von Ergänzungen/Neustrukturierungen der 1950er/60er/70er-Jahre-Siedlungen und entlang der Magistralen. Die Ausweisung der monofunktionalen Gebietskategorie »Reines Wohngebiet« nach der bundesweit geltenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) soll in Zukunft in Hamburg grundsätzlich vermieden werden. Demgegenüber werden die Mischung von Nutzungen priorisiert und die Prüfung der Ausweisung des zum Zeitpunkt der Verabschiedung des »Hamburger Maßes« neu in die BauNVO eingeführten »Urbanen Gebiets« als

hilfreiche Lösung für neue gemischte und verdichtete Gebiete empfohlen.

Hamburg hat zeitgleich zu seiner Strategie von »Mehr Stadt in der Stadt« (08) eine »Qualitätsoffensive Freiraum« (09) initiiert, denn die Entwicklung von wohnortnahen, qualitätsvollen und multifunktionalen Freiräumen ist wesentliches Ziel in verdichteten Stadträumen. Dies wird in den Leitlinien des »Hamburger Maßes« aufgegriffen und als unabdingbarer Bestandteil von verdichteten Strukturen gefordert.

»ALS BESONDERES INSTRUMENT HAT HAMBURG IM »HAMBURGER MASS« DIE QUARTIERSDICHTEN EINGEFÜHRT.«

Die Leitlinie zum Hamburger Maß ist als »städtebauliches Entwicklungskonzept« im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 Baugesetzbuch (BauGB) im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Die Quartiersdichte

Als besonderes Instrument hat Hamburg im »Hamburger Maß« die Quartiersdichte eingeführt. Sie ist als informelle Größe bei der Beurteilung der städtebaulich vertretbaren Dichte zu berücksichtigen.

Die Quartiersdichte ist als Berechnungsmodell im Rahmen einer strategischen Studie zur Innen-

entwicklung 2013 entstanden und wurde in der Broschüre »Mehr Stadt in der Stadt – Chancen für mehr urbane Wohnqualitäten« veröffentlicht (08).

Hamburg hatte sich im Anschluss bemüht, z. B. im Rahmen einer »Großstadtstrategie«, Änderungen im Baurecht zur Beurteilung der Dichte zu erwirken und ist mit der Idee der Quartiersdichte bis zur Bauministerkonferenz im Oktober 2015 vorgedrungen. Im Gesetzgebungsverfahren 2017 war aber auf Bundesebene für die von Hamburg eingebrachte Idee, eine auf das Quartier bezogene »Quartiersdichte« in die BauNVO einzubringen, keine Mehrheit zu finden. Die Frage der Definition der Bezugsgröße erschien zu unbestimmt und nicht lösbar.

Dabei ist die Frage der Dichte eine nur bedingt durch Zahlen messbare Größe. Der Quotient der gebauten Wirklichkeit zur Freifläche innerhalb eines Grundstücks, wie es die BauNVO vorgibt, ist nicht immer aussagekräftig. Stehen Gebäude am Ufer eines Flusses oder Sees oder am Rande eines Parks, so wird man beim selben Quotienten nicht dasselbe »Gefühl« von Dichte erleben wie wenn diese in einem allseits von Häuserblöcken umgebenen Gebiet stehen. Diese öffentlichen Freiflächen werden in die Dichteberechnung der BauNVO nicht mit einbezogen, spielen aber für die Wohnqualität eine herausragende Rolle.

Daher hat Hamburg die Quartiersdichte als informelles Hilfsmittel und als Argumentation und Begründungshilfe im Planungsprozess eingeführt. Mit der informellen »Quartiersdichte« wird die gesamte gebaute Geschossfläche eines Quartiers, bezogen auf eine

»BESONDERES AUGENMERK VERDIEN T DIE REGELUNG, DASS BEI EINER PERSPEKTIVISCHEN ENTWICKLUNG VON GEBIETEN MIT VORHANDENER GERINGER DICHT E KÜNFTIG STÄDTEBAULICH EFFIZIENTERE GEBÄUDE-TYPOLOGIEN MIT DEM ZIEL EINER GERINGEREN FLÄCHEN-INANSPRUCHNAHME REALISIERT WERDEN SOLLEN.«

ausgewählte Quartiersumgrenzung, die alle Außenräume wie Parks, Wasserflächen, Plätze und Straßenräume umfasst, bezeichnet. Der Charakter und der Eindruck von Dichte in einem Stadtraum werden somit nicht mehr von einer einzelnen Parzelle geprägt, sondern von dem Verhältnis der Gebäudevolumina zum gesamten Stadtraum. Durch die Änderung des §17 BauNVO im Rahmen des 2021 eingeführten Baulandmobilisierungsgesetzes und die Umwandlung von »Obergrenzen« der baulichen Nutzung in »Orientierungswerte« hat sich eine weitere Entschärfung im Baurecht ergeben, die höhere bauliche Ausnutzungen weniger aufwändig in den Bebauungsplänen festsetzen lässt.

Die Leitlinien zum Hamburger Maß sollen neben dem Senatsziel der Realisierung von jährlich 10.000 genehmigten Wohnungen auch einen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Vision contra Baurecht?

Leitlinien wie das »Hamburger Maß« (07) sind ein erster Schritt im Rahmen der vorhandenen Bundesgesetzgebung und geben den Stadtplanern eine Richtung. Das Szenario einer zukünftigen klimaresilienten Stadt müsste aber weiter gehen.

»Die ideale Stadt der Zukunft ist gemischt, bietet Individuen kurze Wege zwischen Arbeiten, Wohnen, Bildung, Freizeit, Kultur und Erholung – und dies für alle Funktionen des Lebens jederzeit und in allen Räumen der Stadt unbedenklich für die Gesundheit, also mit viel Grün und Sauerstoffproduktion. Sie muss dabei auf

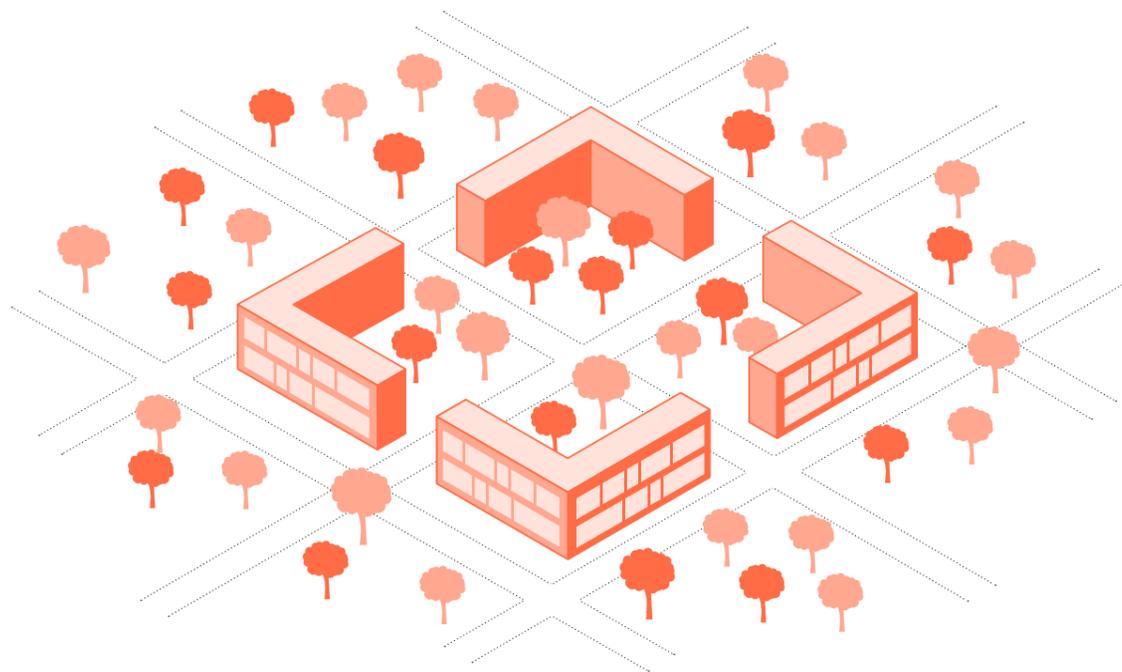
ein verträgliches Nebeneinander von Arbeiten und Wohnen ausgerichtet werden. Über alternative Energie- und hybride Nutzungskonzepte im Quartier hinaus sollten die Gebäude selbst jedoch auch Teile der »neuen« klimagerechten Stadt werden. Moderne, klimagerechte Stadtplanungen und Gebäude können Sauerstoff produzieren und die Luftqualität verbessern. In Verbindung mit ausreichend dimensionierten Grünflächen verbessern sie nicht nur das Stadtklima, sondern auch die ökologische Lebensqualität in der nutzungsgemischten Stadt.« (Alexandra Czerner (10)).

»DIE NATUR IN ALLE STADTRÄUME ZURÜCKZUHOLEN, MUSS SICHER EINES DER GLOBALEN ZIELE SEIN.«

Die Natur in alle Stadträume zurückzuholen, muss sicher eines der globalen Ziele sein. Die Mittel sind bekannt, aber noch nicht selbstverständlich: intensive Grünzonen im Straßenraum, die Entsiegelung von Flächen, wo möglich auch zur Aufnahme und Versickerung von Niederschlagswasser, die Pflanzung und Sicherung von Straßenbäumen, Grünverbundsysteme bis hin zu Fassadenbegrünungen, intensive Dachbegrünungen mit Dachgärten usw. Diese Maßnahmen sind die Mittel der Wahl zur Stärkung natürlicher Stoff- und Wasserkreisläufe und damit zur Schaffung lebenswerter Stadträume. Dabei spielt das bodengebundene Grün eine hervorgehobene Rolle.

Schon mit der Einführung der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung in der Bauleitplanung durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz 1993 war die Hoffnung verbunden, den zusätzlichen Flächenverbrauch deutlich zu reduzieren. Dies war ein guter und wichtiger Schritt in die richtige Richtung. Aber die Umsetzung, vielfach durch Qualifizierung schon vorhandener Grünflächen, verringert nicht den Flächenverbrauch. Die Bodenwertsteigerung bei der Umwidmung von Freiflächen zu Siedlungsflächen ist immer noch attraktiv. Hier anzusetzen und die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der nachteiligen Auswirkungen so teuer zu machen, dass eine Umwandlung in Siedlungsfläche erheblich erschwert würde, wäre eine Maßnahme, die durchdacht werden sollte. Eine Entwicklung von Außenbereichsflächen sollte grundsätzlich unrentabler sein als eine Entwicklung von Konversionsflächen oder anderen »belasteten« Flächen im Innenbereich. Die ökonomischen, ökologischen und sozialen Zusammenhänge hierfür zu erkunden und Lösungswege zu finden, ist jedoch eine Aufgabe, die weit über das Baurecht hinausgeht.

Innerhalb des Baurechts regelbar wäre eine Differenzierung in der Dichteregulierung der Baunutzungsverordnung. Die Änderung der Höchstwerte der baulichen Nutzung in der BauNVO in Orientierungswerte im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes hat hier auf der einen Seite eine sehr wünschenswerte Flexibilisierung ermöglicht, zumindest was die Geschossflächenzahl (GFZ) betrifft. Bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ) wäre aber eine op-



timierte Regelung im Sinne der vorgenannten Quartiersdichte sinnvoll, um genügend entsiegelte Flächen im Stadtraum zu behalten.

Ein in den Metropolen wachstumsbedingtes zusätzliches Bauvolumen könnte innerhalb des vorhandenen Siedlungsgefüges genug Platz finden, wenn wir Nutzungen anders stapeln würden. Aber das Planrecht sieht hierfür keine Standardlösungen vor. Und wir brauchen Standardlösungen und nicht nur Modellvorhaben oder »Best Practices«, die vielfach vorhanden und auch hilfreich sind. Die Veränderungen müssen in der Masse und in der Fläche gelingen, um klimawirksam zu werden. Für unsere Profession, die Stadtplanung, hieße das, unsere Instrumente des Bauplanungsrechts zu überprüfen und konsequent weiterzuentwickeln.

»WENN WIR BEISPIELSWEISE DIE GENERELL VERSIEGELTEN FLÄCHEN AUF DIE HÄLFTE DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHE REDUZIEREN WÜRDEN, KÄMEN WIR EINER »SCHWAMMSTADT« DEUTLICH NÄHER.«

Das Urbane Gebiet war ein erster Ansatz, die BauNVO in Richtung dieser Zielsetzung weiterzuentwickeln. In der Regel entstehen hier dichtere, gemischte Wohngebiete mit Gewerbe überwie-

gend im Erdgeschoss. Wohngebiete. Noch gibt es bisher keine Beispiele mit 70-80 % Gewerbe, was auch möglich wäre. Die wenigen Beispiele von Wohnen über großflächigem Einzelhandel (Hamburg Spitzbergenweg ⁽¹¹⁾) oder gar über Schulen werden über Sondergebietsausweisungen gelöst. Um solche Beispiele flächenhaft wiederholen zu können, wären weitere Änderungen und mit neuen Definitionen in der BauNVO erforderlich.

Dennoch ist bei der Frage der Verdichtung der Bebauung zur Reduzierung des Flächenverbrauchs zur Eindämmung des Klimawandels und seiner Folgen nicht immer »mehr« gleich »besser«. Abgesehen von der vernünftigen Regulierung der Dichte durch unsere Vorschriften bezüglich der Belichtung und Belüftung zum Gesundheitsschutz stellt sich zunehmend die Frage, ob es nicht eine »ideale Dichte« gibt – also quasi ein ideales Verhältnis von Bauvolumen zur Freifläche. Thomas Sieverts hat in seinem oben erwähnten Aufsatz ⁽⁰¹⁾ beim Versuch einer solchen Definition dem Begriff »flächensparend« den Begriff »bodenschonend« gegenübergestellt, denn »flächensparend« verhindert die Zersiedlung und »bodenschonend« ermöglicht die Aufnahme von Vegetation, Wasser und Lebensraum für Flora und Fauna. Beide Kriterien sind im Hinblick auf die Klimarelevanz entscheidende Grundstücksmerkmale. Wenn wir beispielsweise die generell versiegelten Flächen auf die Hälfte der Grundstücksfläche reduzieren würden, kämen wir einer »Schwammstadt« deutlich näher. Die überbaubare Grundstücksfläche – in der Baunutzungsverordnung über die Grundflächenzahl geregelt – ist daher eine bedeutende Stellschraube der klimaresilienten Stadt.

Über die zweite Dimension von Dichte, die Höhe von Bebauung, kann demgegenüber aus Sicht der Klimaresilienz flexibler aufgrund anderer standortspezifischer Faktoren an unterschiedliche Standorte angepasst entschieden werden. Hier ist die Frage des menschlichen Maßstabs, der Nutzergruppen, der Lage im Stadtraum usw. entscheidender.

Ob das Ökosystem Stadt funktioniert und welche Lebensräume sich dort für Flora und Fauna bieten, ist eng mit dem Klimaschutzziel der Reduktion des Flächenverbrauchs und damit mit dem »Maß der baulichen Nutzung« verbunden. Ob Städte ersticken oder ertrinken, wird vorrangig hier hierdurch entschieden. Je besser das Ökosystem Stadt funktioniert, desto geringer sind die Auswirkungen auf Umwelt und Klima.

Insofern ist diese Fragestellung hochpolitisch und bleibt gleichzeitig auch eine zutiefst stadtplanerische Aufgabe. Durch die Verknüpfung mit den Herausforderungen des Klimawandels erlangt die Reduktion des Flächenverbrauchs ungleich mehr an Bedeutung. So war auch das vom Hamburger Senat beschlossene »Hamburger Maß« ⁽⁰⁷⁾ die erste Annäherung an das Thema in einem speziellen Zeitfenster verbunden mit dem Wunsch, in einer durch den Klimawandel geprägten Zeit ein stärkeres Bewusstsein bezüglich des Flächenverbrauchs bei der Ausweisung von Bauland zu erlangen. Hierfür leistet es derzeit gute Dienste. Um konsequent den gesteckten und vorgenannten Zielen näherzukommen, ist aus meiner Sicht ein umfanglicheres Umdenken im Baurecht unabdingbar.

»EIN IN DEN METROPOLN WACHSTUMSBEDINGTES ZUSÄTZLICHES BAUVOLUMEN KÖNNTE INNERHALB DES VORHANDENEN SIEDLUNGSGEFÜGES GENUG PLATZ FINDEN, WENN WIR NUTZUNGEN ANDERS STAPELN WÜRDEN.«

Quellen:

- ⁽⁰¹⁾ Aus: Thomas Sieverts: Von der parasitären zur symbiotischen Stadt. Für eine neue Charta des Städtebaus, erschienen in: Martin Wentz (Hrsg.): Wohn-Stadt. Campus Verlag. Frankfurt a. M./New York, S. 28-33/1993
- ⁽⁰²⁾ BMI-Homepage - Die Leipzig Charta (bund.de)
- ⁽⁰³⁾ BMI - Die Neue Leipzig Charta (bund.de)
- ⁽⁰⁴⁾ Oberbillwerder | IBA Hamburg (iba-hamburg.de)
- ⁽⁰⁵⁾ www.hafencity.com
- ⁽⁰⁶⁾ www.grasbrook.de
- ⁽⁰⁷⁾ Hamburger Maß – Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt – hamburg.de
- ⁽⁰⁸⁾ Mehr Stadt in der Stadt – Chancen für mehr urbane Wohnqualitäten in Hamburg
- ⁽⁰⁹⁾ d-qualitaetsoffensive-freiraum.pdf (hamburg.de)
- ⁽¹⁰⁾ Alexandra Czerner. »Arbeit und Klima« aus: Vorbereitender Bericht zur Jahrestagung der DASL 2021 »Stadt macht Arbeit – Arbeit macht Stadt« DASL Online-Jahrestagung 2021 »Stadt macht Arbeit – Arbeit macht Stadt« | DASL
- ⁽¹¹⁾ www.buschhueter.de/nahversorgungszentrum-spitzbergenweg-edeka-will-vor-ostern-eroeffnen/



Dipl.-Ing. Ute Müller ist stellvertretende Amtsleiterin des Amtes für Landesplanung und Stadtentwicklung der Freien und Hansestadt Hamburg und leitet die Abteilung Bauleitplanung. Seit 1990 hat sie in verschiedenen Funktionen für die Stadt Hamburg gearbeitet. Sie engagiert sich aktiv für Anpassungen der Regelwerke zugunsten einer nutzungsgemischten, kompakten, flächensparenden Stadtentwicklung. Im Rahmen einer Arbeitsgruppe »Großstadtstrategie« der IS ARGEBAU hat sie entscheidende Impulse für die Einführung des neuen Baugebiets »Urbane Gebiete« in die Baunutzungsverordnung gegeben. Sie ist Vorstandsvorsitzende der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung der Landesgruppe Nord und Mitglied der SRL.

WIR SIND NOCH LANGE NICHT DA, WO WIR LÄNGST SEIN MÜSSTEN

A: Vanja Schneider



Ein Pilotprojekt: das erste Cradle-to-Cradle-inspirierte Wohnhochhaus Deutschlands

Dass wir in der Bau- und Immobilienwirtschaft mit einem Anteil von über 50 % am weltweiten Abfallaufkommen, 40-50 % am Ressourcenverbrauch und 40 % an den CO₂-Emissionen der Hauptverursacher unserer Umweltprobleme sind, ist längst allseits präsent. Der Handlungsbedarf ist erkannt und die dringend erforderliche Wende hin zu ökologischer Bauweise und klimafreundlichem Betrieb ist angestoßen. Aktuell gewinne ich bei der Koordinierung der Planungsprozesse und der Vergabe der Bauleistungen für unser Projekt MORINGA Hamburg Hafencity die erfreuliche Erkenntnis, dass es inzwischen durchweg eine sehr breite und professionelle Expertise für das kreislaufgerechte Bauen bei Planern, Beratern, Fachingenieuren und den bauausführenden Unternehmen gibt. Die Fachleute haben erkannt, dass wir vor massiven Veränderungen stehen und eine radikale Umstellung der Anforderungen und Prozesse beim Planen, Bauen, Sanieren und Bewirtschaften von Bestandsimmobilien und Neubauten erfahren werden.

