

# IMMO ZEIT



IMMOEBS

November 2018  
28. Jahrgang

Die Zukunft der Logistik- und  
Transportindustrie  
Prof. Dr.-Ing. Uwe Clausen

Logistik(-immobilien) – quo vadis?  
Prof. Dr. Kerstin Hennig, Jannick Petter

Immobilien für die urbane Logistik  
Tobias Kassner

Logistikimmobilien – vom Mauerblümchen  
zur gefragten Assetklasse  
Bodo Hollung MRICIS

Mit nachhaltigen Logistikimmobilien auf  
Erfolgskurs: seriell, ökologisch, effizient  
Florian Sauer



## EDITORIAL

### Deutschland ist Weltmeister 2018!

Ja, Sie lesen richtig. Allerdings reflektiert diese Feststellung nicht das Abschneiden der deutschen Nationalmannschaft bei der diesjährigen Fußballweltmeisterschaft in Russland, sondern das Ergebnis der Studie ›Connecting to Compete – Trade Logistics in the Global Economy‹ der Weltbank, in der unter anderem der ›Logistics Performance Index‹ (LPI) erhoben wird. Dieser ist ein Vergleich der ›Logistikfreundlichkeit‹, also der Logistikinfrastruktur und Logistikeffizienz, von mehr als 160 Ländern. Der Index bietet dabei zwei Perspektiven auf die Leistung eines Landes: Während der inländische LPI vor allem Informationen über die Infrastruktur eines Landes, die Qualität von Dienstleistern, Grenzverfahren und die Zuverlässigkeit der Lieferkette beinhaltet, liefert der internationale LPI Informationen darüber, wie die Handelspartner eines Landes die Effizienz und Qualität ihrer Logistikdienstleistungen wahrnehmen.

### »DIE IM INTERNATIONALEN VERGLEICH HOCHEFFIZIENTEN LOGISTIKSTRUKTUREN SIND EIN WESENTLICHER FAKTOR FÜR DIE WETTBEWERBSFÄHIGKEIT DER DEUTSCHEN INDUSTRIE UND DES AUSSENHANDELS.«

Bei beiden Indizes konnte sich Deutschland nach den Jahren 2012, 2014 und 2016 auch 2018 erneut an die Spitze setzen – vor den Niederlanden, Schweden, Belgien, Singapur, dem Vereinigten Königreich, Japan, Österreich, Hongkong und den USA. Die im internationalen Vergleich hocheffizienten Logistikstrukturen sind ein wesentlicher Faktor für die Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Industrie und des Außenhandels.

Im Jahr 2017 betrug der Umsatz der Logistikbranche – nach der Automobilindustrie und dem

Handel Deutschlands drittgrößter Wirtschaftsbereich – laut der Bundesvereinigung Logistik rund 258 Milliarden Euro. Als sehr dynamischer und überproportional wachsender Zukunftsmarkt beschäftigt die Branche schon jetzt rund 3 Millionen Menschen.

Dieses Marktwachstum schlägt sich auch in der Nachfrage nach Logistikimmobilien nieder, weshalb wir für diese Ausgabe das Thema ›Logistik‹ gewählt haben.

Prof. Dr. Uwe Clausen, Fraunhofer-Institut für Materialfluss und Logistik, beschreibt in seinem Leitartikel, wie technologischer Wandel und gesellschaftliche Veränderungen die Logistik- und Transportindustrie in Zukunft beeinflussen werden. Wie auch in anderen Branchen wird hier die digitale Transformation der wesentliche Treiber sein. Er prognostiziert unter anderem hybride Dienstleistungen, bei denen der Informationsaustausch mit dem Kunden, die Logistikleistung und Herstellung zusammengeführt werden. Eine weitere Entwicklung sieht Clausen im automatisierten und elektrischen Fahren, wobei die wohl kleinsten Ausführungen zukünftiger autonom fahrender Zustellfahrzeuge Paketzustell-Roboter sein werden.

Wie die Digitalisierung, New Mobility, Urbanisierung, Sustainability und auch Individualisierung die Stadtentwicklung und vor allem Logistikimmobilien prägen werden, beschreiben Prof. Dr. Kerstin Hennig, EBS Real Estate Management Institute, und Jannick Petter, ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG, in ihrem Beitrag ›Logistik(immobilien) – quo vadis?‹ Sie weisen unter anderem darauf hin, dass mit zunehmender Urbanisierung auch der Druck auf die Logistiker steigt, näher an den Kunden, also an bzw. in die Städte zu ziehen, und damit die generelle Verträglichkeit von Stadt und Logistik in den Vordergrund rückt, wodurch ein enormes politisches Spannungsfeld entsteht.

Dieses greift Tobias Kassner, bulwiengesellschaft AG, in seinem Beitrag über ›Immobilien für die urbane Logistik‹ auf. Das Thema ist komplex, denn auf der Suche nach geeigneten Standorten für urbane Verteilerzentren in der Innenstadt treten die Logistiker nicht nur mit dem Einzelhandel, sondern auch mit Gewerbe und Wohnen

in Wettbewerb. Kreative Lösungsansätze sind daher gefragt. Der Markt für urbane Logistikimmobilien befindet sich aber noch im Pionierstadium. Zahlreiche Akteure experimentieren mit potenziellen Lösungen und noch ist ungewiss, welche Konzepte sich durchsetzen werden.

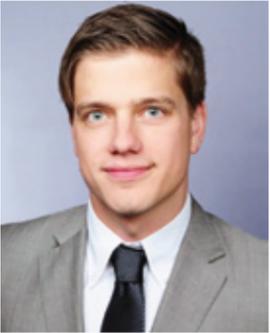
Dass davon abgesehen Logistikimmobilien mittlerweile fester Bestandteil in den Portfolien institutioneller Investoren sind, schreibt Bodo Hollung von LIP Invest GmbH in seinem Beitrag ›Logistikimmobilien als Investment‹. So lägen die Bruttoanfangsrenditen für Logistikneubauteile in besten Lagen derzeit bei rund 5 % oder leicht darunter. Spitzenrenditen gingen bereits in Richtung 4,50 %, in guten Lagen seien sogar attraktive Investments zu höheren Renditen möglich. Zahlen, die noch vor wenigen Jahren undenkbar gewesen sind.

Mit einem Projekt für den Gabelstaplerbauer Still stellt Florian Sauer, ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG, schließlich eine spannende Brownfield-Entwicklung vor, die nicht nur das Gold-Zertifikat der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen erhalten hat, sondern auch mit dem ›Logix Award 2017‹ ausgezeichnet wurde. Darüber hinaus realisiert ECE aktuell ein weiteres innovatives Großprojekt für Hermes Germany. Beide Partner haben gemeinsam den Prototypen eines Logistikzentrums entwickelt, in dem Niederlassung, Depots und ›letzte Meile‹ räumlich zusammengeführt sind.

Allen Autoren dieser Ausgabe der IMMOZEIT sei an dieser Stelle für die interessanten und spannenden Beiträge gedankt. Ebenso allen ArbeitskreisleiterInnen, Sponsoren, Fördermitgliedern, Gastgebern und Referenten, ohne die das vielfältige und umfangreiche Veranstaltungsangebot von IMMOEBS nicht möglich wäre.

Viel Spaß beim Lesen wünscht Ihnen

Ihr  
Jan Schöniger



# INHALT

# 2/2018



## Schwerpunktthema Logistik

- 8 Die Zukunft der Logistik- und Transportindustrie  
Prof. Dr.-Ing. Uwe Clausen
- 14 Logistik(-immobilien) – quo vadis?  
Prof. Dr. Kerstin Hennig, Jannick Petter
- 20 Immobilien für die urbane Logistik  
Tobias Kassner
- 24 Logistikimmobilien – vom Mauerblümchen zur gefragten Assetklasse  
Bodo Hollung MRICIS
- 30 Mit nachhaltigen Logistikimmobilien auf Erfolgskurs: seriell, ökologisch, effizient  
Florian Sauer



## Lifelong Learning

- 36 Die letzte Meile: im Fokus des IREBS Studiengangs Digital Real Estate Management
- 39 MBA Real Estate der IRE|BS: lehrreich, intensiv, inspirierend
- 41 Bericht des EBS Real Estate Institute – What's up?



## Karriereförderung

- 48 IMMOMENT-Mentoring-Programm geht in die dritte Runde!
- 48 Erste Einblicke in das Jahresprogramm für IMMOMENT 2018/19
- 49 Von A wie Aufstieg bis Z wie Zufriedenheit: Evaluationsergebnisse des 2. IMMOMENT-Jahrgangs
- 52 Wir fördern die Immobilienwirtschaft von morgen! Kooperationspartner über IMMOMENT
- 55 Sicher zum Erfolg mit den richtigen Skills – IMMOMENT-Trainerinnen und Trainer stellen sich vor!



## Netzwerk

- 60 DIC Asset AG Fördermitglieder – Firmenportrait
- 62 EY Real Estate GmbH Fördermitglieder – Firmenportrait
- 64 IMMOEBS im Gespräch mit Reiner Nagel, Bundesstiftung Baukultur Jörg Lammersen



## IMMOEBS-Veranstaltungen

- 68 AK Berlin-Brandenburg
- 72 AK Nord
- 76 AK Rhein-Main
- 82 AK Rhein-Ruhr
- 89 AK Stuttgart
- 90 AK München
- 94 28. Mitgliederversammlung
- 96 27. IMMOEBS ImmobilienForum „Cross Innovation“
- 98 22. IMMOEBS Golf Trophy 2018
- 100 IMMOEBS Kaminabend 2018
- 101 EXPO REAL



## Intern

- 104 Neues aus der Geschäftsstelle
- 106 Übersicht Vorstand und AK-Leiter
- 108 Impressum

# TITELTHEMA LOGISTIK

8 Die Zukunft der Logistik-  
und Transportindustrie  
Prof. Dr.-Ing. Uwe Clausen

14 Logistik(-immobilien) –  
quo vadis?  
Prof. Dr. Kerstin Hennig,  
Jannick Petter

20 Immobilien für die urbane  
Logistik  
Tobias Kassner

24 Logistikimmobilien –  
vom Mauerblümchen zur  
gefragten Assetklasse  
Bodo Hollung MRICIS

30 Mit nachhaltigen  
Logistikimmobilien  
auf Erfolgskurs: seriell,  
ökologisch, effizient  
Florian Sauer

# DIE ZUKUNFT DER LOGISTIK- UND TRANSPORT- INDUSTRIE

A: Prof. Dr.-Ing. Uwe Clausen



## Einleitung

Die Logistik wird schon heute – und sicher mehr noch in den nächsten Dekaden – durch den technologischen Wandel und gesellschaftliche Veränderungen beeinflusst. Der Trend zur Urbanisierung schreitet ebenso voran wie der demografische Wandel. Nie zuvor war der Anteil älterer Menschen in den Industrieländern so hoch wie jetzt, und noch nie lebten so viele Menschen auf der Welt in Städten. Haushaltsgrößen werden dabei im Mittel kleiner und der Wunsch nach individuellem Service und Convenience prägt die Zukunft von Handel und Dienstleistung. Für die Logistik geht dies oft mit schnellerer Belieferung einher. Wenn sie flexibel und individuell sein soll, wird sie bei unveränderter organisatorischer und technologischer Gestaltung aufwendiger.

**»DER TREND ZUR URBANISIERUNG SCHREITET EBENSOWORAN WIE DER DEMOGRAPHISCHE WANDEL.«**

Trends zu höherwertigen Gütern, Spezialisierung in der Produktion und internationale Arbeitsteiligkeit sind weiterhin Treiber eines globalen Güterverkehrswachstums. Auf der

anderen Seite erhöht sich der politische und gesellschaftliche Druck auf die Logistikindustrie, denn beim aktuellen Verkehrswachstum werden die ambitionierten Emissionsminderungsziele für Treibhausgase und Luftschadstoffe verfehlt. Zugleich bietet der technologische Fortschritt in der Rechen-, Identifikations- und Kommunikationstechnik die Voraussetzungen für die Gestaltung einer digitalen Transformation zu mehr Effizienz und neuen Services wie kaum je in der Geschichte der Menschheit.

## Digitale Transformation

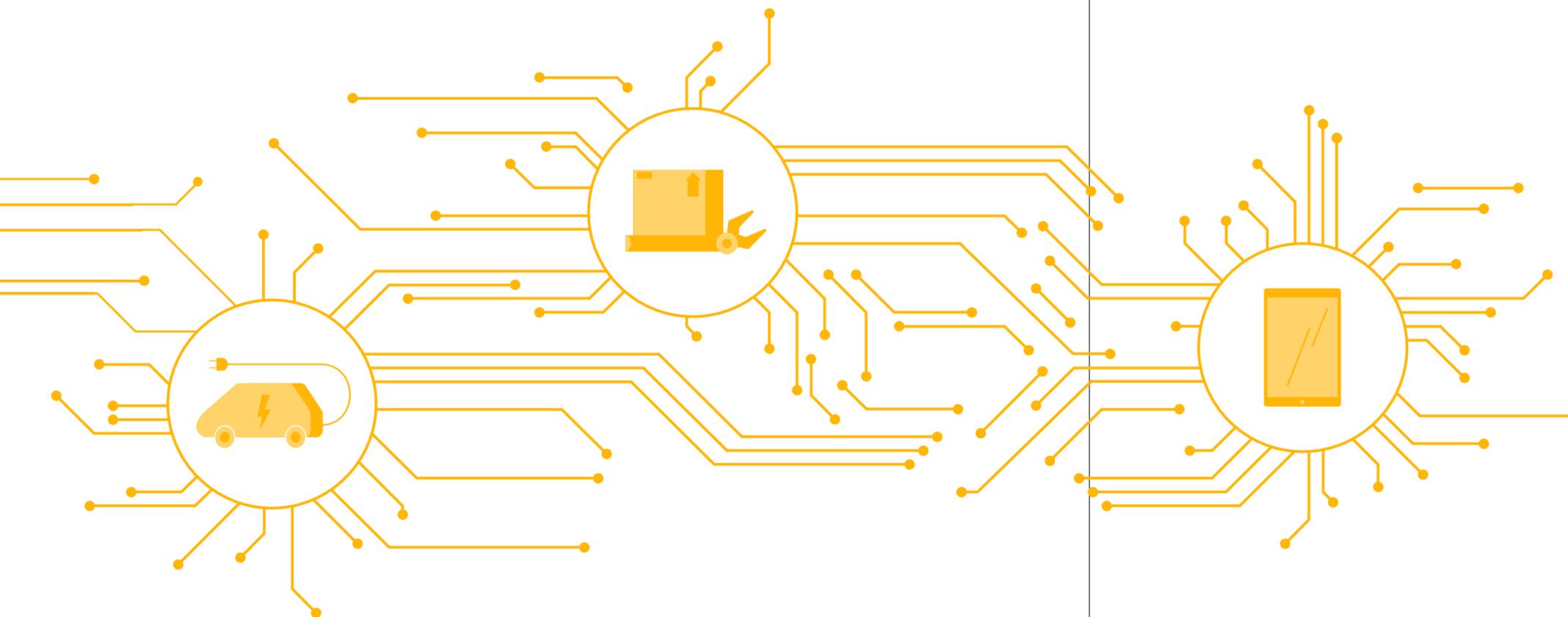
Zu den ersten Branchen, die durch Digitalisierung auf den Kopf gestellt wurden, gehörte die Logistik nicht – hier sind eher Banken, der Versandhandel oder die Hotelbranche zu nennen –, aber sie wird noch sehr tiefgreifend verändert werden bzw. ist aktuell gerade schon dabei. Immer bessere Möglichkeiten, Fahrzeuge, Ladeeinheiten, Sendungen, logistische Objekte ganz allgemein zu identifizieren und zu orten sowie die zunehmende Fähigkeit, verteilt und schnell Daten zu verarbeiten, wird zu einem Wettlauf bestehender Logistiknetzwerke, die so intelligenter und effizienter organisiert werden, mit Ansätzen der Plattformökonomie etwa in Form digitaler Expeditionen führen. Dabei werden erfolgreiche Logistiker entweder auch zu IT-Unternehmen oder umgekehrt. Nur über die Kompetenz, dezentral Daten über Nachfrage

und Angebot schnell und nutzungsgerecht verfügbar zu machen und mittels funktionsorientierter Algorithmen, Ablauforganisation und Kommunikation ortsverteilte Nachfrage zu minimalen Transaktionskosten organisieren zu können, sind ihre Geschäftsmodelle erfolgreich.

## Hybride Dienstleistungen

Neue Chancen für Herstellung und Vertrieb bestimmter Produkte ergeben sich heute schon durch additive Fertigung. Zwar eignet sich nicht jedes Produkt zur Herstellung auf dem heimischen 3D-Drucker und nicht jeder Haushalt möchte diesen Weg gehen, aber von der privaten bis zur gewerblichen Nutzung steckt ein großes Potenzial in den sogenannten generativen Herstellungsverfahren. Sie benötigen lediglich Pulver oder Flüssigkeit als Rohstoff sowie Daten über die Produktgeometrie. Bei kleinen Stückzahlen und komplizierter Geometrie sind sie herkömmlichen Fertigungsverfahren schnell überlegen. Da sie neben agilen Ansätzen der Produktentwicklung vor allem auch in der Ersatzteilversorgung neue Chancen einer dezentralen Vor-Ort-Fertigung ermöglichen, verändern sich Logistikdienstleistungen im Kontext der Fertigung von Produkten.

Wenn der Informationsaustausch mit dem Kunden, die Logistikleistung und Herstellung zusammengeführt werden, spricht man von



hybriden Dienstleistungen. Sie erfordern Nähe zum Kunden, aber ermöglichen auch schnelle Reaktionszeiten und neue Formen der logistischen Wertschöpfung. Einige Logistikdienstleister werden ihre Distributionsfähigkeit mit neuen Digital- und Fertigungskompetenzen zu solchen hybriden Leistungen verknüpfen, wie auch sonst der Trend zu Mehrleistungen anhalten wird, bei denen Transport- und Umschlagleistungen mit Fähigkeiten des Bestandsmanagements, der Etikettierung, Vereinzelung, Kommissionierung oder Montage zu branchen- oder kundenspezifischen Leistungspaketen verbunden wird.

#### Die letzte Meile

Auf der letzten Meile wird Logistik für Kunden bzw. Empfänger erlebbar. Hier zeigen sich gleichermaßen Herausforderungen und innovative Lösungsansätze. Spätestens bei der Zustellung wird deutlich, dass Fahrer neben der reinen Fahrzeugführung eine ganze Reihe von Aufgaben der Kommunikation, der Handhabung und teilweise auch der Organisation und Administration übernehmen. Im Business-Bereich müssen Hoflogistik- und Zeitfenstermanagementsysteme, Beschilderungen und AnnahmeprozEDUREN weiterentwickelt werden, um der knapper werdenden ›Ressource Fahrer‹ und ihrer Vielsprachigkeit gerecht zu werden. Im Consumer-Bereich werden sich Packstationen, Paketboxen und andere Warenübergabesysteme weiter etablieren. Neben einem standardmäßigen Avis per E-Mail oder Smartphone an private Empfänger treten als höherwertige Angebote auf aktuellen Kundenabruf abgestellte Logistikleistungen hinzu. Sie verringern das Risiko der Nichtzustellbarkeit,

aber erhöhen auch die Anforderungen an die Verfügbarkeit von Fahrzeugen und an die Nähe zum Kunden. Hinzu kommen ganz innovative Zustellkonzepte, wie die Auslieferung durch Zustellroboter, die auf Gehwegen zum Kunden gelangen, oder die Verteilung von Paketen über urbane ›Mikro-Hubs‹ (Umschlagpunkte), von denen aus die Empfänger per Lastenrad versorgt werden. Neben geeigneten Wegenetzen zu den Empfängern brauchen diese Lösungen Logistiksysteme, die besonders sparsam mit Verkehrs-, Lager- und Versandfläche umgehen.

### »AUF DER LETZTEN MEILE WIRD LOGISTIK FÜR KUNDEN BZW. EMPFÄNGER ERLEBBAR.«

Die ›Verkürzung der letzten Meile‹ ist ohnehin schon durch mehr E-Commerce, zunehmend auch für Produkte des Frischebereiches, und durch ›Same-Day-Lieferungen‹ ein Gebot der Stunde. Städte tun gut daran, Logistikflächen nicht nur bzw. nicht zu weit in die Peripherie zu verlagern, denn Logistik schafft Arbeitsplätze und die gute Erreichbarkeit von Auslieferungslagern mit dem öffentlichen Nahverkehr entlastet die Städte vom Pkw-Verkehr.

#### Automatisiert und elektrisch fahren

Die Verkehrsdichte in Ballungsräumen nimmt zu, die mittlere Geschwindigkeit nimmt – zumindest derzeit und bezogen auf den Straßenverkehr – ab. Die Transportlogistik wird in ihren derzeitigen Strukturen teurer bzw. wird auch in

Frage gestellt. Automatisierung ist nicht nur in Produktion und im Lager, sondern auch beim Fahren ein wesentlicher Trend für die Zukunft der Logistik. Schon heute zeigt die Vielzahl von Fahrerassistenzsystemen, inwieweit Menschen von Lenk-, Fahr- und Bremsaufgaben bei der Fahrzeugführung entlastet werden können. Die technologische Entwicklung über das teilautomatisierte zum vollautomatisierten Fahren wird aufgrund des größeren Marktes vor allem im Personenverkehr vorangetrieben, jedoch profitiert auch die Nutzfahrzeugbranche davon und entwickelt aktuell geeignete Anwendungsszenarien. Nach derzeit geltendem Recht hat jeder Fahrzeugführer in kürzester Zeit die Kontrolle über das Lenkrad wiederzuerlangen und muss sie auch verantwortlich ausüben können. Aber über eine ganze Reihe von Pilotprojekten des automatisierten Fahrens wird der Weg von der Halb- zur Vollautomatisierung im Straßenverkehr vorbereitet.

Im spurgebundenen öffentlichen Personennahverkehr gibt es schon seit Jahren vollautomatisierte Systeme, die operativ gut funktionieren und weitere Verbreitung erfahren werden. Im Straßenverkehr sind trotz erheblicher globaler Anstrengungen noch viele Herausforderungen bei der Interpretation von Umgebungsdaten und dem sicheren Management des Verkehrsgeschehens zu lösen. Dort, wo nicht von Menschen geführte und autonom fahrende Fahrzeuge auf Fußgänger und Radfahrer treffen, wo Fahrbahnmarkierungen unklar oder Wetter- und Lichtverhältnisse schwierig sind, besteht noch Entwicklungsbedarf, zumal nicht nur das Vermeiden von Unfällen, sondern auch ein Umgang mit Störungen, der

»HINZU KOMMEN AUCH GANZ INNOVATIVE ZUSTELLKONZEPTE, WIE DIE AUSLIEFERUNG DURCH ZUSTELLROBOTER, DIE AUF GEHWEGEN ZUM KUNDEN GELANGEN, ODER DIE VERTEILUNG VON PAKETEN ÜBER URBAANE ›MIKRO-HUBS‹ (UMSCHLAGPUNKTE), VON DENEN AUS DIE EMPFÄNGER PER LASTENRAD VERSORGT WERDEN.«

Blockaden auflöst und das Weiterfahren ermöglicht, zu den Aufgaben automatisierter Fahrzeugsysteme gehören.

Neben Sensorik, Kommunikation und Vernetzung innerhalb von Fahrzeugen nimmt aber auch die Vernetzung von Fahrzeugen untereinander und mit der Infrastruktur stetig zu. Durch Analyse und Interpretation können Prognosen über Routenwahlentscheidungen ausgelöst werden. Die Vernetzung von Fahrzeugen setzt jedoch nicht nur bei den Fahrzeugen bestimmte Technologien voraus, sondern benötigt auch die entsprechenden Infrastrukturen und Sicherheitsstandards, sowohl bei den Fahrzeugtechnologien selbst, als auch beim Umgang mit den Daten.

### »NEBEN SENSORIK, KOMMUNIKATION UND VERNETZUNG INNERHALB VON FAHRZEUGEN NIMMT ABER AUCH DIE VERNETZUNG VON FAHRZEUGEN UNTEREINANDER UND MIT DER INFRASTRUKTUR STETIG ZU.«

Zu einer umfassenden, vollständigen Automatisierung des Fahrens ist es dabei noch ein langer Weg, aber auf dem Weg dahin ist die Ausweisung bestimmter Infrastrukturen für autonome Fahrzeuge möglich und wahrschein-

lich. Im Transportbereich lassen sich bspw. durch automatisch an die Rampe rangierende Lkw neue effiziente Formen der Hoflogistik organisieren. Dabei wird es nicht nur um die Vollautomatisierung heutiger Fahrzeuge, sondern auch um ganz neue Fahrzeugkonzepte gehen.

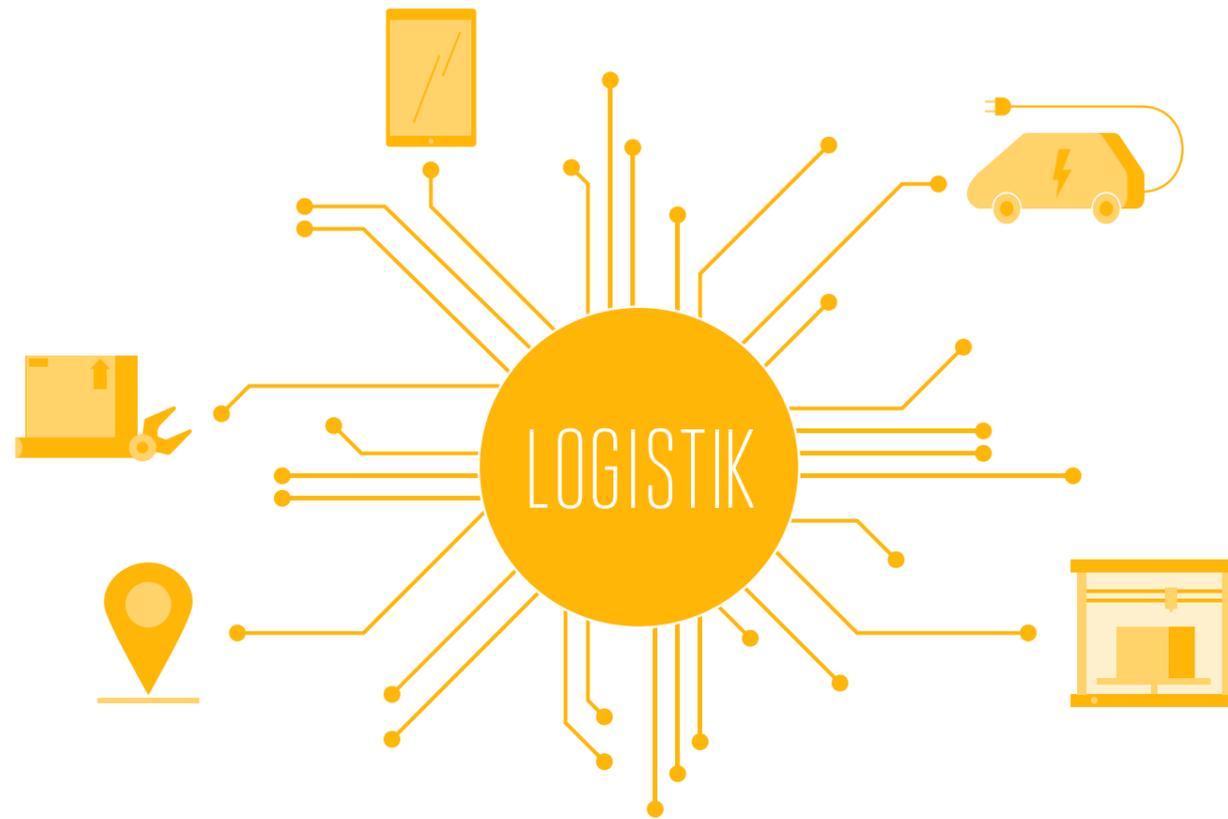
Die wohl kleinsten Ausführungen zukünftiger autonom fahrender Zustellfahrzeuge sind Paketzustell-Roboter, die mit wenig mehr als Schrittgeschwindigkeit auch auf Gehwegen fahren können.

Diese Technik bringt eine ziemlich revolutionäre Neuerung der letzten Meile in der Paketzustellung mit sich. Relativ kleine Teams werden für Beladung, Wartung und Verkehrsmanagement zuständig sein, und die eigentliche Zustellung passiert dann automatisch. Dabei werden Zustellfahrten idealerweise nicht vom Versender oder Dienstleister, sondern durch Abruf der Kunden ausgelöst. Der große Vorteil liegt bei dieser Umkehrung des Zustellprinzips darin, dass Sendungen auch tatsächlich erwartet werden, wenn sich der Zustellroboter mit dem Paket über Gehwege dem Empfänger nähert. Neben Start-ups arbeiten auch etablierte Kurier-, Express- und Paketdienstleister, Hersteller und sogar ein Pizza-Lieferdienst an automatischen Konzepten für frische Produkte, für heiße Pizza und für größere Sendungen. Auch wenn die neuen Transportroboter heute noch erklärungsbedürftig sind und ihre Logistik betreuungsintensiv ist, so spricht doch Vieles dafür, dass sie schon bald zu unserem Stadtbild gehören werden. Der Postmann und die Postfrau werden dann sicher immer noch ihre Runden

machen, aber vermutlich unterstützt von automatischen Helfern, die Nachschub bringen oder Retouren mitnehmen.

#### Elektromobilität

Elektromobilität bei neuen Transportrobotern wie auch bei größeren Fahrzeugen kann dafür sorgen, dass saubere und leise Transporte stattfinden. Neue hybride und rein elektrische Fahrzeuge werden die urbane Mobilität und Logistik verändern. Der Radverkehr erlebt in bestimmten Bereichen eine Renaissance. Er bereichert nicht nur die Palette der Mobilitätsangebote, sondern durch Lastenräder auch die Logistik auf der letzten Meile, wenn auch in absehbarer Zukunft weiterhin als Nische mit jeweils regionaler Bedeutung. Verstärkte Anstrengungen bei Herstellern und die Vorgaben von öffentlicher Seite zur Luftreinhaltung werden zu steigenden Marktanteilen bei alternativen Antrieben führen. Gleichzeitig werden aber für längere Zeit auch noch Fahrzeuge mit Verbrennungsmotor – insbesondere außerhalb von Metropolen – eine wichtige Rolle in der Transportlogistik spielen. Die spezifische Energiedichte von Diesel ist eben doch sehr hoch, und die seit dem 19. Jahrhundert bekannte Elektromobilität hat sich im wesentlichen bei Schienenfahrzeugen durchsetzen können. Im Straßenverkehr kommt es nun zwar zu hohen Wachstumsraten bei neuen batterieelektrischen Fahrzeugen, jedoch auch zu einem niedrigen Niveau bezogen auf den Gesamtbestand an Fahrzeugen. Vor allem in ländlichen Gebieten mit deutlich geringerer Dichte an Sendungen je Fläche ist der Kostendruck in der Logistik erheblich und lässt den wirtschaftlichen Betrieb batterieelektrischer Fahrzeuge



bis auf Weiteres nicht zu. Zeitkritische Sendungen oder Services sind dort teurer und werden auch vielfach nicht in gleicher Weise wie in Städten angeboten. Dort wiederum motivieren höhere Stoppdichten, geringere Fahrleistungen und der Druck, Lärm und Luftschadstoffe zu reduzieren, in wachsendem Maße elektromobile Zustellung auf der Straße.

Für den Güterfernverkehr steht ein energieeffizienter, überwiegend elektr mobiler Verkehrsträger zur Verfügung: die Schiene. Sie ist aus der Transportlogistik in großen Flächenstaaten wie China, Russland oder USA nicht wegzudenken. Auch in Europa spielt sie für die Montan-, Chemie- oder Automobilindustrie eine wichtige Rolle. Allerdings hat sich ihr Marktanteil hier durch den Güterstruktureffekt, durch Kompliziertheit und noch ausstehende Infrastrukturinvestitionen entgegen der politischen Zielsetzung negativ entwickelt. Im Masterplan Schienengüterverkehr der Bundesregierung von 2017 steht, was zu tun wäre.

#### Ausblick

Neben den Anforderungen des Umweltschutzes sind es die anhaltende Herausforderung der Verkehrssicherheit und die Chancen der Digitalisierung, die für die kommenden Jahre wichtig sind: Trotz beachtlicher Fortschritte in der Fahrzeugsicherheit und Intensivmedizin sind tausende Verkehrstote und noch sehr viel mehr Schwerverletzte jedes Jahr auf Europas Straßen zu beklagen. Tiefer gezogene flächige Schutzvorrichtungen, Abbiegeassistenten und

ein besonderes Augenmerk in der Verkehrsplanung können beispielsweise die Häufigkeit und die Schwere von Lkw-Fahrrad-Unfällen mindern helfen.

**»IN DER TRANSPORTLOGISTIK WIRD DIE DIGITALISIERUNG NEUE CHANCEN ERÖFFNEN, FREIE KAPAZITÄTEN ZU FINDEN UND ZU NUTZEN.«**

Im Mobilitätsbereich sind viele innovative, auf Digitalisierung basierende Geschäftsmodelle entstanden und weitere absehbar. Das Smartphone ist nicht nur mobile Informationsquelle, um den jeweils besten Weg zu finden, sondern wird auch für Buchung und Reservierung genutzt. Neue Anbieter entwickeln Systeme, um miteinander vereinbare Reisewünsche zu sammeln und Fahrten in großen Pkw oder kleinen Bussen fast individuell und mit wenigen Stopps zu attraktiven Preisen anzubieten. In Zukunft werden es auch multimodale Wegeketten und darüber hinausgehende Services von Gastronomie, Veranstaltern und Handel sein, die zu kundenspezifischen Angebotspaketen geschnürt werden.

In der Transportlogistik wird die Digitalisierung neue Chancen eröffnen, freie Kapazitäten zu finden und zu nutzen. Da allerdings so manche

Logistikleistung erklärungsbedürftiger als eine Taxi-Fahrt von A nach B ist, besteht bei Start-ups und Technologieunternehmen ein hoher Bedarf an Logistikkompetenz, bei Speditionen Schulungs- und Entwicklungsbedarf in Sachen Digitalisierung.

Logistik hat sich aus einem früheren Verständnis von materialbezogenen Dienstleistungsfunktionen (»TUL-Prozesse«) längst zu einer Lehre der unternehmensübergreifenden Koordination der Material- und Informationsflüsse weiterentwickelt. Naturgemäß bestehen Konflikte etwa zwischen Service- und Kostenzielen in Produktions- und Handelssystemen. Um weder in die Kostenfalle zu geraten, noch im wettbewerblichen Abseits zu stehen, wird Logistik als steuernde Instanz als unternehmerische Funktion noch einmal wichtiger als heute schon. Sie gewinnt durch die digitale Transformation an Chancen und Potentialen hinzu. Über das bessere Verständnis leistungs- und reaktionsfähiger Netzwerke ermöglicht Logistik, konkurrierende Ziele in einer dynamischen Umwelt gut zu managen. Es braucht diese neue Logistik, um die Ver- und Entsorgung unserer Städte und Regionen nachhaltig gewährleisten zu können.

**»LOGISTIK HAT SICH AUS EINEM FRÜHEREN VERSTÄNDNIS VON MATERIALBEZOGENEN DIENSTLEISTUNGSFUNKTIONEN (>TUL-PROZESSE<) LÄNGST ZU EINER LEHRE DER UNTERNEHMENSÜBERGREIFENDEN KOORDINATION DER MATERIAL- UND INFORMATIONSFLÜSSE WEITERENTWICKELT.«**

#### Literatur:

Clausen U.; Stütz S.; Bernsmann A.; Heinrichmeyer H.: ZF-Zukunftsstudie 2016 – die letzte Meile; Herausgeber: ZF Friedrichshafen AG, Medienpartner: EuroTransportMedia Verlags- und Veranstaltungs-GmbH, Verfasser: Fraunhofer-Institut für Materialfluss und Logistik IML

Heutger M.; Kückelhaus M.: »Logistics Trend Radar. Delivering insight today. Creating value tomorrow !: 2016, Herausgeber: DHL Trend Research, DHL Customer Solutions & Innovation

Clausen, U.; ten Hompel, M.; Klumpp, M.; »Logistics Research and the Logistics World of 2050« in »Efficiency and Logistics«; Buchreihe Lecture Notes in Logistics, Series Editors: Clausen, U; ten Hompel, M.; de Souza, R., Springer, ISBN 978-3-642-32837-4

Clausen U.; Dobers K.; Athanassopoulos T.: »Reducing the Environmental Impact of Urban Parcel Distribution« in Clausen, U.; ten Hompel, M.; Klumpp, M.; Zijm, H.: »Logistics and Supply Chain Innovation – Bridging the Gap between Theory and Practice«; Buchreihe Lecture Notes in Logistics, Series Editors: Clausen, U; ten Hompel, M.; de Souza, R., Springer, ISBN 978-3-319-22287-5



Prof. Dr.-Ing. Uwe Clausen

ist Leiter des Instituts für Transportlogistik der TU Dortmund und in Personalunion Institutsleiter am Fraunhofer-Institut für Materialfluss und Logistik sowie Vorsitzender der Fraunhofer Allianz Verkehr.

Uwe Clausen studierte Informatik an der Universität Karlsruhe (jetzt KIT) und promovierte zur Verkehrsnetzoptimierung an der TU Dortmund. Er arbeitete als Logistikleiter bei der Deutschen Post DHL und als European Operations Director bei Amazon.com.

Er war Dekan der Fakultät Maschinenbau der TU Dortmund (2002-05) und ist aktuell u. a. Mitglied im wissenschaftlichen Beirat der BVL, im wissenschaftlichen Beirat des VDV sowie Vertreter von Fraunhofer in der European Conference of Transport Research Institutes ECTRI.

