

GEWERBEIMMOBILIEN

Nachhaltigkeit entsteht
auf der Fläche.

WOHNUNGS- & BAUPOLITIK

Damit Gebäude ihre eigenen
kleinen Kraftwerke werden.

STADTENTWICKLUNG

People, Planet, Profit –
die drei Säulen des Erfolgs?

Handelsblatt **Journal**

Eine Sonderveröffentlichung von Euroforum Deutschland

OKTOBER 2022 | WWW.HANDELSBLATT-JOURNAL.DE



IMMOBILIENWIRTSCHAFT

KLIMA, KOSTEN, KAPITAL: WOHIN GEHT DIE REISE?

euroforum

Medienpartner

Handelsblatt

Substanz entscheidet.

Die Themen dieser Ausgabe

GRUSSWORT

Haushalte mit geringen Einkommen besonders stützen 3
von Klara Geywitz

NACHHALTIGKEIT

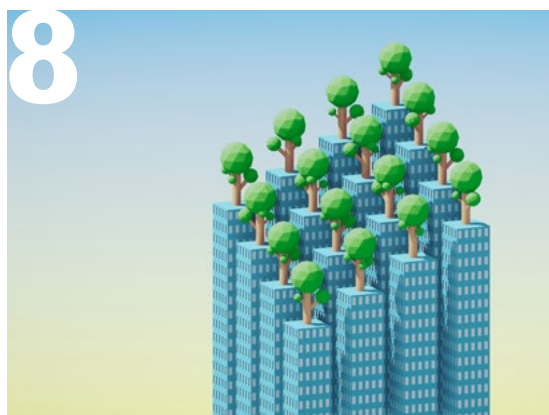
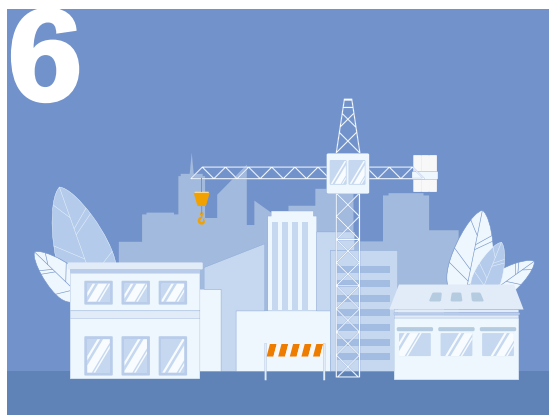
Sanieren statt aussitzen: Gewerbeimmobilien in Zeiten von Energiekrise und EU-Taxonomie (Adv.) 4
von Dr. Joachim Wieland

Von CO₂-Schleudern zu CO₂-Senken: Wie geht Wohnungs- und Baupolitik klimaneutral? 6
von Emanuel Heisenberg und Klaus Freiberg

Aufruf zum Klima-Planungs-Reset 8
von Dr. Christine Lemaitre

BÜROIMMOBILIE DER ZUKUNFT

Schwarmintelligenz für die Zukunft der Büroimmobilie (Adv.) 10
von Dr. Christian Simanek



STADT DER ZUKUNFT

Keine Macht dem Grabenkampf! (Adv.) 11
von Diana Anastasija Radke

Neuer Mix in der City: Erlebnisse schaffen, die es anderswo nicht gibt 12
von Helmut Dedy

Lebenswerte Städte sind machbar (Adv.) 15
von Birgit Detig

Heimat 2022 ff.: Mit dem digitalen Quartier zu neuen Chancen 16
von Aygül Özkan

INVEST

Unser Zeitgeist: Angst & Sorgen Die Lösung: Selbstverantwortung & Immobilieneigentum 14
von Anais Cosneau und Maya Miteva

Immobilienmärkte 2022: Wendejahr zum Schlechteren? 18
von Prof. Dr. Thomas Beyerle

Der steinige Weg zur neuen Normalität (Adv.) 19
von Bernd Haggenmüller

IMPRESSUM

Herausgeber
Euroforum Deutschland GmbH
Toulouser Allee 27
40211 Düsseldorf
Tel.: +49(0)211.88743-3829
handelsblatt-journal.de

Projektleitung (V.i.S.d.P.)
Christiane Daners,
Handelsblatt GmbH
c.daners@handelsblattgroup.com

Redaktionsleitung
Nicola Csepella,
Handelsblatt GmbH
n.csepella@handelsblattgroup.com

Art Direction & Layout
Solutions by Handelsblatt
Media Group GmbH
Toulouser Allee 27 | 40211 Düsseldorf
solutions-hmg.com

Titelbild
iStock.com/Magnilion

Medienpartner

Handelsblatt
Substanz entscheidet.

Haushalte mit geringen Einkommen besonders stützen

von Klara Geywitz

Deutschland steht vor großen Herausforderungen. Viele Menschen machen sich Sorgen, dass sie die steigenden Preise für Heizung und Strom, aber auch für den täglichen Bedarf nicht stemmen können. Hinzu kommt die Ungewissheit, in welche Richtung sich die russische Aggression entwickelt, und wie stark der Zusammenhalt in Europa und in unserer Gesellschaft ist. In einer Gesellschaft, die zum ersten Mal eine Pandemie bewältigen musste und noch muss, und die sie bereits herausgefordert hat.

Schnelles Handeln ist gefragt

Angesichts dieser Krise und ihrer Auswirkungen auf unsere Wirtschaft und Gesellschaft ist schnelles Handeln gefragt. Ein wirtschaftlicher Abwehrschirm in Höhe von 200 Milliarden Euro soll die steigenden Energiekosten für Verbraucherinnen und Verbraucher sowie Unternehmen abfedern. Darüber hinaus hat die Bundesregierung drei Entlastungspakete geschnürt, allein das dritte Entlastungspaket umfasst rund 65 Milliarden Euro.

Herzstück dieses dritten Entlastungspaketes ist eine Wohngeldreform, die ab dem kommenden Jahr in Kraft treten und rund zwei Millionen Haushalten zugutekommen soll. Dabei wird das Wohngeld um rund 190 Euro deutlich erhöht, enthalten ist auch ein zweiter Heizkostenzuschuss. Gerade Haushalte mit geringen Einkommen müssen in dieser Krise besonders gestützt werden!

Aber wir müssen nicht nur die aktuelle Krise bewältigen. Wir schleppen auch noch einen Rucksack aus altbekannten Problemen mit. Dazu zählt der große Bedarf an Wohnraum, der seit Jahren wie eine Bugwelle auf unsere Gesellschaft zukommt und von Jahr zu Jahr größer wird. Besonders schwer haben es junge Familien, Menschen mit geringen Einkommen, Studierende und Auszubildende.

Bündnis für bezahlbaren Wohnraum präsentiert 190 Maßnahmen

Wir brauchen also jenseits der Krisenbewältigung eine Vielzahl weiterer Maßnahmen. Daher haben wir im April das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ geschlossen, das rund 50 Teilnehmerinnen und Teilnehmer aus Ländern und Kommunen, aus der Immobilien- und Wohnungswirtschaft sowie der ganzen Bandbreite der Zivilgesellschaft zusammenbringt. Dieses Bündnis hat am



Klara Geywitz,
Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

Großen Handlungsbedarf gibt es schließlich beim Stichwort Wärme: Aktuell laufen die Beratungen zu Änderungen im Gebäudeenergiegesetz. Ab 2024 soll möglichst jede neu eingebaute Heizung zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Unser Ministerium hat gemeinsam mit dem Bundeswirtschaftsministerium ein Konzept erarbeitet, das im Rahmen einer öffentlichen Konsultation diskutiert wird. Die Energiewende muss auch zur Wärmewende werden.

Gleichzeitig müssen wir über das Gebäude hinausdenken. Wir müssen den Klimaschutz stärken und unsere Städte an Starkregenereignisse und Hitzewellen anpassen. Dafür haben wir unsere Städtebauprogramme neu ausgerichtet: Es wird für die Begrünung in den Städten gesorgt und in die Sanierung kommunaler Einrichtungen investiert. Allein 476 Millionen Euro stehen Kommunen für letzteres zur Verfügung.

Die Krise soll uns nicht davon abhalten, für ausreichend bezahlbaren Wohnraum und das Erreichen der Klimaziele im Gebäudebereich zu sorgen. „

12. Oktober im Bundeskanzleramt ein umfangreiches Paket mit rund 190 Maßnahmen vorgestellt, die jetzt zügig umgesetzt werden sollen.

Zeitgleich haben wir begonnen, unsere staatliche Förderung für eine Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden umzubauen. Diese greift sowohl bei Sanierungen als auch beim Neubau. Mit unserer neuen Wohneigentumsförderung wollen wir gerade auch Familien mit geringen und mittleren Einkommen unterstützen, klimafreundlich zu bauen und so fürs Alter vorzusorgen.

Um den Wohnungsbau zu beschleunigen, macht sich das Ministerium außerdem für die Vereinheitlichung von Genehmigungsverfahren, für die Digitalisierung im Baubereich und das serielle und vorgefertigte Bauen stark. Ein wichtiges Anliegen ist auch die Nutzung von Holz im Gebäudebau. Gemeinsam mit dem Bundeslandwirtschaftsministerium haben wir eine Holzbauintiative ins Leben gerufen.

Wohnraum für Studierende und Auszubildende

Zum Start des Wintersemesters berichtete das Deutsche Studierendenwerk wieder vom Wohnraummangel. Mitte September standen in elf großen Universitätsstädten über 35.000 junge Menschen auf Wartelisten. Dem begegnet unser Ministerium ab 2023 mit dem Förderprogramm „Junges Wohnen“, das die Schaffung von Wohnraum für Studierende und Auszubildende im Fokus hat.

All das macht deutlich, wie wichtig es ist, ein eigenes Bauministerium zu haben, das diese Probleme löst. Als wir vor knapp einem Jahr gestartet sind, haben wir nicht mit einem russischen Angriffskrieg gerechnet. Seitdem ist die Krisenbewältigung in den Fokus gerückt. Und gleichzeitig setzen wir unsere ursprünglichen Vorhaben um. Die Krise soll uns nicht davon abhalten, für die Schaffung von ausreichend bezahlbarem Wohnraum und für das Erreichen der Klimaziele im Gebäudebereich zu sorgen. ■



Sanieren statt aussitzen

Gewerbeimmobilien in Zeiten von Energiekrise und EU-Taxonomie



von Dr. Joachim Wieland

Preissteigerungen von 42,9 % für Strom, Gas und andere Brennstoffe sowie von 36,6 % für Heizöl und Kraftstoffe – diese vom Statistischen Bundesamt gemeldeten Anstiege von August 2021 bis August 2022 zeigen klar: Der Löwenanteil der insgesamt 7,9 %igen Inflationsrate (Stand 08/2022) ist auf den Energiesektor zurückzuführen.

Für viele Unternehmen sind diese Kostensteigerungen eine empfindliche Mehrbelastung, die sogar dazu führen kann, dass wichtige Investitionsentscheidungen – etwa in eine grünere Zukunft – hinausgezögert oder komplett auf Eis gelegt werden. Für zahlreiche kleinere und mittelgroße Unternehmen steht die Frage im Mittelpunkt, wie sie energietechnisch durch den Winter kommen. Wie und womit geheizt und/oder produziert wird, scheint inzwischen fast nebensächlich, solange nur die Kosten nicht völlig explodieren.

Für den Immobiliensektor wird das Umfeld ebenfalls rauer. Nicht nur die Energiekrise spielt eine wichtige Rolle, sondern auch die deutlich erhöhten Finanzierungskosten, die – je nach Nutzungsart – moderate bis deutliche Abschwünge in den Preisniveaus bewirken werden. Gleichzeitig sind die Baukosten stark gestiegen, im Mai 2022 lag das Plus bei 17,6 % verglichen mit dem Vorjahresmonat. Dieses Zusammenspiel führt dazu, dass sich die Finanzierung und die Umsetzung von Neu-

bauten sowie „grüner“ Modernisierungsmaßnahmen weiter verteuern – und das, obwohl wir sie angesichts der aktuellen Lage mehr denn je benötigen.

Aufschieben ist keine Lösung

Der Impuls, zunächst abzuwarten und die Krise auszusitzen, mag im ersten Moment nachvollziehbar sein. Allerdings lohnen sich energetische Sanierungen gerade im aktuellen Umfeld auch wirtschaftlich, da sie nach wie vor staatlich umfangreich gefördert werden. Regulierungen wie die CO₂-Steuer und nicht zuletzt die Sanierungspflicht, gemäß derer Nichtwohngebäude bis 2027 die Energieeffizienzklasse F und bis 2030 Klasse E erreichen müssen, sorgen gerade jetzt für Handlungsdruck.

Angesichts der jährlichen Emissionslast von 120 Millionen Tonnen CO₂ für Wohn- und Gewerbeimmobilien, die vom Umweltbundesamt 2020 gemeldet wurden, und des erklärten Ziels, diesen Ausstoß bis 2030 auf 67 Millionen Tonnen pro Jahr zu senken, ist ein solcher Druck politisch gewollt und womöglich sogar notwendig. Die erwähnte Sanierungspflicht ist hierbei ein wichtiger Bestandteil.