Ebenfalls stelle ich fest, dass immer mehr intelligente Lösungen für unkomplizierte Demontageprozesse und neue ökologische Produkte entwickelt werden, die einen positiven Effekt auf die Kreislauffähigkeit und somit die CO₂-Bilanz eines Gebäudes haben. Die Bauindustrie ist da ein wichtiger Schlüssel, um diese tech-

nischen Lösungen auch umzusetzen. Allein im Bereich des Betons, der ja wesentlich als einer der größten CO₂-Verschmutzer gilt, gibt es inzwischen klimagerechtere Produkte, wie Recyclingbeton, Gradientenbeton, Carbonbeton oder Beton, bei dem die Zuschlagstoffe CO₂-minimiert hergestellt werden. Leider haben diese Produkte auch ihren Preis und sind – Stand heute – als ökologische Produkte im Wettbewerbsvergleich deutlich teurer. Der Preisunterschied kann dabei, wie z. B. beim Beton, im Vergleich zum konventionellen Produkt weit mehr als 30 % ausmachen.

Dabei stehen wir plötzlich ganz neuen Fragestellungen gegenüber, auf die es bisher noch keine gleichlautenden Antworten gibt: Welche Materialien lassen sich recyceln? Wie bekomme ich meinen Baustoff nach Gebrauch unkompliziert demontiert und aus dem Gebäude heraus transportiert? Wie verändert sich die Materialeigenschaft im Laufe der Jahre, und in welcher Form kann das Material wiederverwendet werden? Wem gehört eigentlich das Recht an der Wiederverwendung des Materials? Wann beeinflusst mein Materialwert den Wert des Gebäudes? Es kommen in diesem Zusammenhang sehr viele spezifische neue Fragestellungen auf, die wir individuell angehen und beantworten müssen. Die Komplexität in unserem täglichen Agieren hat demnach

»WIE VERÄNDERT SICH DIE MATERIALEIGENSCHAFT IM LAUFE DER JAHRE UND IN WELCHER FORM KANN DAS MATERIAL WIEDERVERWENDET WERDEN?«

schon zugenommen und wird perspektivisch noch mehr zunehmen. Der Aufwand, ein klimagerechtes Gebäude zu planen und zu bauen ist aus meinen Erfahrungen deutlich höher als bei konventionellen Vorhaben. Das ist ja auch logisch. Es fallen beim Planungsprozess ökologisch nachhaltiger Gebäude sehr viele Fragen an, die zum Teil nur von Spezialisten beantwortet werden können. Das sind z. B. Fragen zur chemischen Zusammensetzung meines Baumaterials, brandschutztechnische Fragestellungen insbesondere bei der Verwendung von Holz, bauphysikalische Fragen im Zusammenhang mit neuen Konstruktionsweisen oder Fragen, die wir zur Erstellung einer Ökobilanz eines Gebäudes beantworten müssen. Allein für unsere begrünte Fassade zu unserem Hamburger Projekt sind sechs Fachdisziplinen



73% der Bau- und Ausstattungsmaterialien lassen sich wiederverwenden



192 Wohneinheiten werden 2025 bezugsfertig

»GENAU DAS IST DER KONFLIKT, DER BIS HEUTE NICHT GELÖST IST! DER WIRTSCHAFTLICHE RAHMEN EINES PROJEKTES LÄSST ÜBLICHERWEISE KEINEN SPIELRAUM FÜR INVESTITIONEN IN ÖKOLOGISCHE BAUWEISEN ZU.«

involviert: neben dem Fassadenplaner sind es ein Landschaftsplaner, ein Windgutachter, ein Biologe, ein Brandschutzsachverständiger für Grünfassaden sowie ein FM-Spezialist für die Ausarbeitung eines Wartungs- und Pflegekonzeptes. Der Koordinierungsaufwand ist deutlich höher, und die Abläufe sind andere im Vergleich zu konventionell geplanten Gebäuden. In diesem Zusammenhang sehe ich auch eine Novellierung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) als dringlich anstehend an.

Knackpunkt »Kosten«

Sie können sich sicherlich gut vorstellen, dass aufgrund des erhöhten Planungs- und Beratungsbedarfs sowie der in vielen Teilen leider noch bestehenden Monopolstellung der Materialhersteller und der damit einhergehenden hohen Preise für ökologische Produkte die Investitionskosten, vor allem im Bereich der Kostengruppen 300, 400 und 700 nach DIN 276, deutlich höher sind als im Vergleich zur konventionellen Bauweise.

»DIE ÖKOLOGISCHE BAUWEISE MUSS AUCH AN STANDORTEN WIE Z. B. GELSENKIRCHEN, ERFURT ODER ROSENHEIM UMGESETZT WERDEN KÖNNEN, SONST ERREICHEN WIR UNSERE KLIMAZIELE NICHT.«

Genau das ist der Konflikt, der bis heute nicht gelöst ist! Der wirtschaftliche Rahmen eines Projektes lässt üblicherweise keinen Spielraum für Investitionen in ökologische Bauweisen zu. Leider wird der Kostenrahmen durch die aktuell in vielen Segmenten bestehenden Materiallieferengpässe zusätzlich belastet. Projektvorhaben wie unser MORINGA-Projekt können aktuell leider nur in hochpreisigen und nachgefragten Lagen, wie es die HafenCity der Stadt Hamburg ist, gerechtfertigt werden.

Das darf aber nicht sein. Die ökologische Bauweise muss auch an Standorten wie z. B. Gel-

senkirchen, Erfurt oder Rosenheim umgesetzt werden können, sonst erreichen wir unsere Klimaziele nicht. Um das möglich zu machen, müssen u. a. Maßnahmen greifen, die eine andere Betrachtungsweise bei der Wertermittlung von Gebäuden mit sich bringen. Wir müssen dahin kommen, dass wir in unseren künftigen Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes fokussieren und dabei CO₂-Einspareffekte aus Konstruktion und Betrieb sowie Rohstoffrestwerte im Falle einer Wiederverwendung als wesentliche wertbeeinflussende Größen darstellen. Dabei müssen finanzwirtschaftliche Anreizsysteme, eine Art CO₂-Gutschrift, her, die denjenigen Immobilien zugeschrieben werden, die CO₂-reduziert geplant, gebaut und bewirtschaftet werden. Die Automobilbranche macht uns das gerade vor. Wenn wir das mal erreichen, dann stellt sich die Frage nach den Mehrinvestitionen nicht mehr.

Den Blickwinkel vergrößern

Ebenfalls müssen wir stärker verpflichtet werden, nachhaltiger zu planen und zu bauen. Es kann doch mit Blick auf unsere signifikanten Anteile an der Umweltverschmutzung nicht wahr sein, dass unsere einzige gesetzliche Vorgabe an nachhaltiges Planen und Bauen das Gebäudeenergiegesetz (GEG, ehemals Energieeinsparverordnung) ist. Das ist leider zu einseitig, da »nur« der Energieverbrauch fokussiert, die Vermeidung von Abfallaufkommen und CO₂-Reduktion aber vernachlässigt wird. Im Übrigen kann ich die Initiative zur Novellierung der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) nur begrüßen. Künftig soll bei der Bereitstellung von Fördermitteln für energieeffiziente Gebäude der CO₂-Ausstoß in die Betrachtung einbezogen werden. Das wäre schon mal ein erster, längst überfälliger Schritt.

Andere Branchen, wie z. B. die Automobilindustrie, sind uns da weit voraus. Dort sind CO₂-minimierte Produktionsprozesse, quantitative Vorgaben an den CO₂-Ausstoß und attraktive Förderprogramme für Endverbraucher längst erfolgreich etabliert. Ich habe den Eindruck gewonnen, dass wir in der Bau- und Immobilienwirtschaft bisher nicht im politischen Fokus standen – was ja bei den hohen Anteilen, die wir an der Umweltverschmutzung haben, schon als fahrlässig bezeichnet werden kann.

Die EU-Taxonomie-Verordnung, die seit März letzten Jahres für die Kapitalverwaltungsge-



30% der Mietwohnungen entstehen im geförderten Segment

sellschaften verpflichtend ist, ist zumindest ein erster Ansatz. Hierbei werden die großen Immobilienbestandshalter jetzt offenlegen müssen, welche ökologischen und sozialen Beiträge durch ihr Portfolio und das Unternehmen geleistet werden. Hierzu wird es hoffentlich bald standardisierte Nachweise geben, die einerseits ein »Greenwashing« vermeiden sollen und andererseits auch den Beratungsbedarf bei Immobilienbewertungen erhöhen. Haben wir nicht eh schon genügend Bedarf an Nachweisen und Zertifikaten?

Allein für unser MORINGA-Projekt in der Hafencity Hamburg haben wir, zugegebenermaßen freiwillig, neben einer ersten Einschätzung der ESG-Anforderungen, das Umweltzertifikat der Hafencity (Kategorie Platin), einen BCP Building Circularity Passport (= Dokumentation der Kreislauffähigkeit), eine CO₂-Bilanz, eine Lebenszykluskostenberechnung, eine Rohstoffwertebetrachtung (Madaster) und eine Bewertung des Social Impacts erstellen lassen. Darüber hinaus werden wir bis zu sechs Jahre im laufenden Betrieb des Gebäudes den Energieverbrauch sowie die Luftqualität und -temperatur in unmittelbarer Nähe der Grünfassade messen. Das ist aus unserer heutigen Sicht alles nötig, um einen Nachweis des ökologischen (und sozialen) Fußabdruckes eines Gebäudes anzufertigen. Bei mir ist da inzwischen zunehmend der Eindruck entstanden, dass

mit steigendem Bedarf an Nachhaltigkeitsaspekten die Komplexität an Nachweisen und der Bedarf an Zertifikaten deutlich zunehmen. Eine Vereinfachung und vor allem Standardisierung wäre dazu sehr wünschenswert.

»BEI MIR IST DA INZWISCHEN ZUNEHMEND DER EINDRUCK ENTSTANDEN, DASS MIT STEIGENDEM BEDARF AN NACHHALTIGKEITASPEKTEN DIE KOMPLEXITÄT AN NACHWEISEN UND DER BEDARF AN ZERTIFIKATEN DEUTLICH ZUNEHMEN.«

Weniger ist mehr

Um die Bauweise radikal anzugehen, müssen aber noch weitreichendere Maßnahmen her. Mit Schulterblick auf z. B. andere Länder stelle ich in Frage, warum wir unsere Bauten zum Teil immer noch stringent nach höchsten Komfortansprüchen realisieren müssen. Unser aller Bestreben sollte es doch sein, Produktions-

prozesse zu minimieren, um somit CO₂-Emissionen zu reduzieren und den Bedarf an baulichen Ressourcen nach Möglichkeit gering zu halten. Müssen Bürobauten unbedingt einen mechanisch betriebenen außen liegenden Sonnenschutz haben? Muss Gewerberaum zwingend unter höchsten Vorgaben mechanisch be- und entlüftet sowie klimatisiert werden? Unsere sogenannten anerkannten Regeln der Technik und bauphysikalischen Vorgaben stehen da leider entgegen. Wir planen und bauen heute Gebäude immer nach Extremwittersituationen, d. h. Temperaturen von -10 bis +36° Grad Celsius. Das hat natürlich zur Konsequenz, dass wir unsere Bauten hinsichtlich der Wärmedämmeigenschaften und der Sonneneinwirkung für diese Extremwittersituationen auslegen. Aber wie häufig kommen über das Jahr verteilt solche Extremwetterlagen vor? Zugegebenermaßen ist die Tendenz leider ansteigend, und das sind wir ja auch selbst schuld. Dennoch: Low-Tech sollte eine ganz wesentliche Vorgabe an die Konzeptionierung der technischen Gebäudeausstattung sein. Ein, wie ich finde, sehr prägnantes Referenzgebäude hierzu ist das bereits im Jahr 2014 fertiggestellte Bürogebäude von Baumschläger Eberle Architekten in Lustenau/Österreich. Hier hat der Architekt sogar komplett auf Heizung, Lüftung und Klimatisierung verzichtet. Die Kompensation dafür ist eine 80 cm dicke Außenwand aus Ziegelstein, die innen und außen verputzt ist.

»UM DIE BAUWEISE RADIKAL ANZUGEHEN, MÜSSEN ABER NOCH WEITREICHENDERE MASSNAHMEN HER. MIT SCHULTERBLICK AUF Z. B. ANDERE LÄNDER STELLE ICH IN FRAGE, WARUM WIR UNSERE BAUTEN ZUM TEIL IMMER NOCH STRINGENT NACH HÖCHSTEN KOMFORTANSPRÜCHEN REALISIEREN MÜSSEN.«

In unserem Hamburger MORINGA-Projekt gehen wir sogar wieder da hin, dass wir die Elektro- und Heizungsleitungen sowie in Teilen die Wasserzufuhr innerhalb der Wohnungen als Sichtinstallation auf der Wand verlegen. Das hat den Vorteil, dass im Falle von Revisionen oder Instandhaltung der anfallende Aufwand deutlich geringer ist als wenn eine Leitung hinter Schächten »versteckt« wird, da viele Arbeitsvorgänge eingespart werden, um z. B. undichte Leitungen zu reparieren.

Und nicht zuletzt hat das Nutzerverhalten einen sehr wichtigen Einfluss auf die Energieverbräuche und Vermeidung von Abfallaufkommen. Dabei ist ein intelligentes Energiemonitoring, bei dem der Endverbraucher seinen Energieverbrauch transparent ablesen und vergleichen kann, obligatorisch. Der Einsatz von »Grünen Mietverträgen«, die im Sinne von Handlungsempfehlungen dem Nutzer eine weitere Möglichkeit geben, aktiv Einfluss auf unsere Klimaziele zu nehmen, ist ebenfalls ein richtiger und sinnvoller Ansatz. Gleichwohl steckt auch hier die Krux im Detail: Insbesondere im Wohnungsbau sind gesetzliche Vorgaben und Datenschutzaspekte ein Hindernis.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass vieles im Sinne unserer längst überfälligen Bauweise angestoßen ist. Wir befinden uns inmitten eines Schwellenprozesses, der am

Ende unser tägliches Agieren beim Planen, Bauen und Bewirtschaften von Bestandsimmobilien und Neubauten massiv verändern wird. Alle Beteiligten sind gefordert, ob Bauindustrie, Fachplaner, Nutzer oder Politik. Wir sind aber noch lange nicht am Ziel, insbesondere auch weil viele rechtliche Rahmenbedingungen nicht zu der erforderlichen Bauweise passen. An dieser Stelle würde ich mir wünschen, dass die Politik konsequenter und mutiger an die erforderliche Novellierung unserer gesetzlichen Rahmenbedingungen herangeht und gezieltere Fördermaßnahmen im Sinne von CO₂-Gutschriften bereitstellt. Vielleicht kann die verstärkte Förderung der ökologischen Bauweise in Kombination mit bezahlbarem Wohnraum eine Antwort auf die Herausforderungen unserer Gesellschaft sein?



Der diplomierte Bau- und Wirtschaftsingenieur, Vanja Schneider, ist Gründungsmitglied und geschäftsführender Gesellschafter der Anfang 2020 gegründeten MORINGA GmbH, eine Beteiligungsgesellschaft der Aachener Landmarken AG. Er verfügt über mehr als 30 Jahre Erfahrung in der technischen und kaufmännischen Projektentwicklung, gehört mehreren Forschungsinitiativen zur kreislaufgerechten Bauweise an und ist zudem langjähriges Mitglied der DGNB.

DIE IMMOBILIEN- WIRTSCHAFT WIRD SICH RADIKAL VERÄNDERN

A: Benedikt Scholler

UMDENKEN

ON



OFF

Es eilt. Wir alle wissen und spüren es durch Hitzewellen, Überschwemmungen und Waldbrände. Der Klimawandel ist schon längst da und die Immobilienbranche ist im Besonderen gefordert, ihr Tun zum Wohle aller schnell zu überdenken. Damit baldmöglichst effektive Resultate erzielt werden, sind neue (Gedanken) Modelle, der Umbau bestehender Strukturen und insbesondere eine integrale Denkweise gefragt, die die komplette Wertschöpfungskette einschließt. Mit anderen Worten: Es ist Zeit für eine zirkuläre Sichtweise!

»AUCH HEUTE, 40 JAHRE SPÄTER, REAGIEREN WIR NOCH ZU TRÄGE AUF DIE SICH ANBAHNENDE KATASTROPHE. DOCH ZEIGEN UNS GERADE ANDERE KRISEN, DASS WIR SCHNELL HANDELN KÖNNEN.«

Die Klimakrise beschäftigt die Öffentlichkeit bereits seit den 80er Jahren. Auch heute, 40 Jahre später, reagieren wir noch zu träge auf die sich anbahnende Katastrophe. Doch zeigen uns gerade andere Krisen, dass wir schnell handeln können.

Mehr Tempo und Entschlossenheit sind auch

in Sachen Umweltschutz notwendig. Aktuelle Studien gehen davon aus, dass infolge der Klimakrise das weltweite Bruttosozialprodukt um 37 Prozent sinken wird. Wenn schon der Verlust an Biodiversität und das Auftreten von Extremwetterereignissen nicht Ansporn genug ist, etwas zu verändern - diese wirtschaftliche Bedrohung sollte auch die letzten Zweifler und Zögerer zum Handeln drängen, um innerhalb der planetaren Grenzen zu wirtschaften.

So wird aus dem Lippenbekenntnis der Immobilienwirtschaft der vergangenen Jahre, dass Nachhaltigkeit, Digitalisierung und Klimaschutz »schon wichtig seien«, ein ungeahnter Handlungsdruck. Mit dem Generationswechsel, politischen Vorstößen und dem Green Deal der EU hinsichtlich der Ziele zur Finanzierung eines nachhaltigen Wachstums kommt nun zusätzlich Bewegung in die Sache: Wir befinden uns mit den Klimata des Bauens, der Finanzierung, der Digitalisierung, der Genehmigung, der Rohstoffe und der Lieferketten mitten im größten Change-Prozess in der Geschichte der Immobilienbranche.

Das C2C-Prinzip: zirkulär denken

Die Anfänge von Cradle-to-Cradle (C2C) reichen bis in die 90er Jahre zurück, der Ansatz ist also keineswegs neu. Mit dem zunehmenden Bewusstsein für nachhaltige Themen stößt die Thematik auch auf breiteres Interesse in der Immobilienwirtschaft. C2C bedeutet sinngemäß »vom Ursprung zum Ursprung« und grün-

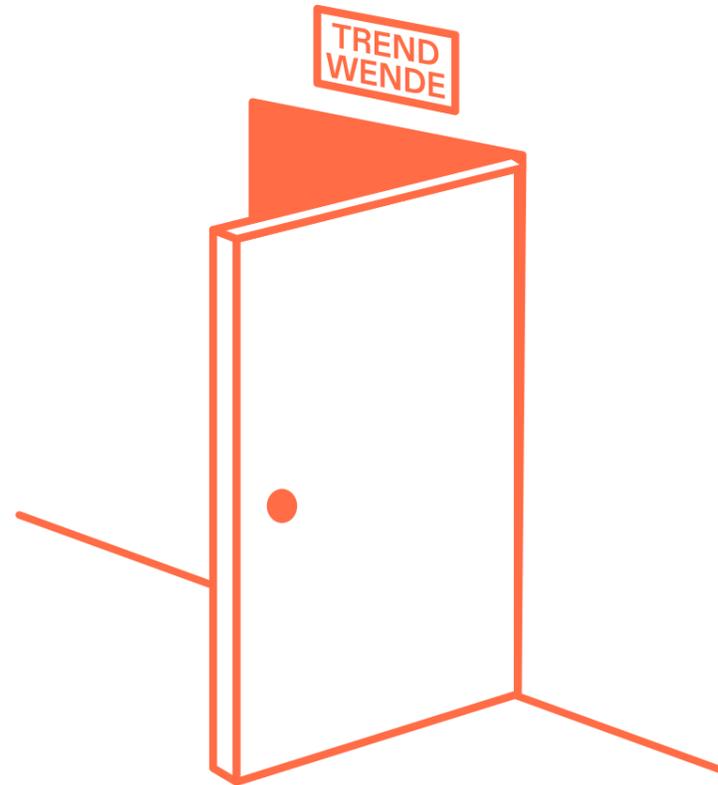
det auf dem Prinzip der Circular Economy, zu Deutsch Kreislaufwirtschaft.