# LOGISTIK (-IMMOBILIEN) – QUO VADIS?

A: Prof. Dr. Kerstin Hennig, Jannick Petter



**»DIE STADT DER ZUKUNFT, OHNE KLASSISCHE PKWS UND LKWS, MIT TAXIS UND DROHNEN UND E-KOPTERN – KEIN BEDARF MEHR AN TIEFGARAGEN, EINE VERNETZTE SMART CITY MIT KREATIVEN RÄUMEN, WOHNUNGEN MIT DROHNENLANDEPLÄTZEN.«**

Die Immobilienbranche verändert sich zunehmend und immer deutlicher unter dem Einfluss der Megatrends. Insbesondere die Auswirkungen der Digitalisierung, New Mobility, Urbanisierung, Sustainability und auch Individualisierung prägen die Immobilien- und Stadtentwicklung in zunehmendem Maße – und wenn man den Aussagen der Zukunftsforscher trauen möchte – befinden wir uns gerade erst am Anfang einer neuen Ära, einem Paradigmenwechsel, der tradierte Entwicklungs- und Nutzungskonzepte auf den Kopf stellen soll. Die Stadt der Zukunft, ohne klassische Pkws und Lkws, mit Taxis und Drohnen und E-Koptern – kein Bedarf mehr an Tiefgaragen, eine vernetzte Smart City mit kreativen Räumen, Wohnungen mit Drohnenlandeplätzen.

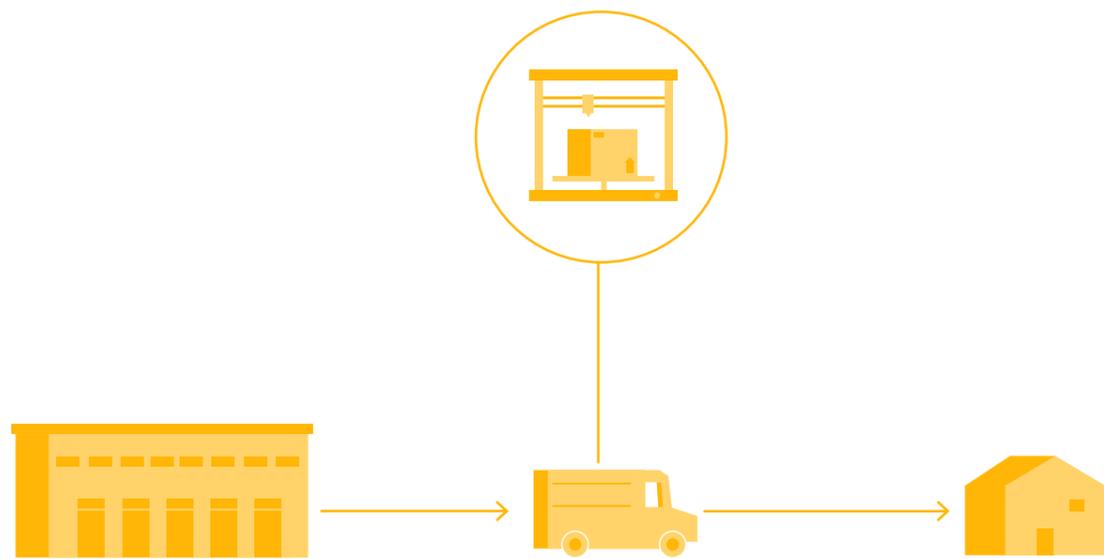
Wo geht die Reise hin? Die zunehmende Digitalisierung und insbesondere der drastisch gewachsene Online-Handel sowie der Anspruch der Nutzer an eine nahtlose Lieferung stellen insbesondere die Logistikbranche vor große Herausforderungen.

Unter Logistik wird dabei heute weit mehr als das bloße Einlagern von Waren verstanden. Das funktionierende Netz der Waren- und Transportwirtschaft ist zum fundamentalen Bestandteil unserer Volkswirtschaft geworden und ein Kernelement unseres exportbasierten Wohlstandes. Die klassischen Bereiche der Unternehmenslogistik gliedern sich in die Beschaffungs-, Produktions-, Distributions- und Entsorgungslogistik, die den Transport, den Umschlag und die Lagerung ermöglichen. Die wesentlichen und grundlegenden Veränderungen sind hierbei im Distributionsgewerbe zu erwarten. Der E-Commerce boomt, die bereits zahlreich neu gebauten Zentral- oder Regionallager von großen E-Commerce Händlern wie Amazon oder Zalando schießen aus dem Boden. Aber auch sogenannte innenstadtnahe und kleinflächige ›Last Mile‹ Logistikzentren sollen dabei helfen, die immer weiter wachsenden Kundenbedürfnisse wie bspw. Same-Day-Delivery, oder den Wunsch nach dem individualisierten Produkt abzudecken. Nur hier wird es schwierig: Zentral gelegene urbane Logistikflächen sind rar und teuer, die Städte verkehrsdicht, die Lärmthematik bereits ein Diskussionspunkt, die Auslieferung durch Nichtantreffen der Kunden oft schwer und teuer. Auch hat sich das Kaufverhalten der Konsumenten verändert, die Logis-

tikbranche spürt den wachsenden Nachfrage- druck und muss sich neu ausrichten.

Im Wesentlichen lassen sich hierbei folgende exogene Einflüsse, die die Zukunft von Logistikimmobilien mittel- bis langfristig verändern werden, festhalten:

- Globalisierung, Politik und Protektionismus wirken sich auf globale Handelsströme aus und riskieren ein langsames globales Wirtschaftswachstum. Zeitgleich herrscht eine Niedrigzinspolitik ohne Prognose für langfristige Folgen. Darüber hinaus verstärkt sich die Unsicherheit durch politische Wildcards wie z. B. Brexit und die unberechenbare Politik unter Präsident Trump mit der Folge von zunehmendem Protektionismus.
- Technische Innovationen haben weltweit zu einem dramatischen Rückgang der Transport- und Kommunikationskosten geführt. Wertschöpfungsketten werden räumlich aufgespalten, um regionale Standortvorteile zu nutzen. Die Folge ist, dass immer weniger Endprodukte produziert und immer mehr Produkte aus importierten Bestandteilen zusammengesetzt werden. Die dezentrale Produktion gewinnt nicht nur durch technologische Innovationen an Bedeutung, sondern auch durch den Wandel der Konsumwelt, in der der Kunde einen aktiven Part in der Wertschöpfungskette übernimmt, und durch ökologische Kosten der globalen Produktions- und Logistikstrukturen, die zu einer Neuverteilung der Rollen zwischen



Entwickler, Produzent, Händler und Konsument führen.

– Städte sind der Lebensraum der Zukunft. 2050, so prognostizieren die Vereinten Nationen, werden fast 70% der Weltbevölkerung im urbanisierten Lebensraum leben. Die Urbanisierung stellt Ballungsräume vor neue Herausforderungen. Im Jahr 2016 lebten bereits 75,5 % der Bundesbürger in städtischen Räumen, und mit zunehmendem Verstädterungsgrad schrumpften ländliche Regionen. Neben der Verknappung durch den Zuzug wird gleichzeitig weniger Bauland neu ausgewiesen. Somit werden vermehrt Brownfields für die Logistik reaktiviert oder gezielt Land Banking verfolgt.

– Ein verändertes Konsumverhalten hin zu E-Commerce und weg von stationärem Handel wird in einem Umfeld von stabil wachsenden privaten Konsumausgaben in Deutschland durch eine niedrige Arbeitslosigkeit und Kaufanreize für große Anschaffungen durch die Niedrigzinspolitik gestützt. Klassisch werden Elektronik, Bücher/Bild- und Tonträger und Bekleidung online bestellt, während derzeit der Handel von Lebensmitteln und Drogeriewaren am stärksten wächst.

– Neue Produktionsmethoden werden unter dem Begriff Industrie 4.0 als »eine Vernetzung von autonomen, sich situativ selbst steuernden, sich selbst konfigurierenden, wissensbasierten, sensorgestützten und räumlich verteilten Produktionsressourcen inklusive deren Planungs- und Steuerungssysteme« verstanden. So wird mittels Prozessketten-

optimierung und der Verschmelzung von Produktion und Logistik eine Flexibilitätssteigerung, Echtzeit-Monitoring und Auslastungsoptimierung zugunsten von Wettbewerbsvorteilen erreicht. Vor allem die räumliche Zusammenlegung von Produktion und Logistik bilden einen neuen Immobilien-typ, der klar Nutzflächen einspart. Darüber hinaus ermöglicht »On-Demand« 3D-Druck die »zeit- und bedarfsaktuelle, individuelle oder serielle Herstellung nahezu beliebiger Güter mit minimalem Zeitversatz«. Zudem werden räumliche und finanzielle Kapazitäten minimiert und das Risiko einer Überproduktion gedeckelt. Lagerfläche wird so für Rohstoffe oder halbproduzierte Produkte freigestellt. In Zukunft könne man im B2B-Bereich auch Teile der Logistikkette überspringen, sodass die Produktion mittels 3D-Druck beim Kunden stattfindet.

Unter dem Einfluss der genannten exogenen Einflüsse zeichnen sich innerhalb der Logistikbranche drastische Veränderungen ab.

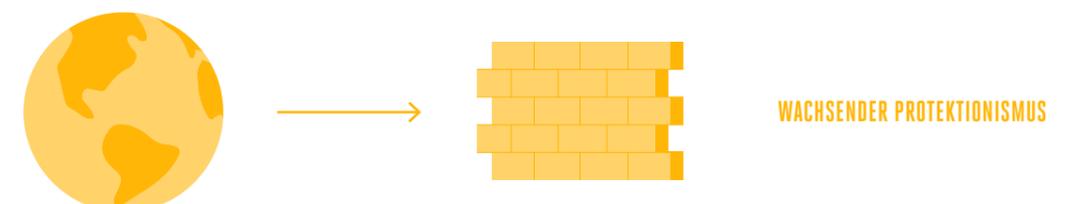
Der einflussreichste, branchen- und grenzübergreifende Megatrend ist derzeit sicherlich die Digitalisierung und die dazugehörige automatisierte Industrie 4.0. Die Digitalisierung ist bereits in vollem Gange und es gibt kaum einen Bereich, sei es wirtschaftlich, gesellschaftlich oder privat, der nicht davon betroffen ist. Letztlich geht es um eine direkte Kommunikation zwischen Maschinen und die daraus resultierende Verselbstständigung. Kurierdienstleister nutzen bereits das »Track & Trace«-System zur Nachverfolgung von Lieferungen. Heutige Herausforderungen bestehen v.a.

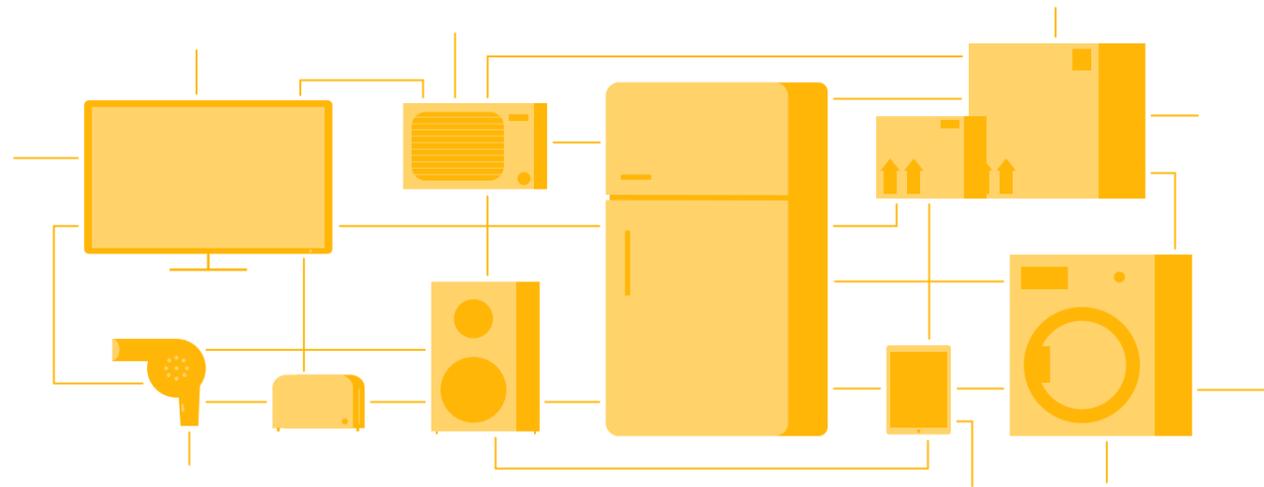
in den Bereichen Big Data und ERP-Systeme (Enterprise Resource Planning), um weitere Effizienzsteigerungen zu erreichen und prognostizierende »Smart Data« zu generieren. Was zunächst als eine reine Verlagerung von Warengruppen wie Musik und Büchern ins Internet begann, mündet jetzt in die komplette Robotisierung der Logistik. Nicht nur die Warenezusammenstellung, -verpackung und -sortierung wird von Maschinen gehandhabt, sondern auch die Regalbefüllung sowie Lieferwagenbe- und entladung werden automatisiert vorgenommen. In Zukunft wird zusätzlich ohne menschliche Hilfe die automatisierte Auslieferung für Kosteneinsparungen sorgen.

**»IN ZUKUNFT KÖNNE MAN IM B2B-BEREICH AUCH TEILE DER LOGISTIKKETTE ÜBERSPRINGEN, SODASS DIE PRODUKTION MITTELS 3D-DRUCK BEIM KUNDEN STATTFINDET.«**

Das Internet der Dinge ist längst in Städte und Häuser eingezogen. Es beschreibt die Vereinigung von realer und digitaler Welt. So umfasst der Begriff auch die Lokalisierung von Gegenständen und autonome Bestellungen nach Bedarfsberechnungen. So können Kühlschränke selbständig Milch nachbestellen, aber auch in

**UNTER DEM EINFLUSS DER GENANNTEN EXOGENEN EINFLÜSSE ZEICHNEN SICH INNERHALB DER LOGISTIKBRANCHE DRASTISCHE VERÄNDERUNGEN AB.**





der Produktion eine dezentrale Maschine-zu-Maschine-Kommunikation in Echtzeit herstellen. Fehlermeldungen können automatisiert in Lösungen umgesetzt und Ressourcen nachbestellt werden. Mit Bezug auf die Logistik bedeutet die zeitgenaue Lokalisierung aller Gegenstände eine Kosten- und Zeitersparnis sowie einen sinkenden Bedarf an Arbeitskräften. So könnten laut einer Studie von DHL Customer Solutions (2016) 2020 bereits bis zu 50 Milliarden Objekte in der Lage sein, miteinander digital Informationen auszutauschen.

Besonders der webbasierte Handel, der Service-dienste, Online-Banking und vor allem B2B-, B2C- und C2C-Marktplätze umfasst, weist ein starkes Wachstum aus. So generieren hier hauptsächlich die Warengruppen Fashion & Accessoires und Consumer Electronics den Großteil des Umsatzes. Die Bereiche Heimwerken & Garten oder Fast Moving Consumer Goods (FMCG) werden in Deutschland noch stark im stationären Handel vertrieben. Viele bekannte Einzelhändler und Online-Plattformen forcieren jedoch das stark wachsende Online-FMCG-Geschäft, um eine führende Marktposition zu erlangen. Die etablierten Unternehmen sind weniger an der Aufgabe des teuren stationären Handels, sondern vielmehr an einer Multi-Channel-Strategie interessiert. Zwar gibt es Mischkonzepte wie das Hol-Prinzip, jedoch überwiegen die Zeitersparnis und der niedrige Aufwand bei der Bestellung. Somit gibt es hohe Anforderungen an die Dienstleister, um die Geschwindigkeit und Zuverlässigkeit der Lieferung zu garantieren. Heutige Herausforderungen bestehen in den gehobenen Anforderungen für Same-Day-Delivery und

den rasant wachsenden kostenlosen Retouren, welche die Logistik mit steigenden Paketvolumina konfrontiert.

**»2020 KÖNNTEN BEREITS BIS ZU 50 MILLIARDEN OBJEKTE IN DER LAGE SEIN, MITEINANDER DIGITAL INFORMATIONEN AUSZUTAUSCHEN.«**

Der stetige Wandel verändert auch aktuelle Geschäftsmodelle der Logistik hin zu dienstleistenden Partnern des Produktions- und Handelsgewerbes. SAP und UPS testeten bereits, wie logistikfremde Aufgaben in die UPS-Prozesse eingegliedert werden könnten. So sei mittels 3D-Druck eine Produktion während der Auslieferung möglich. Dies führe kurzfristig zu Einsparungen von Zeit, Lager- und Produktionskapazitäten und langfristig zu einem Wegfall der Lagerung von Waren. Amazon plant ähnliche Schritte, um eine Verschmelzung von Logistik und Produktion zu erreichen. Zukünftig seien sogar externe Dienstleister denkbar, die von der Rohstoffbeschaffung bis zur Auslieferung die Prozesse übernehmen. Während die meisten Großunternehmen mit dem noch teuren 3D-Druck für ihre eigene Produktion experimentieren, projiziert DB Schenker, dass ihr Unternehmen mittels 3D-Druck für seine Kunden fertige Teile produziert und ausliefert: Es finden sich vermehrt Indizien dafür, dass viele Unternehmen in der Logistik das Potential des

3D-Drucks identifiziert haben. Die heutigen Herausforderungen sind die unklaren Kosten der Entwicklung, Produktion und Unterhaltung und die geringe Zuverlässigkeit der Drucker.

Ein weiterer wichtiger Trend der Logistik ist die On-Demand-Delivery, bei der B2C- und B2B-Kunden Datum, Zeit und Ort der Anlieferung vorgeben. REWE gliedert mittlerweile als Vorreiter dieses Trends weitere Partner in ihr stark wachsendes Logistiknetzwerk ein und liefert mit eigener Flotte im Wettbewerb zu Amazon ›fresh‹ direkt an den Kunden aus.

Sonstige Trends beinhalten zum Beispiel Augmented Reality (AR), um Pakete mit Datenbrillen zu erkennen, Omni-Channel-Logistik, d. h. für jeden Verkaufskanal eine eigene Logistik, und zuletzt die antizipierende Logistik, welche mittels Big Data zukünftiges Kaufverhalten prognostiziert und automatisiert vorbestellt.

Letztlich ist die Digitalisierung längst als Haupttreiber in der Logistikbranche angekommen. Um den Herausforderungen der Zukunft zu begegnen, müssen jedoch die Auswirkungen weiterer zentraler Megatrends wie neue Verkehrs- und Mobilitätskonzepte und von Kundenseite die zunehmende rasante Individualisierung berücksichtigt werden – und das Ganze in einem globalen Handlungsfeld. Hier ist eine enge Zusammenarbeit und Schnittstellenoptimierung gefragt.

Vor allem die City-Logistik bietet ein weites Feld für Innovationen. Bevölkerungswachstum, zunehmende Urbanisierung, erhöhte Paketmengen, aber immer kleinere Paketgrößen pro

**»DIE DIGITALISIERUNG IST BEREITS IN VOLLEM GANGE UND ES GIBT KAUM EINEN BEREICH, SEI ES WIRTSCHAFTLICH, GESELLSCHAFTLICH, ODER PRIVAT, DER NICHT DAVON BETROFFEN IST.«**

Auslieferung durch wachsenden E-Commerce, steigende Umweltauflagen und hohe Erwartungen der Kunden stellen eine vielseitige Herausforderung für die urbane Logistik dar. Wobei insbesondere der Umgang mit der Lärmthematik sowohl vom Verkehr selbst, als auch von der Abfertigung der Verkehre an der Immobilie ein zentrales Thema ist. Die Lösungsfindung, insbesondere für die sogenannte ›Last Mile‹ beschäftigt die Branche. Innovative und flexible und auch mehrstöckige Gebäudekonzepte, wie man sie bspw. aus Asien kennt, wie Multi-Level-Anlagen oder Hybridkonzepte finden Einzug in Deutschland. Urbane Auslieferung basierend auf nachhaltigen Technologien mit zunehmendem Automatisierungslevel sowie multimodale Transportknotenpunkte für effiziente ganzheitliche und globale Lösungen werden für die Zukunft richtungsweisend sein.

Mit der zunehmenden Urbanisierung und dem Druck der Logistik, näher an und in die Städte zu ziehen, rückt die generelle Verträglichkeit von Stadt und Logistik, vornehmlich zu den Themen Verkehre und Lärmemissionen, in den Vordergrund und lässt ein enormes politisches Spannungsfeld entstehen. Die Schaffung des ›urbanen Gebiets‹ als Mischform von Wohnen, Leben und Arbeiten ist ein guter Schritt, jedoch noch nicht konsequent und praxistauglich ausgearbeitet. Hier bietet sich ein weites Feld für kreative Lösungsmöglichkeiten in der Verkehrs- und Stadtentwicklung, um eine für alle Seiten funktionierende City-Logistik zu realisieren.



Kerstin Hennig studierte Betriebswirtschaftslehre an der EUROPEAN BUSINESS SCHOOL (ebs) in Oestrich-Winkel, Paris und London, gefolgt von einer Promotion zum Thema Mietverhalten/Büroimmobilien. In verschiedenen Positionen als Managerin und Geschäftsführerin war sie unter anderem für die debis Immobilienmanagement, Tishman Speyer Properties, UBS AG, die IVG Immobilien AG und Groß & Partner tätig. Seit April 2018 ist Kerstin Hennig Leiterin des EBS Real Estate Institutes der EBS Universität für Wirtschaft und Recht und ist damit gleichzeitig dem Ruf zu einer Professur gefolgt. Prof. Dr. Kerstin Hennig lehrt und forscht auf dem Gebiet der Immobilienökonomie mit den Schwerpunkten Real Estate Innovation & Entrepreneurship sowie Real Estate Major Future Trends mit dem Anspruch, den Dialog zwischen Wissenschaft und Praxis auszubauen.

Der Beitrag wurde unter Mitarbeit von Nikolaos Leonidas Papageorgiou erstellt, der seit März 2017 am EBS Real Estate Institute promoviert. Sein Forschungsschwerpunkt liegt in der Bewertung von politischen Entscheidungen und deren Effekt auf Londoner Immobilienpreise.

Jannick Petter ist Projektentwickler für Logistikimmobilien. Nach Studien der Stadtplanung und des Immobilienmanagements in Hamburg und Holzminden widmete er sich in seiner Masterthesis der ›Logistik der Zukunft‹ und den daraus resultierenden Auswirkungen auf die Projektentwicklung. Seit Februar 2018 ist er als Development Manager für die ECE tätig.

# IMMOBILIEN FÜR DIE URBANE LOGISTIK

A: Tobias Kassner

## Urbane Logistik bereitet Kopfzerbrechen

Die Logistikbranche boomt wie nie zuvor. Der Bedarf an Logistikimmobilien steigt weiter, auch in diesem Jahr werden wieder Höchstmarken erreicht. Ein Aspekt bereitet den meisten Akteuren allerdings noch Kopfzerbrechen: die urbane Logistik. Denn auf der letzten Meile bestehen noch zahlreiche Baustellen.

**»SEIT MEHREREN JAHREN WÄCHST DER SEKTOR LOGISTIK-IMMOBILIEN JÄHRLICH UM WERTE ZWISCHEN VIER UND FÜNF PROZENT.«**

Seit mehreren Jahren wächst der Sektor Logistikimmobilien jährlich um Werte zwischen 4 und 5 %. Mit knapp 5 Millionen m<sup>2</sup> werden in diesem Jahr ebenfalls rund 5 % mehr Neubaufertigstellungen registriert als noch im letzten Jahr. Zwar wird in diesem Jahr etwas weniger Neubaufläche auf den Markt kommen. Dies liegt an zunehmender Flächenknappheit und langwierigen Genehmigungsverfahren. Mehr und mehr wird auch spekulativ gebaut, also Flächen realisiert, für die noch Nutzer gefunden werden müssen – ein Zeichen für den unbremsten Optimismus in dieser Branche.

Einer der wichtigsten Treiber dieser Entwicklung ist der enorm wachsende E-Commerce-Sektor. Aber: Für die logistischen Anforderungen der immer schnelleren Lieferzeiten im Onlinehandel fehlen noch die entscheidenden Lösungsansätze und vor allem Immobilien für die letzte und allerletzte Meile.

Das Thema urbane Logistik ist komplex: Die Zunahme des E-Commerce in Kombination mit sehr kurzfristigen Lieferzeiten – Stichwort Same Day- oder sogar Same Hour Delivery – fordert von den Logistikern eine räumliche Nähe zu den Kunden. Das ist nicht so einfach, denn der Onlinehändler tritt bei der Suche nach geeigneten Verteilzentren (Hubs) in der Innenstadt zunehmend in Wettbewerb mit dem stationären Einzelhandel. Lösungen für die letzte und allerletzte Meile – sowohl in Bezug auf den zunehmenden Lieferverkehr als auch den Bau von kleineren innerstädtischen Verteilstationen – fordern konstruktive Interaktionen aller Beteiligten und vor allem kommunaler Politiker. Entwickler von Logistikimmobilien wie Garbe Industrial Real Estate etwa arbeiten bei derartigen Projekten längst eng mit der lokalen Verwaltung, dem Handel und KEP-Anbietern zusammen.

Klar ist: Die urbane Logistik befindet sich im Spannungsfeld klassischer Kommunalentwicklung und eines enormen technologischen Wandels – vor allem im Transportbereich und den aus der Big Data-Analyse

resultierenden Möglichkeiten. Immobilien für die urbane Logistik müssen vielseitige anlieferungs- und ablauftechnische sowie baurechtliche Anforderungen erfüllen und diese Kriterien mit der nachbarschaftlichen Integration vereinbaren, insbesondere in zentralen Lagen. Aber: Urbane Logistik ist nicht gleich urbane Logistik, die einzelnen Branchen erfordern eine differenzierte Betrachtung. Für die Segmente Frischeprodukte, Textilien und Technik ergeben sich sehr unterschiedliche Möglichkeiten und Herausforderungen.

## Gebaut werden vor allem große Logistikimmobilien

Geprägt ist die Logistikbranche nach wie vor vom Bau größerer Logistikimmobilien, die sich zumeist am Stadtrand der Metropolen oder an peripheren Orten befinden und gut an Autobahn, Schiene oder Flughafen angebunden sind. Diese Immobilien bedienen gewissermaßen das Brot-und-Butter-Geschäft: In ihnen wird längst nicht mehr nur (zwischen-)gelagert und distribuiert, sondern hier erfolgen Vorfertigungsschritte, Retourenbearbeitung, Reparaturdienstleistungen und vieles mehr. Ein Thema übrigens, dem bislang kaum Aufmerksamkeit gewidmet wird. Die Konsortialstudie ›Logistik und Immobilien 2018‹, die bulwiengesa zusammen mit den Partnern Berlin Hyp, BREMER, GARBE und Savills auf der diesjährigen Expo vorgestellt hat, legt ihren Fokus insbesondere auf dieses Thema ([www.logistik-und-immobilien.de](http://www.logistik-und-immobilien.de)).

## NEUBAUFERTIGSTELLUNGEN VON LOGISTIKIMMOBILIEN AM BEISPIEL HAMBURG, 2012–2016

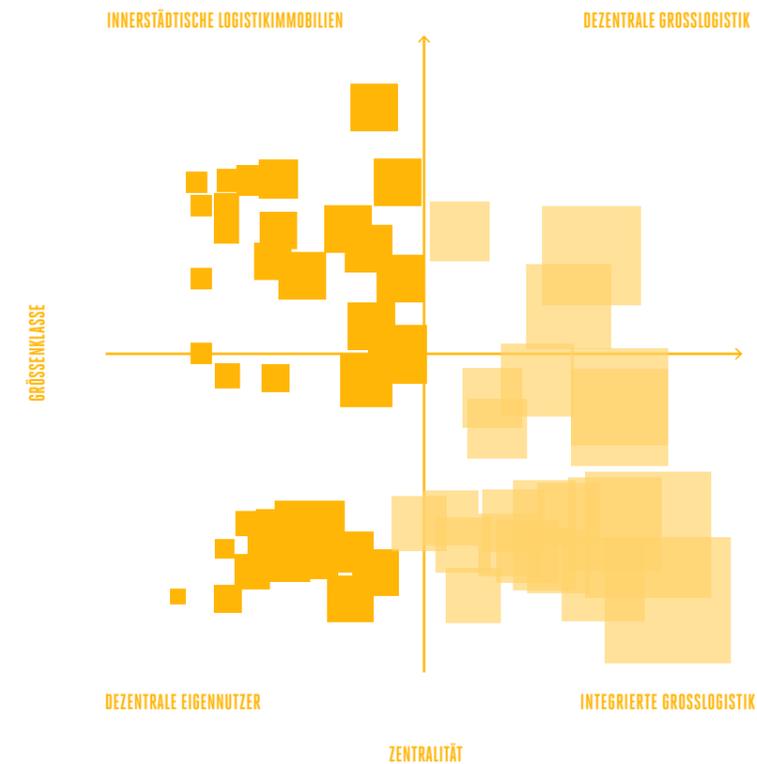


Abb. 1

**»KLASSISCHE UND URBANE LOGISTIK SIND AUF ENG VERFLOCHTENE ZUSAMMENARBEIT ANGEWIESEN. ALLERDINGS GIBT ES UNTERSCHIEDE: SO ERFORDERT URBANE LOGISTIK EINE HÖHERE MANPOWER UND DEUTLICH KLEINERE FLÄCHEN AN MÖGLICHST ZENTRALEN STANDORTEN.«**

Klassische Logistik und urbane Logistik sind auf eine eng verflochtene Zusammenarbeit angewiesen. Allerdings unterscheiden sich beide stark hinsichtlich ihrer Anforderungen und Ausführungen. Die urbane Logistik erfordert eine hohe Manpower, deutlich kleinere Flächen an möglichst zentralen Standorten und stellt höchste Ansprüche an Flexibilität, um den individuellen Bedürfnissen der Konsumenten unter dem vorherrschenden Marktdruck entsprechen zu können. (siehe Abb. 1)

## Hauptproblem: Flächenmangel

Das Thema betrifft gegenwärtig Projektentwickler sämtlicher Immobilienklassen – in attraktiven Lagen sind die Flächen knapp. Dies belegt unter anderem der Flächenumsatz bei Industrie- und Logistikimmobilien, der 2017 zurückging; von einer geringeren Nachfrage kann jedoch keine Rede sein, im Gegenteil: Es fehlen Flächen und Gebäude. Da nur wenige Flächen als neues Bauland ausgewiesen werden und die Genehmigungsverfahren extrem langwierig sind, kann trotz hoher Bautätigkeit der Flächenbedarf nicht gedeckt werden. Auch steigt mit dem Wachstum der Metropolen der Interessenskonflikt um die Baulandnutzung. Die urbane Logistik steht hier im Wettbewerb zu Wohn-, Büro- und Einzelhandelsimmobilien – allzu oft muss der für die Volkswirtschaft wichtige Wirtschaftszweig Logistik zurückstecken. Dabei sind insbesondere Städte mit einem nachfragebedingt hohen Sendungsaufkommen auch die Standorte mit geringer Flächenverfügbarkeit.

Dies hat zur Folge, dass Mieter und Nutzer von Logistikimmobilien verstärkt in das Umland abwandern müssen, obwohl sie prinzipiell unter Druck stehen, näher am Kunden zu agieren und Lagen in den Metropolregionen favorisieren. Zu Beginn dieser Dekade lagen rund 16 % der Logistikflächen in der Peripherie – 2018 werden es knapp 22 % sein, auch dieser Wert dokumentiert den Druck auf den Flächenmarkt.

Der Flächenmangel in den Top-Logistikregionen lässt insbesondere dort die Mieten ansteigen. Einerseits werden hier viele Neubauobjekte in Spitzenqualität mit entsprechenden Preisen angeboten, gleichzeitig ist das Angebot aufgrund der geringen Bautätigkeit bei großer Nachfrage besonders limitiert.

**»DER FLÄCHENMANGEL IN DEN TOP-LOGISTIKREGIONEN LÄSST VOR ALLEM DORT DIE MIETEN ANSTIEGEN.«**

Vor allem schlägt sich in den Top-Regionen der E-Commerce-Boom nieder. Denn wie könnte die Belieferung auf der letzten und allerletzten Meile organisiert sein, wenn die Nähe zu den Kunden fehlt? Wer in der Innenstadt in Kundennähe Logistik betreiben will, muss sich im Flächenwettbewerb durchsetzen. Dies bedeutet, dass man stellenweise auch Mieten zahlen muss, die deutlich höher liegen als in der großflächigen Logistik und die an diejenigen anderer Nutzungsarten, wie Büro und Einzelhandel, heranreichen. In sehr zentralen Lagen sind 10 Euro/m<sup>2</sup> nicht unüblich, bei sehr kleinteiligen Lösungen, z. B. bei Mikropots, werden auch 20 Euro/m<sup>2</sup> aufgerufen.

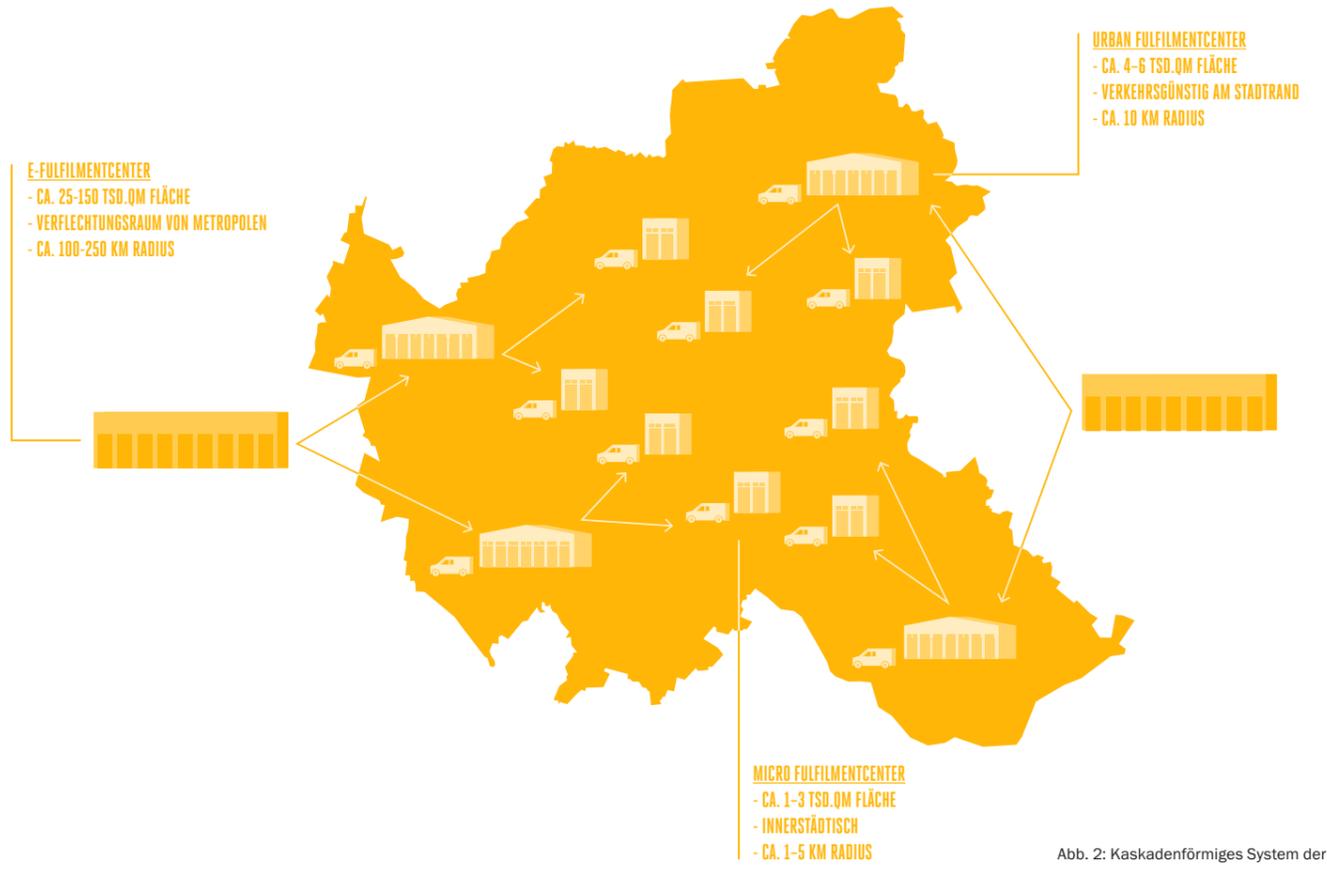


Abb. 2: Kaskadenförmiges System der urbanen Logistik im Überblick

## »DENKBAR WÄREN NEUE NUTZUNGSFORMEN IN ALTEN STRUKTUREN, SO DIE UMNUTZUNG VON PARKHÄUSERN, TIEFGARAGEN, LADENLOKALEN ODER BÜROS.«

### Kreative Lösungsansätze gefragt

Um künftig neue, kleinere Immobilien anbieten zu können, sind für die innerstädtische Logistik Lösungsansätze gefragt. Für passgenaue Neubauten sind Anforderungsprofile zumeist erst in der Entstehung begriffen. Denkbar wären neue Nutzungsformen in alten Strukturen, so die Umnutzung von Parkhäusern, Tiefgaragen, Ladenlokalen oder Büros. Bereits zu erkennen ist auch eine Renaissance innerstädtischer Gewerbeparks. Aktuell werden als Übergangslösungen Pop-up-Storages in Containern und Flex-Hubs genutzt. Ganz so einfach lässt sich eine leerstehende Fläche jedoch nicht in eine kleine Lagerfläche umwandeln: Das Immobilien-Beratungshaus Savills stellte fest, dass die Konkurrenz zwischen den Nutzungen in den Metropolen zunimmt und Kommunen Umnutzungen von Bestandsobjekten in innerstädtischen Lagen genau abwägen;

trotz steigender Nachfrage hat das Logistiksegment oftmals das Nachsehen.

