

POSITION

DAS MAGAZIN FÜR IMMOBILIEN, STADTENTWICKLUNG & HINTERGRÜNDE

10 JUBILÄUMSAUSGABE

CHANCEN IN SICHT

WANDEL VEREINT AUFBRUCH UND
LOSLASSEN – UND DAS POTENZIAL, EINE
NACHHALTIGE ZUKUNFT ZU GESTALTEN

KLARE SIGNALE

PERSPEKTIVWECHSEL: INDEM WIR
ASSETKLASSEN NEU DENKEN, ERÖFFNEN
SICH VIELVERSPRECHENDE CHANCEN

WANDLUNGSFÄHIGKEIT

JEDE VERÄNDERUNG BRAUCHT
VERTRAUEN, STARKE ALLIANZEN UND HAT
IHRE INDIVIDUELLEN ANSPRÜCHE



JENS LÜTJEN

Geschäftsführender Gesellschafter

KOMPLEXITÄT PUR

„Change & Chance“ – wohl selten konnte diese Wechselbeziehung angemessener adressiert werden. Die Komplexität der heutigen Zeit fordert uns in beispiellosem Maße heraus und eröffnet gleichzeitig neue Möglichkeiten. Besonders in der Immobilienbranche, die oftmals auch von politischer Seite mit einem nicht ausbalancierten Handeln in Verbindung gebracht wird, ist es von entscheidender Bedeutung, sich dieser Komplexität professionell zu stellen. Höchste Expertise und erstklassige Teams sind heute mehr denn je gefragt.

Insbesondere in den letzten Jahren hat die Immobilienbranche hart an den Themen der Zukunft, der Sinnhaftigkeit und Nachhaltigkeit gearbeitet – und gleichermaßen einen enormen Aufschwung erlebt, nicht zuletzt durch differenzierte, etablierte Bildungseinrichtungen und Studiengänge. Nun können wir glücklicherweise auf dieses umfangreiche Know-how und Wissen zurückgreifen und in interdisziplinären Teams mit hoher Bereitschaft zusammenarbeiten. Stichworte wie „ESG“ oder „manage to green“ und völlig neue Ansätze für die Energieversorgung von Gebäuden und Quartieren sind nur Beispiele dafür.

Es ist ein Glücksfall, dass Deutschland das große Potenzial von gemischt genutzten Quartieren und neuer Mobilität bereits seit vielen Jahren erkannt und darauf aufgebaut hat. Wie fatal wäre es, wenn wir jetzt erst die Bedeutung solcher Quartiere diskutieren müssten oder nicht auf eine solide Struktur aus Forschung und Wissenschaft zurückgreifen könnten. Dennoch sind dies nur einige Aspekte der Chancen, die uns erwarten. Vielmehr muss die aktuelle Zeit für Entwickler und Investoren überbrückt werden – insbesondere vor dem Hintergrund der rasch steigenden Zinsen und der auch unter anderem damit verbundenen neuen Kalkulation für erworbene Immobilien und Projektentwicklungen aus den letzten Jahren des Aufschwungs.

Die Branche „ächzt“ unter den Anforderungen der Banken und ihrer Haltung. Sie „ächzt“ aber auch unter den Regulie-

rungen und technischen Anforderungen, die aus meiner und der Sicht vieler Marktteilnehmer nicht ausschließlich den maximalen Grenznutzen bei der Revitalisierung oder Repositionierung von Objekten fokussieren sollten. Bauen darf nicht zu einer Hürde oder gar das „Steuerrecht der Gegenwart“ werden, sondern muss handhabbar bleiben und dem Grunde nach sogar Freude bereiten, insbesondere für private Investoren.

Investitionen in den Bestand können nicht allein von Projektentwicklern und institutionellen Anlegern geleistet werden. Es bedarf auch der Unterstützung von Millionen von privaten Bestandshaltern und Familien, die in ihr Eigentum plausibel, belastbar und nachhaltig investieren sollen und oft möchten. Ängste und komplexe Rahmenbedingungen mindern die Investitionsbereitschaft an vielen Stellen maßgeblich, besonders im privaten Umfeld.

Die Chancen überwiegen zweifellos auf mittlere und lange Sicht. Es ist klar und gegenständlich, dass die Immobilienbranche bereit ist, härter als je zuvor zu leisten. Gleichzeitig bedarf es jedoch politischer und finanzwirtschaftlicher Flankierung mit klaren, belastbaren Rahmenbedingungen, um vor allem die nächsten ein bis zwei Jahre zu überbrücken. Nur so können erschwinglicher Wohnraum entstehen oder Quartiere umgesetzt werden – und vor allem private Investoren sowie Family Offices Mut und Kraft entwickeln, um Vertrauen in unser Land und unsere dem Grunde nach hervorragenden Investitionsmöglichkeiten zu fassen.

Herzlichst
Ihr

Jens Lütjen



GRETA NIESSNER

Leitung Unternehmenskommunikation

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

inmitten der Turbulenzen unserer Zeit rückt ein Leitmotiv immer stärker in den Fokus: der Wandel. Er ist eine unaufhaltsame Kraft, die unsere Gesellschaft prägt und neue Horizonte eröffnet. Wandel birgt die Chance, Altes zu überdenken und eine bessere Zukunft zu gestalten.

Krisen können als Katalysator für Veränderungen wirken. Sie fordern unsere Kreativität heraus und lassen ganz neue Lösungen entstehen. Der Aufbruch in eine neue Ära erfordert Innovationskraft. Ebenso bedarf er einer aktiven Gestaltung und eines kollektiven Engagements. Der Blick in die Geschichte zeigt uns, dass große Transformationen oft von denjenigen getragen wurden, die ihre Komfortzone verließen und die Welt aus einem neuen Blickwinkel betrachteten.

Mit neuen Blickwinkeln und den Herausforderungen der Zeitenwende haben wir uns auch in der zehnten Ausgabe der POSITION befasset. In unserer Jubiläumsausgabe berichtet der ZEIT-Verlagsgeschäftsführer Dr. Rainer Esser über die beeindruckende Erfolgsgeschichte des Medienunternehmens – denn dieses verzeichnet antizyklisch zum Markttrend stets wachsende Umsatzzahlen.

Ob das Bauen mit Holz eine echte Option ist, unsere Städte klimaneutraler zu verdichten, beantwortet Fabian von Köppen, Geschäftsführer bei Garbe Immobilien-Projekte, in seinem Kommentar. Laut Julia Vesenjak, Nachhaltigkeitsmanagerin bei RATISBONA Handelsimmobilien, müssen die Grenzen des nachhaltigen Bauens in Richtung einer neuen Kultur des Bauens aufgebrochen werden.

Für die aktuelle Ausgabe haben wir auch mit Christoph Lübcke, Geschäftsführer der BLG Solar Project GmbH, gesprochen: Der ländliche Raum wird das kleine Dubai der Zukunft sein, glaubt er. Warum ist der Weg vom Land- zum Energiewirt so wesentlich? Freuen Sie sich wieder auf unterschiedlichste POSITIONEN und Visionen einer transformativen Zeitenwende.

Ich persönlich freue mich ganz besonders, mit dieser POSITION auf zehn Magazinausgaben zurückzublicken. Im Oktober 2017 erschien die erste Ausgabe – in den darauffolgenden Heften sind zahlreiche namhafte Akteurinnen und Akteure aus Wirtschaft, Wissenschaft und der Immobilienbranche zu Wort gekommen. Sie alle haben mit ihren entscheidenden Denkanstößen dazu beigetragen, Visionen zu verwirklichen und mutige Wege aufzuzeigen. Vielen Dank!

Ich wünsche Ihnen eine inspirierende Jubiläumslektüre!

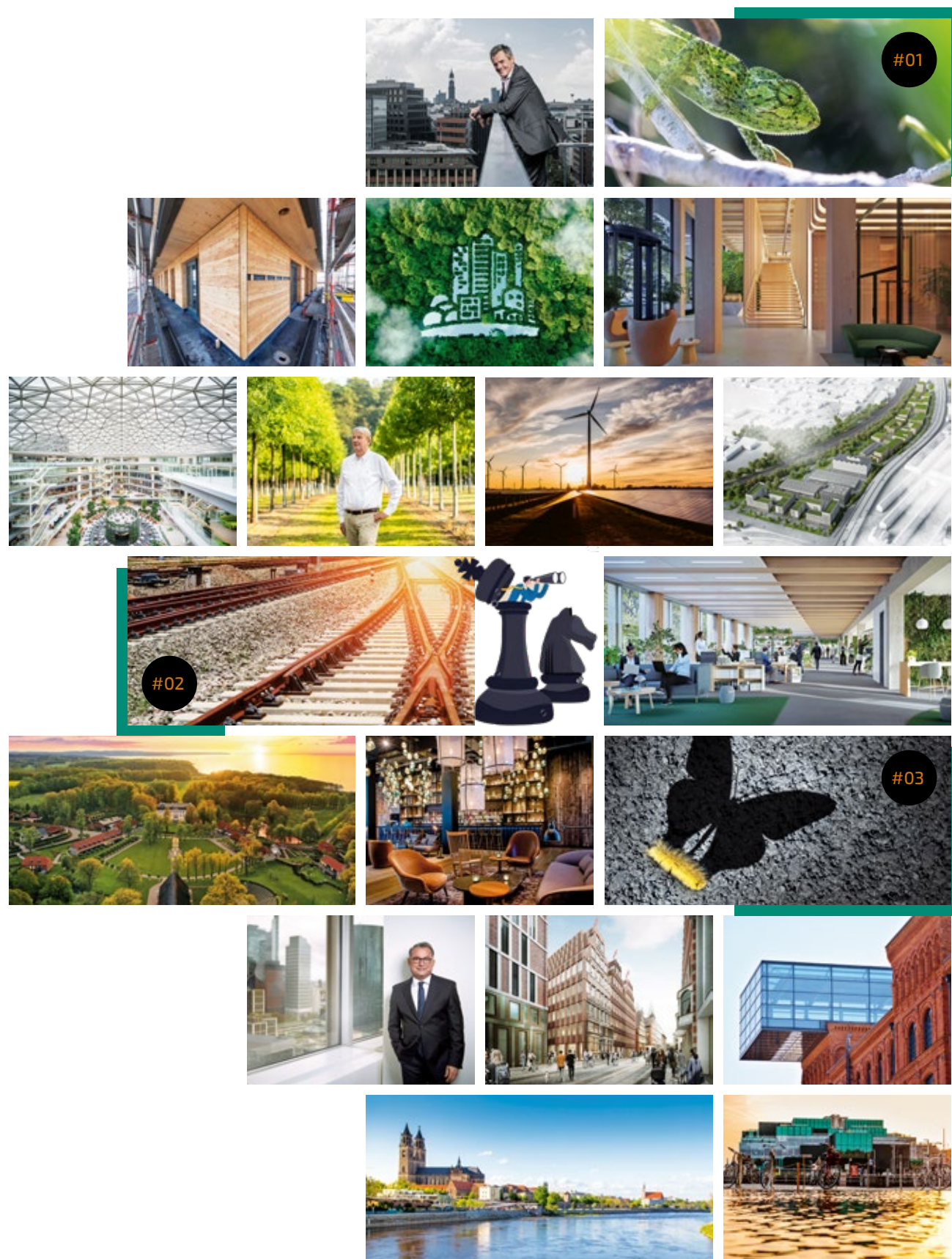
Ihre

Greta Niessner

Greta Niessner

Foto: © WarBom / shutterstock.com

Portrait: © Inga Sommer Photographie



#01 GRÜNES HANDELN 12

BAUEN MIT HOLZ: PIONIERARBEIT IM RAHMEN DES UNKONVENTIONELLEN 14

KOMMENTAR: SEHEN WIR DEN WALD VOR LAUTER BÄUMEN NICHT? 17

UBM DEVELOPMENT ÜBER DEN WEG ZU ECHTER NACHHALTIGKEIT 18

GRÜNE ENERGIE FÜR DEN GEBÄUDESEKTOR – BALDIGE REALITÄT? 22

DR. ANDREAS MUSCHTER: WAS BRAUN IST, MUSS GRÜN WERDEN 26

URBANE BEGRÜNUNGSKONZEPTE ALS RELEVANTE ZUKUNFTSAUFGABEN 30

INTERVIEW: „DER LÄNDLICHE RAUM WIRD DAS KLEINE DUBAI DER ZUKUNFT“ 34

DAS SPURWERK: WEICHENSTELLUNG FÜR EIN NACHHALTIGES GEWERBEAREAL 38

#02 ASSETKLASSEN NEU DENKEN 40

PERSPEKTIVE ZUKUNFT: WELCHE CHANCENREICHEN ASSETKLASSEN GIBT ES HEUTE? 42

DIE MACHEREI IN BERLIN – EIN ARBEITSORT MIT WOHLFÜHLCHARAKTER 46

HOTELIMMOBILIEN: ZU GAST IM MOTEL ONE 48

HOTELDESTINATION VON WELTFORMAT: WEISSENHAUS PRIVATE NATURE LUXURY RESORT 58

HANDELSIMMOBILIEN: THESEN ÜBER EINE NEUE KULTUR DES BAUENS 62

#03 MÄRKTE 64

CHANCE DURCH CHANGE – DER WACHSENDE TRANSFORMATIONSBEDARF 66

INTERVIEW: EIN AUSBLICK DES PRÄSIDENTEN DER DEUTSCHEN BUNDESBANK 68

TRANSFORMATIONSFINANZIERUNG 73

DAS BALGEQUARTIER: EIN PIONIERPROJEKT FÜR STADTENTWICKLUNG 74

KOMMENTAR: NEUES LEBEN IM BESTAND 80

EIN BLICK IN DIE POTENZIALSTADT MAGDEBURG 82

RCS INSIDE 84

INTERVIEW: WAS KÖNNEN WIR VON DÄNEMARK LERNEN? 84

IMPRESSUM 87



DR. RAINER ESSER IST EINER DER ERFOLGREICHSTEN VERLAGSGESCHÄFTSFÜHRER DEUTSCHLANDS. SEIT 1999 LEITET ER ALS GESCHÄFTSFÜHRER DEN ZEIT-VERLAG IN HAMBURG. UNTER SEINER FÜHRUNG KONNTE DAS UNTERNEHMEN DEN UMSATZ MEHR ALS VERDREIFACHEN AUF RUND 291 MILLIONEN EURO IM JAHR 2022. IM INTERVIEW MIT DER POSITION BERICHTET DR. RAINER ESSER ÜBER DIE ERFOLGSGESCHICHTE DER ZEIT VERLAGSGRUPPE, DEN AUFBAU EINER STARKEN MARKE UND DIE VERÄNDERUNGEN DURCH KI, VERBUNDEN MIT DEM WANDEL UNSERER ZEIT.

IM VERGANGENEN JAHR HAT DIE ZEIT ERNEUT EINE REKORDAUFLAGE VERKÜNDET – EIN AUFLAGEN-ALLZEITHOCH IN EINER ZEIT, IN DER DIE WELT UND UNSER LAND VOR HISTORISCH UNGEMEIN GROSSEN HERAUSFORDERUNGEN STEHEN. DIE PANDEMIE, DIE GEOPOLITISCHEN VERÄNDERUNGEN DES LETZTEN JAHRES UND STRUKTURTRENDS WIE DIGITALISIERUNG UND NACHHALTIGKEIT HABEN EINE „ZEITENWENDE“ EINGELEITET. WELCHE ROLLE SPIELEN GLAUBWÜRDIGE INFORMATIONEN IN KRISEN- UND UMBRUCHZEITEN?

R. ESSER: Qualitätsjournalismus ist wie ein Leuchtturm in stürmischen Zeiten: Die Menschen wünschen sich Orientierung angesichts der aktuellen politischen und wirtschaftlichen Lage. Sie schätzen die Einordnung von Weltgeschehnissen durch unser Medium, deren Themenmischung aber immer auch Raum lässt für Zuversicht, Lebensfreude und Inspiration.

IHR VERLAGSHAUS SCHAFFT ES IM ZEITALTER DER DIGITALISIERUNG NACH WIE VOR, WÖCHENTLICH EINE HOHE PRINTAUFLAGE ZU VERKAUFEN. MAN KÖNNTE SAGEN, DIE ZEIT WÄCHST ANTIZYKLISCH ZUM MARKTTREND. HERR DR. ESSER, WIE HABEN SIE SICH FRÜHZEITIG AUF DIESEN WANDEL VORBEREITET UND DIE WEICHEN FÜR DIE ZUKUNFT GESTELLT? UND IN DEM ZUSAMMENHANG: WIE HAT DIE ZEIT ES GESCHAFFT, SICH ALL DIE JAHRE TREU ZU BLEIBEN UND GLEICHZEITIG EINE STARKE DIGITALE MARKE AUFZUBAUEN?

R. ESSER: Zum einen investieren wir kontinuierlich in unser Kerngeschäft, den Qualitätsjournalismus. Dort entstehen immer neue, herausragende Inhalte – zuletzt hat ZEIT ONLINE mit „Geld“ ein neues Ressort zum Thema Finanzen gestartet. Zum anderen ist DIE ZEIT schon lange mehr als „nur“ eine Wochenzeitung. Unsere Leserinnen und Leser blättern durch

Porträt: © Johannes Arlt

Fotostrecken im ZEITmagazin, philosophieren auf ZEIT ONLINE über den Sinn des Lebens. Sie genießen einen Wein aus dem ZEIT Shop, während sie ein Rezept aus dem ZEITmagazin Wochenmarkt kochen. Sie hören unsere Podcasts, diskutieren mit der Redaktion auf Veranstaltungen, gehen mit uns auf Reisen. Unsere Diversität ist eine unserer Stärken: Wir sprechen unsere Leserinnen und Leser auf vielen Ebenen und über diverse Kanäle an. Wir nutzen alle neuen Möglichkeiten, die sich uns bieten – allem voran durch die Digitalisierung.

WIE HABEN SICH DIE ERLÖSE DER DIGITALEN ANGEBOTE IM VERGLEICH ZUM PRINTPRODUKT ENTWICKELT? WO KOMMT DAS WACHSTUM HER?

R. ESSER: Das Digitalgeschäft ist unser Wachstumstreiber, sein Anteil am Umsatz unseres Kerngeschäfts aus Vertrieb und Vermarktung ist in den vergangenen Jahren stark gewachsen und wird in den nächsten Jahren die 50-Prozent-Schwelle überschreiten. Über die Hälfte der neu abgeschlossenen Abos sind mittlerweile Digitalabos.

IHRE VERLAGSGRUPPE IST TEIL EINES FAMILIENUNTERNEHMENS DER HOLTZBRINCK PUBLISHING GROUP VON STEFAN VON HOLTZBRINCK UND DER DVH MEDIEN VON DIETER VON HOLTZBRINCK. WAR DIESE STRUKTUR EINES FAMILIENUNTERNEHMENS BEI DEM ERFOLGREICHEN TRANSFORMATIONSPROZESS HILFREICH UND AUCH GRUNDLAGE FÜR DAS WACHSTUM? WIE BESCHREIBEN SIE IHRE UNTERNEHMENS- UND FÜHRUNGSKULTUR UND WAS SIND IHRE WERTE?

R. ESSER: Innerhalb der Holtzbrinck-Familie herrscht ein großes Vertrauen zueinander, das prägt auch die Unternehmens-

und Führungskultur der ZEIT. Ich selbst habe um mich herum eine ganze Reihe von Kolleginnen und Kollegen, denen ich voll und ganz vertraue. Ermuntern, Ideen geben, beraten, das ist mein Verständnis von guter Führung. Außerdem haben unsere Verleger uns stets ermutigt, kräftig antizyklisch zu investieren. So sind neue Ressorts, neue Inhalte, neue Themenwelten entstanden. Und so wurde auch unsere Diversifizierung ermöglicht: Wir haben inzwischen 18 Magazinableger und über 25 Podcasts, die fünf Millionen Menschen pro Monat insgesamt 16 Millionen Mal heruntergeladen. Es geht unseren Verlegern nie um kurzfristigen Profit, sondern um langfristiges Wachstum. Das macht das Entwickeln und Ausprobieren von Neuem erst möglich.

AUF DIE INVESTITION IN PERMANENTE INNOVATION UND QUALITÄTSJOURNALISMUS LEGEN SIE BESONDERS GROSSEN WERT. WIE STELLEN SIE SICH VOR DIESEM HINTERGRUND DEN HERAUSFORDERUNGEN VON KI? „CHATGPT“ HAT JÜNGST EINE BRISANTE DISKUSSION DAZU AUSGELOST. WIE IST IHRE PERSPEKTIVE DAZU? SEHEN SIE CHANCEN? ODER KÖNNEN SIE DAS VAKUUM ZWISCHEN JOURNALISMUS UND KI BESCHREIBEN?

R. ESSER: In allen Bereichen unseres Hauses befassen wir uns permanent mit neuen Entwicklungen und loten aus, welche



Das Helmut-Schmidt-Haus, in dem DIE ZEIT in Hamburg ihren Sitz hat, wurde nach Helmut Schmidt – dem langjährigen Herausgeber der Wochenzeitung – benannt. Seit dem Jahr 1946 ist das Gebäude in der Hamburger Innenstadt Sitz der Redaktion.

Fotos: © Lara Huck, © DIE ZEIT

Chancen sie uns bieten, dazu zählen selbstverständlich auch die neuen Möglichkeiten der KI. Mit ChatGPT haben wir erstmals ein Tool an der Hand, um KI ganz praktisch anzuwenden. Das ist faszinierend und wir werden sehen, wie es uns bei unserer Arbeit unterstützen kann. Den kritischen Geist, die menschliche Erfahrung, die Kreativität und das Augenzwinkern unserer brillanten Journalistinnen und Journalisten werden die Imitationen der KI nicht ersetzen können. Gut möglich, dass die Sehnsucht nach originär menschlichen Inhalten sogar steigt, je mehr die Technologie um sich greift. Die emotionale Nähe zur Marke ZEIT schätzen die Leserinnen und Leser schon jetzt besonders an unserer Zeitung.

WAS GLAUBEN SIE, WIE WIRD KI DIE GESELLSCHAFT UND WIRTSCHAFT ZUKÜNFTIG INSGESAMT PRÄGEN?

R. ESSER: In der Wirtschaft wird es sicherlich eine Steigerung der Effizienz geben. Wie KI unsere Gesellschaft prägen wird? Es ist an uns, diese Zukunft zu gestalten und zum Beispiel dafür zu sorgen, dass alle Menschen gleichermaßen Zugang zu den neuen Technologien haben. Und hier wären wir auch wieder bei unseren Journalistinnen und Journalisten, die Themen wie diese beleuchten, begleiten und kritisch hinterfragen.

HABEN SIE EINE VISION UND ZIELE? UND WIE SIEHT DIE ZEIT DER ZUKUNFT AUS?

R. ESSER: Die Digitalisierung ist für uns ein Segen, das Zusammenspiel zwischen Print und Online läuft wunderbar, digital lernen wir unsere Leserinnen und Leser und ihre Interessen immer besser kennen. Die Kommunikation und Kreativität bei

uns im Haus ist riesig, die Hierarchie flach, der Wandel stetig. Kurzum: Wie DIE ZEIT der Zukunft aussieht, mag ich nicht vorherzusagen – aber die Zukunft der ZEIT sehe ich rosig.

ÜBRIGENS: WELCHE ROLLE SPIELEN EIGENTLICH IMMOBILIEN FÜR EIN VERLAGSHAUS?

R. ESSER: Im vergangenen Jahr sind unsere Berliner Redaktionen von ZEIT, ZEIT ONLINE, ZEITmagazin, ZEIT VERBRECHEN und Christ & Welt in ein gemeinsames Haus gezogen. Ich weiß also aus aktuellem Anlass, dass Immobilien eine wichtige Rolle spielen, wenn es darum geht, konstanten Austausch, Zusammenarbeit über Bereichsgrenzen hinweg und Wachstum zu ermöglichen.

Mit einer Auflage von über 600.000 verkauften Exemplaren und einer Reichweite von mehr als zwei Millionen Leserinnen und Lesern ist die Wochenzeitung DIE ZEIT Deutschlands führende Qualitätszeitung. Sie ist Orientierungsmedium und Plattform für den demokratischen Diskurs in unserer Gesellschaft.

Die ZEIT Verlagsgruppe bildet das Dach vielfältiger Geschäftsfelder: Neben zahlreichen renommierten Printprodukten gibt es ein innovatives digitales Portfolio im Angebot. ZEIT ONLINE steht für einordnenden Online-Journalismus mit höchstem Anspruch, für multimediales, vielfach ausgezeichnetes Storytelling und aufwendigen Datenjournalismus. Darüber hinaus bietet der Verlag Veranstaltungen, Content-Marketing-, Employer-Branding- und Weiterbildungsangebote, digitale Stellenmärkte und E-Commerce.



„ES IST AN UNS,
DIESE ZUKUNFT ZU GESTALTEN
UND DAFÜR ZU SORGEN,
DASS ALLE MENSCHEN GLEICH-
MASSEN ZUGANG ZU DEN
NEUEN TECHNOLOGIEN HABEN.“

Foto: © Johannes Arlt

”
DIE ZEITENWENDE BIRGT IN SICH
SOWOHL DIE CHANCE ZUM AUFBRUCH ALS AUCH
DIE HERAUSFORDERUNG DES LOSLASSENS.
IN DIESEM ZWISCHENRAUM ENTFALTET SICH
DAS POTENZIAL FÜR TRANSFORMATIVE
VERÄNDERUNGEN UND DIE MÖGLICHKEIT, EINE
NEUE ZUKUNFT ZU GESTALTEN.
“

WANDLUNGSFÄHIGKEIT
IST DER SCHLÜSSEL
ZUR ANPASSUNGSFÄHIGKEIT.

CHARLES DARWIN

Nachhaltig zu planen bedeutet viel mehr,
als nur energieeffiziente Architektur zu schaffen.
Zukunftsfähige Städte brauchen urbane Frei-
räume, grüne Wege, flexible Energiekonzepte
und ein gesundes Mikroklima.

Foto: © Edvard Milzei / Shutterstock.com

BAUSTOFF HOLZ

PIONIERARBEIT IM RAHMEN DES UNKONVENTIONELLEN

HOLZ – BELIEBTES MATERIAL FÜR MÖBEL UND SPIELWAREN, STILVOLLES ELEMENT IM BEREICH DES INTERIOR DESIGNS UND NEBEN NATURSTEIN EINE DER URSPRÜNGLICHSTEN RESSOURCEN IM BAUWERBE. DOCH GENAU HIER DOMINIEREN WEITERHIN STAHL UND BETON, DEREN ÖKOLOGISCHER FUSSABDRUCK LÄNGST KEIN GEHEIMNIS MEHR IST. VERSTÄRKT FINDET DAHER EIN UMDENKEN IN DER BRANCHE STATT IN FORM EINER AUFEKEIMENDEN RENAISSANCE DES BAUSTOFFES HOLZ. ZWEI BEISPIELE ZEIGEN, DASS DIES SOWOHL AUF DEM BODEN DER TATSACHEN ALS AUCH IN LUFTIGEN HÖHEN GESCHIEHT.



Ein Holzgebäude der Superlative: Mit gut 65 Metern Höhe wird das ROOTS nach seiner Fertigstellung Deutschlands höchstes Holzgebäude sein. Etwa 5.500 Kubikmeter Konstruktionsholz werden dafür verbaut.

Noch wächst der Turm von Tag zu Tag weiter in die Höhe, doch bereits im ersten Quartal 2024 soll es dann vollendet sein, das ROOTS in der Hamburger HafenCity – mit seinen geplanten gut 65 Metern Höhe Deutschlands höchstes Holzgebäude. Denn beim viel beachteten Neubauprojekt der Garbe Immobilien-Projekte GmbH, das konkret aus 19 Geschossen und einem Staffelgeschoss im Turm sowie sieben Geschossen im Riegel besteht, werden ca. 5.500 Kubikmeter Konstruktionsholz verbaut. „Zurück zu den Wurzeln – Naturverbundenheit wirklich (er)leben“ ist bei den 181 entstehenden Wohneinheiten – davon 128 Eigentums- und 53 öffentlich geförderte Wohnungen – das Leitmotiv, deren umlaufende Loggien mit verschiebbaren Glaselementen die Symbiose zwischen Urbanität und Umwelt unterstreichen sollen.

Die tragenden Wände werden beim ROOTS als aufgelöste Holzrahmenbaukonstruktion primär aus Fichte mit geringen Anteilen von Kiefer, Tanne und Buche gefertigt; das Holz ist FSC-/PEFC-zertifiziert. Schlussendlich wird der Turm des Roots aus rund 1.200 Holzbauerelementen bestehen, der Riegel aus insgesamt ca. 400. „Im Gegensatz zur klassischen Bauweise ermöglicht uns der Einsatz von modularen Elementen mit einem hohen Vorfertigungsgrad mehr Präzision, Schnelligkeit und eine ruhigere Baustelle. Mit unserer Entscheidung, vermehrt Holz als Baustoff einzusetzen, gehen wir einen unkonventionellen Weg, der jedoch Klima und Ressourcen schont sowie eine lange Lebensdauer verspricht“, erklärt Benedict Pielmeier, Projektleiter Garbe Immobilien-Projekte GmbH.

Es drängt sich die Frage auf, wann das Mitdenken von ökologischen Aspekten vom beschriebenen „unkonventionellen Weg“ endgültig zum Regelfall wird. Für Holger Sasse, Geschäftsführer und Gründer der NOVO-TECH Trading GmbH & Co. KG, stellt sich diese Frage im gut 300 Kilometer entfernten Aschersleben indes nicht. Seit 2007

Visualisierung: © Garbe Immobilien-Projekte / Störmer Murphy and Partners
Fotos: © Garbe Immobilien-Projekte, Rubner Holzbau

fertigt Europas größter Hersteller von polymergebundenen Holzwerkstoffen für den Außenbereich aus innovativen Ideen modernste Produkte auf Basis des Holzwerkstoffs GCC (German Compact Composite). Dieser enthält mit bis zu 75 Prozent (atro) einen weltweit einzigartig hohen Anteil an Naturfasern und besteht aus nachwachsenden Rohstoffen aus PEFC-zertifiziertem Anbau. Dabei wird kein Baum gefällt, sondern anfallende Späne aus regionaler Hobel- und Sägeindustrie genutzt.