Für Gewerbeimmobilien dürften die Auswirkungen einer Sanierungspflicht noch deutlicher werden als im Wohnsegment: Besonders bei Gewerbeparks, Logistikhallen und anderen Industrieobjekten lassen sich durch

die richtigen Maßnahmen erhebliche Effekte erzielen, denn sie verfügen verglichen mit Wohnungen über größere zusammenhängende Flächen und werden energieintensiver betrieben. Wird zudem „grüner“ Strom zugekauft oder sogar eigene Energie mithilfe von Photovoltaik erzeugt, kann noch deutlich mehr eingespart werden.

Was aber wesentlich wichtiger ist: Wer grüne Investitionen in die Zukunft schiebt, riskiert die Entstehung von „Stranded Assets“. Bei Verkäufen oder Neubewertungen werden Unternehmen dann mit hohen Abschlägen auf ihre nicht den Nachhaltigkeitskriterien entsprechenden Immobilien rechnen müssen. Diese werden um ein Vielfaches höher sein als die Investitionskosten im Vorfeld. Und auch vonseiten der Mieter:innen sind künftig nicht zuletzt aufgrund der gestiegenen Energiekosten hohe Anforderungen zu erwarten.

Modernisieren – aber wie?

Es lohnt sich also, besser heute zu modernisieren als morgen. Komplizierter wird es bei der Frage, wie genau modernisiert werden soll. Zwar steht fest, dass eine Netto-Treibhausgasneutralität bis 2045 und negative Emissionen bis 2050 erreicht werden sollen. Genauso, dass der Löwenanteil der Immobilienbestände aus dem Jahr 2050 bereits heute entwickelt ist und sich die Kli-

mafrage überwiegend im Segment der Bestandsimmobilie entscheidet. Wie jedoch der genaue Weg dahin aussieht, kann aktuell kein:e noch so versierte:r Expert:in belastbar sagen – auch weil die wichtigen Institutionen wie das Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) der UN sowie andere Projekte, beispielsweise seitens der EU, unterschiedliche Definitionen und Grundlagen liefern.

Scoringmodelle schaffen Vergleichbarkeit

Ein erster wichtiger Schritt zu einer transparenten und vergleichbaren Datenbasis besteht darin, den Ist-Stand der Immobilienbestände zu analysieren und zu dokumentieren, um daraus Optimierungspotenziale abzuleiten. Denn anders als Neubauimmobilien, die inzwischen in aller Regel auf Basis der gängigen Zertifizierungssysteme wie DGNB oder LEED erfasst werden, gibt es für die Bestandsanalyse noch keine standardisierten Zertifizierungen in diesem Umfang.

Einen wichtigen Maßstab für die Bewertung von Bestandsimmobilien liefert das inzwischen von vielen internationalen Investoren geforderte Scoring-Modell der Organisation GRESB B.V. (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Mithilfe dieses Modells werden Bestandsportfolios über unterschiedliche Assetklassen und Standorte hinweg bewertet. Dies erfolgt durch ein einheitliches Reporting auf Basis von verschiedenen Aspekten, unter anderem auch von Indikatoren der Global Reporting Initiative. Da diese den internationalen Standard für Nachhaltigkeitsberichte von Unternehmen aller Art bilden, werden die zahlreichen komplexen Parameter in einen Gesamtkontext gesetzt und vergleichbar gemacht.

Auf Objektebene lassen sich mithilfe von GRESB Optimierungspotenziale ableiten, um Immobilien durch gezielte Investitionen aufzuwerten und die Entstehung von „Stranded Assets“ zu vermeiden.

Nachhaltigkeit entsteht auf der Fläche

Trotz aller Score-Werte und Klassifizierungen entsteht die tatsächliche Nachhaltigkeit auf der Fläche. Sie ist das Resultat einer Summe von spezifischen Optimierungsmaßnahmen, die im Rahmen einer Objektstrategie ihre positive Wirkung potenzieren. Dabei empfiehlt es sich, zunächst die ältesten oder am wenigsten nachhaltigen Immobilien, also die „Worst Performing Assets“ zu identifizieren, da dort die größte Hebelwirkung zu erzielen ist.



Dr. Joachim Wieland, CEO, Aurelis Real Estate GmbH

Neben der Modernisierung der Heizanlage, dem Austausch von Leuchtmitteln und weiteren Maßnahmen ist es am wichtigsten, die Betriebskosten der Mieter:innen aktiv zu managen. Denn eine Fläche mag noch so energiesparend sein – wenn sie nicht nachhaltig bewirtschaftet wird, weil beispielsweise die Klimaanlage auch nachts oder bei offenem Fenster angeschaltet bleibt, wird sie zum Energiefresser.

Daher werden die Verbräuche inzwischen immer häufiger durch Smart- und Submetering-Systeme erfasst. Diese „smarten“ Stromzähler können Verbräuche beinahe in Echtzeit erfassen und den einzelnen Mieteinheiten zuordnen. Ineffiziente Betriebsweisen werden so nicht erst durch die nächste Nebenkostenabrechnung aufgedeckt. Außerdem können die Verbräuche präzise in die Reportings (z. B. für GRESB) einfließen, um Objekte noch nachhaltiger im Sinne des Dekarbonisierungspfads zu gestalten.

Den rechtlichen Rahmen für diese stetige Optimierungsarbeit bieten sogenannte Green Leases, also „grüne“ Mietverträge, die sowohl die Mieter- als auch die Vermieterseite zu einer nachhaltigen Betriebsweise verpflichten. In bestehenden Mietverträgen sind solche Vereinbarungen beispielsweise bei Vertragsverlängerungen oder -anpassungen möglich. Außerdem bieten sie sich an, wenn das Immobilienunternehmen umfassende Investitionen plant, welche die mietenden Unternehmen unmittelbar betreffen.

vestitionen plant, welche die mietenden Unternehmen unmittelbar betreffen.

Aurelis hat kürzlich eine eigene Energie GmbH gegründet und wird auf ausgewählten Dachflächen im Portfolio Photovoltaikanlagen installieren. Mieter:innen erhalten dadurch die Möglichkeit, den produzierten „grünen“ Strom kostengünstig für die eigenen Flächen zu beziehen. Durch die Kombination all dieser Faktoren strebt die Aurelis Real Estate bis 2024 eine CO₂-Einsparung von jährlich bis zu 25.000 Tonnen an. Zum Vergleich: Jede Einwohnerin und jeder Einwohner Deutschlands produzierte im Jahr 2021 dem Umweltbundesamt zufolge im Schnitt 11,2 Tonnen CO₂-Äquivalente durch Wohnen, Ernährung, Mobilität und sonstigen Konsum.

Noch viel Luft nach oben

Eine im Mai 2022 veröffentlichte Umfrage der WISAG AG mit Property- und Facility-Managern zeigt, dass es in der Breite noch viel zu tun gibt. Während zwar 72 % der befragten Unternehmen damit beauftragt wurden, den Energieverbrauch zu optimieren und 64 % sich um ein effizienteres Abfallmanagement kümmerten, wurden weitere Leistungen in Sachen Nachhaltigkeit seltener umgesetzt: Nur die Hälfte der Befragten war mit dem Einkauf nachhaltiger Verbrauchsmaterialien beauftragt worden, 45 % mit dem Monitoring des Wasserverbrauchs und nur 30 % mit der konsequenten Instandhaltung von Wärme- und Kälteanlagen. Hier dürfte jedoch der steigende Handlungsdruck einer nachhaltigen Bewirtschaftung im Sinne der ökologischen ESG-Kriterien dafür sorgen, dass sich in den kommenden Jahren zahlreiche Fortschritte einstellen werden.

Fazit: Je besser der Bestand, desto weniger muss gebaut werden

Je schneller und konsequenter wir unsere Bestände ertüchtigen und gleichzeitig für die vielfältigen Nutzungsanforderungen moderner Gewerbemietler vorbereiten, desto schneller erreichen wir die ambitionierten Ziele des Pariser Abkommens. Dabei geht es aber um mehr, als nur die Verbräuche bestehender Immobilien zu mindern, sondern auch darum, die Versiegelung weiterer Freiflächen zu bremsen und das Neubauvolumen zu senken.

aurelis.de

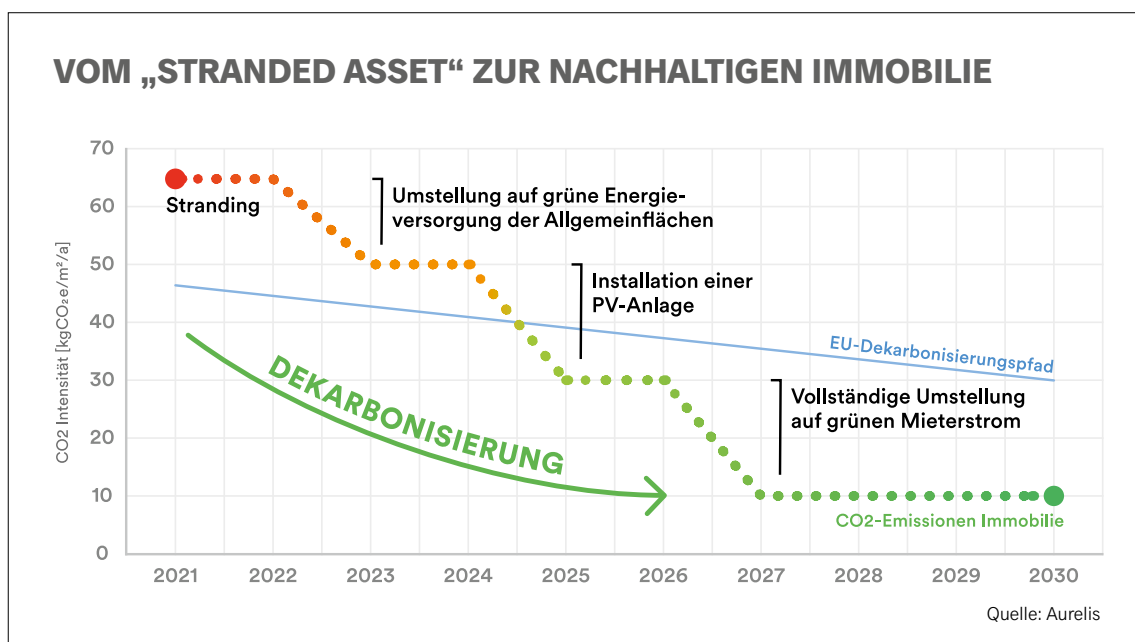
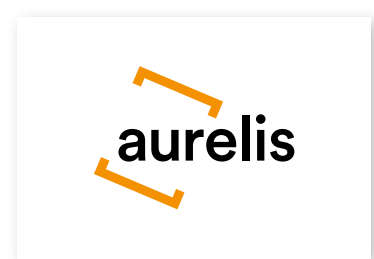
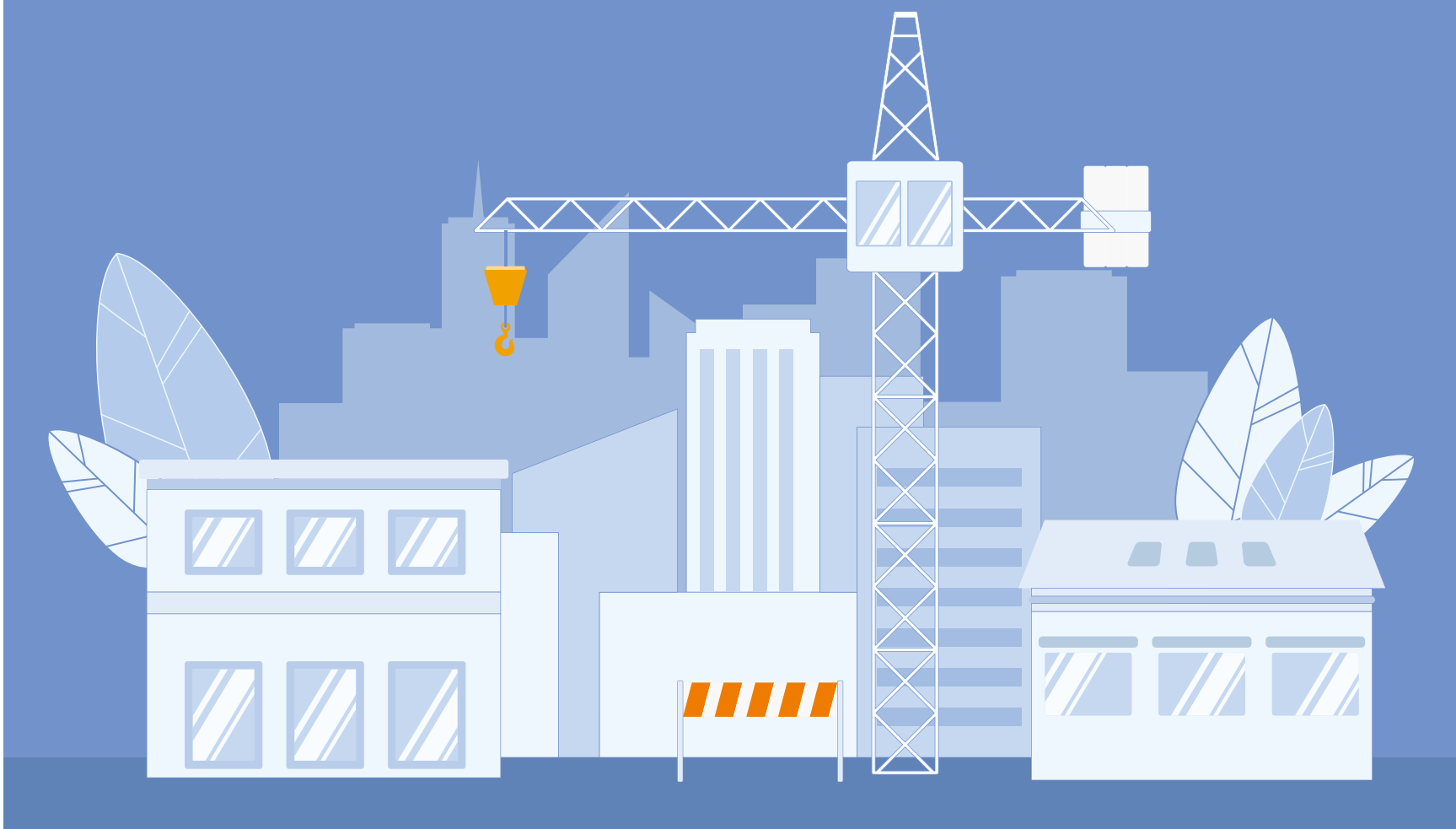