Der Markt für urbane Logistikimmobilien befindet sich noch im Pionierstadium. Zahlreiche Akteure experimentieren mit potenziellen Lösungen und noch ist ungewiss, welche Konzepte sich durchsetzen werden. Studienpartner BREMER errichtet selbst Gewerbe- und Logistikgebäude unterschiedlicher Größen und weiß, dass Lösungen für die letzte Meile ein funktionierendes System an Logistikimmobilien voraussetzen, die aufeinander abgestimmt den Warenfluss optimieren. Nur ein Zusammenspiel der großen Zentrallager und mittleren Nachschubstellen am Stadtrand mit den Mikrodepots in der Innenstadt wird die angestrebten schnelleren Lieferzeiten gewährleisten können. Dieses System weist eine kaskadenförmige Struktur auf, gewissermaßen von groß nach klein und von außen nach innen: Urban Fulfillmentcenter zur Distribution online verkaufter Lebensmittel in Metropolräumen, Micro Fulfillmentcenter als innerstädtische Nahversorgungs-Spokes und über die Innenstadtbereiche verteilte Mikrodepots (siehe Abb. 2).

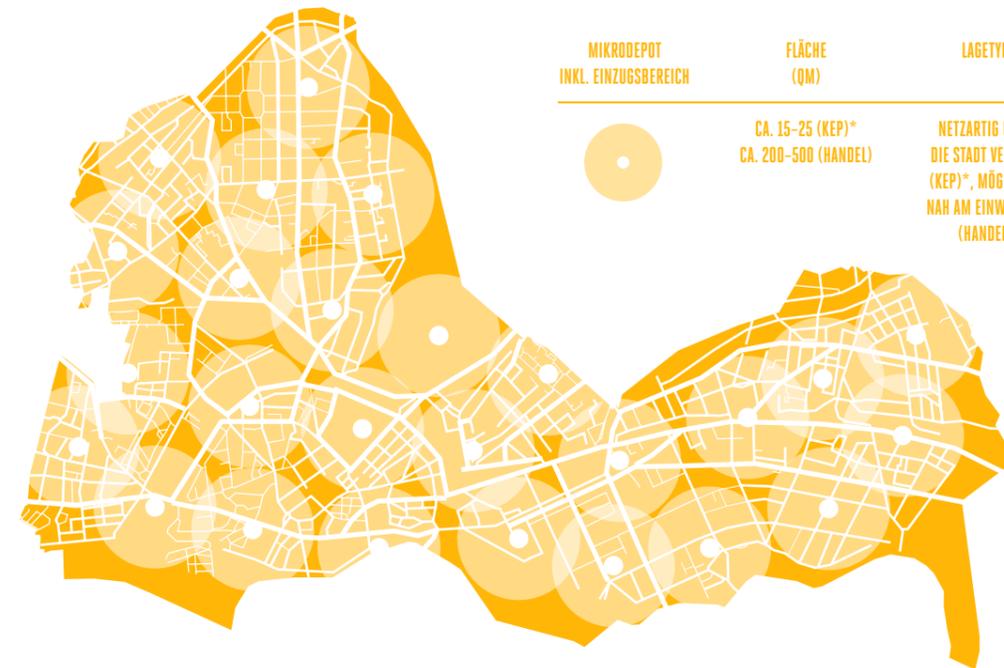
### Gebäudespezifischen Anforderungen noch offen

Welche gebäudespezifischen Anforderungen an diese innerstädtischen Logistikimmobilien gestellt werden, ist derzeit offen; die Flächen-

größen erstrecken sich von 15 bis 25 m<sup>2</sup> für Mikrodepots über Micro Fulfillmentcenter mit maximal 3.000 m<sup>2</sup> bis hin zu den innerhalb oder am Rande eines Stadtteils gelegenen Urban Fulfillmentcentern mit 4.000 bis 6.000 m<sup>2</sup>. Entscheidend ist eine engmaschige und flächendeckende Verteilung in der Nähe der Kunden (siehe Abb. 3).

Das Zukunftsfeld der urbanen Logistik bietet auch viele Chancen, zum Beispiel für Immobilienfinanzierer. Bei der Berlin Hyp, ebenfalls ein Partner der Studie, ist das Interesse an dem Thema groß – auch wenn bislang kein einheitliches Rendite-Risiko-Profil existiert und es noch einer aufwändigen Einzelfallprüfung bedarf. Aber mit zunehmender Etablierung des E-Commerce haben auch Logistikimmobilien einen Imagewandel durchlebt. In Berlin ist man deshalb überzeugt, dass sich die Kreditgeber zunehmend gegenüber der urbanen Logistik öffnen werden, um am Megatrend E-Commerce partizipieren zu können.

## MIKRODEPOTS WERDEN DIE SAME-HOUR-DELIVERY DER ALLERLETZTEN MEILE ERST MÖGLICH MACHEN. DAS SCHACHBRETTMUSTER EINER URBANEN LOGISTIK DER ZUKUNFT.



MIKRODEPOT INKL. EINZUGSBEREICH	FLÄCHE (QM)	LAGE TYP	RADIUS (KM)
	CA. 15-25 (KEP)* CA. 200-500 (HANDEL)	NETZARTIG ÜBER DIE STADT VERTEILT (KEP)*, MÖGLICHST NAH AM EINWOHNER (HANDEL)	CA. 1 (KEP)* CA. 2-4 (HANDEL)

\*KEP = Kurier-, Express- und Paketdienste

Abb. 3: Netz von Mikrodepots verteilt über ein Stadtgebiet (Beispiel)



Tobias Kassner studierte Geografie, Stadtplanung und Geoinformatik an der Westfälischen Wilhelms-Universität in Münster. Er schloss das Studium 2007 als Diplom-Geograf ab. Von 2007 bis 2016 war Kassner in der Berliner Niederlassung der bulwiengesa und seitdem in Hamburg tätig. 2012 hat Tobias Kassner den Fortbildungsstudiengang Immobilienökonomie an der IREBS International Real Estate Business School abgeschlossen. Kassner ist mittlerweile Partner des Unternehmens und als Bereichsleiter für alle industriell-gewerblichen Themen sowie Sondernutzungen zuständig. Insbesondere Schnittstellenfragen zwischen klassischen Assetklassen und Nischenprodukten werden von Kassner übernommen. Neben Markt- und Standortanalysen sowie Machbarkeits- und Ankaufsgutachten ist er darüber hinaus Ansprechpartner für qualitative Erhebungen, Indizes sowie strategische Zielgruppenpanels.

# LOGISTIK- IMMOBILIEN – VOM MAUER- BLÜMCHEN ZUR GEFRAGTEN ASSETKLASSE

A: Bodo Hollung MRICS



## Logistikimmobilien haben sich einen festen Platz bei Investoren gesichert

Logistikimmobilien sind mittlerweile fester Bestandteil in den Portfolien institutioneller Investoren. Durch die hohe Nachfrage nach Logistikimmobilien als Investment hat sich der Marktanteil inzwischen auf 15 % erhöht. Aus allen Teilen der Welt strömt Geld auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Bei Logistikimmobilien ist der Anteil internationaler Investoren so hoch wie in keinem anderen Segment. Nach wie vor ist der Renditespread von 1,25 bis 1,75 % gegenüber anderen Objektklassen wie Büro oder Einzelhandel attraktiv. Aber der Druck steigt.

**»ALS EXPORTATION UND AUFGRUND DER ZENTRALEN LAGE MIT GUT AUSGEBAUTER VERKEHRSINFRASTRUKTUR IST DEUTSCHLAND EIN INTERNATIONALES LOGISTIK-DREHKREUZ.«**

## Deutschland führt die europäischen Logistikmärkte an

Durch immer weiter fortschreitende globale Arbeitsteilung, einen boomenden E-Commerce, weltwirtschaftlich verbesserte Rahmenbedingungen und eine starke Binnenwirtschaft sind die Dynamik der Logistikbranche und der Bedarf an Logistikflächen ungebrochen. Die Logistikbranche gehört zu den bedeu-

tensten Wirtschaftsbereichen in Europa: Mit einem Volumen von 1.050 Milliarden Euro trug der Logistikmarkt in 2016 zu knapp 7 % des europäischen Bruttoinlandsprodukts bei. Über die letzten Jahre hinweg ist der Markt zudem stetig gewachsen. Deutschland ist dabei mit rund einem Viertel der mit Abstand größte Logistikmarkt in Europa, und das schon seit Jahren. Als Exportnation und aufgrund der zentralen Lage mit gut ausgebauter Verkehrsinfrastruktur ist Deutschland ein internationales Logistik-Drehkreuz. Immer mehr internationale Unternehmen entscheiden sich bei der weltweiten Verteilung ihrer Waren für Deutschland als Logistikstandort.

## Globalisierung treibt die internationalen Logistikstrukturen

Die Globalisierung wird mit dem Abbau von Zöllen, der Einführung von Standards und Normen sowie der Reduzierung von Handelsbarrieren weiter fortschreiten. Das kürzlich unterzeichnete Handelsabkommen Jeepa zwischen der EU und Japan ist der umfangreichste Handelsvertrag, den die EU je geschlossen hat. Mit Inkrafttreten im nächsten Jahr werden die meisten Zölle abgeschafft, die für EU-Unternehmen bei Exporten nach Japan anfallen, und regulatorische Hindernisse im gegenseitigen Austausch reduziert. Das Handelsvolumen mit Japan beträgt fast 130 Milliarden Euro und wird zu einer deutlichen Steigerung des deutschen BIP beitragen. Ein deutliches Signal in Richtung USA, die sich derzeit gegen das Freihandelsabkommen TTIP mit der EU sowie die Transpazifische Freihandelszone TPP stellen und auf Zölle und Protektionismus setzen. Logistikstandorte an Infrastrukturnoten wie den deutschen Seehäfen oder Frachtflughäfen gewinnen durch die Globalisierung weiter an Bedeutung.

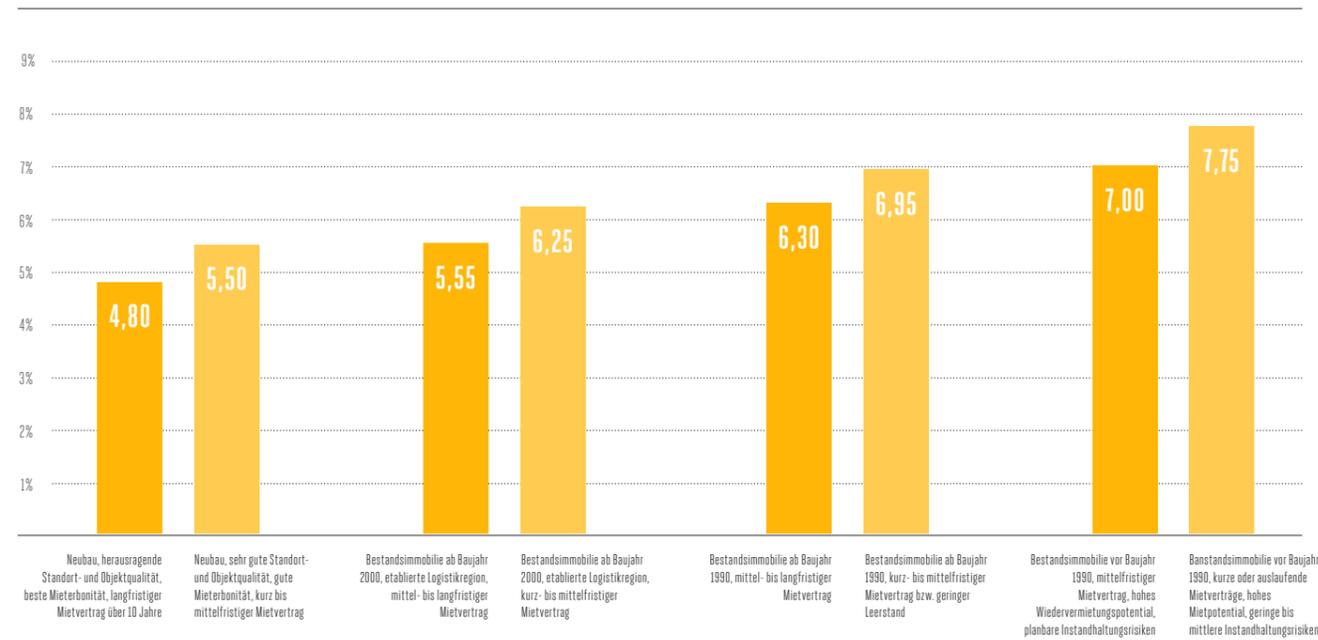
**»DIE GLOBALISIERUNG WIRD MIT DEM ABBAU VON ZÖLLEN, DER EINFÜHRUNG VON STANDARDS UND NORMEN SOWIE DER REDUZIERUNG VON HANDELSHEMMNISSEN WEITER FORTSCHREITEN.«**

Gleichzeitig finden auch Re-Shoring- und Near-Shoring-Entwicklungen auf den europäischen Logistikmärkten statt. Die massive Produktionsverlagerung der vergangenen Jahre nach China und in die Asien-Pazifik-Region wird inzwischen durch steigende Lohnkosten in diesen Regionen, lange und risikobehaftete Supply Chains und die hohen Transportkosten gebremst. Die Tendenz zum Near-Shoring, v. a. nach Osteuropa, ist insbesondere bei technologisch aufwändigerer Produktion zu beobachten. Bei volatilerer Nachfrage ist hier eine schnellere Reaktion auf die Endkundenanfrage möglich.

## Outsourcing setzt Kapital frei

Um im internationalen Wettbewerb zu bestehen, nutzen Industrie- und Handelsunternehmen das Outsourcing von Logistikdienstleistungen, um durch die externe Vergabe Kosten zu senken und damit die eigene Konkurrenzfähigkeit zu erhöhen. Mittlerweile werden zunehmend komplexe Dienstleistungen in der Kontraktlogistik an spezialisierte Dritte vergeben. Auch durch den Verkauf ihrer Logistikimmobilien nutzen Unternehmen die Möglichkeit, Kapital freizu-

**BRUTTOANFANGSRENDITEN VON LOGISTIKIMMOBILIEN IN BEZUG AUF STANDORT, ALTER UND MIETVERTRAGSDAUER (IN %)**



setzen und dieses in ihre Kerngeschäftsfelder zu investieren. Steigende Anforderungen an Schnelligkeit, Flexibilität und Zuverlässigkeit machen den Einsatz neuester Technologien immer mehr erforderlich. Autonome Transportsysteme, Robotik, autonomes Fahren und fortschreitende Digitalisierung sind hierfür nur einige Beispiele. Viele Logistiker investieren ein- und teilweise zweistellige Millionenbeträge in die technische Ausstattung ihrer Immobilie.

**E-Commerce steigert Nachfrage nach Logistikflächen**

Logistik hat durch den E-Commerce an Bedeutung gewonnen, der nach wie vor ein dynamisches Wachstum aufweist. Der E-Commerce-Umsatz mit Waren stieg in Deutschland 2017 auf 58,5 Milliarden Euro. Dies hat umfassende Veränderungen im Einkaufsverhalten und der Warendistribution mit sich gebracht. Steigende Kundenerwartungen von »Next-Day-Delivery« zu »Same-Day-Delivery« bergen Herausforderungen für die Logistikbranche und erfordern kostenoptimierte Lösungen und neue spezifische Netzwerke. Diese Entwicklungen führen zu einem steigenden Bedarf an Lager- und Logistikimmobilien.

Das wachsende Bestellvolumen und Erwartungen hin zu kürzeren Lieferzeiten haben zu mehr Dezentralität geführt, um näher am Kunden zu sein. Der wachsende Online-Handel und die Herausforderungen der Innenstadtversorgung treiben die Nachfrage nach einer breiten Palette an verschiedenen Immobilienlösungen

in und um große Ballungszentren. Bestandsimmobilien in zentralen, strategisch wichtigen und nicht duplizierbaren Lagen sind hier von großem Interesse, auch wenn sie nicht den klassischen Vorgaben einer modernen Logistikimmobilie entsprechen.

**»LOGISTIK HAT DURCH DEN E-COMMERCE AN BEDEUTUNG GEWONNEN, DER NACH WIE VOR EIN DYNAMISCHES WACHSTUM AUFWEIST.«**

Nach und nach haben sich neue urbane Logistikkonzepte entwickelt, um die Flut an Paketen effizient und ressourcenschonend an die Endkunden zustellen zu können. Diese Konzepte sind allerdings für institutionelle Investoren im Logistikimmobiliensektor nur bedingt relevant, da es sich meist um sehr kleinteilige Flächen in gemischtgenutzten Gebäuden oder sogar um mobile Lösungen, z. B. aufgestellte Container als Mikro-Hub, handelt.

**Technologisierung bringt neue Anforderungen mit sich**

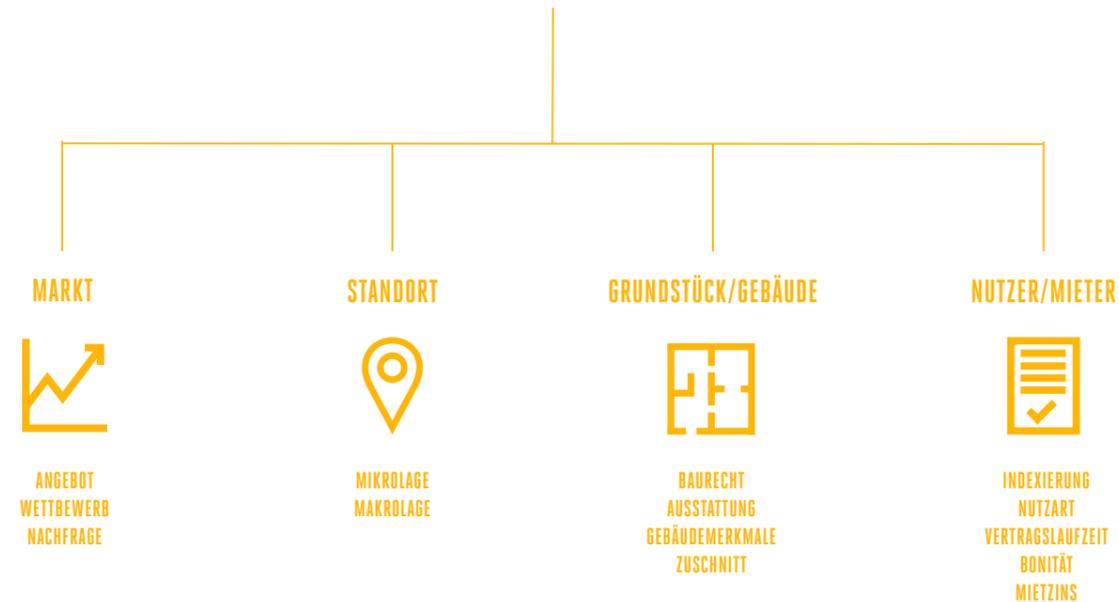
Die Veränderungen entlang der Supply Chain bringen neue Anforderungen an Logistikimmobilien mit sich. Der Einsatz von Robotik und weiteren neuen Technologien wird viel-

leicht keinen revolutionären Einfluss auf Logistikimmobilien haben, allerdings werden die Anforderungen an Flexibilität und Drittverwendungsmöglichkeit steigen. Weitere Faktoren, die künftig eine größere Rolle spielen werden, sind ein leistungsfähiges Daten- und Stromnetz sowie eine intelligente Gebäudetechnik und Ladestationen für E-Mobilität. Zudem ist damit zu rechnen, dass aufgrund des höheren Stromverbrauchs der Bezug sowie die eigene Herstellung regenerativer Energien wichtiger werden. Insgesamt ist in absehbarer Zeit nicht mit revolutionären Veränderungen, sondern vielmehr einer evolutionären Anpassung der Logistikimmobilien an veränderte Bedingungen zu rechnen.

**Bestehender Rendite-Spread macht Logistik attraktiv**

Logistikimmobilien werden sich auch als Assetklasse weiter etablieren. Institutionelle Investoren suchen nach Anlagemöglichkeiten für das vorhandene Kapital. Entsprechend hoch bleibt die Nachfrage nach Investitionsobjekten. Die hohe Nachfrage wirkt sich dabei auf die Renditen aus, insbesondere in den etablierten Logistikregionen. Aber auch die anderen Segmente haben Renditerückgänge zu verzeichnen, sodass der Rendite-Spread gegenüber anderen Anlageklassen immer noch ca. 125-175 bps beträgt. Die Bruttoanfängsrenditen für Logistikneubauten in besten Lagen liegen derzeit bei rund 5 % oder leicht darunter. Die Spitzenrenditen gehen bereits in Richtung 4,50 %. Attraktive Investments sind

**BEWERTUNG EINER LOGISTIKIMMOBILIE**



in guten Lagen jedoch auch zu höheren Renditen möglich, wofür es allerdings eine gute Marktkenntnis braucht.

**»BEI LOGISTIKIMMOBILIEN BESTIMMT DIE LAGE WESENTLICH DEN GRAD DER DRITTVERWENDUNGSFÄHIGKEIT UND SOMIT DEN NACHHALTIGEN WERT DER IMMOBILIE.«**

**Standort und Objektqualität bestimmen die Drittverwendungsfähigkeit**

Für die allgemeine Prüfung einer Logistikimmobilie als Investmentoption sind die Wiedervermietbarkeit sowie die aktuelle Nutzung von zentraler Bedeutung. Die wichtigsten Parameter hierfür sind:

- Markt
- Standort
- Grundstück
- Objektqualität & Ausstattung
- Mieter & Nutzung

Bei der Marktanalyse werden nicht nur Angebot und Nachfrage auf dem jeweiligen Investmentmarkt beurteilt, sondern auch die Situation auf dem Vermietungs- und Grundstücksmarkt. Beispielsweise werden Art, Alter und Qualität

der Bestandsobjekte sowie die in Planung befindlichen Baumaßnahmen, aktuelle Projektentwicklungen, Immobilien kurz vor Fertigstellung und die Nachfrage nach Logistikflächen durch potentielle Nutzer untersucht. Da noch viele Unternehmen eigene Logistikimmobilien im Bestand haben, ist auch die Situation der Eigennutzer zu betrachten. Eine regelmäßige Kommunikation mit Nutzern sowie Maklern und Beratern ist erforderlich, um die regionale Marktsituation einzuschätzen.

**Makro- und Mikrolage beeinflussen den Wert der Immobilie**

Bei Logistikimmobilien bestimmt die Lage wesentlich den Grad der Drittverwendungsfähigkeit und somit den nachhaltigen Wert der Immobilie. Bei der Standortbewertung werden als maßgebliche Kriterien die großräumigen Rahmenbedingungen auf der Makroebene sowie das direkte Umfeld und die gebäude-spezifischen Merkmale auf der Mikroebene für eine nachhaltige Investitionsentscheidung betrachtet.

Auf der Makroebene gibt es Standorte, die unabhängig von der spezifischen Nutzung attraktive Rahmenbedingungen für die Logistik bieten, beispielsweise durch die Lage in einer etablierten Logistikregion, die Nähe zu Ballungszentren oder großen Produktionsstätten oder das Arbeitskräftepotential. Die Mikrolage ist hingegen stark von den individuellen Anforderungen des Nutzers, wie etwa dem kon-

kreten Flächenbedarf, abhängig. Wichtige Kriterien sind hier u. a. eine gute Verkehrsanbindung und schnelle Autobahnerreichbarkeit, die Lage in einem GE- oder GI-Gebiet möglichst mit 24/7-Betriebserlaubnis sowie Serviceeinrichtungen wie Tankstelle oder Gastronomie vor Ort.

**Nähe erweist sich als entscheidender Standortfaktor**

Die Nähe als Standortfaktor wird dabei immer wichtiger: die Nähe zu Produktionsstätten in der Zulieferlogistik genauso wie die Nähe zu bevölkerungsreichen Regionen für die Handelsdistribution. Für Import- und Exportlogistik ist die schnelle Erreichbarkeit von Hafen oder Flughafen entscheidend. Standorte mit herausragender Infrastruktur durch die Lage an wichtigen Autobahnkreuzen oder internationalen Transportrouten werden bevorzugt für eine deutschlandweite oder internationale Distribution genutzt. Standorte in Stadtrandlagen eignen sich besonders für KEP-Dienste zur schnellen Paketzustellung in der Innenstadt.

Auch Logistikzentren, insbesondere Fulfillment Center für den E-Commerce, rücken näher an die Ballungsgebiete heran. Zwar wird von den Kunden eine immer schnellere Belieferung gefordert, aber Logistikzentren in direkter Nähe werden durch die Anwohner meistens abgelehnt. Dies erschwert die Suche nach möglichen Ansiedlungsflächen deutlich. Der Genehmigungsprozess zieht sich häufig über mehrere Jahre, der Bau selbst dauert dann meist nur wenige Monate.



## »LOGISTIKIMMOBILIEN SIND ZENTRALE BESTANDTEILE FÜR REIBUNGSLOSE PROZESSE ENTLANG DER WERTSCHÖPFUNGSKETTE – FÜR UMSCHLAG, LAGERUNG UND MEHRWERTDIENSTLEISTUNGEN.«

### Hohe Nachfrage nach verschiedenen Immobilientypen

Für verschiedene Nutzungen gibt es unterschiedliche Logistikimmobilientypen, die in der Regel eine hohe Drittverwendungsfähigkeit aufweisen. Die Logistikimmobilie sollte im Allgemeinen so beschaffen sein, dass nach Auszug eines Mieters ohne wesentliche Investitionen ein neuer Mietvertrag zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen werden kann. Zu Logistikimmobilien, deren Nutzung auf spezifischere Zwecke ausgelegt ist, gehören beispielsweise Umschlaghallen, Kühlhallen, Gefahrguthallen und Hochregallager. Diese Immobilientypen werden aufgrund des hohen Bedarfs immer stärker nachgefragt. Für die Bewertung ist es wichtig, die Logistikimmobilie als Teil der Supply Chain zu verstehen, um beurteilen zu können, welchen

strategischen Nutzen eine Immobilie für den Mieter hat und welche Nutzungspotentiale gegebenenfalls bestehen.

Logistikimmobilien sind zentrale Bestandteile für reibungslose Prozesse entlang der Wertschöpfungskette – für Umschlag, Lagerung und Mehrwertdienstleistungen. Die hohe Neubautätigkeit der letzten Jahre belegt die anhaltende Nachfrage nach Logistikflächen – und zwar nicht nur an wenigen Top-Standorten, sondern relativ flächendeckend über Deutschland verteilt.

### Rekordwert beim Investment in Logistikimmobilien

Im vergangenen Jahr wechselten in Deutschland Gewerbeimmobilien im Wert von über 57 Milliarden Euro den Eigentümer. Rund 8,7 Milliarden Euro davon wurden in Logistikimmobilien investiert. Ein neuer Rekordwert! Investitionen in die Assetklasse Logistik sind aus vielen Gründen attraktiv. Logistikinvestments bieten sichere und konstante Cashflows sowie hohe Ausschüttungsrenditen. Durch ihre hohe Angebotsflexibilität und ihre geringere Abhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen verfügt die Assetklasse über ein attraktives Risiko-/Renditeverhältnis. Die Volatilität der Logistikimmobilienrenditen war im Vergleich zu anderen Assetklassen deutlich geringer. Zudem sind die Mieten über die Zyklen einer Immobilie sehr konstant. Die derzeit am Markt erzielten

hohen Verkaufspreise basieren teilweise auf unter dem Marktniveau liegenden Mieten und bieten dem Investor die Chance auf künftige Mietsteigerungen. Durch unterschiedliche Immobilientypen und Standorte kann eine gute Diversifikation im Portfolio erreicht werden.

Logistikimmobilien haben eine Nutzungsdauer von bis zu 60 Jahren und verursachen dabei vergleichsweise geringe Instandhaltungskosten. Auf der Mietpreisseite ist hingegen bei Bestandsimmobilien nicht mit großen Preissprüngen zu rechnen. Die Mieten für Logistikimmobilien sind relativ stabil. Aktuell bewegen sich die Mieten zwischen 3,90 und 6,75 EUR/m<sup>2</sup>. Aufgrund der zunehmenden Flächenknappheit ist zukünftig mit einem leichten Anstieg zu rechnen. Die Mietvertragslaufzeiten sind im Vergleich zu den langen Pachtverträgen bei Hotels, Büros oder im Einzelhandel relativ kurz, in der Regel bei Neubauten zwischen drei und zehn Jahren, bei Bestandsobjekten meist zwischen ein und fünf Jahren. Die tendenziell kurzen Mietlaufzeiten sind trotzdem nicht kritisch, sofern der Standort passt. Logistikimmobilien lassen sich meist schnell nachvermieten, Leerstand ist in Deutschland mit rund null bis drei Prozent kaum vorhanden. Durch hohe Eigeninvestitionen, eingespielte Arbeitsabläufe und eine bewusste Standortwahl im Rahmen der Supply Chain werden die Mietverträge oft über viele Jahre bzw. Jahrzehnte verlängert. Nach Marktschätzungen beträgt die Quote der Mietvertragsverlängerungen rund 90%.



Bei der Portfolioallokation sollte auf eine breite Diversifizierung innerhalb der Objektklassen, verschiedene Objektgrößen, Logistikimmobilientypen und Mieterstrukturen geachtet werden. Auch eine Konzentration auf einige wenige Standorte mit gleicher Hallenkonfiguration gilt es zu vermeiden! Der investorenrelevante Bestand in Deutschland beläuft sich auf über 50 Mio. m<sup>2</sup> Lagerfläche. Eine strategische Bedeutung von Logistikstandorten innerhalb der Lieferketten z. B. für die Produktionsversorgung oder die Paketversorgung im Rahmen der City-Logistik sind wichtige Indikatoren für eine langfristige Nutzung. Für ein fundiertes Investment ist somit eine laufende Beobachtung der Marktentwicklungen und der Güterströme sowie die richtige Einschätzung der Standorte entscheidend.



Bodo Hollung MRICS ist Gründer und Geschäftsführer der LIP Invest GmbH, einem Investmentspezialisten für Logistikimmobilien mit Sitz in München. Der Bankbetriebswirt und Immobilienökonom (IRE|BS) ist seit über zwölf Jahren in Führungspositionen in der Logistikimmobilienbranche tätig. Vor der Gründung von LIP Invest war Bodo Hollung Geschäftsführer bei RLI Investors, wo er innerhalb der Realogis Gruppe den Bereich Fondslösungen für institutionelle Investoren aufbaute und bis zu seinem Weggang zu einem der erfolgreichsten Logistikimmobilien-Investoren in Deutschland führte. Bei der Garbe Industrial Real Estate baute er als Leiter Fonds- und Assetmanagement das Fondsgeschäft für institutionelle Investoren auf, zuvor war er als Fondsmanager bei WealthCap in München tätig. Des Weiteren ist er Dozent an der IREBS HFWU für das Studienfach Logistikimmobilien. Bei der HypZert engagiert er sich seit der Gründung im Jahr 2009 in der Fachgruppe Bewertung von Logistikimmobilien und aktuell in der neu gegründeten Themengruppe Logistikimmobilien der Bundesvereinigung Logistik (BVL).

# MIT NACHHALTIGEN LOGISTIKIMMOBILIEN AUF ERFOLGSKURS: SERIELL, ÖKOLOGISCH, EFFIZIENT

A: Florian Sauer



## Der Markt für Logistikimmobilien boomt

Kein Immobilienbereich wächst derzeit so dynamisch wie der Logistiksektor. Schon werden die Flächen knapp – insbesondere in den Topregionen und Ballungsräumen sind geeignete Grundstücke für neue Logistikprojekte nur noch schwer zu finden. Eine immer wichtigere Rolle spielen vor diesem Hintergrund sogenannte Brownfield-Entwicklungen, bei denen ausgediente Industriebrachen saniert und wieder nutzbar gemacht werden. Einen zusätzlichen Impuls zur Nachhaltigkeit liefert das standardisierte, ökologisch effiziente Bauen.

Als Paradebeispiel für Flächenrecycling gilt das neue Logistikzentrum, das die ECE für den Gabelstaplerbauer Still auf einer Industriebrache in Hamburg-Billbrook entwickelt, geplant und realisiert hat. Billbrook liegt im Osten der Hansestadt und verfügt als größtes innerstädtisches Industriegebiet über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Ausgangslage auf dem 43.000 Quadratmeter großen Baugrundstück stellte die Projektbeteiligten allerdings vor große Herausforderungen: Das ehemalige Fabrikgelände war stark mit Schadstoffen belastet und musste komplett saniert und versiegelt werden. Dank des zielorientierten Zusammenspiels von Entwickler, Nutzer, Stadt, Wirtschafts- und Umweltbehörden gelang es, allen Widrigkeiten zum Trotz, eine herausragende Logistikimmobilie zu entwickeln – auf einem Grundstück, das bis dahin als nicht bebaubar galt.

Der 2017 fertiggestellte Gebäudekomplex, den Still als langfristiger Mieter nutzt, umfasst zwei Hallen mit einer Gesamtfläche von ca. 27.000 Quadratmetern und dient als innovatives Drehkreuz der innerbetrieblichen Logistik. Die bisher dezentral im Gewerbegebiet Billbrook angesiedelten Bereiche Großteillelager und Fahrzeugversand werden im neuen Logistikzentrum gebündelt.

**»FÜR SEINE BESONDEREN ÖKOLOGISCHEN STANDARDS HAT DIE IMMOBILIE DAS GOLD-ZERTIFIKAT DER DEUTSCHEN GESELLSCHAFT FÜR NACHHALTIGES BAUEN (DGNB) ERHALTEN.«**

Die gesamte Anlage ist so konzipiert, dass sie den nutzerspezifischen Kriterien von Still in höchstem Maße gerecht wird und gleichzeitig auch eine hohe Drittverwendungsfähigkeit sicherstellt. Rund 30 Millionen Euro investierte die ECE in den Bau. Eigentümer des neuen Logistikzentrums ist ein Spezialfonds der Deka Immobilien. Für seine besonderen ökologischen Standards hat die Immobilie das Gold-

Zertifikat der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) erhalten. Aufgrund der herausragenden Berücksichtigung von städtebaulichen, ökologischen und sozialen Kriterien wurde das Logistikzentrum zudem mit dem »Logix Award 2017« ausgezeichnet. Darüber hinaus gilt das Projekt als Meilenstein für das Hamburger Stadtentwicklungsprogramm »Stromaufwärts an Elbe und Bille«.

## Serielles Bauen von Logistikzentren

Die Chancen und Aspekte der Nachhaltigkeit kennzeichnen auch ein weiteres innovatives Großprojekt, das die ECE aktuell für Hermes Germany realisiert. Beide Partner haben gemeinsam den Prototypen eines Logistikzentrums entwickelt, in dem Niederlassung, Depots und »letzte Meile« räumlich zusammengeführt sind. So ist eine Logistikimmobilie entstanden, die die Effizienz und Profitabilität des Nutzers enorm steigert. Der Prototyp ermöglicht die serielle Realisierung von deutschlandweit neun Logistik-Centern in enger Taktung. Das ist bislang einmalig in der deutschen Logistik-Projektentwicklung. Innovativ ist das Projekt auch durch die gezielte Integration von CO<sup>2</sup>- und energiesparenden Technologien.

Insgesamt investieren die ECE und Hermes an den bundesweit neun Standorten zusammen rund 600 Millionen Euro. Davon kommen 300 Millionen Euro für Gebäude und Flächen von der ECE. Noch einmal 300 Millionen

»WIRTSCHAFTLICHKEIT UND NACHHALTIGKEIT SIND FÜR DIE ECE GLEICHRANGIGE ZIELE, DIE BEI DER ENTWICKLUNG ALLER IMMOBILIEN IM VORDERGRUND STEHEN.«



Euro steckt Hermes in die Technik der Logistik-Center. Die ECE verantwortet dabei die komplette Abwicklung der Projekte von der Suche und dem Ankauf der Grundstücke über die Planung und schlüsselfertige Erstellung bis hin zur Platzierung der Objekte am Investorenmarkt – sechs der neun Logistikzentren sind bereits an den Immobilieninvestor Frasers Property Investments Europe verkauft.

Für alle neun Logistikimmobilien ist eine DGNB-Gold-Zertifizierung angestrebt. Zum Einsatz kommen unter anderem modernste Heiztechnik, ein hoher Standard der Wärmedämmung sowie ein intelligentes LED-basiertes Beleuchtungskonzept, das den Energieverbrauch gegenüber einer konventionellen Beleuchtung um bis zu 35 Prozent senkt. Außerdem vermeidet ein optimiertes Hofmanagementsystem unnötige Leerfahrten und Stillstandzeiten von Lkws und Wechsellaufbrücken.

Die Jury des ZIA-Innovationsberichts 2017 stellte das ECE-Hermes-Serienprojekt als Best-Practice-Innovation vor: »Die Logistik-Industrie steht vor großen Herausforderungen: Digitalisierung von Leistungen und die Neugestaltung von Wertschöpfungsketten aufgrund sich zunehmend verändernden Einkaufsverhaltens. Andererseits ist die Logistikindustrie ein sogenanntes »Fixed Cost-Based Business«. Infrastruktur ist kapitalintensiv und rechnet sich nur bei entsprechender Auslastung. Standardisiertes, aber ökologisch effizientes Bauen im hohen Tempo: ECE löst mit seiner Innovation zum seriellen Bauen genau dieses Problem!«

#### Wirtschaftlich und nachhaltig

Die Beispiele zeigen: Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit sind für die ECE gleichrangige Ziele, die bei der Entwicklung aller Immobilien im Vordergrund stehen. Mit intelligenten, innovativen Konzepten und Techniken, die Umwelt und Ressourcen gleichermaßen schonen, erreicht das Unternehmen bei der Entwicklung von Logistikimmobilien höchste Standards. Die Marktfähigkeit und auch die Drittverwendungsfähigkeit können so bei allen Gebäuden gesichert werden.