Allerdings genüge es nicht mehr, Materialien nur recycelbar zu gestalten, so Sasse, das wäre nur der erste Schritt in die Kreislauffähigkeit. Jeder Hersteller, gegebenenfalls auch Inverkehrbringer, müsse Konzepte dafür entwickeln, seine Produkte in geschlossenen Kreisläufen zirkulieren zu lassen. „Rohstoffe werden immer knapper. Wer heute keine Konzepte für die Rückführung seiner Produkte entwickelt und umsetzt, kann die Verfügbarkeit seiner Rohstoffe für die Produkte von morgen nicht sicherstellen. Ausgediente Terrassendielen, die über die Rücknahmehändler an uns zurückgegeben werden, schreddern wir – sortenrein getrennt – zu feinem Granulat. Dieses wird in den Produktionskreislauf zurückgeführt und für die Herstellung neuer Dielen verwendet, wodurch wertvolle Ressourcen eingespart werden.“

Von der Gartenterrasse über Bänke und Zäune bis hin zu ganzen Fassadenverkleidungen – Bauprodukte aus GCC lassen sich für unzählige langlebige Außenanwendungen einsetzen und in einem technischen Stoffkreislauf „von der Wiege zur Wiege“ zirkulieren. Stichwort „Cradle-to-Cradle-Prinzip“.

Dass auch externe Ressourcen in den Wiederverwertungskreislauf einfließen können, ist ebenfalls in Aschersleben zu beobachten. Sasse weiter: „Eine zusätzliche Rohstoffquelle für einen Teil unserer Produkte bildet recyceltes Kunstharz, das unter anderem aus ausgemusterten Windkraft-Rotorblättern stammt. Hier sind wir Vorrei-



„Cradle to Cradle“ bedeutet übersetzt „von der Wiege zur Wiege“. Es handelt sich dabei um ein Konzept, das die konsequente geschlossene Kreislaufwirtschaft zum Ziel hat und Klima- sowie Ressourcenprobleme ganzheitlich und langfristig löst. Eingesetzt werden kreislauffähige und materialgesunde Materialien, die komplett biologisch abbaubar sind oder durch ihre sortenreine Trennbarkeit endlos in technischen Kreisläufen zirkulieren. Letzteres sorgt dafür, dass die Bestandteile bei mindestens gleichbleibender Qualität recycelt und zum Nährboden für Neues werden können – und eben nicht als Abfall enden.

Die Terrassendielen aus dem Hause NOVO-TECH werden aus dem Holzwerkstoff GCC (German Compact Composite) gefertigt, der mit bis zu 75 Prozent (atro) einen weltweit einzigartig hohen Anteil an Naturfasern enthält.



Fotos: © megawood.com / NOVO-TECH



Die tragenden Wände werden beim ROOTS als aufgelöste Holzrahmenbaukonstruktion primär aus Fichte mit geringen Anteilen von Kiefer, Tanne und Buche gefertigt; das Holz ist FSC-/PEFC-zertifiziert.



Foto: © Garbe Immobilien-Projekte, Rubner Holzbau, Visualisierung: © Garbe Immobilien-Projekte / Störmer Murphy and Partners
Porträt: megawood.com / NOVO-TECH

ter und bisher das einzige Unternehmen, das der Wind- und Energiebranche eine Möglichkeit zur stofflichen Wiederverwertung alter Rotorblätter bietet.“

Am Ende offenbart der Blick auf das Unkonventionelle wahre Pionierarbeit im Kontext nachhaltiger Bau- sowie Produktionsprozesse. Und spannende Schnittmengen, die im ersten Moment undenkbar scheinen: Während Rotorblätter, aus der Höhe kommend, ein neues Leben am Boden finden, erklimmt der aus der Erde wachsende Rohstoff Holz im Zuge neu gedachter Gebäudelösungen inzwischen ungeahnte Höhen und setzt neue Maßstäbe bei der Gestaltung unseres Lebensraums. Beim ROOTS entschied sich die Garbe Immobilien-Projekte GmbH daher auch für die Integration einer interaktiven Ausstellung der Deutschen Wildtier Stiftung, die einen tieferen Einblick in die Themenfelder Natur und Artenschutz auch innerhalb des privaten Habitats gewähren soll.

Für Fabian von Köppen, Geschäftsführer der Garbe Immobilien-Projekte GmbH, ist das Projekt ein Referenzobjekt: „Roots steht für unsere Vision, Städte durch den Baustoff Holz klimaneutral nachzuverdichten. Wir wachsen zusammen mit allen Beteiligten an diesem Projekt. Unser gemeinsames Ziel ist es, einen Best Case zu schaffen, der buchstäblich Wurzeln schlägt.“

Bei all den Veränderungen, die der Baubranche hin zu absoluter Klimaneutralität noch bevorstehen, wirkt dieses Ziel keinesfalls überambitioniert. Denn wenn andersorts bereits in sich geschlossene Ressourcenkreisläufe etabliert und genutzt werden, scheint der Weg bereitet für Innovationen, die schon bald zum Standard werden. Bauen mit Holz – so kann es weitergehen.



HOLGER SASSE
Geschäftsführer und
Gründer der NOVO-TECH
Trading GmbH & Co. KG

EIN KOMMENTAR VON FABIAN VON KÖPPEN

SEHEN WIR DEN WALD VOR LAUTER BÄUMEN NICHT?

Der Wunsch nach einer nachhaltigen und grünen Stadt ist so groß wie nie zuvor. Doch die Anzahl der umgesetzten Konzepte in Deutschland, die zeigen, wie die Zukunft aussehen könnte, ist noch ziemlich überschaubar im Vergleich zu den vielen hiesigen Projektentwicklungen. Ziemlich schnell stellt sich daher die Frage, was die Entwicklung und das Weiterdenken derzeit noch ausbremst. Ja, oftmals ist eine Projektentwicklung, die auf nachhaltige Baustoffe und Verfahren setzt, teurer.

Doch das Bauen mit Holz ist eine echte Option, unsere Städte klimaneutraler nachzuverdichten. Die Vorteile liegen auf der Hand: Der Holzbau ermöglicht aufgrund der hohen Vorfertigung eine kürzere Bauzeit und eine leisere Baustelle. Dafür dauert die Planungs- und die Genehmigungsphase deutlich länger und das treibt die Kosten. Aber das müsste nicht sein: In mehreren Bundesländern ist das Bauen mit Holz mittlerweile bis zu einer Höhe von 22 Metern zugelassen. Alles, was darüber hinaus konzipiert wird, benötigt jedoch in jedem Fall eine Vielzahl von Einzelzulassungen und Sondergenehmigungen. Da ist es nur logisch, dass der Prozess wesentlich länger als üblich dauert und allein damit das Bauen verteuert. Und genau hier muss das Umdenken ansetzen. Um die Städte mit Lückenbebauungen oder Aufstockungen aus Holz nachverdichten zu können, bedarf es einer Vereinheitlichung der Landesbauordnungen für den Umgang mit diesem Material. Besser noch die Einführung einer bundeseinheitlichen Bauordnung, denn Holz brennt in Schleswig-Holstein nicht anders als in Hamburg oder Niedersachsen.

Bauen mit Holz ist nicht nur ein Trend. Nach dem bewussteren Umgang und Erwerb von Nahrungsmitteln sowie Kleidung gewinnt nachhaltiges Wohnen für zunehmend mehr Menschen immer mehr an Bedeutung. Das betrifft nicht nur eine gut verdienende Klientel, die es in den Städten gibt, sondern auch eine breite Zielgruppe, denen Nachhaltigkeit viel bedeutet und die dafür entsprechend bereit ist, einen Mehrpreis zu bezahlen. Das Ziel sollte aber in einer Bezahlbarkeit nachhaltigen Wohnraums für alle liegen. Nicht nur Eigennutzer:innen, sondern auch professionelle Investoren interessieren sich für ESG-konforme Kapitalanlagen und damit für den Holzbau – auch wenn diese vor allem durch den Wunsch der Anleger:innen geleitet werden. Es gibt vielleicht noch wenige Investoren, die aus voller Überzeugung einen nachhaltigeren Weg einschlagen, aber es gibt sie. Und das lässt uns am Ende dann doch Stück für Stück den Wald sehen.



FABIAN VON KÖPPEN
Geschäftsführer der Garbe
Immobilien-Projekte GmbH

Mit dem ROOTS will Fabian von Köppen einen Best Case schaffen, der buchstäblich Wurzeln schlägt.



Holz ist einer der ältesten Baustoffe der Welt. Jahrtausendlang haben Menschen damit Häuser gebaut und das aus gutem Grund: Holz ist in allen gemäßigten Breitengraden in großer Menge verfügbar, es wächst schnell nach, ist enorm tragfest, leicht zu bearbeiten und vollständig recycelbar. Umso verwunderlicher, dass sich die Immobilienbranche aktuell noch so schwertut, diesen vielseitigen Baustoff wieder stärker zu nutzen. Zumal ja die politischen Klimaschutzziele ganz offensichtlich nicht erreicht werden können, wenn weiterhin ausschließlich auf den CO₂-Treiber Beton gesetzt wird, dessen negative Klimabilanz sich am Ende auch wirtschaftlich auswirkt.

Wer ESG im Sinne der neuen EU-Taxonomie ernst nimmt – und das sollten wir, wenn wir ökologisch wie ökonomisch zukunftssicher bauen und investieren wollen –, wird absehbar um den Einsatz von Holz nicht mehr herumkommen. Denn für den Immobiliensektor ist Holz einfach der Werkstoff mit dem geringsten CO₂-Fußabdruck. Während bei der Produktion von Beton und Stahl enorme Mengen an CO₂ emittiert werden, speichert Holz dieses schädliche Treibhausgas sogar und entzieht es damit dauerhaft der Atmosphäre. Tatsächlich bindet ein Kubikmeter Holz rund eine Tonne CO₂. Das bedeutet, dass von den sechs Prozent aller weltweiten CO₂-Emissionen, die durch die Errichtung von Hochbauten verursacht werden, mittels Holz-Hybrid-Bauweise theoretisch bis zu zwei Milliarden Tonnen jährlich vermieden werden können.



▲
Im ehemaligen Zollhafen in Mainz entsteht mit dem „Timber Peak“ eines der höchsten Holz-Hybrid-Hochhäuser in Rheinland-Pfalz.

DER ZUKÜNFTIGE WEG ZU ECHTER NACHHALTIGKEIT

BAUEN MIT HOLZ – UBM DEVELOPMENT

Visualisierung: © Elke Becker_Architekten

Visualisierung: © Sacker Architekten

DER HOLZWEG WIRD ZUM KÖNIGSWEG

Der große Nachhaltigkeitsvorsprung, den Holzbauprojekte schon auf der baustofflichen Ebene erreichen, ist aber nicht nur aus ethischer Perspektive ein Gewinn, sondern schafft eine optimale Basis für Top Zertifizierungen, ermöglicht somit sowohl beim Verkauf als auch bei der Vermietung höhere Erlöse und steigert letztlich also die Rentabilität der Immobilien. Darüber hinaus ist der Ingenieurholzbau hocheffizient und damit kostengünstig. Ein Großteil der Arbeit, nämlich die Produktion der verschiedenen Holzelemente, von Decken und Wänden bis hin zu ganzen Zimmern, geschieht in Fabriken. Auf der Baustelle werden diese Teile nur noch montiert. Das geht nicht nur wesentlich schneller, es bringt auch weitere Vorteile mit sich: geringere Lärmentwicklung im Sinne der Anwohner:innen sowie sichereres und saubereres Arbeiten. Und kostengünstiger ist die systematisierte modulare Vorproduktion ohnehin. Denn sie macht es möglich, dass die Bauelemente millimetergenau von einem verhältnismäßig kleinen Montageteam aus acht bis zehn Personen im Stecksystem zu einem stabilen Verband verschränkt werden können.

Mit seiner Konzernstrategie „green. smart. and more.“ hat sich UBM Development daher schon vor einiger Zeit auf den Weg gemacht, diese Materialvorteile zu nutzen und zum größten Entwickler von Holzbauten in Europa zu werden. Als weithin sichtbares erstes Leuchtturmprojekt für diese wegweisende Nachhaltigkeitsstrategie wurde gerade in Frankfurt am Main das Projekt „Timber Pioneer“ errichtet.

Gesundheit und Nachhaltigkeit am Arbeitsplatz sollen im „Timber Pioneer“ durch die Ressource Holz zum neuen State of the Art werden.

EIN LEUCHTTURMPROJEKT FÜR NACHHALTIGKEIT UND RENDITE

Der „Timber Pioneer“ ist ein achtstöckiges Gebäude, das in Holz-Hybrid-Bauweise rund 1.500 Quadratmeter hochwertiger Retail-Fläche mit 14.100 Quadratmetern innovativer Bürofläche verbindet. In Planung und Konstruktion wurden tradierte Erfahrungen mit neuesten wissenschaftlichen Erkenntnissen und hochmodernen Technologien kombiniert, um die Vorteile des Bauens mit Holz etwa in Bezug auf Baugeschwindigkeit, Emissionsreduktion oder zirkuläre Wiederverwertung bestmöglich zu nutzen.

So konnte der „Timber Pioneer“ beispielsweise in nur 15 Wochen errichtet und kann ebenso schnell, sauber und geräuscharm wieder demontiert werden, wenn eines Tages der Lebenszyklus des Gebäudes endet. Statt mit der Abrissbirne nicht wiederverwertbaren Bauschutt zu produzieren, können die einzelnen Komponenten dann im Rahmen des zirkulären Bauens vollständig recycelt werden. Bis dahin allerdings könnte viel Zeit vergehen, denn Holz – so lange es trocken bleibt – bewahrt seine baulichen Eigenschaften inklusive Tragfähigkeit rund 1.000 Jahre lang. Und was die CO₂-Bilanz des Projekts betrifft, wurden bei der Errichtung des „Timber Pioneer“ rund 80 Prozent der schädlichen Emissionen eingespart, die bei einem vergleichbaren Standardgebäude entstanden wären, während zugleich im hier verbauten Holz rund 1.800 Tonnen CO₂ dauerhaft gebunden sind.

Als erstes Frankfurter Bürohaus in Holz-Hybrid-Bauweise will auch das „Timber Pioneer“ ein angenehmes Raumklima mit einer guten CO₂-Bilanz in Einklang bringen.

Visualisierung: © bloomimages, © Elke Becker_Architekten



NACHHALTIGES WACHSTUM: DIE „TIMBER FAMILY“ VON UBM

Bei dieser herausragenden Ökobilanz ist es kein Wunder, dass es in der UBM Projektpipeline bereits viele Nachfolger für den „Timber Pioneer“ gibt: Mit „Timber Peak“, „Timber Port“ und „Timber Factory“ errichtet UBM derzeit im Bürosegment eine ganze Reihe ganzheitlich nachhaltiger Holz-Hybrid-Bauten in Düsseldorf, Mainz und München. Insgesamt setzen bereits rund 30 Prozent der Projekte in der Pipeline auf Holz.

Das Holz für all diese Projekte stammt aus nachhaltig bewirtschafteten Wäldern Mitteleuropas. Kurze Transportwege unterstützen somit die positive Ökobilanz. Auch wird im Wesentlichen Fichtenholz als Brettsperholz (BSP) verwendet, das aus mindestens drei Überkreuzbrettlagen besteht. Mit dieser erst in den 1990er-Jahren entwickelten Verarbeitungsform hat sich Holz inzwischen von einem Lowtech- zu einem Hightech-Baumaterial entwickelt, das auch die Überwindung großer Spannweiten erlaubt, sich nicht verzieht, wenn Feuchtigkeit darauf einwirkt, und mit seiner deutlich höheren Belastbarkeit den Gesamtmaterialeinsatz reduziert. Ein Aspekt, der jedoch weniger ökologisch als ökonomisch relevant ist, denn tatsächlich verfügen die europäischen Wälder über einen enorm großen Bestand von Nutzholz.

VERANTWORTUNG FÜR UMWELT, WIRTSCHAFT UND GESELLSCHAFT

Allein in den österreichischen und deutschen Wäldern wachsen zusammengekommen in jeder Sekunde ca. fünf Kubikmeter Holz nach. Das ergibt Baustoff für knapp 10.000 Einfamilienhäuser – pro Tag. Um hingegen die Gesamtmenge des etwa für den „Timber Pioneer“ verwendeten Holzes zu reproduzieren, brauchen unsere heimischen Wälder gerade einmal fünf Minuten. Zugleich werden durch die regionale Produktion sowohl lange Transportwege inklusive der diesen immanenten potenziellen Lieferkettenprobleme vermieden als auch neue Arbeitsplätze im Land geschaffen – in der Forstwirtschaft ebenso wie in der verarbeitenden Industrie und beim Bau der Module.

Das Bauen in Holz-Hybrid-Bauweise ist mithin ein Schlüsselement, um den dringend benötigten Wohn- und Büroraum überaus effizient und ökologisch nachhaltig zu errichten, dabei gleichzeitig zukunftssichere Werte zu schaffen und nicht zuletzt die Abhängigkeit von den Unwägbarkeiten globaler Lieferketten, wie sie sich in den letzten Jahren offenbart haben, zu minimieren. Kurz: Wer mit Holz baut, erzeugt einen nachhaltigen positiven Impact auf Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft, von dem alle profitieren.

Ein gemischt genutztes Quartier auf 28.000 Quadratmetern Fläche mit hohen Nachhaltigkeitsstandards – das zeichnet die „Timber Factory“ in München aus.



WERNER HUBER
Geschäftsführer der
UBM Development
Deutschland GmbH

GRÜNE ENERGIE FÜR DEN GEBÄUDESEKTOR

BLICKWINKEL, BEISPIELE. BALDIGE REALITÄT?



DER GEBÄUDESEKTOR MUSS NACHHALTIGER WERDEN, DA SIND SICH EXPERTINNEN UND EXPERTEN EINIG. EINE VON IHNEN IST **PROF. ANJA WILLMANN**, DIE SEIT DIESEM JAHR AN DER FRANKFURT UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES DIE PROFESSUR FÜR ENERGIEDESIGN UND -SIMULATION INNEHAT. DIE AUSGEBILDETE RAUMAUSSTATTERIN UND STUDIERT ARCHITEKTIN FORSCHTE UND LEHRTE BEREITS AN DIVERSEN UNIVERSITÄTEN – STETS MIT DEM SCHWERPUNKT DER ANWENDUNG VON PASSIVEN STRATEGIEN ZUR SENKUNG DES ENERGIEBEDARFS UND ZUR INTEGRATION VON AKTIVEN MASSNAHMEN ZUR PRODUKTION VON ERNEUERBAREN ENERGIEN IM EINZELGEBÄUDE UND IN STADTTEILEN. IM INTERVIEW MIT DER POSITION SPRICHT SIE ÜBER DIE DEZENTRALISIERUNG DER ENERGIEVERSORGUNG, DEN UMGANG MIT BESTANDSGEBÄUDEN UND NOTWENDIGKEITEN IM KONTEXT DER GEBÄUDE- UND QUARTIERSPLANUNG.

FRAU PROF. ANJA WILLMANN, DIE THEMEN ENERGIEKRISE UND ENERGIEWENDE SIND IN ALLER MUNDE, IHR FORSCHUNGS- UND WIRKUNGSSCHWERPUNKT SO RELEVANT WIE NIE – WIE REAGIEREN MENSCHEN, WENN SIE ERFAHREN, WAS SIE TUN? HABEN SICH DIE FRAGEN, DIE IHNEN GESTELLT WERDEN, GEÄNDERT?

A. WILLMANN: Der größte Unterschied ist wohl, dass ich nicht mehr gefragt werde, OB wir unsere Energieversorgung umstellen müssen, sondern nur noch WIE so eine Versorgung mit erneuerbaren Energien für einzelne Gebäude, aber auch

für ganze Stadtquartiere aussehen kann. Damit einhergehen ebenso Fragen nach der Veränderung in der Gebäude- und der Städteplanung, wenn Energie etwa durch Photovoltaik oder Wärmepumpen lokal erzeugt wird und folglich entsprechende Technologien beispielsweise in die Außenraumgestaltung oder Fassaden integriert werden müssen. So gesehen kehren wir zumindest in Teilen zurück zu einer Dezentralisierung der Energieversorgung, wie wir sie vor der Industrialisierung hatten: Energie wird nicht mehr ausschließlich vor den Toren der Stadt oder an nur wenigen Standorten im Land erzeugt und per Leitung geliefert, sondern es entstehen zu-

sätzlich wieder kleine Energieproduktionen – unter anderem durch Photovoltaik oder Umgebungswärme – in neuen Stadtteilen mit eigenen kleinen Netzen und Speichern. Zweifels- ohne verlangt dies auch nach neuen gestalterischen sowie planerischen Konzepten und Strategien jenseits der früheren Kohlekeller und Heizkraftwerke. Darüber hinaus erleben traditionelle passive Strategien – wie beispielsweise bauliche Verschattung durch Auskragungen, natürliche Lüftungsstrategien oder auch thermische Pufferzonen wie Doppelfassaden und Wintergärten – gerade bei Architektinnen und Architekten eine Art Revival, wenn es um die Erhöhung des thermischen Komforts im Innenraum durch geschickte planerische Entscheidungen und eben ohne zusätzliche Energiezufuhr geht. Die Gebäude werden dadurch gleichermaßen resilienter gegenüber Klimaveränderungen. Das ist genau das, was wir für die Zukunft brauchen. Denn derzeit müssen wir mit diversen Klimawandelszenarien rechnen, während der Lebenszyklus unserer Gebäude mehrere Jahrzehnte beträgt, manchmal sogar Jahrhunderte, wie wir an historischem Bestand sehen können. Es wäre also vermessen, anzunehmen, dass im Jahr 2023 errichtete Gebäude sich in 100 Jahren denselben Wetterszenarien ausgesetzt sehen wie heutzutage.

GEBÄUDE UND ARCHITEKTUR MÜSSEN OHNE ZWEIFEL NACHHALTIGER WERDEN – AUCH UND VOR ALLEM BEZÜGLICH IHRER ENERGIEVERSORGUNG. WELCHE ANSÄTZE HABEN IN IHREN AUGEN DAS GRÖSSTE POTENZIAL? WAS IST UNAUSWEICHLICH, UM NEUE GEBÄUDE IN ZUKUNFT HINSICHTLICH IHRER ENERGIEVERSORGUNG BESSER AUFZUSTELLEN? GIBT ES BEISPIELE?

A. WILLMANN: In Bezug auf die Energieversorgung ist das große Ziel die Klimaneutralität, also eine Versorgung ausschließlich mit erneuerbaren Energien. Nur so kann der Neubauanteil ebenso wie der große Anteil des Gebäudebestands von vor 1970, der mehrheitlich ohne Wärmeschutzmaßnahmen errichtet wurde, aufgefangen und integriert werden. Energieeffizienzmaßnahmen senken zwar den Bedarf, aber sie allein führen ohne erneuerbare Energien nie zu einer Klimaneutralität. Es geht also in der Tat um die Energiequellen und deren erforderliche technische Infrastruktur selbst, die an Gebäudeelementen wie Dächern und Fassaden mitgedacht und integriert werden muss – möglichst in einer hohen gestalterischen Qualität, die dann wiederum für Akzeptanz in der Umgebung sorgt. Ein spannendes Beispiel ist das mehrfach preisgekrönte Aktiv-Stadthaus in Frankfurt, das den benötigten Strom in der Gebäudehülle durch Photovoltaik selbst erzeugt, die Wärme für das Heizen und Warmwasser aber aus der kommunalen Abwasserleitung bezieht. Es macht sich also die Abwasserwärme der Gebäude aus dem Viertel

zunutze. Ein Beispiel für eine sehr gute gestalterische Integration ist das Rathaus im Stühlinger in Freiburg im Breisgau, bei dem die Sonnenschutzlamellen gleichzeitig mit Photovoltaik versehen sind, so für klimaneutralen Strom sorgen und dem Gebäude seine charakteristische Fassadengestaltung geben. Damit ergibt sich eine Fülle an möglichen Strategien und machbaren Maßnahmen. Diese dann in den Entwurfs- und Umsetzungsprozess zu integrieren, ist aus meiner Sicht eine wesentliche Aufgabe einer zukünftigen, nachhaltigen Planungs- und Baupraxis.

RICHTUNGSWEISENDE NEUBAUTEN SIND GUT, EIN NACHHALTIGER GEBÄUDESEKTOR NATÜRLICH NOCH BESSER. WIE LÄSST SICH DIE LANDSCHAFT DER BESTANDSIMMOBILIEN IN IHRER ENERGIEVERSORGUNG OPTIMIEREN, UM DEN KLIMASCHÄDLICHEN RÜCK- UND NEUBAU ZU VERMEIDEN?

A. WILLMANN: Der größte Anteil der Bestandsbauten ist noch ohne Wärmeschutzverordnung errichtet worden und weist daher oft eine schlechte Energieeffizienz auf. Umfassende Sanierungen verringern zwar den Wärmebedarf, aber der größere Hebel für die Klimaneutralität liegt in der Versorgung mit CO₂-neutraler Wärme. Auf diese Weise könnte der massive Gebäudebestand, aber sogar auch denkmalgeschützte Gebäude(-ensembles) klimaneutral beheizt werden und in ihrer schützenswerten Form bestehen bleiben. Diese Vorgehensweise könnte unter Umständen deutlich schneller in ihrer Wirksamkeit greifen als eine Sanierung von Millionen von Be-

Gestalterisch clever: Die Sonnenschutzlamellen des Freiburger Rathauses sind mit Photovoltaikelementen versehen – sowohl optisch als auch ökologisch ein Gewinn.



Foto: © petrmalinak / shutterstock.com, Porträt: © Andreas Hultsch, Erfurt

Foto: © Jörgens.Mt / Wikipedia, CC-BY-SA 3.0, Wikimedia Commons

standsgebäuden, die Jahrzehnte in Anspruch nehmen würde. Idealerweise gibt es dann noch in der direkten Nachbarschaft Neubaupotenzial, das zum Beispiel durch Fassaden- oder dachintegrierte Photovoltaikflächen den Strombedarf des Denkmals gleich mitversorgen könnte. Im Gegenzug könnte das geräumige Kellergeschoss des Denkmals eine Hochtemperatur-Wärmeversorgung mit Speicher aufnehmen, um den Neubau mit Wärme zu versorgen, was hier wiederum Flächen und Baumaterialien einsparen würde. So entstehen neue – und dringend benötigte – Synergien aus Energieversorgung sowie Flächen- und Ressourceneffizienz, die von Planerinnen und Planern erfordern, nicht mehr nur gebäude- oder typologiebezogen, sondern auch darüber hinaus, also im Nachbarschafts- oder Quartiersmaßstab zu denken und bereits im Entwurfsstadium notwendige Flächen und Volumina für die Produktion erneuerbarer Energien vorzuhalten. Ein Beispiel ist die Kleinstadt Geisa in Thüringen, die ihre kleinteilige und denkmalgeschützte Altstadt mittels Holzhackschnitzelanlagen in zwei Nahwärmenetzen ausschließlich mit erneuerbarer Energie versorgt. Dieses Konzept hat 2019 den Thüringer Energieeffizienzpreis gewonnen. Wir sehen seit einigen Jahren einen Trend zu grüner Fernwärme für ganze Stadtteile, die auf die bestehenden Versorgungsnetze aufbaut und hauptsächlich aus Biomasse oder Biogas gespeist wird, oder zu Blockheizkraftwerken für kleinere Nahwärmenetze, die Strom und Wärme gleichzeitig bereitstellen. Für Neubauprojekte mit Flächenheizungen wird wiederum die Nutzung von Umgebungswärme aus Gewässern oder dem Boden angestrebt.

Kleinstadt ganz groß: Dank Holzhackschnitzelanlagen in zwei Nahwärmenetzen gelingt es Geisa in Thüringen, die eigene Altstadt ausschließlich mit erneuerbarer Energie zu versorgen.

GROSS ANGELEGTE QUARTIERSENTWICKLUNGEN SIND NICHT NUR WICHTIGE BAUSTEINE DER ZUKUNFTSWEISEN DEN STADTENTWICKLUNG, SONDERN AUS ANLEGER SICHT AUCH HOCHINTERESSANTE INVESTMENTOPPORTUNITÄTEN. WELCHEN STELLENWERT HAT DAS THEMA ENERGIEVERSORGUNG – ODER SOLLTE ES HABEN –, WENN ES UM PROJEKTE GEHT, DIE GANZE ORTSTEILE FÜR VIELE DEKADEN PRÄGEN WERDEN?

A. WILLMANN: Im Hinblick auf die Zielsetzung einer Klimaneutralität bis 2045 darf heutzutage eigentlich kein einziges Gebäude mehr errichtet werden, das fossile Energieträger verwendet – auch und vor allem, um dem Bestand eine zeitlich angemessene Transformation zu ermöglichen. Dementsprechend ist die Wirkung ganzer Neubauquartiere um ein Vielfaches höher. Da wir in Deutschland derzeit kein flächendeckendes grünes Wärmenetz anbieten können, sind Quartiersentwickler dazu aufgefordert, für die zu errichtenden Gebäude eine eigene Energieproduktion und -speicherung sowie Verteilsysteme für erneuerbare Energien mitzuentwickeln und vor allem auch zu finanzieren. Dabei bieten sich durch Mischnutzungen große Synergiepotenziale – oft einfach aufgrund der unterschiedlichen Nutzungszeiten: Während Nichtwohngebäude primär am Tag ihren höchsten Energiebedarf haben, benötigen Wohngebäude eher in den Abend- und Nachtstunden Energie, sodass bei einer gemeinsamen Energieversorgung nicht automatisch die doppelte Menge Energie bereitgestellt werden muss, sondern sich der Bedarf auf 24 Stunden verteilt. Hier sollte also „smart“ gesteuert werden. Dies reduziert die benötigte Kapazität der Versorgungstechnik spürbar. Speichertechnologien und die Verfügbarkeit mehrerer erneuerbarer Energiequellen erhöhen zusätzlich die Resilienz der Systeme gegenüber Veränderungen in der Nutzungsstruktur und dem Klimawandel. Das gilt auch gegenüber Extremwetterereignissen und deren Folgen, was die Wertstabilität des Quartiers erhöht. All das wäre also ebenfalls unbedingt zu bedenken und entsprechend einzuplanen.