Foto Dr. Wieland: Adele Marschner

Fast vollständige Dekarbonisierung durch Umstellung des Energiebezugs

Von CO₂-Schleudern zu CO₂-Senken:

Wie geht Wohnungs- und Baupolitik klimaneutral?



von Emanuel Heisenberg und Klaus Freiberg

Reisen wir ins Jahr 2045 und fragen uns: Werden wir dort postfossile, ja sogar klimaneutrale Städte und Gemeinden vorfinden? Werden wir Quartiere, ja ganze Städte sehen, die gänzlich ohne fossile Energie auskommen? Die auf ÖPNV, Fahrrad und wenige autonome Elektrofahrzeuge umgestellt sind, auf eine Energieversorgung aus Wind und Solar? Die mit smarten Speichern und Strom- und Wärmenetzen günstige Wärme und Strom für die Haushalte immer bereitstellen? Diese Vision ist realistisch, sie setzt allerdings voraus, dass wir massiv Energie in Gebäuden einsparen, also die Gebäudehüllen mit Fassade und Dach erneuern, um nicht so viel Energie erzeugen und spei-

chern zu müssen, gerade in den dunklen und kalten Wintermonaten.

Vision und Wirklichkeit liegen im Gebäudesektor weit auseinander. Die Bau- und Wohnungspolitik findet im politischen Berlin fernab der Fernsehkameras statt und Konzepte gibt es kaum. Nur zwei Prozent aller Häuser liegen in der höchsten Energieeffizienzklasse, es ist also nicht einmal ein Ansatz des klimaneutralen Gebäudebestandes in Sicht. Rund 15 Prozent der Gebäude werden in wenigen Jahren aufgrund einer drohenden EU-Verordnung nicht mehr vermietbar sein. „Stranded Assets“ nennt das die Finanzindustrie. Und auch das sozialpolitisch motivierte Koalitionsvertragsziel von

neuem und bezahlbarem Wohnraum in Form von 400.000 zusätzlichen Wohnungen im Jahr ist nicht einmal zur Hälfte eingelöst: Bis Ende 2022 werden lediglich 200.000 zusätzliche Wohnungen bezugsfertig sein. Fakt ist: Nahezu alle Wohnungsunternehmen haben ihre Neubau-Programme stark gekürzt oder gestrichen. Was also tun, um die Bau- und Wohnungspolitik zu beleben? Eines ist klar – die Belebung wird im Bestand erfolgen.

Dass Neubau und Sanierung weit hinter unseren Zielen zurückliegen, hat mit dem Zusammenwirken von falscher Politik und einem dysfunktionalen Sektor zu tun. Sowohl Bau- als auch Wohnungswirtschaft investieren traditionell nahezu nichts in F&E. Die Folge fehlen-

Foto: Getty

der Innovationskultur in der Bauwirtschaft der letzten 30 Jahre ist eine negative Produktivität. Immer mehr Arbeit, Material und Kapital fließen in den Sektor, ohne dass der Output (bauen und sanieren) steigen würde.

Ein Symptom steigender Nachfrage und stagnierenden Angebots ist, dass die Preise über Jahre zweistellig gestiegen sind, vor allem die Energiepreise. Eine Kombination aus hohen Bauzinsen und Unsicherheit auf den Kapitalmärkten belastet die Branche zusätzlich. Aus Sicht der Bauherr:innen gibt es Grund zur Sorge, dass die Mieten vielleicht nicht weiter steigen können, weil dafür gar nicht genügend verfügbares Einkommen vorhanden ist. Damit ist Bauen und Sanieren kaum finanzierbar. Und wir müssen eine unbequeme Wahrheit akzeptieren: Mit der derzeitigen Aufstellung des Sektors werden wir bei Weitem nicht jedes Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhaus in Deutschland klimaneutral bauen oder sanieren können. In vielen Regionen wird sich das klimaneutrale Bauen und Sanieren einfach nicht rechnen.

Die Rolle des Staates

Schon jetzt besteht vielerorts erheblicher Leerstand. Dort sollten wir nicht im Gießkannenprinzip staatliche Gelder allozieren, zumindest nicht für den Neubau. Die Politik sollte dort Fördermittel ausgeben, wo akut Wohnraum gebraucht wird, der dann im Übrigen wieder zu Wachstum und Beschäftigung beiträgt. Schon jetzt verzichten wir in den Ballungszentren auf Wachstum, weil zu wenig Wohnraum gebaut oder saniert wird und entscheidende Arbeitskräfte dort keine Wohnung finden. Zudem sollten Fördergelder gleich an ein ambitioniertes Energieeffizienzniveau gekoppelt sein – warum sollten wir jetzt Neubau und Sanierung fördern und Gebäudehüllen subventionieren, die in den kommenden 20 Jahren erneut saniert werden müssen?

Neben der Fokussierung auf Regionen und ambitionierte Standards sollten Städte und Gemeinden selbst aktiver dabei werden, datengetrieben Sanierung mit Verdichtung zu koppeln. Wenn Gebäude umfangreich saniert werden, sollten gleich Stockwerke aufgestockt und Balkone angebaut werden, um im zu sanierenden Gebäude 10 bis 40 Prozent mehr Wohnraum zu schaffen. Das führt zu attraktivem und ökologischem Wohnraum selbst in Ballungszentren, wo Grundstücke knapp sind. Städte und Gemeinden sollten dafür Daten wie Gebäude-Scans bereitstellen und die Genehmigungszeiten auf ein Minimum reduzieren.

Schon jetzt sind die Genehmigungsrisiken eines der größten Hindernisse im ökologischen Verdichtungsbaue. Eine verdichtete Stadt kann zu neuer Urbanität und besseren Klimakonzepten führen, die sich leichter in urbanen Zentren umsetzen lassen. Wenn auch die Verkehrspolitik mitgedacht wird, entstehen auto- und damit stressfreie moderne Räume, die uns ökologisch und mit allen Dienstleistungen in Gehentfernung leben lassen. Eine weitere Zersiedelung in Kombination mit neuen versiegelten Flächen ist weder ökologisch noch ökonomisch sinnvoll. Die wachsende Bevölkerung wird nicht die verbleibenden Grünflächen mit immer neuen Einfamilienhäusern besetzen. Dazu fehlen uns Land und Ressourcen.

Gebäude als CO₂-Senken

Eine vorausschauende Bau- und Wohnungspolitik drängt durch Regulierung gleichzeitig auf die Einführung der Kreislaufwirtschaft und die Verwendung von erneuerbaren Materialien. Bisher ist der Bausektor der Abfall-Produzent schlechthin: 54 Prozent des deutschen Abfalls entstehen hier und nur ein Prozent der Materia-



Emanuel Heisenberg,
Gründer und CEO, ecoworks

Wir müssen mehr mit Holz bauen. Dann binden wir das im Holz gespeicherte CO₂ für die nächsten 50-100 Jahre in der Gebäudehülle. So werden Gebäude CO₂-Senken. ”

lien wird wiederverwendet. Wir können es uns nicht leisten, Gebäude mit knappen Materialien wie Stahl, Beton und Glas zu bauen und nach dem Lebenszyklus das gesamte Gebäude zu entsorgen.

Wir benötigen dringend Materialpässe, müssen auf Verbundstoffe verzichten, um das Material immer wieder verwenden zu können. Vor allem müssen wir mehr mit Holz bauen. Denn dann binden wir das im Holz gespeicherte CO₂ für die nächsten 50 bis 100 Jahre in der Gebäudehülle. Wie das geht, zeigen die Fachwerkhäuser in Deutschland. Sie speichern das CO₂ zum Teil seit 1.000 Jahren. So werden Gebäude CO₂-Senken.

Auch die Herkunft des Holzes sollte von Anfang an durchdacht sein. Wir haben anhand einer Sanierung in Potsdam errechnet, dass der CO₂-Fußabdruck dreimal besser ist, wenn wir regionales Holz mit FSC-Zertifikat verwenden. Dasselbe Gebäude würde 50 bis 100 Mal mehr CO₂ emittieren, wenn wir statt einer ökologischen



Klaus Freiberg,
Venture Partner, Proptech1, Fundamental und
Managing Partner, 1648 Factory, ehem. COO, Vonovia

und seriellen Sanierung das Gebäude abreißen und mit einem durchschnittlichen Neubau ersetzen. Es sind diese ökologischen Unterschiede, die der Gesetzgeber in seiner Förderpolitik berücksichtigen muss.

Wohnraum ökologisch und sozial nutzen

Gute Baupolitik sollte Hand in Hand mit sozialer Wohnungspolitik gehen. Regionale Politik sollte datengetrieben dort zubauen und Quartiere verändern, wo Menschen durch steigende Mieten und Gentrifizierung vertrieben werden. Etwa sollten Städte und Gemeinden altersgerechte und kleinere Wohnungen innerhalb derselben Quartiere schaffen, damit ältere Menschen aus größeren Wohnungen, die durch Nebenkosten immer teurer werden, in passende Wohnungen umziehen können, ohne entwurzelt zu werden. Familien können in die freierwerdenden und sanierten Wohnungen einziehen.

Beim Sanieren und Umbauen von Quartieren geht es um viel mehr als um Energieeffizienz und die Umstel-

lung auf erneuerbare Energien – es geht darum, Wohnraum ökologischer und sozial zielgerichteter zu nutzen. Dafür sind Daten, aber auch skalierbare Konzepte und Förderprogramme notwendig.

„Renovation Wave“ in Deutschland

Bessere Nutzung von Wohnraum bei gleichzeitiger Senkung von Heiz- und anderen Nebenkosten schafft Spielraum für Investitionen in den klimaneutralen Wohnraum – nur so werden private Eigentümer am ökologischen Umbau mitwirken. In Zeiten explodierender Energiekosten sind Gebäude, die mehr Energie erzeugen als sie verbrauchen, hochrentabel. Denn die Kaltmiete, also das, womit Vermieter:innen Rendite machen, kann steigen, ohne dass die Warmmiete, also die Miete für die Mieter:innen, steigen muss. Vermieter:innen sollten deshalb von der Einsparung der Energiekosten profitieren können. Viel zu lange hat die Lobby der Energieunternehmen verhindert, dass Gebäude kleine Kraftwerke werden und sich selbst versorgen können und damit Eigentümer:innen und Mieter:innen an der Energieerzeugung auf dem Dach mitverdienen.

Letztlich wird sich das staatliche Invest in Gebäudehüllen in Deutschland vielfach auszahlen. Denn in ganz Europa wird die „Renovation Wave“, die EU-Kommissionspräsidentin Ursula von der Leyen angekündigt hat, Investitionen erfordern. Die Frage steht im Raum, ob die Gesamtsysteme und Komponenten in deutschen Fabriken hergestellt werden. Das Potenzial ist ebenso groß wie das der Automobilindustrie und noch dazu nachhaltig. Werden unsere Steuern z. B. für französische Gebäudehüllen aufgebracht oder können wir global Fabriken für Gebäudehüllen aus Deutschland heraus organisieren? Das könnte ein wichtiges Ergebnis der Legislatur werden. Offen bleibt, ob der Staat Hemmnisse beseitigen und Förderungen bereitstellen kann, um diese ökologische und mittelständisch geprägte Wachstumsindustrie in Deutschland anzusiedeln. Ein erster Anstoß könnte das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ der Bundesregierung sein. ■

Aufruf zum Klima- Planungs- Reset



von Dr. Christine Lemaitre

So oft lesen wir derzeit über Umweltkatastrophen und darüber, dass richtig viel getan werden muss. Dann erschien in diesem Jahr der sechste, von über 700 Expert:innen erarbeitete Weltklimabericht, der wissenschaftlich belegt, was passiert, wenn wir jetzt nicht sofort im großen Stil CO₂-Emissionen reduzieren. Dieses Jahrzehnt entscheidet darüber, ob das 1,5 Grad-Ziel erreicht werden kann. Für den Gebäudesektor heißt das, jetzt sofort im großen Stil CO₂-Emissionen zu reduzieren, um möglichst schnell einen klimapositiven Gebäudebestand zu erreichen.

Es ist das deutliche Wort „sofort“, das die DGNB zum Aufruf eines „Klima-Planungs-Reset“ motiviert hat. Unser Appell lautet: Kurz innehalten und mit scharfem, ehrlichem Blick auf das schauen, was gerade geplant, gebaut, betrieben wird. Werden die Ziele noch verfolgt, sind sie ambitioniert genug? Steht Klimaschutz, wie ihn das Paris-Abkommen verlangt, auf der Agenda?