Dabei wird, so weit wie möglich, auf nachwachsende Rohstoffe gesetzt: Beispiele dafür sind Holzhackschnitzelanlagen für die Wärmeerzeugung oder Windkraftanlagen im Außenbereich. Für die Dachkonstruktion werden anstelle von Stahl- oder Betonträgern Holzbinder eingesetzt, die derart stabil ausgelegt sind, dass sie eine Dachbegrünung oder eine Photovoltaik-Anlage tragen können. Durch die Einspeisung des Solarstroms in das öffentliche Netz können Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit des Gebäudes weiter gesteigert werden.

Zugleich wird im Gebäude der Stromverbrauch optimiert, indem ein Maximum an Tageslicht genutzt wird. Großzügige Oberlichter und Fensterbänder in der Fassade ermöglichen lichte Hallen und somit eine sparsame Verwendung von Kunstlicht. Durch eine natürliche Belüftung in den Räumen ist ein elektrisches Kühlsystem verzichtbar.

»DABEI WIRD, SO WEIT WIE MÖGLICH, AUF NACHWACHSENDE ROHSTOFFE GESETZT: BEISPIELE DAFÜR SIND HOLZHACKSCHNITZELANLAGEN FÜR DIE WÄRMEERZEUGUNG ODER WINDKRAFTANLAGEN IM AUßENBEREICH.«

Darüber hinaus gehören wassersparende Sanitäranlagen zum Standard. Für die Fassaden wird in erster Linie recyceltes Material verwendet, sie erhalten darüber hinaus eine hohe Wärmedämmung. Die Grundstücke selber weisen ausreichende Versickerungsflächen für Regenwasser auf, die nach dem Prinzip einer ökologischen Grünfläche mit ortsüblicher Vegetation gestaltet werden. So kann beispielsweise ein Hain aus Obstbäumen durchaus auch als Pausenbereich für die Mitarbeiter dienen. Darüber hinaus können Naturwiesen oder Flächen für den Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten angelegt werden. Oberstes Ziel bei der Entwicklung ist es, eine marktfähige, nachhaltige und »grüne« Logistikimmobilie zu bauen.



Florian Sauer ist seit 25 Jahren in verantwortlichen Positionen in der Immobilienwirtschaft tätig. Seit sechs Jahren arbeitet er bei der ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, verantwortlich für den Bereich Office, Traffic, Industries, in dem alle Assetklassen (außer dem Retail) bearbeitet werden.



# LIFELONG LEARNING

36 Die 'letzte Meile' im Fokus  
des IREBS Studiengangs Digital  
Real Estate Management

39 MBA Real Estate der IRE|BS:  
lehrreich, intensiv, inspirierend

41 Bericht des EBS Real Estate  
Institute – What's up?

# DIE ›LETZTE MEILE‹ IM FOKUS DES IREBS STUDIENGANGS DIGITAL REAL ESTATE MANAGEMENT

A: Jon Glasco



Innovationen und Weiterentwicklungen für effizientere Zustellösungen auf der sogenannten ›letzten Meile‹ könnten erhebliche Vorteile für Städte mit sich bringen, indem sie die innerstädtische Verkehrsbelastung senken, die Gesundheit der Bevölkerung verbessern, die Treibhausgasemissionen (THG) verringern und so zum Erfolg einer nachhaltigen städtischen Wirtschaft und Entwicklung beitragen. Der Studiengang Digital Real Estate Management der IREBS Immobilienakademie verschafft dabei mit den Themen Smart City und Smart Mobility einen ersten Einblick, wie moderne Städte und Mobilitätskonzepte unser Leben beeinflussen werden.

## Last-Mile-Logistik – was ist das?

Betrachten wir den Weg vom Versandlager bis hin zum Empfänger, dann ist die ›letzte Meile‹ die letzte Etappe im Versandprozess, die mit der Ankunft eines Pakets oder einer Ware am Bestimmungsort endet. Durch das stetige Wachstum im Bereich des E-Commerce hat sich einhergehend mit dem Wachstum des Versandvolumens, der Lieferungen und der Standorte auch die Anzahl der Lieferfahrzeuge dramatisch erhöht, was zu fundamentalen Problemen führt.

## Probleme auf der ›letzten Meile‹

Die moderne Logistik wird oft für städtische Probleme und deren negative Auswirkungen

auf die Lebensqualität verantwortlich gemacht. Problematisch ist dies besonders in Ballungszentren, wenn Fahrer von Fahrzeugen mit konventionellem Antrieb nach Lieferadressen oder Parkplätzen suchen und dabei die Luft und damit auch die Gesundheit der Einwohner durch Abgase beeinträchtigen.

Laut einer Studie von Business Insider entfällt der größte Anteil der gesamten Versandkosten – es sind 53 Prozent – auf die ›letzte Meile‹. Damit ist die Zustellung auf der ›letzten Meile‹ der zeitaufwändigste und kostenintensivste Teil des Versandprozesses. Basierend auf einer Studie der Tufts University, Urban and Environmental Policy, können und sollten Stadtplaner und politische Entscheidungsträger – in Zusammenarbeit mit den entsprechenden Spediteuren und Dienstleistern – folgende Verbesserungen im städtischen Fracht- und Lieferverkehr anstreben:

- Optimierung der Beladung von Transport- und Zustellfahrzeugen
- Entwicklung von Frachtkorridoren, um Sendungen zu bündeln
- Bündelung der Sendungen in spezialisierten städtischen Verteilzentren
- Anbieterübergreifende Distributionszentren in der Nähe von Geschäftsvierteln

## Lösungen: Beispiele und Möglichkeiten

Innovationen im Bereich der Kurzstreckenlieferungen stellen eine große Chance für smarte

Städte dar. Bei herkömmlichen Liefersystemen werden zahlreiche kleine und leichte Güter mit schweren Fahrzeugen auf kurzen Strecken transportiert. Nach Untersuchungen von Técnico Lisboa jedoch sind viele Lieferwege in städtischen Gebieten kürzer als fünf Kilometer. Dabei könnten mindestens 25 % dieser Lieferungen mit dem Fahrrad oder anderen nicht motorisierten Fahrzeugen durchgeführt werden. Autonome oder teilautonome Fahrzeuge sollten daher zukünftig eine wichtige Rolle in der Paketzustellung spielen. ›Sie entlasten die Geschäftsviertel von zumindest einigen störenden Lkws und bieten eine umweltfreundliche Möglichkeit, kleine Sendungen über kurze Strecken zu transportieren.‹

**»LAUT EINER STUDIE VON BUSINESS INSIDER ENTFÄLLT DER GRÖSSTE ANTEIL DER GESAMTEN VERSANDKOSTEN – ES SIND 53 PROZENT – AUF DIE ›LETZTE MEILE‹.«**

Neben Innovationen im Bereich der Lieferfahrzeuge werden fortschrittliche Algorithmen und Analysen zum integrierten Warenwirtschaftssystem, zur dynamischen Strecken-

**»BART GORYNSKI, GRÜNDER DER BEE SMART CITY PLATTFORM, WIRD IM INTENSIVSTUDIENGANG DIGITAL REAL ESTATE MANAGEMENT DER IREBS IMMOBILIENAKADEMIE EINBLICKE IN DAS ÖKO-SYSTEM SMART CITY GEBEN.«**

führung, zu Kurierkooperationen und zu Tools zur Sendungsverfolgung weitere Verbesserungen mit sich führen. Bart Gorynski, Gründer der bee smart city, wird im Intensivstudiengang Digital Real Estate Management der IREBS Immobilienakademie Einblicke in das Ökosystem Smart City und die ›letzte Meile‹ geben.

Innovative Ansätze dabei sind neue Logistikmodelle, flexible Zustellangebote, Paketschließfächer und Social Delivery Services (Lieferdienstleistungen durch Privatpersonen). Nachfolgend finden Sie Beispiele für solche Lösungen:

## Innovative Logistikmodelle

ImagineCargo ist ein (in Zürich gegründetes) Start-up mit der Vision und dem Ziel, mithilfe von Fahrrädern, Dreirädern und Elektrofahrzeugen ein nachhaltiges Logistiknetzwerk aufzubauen, um so drängende Umwelt- und Stadtplanungsfragen zu lösen.

Cargohopper (mit Sitz in Utrecht) produziert für die Paketzustellung im städtischen Raum Elektrofahrzeuge, um so die Lärm- und Umweltbelastung zu reduzieren.

## Flexible Zustellung

In Irland bietet GLS für Online-Händler und -Käufer den FlexDeliveryService an: Nachdem ein Einzelhändler eine Bestellung

bearbeitet und den GLS-Service in Anspruch genommen hat, informiert GLS den Kunden per E-Mail über die geplante Lieferung und die voraussichtliche Lieferzeit. Wenn der Kunde einen anderen Liefertermin oder einen anderen Ort bevorzugt, stehen ihm mehrere Optionen zur Verfügung, wie z. B. die Zustellung an einem anderen Tag, die Abholung in einem GLS ParcelShop bzw. Depot oder die Freigabe zur Zustellung des Pakets an einen sicheren Ort.

**»INNOVATIVE ANSÄTZE DABEI SIND NEUE LOGISTIKMODELLE, FLEXIBLE ZUSTELLANGEBOTE, PAKETSCHLISSFÄCHER UND SOCIAL DELIVERY SERVICES (LIEFERDIENSTLEISTUNGEN DURCH PRIVATPERSONEN).«**

## Social Delivery Services

Social Delivery Services bieten alternative Lösungen für die B2C-Herausforderung an – beispielsweise ViaTim, die in den Niederlanden Lieferungen senden, empfangen und ausliefern. Die online bestellten Produkte werden an einen Nachbarn geliefert, der als Viapoint

dient. Der Endkunde, der das Produkt bestellt hat, kann es am Viapoint abholen oder gegen eine geringe Gebühr nach Hause liefern lassen. Einen anderen Weg beschreitet man in Norwegen: Nimber ist ein kollektiver Peer-to-Peer-Service, der Menschen, die Lieferungen von einem Ort zu einem anderen senden müssen, mit Menschen verbindet, die sowieso unterwegs zu diesem Ort sind. Dies ermöglicht es dem Absender, Lieferkosten zu sparen, während der Zusteller zusätzliches Geld verdient und dabei seine eigenen Kosten reduziert.

## Paketschließfächer

Hier werden Gruppen von Paketschließfächern an geeigneten Orten installiert, die als Sammelstelle für diverse Lieferungen dienen sollen. Jeder Schrank verfügt über ein elektronisches Schloss mit einem variablen Sicherheitscode und kann von verschiedenen Kunden zu unterschiedlichen Zeiten genutzt werden. Ziel dabei ist, die Anzahl der fehlgeschlagenen Lieferungen zu reduzieren, die Rückgabe von Waren zu vereinfachen und gleichzeitig auf Seiten des Dienstleisters eine Reduktion der Kilometerleistung und des Energieverbrauchs zu erzielen.

## Die Zukunft der Lieferung auf der ›letzten Meile‹

In Zukunft dürften Lieferungen auf der ›letzten Meile‹ einem weiteren Wandel ausgesetzt



sein, der vor allem durch das Engagement von Wirtschaftsunternehmen und städtischen Innovatoren geprägt sein wird. Im gewerblichen Bereich wird erwartet, dass einige Lieferdienste (etablierte Unternehmen und neue Marktteilnehmer) disruptive Technologien, wie beispielsweise Drohnen und autonome Fahrzeuge, zukünftig in ihre Transportflotte integrieren werden. Basierend auf einer McKinsey-Studie werden autonome Bodenfahrzeuge (AGVs) mit Paketschränken die bisherigen Formen der regelmäßigen Paketzustellung ersetzen. Länderspezifische Transportvorschriften und Sicherheitsbedenken stellen aktuell jedoch ein mögliches Hindernis für die Akzeptanz von entsprechenden Innovationen dar.

Eine Studie von Accenture prognostiziert, dass ein neues Auslieferungs-Paradigma, basierend auf einer datengesteuerten und personalisierten Kundenerfahrung, entsteht. Einzelhändler und Start-ups glauben, dass dieser Ansatz mehr Einfluss auf die Marktdifferenzierung und Kundenzufriedenheit haben wird als kostenlose oder taggleiche Zustelldienste. Um dieses Paradigma zu verwirklichen, müssen sie ausgefeilte Datenmanagement-Tools entwickeln, die es ihnen ermöglichen, Profile der Kundenbedürfnisse, -präferenzen und -verhaltensweisen zu erstellen. Dabei müssen Probleme lokalisiert werden, die eine Lieferung verzögern könnten, und entsprechende Antworten und Lösungen gefunden werden.

Parallel zur Innovation im kommerziellen Sektor haben städtische Innovatoren die Möglichkeit, die Logistik der »letzten Meile« in lokale umwelt- und sozioökonomische Initiativen zu integrieren, dabei den Wissensaustausch mit dem kommerziellen Sektor zu verbessern sowie kooperative Verkehrsinfrastrukturen und Konsolidierungszentren aufzubauen, um so das Vertrauen in neue Lieferlösungen zu etablieren.

**»IM GEWERBLICHEN BEREICH WIRD ERWARTET, DASS EINIGE LIEFERDIENSTE (ETABLIERTE UNTERNEHMEN UND NEUE MARKTTEILNEHMER) DISRUPTIVE TECHNOLOGIEN, WIE BEISPIELSWEISE DROHNEN UND AUTONOME FAHRZEUGE, ZUKÜNFTIG IN IHRE TRANSPORTFLOTTE INTEGRIEREN WERDEN.«**

Weitere Informationen:

**Autor:** Jon Glasco, für bee smart city.

**Übersetzung und redaktionelle Bearbeitung:** Markus Krimm

**Studiengang Digital Real Estate Management**  
[www.irebs-immobilienakademie.de/drm](http://www.irebs-immobilienakademie.de/drm)

bee smart city ist eine globale Smart City-Plattform, die in 150 von 194 Ländern eingesetzt wird, um Lösungen in den Bereichen Smart City, Smart District, Smart Building und Smart Home mit nur wenigen Klicks effizient zu finden und zu entdecken.

bee smart city-Plattform:  
<https://www.beesmart.city>

**IRE|BS Immobilienakademie GmbH**

Barocktage Kloster Eberbach  
65346 Eltville  
[www.irebs-immobilienakademie.de](http://www.irebs-immobilienakademie.de)



## MBA REAL ESTATE DER IREBS: LEHRREICH, INTENSIV, INSPIRIEREND

**A: Mathias Virchow**

Die Teilnehmer des achten Jahrgangs des MBA in International Real Estate an der IRE|BS Immobilienakademie haben gerade ihre letzte Case Study zum Thema »Singapore Investments« abgegeben und befinden sich nun auf der Zielgeraden zum Abschluss des angestrebten Mastertitels. Damit ist es Zeit, einmal kurz Luft zu holen und einen kleinen Rückblick zu wagen.

Unser Abenteuer begann am 11. September 2017 mit dem Welcome Dinner im Bischofshof am Dom in Regensburg. Dieser Abend endete erst am frühen Morgen mit nur ;-) einem Absacker im Moods und ließ bereits erahnen, dass auch der gesellige Teil im Studium nicht zu kurz kommen würde.

**»DIE IREBS HAT ES GESCHAFFT, UNS EINMALIGE MÖGLICHKEITEN ZU ERÖFFNEN, ABER VOR ALLEM – WAS NOCH VIEL WICHTIGER IST – KONTAKTE.«**

Was haben wir über die nationale und globale Immobilienwirtschaft gelernt? Wie haben wir uns als Gruppe bei den internationalen Vorlesungen und den Teamaufgaben zusammengefunden? Wie groß waren unsere Schimpfereien über die engen Terminvorgaben der Hausarbeiten? Wie hoch war unser Leidensdruck bei den Prüfungs-

vorbereitungen wirklich? Einige Klimmzüge, nicht nur die tatsächlichen im Fitnessstudio des Reebok Headquarter während der Besichtigung einer Projektentwicklung der Firma Jamestown in Boston, waren sicher notwendig, und sie haben sich gelohnt.

»Der breit angelegte Studiengang mit seinem internationalen Flair und interessanten Locations lebt vor allem durch die interessanten Persönlichkeiten. Sowohl auf Seiten der Dozenten als auch der am Studiengang teilnehmenden Professionals. Es entsteht ein gelungener Spagat zwischen Theorie und Praxis, der ergiebige Einblicke in neue Konzepte und Anwendungsbeispiele ermöglicht, schildert Peter Gresens seine Eindrücke.

»Die Vorlesungen und Workshops an der renommierten Harvard University in Cambridge (USA) und an der ESSEC Business School in Singapur waren am Puls der Zeit und inspirierend für meine Arbeit als Immobilien-Projektentwicklerin«, ergänzt Katja Klavora.

»Die IREBS hat es geschafft, uns einmalige Möglichkeiten zu eröffnen, aber vor allem – was noch viel wichtiger ist – Kontakte. Wir waren an den spannendsten Orten und haben die interessantesten Menschen kennengelernt, wofür ich sehr dankbar bin. Ein ganz persönliches Highlight war für mich die Vorlesung bei Herrn Prof. Dr. Bone-Winkel im Beos-Headquarter in Berlin auf dem Kurfürstendamm. Einen Dozenten unmittelbar aus der Wirtschaft zu erleben, ist einfach unfassbar lehrreich und in meinem Fall auch inspirie-

rend. Die Philosophie sowie das Leitbild direkt von einem der Unternehmensgründer zu hören, ist etwas ganz Besonderes. Jedoch gibt es noch unzählige weitere Highlights wie den Besuch bei Co-Star im »The Shard Building« in London oder im Capital Tower bei CapitaLand in Singapur., so beschreibt es Marleen Schröder.

Ich selbst denke, dass es ein wunderbares lehrreiches und intensives Jahr war. Die Zeit ist wie im Flug vergangen. Mit einer guten Eigenorganisation, Disziplin und natürlich mit gegenseitiger Unterstützung der Kommilitonen lässt sich das Studium gut auch neben anstrengenden Jobs bewältigen.

Seinen Abschluss wird das MBA-Programm nach über einem Jahr der Doppelherausforderung zwischen Arbeitsleben und Studium mit der Masterarbeit finden. Die meisten von uns werden diese auf ein praxisrelevantes Thema ausrichten, das dann gewinnbringend für den weiteren Berufsweg verwendet werden könnte.

Der gesamte Jahrgang freut sich jetzt schon auf die Zeugnisverleihung im Kloster Eberbach, die im Juni 2019 stattfinden wird. Vielen Dank an das gesamte IRE|BS-Team für diese tollen Monate.

# IMMO ZEIT

## ZEIT FÜR EINE ANZEIGE.

Hier erreichen Sie die Immobilienprofis, auf die es ankommt.

Sichern Sie sich jetzt Ihren Anzeigenplatz in der nächsten IMMOZEIT zum Schwerpunkt ›Hotel! Frühbucher erhalten bis zum 22. Februar 2019 10 % Rabatt.

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



## BERICHT DES EBS REAL ESTATE INSTITUTE – WHAT'S UP?

A: EBS Real Estate Institute

F: EBS Real Estate Institute

Lehre praxisnah zu gestalten und gleichzeitig fundiertes wissenschaftliches Fachwissen zu vermitteln, das ist das Ziel, das am Real Estate Institute der EBS Universität für Wirtschaft und Recht in den immobilienwirtschaftlichen Bachelor- und Masterprogrammen an erster Stelle steht. Ein interdisziplinärer Ansatz sowie aktuelle, an den Herausforderungen der Zukunft orientierte Studieninhalte stehen im Fokus gleichermaßen für die Lehre, wie auch für die Weiterbildungsprogramme der Executive Education des EBS Real Estate Institute.

Im Spring Term 2018 hatten unsere Master-Studierenden mit Unterstützung von Kuratoriumsmitgliedern der EBS wie MOMENI und Art-Invest sowie in Kooperation mit Hines die Gelegenheit, ihr Fachwissen in reale Projekte einzubringen und in der Praxis zu erproben.



### Case Study Asset Management im Master of Science-Programm

Wie auch andere Bereiche der Wirtschaft durchlebt die Immobilienbranche Innovationen im Bereich der Geschäftsmodelle. Die zunehmende Modularisierung verschiedener Geschäftsmodelle, die sich durch das Outsourcen oder Hinzukaufen von immer kleinteiligeren Dienstleistungen äußert, verdeutlicht, wie sich die Immobilie in der Vergangenheit vom ›Brick & Mortar‹ hin zum Financial Asset entwickelt hat, das ein proaktives Management erfordert.

Daher wurde unseren Studierenden des Master of Science in Real Estate im Kurs ›Advanced Real Estate Management‹ die Aufgabe gestellt, regelmäßig Problemstellungen im Portfolio-, Asset & Facility Management zu identifizieren sowie Lösungsstrategien zu entwickeln. Durch die erneute Zusammenarbeit mit MOMENI im Spring Term 2018 hatten die Master-Studierenden die Möglichkeit, ihr erworbenes Fachwissen im Rahmen einer Case Study direkt in der Praxis

anzuwenden. Dieses Jahr brachte Andreas Gladisch, Mitglied der Geschäftsführung der MOMENI Gruppe, eine Fallstudie zu einer im Jahr 1999 entwickelten Immobilie im Herzen von Berlin – Friedrichstraße 108 – mit. Ziel der Fallstudie war es, aus Sicht eines Asset Managers eine passende und wertmaximierende Asset Management-Strategie für das Zielobjekt zu erarbeiten. Die Studierenden hatten Zugriff auf Bauplanungszeichnungen der Immobilie und konnten und sollten somit sehr konkret und zielgerichtet arbeiten.

Nach vierwöchiger Bearbeitungszeit präsentierten die Studierenden die Ergebnisse der Fallstudie vor der Jury. Neben vielen unterschiedlichen interessanten Ansätzen für Asset Management-Strategien stach eine Gruppe mit ihrem Ergebnis besonders heraus. Ihr Konzept zum Neubau der sog. ›Atrium Green Wall‹ (siehe Bild) begeisterte und überzeugte alle Teilnehmer.



### Master-Kurs Real Estate Development

Der Master-Kurs »Real Estate Development« zeichnet sich besonders durch seine Praxisnähe und die Fokussierung auf die Wirtschaftlichkeit aus. Die Studierenden lernen zunächst die wesentlichen Bereiche und Theorien hinter einer Bauunternehmung kennen, bevor sie selbständig an einer realen Fallstudie in Kooperation mit Art-Invest, Kurator des EBS Real Estate Institute, ihr Wissen und ihre Kreativität unter Beweis stellen können.

Im ersten Teil der Vorlesungsreihe referieren externe Fachleute auf den Gebieten der kommerziellen Analyse und Kalkulation, Planung, des nachhaltigen Bauens sowie der technischen Analyse. Besonders das Motiv der Nachhaltigkeit steht hierbei immer im Vordergrund. Im Spring Term 2018 hatten die Master-Studierenden die Gelegenheit, auf Einladung von Hines die Baustelle »160 Park View« in der Frankfurter Innenstadt zu besichtigen und einmalige Praxiserfahrungen zu sammeln.

Abschließend ermöglichte Art-Invest den Studierenden im Rahmen einer Exkursion die Besichtigung der Baustelle des Projekts »Kaiser Hof« in Köln. In den Räumen der Art-Invest-Zentrale wurde den Teilnehmern das Projekt vorgestellt und eine Fallstudie ausgegeben, in welcher die Studierenden – dargestellt am Beispiel des Projektes »Kaiser Hof« – die besten und nützlichsten Smart Home-Systeme analysieren und sich dabei schwerpunktmäßig auf die Felder Marketing und Sensorik konzentrieren sollten. Zudem konnte mit Herrn Arne Hilbert, Partner und Niederlassungsleiter Köln, und den Projektleitern von Art-Invest im intensiven Austausch über die digitale Ausstattung von Büroimmobilien in zukünftigen Projekten gesprochen werden.



### Eduniversal Ranking 2018: EBS Real Estate Master Platz 1 in Europa & Deutschland, Platz 2 weltweit

Im Eduniversal Best Masters-Ranking 2018 konnte die EBS Universität wie schon im Jahr zuvor mit ihren konsekutiven Studiengängen überzeugen. So erreichte der EBS Master of Science in Real Estate in der Kategorie »Real Estate Management (Construction)« erneut einen sensationellen ersten Platz in Europa und Deutschland sowie den zweiten Platz unter den weltweit besten Real Estate-Programmen – direkt nach dem Massachusetts Institute of Technology (MIT), Cambridge, USA. Eduniversal ist ein Business-School-Ranking der französischen Beratungsfirma SMBG. Es wurde 1994 ins Leben gerufen und bewertet die 1000 besten Business Schools in über 150 Ländern weltweit. Das Eduniversal Best Masters-Ranking basiert auf folgenden drei Indikatoren: Reputation des Programms auf Basis einer Meinungs-

umfrage unter Personalverantwortlichen und der Resultate des Rankings, Karriereentwicklung der Absolventen sowie Zufriedenheit der Studierenden, gemessen durch eine Umfrage unter kürzlich Graduierten.



### ERES 2018: European Real Estate Society 25th Annual Conference

Zum Ende des Sommermonats Juni und bei allerbestem Wetter machte sich das Team des EBS Real Estate Institute auf nach England, um an der ERES Conference teilzunehmen. Als eine der wichtigsten wissenschaftlichen Immobilienkonferenzen weltweit gilt die jährliche ERES mit als führendes Forum in der Immobilienforschung und -bildung in Europa. Sie wurde als Teil der globalen »International Real Estate Society (IRES)« gegründet, um den regelmäßigen Austausch zwischen Akademikern und Fachleuten zu schaffen und zu fördern. Die Konferenz spricht gleichermaßen Unternehmen, Akademiker, politische Entscheidungsträger und Doktoranden an, die an oder in der Immobilienforschung interessiert und tätig sind und bietet so die spannende Möglichkeit, ein entsprechendes Netzwerk kennenlernen zu dürfen. In diesem Jahr zum 25.

Jubiläum der ERES stellte die Henley Business School (University of Reading) in der Nähe Londons ihre Räumlichkeiten über vier Tage vom 27. bis 31. Juni für die Veranstaltung zur Verfügung. Die wissenschaftlichen Beiträge beschäftigten sich mit einer breiten Themenvielfalt der Immobilienforschung – von kontinuierlichen Materien wie beispielhaft den Chancen und Risiken im »Finance and Investment« über aktuelle Fragestellungen des »Urban Developments«, »Affordability« oder den Möglichkeiten der »New Technology«, bis hin zu weiterführenden Aspekten der »Real Estate Education«. Auch die Doktoranden des EBS Real Estate Institute waren gut vertreten: Nicolas Julian Seyler stellte seine Forschung im Bereich »Sustainable Real Estate« vor: »The Mindful Occupant: The Effects of Mindfulness on Environmental Real Estate User Behaviors at Home and at the Office« vor, Heiko

Kirchhain präsentierte sein Paper »The impact of exogenous shocks on house prices. The case of the Volkswagen-emission scandal« im Fachgebiet »Housing Economics«. Für die kommende ERES 2019 in Paris ist die Vorstellung der Forschungsvorhaben von Katharina Johanna Oetken und Florian Schüßler geplant.



### **EBS Kontaktstudium Immobilienökonomie erstmalig in Hamburg gestartet**

Mit dem nunmehr 12. Jahrgang des Kontaktstudiums Immobilienökonomie ist der »Klassiker der immobilienwirtschaftlichen Weiterbildung« Ende Januar 2018 erstmals in Hamburg gestartet. Somit ist das EBS Real Estate Institute neben dem Intensivstudium Real Estate Investment & Finance mit einem weiteren Studiengang in der Hansestadt vertreten. Im Studienverlauf erhalten die Studierenden ein breites und fundiertes Fachwissen auf Universitätsniveau und werden damit zum Experten für jede Lebensphase einer Immobilie ausgebildet. Der Fokus des Studiums liegt auf der gezielten Vermittlung von umfassenden und umsetzungsorientierten Management-Kenntnissen an den entscheidenden Schnittstellen zwischen Ökonomie und Recht, angereichert durch wichtiges Zusatzwissen für die berufliche Praxis. So hatten die Teilnehmer im zweiten Semester die Gelegenheit, ihren »internationalen Blick« zu schärfen. Im Rahmen einer dreitägigen Exkursion nach London absolvierten

die Teilnehmer Anfang Juni 2018 einen Workshop zum Thema Real Estate Valuation & Cash Flow Modeling. Der hochrenommierte Forscher und Dozent Stephen Lee von der CASS Business School der City University of London vermittelte den Studierenden essentielle Kenntnisse der internationalen Immobilienbewertung und gab aktuelle Informationen zum Immobilienstandort London. Außerdem trafen die Teilnehmer Vertreter der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Das Kontaktstudium Immobilienökonomie ist ein durch die RICS akkreditiertes Studium, womit erfolgreiche Absolventen die akademischen Anforderungen einer RICS-Mitgliedschaft erfüllen. Auf der Dachterrasse des RICS-Headquartiers wurde Frau Prof. Dr. Kerstin Hennig, Institutsleitung EBS Real Estate, von Peter Bolton King, Trustee for RICS, Chairman of the Board of Trustees, IES Coalition, die Urkunde der International Ethics Standards Coalition überreicht. Die International Ethics Standards Coalition

(<https://ies-coalition.org/>) hat sich zum Ziel gesetzt, universelle Ethikgrundsätze in der Immobilienbranche zu etablieren. Durch die Einhaltung von qualitativ hochwertigen, internationalen und prinzipienbasierten Ethikstandards ist eine Grundlage für Professionalität und Marktvertrauen gegeben, so auch zukünftig in der Aus- und Weiterbildung am Real Estate Management Institute der EBS Universität für Wirtschaft und Recht. Ein weiteres Highlight im Rahmen der London-Exkursion waren der Besuch der Zaha Hadid Gallery und das anschließende Treffen mit den weltbekannten Zaha Hadid Architects. Eine einzigartige Gelegenheit, hinter die Kulissen eines der besten Architekturbüros der Welt zu schauen. Die Architekten berichteten über aktuelle und vergangene Projekte von Zaha Hadid und gaben den Teilnehmern die Möglichkeit, experimentelle Software zur Optimierung von Gebäudeflächen kennenzulernen. Die Teilnehmer waren begeistert!



## **EIN PRAXISORIENTIERTES STUDIUM: WEIL IMMOBILIEN MEHR ALS ZAHLEN SIND.**

### **Wissen verknüpft!: Neues EBS Intensivstudium Technik für Immobilienmanager**

In der Entwicklung, im Ankauf, im Bestand oder im Verkauf einer Immobilie – der Immobilienmanager muss sich stets mit den baulichen und technischen Aspekten der Immobilie auseinandersetzen. Nur wer das »technische Konstrukt« und den Zustand des Bauwerkes entlang seines gesamten Lebenszyklus versteht, erhält einen vollständigen Blick auf sein Asset und das Wertschöpfungspotenzial. Zudem ermöglicht und fördert die Digitalisierung der Immobilienwirtschaft völlig neue Prozesse und Produkte.

Das Intensivstudium Technik für Immobilienmanager vermittelt Kenntnisse zu den wichtigsten baulichen und technischen Fragen rund um die Immobilie und bietet somit die wesentlichen Elemente eines Ingenieurstudiums. Abgerundet werden diese durch die eingehende Behandlung der

zukunftsweisenden Themen der Digitalisierung.

Die Zielsetzungen des Studiums sind:

- Kompetenz und Kenntnisse zur selbständigen Einschätzung der baulichen und technischen Beschaffenheit von Immobilien
- Inhaltliches Verständnis von Technical Due Diligence-Berichten und deren ökonomischen Implikationen
- Sensibilisierung für Digitalisierung im Immobilienumfeld und sich dadurch verändernde Anforderungsprofile in der Nutzung von Immobilien

Das Intensivstudium richtet sich an Immobilienmanager, die ihr Wissen um bauliche und technische Aspekte der Digitalisierung ausbauen und vervollständigen möchten. Somit ist dieses Studium die ideale

Ergänzung zu einer kaufmännisch oder juristisch geprägten Ausbildung, als auch für Ingenieure oder Einsteiger, die branchenbezogen ihre Wissensbasis verbreitern wollen. Angesprochen ist jede Berufsgruppe mit Bezug zur physischen Immobilie, ganz gleich ob Investor, (technischer) Asset Manager, Bewerter oder Projektentwickler. Der erste Jahrgang startet im Herbst 2018.

#### **EBS Business School**

**Real Estate Management Institute  
Gustav-Stresemann-Ring 3  
65189 Wiesbaden  
[www.ebs-remi.de](http://www.ebs-remi.de)**

**EBS REMI.**  
Real Estate Management Institute

# KARRIERE- FÖRDERUNG

- 48 [IMMOMENT-Mentoring-  
Programm geht  
in die dritte Runde!](#)
- 48 [Erste Einblicke in das  
Jahresprogramm für  
IMMOMENT 2018/19](#)
- 49 [Von A wie Aufstieg bis  
Z wie Zufriedenheit:  
Evaluationsergebnisse des  
2. IMMOMENT-Jahrgangs](#)
- 52 [Wir fördern die Immobili-  
enwirtschaft von morgen!  
Kooperationspartner über  
IMMOMENT](#)
- 55 [Sicher zum Erfolg mit den  
richtigen Skills – IMMOMENT-  
Trainerinnen und Trainer  
stellen sich vor!](#)

## IMMOMENT-MENTORING-PROGRAMM GEHT IN DIE DRITTE RUNDE!

Am 9. November 2018 fällt der Startschuss für den dritten Jahrgang des erfolgreichen IMMOEBS-Mentoring-Programms IMMOMENT. 22 ausgewählte Young Professionals erhalten die einmalige Chance, sich mit Top-Führungskräften aus der Immobilienwirtschaft exklusiv auszutauschen und zu vernetzen. Erfahrene Mentorinnen und Mentoren geben hierbei den Mentees über ein Jahr hinweg aktive Unterstützung bei der Karrieregestaltung. Sie stehen nicht nur beratend zur Seite, sondern diskutieren mit, stellen Fragen, berichten aus ihren persönlichen Erfahrungen und motivieren. Die individuellen Kooperationen von Mentees und MentorInnen bilden die starke Basis des Programms, das zusätzlich von einem exklusiven Rahmenprogramm abgerundet wird. Dazu gehören speziell für die Teilnehmer konzipierte Workshops zur Persönlichkeitsentwicklung, Leadership Trainings, Netzwerktreffen, Reflexionsveranstaltungen, bei denen

alle TeilnehmerInnen die Gelegenheit erhalten, sich ungezwungen, auch über die eigenen Tandem-Grenzen hinaus, auszutauschen und zu vernetzen.

Die folgenden Seiten geben Ihnen einen Einblick in die unterschiedlichen Bereiche des vielschichtigen Programms. Nach einer kurzen Darstellung des geplanten Jahresprogramms folgt die Vorstellung unserer IMMOMENT-Kooperationspartner, die bereits in der IMMOZEIT 1/2018 begonnen wurde. Außerdem wird das Trainer-Team vorgestellt, das die Mentees während der Workshops begleitet.

Die Ergebnisse der Evaluation des 2. IMMOMENT-Jahrgangs beleuchten die Effekte und Auswirkungen des Programms auf die persönliche und berufliche Entwicklung der Mentees und stellen außerdem den Nutzen des Programms auch für die Mentorinnen und Mentoren dar.

»22 AUSGEWÄHLTE YOUNG PROFESSIONALS ERHALTEN DIE EINMALIGE CHANCE, SICH MIT TOP-FÜHRUNGSKRÄFTEN AUS DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT EXKLUSIV AUSZUTAU-SCHEN UND ZU VERNETZEN.«

## ERSTE EINBLICKE IN DAS JAHRESPROGRAMM FÜR IMMOMENT 2018/19

Im November fiel der Startschuss für den IMMOMENT-Jahrgang 2018/19. Zum Auftakt fand für die Mentoring-Tandems eine ausführliche Einführung mit einem ersten Kennenlernen statt mit einer Keynote von Prof. Dr. Jean-Paul Thommen zum Thema ›Spurenwechsel. Tags darauf ging es für die Mentees in einen ganztägigen Workshop, in dem sie auf das Mentoring-Jahr vorbereitet wurden und ihre individuellen Mentee-Ziele nochmals genau definieren konnten.

Sich seiner eigenen Talente bewusst zu werden und diese zu beständigen Stärken auszubauen, bildet den Schwerpunkt des Workshops von Norbert Distler und Ann-Kathrin Kaellner im Januar 2019. ›Mit Stärkenorientierung und Wertschätzung zum Erfolg‹ wird mit Testergebnissen des Gallup Strengthsfinder arbeiten und soll nicht nur zu einem besseren Selbstmanagement beitragen, sondern auch gewährleisten, dass Young Leaders lernen, wie man ein eigenes Team optimal zusammenstellt und dieses zu Bestleistungen führt.

Im März arbeiten die beiden Coaches Oliver Grätsch und Ann-Kathrin Kaellner mit den Mentees gemeinsam an der Thematik ›Change, Kulturwandel und Leadership‹. Die Teilnehmer sollen hier Grundlagen der Führung kennenlernen und ihr bisheriges Verhalten überprüfen, um ein eigenes und neues Verständnis im Alltag auszuprobieren.