”
DIE WAHRE SCHÖNHEIT EINER STADT
OFFENBART SICH, WENN SIE SICH HARMONISCH
IN DIE NATUR EINFÜGT UND SICH NACH-
HALTIGKEIT SOWIE RESSOURCENEFFIZIENZ IN
JEDLICHEN FACETTEN WIDERSPIEGELN.
EINE GRÜNE STADTENTWICKLUNG IST DER WEG,
UM NICHT NUR UNSEREN LEBENSRAUM ZU
BEWAHREN, SONDERN AUCH EINE LEBENSWERTE
UND ZUKUNFTSFÄHIGE UMGEBUNG FÜR
KOMMENDE GENERATIONEN ZU SCHAFFEN.
“



Foto: © hecke61 / shutterstock.com

DR. ANDREAS MUSCHTER FRICS, CEO VON EDGE FÜR DIE DACH-REGION

WAS BRAUN IST, MUSS GRÜN WERDEN

REDEVELOPMENT ALS KERNDISZIPLIN IMMOBILIEN- WIRTSCHAFTLICHER NACHHALTIGKEIT

Klimaneutralität bis 2050, so lautet die Vorgabe des Pariser Klimaschutzabkommens – eine echte Mammutaufgabe, ganz besonders im Immobiliensektor. Denn bekanntlich ist unsere gebaute Umwelt nicht nur für rund 50 Prozent des gesamten Energieverbrauchs verantwortlich, sondern ebenso für rund 40 Prozent der Klimagasemissionen. Wobei der Begriff „gebauter Umwelt“ schon verdeutlicht, dass die nötige massive Reduktion dieser Werte mit innovativem Neubau allein nicht zu bewältigen ist, sondern es vor allem auch Lösungen für den Bestand braucht, die über einfache Sanierungen hinausgehen. Deshalb hat Edge seinen Fokus auf innovative Nachhaltigkeitstechnologien seit einigen Jahren auf den Bereich Redevlopment ausgeweitet, um so nicht nur schnellstmöglich Net Zero bei Treibhausgasemissionen zu erreichen, sondern bereits bis 2030 rund 50 Prozent des Vergleichswerts von 2019 einzusparen.

WACHSENDE ÖKONOMISCHE RELEVANZ VON NACHHALTIGKEITSSTRATEGIEN

Neue politische Richtlinien und geostrategische Entwicklungen der letzten Jahre sowie ein damit einhergehender Wandel im Mindset von Nutzern und Anlegern haben dafür gesorgt, dass insbesondere auch Bürogebäude mit schlechter energetischer Performance im Unterschied zu nachhaltigen Immobilien stark an Wert verlieren.

Neben der in Paris festgeschriebenen Selbstverpflichtung der United Nations (UN) wurde die rapide wachsende nutzerseitige Nachfrage nach „grünen“ Immobilien auch durch die steigenden Energiepreise im Zuge der Pandemie befördert – nicht zuletzt deshalb, weil mit dem Energieverbrauch auch die Energiekosten sinken. Laut europaweiten Untersuchungen der Nachhaltigkeitsexpert:innen. von Deepki sind Büromieter inzwischen überall bereit, für Flächen in ganzheitlich nachhaltigen Gebäuden einen Aufpreis zu zahlen. Die Umfrage vom Oktober 2022 ergab, dass 56 Prozent der Vermögensverwalter aus Großbritannien, Deutschland, Frankreich, Spanien und Italien dadurch Mietrenditensteigerungen zwischen 16 bis 25 Prozent verzeichnen konnten, während umgekehrt die Vermieter wenig nachhaltiger Bü-

ros derzeit entweder versuchen, solche nicht mehr zeitgemäßen Vermögenswerte abzustoßen, oder sich zumindest zu erheblichen Rabatten genötigt sehen, bestehende Mietverträge beizubehalten. Auf Investorenebene wurde dieser Trend durch die letztjährige Inkraftsetzung der EU-Taxonomieverordnung 2020/852 weiter beschleunigt. Zur Minimierung der Gefahr von Stranding Assets werden zunehmend konkrete ESG-Nachhaltigkeitskriterien eingefordert, die sich im Neubausegment bei Vorreitern daher bereits als neuer Standard etabliert haben.

Doch die Errichtung möglichst nachhaltiger und gesunder Neubauten, die am Ende ihres Lebenszyklus im Sinne des „Cradle to Cradle“-Gedankens vollständig recycelt werden können, wird allein nicht genügen, um die Klimaschutzziele zu erreichen. Denn gerade der letzte Faktor wird sich ja erst in ferner Zukunft auszahlen, und jeder Neubau, ganz egal wie „grün“ er später im Betrieb ist, produziert durch seinen Beton- und Stahlanteil auf der Materialebene zunächst einmal enorme Mengen CO₂. Die Lösung für dieses Problem ist, Baustoffzirkularität nicht nur perspektivisch zu implementieren, sondern schon heute zu praktizieren.

AUS ALT WIRD NEU, AUS BRAUN WIRD GRÜN

„Brown to Green“ nennt sich dieser Ansatz, bei dem bestehende, wenig nachhaltige und ungesunde („braune“) Bürogebäude nicht einfach abgerissen werden, um Platz für bessere („grüne“) Neubauten zu schaffen, sondern vielmehr als Basis für eine nachhaltige Weiterentwicklung dienen. Je nach Gebäudequalität und Nutzungsspezifika kann es sich dabei um eine bloße ökologische Modernisierung handeln, deren vorrangiges Ziel es ist, über die Reduktion von Energieverbrauch und CO₂-Emissionen die Nebenkosten der Mieter zu senken und damit einen wenigstens etwas nachhaltigeren Vermögenswert zu schaffen. Oder aber man begreift das Bestandsgebäude als Rohstoff für ein umfassenderes Redevlopment – mit dem Ziel, daraus ein wirklich langfristig zukunftsfähiges Gebäude zu entwickeln, das nicht nur in seiner Ökobilanz dieselben Anforderungen erfüllt, wie sie an herausragend „grüne“ Neubauten gestellt werden, sondern auch alle Aspekte modernen, gesunden und inspirierenden Arbeitens integriert.

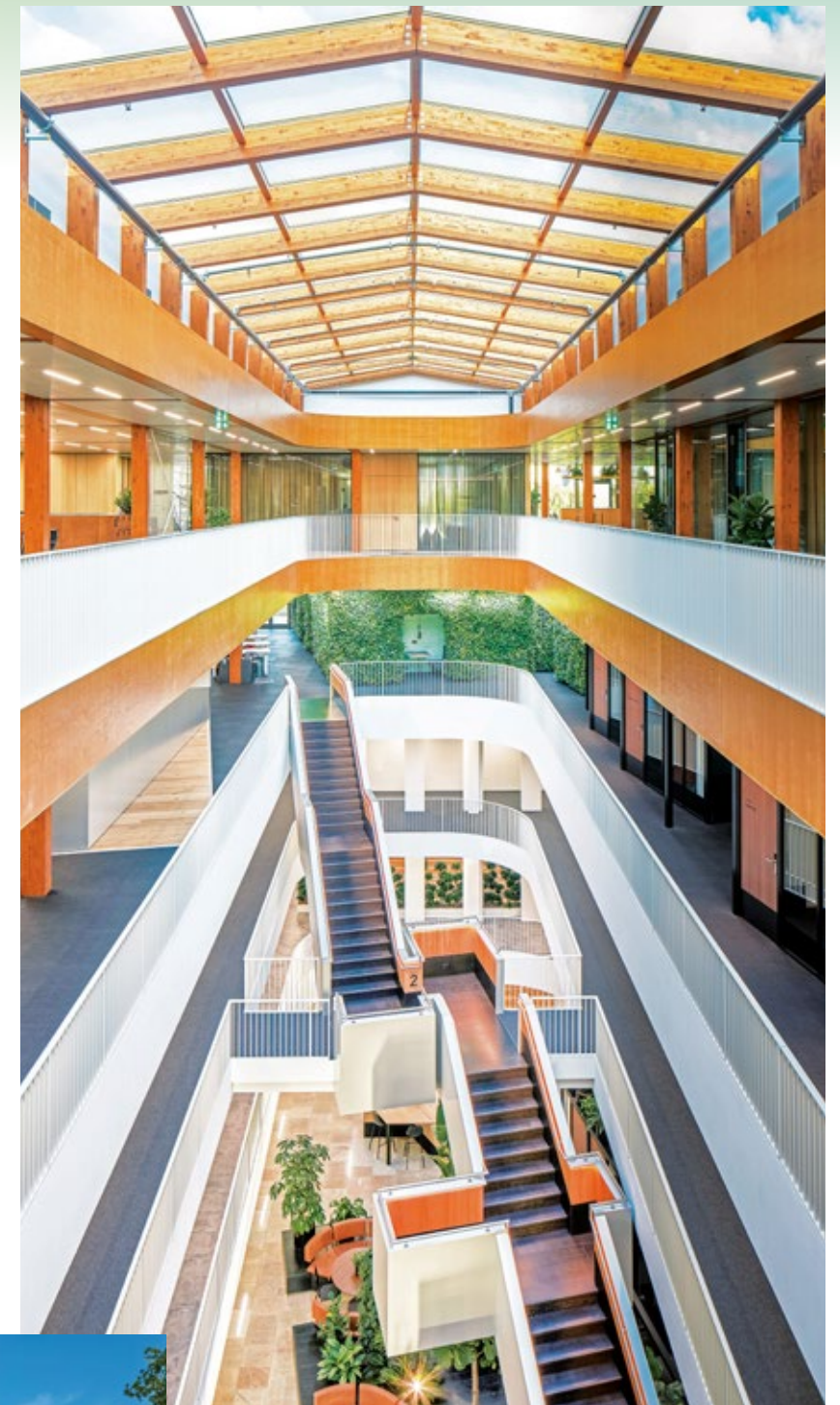


DR. ANDREAS
MUSCHTER FRICS
ist seit Oktober 2022 bei Edge
tätig. Zuvor war er bei der
Zech Group beschäftigt und
davor über zehn Jahre bei
der Commerz Real AG, davon
7,5 Jahre als CEO.

EDGE Olympic hat von Grund auf nachhaltige Praktiken integriert – die Wiederverwendung vorhandener Materialien, die Einführung zirkulärer Produkte und die Implementierung nachhaltiger und VOC-freier Materialien.



EDGE Olympic – ein Neuentwicklungsprojekt auf der Südachse von Amsterdam – ist führend im Bereich nachhaltiges Design, indem es den Mehrwert für die Nutzer maximiert und gleichzeitig die Auswirkungen auf die Umwelt minimiert.





Dieser komplexe Weg einer adaptiven Wiederverwendung bestehender Bürobauten, die einerseits der ökologischen Verantwortung für Mensch und Umwelt umfassend gerecht wird und andererseits beste ökonomische Perspektiven bietet, ist eine Spezialität von Edge, weshalb derartige Redevolutions inzwischen einen relevanten Teil unseres Portfolios ausmachen. Dazu zählen nicht zuletzt unser Unternehmenssitz EDGE Olympic, EDGE Stadium und unser bislang vielleicht bestes Gebäude EDGE Amsterdam West.

FALLBEISPIELE AUS DER PRAXIS

Alle drei genannten Entwicklungen basieren auf alten („braunen“) Bürobauten aus den 1970er- bis frühen 2000er-Jahren und erfüllen nach ihrer Weiterentwicklung nun höchste Standards, was Energieeffizienz und CO₂-Emissionen, aber auch Gesundheit, Wohlbefinden und Design betrifft. EDGE Stadium wurde mit der Zertifizierungszielvorgabe WELL Gold und BREEAM Excellent entwickelt, EDGE Olympic ist bereits mit WELL Platinum und BREEAM Excellent und das nach dem Redevolvement sogar energiepositive EDGE Amsterdam West mit WELL Platinum und BREEAM Outstanding ausgezeichnet. Grundgedanke all dieser Entwicklungen war es, auf neue Materialien zu verzichten und den vorhandenen

EDGE Amsterdam West ist ein Ort, an dem Geschichte, Technologie und moderne Architektur miteinander verschmelzen, um eine biophile und nachhaltige Büroumgebung zu schaffen.

Bau mittels Recycling und Upcycling in ein zukunftssicheres Bürogebäude in zeitgemäßem Design zu verwandeln, dessen Nutzungsqualitäten reinen Neubautenentwicklungen von Edge in nichts nachstehen.

Wie allen Edge-Gebäuden liegt auch diesen Redevolutions unsere intelligente Edge-Technologieplattform zugrunde, deren IP-Backbone jederzeit in der Lage ist, neue innovative Lösungen aus den Bereichen IoT und KI zu integrieren, um es den Mietern zu ermöglichen, mittels einer intelligenten App die Arbeitsplätze ihren spezifischen Bedürfnissen immer besser anzupassen. Big-Data-Analysen schaffen hierbei detaillierten Einblick in Raumnutzung und Energieeffizienz des Gebäudes. Zugleich wurde das Arbeitsumfeld mithilfe

Foto: © de Architekten Cie. / Ernst van Raaphorst

spektakulärer Atrien und gesundheitsfördernder Freitreppen sowie heller, offener Büroflächen an moderne, kommunikationsfördernde Arbeitsweisen angepasst. Die nötigen Rohstoffe hierfür wurden – das ist das Besondere – zumeist direkt aus dem ursprünglichen Bau bezogen. So dient beispielsweise die alte Natursteinfassade des Basisgebäudes für EDGE Olympic heute als Bodenbelag im Erdgeschoss. Wo immer der Einsatz neuer Materialien nötig wurde, kamen zudem ausschließlich allergikerfreundliche und voll recycelbare Baustoffe zum Einsatz, wie etwa bei den neu geschaffenen oberen Stockwerken von EDGE Olympic, deren Holzkonstruktion für eine spätere Wiederverwendung relativ einfach demontiert werden kann. Dieser Teil des Gebäudes erhielt deswegen zusätzlich noch das Cradle-to-Cradle-Zertifikat des Products Innovation Institute.

BLUEPRINT FÜR ZUKUNFTSFÄHIGES BAUEN IM BESTAND

Mit der beschriebenen Vorgehensweise ist es Edge gelungen, neue herausragend nachhaltige und hochmoderne Bürogebäude in biophilem Design zu realisieren, deren CO₂-

Fußabdruck bereits auf der Materialebene außergewöhnlich niedrig ist. Ganzheitlichen Revitalisierungen kommt dabei auch das embodied carbon, oder „Graue Energie“, zugute. Dies ist eine wichtige Voraussetzung dafür, dass Edge bis 2050 seine CO₂-Emissionen vollständig auf null senken wird und zeigt somit den Weg auf, wie die Einhaltung der Klimaschutzziele unter Einbeziehung des Bestands zu schaffen ist.

Als Pionierunternehmen für innovatives nachhaltiges Bauen hat Edge hiermit einen Blueprint für zukunftsfähiges Bauen im Bestand geschaffen. Dabei gilt es immer, die Maßnahmen auf das jeweilige Projekt anzupassen. Eine der großen Herausforderungen vom Bauen im Bestand ist, dass kein Projekt dem anderen gleicht und somit die Voraussetzungen, mit denen man arbeiten muss, immer unterschiedlich sind und der Umgang damit immer unterschiedlich schwierig ist.

Unser Fazit lautet: Wer glaubt, es genüge, braune Immobilien grün anzustreichen, wird scheitern. Was braun ist, muss wirklich grün werden. Keine einfache Aufgabe, aber machbar.

Das preisgekrönte Forum-Gebäude des EDGE Stadium wurde vor 20 Jahren erbaut und hat seine Qualität und Attraktivität beibehalten, die auch heute noch weitgehend mit den heutigen Standards vereinbar sind.



Das EDGE Stadium im „Olympia-viertel“ von Amsterdam strebt einen reduzierten Energieverbrauch von etwa 70 Prozent an und will höchste Umwelt- sowie Innovationsstandards setzen.



Fotos: © Marcel Steinbach, © Ossip_edit, © Edge

BEGRÜNUNGSKONZEPTE IM URBANEN UMFELD

VIELE RELEVANTE ZUKUNFTSAUFGABEN

JAN-DIETER BRUNS FÜHRT BEREITS IN Vierter Generation erfolgreich die Baumschule „BRUNS PFLANZEN“ mit heute mehr als 350 Mitarbeitende. Als internationales Unternehmen und Marktführer in Europa sind seine Pflanzen und Bäume weltweit gefragt – sie zieren den Schlosspark im französischen Versailles, die Aussenanlagen des Londoner Olympiastadions oder die grünen Fassaden des architektonisch herausragenden Kö-Bogens in Düsseldorf. Im Interview berichtet er, warum eine noch intensivere Begrünung unserer Innenstädte an Bedeutung gewinnt und welchen Einfluss diese auf das städtische Mikroklima hat.



JAN-DIETER BRUNS

ist geschäftsführender Gesellschafter von Bruns Pflanzen, einer der größten Baumschulen Europas. Zudem war er acht Jahre lang Vizepräsident des Bundes deutscher Baumschulen e. V. (BdB) und hat von 2018 bis 2021 als Präsident der ENA – European Nurserystock Association die deutschen Baumschulen auf europäischer Ebene vertreten. In 2018 verlieh der niedersächsische Ministerpräsident Stephan Weil ihm den Niedersächsischen Staatspreis für die Entwicklung der Baumschule Bruns als international agierender Player und sein Engagement als Netzwerker und Förderer von Kunst und Kultur im Ammerland.

Fotos: © Bruns Pflanzen



Das Geschäfts- und Bürogebäude Kö-Bogen II in Düsseldorf im Juni 2020.

In Russland zählen der Gorki-Park in Moskau und die historische Parkanlage des Peterhofes in Sankt Petersburg zu den bekanntesten grünen Pionierprojekten.



EINE HERAUSFORDERUNG – VOR DER HEUTE ALLE STÄDTE STEHEN – IST DIE GESTALTUNG VON FREIRÄUMEN IN URBANEN BALLUNGSGEBIETEN. DABEI SPIELT AUCH DAS THEMA BEGRÜNUNG VON PLÄTZEN UND PARKS, ABER AUCH VON FASSADEN EINE ENTSCHEIDENDE ROLLE. HERR BRUNS, WIE HABEN SIE DIE ENTWICKLUNG IN DEN LETZTEN 20 JAHREN

WAHRGENOMMEN? WAS HAT SICH AUS IHRER SICHT VERÄNDERT? WELCHE BEDEUTUNG HABEN GRÜNANLAGEN IN GROSS-STÄDTEN HEUTE?

J.-D. BRUNS: Öffentliche Grünanlagen und private Gärten und Parks haben in den letzten 20 Jahren sehr stark an Bedeutung gewonnen. Positiv verstärkt wurde dieser Trend dann noch durch die Corona-Situation in den vergangenen rund drei Jahren, da die Menschen sich wieder mehr im eigenen Garten oder auch in den heimischen Städten aufhielten. Hier spielt natürlich ein gut gestaltetes und begrüntes Umfeld eine besondere Rolle.

Ein weiterer, nicht zu unterschätzender Aspekt ist dass eine gelungene Gestaltung von Außenanlagen eine gute Gebäudearchitektur maßgeblich unterstützt.

WIE WICHTIG IST DIE FRÜHZEITIGE EINBINDUNG VON INNERSTÄDTISCHEN GRÜNKONZEPTEN BEI DER NACHHALTIGEN STADTENTWICKLUNG?

J.-D. BRUNS: Gerade in der heutigen Zeit spielt das Thema Nachhaltigkeit und damit insbesondere „das Grün“ eine herausragende Rolle – folglich ist die frühzeitige Einbindung bei Projekten sehr wichtig. Häufig sind wir bereits in der Planungsphase in Zusammenarbeit mit den Architekten und Ausführungsfirmen in der Ideenfindung und dann auch später bei der Umsetzung des Projektes stark involviert. Auf Wunsch

der ausführenden Garten- und Landschaftsbaufirma begleiten wir die Pflanzung vor Ort auch mit unseren qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

„VERTIKALE GÄRTEN“ UND „HIGH GARDENING“ SIND STICHWORTE, DIE BEI DER PLANUNG VON STADTQUARTIEREN FALLEN. WELCHE RELEVANZ HABEN DIESE THEMEN ZUKÜNFTIG?

J.-D. BRUNS: Unsere Städte werden immer dichter bebaut, sodass Konzepte wie „Vertikale Gärten“ oder auch „High Gardening“ zunehmen und eine immer größere Bedeutung bekommen – denn mit der Begrünung von und in neuen Stadtquartieren geht eine hohe Lebensqualität einher.

Eines der Pionierprojekte ist sicherlich der von Piet Oudolf geplante High Line Park in New York. Aber auch bei uns in Deutschland haben die von Christoph Ingenhoven geplanten und mit Pflanzen aus Bad Zwischenahn umgesetzten Bauten wie der Kö-Bogen in Düsseldorf oder die Calwer Passage in Stuttgart für große Aufmerksamkeit gesorgt. Ähnliche Projekte gibt es in Mailand mit dem Bosco Verticale, einem der ersten Bauvorhaben dieser Art in Europa, oder auch die gerade fertiggestellten Tours Duo in Paris sowie der von Peter Walker gestaltete Salesforce Park in San Francisco.

WIE WICHTIG WIRD ES IM HINBLICK AUF DEN KLIMAWANDEL ZUKÜNFTIG SEIN, DURCH URBA NE GRÜNANLAGEN DIE TEMPERATUREN UND DEN WASSERHAUSHALT IN EINER STADT ZU VERBESSERN UND SO AUF DAS STÄDTISCHE MIKROKLIMA EINZUWIRKEN?

J.-D. BRUNS: Urbane Grünanlagen haben einen großen Einfluss auf die Temperaturen und den Wasserhaushalt einer Stadt und beeinflussen das städtische Mikroklima signifikant. Gerade in Zeiten des Klimawandels mit seinen Auswirkungen auch in unseren Städten hilft eine intensive Begrünung zur Regulierung der Temperaturen und der Reduzierung der CO₂-Belastung.

WIE LASSEN SICH DIE GESTALTUNG VON GRÜNFLÄCHEN UND PARKS MIT NEUEN MOBILITÄTSKONZEPTEN VEREINBAREN?

J.-D. BRUNS: Die Mobilität in unseren Städten wird in den nächsten Jahren einen starken Wandel erleben. Bereits heute tragen unter anderem neue Fahrradkonzepte und Carsharing-Modelle maßgeblich zu dieser Entwicklung bei. In vielen Städten, beispielsweise in Kopenhagen, Berlin oder auch im norddeutschen Bremen werden Konzepte dieser Art bereits gut

umgesetzt und haben sich etabliert. Im Rahmen dieser neuen Verkehrskonzepte ergeben sich für unsere Branche auch neue Möglichkeiten für innovative Konzepte mit einer intensiveren Begrünung.

WIE SIEHT IHRE VISION VON „GRÜNEN STÄDTEN UND GÄRTEN“ DER ZUKUNFT AUS?

J.-D. BRUNS: Genau zu diesem Thema veranstalten wir jetzt im Juni 2023 ein Symposium hier bei uns in der Baumschule in Bad Zwischenahn mit dem Titel „StadtNatur 2023 – Standortgerechte Begrünungskonzepte im urbanen Umfeld“. Wir freuen uns, zu diesem relevanten Thema viele namhafte Referentinnen und Referenten bei der Veranstaltung begrüßen zu dürfen.

Bei der Vision von grünen Zukunftsstädten und Gärten geht es beispielsweise auch stark um die CO₂-Vermeidung durch das Bauen mit nachwachsenden Rohstoffen oder auch die umweltgerechte Renovierung von vorhandenen Bestandsbauten. Zudem steht natürlich eine noch intensivere und ausdrucksvollere Begrünung unserer Innenstädte im Fokus.

Insgesamt stimmen all diese Trends zu einer stärkeren Durchgrünung unserer Städte unsere Branche sehr optimistisch. Wir sind überzeugt: Auch in Zukunft hat die grüne Branche noch viele relevante Aufgaben zu erfüllen!



Hotel The Fontenay Hamburg: Viele der herausragenden Parkanlagen in Deutschland und Europa wurden mit den Pflanzen aus dem niedersächsischen Ammerland verwirklicht. In Hamburg beispielsweise wurden der Lohsepark in der HafenCity, die neue Mitte Altona oder auch die Außenanlagen des Luxushotels The Fontenay an der Alster mit den Pflanzen aus Bad Zwischenahn gestaltet.



RAUM NEU DENKEN FÜR GESCHÄFTSFELDER DER ZUKUNFT

„DER LÄNDLICHE RAUM WIRD DAS KLEINE DUBAI DER ZUKUNFT“



EINE DER WOHL GRÖSSTEN HERAUSFORDERUNGEN UNSERER ZEIT IST DIE ENERGIEWENDE. DABEI SPIELEN NEUE MÖGLICHKEITEN FÜR SOLAR- UND WINDENERGIE EINE WICHTIGE ROLLE – VOR ALLEM AUCH UM WASSERSTOFF FÜR DIE ZUKUNFT ZU ERZEUGEN. DER UNTERNEHMER **CHRISTOPH LÜBCKE** HAT MIT SEINER PROJEKTGESELLSCHAFT BLG SOLAR BEREITS MEHRERE GRÖßERE SOLARPARKS GEPLANT UND GESTALTET MIT DIESEN PIONIERPROJEKTEN DIE ENERGIEWENDE AKTIV MIT. WELCHE FLÄCHEN HEUTE SOLCHE GROSSVOLUMIGEN ZUKUNFTSPROJEKTE ERMÖGLICHEN UND WO ES NOCH FLÄCHENPOTENZIALE GIBT, DARÜBER BERICHTET DER GESCHÄFTSFÜHRER DER BLG SOLAR PROJECT GMBH IM GESPRÄCH MIT DER REDAKTION DER POSITION.

HERR LÜBCKE, SIE HABEN MIT IHREM UNTERNEHMEN BEREITS EINIGE GROSSE SOLARPARKS ERRICHTET, UM AUS SONNEN- UND WINDENERGIE WASSERSTOFF ZU ERZEUGEN. WARUM SIND ZUKÜNFTIGE POTENZIALE FÜR NEUE ENERGIEN WIE WASSERSTOFF SO ESSENZIELL?

C. LÜBCKE: Der Energiebedarf wächst aktuell stetig, denn zum einen werden fossile Energieträger in der Zukunft zunehmend verschwinden und müssen ersetzt werden, und zum anderen läuft die Zeit für Verbrennungsmotoren ab. Auch der Energiebedarf eines Einfamilienhauses hat sich verdreifacht – lag dieser bislang bei durchschnittlich 4.500 Kilowattstunden, so wird er zukünftig 14.000 Kilowattstunden betragen. Wärmepumpen und E-Mobilität sind beides energieintensive Technologien. Aktuell haben wir die Situation, dass elektrische Energie produziert wird – durch Sonnenenergie, wenn die Sonne scheint, und durch Windenergie, wenn der Wind weht. Es gibt jedoch auch Zeiten, in denen

diese Energie nicht unbedingt gebraucht wird, was zu einem Überangebot an elektrischer Energie führt, wenn die Sonne scheint oder der Wind weht. Ziel ist es, dieses Überangebot sinnvoll zu verlagern. Eine wesentliche Rolle spielt dabei zunächst der Batteriespeicher, der elektrochemische Speicher. Er ermöglicht die kurzfristige Verschiebung der Energie. Das bedeutet, dass die Energie, die tagsüber bei gutem Sonnenschein erzeugt wird, in den Abend oder sogar auf den nächsten Tag verschoben werden kann. Aus ökonomischer Sicht ist es wichtig, bei der Planung einer Photovoltaikfreiflächenanlage oder eines Windrads auch die Investition in Speichermöglichkeiten für die nächsten fünf bis zehn Jahre zu berücksichtigen. Der Langzeitspeicher wäre Wasserstoff, der die aus Sonne und Wind gewonnene Energie flexibel nutzbar macht. Wasserstoff ist der Champagner der Energiewende. Denn dieser Energiepuffer kann angezapft werden, wenn die Sonne nicht scheint oder es windstill ist, also kaum Energie erzeugt wird.

Foto: © Kay Fochtmann / shutterstock.com, Porträt: © BLG Solar Project GmbH

SIE HABEN EINMAL GESAGT: „DER LÄNDLICHE RAUM WIRD DER ENERGIELIEFERANT DER ZUKUNFT SEIN.“ KÖNNEN SIE DAS EINMAL NÄHER ERLÄUTERN?

C. LÜBCKE: Der ländliche Raum kann das kleine Dubai der Zukunft werden. Indem ländliche Regionen zu Energielieferanten für Zentren, Industrie und Mobilität werden, können sie wirtschaftlich wieder prosperieren oder sogar stärker prosperieren als bisher. Die Energiewende stellt für den ländlichen Raum keine Gefahr dar, sondern eine Chance, ökonomisch von ihr zu profitieren. Insbesondere in Zentren und großen Städten wie Frankfurt ist die Errichtung von Windkraftanlagen gar nicht mehr möglich. In Zukunft ist es wichtig, dass Zentren und der ländliche Raum im engen Schulterschluss agieren.