Im Kontext der Immobilienbranche steht C2C primär für eine abfallfreie Bauwirtschaft, deren Produkte einen hohen Wiederverwertbarkeitsgrad aufweisen und bereits mit einer multiplen Einsatzabsicht konzipiert und konstruiert werden. Anders als beim Recycling werden die Materialien dabei ohne Qualitätsverlust für die immer gleiche Art von Gütern und Waren weiterverwendet. C2C steht aber auch für das Schließen von Kreisläufen in den Bereichen Energie, Mobilität, Soziales und Digitalisierung. Es ist ein holistischer Ansatz.

Die Circular Economy ermöglicht somit den verantwortungsvollen Umgang mit endlichen Ressourcen und reduziert den Einsatz von Primärrohstoffen. Sie leistet einen Beitrag zur Sicherstellung von Rohstoffverfügbarkeiten und führt Rohstoffe in technischen und biologischen Kreisläufen. Sie minimiert das Risiko und wirkt wertsteigernd. Sie reduziert globale Abhängigkeiten und ist sozial und ökologisch aufgebaut.

Das Gebäude als Rohstofflager

Für die Bau- und Immobilienbranche bedeutet Kreislaufwirtschaft, dass wir uns frühzeitig Gedanken machen müssen, wie mit Materialien umzugehen ist, und das bereits von der ersten Projektidee über alle Phasen des Gebäudelebenszyklus. Das zirkuläre Gedankengut ist entsprechend in der Planung, im Bau, im Betrieb,



in der Bewirtschaftung und letztendlich auch beim Abbruch des Gebäudes relevant. Mit einem sparsamen Einsatz von Materialien und Ressourcen ist es jedoch nicht getan. Immobilien müssen so geplant und gebaut werden, dass Klarheit über den Verbau der eingesetzten Materialien besteht und wie sie miteinander kombiniert werden. Nur so lässt sich hinterher im Rückbau feststellen, wo welche Rohstoffe gelagert sind und wie sie mit möglichst wenig Aufwand freigelegt und wiederverwendet werden können.

Die Vorteile von kreislauffähigen Immobilien für Investoren und Eigentümer sind also enorm: Wenn Baustoffe nach ihrer Verwendung nicht im (Sonder)müll sondern auf der nächsten Baustelle landen, wird ein Gebäude zum Rohstofflager und damit zur lukrativen Wertanlage.

Heute schon lässt sich mit Tools wie Madaster der Rohstoffwert und der Zirkularitätsindex des eigenen Gebäudes ermitteln, sofern die eingebauten Materialien und Rohstoffe bekannt sind. Auf der Grundlage eines Gebäuderessourcenpasses kann, verknüpft mit Echtzeit-Rohstoff-Börsenwerten, jederzeit der Rohstoffwert des Gebäudes ermittelt werden. Im Zuge der sich zuspitzenden Rohstoffengpässe erhält der Begriff des Renditeobjekts damit eine zusätzliche, gewichtige Bedeutung. Das macht sich auch auf Ebene der Finanzierung bemerkbar: Banken, Investoren und Gebäudebesitzer haben ein immer stär-

keres Interesse an der Wertsteigerung bzw. dem Werterhalt ihrer Objekte. Die Wert- und Risikobetrachtung wird in Zukunft auch die verbauten Rohstoffe und deren Verfügbarkeit über den Lebenszyklus mit einbeziehen.

»WENN BAUSTOFFE NACH IHRER VERWENDUNG NICHT IM (SONDER)MÜLL SONDERN AUF DER NÄCHSTEN BAUSTELLE LANDEN, WIRD EIN GEBÄUDE ZUM ROHSTOFFLAGER UND DAMIT ZUR LUKRATIVEN WERTANLAGE.«

Wie hat Deutschland bisher reagiert?

Begriffe wie ESG und EU-Taxonomie prägen seit 2020 jedes Gespräch in der Branche. C2C, Solarpflicht, Holzbau und Zirkularitätsansätze finden Einzug in die Landesbauordnungen (wenn auch bisher leider noch in zu wenigen Bundesländern), beim öffentlichen Bauen und bei privat initiierten Leuchtturmprojekten. Gewisse Projektentwickler setzen nur noch Holzbauten, C2C-inspirierte oder ESG-kon-

forme Projekte in Bestand und Neubau um. Materialpässe, Rohstoffwertermittlungen, Modularität und Bestandserhalt sind bereits Teil der Circular Economy. Initiativen und Organisationen wie C2C NGO, Bauhaus der Erde, Architects for Future, Neues europäisches Bauhaus und die Koalition für Holzbau bringen konkrete Unterstützung, aber auch Forderungen in den öffentlichen Diskurs ein. Diese First-Mover-Ansätze sind wichtig für die weitere Entwicklung der Branche. Nun gilt es, Taten auf Worte folgen zu lassen und das Prinzip der Circular Economy als neuen Standard im Gebäudesektor zu verankern.

Dafür braucht es mehr als Leitfäden und den Goodwill von ausgesuchten Immobilienbesitzern, sich in die Thematik einzudenken. Gefragt sind auch Rahmenwerke, Gesetze, Verordnungen und Förderungen auf nationaler Ebene. Doch die sind derzeit noch Mangelware. Im November 2020 wurden das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbarewärmegesetz (EEWärmeG) im »modernen« Gebäudeenergiegesetz (GEG) zusammengeführt. Bereits vor der Einführung mehrfach kritisiert, wird auch nach fast eineinhalb Jahren GEG deutlich: Von Modernität kann hier keine Rede sein – denken wir nur an das Fiasko der BEG-Förderung...

Wie die Vorgänger-Verordnungen und -Gesetze negiert das GEG vollkommen die CO₂-Emissionen und den Energieeinsatz für Errichtung,

»ÖKOBILANZEN, DIE DIE CO₂-EMISSIONEN ÜBER EINEN ZEITRAUM VON BIS ZU 50 JAHREN BERECHNEN, DASS DER ANTEIL GRAUER EMISSIONEN BIS ZU 60 PROZENT AUSMACHT. AUF DIESEN ANTEIL ENTFALLEN BEI GEWÖHNLICHEN STAHLBETONGEBÄUDEN BIS ZU KNAPP ZWEI DRITTEL DER GRAUEN EMISSIONEN AUF DIE WERKSTOFFE STAHL UND BETON.«

Instandhaltung, Sanierung und Abriss der Gebäude. Diese sogenannten »grauen Emissionen« (oder auch »graue Energie«) werden aktuell nicht berücksichtigt. Für die Bewertung nach GEG zählt nur der theoretische Energiebedarf der Gebäude im Betrieb. Damit beschränkt sich die Betrachtung der Treibhausgasemissionen auf einen ausgesuchten Teil im Gebäudelebenszyklus. Vor dem Hintergrund, dass der Gebäudesektor für über 30 Prozent der europaweiten CO₂-Emissionen – beim Abfallaufkommen sind es gar bis zu 60 Prozent – verantwortlich ist, ist eine integrale Betrachtung dringend notwendig. Dies wird seit Jahren von Verbänden, Initiativen, Vereinen, Architekten und Planern gefordert. Denn nur so werden zirkuläre Ansätze bereits in der Konstruktion gefördert.

Was also tun?

Es sind verschiedene Mechanismen notwendig, um zirkuläres Bauen und die Circular Economy zu fördern. So steigt mit der EU-Taxonomie der Druck auf Bauherren, ESG-konforme Gebäude zu erstellen. Davon sind vom Architekten über den Planer bis hin zum Handwerker alle betroffen, denn die Vorgaben hinsichtlich Ökobilanz, Schadstofffreiheit oder Klimaresilienz erfordern eine vertiefte Auseinandersetzung mit Materialien und den baulichen Aspekten zur Reduktion von Treibhausgasen.

Aufgrund der sinkenden Energieverbräuche in der Nutzungsphase von Gebäuden nimmt

die Bedeutung von Baumaterialien zu. Bei der grauen Energie werden sämtliche CO₂-Emissionen des Produktes aufsummiert, von der Gewinnung der Rohstoffe über die Instandsetzung bis hin zur Entsorgung am Ende der Lebensdauer. Bei Gebäuden mit geringem Energieverbrauch in der Nutzungsphase stellt die graue Energie der Materialien (Konstruktion) einen zunehmend großen Anteil.

Ökobilanzen, die die CO₂-Emissionen über einen Zeitraum von bis zu 50 Jahren berechnen, dass der Anteil grauer Emissionen bis zu 60 Prozent ausmacht. Auf diesen Anteil entfallen bei gewöhnlichen Stahlbetongebäuden bis zu knapp zwei Drittel der grauen Emissionen auf die Werkstoffe Stahl und Beton. Die Architects for Future fordern zum Beispiel: »Tropenholz, PVC-Fußbodenbeläge, Kunstharze, chemische Lösungsmittel – wir können uns für fremde und günstige Materialien entscheiden oder aber anders denken. Alternativen sind regionale, nachwachsende und gesunde Materialien. [...] Neben nachwachsenden Materialien wie Holz, Stroh, Schafswolle oder Flachs müssen kreislaufgerechte Materialien verwendet werden, die richtig eingebaut zerstörungsfrei lösbar sind und somit wiederverwendet werden können.«

Und genau hier ist anzusetzen: Der Anteil der CO₂-Emissionen in der Konstruktion ist zu reduzieren, CO₂-Senken sind zu schaffen und zirkuläres, ressourcenschonendes Bauen ist

allgemein zu fördern. Sanierungen werden somit begünstigt, da sie weniger Ressourcen verbrauchen, nachwachsende Materialien werden in der Bilanz als vorteilhaft einberechnet und Konzepte zur Demontierbarkeit und Kreislauffähigkeit (wie auch schon in der EU-Taxonomie vorgeschrieben) werden weiter gefördert. Holz spielt dabei als nachwachsender Rohstoff mit hoher Fähigkeit zur Demontage eine zentrale Rolle.

»DER ANTEIL DER CO₂-EMISSIONEN IN DER KONSTRUKTION IST ZU REDUZIEREN, CO₂-SENKEN SIND ZU SCHAFFEN UND ZIRKULÄRES, RESSOURCENSCHONENDES BAUEN IST ALLGEMEIN ZU FÖRDERN.«

Um CO₂-Emissionen vollumfänglich zu betrachten sowie ressourcenschonendes und zirkuläres Bauen zu fördern, muss durch ein Gebäudezirkularitätsgesetz der baurechtliche Steuerungsmechanismus noch in der aktuellen Legislatur eingeführt werden und das bestehende GEG ablösen. Fördermöglichkeiten wie das BEG sind auf das Gebäudezirkulari-



tätsgesetz hin anzupassen. Das Gebäudezirkularitätsgesetz, mit den damit verbundenen staatlichen Förderungen, muss die graue Energie und die grauen Emissionen voll berücksichtigen, ressourcenschonendes und zirkuläres Bauen belohnen und ein energetisches Niveau definieren, das konform mit dem 1,5-Grad-Ziel aus dem IPCC-Sonderbericht von 2018 ist. Nur so lässt sich die CO₂-Bilanz des Bausektors transparent aufschlüsseln und eine zukunfts-fähige Entwicklung der Immobilienwirtschaft gewährleisten.

»DIE CIRCULAR ECONOMY WIRD AUF ALLEN EBENEN UND ÜBER ALLE LEBENSZYKLUSPHASEN HINWEG FÜR NEUE PROZESSE UND GROßFLÄCHIGE VERÄNDERUNGEN SORGEN.«

Circular Economy gelingt nur digital

Die bereits in der Umsetzung befindlichen, aber auch die noch geforderten Regelwerke und Maßnahmen sind richtig und wichtig. Dass jedoch die Digitalisierung die Basis für die Beurteilung solcher Zielwerte bildet, wird mehrheitlich außer Acht gelassen. Dabei sind Daten der Schlüssel zu einer besseren Umweltbilanz: Nur wenn wir Werte gezielt erhe-

ben, standardisiert erfassen und strukturiert ausweisen, lassen sich Zirkularität, Dekarbonisierung und Benchmarking einschätzen und Vorgaben überhaupt erst überprüfen.

Ein digitaler Gebäuderessourcenpass (so wie im Koalitionsvertrag der Ampelkoalition festgehalten) ist die Grundlage für Zirkularität. Die Bau- und Immobilienwirtschaft benötigt demzufolge nicht nur Direktiven zur Senkung von Treibhausgasemissionen, sondern auch eine Hilfestellung hinsichtlich der Sammlung, des Umgangs und Einsatzes von Gebäude- und Verbrauchsdaten. Zentral dafür ist eine verbindliche Datensprache, die vom Investor über den Bauherrn bis hin zum Planungsbüro anerkannt und über den gesamten Lebenszyklus von Immobilien angewendet wird.

Die Richtlinie 2014/24/EU des Europäischen Parlaments über die öffentliche Auftragsvergabe ist daher ein wichtiger, wenn auch indirekter Schritt auf dem Weg zu weniger Emissionen: Sie ermöglicht Mitgliedsstaaten, in ihren Vergabeverfahren für Bauleistungen, -services und Lieferungen, spezifische Tools für die digitale Datenmodellierung von Gebäuden vorzuschreiben. In Deutschland ist der Einsatz von Building Information Modeling (BIM) seit dem 31. Dezember 2020 ein verbindliches Kriterium, wenn auch vorerst nur bei der Vergabe von Infrastrukturprojekten der öffentlichen Hand. Mit einem breiten Einsatz dieser Methodik rücken wir dem übergeordneten Ziel von ressourcenschonenden und zeitgleich wirtschaftlich rentablen Lösungen einen

Schritt näher. BIM hilft uns, Nachhaltigkeit als Dimension über die gesamte Lebensdauer eines Gebäudes hinweg zu berücksichtigen und nicht allein in der Nutzungsphase. Wir müssen uns schon bei der Planung und Finanzierung, im Bau und Betrieb sowie bei der Verwertung damit auseinandersetzen, Daten erfassen und konkrete Zielwerte anstreben.

»DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT HAT DIE ZEICHEN DER ZEIT ERKANNT.«

Klima für die Zukunft der Circular Economy

Die wohl wichtigste Errungenschaft der letzten Jahre im Kampf gegen den Klimawandel im Gebäudesektor dürfte die Erkenntnis sein, dass sich Rendite und Nachhaltigkeit nicht ausschließen – im Gegenteil! Dabei ist die Betrachtung der Lebenszykluskosten und -werte von entscheidender Bedeutung für den Werterhalt von Immobilien. Eine verlässliche Berechnung der Folgekosten von Investitionsentscheidungen bereits in der Planungsphase ist ausschlaggebend für den späteren Umgang mit Materialien und die Resilienz der Gebäude, gerade wenn man bedenkt, dass die Betriebs- und Unterhaltskosten über die gesamte Lebensdauer eines Gebäudes hinweg bei einer statischen Berechnung bis zu 40 Prozent ausmachen.

Die Circular Economy wird auf allen Ebenen und

»VIELE MARKTAKTEURE SCHEINEN VORERST NOCH ABZUWARTEN UND DAS FELD DEN FIRST MOVERN ZU ÜBERLASSEN. DOCH DAS INTERESSE AN DEN PRINZIPIEN DER CIRCULAR ECONOMY UND NEUEN LÖSUNGSANSÄTZEN WÄCHST KONTINUIERLICH.«

über alle Lebenszyklusphasen hinweg für neue Prozesse und großflächige Veränderungen sorgen. Die Immobilienwirtschaft hat die Zeichen der Zeit erkannt. Viele Marktakteure scheinen vorerst noch abzuwarten und das Feld den First Movern zu überlassen. Doch das Interesse an den Prinzipien der Circular Economy und neuen Lösungsansätzen wächst kontinuierlich. Dies fördert Transparenz, reduziert das Risiko und schafft Zukunftswerte...und so ein Klima für die Zukunft der Circular Economy!



Benedikt Scholler ist Experte für Nachhaltigkeit, ESG, Energie und integrale Beratung. Nach seinem Studium in Umwelt- und Bioingenieurwissenschaften hat der ausgebildete Diplom-Ingenieur in verschiedenen auf die Immobilienwirtschaft spezialisierten Beratungs- und Planungsunternehmen gearbeitet. Seit Februar 2022 ist er Mitglied der Geschäftsleitung von pom+Deutschland und führt den Standort in Berlin.

LIFELONG LEARNING

STUDIERN, WO IMMER SIE MÖGEN – DIE KONTINUITÄT DES WANDELS

A: Markus Krimm

Sie kennen ihn, viele von Ihnen haben ihn bereits an der IRE|BS Immobilienakademie studiert – den Certified Real Estate Investment Analyst (CREA). Der seit 2007 am Markt etablierte Studiengang, der gemeinsam mit dem Berufsverband der Investment Professionals, der DVFA (Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset-Management), angeboten wird, genießt branchenweit höchste Anerkennung. Eine Anerkennung, mit der auch die Verpflichtung einhergeht, stetig das wissenschaftliche Fundament, das zu vermittelnde marktrelevante Fachwissen und nicht zuletzt auch die Didaktik auf den Prüfstand zu stellen.

»DIE PANDEMIE HAT UNS NUN ABER GELEHRT, DASS WISSENSVERMITTLUNG AUCH NEULAND BETRETEN DARF – MITUNTER SOGAR MUSS.«

Vor der globalen Pandemie lebte ein Großteil aller immobilienwirtschaftlichen Weiterbildungsangebote von bewährten, klassischen Präsenzveranstaltungen, vom aktiven Austausch zwischen Dozierenden und Studierenden und von deren regen Diskussionen. Die Pandemie hat uns nun aber gelehrt, dass Wissensvermittlung auch Neuland betreten darf – mitunter sogar muss. Denn mit Homeoffice, Videokonferenzen und neuen Arbeitswelten begann auch in der immobilienwirtschaftlichen Weiterbildung eine neue Zeit: Die Pandemie hat dabei eine Entwicklung beschleunigt, die seit Jahren angelegt ist.

Blended Learning – das Beste aus zwei Welten

Bereits vor der Pandemie machte sich die IRE|BS Immobilienakademie intensive Gedanken, wie Weiterbildung in den 2020er-Jahren aussehen kann – eine Lösung: Blended Learning. Dieses Mischen zweier Lehrkonzepte, dem digitalen mit dem üblichen analogen Unterrichten, wurde mit dem CREA umgesetzt, und die sehr zufriedenen Rückmeldungen der Studierenden sprechen für sich.

Neben dem klassischen Präsenzstudiengang bietet die Immobilienakademie mit dem CREA Blended nun also zusätzlich eine didaktisch sinnvolle Verknüpfung zwischen der Welt der etablierten Präsenzveranstaltungen und der digitalen Welt des E-Learnings an. Mit Blended Learning trifft der intensive soziale Austausch zwischen Kommiliton(inn)en und Dozent(inn)en

klassischer Vorlesungen auf einen hohen Grad an Individualisierung bezüglich Zeit, Ort und Lerntempo, was durch digitale Lernmodule abgedeckt wird – dort, wo die reine Wissensvermittlung im Mittelpunkt steht, funktioniert digitale Lehre sehr gut, dort, wo diskutiert werden muss, ist mehr persönliche Interaktion für den Lernerfolg nötig.