Viele Immobilien wurden schon vor Jahren geplant, als die Themen Nachhaltigkeit und Klimaschutz noch nicht so im Fokus standen. Das Potenzial, hier im Sinne eines Paris-konformen Betriebs nachzuschärfen, sollte

HANDLUNGSFELDER ZUM ERREICHEN EINES KLIMANEUTRALEN GEBÄUDEBETRIEBS



Fünf Handlungsfelder zur Erreichung eines klimapositiven Betriebs

nicht unterschätzt werden. Möglichkeiten sind beispielsweise die Ausrichtung des Betriebs auf erneuerbare Energiequellen oder gar die Integration der erneuerbaren Energieproduktion am Standort.

Nachhaltigkeit als gebäudebegleitender Prozess
Klimaschutz und Nachhaltigkeit sind Zielsetzungen, die zu Beginn der Gebäudeplanung festgesetzt werden sollten. Je früher diese feststehen, desto effektiver. So können beispielsweise bereits in der Materialwahl CO₂-Emissionen massiv reduziert und ein klimaschonender Gebäudebetrieb eingerichtet werden. Das heißt aber nicht, dass das Thema mit der Fertigstellung eines Gebäudes oder einer Sanierung erledigt ist. Viel zu oft klafft zwischen der Planung der Energieverbräuche und der tatsächlichen Nutzung eine große Performance-Lücke.

Um dies zu verhindern, wird ein konsequentes und strukturiertes Monitoring benötigt. Messprogramme, die Energieverbräuche und damit die CO₂-Emissionen erfassen und auswerten. Sie dienen als Grundlage für die Optimierung des Gebäudebetriebs sowie der Abstimmung mit den Gebäudenutzer:innen, um alle möglichen und vor allem oft wirtschaftlichen Potenziale zur Senkung der CO₂-Emissionen kurzfristig auszuschöpfen.

Wenn ein Großteil der an Planung, Bau und Betrieb von Gebäuden Beteiligten einen Klima-Planungs-Reset macht und sofort nachjustiert, ist das ein großer Hebel. ”

Klimaschutzfahrplan für die Pflege

Um hier den Überblick zu behalten, hilft ein Klimaschutzfahrplan – eine Anleitung für einen späteren klimaschonenden Gebäudebetrieb, die bereits in der Planung von Gebäuden niedergeschrieben wird. Der Fahrplan gibt Auskunft über Bausubstanz und Potenziale des Gebäudes. Und er legt fest, zu welchem Zeitpunkt ein Gebäude klimapositiv im Betrieb ist. Während dieser Zustand bei Neubauten bereits nach einem Jahr erreicht werden sollte, kann es bei Bestandsgebäuden, die dafür saniert werden, etwas länger dauern. Hierfür bringt der Plan mögliche nutzerbezogene oder bauliche Maßnahmen in eine zeitliche Reihenfolge. Nach dem Prinzip „plan, do, check, act“ werden Energieverbräuche und CO₂-Emissionen jährlich ermittelt, Fortschritte erkannt und mögliche Maßnahmen eingeleitet.



Dr. Christine Lemaitre,
Geschäftsführender Vorstand, Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen

Zertifizierung für den Gebäudebetrieb

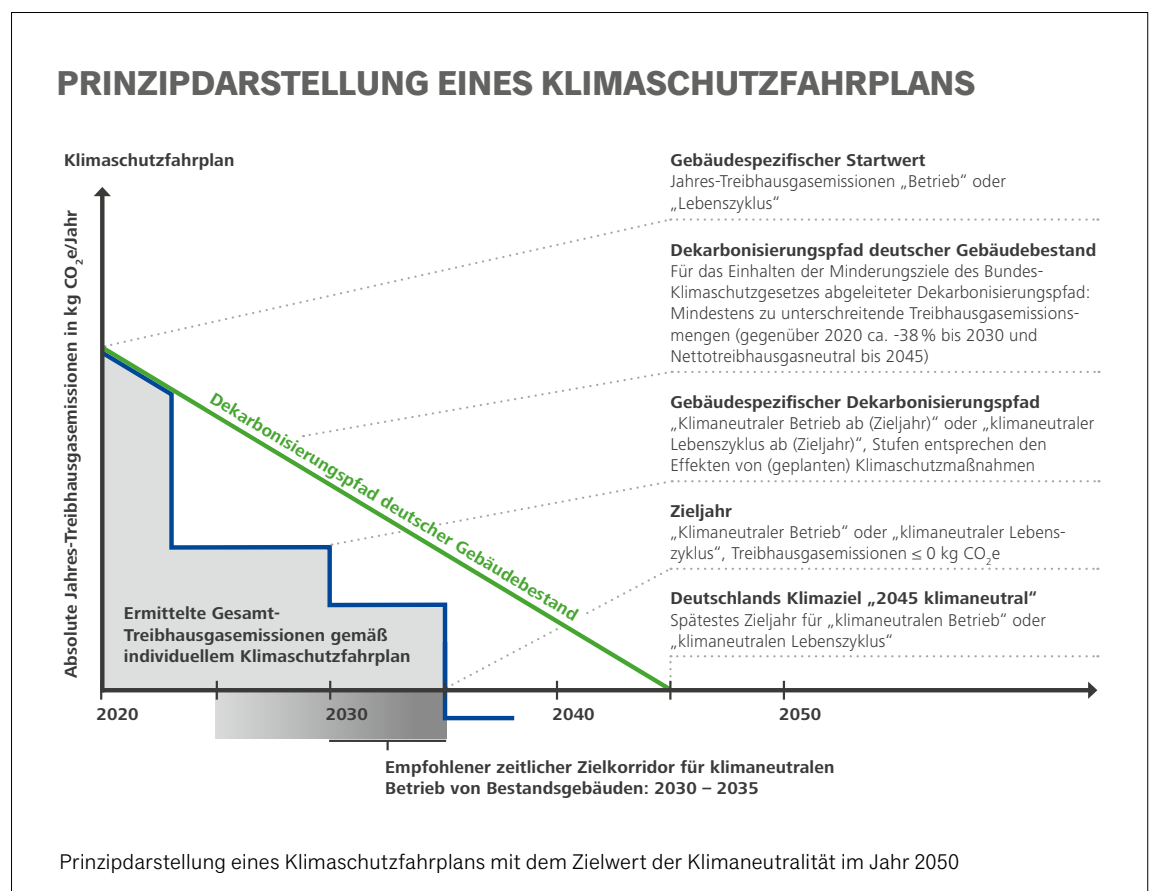
All die genannten Aspekte hat die DGNB aufgegriffen und ein Zertifizierungssystem speziell für den Gebäudebetrieb entwickelt. Mit neun Kriterien wird im Planungsprozess sichergestellt, dass der Betrieb nicht nur

Jetzt heißt es:
Nachlegen – sofort. ”

klima-, sondern auch nutzerfreundlich und wirtschaftlich sinnvoll ist. Zu den ökologischen Kriterien gehören neben dem Klimaschutz der sparsame, effiziente Umgang mit Wasser und ein umweltfreundliches Wertstoffmanagement. Die Nutzerzufriedenheit und damit auch Marktfähigkeit einer Immobilie werden durch den aktiven Einbezug der Nutzenden sichergestellt. Dabei wird der Gesundheit ein hoher Stellenwert zugeschrieben.

Klimaschutz ist außerdem längst zum ökonomischen Thema geworden – das spiegelt sich auch im Zertifizierungssystem wider. Mit einer Anleitung zum Risikomanagement und Werterhalt sowie der Einschätzung der Betriebskosten aus einer ganzheitlichen Perspektive heraus wird das Gebäude zukunftssicher.

Treibhausgasemissionen jetzt sofort zu stoppen, ist eine klare Ansage, die auch jetzt sofort umgesetzt werden kann. Wenn ein Großteil der an der Planung, Bau und Betrieb von Gebäuden Beteiligten einen Klima-Planungs-Reset macht und sofort nachjustiert, ist das ein großer Hebel. Zu erforschen oder ergründen gibt es hier nichts mehr, die Instrumente sind da. Jetzt heißt es: Nachlegen – sofort. ■



Fotos: Getty, goenzcom berlin

Schwarmintelligenz für die Zukunft der Büroimmobilie

von Dr. Christian Simanek

Wer Visionen hat, sollte zum Arzt gehen.“ Dieser Satz wird Helmut Schmidt zugeschrieben. Was der verstorbene Altkanzler damit meinte: Politik muss akute Herausforderungen im Hier und Jetzt annehmen und kann sich nicht nur auf nebulöse Ziele in ferner Zukunft ausrichten. Das kennen wir aus dem Immobilien-Asset-Management nur zu gut: Es gilt, im operativen Alltagsgeschäft hier eine Modernisierung durchzuführen, dort einen Leerstand zu beheben oder mit Mieter:innen zu verhandeln. An alltäglichen Aufgaben und Herausforderungen mangelt es nie.

Trotzdem kann es hilfreich sein, die Alltagsbrille wegzulegen, einen Blick auf das große Ganze zu werfen und eine Vision von der Zukunft zu entwickeln. Um einen Kurs zu haben, dem man vielleicht nicht schnurgerade folgt, aber doch stets im Auge behält. Dies gilt insbesondere bei strategischen Entscheidungen wie Ankäufen oder umfangreichen Repositionierungen größerer Büroimmobilien.

Megatrends schon jetzt berücksichtigen

Bei Wealthcap folgen wir dem Kurs „Future Invest“. Das bedeutet, dass die Investmentstrategie langfristig ausgerichtet ist und aktuelle Megatrends bereits heute berücksichtigt. Für Büroimmobilien heißt das, dass wir uns frühzeitig Gedanken darüber machen, wie die Menschen in Zukunft arbeiten und was dies für die Lage einer Immobilie und deren Einbettung in die Stadtentwicklung, aber auch für die Haustechnik, den Innenausbau und die immobilien-spezifischen Services bedeutet. Da darf man nicht nur Visionen haben – man muss.

Wir haben deshalb einen Corporate-Thinktank namens „Future Lab“ ins Leben gerufen. Darin haben wir mit 20 Expert:innen aus Wissenschaft und Wirtschaft gearbeitet, was voraussichtlich die großen Themen der Zukunft sein und welche Auswirkungen sie auf das Arbeiten, die Bürogestaltung und die Stadtentwicklung haben werden. Natürlich werden sich nicht alle diese Visionen in allen unseren Immobilien wiederfinden. Im „Future Lab“ ging es vielmehr darum, ohne Scheuklappen nachzudenken.



Dr. Christian Simanek,
Bereichsleiter Asset Management, Wealthcap

Eine Immobilie wird immer mehr im Kontext ihres direkten Umfelds konzipiert oder auch repositioniert. ”

Dabei kristallisierten sich sechs Handlungsfelder für die Büroimmobilie der Zukunft heraus:

1. Circular Economy:

Die Natur kennt keinen Abfall. Dieses Prinzip auf die von Menschenhand geschaffene Welt zu übertragen, ist eine große Vision. Schon jetzt kann der ökologische Fußabdruck einer Büroimmobilie deutlich verkleinert werden, wenn Ressourcen geschont sowie Abfälle und unnötiger Abriss vermieden werden.

2. Liveable Cities:

Das Ideal ist die 15-Minuten-Stadt, in der alles im Alltag Wichtige innerhalb von 15 Minuten ohne Auto erreichbar ist – von der Wohnung zum Job, zur Kita, zum Supermarkt und zum Fitnessstudio. Zumindest in Großstädten und urbanen Quartieren sollte dies die Leitlinie sein.

3. Work from Anywhere:

Das Büro ist nicht mehr der Arbeitsort schlechthin, sondern ein Angebot von vielen. Büros werden deshalb nicht verschwinden, aber sich wandeln. Statt der Zahl der Quadratmeter zählen künftig „Office as a Service“ – und die Frage, wie gut ein Büro zu Kollaboration und Kreativarbeit einlädt.

4. Permanent Beta:

Ausgehend von der Software-Industrie setzt sich der Ansatz durch, dass ein Produkt nie ganz ausgereift ist. Eine Innovation oder ein Produkt wird kontinuierlich weiterentwickelt und verbessert – idealerweise unter Mitwirkung der Nutzer:innen.

5. Extended Realities:

Die Grenzen zwischen physischer und virtueller Welt werden verschwimmen. Das wirkt sich auch auf die Wissensarbeit aus. Die Anforderungen an die Vernetzung von Immobilien steigen. Gleichzeitig eröffnen sich mit virtuellen Planungstools für die Immobilienbranche neue Möglichkeiten.

6. Next City Societies:

An die Stelle herkömmlicher Planung und Projektierung tritt die Idee des Placemakings. Immobilien- und Quartiersentwicklung sowie die Entwicklung des öffentlichen Raums werden zusammengedacht. Eine Immobilie wird immer mehr im Kontext ihres direkten Umfelds konzipiert oder auch repositioniert.