INWIEFERN WERDEN DIE FLÄCHENEIGENTÜMER UND LANDWIRTE BEI DER PLANUNG VON NEUEN SOLAR- UND WINDPARKS INVOLVIERT UND WELCHE SYNERGIEN ERGEBEN SICH? UND KÖNNEN DIE FLÄCHEN ÜBERHAUPT EINFACH SO UMGENUTZT WERDEN? WIE SIEHT DIE GENEHMIGUNGSLAGE AUS? WO SIND DIE GROSSEN POTENZIALFLÄCHEN ODER IST ES DOCH IRGENDWANN DIE SCHALLSCHUTZWAND AN DER AUTOBAHN?

C. LÜBCKE: An die Schallschutzwand an der Autobahn glaube ich nur bedingt. Allein schon, weil Gutachten aufgrund einer möglichen Blendung dagegensprechen. Der Weg vom Landwirt zum Energiewirt oder auch zum Land- und Energiewirt ist das Wesentliche. Landwirte sind affin für größere Investitionen. Während für eine klassische Familie die größte Investition vielleicht das Einfamilienhaus oder die Wohnung ist, sind für den Landwirt Investitionen in neue Mähdrescher, Landmaschinen oder den Bau von Hallen gängig, die sich auch mal im Millionenbereich bewegen. Das heißt, ein Landwirt ist immer auch Unternehmer und wirtschaftlich versiert. Natürlich baut ein Landwirt sehr große Anlagen nicht allein, aber genau hier bieten wir die Möglichkeit, diese Projekte gemeinsam zu realisieren und partnerschaftliche Konzepte zu finden. Der Landwirt soll nicht nur der Verpächter sein, sondern auch Mitunternehmer mit uns als kompetentem Partner an seiner Seite. Wir bringen das „Rüstzeug“ mit und der Landwirt stellt die Fläche. Selbst wenn diese Fläche nur von einem Landwirt gepachtet wird, haben wir bestimmte Instrumente, um ihn profitabel einzubeziehen. Das ist eine große Chance für die Landwirtschaft!

Die Landwirte sollten auf keinen Fall zulassen, dass ihnen die Konzerne die Flächen „abluchsen“. Sie sollen das Heft des Handelns in der Hand behalten und gemeinschaftliche Konstellationen bilden. Nur so kann eine gemeinsame Wert-

schöpfung entstehen und das Geld bleibt in der Region. Zu Beginn bündeln wir die Landwirtschaftsbetriebe, entwerfen gemeinsame Kooperationsverträge und entwickeln die Flächen bis zu einem bestimmten Zeitpunkt baurechtlich – erst dann muss und darf der Landwirt entscheiden, ob er mitmacht oder nicht. Somit muss er nicht von vornherein ein Risiko eingehen.

WIE WICHTIG IST DIE FRÜHZEITIGE EINBINDUNG DER BEVÖLKERUNG AUS ANGRENZENDEN ORTSCHAFTEN BEI DER UMSETZUNG DIESER GROSSEN UND LANGJÄHRIGEN PROJEKTE? WIE SIEHT DER KÖNIGSWEG AUS, UM DANN AUCH ALLE ANWOHNERINNEN UND ANWOHNER MITZUNEHMEN?

C. LÜBCKE: Ein ehrlicher Umgang mit dem Projekt, Vertrauen in die umsetzenden Personen und eine offene Kommunikation sind wesentlich. Ferner ist es wichtig, die Menschen finanziell, aber auch generell einzubinden und teilhaben zu lassen. Bei den Bürgersolarparks beziehungsweise Bürgerwindparks sind die Menschen, die vor Ort wohnen, auch die maßgeblich Beteiligten. Wir realisieren nicht in Nordhessen einen Bürgersolarpark, wo die Investoren dann beispielsweise aus Berlin kommen, sondern im Wesentlichen profitieren dann stets die Bürgerinnen und Bürger des Ortes oder auch die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer. In der Form haben wir oft sehr wenig Widerspruch.

Natürlich gibt es in unseren Projekten auch Menschen, die nicht begeistert sind. Aber im Vergleich zu anderen Vorhaben ist diese Ablehnung eher selektiv und selten. Um eine größere Akzeptanz bei der Kommunalpolitik zu erreichen, finde ich es politisch wünschenswert. Die Haushalte der Kommunen werden immer stärker belastet. Wie sollen die Kommunen das schaffen? Ein wesentlicher Schritt für mich wäre, dass die Energiewende dazu beiträgt, eine weitere Einkommensquelle für die Kommunen zu etablieren. Die Kommunen könnten durch eine aktive Ausweisung und Steuerung von Projekten Einkünfte aus Kommunalabgaben (0,2 Cent pro produzierter kWh) generieren und vorhersehbare Gewerbesteuererinnahmen erzielen. Alternativ könnten sie sich auch direkt an den Projekten beteiligen.

BETRACHTEN WIR NICHT NUR DIE LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN, SONDERN BEZIEHEN INTERIMSWEISE AUCH GEBÄUDE EIN – ES IST MITTLERWEILE JA SCHON ÜBLICH, AUF LOGISTIKHALLEN PV-INSTALLATIONEN ZU PLATZIEREN. WENN MAN IHRE PROJEKTE MIT EINEM GWERBEPARK UND DEN UMSPANNWERKEN SCHON SO GEMEINSCHAFTLICH DENKT, KANN MAN DAS AUCH AM GEBÄUDE DENKEN? GIBT ES NEUE GESCHÄFTSMODELLE FÜR BESTANDSHALTER?



C. LÜBCKE: Grundsätzlich gibt es Möglichkeiten. Wir bebauen oder nutzen Gebäude, wobei es maßgeblich die Dachflächen sind, während die Fassaden weniger relevant und auch kostspieliger in der Konstruktion sind. Wir überplanen auch Parkplätze mit Carports. Das heißt, wir nutzen vorrangig versiegelte Flächen, und das sollte auch grundsätzlich das angestrebte Ziel sein. Die Frage stellt sich daher: Wie viele Gebäude haben wir zur Verfügung, um sie zu belegen? Und reichen die Gebäude dann aus, um Photovoltaik dort zu installieren? Meiner Meinung nach wäre es nicht notwendig, eine PV-Anlage auf Freiflächen zu errichten, wenn wir genug Gebäudedächer hätten.

In dem Zusammenhang ist das Beispiel der Stadt Seesen anschaulich: Seesen hat noch einen Ausbaubedarf von ca. 247 Gigawattstunden an reiner Photovoltaikenergie. Jetzt stellt sich die Frage: Wie viele Dächer hat Seesen überhaupt? Seesen hat noch Aufdachpotenzial für etwa 24.000 Kilowatt auf den Dächern – das ist statistisch hochgerechnet. Auf den gewerblichen Flächen hat die Stadt noch ein Potenzial für ca. 18.500 Kilowatt. In Summe kann Seesen das Potenzial auf den Dächern noch für rund 42.500 Kilowatt schöpfen. Das ist sehr viel. Doch wie viel Leistung wäre erforderlich, um den gesamten Energiebedarf über das Jahr hinweg zu decken? Da müsste Seesen dann rund 247.000 Kilowatt nur im Segment von Photovoltaik errichten, Windkraft kommt noch hinzu und Biomasse verhält sich gleichbleibend. Demzufolge muss die niedersächsische Stadt noch ca. 205.000 Kilowatt auf der Freifläche planen – bei 1.000 Kilowatt pro Hektar wären das 205 Hektar. Das heißt wiederum, Seesen muss allein noch 205 Hektar Photovoltaikfreifläche bauen. Die Botschaft ist also eindeutig: Ohne Freifläche geht es nicht! Und die Frage, die auch immer gestellt wird: Reichen die Dächer? Nein, sie reichen leider nicht. Das ist die resultierende Antwort.

JA, ICH VERSTEHE DAS MIT BLICK AUF DIE REINE SOLAR-ENERGIE. JETZT HABEN SIE AUCH DIE MÖGLICHKEIT IN BETRACHT GEZOGEN, DEN ELEKTROLYSEUR ZU NUTZEN UND DIE ERZEUGTE ENERGIE IN IHRE EIGENEN SYSTEME EINZUSPEISEN, UM DIE WÄRMEVERSORGUNG VON GEWERBEPARKS SICHERZUSTELLEN. KANN MAN BEI DER PLANUNG VON QUARTIEREN IM BEREICH LIGHT INDUSTRIAL ODER AUCH BEI DER TRANSFORMATION VON BESTANDSENT-

WICKLUNGEN BEREITS DIE ENERGIEVERSORGUNG SO MITDENKEN, DASS MAN ZUMINDEST IN RICHTUNG AUTAR- KIE STREBT?

C. LÜBCKE: Eine komplette Autarkie zu erreichen, wird schwierig. Zum Beispiel ist es aufgrund bestimmter Vorschriften nicht erlaubt, Windkraftanlagen in Gewerbegebieten zu errichten. Es könnte funktionieren, im Zeitraum von April bis September teilweise autark durch Photovoltaikanlagen zu sein. Dennoch benötige ich im Winter weiterhin Energie. Und dann spielt auch der Wind eine wesentliche Rolle, da sowohl Sonnen- als auch Windenergie zu unterschiedlichen Zeiten stark erzeugt werden. Demnach ist es erforderlich, Solar- und Windenergie zu kombinieren, um eine kontinuierliche Energieversorgung zu gewährleisten.

Wer neu baut, sollte die energetischen Aspekte stark im Blick behalten. Im gewerblichen Bereich bedeutet dies Produktionskosten, und die Wettbewerbsfähigkeit wird dauerhaft darunter leiden, wenn wir nicht kostengünstig produzieren können. Es ist wichtig, nicht nur effizient zu produzieren, sondern auch preislich wettbewerbsfähig zu sein. Daher ist es wesentlich, das energetische Gesamtkonzept immer stärker im Auge zu behalten. Wir erleben derzeit eine enorme Nachfrage durch Gewerbe- und Industriebetriebe, die sich in der Vergangenheit kaum Gedanken darüber gemacht haben. Warum? Weil sie traditionell geplant haben – nach dem Motto „Ich kaufe eine neue Maschine, die Zahnräder herstellt, und diese wird sich in vier Jahren amortisieren“. Wenn sie stattdessen mit dem gleichen Geld eine Photovoltaikanlage gebaut hätten, würde sich diese in zwölf Jahren amortisieren. Heute sind die Energiekosten ein wesentlicher Teil der Gesamtkalkulation für Produkte geworden, und somit amortisiert sich vielleicht auch eine Photovoltaikanlage nach fünf oder sechs Jahren in einem Gewerbe- oder Industriebetrieb. Aus diesem Grund steigen viele Unternehmen auf solche Lösungen um. Sie müssen es auch tun, da sonst das Geschäftsmodell irgendwann nicht mehr funktioniert, weil die Energiekosten es ruinieren können.



Fotos: © iStock.com / DiyanaDimitrova, © THINK A / shutterstock.com

ZWISCHENFAZIT: EINE AUTARKE ENERGIEVERSORGUNG VON GEBÄUDEN IST INDIVIDUELL BETRACHTET NICHT VORSTELL- BAR. IN DEN QUARTIEREN KANN MAN NUR IN GEWISSEM MASSE AUF ERDWÄRME, PHOTOVOLTAIK UND WINDKRAFT VON AUSSEN SETZEN UND DIESE IN EINER MISCHUNG KOM- BINIEREN. UND AUCH IN DIESEM FALL HANDELT ES SICH UM EIN LUXUSTHEMA, DA ES TATSÄCHLICH NUR IN EINEM NEUBAUQUARTIER EHER AM STADTRAND UMSETZBAR IST. FOLGLICH MÜSSEN WIR DEN LÄNDLICHEN RAUM ALS ENER- GIEWIRT VERSTEHEN UND IHN EFFEKTIV UND ZIELFÜHREND AN DEN URBANEN RAUM ANSCHLIESSEN.

C. LÜBCKE: Genau, richtig.

ABER EIN GESCHÄFTSMODELL FÜR BESTANDSHALTER GIBT ES AUS IHRER SICHT NUR BEDINGT. WENN JEDOCHEM JEMAND NEU MIT IN DIE ENTWICKLUNG EINSTEIGT, KÖNNTE ES DOCH EINE MÖGLICHKEIT SEIN, ÄHNLICH WIE IHR UNTERNEHMEN ES MIT DEN UMSPANNWERKEN MACHT, GEMEINSCHAFT- LICH ETWAS ZU ENTWICKELN. AUF DIESE WEISE KÖNNTE DIE ENERGIEVERSORGUNG ALS MODUL VON ANFANG AN IN DEN ENTWICKLUNGSPROZESS INTEGRIERT WERDEN.

UND EINE ABSCHLIESSENDE FRAGE: WIE SIEHT IHRE VISION VON EINER ENERGIELIEFERUNG IN UNSEREN STÄDTEN DER ZUKUNFT AUS?

C. LÜBCKE: Ich bin davon überzeugt, dass der ländliche Raum in Zukunft der Hauptlieferant für Energie in den Zentren, für Mobilität und Industrie sein wird. Dadurch wird die Verbindung zu den Zentren noch deutlicher zunehmen und den ländlichen Raum wiederum attraktiver machen. Es ist notwendig, dass wir umdenken. Man kann sicherlich mit dem Auto in die Städte rein- und rausfahren, aber nicht jedes Auto wird im Zentrum geladen werden können, da die Kabel- und Netzinfrastruktur perspektivisch nicht ausreicht, wenn beispielsweise 700.000 oder 800.000 Menschen in Frankfurt oder 200.000 Menschen in Kassel abends ihre Stecker in die Ladestationen stecken. Dann würde das Stromnetz zusammenbrechen. Das bedeutet, dass wir auch über Nahverkehr und andere Mobilitätskonzepte nachdenken müssen, um die Zentren lebendig und lebenswert zu erhalten, so wie sie es bisher sind.

MÜSSEN WIR SELBST WASSERSTOFFPRODUZENT WERDEN ODER KÖNNEN WIR UNS DARAUF VERLASSEN, DASS WAS- SERSTOFF AUS DEM AUSLAND KOMMT?

C. LÜBCKE: Ich persönlich denke, dass es strategisch sinnvoll ist, wenn wir einige Dinge selbst produzieren. Ob wir alles hier produzieren können und ob es genauso kostengünstig ist wie

in Namibia, Kanada oder Marokko, ist fraglich. Unser Vorteil liegt darin, dass wir geringere oder sogar keine Transportkosten haben. Allerdings haben wir den Nachteil, dass wir nicht so viel Sonne oder Wind haben wie beispielsweise Namibia oder Kanada. Daher werden wir für die Massenproduktion alternative Lösungen benötigen. Wasserstoff wird größtenteils aus dem Ausland kommen, jedoch gibt es auch durchweg Business-Cases in Nischen, die eine Wasserstoffproduktion hier in unseren Regionen wirtschaftlich rechtfertigen.

HERR LÜBCKE, VIELEN DANK FÜR DAS GESPRÄCH.



DIE BLG SOLAR PROJECT GMBH

ist eine Projektgesellschaft für regenerative Energiekonzepte in Nordhessen. Geschäftsführer sind Diplom-Ingenieur und Diplom-Ökonom Christoph Lübcke, Jan-Hendrik Lübcke, Söhne des ehemaligen Regierungspräsidenten Walter Lübcke, sowie ihr Cousin Marek Grimmelbein. Die initiale „B“ im Namen der Projektgesellschaft ehrt die gemeinsamen Großeltern, das Ehepaar Braun, das einen Ackerbaubetrieb im Haupterwerb führte. Diesen führen die drei Geschäftsführer heute im Nebenerwerb und somit das Lebenswerk der vorhergehenden Generationen weiter. Mittlerweile zählt das „Familienunternehmen“ über 70 Mitarbeitende – von Ingenieuren über Projektleiter bis hin zu Elektrikern und Dachdeckern.



EIN NACHHALTIGES GEWERBEAREAL ZWISCHEN ANLEGER- UND UNTERNEHMERINTERESSEN

WEICHENSTELLUNG IN DER BREMER NEUSTADT

GING ES IN DER VERGANGENHEIT HAUPTSÄCHLICH UM ÄSTHETIK UND SINNHAFTHKEIT, HAT SICH DAS THEMA DER ÖKOLOGIE BEI NEUBAU- UND QUARTIERSVORHABEN LÄNGST EINEN FESTEN PLATZ AM PLANUNGSTISCH GESICHERT. OB AUF DEM LAND, VOR DEN TÖREN DER STADT ODER INMITTEN DER CITY, SOBALD BESTEHENDES FÜR NEUES WEICHEN MUSS ODER FREIE FLÄCHEN VERSIEGELT WERDEN, WOLLEN LANGFRISTIG GÜLTIGE ANTWORTEN AUF DIE DRÄNGENDEN FRAGEN DER GEGENWÄRTIGEN ZEIT UND FÜR ZUKÜNFTIGE HERAUSFORDERUNGEN GEFUNDEN WERDEN. EIN LÖSUNGSWEG WILL DAS AREAL DES EHEMALIGEN NEUSTADTSGÜTERBAHNHOFES IN BREMEN AUFZEIGEN – BEZIEHUNGSWEISE DAS, WAS DARAUS WIRD: DAS SPURWERK.



Es mag auf den ersten Blick eher zurückhaltend wirken, das SPURWERK, so wie es nahe dem innerstädtischen Trubel in der Bremer Neustadt entsteht. Doch dieser Eindruck täuscht.

In seiner Versalienschrift verdeutlicht bereits das Logo, dass das SPURWERK sich anschickt, etwas ganz Großes zu werden. Die Bedeutung und das Treiben des ehemaligen Güterbahnhofsstandorts aufzugreifen und ins Hier und Jetzt zu transportieren – in Form eines neuen Bremer Gewerbe- und Arbeitsquartiers, das moderne Standards nicht nur anpeilt und interpretiert, sondern auch setzt. So zumindest die Theorie, die der verantwortliche Bremer Investor und Projektentwickler Peper & Söhne in die Tat umsetzen will.

So werde das SPURWERK zum Beispiel ohne fossile Brennstoffe auskommen. Der Gedanke der nachhaltigen Quartiersentwicklung spiegle sich zudem in Details wie der Bepflanzung, wie Christoph S. Peper, Geschäftsführender Gesellschafter von Peper & Söhne, erklärt: „Wir setzen auf heimische Arten, die resilient sind und wenig Pflege bedürfen. So minimieren wir auch an dieser Stelle den Ressourceneinsatz etwa durch

Porträt: © Peper & Söhne, Visualisierungen: © Matthias Harms



NACHHALTIGKEIT IST EIN BELIEBTES THEMA AUF ZAHLREICHEN KONFERENZEN UND IN POSITIONSPAPIEREN. DOCH NICHT IMMER FOLGEN AUF WÖRTE AUCH TATEN. BEIM SPURWERK IST DAS ANDERS. SCHON IN DER PLANUNGSPHASE HABEN WIR UNS EHRGEIZIGE ZIELE IN SACHEN NACHHALTIGKEIT GESETZT, DIE JETZT STÜCK FÜR STÜCK IN DIE TAT UMGESETZT WERDEN.

CHRISTOPH S. PEPER, GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER DER PEPER & SÖHNE UNTERNEHMENSGRUPPE

eine künstliche Bewässerung. Unterstützt wird dies durch Mulden, die im Grünanlagenkonzept so angelegt sind, dass sie Regenwasser für Pflanzen länger nutzbar machen.“

Der Lohn für das konsequente Mitdenken von Nachhaltigkeit: das DGNB Vorzertifikat in Gold. Das SPURWERK war damit das erste Bremer Quartier, das diese Auszeichnung erhielt. „Wir haben an uns selbst hohe Maßstäbe gelegt, die mittels der Zertifizierung überprüfbar werden“, so Peper. Und weiter: „Wir sind grundsätzlich davon überzeugt, dass sich ökonomische und ökologische Nachhaltigkeit im Einklang bewegen. Wir merken es auch an der Marktnachfrage. Gewerbliche Nutzer wollen moderne, gut ausgestattete und eben ökologisch nachhaltige Immobilien, weil sich diese effizienter bewirtschaften lassen, aber auch, weil sie einen Wettbewerbsvorteil bei der Suche nach Fachkräften darstellen können. Auf der anderen Seite stehen potenzielle Käufer, wie zum Beispiel große Immobilienfonds. Diese fragen verstärkt Objekte mit den höchsten Bewertungen bei den ESG-Kriterien an, weil es ihre Anleger verlangen.“

Bei allen Marktteilnehmern sei zusammengefasst eine natürliche Bewegung zu mehr Nachhaltigkeit zu beobachten. Dazu komme die Politik, die versuche, den Takt vorzugeben. Wer also im ureigenen wirtschaftlichen Interesse nicht langfristig nachhaltig handle und hochwertige Flächen liefere, so der



Geschäftsführende Gesellschafter, werde es am Markt schwer haben. Nur nachhaltiges Denken schaffe einen echten Mehrwert – und das mache Flächen rentabel.

Beim SPURWERK gelingt dies grundsätzlich dadurch, dass ein Brownfield revitalisiert und der Stadtentwicklung wieder langfristig zugänglich gemacht wird. Im Quartier sollen unter anderem ein hoher Digitalisierungsgrad, Büros im EG-40-Standard sowie einladende Innen- und Außenbereiche für eine effiziente und angenehme Nutzungsumgebung sorgen. Insbesondere mit ESG-konformen Büroflächen in Innenstadtnähe will man bei Peper & Söhne eine Marktlücke bedienen, sind solche Flächen in Bremen doch rar gesät.

Für Christoph S. Peper ist Nachhaltigkeit im Übrigen keineswegs nur ein Trendthema, sondern mindestens konzeptionsbegleitende, wenn nicht gar planungsbestimmende Grundüberlegung: „Die mikro- und makroökonomische Rechnung, was es kostet, wenn nicht konsequent nachhaltig geplant und gebaut wird, müssen wir gar nicht aufmachen.“

In der Summe dürften die gut 90.000 Quadratmeter des SPURWERK also nicht einfach nur ein neuer Gewerbebestandort in Bremen werden; was da in der Hansestadt Halt macht, könnte zur richtungsweisenden Arbeitsumgebung avancieren. Und so zum wichtigen Leuchtturmprojekt der gesamten Region.



**DIE SIGNALE SIND
ERKENNBAR.**

**ES IST AN DER ZEIT, DIE
WEICHEN ZU STELLEN.**

Welche Richtung nehmen innovative
Lebens- und Arbeitswelten? Welche Wege sollten
neue Immobilienprojekte einschlagen?
Indem wir Assetklassen neu denken, eröffnen
sich vielversprechende Perspektiven.
Attraktive Chancen in Sicht.

Foto: © hxdyl / shutterstock.com

PERSPEKTIVE ZUKUNFT

DAS VERÄNDERTE ZINSUMFELD HAT AUSWIRKUNGEN AUF VIELE ASSETKLASSEN UND STELLT DIE IMMOBILIENBRANCHE VOR NEUE HERAUSFORDERUNGEN. GLEICHERMASSEN PRÄGEN DER STRUKTURELLE WANDEL IN RICHTUNG ESG-KONFORMITÄT, NACHHALTIGKEIT SOWIE DIE DIGITALISIERUNG DEN MARKT. WAS SIND HEUTE CHANCENREICHE ASSETKLASSEN? GIBT ES NEWCOMER? UND VOR WELCHEN AUFGABEN STEHT DIE BRANCHE? DAZU WISSEN VIER BRANCHENEXPERTEN UND -EXPERTINNEN MEHR.

UNSERE WELT IST IM UMBRUCH – DAS WORT DES JAHRES 2022 LAUTETE ZEITENWENDE. WAS BEDEUTET DAS FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT? WELCHE HERAUSFORDERUNGEN UND INSBESONDERE CHANCEN SEHEN SIE MITTEL-, ABER AUCH LANGFRISTIG?

M. BRAMMER: Das Ende eines lang anhaltenden Aufschwungs in der Immobilienwirtschaft ist mit der Pandemie und den geopolitischen Veränderungen des letzten Jahres eingeleitet worden. Nicht nur die inflatorischen Auswirkungen der Krisen und die eingeleiteten Maßnahmen der Zinswende stellen die Branche vor große Herausforderungen. Weiterhin üben die langfristigen Strukturtrends ESG, demografischer Wandel und Digitalisierung einen starken Einfluss aus. Eine gesellschaftliche Herausforderung für die Branche liegt unter anderem im zielgruppenadäquaten, nachhaltigen Wohnungsbau, der Renditeerwartungen erfüllen kann. Ebenso gilt es, den Folgen der Pandemie und des Strukturwandels im Einzelhandel mit innovativen Konzepten für unsere Innenstädte zu begegnen. Wichtig bei allen Entscheidungen ist, die ökologische und soziale Nachhaltigkeit zu berücksichtigen, Bürgerinnen und Bürger als entscheidende Partner bei der Projektentwicklung mit einzubeziehen sowie Digitalisierungsstrategien voranzutreiben. Wer diese Herausforderungen annimmt, als Chance begreift und Lösungen entwickelt, stellt die richtigen Weichen für die Zukunft.

T. BEYERLE: Am kurzfristigen Ende bezieht sich der Umbruch sehr auf die Änderung des Zinsniveaus und den daraus sich – wieder – verschärfenden Wettbewerb mit anderen Assetklassen. Preise und Renditen werden sich neu justieren müssen. Die zwölfjährige Immobilienhausse, zuletzt 2015 befeuert durch die Nullzinspolitik der EZB, kam definitiv zu einem Ende. Mittel- bis langfristig wird die Dekarbonisierung Einzug halten in die Branche – das kann man nur begrüßen, hat aber seinen Preis. Hier sehe ich auch die größten Wachstumsimpulse für die Branche: Transformation des Bestandes auf ein neues CO₂-Niveau. Das gelingt sicher, ist aber zu Beginn ein zäher Prozess, der in der Gemengelage „mangelnder Daten“ und „Werteffekte“ mündet.

A. SCHULTEN: Cool ist, dass genau Immobilien im Grunde genommen selten im Umbruch sind. Sie stehen und stehen und manchmal vergehen sie auch – aber langsam. Selbst Wertentwicklung geschieht im Zeitlupentempo. Umbruch gibt es – außer bei Krieg und Verwüstung – also kaum. Umbruch entsteht nur dadurch, dass man aus einer immer wieder anderen Perspektive auf Immobilien und Gebäude schaut. Die Herausforderungen sind klar gezeichnet: Spätestens seit dem Club of Rome wissen wir um das Ressourcenproblem der Weltwirtschaft. Wir können nicht weiter immer einfach neu bauen und dabei sogar noch Naturraum und Klimareserven rauben. „Raubbau“ ist da eine treffende, naheliegende Bezeichnung. Die Chancen liegen darin, dass wir in unserem Gebäudebestand eine riesige Ressource und gleichzeitig Energiespeicher erkennen und diese bereits erstellt haben. „Sozial kompatibles Gebäudebestands-

management“ dürfte – angelehnt an die langjährige Arbeit leistungsstarker, zumeist öffentlicher europäischer Wohnungsgesellschaften – das immobilienwirtschaftliche Geschäftsmodell der Zukunft sein.

P. KAISER: Die aktuelle Zeitenwende und Neujustierung der politischen Balance bieten für mich ganz neue Perspektiven. Ich sehe gerade mannigfaltige Chancen mit innovativen, digitalen, flexiblen und nachhaltigen Projekten eine führende Rolle als Enabler des notwendigen Wandels zu übernehmen.

AUF WELCHE ASSETKLASSEN UND MÄRKTE SOLLTEN IMMOBILIENAKTEURE DEN BLICK PERSPEKTIVISCH BESONDERS RICHTEN? GIBT ES „NEWCOMER“?

A. SCHULTEN: Da sage ich mal knapp: Seniorenwohnen, Afrika, Low Tech Buildings. Als Newcomer bieten Life-Science-Immobilien, Shared Satellite Offices und Co-Living interessante Alternativen. Aber die Musik wird weiter in den herkömmlichen Gebäudenutzungen spielen: Wohnen und Arbeiten.

T. BEYERLE: Im gewerblichen Segment sicher Büro und Einzelhandel. Beide sind von den Folgewirkungen der Pandemie unmittelbar betroffen – Stichworte sind hier „Homeoffice“ und „E-Commerce“. Den beiden steht eine Katharsis erst noch bevor in den nächsten Jahren und hier sehe ich definitiv Chancen bei der Neupositionierung. Newcomer sind für mich „Parken beziehungsweise Parkhäuser“. Weniger Verkehr in den Innenstädten mündet in eine höhere Zahlungsbereitschaft für den geringer werdenden Parkraum.

P. KAISER: Sicherlich wird Wohnen angesichts der Knappheit und steigender Einwohnerzahlen ein sicherer Hafen bleiben, jedoch mit Abschlüssen für schwer sanierungsfähige Altbestände. Jene Assetklassen, die fundamental sind als Enabler des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Wandels werden stark gefragt sein, so „Spezialimmobilien“ für Bildung, Wissenschaft, Forschung, Innovation, Gesundheit und Pflege sowie Digitalisierung. Ferner aufgrund des Wandels im Welthandel mit Verschiebungen von Quell- und Zielmärkten der Bereich Industrie und Logistik. Geografisch werden quer zu den herkömmlichen A-, B-, C-Städten besonders Innovations- und Wissenschaftscluster attraktiv bleiben.

M. BRAMMER: Das glaube ich auch. Auf der Suche nach weitgehender Resilienz vor exogenen Einflüssen, sicheren Cashflows und Umsetzung von regulatorischen Anforderungen gewinnen Sonderimmobilien wie die Immobilien der öffentlichen Infrastruktur zunehmend an Bedeutung.

WAS KANN UND MUSS DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT TUN, UM NACHHALTIG AM MARKT AGIEREN ZU KÖNNEN? UND WAS KANN ICH ALS EIGENTÜMER BEZIEHUNGSWEISE INVESTOR TUN, UM LANGFRISTIG ZU DEN GEWINNERN ZU GEHÖREN?