CREA digital

Nach der sehr guten Resonanz aus zwei Jahrgängen CREA Blended geht die IRE|BS Immobilienakademie mit dem Studiengang CREA digital den nächsten logischen Schritt und bietet mit Start im November 2022 – wie der Name schon erahnen lässt – den Certified Real Estate Investment Analyst als reines E-Learning-Studium an. Um dies realisieren zu können, werden aktuell die noch nicht digitalisierten Vorlesungen als Webcasts aufbereitet. Ergänzt und aufgewertet wird das rein digitale Studium durch gezielte, interaktive Videokonferenzen, die die Interaktion zwischen Studierenden und Dozierenden ermöglichen.

CREA english – yes, we can!

Und weil die Immobilienwirtschaft nirgendwo so international ist wie bei Finance and Investment, bieten wir diesen neuen digitalen CREA-Studiengang auch gleich auf Englisch an: Mit CREA english füllt die IRE|BS Immobilienakademie dabei ein bisher wenig bespieltes Marktsegment. Damit wird es zum Jahresende auch möglich, mit CREA english den Executive MBA in Real Estate (Finance) vollständig in englischer Sprache zu studieren.

Vier Facetten – ein Produkt

Damit können Sie zukünftig das Intensivstudium Certified Real Estate Investment Analyst auf vier Wegen studieren: jeweils deutsch- und englischsprachig 100 % digital, als Blended-Learning-Studium auf Deutsch oder als klassischen Präsenzstudiengang auf Deutsch – ein Produkt, vier Wege zur Weisheit. Mit diesem vielschichtigen Angebot wird die IRE|BS Immobilienakademie ihrer Verpflichtung gerecht, stets eine zeitgemäße Wissensvermittlung zu gewährleisten, deren wissenschaftliches Fundament auf universitären Forschungen und Publikationen fußt.

Gute Lehre braucht gute Forschung – und umgekehrt

Unsere Studierenden suchen neue Erkenntnisse. Daher ist es wichtig, dass wir im Unterricht neue Methoden und Forschungsergebnisse berichten, und dafür ist es hilfreich, wenn wir

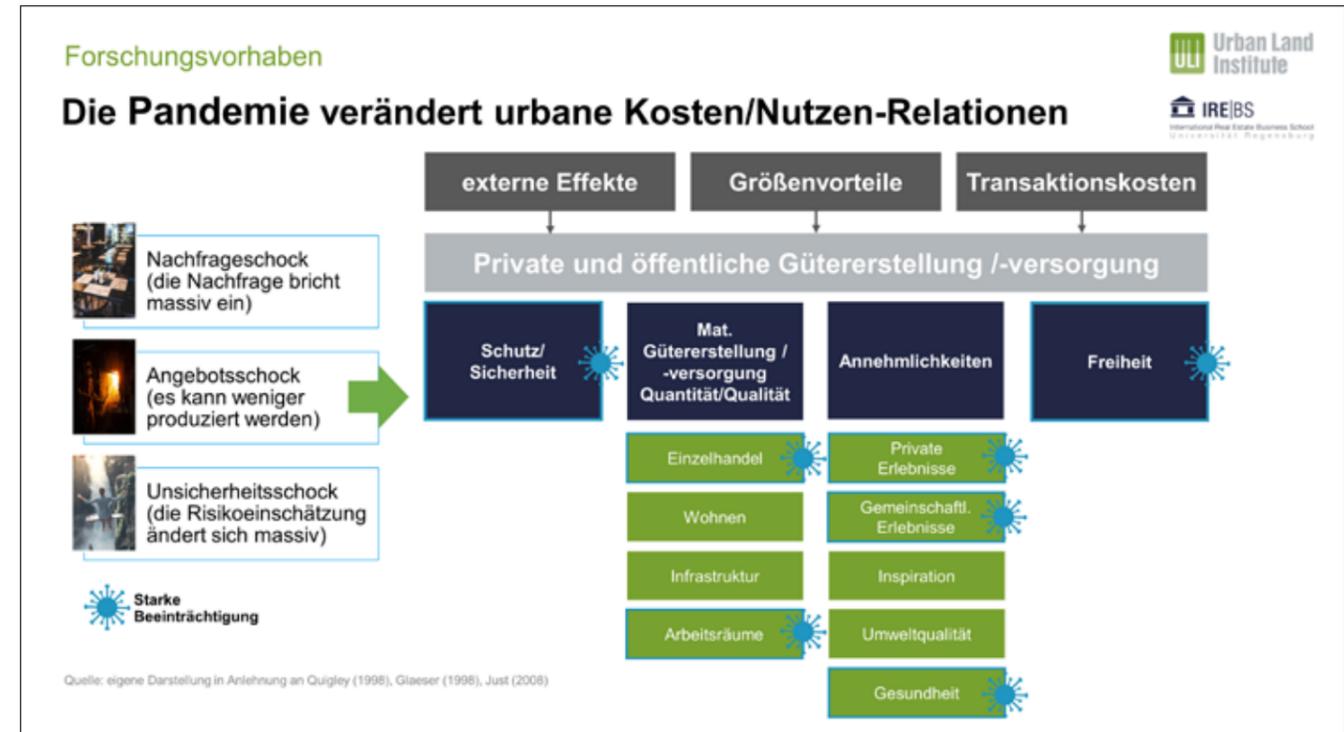
gemeinsam mit den Forschenden in Regensburg diese Erkenntnisse jedes Jahr mitprägen.

In den letzten Quartalen lag der Forschungs- und Publikationsschwerpunkt der IRE|BS Immobilienakademie natürlich auf den Auswirkungen der Coronapandemie für die Immobilienwirtschaft und einzelne Assetklassen. Hierzu sind neben zahlreichen kürzeren Beiträgen drei umfangreiche Studien entstanden, die teilweise zum kostenlosen Download bereitstehen: Bereits im Spätsommer 2021 wurde im Auftrag der Hans-Böckler-Stiftung eine Modellrechnung für die deutschen Wohnungsmärkte präsentiert, bei der die tatsächlichen Angebots-, Nachfrage- und Preisdynamiken auf städtischen und ländlichen Wohnungsmärkten mit einem sogenannten kontrafaktischen Szenario verglichen wurden, um so den Pandemieeffekt zu schätzen. So konnte gezeigt werden, dass die Pandemie isoliert betrachtet die deutschen Wohnungsmärkte – insbesondere außerhalb der Kernstädte – gestärkt hat.

Für das Urban Land Institute wurde kurz darauf ein Buch publiziert, bei dem die Zukunft europäischer Städte entworfen wurde. Dies geschah durch eine groß angelegte Befragung europäischer Immobilienprofessionals sowie ein knappes Dutzend Fachbeiträge von Forschenden, u. a. der Harvard University, der LSE, der Tsinghua University und des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt. Diese bereits facettenreiche Auseinandersetzung mit möglichen Entwicklungen wurde durch zahlreiche Praktikerinterviews zusätzlich illustriert, sodass am Ende ein Gesamtbild für alle Assetklassen, die Verkehrsdynamiken sowie wirtschaftsstrukturelle Verschiebungen entstand. Das Buch ist auf Deutsch und Englisch erschienen.

Schließlich wurden Anfang 2022 im Auftrag der Berenberg Bank sieben Szenarien für die deutschen Büroimmobilienmärkte in den sieben A-Städten entworfen. Kurz gesagt: Weiteres Wachstum ist auch nach Corona möglich, doch eine spürbare Verlangsamung des Wachstums der Flächennachfrage im Vergleich zur Vor-Corona-Zeit ist selbst ab 2023 zu erwarten – und die massiven Lasten und Unsicherheiten, die aktuell durch den Krieg in der Ukraine entstehen, konnten hierbei noch nicht einmal berücksichtigt werden.

Wer diese Publikationen verpasst haben sollte, kann im Frühling also noch eine Menge lesen. Lesen ist zwar eine vergleichsweise schlechte Form des Lernens, doch sie ist viel besser als Nicht-Lesen und eine seit Jahrtausenden trainierte Form des ortsunabhängigen Studierens. Wir wünschen viele neue Einsichten.



Quellen

Eisfeld, R. K., Just, T. (2021) Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die deutschen Wohnungsmärkte. Eine Studie im Auftrag der Hans-Böckler-Stiftung. IREBS International Real Estate Business School an der Universität Regensburg: Regensburg. Kostenloser Download: <https://epub.uni-regensburg.de/49390/1/Heft26.pdf>

Just, T. (Hrsg.), Plößl, F. (Hrsg.) (2022) European Cities after COVID-19: Strategies for Resilient Cities and Real Estate. Springer Fachmedien: Wiesbaden.

Just, T. (Hrsg.), Plößl, F. (Hrsg.) (2021) Die Europäische Stadt nach Corona: Strategien für resiliente Städte und Immobilien. Springer Gabler: Wiesbaden.

Eisfeld, R., Heinemann, A.-K., Just, T., Quitzau, J. (2022) Büroimmobilien nach Corona: Eine Szenarienanalyse. Studie im Auftrag von BERENBERG Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG. IREBS International Real Estate Business School an der Universität Regensburg: Regensburg. Kostenloser Download: <https://epub.uni-regensburg.de/51496/2/Heft27.pdf>

IREBS Immobilienakademie GmbH

Barocketage
Kloster Eberbach
65346 Eitville

T: 06723 9950-30
F: 06723 9950-35
irebs@irebs.de

IRE|BS Immobilienakademie
International Real Estate Business School
Universität Regensburg

IMMOBILIENBRANCHE IST KURATOR DER BEBAUTEN UMWELT

A: Laura Haidl, Prof. Dr. Kerstin Hennig



Die Immobilienwirtschaft ist eine der wichtigsten Industrien in unserer Volkswirtschaft: Nach weiter Definition (inkl. Architekten, Planer, Kreditgeber, Berater und Bauunternehmen) umfasste die Immobilienwirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von ca. 619 Milliarden Euro, was einem Anteil von 20% der Gesamtwertschöpfung in Deutschland entsprach. Nach enger Definition (Vermittlung, Verwaltung, Handel und Vermietung) umfasste die Immobilienwirtschaft eine Bruttowertschöpfung von 334 Milliarden Euro im Jahr 2020, was 11% der Gesamtwertschöpfung ausmacht (ZIA, 2021). Sie ist somit einer der bedeutendsten Marktteilnehmer. Allerdings ist die Immobilienbranche europaweit gleichzeitig aber auch für rund 40% des Energieverbrauchs und etwa 36% der Treibhausgasemissionen verantwortlich. Gebäude sind hierbei der größte Energieverbraucher in Europa: Rund 35% der Gebäude sind über 50 Jahre alt, und rund 75% der Gebäude sind hierbei nicht energieeffizient (Europäische Kommission, 2019).

Die Immobilienbranche spielt als Kurator der bebauten Umwelt eine große Rolle und wird sich dieser Verantwortung auch zunehmend und vor allem nachhaltig stellen müssen. Durch die UN-Resolutionen zum Thema Sustainability, die Verabschiedung nachhaltiger Entwicklungsziele (SDG) in der Agenda 2030, die darauf erfolgte Umsetzung in der europäischen Gesetzgebung und Regulierungen mit dem EU-Aktionsplan, EU Green Deal und der EU-Taxonomie sowie der seit April 2021 in Kraft gesetzten neuen Richtlinie für die Nachhaltigkeitsberichterstat-

ung von Unternehmen (CSRD) werden zunehmend Ziele und Grenzen festgehalten, die einen bedeutenden Einfluss auch auf die Immobilienbranche in Gänze haben und haben werden.

Aufgrund dieses steigenden politischen und sozialen Drucks auf die Immobilienwirtschaft entwickelte sich parallel ein Wissenschaftsanspruch zum Thema Nachhaltigkeit, der im Bereich der immobilienwirtschaftlichen Forschung vielfältige Subthemen und interdisziplinäre Fachgebiete anspricht.

»DAS ERSTE WHITE PAPER BEFASST SICH MIT DEM HOCHAKTUELLEN THEMA DER NACHHALTIGKEIT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT.«

White Paper 001 »Ökologischer Imperativ und ökonomische Rationalität«

Im Rahmen unserer frisch gestarteten White-Paper-Reihe setzt sich das Real Estate Management Institute (REMI) an der EBS Universität für Wirtschaft und Recht mit ausgewählten Praxispartnern mit aktuellen Themen der Immobilienwirtschaft aus wissenschaftlicher und praktischer Perspektive auseinander. Das erste White Paper befasst sich mit dem hochaktuellen Thema der Nachhaltigkeit in

der Immobilienwirtschaft. Gemeinsam mit der KPMG, der Realls und der pbb sowie mit Real Estate-Masterstudierenden und -Doktoranden der EBS Universität ist das White Paper 001 zum Leitthema »Ökologischer Imperativ und ökonomische Rationalität« entstanden. Kick-off war ein langes Wochenende im Herbst 2021 am Tegernsee, an dem in verschiedenen Arbeitsgruppen eine intensive Auseinandersetzung mit dem Thema Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft stattfand, hier mit dem Fokus auf die Implikationen von ESG und dies insbesondere anhand von drei Themenschwerpunkten: ESG und Bestandsimmobilien, ESG und Immobilienfinanzierung sowie ESG und Unternehmensorganisation.

ESG und Unternehmensorganisation

Nachhaltiges Handeln muss auf allen Unternehmensebenen erfolgen und bedarf einer festen Verankerung innerhalb der Unternehmensorganisation. Ohne eine zeitgemäße, nachhaltige Unternehmensführung wird ein Unternehmen langfristig nicht bestehen. Die treibenden Kräfte des Transformationsprozesses sind der Gesetzgeber, die Sorgfaltspflichten der Organe, der Werterhalt und Schutz des Anlageportfolios (Vermeidung von Stranded Assets) sowie das institutionelle Kapital und seine Allokation. Zudem können auch bessere Finanzierungskonditionen erzielt werden. Für ein wirksames Corporate-Governance-System muss die Verankerung von ESG auf höchster Führungsebene erfolgen. Darüber hinaus ist ein entsprechendes ESG-konformes bzw. ESG-

»SO FERN EINE REVITALISIERUNG EINES BESTANDSGEBÄUDES ENTGEGEN EINES ABRISSES UND NEUBAUS ÖKONOMISCH SINNVOLL ERSCHEINT, KÖNNEN BESTANDSHALTER AUF EINE REIHE VON MASSNAHMEN ZURÜCKGREIFEN, DIE DEN BESTAND NACHHALTIGER UND ESG-KONFORMER TRANSFORMIEREN LASSEN.«

förderndes Mindset der Mitarbeitenden des Unternehmens erforderlich. Eine klare Zuweisung von Verantwortungsbereichen innerhalb des Unternehmens zur Umsetzung und Überwachung der Ausrichtung der Tätigkeiten und Entscheidungen nach ESG-Gesichtspunkten ist gefordert. Das in dem White Paper vorgeschlagene Best-Practice-Organigramm soll den Unternehmern als Orientierungshilfe dienen.

»OHNE EINE ZEITGEMÄSSE, NACHHALTIGE UNTERNEHMENSFÜHRUNG WIRD EIN UNTERNEHMEN LANGFRISTIG NICHT BESTEHEN.«

ESG und Bestandsimmobilien

Bestandshalter müssen ESG-Kriterien in ihr Handeln einbeziehen – nicht allein um regulatorischen Änderungen gerecht zu werden, sondern vor allem auch um ihre Gebäude zukunftsfähig zu gestalten und für ihre Nutzer (Mieter) attraktiv zu halten, um staatliche Förderungen vollständig ausschöpfen zu können und um zukünftig ihre Kapitalversorgung, z. B. Finanzierungen durch Bankkredite, sicherzustellen. Sofern eine Revitalisierung eines Bestandsgebäudes entgegen eines Abrisses und Neubaus ökonomisch sinnvoll erscheint, können Bestandshalter auf eine Reihe von

Maßnahmen zurückgreifen, die den Bestand nachhaltiger und ESG-konformer transformieren lassen. Zu nennen sind vor allem, basierend auf der Durchführung einer Stakeholderanalyse, die Analyse und ggf. Erweiterung bestehender Gebäudezertifizierungen, die Verwendung nachhaltiger Baumaterialien, der Einsatz von innovativen Prozessen (z. B. Unterstützung Kreislaufwirtschaft durch digitales Materialkataster, Energiesimulationen usw.) und der Einsatz von Green Leases, die Mieter und Vermieter zu einer ressourcenschonenden Bewirtschaftung verpflichten. Sinnvolle Datenerfassung sollte nicht an rechtlichen Einschränkungen scheitern, Zertifikatsherausgeber sollten zertifizierte Immobilien konsequent und realitätsnah hinsichtlich der Einhaltung ihrer ESG-Auflagen und Zielerreichung überprüfen. Neue Arten von Verträgen könnten Anreizstrukturen erschaffen, und soziale sowie Governance-Aspekte sollten im Zuge der ökologischen Transformation von Bestandsimmobilien unter Berücksichtigung ökonomischer Gesichtspunkte zielorientiert realisiert werden.

ESG und Immobilienfinanzierung

Banken müssen ESG-Kriterien nicht nur hinsichtlich der Regulatorik-Änderungen, sondern auch durch die neue Definition von grünen Risiken in ihrer Kreditvergabe berücksichtigen. Dreh- und Angelpunkt sind dabei die langfristige strategische Ausrichtung der Bank und die darauffolgende Ausgestaltung der »grünen« Kreditprüfung und des Monito-

rings. ESG-Kriterien mögen im Neugeschäft gut lösbar sein, auch hinsichtlich der Gestaltung zukünftiger Monitoring-Anforderungen. Allerdings müssen die Banken für sich definieren, wie sie zukünftig mit Bestandsobjekten, die noch nicht den ESG-Aspekten entsprechen, umgehen. Ein zentraler Punkt, neben dem zu definierenden Geschäftsmodell der Bank, ist dabei die nachhaltige Datenbeschaffung und -erhebung während der Kreditlaufzeit. Hier ist es insbesondere wichtig, dass Investoren bzw. Asset-Manager gemeinsam mit der Bank zusammenarbeiten. Die Definition von KPIs und die dazugehörige Erhebung stellen hier einen Meilenstein dar.

»DIE DEFINITION VON KPIS UND DIE DAZUGEHÖRIGE ERHEBUNG STELLEN HIER EINEN MEILENSTEIN DAR.«

Fazit des White Papers

Doch inwieweit ist der ökologische Imperativ auch tatsächlich ökonomisch realisierbar? Ob und wie uns, der Immobilienbranche, der Spagat zwischen Energieeffizienz und Bezahlbarkeit, zwischen ökologischem Imperativ und ökonomischer Rationalität gelingt, werden die nächsten Jahre zeigen. Nur die Weichen dazu werden jetzt gestellt.



Laura Haidl



Prof. Dr. Kerstin Hennig

Masterthesen

Neben dem White Paper haben viele Masterstudierende sich ebenfalls ein Thema mit Bezug zur Nachhaltigkeit für ihre jeweiligen Masterthesen ausgesucht. Hierbei möchten wir insbesondere die hervorragende Masterarbeit von Svenja Schmidt an der EBS mit dem Titel »Green-Building-Konzepte und Green Leases im deutschen Wohnimmobilienbestand – Eine rechtliche und ökonomische Analyse von Potenzialen, Hemmnissen sowie Lösungsstrategien« hervorheben.