›Halbzeit!‹ heißt es schließlich im Mai 2019 in der Region München. Gemeinsam mit allen Tandems findet am 23. Mai die erste Reflexionsveranstaltung mit anschließendem Networking-Dinner statt. Danach folgt ein ganztägiges Cross-Networking-Event, bei dem die Tandems zum Themenschwerpunkt ›Leadership‹ nicht nur wechselseitige Führung erleben werden, sondern auch lernen, wie Feedback effizient und progressiv gestaltet werden kann.

Im September heißt es für die Mentees ›raus aus dem Bürostuhl und rauf auf die Bühne!‹ In ›Taking the stage‹ arbeiten die Coaches und Schauspieler Jevgeni Sarfont und Peter Lüder gemeinsam mit den Mentees daran, das eigene Auftreten in allen Situationen souverän zu gestalten und überzeugend zu sprechen.

Seinen feierlichen Abschluss findet IMMOMENT schließlich fast exakt ein Jahr nach dem Startschuss, am 8. November 2019. Spannende Vorträge durch unsere Kooperationspartner werden die Abschlussveranstaltung genauso unvergesslich machen wie die ausführliche Reflexion der Mentees in Form einer Abschlusspräsentation. Das gemeinsame Dinner rundet den Festakt nicht nur ab, sondern lässt nochmals Zeit, um das gemeinsam Erlebte Revue passieren zu lassen.

## VON A WIE AUFSTIEG BIS Z WIE ZUFRIEDENHEIT: EVALUATIONSERGEBNISSE DES 2. IMMOMENT-JAHRGANGS

»INGESAMT EIN SEHR GELUNGENES PROGRAMM MIT TOLLEN VERANSTALTUNGEN!« • »ES HAT MIR SEHR VIEL SPASS GEMACHT, DIE STIMMUNG UNTEREINANDER WAR SUPER. EIN GROSSES KOMPLIMENT AN DAS IMMOMENT-TEAM FÜR EIN TOLLES PROGRAMM!« • »VIELEN DANK FÜR DIE MÖGLICHKEIT DER TEILNAHME. DAS WAR EIN AUGENÖFFNEN FÜR DIE DIMENSION ÜBER DEM FACHLICHEN UND DIE ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN DARIN.« • »EIN TOLLES PROGRAMM ZUR AKTIVEN UNTERSTÜTZUNG VON NACHWUCHSTALENTEN IN EINEM DIGITALEN UMFELD DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT, VON DEM AUCH JEDER MENTOR ETWAS FÜR SICH MITNEHMEN KANN... WEITER SO!« • »ES IST EINE GROSSE FREUDE, AM PROGRAMM TEILNEHMEN ZU DÜRFEN. IMMOEBS HAT MIT DEM PROGRAMM ETWAS GROSSES GESCHAFFEN.« • »ICH FREUE MICH AUF EIN WIEDERSEHEN!«

Die Grundlage für die Erhebung bildeten eine Erst- und eine Abschlussequivalenz für Mentees und MentorInnen, die in Form einer standardisierten Online-Befragung via Survey Monkey stattfand. Ziel der Abschlussbefragung war die Überprüfung der IMMOMENT-Ziele, der Zufriedenheit mit dem Programm sowie der Weiterentwicklung von Mentees. Indem der Zufriedenheitsgrad der Mentees und MentorInnen sowie die berufliche und persönliche Weiterentwicklung der Mentees innerhalb entsprechender Items gemessen wurde, sollte der Nutzen für die Mentees und MentorInnen herausgearbeitet werden. Eine Auswahl der Ergebnisse der Abschlussequivalenz möchten wir Ihnen an dieser Stelle nicht vorenthalten!

### Erwartungen der Mentees an das Programm

Sehr hohe bis hohe Impulse erwarteten sich die Mentees in den Kategorien der ›beruflichen Weiterentwicklung‹, des ›Feedbacks‹ und der ›Vernetzung‹ (jeweils 100 %) sowie bei der ›persönlichen Weiterentwicklung‹ (86 %), der eigenen ›Positionierung im Unternehmen‹ (86 %) und der ›Unternehmensentwicklung im beruflichen Kontext‹ (64 %). Nach Programmende ließ sich ein erheblicher Zufriedenheitsanstieg, vorwiegend bei der ›Potentialförderung‹ und der ›beruflichen Situation‹, feststellen.

### Kompetenzgewinn und Nutzen der Mentees

Es ließen sich deutliche Kompetenzsteigerungen in den Bereichen der ›Karriereplanung‹, des ›Bewusstseins für Stärken und Schwächen‹ und bei der ›Selbstsicherheit‹ bzw. dem ›Standing‹ im beruflichen Kontext nach Beendigung des Mentoring-Programms feststellen. Einen hohen Nutzen konnten die Mentees insbesondere in ihrer beruflichen wie persönlichen Weiterentwicklung aus dem Programm ziehen. Insgesamt haben mehr als 2/3 der Mentees in sehr hohem Maße von dem Programm profitiert. (Abb. 1)

### Zufriedenheit der Mentees mit dem Programm

Auch die Zufriedenheit der Mentees wurde mit hohen Prozentzahlen bestätigt. 100 % der Mentees waren mit der Begleitung des Programms durch das IMMOMENT-Team genauso zufrieden wie mit den angebotenen Veranstaltungen. 86,67 % waren mit ihrer Mentoring-Kooperation zufrieden, die gleiche Prozentzahl kann für die Gesamtzufriedenheit mit dem Programm angesetzt werden.

### Nutzen und Programmszufriedenheit der Mentorinnen und Mentoren

Die MentorInnen haben vor allem in den Punkten der ›Wertschätzung‹ und im ›nutzbringenden Dialog‹ profitieren können.

Ein hoher Nutzen konnte auch in der Wissens- und Netzwerkerweiterung gezogen werden. Ein Gros der MentorInnen haben dem Programm (Inhalte und Durchführung) zudem eine sehr hohe Zufriedenheit und Professionalität bescheinigt. (Abb. 3 & 4)

### Dynamik des Programms

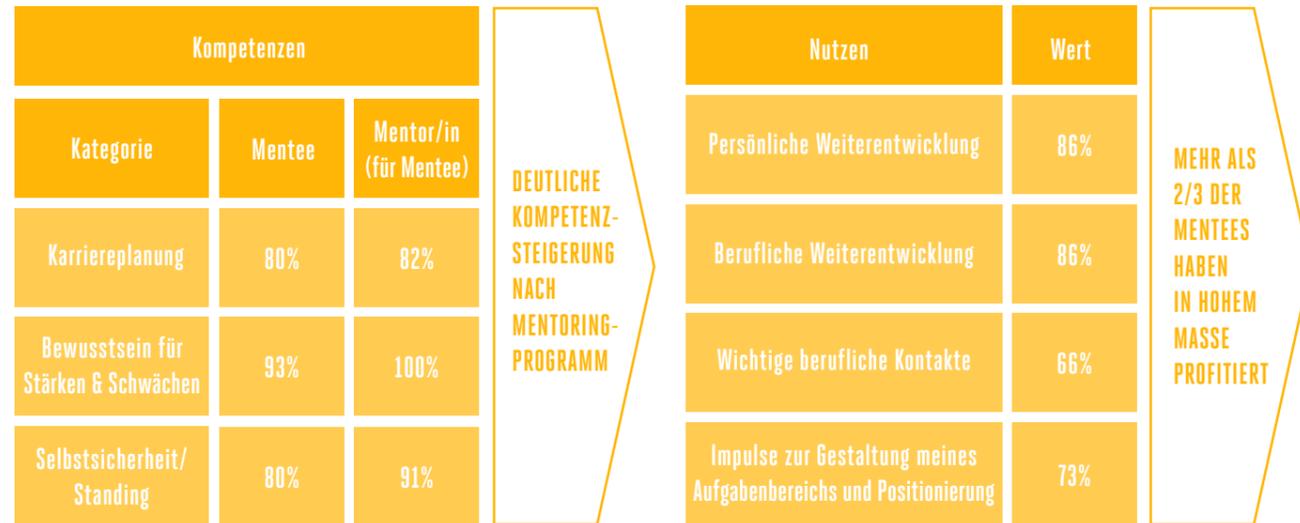
Das IMMOMENT-Mentoring-Programm aktiviert und bringt Karrieren in Bewegung. 2/3 der Mentees konnten Verantwortungsbereiche erweitern bzw. Führungspositionen übernehmen. Die Mehrheit der Mentees gaben an, dass sowohl ihre Zufriedenheit mit den Arbeitsinhalten angestiegen ist als auch sich die Zusammenarbeit mit den Kollegen und Vorgesetzten verbessert hat und sie nun mehr Wertschätzung erfahren.

Abschließend lässt sich sagen, dass die Zufriedenheit mit der eigenen beruflichen Situation in hohem bis sehr hohem Maße gesteigert werden konnte.

### Durch das Programm haben die Teilnehmer:

- einen nutzbringenden Dialog für beide Seiten erlebt,
- Wertschätzung erfahren und Feedback erhalten,
- eine neue Sicht auf die eigene Arbeit bekommen,
- Ihr persönliches Netzwerk erweitert.

## EINSCHÄTZUNG DER MENTORINNEN UND MENTOREN FÜR IHRE MENTEES



AUSSERDEM: FÜHRUNGSKOMPETENZEN, KONFLIKTFÄHIGKEIT, DURCHSETZUNGSVERMÖGEN, ZIELORIENTIERUNG, KONTAKTE KNÜPFEN

Abb. 1

## PROGRAMMZUFRIEDENHEIT MENTEES (IN %)



Abb. 2

## NUTZEN FÜR DIE MENTORINNEN (GEWICHTETER MITTELWERT)

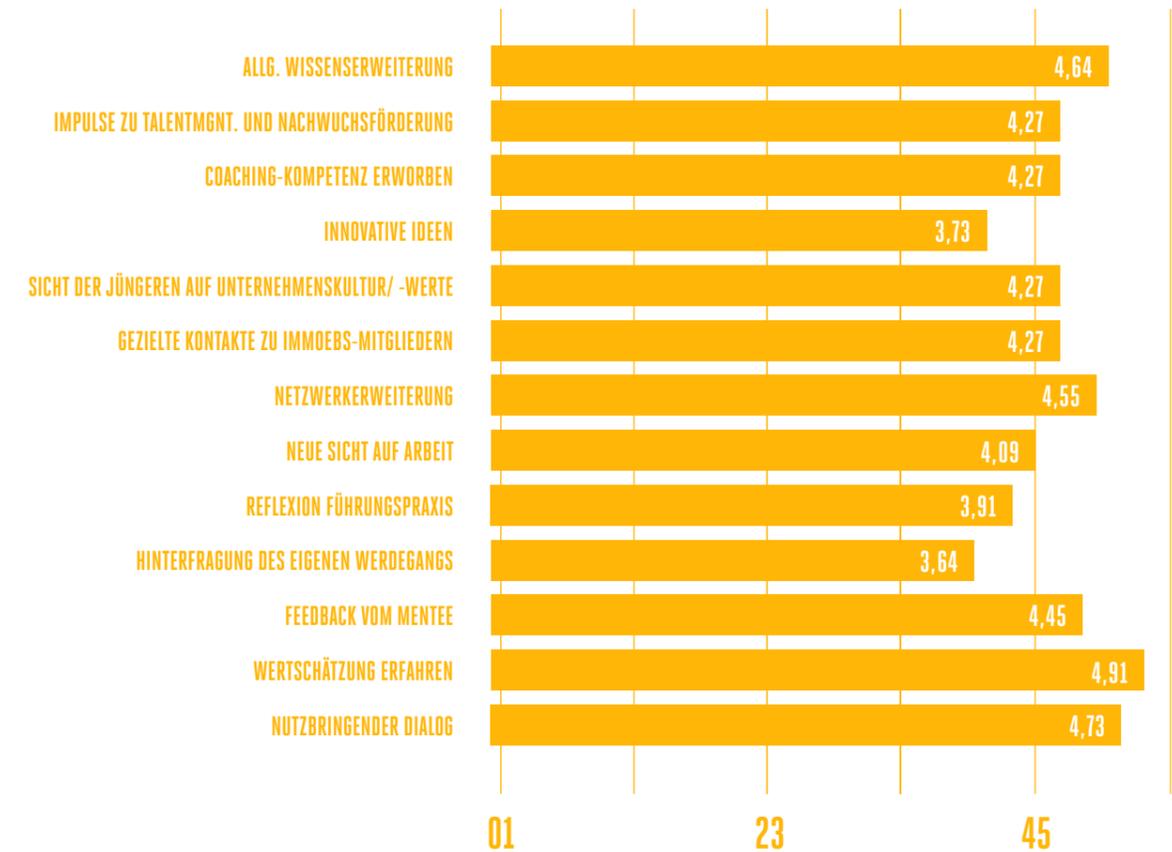


Abb. 3

## PROGRAMMZUFRIEDENHEIT DER MENTORINNEN UND MENTOREN (IN %)



Abb. 4

## WIR FÖRDERN DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT VON MORGEN! KOOPERATIONSPARTNER ÜBER IMMOMENT



»ALL UNSERE PARTNER VEREINT DAS BEWUSSTSEIN, DASS DIE IMMOBILIENBRANCHE NUR DANN POSITIV IN DIE ZUKUNFT BLICKEN KANN, WENN ES IHR GELINGT, GUT AUSGEBILDETE UND HOCHMOTIVIERTE TALENTE ZU GEWINNEN UND LANGFRISTIG ZU BINDEN.«

Seit seinem Start im Jahr 2015 wird das Mentoring-Programm IMMOMENT von renommierten Unternehmen der Immobilienwirtschaft unterstützt. Doch: Was treibt diese Unternehmen an? Was ist die Motivation für ihre Beteiligung und welche Erwartungen haben sie an IMMOMENT? Den ersten Teil der Serie können Sie in der IMMOZEIT-Ausgabe 1/2018 nachlesen.

All unsere Partner vereint das Bewusstsein, dass die Immobilienbranche nur dann positiv in die Zukunft blicken kann, wenn es ihr gelingt, gut ausgebildete und hochmotivierte Talente zu gewinnen und langfristig zu binden. Und so berichten die folgenden Beiträge unserer Kooperationspartner von ihrer Motivation in der Nachwuchsförderung, dem Interesse daran, mit Mentoring ein modernes Personalentwicklungstool kennenzulernen und dem wertvollen Austausch mit anderen Unternehmen zu Personalentwicklungsfragen im Rahmen von IMMOMENT. Ein Unternehmen muss Wünsche und Bedürfnisse der jungen Generation kennen, um sich als attraktiver Arbeitgeber zu positionieren. Auch diesen Dialog fördert IMMOMENT.

Alle Kooperationspartner beteiligen sich außerdem am Advisory Board von IMMOMENT und bringen sich aktiv in die inhaltliche Gestaltung des Programms ein.

Advisory Board IMMOMENT (v.l.n.r.):

Jörg Lammersen

Prof. Dr. Alexander von Erdély

Jörg Ohle

Sandra Müller

Judith Gabler

Klaus-Peter Hesse

Sabine Olejnik

Hanno Schrecker

Svetlana Gippert

Marcus Mornhart

## DR. ANDREAS MATTNER: JUNGE MENSCHEN AN DIE BRANCHE BINDEN

Die Immobilienwirtschaft steht angesichts angespannter Immobilienmärkte aktuell vor großen Herausforderungen. Die Branche versteht sich dabei als ein zentraler Bestandteil der Antwort auf die Fragen: Wie wollen wir in Zukunft wohnen, arbeiten und leben? Wie ermöglichen wir bezahlbares Bauen und Wohnen? Wie können unsere Städte weiterwachsen – ohne dabei aber an Lebensqualität einzubüßen? Bei diesen und vielen weiteren Fragen sind wir auf die Ideen und Fachkenntnisse junger Menschen angewiesen. Die Immobilienwirtschaft steht dabei im Wettbewerb mit anderen bedeutenden Branchen in Deutschland. Wir müssen es heute nicht nur schaffen, junge Schulabgänger von entsprechenden Ausbildungs- und Studienberufen unserer Branche zu überzeugen. Nein, wir müssen auch Absolventen und

Young Professionals motivieren, die Immobilienwirtschaft zu bereichern – und ihr auch langfristig treu zu bleiben.

Das Fördern und Fordern von jungen Talenten ist ein Schlüsselfaktor auf diesem Weg. Dabei tritt der ZIA nicht nur durch sein Portal ›Gestalte unsere Zukunft‹ in Erscheinung. Als Spitzenverband der Immobilienwirtschaft ist es nur folgerichtig, dass wir auch das inhaltlich exzellent aufgestellte und sehr erfolgreiche Mentoring-Programm IMMOMENT aktiv unterstützen. Damit verfolgen wir das klare Ziel, dem Nachwuchs der Branche auf dem weiteren beruflichen Weg eine Perspektive mitzugeben. Für die Branche und die aktuellen Herausforderungen ist dies von entscheidender Bedeutung.

Dr. Andreas Mattner  
Geschäftsführer, ECE Projektmanagement  
GmbH & Co. KG, Präsident des ZIA Zentraler  
Immobilien Ausschuss e.V.



**ZIA**  
Die Immobilienwirtschaft

## DR. PHILIP HUPERZ: DER ERFOLG HÄNGT VON DEN MENSCHEN AB

Die Immobilienwirtschaft ist eine der tragenden Säulen unserer Volkswirtschaft. Planung, Bau, Betrieb, Vermarktung, Transaktionen, Finanzierung – die Immobilienwirtschaft ist vielschichtig und genau das macht die Branche für uns, GSK Stockmann, so spannend.

GSK Stockmann ist eine führende unabhängige europäische Anwaltskanzlei mit sechs Büros in Berlin, Frankfurt, Heidelberg, Hamburg, München und Luxemburg und über 180 Mitarbeitern und ein Marktführer in der anwaltlichen Beratung der Immobilienwirtschaft. Der Erfolg eines jeden Teilbereiches und Arbeitsprozesses hängt von den Menschen ab, die daran beteiligt sind. Entscheidend ist, welche Leistung diese Menschen erbringen, vor allem aber, wie sie zusammen arbeiten. Es geht um Interaktion und Kollaboration. IMMOEBS steht genau dafür. IMMOEBS bringt Menschen zusammen, schafft Raum für Erfahrungsaustausch, neue Ideen und Zusammenarbeit.

Das ist ein großer Mehrwert für die Immobilienwirtschaft und damit für uns alle. Und daher ist GSK Stockmann stolz darauf, bereits seit vielen Jahren Partner von IMMOEBS zu sein und dadurch einen kleinen Beitrag zum Erfolg dieses Netzwerkes leisten zu dürfen.

IMMOMENT steht für einen direkten Dialog und einen Wissens- und Erfahrungstransfer zwischen Young Professionals und erfahrenen Führungskräften der Immobilienwirtschaft in einem ungezwungenen Umfeld, das überhaupt erst den Rahmen schafft, um sich frei und ›mit offenem Visier‹ austauschen zu können. Diesen Austausch schätzen wir sehr an dem Programm, ebenso wie die Begeisterung und das Engagement, mit dem alle Teilnehmer und das Organisationsteam dabei sind. Wir nehmen daher sehr gerne auch im Jahr 2018 wieder teil und freuen uns sehr darauf, alle Teilnehmer bald persönlich kennenzulernen.

Dr. Philip Huperz  
GSK STOCKMANN Rechtsanwälte  
Steuerberater Partnerschaftsgesellschaft mbB



**GSK** STOCKMANN

# PROF. DR. ALEXANDER VON ERDÉLY: IMMOMENT – EINE BRÜCKE ZUM NACHWUCHS

Auch und gerade im ›War for Talents‹ ist es wichtig, die Karrieren der Nachwuchstalente mehr zu fördern. Für die gut ausgebildeten, jungen Berufstätigen heißt das auch, früh Führungsqualitäten entwickeln zu können. Mentoring-Programme wie IMMOMENT sind eine ideale Möglichkeit, Führungserfahrungen weiterzugeben und neue Perspektiven in der weiteren beruflichen Entwicklung aufzuzeigen.

Zudem schlägt IMMOMENT eine Brücke zwischen Theorie und Praxis, zwischen etablierten Unternehmen und den ›jungen Wilden‹. Auch die Veteranen der Branche sind auf frische Ideen und motivierte Nachwuchskräfte angewiesen, wenn sie bei der eigenen Unternehmenstransformation erfolgreich sein und die dabei entstehenden Wachstumspotenziale realisieren wollen.

Bei CBRE entwickeln wir unser integriertes Dienstleistungsspektrum kontinuierlich weiter, um für unsere Kunden perfekte, fachübergreifende Lösungen innerhalb des gesamten

Lebenszyklus der Immobilie erarbeiten und umsetzen zu können. Gleichzeitig bauen wir unsere Führungsposition in Sachen Innovation und Digitalisierung weiter aus. Die Gedanken und Ansätze aus dem IMMOMENT-Programm sind dafür äußerst wertvoll. Schließlich gibt IMMOMENT den Mentees – wie auch den Mentoren – die Möglichkeit, um die Ecke zu denken, bestehende Strukturen zu hinterfragen, neue Perspektiven einzunehmen und im gemeinsamen Austausch neue Ansätze zu diskutieren.

Daher nehme ich IMMOMENT auch als Chance für CBRE wahr: Denn ich weiß, dass wir nicht nur Wissen weitergeben, sondern auch selbst bei jedem Treffen etwas dazulernen.

Prof. Dr. Alexander von Erdély  
CEO  
CBRE GmbH



# SICHER ZUM ERFOLG MIT DEN RICHTIGEN SKILLS – IMMOMENT-TRAINERINNEN UND -TRAINER STELLEN SICH VOR!



Nicht nur Mentees, MentorInnen und Kooperationspartner bilden wichtige Säulen für die erfolgreiche Durchführung von IMMOMENT, sondern auch unsere ausgewählten Trainerinnen und Trainer. Mit ihren abwechslungsreichen Workshops bieten sie den Mentees einzigartige Gelegenheiten, ihre Führungskompetenzen weiter auszubauen.

Sie wollen mehr über die Coaches wissen? Dann lesen Sie hier die Selbstvorstellungen von Ann-Kathrin Kaellner, Norbert Distler, Oliver Grätsch, Peter Lüder und Jevgeni Sarmont.

# IMMOBILIEN IM FOKUS

IMMOBILIEN- UND PRIVATES BAURECHT			NOTARIAT	
		VERGABERECHT		
CORPORATE M&A FINANCE		ÖFFENTLICHES BAU- UND WIRTSCHAFTS- RECHT		
			ENERGIERECHT	

**SAMMLERUSINGER**  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Hardenbergstr. 28a · 10623 Berlin  
Tel +49 30 263 95 09-0  
Fax +49 30 263 95 09-600  
info@sammlerusinger.com  
www.sammlerusinger.com

# VIELFALT UND VERÄNDERUNG ALS PRODUKTIVE GESTALTUNGSKRAFT

›In unserer heutigen sich schnell verändernden Welt ist es essentieller denn je, die Lust am Lernen und die Entwicklung von Individuen und Teams zu fördern.‹

Vielfalt und Veränderung als produktive Gestaltungskraft entfalten – davon ist mein persönlicher Lebensweg geprägt, und darin liegt auch meine Leidenschaft. Als Beraterin in der Organisations- und Führungskräfteentwicklung und als Coach begleite ich Menschen und Organisationen in Veränderungsprozessen und bei der Gestaltung von Führung. Denn Führung kann man lernen – muss man aber auch. Neueste wissenschaftliche Erkenntnisse aus Psychologie, Organisationsentwicklung und Führung, gepaart mit meinen 20 Jahren Führungserfahrung in verschiedenen Branchen, sind dafür meine Basis.

In unserer heutigen sich schnell verändernden Welt ist es essentieller denn je, die Lust am Lernen und die Entwicklung von Individuen und Teams zu fördern. So war es mir ein Anliegen, das Mentoringprogramm IMMOMENT mit aus der Taufe zu heben. Denn hiermit wird nicht nur den Mentees die Möglichkeit gegeben, ihr Denken und Handeln mit einem ›alten Hasen‹ zielgerichtet zu reflektieren und ihre Wirksamkeit im Berufsleben zu steigern. Auch die erfahrenen Mentoren profitieren vom Blick der jüngeren Generation. Das Rahmenprogramm mit Workshops zur Persönlichkeits- und Führungsentwicklung wiederum bietet nebst Fachlichem viel Raum für kollegialen Austausch und Vernetzung – und somit für eine zukunftsorientierte professionelle Basis, von denen wiederum die Unternehmen profitieren können.

Ann-Kathrin Kaellner  
Immobilienökonom (ebs),  
Organisationsberaterin und Coach



## MIT STÄRKEN UND WERTSCHÄTZUNG ZUM ERFOLG

»Jeder Mensch verfügt über eine Vielzahl von persönlichen Talenten und Stärken, die ihm helfen, sein Leben erfolgreich zu meistern.«

Seit mehr als 15 Jahren arbeite ich als Coach, Berater und Trainer für verschiedenste Unternehmen und Branchen. Seit 2018 bin ich zudem Partner im Nachfolgewerk, einem Beratungsunternehmen für Familienunternehmen. Mein Fokus richtet sich auf die Themen Persönlichkeit, Führung und die Verbindung von Individuum und Organisation sowie digitaler und analoger Welt. In meinem Handeln leiten mich die 'realen' Fragestellungen meiner Kunden, um gemeinsam mit ihnen neue Lösungen zu entwickeln.

Mein Workshop für IMMOEBS konzentriert sich vor allem auf die Stärkenorientierung der

Teilnehmer. In einem erfolgreichen Unternehmen geht es darum, das Engagement der Mitarbeiter und deren Stärken in ihrem vollen Potenzial zu nutzen. Jeder Mensch verfügt über eine Vielzahl von persönlichen Talenten und Stärken, die ihm helfen, sein Leben erfolgreich zu meistern.

Bereits die bewusste Wahrnehmung der eigenen Stärken kann sie derart verstärken, dass dies im Hinblick auf die eigene Motivation und Leistungsbereitschaft, die Zufriedenheit und die Leistungsfähigkeit einen bedeutenden Einfluss hat. Wenn es gelingt, die Stärken bei sich und Kollegen, Projektmitarbeitern sowie Führungskräften zu erkennen und diese zu nutzen, kann durch die Bündelung von Wissen und Talenten ein Team zu besonderer Effektivität und Flexibilität geführt werden.

Norbert Distler  
Diplom-Physiker und Diplom-Psychologe



## LEADING INTO THE FUTURE

»Wir beim berliner team unterstützen Menschen, Teams und Organisationen in Veränderungsprozessen.«

Leistungsträger sind heute in der sogenannten »Sandwich-Position«, in der es gilt, anders zu führen und gleichzeitig die neuen Herausforderungen der Digitalisierung zu meistern. Alte Führungsmodelle sind überholt und die neuen sind noch nicht genügend erprobt: Wie führe und steuere ich meinen Verantwortungsbereich, generiere ich Geschäft und werde gleichzeitig den Anforderungen der sich ständig weiterentwickelnden Organisation gerecht?

Führungskräfte sind heutzutage häufig schlicht nicht präsent, sondern steuern »remote«: Wie gehen wir mit diesen neuen Anforderungen um, ohne in einen Überlastungszustand zu kommen? Wie steuere ich meine eigene Organisation, ja meinen eigenen Chef, wo sind hier Möglichkeiten, aber auch Grenzen? Im Rennen um Marktanteile und Schlagworte wie »Agilität,

»Nachhaltigkeit« und »ONE company« gerät das aus unserer Sicht Wesentliche aus dem Blick: die Menschen. Wie arbeiten wir zusammen, wie werden wir geführt, und wie führen wir in diesen schnelllebigen Zeiten? Einen individuellen Gegenentwurf zu entwickeln, darum kann und sollte es für junge Leistungsträger mit Führungsanspruch gehen.

Als Berater mit 20-jähriger Erfahrung möchten wir gerne einen kleinen Beitrag leisten. Wir beim berliner team unterstützen Menschen, Teams und Organisationen in Veränderungsprozessen. Während die internationale Politik eher in Richtung Abschottung und Fokussierung auf Einzelinteressen zu tendieren scheint, möchte das IMMOMENT-Mentoring-Programm ein anderes Signal setzen, eine andere Kultur fördern. Das Programm bietet eine hervorragende Plattform, um Erfahrungen zu sammeln, Netzwerke zu knüpfen und voneinander zu lernen.

Oliver Grätsch  
Berliner Team GbR, Unternehmensberater,  
zertifizierter Managementtrainer und  
Teamentwickler



## ICH MÖCHTE DIE MENTEES DABEI UNTERSTÜTZEN, IHRE IDEEN IN DIE WELT HINAUSZUTRAGEN

Ich bin Schauspieler und Regisseur und habe an über 50 Inszenierungen mitwirken können. Seit 2007 bin ich zudem nach entsprechender Ausbildung als Coach und Trainer selbstständig. In dieser Funktion bin ich regelmäßig in Unternehmen unterschiedlichster Branchen und Größen unterwegs (Daimler, Telekom, u. a.) und gestalte dort Trainings und Coachings mit Führungskräften. Seit 2015 biete ich zudem die »Ausbildung zum Redner und Speaker« an und lege den Grundstein für professionelle Keynote Speaker. Besonders wichtig ist mir bei meiner Arbeit Folgendes: Es gibt handwerkliche Grundlagen, die man erlernen kann. Aber! Es gibt keine Regeln, die für alle gelten. Ich suche immer nach dem individuellen Zugang, denn jeder braucht seinen eigenen Weg. Nicht jedes Mittel passt für jeden. Mit meinem 30-jährigen

Erfahrungsschatz unterstütze ich die Menschen dabei, auf der Bühne eine gute Figur zu machen und die Inhalte so zu vermitteln, dass sie ankommen und überzeugen.

Was mich bei IMMOMENT reizt: Jeder, der heute Karriere machen will und seine Ideen in die Welt hinaus tragen möchte, muss souverän auftreten und wirken können. Gedanken vermitteln, Impulse geben, präsentieren. Die Mentees sind mit viel Spaß und Motivation dabei. Ich möchte sie dabei unterstützen und ihnen praktische Tipps geben, wie die professionelle »Bühne« zu erobern ist. Es ist mir eine Freude und ein Anliegen.

Peter Lüder  
Schauspieler, Regisseur und Rhetoriktrainer



## TAKING THE STAGE

»Für mich ist es wichtig, aus einer Gruppe fremder Menschen eine »gute Truppe« zu bilden.«

Ich habe an einer der ältesten Theaterhochschulen Europas (M. S. Schtschepkin-Theaterhochschule, Moskau) eine Ausbildung zum Theater- und Kinoschauspieler absolviert. Nach zwölfjähriger Arbeit an renommierten Theatern in Moskau habe ich an internationalen Theaterfestivals (Avignon 1997 und 1998) teilgenommen und unterrichte seit 2002 in Deutschland als Schauspiellehrer, zusätzlich bin ich als Theaterpädagoge und Coach aktiv.

Beim IMMOMENT-Workshop »Taking the stage« geht es gewissermaßen um die bewusste Wahrnehmung seiner eigenen Position, seiner eigenen Kommunikationsfähigkeit und seiner eigenen Wirkung, denn in einer verantwortlichen Führungsposition steht man immer »auf der Bühne«: Man möchte etwas vermitteln und bewirken, während man dabei

beobachtet und bewertet wird. Gerade auf der Führungsebene spielt Kommunikation eine wichtige Rolle. Was man mitzuteilen hat, kann noch so gut sein, es bleibt wirkungslos, wenn es nicht überzeugend vermittelt wird. Wichtigste Ausdrucksmittel sind dabei Körpersprache und Stimme.

Ich möchte mit meinem Workshop den Mentees Tipps und Anregungen geben, um in solchen Situationen souverän bestehen und ihre Ausdrucksfähigkeiten verbessern zu können. Wir überprüfen unsere eigene Wirkung und gleichen diese Wahrnehmung von uns mit der ab, die andere von uns haben. Für mich ist es wichtig, aus einer Gruppe fremder Menschen eine »gute Truppe« zu bilden.

Jevgeni Sarmont  
Theater- und Filmschauspieler, Coach



# NETZWERK

60 DIC Asset AG  
Fördermitglieder –  
Firmenportrait

62 EY Real Estate GmbH  
Fördermitglieder –  
Firmenportrait

64 IMMOEBS im Gespräch  
mit Reiner Nagel,  
Bundesstiftung Baukultur  
Jörg Lammersen

# DIC ASSET AG – DYNAMIK SCHAFFT WERTE

Fördermitglieder-Firmenportrait

# DIC

Die DIC Asset AG ist ein führendes auf deutsche Gewerbeimmobilien spezialisiertes und im S-Dax börsennotiertes Immobilienunternehmen. Mit rund 20 Jahren Erfahrung am deutschen Immobilienmarkt managen wir an sechs regionalen Standorten in allen wichtigen Märkten Deutschlands rund 185 Objekte und ein Immobilienvermögen von rund 5 Mrd. Euro (Stand 30.06.2018).

Das einzigartige hybride Geschäftsmodell der DIC Asset AG bündelt direkte Investments in das Commercial Portfolio und indirekte Investments in Spezialfonds und generiert somit voneinander unabhängige und sehr stabile Ertragsströme. Unsere eigene integrierte Asset-Management-Plattform nutzen wir, um Wertsteigerungspotenziale in den Geschäftssegmenten zu heben und die Erträge zu steigern. Unsere Investitionsstrategie zielt auf die Weiterentwicklung eines qualitätsorientierten, ertragsstarken und regional diversifizierten Portfolios.

## Commercial Portfolio

Im Segment Commercial Portfolio agieren wir als Eigentümer und Bestandshalter und erzielen langfristig stabile Mieteinnahmen, die einen kontinuierlichen Cash-flow für das Unternehmen generieren. Zudem optimieren wir Bestandsobjekte durch aktives Vermietungsmanagement sowie Neupositionierung. Durch aktives Asset Management nutzen wir Wertsteigerungspotenziale in unserem Bestand und realisieren Gewinne durch Verkäufe zu geeigneten Zeitpunkten.

## Funds

Im Segment Funds strukturieren wir für unsere institutionellen Investoren im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt Investmentvehikel mit attraktiven Ausschüttungsrenditen. Wir konzentrieren uns hier auf attraktive Core-Investments an den wesentlichen Wirtschaftsstandorten. In das Fondsmanagement bringen wir sämtliche Stärken der DIC Asset AG effektiv ein. Mit unserer Immobilien- und Transaktionsexpertise konnten wir uns als Trading-Plattform weiter etablieren. Das Ergebnis sind kontinuierlich wachsende Managementerträge für das Unternehmen.

## Other Investments

Das Segment Other Investments umfasst unsere strategischen Beteiligungen und unser Drittgeschäft sowie die im Abbau befindlichen Joint Ventures und die Beteiligungen an der Projektentwicklung MainTor in Frankfurt, die sich in der finalen Realisierungsphase befindet. Dank unserer anerkannten Immobilienexpertise erwarten wir, dass die Bedeutung des Drittgeschäfts weiter zunehmen wird.

**Kontakt**  
DIC Asset AG  
Neue Mainzer Straße 20, MainTor  
60311 Frankfurt am Main

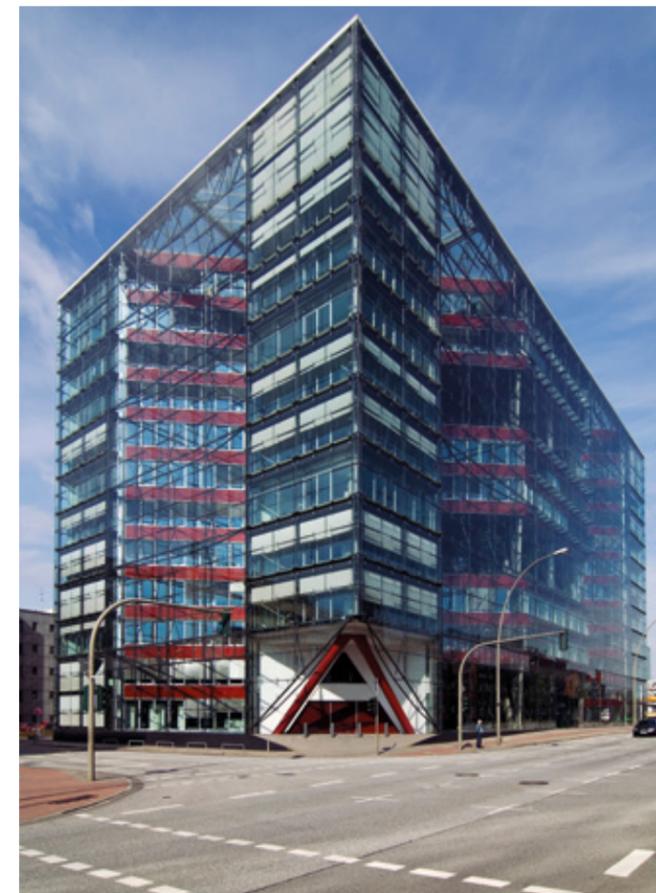
**Ansprechpartnerin**  
Nina Wittkopf  
Head of Investor Relations & Corporate Communications  
Tel. (0 69) 9 45 48 58-14 62  
Fax (0 69) 9 45 48 58-93 99  
ir@dic-asset.de



Sonja Wärtnges  
CEO der DIC Asset AG



[DIC Asset] Bürohaus am Horst-Hennig-Platz 1, Leverkusen



[DIC Asset] Büroimmobilie 'Doppel-X' im Heidenkampsweg 58 in Hamburg



[DIC Asset] Neubauprojekt 'Infinity Office' in Düsseldorf



[DIC Asset] Bürogebäude in der Boschetsrieder Straße 67-69 München

# EY REAL ESTATE

## Fördermitglieder-Firmenportrait



**EY Real Estate ist ein führender, unabhängiger Immobilien- und Infrastrukturberater mit den Schwerpunkten**

- Strategie und Digitalisierung
- Transaktion und Kapital
- Transformation und Projektmanagement
- Steueroptimierung
- Fondsberatung
- Rechtsberatung
- Wirtschaftsprüfung

EY Real Estate ist Teil des globalen EY Netzwerkes in über 150 Ländern mit ca. 12.000 Immobilienberatern weltweit. Unsere lokalen Ansprechpartner kennen die Regionen, die Menschen und den Markt. Wir beleuchten die Immobilien bis ins Detail aus allen relevanten Perspektiven, damit alle Vorhaben so rentabel wie möglich gestaltet werden können – alles aus einer Hand.