T. BEYERLE: Zunächst Daten, Daten, Daten zum Objekt bereitstellen, quasi die Software zur Hardware liefern. Wenn das gelingt, ist die effiziente Steuerung fast ein Kinderspiel. Damit einher gehen eine neue Preisfindung für den Nutzer und Eigentümer – und auch effizientere Bauprozesse wie zum Beispiel serielles Bauen. Davon sind wir leider noch weit entfernt. Eine Idee ist sicher der CO₂-Fußabdruck für Gebäude – damit würde der Wert eines Objektes unmittelbar vergleichbar sein.



**PROF. DR.
MAIKE BRAMMER**

ist Studiengangsleiterin des Masterstudiengangs Real Estate Management (M. Sc.) an der NBS Northern Business School in Hamburg. Daneben war sie bei CBRE tätig und verantwortete dort die ESG-Themen im Data Intelligence Team. Davor arbeitete sie bei Engel & Völkers, zuletzt als Head of Research. Vor ihrer Karriere in der Immobilienbranche hatte sie Positionen in der Stadtentwicklung inne und promovierte am Institut für Wirtschaftsgeographie an der Humboldt-Universität zu Berlin.

Illustrationen: © eamesBot / shutterstock.com



PROF. DR. THOMAS BEYERLE

ist Geschäftsführer der Catella Property Valuation GmbH sowie Head of Group Research für die Catella-Gruppe. An der Hochschule Biberach hat er einen Lehrstuhl für Immobilienforschung inne. Der promovierte und diplomierte Geograph war in den letzten 24 Jahren in mehreren Managementpositionen in Immobilienunternehmen tätig, darunter Dresdner Bank, DEGI, Aberdeen Property Investors und IVG Immobilien AG. Darüber hinaus ist er Referent auf renommierten Immobilienkongressen und Autor zahlreicher Artikel und Lehrbücher sowie Dozent an verschiedenen europäischen Hochschulen.

M. BRAMMER: Eine unternehmerische Weitsicht ist in Anbetracht unserer VUCA*-geprägten Welt unerlässlich. Dazu gehört die richtige Interpretation von Frühindikatoren und Kennzahlen sowie ein Blick in die Vergangenheit. Alle Marktteilnehmer haben verstanden, dass ein „Manage to ESG“ keine Option, sondern eine Notwendigkeit geworden ist. Daher werden Stakeholder am Markt, die nicht nur den regulatorischen Anforderungen nachkommen, sondern auch beispielhafte und innovative Lösungen vorhalten, im Vorteil sein. Investitionen in die Digitalisierung von Prozessen, die Auswertung von Daten und der Aufbau neuer Kompetenzen werden sich langfristig amortisieren.

A. SCHULTEN: Immobilienwirtschaftliche Akteure waren schon immer stark abhängig vom ökonomischen Umfeld am Standort. Investitionen und Ertragsziele müssen diesem Umfeld jeweils angepasst sein. Am Ende sind die richtig adjustierten ökonomischen Erwartungen der Schlüssel für die gute immobilienwirtschaftliche Kalkulation – ob im Dorf des ländlichen Nigerias oder in einem neuen Office Tower in Hongkong. Und die Sicherheit, dass die Erwartungen am Ende gerechtfertigt sind. Welche Eigentümer oder welche Investoren machen es demnach richtig? Diejenigen, die Standards mit lediglich überschaubaren Investitionen aufrechterhalten und marktgerechte Erträge dauerhaft sichern können. Das einfache Soll und Haben also – nicht zu viel und nicht zu wenig.

INWIEWEIT KANN DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT IHRER GESELLSCHAFTLICHEN VERANTWORTUNG ALS GESTALTER UNSERER STÄDTE GERECHT WERDEN?

P. KAISER: Die Immobilienwirtschaft hat eine fundamentale Verantwortung, da sie die Gebäude und Infrastrukturen für die Umsetzung der Grunddaseinsfunktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung organisiert und schafft. Anforderungen und Vorgaben der Öffentlichkeit sind dabei angemessen zu berücksichtigen. Insofern kann die Immobilienwirtschaft aus meiner Sicht dann ihrer Verantwortung gerecht werden, wenn man alle Beteiligten – also Investoren, Architekten, Stadtplanung, Politik und Bürger – frühzeitig an einen Tisch holt und zielgerichtet das Vorhaben entwickelt. Dann besteht eine gute Chance, lebenswerte, nutzungsgemischte Quartiere mit hoher Akzeptanz zu schaffen, die eine positive Ausstrahlungskraft auf die gesamte Stadtgesellschaft erlangen können.

T. BEYERLE: Ich denke, sie ist es bisher schon zum Teil gewesen, wenngleich der Fokus oftmals nur bis zur Grundstücksgrenze reichte. Mit den gemischt genutzten Quartiersentwicklungen der letzten Jahre wurde ein weiterer Schritt in die richtige Richtung getan. Heute steht die Nachverdichtung auf dem Programm bei einem gleichzeitigen Umbau unter stadtklimatologischen Belangen, zum Beispiel Frischluftschneisen und die Vermeidung von Hitzeinseln. Hinzu kommt der gesamte Bereich sozialer Wohnungsbau – ein enormes Potenzial, welches sich auftut.

M. BRAMMER: Ja, die Gestaltung unserer Städte und Kommunen trägt erheblich dazu bei, wie Gesellschaften sich entwickeln, Mobilitätsangebote genutzt werden und das soziale Kapital der Menschen entfaltet werden kann. Erst durch eine ortsspezifische, zielgruppenadäquate, integrative Entwicklung, die alle Stakeholder einbindet, entwickeln sich lebendige Orte.



A. SCHULTEN: Verantwortung wird umso mehr übernommen, je weniger fragmentiert die jeweilige ökonomische Strategie im Lebenszyklus der Immobilie ist. Eine Immobilie, die aus einer Hand und in einer Bilanz geplant, gebaut, betrieben und umgestaltet wird, ohne dass sie häufig den Besitzer wechselt, erfordert eine sorgfältigere Sicht auf städtische Bedürfnisse, Restriktionen und Potenziale. Aber zu jeder Regel gibt es Ausnahmen: Manchmal ist die agile und neue Idee auch besser als der traditionsverhaftete „lange Atem“. Wann zerstört Disruption und wann schafft sie Wege für Neues? Insbesondere Städte sind gerade auch durch ihre Widersprüche charakterisiert.

WELCHE RAHMENBEDINGUNGEN BRAUCHT ES DAFÜR?

M. BRAMMER: Zunächst einmal braucht es zum Gelingen lebenswerter und ressourcenschonender Stadträume ein respektvolles und gleichwertiges Zusammenspiel aller Stakeholder. Die Politik ist gefragt, sinnvolle und zielorientierte Anreize zu schaffen sowie bürokratische Hürden abzubauen. Räumliche Disparitäten müssen weiter minimiert werden.

T. BEYERLE: ... und das Ganze noch auf dem Fundament der Digitalisierung wie beispielsweise einer „digitalen Bauakte“. Dann sind die wesentlichen Rahmenbedingungen geschaffen. Zu guter Letzt sollten die Förderbedingungen angepasst und vor allem vereinheitlicht werden – oder haben Sie noch den Überblick?

P. KAISER: Da stimme ich zu. Wir brauchen weniger statt mehr Regulierungen für schnellere Genehmigungen mit hoher Plan- und Planungssicherheit, besonders auch bezüglich Nutzungsänderungen. Und Verbindlichkeit und Verlässlichkeit von politischen Entscheidungen. Für die Innenstädte bedarf es ressortübergreifender Abstimmungen und Entscheidungsbefugnisse mit kurzen Wegen. Insgesamt sind mehr Kooperation statt Konfrontation und Kompromisse im Sinne der gesamtgesellschaftlichen Zukunft anstelle ideologischer No-Gos das Ziel.



ANDREAS SCHULTEN

ist mit einer Unternehmenszugehörigkeit von fast 35 Jahren jetzt Generalbevollmächtigter der bulwiengesa AG. Mit intensiver Vortragstätigkeit auf Kongressen und Foren sind weite Teile der Kommunikation von bulwiengesa mit Partnern, Medien und allgemein der Branche sein Ressort. Andreas Schulten hat Lehraufträge an der IREBS und am REM-Studiengang an der TU Berlin inne. Er ist gif-Ehrenmitglied und Mitglied im Vorstand des iddiw.



PETER KAISER

ist Leiter Research bei Robert C. Spies. Zuvor war er mehr als 20 Jahre in der Politik- und Unternehmensberatung tätig. Beim Think Tank und Beratungsunternehmen Prognos mit dem Schwerpunkt Zukunft der Regionen und regionale Wirtschaftsentwicklung hat der Diplom-Geograph unter anderem den regelmäßig im Handelsblatt veröffentlichten Prognos Zukunftsatlas entwickelt. Weitere berufliche Stationen waren die Bertelsmann Stiftung und Ramboll Management Consulting.

WENN ES KEINEN GRUND GIBT, DAS QUARTIER ZU VERLASSEN,
DANN IST ES RICHTIG GUT GEMACHT.

BEGEGNUNGORT MIT WOHLFÜHLCHARAKTER

ZUKUNTSORIENTIERT, NACHHALTIG, VERBINDEND – MIT DIESEN DREI SCHLAGWORTEN BESCHREIBT LENA BRÜHNE DAS KONZEPT DER MACHEREI BERLIN-KREUZBERG. VOR WENIGEN WOCHEN HAT DAS AMBITIONIERTE ZUKUNFTSPROJEKT DAS VORZERTIFIKAT WELL PLATIN DES INTERNATIONAL WELL BUILDING INSTITUTE ERHALTEN – EINE ZERTIFIZIERUNG, DIE SICH AUSSCHLIESSLICH AUF DAS ZIEL KONZENTRIERT, MIT DER GESTALTUNG VON GEBÄUDEN UND INNENRÄUMEN POSITIVEN EINFLUSS AUF DEN KOMFORT, DIE GESUNDHEIT UND DAS WOHLBEFINDEN DER NUTZER:INNEN ZU NEHMEN. ÜBER DIE BESONDERHEITEN DES QUARTIERS UND DIE ZUKUNFTSVISION DES ARBEITENS SPRACHEN WIR MIT LENA BRÜHNE, DER GESCHÄFTSFÜHRERIN DER ART-INVEST REAL ESTATE MANAGEMENT GMBH & CO. KG.



LENA BRÜHNE

ist Geschäftsführerin bei Art-Invest Real Estate. In den vergangenen Jahren hat sie die Berliner Niederlassung von Art-Invest Real Estate aufgebaut und konstant weiterentwickelt. Die studierte Diplom-Geographin (Universität Trier) und Immobilien-ökonomin (IREBS / Universität Regensburg) engagiert sich zudem unter anderem ehrenamtlich im Vorstand bei IMMOEBS e. V. und im NEXT Committee des ULI Germany.

Porträt: © Jochen Rolfes, Visualisierungen: © Aesthetica Studio

BIS 2024 SOLL DAS INNOVATIVE QUARTIERSPROJEKT „DIE MACHEREI BERLIN-KREUZBERG“ AM LANDWEHRKANAL FERTIGGESTELLT SEIN. WO LIEGT HIER DER NACHHALTIGE FOKUS? WAS ZEICHNET DIE NACHHALTIGE ARCHITEKTUR AUS?

L. BRÜHNE: Der Gebäudesektor ist aktuell für rund ein Drittel der CO₂-Emissionen verantwortlich. Mit dem Projekt „Die Macherei Berlin-Kreuzberg“ zeigen wir, dass Quartiersentwicklung auch klimagerecht funktionieren kann. So entsteht mit dem M40 das größte Holz-Hybrid-Bürogebäude Deutschlands, das zudem über ein eigenes Biogas-BHKW versorgt wird. Das M60 ermöglicht einen CO₂-neutralen Betrieb für die Nutzer und spart durch den Einsatz von Hohlkörperdecken Beton ein. Hinzu kommt das M50, dessen Besonderheit in der Revitalisierung des ehemaligen Postscheckamts besteht. Hier setzen wir bewusst auf das Bauen im Bestand und reduzieren damit aktiv die Neuentstehung grauer Energie. Das gesamte Quartier wird über eine Vielzahl von Stellplätzen in Fahrradtiegaragen verfügen und zudem mit modernster Photovoltaik-Technik, Smart-Building-Technologie und sensorgesteuerten Heiz-Kühl-Systemen ausgestattet sein.

WIE SIEHT IHRE VISION VON DER „ZUKUNFT DES ARBEITENS“ AUS?

L. BRÜHNE: Unsere Vision ist es, Büros zu Begegnungsorten mit Wohlfühlcharakter inmitten eines belebten Umfeldes zu gestalten. Flexibilität – und damit meine ich nicht nur die Raumgestaltung – ist das A und O für Arbeitsplätze und -modelle. Work-Life-Balance heißt heute nicht mehr zwangsläufig, dass Büro und Privates strikt getrennt sind. Vielmehr erkennen wir immer häufiger Überlappungspunkte zwischen Beruflichem und Privatem. Morgens ein Meeting mit Kolleginnen und Kollegen, mittags der Lunch um die Ecke und eine Runde im nahe gelegenen Park drehen oder wichtige Besorgungen erledigen, bevor es noch mal an den Schreibtisch geht: Die Büros von morgen müssen vielfältiger werden und ihren Nutzerinnen und Nutzern mehr als nur Schreibtische und mäßig guten Filterkaffee bieten. Mit der Macherei Berlin-Kreuzberg zeigen wir, wie diese Zukunft schon heute Realität werden kann. Die Kombination aus Arbeiten, Wohnen, Einkaufen, Genießen und Entspannen, gepaart mit vielfältigen Begegnungsräumen, bildet ein ganzheitliches Konzept in einem nachhaltigen Umfeld. Wenn es keinen Grund gibt, das Quartier zu verlassen, dann ist es richtig gut gemacht.



HOTELIMMOBILIEN UND TOURISMUSDESTINATIONEN

ZU GAST
IM NORDEN.

ZU GAST IM MOTEL ONE



Foto: © Nadine Rupp / Ruppografie



AUF SEINE GANZ EIGENE ART INDIVIDUELL UND DOCH DURCHAUS VERTRAUT, SO PRÄSENTIERT SICH DAS HAUS DER MOTEL ONE GROUP AUF DER HAMBURGER FLEETINSEL. MARITIME FARBWELTEN UND HANSEATISCHE ANSPIELUNGEN SORGEN IM ZUSAMMENSPIEL MIT DEM ZEITLOS-MODERNEN MOBILIAR DAFÜR, DASS DIE DESIGNSPRACHE DER ETABLIERTEN HOTELHAUSKETTE DEUTLICH ZU ERKENNEN IST, DIE DER HANSESTADT ALLERDINGS AUCH. EIN ERSTER EINDRUCK, DER ÜBERZEUGT. UND DER EIN STIMMIGES ENTREE FÜR BESUCHERINNEN UND BESUCHER AUS ALLER WELT BILDET. WOHER KOMMT EIGENTLICH DER REIZ DER NORDDEUTSCHEN TOURISMUSDESTINATIONEN? WAS MACHT IHRE FASZINATION AUS? UND WELCHE ROLLE SPIELT DABEI DAS HOTELGEWERBE? ANTWORTEN AUF ALL DIESE FRAGEN SOLL EIN ORTSTERMIN IN HAMBURG MIT OLIVER VAN HEEST LIEFERN, REGIONAL MANAGER NORD DER MOTEL ONE GROUP.

Beim Betreten des Hauses verweilt der Blick nur kurz auf der Rezeption, bevor er sich unweigerlich der Lobby und dem Gastraum zuwendet, dem Herzstück des Hauses, bestehend aus farbenprächtiger Bar, hochwertigen Loungemöbeln und kunstvollen Lichtelementen. Ob nun deren muschelförmige Glaskörper, großformatige Stadtimpressionen an der Wand oder kleine nautische Akzente der Dekoration, das Interior Design ist ebenso durchdacht wie stimmig. Präsent und zugleich unaufdringlich. Der Standort mache es einem leicht, dem Haus Seele zu verleihen, so van Heest, schließlich besitze der Norden einen ganz besonderen Charme: „Da ist die Nähe zu den zwei Meeren, die Weite der Landschaften, wunderschöne Städte wie Bremen und Lüneburg sowie nicht zuletzt die Metropole Hamburg, die immer wieder unter den beliebtesten Reisezielen Deutschlands zu finden ist.“

Wie beliebt die Region ist, hätten paradoxerweise auch die für die Branche so herausfordernden Pandemiejahre gezeigt: „Sobald Reiserestriktionen gelockert wurden, sahen wir in unseren Hotels im Norden einen schnellen Anstieg der Buchungszahlen.“ Der Mensch habe nun einmal ein starkes Verlangen nach Reisen – und das Hotel solle und müsse Teil dieser Reise, der gesamten Experience sein. Nicht zu unterschätzen seien zudem auch immer die Stopover-Möglichkeiten auf dem Weg in die skandinavischen Länder.

Van Heest ist inzwischen seit über zwölf Jahren bei der Motel One Group. Zuvor arbeitete er bereits für Kempinski Hotels und das Empire Riverside Hotel, das er 2007 miteröffnete. Zweifelsfrei ist er ein Mann vom Fach, der die Hotellerie nicht nur versteht, sondern auch lebt. Die charmante zuvorkommende Art wirkt nie aufgesetzt, seine Begeisterung für die Branche nie künstlich. Das wird auch deutlich, wenn im Gespräch der Dienstleistungscharakter nach hinten und die Hotelimmobilie per se in den Vordergrund rückt: „Hotelimmobilien können die Kraft haben, die individuellen Designwelten im Hausinneren zu unterstreichen und einen emotionalen, lokalen Bezug für die Gäste zu kreieren“, so seine Einschätzung. Besonders im Norden gebe es dafür herausragende Beispiele: „Direkt am Lübecker Marktplatz haben wir mit dem lokalen Architekten Helmut Riemann ein Hotel realisiert, das sich als Neuinterpretation eines traditionellen Giebelhauses harmonisch in die historische Architektur des Kaufmannsviertels einreicht. In Hannover haben wir zudem das ehemalige Verlags- und Druckereigebäude des Hannoverschen Kuriers umfunktioniert, die Historie bei der Innengestaltung aber beibehalten.“ Und auch auf der Außenterrasse des Motel One Hamburg-Fleetinsel entsteht nicht der Eindruck, der schnör-



„HOTELIMMOBILIEN KÖNNEN DIE KRAFT HABEN, DIE INDIVIDUELLEN DESIGNWELTEN IM HAUSINNEREN ZU UNTERSTREICHEN UND EINEN EMOTIONALEN, LOKALEN BEZUG FÜR DIE GÄSTE ZU KREIEREN.“



kellose Rotklinkerbau sei fehl am Platz; wenn das Wasser des Herrengrabenfleets in der Sonne funkelt, ist vielmehr nur schwer an einen geeigneteren Unterkunftsort für einen Hamburgtrip zu denken.

Offenbart sich hier womöglich das Erfolgsrezept für Hotelimmobilien als lukrative Investmentobjekte? Müssen sie in Gestaltung und Angebot nahezu symbiotische Beziehungen mit ihrem Umfeld eingehen, um im Windschatten der Standortattraktivität langfristig am Markt bestehen zu können? Wenn dem so ist, liefern die norddeutschen Großstädte genügend Inspiration, wie van Heest weiß: „Hamburg, Bremen & Co.

Fotos: © Robert C. Spies / Sascha Schröder, © Nadine Rupp / Ruppografie



sind Sieben-Tage-Städte. Ihr Reichtum an Entdeckungsvielfalt macht sie als Reiseziel unabhängig von Tages- und Jahreszeit attraktiv.“ Zweifellos ein absoluter Mehrwert für die regionale Hotellerie, die sich vor dem Hintergrund aktueller gesellschaftsrelevanter und geopolitischer Herausforderungen darauf jedoch nicht ausruhen kann.

Es herrscht reges Treiben auf den Fluren des Hauses – Betten wollen frisch bezogen, Handtücher ausgetauscht und Zimmer gereinigt werden. Wie kann dieses hohe Aufkommen an Ressourcen heute noch zeitgemäß sein? Van Heest erklärt: „Grundsätzlich denken wir das Thema ESG in all unseren Bereichen des Hotels mit: So haben wir mithilfe unserer Gäste durch die ‚My Service Option‘ die Anzahl an Zimmerreinigungen deutlich reduziert, unser Frühstücksbuffet wurde auf Bio- sowie Fair-Trade-Produkte umgestellt und unser veganes Angebot deutlich erweitert.“ Die Zahl der eigenen Hotelimmobilien, die bereits mit Nachhaltigkeitszertifikaten von BREEAM®, DGNB und LEED® green building certification program ausgezeichnet worden seien, steige zudem kontinuierlich. Und: Alle Hotels der Gruppe werden mit Strom aus regenerativen Quellen wie Wasserkraft, Sonnen- und Windenergie versorgt. Den umweltbewussten Gast dürfte das durchaus erfreuen.

Doch nicht nur ihn, denn van Heest erzählt weiter, dass auch immer mehr potenzielle Mitarbeitende Wert auf derartige Faktoren legen. Nachhaltige Mobilitätsangebote für den Arbeitsweg wie Jobtickets oder die Übernahme von Leasing-Fahrrädern seien daher inzwischen gesetzter Standard, um die auch in der Hotellerie so begehrten Fachkräfte gewinnen



Foto: © Nadine Rupp / Ruppografie,
© Robert C. Spies / Sascha Schröder

und halten zu können. Die Vermutung liegt somit nahe, dass Investments in Hotelimmobilien, die „grüne“ Themen mitdenken, zu den vielversprechenderen Alternativen zählen. Denn selbst das beste Hotel braucht buchungswillige Gäste – und vor allem qualifiziertes Personal.

Oberste Etage, große bodentiefe Fensterfronten, Elbphilharmonie und Michel von der umlaufenden Terrasse fest im Blick – in einem der besten Zimmer wird deutlich, warum sich die Gruppe nicht als Low-, sondern als Design-Budget-Hotel begreift. Der Regional Manager für die Standorte des Nordens nimmt sie zwar zu keiner Zeit zu wichtig, weiß aber, was sie

zu bieten haben. An die Stelle von Fitnessstudio, Konferenzsälen & Co. rücken moderne Übernachtungswelten, die nicht mehr und nicht weniger leisten, als den entspannten und zugleich stilvollen Rahmen fürs Städtereisen zu bilden. Wie das gelingt, klingt in seinen Worten so einfach wie einleuchtend: „Als Hotel verstehen wir uns als wesentlichen Teil der Reise. Die Beziehung zum Standort ist dabei elementar. Wir kreieren mit unserem eigenen Team aus Interior Designer:innen in jedem Hotel emotionale Design-Stories. Hierfür reisen unsere Designer:innen bereits lange vor der Hoteleröffnung an den jeweiligen Ort, um sich von der individuellen Charakteristik der Umgebung inspirieren zu lassen.“



Ob also nun eine Tour entlang der Hafenlinie zwischen Speicherstadt und Fischmarkt im Motel One Hamburg-Fleetinsel, die Widerspiegelung der Geschichte der Hanse im Lübecker Haus oder die Hannoversche Interpretation des Druckereihandwerks im Zeitgeist der 1920er-Jahre, auf Individualität komme es an – und das auch bei der Zimmergestaltung, für die mitunter auf Kooperationen mit lokalen Künstler:innen zurückgegriffen werde, so van Heest.

Am Ende war es keine Städtereise und noch nicht einmal eine Übernachtung, dennoch hat sich der Besuch in Hamburg und speziell bei Oliver van Heest mehr als gelohnt. Warum? Weil aus erster Hand interessante Einblicke in die Wirkungs- und Funktionswelten des Hotelgewerbes im Spiegel der nord-deutschen Tourismusdestinationen gegeben wurden. Das hat wiederum für so manche Erkenntnis im Kontext immobilen-

wirtschaftlicher Investmentüberlegungen gesorgt. Ein Hotelbesuch der tiefgründigen Art.

Jüngst verkündete das Unternehmen übrigens, dass die eigene Marke „The Cloud One Hotels“, die erst kürzlich in New York City ihren Launch feierte, auch nach Hamburg kommen werde. Man darf gewiss gespannt sein, in welcher Form das Unternehmen dort den Spagat zwischen nachhaltigem Bewusstsein und hochwertigem Selbstverständnis ausgestaltet. So viel sei bereits verraten: Mit seiner dunklen Backsteinfassade in unmittelbarer Nähe zum Chilehaus versteht es sich als Teil des Hamburger Kontorhausviertels. Der Bau hat bereits begonnen. Und auch das gilt als sehr wahrscheinlich: Mit Oliver van Heest an Bord dürften Herzlichkeit und ein Gespür für Ästhetik auch hier einziehen und zu Dauergästen werden.

Fotos: © Robert C. Spies / Sascha Schröder, © Nadine Rupp / Ruppografie

“
DIE LEUTE WERDEN VERGESSEN,
WAS DU GESAGT HAST. SIE WERDEN
VERGESSEN, WAS DU GETAN HAST.
**ABER SIE WERDEN NIE
VERGESSEN, WELCHES GEFÜHL DU
IHNEN VERMITTELT HAST.**

“
MAYA ANGELOU

ZURÜCK AUF DIE LANDKARTE

MIT DER TRANSFORMATION VON BESTANDSBAUTEN ZUR HOTELDESTINATION VON WELTFORMAT

NEUBAU ODER BESTAND? ERHALTEN ODER RÜCKBAUEN? TRANSFORMATION ODER REVITALISIERUNG? AKTUELLE FRAGEN WIE DIESE ZEIGEN, WIE SEHR DIE ROLLE DER HIESIGEN IMMOBILIENLANDSCHAFT DERZEIT DISKUTIERT WIRD. OB GROSS ANGELEGTE QUARTIERSENTWICKLUNG ODER DAS SCHLIESSEN VON BAULÜCKEN IM KONTEXT DER NACHVERDICHTUNG, HÄUFIG RICHTET SICH DER BLICK DABEI AUTOMATISCH AUF DIE GROSSSTÄDTE UND BALLUNGSRÄUME. DASS DERARTIGE THEMEN ABER AUCH ANDERNORTS WIRKEN UND IN KONKRETE PLANUNGEN SOWIE TATEN UMGESETZT WERDEN, ZEIGT DAS WEISSENHAUS PRIVATE NATURE LUXURY RESORT, DAS VON JAN HENRIC BUETTNER AUS DEM DORNROSCHENSCHLAF ZURÜCK AUF DIE LANDKARTE GEHOLT WURDE.

Zeitreise: Das namensgebende Weissenhaus beziehungsweise das Gut Weissenhaus ist ein historisches Gebäudeensemble in der Gemeinde Wangels in Schleswig-Holstein, dessen Ursprünge über 400 Jahre zurückreichen. Kernstück ist das Schloss Weissenhaus, das der Obrigkeit einst als Wochenendschloss diente, im Wechsel der Generationen aber immer mehr zum Mittelpunkt eines landwirtschaftlichen Guts-hofes avancierte. Was nun romantische und idyllische Bilder im Kopf entstehen lässt, lag Anfang der 2000er-Jahre jedoch weitestgehend brach. Und hatte so gar nichts mehr von dem Charme, den der heutige Eigentümer Jan Henric Buettner noch aus seiner Jugend kannte.

Aufgewachsen in Hamburg und Plön, zog es ihn und seine Eltern immer wieder ins Dorf Weissenhaus. Auch mit seinen eigenen Kindern war der Ort im Sommer stets beliebtes Ausflugsziel. Das zusammenhängende Ensemble gab es in seiner heutigen Form zu dieser Zeit jedoch noch nicht und so verbrachte man die Tage am Naturstrand oder im Schlossgarten, wo unter Bäumen auf alten Plastikstühlen Erdbeerkuchen genossen wurde. Ein wenig Gastronomie, eine Handvoll Angestellte, ein paar Betten – der Wille war da, ein zukunftsfähiges Konzept allerdings nicht.

Das änderte sich zunächst auch nicht nach dem Erwerb durch Buettner im Jahr 2005, der auf einen Tipp seiner Mutter zurückging. Doch das „Weiter so“ musste schnell dem Perfektionismus des neuen Eigentümers weichen, der in einem ersten Schritt die einzelnen Häuser im Zuge von Tiefbauarbeiten zusammenführen wollte. Harte Winter und verregnete Sommer ließen das Verlegen von Rohren und Leitungen jedoch äußerst schleppend vorangehen – Zeit, in der die Idee einer hochwertigen Tourismusdestination zu konkreten Plänen reifen konnte.

Und die sahen zunächst die Instandsetzung der denkmalgeschützten Gebäude und die Erarbeitung eines konkreten Gebäudekonzeptes vor, zu dem auch Neubauten wie das Restaurant Bootshaus am resorteigenen Strand, die hoteleigene Signature Villa oder die Strandvilla mit ihren fünf externen Residences gehören. In einem weiteren Neubau, der „Gutsvilla“, werden derzeit fünf weitere Residences zum Kauf angeboten, um das Flair und Ambiente des WEISSENHAUS Private Nature Luxury Resort im Kontext eines privaten Rückzugsortes erleben zu können. Die fünf Luxuswohnungen der Strandvilla, die ihr Richtfest bereits feiern konnte, sind schon verkauft, der Bau der Gutsvilla mit insgesamt zehn Einheiten soll im kommenden Jahr beginnen. Immobilienspezifisch setzt sich das Gesamtkonzept am Ende je zur Hälfte aus Neu- und Altbestand zusammen, was zu einer insgesamt sehr positiven atmosphärischen Relevanz beiträgt.



Der Weg war lang zur Hoteldestination von Weltformat: Über 100 Millionen Euro flossen in die Instandsetzung und Modernisierung der heruntergekommenen Bestandsbauten des einstigen Wochenendschlusses, dessen Anfänge über 400 Jahre zurückreichen.