Wie sich diese Überlegungen schon jetzt anwenden lassen, wollen wir mit der Repositionierung der „Ten Towers“ in München zeigen. Das ehemals von einem Telekommunikationsanbieter als Single-Tenant genutzte Objekt mit mehr als 60.000 m² Bürofläche wird neu konzipiert. Natürlich lässt sich nicht alles sofort eins zu eins umsetzen – aber vieles schon im Voraus mitdenken und planen. Oder um den Bogen zurück zu Helmut Schmidt zu schlagen: Wer keine Visionen hat, muss zwar nicht zum Arzt, sollte aber eine:n gute:n Asset-Manager:in zu Rate ziehen. ■

Weitere frische Impulse aus dem „Future Lab“ haben wir in einem Ergebnisreport auf dem Research-Blog Wealthcap Expertise zusammengestellt:



Foto: privat



Advertorial

Keine Macht dem Grabenkampf!

Die Stadt als Lebensraum für alle zurückgewinnen



Soll eine Immobilie morgen kein Stranded Asset sein, muss sie nicht nur ökologische Kriterien erfüllen, sondern auch das „S“ in ESG berücksichtigen. ”

Diana Anastasija Radke, Geschäftsführende Gesellschafterin, KVL Group

von Diana Anastasija Radke

Nirgendwo prallen divergierende Interessen so unversöhnlich aufeinander wie in unseren Städten. Hier tobt ein Machtkampf, der sich im Kern einzig um die Frage dreht: Wem gehört die Stadt? Schon die Frage ist destruktiv, ihr fehlt die soziale Richtung. Denn es sollte darum gehen, wie wir die Städte als Lebensräume für alle zurückgewinnen können. Gewiss, gesellschaftliche Unterschiede haben sich auch vor 100 Jahren im Stadtbild widerspiegelt. Doch dabei gab es mehr Gemeinsinn und Nähe als heute: In den Beletagen lebten wohlhabende Bürger, in den kleineren Wohnungen der Hinterhäuser Arbeiter und Handwerker. Doch Straßen und Plätze wurden von allen genutzt, der öffentliche Raum bot Orte der Begegnung für alle.

Gräben überwinden – Hand in Hand

Dass es im Grunde einfach ist, sich die Hand zu reichen, um sich über einen Graben zu helfen, lernt man im nordrheinwestfälischen Hückelhoven. Dort ist Bernd Jansen seit 2004 Bürgermeister und weiß, worauf es ankommt: Die Menschen zu fragen, was sie möchten, ihnen zuzuhören, sie zusammenzubringen. Sein Credo lautet: „Wir

müssen alle mitnehmen!“ So einfach ... ist es am Anfang nicht. Doch der Aufwand, den es zu Beginn verlangt, macht sich später mehr als bezahlt: Wenn ein Ergebnis da ist, das von (fast) allen so gewollt wurde. So gleist er den Bau des neuen emotionalen Stadtzentrums auf – gemeinsam mit allen Interessengruppen.

Placemaking – mit Herz

Wir müssen Orten wieder ein Herz, lebendige Zentren geben. Unsere Gebäude schaffen nicht nur Räume nach innen, sondern auch nach außen. Bedenken wir das nicht, gehen Räume und Beziehungen zwischen ihnen verloren und verlieren auch selbst an Wert. Dagegen helfen Orte des Austauschs ohne Konsumzwang, die das Gemeinwohl fördern. Nennen wir sie „Dritte Orte“, die z. B. in offenen Lobbies angesiedelt werden. Orte, an denen sich Kinder und alte, reiche und arme und Menschen unterschiedlicher Herkunft begegnen können.

Impact realisieren – mit Hirn

Heute ist klar: Soll eine Immobilie morgen kein Stranded Asset sein, muss sie nicht nur ökologische Kriterien

erfüllen, sondern auch das „S“ in ESG berücksichtigen. Ja, das kostet Geld. Doch es nicht zu tun, kostet langfristig mehr. Im schlimmsten Fall den Zusammenhalt unserer Gesellschaft. Wie wichtig dieser ist, sehen wir heute. Wir müssen generationenübergreifend denken!

Aus großer Macht erwächst große Verantwortung. Wir, die Immobilienwirtschaft, haben große Macht. Die richtigen Antworten zu finden, ist nicht leicht und nur im Dialog machbar. Weder die Politik noch das Kapital noch irgendeine andere Gruppe hat das Recht, ihre Partikularinteressen auf Kosten unserer Lebensräume rücksichtslos durchzusetzen. Die Stadt gehört uns allen – kümmern wir uns gemeinsam um sie! ■

[kvlgroup.com](https://www.kvlgroup.com)

KVL
for better results



Neuer Mix in der City:

Erlebnisse schaffen, die es anderswo nicht gibt

Corona-Folgen, Inflation, Energiekrise: Gehen in den Innenstädten – wortwörtlich – die Lichter aus? Nein, denn unsere Innenstädte sind herausragende Orte im urbanen Raum, die sich immer wieder neu erfinden: Sie sind zukunftsfähig und übernehmen selbst beim Energiesparen Verantwortung.

von Helmut Dedy

Geht es um die Innenstadt, wird es emotional: Es gibt wohl keinen Ort der Stadt, an dem so viele Menschen genau beobachten, was sich verändert. Leerstände, Schmutzdecken, Neu- und Umbauprojekte, Ruhestörung oder „nix los“ – all das wird von der Stadtgesellschaft lebhaft diskutiert. Für viele Stadtbewohner:innen ist die Innenstadt Identifikations-

fläche, Teil des Gefühls, in der Stadt zu Hause zu sein – ein Wohnzimmer für alle mitten im urbanen Raum.

Attraktive Innenstädte trotz Energiekrise

Kein Wunder, wenn also angesichts der Energiekrise darüber diskutiert wird, ob wir uns Weihnachtsmärkte erlauben können. Die Sorge geht um, bei den Bürger:in-

nen, beim Handel. Wer geht noch in die Innenstadt, wenn in der dunklen Jahreszeit im Zentrum die Lichter ausgehen? Die gute Nachricht zuerst: In vielen Städten wird es Weihnachtsmärkte geben. Viele Städte haben sich für diesen Weg entschieden. Denn es braucht schöne Erlebnisse für das seelische Gleichgewicht der Menschen, gerade nach bald drei Jahren Corona-Pandemie.

Das bedeutet nicht, dass vor Weihnachten nun alle Energiesparmaßnahmen der Städte eingestellt werden. Im Gegenteil: Auch und gerade in den Innenstädten lässt sich Energie sparen. Die Städte, die Wirtschaft, die Bevölkerung – alle wollen Energie einsparen, damit wir gut über den Winter kommen. Bei allen negativen Aspekten wirkt die Energiekrise auch als Katalysator für Entwicklungen, die sonst länger gedauert hätten. Auf einmal lohnt es sich, die Umstellung auf LED-Beleuchtung vorzuziehen. Plötzlich ist es Konsens, dass Schaufenster, Leuchtreklame und die Beleuchtung von historischen Gebäuden nachts nicht durchgängig laufen müssen. Das wäre aus der Perspektive des Energiesparens schon vorher sinnvoll gewesen, ist aber erst jetzt durchsetzbar. Bei den Weihnachtsmärkten geben viele Städte klare Energiesparziele vor. Die Händler müssen vielerorts 20 Prozent weniger Energie verbrauchen, so ist es in den Verträgen festgeschrieben. Und es zeigt sich: Attraktive Innenstädte mit weniger Energie – ja, das geht.



Helmut Dedy,
Hauptgeschäftsführer des Deutschen Städtetages

Neue Konzepte für die City

Aber weiten wir das Bild. Was sind die Erwartungen an eine Innenstadt der Zukunft? Im Kern sind es die gleichen wie bisher: In zentralen Lagen spielt sich das Leben ab, hier treffen unterschiedliche Menschen aufeinander. Die Innenstadt ist Bühne und Treffpunkt, traditioneller Marktplatz und Schmelztiegel vieler Kulturen und Lebensentwürfe. Historische und besondere Bauwerke, belebte Flaniermeilen und Einkaufsstraßen mit vielen Begegnungen und Erlebnissen – das verbinden viele Menschen mit der City und vielen Stadtteilzentren.

Gerade dort, wo in den vergangenen Jahrzehnten das Einkaufen im Mittelpunkt stand, findet jedoch ein Wandel statt. Geschäfte stehen selbst in hochwertigen Lagen leer. Große Kaufhauskomplexe suchen neue Funktionen. Der Boom der Einkaufszentren ist vorbei. Shoppen ging man zu Fuß, heute gehen viele Kunden nicht ins Stadtzentrum, sondern ins Internet. Die Corona-Pandemie hat diese Entwicklung beschleunigt. Fachhändler, aber auch große Handelshäuser haben aufgegeben. Gleichzeitig haben wir während der Lockdowns deutlich gespürt, dass wir soziale Begegnung und Erlebnisse brauchen.

Warum nicht Theaterbühne, Pop-Up-Stores, Handwerkerwerkstatt und Wohnungen unter ein Dach bringen? ”

Die Städte haben sich deshalb auf den Weg gemacht, neue Konzepte für die City zu entwickeln. Sie wollen mit der Stadtgesellschaft den Wandel gestalten. Dafür werden Verwaltung, Handel, Handwerk, Gastronomie, Wohnungsbaugesellschaften, aber auch Kultur, Sozialverbände und Sportvereine an einen Tisch geholt. Gemeinsam entstehen neue Ideen und Konzepte. Eine wichtige Rolle spielen Citymanager, die vielerorts die Akteure vernetzen, die die Innenstädte mitgestalten wollen. Allen ist klar: Es ist wichtig, wieder mehr Menschen in die Stadtzentren zu bringen.

In der Stadtmitte muss es Erlebnisse geben, die es anderswo nicht gibt. Das bedeutet auch, Monokulturen

Wir denken an ein Sonderprogramm Innenstadt des Bundes mit 500 Millionen Euro jährlich, über fünf Jahre verteilt. ”

aufzubrechen. Nicht überall wird sich Handel mit Handel ersetzen lassen. Aber auch der Einzelhandel profitiert davon, wenn die Innenstädte vielfältiger werden, wenn neue und etablierte Angebote miteinander verzahnt werden. Bibliotheken, Kitas, Schulen und Uni-Standorte beleben zentrale Lagen, weil sie Menschen in die Mitte holen. Co-Working Spaces, Werkstätten von Handwerkern und Pop-up-Stores bringen mehr Vielfalt. Und damit mehr Anlässe, hierher zu kommen. Mehr Grünflächen, verbunden mit Sportmöglichkeiten und Plätzen für Entspannung machen die Zentren nicht nur attraktiver, sondern auch widerstandsfähiger gegen den Klimawandel.

Viele Beispiele des Wandels finden sich im ersten bundesweiten zertifizierten Projektpool für Innenstadt, Handel und städtisches Leben unter unsere-stadtimpulse.de. Der Deutsche Städtetag ist Projektpartner dieser Börse der guten Ideen.

Im neuen Verkehrsmix durch die Stadt

Trotz vieler Veränderungen wird in den Innenstädten die Tradition des zentralen Treffpunkts und Handelsplatzes weitergeführt. Städte können Wandel. Schon vor 50 Jahren wurde erkannt: Autos können nicht mehr überall Vorfahrt haben. Damals entstanden in vielen Städten Fußgängerzonen. Diesen Faden wollen wir aufnehmen. Denn der Wandel der Innenstädte steht im Kontext des Stadumbaus für nachhaltige, klimaneutrale und klimaresistente urbane Räume.

Die Innenstädte waren jahrzehntelang vom Konsum geprägt: Einkaufsstraßen mit immer größeren Geschäften, drumherum autogerechte Stadt. Das ist überholt. Wir brauchen wieder mehr Stadtraum für einen Mix aus Funktionen, auch bei den Verkehrswegen. Autos, auch E-Autos, werden weniger Platz in den Städten beanspruchen können. Wir brauchen Flächen für den Verkehrsmix der Zukunft. Einen ÖPNV in enger Taktung, der das Stadtzentrum mit Bussen und Bahnen näher an das Umland der Städte heranrückt. Wir bauen Radwege, die die große Stärke der Städte – kurze Wege – klimafreundlich erschließen. Und wir brauchen Freiräume fürs Flanieren,

für Open-Air-Theater, mehr Grün im Häusermeer. Nur mit einer echten Verkehrswende wird mehr Lebensqualität in den Städten möglich. Und nur so können wir auch die Klimaziele erreichen.

Mehr Nachhaltigkeit im Handel

Auch im Handel bewegt sich was: Regionale und saisonale Produkte werden stärker nachgefragt. Nachhaltiger Konsum wird immer mehr Menschen wichtig – genauso ein guter Service, der immer und überall online verfügbar, aber lokal verankert ist. Nach dem Prinzip: Ware online ansehen, mit dem Lastenrad aus dem Geschäft in der Innenstadt nach Hause liefern lassen oder selbst im Laden auf dem Weg von der Arbeit nach Hause abholen. Das „Vor-Ort-Sein“ ist die große Stärke des stationären Handels. Das haben selbst die Online-Handelsriesen erkannt, die nun selbst „Offline-Geschäfte“ erproben.

Darüber hinaus muss es möglich werden, dass wieder mehr Menschen im Zentrum wohnen können. Warum

nicht Theaterbühne, Pop-Up-Stores, Handwerkerwerkstatt und Wohnungen unter ein Dach bringen? Das braucht gute Planung und mutige Investoren. Bei Bauprojekten in Stadtzentren werden wir verstärkt das Umdenken und Sanieren bestehender Immobilien erleben. Das ist ein Beitrag für mehr Nachhaltigkeit, denn: Wo weniger neu gebaut und mehr bestehende Gebäude umgewidmet und saniert werden, sparen wir Rohstoffe und produzieren weniger schädliche Klimagase. Das ist auch wichtig, weil Bau- und Materialpreise rasant steigen.