EY macht es sich zur Aufgabe, einen Beitrag zu einer besser funktionierenden Arbeitswelt zu leisten. In einer besser funktionierenden Arbeitswelt steigt das Vertrauen, sodass das Kapital ungehinderter fließt und Anlegerentscheidungen aufgrund einer besseren Informationslage erfolgen. Unternehmen wachsen nachhaltig, die Beschäftigung steigt, die Verbraucher geben mehr Geld aus und die öffentliche Hand tätigt zukunftsgerichtete Ausgaben. Dadurch leistet EY einen entscheidenden Beitrag zur Schaffung einer besser funktionierenden Arbeitswelt – für unsere Mitarbeiter, unsere Mandanten und unsere Wirtschaftswelt.

Der Beratungsbedarf unserer Kunden in Sachen Immobilien ist sehr unterschiedlich. Allen gemein ist der Wunsch, das

Immobilienportfolio im Sinne eines rentablen Wachstums bzw. der optimalen Werterhaltung zu managen. Wir begleiten große Konzerne, Banken, institutionelle und private Immobilieninvestoren sowie die öffentliche Hand dabei, auf diesem risiko- wie chancenreichen Markt erfolgreich zu bestehen.

Unsere Kunden müssen sich fundamental auf die neue digitale Realität umstellen und wir möchten der Sparring Partner sein, der sie durch diese Transformation begleitet. Wir unterstützen unsere Kunden dabei, digitale Technologien erfolgreich zu nutzen, neue Geschäftsmodelle einzuführen oder Prozesse zu automatisieren. Dabei betrachten wir die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilie. Wir helfen unseren Kunden dabei, eine agile, flexible, wettbewerbsfähige Arbeitswelt zu schaffen, so dass ihre Mitarbeiter bereits heute an den Herausforderungen der digitalen Wirtschaft wachsen und somit zum Erfolg von morgen beitragen können.

In welcher Branche unsere Mandanten auch tätig sind, sie erwarten von uns in erster Linie qualitativ hochwertige Dienstleistungen, aber auch einen innovativen Ansatz.

**Kontakt**  
**Ernst & Young Real Estate GmbH**  
**Friedrichstraße 140**  
**10117 Berlin**  
**Tel. 030 30 25 47 10**  
**realestate@de.ey.com**



**Ansprechpartner**  
**Christian Schulz-Wulkow**



EY Office in Stuttgart



EY Office Berlin, Mitarbeitercafé



EY Office in München



EY Office in Eschborn, Quelle: Jean-Luc Valentin

# IMMOEBS IM GESPRÄCH MIT REINER NAGEL, BUNDESSTIFTUNG BAUKULTUR

Interview mit Reiner Nagel  
I: Jörg Lammersen



**Jörg Lammersen: Mit welcher Zielsetzung wurde die Bundesstiftung Baukultur 2007 gegründet? Welches sind die zentralen Aufgaben und Arbeitsschwerpunkte der Stiftung?**

Die Stiftung wurde aufgrund einer breiten Initiative von Architekten und Ingenieuren gegründet, die eine unabhängige, interdisziplinär aufgestellte öffentliche Stimme für Qualität im Planen und Bauen gefordert haben. Die Qualität der gebauten Lebensräume hat eine hohe Bedeutung für die Gesellschaft und für jeden Einzelnen – diese Bedeutung stärker in das öffentliche Bewusstsein zu heben, ist das Ziel. Die Stiftung tritt daher als Interessenvertreterin für hochwertige Bauplanung und -umsetzung auf. Zudem ist sie zentrale Plattform, die durch Veranstaltungen, Kooperationen und Publikationen das öffentliche Gespräch über Baukultur fördert sowie bestehende Netzwerke erweitert und festigt. Wir sind die einzige Institution in Deutschland, die dabei wirklich alle am Planen und Bauen Beteiligten an einen Tisch holt – vom Planer zum Bauherrenvertreter, von der Immobilienwirtschaft bis zum Gesetzgeber. Die Arbeitsschwerpunkte der Bundesstiftung liegen seit 2013 auf dem Thema ›Gebaute Lebensräume der Zukunft‹.

**Und wie sieht das konkret aus?**

Zunächst haben wir uns dem großstädtischen Raum gewidmet, Themen wie ›Wohnen und gemischte Quartiere‹, ›Öffentlicher Raum und Infrastruktur‹ sowie ›Planungskultur und Prozessqualität‹ wurden in Veranstaltungen wie unseren Baukulturwerkstätten sowie im Baukulturbericht behandelt. In den Jahren 2015/16 haben wir dann gegen den damaligen Trend das Land zum Thema gemacht, weil hier aus Sicht der Baukultur die Probleme größer sind als in der Stadt. Unter der Überschrift ›Gebaute Lebensräume der Zukunft in Stadt und Land‹ waren die inhaltlichen Schwerpunkte ›Vitale Gemeinden‹, ›Infrastruktur und Landschaft‹ und ›Planungskultur und Prozessqualität‹.

Seit 2017 verfolgt die Stiftung den Schwerpunkt ›Erbe – Bestand – Zukunft‹, also die zentrale Frage nach dem Umgang mit Bestandsbauten – mit hochwertigen Denkmälern und ortsbildprägenden Bauten ebenso wie mit der Alltagsarchitektur. Nur wenn wir angemessene Strategien für den Bestand entwickeln, sind wir gut für die Zukunft aufgestellt.

**Als eine der wenigen Institutionen in Deutschland ist die Bundesstiftung Baukultur dazu berechtigt, dem Bundeskabinett und dem Bundestag über das zuständige Ressort Berichte vorzulegen. Wie wird die Politik konkret in die Arbeit der Stiftung einbezogen?**

Ja, das ist in der Tat ein Privileg, dass wir als unabhängige Einrichtung derart in den politischen Raum wirken können. Die Baukulturberichte werden nach der Befassung des Bundeskabinetts an den Bundestag und den Bundesrat verwiesen. Dort werden sie im Plenum behandelt und in den Fachausschüssen beraten.

Die Bundesregierung verfasst eine Stellungnahme dazu. Wir setzen durch unsere Schwerpunkte thematische Impulse in den politischen Raum. Und durch die in den Berichten ausgesprochenen Handlungsempfehlungen geben wir konkrete Hinweise, wie mehr Baukultur in Deutschland möglich werden kann. Als unabhängige Stimme treten wir nicht als sektorale Lobbyistin auf, sondern als Interessensvertreterin für gutes Planen und Bauen.

**Und haben Sie das Gefühl, dass nach den ersten beiden Baukulturberichten der Stiftung das Thema Baukultur in der Politik angekommen ist?**

Angekommen auf jeden Fall, aber von Bewusstsein bis politisches Handeln ist noch ein weiterer Schritt erforderlich. Ich bin aber sicher, dass wir zu den aktuellen Themen Heimat und machbarem Wohnen mit der Handlungsebene Baukultur einen direkten Zugang schaffen. Das wird zunehmend auch von Bundestagsabgeordneten und Bürgermeistern so gesehen. Das heißt nicht immer Baukultur, sondern manchmal ›Standortpolitik‹ oder ›Zukunftsperspektive‹, aber für uns ist wichtig, ein aktives Handeln auszulösen für die Verbesserung der gebauten Umwelt.

**Mit welchen Formaten möchte die Stiftung das Thema Baukultur in der Gesellschaft verankern und seine Bedeutung der allgemeinen Öffentlichkeit vermitteln?**

Wir sind bundesweit mit den Baukulturwerkstätten unterwegs. Sie sind das zentrale Veranstaltungs- und Arbeitsformat der Bundesstiftung. Mit Impulsvorträgen und beispielgebenden Projekten bietet die Stiftung durch die Werkstätten eine interdisziplinäre Plattform, auf der übertragbare Lösungsansätze vermit-

»NUR WENN WIR ANGEMESSENE STRATEGIEN FÜR DEN BESTAND ENTWICKELN, SIND WIR GUT FÜR DIE ZUKUNFT AUFGESTELLT.«



telt und diskutiert werden. Die Ergebnisse der Werkstätten stärken unmittelbar die Baukultur, weil sie in den Baukulturbericht einfließen. Dazu kommen Vorträge und Teilnahme an Podien zu relevanten Themen der Stiftung. Wir kooperieren zudem mit starken Partnern, wo es sinnvoll ist, etwa mit dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen GdW zur Wohnungspolitik oder aktuell mit dem Rat für Nachhaltigkeit, wo wir in die Auslobung eines Ideenwettbewerbs zum Thema ›Baukultur, Wohnen und Nachhaltigkeit‹ eingebunden sind. Neben der Online-Kommunikation durch Website und über soziale Medien sind wir gezielt in Printmedien aktiv, die breitere Zielgruppen ansprechen. Wir stellen etwa in der Zeitschrift ›Das Haus‹ monatlich öffentliche Gebäude vor und erläutern deren baukulturellen Wert, ihre Besonderheiten.

Durch die Mitglieder im Konvent der Baukultur, der alle zwei Jahre zusammentritt, um zur Lage der Baukultur in Deutschland zu beraten und über das Netzwerk der Mitglieder des Fördervereins verfügen wir über ein zunehmend großes Netzwerk an Verbündeten auf regionaler, lokaler oder thematischer Ebene.

**Welches sind Ihre Ziele für die kommenden Jahre?**

Wenn möglich, wollen wir unsere Aktivitäten weiter ausbauen und das gute Niveau halten. Das klingt einfach, aber jeder weiß, wie schwierig es ist, den eigenen Ansprüchen dauerhaft gerecht zu werden – insbesondere, wenn es gut läuft. Mit dem aktuellen Baukulturbericht und der Davos-Erklärung für mehr Baukultur sind wir in diesem Jahr auch auf der europäischen Ebene angekommen. Der Schweizer Bundes-

präsident hatte im Januar dieses Jahres am Rande des Weltwirtschaftsforums auf europäischer Ebene eingeladen. Für die Bundesregierung hat das Bauministerium die Erklärung mit verabschiedet. Die Stiftung war bei der Erarbeitung eingebunden. Baukultur ist mit der Davos Declaration ›Towards a high-quality Baukultur for Europe‹ zum internationalen Begriff geworden – weil der Begriff besser als ›building culture‹ oder ›architecture policy‹ den notwendigen integrierten Ansatz abbildet, alle Bauschaffenden einzubinden.

Und dann geht es in den kommenden Jahren darum, das Netzwerk da zu vergrößern, wo es noch unterrepräsentiert ist, zum Beispiel in den Bereichen Immobilienwirtschaft oder Ingenieurwesen. Auch bei Bildung und Ausbildung spielt Baukultur eine wichtige Rolle, um ein gesamtgesellschaftliches Bewusstsein für die Bedeutung der gebauten Umwelt schon frühzeitig und übergreifend zu stärken. Das wissen wir zwar schon lange, und es sind auch immer wieder Versuche gestartet worden, das Thema wirkungsvoll aufzugreifen. Aber bei den Themen Erziehung, Bildung und Vermittlung braucht es, wie wir wissen, ›ein ganzes Dorf‹ oder eben viele Verbündete und Unterstützer, um vor Ort anzukommen. Das könnte diesmal klappen.

**Seit diesem Jahr besteht zwischen der Bundesstiftung Baukultur und IMMOEBS eine Fördermitgliedschaft auf Gegenseitigkeit. Was schätzen Sie an IMMOEBS? Welchen gegenseitigen Nutzen und welche Chancen sehen Sie in der gegenseitigen Mitgliedschaft?**

IMMOEBS ist ein einmaliges Netzwerk in der Immobilienwirtschaft. Ich kenne IMMOEBS seit Jahren und war auf vielen Veranstaltungen

immer wieder beeindruckt von der Lebendigkeit und Offenheit des Austausches untereinander. Für uns ist die Immobilienwirtschaft natürlich ein zentraler Player für die Baukultur, wir wollen die Stimme der Immobilienwirtschaft im baukulturellen Diskurs stärken und umgekehrt Baukultur noch stärker auch zu einem Anliegen der Immobilienwirtschaft machen. So sind wir auch seit einigen Jahren auf Immobilienmessen präsent: auf der EXPO REAL, der MIPIM und der polis Convention. Wir suchen das Gespräch und den Austausch, und wir sind immer auf der Suche nach guten Beispielen für intelligente Planungsprozesse und baukulturell hochwertige Ergebnisse, die in unsere Baukulturberichte einfließen. Insofern werden wir uns jetzt auch zusätzlich aktiv in das Netzwerk von IMMOEBS einbringen. Gleiches gilt andersherum: Wir laden alle Mitglieder herzlich ein, auf unseren Veranstaltungen aktiv mitzuwirken und den Austausch mit anderen Akteuren des Planens und Bauens zu suchen!

**Lernen Sie die Bundesstiftung Baukultur und ihr Netzwerk kennen: beim Konvent der Baukultur am 6. und 7. November in Potsdam. Nehmen Sie teil am Basislager der Baukultur und erhalten Sie druckfrisch ein Exemplar des neuen Baukulturberichts ›Erbe – Bestand – Zukunft‹, der am 7. November erstmals der Öffentlichkeit vorgestellt wird. Zur Anmeldung und zum Programm: [www.bundesstiftung-baukultur.de](http://www.bundesstiftung-baukultur.de)**

# VERANSTALTUNGEN

68 [AK Berlin-Brandenburg](#)

72 [AK Nord](#)

76 [AK Rhein-Main](#)

82 [AK Rhein-Ruhr](#)

89 [AK Stuttgart](#)

90 [AK München](#)

94 [28. Mitgliederversammlung](#)

96 [27. IMMOEBS ImmobilienForum](#)  
[»Cross Innovation«](#)

98 [22. IMMOEBS Golftrophy 2018](#)

100 [IMMOEBS Kaminabend 2018](#)

101 [EXPO REAL](#)

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

# AK BERLIN- BRANDENBURG

A: Lena Brühne, Thilo von Stechow, Christian Schulz-Wulkow

F: AK Berlin Brandenburg, Markus Bischoff (Bootstour), Greenberg Traurig (RECON)



8. März 2018

## RECON Berlin

Am 8. März 2018 fand in Berlin die jährliche Immobilienkonferenz RECON, in diesem Jahr zum Thema »BEZAHLBARES WOHNEN – NICHT FÜR ALLE?« Wohnungs- politik im Spagat zwischen Neubau und Regulierung statt. Gemeinsam mit dem ZIA, BF direkt, EY, gif, ULI und IMMOEBS lud Greenberg Traurig ins Atrium am Potsdamer Platz 1 ein. Mit ca. 370 Anmeldungen war das Interesse an der Immobilienkonferenz so groß wie nie zuvor.

Nach der Veranstaltungseröffnung durch Dr. Christian Schede (Greenberg Traurig) wurde den Teilnehmern ein interessantes Programm geboten.

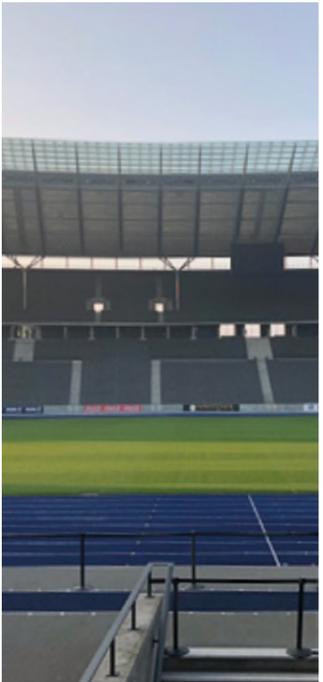
Prof. Dr. Tobias Just (Präsident, gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.; Lehrstuhl für Immobilienwirtschaft, Universität Regensburg) hielt einen Impulsvortrag zum Thema »Deutscher Immobilienmarkt, ein Wintermärchen –

wie steht die Wohnungsbaupolitik?«. In der anschließenden Paneldiskussion zum Thema »Städtische Baulandmodelle – zwischen Anspruch und Wirklichkeit« diskutierten Anne Keilholz (Geschäftsführerin, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH), Mag. Daniel Riedl (CEO & Vorstandsvorsitzender, BUWOG Group), Florian Schmidt (Bezirksstadtrat, Abteilung für Bauen, Planen und Facility Management, Friedrichshain-Kreuzberg (B'90/Die Grünen)) und Thomas Willemeit (Architekt, GRAFT GmbH) angeregt die einzelnen Sichtweisen. Niclas Karoff (Vorstand, TLG IMMOBILIEN AG; Vorsitzender ZIA-Region Ost) moderierte die Diskussion.

Nach einer kurzen Pause hatten die Teilnehmer die Möglichkeit, sich während der Paneldiskussion zum Thema »Kostenbremse statt Mietpreisbremse – effektive Instrumente einer Wohnraumförderung« einen Überblick über die unterschiedlichen Meinungsbilder von Politik

und Wirtschaft zu verschaffen. Christian Schulz-Wulkow (Managing Partner EY Real Estate; Leiter AK-Berlin-Brandenburg, IMMOEBS e.V.) führte durch die Diskussion mit Jürgen Engel (Geschäftsführer, KSP Jürgen Engel Architekten GmbH), Christoph Gröner (Vorstandsvorsitzender, CG Gruppe AG), Dr. Andreas Mattner (Präsident, ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss; Geschäftsführer, ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG) und Florian Pronold (MdB, Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (SPD)).

**Wir bedanken uns noch einmal ganz herzlich bei Greenberg Traurig, ZIA, BF direkt, gif, ULI und EY für die Organisation und Ausrichtung der RECON Berlin und das anschließende Get-together.**



11. April 2018

## Ein neues Hertha-Fußballstadion

Klaus Teichert, Geschäftsführer der Hertha BSC Stadion GmbH, und die Berliner Volksbank eG luden zum aktuellen Stand der Planungen für ein neues Hertha-Fußballstadion in die Teamlounge im Atrium des Olympiastadions Berlin ein.

Allein der Veranstaltungsort war bereits für alle Beteiligten auf dieser restlos ausgebuchten Veranstaltung ein Fest. Wir durften direkt in die Tiefgarage des Olympiastadions einfahren, und von dort ging es über die verschiedenen VIP-Bereiche innerhalb des Stadions zur Teamlounge – das ist der für die Spieler reservierte Bereich. Dort wurden wir von Klaus Teichert empfangen.

Wir merkten sofort, dass ein neues Hertha-Stadion für Klaus Teichert eine Herzensangelegenheit ist und natürlich auch eine in Berlin sehr politisch diskutierte. Da hilft es vielleicht, dass Klaus Teichert unter

anderem Staatssekretär in der Senatsverwaltung für Finanzen im Land Berlin gewesen ist.

Mit viel Witz führte er uns durch dieses Thema, das mit all seinen Facetten beleuchtet wurde. Klar bevorzugt wird die Variante Neubau auf dem Olympia-Gelände gegenüber einem Umbau des bisherigen Stadions. Das Investitionsvolumen wurde nicht näher benannt, kann aber mit 70–100 Millionen Euro beziffert werden. Aktuell werden rd. 7 Millionen Euro Miete für die Nutzung des Olympiastadions überwiesen – ein Betrag, der die Finanzierung eines Neubaus auch gerade im aktuellen Zinsumfeld mehr als decken sollte. Der Mietvertrag läuft noch bis 2025 – bis dahin soll das neue Stadion stehen.

Mit einem Fassungsvermögen von rd. 50.000 Fans wird von einer durchschnittlichen Auslastung von mindestens 85–90% ausgegangen,

die Klaus Teichert mit langjährigen Bundesligastatistiken und aktuellen Analysen des Berliner Sportumfelds unterlegte.

Wir machten uns keine Vorstellung über die Praktikabilität der Nutzung des bisherigen Stadions. Der Mieter Hertha erhält das Stadion für ein Samstags-Bundesligaspiel am Freitagnachmittag übergeben. Sodann wird von Hertha das gesamte Equipment eingebracht, das Stadion hierfür umgestaltet und am Sonntag nach dem Abbau wieder »besenrein« an den Vermieter übergeben – ein immenser Aufwand einerseits bei gleichzeitig nur eingeschränkter Vermarktungsmöglichkeit der Werbeflächen andererseits.

Doch vor allem soll das von einer Spezialfirma aus London analysierte Verhältnis zwischen Stimmung/Fanlärm und Punktstand dazu führen, dass Hertha durchschnittlich 7 bis 10 Punkte mehr

am Ende der Saison auf dem Konto haben wird als in dem jetzigen Stadion. Das hätte in diesem Jahr bereits für die Teilnahme an der Europaliga gereicht.

**Wir wünschen der Hertha viele Punkte und gutes Gelingen und bedanken uns ganz herzlich bei Klaus Teichert von der Hertha BSC Stadion GmbH und der Berliner Volksbank eG für diesen interessanten und gelungenen Abend.**



29. Mai 2018

**Austausch zwischen Young Professionals der IMMOEBS bei Zalando**

Am 29. Mai 2018 erhielten die Young Professionals der IMMOEBS Berlin einen Einblick in die Zalando-Welt. Mario Glöckner, Teamlead Portfolio Management, und sein Team hatten 30 Mitglieder der IMMOEBS in das M\_Eins in der Mühlenstraße 25 eingeladen, um das Unternehmen Zalando vorzustellen. Neben der dynamischen Entwicklung des Unternehmens lag der Fokus der Präsentation auf der Immobilienstrategie sowie der Umsetzung von innovativen Bürokonzepten.

Im Anschluss an die Präsentation erhielten die Young Professionals eine Führung durch das Gebäude.

Beim Get-together auf der Dachterrasse des M\_Eins ergab sich im Anschluss bei wunderbarem Wetter die Möglichkeit der weiteren Vernetzung zwischen den

Young-Professionals. Bei einem Kaltgetränk und regem Austausch ließen die Teilnehmer den Abend mit Blick über die Spree ausklingen.

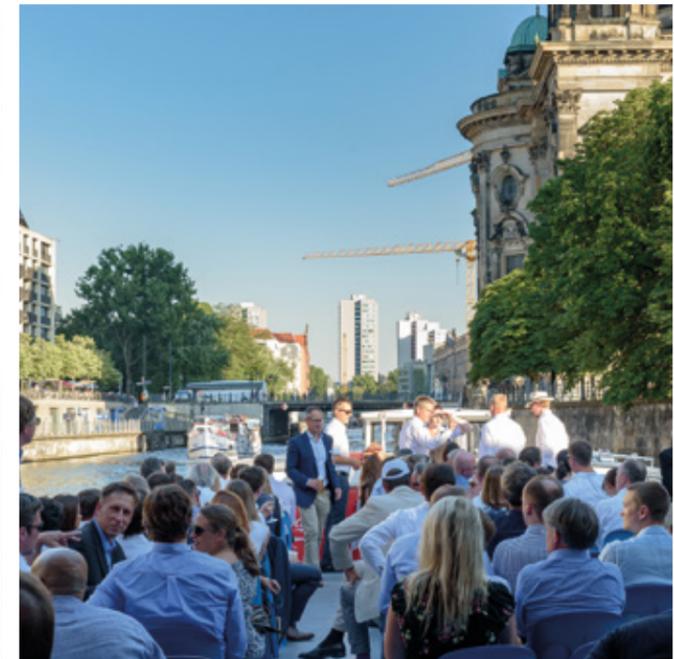
**Wir bedanken uns herzlich bei Zalando für die Möglichkeit, einen Einblick in eines der dynamischsten Unternehmen Berlins gewonnen zu haben!**

4. Juli 2018

**Immobilienwirtschaftliche Bootstour**

Am 4. Juli fand in diesem Jahr unsere immobilienwirtschaftliche Bootstour statt. Wir luden unsere Mitglieder, Förderer und Gäste zur traditionellen Bootsahrt auf der Spree ein. Die MS Brasil der Stern- und Kreisschiffahrt fuhr uns am Schloß Charlottenburg vorbei bishin zum Jacob-Kaiser-Platz und Westhafen. Auch der Reichstag und das Bundeskanzleramt blieben uns in diesem Jahr nicht vorenthalten. Die ca. 130 Gäste genossen die gemütliche Tour auf der Spree bei herrlichem Sommerwetter.

**Wir freuen uns sehr, mit Instone Real Estate Development GmbH einen neuen Sponsoren an Bord zu haben, und danken Michel LLP und Instone für ihre großzügige finanzielle Unterstützung, ohne die die Bootstour in dieser Form nicht möglich gewesen wäre!**



# AK NORD

A: Vanessa Reps, Tim Fischer, Stefanie Greve  
 F: Peter Vogel, Hamburg, Atelier F



22. März 2018

## WOODIE.Hamburg – Projektbegehung

...and the winner is WOODIE. Hamburg! Den Gewinner des diesjährigen Immobilienmanager Awards in der Kategorie Projektentwicklung Neubau konnten wir dank der Initiatoren und Projektentwickler Torsten Rieckmann, SENECTUS GmbH und Achim Nagel, PRIMUS Projekt UDQ GmbH & Co. KG, im Hamburger Stadtteil Wilhelmsburg besichtigen und uns von der innovativen Holzmodulbauweise und der hervorragenden Küche des hauseigenen Mama's Bistro überzeugen. Sehr gelungen und innovativ – wir gratulieren!

Mit freundlicher Unterstützung von SENECTUS GmbH und PRIMUS Projekt UDQ GmbH & Co. KG

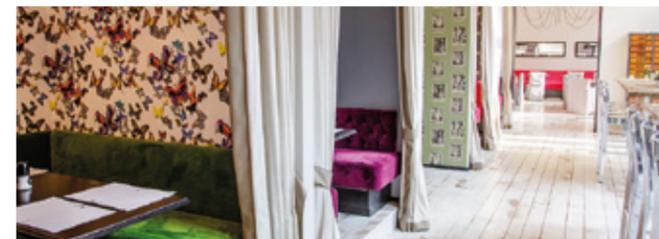
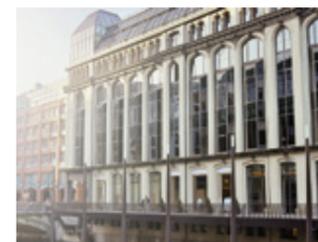
12. April 2018

## Senior Professional meets Young Professional – Generationen der Gegensätze?

Wir freuen uns über eine gelungene Veranstaltung im April dieses Jahres zum Thema 'Senior Professional meets Young Professional – Generationen der Gegensätze?' im Hamburger Co-Working-Space 'Mindspace'. Im Rahmen einer Podiumsdiskussion wurden Fragen zum Thema Erwartungshaltungen der verschiedenen Generationen und zur Realität im Berufsalltag diskutiert (zum Beispiel Home-Office, Arbeitseinsatz, Flexibilität). Anschließend wurde sich in netter, entspannter Runde noch weiter ausgetauscht. Ein besonderer Dank gilt vor allem unseren Podiumsgästen Prof. Dr. Michael Becken (Becken Holding GmbH), Martin Wolfrat (Art-Invest Real Estate

Management GmbH & Co), Farina Fraatz (Becken Holding GmbH) und Tim Meinert (OVG Real Estate) sowie in der Organisation und Moderation Stefanie Greve (engagingtalents GmbH).

Mit freundlicher Unterstützung von engagingtalents GmbH.



15. Mai 2018

## Kaisergalerie: Fleet – Drinks – Neues aus dem Passagerviertel

'Fleet – Drinks – und Neues aus dem Passagerviertel' wurde uns von Oliver Gietemann, Vertreter der Kaisergalerie – Große Bleichen 23-27, versprochen. Bei perfektem Wetter gelang die Mischung aus Vorstellung der Themen des 'Business Improvement District Passagerviertel' von Marieke Menzel, Zum Felde GmbH, mit Einblicken der leitenden Store Managerin des schwedischen Modelabels 'Stenström' in die Herstellung 'königlicher' Hemden und bester Afterwork-Stimmung. Dank perfekter Bewirtung durch das Uzwei deli direkt am Hamburger Bleichenfleet genossen wir einen rundum stimmungsvollen Abend.

Mit freundlicher Unterstützung der KAISERGALERIE – Große Bleichen 23-27 und von Norton Rose Fulbright LLP.

6. Juni 2018

## Young Professionals Lunch

Im Juni fand das erste Young Professional Lunch im beliebten Hamburger 'Atelier F' statt. In sympathischer und entspannter Runde konnten Kontakte in der Immobilienwirtschaft geknüpft und intensiviert werden. Das Young Professional Lunch wird jeden ersten Mittwoch im Monat in wechselnden Locations stattfinden.



6. Juni 2018

**Real Estate Boating 2018**

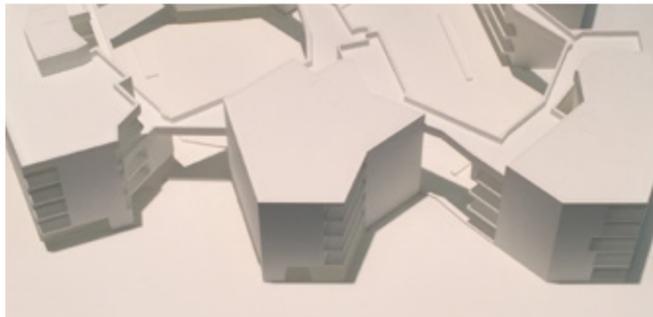
„Auge in Auge mit den Giganten“ hieß es beim 2. REAL ESTATE BOATING im Hamburger Hafen für die MS Commodore mit knapp 100 windfesten IMMOEBS´lern an Bord. Große Pötte, feine Villen und ein breiter Fluss – dabei Drinks & Food & Networking ...

Mit freundlicher Unterstützung von GSK Stockmann, drooms und synex.



# AK RHEIN-MAIN

A: Michaela Eisenreich, Alexandra May  
F: Michaela Eisenreich, Alexander Sell, Helmut Gaadt



7. Februar 2018

## DAM – Führung ›DAM Preis 2018‹

Die Ausstellung zum DAM Preis zeigt Höhepunkte des aktuellen Baugeschehens in Deutschland und bemerkenswerte Auslandsprojekte von in Deutschland beheimateten Architekturbüros. Die Jury hat aus einer Longlist von 100 Gebäuden die 23 in der Ausstellung gezeigten Bauensembles in Deutschland und zwei Bauten im Ausland ausgewählt. Mit Neubauten wie auch Sanierungen und Umbauten werden Beispiele aus der gesamten Breite der gegenwärtigen Bauaufgaben vorgestellt: Wohngebäude, Konzerthäuser und andere Bauten der Gemeinschaft, ein Supermarkt und ein Coworking Space gehören ebenso dazu wie eine Sporthalle und ein Hochschulgebäude. Vier der Bauensembles wurden zu Finalisten für den DAM Preis bestimmt und auf einer Juryfahrt begutachtet. Das mit dem DAM Preis 2018 ausgezeichnete Projekt wurde uns in der Ausstellung von Yorck Förster (Kurator) vorgestellt.

**Wir danken Yorck Förster für seine sympathischen, abwechslungsreichen und informativen Vorträge und Führungen durch die verschiedenen Ausstellungen im DAM.**

28. Februar 2018

## Neue Anforderungen an den Datenschutz – Rechtsanwaltskanzlei Noerr LLP

Seit dem 25. Mai 2018 gilt das neue EU-Datenschutzrecht. Dies hat zahlreiche Neuerungen zur Folge, die auch die Immobilienwirtschaft betreffen.

Prof. Dr. Joachim Schrey vermittelte uns einen Überblick über wesentliche Änderungen, die die EU-Datenschutzgrundverordnung mit sich bringen wird, sowie über den sich hieraus ergebenden Handlungsbedarf für Unternehmen der Immobilienwirtschaft nebst entsprechender Risiken.

**Wir danken der Rechtsanwaltskanzlei Noerr LLP für die Einladung und Organisation, insbesondere Prof. Dr. Joachim Schrey für den Vortrag und Dr. Bettina Röder für die Initiierung dieser Veranstaltung.**



14. März 2018

## DAM – SOS Brutalismus

Erstmals wird die brutalistische Architektur der 1950er bis 1970er Jahre im weltweiten Überblick gezeigt. Der Begriff Brutalismus bezieht sich nicht auf das Wort ›brutal‹, sondern auf ›béton brut‹, den französischen Ausdruck für Sichtbeton. Brutalistische Architektur zelebriert das Rohre, die nackte Konstruktion – und ist enorm fotogen. Aber viele sehen darin nur brutale Betonmonster. Doch die expressiven Bauten entstanden in einer Zeit der Experimente, des gesellschaftlichen Aufbruchs. Heute droht etlichen der Abriss. Die Rettungskampagne #SOS-Brutalismus mit einer Datenbank zu über 1000 Bauten erweitert daher die Ausstellung ins Internet, Kooperationspartner sind das BauNetz und das Magazin uncube.

Im DAM wird der Brutalismus mit ungewöhnlich großen Modellen und Betongüssen neu bewertet, die an der Technischen Universität

Kaiserslautern für die Ausstellung gebaut wurden. Zu sehen sind Gebäude aus Japan, Brasilien, dem ehemaligen Jugoslawien, Israel und Großbritannien, wo der New Brutalism von Alison und Peter Smithson erfunden wurde.

25. April 2018

## DAM – Große Oper – viel Theater?

Anlässlich der Diskussion über die Städtischen Bühnen Frankfurt stellt das DAM gemeinsam mit dem Kulturdezernat der Stadt Frankfurt unter dem Titel ›Große Oper – viel Theater?‹ europäische Bühnenbauten vor.

Wie werden Bühnen in der Zukunft aussehen? Welche Gestalt können diese zentralen Orte der kollektiven kulturellen Begegnung haben?

Nicht nur die technischen Möglichkeiten und Anforderungen unterliegen einem Wandel, auch die Inszenierungen und die Wünsche des Publikums. In Frankfurt steht rund fünfzig Jahre nach der Eröffnung der ungewöhnlichen Doppelanlage aus Schauspiel und Oper mit dem emblematischen gläsernen Foyer eine umfassende Erneuerung der Städtischen Bühnen an. Sanierung oder Neubau, alter oder neuer Standort sind Handlungsoptionen, die diskutiert werden.

Die Ausstellung wirft einen Blick auf vergleichbare Projekte der letzten Jahre sowohl in Deutschland wie auch in Europa. Darunter sind Sanierungen historischer Anlagen ebenso wie spektakuläre Neubauten, die in manchen Fällen auch einen städtebaulichen Akzent gesetzt haben.



26. April 2018

**GWW – Restrukturierung eines Wohngebiets in Wiesbaden**

Wie erneuert man ein bestehendes Wohngebiet mit mehr als 500 Wohnungen, die irreparable Bauschäden aufweisen, aber noch bewohnt sind?

Thomas Keller, Prokurist und Bereichsleiter Bau/Sanierung bei der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH (GWW), erläuterte am 26. April 2018 im Rahmen einer Führung interessierten Mitgliedern des Arbeitskreises die Entwicklung und schrittweise Umsetzung des Masterplans für das Wohnquartier Weidenborn in Wiesbaden-Südost.

Rund zwölf Jahre nach Beginn dieser außergewöhnlichen städtebaulichen Restrukturierungsmaßnahme werden die letzten Bauabschnitte in den nächsten Monaten bezugsfertig gestellt. Auf einer Fläche von rund 66 ha

sind nunmehr insgesamt knapp 480 zeitgemäße Miet- und 300 Eigentumswohnungen entstanden.

Bei der Neukonzeption des Quartiers wurde darauf geachtet, einen variantenreichen Angebotsmix zu schaffen, der auf die Wohnbedürfnisse unterschiedlicher Zielgruppen zugeschnitten ist. Die Teilnehmer des geführten Rundgangs waren unter anderem an planungsrechtlichen sowie logistischen Fragestellungen zum Ablauf des Umzugsmanagements interessiert.

Zudem wurde intensiv über die Ergebnisse des bundesweit viel beachteten Vergleichs der Energiestandards im Quartier diskutiert. In dem Bauabschnitt realisierte die GWW auf einem Baufeld insgesamt vier baugleiche Wohnhäuser, wovon zwei nach

den Vorgaben der EnEV 2009 und zwei im Passivhausstandard gebaut wurden. Ziel dieses bundesweit einmaligen Modellprojekts ist es, auf der Basis vergleichbarer Objekte valide Erkenntnisse über Entstehungs- und Bewirtschaftungskosten, Nutzerverhalten sowie Energiebedarfe zu erhalten.

**Wir danken der GWW für die Einladung und Organisation sowie unseren Mitgliedern Alexandra May und Helmut Gaadt für die Initiierung dieser Veranstaltung.**

14. Juni 2018

**REAL ESTATE SUMMER NIGHT**

Herzlichen Dank an unsere Werbepartner – es hat uns sehr gefreut!