Der Reiz, der vom WEISSENHAUS Private Nature Luxury Resort ausgeht, fuße nämlich nicht auf den Neubauten und auch nicht unbedingt auf der Ostsee, sondern auf der Revitalisierung von etwas, das vor 400 Jahren erschaffen wurde, so Buettner im Gespräch. Es gehe darum, das Lebensgefühl von damals mit heutigen Standards zu verbinden. Die Bestandsbauten tragen daher die Namen ihrer ursprünglichen Funktion: Gefrühstückt wird im Kavaliershaus, einem der ältesten Gebäude des Resorts, während das Badehäuschen mit den besten Zimmern zu wahrlich exklusiver Nachtruhe einlädt. Und das Schloss Weissenhaus selbst? Die Eröffnung des Herzstücks mitsamt Spa-Bereich konnte im Jahr 2014 zelebriert werden, gut zwei Jahre nach der Eröffnung des Bootshauses und ein Jahr nach dem Start der Zimmervermietung in den bereits revitalisierten Bestandsbauten. Seit 2015 ist das WEISSENHAUS Private Nature Luxury Resort voll in Betrieb und positionierte sich seitdem immer stärker im Luxusbereich – bei Wahrung seines historischen Charmes.

Buettner habe darauf besonderen Wert gelegt, also auf die detailgetreue Restaurierung der bestehenden Bauten. Dabei gehe es selbstredend um den Denkmalschutz, aber eben auch um das Ambiente. So ist die Mauer am Pferdestall zum Beispiel bewusst etwas ungerade. Denn genau derartige Feinheiten machten das Altehrwürdige wieder lebendig, worauf im Übrigen auch die 75 Hektar große Parklandschaft einzahlt, die dank kilometerlangen Wegen, wovon sechs Kilometer neu geschaffen wurden, zum rahmengebenden Elementarteil des Resorts wird. Und genau diese in sich geschlossene Symbiose aus Natur, Historie und Exklusivität versucht die aktuell verwendete Subline des Gesamtensembles – Private Nature Luxury Resort – schlussendlich auf den Punkt zu bringen.

„Die feine Lebensart auf dem Land – ein unvergessliches Erlebnis“, so beschreibt sich die Destination selbst. Und beim ersten Blick wird klar: Dieses Selbstverständnis entspringt keinesfalls falscher Überheblichkeit. Hier thront ein einzigartiger Ort von Weltformat. Fest steht auch: Im WEISSENHAUS Private Nature Luxury Resort geht es um die Experience – und gewiss nicht um den Preis. Das Zeitbudget sei das, was bei den Gästen des Hauses limitiert ist. Und wenn das der Fall ist, muss die Qualität stimmen, ganz gleich, ob es sich um die Malediven oder eben die Ostsee handelt. Für einen ersten Aufenthalt empfiehlt Buettner übrigens ein Wochenende. Das sei perfekt, um das erwähnte Erlebnis auch wirklich erleben zu können. Wie passend, dass Buchungen für eine einzige Nacht im WEISSENHAUS Private Nature Luxury Resort ohnehin nicht möglich sind.

Fotos: © Weissenhaus Holding GmbH & Co. KG



GUTER RAT IST TEUER?

Der deutsche Unternehmer Jan Henric Buettner erwarb das Gut Weissenhaus im Jahr 2005 laut eigenen Angaben für 6 bis 7 Mio. Euro – die finalen Investitions- und Modernisierungskosten betrugen am Ende jedoch über 120 Mio. Euro. Dabei sei fast die Hälfte auf die Instandsetzung des verwaorsten Albestands entfallen. Nur so sei es möglich gewesen, den Standort wieder auf die Landkarte zu bekommen. Sein Tipp an alle, die über vergleichbare Investitionen nachdenken: „Nimm das maximale Investitionsbudget, mit dem du es meinst hinzubekommen, und genauso auch die Zeit, in der du es schaffen möchtest – und dann verdreifache das Budget und verdopple die Zeit. Wenn du es dann immer noch machen willst, go ahead.“

HEUTE VERÄNDERN MÄRKTE STÄDTE,
STÄDTE VERÄNDERN DIE GESELLSCHAFT

EINE NEUE KULTUR DES BAUENS?

DER EHRliche BLICK AUF DAS GANZE

THEMEN WIE ENERGIE UND KLIMA SIND FEST IM ÖFFENTLICHEN DISKURS VERANKERT – FÜHREN DIESE ABER LANGFRISTIG NICHT IN EINE MONOTHEMATISCHE SACKGASSE, WEIL DER 360-GRAD-BLICK FEHLT? KÖNNEN WIR UNS „WENIGER SCHÄDLICH“ NOCH LEISTEN? IST SICH DIE IMMOBILIENBRANCHE IHRES GEWALTIGEN HEBELS BEWUSST? WELCHE ROLLE SPIELEN EINZELHANDELSMÄRKTE DABEI? KLAR IST: DIE GRENZEN DES NACHHALTIGEN BAUENS MÜSSEN IN RICHTUNG EINER NEUEN KULTUR DES BAUENS AUFGEBOCHEN WERDEN.

Der Gebäudesektor hat erneut die gemäß dem Bundesklimaschutzgesetz zulässige Jahresemissionsmenge von 113 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalenten verfehlt. Im letzten Jahr waren es zwar „nur“ um 2 Prozent (115 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalente statt 113 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalente), doch betrachtet man die großen Fragen der Zukunft, bleiben die Herausforderungen zu Rohstoffknappheit, Bodenversiegelung und Biodiversität bestehen.

In Deutschland werden täglich rund 78 Fußballfelder (ca. 55 Hektar) als Siedlungs- und Verkehrsfläche neu ausgewiesen, obwohl der Flächenverbrauch bis 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag fallen sollte.

Gleichzeitig wurde das sogenannte 30-bis-30-Schutzgebietsziel im Naturschutzabkommen von Montreal 2022 ausgerufen. Dieses sieht vor, dass bis 2030 ein Anteil von 30 Prozent der Land- und Meeresfläche unter Schutz gestellt wird, um Bodenversiegelung zu stoppen und Biodiversität zu fördern. Dies führt zu der Frage, woher künftig noch endliche Rohstoffe und Baumaterialien wie Kupfer kommen sollen, wenn deren Abbau durch keine zusätzlichen Minen erfolgen darf.

Diese klar abgezeichneten regulatorischen Anforderungen zeigen, dass das Wirtschaften der 1980er-Jahre ausgedient hat. Für ein „Fußabdruckverkleinern“ fehlt uns heute schlicht-

weg die Zeit. Um unsere Lebensqualität und den damit einhergehenden Frieden und Wohlstand zu sichern, müssen wir es schaffen, ein kluges Wirtschaften mit der Chance auf Wachstum zu etablieren, das heißt, unseren „positiven Handabdruck zu vergrößern“.

Solange es also nicht gelingt, Mensch, Natur und Wirtschaft gemeinsam zu denken, werden wir die großen Probleme unserer Zeit weiter vor uns herschieben und nur noch verstärken. Die Zusammenhänge von unter anderem Klima, Biodiversität, Boden, Wasser, Ressourcenknappheit und Gesellschaft müssen gemeinsam und vernetzt gedacht werden – der alleinige Fokus auf Klima und Energie ist nicht ausreichend.

Und hierbei bietet der Supermarkt mit all seiner Themenvielfalt den idealen Nährboden, um einen ehrlichen Blick auf das Ganze zu erhalten: Bauliche und architektonisch anspruchsvolle Stadtentwicklung, Mobilitäts-, Energie-, Agrar- sowie Ernährungswende, Logistik und Lieferketten, Verpackungsmüll oder Digitalisierung sind Bereiche, die alle in einem Supermarkt aufeinanderprallen.

Dies verdeutlicht die Notwendigkeit, unser bisheriges Bauen als Projektentwickler für Einzelhandelsimmobilien zu hinterfragen – mehr noch: es auf eine neue Stufe zu heben und somit eine neue Kultur des Bauens zu etablieren.

„WIR MÜSSEN AUCH LÖSUNGEN FÜR ARTENVERLUST, BODENVERSIEGELUNG SOWIE VERSICKERUNG, BAUABFÄLLE UND ROHSTOFFKNAPPHEIT FINDEN UND VON EINER LINEAREN WIRTSCHAFT ZUM CRADLE-TO-CRADLE-PRINZIP KOMMEN.“

3 THESEN FÜR EINE NEUE KULTUR DES BAUENS IM EINZELHANDEL

#01

„BIG MONEY“ IN EINKLANG MIT DEM PLANETEN BRINGEN

Lineare Wirtschaftsmodelle wie „Kaufen – Abreißen – Bauen – Verkaufen“ werden langfristig in der Immobilienwirtschaft in dieser Form nicht mehr rentabel sein. Vor allem für Einzelhandelsmärkte, die kurze Lebenszyklen bei gleichzeitig hohem Kostendruck aufweisen, machen sich steigende Materialkosten und Rohstoffknappheit bei den häufigen Umbaubebedarfen doppelt und dreifach bemerkbar. Deshalb können Supermärkte ein wunderbares Beispiel für zirkuläres Bauen liefern. Für die Cradle-to-Cradle(C2C)-Denkschule, die sich die Kreisläufe der Natur zum Vorbild nimmt ist deshalb der Schlüssel, Gebäude nicht als Rohstoffdeponie, sondern als Materiallager zu verstehen. Gepaart mit einem positiven Menschenbild – dem „Menschen als Teil der Lösung“ – können so neue Geschäftsmodelle (z. B. Gewinnung von seltenen Erden auch auf Müll- oder Schrottplätzen) erschlossen werden. Um Bauen nach dem C2C-Prinzip wirtschaftlich zu gestalten, sind digitales und serielles Bauen die Voraussetzung. Denn zukünftig werden nicht nur physische Bauten, sondern auch digitale Bauten („digitaler Zwilling“) ein positiver Werttreiber sein. Am Ende werden Investoren dies auch in ihren Kalkulationen abbilden können und die Gelder dort allokalieren.

#02

GESELLSCHAFTLICHE RELEVANZ VON SUPERMÄRKTEN ERKENNEN

Wo früher schmucklose Funktionalbauten von der Stange entstanden, müssen zukünftig Orte entwickelt werden, die den Platz und die Menschen der Region ernst nehmen. So können Märkte Städte verändern und Städte die Gesellschaft. Erst dann erhalten Supermärkte wieder den individuellen Marktcharakter von früher, wo gehandelt wurde, Menschen sich gern getroffen haben und gesunde Produkte verkauft wurden. Als Einkaufsmarkt sind sie ein öffentlicher Ort, zu dem alle Menschen gleichermaßen Zugang haben. Deshalb muss der Einzelhandel sich seiner immensen Rolle als Treffpunkt, an dem Aufenthalts- und Lebensqualität spürbar werden, verstehen. Orte, die uns ansprechen, werden gerne aufgesucht, erhalten Aufmerksamkeit, Pflege und Schutz. Attraktive Gebäude bleiben länger stehen und sind somit auch rentabler für alle Beteiligten.

#03

KONKRETE LÖSUNGEN IM EINZELHANDEL SICHTBAR MACHEN

Echte Veränderung gelingt nur mit sichtbaren Referenzen. Dabei liegt die Anziehungskraft für Städte und Gemeinden in Gebäuden, die architektonisch schön gebaut werden. Sichtbare Impulse sind unter anderem der Einsatz kreislauffähiger und gesunder Baumaterialien, klimapositives und serielles Bauen, die Minimierung des Versiegelungsgrades, Erhöhung der versickerungsfähigen Flächen, Schaffung eines größeren Anteils von begrünten Elementen (Gründach, Grüninseln etc.) sowie Steigerung der Aufenthaltsqualität in den Märkten.

DIE NEUE KULTUR DES BAUENS LIEFERT ANTWORTEN AUF

#BIODIVERSITÄT #ROHSTOFFKNAPPHEIT
#WASSERKNAPPHEIT #BODENVERSIEGELUNG
#LEBENSQUALITÄT



JULIA VESENJAK

ist Nachhaltigkeitsmanagerin des Projektentwicklers RATISBONA Handelsimmobilien mit Sitz in Regensburg. Das inhabergeführte Familienunternehmen setzt sich für eine Bauwende in der Immobilienbranche ein und setzt dabei auf klimafreundliches und kreislauffähiges Bauen. Dabei kooperiert RATISBONA mit namhaften Ketten wie Netto, Rewe, Edeka, Aldi, Lidl oder Penny.

VERWANDLUNG
IST DER SCHLÜSSEL
ZUR ENTFALTUNG
WAHREN POTENZIALS.

Für die Herausforderungen des
Wandels bedarf es Vertrauen und stabiler
Rahmenbedingungen. Jede Transformation
hat ihre individuellen Ansprüche.

foto: Olightspring / shutterstock.com

CHANCE DURCH CHANGE

„SAME PROCEDURE AS EVERY YEAR, JAMES.“ NAHEZU JEDES JAHR SCHMUNZELN WIR ÜBER DIE WIEDERKEHRENDE PROZEDUR VON MISS SOPHIE UND IHREM BUTLER IM „DINNER FOR ONE“. IN EINER WELT DES WANDELS, GEPRÄGT DURCH AUFEINANDERFOLGENDE KRISEN, HAT BESTÄNDIGKEIT EINEN NEUEN WERT ERRUNGEN. OBWOHL GESELLSCHAFT UND UNTERNEHMERTUM SEIT JEHER MIT WANDEL KONFRONTIERT SIND, STELLEN DIE AKTUELLEN REALPOLITISCHEN KRISEN UND ABHÄNGIGKEITEN EINE HERAUSFORDERUNG DAR, DIE UNS JEDLICHE KREATIVITÄT UND INNOVATIONSGEIST ABFORDERT. IN VERBINDUNG MIT DER KLIMAKRISE ZEIGT SICH DEUTLICH EIN WACHSENDER TRANSFORMATIONSBEDARF.

TRANSFORMATION DER WIRTSCHAFT – CHANGE, WHO ARE YOU?

Alter Wein in neuen Schläuchen? Strukturwandel, Digitalisierung und Nachhaltigkeit beschäftigen die Unternehmen Deutschlands seit der Jahrtausendwende. Die Geschwindigkeit und die Dimensionen der Veränderungen folgen seit dem Beginn der Pandemie jedoch dem Verlauf einer Exponentialkurve. Mancherorts wird davon gesprochen, dass diese volkswirtschaftliche Transformation zu dem größten Umbruch seit dem Zweiten Weltkrieg führen wird. Wirtschaft, Politik und Gesellschaft – alle werden ihre Komfortzone verlassen müssen. Der Umbau der Wirtschaft hin zur Kreislauffähigkeit wird neben dem Ausbau der digitalen Infrastruktur auch die Energiewende bedingen. Die Abhängigkeit von russischen Gas- und Ölimporten hat als realpolitische Schwachstelle einen sehr deutlichen Fokus auf den Transformationsbedarf und die Dringlichkeit der Energiewende gelegt. Folglich stellt die Bundesregierung dem Energie- und Klimafonds bis 2026 200 Milliarden Euro zur Verfügung. Damit untermauert sie außerdem ihre klimapolitischen Ambitionen und forciert den Umstieg auf erneuerbare Energien.

MONEY, MONEY, MONEY – WIRTSCHAFT UND STAAT HABEN IMMENSEN INVESTITIONSBEDARF

Die Transformation der Realwirtschaft erfordert „gigantische Summen“. Die Europäische Kommission rechnet mit jährlichen Beträgen von rund 350 Milliarden Euro. Der generelle Investitionsbedarf, den die öffentliche Hand in Deutschland erbringen muss, liegt im Zeitraum von 2020 bis 2030 bei rund 457 Milliarden Euro. Eine Gemeinschaftsstudie des IMK (Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung) und des IW (Institut der deutschen Wirtschaft) ermittelt, dass davon bereits 20 Milliarden Euro auf den Breitbandausbau entfallen. Die öffentlichen Investitionen in der Nachhaltigkeitstransformation beziffert eine Studie der Agora Energiewende jährlich im zweistelligen Milliardenbereich. Während diese Zahlen einen ersten Eindruck von den Dimensionen vermitteln, ist der Investitionsbedarf im privaten Sektor noch höher und ganz besonders relevant. Um für den Energietransport eine leistungsfähige Infrastruktur zu etablieren oder Angebote für eine klimaneutrale Mobilität zu schaffen, sind öffentliche Investitionen elementar. Gestützt durch kluge Förderpolitik, können so unverzichtbare Anschubfinanzierungen geleistet werden. Dennoch kann der Staat die Transformation nicht allein finanzieren. Auch die Ressourcen der Staatskasse sind alles andere als unerschöpflich. So, wie Gebäude mit neuer Technik ausgestattet werden, um effizienter zu sein, muss auch die Wirtschaft „neu verkabelt“ werden. Ein Großteil der Ausgaben für neue Technologien und Produktionsverfahren wird in den Unternehmen anfallen und etwaig privat finanziert werden. Damit das Projekt „Rewiring the Economy“ gelingt, braucht es eine neue Finanzierungsarchitektur mit Zugang zu Beträgen in signifikanter Höhe.

Illustration: © klein-t designs

WIRTSCHAFT WANTED – WELCHE ROLLE SPIELEN FAMILIENUNTERNEHMEN FÜR DIE TRANSFORMATION?

Die Stiftung Familienunternehmen hat in einer ausführlichen Studie zur Kreislaufwirtschaft in Familienunternehmen und den daraus resultierenden Herausforderungen festgehalten, dass den inhabergeführten Unternehmen eine „große wirtschaftliche Bedeutung zukommt“ und „ohne ihr unternehmerisches Wirken die Transformation zur Kreislaufwirtschaft kaum gelingen [kann]“. Die Studie ergibt weiter, dass die generationenübergreifende strategische Aufstellung von Familienunternehmen, verknüpft mit einem klaren Verantwortungs- und Sendungsbewusstsein, den Übergang hin zur Kreislaufwirtschaft als eine logische Folge des eigenen unternehmerischen Selbstverständnisses untermauert. Entsprechend neu entwickelte Geschäftsmodelle streben nach Rohstoffunabhängigkeit und einer langfristigen Rentabilität. Abschließend zeigt sich, dass gerade die hohen Investitionsbedarfe und mögliche kurz- bis mittelfristige finanzielle Einbußen in inhabergeführten Häusern eher akzeptiert werden, so diese auf das langfristige Ziel einzahlen. Zwischenfazit? Familienunternehmen können Krise, weil sie Wandlungschampions sind.

Neben ihrer Wandlungsfähigkeit wächst aber auch der Transformationsdruck in den Unternehmen stetig: Steigende CO₂-Preise, die Erwartungen von Kunden, Öffentlichkeit und Banken bedingen einen erhöhten Handlungsbedarf. Zusätzlich ergeben sich Berichterstattungspflichten. Unternehmen werden ihre CO₂-Bilanz analysieren, Geschäftsmodelle anpassen und in neue Technologien investieren. Der erste Gesprächspartner wird dabei für viele die Hausbank sein. Aber auch bei den Banken wächst der Druck. Die Risiken der Kredite werden neu bewertet und die Nachhaltigkeitsstrategien ihrer Unternehmenskunden werden geprüft. Man will wissen, wie die Kunden sich für künftige Herausforderungen in den Themenfeldern Klima, Soziales und Unternehmensführung rüsten.

DIE EU-TAXONOMIE – FREUND ODER FEIND?

Allem zugrunde liegt die „EU-Taxonomie“, deren Fokus zunächst auf großen, kapitalmarktorientierten Unternehmen liegt. Dennoch werden auch mittelständische Unternehmen immer mehr in die Pflicht genommen. Sie müssen künftig in ihrem Jahresabschluss genauere Angaben zur Nachhaltigkeit machen. Besonders vor dem Hintergrund der Investitionsbedarfe wollen immer mehr Unternehmen wissen, welchen Einfluss die Taxonomie auf den Kreditprozess hat. Die Offenlegung der Green Asset Ratio (GAR) wird Aufgabe der Banken. Die GAR setzt die Taxonomie-konformen Risikopositionen ins Verhältnis zu den gesamten Risikopositionen der Banken und könnte großen Einfluss haben, da sie einen Vergleich von „Nachhaltigkeitsquoten“ ermöglicht. Allerdings werden viele der notwendigen Daten noch nicht systematisch erfasst. Die Taxonomie ist ein wertvolles Instrument, das den Übergang zu einer kohlenstoffarmen und ressourceneffizienten Wirtschaft regelt. Während die Wirtschaft ihren Umbau zur Dekarbonisierung angeht, ist es entscheidend, dass der Prozess nicht durch komplizierte Bewertungskriterien erschwert und dadurch die Finanzierung der Transformationspfade verzögert wird. Die Gelder müssen dort eingesetzt werden, wo Unternehmen CO₂ durch technologische Innovation einsparen. Die Finanzwirtschaft kann eine entscheidende Hebelwirkung erzeugen. Im Bedarfsspagat zwischen minimalem bürokratischen Aufwand und hinreichend großem Spielraum bei der Kreditvergabe benötigen gerade die kleinen Banken und Unternehmen Unterstützung durch eine ergebnisorientierte Umsetzung der Regulierungen auf nationaler Ebene.

Porträt: © Ramona Thies

„GEHT NICHT
GIBT'S NICHT.“

ARTUR FISCHER,
UNTERNEHMER UND ERFINDER



JULIANE SAKELLARIOU

ist die Gründerin von FORIMPACT, einem Experten-Netzwerk, das Unternehmen bei ihrem Transformationsprozess unterstützt. Ihre beruflichen Stationen führten Juliane Sakellariou unter anderem über eine langjährige Mitarbeit als Senior Advisor für die Crisp Thinking Group Ltd. in Großbritannien zum Europäischen Parlament in Straßburg und schließlich zur Heuer Dialog GmbH in Wiesbaden. Die zertifizierte Business-Sustainability-Managerin hat sich in ihrer beruflichen Laufbahn einen exzellenten Ruf im Aufbau von Netzwerken, der Moderation von Transformationsprozessen und dem gekonnten Dialog mit Stakeholdern erarbeitet.



Foto: © Gaby Gerster

DAS VERTRAUEN DER MENSCHEN UND DIE SO WICHTIGE PREISSTABILITÄT

DR. JOACHIM NAGEL IST PRÄSIDENT DER DEUTSCHEN BUNDESBANK UND UNTER ANDEREM MITGLIED DES RATS DER EUROPÄISCHEN ZENTRALBANK (EZB) SOWIE GOUVERNEUR DES INTERNATIONALEN WÄHRUNGSFONDS. SEIT JANUAR 2022 LENKT ER MIT SEINEN VORSTANDSKOLLEGINNEN UND -KOLLEGEN DIE GESCHICKE DER BUNDESBANK. DER IN KARLSRUHE GEBORENE SOHN EINES FINANZBEAMTEN MACHT IM GESPRÄCH MIT JULIANE SAKELLARIOU DEUTLICH, DASS ER DER TRANSFORMATION MIT RESPEKT, ABER AUCH MIT MUT GEGENÜBERSTEHT. EIN MANN, DER SICH IN DEN DIENST DER NEUEN GENERATION STELLT, BERICHTET ÜBER DIE WIRTSCHAFTLICHE LAGE UND BLICKT AUF DIE KOMMENDEN MONATE UND JAHRE.

J. SAKELLARIOU: HERR DR. NAGEL, VOR ZWEI JAHREN BESCHRIEB PROFESSOR WUERMELING DIE GESAMTLAGE „POST-CORONA“ ALS SOLIDE SOWIE MUT MACHEND UND DAS NIEDRIGZINSUMFELD ALS EINE GUTE AUSGANGSLAGE FÜR DIE BETEILIGUNG DES BANKSEKTORS AN DER FINANZIERUNG DER TRANSFORMATION. IST DIE AUSGANGSLAGE HEUTE EINE ANDERE?

J. NAGEL: Wir haben aus guten Gründen keine Niedrigzinsen mehr. Die Inflation ist zu hoch, auch bedingt durch den schrecklichen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine. Allerdings hatte die Inflation schon vor dem Krieg angezogen. Denn die Nachfrage erholte sich rasch von ihrem Einbruch in der Pandemie und es kam zu Lieferengpässen. Der EZB-Rat hat im vergangenen Jahr angefangen, die Zinsen zu erhöhen. Das wirkt sich mittlerweile auf die Finanzierungsbedingungen der Unternehmen aus: Die Kreditnachfrage wird gedämpft. Aus unserer Sicht gibt es aber keinen Kreditengpass oder Credit Crunch.

J. SAKELLARIOU: BEI UNTERNEHMEN LAUTET DAS CREDO: „THE ZINS IS EVERYTHING.“ WIE ORDNET SIE DIE LEISTUNGSPROGNOSEN IN DIESEM ZUSAMMENHANG EIN? WAS DÜRFEN WIR FÜR DAS RESTLICHE JAHR ERWARTEN?

J. NAGEL: Die Inflation lässt zwar nach, bleibt aber zu hoch. Der positive Ausblick: Wenn der Zins jetzt als Belastung gesehen wird, zeigt das, dass unsere Geldpolitik wirkt. Der Zins muss so hoch sein, dass die Inflationsrate zeitig auf unseren Zielwert von zwei Prozent zurückkehrt. Zuletzt habe ich gesagt: Das „Biest“ Inflation ist noch nicht erlegt. Die Zinsen sollten weiter steigen. Die Inflation darf nicht persistent werden. Das ist auch ein elementarer Punkt für alle, die Investitionsentscheidungen treffen. Preisstabilität gehört zu den wichtigen Rahmenbedingungen, damit Unternehmen wieder verlässlich kalkulieren können.

J. SAKELLARIOU: WAGEN WIR ALSO EINEN BLICK AUF DIE BANKEN: MÜDE, MATT UND MISSMUTIG. TRIFFT DAS ZU? MANCHE BANKEN SCHEINEN SICH IN ANBETRACHT DER ZINSEN UND RÜCKZAHLUNGSFÄHIGKEITEN SORGEN UM IHRE EIGENKAPITALSTÖCKE ZU MACHEN. WAS BEDEUTET DAS FÜR DIE TRANSFORMATIONSFINANZIERUNG?

J. NAGEL: Es ist nicht mein Anliegen, die Situation rosig zu zeichnen. Wenn Inflationsraten hoch sind und Zentralbanken dagegenhalten müssen, ist es typisch, dass es für Unternehmen, aber auch für Banken schwieriger wird. Das ist klar. Es war absehbar, dass nach einer Phase von mehr als zehn Jahren sehr niedriger Zinsen diese irgendwann wieder steigen. Die Zentralbanken haben immer darauf hingewiesen, dass sich die Unternehmen und die Banken darauf vorzubereiten haben. Unsere Aufsicht hat Zinsänderungsrisiken bei Banken stets im Blick. Und noch ein wichtiger Punkt: Die Banken in Deutschland und in Europa sind heute deutlich robuster aufgestellt, was ihre Liquidität und Kapitaleseite angeht, als in der globalen Finanzkrise von 2008.

J. SAKELLARIOU: IST 2008 ALSO EIN VERGANGENES PHÄNOMEN?

J. NAGEL: Finanzkrisen gibt es seit Hunderten von Jahren. Wenn ich in dieser Woche morgens in mein Büro komme, steht da ein Strauß Tulpen. Sie kennen sicherlich die Tulpenkrise aus dem 17. Jahrhundert, als man in den Niederlanden Tulpen zum Spekulationsobjekt gemacht hat. Seitdem gab es immer wieder Finanzkrisen. Und es wird auch in Zukunft Finanzkrisen geben. Das, was wir in den vergangenen Monaten gesehen haben, ist aber keine Finanzkrise. Das sind Probleme, die einzelne Banken hatten, aus ganz unterschiedlichen Gründen.

J. SAKELLARIOU: DIE HAUSBANKEN SIND FÜR DEN DEUTSCHEN MITTELSTAND SEHR WICHTIG. SIE UNTERSTÜTZEN

BEI INKREMENTELLEN INNOVATIONEN, DIE JETZT IN DER PRODUKT- UND PROZESSOPTIMIERUNG NÖTIG SIND. REICHT IHR EIGENKAPITAL FÜR DIE TRANSFORMATION? WIE KANN MAN PLANBARKEIT SCHAFFEN UND DIE KOMPLEXITÄT IN DEN KONDITIONEN REDUZIEREN? BIETET SICH EINE RISIKOTEILUNG ZWISCHEN BANKEN UND FÖRDERBANKEN AN?

J. NAGEL: Diese Risikoteilung gibt es bereits. Deutschland bietet für bestimmte Finanzierungen geeignete Instrumente. Klar ist aber auch: Wenn Zinsen steigen, die Inflation hoch und das makroökonomische Umfeld nicht so günstig ist, werden Banken risikoaverser. Umso wichtiger ist es, dass wir die hohe Inflation schnell in den Griff bekommen. Das erhöht die Planungssicherheit. Allerdings beobachten wir ebenfalls, dass Unternehmen, die eine starke Preissetzungsmacht haben, diese auch nutzen. In einem Umfeld starker allgemeiner Preissteigerungen werden zumindest einzelne Unternehmen versuchen, ihre Gewinnmargen durch Preisaufschläge auszuweiten. Das ist über die Wirtschaftssektoren hinweg sehr unterschiedlich. Für mich ist der Kern, die Inflation wieder in den Griff zu bekommen. Bei den Finanzierungen ist es so: Über Jahre hinweg hatten wir hier außerordentlich gute Bedingungen. Jetzt ziehen die Zinsen an und die Bedingungen werden ein Stück weit weniger günstig. Dennoch sehen wir nicht, dass das Wirtschaftswachstum insgesamt stark belastet wird. Ein anderes Thema haben wir bei Risikofinanzierungen. Da gibt es sicherlich in Deutschland und im gesamten Euroraum noch eine ganze Wegstrecke zu gehen. Das gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Transformation der Wirtschaft.