Stadtentwicklung stärker fördern

Was brauchen die Städte, um den Wandel zu stemmen? Seien wir ehrlich: Vielen städtischen Haushalten fehlen die Mittel, um die Stadtentwicklung noch stärker zu forcieren. Der Ukraine-Krieg mit seinen Folgen belastet die städtischen Haushalte zusätzlich. Einige Projekte müssen auf Eis gelegt werden, weil in einer humanitären Notlage Unterbringung und Versorgung Geflüchteter und das soziale Absichern derjenigen Haushalte, die sich eine warme Wohnung im Winter nicht mehr leisten können, wichtiger sind. Umso stärker sind Bund und Länder in der Pflicht, die Stadtentwicklung mit den etablierten Förderprogrammen zu unterstützen und weiter auszubauen. Wir denken an ein Sonderprogramm Innenstadt des Bundes mit 500 Millionen Euro jährlich, über fünf Jahre verteilt.

Klar ist auch: Für Städte muss es einfacher werden, die Förderprogramme zu nutzen. Förderstränge müssen entwirrt, aber auch rechtliche Vorgaben gestrafft werden. Die Umwidmung von Geschäftshäusern in Wohnraum oder gemischt genutzte Gebäude ist immer noch ein bürokratisch aufwändiger Akt. Also: Mehr Mittel, aktive Immobilienwirtschaft, kreative Konzepte und handlungsfähige Kommunen sind der Garant dafür, dass wir vor Ort Ressourcen bündeln und Prozesse beschleunigen können. Dann können aus guten Plänen auch schneller gute Projekte werden. ■

Mehr zum Thema:
staedtetag.de/themen/innenstaedte



Anaïs Cosneau und Maya Miteva, Gründerinnen, Happy Immo Club

Unser Zeitgeist: Angst & Sorgen

Die Lösung: Selbstverantwortung & Immobilieneigentum

von Anaïs Cosneau und Maya Miteva

Die Schlagzielen sind geprägt von Krieg, Krise, Inflation und Entwertung. Es kommen Energiekosten, Energiewende, steigende Steuern, Kriegssoli, Zwangshypotheken und mehr auf die Menschen zu. Es fehlt nur noch COVID22/23, um unserer Wirtschaft den letzten Stoß zu versetzen.

Was bedeutet das für den normalen Sparer oder die normale Sparerin?

Deutschland ist immer noch ein Land der Sparer, Geldhüter, Dichter und Denker. 40 % unseres Vermögens liegt auf unseren Konten, in den USA sind es z. B. unter 20 %. Wir denken viel zu viel nach und wollen mit unserem Perfektionismus eine perfekte Lösung für unsere Geldanlagen. Die meisten Sparer trauen sich nicht und sind wenig entscheidungsfreudig, also bleibt das Geld auf den Konten bei den Sparkassen und Banken.

Dieses Sparverhalten ändert sich jedoch gerade: Die Angst vor Inflation treibt die Menschen an, aktiv über ihr Geld nachzudenken, bevor die Ersparnisse aufgefressen werden. Aber nicht nur die Angst vor Inflation verunsichert die Gesellschaft. Der Krieg sorgt für Unsicherheiten und die deutsche Geschichte weckt bei vielen Überlebenseingestimmte. Sei es ein drohender Geldwertverlust, die

Angst, das Zuhause zu verlieren, falls man die Kredite nicht zurückzahlen kann, oder Sorgen um die Rente. Vieles kommt hoch und die Menschen verharren in diesem Zustand. Sie versuchen, selbst geringe Risiken zu vermeiden und treffen keine Entscheidungen. Dabei ist das die schlechteste Entscheidung, die man treffen kann.

Keine Entscheidung zu treffen, ist die schlechteste.



Frauen sind insbesondere von Angst und Sorgen betroffen

Die Erfahrung zeigt, dass insbesondere Frauen von der Angst und den wachsenden Sorgen betroffen sind, da sie sehr sicherheitsorientiert agieren. Haben sie dies dem Mutterinstinkt zu verdanken oder den alten gesellschaftlichen Glaubenssätzen? Fakt ist, dass wir weniger Risiken eingehen als Männer, und das bedeutet, dass wir weniger in Aktien und Immobilien investieren. Aktien sind

hochriskant, während Immobilien für gefühlte Schuldenberge sorgen. Diese Glaubenssätze, mit denen wir aufgewachsen sind, verunsichern uns noch mehr: „Schulden sind schlecht“, „Immobilien verpflichten“, „Finanzen sind Männersache“, „Immobilien machen unflexibel“.

Die Lösung soll vom Staat kommen

Es drängt sich bei all dem außerdem das Gefühl auf, dass sich viele Menschen in Deutschland auf den Staat verlassen. Der Staat sorgt für unsere Rente, für unsere Miete, jetzt für einen Teil der Energiekosten. Seit Jahren steigen die Steuern und es ist sehr wahrscheinlich, dass sie im Rahmen der aktuellen Marktsituation weiter steigen. Inklusive der Mehrwertsteuer zahlen wir in Deutschland bis zu 73 % Steuern, Tendenz steigend. Die Rente ist absolut unsicher – vor allem bei der hohen Inflation und demographischen Entwicklung. Das Rentenalter wird erneut nach oben angepasst. In der Pandemie wurden unzählige Fehler gemacht. Wie kann man so einem Staat vertrauen und was erhoffen wir uns von diesem?

Die Lösung ist die Selbstverantwortung

Systeme, in denen der Staat die Verantwortung für alles übernommen hat, gibt es genug. Entweder sind sie ge-

Foto: Alicia Minkwitz

Advertorial

scheitert wie der Ostblock, oder sie sind Diktaturen und totalitäre Regime geworden. Wenn wir für uns selbst und für unsere Gesellschaft keine Verantwortung übernehmen, überlassen wir unsere Zukunft den Menschen, die in den meisten Fällen ihre eigene Agenda verfolgen.

Wer kann sich besser um unsere Bedürfnisse kümmern als wir selbst? Wenn wir nicht im Altersarmut leben möchten, ist es wichtig, das Thema finanzielle Sicherheit und Unabhängigkeit frühzeitig anzugehen. Die Rentenlücke und die Vermögenslücke sind Realitäten, über die wir erst seit ein paar Jahren sprechen. Der Staat wird das Problem für uns nicht lösen. Wir selbst müssen diese Themen in die Hand nehmen und uns dafür einsetzen, in die Öffentlichkeit gehen, Role Models sein. Das gilt insbesondere, da Altersarmut hauptsächlich weiblich ist.

Finanzbildung von Frauen für Frauen

Um diese Realitäten Schritt für Schritt zu verändern, entstehen immer mehr Finanzlösungen von Frauen für Frauen, die Mut und Wissen vermitteln, um in Aktien, ETFs, Crypto, NFTs oder Immobilien zu investieren. Andrea Fernandez mit „Vitamin“ und ihrem Blog „Fortunalista“ zum Beispiel sorgen für Finanzbildung im Bereich des Kapitalmarktes. Wir möchten mit dem „Happy Immo Club“ durch Immobilienwissen für mehr weibliche Immobilieninvestorinnen sorgen.

Frauen kümmern sich immer noch stark um das Thema Haushalt und sind damit prädestinierte Immobilieninvestorinnen vor allem im Wohnimmobilienbereich. Hier setzten wir mit unserem Start-up „Happy Immo Club“ an. Unser Bootcamp begleitet Frauen beim Kauf einer Wohnung. Wer lieber selbstverantwortlich lernen möchte, kann unser Online-Seminar buchen.

Oft reicht ein Seminar jedoch nicht aus, um Frauen zu überzeugen, ihre erste Wohnung als Kapitalanlage zu erwerben. Sie brauchen Mut und Role Models! Jedes Mal, wenn wir über weibliche Immobilien-Mogule nachdenken, finden wir keine. Deswegen haben wir unseren Podcast gestartet, in dem Frauen, die erfolgreich Wohnungen gekauft haben, ehrlich über ihre Erfahrungen sprechen. Wo haben sie Fehler gemacht, wo konnten sie Erfolge feiern, wie ist die aktuelle Rendite, was passiert bei einer Scheidung ...

Brigitte Zypries, Dr. Gesa Miczaika, Kristina Lunz, Vivien Wisocki, Simone Menne und viele mehr sprechen ehrlich und nüchtern über ihre Immobilieninvestitionen. Ohne Ego, ohne das Scheinwerferlicht auf sich zu ziehen, sprechen hier Frauen wie du und ich über ihre Erfolge und Niederlagen. Wir sind keine Sheryl Sandbergs, aber wir wollen unbedingt, dass der Immobilien-Investitionsmarkt weiblicher wird.

Mehr Weiblichkeit im Immobilien-Investitionsmarkt für einen anderen Blickwinkel

Wenn auch im Bereich der Immobilieninvestitionen die weiblichen 50% der Bevölkerung etwas zu sagen hätten, würde das nämlich große Auswirkungen haben, z. B. im Bereich ESG. Eine Studie von JP Morgan aus dem Jahr 2021 hat gezeigt, dass Frauen mehr auf das Thema Nachhaltigkeit setzen als Männer. Das findet sich in der Investitionsstrategie und in der Bauart wieder. Frauen setzten den Fokus automatisch auf andere Themen, da sie einen Blick für die Bedürfnisse von Frauen haben.

Deswegen ist es immens wichtig, Frauen zum Investieren zu bewegen und die Verantwortung dafür sollte nicht nur bei weiblichen Start-ups wie dem „Happy Immo Club“ oder Influencerinnen liegen. Die Selbstverantwortung dafür liegt bei jeder und jedem von uns. ■

Lebenswerte Städte sind machbar

Über die Erfolgsfaktoren nachhaltiger Städte und die Potenziale des Berliner „Stadteingangs West“

von Birgit Detig

Der Weg zu lebenswerten, nachhaltigen und resilienten Städten führt über die intelligente und kreative Kombination von Lösungen aller Größenordnungen und Maßstäbe. Erst die Verknüpfung kleinerer Initiativen auf Gebäude- und Quartierebene mit mutigen, groß angelegten, stadtbildprägenden, strategischen Entwürfen macht den Unterschied. Im Wettbewerb der urbanen Zentren werden sich am Ende jene Metropolen durchsetzen, denen es gelingt, verschiedene Komponenten der Transformation so brillant zu kombinieren, dass sich wirtschaftliche Stärke und Wohlstand für die Menschen nicht ausschließen, sondern gegenseitig verstärken.

Soziales (People), Umwelt (Planet), Wirtschaft (Profit) – die drei Säulen des Erfolgs

Beispiel Berlin: Die Hauptstadt erreichte kürzlich im „Arcadis Sustainable Cities Index“ im Vergleich mit 100 internationalen Großstädten einen hervorragenden fünften Platz. In der aggregierten Bewertung der Hauptkategorien „People“, „Planet“ und „Profit“ resultiert die Spitzenplatzierung unter anderem aus der insgesamt geringen Umweltbelastung und vielen Grünflächen. Schöpft Berlin also sein Entwicklungspotenzial in Bezug auf die urbane Lebensqualität bereits vollständig aus? Bei weitem nicht. Wenn die Akteure und Entscheidungsträger nicht vor großen, ungewöhnlichen Ansätzen zurückschrecken, ist in der Hauptstadt noch Erstaunliches möglich.

Das zeigt sich deutlich am „Stadteingang West“, einem etwa 200 Fußballfelder großen Areal zwischen dem ehemaligen Güterbahnhof Grunewald im Südwesten und dem S-Bahnhof Messe Nord. Dieses unattraktive, vom Schienen- und Straßenverkehr zerschnittene Gebiet in unmittelbarer Nähe des Messegeländes mit seinem brachliegenden Kongresszentrum ICC schöpft sein Standortpotenzial als Tor zur Hauptstadt in Bezug auf Aufenthaltsqualität, funktionale Angebote und Ausstrahlung nicht einmal ansatzweise aus.

Perspektivwechsel schöpft ungenutzte Potenziale aus

Städtebauliche Herausforderungen erfordern den Mut, in großen Dimensionen zu denken, und sie benötigen einen unvoreingenommenen Blick auf die Synergien, die sich ergeben können, wenn Umbau, Sanierung, Modernisierung und Umnutzung räumlich benachbarter Einheiten mit Innovationsgeist und im Verbund entwickelt werden.



Birgit Detig,
Cities Director Berlin und Hamburg,
Arcadis Germany

Im Fall des Berliner „Stadteingangs West“ könnte so durch die Kombination von solarenergetischer Nutzung der Hallendächer des Messegeländes, einem neu zu schaffenden internationalen Reallabor für Vertical Farming und einer begrünten Überbauung der Gleise und Verkehrswege ein europäisches Leuchtturmprojekt für nachhaltige urbane Transformation entstehen. Eine solche Runderneuerung würde in der Hauptstadt genau das umsetzen, was der diesjährige Arcadis Sustainable Cities Index als den wichtigsten globalen Erfolgsfaktor lebenswerter Städte identifiziert hat: „Prosperity beyond Profit“.