»NEBEN DEM WHITE PAPER HABEN VIELE MASTERSTUDIENDE SICH EBENFALLS EIN THEMA MIT BEZUG ZUR NACHHALTIGKEIT FÜR IHRE JEWEILIGEN MASTER-THESEN AUSGESUCHT.«

Die energetische Modernisierung des Wohnimmobilienbestands, der alleine rund 20 Prozent der CO₂-Emissionen des Gebäudesektors verantwortet, ist Kernbestandteil nationaler und internationaler Klimapolitik und geriet insbesondere über die letzten Jahre verstärkt in den Fokus gesetzgeberischer Aktivität. Gleichwohl stagniert die Modernisierungsquote bei nur etwa einem Prozent des Bestandes pro Jahr

und damit deutlich hinter den ausgegebenen Klimazielen. Für die diesbezügliche Ursachenforschung ist Ausgangspunkt der Arbeit – ob der mannigfaltigen gesetzgeberischen Eingriffe – der für energetische Modernisierungsmaßnahmen geltende Rechtsrahmen. Die Arbeit zeichnet sich insoweit jedoch gerade durch ihren interdisziplinären zwischen Rechtswissenschaft und Ökonomie vermittelnden Ansatz aus, der wichtige Reformpunkte für rechtlich umsetzbare, volkswirtschaftlich effiziente und sozialverträgliche Wege zur Umsetzung von Nachhaltigkeitskonzepten im Wohnimmobilienbestand aufzeigt. Dabei werden zunächst gesetzgeberische Hemmnisse sowie etwaiger Reformbedarf in Bezug auf die Umsetzung von Green-Building-Konzepten im deutschen Wohnimmobilienbestand unter Anwendung der sog. ökonomischen Analyse des Rechts identifiziert. Anschließend wird aufgezeigt, welche Handlungsoptionen für die Privatwirtschaft auf vertraglicher Grundlage bestehen, um energetische Maßnahmen im Vergleich zur Gesetzeslage effizienter und mit geringerem Konfliktpotenzial umzusetzen.

Ausblick

Die Immobilienwirtschaft steht nicht nur vor einem grünen Wandel – sie befindet sich mit-tendrin. Die übergreifende Thematik Nachhaltigkeit, auch als Megatrend definiert, bestimmt unsere Zukunft und hat sich längst nicht nur auf gesetzlicher und regulatorischer

Ebene, sondern zunehmend auch in den Köpfen und den Erwartungen festgesetzt. Wir erwarten noch viele weitere spannende Masterthesen und Auftragsforschungen zu diesem Thema und sehen den weiteren Entwicklungen gespannt entgegen.

Das vollständige White Paper finden Sie hier:



WISSENSGESELLSCHAFT UND WACHSTUM: DIE BEDEUTUNG VON UNIVERSITÄTEN IN DER REGIONALENTWICKLUNG

A: Lukas Götzelmann



Auch wenn im alltäglichen Sprachgebrauch der Begriff Nachhaltigkeit zumeist nur noch mit Klima- und umweltpolitischen Themen in Verbindung gebracht wird, so ist die Bedeutung dieses Wortes per Definition doch wesentlich facettenreicher und schließt auch wirtschaftliche und soziale Aspekte ein. So gilt nach Hauff (1987) eine Entwicklung beispielsweise dann als nachhaltig, wenn durch sie »die Bedürfnisse der Gegenwart befriedigt werden, ohne zu riskieren, dass künftige Generationen ihre eigenen Bedürfnisse nicht mehr befriedigen können«. Dementsprechend sollte das Thema auch in der Immobilienbranche nicht nur unter Gesichtspunkten der energetischen Gebäudeeffizienz aufgegriffen werden, sondern auch viel allgemeiner die Frage in den Raum stellen, wie wir uns ein nachhaltiges Zusammenleben in Deutschland vorstellen.

Gerade vor dem Hintergrund der Leistbarkeit, (Nah-)Versorgung und Mobilität ist dabei von ganz zentraler Bedeutung, wie und wo gearbeitet und gewohnt wird. Insbesondere auch deshalb, weil der Erhalt oder die Schaffung von räumlichen Strukturen bereits heute einen maßgeblichen Einfluss auf die künftige Prosperität einer Stadt oder Region hat. In Anbetracht des Megatrends Urbanisierung und unter Berücksichtigung der politischen Bestrebungen von gleichwertigen Lebensverhältnissen liegt hierbei natürlich eine besondere Herausforderung in der Gestaltung einer gesunden und nachhaltigen Stadt-Land-Beziehung.

Aufgrund der immensen sozial- und gesellschaftspolitischen Relevanz der vorangestellten Überlegungen steht deshalb die Regionalökonomik im Vordergrund meiner Dissertation. Dabei bietet mir diese Disziplin als Volkswirt zugleich auch eine hervorragende Schnittstelle, meine Interessensfelder aus der Immobilien-, Mikro- und Makroökonomie zu verbinden. Als Ausgangsbasis für dieses Forschungsprojekt wurde deshalb ein Paneldatensatz erstellt, der ausführliche Informationen über die demografischen und wirtschaftlichen Strukturen der 401 Landkreise und kreisfreien Städte in Deutschland enthält. Ferner wurden über 500 Universitäten, Fachhochschulen und universitäre Zweigstellen nach Standort und Studierendenzahlen in den Datensatz mit aufgenommen. Mit dieser Entscheidung soll der stetig wachsenden Bedeutung unserer Wissensgesellschaft Rechnung getragen werden. Welche regionalökonomischen Auswirkungen auf eine Universität zurückzuführen sind und welche Rolle dabei die akademische Ausrichtung der Institution spielt, sind hierbei Fragen, die im Vordergrund der Untersuchung stehen.

Als abhängige Variablen liegt der Fokus vor allem auf der Bevölkerung und Beschäftigung, da die demografische und wirtschaftliche Entwicklung maßgeblich die Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeimmobilien bestimmen und daher als fundamentale Markteinflussfaktoren zu betrachten sind.

»AUCH WENN IM ALLTÄGLICHEN SPRACHGEBRAUCH DER BEGRIFF NACHHALTIGKEIT ZUMEIST NUR NOCH MIT KLIMA- UND UMWELTPOLITISCHEN THEMEN IN VERBINDUNG GEBRACHT WIRD, SO IST DIE BEDEUTUNG DIESES WORTES PER DEFINITION DOCH WESENTLICH FACETTENREICHER UND SCHLIESST AUCH WIRTSCHAFTLICHE UND SOZIALE ASPEKTE EIN.«

»HIER WIRD MÜNCHEN EHER PROVINZIELL BESCHRIEBEN UND ALS »KEINE GESCHÄFTSSTADT«, DIE »VOLL VON BÜRGERN IST, DIE NICHTS TUN«, WIE ES WÖRTLICH HEISST. IN ANBETRACHT DER WIRTSCHAFTS- UND BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG WÜRDEN HEUTIGE SCHRIFTSTELLER SICHER EIN KOMPLETT ANDERES BILD DER DRITTGRÖSSTEN UND, GEMESSEN AN DEN AKTUELLEN MIETPREISEN, TEUERSTEN STADT DEUTSCHLANDS ZEICHNEN.«

Neben bekannten Unterschieden zwischen Ost- und Westdeutschland oder städtischen und ländlichen Wachstumsdivergenzen zeigen erste Analysen, dass von Universitäten und Hochschulen mit einer MINT-Orientierung (Mathematik, Informatik, Naturwissenschaften & Technik) besonders positive Impulse auf die regionale Entwicklung ausgehen. Dabei deuten alle Ergebnisse darauf hin, dass die Effekte für Kleinstädte und die als ländlich klassifizierten Kreise wesentlich stärker ausfallen als für Gebietskörperschaften, die als urban gelten. Dies wird nochmals deutlicher, wenn man die Berechnungen für unterschiedliche Alterskohorten wiederholt.

»SO WERDEN UNTER EINBEZIEHUNG DES KLIMAWANDELS UND DES DIGITALEN ZEITALTERS,..., ZUKUNFTSINNOVATIONEN MEHR DENN JE ZUM GAME-CHANGER UND DIE STANDORTE DER ENTWICKLUNG ZU DEN NEUEN WIEGEN DES FORTSCHRITTS.«

Aus politischer Perspektive könnte daher die gezielte Förderung solcher Hochschulen in

strukturschwächeren Gebieten dazu beitragen, bestehende Unterschiede zu verringern. Auch vor dem Hintergrund der Pläne der neuen Bundesregierung, eine Agentur für Transfer und Innovation (DATI) zu gründen, welche die Umsetzung von theoretischem Wissen in die praktische Anwendung unterstützen soll, könnte der Auf- oder Ausbau eines/des universitären Standortvorteils für manche Regionen eine echte Entwicklungschance bedeuten. So werden unter Einbeziehung des Klimawandels und des digitalen Zeitalters, das durch disruptive und transformative Veränderungen geprägt ist, Zukunftsinnovationen mehr denn je zum Game-Changer und die Standorte der Entwicklung zu den neuen Wiegen des Fortschritts. Dabei zeigt uns nicht erst Silicon Valley, wie wichtig Investitionen in die Forschung und das Humankapital für die regionale Entwicklung sein können. Wer beispielsweise in Buddenbrooks von Thomas Mann (1901) blättert, findet dort eine ganz andere Darstellung der bayerischen Landeshauptstadt, als wir sie heute kennen. Hier wird München eher provinziell beschrieben und als »keine Geschäftsstadt«, die »voll von Bürgern ist, die nichts tun«, wie es wörtlich heißt. In Anbetracht der Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung würden heutige Schriftsteller sicher ein komplett anderes Bild der drittgrößten und, gemessen an den aktuellen Mietpreisen, teuersten Stadt Deutschlands zeichnen. Vielleicht veranschaulicht dieses Beispiel ja besonders deutlich, wie stark sich Städte und Regionen im Zeitverlauf verändern können.

»...LÄSST SICH DIESES THEMA SCHLUSSENDLICH NICHT NUR AUS EINER GESELLSCHAFTSPOLITISCHEN PERSPEKTIVE MIT DEM BEGRIFF NACHHALTIGKEIT IN VERBINDUNG BRINGEN, SONDERN AUCH AUS EINER IMMOBILIENÖKONOMISCHEN...«

In meiner Forschungsarbeit möchte ich deshalb einen Beitrag dazu leisten, herauszufinden, welche regionalen Effekte von Wissens-einrichtungen ausgehen. Mit Verweis auf meine einleitenden Sätze lässt sich dieses Thema schlussendlich nicht nur aus einer gesellschaftspolitischen Perspektive mit dem Begriff Nachhaltigkeit in Verbindung bringen, sondern auch aus einer immobilienökonomischen, wenn es fernab der A-Städte darum geht, besondere Wachstumspotenziale aufzugreifen und Investitionsentscheidungen zu treffen.




Einfach mit Solar aufwerten: ohne steuerliche Infektion!

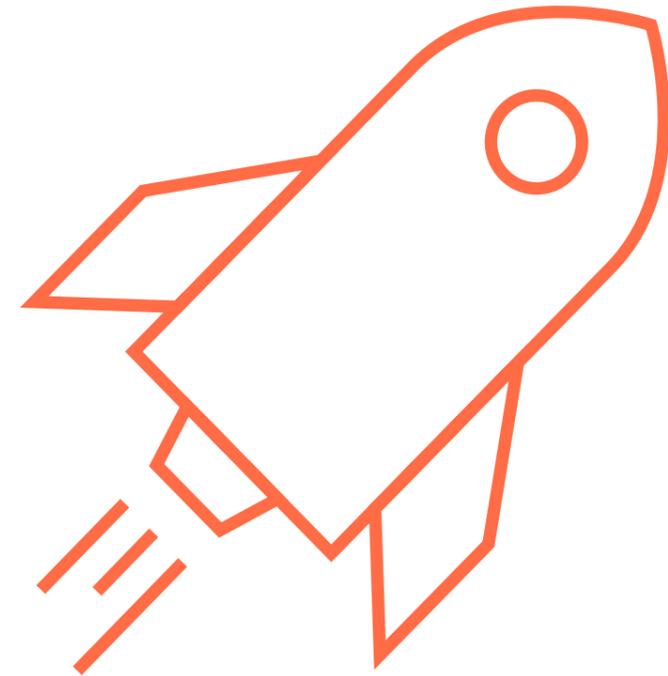
Mit großen Dächern kommt großes Potential - warum es nicht nutzen? Lehnen Sie sich zurück und lassen Sie die Sonne und ENVIRIA die ganze Arbeit übernehmen: Mit dem **Sale & Lease Back Modell** kaufen Sie eine schlüsselfertige Anlage, die von uns betrieben wird.

Das bedeutet: **neue Einkommensquellen ohne gewerbesteuerliche Infektion**, höheres ESG-Rating, eine **Aufwertung Ihres Portfolios** und günstiger Solarstrom für Ihre Mieter. Einfach investieren und sofort von den Vorzügen profitieren - **das lohnt sich nachhaltig!**

Erfahren Sie mehr über dieses und weitere Solar-Konzepte unter www.enviria.energy/SLB

START-UP- CORNER

NEU: GRÜNDER UND GRÜNDERINNEN STELLEN SICH VOR



Vielfalt ist das zentrale Merkmal der deutschen Wirtschaftsstruktur. Die größte Volkswirtschaft Europas (und die viertgrößte der Welt) wird allerdings nicht nur von Global Playern getragen, sondern insbesondere von einem enorm starken Mittelstand. Er vereint rund 70 Prozent der Arbeitnehmer. Damit die deutsche Volkswirtschaft zukunftsfähig bleibt, braucht es immer wieder Menschen, die neue Geschäftsideen entwickeln, Chancen ergreifen und diese mit Mut, Engagement und Leidenschaft zum wirtschaftlichen Erfolg führen. Die gute Nachricht ist: »Die Gründungstätigkeit in Deutschland ist nach dem Coronaknick 2020 im Jahr 2021 wieder auf das Vorkrisenniveau gestiegen«, heißt es dazu im aktuellen »KfW-Gründungsmonitor 2021«, den die Researcher der KfW Bankengruppe im Mai dieses Jahres vorgestellt haben. Der Monitor basiert auf einer repräsentativen Befragung unter 50.000 Personen und liefert damit ein umfassendes Bild zur Gründungstätigkeit in Deutschland. 607.000 Menschen haben sich 2021 selbstständig gemacht – entweder im Voll- oder im Nebenerwerb. Auffällig ist, dass die Zahl der Gründungen, die digital und internetbasiert sind, signifikant angestiegen ist. Sie kommen mittlerweile auf einen Anteil von 31 bzw. 41 Prozent. Auch in der Immobilienwirtschaft haben bislang insbesondere digitale Lösungen der Start-ups aus der Proptech-Szene von sich reden gemacht. Gleichwohl bilden sie bei den Gründungen nur einen Teilbereich ab.

Mit der neuen Rubrik »Start-up-Corner« in der IMMOZEIT bekommen die Gründer aus dem IMMOEBS-Netzwerk nunmehr die Gelegenheit, sich mit ihrer Geschäftsidee vorzustellen und von ihren Erfahrungen im Zuge der Gründung zu berichten. Dazu einfach in einer kurzen Mail an may@immoebs.de die Geschäftsidee beschreiben und angeben, wann gegründet worden ist. Die Redaktion der IMMOZEIT meldet sich umgehend zurück.

START

WAY2NETZERO - THE REAL ESTATE WEBCAST SERIES

Drei Fragen an Moritz Rieser, Mitgründer von way2netzero

IMMOZEIT

Worum geht's?

M

Der Immobiliensektor hinterlässt einen signifikanten CO₂-Fußabdruck, trägt zu rund 30 % der jährlichen Treibhausgasemissionen bei und verbraucht rund 40 % der weltweiten Energie. Jeder Ansatz zur Reduzierung des globalen Carbon Footprints muss eine Strategie für die Immobilienbranche beinhalten. Kapitalmärkte, Regulierungsbehörden und Mieter haben begonnen, dies verstärkt einzufordern.

»DER IMMOBILIENSEKTOR HINTERLÄSST EINEN SIGNIFIKANTEN CO₂-FUSSABDRUCK, TRÄGT ZU RUND 30 % DER JÄHRLICHEN TREIBHAUSGASEMISSIONEN BEI...«

IMMOZEIT

Was ist die Mission?

»MOVING FASTER TOWARDS A DECARBONISED BUILT ENVIRONMENT.«

M

Moving faster towards a decarbonised built environment. Um die Abstände zwischen Extremwetterereignissen nicht dauerhaft zu verringern, einem steigenden Meeresspiegel entgegenzuwirken und unsere geschätzten (Immobilien-)Werte auch für die Zukunft abzusichern, wird uns grenz(en)überschreitendes, interdisziplinäres und unternehmerisches Handeln abverlangt.



IMMOZEIT

Wer ist an Board?

M

way2netzero und die International Real Estate Business School (IREBS) Universität Regensburg laden zur abenteuerlichen Reise in unsere dekarbonisierte Zukunft ein: way2netzero – The Real Estate Webcast Series. In einer Serie von rund 15-minütigen Webcasts teilen Experten und Klimahelden aus Wissenschaft und Wirtschaft Einblicke, Lösungen und Antworten auf drängende Fragen wie:

- How does transition risk impact real estate?
- What technology solutions are out there to avoid stranding?
- Why do we need tough regulation for investments?

Und warum auf Englisch? Weil Klimawandel eine globale Herausforderung ist. Die Reise startet auf www.way2netzero.com mit den Co-Piloten Prof. Dr. Tobias Just, FRICS, Lehrstuhl für Real Estate, IREBS, Universität Regensburg, und Prof. Dr. Sven Bienert, MRICS REV, Head of Competence Center for Sustainable Real Estate, IREBS, Universität Regensburg.

INFO

The Real Estate Webcast Series wurde von Moritz Rieser während seiner Zeit als IMMOEBS AK Leiter Nord vom 1.7.2021 bis zum 1.7.2022 moderiert und von den Partnern IREBS sowie dem Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) tatkräftig und wissenschaftlich unterstützt.

»UND WARUM AUF ENGLISCH? WEIL KLIMAWANDEL EINE GLOBALE HERAUSFORDERUNG IST.«

KARRIERE- FÖRDERUNG

BERICHT AUS DEM 4. IMMOMENT-JAHRGANG 2021/2022

A: Nadja Felber
F: Jürgen Sendel



Start des 4. IMMOMENT-Jahrgangs – Eigene Wege gehen, mit starker Unterstützung

Unter diesem Motto startete der 4. Jahrgang 2021/2022 des Mentoring-Programms. Sechzehn Young-Professionals, die sich, mit Begleitung ihrer hochkarätigen Mentorinnen und Mentoren, auf die Reise machen. Bereit, ihren eigenen Weg selbst zu gestalten und dabei auf die beste Unterstützung von Top-Führungskräften aus der Immobilienbranche zu zählen.

»ERGREIFEN SIE DIE INITIATIVE UND WÄHLEN SIE IHREN WEG SELBST, SONST TUN ANDERE ES FÜR SIE.«

Strelecky, J.P. 2003. Das Café am Rande der Welt

Über ein Jahr beraten erfahrene Mentorinnen und Mentoren aus der Immobilienbranche bei der Karrieregestaltung. Neben einer Beratung bringen sie jahrelange Erfahrungen aus Führungspositionen mit, stehen für Diskussionen bereit, geben Einblicke in ihren Werdegang und unterstützen bei der Findung der eigenen Ziele.

Die enge Kooperation zwischen Mentee und Mentor/in bildet die Basis des Programms. Darüber hinaus bietet IMMOEBS den Mentees ein Rahmenprogramm, welches das Mentoring-Jahr abrundet.

In Workshops haben die Mentees die Möglichkeit, ihr Wissen aus den Bereichen Leadership, Change-Management und Führungskompetenzen weiter auszubauen und sich dazu untereinander auszutauschen.

Den Mentees wird so die Möglichkeit gegeben, ihr eigenes Netzwerk auszubauen und neben der/dem eigenen Mentorin/Mentor auch andere Top-Führungskräfte der Branche kennenzulernen. Die persönliche Weiterentwicklung wird dabei auf allen Ebenen ausgebaut und steht im Mittelpunkt des Programms.

Auf den nächsten Seiten möchten wir Ihnen einen exklusiven Einblick in den laufenden 4. Jahrgang geben.