J. SAKELLARIOU: WENN WIR BEISPIELSWEISE VON INVESTITIONEN IN NEUE TECHNOLOGIEN UND SYSTEME WIE

CCS UND CCU – CARBON CAPTURE AND STORAGE / UTILISATION – MIT DEM ZIEL DER KREISLAUFFÄHIGKEIT UND DES CARBON MANagements SPRECHEN, DANN RECHNEN DIESE SICH, WENN DER CO₂-PREIS STIMMT. BIS DAHIN IST DER INVESTITIONSGRAD UND DAS RISIKO BEI DIESEN BASISINNOVATIONEN ALLERDINGS EXTREM HOCH. OFT FINANZIEREN UNTERNEHMEN DAS KNOW-HOW, DAS FÜR DIE INNOVATION AUFGEBAUT WERDEN MUSS, ÜBER EIGENKAPITAL. DA HABEN WIR DEN NÄCHSTEN KANDIDATEN, DER SORGEN UM SEINE EIGENKAPITALBESTÄNDE HAT – DAS SIND DIE UNTERNEHMEN SELBST. MAN HOFFT AUF FÖRDERSTRUKTUREN UND ANREIZSYSTEME FÜR DIE FINANZIERUNG DER TRANSFORMATION, VERSTÄNDLICH, ODER?

J. NAGEL: Während der Pandemie haben wir gesehen, dass es sehr sinnvoll war, in den Jahren zuvor den Staatshaushalt solide aufzustellen. Nur so konnte Deutschland die Unterstützungen für die Unternehmen leisten. Auch der 200-Milliarden-Abwehrrschirm, zu dem die Gaspreisbremse zählt, wäre nicht möglich gewesen, wenn wir nicht die fiskalischen Spielräume gehabt hätten. Also ist es zunächst mal wichtig, dass wir zu solidem Haushalten zurückkehren. Was die Finanzierungsthemen betrifft: Da muss der Markt innovativer werden. Bundesfinanzminister Lindner und ich setzen uns beide in unseren jeweiligen Zuständigkeiten dafür ein, dass Europa die Kapitalmarktunion stärker vorantreibt. Sie könnte uns helfen, mehr privates Kapital zu aktivieren, etwa durch ein Revitalisieren des Marktes für Verbriefungen. Insgesamt gilt es, innovativ zu sein. Ein Beispiel: „Blended Finance“. Tritt ein Unternehmen mit dem Wunsch an, eine Investition auf einem neuen Markt zu tätigen, könnte die Hausbank aufgrund des Risikos die Rote Karte ziehen. Sie würde einen derart hohen Eigenkapitaleinsatz verlangen, dass sich die



„WIR MÜSSEN MIT DER ZEIT GEHEN UND DÜRFEN UNS NICHT MIT DEM ERREICHTEN ZUFRIEDENGEBEN.“

Das traditionsreiche Haupthaus der Bundesbank-Zentrale in Frankfurt am Main.



Investition kaum rentieren würde. In so einem Fall könnte ein Teil des Risikos durch öffentliche oder philanthropische Unterstützung getragen werden, sei es direkt oder mittels Garantien. Das kann auch bei Transformationsinvestitionen der Fall sein. Der Wandel wird nur in Verbindung mit privatem Kapital gelingen.

J. SAKELLARIOU: SIE SELBST LEITEN GERADE DAS BAUPROJEKT DER BUNDESBANK UND ERLEBEN IN DIESEM SINNE AN IHREM CAMPUS, DASS ES SICH IN DER TRANSFORMATION VON BESTANDSGEBÄUDEN RECHNET, TIEFE TASCHEN ZU HABEN.

J. NAGEL: Mit dem Sanieren unseres Traditionsgebäudes, des Haupthauses der Zentrale in Frankfurt, haben wir einen großen Umbau begonnen. Insgesamt sollte unser künftiger Campus Platz für alle der etwa 5.000 Beschäftigten unserer Zentrale bieten und damit auch umfangreiche Neubauten umfassen. Die bisherigen Pläne stammten jedoch aus der Zeit vor der Pandemie. Mittlerweile ist klar, dass mobiles Arbeiten nach der Pandemie dauerhafter Bestandteil unseres Alltags bleiben wird. Unser „New Normal“ gestattet den Beschäftigten, bis zu 60 Prozent ihrer Arbeitszeit von zu Hause oder von einem anderen Ort in Deutschland aus zu arbeiten. Für unser Bauprojekt heißt das, dass wir nicht mehr so viel Raum benötigen, wie ursprünglich vorgesehen war. Allerdings haben wir auch ein paar Besonderheiten zu beachten. So spielen etwa Sicherheitsaspekte eine besondere Rolle. Auf dem Gelände unserer Zentrale liegt schließlich mehr als die Hälfte des Goldbestandes der Bundesrepublik. Das sind gut 1.700 Tonnen Gold mit einem Marktwert von rund 100 Milliarden Euro. Zudem müssen wir das Ziel der Nachhaltigkeit in Ein-

klang bringen mit den Anforderungen des Denkmalschutzes. Denn das Landesamt für Denkmalpflege hat den Wert unseres Haupthauses als Kulturdenkmal anerkannt. Das ist ein Ansporn für unsere Bemühungen, das Haupthaus zu erhalten und fit für die Zukunft zu machen. In der Praxis bedeutet das aber auch mehr Aufwand. Die Baupreise in Deutschland sind allgemein sehr stark gestiegen – insbesondere im Zuge der Pandemie und nach Beginn des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine. Auch vor diesem Hintergrund ist es richtig, unser Bauprojekt anzupassen.

J. SAKELLARIOU: NOCH IST DER BETON JA AUCH NICHT GEGOSSEN. DA KANN NOCH EIN BISSCHEN HOLZKOHLE REIN, UM CO₂ ZU SENKEN, ODER?

J. NAGEL: Nachhaltigkeit ist nicht nur mir persönlich wichtig, sondern ebenfalls der Bundesbank als Institution. Das betrifft natürlich unser Bauprojekt, aber auch unsere Kernaufgaben. In der Bankenaufsicht, beim Überwachen der Finanzstabilität und in der Geldpolitik spielen Klima- und Nachhaltigkeitsrisiken aus guten Gründen eine immer stärkere Rolle. Wir können als Katalysator für den Wandel im Finanzsystem wirken. Klar sind wir bei diesen Themen grundsätzlich nicht im Fahrersitz unterwegs – das ist Aufgabe der Politik. Aber wir können im Rahmen unseres Mandats unseren Beitrag leisten. So berücksichtigt das Eurosystem Klimaaspekte in geldpolitischen Operationen. Insbesondere können Wertpapiere von Emittenten mit hohem CO₂-Fußabdruck künftig nur begrenzt als Sicherheiten für unsere Refinanzierungsgeschäfte genutzt werden. Als Bundesbank veröffentlichen wir nun regelmäßig einen Klimabericht, der unsere Tätigkeiten im Detail darlegt und Auskunft zur Klima-Performance bestimmter Portfolios gibt.

„ZULETZT HABE ICH GESAGT: DAS ‚BIEST‘ INFLATION IST NOCH NICHT ERLEGT.“



Foto: © Robert C. Spies

Foto: © Walter Vorjohann

„ICH BIN EIN
NEUGIERIGER MENSCH
UND SEHE VERÄN-
DERUNG ALS ETWAS
POSITIVES.“



J. SAKELLARIOU: NACHHALTIGKEIT IST ABER NICHT DIE EINZIGE HERAUSFORDERUNG, DER SICH DIE BUNDESBANK STELLEN MUSS ...

J. NAGEL: Stimmt. Als Zentralbank müssen wir insbesondere auch die zunehmende Digitalisierung im Finanzsystem mitgestalten. Zum Beispiel hat die Bank für Internationalen Zahlungsausgleich, quasi die Zentralbank der Zentralbanken, bei der Banque de France in Paris und bei uns in Frankfurt ein Innovation Hub eingerichtet. Gemeinsam mit Fachleuten aus anderen Ländern arbeiten unsere Kolleginnen und Kollegen dort an Innovationen im Bereich des Central Bankings, beispielsweise zum Thema digitales Geld oder auch zum Umgang mit Cyberrisiken. Sie beschäftigen sich etwa mit der Frage, wie Quantencomputing die Sicherheit im Zahlungsverkehr verändert. Wir haben auch Freude daran, neue Wege zu gehen, Neues auszuprobieren. Kürzlich habe ich beim Innovation Hub eine Rede gehalten, die aus Neugier und Entdeckerfreude zu einem beträchtlichen Teil von ChatGPT geschrieben worden war. War gar nicht so schlecht. Wir müssen mit der Zeit gehen und dürfen uns nicht mit dem Erreichten zufriedengeben.

J. SAKELLARIOU: BEI ALL DIESER VERÄNDERUNGSBEREITSCHAFT – GIBT ES AUCH ETWAS, DAS BLEIBT?

J. NAGEL: Das wichtigste Kapital der Zentralbanken ist und bleibt das Vertrauen der Bürgerinnen und Bürger, das Vertrauen in eine stabile Währung. Und gerade das Vertrauen der Menschen müssen wir uns immer wieder von Neuem verdienen. Die Kommunikation der Zentralbanken, zum Beispiel, um mit Bürgerinnen und Bürgern direkt ins Gespräch zu kommen, spielt hier eine ganz wichtige Rolle. Am Ende messen uns die Bürgerinnen und Bürger an unseren Taten. Deshalb setze ich

mich weiterhin mit aller Kraft für unser vorrangiges Ziel ein: stabile Preise. Auch wenn das höhere Zinsen bedeutet und die nicht überall Beifall finden.

J. SAKELLARIOU: ALS POLITIKWISSENSCHAFTLERIN ERINNERE ICH MICH AN MEINE ERSTEN VORLESUNGEN, IN DENEN WIR VON EINER ZEIT GEHÖRT UND DAVON GELERNT HABEN IN DER AUCH UNPOPULÄRE ENTSCHEIDUNGEN GETROFFEN WURDEN. STICHWORT: HAS IDEOLOGY LEFT THE BUILDING? POLITISCHE INSTITUTIONEN MÜSSEN NAHBARER WERDEN, UM VERSTÄNDNIS FÜR UNPOPULÄRE ENTSCHEIDUNGEN AUFZUBAUEN. BEGEGNUNGSRÖTTE KÖNNEN DABEI HELFEN UND DIE ZIELE IM DIALOG FÜR JEDEN EINZELNEN GREIFBARER MACHEN.

ZUM ABSCHLUSS NUN EINE PERSÖNLICHE FRAGE: CHANGE IM BUNDESBANKVORSTAND – TRANSFORMATION IST JA AUCH DURCH IHRE PERSON GEGEBEN. WAS KÖNNEN WIR IN DER TRANSFORMATION NEBEN DEM BAUVORHABEN UND IHREN KLASSISCHEN AUFGABEN QUA MANDAT VON IHNEN ERWARTEN? WOFÜR SCHLÄGT IHR HERZ?

J. NAGEL: Es geht um das Vertrauen der Menschen in unsere gemeinsame Währung, um Vertrauen in stabile wirtschaftliche Rahmenbedingungen. Dafür schlägt mein Herz, hier will ich etwas bewegen. Ich bin ein neugieriger Mensch und sehe Veränderung als etwas Positives. Und ich mag es auch, im Team zusammenzuarbeiten. Ich habe in der Bundesbank ein tolles Team um mich herum. Das macht den Unterschied.

J. SAKELLARIOU: DAS IST EIN PERFEKTES FAZIT, WEIL ES FÜR JEDE TRANSFORMATION ALLIANZEN BRAUCHT, UND DIE WOLLEN SIE SCHMIEDEN, DIE SCHEINEN SIE SCHON ZU LEBEN. UND DA BLEIBT MIR NUR, VIELEN DANK ZU SAGEN.

Foto: © Gaby Gerster

„TRANSFORMATIONSFINANZIERUNG“

Im Vergleich des klassischen Firmenkundengeschäfts mit der Transformationsfinanzierung zeigt sich ein maßgeblicher Unterschied in Bezug auf die Risiken, Zeithorizonte und Finanzierungsinstrumente:

RISIKEN SIND VON DER ART DER INNOVATION ABHÄNGIG:

BASISINNOVATION:

Unternehmen betreten technisches Neuland und ermöglichen branchenübergreifende Umbrüche.

INKREMENTELLE INNOVATION:

Unternehmen fördern etwa die Entwicklung eines digitalen Geschäftsmodells oder die Umstellung auf CO₂-freie Produktion.

Die Risiken bei der Finanzierung von Innovationen werden aufgrund mangelnder Erfahrungswerte höher als beim herkömmlichen Kreditgeschäft eingestuft. Der Risikoappetit und die Risikotragfähigkeit einer Hausbank können etwaig schnell überschritten werden.

ZEITHORIZONTE

Die Rentabilität disruptiver Investitionen benötigt Zeit. Deshalb können auch die Laufzeiten der Kredite bei der Transformationsfinanzierung deutlich länger sein als im klassischen Geschäft.

FINANZIERUNGSSINSTRUMENTE

Unternehmen werden möglicherweise ein eigenkapitalähnliches Finanzierungsinstrument vorziehen. Deshalb stehen Banken nun vor der Aufgabe, bestehende Modelle daraufhin zu prüfen, ob und wie diese zu den jeweiligen Innovationen passen und wie sie ihr Angebot weiterentwickeln können.

DABEI GILT ES ZU HINTERFRAGEN:

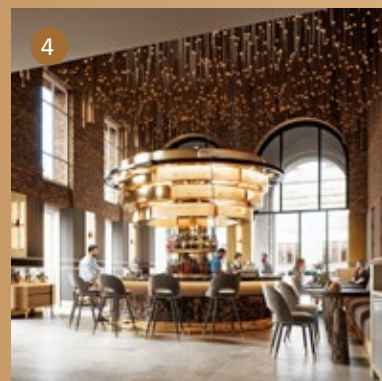
- Welche Art von Kapital brauchen Unternehmen?
- Kann die Bank im Kreditgeschäft mit neu entwickelten Geschäftsmodellen umgehen?
- Welchen Wettbewerb gibt es zwischen Geschäftsbanken und alternativen Finanzierungsformen?

Ziel der Banken ist es, die hohen Spareinlagen in die Transformationsfinanzierung zu leiten. Wie lassen sich die Sorgen der Sparenden vor Risikokapital umgehen? Man diskutiert, ob Fondslösungen, Credit Default Swaps, Verbriefungen, Fördergarantien oder Verbundlösungen helfen können.

TRANSFORMATION VON HISTORISCHEM BESTAND

DAS BALGEQUARTIER: EIN PIONIERPROJEKT FÜR STADTENTWICKLUNG

MIT DEM BALGEQUARTIER ENTSTEHT IN BREMEN UNTER DER FEDERFÜHRUNG DER JOH. JACOBS & CO.-GRUPPE EIN PIONIERPROJEKT DEUTSCHER INNENSTADTENTWICKLUNG. DAS QUARTIER, BENANNT NACH DER BALGE, EINEM 1838 ZUGESCHÜTTETEN NEBENARM DER WESER, FÜHRT EIN ENSEMBLE FÜR BREMENS STADTGESCHICHTE WICHTIGER HISTORISCHER UND IDENTITÄTSSTIFTENDER GEBÄUDE ZUSAMMEN, DIE VIELE JAHRE NICHT ÖFFENTLICH ZUGÄNGLICH WAREN. ES SOLL KÜNFTIG DIE KERNINNENSTADT UND DEN MARKTPLATZ WIEDER MEHR MIT DER WESER VERBINDEN, DIE MITTEN DURCH DAS ZENTRUM DER HANSESTADT FLIESST. DIE STADT BREMEN UND DIE JOHANN JACOBS GRUPPE HABEN EINEN STÄDTEBAULICHEN RAHMENVERTRAG GESCHLOSSEN, UM DAS AREAL ZU EINEM QUARTIER VON EUROPÄISCHEM FORMAT ZU ENTWICKELN, DAS MIT SEINER VIELFALT REGIONALER ANZIEHUNGSPUNKT WIRD UND ZUM VERWEILEN UND GENIESSEN EINLÄDT. DER VERTRAG UMFASST DIE GANZHEITLICHE ENTWICKLUNG DES QUARTIERS UND REGELT BEISPIELSWEISE GESTALTUNGSGRUNDSÄTZE DES ÖFFENTLICHEN RAUMS. DAMIT NIMMT DER EIGENTÜMER DIE STADTENTWICKLUNG FÜR DAS QUARTIER SELBST IN DIE HAND.



Fotos: © Caspar Sessler (Nr. 2 & 3), Visualisierungen: © dreidesign (1 – innen & 4 – außen)

ÜBER DAS BALGEQUARTIER

Das Balgequartier führt ein Ensemble einzigartiger Gebäude mit einer Entstehungszeit von über einem halben Jahrtausend rund um die Langenstraße in der Bremer Innenstadt zusammen und schafft durch neue Räume das Zusammenwirken von Historie und Modernität. Die erste realisierte Quartiersimmobilie ist das Johann Jacobs Haus, das Stammhaus der Firma Jacobs Kaffee an der Obernstraße. Der neue Jacobshof schafft eine Verbindung zur angrenzenden Stadtwage mit ihrer Fassade des Rathausarchitekten Lüder von Bentheim von 1587. Unmittelbar daneben entsteht das Neue Essighaus (Teile der Fassade von 1618) und gegenüber schließt sich in der Langenstraße das Kontorhaus am Markt von 1911 direkt am Marktplatz an.

Der Mixed-Use-Ansatz im Balgequartier verfolgt das Ziel, ungewöhnliche, hochwertige und nachhaltige Konzepte anzusiedeln, um den Charakter eines lebendigen, innerstädtischen Quartiers zu stärken. Bis ca. Ende 2024 entstehen hier auf etwa 19.000 Quadratmetern Flächen für Einzelhandel-, Gastronomie-, Büro- und Bildungskonzepte sowie für kulturelle Einrichtungen, Ausstellungen und Veranstaltungen. Dafür investiert die Johann Jacobs Gruppe etwa 100 Millionen Euro. Zu den ersten Mietern gehören die nachhaltige Lifestyle- und Interieur-Marke Dille & Kamille, das Hospitality-Unternehmen limehome, das kurdisch-türkische Restaurant-Konzept bona'me sowie die Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft PwC Deutschland.

Die hochwertige Backsteinfassade des Johann Jacobs Hauses aus dänischem Petersen Klinker und bronzefarbenen Fensterrahmen geben dem Haus in Verbindung mit den Sandsteinskulpturen an der Fassade seinen unverwechselbaren Charakter.

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN



FERTIGSTELLUNG DES QUARTIERS 2024 / 2025



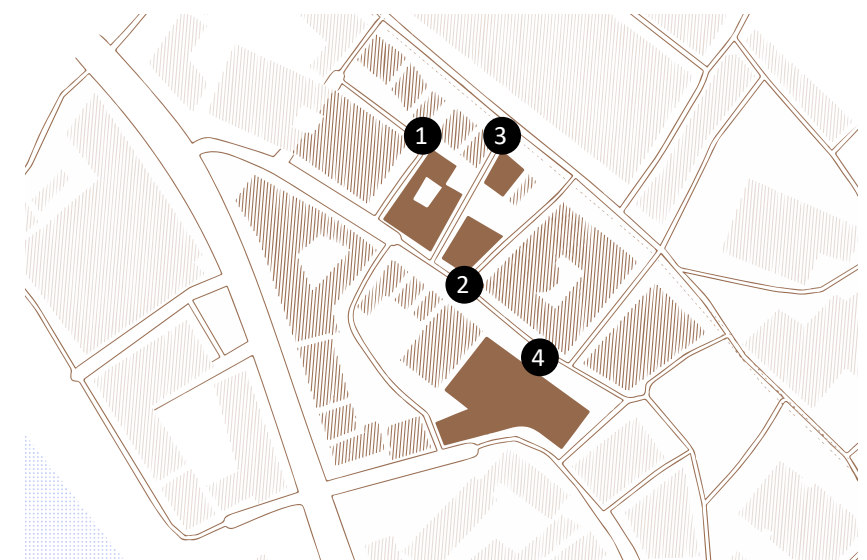
INVESTITIONSVOLUMEN: 100 MILLIONEN EURO



DAS QUARTIER UMFASST VIER GEBÄUDE SOWIE NEU ZU GESTALTENDEN ÖFFENTLICHEN RAUM



ENTWICKLUNG VON 19.000 QUADRATMETERN MIETFLÄCHE FÜR KULTURELLE EINRICHTUNGEN, AUSSTELLUNGEN UND VERANSTALTUNGEN SOWIE EINZELHANDELS-, GASTRONOMIE-, BÜRO- UND BILDUNGSKONZEPTE



1 NEUES ESSIGHAUS

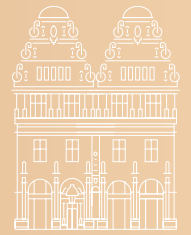
2 STADTWAAGE

3 JOHANN JACOBS HAUS

4 KONTORHAUS AM MARKT

EINE SYMBIOSE

DIE ENTWICKLUNG DES BALGEQUARTIERS MIT DER HISTORISCHEN STADTWAAGE, DEM KONTORHAUS AM MARKT UND DEM NEUEN ESSIGHAUS BIETET EINE VIELZAHL VON CHANCEN, ABER AUCH RISIKEN. ÜBER DIE HERAUSFORDERUNGEN BEI DER TRANSFORMATION VON HISTORISCHEM BESTAND BERICHTET MELANIE LANDAHL, GESCHÄFTSFÜHRERIN IMMOBILIEN BEI DER JOHANN JACOBS GRUPPE. SIE FINDET ES WICHTIG, DASS DURCH MODERNE NUTZUNGEN ALTE STRUKTUREN WIEDERBELEBT WERDEN.



FRAU LANDAHL, KÖNNEN SIE DAS BALGEQUARTIER IN DREI SCHLAGWORTEN BESCHREIBEN?

M. LANDAHL: Regional, vielfältig, hochwertig.

WELCHE KONKRETEN HERAUSFORDERUNGEN BESTEHEN BEI DER TRANSFORMATION IM HISTORISCHEN BESTAND?

M. LANDAHL: Generell hält die Transformation historischer Gebäude viele Herausforderungen bereit. Oft besteht eine Diskrepanz zwischen dem genehmigten, teilweise jahrzehntealten Planungsstand und dem, was tatsächlich gebaut wurde. Was sich hinter den Wänden und Decken befindet, erfährt man erst, wenn man mit dem Bauen beginnt. Insbesondere in denkmalgeschützten Gebäuden ist es schwierig, die Energieeffizienz zu steigern und attraktive Büroarbeitsplätze zu schaffen, da beispielsweise Fenstergrößen und Fassaden nicht verändert werden dürfen. Dabei erfordert die Integration moderner Technologien eine umfassende Planung, um die architektonische Integrität des Gebäudes zu wahren. Trotzdem ist es wichtig, historische Gebäude für eine nachhaltige Zukunft zu transformieren und gleichzeitig das kulturelle Erbe zu bewahren.

Eine Chance bietet die Öffnung der Gebäude für die Öffentlichkeit durch ebenerdige Zugänge und die Platzierung spannender Gastronomie- und Kulturkonzepte sowie hochwertiger Retailgeschäfte. Die Neugestaltung historischer Gebäude in vielen europäischen Städten zeigt, dass durch eine moderne Nutzung alte Strukturen wiederbelebt werden können.

PROVOKATIV GEFRAGT: HAT DIE KONFORMITÄT DES NEUBAUS AUSGEDIENT? IST DER MODERNISIERTE BESTAND DANK SEINER INDIVIDUALITÄT AN ATTRAKTIVITÄT NICHT ZU ÜBERTREFFEN? ODER KÖNNEN BEIDE VARIANTEN – WIE BEIM BALGEQUARTIER – EINE SYMBIOTISCHE EINHEIT BILDEN?

M. LANDAHL: Wenn Sie mich persönlich fragen: ja. Alte Gebäude haben eine Seele, erzählen uns eine Geschichte und sind oft deutlich nachhaltiger als Neubauten. Aber nicht immer

kann eine Bestandsimmobilie die Bedarfe der Mieter erfüllen, etwa im Hinblick auf Arbeitsplatzrichtlinien, Flächenzuschnitte, Deckennutzlasten, Deckenhöhe oder Versorgungsstrukturen. Nicht jede Immobilie ist für jeden Mietzweck geeignet und nicht jede Bestandssanierung ist wirtschaftlich. Neubauten können auch sehr individuell sein und sind Abbild unserer gesellschaftlichen Entwicklung. Sie können sogar Kunstwerke sein. Insofern geht es nicht um das Entweder-oder, sondern darum, zu prüfen, was individuell sinnvoll ist.

Und ja, sehr oft kann durch die Verbindung von Geschichte und Innovation eine wundervolle Symbiose, ein gegenseitiger Nutzen entstehen – in einem Quartier oder in einem Gebäude wie zum Beispiel dem Neuen Essighaus, das denkmalgeschützte Fassadenteile in einen modernen Büroneubau integriert und so ein architektonisches Spannungsbild erzeugt. An der neuen Fassade werden wir eine Art Relief abbilden, das das historische Essighaus vor dem Krieg zeigt. Wir erinnern, bewahren das kulturelle Erbe, aber: Wir erfinden das Gebäude auch neu.

DAS JOHANN JACOBS HAUS HAT GERADE ERNEUT EINEN ARCHITEKTURPREIS GEWONNEN. WAS IST DAS HERAUSRAGENDE AN DER GEBÄUDEARCHITEKTUR?

M. LANDAHL: Wir sind sehr stolz auf den BDA-Preis 2022, mit dem der Bund Deutscher Architektinnen und Architekten Bremen herausragende Gebäude in der Hansestadt auszeichnet. Das Gebäude wird von der Jury des Bremer BDA-Preises als gelungene Übersetzung der Bremer Baukultur in die Gegenwart beschrieben. Das Haus steht an der Stelle des 1949 nach Kriegszerstörung wieder aufgebauten Stammhauses der Firma Jacobs Kaffee und präsentiert sich in der Tradition eines großbürgerlichen Kontorhauses, das jedoch gleichzeitig einen eigenständigen Anspruch verfolgt.

Insgesamt ist das Johann Jacobs Haus eine gelungene Verbindung der Außenarchitektur der Architekten Felgendreher, Olf, Köchling und der Innenarchitektur der Architekten Miller & Maranta, von Tradition und Moderne, die das traditionsrei-

che Erbe der Bremer Baugeschichte in die Gegenwart übersetzt. Es ist nicht nur ein architektonisches Highlight, sondern schafft auch einen neuen Stadtraum, der von der Öffentlichkeit genutzt werden kann.

BREMEN IST ÄUSSERST STOLZ AUF SEINE GESCHICHTE, DIE AN VIELEN ECKEN DER STADT ZU SPÜREN IST – WO GIBT ES IHRER MEINUNG NACH WEITERES POTENZIAL IM STADTGEBIET, UM HISTORISCHE BAUTEN INS HIER UND JETZT ZU TRANSPORTIEREN?

M. LANDAHL: Bremen hat gegenüber anderen B-Städten in Deutschland großes Potenzial, aufgrund der wundervollen historischen Bauten, der kurzen Wege und der hohen Lebensqualität. Die Schuppen 1 und 2 in der Überseestadt, wo historische Lagerhäuser zu modernen Wohn- und Arbeitsräumen umgebaut wurden, aber auch das Tabakquartier in Woltmershausen, das unter anderem ein Theater, ein Hotel, Büros, Werkstätten und eine Kita bietet, sind hervorragende Beispiele für ein interessantes Zusammenspiel von historischer Architektur und modernen Nutzungen und die Hebung von Potenzialen. Darüber hinaus gibt es auch in der Innenstadt noch Raum für Entwicklungen, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und neue Besucheranreize zu schaffen. Ich bin zuversichtlich, dass weitere Investoren das Potenzial der Stadt erkennen und spannende Projekte realisieren werden, die den Bedarfen gerecht werden und Bremen noch vielfältiger machen.

WAS WÜNSCHEN SIE SICH FÜR DIE INNENSTADT VON MORGEN? GIBT ES IN DER ZUKUNFT HERAUSFORDERUNGEN?

M. LANDAHL: Die Innenstadt von morgen sollte eine inspirierende und einladende Umgebung bieten, in der sich Menschen gerne aufhalten, austauschen, genießen, weiterbilden, arbeiten, einkaufen und leben. Jede Innenstadt sollte eine eigene Identität, eine Unverwechselbarkeit gegenüber anderen Innenstädten haben. Dafür braucht es nicht nur innovative Konzepte, sondern auch ein fortwährendes Miteinander von Politik, Stadtentwicklung, Immobilieneigentümern, Mietern und Bürgerinnen und Bürgern.

Die derzeitigen Bau- und Zinskosten, der Fachkräftemangel, der Klimawandel und die verständliche Forderung nach bezahlbarem Wohnraum werden uns vor große Herausforderungen stellen. Für die Umwandlung der Innenstädte brauchen wir Geduld. Viele der erforderlichen Maßnahmen sind baulicher Natur, etwa die Umsetzung neuer Mobilitätskonzepte. So etwas kann erfahrungsgemäß einige Jahre dauern. Trotz aller Herausforderungen blicke ich positiv in die Zukunft. Wir werden in diesen Jahren der Krisen, des Wandels und der Erneuerung viel lernen und haben die Chance, neue Wege zu gehen und Verbesserungen herbeizuführen.



MELANIE LANDAHL

kam 2021 als Geschäftsführerin Immobilien zur Joh. Jacobs & Co.-Gruppe und verantwortet seitdem die Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien. Sie ist seit mehr als 20 Jahren in der Immobilienbranche tätig, unter anderem für den Shoppingcenter-Manager ECE, die Kapitalanlagegesellschaft der Quantum-Gruppe und den Asset Manager MEAG. Ihre Schwerpunkte lagen in den Bereichen Asset-Management, Commercial Leasing und Projektentwicklung.