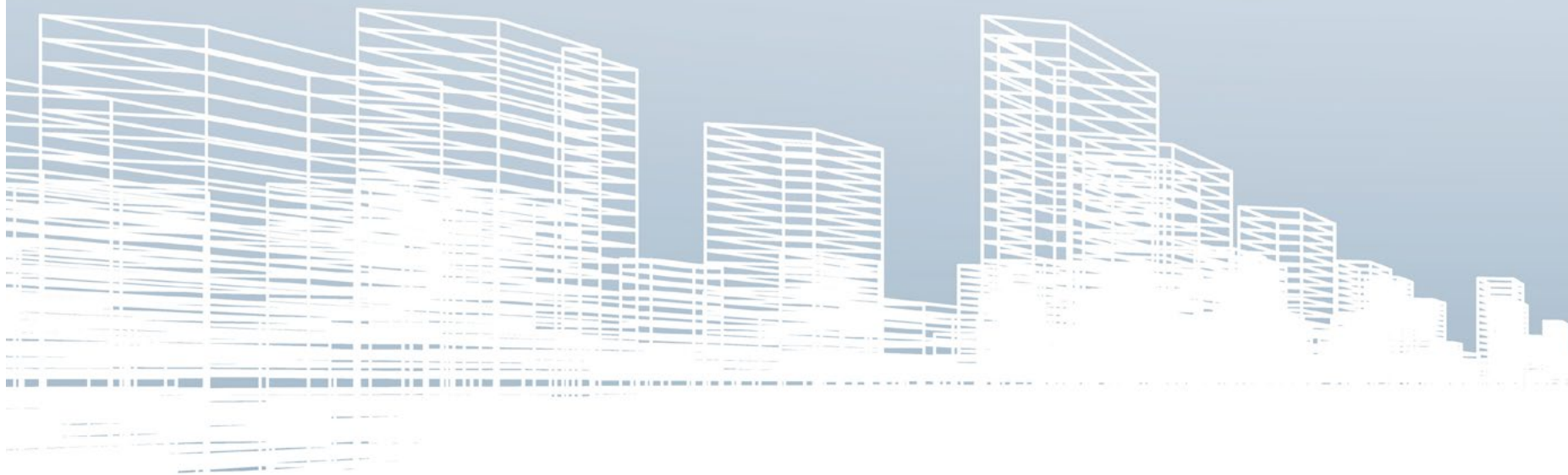
Zum Arcadis Sustainable Cities Index:



ARCADIS

Heimat 2022 ff.

Mit dem digitalen Quartier zu neuen Chancen



von Aygül Özkan

Zuhause – wo ist das? Im englischsprachigen Raum haben sie da eine ebenso griffige wie klare Botschaft parat: My home is where my heart is. Und wo schlägt dieses Herz dann? Für sehr viele Menschen lässt es sich nicht nur emotional, sondern auch räumlich klar verorten: Es ist oft in ihrem engeren Umfeld, im Quartier. Da, wo Mitmenschen sind, denen sie sich verbunden fühlen.

Die Abgrenzung dieser lokalen Mikrowelt erfolgt oft „intuitiv“, wie der Betriebswirtschaftler Philipp Feldmann treffend feststellte. Es geht also – neben allem, was baulich an sehr komplexen Voraussetzungen zu erfüllen ist – im Quartier auch um ein Gefühl von Zusammensein und Zusammengehören. Und hier eröffnet der digitale Weg riesige Chancen, von denen viele noch unentdeckt oder zumindest unterschätzt sind.

Heimat heute: Ein digitales Quartier kann zusammenbringen, was zusammengehört

Eine Umfrage unter 250 Beschäftigten privatwirtschaftlicher und öffentlicher Unternehmen (repräsentativer Querschnitt des deutschen Immobilienmarktes) für die Digitalisierungsstudie 2022 von ZIA und EY hat vor wenigen Wochen die große Bedeutung des digitalen Quartiers bestätigt. Es taugt nicht nur als soziales Bindeglied, sondern auch als starker Problemlöser drängender Zukunftsfragen. Über 92 Prozent der Befragten sehen im digitalen Quartier Lösungspotenzial für Schlüsselaufgaben von Klimaschutz und Mobilitätswende.

Heimatgefühl durch mehr Technik?

Ausgerechnet mit Technik dem Heimatgefühl auf die Sprünge helfen? Genau das geht und es sollte noch viel

schneller gehen: Die gemischte, lebendige Stadt neuen Stils entsteht durch ein Neben- und Miteinander verschiedener Bevölkerungsgruppen, unterschiedlicher Nutzung und unterschiedlicher Nutzer, durch breite soziale Vielfalt. Hier gibt es Pop-up-Stores und Coworking Spaces, befristete Untervermietungen – und oft wird hier mit digitaler Hilfe zusammengebracht, was einander im analogen Leben verpassen könnte. Sozialer Mix und Altersmix inklusive. Ein Miteinander der Generationen kann sich im Alltag dabei sowohl auf Menschen als auch auf deren Wohnraum beziehen. Denn kreative Architektinnen und Architekten komponieren aus schicken alten und kühnen neuen Gebäuden oft Quartiere eigenen Stils.

Die komplette Digitalisierung aller Bauwerk-Infos, die für Planung und Umsetzung relevant sind, wird mit Building Information Modeling (BIM) virtuelle Wirklichkeit. Da werden Lebenszyklusphasen und Fertigungsplanung optimal erfasst, das künftige Leben in der Smart City bekommt buchstäblich Gestalt.

Einzelhandel in erweitertem Umfeld

Der Mix macht's. Denn: Quartiere, die Raum für flexible, vielfältige Nutzung bieten, erweisen sich – das ist in Zeiten wie den aktuellen mehr als nur ein Detail – in der Regel als robuster.

Für den Einzelhandel zum Beispiel kann ein vielfältiges Quartier mit kulturellem und sozialem Plus einen Mehrwert bringen, der in ernsten Zeiten riesige Chancen eröffnet: Das Minimieren des Transports von Menschen und Waren wird im Quartier und für das Quartier mit Mobilitäts- und Logistikfunktionen für die erste wie die letzte Meile erleichtert: Elektromobilität, Shared

Services und urbane Logistik-Hubs, die Transport und Verteilung koordinieren, sind wichtige Faktoren in einem umfassenden Modell eines Quartiers der kurzen Wege.

Der EUREF-Campus in Berlin, „Smarter Together“ in München oder „Smartcity Cologne“ sind nur einige Beispiele fürs digitale Quartier. Die Zukunft hat begonnen. Neue digitale Quartiere entstehen gerade:

Wo Senior(inn)en und Student(inn)en zusammenfinden

So werden im Quartier „Stadtgut“ in Berlin-Hellersdorf in einigen Monaten Senior(inn)en und Student(inn)en mit digitaler Hilfe zusammenfinden. Niedrigschwellig im doppelten Wortsinn. Denn auch Barrierefreiheit ist ein wichtiger Punkt. Quartiersplattformen ermöglichen eine breite Vernetzung im Viertel, der digitale Marktplatz und das digitale schwarze Brett schaffen Möglichkeiten stimmiger Begegnung im „richtigen Leben“. Wo bei zunehmend breiter definiert wird, wie dieses richtige Leben aussehen kann.

Bisher gibt es noch keine einheitliche Definition für eine „digitale Stadt“ oder ein „digitales Quartier“. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) definiert das Konzept „Smart City“ als „die Aus- und Aufrüstung der Städte und ihrer Infrastrukturen mit digitaler Technologie, die Verknüpfung bisher getrennter Infrastrukturen oder ihrer Teilsysteme“. Digital wird ein Quartier, „wenn alle dort generierten Daten, alle Informationen zentral auf einer Plattform von den Stakeholdern genutzt werden können und so ein multilateraler Austausch möglich ist“, fasst Prof. Dr. Verena Rock, Leiterin des Studiengangs Digitales Immobilien-

Mit digitaler Hilfe wird zusammengebracht, was einander im analogen Leben verpassen könnte. ”

management an der TH Aschaffenburg, griffig zusammen.

Das große Plus fürs Klima optimal nutzen

Und: Das digitale Quartier taugt als wirksamer Beschleuniger auf dem Weg zum Ziel der Klimaneutralität bis 2045. Intelligente Messungen mit Smart Metering und eine dezentrale Energieversorgung samt bedarfsgerechter Verteilung eröffnen neue Möglichkeiten. Digitale Quartiere sollten einen sehr niedrigen Energieeigenbedarf aufweisen und idealerweise sogar zur Energieversorgung anderer Quartiere beitragen.

Sicherheitsaspekte werden bei der Planung und Umsetzung von Grünanlagen oder auch Spielplätzen ebenfalls umfassend gecheckt. Das digitale Ausleuchten des Zusammenlebens ist dabei manchmal auch wörtlich zu nehmen, denn Smart Lighting schafft ein Mehr an Sicherheit für Kinder, für Seniorinnen und Senioren – für alle.

Attraktive lebendige Städte leben schließlich vom positiven Spannungsverhältnis zwischen bebautem Raum und Qualität der Grün- und Freiflächen. Die sensorgestützte Bewässerung unterstützt dabei zuverlässig urbanes Grün, auf dass es nicht vorzeitig bräunliche Blätter bekommt.

Deutschland könnte digital mehr bewegen

Digitalisierung kann in der Quartiersentwicklung also als Werkzeug dienen und Antworten auf globale Herausforderungen wie Klimawandel und demografischer Wandel liefern. Leider müsste man in der nüchternen Gesamtschau noch allzu oft präziser sagen: Digitalisierung *könnte* als Werkzeug dienen. Denn auf diesem Feld bleibt



Aygül Özkan,
stellvertretende Hauptgeschäftsführerin, ZIA

Deutschland bis heute unter seinen Möglichkeiten:

Breitbandausbau und die Erweiterung von 5G-Kapazitäten werden immer dringender. Zahlreiche Fragen zur Datensicherheit, zu Datenschutz und -standards müssen dringend gelöst werden, damit alle Bewohner(innen) begründet Vertrauen in die digitalen Instrumente haben können. Auch ist die Technologie für eine automatisierte Überprüfung von Baugenehmigung vorhanden, und ein Rollout sowie einheitliche Implementierungen in allen Kommunen würde weniger Bearbeitungszeit in den Kommunen, vollständigere Anträge für Planer und geringeres Risiko für die Bauherr(innen) bedeuten. Nach dem Vorbild europäischer Nachbarn sollte ferner ein pragmatischer, technologieoffener Smart-Meter-Rollout zügig gestartet werden. All das brächte auch dem digitalen Quartier noch einen echten Schub.

Da geht noch was. Da geht viel mehr.

Mangelnde Investitionsbereitschaft und lückenhafte IT-Infrastrukturen sind die beiden wichtigsten Bremsen auf dem Weg zu einem noch weiter reichenden Digitalisierungs-Push. Auch das hat die jüngste Befragung von EY für den ZIA erneut deutlich gezeigt. Ganz sicher gilt: Wenn Faktor zwei (die Strukturen) sich verbessert, könnte das gleichzeitig auch Faktor eins (die Investitionen) beschleunigen. Kurz: Da geht noch was. Da geht viel mehr.

Derweil wird vielerorts in der Praxis der Quartiere längst der Beweis erbracht: Digitale Vernetzung bringt nicht etwa neue Hürden, die dem „echten Zusammenleben“ entgegenstehen, sondern sie haben ein riesiges Potenzial, um ein Zusammenleben neuer Qualität erst zu ermöglichen. Heimat 2022ff. ■

Immobilienmärkte 2022: Wendejahr zum Schlechteren?

von Prof. Dr. Thomas Beyerle

Na, kommt ja wohl noch mehr, oder?“ – eine zuletzt häufig gestellte Frage inklusive einer klaren Positionierung der eigenen Meinung. Spätestens, nachdem die Expo Real in München zu Ende war, konnte man die Skepsis in den „robusten“ Q3-Transaktionswerten ablesen. Der unglaublich lange, seit 2012 andauernde Aufschwung an den Immobilieninvestmentmärkten fand im Jahr 2021 seinen Höhepunkt, im Jahr 2022 ging es wieder bergab.

Gleichwohl verzerrt der reine Blick auf die nüchternen Zahlen die kumulierten Risiken, welche sich seit 2020 aufgetan haben: Gemeint sind die Auswirkungen der Pandemie, des Krieges in der Ukraine, die Inflation und die zunehmenden Zinserhöhungen der Notenbanken. Natürlich muss man dabei zwischen den Miet- und den Investmentmärkten trennen.

Um es deshalb weniger analytisch zu sagen: An den Mietmärkten sind weiterhin solide Ergebnisse zu verzeichnen, an den Investmentmärkten wird das Wort „Abwarten“ zum Stereotyp, um Immobilieninvestitionen nach 2023 zu schieben. Ob dann die im Oktober 2022 postulierte wirtschaftliche Rezession in Deutschland diese Hoffnung unterstützt, darf eher bezweifelt werden.

Strukturelle Risiken voraus?

Aus der Perspektive zu Beginn der Pandemie mit allerlei Horrorszenerarien stellt dies aber eine verhalten positive Botschaft dar. Rückgänge oder gar Rezessionsszenarien fallen augenscheinlich reduzierter aus als zu Beginn der Pandemie 2020 prophezeit. Wieder einmal scheint die traditionelle zyklische Trägheit bzw. geringe Reaktionsgeschwindigkeit der gewerblichen Immobilienmärkte das Schlimmste an uns vorbeiziehen zu lassen.