Unsere Kooperationspartner

Bereits seit dem ersten Jahrgang von IMMOMENT unterstützen uns renommierte Unternehmen der Immobilienwirtschaft. Das sind in der Regel unsere Fördermitglieder, die genau wie wir fest daran glauben, dass die Zukunft und der Erfolg der Immobilienbranche davon abhängen, wie gut es uns gelingt, den Wissenstransfer zwischen den Generationen zu fördern und die gut ausgebildeten und hochmotivierten jungen Menschen bei ihrer beruflichen und persönlichen Entwicklung zu begleiten.

Für diese Unterstützung möchten wir uns bei unseren Kooperationspartnern ganz herzlich bedanken.



Berlin Hyp



DREES & SOMMER



GSK
STOCKMANN



Das Jahresprogramm IMMOMENT 2021/2022

Die Auftaktveranstaltung begann mit einem Geschenk für die Teilnehmer/innen, ein Buch mit dem Namen »Das Café am Rande der Welt« von John Strelecky, ein Begleiter für den diesjährigen Jahrgang und die eigene Mentoring-Reise, die am 01. Oktober 2021 in Berlin startete.

Neben den Einführungsworkshops mit unseren Trainerinnen Ann-Kathrin Kaellner von Talent at work und Pamela Stenzel, Board Advisor/Certified Intercultural Trainer, wurde die Auftaktveranstaltung durch ein Networking-Dinner abgerundet.

In diesen zwei Tagen in Berlin hatten die Teilnehmer/innen die Möglichkeit, sich kennenzulernen und zu vernetzen.

Diese beiden Tage bildeten einen wichtigen Meilenstein des Programms. Hier wurden die Grundsteine für erfolgreiche Mentoring-Kooperationen in den Tandems gelegt. Die Mentees erhielten die Möglichkeit, ihre Ziele für das Mentoring-Jahr zu konkretisieren und sich darüber mit den anderen Mentees auszutauschen.

Unter dem Titel »Mit Stärkenorientierung und Wertschätzung zum Erfolg« folgte im Januar 2022 ein Workshop mit Ann-Kathrin Kaellner. In diesem Workshop wurde mit Testergebnissen des Gallup StrengthFinder gearbeitet. Dieser bot den Mentees die Möglichkeit, über eigene Stärken und Talente zu reflektieren, um diese noch besser im Berufsalltag einzusetzen. Auch erlangten die Teilnehmer/innen

wichtige Erkenntnisse über die optimale Zusammensetzung von Teams, Mitarbeiterführung und Projektmanagement.

Der März 2022 startete mit einem digitalen Gruppencoaching für Mentees, das unter der Anleitung der beiden Coaches, Anne-Kathrin Kaellner und Oliver Grätsch (berliner team) moderiert wurde.

»WARUM VERBRINGEN WIR SO VIEL ZEIT DAMIT, UNS AUF DEN ZEITPUNKT VORZUBEREITEN, AN DEM WIR TUN KÖNNEN, WAS WIR MÖCHTEN, ANSTATT ES EINFACH SOFORT ZU TUN?«

Strelecky, J.P. 2003. Das Café am Rande der Welt

Dieses Gruppencoaching gab den Mentees die Möglichkeit des Austausches miteinander, der Inspiration und der Weitergabe von Erfahrungen aus der bisherigen Mentoring-Reise.

»Learn from the best« nannte sich ein spannendes, völlig neues digitales Format, das im April 2022 stattfand. Mentorinnen und Mentoren gaben Einblicke in ihre Biografien – Informationen, die es nirgends sonst nachzulesen gibt. Mentees hatten hier die Möglichkeit, persönliche Fragen an hochkarätige Führungskräfte zu stellen.

Unter vielen spannenden Fragen zum Thema »Führung« stand vor allem die Frage nach der Vereinbarkeit von Familie und Führungsposition im Mittelpunkt des Gesprächs. Für unsere zukünftigen Führungskräfte spielt diese Frage, genauso wie die Work-Life-Balance, eine wichtige Rolle. Gerne haben die Mentorinnen und Mentoren von ihren Erfahrungen zu diesem Thema berichtet, und man hat sich darauf geeinigt, dieses Gespräch fortzuführen.

Im zweiten Halbjahr sollen wieder vermehrt Veranstaltungen in Präsenz stattfinden, so zum Beispiel die Halbjahresreflexion am 28. April 2022, ein Workshop mit dem Titel »Chance, Kulturwandel, Leadership« im Mai 2022 sowie gegen Ende des Programms die Workshops »Zukunftsausblick« und »Taking the Stage« im September 2022.

Der feierliche Abschluss findet am 30. September 2022 in Berlin statt – fast genau ein Jahr nach dem Start des Programms im Jahr 2021. Es wird wieder die Gelegenheit geben, alle Teilnehmer/innen erneut zu treffen, um die einmalige Mentoring-Reise gemeinsam Revue passieren zu lassen und die Erfolge zu feiern. Schon jetzt ist abzusehen, dass die Erfolgsstory dieses IMMOMENT-Jahrgangs ebenfalls gewaltig wird!

IMPRESSIONEN HALBZEITREFLEXION – JAHRGANG 2021/2022



STATEMENTS UNSERER MENTEEES, MENTORINNEN UND MENTOREN:



Inga Kühn (Mentorin), BEOS AG, Leiterin Business Transformation
Pauline Conradi (Mentee), CESA Investment GmbH & Co. KG, Projektleiterin

»Wir profitieren beide vom Programm. Die Mentee, die aus den persönlichen Erfahrungen der Mentorin lernt. Genauso wie die Mentorin, die dadurch immer wieder gefordert ist, eigene Erfahrungen in einen anderen Kontext zu setzen und sich dabei selbst zu hinterfragen und sich weiterzuentwickeln! Beide lernen somit nie aus!«



Christian Meyer-Helwege (Mentor), Rechtsanwalt

»Als Gründer und Ehrenmitglied von IMMOEBS möchte ich allen Beteiligten zu diesem Mentorin-Programm recht herzlich gratulieren.

Meine Hochachtung gilt insbesondere den Mentees, die ihre guten Ideen mit bewundernswerter Schaffenskraft am Markt durchsetzen.

Ich finde es klasse, dass auch die erfahrenen Mentoren sich die Zeit nehmen, ihr Wissen und ihre Erfahrung an die Mentees weiterzugeben. Das diesjährige Programm befindet sich gerade auf dem Bergfest, und es sind schon erste gute Zwischenergebnisse festzustellen. Ich wünsche allen Beteiligten ein gutes weiteres halbes Jahr und viel Erfolg.«



Prof. Dr. Alexander von Erdély (Mentor), CBRE GmbH, CEO

»Auch als Mentor bekommt man unglaublich viel zurück aus der Zusammenarbeit mit den Mentees. Denn die guten Fragen von Jeels Szepanek haben auch mich zum Nachdenken über eigene Motivation, Werte und Treiber angeregt, was automatisch zu einem »Abgleich« von Anspruch und Wirklichkeit führt, verbunden mit der Möglichkeit, dass auch ich als Mentor meine Situation reflektieren kann.«



Jeels Szepanek (Mentee), Homeday GmbH,
Head of Realtor Training and Operations

»Zum Start in das Programm stand für mich die Frage im Raum, ob ich den Weg in Richtung Top-Management weitergehen möchte, oder doch lieber in die Selbstständigkeit gehe. Zudem wollte ich einem lebenserfahrenen Menschen einfach zuhören und spannende Themen auf dem Weg entdecken.

Zwischenfazit: Das hat perfekt funktioniert. Mein Mentor, Prof. Dr. Ing. Alexander von Erdély nimmt sich in seinem vollen Alltag wirklich viel Zeit für mich und war von Anfang an sehr offen. Das ist für jemanden in seiner Position nicht selbstverständlich, und dafür bin ich unglaublich dankbar. Da ich mit ihm die größeren Lebensentscheidungen bespreche. Zudem bewegt er sich beruflich auf einer Flughöhe und in Themengebieten, zu denen ich bisher aus derartigen Perspektiven keinen Zugang hatte. Ich freue mich auf jeden neuen Termin mit meinem Mentor.

Für Young-Professionals, die sich Fragen stellen, Wie z. B. »wie mache ich Karriere?« oder »Wie kann ich meine Kompetenzen verbessern?«, kann ich Interessierten nur raten, sich auf das Mentoring-Programm zu bewerben. Nicht nur, weil die Mentorinnen und Mentoren sicherlich viel Lebenserfahrung mit Blick auf diese Fragestellungen mitbringen, sondern weil gerade in den Workshops stark zur Selbstreflexion angeregt wird.«



Olaf Fortmann (Mentor), HBB Capital Investors GmbH, Geschäftsführer
Felix Weiss (Mentee), Jürgen Weiss Immobilien GmbH & Co. KG, Geschäftsführer

»Wir haben auf halber Strecke des Mentoring-Programms eine mittlerweile ausgesprochen vertrauensvolle und für beide Seiten sehr lehrreiche Beziehung aufbauen können. Im regelmäßigen Austausch bei Lunchterminen, Teammeetings, Shadowing und Telefonaten sprechen wir über aktuelle Themen im Privaten und Beruflichen, helfen uns gegenseitig bei Fachfragen, wo der andere erfahrener oder spezialisierter ist, und planen durch die regionale Nähe auch schon die ersten gemeinsamen Projekte. Wir freuen uns auf die kommenden Monate und sind sehr dankbar für die einzigartige Möglichkeit, die IMMOMENT uns geschaffen hat.«



Ein persönlicher Bericht unseres Mentoring-Programms
 von Olaf Fortmann und Felix Weiss



Hier geht's zum Video!

VERANSTALTUNGEN

AK BAYERN

Marie-Theresia Jais und Nana Krane

IMMOZEIT

Die Rahmenbedingungen für reale Netzwerkveranstaltungen sind auch im dritten Jahr der Pandemie schwierig. Wie geht ihr damit um?

M N

Das ist ganz einfach zu beantworten. Wir passen uns an das Virus bzw. die sich permanent verändernden Rahmenbedingungen an. Das erfordert viel Flexibilität, und der Organisationsaufwand ist natürlich ungleich höher. Veranstaltungen werden verschoben, neue Termine sind abzustimmen, Hygienekonzepte sind anzupassen usw. Aber eines ist sicher: Uns gehen die Ideen und auch die Motivation, gute Veranstaltungen zu organisieren, nicht aus.

IMMOZEIT

Welche Aktivitäten plant Ihr, wenn die Rahmenbedingungen ein Treffen wieder zulassen?

M N

Aktuell halten wir uns noch zurück mit größeren Netzwerkveranstaltungen bzw. fangen zunächst mal „klein“ an: Unser Format youmeet@immoebs erlaubt nun wieder 1:1 Präsenztreffen, was wir in der aktuellen Situation für vertretbar halten; auch kann hier jedes Mitglied in letzter Instanz für sich selbst entscheiden, ob es sich lieber persönlich oder digital treffen möchte. Ende März treffen sich dann die Münchner YPs im kleinen Kreis zum gemeinsamen Lunch in der DO & CO Gastwirtschaft. Und ab dem 2ten Quartal wollen wir wieder verstärkt Präsenzveranstaltungen anbieten, worauf wir uns besonders freuen! Ob wir hier mit Obergrenzen bei der Teilnehmeranzahl arbeiten müssen, wird sich zeigen. Da passen wir uns dem Virus bzw. der Situation an.

IMMOZEIT

Wie werden die alternativen Netzwerkangebote angenommen?

M N

Unsere Antwort auf die Pandemie war das Format youmeet@immoebs, das bereits im August 2020 ins Leben gerufen wurde. Dabei handelt es sich um ein Losverfahren, bei dem ein Matching-Partner für ein gemeinsames Treffen zugelost wird. Dabei kann nach eigener Präferenz bestimmt werden, ob sich digital oder in persona zum Mittagessen, zum Kaffee oder zum After-Work verabredet werden soll. Wenig überraschend lag der Fokus der Teilnehmenden in den vergangenen zwei Jahren auf dem digitalen Angebot. Die Resonanz ist ausnahmslos positiv, selbst wenn ein solches Networking nicht mit einem persönlichen Treffen zu vergleichen ist. Es ist eben anders. Es gehört eine gewisse Aufregung und Offenheit dazu, um sich auf ein berufliches Blind Date zu begeben. Im Gegenzug werden die Teilnehmenden mit einem intensiven Austausch mit einer interessanten Person belohnt.

Das Format ermöglicht uns, den Kontakt nicht nur zu den Mitgliedern im eigenen Arbeitskreis zu halten, sondern auch bundesweit. Mit wenigen Klicks können vom Büro oder Homeoffice aus neue Kontakte geknüpft oder bestehende vertieft werden. Wir gehen davon aus, dass auch nach der Pandemie das Angebot für Mitglieder mit wenig Zeit weiterhin attraktiv bleibt.



Marie-Theresia Jais M
AK-Leiterin Bayern

Kontakt
+49 (0)160 94 14 71 62
m.jais@osram.com



Nana Krane N
AK-Leiterin Nord

Kontakt
T +49 (0)89 24 21 69 800
krane@immoebs.de

AK BAYERN – LIVING ISAR



AK NORD

Johannes Dieckheuer

IMMOZEIT

Die Rahmenbedingungen für reale Netzwerkveranstaltungen sind auch im dritten Jahr der Pandemie schwierig. Wie geht ihr damit um?

J

Es ist schon sehr schwierig zu sehen, dass die Inzidenzen auch im letzten Jahr wenig vorhersehbar waren. Hier steht aber klar die Gesundheit unserer Mitglieder im Vordergrund, sodass wir uns auch Ende letzten Jahres sowie Anfang dieses Jahres gegen eine Präsenzveranstaltung entschieden haben. Wir haben für dieses Jahr insbesondere die Sommermonate im Blick, bei denen die Wahrscheinlichkeit der Durchführung von Präsenzveranstaltungen augenscheinlich höher ist. Ungeachtet dessen werden auch in diesem Jahr wieder Online-Events angeboten.

»...HIER STEHT ABER KLAR DIE GESUNDHEIT UNSERER MITGLIEDER IM VORDERGRUND...«

IMMOZEIT

Wie werden die alternativen Netzwerkangebote angenommen?

J

Die Angebote, insbesondere im digitalen Bereich, sind immer noch gut, wenn auch nicht übermäßig gut, besucht. Wir alle sind langsam etwas müde, was die reine Online-Bespielung angeht. Ich glaube, wir alle sehnen uns nach persönlichen Kontakten, sodass wir hier bestrebt sind, neue Formate zu etablieren, die sich vom bisherigen abheben. Moritz hat mit der Webcast-Serie hier einen tollen Anfang geschaffen, den wir in jedem Fall weiterverfolgen werden. Wir sind fest davon überzeugt, dass zukünftig sowohl Online- als auch Offline-Formate etabliert bleiben.

»MORITZ HAT MIT DER WEBCAST-SERIE HIER EINEN TOLLEN ANFANG GESCHAFFEN, DEN WIR IN JEDEM FALL WEITERVERFOLGEN WERDEN. WIR SIND FEST DAVON ÜBERZEUGT, DASS ZUKÜNFTIG SOWOHL ONLINE- ALS AUCH OFFLINE-FORMATE ETABLIERT BLEIBEN.«

IMMOZEIT

Welche Aktivitäten plant ihr, wenn die Rahmenbedingungen ein Treffen wieder zulassen?

J

Wir sind gerade in der finalen Planung der ersten YP-Veranstaltung dieses Jahr, zeitnah soll auch eine Projektveranstaltung mit einem unserer Partner erfolgen. Zudem hatten wir bereits im letzten Jahr unsere ESG-Experience vorbereitet, die wir aufgrund der Corona-Infektionswelle erneut verschieben mussten und in diesem Jahr endlich starten wollen. Hierbei handelt es sich um eine hochkarätig besetzte Vortragsreihe zu verschiedenen Themenbereichen des Real Estate – Bereichs. Dazu wollen wir unsere neuen Formate ebenfalls auch „offline“ testen und schauen, ob wir den Kontakt zu den Mitgliedern noch weiter intensivieren können.



Johannes Dieckheuer J
AK-Leiter Nord

Kontakt
M +49 (0)162 263 84 84
dieckheuer@immoebs.de



Europaweite
Kompetenz ist die
Spezialität des Hauses.

Die Makler unseres eigentümergeführten Unternehmens sind auf die Vermittlung hochwertiger Immobilieninvestments in allen Assetklassen spezialisiert. Und begleiten unsere Kunden im gesamten Transaktionsprozess. Kompetent, diskret, verlässlich. Bauen Sie mit uns auf stabile Werte und genaue Marktkenntnis. Europaweit.

ZEHN LÄNDER. EIN MAKLER.
UNZÄHLIGE MÖGLICHKEITEN.

arnold
INVESTMENTS

MEILENSTEINE DER HAFENCITY.
MADE BY GARBE.



Bei der Entwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien ist es unser Anspruch, jedes Mal so zu planen und zu bauen, dass wir selber gerne einziehen würden. Unsere Projekte stehen für langfristige Wirtschaftlichkeit, hohe architektonische und bauliche Qualität sowie für die Verantwortung gegenüber dem Ort und der Umwelt.

garbe-immobilien-projekte.de

GARBE

AK RHEIN-MAIN

Ines Barthelmess

IMMOZEIT

Die Rahmenbedingungen für reale Netzwerkveranstaltungen sind auch im dritten Jahr der Pandemie schwierig. Wie geht ihr damit um?

I

Wir haben große Hoffnung in das dritte Jahr und versuchen bereits von Beginn der Pandemie an, wie im weiteren Leben das Beste daraus zu machen. Wir haben stets die Augen offen nach umsetzbaren Präsenzveranstaltungen im Rahmen der ständig wechselnden Möglichkeiten und Einschränkungen. Aus den letzten beiden Jahren haben wir gelernt: lieber schnell umsetzen als perfektionistisch geplant von neuen Regeln überholt werden :D

»WIR FREUEN UNS ÜBER UND BEDANKEN UNS FÜR DIE REGE TEILNAHME AN UNSEREN 2020 UND 2021 UMGESETZTEN PRÄSENZVERANSTALTUNGEN.«

IMMOZEIT

Welche Aktivitäten plant ihr, wenn die Rahmenbedingungen ein Treffen wieder zulassen?

I

Wir stehen aktiv in den Startlöchern 2022 mit unseren beliebten Breakfast-Meetups, einer Projektbesichtigung, diversen Fachvorträgen und natürlich der Bootsfahrt »Real Estate Summer Night« im Juli – Reservierung der Mittwochs- und Donnerstage im Mai wird dringend empfohlen :D



Ines Barthelmess I
AK Rhein-Main

Kontakt
M +49 (0)151 689 169 29

IMMOZEIT

Wie werden die alternativen Netzwerkangebote angenommen?

J

Unsere Alternative ist Präsenz. Wir freuen uns über und bedanken uns für die rege Teilnahme an unseren 2020 und 2021 umgesetzten Präsenzveranstaltungen.

»WIR HABEN GROSSE HOFFNUNG IN DAS DRITTE JAHR UND VERSUCHEN BEREITS VON BEGINN DER PANDEMIE AN, WIE IM WEITEREN LEBEN DAS BESTE DARAUSS ZU MACHEN. WIR HABEN STETS DIE AUGEN OFFEN NACH UMSETZBAREN PRÄSENZVERANSTALTUNGEN...«

LANGGUTH & BURBULLA

RECHTSANWÄLTE PARTG MBB

IHR PARTNER FÜR DIE GEWERBEIMMOBILIE

www.langguth-burbulla.de

AK RHEIN-RUHR

Raoul P. Schmid

IMMOZEIT

Die Rahmenbedingungen für reale Netzwerkveranstaltungen sind auch im dritten Jahr der Pandemie schwierig. Wie geht ihr damit um?