11. Juli 2018

### DAM – FAHR RAD! Die Rückeroberung der Stadt

Gut gestaltete öffentliche Räume sind eine wichtige Aufgabe für Stadtplanung und Landschaftsarchitektur. Als dritter Akteur auf dieser begrenzten Fläche kommt die Verkehrsplanung hinzu. Der Radverkehr spielt in all diesen Bereichen eine zentrale, verbindende Rolle, er kann der Schlüssel zum Erfolg werden. Um die Lebensqualität zu erhalten und weiter zu verbessern, braucht es in einer zunehmend dicht bebauten und intensiv genutzten Stadt mehr Raum auf Straßen und Plätzen, mehr Grün- und Freiflächen.

FAHR RAD! zeigt, wie eine Stadtentwicklung aussehen kann, die in Zukunft noch mehr Menschen auf das Rad lockt – und wirbt mit Projekten aus aller Welt für diese sanfte Rückeroberung der Stadt.

Diese Ausstellung regte zur umfangreichen Diskussionen während der Führung an über das Pro und Contra, Fahrradfahrer oder Autofahrer im Stadtverkehr zu sein.

26. Juli 2018

### Baustellenbesichtigung Kornmarkt Arkaden

Auf dem historischen Areal des ehemaligen Bundesrechnungshofs wird ab Herbst 2018 ein neues Gebäudeensemble der OFB Projektentwicklung GmbH zum Leben erweckt – die Kornmarkt Arkaden.

Respektvoll revitalisiert und aufgebaut, nachhaltig geplant und nach allen Regeln der Baukunst gestaltet präsentieren sich die Kornmarkt Kontore als Weiterentwicklung des ehemaligen Bundesrechnungshofs selbstbewusst zwischen dem Hotel Kornmarkt Quartier und dem Wohnhaus Kornmarkt Domizil.

Das dreigliedrige Gebäudeensemble vereint gekonnt moderne Architektur und Technik mit erhaltenswerter Bausubstanz. Prägende Elemente aus den 1950er Jahren werden als Ausdruck des Respekts vor dieser einflussreichen Epoche erhalten und mit viel architektonischem Fingerspitzen-

gefühl herausgearbeitet, um sie für künftige Generationen zu bewahren. Der Entwurf stammt von KSP Jürgen Engel Architekten, Frankfurt am Main.

Es entsteht ein Nutzungsmix aus Hotel, Büro (ca. 9.000 m<sup>2</sup>), Wohnen (ca. 1.900 m<sup>2</sup>), Gastronomie und Einzelhandel. Das Hotel mit 470 Zimmern wird von der Motel One Group betrieben.

**Wir danken der OFB für die Einladung und Organisation, insbesondere den Projektleitern Irene Grabes und Ralf Kunz, die mit viel Herz und sehr charmant durch die Baustelle führend ihre Erlebnisse der letzten Jahre teilten.**



## NEUER AK-LEITER RHEIN-MAIN KLAUS HIRT



Klaus Hirt startete im Jahr 2007 nach seinem Studium des Wirtschaftsingenieurwesens an der Technischen Universität Darmstadt sowie an der WU Wien als Projektmanager im Bereich Immobilienberatung bei Drees & Sommer in Frankfurt. Mit der Gründung des Expertenteams Due Diligence übernahm er 2012 für das führende europäische Beratungs-, Planungs- und Projektmanagementunternehmen die gruppenweite Verantwortung für diesen Bereich, entwickelte das Leistungsbild weiter und baute die Servicekompetenz kontinuierlich europaweit aus.

Seit 2016 ist Klaus Hirt Geschäftsführer am Frankfurter Standort und seit 2018 Partner der Drees & Sommer SE. Er betreut sowohl nationale als auch internationale Kunden zu Themen rund um den Immobilienzyklus. So unterstützte Hirt mit seinem Team unter anderem den Verkauf des Palais Quartiers Frankfurt sowie die Transaktionsberatung bei den Frankfurter WINX, Trianon und Tower 185 oder die Entwicklung von Immobilienstrategien u. a. für eine große Bank mit Sitz in Deutschland.

Seine Arbeitsschwerpunkte liegen im Bereich der ganzheitlichen Immobilienberatung. Darunter fallen die Entwicklung von Portfolio- und Immobilienstrategien, Machbarkeits- und Sanierungsstudien, Immobilien-Due Diligence sowie weiterführende Transaktionsberatung und das technisch-wirtschaftliche Projektcontrolling.

Was ihn an seiner neuen Position als Arbeitskreisleiter Rhein-Main besonders motiviert, erklärt Klaus Hirt wie folgt: »Der Netzwerkgedanke und der persönliche Ideen- und Erfahrungsaustausch machen IMMOEBS aus. Mit meinem Engagement als Arbeitskreisleiter will ich dazu beizutragen, das sehr lebendige Netzwerk für unsere Immobilienbranche weiter auszubauen, über neue Entwicklungen zu diskutieren und Impulse zu setzen für weiterhin innovative Förder-, Informations- und Veranstaltungsformate.«

»DENK ICH AN IMMOEBS,  
DENK ICH AN ... EIN STARKES  
NETZWERK, DAS UNSERE  
BRANCHE INSGESAMT UND  
JEDEN EINZELNEN VORAN-  
BRINGT!«

# AK RHEIN-RUHR

**A:** Diana Schumann, Bodo Dicke, Raoul P. Schmid  
**F:** Weiland Susanne, Bodo Dicke, Raoul P. Schmid,  
 Lazertainment GmbH & Co. KG, Drees & Sommer Köln,  
 Diana Schumann



28. Februar 2018

**HELLO FUTURE – Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft als Chance erkennen**

Big Data, Cloud Computing, Smart Services und BIM – machen wir uns nichts vor: Es gibt keine Alternative zur Digitalisierung. Sie ist schon da und hat bereits jetzt in vielen Bereichen einen spürbaren Einfluss auf die gesamte Immobilienbranche. Nutzen wir also die Chancen, die uns die digitale Revolution im Real Estate bietet. Anhand einer innovativen Projektentwicklung eines Kölner Start-up-Unternehmens zeigte Drees & Sommer, wie schon heute digitale Gebäude von morgen realisiert werden.

- Wie stellen Unternehmen sicher, nicht Getriebene der Digitalisierung zu sein?
- Was müssen Gebäude der Zukunft leisten?
- Wie sehen Arbeitswelten von morgen aus?

der Informations- und Kommunikationstechnik in den Mittelpunkt. Referenten des Abends waren:

- Dr. Oliver Steinki, FOND OF GmbH
- Frank Kamping, Drees & Sommer
- Marvin Meyer, Drees & Sommer
- Daniela Johanna Schulze, RBSGROUP
- Moderation: Stefan Heselschwerdt.

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

**Ganz herzlich danken wir Frank Kamping und dem Team von Drees & Sommer Köln für die Unterstützung und Ausrichtung dieser Veranstaltung.**

Auch die anschließende Diskussionsrunde stellte die gegenwärtigen Trends und Entwicklungen

Die Arbeitskreisleitung bedankt sich herzlichst bei allen Sponsoren, Fördermitgliedern, Gastgebern und Referenten, die uns im ersten Halbjahr 2018 im Arbeitskreis Rhein-Ruhr so tatkräftig unterstützt haben:

- Animus GmbH & Co. KG
- Aulinger Rechtsanwälte | Notare
- Avison Young – Germany GmbH
- Berlin Hyp AG
- Cube Real Estate GmbH
- Drees & Sommer GmbH Köln
- Drooms GmbH
- engaging talents GmbH
- Eversheds Sutherland (Germany) LLP
- Hochschule Ruhr West
- Hogan Lovells International LLP
- IQ Real Estate GmbH
- Kienbaum Consultants International GmbH
- LIST Gruppe
- Noerr LLP

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



15. März 2018

**1. IMMOEBS Young Professionals only**

Gemeinsam mit Thore Marenbach, Geschäftsführer der CUBE Real Estate GmbH, besichtigten wir die Baustellen der Projekte Cube Offices und Cube Factory in der 'Neue Bahnstadt Opladen' und durften einen Blick in die künftige neue Wirkungsstätte der Cube Real Estate GmbH werfen.

Anschließend lieferte Stefanie Greve, engagingtalents GmbH, in ihrem Vortrag 'Der beste Karriere-Hack' eine Betriebsanleitung für Chefs und Kollegen und stellte Parallelen zwischen geduldiger und regelmäßiger Pflanzenpflege und Netzwerken her.

Zur kurzen wie treffenden Headline 'Das Gesamtpaket muss stimmen' erörterte Markus Amon FRICS, Kienbaum Consultants International, die wahren heutigen Beweggründe, warum Menschen den Job wechseln und warum sie bleiben. Weiterhin erfreute er die

jungen Zuhörer ganz besonders mit konkreten Gehaltsbenchmarks für beliebte 'Young-Professional-Jobs' und entsprechende Gehaltsaussichten in Führungspositionen.

Im denkmalgeschützten Glockenturm ließ man den Abend bei einem Bierchen und belegten Brötchen gemütlich ausklingen. An dieser Stelle nochmals unsere Entschuldigung für den Ausfall der Präsentationstechnik und ein herzlicher Dank an die Referenten, die auch ohne Handouts beeindruckend vorgetragen haben!

**Vielen Dank an Thore Marenbach und das Team von CUBE Real Estate für die Unterstützung und Ausrichtung dieser gemeinsamen Veranstaltung.**

20. März 2018

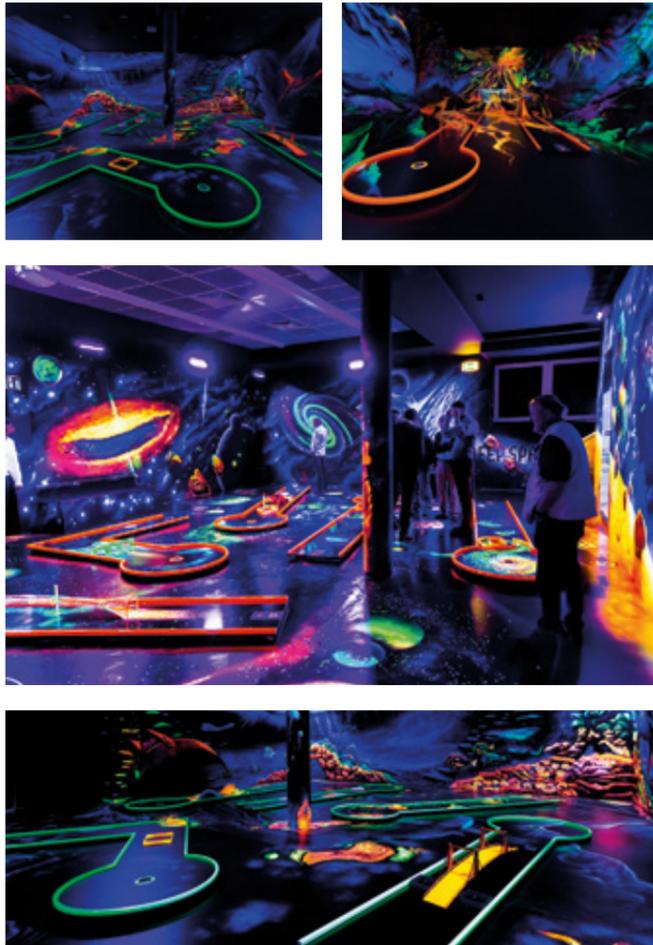
**Strukturierung von Wohntransaktionen**

Die Referenten Dr. Thomas Görge-manns und Sebastian Hauptmann sind erfahrene Praktiker im Bereich der Immobilien- und Unternehmenstransaktionen und haben folgende Themen anhand einer Reihe von Praxisbeispielen beleuchtet:

- Asset Deal oder Share Deal
- Business Plan und Due Diligence
- Bewertung und Kaufpreis: Vom Enterprise Value zum Equity Value
- Meilensteine der Transaktion: Wirtschaftliche Abgrenzung und rechtlicher Übergang
- Verteilung von Verantwortung und Risiken
- Organisation der Integration. Durch ihre exzellente Vernetzung im Ruhrgebiet und besonderen immobilienwirtschaftlichen Hintergrund schöpften die Referenten aus einem Fundus an Erfahrungen/Erlebnissen und lieferten uns an diesem Abend zahlreiche Tipps und Kniffe aus ihrer täglichen Beratungspraxis.

Im schicken neuen Büro am Standort Bochum wurden die Gäste ferner mit exzellentem Fingerfood und einer reichhaltigen Getränkeauswahl verwöhnt.

**Wir danken Dr. Thomas Görge-manns und Sebastian Hauptmann sowie dem Team von Aulinger Rechtsanwälte und Notare für die Unterstützung und Ausrichtung dieser gemeinsamen Veranstaltung. Weitere Interessensfelder für künftige gemeinsame Veranstaltungen wurden bereits 'ausgehandelt'. Wir freuen uns über diese spannende Kooperation.**



18. April 2018

Minigolf-Trophy 2.0

Schon zum 7. Mal luden wir zusammen mit dem Rheinlandteam der Frauen in der Immobilienwirtschaft und der RICS zum diesjährigen Frühlingsfest und zur 7. Minigolf-Trophy nach Düsseldorf ein. Was war 2018 neu und anders?

Wir hatten keine Angst vor traditionellen klimatischen Irritationen an unserem Frühlingsfest, aber die gemeinnützigen Werkstatt für angepasste Arbeit GmbH (wfaa), die unsere Traditions-Minigolfanlage, das Café Südpark sowie den Hofladen betreibt, konnte uns in den Abendstunden nicht mehr beherbergen und deswegen: Minigolf-Trophy reloaded bzw. Minigolf-Trophy 2.0 (4D-Schwarzlicht-Minigolf).

In kleinen Gruppen spielten wir diesmal wettergeschützt nicht nur gegeneinander, sondern vor allem gegen die optischen Täu-

schungen dieser fantastischen Kulisse. Die Teilnehmer waren sich einig: gerne im nächsten Jahr wieder ...!

**Herzlichen Dank an das Team von LaserZone Düsseldorf und Anna für die fantastischen Fotos!**

26. April 2018

Legal Due Diligence bei Immobilientransaktionen: Findings und Fallstricke mit Eversheds Sutherland (Germany) LLP

Dr. Johannes Grooterhorst, Dr. Maximiliane-Stephanie Wild, Senior Associate, Rechtsanwältin, und Isabel Strecker, Senior Associate, Rechtsanwältin von Eversheds Sutherland (Germany) LLP stellten uns an ausgewählten Beispielen aus der Praxis die Prüfungskomplexe

- Grundstück
- Bebauung
- Mietverträge

vor und veranschaulichten abschließend den Umgang mit diesen Erkenntnissen in Kaufvertragsverhandlung und -gestaltung. Von der Frage ›Wann ist ein Grundbuchauszug eigentlich noch aktuell?‹ bis hin zu dubiosen Behauptungen von Immobilienbesitzern aus der Praxis (›Die Straße war schon da!‹) wurde kurzweilig referiert und vor allem mit den Teilnehmern diskutiert.



**Wir danken Dr. Johannes Grooterhorst, Dr. Maximiliane-Stephanie Wild, Senior Associate, Rechtsanwältin, und Isabel Strecker, Senior Associate, Rechtsanwältin von Eversheds Sutherland (Germany) LLP für die Ausrichtung und Unterstützung dieser tollen Veranstaltung!**



29. Mai 2018

Aktuelle Immobilientrends im Transaktionsgeschäft

Die weiterhin hohe Attraktivität des deutschen Immobilienmarktes gepaart mit dem anhaltend hohen Anlagedruck bei in- sowie ausländischen Investoren führt dazu, dass sich die Suche nach geeigneten Investitionsobjekten in Deutschland weiterhin schwierig gestaltet.

- Vor diesem Hintergrund zeigt sich, dass Investoren stärker dazu bereit sind, sich attraktive Immobilien durch komplexere Akquisitionsstrukturen zu sichern:
- Forward Funding-Modelle
  - Immobilien-Joint Ventures
  - Anteilsenerwerb

Anhand ausgewählter aktueller Fallbeispiele zeigte die Anwaltskanzlei Noerr LLP, wie durch kreative Gestaltungen auch komplexe Immobilientransaktionen ermöglicht werden können. Nach kurzer Begrüßung durch uns Arbeitskreisleiter stellten uns René Dubois,

Rechtsanwalt Noerr LLP, und David Zafrá Caroll, Rechtsanwalt Noerr LLP, folgende aktuelle Trends vor:

- Forward Funding-Modelle, die dem Projektentwickler Transaktionen ohne Einsatz von Fremdkapital ermöglichen
- Immobilien-Joint Ventures zwischen Projektentwicklern und Investoren
- Anteilsenerwerb, bei denen im Rahmen einer Due Diligence identifizierte Steuerrisiken durch Einschaltung einer sogenannten Special Tax Insurance abgesichert werden

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

**Ganz herzlich bedanken wir uns bei René Dubois und David Zafrá Caroll und dem Team von Noerr LLP, Düsseldorf für ihre Unterstützung und die Ausrichtung dieser gemeinsamen Veranstaltung.**



28. Juni 2018

Neue DSGVO bei Hogan Lovells

Die am 25. Mai 2018 in Kraft getretene neue EU-Datenschutzgrundverordnung hatte zahlreiche Neuerungen zur Folge, die auch die Immobilienwirtschaft betrafen. Einen ersten Überblick über wesentliche Änderungen, die die EU-Datenschutzgrundverordnung mit sich brachte und darüber, welcher Handlungsbedarf sich hieraus für Unternehmen der Immobilienwirtschaft ergab, vermittelte uns Dr. Marcus Schreiberbauer, Partner Hogan Lovells Int. LLP in seiner Einführung: ›DSGVO, die neue Datenschutzgrundverordnung, der neue Rechtsrahmen für die Datennutzung in der Immobilienwirtschaft.‹

In der anschließenden Diskussionsrunde ›Datenlust und Datenlast – die Nutzung personenbezogener Daten und Profile als Geschäftsidee für attraktivere Immobilien und Stadtquartiere‹ berichteten

Dr. Chris Richter, Geschäftsführer Animus GmbH, und Dr. Marcus Schreiberbauer unter der Leitung von Sabine Reimann, Partnerin Hogan Lovells Int. LLP, von der Umsetzung dieser Verordnung bzw. von Auswirkungen auf die tägliche Praxis.

**Für die Unterstützung und Ausrichtung dieser Veranstaltung bedanken wir uns ganz herzlich bei Dr. Roland Bomhard, Partner, Sabine Reimann, Partnerin/Rechtsanwältin, und dem Team von Hogan Lovells International LLP.**





5. Juli 2018

**IMMOEBS onBoard 2018**

Wiedermal bei strahlendem Wetter (und nein, lieber Raoul: Unsere Glückssträhne des perfekten Bootsfahrtwetters reißt *nicht* ab!), diesmal aber von Düsseldorf startete die MS Rhein-Fantasie mit der überwältigenden Anzahl von 450 Gästen auf die alljährliche IMMOEBS onBoard-Bootsfahrt auf dem Rhein. Bereits zum sechsten Mal trafen sich Gleichgesinnte zu diesem After-Work-Abenteuer auf hoher See zum Netzwerken und guten Gesprächen bei Speis und Trank.

Im Rahmen des ersten »Real Estate Science Slams« eroberten dieses Jahr Junior-Referenten von der IREBS die Bühne und berichteten in 7-Minuten-Vorträgen von Projekten aus ihrer wissenschaftlichen Praxis. Doktorand Cay Oertel eröffnete den Slam mit »Hedonische Preismodelle und die Energieeffizienz von Wohnimmobilien«, gefolgt von Masterandin Saskia Baum, die sich mit der Frage

beschäftigte, inwieweit Immobilien-Crowdfunding tatsächlich mit anderen Anlageformen konkurrieren kann. Doktorand Yannis Hien eröffnete Einblicke in die technische Due Diligence als Referenzmodell und erörterte Handlungsempfehlungen unterschiedlicher Chance-Risiko-Profile.

Den Einfluss infrastruktureller Erreichbarkeit auf Wohneigentumspreise im innerstädtischen Raum untersuchte die wissenschaftliche Mitarbeiterin am Lehrstuhl für Immobilienwirtschaft bei Prof. Dr. Tobias Just, Franziska Plößl, im Rahmen ihrer Masterarbeit. Last but not least stürmten gleich drei Absolventen des 50. Jahrgangs IREBS Immobilienökonomie die Bühne mit dem Thema ihrer Abschlussarbeit »Radikale Dichte & sinnvolle Nutzungsmischung – Prototypen für eine kompaktere Stadtentwicklung« – Angela Brock, Björn Pottgüter und Jochen Butz.

**Wir danken herzlich unseren großzügigen Sponsoren Avison Young, Berlin Hyp, Drooms, IQ Real Estate und der LIST Gruppe für einen wunderbaren Abend.**





9. Juli 2018

### Workshop zum Thema Technische Due Diligence

Nach kurzer Begrüßung durch die Arbeitskreisleitung und anschließendem Einführungsvortrag zu diesem aktuellen Forschungsthema von Prof. Dr. techn. Felix Meckmann erörterten wir die Fragestellung »Technische Due Diligence an der Hochschule Ruhr West – Ist die Technische Due Diligence (TDD) ein sinnvolles, mehrwertstiftendes Instrument oder lediglich Mittel zum Zweck?« gemeinsam in einem Workshop an der Hochschule Ruhr West, Campus Mülheim an der Ruhr.

Erstmals wählten wir hierzu eine neue Veranstaltungsform und diskutierten im Format des sogenannten World Cafés entsprechend dem Forschungsprofil der Hochschule und des Fachbereichs anwendungs- und praxisbezogen u. a. folgende Aspekte:

- Dienstleistung Technische Due Diligence
- Leistungsbestandteile
- Leistungsbilder
- Berichtsvergleich

Die Ergebnisse aus den zwei Arbeitsgruppen wurden anschließend im Senatssaal präsentiert.

So endete die letzte Veranstaltung vor der Sommerpause mit viel Networking bei Fingerfood und kühlen Getränken auf der Dachterrasse des neuen Campus der HRW.

**Wir danken unserem Mitglied Yannis Hien und dem Team um Prof. Dr. techn. Felix Meckmann für die Organisation dieser gemeinsamen Veranstaltung und die Gastfreundschaft.**

### Save-the-Date

**Mittwoch, 7. November 2018: Traditionelles Update Gewerberaummietrecht 2018 von Dr. Burbulla in der Fachbuchhandlung Sack**

**Donnerstag, 24. Januar 2019: Ebenso traditioneller Neujahrsempfang in Düsseldorf zusammen mit Berlin Hyp AG**

Hier könnte auch Ihre/ unsere gemeinsame nächste Veranstaltung stehen!

Sprechen Sie uns einfach an oder schicken Sie eine kurze E-Mail an [Diana.Schumann@eu.jll.com](mailto:Diana.Schumann@eu.jll.com), [bodo.dicke@avisonyoung.com](mailto:bodo.dicke@avisonyoung.com) oder [raoul-p.schmid@list-develop.de](mailto:raoul-p.schmid@list-develop.de).

# AK STUTT GART

A: Michael Einsele

F: AK Stuttgart



15. Mai 2018

### Update Due Diligence

Gewerbliche Immobilientransaktionen werden zunehmend komplexer: Neue Vorschriften und Vorgaben sowie Risiko- und Transparenz-anforderungen machen den Due Diligence-Prozess angesichts immer kürzerer Bearbeitungszeiten zur Herausforderung. Neue technische und digitale Möglichkeiten unterstützen diesen Prozess, machen allerdings das Zusammenspiel aller Beteiligten zur ganzheitlichen Teamaufgabe.

Bei dieser Gemeinschaftsveranstaltung der Kanzlei HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK, Drees & Sommer, IMMOEBS und RICS wurde die rechtliche und technische Due Diligence mit hoher Fachkompetenz beleuchtet.

### Ein herzlicher Dank an die Referenten

- **Dr. Frank Baßler, Rechtsanwalt und Württ. Notariatsassessor, Heuking Kühn Lüer Wojtek**
- **Dominik Straka, B.A., MBA, Projektpartner Real Estate Management, Drees & Sommer**



16. Mai 2018

### FrühlingskulinarIMMO

Angekommen – Spitzenkoch Jörg Ilzhöfer hat seine neuen Räumlichkeiten in der Stuttgarter City bezogen. Das Kochstudio präsentiert sich in neuem Glanz mit herrlichem Blick über die Dächer. Die angenehm schattige Dachterrasse lädt zum Verweilen beim Apéro im Freien ein. Unverändert – das Prinzip des gemeinsamen Kochens und Essens auf Sternenniveau, Raum für tolle Gespräche und ganz viel Freude. Unter dem Motto »Meer trifft Land« präsentierte sich der gebeizte Lachs im Bett von lauwarmem Spargelsalat. Es folgte ein Kalbsrahmfilet an Schmor Gemüse, Schupfnudeln und Kresserösti, bevor der luftige Apfelstrudel an Buttermilch-Zitronen-Eis das süße Finale einleitete. Wer Lust und Hunger bekommen hat, ist herzlich willkommen!

19. Juni 2018

### Parken im Wandel

Die Parkraumbewirtschaftungsbranche befindet sich im Wandel. Steigende Mieten und die Digitalisierung erfordern neue Produkte und Services: ein Einblick in den Added Value-Ansatz aus Betreibersicht.

Im Anschluss an die Besichtigung der APCOA PARKING Parkleitzentrale am Flughafen Stuttgart konnten alle Teilnehmer am Beispiel von APCOA FLOW einen anschaulichen Einblick in das Parken in der Zukunft erhalten – Parken ohne Ticket, ohne Bargeld, ohne Stress.

### Ein herzlicher Dank an die Referenten

- **Niels Christ, Director Commercial Asset Management**
- **Anja Müller, Director Operations**

# AK MÜNCHEN

A: Maria-Theresia Jais, Hermann Maier  
F: AK München



9. März 2018

## Neuerungen im Bauvertrags- und Architektenrecht

Am 9. März 2018 traf sich der Arbeitskreis München traditionell beim Fördermitglied Wagensonner Rechtsanwälte, um sich der Fragestellung ›Die gesetzlichen Neuerungen im Bauvertrags- und Architektenrecht. Ein Schritt in die richtige Richtung oder praxisfremd?‹ zu widmen.

Bisher war es so, dass der Unternehmer die Herstellung des versprochenen Werkes schuldet und der Besteller die vereinbarte Vergütung. So steht es seit 1. Januar 1900 im Bürgerlichen Gesetzbuch. Seinerzeit vom Gesetzgeber auf den schnellen Leistungsaustausch zugeschnitten, hat die Regelung in der heutigen Gesellschaft sukzessive ihren eigentlich bestimmten Anwendungsfall an den Kaufvertrag verloren. Nur noch selten lässt man sich seine Kleidung maßschneidern oder Möbel durch den Schreiner fertigen. Einen der verbleibenden Hauptanwendungsfälle des Werkvertrages

stellte der Bauvertrag dar. In der Praxis zeigte sich jedoch schnell, dass der Bauvertrag aufgrund der Komplexität der zu erbringenden Leistung und der Dauer der Maßnahme eine Spezialmaterie darstellt, für die es einer Vielzahl von ergänzenden Regelungen bedarf, die über das allgemeine Werkvertragsrecht hinausgehen. Abhilfe schaffte die VOB/B (Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen), die jedoch kein Gesetz, sondern zwischen den Vertragsparteien zu vereinbarende Allgemeine Geschäftsbedingungen darstellt.

118 Jahre später, zum 1. Januar 2018, hat der Gesetzgeber den Bauvertrag sowie den Architektenvertrag als eigene Vertragstypen gesetzlich reguliert. Die Referenten, Rechtsanwälte Florian Beck und Manuel Reiser, stellten die wesentlichen Neuregelungen vor und gaben einen Ausblick auf die sich hieraus ergebenden Änderungen für die Praxis.

Abschließend hatte die Kanzlei Wagensonner zu einem ausgezeichneten Buffet asiatischer Speisen und wirklich exzellenter Weine geladen. Die kulinarischen Köstlichkeiten ließen sich alle Gäste sehr schmecken und diskutierten dabei durchaus etwas ratlos darüber, wie man die gesetzlichen Neuerungen am besten in die Praxis übersetzen sollte.

**Wir danken ganz herzlich Christopher Patt, LL.M. Rechtsanwalt und Partner der Kanzlei WAGENSONNER Rechtsanwälte, sowie Florian Beck und Manuel Reiser für die Gastfreundschaft und die Unterstützung und Ausrichtung dieser gemeinsamen Veranstaltung sowie der Kanzlei Wagensonner Rechtsanwälte als Fördermitglied für die langjährige Unterstützung und Partnerschaft.**



18. Juli 2018

## Digitale Geschäftsmodelle in der Immobilienwirtschaft

Direkt nach der für Deutschland nicht ganz so erfolgreichen Fußballweltmeisterschaft präsentierte der Arbeitskreis München zusammen mit EY Real Estate das spannende Thema ›Digitale Geschäftsmodelle in der Immobilienwirtschaft‹. Die Digitalisierung ist längst nicht mehr nur ein Treiber für Veränderungsprozesse, sondern ein maßgeblicher Bestandteil einer auf die Zukunft ausgerichteten Unternehmensstrategie.

Die Veranstaltung wurde in Form einer Präsentation durch die Gastgeber EY und etventure Corporate Innovation GmbH eröffnet und mit einer anschließenden Diskussionsrunde weitergeführt.

Die Begrüßung und Einleitung erfolgte durch Hermann Maier für IMMOEBS und Florian Schwalm für EY Real Estate. Durch den Vortrag ›Digitale Geschäftsmodelle in der Immobilienwirtschaft‹ führten

Gerald Kremer von EY Real Estate und Joern Soyke von etventure.

Die anschließende Diskussionsrunde setzte sich unter der Moderation von Florian Schwalm, Partner, EY Real Estate GmbH, wie folgt zusammen:

- Gerald Kremer, Senior Manager, EY Real Estate GmbH
- Joern Soyke, Partner, etventure Corporate Innovation GmbH
- Niclas Schwarz, Geschäftsführer, PropTechTools GmbH
- Martin Staudacher, Geschäftsführer, wohnungshelden GmbH
- Andreas Steimel, COO, Allianz Real Estate GmbH

Diese interessante Mischung von Beratungsunternehmen, großen und etablierten Unternehmen aus der Immobilienwirtschaft und zwei aufstrebenden Prop Tech Companies führte zu einer sehr kurzweiligen und informativen Diskussion mit vielen Antworten und neuen Ideen.

**Wir danken ganz herzlich Florian Schwalm, Partner bei EY Real Estate GmbH, für die Gastfreundschaft und die Unterstützung und Ausrichtung dieser gemeinsamen Veranstaltung.**



26. Juli 2018

**Young Professionals After Work im Lovelace**

Gemäß dem Motto 'A simple Hello could lead to a million things' trafen sich knapp 20 Young Professionals (YP) zur ersten After Work-Veranstaltung im 'Lovelace'.

Das 'Lovelace' im ehemaligen Gebäude der bayerischen Staatsbank könnte man fast als Münchens unerwartet unpräzise Antwort auf Soho House verstehen, wäre die Nutzung nicht zeitlich begrenzt und der Zugang nur zahlenden 'Members' möglich. Das Pop-Up-Hotel bereichert auf einer Fläche von 4.800 m<sup>2</sup> bis 2019 die Münchner Kultur- und Partyszene mit Lesungen, Konzerten und Filmabenden.

Im Rahmen einer kurzen Führung hatten die YP die Möglichkeit, einen Blick hinter die Kulissen zu werfen und sich diese bemerkenswerten Zwischennutzung einmal 'live' anzusehen.

Im Anschluss ließ man den lauen Sommerabend gemeinsam in entspannter Atmosphäre auf der Dachterrasse der Fevertree Lounge ausklingen.

20. Juli 2018

**'Die weiße Stadt' Belgrad – 14. Immobilienexkursion des AK München**

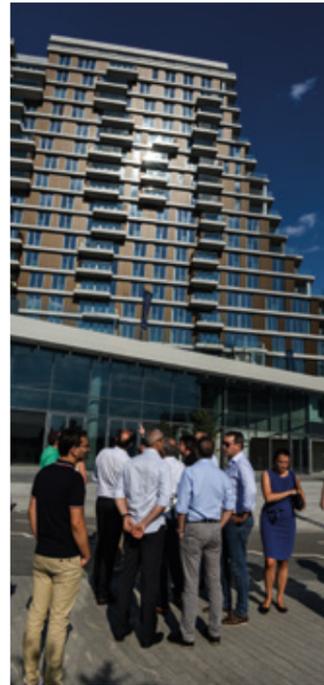
Serbien verbindet den Westen mit dem Osten, was das Land zu einem Begegnungs- und Kreuzpunkt verschiedener Zivilisationen, Kulturen, Glaubensgemeinschaften und Landschaften macht. Rund ein Zwölftel der Landesfläche Serbiens setzt sich aus geschützten Bauwerken, Monumenten und Naturgebieten zusammen, rund 30 % des Binnenstaates im südöstlichen Europa sind bewaldet und zu großen Teilen von Menschenhand unberührt. Naturliebhaber schätzen vor allem Serbiens tiefe Schluchten und die vielfältige Flora und Fauna.

Das kulturelle Zentrum des Landes liegt in der Hauptstadt Belgrad. An der Mündung der Save in die Donau gelegen, hat sie eine Bevölkerung von 1,6 Millionen und ist damit nach Wien und Budapest die drittgrößte Stadt an der Donau und die größte des Landes. Belgrad ist eine der ältesten

Städte Europas mit archäologischen Funden, die bis in das 5. Jh. v. Chr. zurückreichen. Hier ist mit der Kathedrale Hl. Sava eines der größten kirchlichen Bauwerke der Balkanhalbinsel angesiedelt. Sie bildet zusammen mit der Festung Kalemegdan das historische Wahrzeichen der Stadt.

Mit einer über 7000-jährigen Geschichte ist die Stadt eine wahre Attraktion. Die lebendige Metropole an den Flüssen verwöhnt mit einer enormen Auswahl an Museen und Galerien.

Traditionell fand der erste Termin in der Deutschen Botschaft statt. Die Vertreterin der Deutschen Botschaft in Belgrad informierte über die wirtschaftliche und politische Situation Serbiens sowie über die bilateralen Beziehungen bei der Länder.



Als Zweites stand ein Besuch bei der Rechtsanwaltskanzlei CMS auf dem Programm. Die Partner von CMS erläuterten die unterschiedlichen Möglichkeiten des Erwerbs von Eigentum und gaben eine Einführung in das serbische Grundbuchrecht. Als besonderer Meilenstein gilt hier die kürzlich eingeführte elektronische Baugenehmigung.

Über die lokalen Immobilienmärkte informierte Savills ausführlich und stellte dabei die aktuell größten Projektentwicklungen der Stadt vor. An erster Stelle steht das Projekt 'Water Front'. Hierbei handelt es sich um ein neues urbanes Zentrum auf 1,8 Millionen m<sup>2</sup> direkt im Herzen der Hauptstadt. Dieser einzigartige Stadtteil, der sich entlang des malerischen Ufers der Sava erstreckt, bildet die Zukunft des modernen Wohnens. Von dieser Entwicklung machte sich die Exkursion an-

schließend ein eigenes Bild. Vom Team der Projektentwicklungsgesellschaft Eagle Hills, das den kurzen Rundgang begleitete, bekam man umfangreiche Informationen zu dem Projekt.

In der Industrie- und Handelskammer wurden die Immobilienexperten von einer siebenköpfigen Delegation erwartet. Das Interesse an Kontakten zu Immobilieninvestoren aus Deutschland war sehr hoch. Nach Informationen zur wirtschaftlichen Entwicklung Serbiens und zum Stand der EU-Beitrittsverhandlungen wurde insbesondere auf das Potential gut ausgebildeter Arbeitskräfte bei bestehender hoher Arbeitslosigkeit hingewiesen. Große Unternehmen wie Bosch, Siemens und IKEA haben aus diesem Grund schon Produktionen nach Serbien verlagert.

Ein besonderer Höhepunkt der Reise war eine Audienz bei der

königlichen Hoheit Kronprinz Alexander und seiner Gattin Prinzessin Katherine. Nach einer Besichtigung des königlichen Palasts, genannt White Palace, begrüßte das Paar die Teilnehmer persönlich und betonte die Bedeutung der wirtschaftlichen und politischen Beziehungen zu Deutschland. Neben einer Ermunterung, in Serbien zu investieren, warb das Paar für seine zahlreichen humanitären und sozialen Stiftungen und Projekte.

**Im kommenden Jahr wird die dann 15. Immobilienexkursion voraussichtlich am Donnerstag, den 11. Juli 2019 starten.**

# 28. MITGLIEDERVERSAMMLUNG

A: Christiane Rühle



Am 14. Juni 2018 fand die mittlerweile 28. IMMOEBS Mitgliederversammlung statt, bei strahlendem Sonnenschein in Frankfurt. Bevor es am Abend für die Real Estate Summer Night des Arbeitskreises Rhein-Main ›Leinen los!‹ hieß, dienten die Räumlichkeiten des Schiffes ›MS Nautilus‹ als beeindruckend maritime Location für die jährliche Zusammenkunft der Mitglieder.

Der 1. Vorsitzende Jörg Lammersen eröffnete die Versammlung mit dem Bericht des Vorstandes, in dem er allgemeine Entwicklungen und Aktivitäten des Vereins erläuterte. Seit der letzten Mitgliederversammlung in Hamburg kann sich der Verein über eine Steigerung der Mitgliederanzahl auf 2.739 freuen. Im Vergleich zum Vorjahr ist damit ein Zuwachs von 164 Mitgliedern zu verzeichnen. Nach wie vor wird die Mitgliedschaft maßgeblich von der ehemaligen ebs IMMOBILIENAKADEMIE bestimmt, gefolgt von Absolventen der IRE|BS und dem REMI. Regional ist der Arbeitskreis Rhein-Main mit 895 Mitgliedern der mitgliedstärkste, gefolgt von Rhein-Ruhr mit 518 und Berlin-Brandenburg mit 493 Mitgliedern.