Doch strukturelle Gefahr droht aus einer anderen Ecke: Mit dem weiteren Fortschreiten der ESG-Anforderungen an Unternehmen und damit auch Gebäude wird eine neue Einpreisung bei Bestandsobjekten logische Konsequenz. Und diese wird sich dramatischer zeigen als lediglich in einer Veränderung des Verkehrswerts. Das Gleiche gilt auch für die Einpreisung von Neubauobjekten mit dem höchsten Energiestandard in zentralen Lagen: Hier zeigt sich deutlicher denn je die Existenz des in der Vergangenheit beschworenen „green premium“, also eines Preisaufschlags für das nachhaltigste Gebäude am jeweiligen Markt. Diese Spreizung der Verkehrswerte wird damit symptomatisch für den aktuellen Marktumschwung.

Ein neuer Begriff macht deshalb bei Investor:innen die Runde – die sog. „Stranded Assets“. Also nicht mehr marktgängige Objekte aufgrund von verschärften energetischen Anforderungen an Gebäude bzw. Standorte. Dass die zunehmenden Verschärfungen an „energeti-



Die Neubepreisung wird wieder für stärkere Investitionen sorgen, sobald Investor:innen davon überzeugt sind, dass der Markt ein geringes Verkehrswert-risiko aufweist. ”



Prof. Dr. Thomas Beyerle,
Managing Director, Catella

Fotos: Adobe Stock, Mats Lundqvist

schen Belange im Gebäudesektor“ längst auch eine Marktrelevanz eingenommen haben, ist nicht mehr zu bestreiten.

Der lange Weg der Dekarbonisierung

Doch man kennt es aus der Politik, aber auch aus Sitzungen der Geschäftsbereiche: Das Ziel ist klar definiert, doch der Weg diffus – voller Risiken, sagen die einen. Aber mit jeder Menge Chancen die anderen. Mehr noch: Wenn man nicht auf Erfahrungen zurückgreifen kann, wird klar: Gebäude-Zertifikate leisten lediglich einen sehr kleinen Beitrag, wie die Immobilienbranche sich mittlerweile eingestehen muss.

„Grüner Beton“ (noch im Forschungsstadium) und auch der aktuelle „Run auf die Holzhybridbauweise“ lassen keine wirkliche Skalierung einer CO₂-Reduktion im Gebäudebestand zu. Deshalb sind viele Schritte „learning by doing“. Und wenn das Ganze noch die Dimension „Umbau der Ökonomie in Richtung Dekarbonisierung“ einnimmt, wird klar: Wir sprechen von einem dicken Bewertungsbrett, welches es zu bohren gilt, und das nicht bei der Frage stoppt, ob Atomenergie eine „grüne Technologie“ ist.

Spätestens an dieser Stelle der Argumentationskette merken wir, dass im aktuellen Hype um ESG & Co. die Zielvorgaben sehr spezifisch definiert sind (1,5-Grad-Ziel), danach aber der Weg auf der europäischen ökonomischen Ebene der EU-Taxonomie weiter diffus bleibt. Es folgen weitere Elemente wie die EU-Offenlegungsverordnung und der EU Aktionsplan Sustainable Finance. Alle verfolgen zwar das gemeinsame 1,5-Grad Ziel, für Immobilieninvestor:innen eröffnet sich aber ein breites Spektrum an möglichen Wegen zur Zielerreichung.

Es ist deshalb eine Herausforderung, wenn man Objekte ankauft oder Immobilienportfolios verwaltet. Der Kunde hat berechtigterweise Fragen, da er selbst Teil eines Evolutionsprozesses der Messbarkeit zwischen GRESB, INREV oder Ecore Ratingsystemen ist. Welche reporting requirements werden sich als Marktstandard etablieren? Auch hier ein dynamischer Prozess: NFRD (Non-Financial Reporting Directive) und CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive), welche die NFRD voraussichtlich 2023 ersetzt – was gilt demnächst? Ein Ziel, aber zu viele Umsetzungsmöglichkeiten. Eine Möglichkeit könnte sich bieten, wenn man den Fokus auf den CO₂-Fußabdruck legen würde, zumal er Objekte länderübergreifend vergleichbar macht.

Marktwende

Marktkorrekturen sind im Jahr 2022 messbar und für das Jahr 2023 nun erwartbar: Die Zinswende, eine Rekordinflation und die weiterhin hohe Inflationsrate führen insgesamt zu einem vorsichtigeren Agieren von Investor:innen, Unternehmen oder Mieter:innen auf den Flächenmärkten. Die aktuell kaum greifbaren Auswirkungen des Ukrainekriegs für die kommenden vier Monate in Sachen Winter und Energiesicherheit setzen den Rahmen für ein weiteres grundsätzliches Abwarten. Ja, 2022 war ein Wendejahr und 2023 startet erst einmal ruckelig, bis sich die Verkehrswerte neu eingependelt haben.

Mit dem Blick zurück wendet es sich zum vermeintlich Schlechteren, doch die Neubepreisung wird wieder für stärkere Investitionen sorgen, sobald Investor:innen davon überzeugt sind, dass der Markt ein geringes Verkehrswertisiko aufweist. Dass ein milder Winter die konjunkturelle Stimmung wieder deutlich verbessern könnte, verdeutlicht die positive Komponente einer Marktwendesituation. ■

Advertorial

Der steinige Weg zur neuen Normalität

von Bernd Hagemüller

Mit dem Überfall Russlands auf die Ukraine hat sich das Marktgeschehen auf den Immobilienmärkten schlagartig geändert. Durch die Rückkehr der Inflation und steigende Zinsen bei gleichzeitig hoher Volatilität und großer Unsicherheit über die zukünftige Marktentwicklung sind die Transaktionsvolumina in allen Sektoren eingeknickt.

Das Ende des billigen Geldes

Die Finanzierungskosten haben sich seit Jahresbeginn rund verdreifacht und eine kurzfristige Entspannung ist nicht in Sicht. Noch mehr als im Core-Bereich müssen Verkäufer im Value-Add-Bereich Preisabschläge zum Vorkriegsniveau von 20 % und mehr hinnehmen.

Kurzfristig ist mit hoher Volatilität, steigenden Finanzierungsmargen und einem weiter steigenden Zinsniveau zu rechnen. Mittelfristig dürften sich die Märkte entspannen. Eine Eintrübung der Konjunktur sowie Durchlaufeffekte machen Hoffnung auf niedrigeren Inflationsdruck und einen Rückgang der Zinsen. Ein Niveau wie kurz vor Kriegsbeginn mit negativen Zinsen erscheint ausgeschlossen.

Investmentmärkte im Umbruch

Mit einer weiteren Phase geringer Transaktionsstätigkeit ist zu rechnen. Investoren neigen aktuell zum „Parken“ von Liquidität in Staatsanleihen, die im zehnjährigen Bereich wieder Zinsen über zwei Prozent bieten. Wann und wo ein neues Preisgleichgewicht erreicht wird, hängt im Wesentlichen von einer Beruhigung des Umfelds ab. Gekauft werden nur ESG-konforme, nachhaltige und zukunftsfähige Immobilien mit stabiler Mieterstruktur in guten bis sehr guten Lagen.

Paradoxon auf den Vermietungsmärkten

Im Wohnungsbereich steigen Mietnachfrage und Mieten, da bei höheren Zinsen weniger Menschen ein Eigenheim erwerben können. Gleichzeitig sinkt das Neubauvolumen aufgrund gestiegener Baukosten und Zinsen.

Durch die Fokussierung auf hochwertige und nachhaltige Gebäude steigen auch auf den Büromärkten die Spitzenmieten. Der Run auf Top-Objekte dürfte hier anhalten.

Green is the new Core

Die Bedeutung der Lagequalität ist ungebrochen. Nachhaltigkeit und Dekarbonisierung werden zu Haupttreibern auf den Miet- und Investmentmärkten. Zukünftig werden nur noch Bestandsobjekte Top-Preise erzielen können, die eine Transformation zur grünen Immobilie bereits vollzogen haben. Daraus ergeben sich nicht nur enorme Herausforderungen für



Bernd Hagemüller,
Senior Managing Director Real Estate,
Ardan Germany GmbH

Gekauft werden nur ESG-konforme, nachhaltige und zukunftsfähige Immobilien mit stabiler Mieterstruktur in guten bis sehr guten Lagen. ■

die großen Bestandhalter, sondern auch im Value-Add-Bereich wird die grüne Transformation stark eingepreist werden.

Die nächsten Monate und Jahre sind gekennzeichnet von massiven Anpassungsprozessen und großen Herausforderungen. So spannend wie heute war die Tätigkeit in unserer Branche schon lange nicht mehr. Kopf hoch und Ärmel hochkrempeln. Für Verzögerung und sorgenvolles Grübeln bleibt keine Zeit. ■

[ardan.com](https://www.ardan.com)

ARDIAN

**24/
25/
JAN**

Berlin &
digital

Euroforum Jahrestagung

DIE LOGISTIK- IMMOBILIE 2023

Die Networkingplattform zum Jahresauftakt

Kernthemen 2023

- // Investment: Neujustierung von Preis und Risiko
- // Wachsende Anforderungen an die Logistik-Immobilie:
Wird jetzt weniger gebaut?
- // Energieeffizienz und Nachhaltigkeit:
Wann lohnt sich ein Refurbishment?
- // Bringen die aktuellen Rahmenbedingungen
eine Zwangspause für Innovationen?
- // Bedeutet die Flächenknappheit das Ende
des Wachstums?

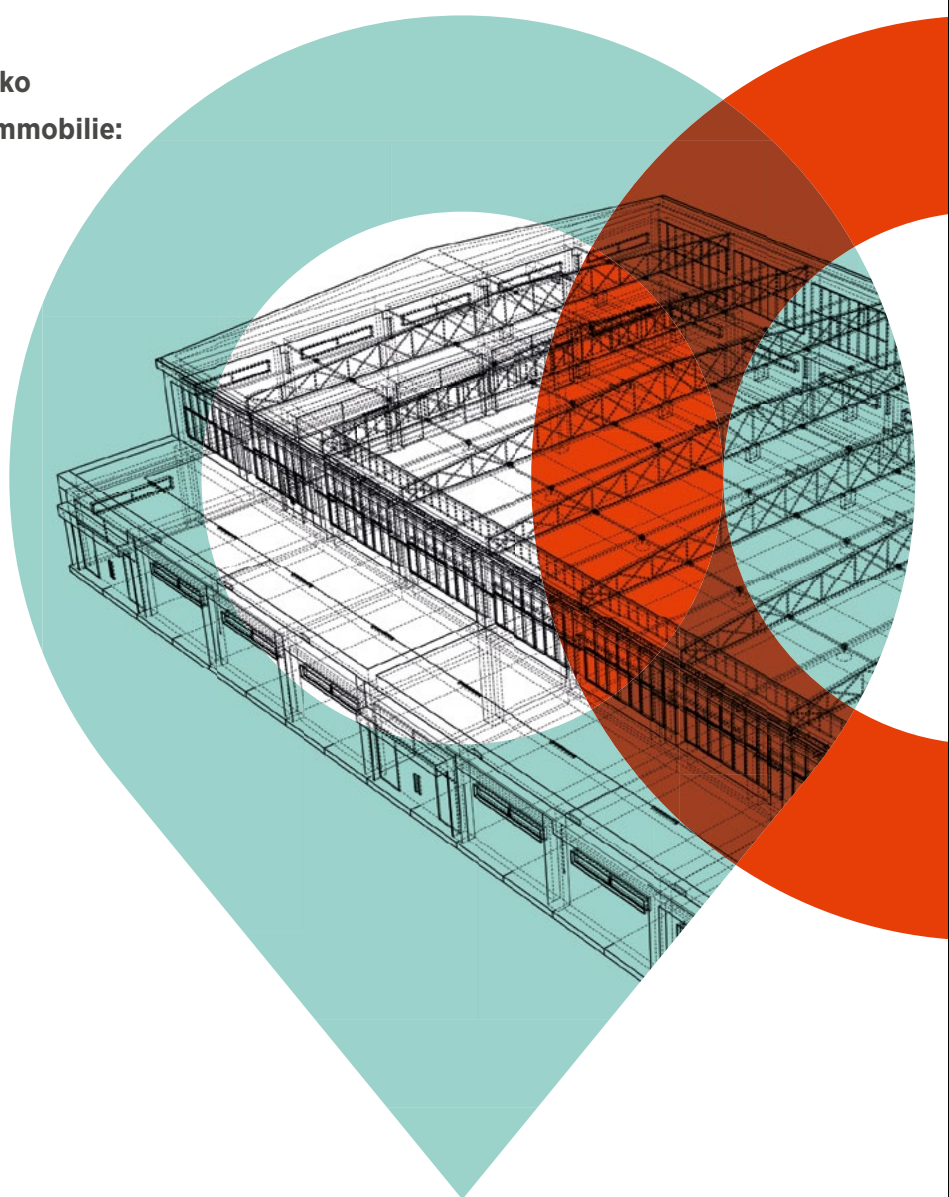
Unter der bewährten Moderation von:



Rainer Koepke
Managing Director,
Head of Industrial & Logistics
Germany, CBRE



Uwe Veres-Homm
Geschäftsfeldkoordinator
Logistik, Transport & Mobilität,
Fraunhofer IIS



Informieren & anmelden:
www.euroforum.de/logistik



euroforum
Live Experience by **HANDELSBLATT MEDIA GROUP**