R

Seit Bodo und ich im Januar 2007 die Leitung des Arbeitskreises Rhein-Ruhr von René Droese und Thomas Wirtz übernommen hatten, haben wir – 2017 bis 2020 unterstützt von Diana Schumann und seit Ende 2019 von Sophia – gut 200 Präsenzveranstaltungen in unterschiedlichen Formaten für unsere IMMOEBS-Mitglieder und die Freunde des AK Rhein-Ruhr organisiert – auch für das Jahr 2020 war schon ein reichhaltiges Programm aufgestellt. Auf unserer Veranstaltung im März 2020 hatten wir die sich abzeichnende Zwangspause als vorübergehend eingeschätzt, zuversichtlich an den Vorbereitungen unserer onBoard 2020 gearbeitet und die bereits konzipierten Veranstaltungen ins dritte Quartal geschoben. Und geschoben. Und nochmal geschoben. Und Ende des Jahres resümiert, dass erstens 2020 mit nur drei Veranstaltungen für unsere Ansprüche unterirdisch war und wir zweitens als Arbeitskreis 2021 wohl auch ins Netz gehen müssten. Inspiriert vom überregionalen IMMOVIRTUAL – an dieser Stelle nochmals herzlichen Dank an Jochen Boudon und Stefan Schier, die insbesondere 2020 ein wirklich reichhaltiges Programm für ganz IMMOEBS aus dem Hut gezaubert hatten – und den digitalen Stadtpaziergängen des AK Bayern, konzipierten wir drei digitale Formate für unsere Mitglieder im Arbeitskreis: IMMOxcursion, IMMOxperten-Talk und ein IMMOEBS Mitglied stellt sich vor. Wir starteten unseren Piloten im April 2021 mit dem IMMOxperten Talk »Buildings as Material Banks – damit Baustoffe nicht zu Abfall werden« mit Dr. Patrick Bergmann, Geschäftsführer von Madaster Germany. Ursprünglich als »AKV« geplant, lernten wir schnell die digitale und damit überregionale Reichweite zu schätzen und öffneten schon diesen ersten Talk für alle Mitglieder. Fünf weitere folgten.

»...KONZIPIERTEN WIR DREI DIGITALE FORMATE FÜR UNSERE MITGLIEDER IM ARBEITSKREIS: IMMOXCURSION, IMMOXPERTEN TALK UND EIN IMMOEBS MITGLIED STELLT SICH VOR.«

»EIN RIESENLÜCK HATTEN WIR ABER NATÜRLICH MIT UNSERER IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHEN BOOTSFAHRT 2021. DIE PLANUNGEN UND VORBEREITUNGEN LIEFEN NOCH UNTER DER BEFÜRCHTUNG, IMMOEBS WÜRDE ALS SUPERSPREADER-EVENT SCHLAGZEILEN MACHEN.«

IMMOZEIT

Wie haltet ihr trotzdem zu den Mitgliedern in eurem Arbeitskreis Kontakt?

R

»Trotzdem« ist nicht unbedingt richtig. Denn durch die drei Formate waren wir drei in der Arbeitskreisleitung präsent und mit unseren Mitgliedern in Kontakt. Ein Riesenglück hatten wir aber natürlich mit unserer immobilienwirtschaftlichen Bootsfahrt 2021. Die Planungen und Vorbereitungen liefen noch unter der Befürchtung, IMMOEBS würde als Superspreader-Event Schlagzeilen machen. Aber der neue Branchenindex »Inzidenz« beruhigte sich für kurze Zeit, und so war unsere IMMOEBS onBoard das erste größere Branchenevent des Jahres 2021 – zumindest in unserer Region. Wenn auch sicher nicht politisch korrekt, war »Führt sich an wie Fastenbrechen...!« eines der meist vergebenen Prädikate. Bilder findet ihr übrigens auf my-immoebs und unser schon traditionelles Video auf YouTube. Sehr intensiv haben wir zudem auch das ursprünglich vom AK Bayern entwickelte und seit Anfang 2021 allen Mitgliedern zur Verfügung stehende youmeet@IMMOEBS genutzt – eine fantastische Plattform, auch über den eigenen AK hinaus, um neue Kontakte zu knüpfen und alte zu pflegen.

IMMOZEIT

Wie werden die alternativen Netzwerkangebote angenommen?

R

Die korrekten Konjugationen für Verben zu Zoom, Teams oder Webex werden sicher bald auch im Duden zu finden sein. Und angeblich sind wir von all den Webinaren und WebCons schon digitalmüde. Trotzdem: Wir sehen großes Interesse an unseren Themen und zahlreiche Teilnahme der Mitglieder – auch über den AK Rhein-Ruhr hinaus – und basteln deshalb auch weiter digital. Das persönliche Feedback »Lieber digital als gar keine Veranstaltungen« motiviert uns hier.

»DIE KORREKTEN KONJUGATIONEN FÜR VERBEN ZU ZOOM, TEAMS ODER WEBEX WERDEN SICHER BALD AUCH IM DUDEN ZU FINDEN SEIN.«

IMMOZEIT

Welche Aktivitäten plant ihr, wenn die Rahmenbedingungen ein Treffen wieder zulassen?

R

Konkret ist die onBoard 2022 für den 30. Juli geplant – und wir freuen uns auf das Wiedersehen! Zudem planen wir natürlich auch noch weitere Präsenzveranstaltungen.

... Schau'n mer mal! Aber auch wenn wir hoffentlich bald wieder zu vielen der früheren Formate zurückkehren können, beabsichtigen wir, auch weiterhin spannende Themen von überregionalem Interesse digital anzubieten.

»KONKRET IST DIE ONBOARD 2022 FÜR DEN 30. JULI GEPLANT – UND WIR FREUEN UNS AUF DAS WIEDERSEHEN!«



Raoul P. Schmid R
AK Rhein-Ruhr
Kontakt
M +49 (0)176 63 15 45 32
schmid@immoebs.de

AK STUTTGART

Michael Settele

Im Stuttgarter Arbeitskreis ist ein Abend der besonderen Art mittlerweile wirklich schon zur Tradition geworden: Mitkochen – Mitreden – Mitessen beim IMMOEBS KulinarIMMO.



»ZUGEGBEN, ES IST NICHT EINFACH, DEN KULINARISCH INZWISCHEN VERWÖHNTEN KOCHENDEN IMMOEBSLERN IMMER WIEDER AUF'S NEUE EINEN TOLLEN KOCHABEND ZU BEREITEN, BEI DEM DIE GAUMENFREUDEN NICHT ALLZU SCHWER IM MAGEN LIEGEN.«



M

Zugegeben, es ist nicht einfach, den kulinarisch inzwischen verwöhnten kochenden IMMOEBSlern immer wieder aufs Neue einen tollen Kochabend zu bereiten, bei dem die Gaumenfreuden nicht allzu schwer im Magen liegen. Gekonnt gelang es Spitzenkoch Jörg Ilzhöfer wie immer, uns zu überraschen. Diesmal hatte er sich für uns ein leckeres 3-Gänge-Menü ausgedacht. Wir begannen mit einem Weißburgundersüppchen mit gebratenen Garnelen, gefolgt von einem Rinderfiletmedaillon »Strindberg« mit Zwiebelpüree und Kartoffelküchle und zum Abschluss einem Kattulter Käsekuchen (ja, der vom Michel) mit Mandeln, Frischkäse und karamelierten Aprikosen.



M

Das besondere an diesem Abend sind neben dem sehr persönlichen Austausch der Teilnehmer untereinander - denn ja, es verbindet, gemeinsam beim Zwiebelschälen zu weinen oder beim Rühren des Pürees auf »den gemeinsamen Takt« zu achten - auch die vielen Tipps, die uns Jörg Ilzhöfer so nebenbei gibt. Sei es über Gartemperatur, Zutaten, richtiges Werkzeug in der Küche oder auch Einkaufstipps.



M

Am Ende versammeln sich alle dann am selbst gedeckten Tisch, genießen zusammen die kulinarischen Feinheiten mit einem Glas Wein und freuen sich schon auf das nächste Mal, wenn Jörg Ilzhöfer an den Herd und zu Tisch bittet.



»DAS BESONDERE AN DIESEM ABEND SIND NEBEN DEM SEHR PERSÖNLICHEN AUSTAUSCH DER TEILNEHMER UNTEREINANDER...«



Michael Settele M
AK Stuttgart
Kontakt
T +49 (0)711 71 71 35
settele@immoebs.de

AK SCHWEIZ

Dr. Wolfgang Speckhahn

IMMOZEIT

Die Rahmenbedingungen für reale Netzwerkveranstaltungen sind auch im dritten Jahr der Pandemie schwierig. Wie geht ihr damit um?

W

Der Immobilienmarkt und damit die Branche ist in der Schweiz übersichtlich. Man kennt sich, und wir Mitglieder haben meist auch auf geschäftlicher Ebene, teilweise regelmäßig, miteinander zu tun. Damit stehen wir in unterschiedlichen Konstellationen doch immer wieder in Kontakt, nicht zuletzt bei lokalen Veranstaltungen von Drittanbietern, bei denen wir uns ebenfalls treffen. Kommunikation und Netzwerken innerhalb der Mitglieder von IMMOEBS findet daher also wieder statt. Alternativ veranstalten wir private Anlässe und insbesondere an Weihnachten unser bereits traditionelles Weihnachtsessen, das auch im Vergleich sehr gut angenommen und besucht wurde.

IMMOZEIT

Wie werden die alternativen Netzwerkangebote angenommen?

W

Die Branche ist auch in der Schweiz ausgehungert nach den Jahren der Beschränkungen. Wir haben das insbesondere an der letzten Immo'22 im Januar in Zürich erlebt, als wir sehr überrascht waren, wie stark die Veranstaltung besucht worden ist. Daneben haben wir allerdings aus nachvollziehbaren Gründen durchaus Zurückhaltung gesehen. Aus diesem Grund sagten wir unsere Netzwerkveranstaltungen »Zu Gast bei einem Mitglied« im vergangenen Jahr auch mangels Anmeldungen ab. Wie bereits dargelegt: Die Situation in der Schweiz ist speziell, denn es gibt alternative Veranstaltungen, an denen wir uns ohnehin treffen und netzwerken können. Je mehr Netzwerken bei einer Veranstaltung möglich, desto mehr wird selektiert, wohin man geht.

»WIR HABEN DAS INSBESONDERE AN DER LETZTEN IMMO'22 IM JANUAR IN ZÜRICH ERLEBT, ALS WIR SEHR ÜBERRASCHT WAREN, WIE STARK DIE VERANSTALTUNG BESUCHT WORDEN IST.«

IMMOZEIT

Welche Aktivitäten plant ihr, wenn die Rahmenbedingungen ein Treffen wieder zulassen?

W

Wir haben eine volle Planung für das Jahr 2022: Immobilien-Exkursion, Törggelen, Architektur und »Zu Gast bei einem Mitglied«. Dabei unterstützt uns nunmehr die Politik der Öffnung der Schweizer Regierung, die kaum Beschränkungen im Weiteren vorsieht. Aufgrund der derzeitigen politischen Situation hinterfragen wir derzeit allerdings unsere Immobilien-Exkursion, die uns in diesem Jahr nach Sofia, die Hauptstadt Bulgariens, führen sollte. Eigentlich. Denn zumindest steht aktuell das Veranstaltungsdatum im Mai in der Diskussion. Die Sicherheit unserer Mitglieder geht schließlich vor. Daneben planen wir einen Tag der Architektur zu den architektonischen Highlights der Stadt Zürich gestern und heute sowie einen Netzwerkbesuch bei unseren Kollegen in Österreich zum gemeinsamen Törggelen. Darüber hinaus sind einmal pro Quartal Veranstaltungen von und bei Mitgliedern geplant.



Dr. Wolfgang Speckhahn W
AK Schweiz

Kontakt
T +41 (0)41 44 562 0890
speckhahn@immoebs.de

AK ÖSTERREICH

Rainer Altmann

R

Leider nehmen AK-Mitglieder in Österreich kaum an den angebotenen Veranstaltungen in Präsenz teil. So hatten sich beim Weihnachtspunsch zwar fünf Personen angemeldet, von denen jedoch neben dem AK-Leiter nur eine Person erscheinen ist. Auch das letztjährige Sommerfrühstück stieß nicht auf nennenswerte Resonanz. Zum 4. Immobilien-Zukunftstag der Universität für Weiterbildung Krems (Donau-Uni-Krems), das via Zoom allen IMMOEBS-Mitgliedern offen stand, gab es leider keine Anmeldungen. Der Kontakt zu den Mitgliedern ist somit aufgrund der aktuellen Lage derzeit sehr reduziert. Bis auf Weiteres sind daher keine Aktivitäten geplant.



Rainer Altmann R
AK Österreich

Kontakt
+43 (0)664 411 35 29
r.altmann@amascon.at

WIR SAGEN DANKE!

Wir bedanken uns bei allen AK-Leitern für ihr unermüdliches ehrenamtliches Engagement. Wir wissen, wie viel Arbeit damit verbunden ist. Ohne die Arbeitskreise, die das Herzstück von IMMOEBS sind, wären die großen und kleinen IMMOEBS-Freudenmomente nicht möglich. Unsere enge Teamkultur ist unsere Stärke und bewegt Berge – selbst in der Pandemie! Vielen herzlichen Dank für den stetigen Austausch, die Flexibilität, den respektvollen Umgang und die Leidenschaft für unsere Branche, die wirklich ansteckend ist und alle täglich weiter anspornt, ihr Bestes zu geben.

Vorstand, Geschäftsführung und Geschäftsstelle

»WIR BEDANKEN UNS BEI ALLEN AK-LEITERN FÜR IHR UNERMÜDLICHES EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT. WIR WISSEN, WIE VIEL ARBEIT DAMIT VERBUNDEN IST.«

»OHNE DIE ARBEITSKREISE, DIE DAS HERZSTÜCK VON IMMOEBS SIND, WÄREN DIE GROSSEN UND KLEINEN IMMOEBS-FREUDENMOMENTE NICHT MÖGLICH.«

NEUE AK-LEITERIN BAYERN NANA KRANE



»ALS MIR ANGEBOTEN WURDE, DEN VEREIN ALS ARBEITSKREISLEITERIN MITZUGESTALTEN, HABE ICH DIE HERAUSFORDERUNG OHNE ZU ZÖGERN ANGENOMMEN.«

Nana Krane hat ihre Leidenschaft für die Immobilienwirtschaft im Jahr 2010 eher durch Zufall entdeckt, als sie einen Studentenjob bei dem renommierten Projektentwickler Signa Real Estate annahm. Nach Abschluss ihres juristischen Bachelorstudiums startete sie ihre berufliche Karriere bei BMO Real Estate in der Finanzierungsabteilung. Schon kurze Zeit später begann Nana Krane mit dem Studium der Immobilienökonomie an der IREBS und wechselte nach dem erfolgreichen Abschluss zu Oxford Properties, wo sie als Asset-Managerin eine Immobilie mit hohem Bekanntheitsgrad und mehr als 100.000 Quadratmetern Mietfläche betreute.

Seit 2020 arbeitet Nana Krane nun für die Montano Real Estate GmbH, einen der führenden unabhängigen Investment-Spezialisten auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Von den Standorten München, Frankfurt und Berlin aus betreuen insgesamt 26 Mitarbeiter überwiegend Kunden aus der Assetklasse Büro, aber auch aus Einzelhandel und Logistik. Als Spezialist für Immobilien-Investments unterzieht Montano potenzielle Investitionen klaren Kriterien und entwickelt auf den jeweiligen Kunden maßgeschneiderte Asset-Management-Konzepte mit hohem Wertsteigerungspotenzial. Seit 2021 bietet Montano auch eigene Investment-Produkte an und will dadurch das Volumen der Assets-under-Management bis 2025 auf bis zu acht Milliarden Euro steigern.

Als Senior Manager betreut Nana Krane bei Montano deutschlandweit über 25 große Büro- und Einzelhandelsimmobilien, die an Firmen

wie die Deutsche Bahn und SEG vermietet sind. Zu Kranes Aufgaben gehören neben dem aktiven Asset-Management – einer der wichtigsten Eckpfeiler der Montano-Philosophie zur Wertsteigerung von Objekten – auch die Investorenbetreuung und die strategische Weiterentwicklung des Portfolios.

»Ich bin seit 2017 aktives Mitglied des IMMOEBS e.V. und habe seither kaum ein fachspezifisches Seminar oder eine Networking-Veranstaltung verpasst. IMMOEBS hat mir dabei geholfen, mein Netzwerk auszubauen und meinen Horizont wie auch mein Immobilienwissen zu erweitern. Als mir angeboten wurde, den Verein als Arbeitskreisleiterin mitzugestalten, habe ich die Herausforderung ohne zu zögern angenommen.«

Einen Teil ihres großen Wissensschatzes möchte Nana Krane als Arbeitskreisleiterin nun an die nächste Generation weitergeben und dabei helfen, das größte Alumni-Netzwerk der Immobilienwirtschaft weiter auszubauen: »Die Immobilienbranche steht derzeit vor großen Herausforderungen: Da ist zum einen die Frage, wie wir es den Menschen einfacher machen können, Wohnen und Arbeiten miteinander zu verbinden. Zum anderen geht es darum, bei Bau und Betrieb von neuen Gebäuden CO₂ einzusparen und zugleich auch Bestandsimmobilien so umzubauen, dass sie möglichst wenig Energie verbrauchen. Dafür braucht es gleichermaßen neue Ideen von jungen Talenten und die Erfahrung von ‚alten Hasen‘. Beide Gruppen können wir über das IMMOEBS-Netzwerk perfekt miteinander verknüpfen.«

NEUE AK-LEITERIN BERLIN-BRANDENBURG LAURA BUSSE



»ICH FREUE MICH AUF VIELE PRÄSENZVERANSTALTUNGEN MIT EUCH, HABE LUST AUF MENSCHEN, NEUE THEMEN UND PROJEKTE, UND FREUE MICH DARAUF, EIN AKTIVER TEIL VON IMMOEBS ZU SEIN.«

Laura Busse fand nach ihrem Studium der Wirtschaftswissenschaften an der Universität Passau über ein Praktikum den Weg in die Immobilienbranche. Von da an arbeitete sie bis 2018 als Projektmanagerin bei der BEOS AG für Unternehmensimmobilien. Um die praktischen Erfahrungen zu vertiefen, absolvierte sie 2018 berufsbegleitend den Immobilienökonom an der IREBS in Berlin.

Anfang 2019 wechselte sie zur Dupuis-Gruppe, wo sie im Investment-, Projekt- und Asset-Management tätig ist. Die Gesellschaften sind auf das Investment- und Asset-Management für institutionelle Kapitalgeber spezialisiert und zählen mit einem Assets-under-Management-Volumen von deutlich über 2 Mrd. in Deutschland zu den größeren unabhängigen Marktteilnehmern.

Laura Busse ist als Prokuristin/Senior Managerin Commercial vor allem für die Ankäufe im Segment der Gewerbeimmobilien verantwortlich und bildet die Schnittstelle zwischen den Kapitalgebern und dem Asset-Management. Sie trägt die Performanceverantwortung für das Bestandsportfolio.

»Durch mein Studium an der IREBS haben sich viele neue Möglichkeiten aufgetan. Ich konnte meine praktischen Erfahrungen durch theoretisches Wissen vertiefen, zudem eröffnete sich mir ein großartiges Netzwerk bei IMMOEBS. Aktuell nehme ich als Young-Professional am Mentoring-Programm 2021/2022 teil, bei dem ich persönlich und beruflich stark gefördert, aber auch gefordert werde.

Die aktuellen politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen fordern unsere Branche zum Umdenken heraus. Die Immobilienwirtschaft beeinflusst die Gesellschaft in vielen Bereichen, daher ist, insbesondere in Zeiten des Wandels, ein Blick über den Tellerrand hinaus geboten.