TRENDTHEMA TRANSFORMATIONSLIEGENSCHAFT

NEUES LEBEN IM BESTAND

IN ZEITEN DER FLÄCHENKNAPPHEIT WIRD DIE BETRACHTUNG VON TRANSFORMATIONSLIEGENSCHAFTEN IMMER POPULÄRER. DENN: WO LIEGENSCHAFTEN KOMPLEXER UND GANZHEITLICH GEDACHT WERDEN, DA LASSEN SICH OFFENE POTENZIALE UND DAMIT VERBUNDENE CHANCEN ERST WIRKLICH ERKENNEN.

Im Zuge der seit Jahren in den Ballungsräumen vorherrschenden und sich durch alle Assetklassen ziehenden Flächenknappheit sowie des immer stärker im Fokus stehenden Nachhaltigkeitsgedankens findet innerhalb der Bau- und Immobilienbranche derzeit ein Umdenken statt. Ein Umdenken, das dem klassischen Rück- und Neubau von Bestandsobjekten sowie bestehenden Arealen, die nicht mehr aktiv genutzt beziehungsweise effizient betrieben werden können, die Transformation als Alternative gegenüberstellt.

Doch was besagt der Terminus der Transformationsliegenschaft nun genau? Assetklassenübergreifend bezeichnet er die Nutzungsanpassung einer Bestandsliegenschaft an die aktuellen Anforderungen des Marktes. Diese Anpassung und Optimierung beinhaltet in den meisten Fällen eine umfassende funktionale und bauliche Umgestaltung bis hin zum partiellen Rück- und Neubau.

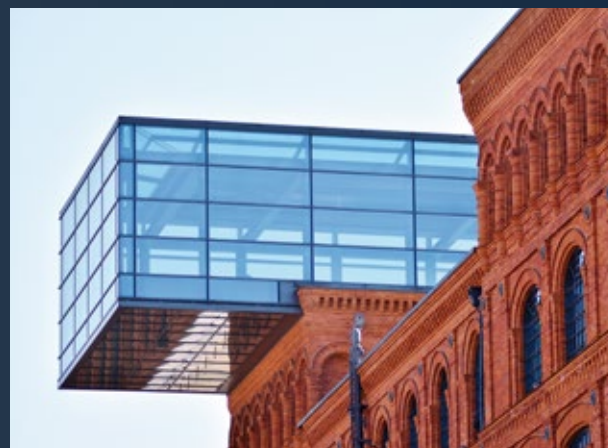
Fest steht nämlich: In nahezu sämtlichen Immobilienklassen sind potenzielle Transformationsimmobilien zu finden. Und das Vorhaben des Rück- und Neubaus als Nachnutzungsart kann sich schnell zu einem komplexen Unterfangen entwickeln, bei dem Hürden wie der konkrete Rückbau, streckenweise Mietausfälle und oftmals sehr lange Genehmigungszeiträume zu bewältigen sind.

Sollte dieser Lösungsansatz nun wirtschaftlich oder aus anderen Gründen schwer zu realisieren sein, kann unter Umständen

die Transformation des Projekts zum gewünschten Ergebnis führen. Konkret stellen dabei womöglich die Umnutzung, Ertüchtigung und Revitalisierung des Bestands einen geeigneteren Lösungsweg dar. Der Rück- und Neubau wird sich daher zukünftig immer häufiger mit dieser Art der Transformation messen müssen, obgleich am Ende des Tages der wirtschaftlich beste Ansatz in den meisten Fällen das Rennen machen wird.

DIE TRANSFORMATION ANHAND EINES FALLBEISPIELS AUS DER PRAXIS

In der Theorie scheint die Transformation an diesem Punkt eine Generallösung für jegliche Liegenschaften zu sein. In der Tat vermag sie so manchem Bestand neues Leben einzuhauchen, doch zweifellos bedarf es bei jedem Fall einer genauen und vor



Fotos: © nikonka1 / shutterstock.com, © istock.com / Grand Warszawski, © istock.com / asbe

allem individuellen Prüfung. Genau wie im nachfolgenden, realen Szenario, in dem eine umfangreich erfolgte Ertüchtigung des Bestands zur Entwicklung eines vermarktungsfähigen Produkts geführt hat.

Das Potenzial der Liegenschaft in sehr guter Lage zeigte sich dabei nach einer gründlichen Durchleuchtung hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Optimierung, die sich letztendlich in einer baulichen und brandschutztechnischen Ertüchtigung des Bestands, der Überarbeitung und dem Austausch der technischen Gebäudeausrüstung, der Nachverdichtung des Areals durch zwei kleinere Neubauten sowie der Schaffung von diversen autarken Mieteinheiten manifestierte.

Doch zurück zum Anfang: Bei dem Areal handelte es sich um ein ca. 12.000 Quadratmeter großes Grundstück, das knapp 4.800 Quadratmeter Bestand aufwies. Die Gebäude stellten per se hauptsächlich diverse kleinere Halleneinheiten mit einem entsprechenden Büroanteil dar. Die Fläche wurde in der Vergangenheit von lediglich einem Mieter genutzt und betrieben. Eine unabhängige Markteinwertung der Liegenschaft im IST-Zustand ergab einen Kaufpreis von knapp 2,4 Mio. Euro.

Die konkrete Aufgabenstellung lag bei diesem Projekt sowohl in der Erstellung eines Business Case inklusive der Darstellung möglicher Entwicklungspotenziale und deren Marktchancen als auch in der Vorgabe, einen Verkaufspreis von mindestens 3,5 Mio. Euro zu erzielen. Dieses Ziel erschien bei normaler Betrachtungsweise, die lediglich den Bestand als solchen und die Option des Rück- und Neubaus mitdenkt, nur schwer umsetzbar. Die Lösung lag somit in der Transformation der Liegenschaft.

Aus Investitionssicht bedeutete dies in Zahlen, dass Kosten von rund 700.000 Euro für die zuvor erwähnten Maßnahmen getätigt werden mussten. Im Falle einer Vollvermietung stand durch sie jedoch ein Kaufpreis in Höhe von etwa 4,38 Mio. Euro in Aussicht. Es war faktisch also möglich, den Verkaufspreis von eingangs aufgerufenen 2,4 Mio. Euro auf 4,38 Mio. Euro zu steigern. Abzüglich der Investitionen von 700.000 Euro liegt der Mehrwert also bei leicht über 50 Prozent.

Es steht dabei außer Frage, dass bei den aktuellen Marktgegebenheiten durch einen Rück- und Neubau höchstwahrscheinlich ein noch deutlich höherer Verkaufspreis erzielt werden hätte können. Im Vergleich zur Transformation im Bestand würden sich dann jedoch auch die Investitionen in einem ganz anderen Rahmen bewegen. Mehr noch: Auch die Mietausfälle würden durch längere Bau- und Projektzeiten signifikant höher ausfallen.



DIE TRANSFORMATION IM SPIEGEL DER ZEIT

Anhand dieses Beispiels wird also sehr genau deutlich, welche Vorteile eine Transformation im Bestand im Vergleich zum klassischen Rück- und Neubauvorhaben aufweist. Denn insbesondere im Spiegel der gegenwärtigen geopolitischen Herausforderungen bedeuten geringere Investitionskosten eben auch ein geringeres finanzielles Risiko bei aussichtsreicher Gewinnoptimierung. Dazu tragen reduzierte Mietausfallzeiten und je nach Art der Transformation auch die Möglichkeit bei, während der Umsetzung weiterhin einen Teil der Mieten zu generieren. Schließlich können die Maßnahmen der Transformation oftmals in Teilabschnitten erfolgen.

Fassen wir zusammen: Flexibilität, Sicherheit, neues Denken – die Transformation von Bestandsliegenschaften vermag in sich genau die Aspekte zu vereinen, die unser wirtschaftliches, politisches und gesamtgesellschaftliches Leben in Zukunft – und schon heute – prägen werden beziehungsweise prägen müssen. Zwar ist sie nie automatisch die Optimallösung für jegliche Objekte und Projekte; mehr als nur eine reine Alternative ist sie jedoch allemal. Am Ende ist die Transformation ein nicht zu verachtender Lösungsansatz für die immobilienwirtschaftlichen Herausforderungen. Von morgen. Schon heute.



MARTIN ZUNKEN

Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH), Advisory & Valuation, Robert C. Spies

Porträt: © Robert C. Spies

POTENZIALSTADT MAGDEBURG

ZWISCHEN HUNDERTWASSER UND TAUSENDSSASSA

ELBMETROPOLE, LANDESHAUPTSTADT, WIEGE DER GESCHICHTE – UND NOCH SO VIEL MEHR. MAGDEBURG MAG HEUTE „NUR“ DIE ZWEITGRÖSSTE STADT SACHSEN-ANHALTS SEIN, BILDET ALS WIRTSCHAFTS-, WISSENSCHAFTS- UND KULTURSMELZPUNKT JEDOCH EINES DER WICHTIGSTEN OBERZENTREN OST- SOWIE AUCH GESAMTDEUTSCHLANDS. EIN UMSTAND, DER KONTINUIERLICHE SPUREN IM KONTEXT DER STADTENTWICKLUNG HINTERLÄSST. EIN BLICK NACH MAGDEBURG – EINE STADT MIT WAHRlich GROSSEM POTENZIAL.

WIRTSCHAFT IN REICHWEITE

Die Bedeutung und Größe Magdeburgs als Wirtschaftsstandort nimmt stetig zu – exemplarisch dafür steht der Technologiepark Ostfalen in Barleben, der wie die Stadt selbst von einer guten Erreichbarkeit profitiert. Neben der Elbanbindung mitsamt eigenem Binnenhafen kreuzen sich hier nämlich auch die A2 – wichtige europäische Ost-West-Verbindung – und die A14. Zudem fungiert der Magdeburger Hauptbahnhof, in dessen Ausbau derzeit Millionen investiert werden, als wichtiger Knotenpunkt im Bereich des Güterfernverkehrs.



LEBENSADER ELBE

Eine der wichtigsten deutschen Wasserstraßen durchquert Magdeburg von Süd nach Nord auf einer Länge von über 20 Kilometern, wodurch die Stadt zur relevanten Station auf der so wichtigen Handelsroute zwischen Hamburg und Dresden wird. Mehr noch: In Magdeburg wird in Form der längsten Trogbrücke der Welt Wasser buchstäblich über Wasser geleitet. Das 918 Meter lange Bauwerk führt zusammen mit den Schleusen in Rothensee und Hohenwarte sowie dem historischen Schiffshebewerk Rothensee den Mittellandkanal über die Elbe. Das Ergebnis ist ein einzigartiges Wasserstraßenkreuz, das den Weg vom Rhein im Westen bis zur Oder im Osten bereitet.

WISSENSCHAFT VOR ANKER

Auf dem Gelände des ehemaligen Handelshafens entsteht mit dem Wissenschaftshafen ein neues modernes Stadtquartier, das neben Flächen für wissenschaftlich-gewerbliche Nutzungen ebenso solche für Wohn-, Freizeit-, Kultur- und Versorgungsfunktionen bereitstellt. Das hafentypische Erscheinungsbild bleibt dabei – soweit möglich – als städtebauliches Charakteristikum des Wissenschaftshafens erhalten, der sinnbildlich für den Wandel Magdeburgs von der Stadt des Schwermaschinenbaus zur Stadt der Wissenschaft steht.



GRÜNE ZITADELLE

Magdeburg ist Heimat eines der letzten architektonischen Werke des Künstlers Friedensreich Hundertwasser: die Grüne Zitadelle von Magdeburg. Das Wohn- und Geschäftshaus ergänzt Magdeburgs Innenstadtbild von barocken Fassaden um modernes Design und leistet als farbenfrohe Sehenswürdigkeit einen Beitrag zur Anziehungskraft des bekannten Breiten Weges im Zentrum der Elbmetropole. Und untermauert Magdeburgs Anspruch als Standort für ehrgeizige Immobilienprojekte.

WACHSTUM: NATÜRLICH

Magdeburg gehört konstant zu den grünen Städten Deutschlands. Ganze 1.800 Hektar Grünfläche werden durch die Stadt bewirtschaftet, darunter 19 gestaltete Parkanlagen. Hinzu kommen 700 Hektar Kleingartenanlagen und über 1.500 Hektar Waldfläche im Biederitzer Busch sowie in der Kreuzhorst. Vor dem Hintergrund der wachsenden Bedeutung von Grünflächen für das Stadtklima keine schlechten Werte.

SCHMIEDE DES WISSENS

Mit der Gründung der Otto-von-Guericke-Universität Magdeburg wird die Stadt 1993 zur Universitätsstadt. Durch die Vernetzung von Wissenschaft und Wirtschaft werden seitdem neue Entwicklungsimpulse gesetzt und Kompetenzen gebündelt, um international mit wettbewerbsfähigen Forschungsschwerpunkten zu überzeugen. Die Fakultät für Maschinenbau ist diesbezüglich die traditionsreichste und drittmittelstärkste Fakultät der Uni. Der namensgebende Otto von Guericke ist passenderweise bekannt für die Erfindung der Luftpumpe sowie des Barometers und war mitverantwortlich für die Verhandlung des Westfälischen Friedens.



DEM HIMMEL ENTGEGEN

Der Magdeburger Dom – oder offiziell auch Dom zu Magdeburg St. Mauritius und Katharina – ist das älteste gotische Bauwerk auf deutschem Boden, einer der größten Kirchenbauten des Landes und die bekannteste Sehenswürdigkeit der Stadt. Für viele nicht weniger eindrucksvoll ist zudem der Jahrtausendturm, der 1999 im Zuge der Bundesgartenschau entstand und mit seinen 60 Metern Höhe das weltweit größte Holzbauwerk seiner Art ist. Mit 250 Exponaten macht die Ausstellung im Turm 6.000 Jahre Menschheits- und Technikgeschichte lebendig.

CHIP, CHIP, HURRA

Der US-amerikanische Halbleiterhersteller Intel will in den nächsten Jahren zwei Halbleiterwerke in Magdeburg realisieren. Mehrere Tausend Arbeitsplätze sollen bei dem Unternehmen selbst und dessen Zulieferern entstehen. Auch die Universität Magdeburg bietet bereits einen neuen Studiengang für Halbleiter- und Nanotechnologie an. Bei dem Vorhaben handelt es sich um die größte Firmenansiedlung in Deutschland der vergangenen Jahrzehnte und die größte Investition in der Geschichte Sachsen-Anhalts.

Foto: © iStock.com / Fralova_Elena, © Sebastian Siebert / shutterstock.com

Foto: © iStock.com / diegograndi, © iStock.com / webzi

INTERVIEW MIT SØREN MEILING

WAS KÖNNEN WIR VON DÄNEMARK LERNEN?

SØREN MEILING IST REGIONAL DIRECTOR BEI ROBERT C. SPIES IN KOPENHAGEN UND AGIERT IN SEINER FUNKTION AUCH ALS BUSINESS DEVELOPER SYNERGETISCH IM BEREICH GEWERBE UND INVESTMENT ZWISCHEN DEUTSCHLAND UND DÄNEMARK. WIE DIE DÄNISCHE ARCHITEKTUR MODERNES DESIGN, NACHHALTIGKEIT UND SOZIALE VERANTWORTUNG AUF BEEINDRUCKENDE WEISE VEREINT, DAS ERZÄHLT DER GEBÜRTIGE DÄNE IM GESPRÄCH.

DÄNEMARK IST BEKANNT FÜR SEINE HOHE LEBENSQUALITÄT. WELCHE FAKTOREN TRAGEN DAZU BEI?

S. MEILING: Ein wesentlicher Aspekt ist das sehr gute soziale Netzwerk, das ein starkes Fundament für unser Wohlbefinden bildet. In Dänemark haben wir ein gut ausgebautes System von sozialen Dienstleistungen, das sicherstellt, dass alle Bürgerinnen und Bürger Zugang zu hochwertiger Bildung, Gesundheitsversorgung und sozialer Unterstützung haben. Allerdings erfordert der Aufbau eines solchen starken Fundaments auch hohe Kosten, weshalb Dänemark das Land mit der höchsten Steuerbelastung ist. Die Steuern dienen jedoch dazu, das soziale Netzwerk aufrechtzuerhalten und sicherzustellen, dass niemand zurückgelassen wird. Die Investition in die soziale Infrastruktur trägt maßgeblich zur Lebensqualität bei, indem sie Chancengleichheit und Sicherheit für alle Bürgerinnen und Bürger gewährleistet. Kulturell sind wir als Volk grundsätzlich positiv eingestellt und haben eine freundliche Lebenseinstellung. Dänen sind dafür bekannt, gastfreundlich, tolerant und hilfsbereit zu sein.

KOPENHAGEN HAT EINE BEEINDRUCKENDE ARCHITEKTURSZENE. WELCHE MERKMALE ZEICHNEN DÄNISCHE ARCHITEKTUR AUS?

S. MEILING: Dänemark hat insgesamt eine florierende Architekturszene mit berühmten Architektinnen und Architekten. Ein bemerkenswertes Beispiel ist das neue Gebäude von Bech-Bruun, das wie ein Monument im neuen und äußerst beliebten Stadtteil Nordhavn in Kopenhagen steht. Eine der schönsten architektonischen Umwandlungen wurde von Vilhelm Lauritzen Architects realisiert. Sie haben das alte Kopenhagener Postgebäude komplett in ein ESG-zukunftssicheres Gebäude umgewandelt. Diese Transformation ist ein Paradebeispiel für die Innovationskraft und das Engagement der dänischen Architektur. Ich freue mich, dass wir aktuell eng mit Vilhelm Lauritzen zusammenarbeiten dürfen.

Unsere Architektur ist bekannt für ihre harmonische Verbindung von Ästhetik und Funktionalität. Sie zeichnet sich durch klare Linien, minimalistisches Design und eine nachhaltige Ausrichtung aus. Die Architekten legen großen Wert auf die Integration von natürlichen Materialien und umweltfreundlichen Technologien. Dadurch entstehen architektonische Meisterwerke, die sich nahtlos in die umgebende Landschaft einfügen. Darüber hinaus steht soziale Verantwortung im Fokus. Bei der Planung und Gestaltung von Wohn- und Arbeitsräumen wird darauf geachtet, dass sie den Bedürfnissen der Menschen gerecht werden und eine positive Wirkung auf ihr



Seit Januar 2021 hat die Robert C. Spies Gruppe mit Gründung der Robert C. Spies Nordics ApS die Geschäftsfelder mit einer eigenen Bürofläche im Co-Working-Space BLOXHUB im Zentrum von Kopenhagen erweitert.

Foto: © Julia2485 / shutterstock.com

Die Guldsmeden Hotels zeichnen sich durch eine warme und unkonventionelle Atmosphäre aus und legen den Schwerpunkt auf Nachhaltigkeit, organische Materialien und einen ganzheitlichen Ansatz für die Gastfreundschaft.



Wohlbefinden haben. Dänische Architektinnen und Architekten sind bekannt für ihre kreative Herangehensweise und ihre Fähigkeit, innovative Lösungen für komplexe städtebauliche Herausforderungen zu finden.

WELCHE ROLLE SPIELEN ZUSAMMENARBEIT UND NETZWERKE IN DER DÄNISCHEN ARCHITEKTURSZENE?

S. MEILING: Eine wesentliche Rolle. Ein bedeutendes Beispiel dafür ist der Architektenverlag in Dänemark. Als Organisation bietet der Verlag den Architekten einen Raum für Kooperationen. Die Grundlage für den dänischen Architektenverlag liegt in der Zusammenarbeit durch Literatur, um das Netzwerk zu stärken. Der CEO des Verlags, Kristoffer Lindhardt Weiss, ist selbst Architekt und Philosoph. Er bildet Gemeinschaften und schreibt über aktuelle Stadtentwicklungsthemen. Ein Beispiel dafür ist die Buchausgabe „Who is the Architect?“, bei der Kristoffer mehr als 20 Architektinnen und Architekten um ihren Input gebeten hat. Diese Art der Zusammenarbeit ermöglicht es, die Expertise verschiedener Architektinnen und Architekten zu nutzen und innovative Ansätze zu fördern. Durch diese und ähnliche Initiativen wird der Austausch von Ideen, Wissen und Erfahrungen gefördert, was zu der vielfältigen und innovativen Architekturpraxis in Dänemark beiträgt.

DÄNEMARK IST FÜR SEINE AUSSERGEWÖHNLICHEN HOTELKONZEPTE BEKANNT, WIE ZUM BEISPIEL DIE „DESIGN HOTELS“. WELCHE EIGENSCHAFTEN UND MERKMALE ZEICHNEN DIESE KONZEPTE MIT EINEM MINIMALISTISCHEN DESIGN UND FUNKTIONALER ARCHITEKTUR AUS? UND WIE KÖNNEN ANDERE LÄNDER ÄHNLICHE INNOVATIVE ANSÄTZE NUTZEN, UM IHREN KREATIVEN HOTEL- UND IMMOBILIENMARKT ZU BEREICHERN?

S. MEILING: Die Konzepte legen Wert auf klare Linien, einfache Formen und eine reduzierte Ästhetik, die ein harmonisches und beruhigendes Ambiente schaffen. Sie nutzen natürliche Materialien wie Holz und Stein, kombiniert mit modernen Elementen. Zusätzlich sollten innovative Hotel-





Ein Beispiel für die guten Netzwerke in der dänischen Architekturszene ist der Architektenverlag. Als Organisation bietet der Verlag Architektinnen und Architekten Raum für Kooperationen. Das Buch „Wer ist der Architekt?“ von Kristoffer Lindhardt Weiss untersucht, wie die Figur des Architekten in den letzten Jahren konstruiert und infrage gestellt wurde.

konzepte flexibel sein und sich an die sich verändernden Bedürfnisse der Gäste anpassen können. Die Integration von Technologie, wie zum Beispiel Smarthome-Funktionen oder personalisierte Dienstleistungen, kann das Gästelerlebnis verbessern. Kooperationen mit lokalen Designern, Architekten und Künstlern können zur Schaffung einzigartiger und authentischer Erlebnisse beitragen. Ein ganz tolles Beispiel ist das Konzept der Guldsmeden Hotels – Robert C. Spies hat es vor wenigen Wochen nach Deutschland gebracht. Für das einzigartige Hotelkonzept in dem alten Kellogg-Silo auf der Bremer Überseeinsel schien dieser nachhaltige Ansatz aus Dänemark genau richtig. Bereits Ende des Jahres ist die Eröffnung geplant.

Insgesamt ist es wichtig, dass auch andere Länder die Prinzipien von minimalistischem Design, Funktionalität und Lokalkolorit in ihre Hotel- und Immobilienprojekte integrieren, um innovative Angebote zu schaffen, die Gäste ansprechen und den kreativen Markt bereichern.

FÜR DIE DÄNINNEN UND DÄNEN IST DIE HYGGELE AT-MOSPHÄRE, DIE AUCH IN HOTELS EINE ROLLE SPIELT, SEHR WICHTIG. WIE WIRD DIESE GEMÜTLICHE UND EINLADENDE STIMMUNG IN DEN DÄNISCHEN HOTELS GESCHAFFEN UND WELCHE BEDEUTUNG HAT SIE FÜR DEN ERFOLG VON HOTEL-KONZEPTEN?

S. MEILING: Die einladende Stimmung wird durch verschiedene Maßnahmen geschaffen. Ein Beispiel dafür ist wieder das Konzept der Guldsmeden Hotels, die das Ambiente mit einem nachhaltigen Bohème-Konzept, warmen Farben und Inspiration aus der dänischen, aber auch französisch-marokkanischen Inneneinrichtung und Stimmung geschaffen haben. Dabei werden alle Möbel selbst hergestellt und es gibt eine klare und durchgängige Linie. In diesen Hotels fühlt man sich wie zu Hause und es ist alles nachhaltig für die Zukunft ausgerichtet – das spielt wiederum eine bedeutende Rolle für den Erfolg der Hotelkonzepte.

DÄNEMARK HAT ERFOLGREICHE BEISPIELE FÜR ADAPTIVE WIEDERVERWENDUNG VON GEBÄUDEN, ZUM BEISPIEL DIE UMWANDLUNG VON FABRIKEN IN LOFTWOHNUNGEN ODER VON LAGERHÄUSERN IN BOUTIQUE-HOTELS. WELCHE VORTEILE BIETET DIESE WIEDERVERWENDUNG VON GEBÄUDEN?

S. MEILING: In Dänemark, wo Nachhaltigkeit eine große Rolle spielt, werden sowohl alte Gebäude als auch neue Entwicklungen berücksichtigt. Als herausragendes Beispiel ist Home.Earth zu nennen – ein europäisches Immobilienunternehmen, das sich die Entwicklung städtischer Gemeinschaften zum Ziel gesetzt hat, bei denen Inklusivität, Lebensqualität und Nachhaltigkeit im Mittelpunkt stehen. Durch die Umwandlung von Fabriken in Loftwohnungen oder Lagerhäusern in Boutique-Hotels wird nicht nur das historische Erbe bewahrt, sondern werden auch Energie, Materialien und Ressourcen eingespart. Dadurch wird der ökologische Fußabdruck minimiert und eine nachhaltige Entwicklung gefördert. In diesem Kontext hat Home.Earth kürzlich einen Fonds gegründet, um weitere Wiederverwendungsprojekte zu unterstützen.



SØREN MEILING

ist Regional Director der Robert C. Spies Nordics ApS und ist auf die Bereiche Konzeptentwicklung, Strategie und Business Development spezialisiert.

Porträt: © Robert C. Spies

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

ROBERT C. SPIES KG
DOMSHOF 21, 28195 BREMEN
CAFFAMACHERREIHE 8, 20355 HAMBURG

REDAKTIONSLEITUNG

GRETA NIESSNER

REDAKTION

JULIAN KLOSS
JOSEPHINE HOEFT

LEKTORAT

TEXTGÄRTNEREI®, BREMEN

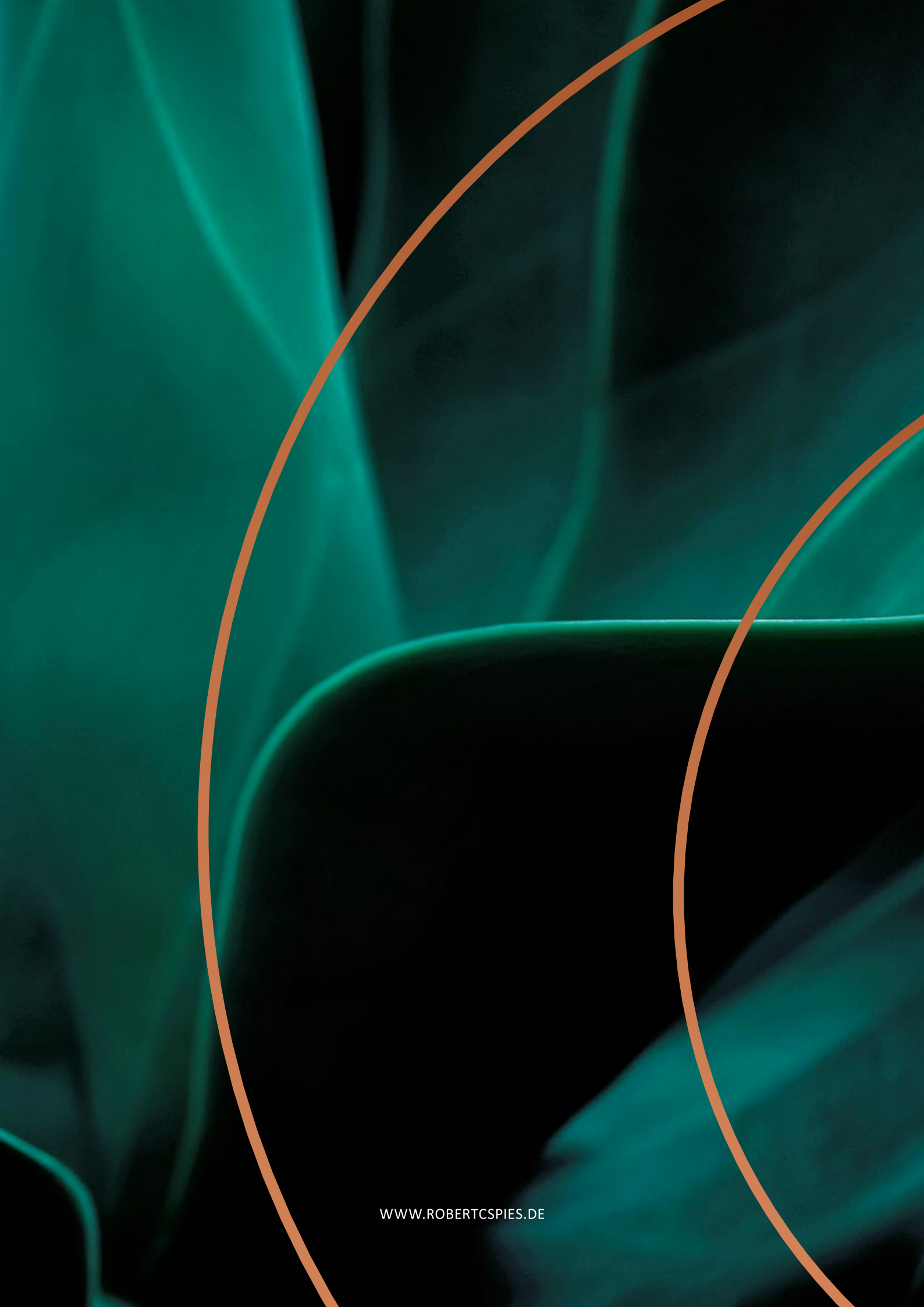
REALISATION

VIVIAN CLINE-THOMAS

DRUCK

STÜRKEN PRINT PRODUCTIONS
BUSCHHÖHE 8
28357 BREMEN



The background is a dark teal color with several large, overlapping, curved orange lines that create a sense of depth and movement. The lines are smooth and continuous, curving across the frame from the top and bottom edges towards the center.

WWW.ROBERTCSPIES.DE