Außerdem freut sich IMMOEBS, seit Juli 2017 sechs neue Fördermitglieder begrüßen zu dürfen: die Bundesstiftung Baukultur, Deutsche Asset One, DIC Asset, Ernst & Young, GIG Technology & Real Estate sowie Trinavis. Die För-

dermitglieder Berlin Hyp, DZ Hyp (ehemals DG Hyp) und GSK Stockmann sind weiterhin als Premiumpartner von IMMOEBS aktiv.

Natürlich wurde auch 2017 und 2018 erneut das ImmobilienForum organisiert, das mit 140 Teilnehmern in Hamburg und 160 Teilnehmern in Frankfurt jeweils ausgebucht war und mit hochkarätigen Referenten aufwartete. Einen detaillierten Bericht zum diesjährigen ImmobilienForum lesen Sie bitte auf Seite 96.

Die Golfiebhaber von IMMOEBS sind natürlich auch auf ihre Kosten gekommen – 2017 auf der Golfanlage des Schlosses Lüdersburg bei Lüneburg und am 16. Juni 2018 im Golfclub auf dem Hofgut Georgenthal in Hohenstein (Taunus).

Doch auch die regionalen Arbeitskreise konnten im vergangenen Jahr wieder eine Vielzahl interessanter Aktivitäten und ausgesuchter Veranstaltungen vorweisen. 2017 fanden 81 Events für die Mitglieder und Gäste des Vereins statt, darunter nicht nur die traditionellen Neujahrsempfänge, sondern auch eine hohe Anzahl an Fachvorträgen, Diskussionen, Führungen, Projektbesichtigungen, immobilienwirtschaftliche Bootstouren sowie eine exklusive Immobilienexkursion nach Bukarest. Im Namen des Vorstandes sprach Jörg Lammersen an dieser Stelle den ArbeitskreisleiterInnen und allen UnterstützerInnen in den Regionen

einen großen Dank für ihr ehrenamtliches Engagement aus.

Auch mit einem abwechslungsreichen Seminarportfolio konnte IMMOEBS wieder aufwarten, darunter beispielsweise ›Steuerfallen von Wohn- und Gewerbeimmobilien‹ in Wiesbaden, ›Aktuelle Rechtsprechung in der Geschäftsraummiete‹ in Köln oder ›Professionell verhandeln‹ in Gummersbach.

Die Ausgaben des Fach- und Mitgliedermagazins IMMOZEIT beschäftigten sich im Berichtszeitraum mit den Themen ›Arbeit‹ (02/2017) und ›Bauen‹ (01/2018). ›Logistik‹ bildet den Schwerpunkt für die Ausgabe der zweiten Jahreshälfte 2018.

Auch die anhaltend sehr gute Zusammenarbeit und den produktiven Austausch mit den Hochschulen IRE|BS und REMI thematisierte Jörg Lammersen in der Versammlung. Die EXPO REAL in München bot wieder eine der besten Gelegenheiten zum professionellen Networking. Rund 350 IMMOEBS-Mitglieder und Gäste nutzten dazu das IMMOEBS Get-together am Stand des Fördermitglieds Berlin Hyp. Für die Fördermitglieder wurden die mittlerweile traditionellen und beliebten Kaminabende organisiert: 2017 im China Club Berlin und 2018 in der Frankfurter Villa Merton, zu der Dr. Michael Vesper, Minister a. D. und



ehemaliger Präsident des Deutschen Olympischen Sportbundes, als Gastredner geladen wurde. Zusätzlich bietet das beliebte Dinner für Fördermitglieder am Vorabend der EXPO REAL weiterhin eine gute Möglichkeit, bestehende Kontakte zu stärken und sich für die wertvolle Unterstützung der Fördermitglieder zu bedanken.

Der zweite Jahrgang des Mentoring-Programms IMMOMENT, bestehend aus 20 Mentees und 20 hochkarätigen Mentorinnen und Mentoren, fand im März 2018 seinen erfolgreichen Abschluss. Im November 2018 startet der mittlerweile dritte IMMOMENT-Jahrgang. Als Förderer sind BEOS, Berlin Hyp, CBRE, DIC, GSK Stockmann, RICS, Savills, synexs sowie der ZIA mit an Bord. Jan Schöniger, der im Vorstand für Marketing zuständig ist, berichtete über den Fortschritt des Homepage-Relaunch: Die neue Homepage ist seit Juli 2018 funktionsfähig und bietet vielschichtige, bestens aufbereitete und auffindbare Informationen.

Nach Vorstellung und Erläuterung des Jahresabschlusses 2017 und des Budgets für 2018 durch den 2. Vorsitzenden Hermann Maier folgte der Bericht der Rechnungsprüfer durch Marko Bussat. Er und Franz Hrabak haben die satzungsmäßige Prüfung der Finanzen durchgeführt und Belege aus dem Geschäftsjahr 2017 einer stichprobenartigen Überprüfung unterzogen. Nachdem Marko Bussat von der

Ordnungsmäßigkeit und Übersichtlichkeit der Unterlagen berichtet hatte, dankte er der Geschäftsstelle für die gute Arbeit und die Unterstützung bei der Prüfung. Der Vorstand wurde im Anschluss auf Antrag von Marko Bussat für das zurückliegende Geschäftsjahr 2017 entlastet.

Die Thematik der seit dem 25. Mai in Kraft getretenen Europäischen Datenschutz-Grundverordnung (EU DSGVO) bildete den nächsten Punkt der Tagesordnung. Jörg Lammersen richtete den Blick auf bisher getroffene und noch anstehende Maßnahmen. Von IMMOEBS bisher umgesetzte Schritte beinhalten beispielsweise die Veröffentlichung einer ›Datenschutzerklärung nach den Vorgaben der DSGVO‹ auf der neuen Webseite und die Einrichtung einer auf Datenschutzanliegen bezogenen E-Mail-Adresse.

Die Änderungen der Satzung des Vereins stellten den nächsten Teil der Agenda. Ziel der vor Ort erörterten Anpassungen sei u. a. eine generelle Modernisierung der Satzung zwecks Anpassung an einen stetig wachsenden und professionalisierten Vereinsbetrieb. Eine eigens dafür gebildete Satzungskommission hatte Vorschläge zur Satzungsänderung erarbeitet und diese zur Abstimmung gestellt. Die neue Satzung kann auf der Homepage eingesehen werden.

Im Anschluss berichteten Dr. Kerstin Hennig (Geschäftsführerin, EBS REMI) und Prof. Dr. Tobias Just (Geschäftsführer, IRE|BS Immobilienakademie) aus den jeweiligen Hochschulen.

Bevor Jörg Lammersen die Mitgliederversammlung gegen 18:15 Uhr beendete, präsentierte Jan Schöniger die Roll-Ups von IMMOEBS im neuen Look, angepasst an das aktuelle Corporate Design.

Direkt im Anschluss an die Mitgliederversammlung waren alle Teilnehmer herzlich eingeladen, den Abend mit weiteren Mitgliedern und Gästen des Arbeitskreises Rhein-Main bei der Real Estate Summer Night 2018 entspannt ausklingen zu lassen. Die ›MS Nautilus‹ legte gegen 18:30 Uhr mit rund 300 Teilnehmern zu einer knapp vierstündigen Bootsfahrt ab, bei der nicht nur eindrucksvolle Ausblicke geboten wurden, sondern auch die Gelegenheit zum ausgiebigen Netzwerken in ungezwungener Atmosphäre.

**Hinweis: Das Protokoll der Mitgliederversammlung liegt im Wissenspool auf [my-immoebs.de](http://my-immoebs.de) zum Download bereit.**

# 27. IMMOEBS IMMOBILIENFORUM »CROSS INNOVATION«

A: Christiane Rühle

A: Alexander Sell Fotografie



Um den Herausforderungen der dynamischen Märkte von morgen zu begegnen, blickten am 15. Juni 2018 in der Evangelischen Akademie in Frankfurt beim IMMOEBS ImmobilienForum rund 170 Teilnehmer über den Tellerrand und diskutierten unter dem Motto »Cross Innovation« für die Immobilienbranche relevante Zukunftstrends sowie neue Gestaltungsformen, um mit anderen zusammen zu arbeiten, gemeinsam zu wachsen und Ideen für neue Geschäftsmöglichkeiten zu finden.

»Wir leben in einer zunehmend globalvernetzten Wirtschaft, in der sich viele Märkte, Branchen und Dienstleistungen rasend schnell verändern und neue Schnittmengen bilden«, leitete Sandra Müller, Vorstand IMMOEBS, das ImmobilienForum ein und führte weiter aus: »Wettbewerbsvorteile durch einen branchenübergreifenden Innovationsansatz sind ein ausgezeichneter Wachstumsmotor für Unternehmen, denn die größte Wertschöpfung liegt im Bereich der branchenübergreifenden Innovation, Vernetzung, Kooperation und Ideenentwicklung. Eine gesunde Mischung aus zuverlässiger Stabilität in Kombination mit strategischer Weiterentwicklung sind wichtige Bestandteile des Rezeptes für nachhaltigen Erfolg. Innovation und Fortschritt entstehen immer dort, wo wir mit Aufgeschlossenheit den Veränderungen begegnen, wo wir den Mut haben, die alten Ufer zu verlassen und zu neuen aufzubrechen, wo wir mit klaren Visionen für zukünftige Märkte neuen Ideen Rückenwind verleihen.«

»Welche Trends beeinflussen Geschäftsfelder in der Immobilienbranche am stärksten?«,

»Welche branchenübergreifenden Innovationen werden die Zukunft prägen?« und »Welche neuen Wege, Chancen und Potentiale können sich daraus für die Immobilienbranche ergeben?« waren nur einige der spannenden Fragenstellungen, mit denen sich sieben renommierte Experten aus Wissenschaft und Praxis und die Mitglieder von IMMOEBS auseinandersetzten.

Die Keynote hielt Thomas Willemit, der sich als Gründungspartner und Geschäftsführer von GRAFT Gesellschaft von Architekten mbH in Berlin unter dem Titel »Heimat und Identität, Aufbruch und Experiment. Was Architektur und Städtebau in Zukunft prägen wird« mit der starken Verbindung zwischen physischer und digitaler Mobilität in der heutigen Zeit beschäftigte. Die Art der Architektur der Stadt, in der wir leben, hänge mehr davon ab, wie wir uns in ihr bewegen, als davon, wie sesshaft wir sind, so Willemit. Folglich seien es auch die Konzepte der Mobilitätsräume, die für Ansohnungsräume der Menschen und somit auch für aktuelle und künftige branchenübergreifende Entwicklungen entscheiden seien.

Die Frage danach, wie und wo Menschen eigentlich wirklich arbeiten wollen, stellte Jan Hoepfer, als Manager-Broker und im Bereich Real Estate Partnerships bei WeWork für Nord-europa tätig, dem Publikum zu Beginn seines Vortrages »The Future of Work«. Nur durch die detaillierte Auseinandersetzung mit dieser Thematik solle identifiziert werden können, wie sich Arbeits- und Lebensräume in Zukunft gestalten würden und wie man diese auch aktiv mitgestalten könne. Schließlich setzen

69 % der arbeitenden Bevölkerung in Zukunft als oberste Priorität lieber auf eine attraktive Arbeitsumgebung als auf ein hohes Gehalt. Und so werde der Arbeitsplatz, nach Hoepfer, für die Arbeitgeber ein immer entscheidenderes Kriterium, um Talente zu akquirieren und binden zu können.

Prof. Dr. Gerrit Heinemann, Professor für BWL, Management und Handel an der Hochschule Niederrhein und Leiter des eWeb Research Center in Mönchengladbach, schlug in seinem Vortrag »Die Neuerfindung des stationären Einzelhandels – Kundenzentralität und Ultimative Usability im Handel der Zukunft« den Bogen von der Immobilienbranche zum stationären und digitalen Einzelhandel. Heinemann stellte klar, dass der stationäre Einzelhandel nur dann überleben könne, wenn er sich auch die Entwicklungen der digitalen Welt zu eigen mache, denn »87 % der Erwachsenen nutzen heutzutage das Internet. Daher reiche eine durchschnittliche Onlinepräsenz für Unternehmen aus dem Einzelhandel heute schon lange nicht mehr aus, um beim Kunden hoch im Kurs zu stehen; diese müsse auch für mobile Endgeräte optimiert sein und eine reibungslose User Experience ermöglichen.

Von einem innovativen Ansatz zur kurzfristigen Bereitstellung von Wohnraum berichtete Björn Hiss, Geschäftsführer von MQ Real Estate GmbH in Berlin, in »Immobilie mobil. Modulare Nachverdichtung von City Hotspots«. So besteht das Konzept von MQ Real Estate aus der Pachtung ungenutzter oder nicht effizient ausgenutzter urbaner Flächen in zentralen



Hotspots, zum Beispiel die obersten Stockwerke von Parkdecks, um dort schnell und flexibel aufbaubare Hoteleinheiten in optimalen Lagen zu errichten. Dies gelinge durch nachhaltige, ökologische und energieeffiziente Holzbaumodule. Sowohl baulich als auch vertraglich tradierte und statische Konzepte würden auf diese Weise aufgelöst, um eine absolute Flexibilität zu gewährleisten, ohne dabei ursprüngliche Bausubstanz zu modifizieren und zu beschädigen.

Ein- und Ausblicke zu aktuellen Entwicklungen und Prognosen von Mobilitätsdienstleistungen lieferte Prof. Dr. Wolfgang Gruel, Co-Director des Institute for Mobility and Digital Innovation und Future Mobile Researcher bei der Daimler Mobility Services GmbH in Stuttgart, mit »New mobility services. How will they change our cities«. Das differenzierte Angebot von Services wie Ridehailing, Ridepooling, Car- oder Bikesharing führe zu einer Veränderung urbaner Straßenbilder und einer Umgestaltung individueller Bewegungsmuster, so Gruel. Gleichzeitig bringe auch die Verbreitung von sich autonom fortbewegenden Fahrzeugen einschneidende Konsequenzen für die Immobilienwirtschaft mit sich. So führe die gemeinsame Nutzung autonomer Autos zur Erschließung von wesentlich mehr Flächen in Städten. Diese könnten wiederum beispielsweise für den Bau von Mikroapartments genutzt werden.

Um die Frage, wie wir mit Technologie leben werden, drehte sich der Vortrag »Vom Smart Home zum Mindful Home« von Oona Strathern, CEO der Zukunftsinstitut Horx GmbH in Wien. Hier ging sie mit anschaulichen Beispielen

dem Megatrend Connectivity auf den Grund und zeigte auf, wie sehr dieser bereits heute die Lebens- und Arbeits(um)welt jedes Einzelnen präge und arbeitete somit seine besondere Signifikanz für die Immobilienbranche heraus. Dabei distanzierte sich Strathern vom Trend der Digitalisierung um jeden Preis und trat stattdessen für einen bewussten bzw. achtsamen (mindful) Einsatz von Technik ein. Technik solle zwar smart sein, aber im Hintergrund arbeiten. Denn »schlechte Smart Tech in einer Küche macht uns zu digitalen Hausmeistern einer wuchernden Überkomplexität, so Strathern.

Martin Rodeck, Geschäftsführer von EDGE Technologies powered by OVG Real Estate in Berlin, gab unter dem Titel »Wie innovativ kann die Immobilienbranche sein? Innovativer als Sie glauben!« nicht nur theoretische, sondern auch praktische Einblicke in ausgewählte Projekte, die durch ihre innovativen Ansätze progressive Impulse in die Immobilienwirtschaft senden sollen. Themen, die die Branche derzeit erheblich bewegen, seien neben 3D-Druck, Robotik, Drohnen und Sensoren auch Biotechnologie, künstliche Intelligenz, Neurotechnologie, erneuerbare Energien und Mobile Technology. Rodeck forderte die Immobilienwirtschaft auf, den Blick über den eigenen Branchenhorizont zu wagen und in andere Industrien zu schauen, weil man sich dort viele Anregungen holen und Parallelen erkennen könne.

Das erfolgreiche Event fand seinen Abschluss bei einem geselligen Sektempfang im Panoramasaal der Evangelischen Akademie,

der einen beeindruckenden Ausblick auf die Frankfurter Altstadt bot. Die zukunftsgerichteten Themen von renommierten Referenten schufen eine inspirierende Atmosphäre, in der den Mitgliedern, Freunden und Förderern von IMMOEBS auch diesmal reichlich Gelegenheit zum gegenseitigen Austausch und ausgiebigen Netzwerken geboten wurde.

**Allen Referenten, Sponsoren, Unterstützern und Freunden von IMMOEBS, die das ImmobilienForum ermöglicht haben, gilt an dieser Stelle unser herzlichster Dank!**



**Das nächste ImmobilienForum findet am 14. Juni 2019 in Berlin statt.**



## 22. IMMOEBS GOLFTROPHY 2018 GOLFCLUB HOFGUT GEORGENTHAL, HOHENSTEIN

A: Jörg Lammersen  
F: Tobias Kuberski

«Cross-Innovation» trifft «Cross-Country»: Während sich das diesjährige ImmobilienForum am Vortag mit den Einflüssen und Erkenntnissen unterschiedlicher Branchen um die Immobilienwirtschaft herum beschäftigte, mussten sich die Teilnehmer der diesjährigen IMMOEBS Golf Trophy am Samstag, den 16. Juni 2018 mit den konkreten Herausforderungen des Golfplatzes Hofgut Georgenthal auseinandersetzen.

Das inmitten der wunderbaren Natur etwas nördlich von Wiesbaden in Hohenstein im Untertaunus gelegene Hofgut Georgenthal schreibt eine lange Geschichte. Bereits im Jahre 1692 ließ Fürst Georg August Samuel das stattliche Hofgut errichten, das seit 2000 als Hotel dient. Der Golfplatz, der das Hofgut heute fast komplett umgibt, wurde in der kompletten Ausprägung erst vor zwei Jahren eröffnet. Er erstreckt sich über Hügel rund um das Hofgut und ist eine Mischung aus Links- und Parkland-Course. Der renommierte Golfplatz-Architekt Christian Althaus hat hier ganze Arbeit geleistet und das vorhandene Terrain genutzt, modelliert und verfeinert, um einen herausfordernden und visuell beeindruckenden Platz zu erschaffen.



Jörg Lammersen, Vorstand IMMOEBS, und Lennart Svensson-Hilford vom Sponsor Schindler begrüßten am Morgen die 35 Turnierteilnehmer am Rande der Range, bevor diese ab 10:00 Uhr an Tee 1 in 4er-Flights auf die Runde gingen. Die Turnierspieler wurden nachfolgend mit einem sehr anspruchsvollen Golfplatz konfrontiert, der das gesamte Können und höchste Konzentration von ihnen erforderte: seitliche dichte Roughs, neun Teiche, 60 strategisch platzierte Bunker, Spielbahnen mit teilweise bis zu 35 Meter Höhenunterschied sowie ein insgesamt stark unduliertes Gelände. Auf diesem herausfordernden Platz taten sich die meisten Turnierteilnehmer schwer mit ihrem jeweils persönlichen Spiel.

Nach dem obligatorischen Sektempfang und einer kurzen Begrüßung durch Veranstalter und Sponsor auf der Terrasse wurden im Rahmen des gemeinsamen Abendessens die Preise an die Sieger und Platzierten überreicht. Das beste Bruttoergebnis des Turniers IMMOEBS Golf Trophy wurde von Gregor Volk erreicht, der sich gemeinsam mit seinem Sohn Sebastian über diesen Preis sehr freute.

IMMOEBS dankt seinem Sponsor Schindler Aufzüge für die großzügige Unterstützung. Ohne diese hätte die IMMOEBS Golf Trophy 2018 nicht erneut ein so erfolgreicher, sportlicher und geselliger Tag werden können.

Save-the-Date

Die 23. IMMOEBS Golf Trophy findet am Samstag, den 15. Juni 2019 auf dem Faldo Course des A-ROSA Golfresorts Scharmützelsee bei Berlin statt.

Bilder der IMMOEBS Golf Trophy können unter [www.immoeps.de](http://www.immoeps.de) eingesehen werden.



## IMMOEBS KAMINABEND 2018 DIE WELT DES SPORTS

A: Jörg Lammersen  
F: Sell Fotografie

Gemeinsam mit dem Fördermitglied GSK Stockmann hatte der Vorstand zum traditionellen Kaminabend, dem Treffen der Ehren- und Fördermitglieder von IMMOEBS, am Abend des 17. April 2018 in den exklusiven Union-Club in der Villa Merton im Frankfurter Westend geladen. Der Einladung für den Kaminabend, der erstmalig nicht in Berlin stattfand, waren rund 30 Unternehmensvertreter gefolgt, die dank frühlingshafter Temperaturen ihren Aperitif auf der Terrasse einnehmen und erste Gespräche führen konnten. Im Anschluss wurde die Gesellschaft in den separaten Dining Room geführt, in dem, festlich gedeckt an drei Tischen, nach der Begrüßung aller Anwesenden durch Jörg Lammersen, Vorstandsvorsitzender von IMMOEBS, und Dr. Rainer Werum, Partner der Rechtsanwaltskanzlei GSK Stockmann, das Menü begleitet mit korrespondierenden Weinen serviert wurde.

Ehregast des Abends war Dr. Michael Vesper, Gründungsmitglied der Partei »Die Grünen«, langjähriger Minister und stellvertretender Ministerpräsident in Nordrhein-Westfalen.

Von 2006 bis Ende 2017 war er Generaldirektor (später Vorstandsvorsitzender) des Deutschen Olympischen Sportbundes (DOSB).

In seiner Rede unterstrich Vesper die Bedeutung des Sports. Das Sporttreiben selbst, aber auch die ehrenamtliche Tätigkeit in Vereinen seien tief in der Gesellschaft vieler Länder verankert. Veranstaltungen wie Weltmeisterschaften, z. B. im Fußball oder in der Leichtathletik, oder die Olympischen Spiele hätten immer wieder gezeigt, wie wichtig solche Ereignisse für die Pflege eines gesellschaftlichen Zusammenhalts und friedlichen Kontakts zwischen Ländern sein können.

Dr. Vesper nahm aber auch sehr offen zu den aus seiner Sicht großen Herausforderungen des Sports – Doping, Korruption und Verdrängung durch Staatsgewalt – Stellung. Der Sport habe viele dieser Themen in ihrer Bedeutung erkannt und in den vergangenen Jahren unterschiedliche Mechanismen zur Bekämpfung entwickelt. Die sehr intensiven Dopingkontrollen der Sportler und der erfolgte

Ausschluss der russischen Nationalmannschaft von den olympischen Winterspielen in südkoreanischen Pyeongchang seien hier beispielhaft genannt. Da man sich aber immer wieder mit neuen Herausforderungen konfrontiert sehe, gelte es hier, diesen gemeinsam und entschlossen entgegenzutreten.

Angesprochen in der anschließenden Diskussion auf seinen größten Wunsch, verriet Dr. Vesper, gerne Olympische Spiele noch einmal in Deutschland erleben zu wollen. Die Erfahrungen aus den diversen Bewerbungen hätten aber gezeigt, dass es für solche nationalen Ereignisse auch nationaler und nicht lokaler oder regionaler Entscheidungen bedürfe: eine Empfehlung an ein Umdenken in der Partizipation, die die anwesenden Vertreter der Immobilienwirtschaft auch für ihre Branche einvernehmlich unterstreichen konnten.

**IMMOEBS und alle Teilnehmer danken dem Fördermitglied GSK Stockmann für diesen interessanten Abend.**



## DINNER DER EHREN- UND FÖRDERMITGLIEDER / GET-TOGETHER

A: Christiane Rühle, Jörg Lammersen  
F: Christiane Rühle, Jörg Lammersen

Am Vorabend der Expo Real lud der Vorstand von IMMOEBS wieder zum traditionellen Abendessen in die Opernstube des Restaurants Spatenhaus in München ein. Der Einladung folgten rund 40 Ehrenmitglieder und Vertreter der Fördermitgliedsunternehmen von IMMOEBS. Nach einer kurzen Ansprache des 1. Vorstandsvorsitzenden Jörg Lammersen konnte hier die Möglichkeit für Gespräche mit anwesenden Vorständen, Leitern der regionalen Arbeitskreise und untereinander genutzt werden, um sich, begleitet von typisch bayrischer Kost, auf die kommenden Messtage einzustimmen.

Die gelungene Dinnerveranstaltung diente somit als hervorragender Auftakt für den darauffolgenden Eröffnungstag der Messe. An diesem fanden sich am Stand des Fördermitgliedes Berlin Hyp AG rund 250 Mitglieder, Freunde und Förderer des Vereins zum bereits siebten Get-Together von IMMOEBS zusammen. Nachdem Jörg Lammersen und Gero Bergmann, Vorstand Berlin Hyp, die Anwesenden begrüßten, wurde der Empfang rege genutzt,

um Freunde, Geschäftspartner und Studienkollegen wiederzutreffen, sich gegenseitig upzudaten und neue Kontakte zu knüpfen, um so gemeinsam den ersten Messtag ausklingen zu lassen.

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

# INTERN

104 [Neues aus der  
Geschäftsstelle](#)

106 [Übersicht Vorstand und  
AK-Leiter](#)

108 [Impressum](#)

# AGILES ARBEITEN BEI IMMOEBS – WIR SIND AUF DEM WEG!

A: Svetlana Gippert

## Die Organisationsentwicklerin

Svetlana Gippert, Germanistin, Change-Managerin & Coach, Geschäftsführerin von IMMOEBS e.V.



»Organisationen profitieren, wenn Menschen mutig genug sind zu experimentieren, ihre Ideen einzubringen und mitgestalten zu können. Dies ist nur möglich in einer sinnstiftenden positiven Unternehmenskultur, wo unterschiedliche Kompetenzen, kulturelle Hintergründe und Charaktere ihren Platz haben und wertgeschätzt werden. Menschen sind wichtiger als Prozesse, und wer in der neuen Arbeitswelt bestehen will, braucht motivierte MitarbeiterInnen, die bereit sind, ausgetretene Pfade zu verlassen, neue Türen zu öffnen und gemeinsam neue Ziele zu erreichen.«

## Geschwindigkeit, Anpassungsfähigkeit, Kundenzentriertheit und Haltung – vier Dimensionen von Agilität

Noch nie hat man so oft über die Begriffe »New Work«, »Agilität« und »Zukunft der Arbeit« nachgedacht und diskutiert, wie in der letzten Zeit – es gibt kaum eine Tagung, eine Konferenz, einen Kongress ohne diese Themen, wenn nicht auf dem Podium, dann zumindest in den Kaffeepausen. Dies ist auch verständlich, steht doch die Arbeitswelt vor neuen Herausforderungen und Entwicklungen. Das Beste daran: Wir sind direkt betroffen bzw. können diese Veränderungen mitgestalten, was sehr spannend sein kann.

Was ist aber Agilität? Was macht eine/n Mitarbeiter/in, ein Team, ein Unternehmen agil? Das Konzept der Agilität als Führungs- und Organisationsprinzip ist nicht neu, es ist bereits in den 1950er Jahren als Teil der organisationalen Systemtheorie entstanden. Aktuell erlebt es jedoch einen Hype, bestimmt durch

## Die Kommunikatorin

Angelika Schipper, Bürokauffrau und zuständig für Mitglieder, Seminare und Veranstaltungen



»Kommunikation ist der Schlüssel zur Agilität – nur wenn man miteinander redet, lassen sich die Dinge schneller klären und Unklarheiten beseitigen, um sich sicherer auf den neuen Wegen zu bewegen.«

## »UM IM WETTBEWERB ZU BESTEHEN, MÜSSEN DIE ORGANISATIONEN IN DER LAGE SEIN, ENTWICKLUNGEN RECHTZEITIG ZU ANTIZIPIEREN, UM SICH SCHNELL AN VERÄNDERUNGEN ANPASSEN ZU KÖNNEN.«

die Globalisierung und Digitalisierung. Auch in der Immobilienwirtschaft, wenn auch noch nicht flächendeckend.

Das Institut für Personalforschung (IfP) an der Hochschule Pforzheim hat eine qualitative Studie durchgeführt, in der unter anderem die

## Die Macherin

Natascha Wedekind, Bürokauffrau und zuständig für Finanzen und Arbeitskreise



»Nur wenn wir alle zusammen anpacken und uns gegenseitig unterstützen, lassen sich auch die größten Herausforderungen meistern.«

Vorteile einer agilen Organisation untersucht wurden. Dabei wurden vier Dimensionen von Agilität beschrieben: Geschwindigkeit, Anpassungsfähigkeit, Kundenzentriertheit und Haltung.

Um im Wettbewerb zu bestehen, müssen die Organisationen in der Lage sein, Entwicklungen rechtzeitig zu antizipieren, um sich schnell an Veränderungen anpassen zu können. Für die IMMOEBS-Geschäftsstelle bedeutet das, die Personalstruktur und die Verantwortungsbereiche im Team kontinuierlich anzupassen und auf die neuen Anforderungen und Veränderungssituationen auszurichten.

Agilität bedingt automatisch eine stärkere Kundenzentriertheit und verbessert diese. Daran arbeiten wir stetig – die Anfragen der Mitglieder sollen noch schneller bearbeitet und Kommunikationswege optimiert werden. Dazu gehören zum Beispiel die Einführung von bequemen Zahlungsmöglichkeiten über IMMOPAY, die Anpassung der Überführung

## Die Koordinatorin

Dr. Caroline Wagner, Germanistin und Büroleiterin der Geschäftsstelle



»Wenn man etwas erfolgreich umsetzen will, müssen alle ein gemeinsames Ziel verfolgen, denn nur so entsteht eine Gemeinschaft Gleichgesinnter, die zusammen mehr bewegen können.«

der studentischen in die ordentliche Mitgliedschaft, der Relaunch der Website, der Ausbau von Kommunikationswegen sowie Maßnahmen im Zusammenhang mit der neuen Datenschutzgrundverordnung.

Neben Geschwindigkeit, Anpassungsfähigkeit und Kundenorientierung ist die agile Haltung genauso wichtig. Diese wird durch einen wertschätzenden Umgang miteinander bestimmt, sowohl innerhalb des Teams der Geschäftsstelle, als auch zwischen den Vorständen, ArbeitskreisleiterInnen und externen Netzwerkpartnern. Dies ermöglicht eine Begegnung auf Augenhöhe und lässt die Grenzen zwischen Work und Life verschmelzen, was wiederum zu einer modernen und zukunftsfähigen Organisationskultur beiträgt und zu einem essenziellen Faktor für die Wettbewerbsfähigkeit des Vereins wird.

## Die Spezialistin

Christiane Rühle, frisch promovierte Japanologin und zuständig für Karriereförderung, Marketing und Öffentlichkeitsarbeit



»Gute Inhalte entstehen oft ganz spontan, wenn es genügend Raum für Inspiration gibt, und bestehen dauerhaft, wenn man bei der Vermittlung auch bereit für Neues ist.«

## Personalveränderungen in der Geschäftsstelle

In der zweiten Jahreshälfte verabschiedeten wir zwei Mitarbeiterinnen: Elisa Lecointe, die die Ressorts Marketing, Öffentlichkeitsarbeit und Hochschulkooperationen verantwortete und eine neue berufliche Herausforderung in Frankfurt angenommen hat, und die Büroleiterin Dr. Caroline Wagner, die eine Babypause einlegt.

Ebenso konnten wir eine neue Mitarbeiterin willkommen heißen: Christiane Rühle übernahm im Mai die Bereiche Karriereförderung, Marketing und Öffentlichkeitsarbeit. Christiane studierte Japanologie und Politologie an der Goethe-Universität in Frankfurt und schloss vor kurzem ihre Promotion ab. Ihr Herz schlägt nicht nur für die japanische Kultur und die Metropole Tokio, in der sie einige Zeit lebte, sondern auch für guten Content. Die Verantwortung für die Redaktion und Administration unserer Website und unserer Social-Media-Kanäle übernahm sie somit gerne, ebenso wie die Koordination des Mentoring-Programms IMMOMENT.

Angelika Schipper und Natascha Wedekind sind weiterhin tatkräftig im Team der Geschäftsstelle für Sie da. Auf unserer Homepage erhalten Sie einen aktuellen Überblick über die Verantwortlichkeiten und einzelnen Aufgabenbereiche.

## Wir sind für Sie da

Wir freuen uns über Ihre Hinweise, Anregungen und Ihr Feedback zur neuen Homepage oder insgesamt zu unseren Angeboten. Schreiben Sie uns einfach, per Mail, über Kontaktmöglichkeiten auf der Homepage, via Xing oder Facebook. Oder kommen Sie in der Geschäftsstelle vorbei, denn persönliche Gespräche sind immer noch die besten, auch im digitalen Zeitalter.

## Wir freuen uns auf Sie!

# DER VORSTAND



**1. Vorsitzender**

Jörg Lammersen

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



**2. Vorsitzender**

Hermann Maier MRICS

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



**Schatzmeister**

Ralf Pilger MRICS

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



**Schriftführerin**

Sandra Müller FRICS

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



**Beisitzerin**

Bianca Bender

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



**Beisitzer**

Jan Schöniger MRICS

c/o Euroboden GmbH  
Niederlassung Berlin  
Bertolt-Brecht-Platz 3  
10117 Berlin  
T +49 (0)30 58 58 13 458  
schoeniger@euroboden.de



**Beisitzer**

Jochen Boudon

c/o Adolf Weber Investment  
GMBH Dortmund  
Schweizer Allee 45  
44287 Dortmund  
M +49 (0)176 13 610 670  
j.boudon@adolfweber.de

# DIE ARBEITSKREISLEITUNG



**Arbeitskreis Rhein-Main**

Klaus Hirt  
Drees & Sommer  
Schmidtstraße 51  
60326 Frankfurt am Main  
T +49 (0)172 7699117  
klaus.hirt@dreso.com



**Arbeitskreis Rhein-Main**

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



**Arbeitskreis Rhein-Main**

Sven Seipp  
c/o Pecan Development GmbH  
Bockenheimer Landstraße 72  
60323 Frankfurt am Main  
T +49 (0)69 71 44 988-15  
sven.seipp@pecan.de



**Arbeitskreis Rhein-Main**

Michaela Eisenreich  
meisenreich-immoebs@t-online.de



**Arbeitskreis Berlin-Brandenburg**

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



**Arbeitskreis Berlin-Brandenburg**

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



**Arbeitskreis Berlin-Brandenburg**

Lena Brühne  
c/o Art-Invest Real Estate Management  
GmbH & Co. KG  
Bertolt-Brecht-Platz 3  
10117 Berlin  
T +49 (0)30 58 58 13 430  
LBruehne@art-invest.de



**Arbeitskreis Nord**

Tim Fischer FRICS

c/o MOMENI Real Estate Management GmbH  
Neuer Wall 69  
20354 Hamburg  
T +49 (0)40 411667-780  
t.fischer@momeni-immobilien.com



**Arbeitskreis Nord**

Vanessa Reps

c/o Sprinkenhof GmbH  
Burchardstrasse 8  
20095 Hamburg  
T +49 163 243 69 60  
vanessa@reps.de



**Arbeitskreis Nord**

Stefanie Greve

c/o engagingtalents GmbH  
Rödingsmarkt 9  
20459 Hamburg  
T +49 (0)176 20 22 30 25  
sgreve@engaging-talents.com



**Arbeitskreis Luxemburg**

Sandra Müller FRICS

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



**Arbeitskreis München**

Holger Ladewig

c/o L/A/M Ladewig Asset Management  
Südliche Münchner Straße 21  
82031 Grünwald  
T +49 (0) 172-82 30 425  
holger.ladewig@lamgroup.de



**Arbeitskreis München**

Maria-Theresia Jais

c/o Dassault Systems  
Rosenheimer Straße 145  
81671 München  
T +49 (0)89 60 94 84 04  
jaismarietheres@gmx.de



**Arbeitskreis München**

Hermann Maier MRICS

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



**Arbeitskreis Nürnberg**

Eduard Paul MRICS

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



**Arbeitskreis Stuttgart**

Michael Einsele

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



**Arbeitskreis Stuttgart**

Michael Settele

c/o IMMOconsult-Stuttgart  
Kaufwaldweg 6  
70565 Stuttgart  
T +49 (0)711 71 71 35  
michael.settele@immoconsult-stuttgart.de



**Arbeitskreis Österreich**

Herbert Petz c/o CBRE GmbH

Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien, Österreich  
T +43 (1) 53 34 080  
herbert.petz@cbre.com



**Arbeitskreis Österreich**

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



**Arbeitskreis Rhein-Ruhr**

Bodo Dicke

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



**Arbeitskreis Rhein-Ruhr**

Diana Schumann

c/o Jones Lang LaSalle SE  
Dreischeibenhaus 1  
40211 Düsseldorf  
diana.schumann@eu.jll.com



**Arbeitskreis Rhein-Ruhr**

Raoul P. Schmid

c/o List Develop Residential GmbH & Co. KG  
Lanfermannfähre 131  
45259 Essen  
T +49 (0)5921 88 40 0  
raoul.p.schmid@list-develop.de

# IMPRESSUM

## Herausgeber

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

## Redaktion

Svetlana Gippert  
Geschäftsführerin IMMOEBS e.V., Wiesbaden  
Jan Schöniger MRICS  
IMMOEBS e.V. Vorstand, Berlin  
Dr. Barbara Hermes  
Berlin

## Anzeigenverkauf

Christiane Rühle  
0611 580 867 14  
ruehle@immoebs.de

## Vertrieb

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

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

## Konzeption, Gestaltung und Produktionsabwicklung

Sebastian Justinger  
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: Circleoffset Premium white, 100% recycled



Studio für Gestaltung

studio.cologne