Mit meinem Engagement als Arbeitskreisleiterin Berlin-Brandenburg möchte ich mich für den kontinuierlichen Austausch der Mitglieder, über Generationen und Fachbereiche hinweg, einsetzen und den Wandel und die Marktentwicklung mit entsprechenden Themenveranstaltungen über IMMOEBS aktiv gestalten. Ich freue mich auf viele Präsenzveranstaltungen mit euch, habe Lust auf Menschen, neue Themen und Projekte, und freue mich darauf, ein aktiver Teil von IMMOEBS zu sein.«

NEUE AK-LEITERIN NORD DIANA GARCIA BAQUERO



»ICH BIN DAVON ÜBERZEUGT, DASS UNS DER STÄNDIGE AUSTAUSCH UND DIE INSPIRATION DURCH BEGEGNUNGEN GERADE BEIM THEMA NACHHALTIGKEIT IMMENS VORANBRINGEN KÖNNEN.«

Nach ihrem Architekturstudium an der Technischen Universität von Valencia zog es Diana Garcia Baquero 2014 nach München. Erste Erfahrungen in der Immobilienwirtschaft sammelte sie während der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen für das nationale Retailportfolio eines großen Telekommunikationsunternehmens. Im weiteren Verlauf dieses und weiterer Projekte konnte sie dort auch ihre Qualitäten als Teamleiterin unter Beweis stellen.

2019 absolvierte Diana Garcia Baquero nebenberuflich den Kontaktstudiengang Immobilienökonom an der IREBS in München. Seit Mai 2020 ist sie als Asset-Managerin für die Wertsteigerung von Gewerbeimmobilien bei der HBB Capital Investors GmbH in Hamburg tätig und betreut auch hier wieder ein deutschlandweites Portfolio. Neben ihren Hauptaufgaben ist sie aktuell mitverantwortlich für die Implementierung einer ESG-Strategie bei der HBB.

Die ImmoEBS hat Diana Garcia Baquero schon während ihrer Zeit in München für interessante und innovative Immobilienprojekte begeistert: »Als ich vom Mentoring Programm der ImmoEBS gehört habe, wusste ich sofort, dass ich diese Chance für mich nutzen will. Neben der Möglichkeit zur persönlichen und beruflichen Weiterentwicklung, durfte ich viele inspirierende Persönlichkeiten kennenlernen. Meine Mentorin steht stets mit Rat an meiner Seite und hilft mir, die Immobilienbranche Hamburgs besser zu verstehen.«

Seit Mai ist Diana Garcia Baquero als Arbeitskreisleiterin Nord tätig. Sie möchte mit ihrer Leidenschaft für Nachhaltigkeit und Innovation neue Impulse setzen und so einen Beitrag zur zukunftsfähigen Immobilienbranche leisten.

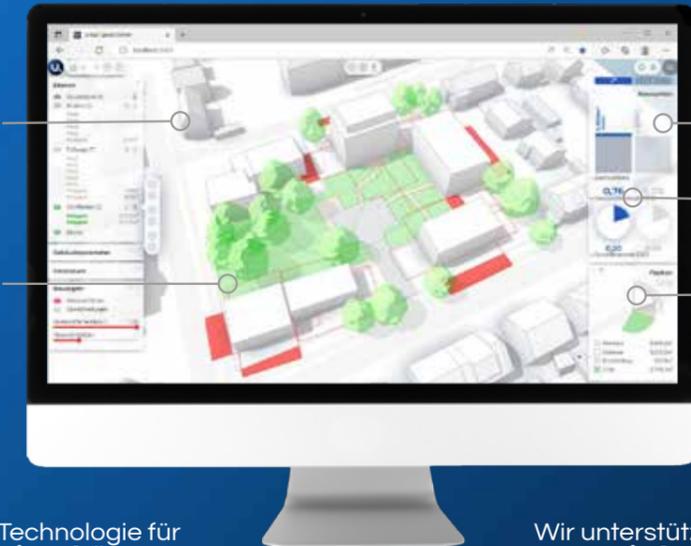
»Ich bin davon überzeugt, dass uns der ständige Austausch und die Inspiration durch Begegnungen gerade beim Thema Nachhaltigkeit immens voranbringen können. Ganz nach dem Motto »Tue Gutes und sprich darüber« sollten wir innovativen und mutigen Immobilienakteuren eine Bühne geben. Im Netzwerk der IMMOEBS haben wir das große Privileg, ständig voneinander lernen zu können. Dies können wir nutzen, um unsere Geschäftsmodelle und Unternehmen auf die Zukunft vorzubereiten.«

Grundstückspotentiale aufdecken
in Minuten! - für **Ankäufe**,
für **Entwicklungen im Bestand**

urbanistic.

Interaktives
Stadtmodell

Automatische
Überprüfung
von Baurecht



Alle Kennwerte
auf einen Blick

Variantenvergleich

Nachhaltigkeits-
auswertungen

Nutzen Sie unsere Technologie für
fundierte Risikoeinschätzungen
und **Entscheidungsgrundlagen.**

Wir unterstützen Ihre Visionen:
info@urbanistic.de
www.urbanistic.de

INTERN

IM ZEICHEN DER VERÄNDERUNG



2021 stand für die Geschäftsstelle im Zeichen der Veränderungen. Wir haben zwei langjährige Mitarbeiterinnen verabschiedet: Dr. Caroline Wagner und Dr. Christiane Rühle, die neue berufliche Herausforderungen angenommen haben. Wir danken beiden Kolleginnen für eine tolle Zusammenarbeit in den vergangenen Jahren und wünschen ihnen für ihren weiteren beruflichen Weg viel Erfolg und alles Gute. Wie heißt es doch so schön: »Auch wenn man geht, bleibt man immer ein Teil der Familie.«

Gleichzeitig freuen wir uns sehr, dass wir Ende des Jahres zwei neue Mitarbeiterinnen willkommen heißen konnten, die unser Team nun mit all ihrem Wissen und ihrer fachlichen Kompetenz verstärken: Vassiliki Togrouzidou und Nadja Felber.

»VASSILIKI TOGROUZIDOU ÜBERNAHM DIE BEREICHE MARKETING, KOMMUNIKATION UND SEMINARMANAGEMENT.«

Vassiliki Togrouzidou übernahm die Bereiche Marketing, Kommunikation und Seminarmanagement. Sie studierte Politikwissenschaft an der Technischen Universität Darmstadt und an der Tongji Universität Shanghai. Nach ihrem Studium erweiterte sie ihr Kompetenz-

spektrum als Onlinemarketing-Managerin sowie Grafik- und Webdesignerin. Ihr Herz schlägt für das Web 2.0 und digitale Technologien. Die Verantwortung für die Redaktion und Administration unserer Website und Social-Media-Kanäle übernahm sie neben dem Seminarmanagement daher gerne.

»NADJA FELBER MANAGT DIE RESSORTS MENTORING UND KARRIEREFÖRDERUNG.«

Nadja Felber managt die Ressorts Mentoring und Karriereförderung. Als Absolventin der Betriebswirtschaft der Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie bringt sie über zehn Jahre Erfahrung im Bereich Vertrieb und Mitarbeiterführung mit. Die Organisation unseres IMMOMENT-Programms und die Betreuung der Mentees und MentorInnen sind ebenso wie die Planung des ImmobilienForums und der Sonderprojekte zur Karriereförderung bei ihr in guten Händen.

Angelika Schipper unterstützt die Geschäftsführung bei diversen Projekten und betreut den Bereich Mitglieder-Service, wo sie den Mitgliedern bei allen Fragen und Angelegenheiten rund um ihre IMMOEBS-Mitgliedschaft zur Verfügung steht. Natascha Wedekind, die das Ressort Finanzmanagement verantwortet und

den Support für die regionalen Arbeitskreise leistet, sowie Katrin Röhler, die als Ansprechpartnerin für die studentischen Mitglieder und Hochschulen fungiert, sind weiterhin mit großem Engagement im Team der Geschäftsstelle für Sie da.

Wir sind für Sie da, liebe Mitglieder! Wir freuen uns, Sie bei Ihren Anliegen rund um IMMOEBS unterstützen zu können.

»ANGELIKA SCHIPPER UNTERSTÜTZT DIE GESCHÄFTSFÜHRUNG BEI DIVERSEN PROJEKTEN UND BETREUT DEN BEREICH MITGLIEDER-SERVICE.«

Schreiben Sie uns gerne eine E-Mail, kontaktieren Sie uns über unsere Social-Media-Kanäle (Xing, LinkedIn oder Facebook), oder kommen Sie in unserer Geschäftsstelle in Wiesbaden vorbei. Auch im digitalen Zeitalter schätzen wir das persönliche Gespräch mit Ihnen!

**Wir freuen uns auf Sie!
Ihre Svetlana Gippert**

GESCHÄFTSSTELLE



Angelika Schipper | Assistenz der Geschäftsführung & Mitglieder-Service

»Bei der Vielzahl der großartigen Angebote von IMMOEBS ist es eine große Herausforderung, das gemeinsame Ziel, die Entwicklung und exzellente Qualität von IMMOEBS, nicht aus den Augen zu verlieren. Um dies zu verwirklichen, bedarf es einer sehr engagierten Teamarbeit und einer sehr guten Planung und Organisation. Die gemeinsamen Erfolge, die exzellente Qualität, die Zufriedenheit unserer Mitglieder und die Zusammenarbeit im Geschäftsstellen-Team motivieren mich jeden Tag, IMMOEBS weiter mit voranzubringen.«

ASSISTENZ DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

VERANSTALTUNGSMANAGEMENT

MITGLIEDERVERSAMMLUNG

IMMOBILIENFORUM

MITGLIEDER-SERVICE

GOLFTROPHY

ORGANISATION GREMIEN UND SITZUNGEN

VEREINSdokUMENTATION



Natascha Wedekind | Finanzmanagement & Arbeitskreise

»Die Abwechslung in meinen Arbeitsbereichen ist das, was ich schon seit über 16 Jahren an IMMOEBS schätze, und natürlich den persönlichen Kontakt zu unseren Mitgliedern. Dass der Kontakt größtenteils auf der persönlichen und nicht-geschäftlichen Ebene stattfindet, ist ein klarer Pluspunkt. Die Coronakrise hat überdies einmal mehr gezeigt, wie gut alle zusammenhalten und in welchem professionellem Team ich arbeite.«

FINANZMANAGEMENT

ARBEITSKREISE

ORGANISATION DER GESCHÄFTSSTELLE

YOUMEET@IMMOEBS

EXPO REAL

PERSONALWESEN



Katrin Röhler | Studentische Mitglieder & Hochschulen

»An erster Stelle einer erfolgreichen Gemeinschaft steht für mich Teamwork. Jeder ist mit seinen Aufgaben ein wichtiger Teil des großen Ganzen. Ohne das Engagement jedes Einzelnen, die Kommunikation untereinander und eine sehr gute Organisation funktioniert es nicht. Dabei sollten alle das gleiche Ziel vor Augen haben.«

HOCHSCHULEN

STUDENTISCHE MITGLIEDER

IMMOLEARN

WISSENSCHAFTLICHE FÖRDERUNG

SONDERPROJEKTE



Nadja Felber | Mentoring & Karriereförderung

»Es ist motivierend für mich, ein Teil des Teams und des Mentoring-Programms zu sein, das Menschen unterstützt, ihren Weg und ihre Ziele zu finden. Die Möglichkeit, kommende Führungskräfte mitzubegleiten und dabei auch selbst weiter zu lernen, bereichert meinen Arbeitsalltag. Jeder Einzelne ist nur so stark wie das Team, das nötig ist, dieses Projekt zu organisieren und zu so einem großartigen Format zu machen. Es inspiriert mich täglich, mit vielen einzigartigen Menschen zusammenzuarbeiten.«

IMMOMENT

YOUNG-PROFESSIONALS

SONDERPROJEKTE ZUR KARRIEREFÖRDERUNG



Vassiliki Togrouzidou | Marketing, Kommunikation & Seminare

»Es ist überaus spannend, Teil eines Netzwerks zu sein, das Menschen mit ihren Stärken, Träumen und Geschichten auf so vielfältige Weise zusammenbringt. Durch das bemerkenswerte Wissens- und Lernangebot von IMMOEBS ergeben sich Gespräche, Impulse und Verbindungen, die flüchtige Momente überdauern. Es entstehen großartige Synergien! Meine persönliche Herausforderung in meinem Arbeitsbereich ist es, diese Erfolgsstory von IMMOEBS im digitalen Zeitalter gebührend zu erzählen.«

MY IMMOEBS

IMMOZEIT

MARKETING & SOCIAL MEDIA

DIGITALE VERANSTALTUNGSFORMATE

SEMINARE

DER VORSTAND



1. Vorsitzender

Jörg Lammersen

c/o JRL Investment & Consulting GmbH
Geisbergstraße 9
10777 Berlin
T +49 (0)30 21 99 66 34
lammersen@immoebs.de



2. Vorsitzender

Jan Schöniger MRICS

PRIMUS Immobilien AG
Zur Waage 45
10247 Berlin
M +49 (0)176 23 10 79 96
schoeniger@immoebs.de



Schatzmeister

Ralf Pilger MRICS

c/o WISAG Facility Management
Holding GmbH & Co. KG
Herriotstraße 3
60528 Frankfurt am Main
T +49 (0)69 50 50 44 406
pilger@immoebs.de



Schriftführerin

Bianca Bender

c/o Predac Immobilien
Verwaltungsgesellschaft mbH
Frankfurter Str. 75
61476 Kronberg
M +49 (0)151 22 64 22 73
bender@immoebs.de



Arbeitskreis Nord

Diana Garcia Baquero
c/o HBB Capital Investors GmbH
Brooktorkai
22089 Hamburg
M +49 (0)176 90 79 54 30
garcia-baquero@immoebs.de



Arbeitskreis Bayern

Maria-Theresia Jais
c/o OSRAM GmbH
Marcel-Breuer-Straße 6
80807 München
T +49 (0)89 62 13 54 85
jais@immoebs.de



Arbeitskreis Bayern

Hermann Maier MRICS
c/o Concipio Verwaltungs GmbH
Franz-Joseph-Straße 15
80801 München
M +49 (0)151 58016125
maier@immoebs.de



Arbeitskreis Bayern

Stefan Brand
c/o brandhochzwei GmbH
Pfälzer-Wald-Straße 65
81539 München
brand@immoebs.de



1. Beisitzerin

Lena Brühne

c/o Art-Invest Real Estate Management
GmbH & Co. KG
EASTON House
Lange Str. 32
10243 Berlin
T +49 (0)30 64 31 82 201
bruehne@immoebs.de



2. Beisitzerin

Maria-Theresia Jais

c/o OSRAM GmbH
Marcel-Breuer-Straße 6
80807 München
T +49 (0)89 62 13 54 85
jais@immoebs.de



3. Beisitzerin

Tanja Valta MRICS

c/o IBC SOLAR AG
Am Hochgericht 10
96231 Bad Staffelstein
M +49 (0)160 98 90 31 32
valta@immoebs.de



Arbeitskreis Bayern

Tanja Valta MRICS
c/o IBC SOLAR AG
Am Hochgericht 10
96231 Bad Staffelstein
M +49 (0)160 98 90 31 32
valta@immoebs.de



Arbeitskreis Bayern

Nana Krane
c/o Montano Real Estate
Lenbachplatz 5
80333 München
T +49 (0)89 24 21 69 800
krane@immoebs.de



Arbeitskreis Stuttgart

Daniel Maurice Frede
c/o FAM Real Gesellschaft für
private Immobilienwerte mbH
Silberburgstraße 157
70178 Stuttgart
M +49 (0)172 56 46 326
frede@immoebs.de



Arbeitskreis Stuttgart

Michael Settele
c/o Immo-Consult Stuttgart
Kaufwaldweg 6
70565 Stuttgart
T +49 (0)711 71 71 35
settele@immoebs.de

DIE ARBEITSKREISLEITUNG



Arbeitskreis Rhein-Main

Michaela Eisenreich
c/o WISAG Facility Management
Holding GmbH & Co. KG
Herriotstraße 3
60528 Frankfurt am Main
T +49 (0)69 50 50 44-341
eisenreich@immoebs.de



Arbeitskreis Rhein-Main

Klaus Hirt
c/o Drees & Sommer
Schmidtstraße 51
60326 Frankfurt am Main
T +49 (0)69 7580778849
hirt@immoebs.de



Arbeitskreis Rhein-Main

Sven Seipp
c/o Cube Real Estate Mitte GmbH
Zeil 127
60313 Frankfurt am Main
M +49 (0)151 544 104 70
seipp@immoebs.de



Arbeitskreis Rhein-Main

Ines Barthelmess
c/o OFB Projektentwicklung GmbH
Speicherstraße 55
60327 Frankfurt am Main
M +49 (0)151 689 169 29
barthelmess@immoebs.de



Arbeitskreis Österreich

Herbert Petz
c/o Arnold Immobilien GmbH
& Consulting GmbH
Seilergasse 14/2
1010 Wien
T +43 (0)1 513 01 52 72
petz@immoebs.de



Arbeitskreis Österreich

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



Arbeitskreis Rhein-Ruhr

Bodo Dicke
c/o ENGEL CANESSA
Immobilienberatung GmbH & Co. KG
Kasernenstraße 1
40213 Düsseldorf
T +49 (0)211 6000 6047
M +49 (0)160 9045 0626
dicke@immoebs.de



Arbeitskreis Rhein-Ruhr

Raoul P. Schmid
c/o SCHMID.Immobilienberatung
Lanfermannfähre 131
45259 Essen
M +49 (0)176 63 15 45 32
schmid@immoebs.de



Arbeitskreis Berlin-Brandenburg

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



Arbeitskreis Berlin-Brandenburg

Lena Brühne
c/o Art-Invest Real Estate Management
GmbH & Co. KG
EASTON House
Lange Str. 32
10243 Berlin
T +49 (0)30 64 31 82 201
bruehne@immoebs.de



Arbeitskreis Berlin-Brandenburg

Laura Busse
c/o Berlin Income One GmbH
Geschwister-Scholl-Straße 5
10117 Berlin
T +49 (0)30 27 90 790
busse@immoebs.de



Arbeitskreis Nord

Johannes Dieckheuer
c/o proptech | CON
Mozartstraße 8b
22083 Hamburg
M +49 (0)176 30 65 20 33
dieckheuer@immoebs.de



Arbeitskreis Rhein-Ruhr

Sophia Bernabei
c/o SEGRO Germany GmbH
Fichtenstraße 33
40233 Düsseldorf
bernabei@immoebs.de



Arbeitskreis Schweiz

Michael Löber-Einsele
c/o Skinfitt International GmbH /
SAMI ALPIN KLG
Luzernerstrasse 15
6204 Sempach, Schweiz
T +41 (0)41 554 51 85
einsele@immoebs.de



Arbeitskreis Schweiz

Dr. Wolfgang Speckhahn
c/o TME Associates
Bleicherweg 10
8002 Zürich, Schweiz
T +41 (0)41 44 562 0890
speckhahn@immoebs.de

IMPRESSUM

Herausgeber

Verein der Ehemaligen und Förderer der Post-Graduate- und Masterstudiengänge zur Immobilienökonomie an der EBS Universität für Wirtschaft und Recht und der Universität Regensburg (IMMOEBS) e. V.

Redaktion

Svetlana Gippert
Geschäftsführerin IMMOEBS e. V., Wiesbaden
Jan Schöniger MRICS
IMMOEBS e. V. Vorstand, Berlin
Alexandra May
Wiesbaden

Anzeigenverkauf

Vassiliki Togrouzidou
Tel. 0611 580 867-18
togrouzidou@immoebs.de

Vertrieb

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

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

Konzeption, Gestaltung, Illustration und Produktionsabwicklung

Sebastian Justinger & Sabrina Keuler
Studio für Gestaltung
TG GmbH & Co. KG
Zülpicher Straße 205, 50937 Köln
www.studio.cologne

Lektorat

Euro-Sprachendienst Jellen
Rheinaustr. 125, 53225 Bonn

Druck

Theissen Medien Gruppe GmbH
Am Kieswerk 3, 40789 Monheim am Rhein

Papier

Die Redaktion der IMMOZEIT hat sich bewusst für den Druck auf Recyclingpapier entschieden: Nautilus superwhite, 100% recycled



