

im immobilienmanager

entscheidend für Entscheider

www.immobiliengmanager.de

#1.2023

im
Fokus

Lukrative Lücken
Neue ESG-Geschäftsmodelle gesucht

**„Zuhören, hinhören und
dann auch machen“**
ZIA-Geschäftsführerin
Aygül Özkan im Interview

Erfolgsmodell der Stadtentwicklung

Ran ans Quartier!

RM Rudolf Müller



DWI

Gruppe

dwi-gruppe.de



Von Eisbären und Himbeeren

Sind Sie optimistisch ins neue Jahr gestartet? In Anbetracht der Marktberichte aus dem Vorjahr mag das dem ein oder anderen von Ihnen sicherlich nicht leichtgefallen sein. Und das kann ich gut verstehen.

Tagtäglich erreichen mich in der Online-Redaktion immer mehr negative Pressemitteilungen, die ich aufarbeite und Ihnen auf unserer Website und im Newsletter präsentiere. „Deutscher Immobilienmarkt verliert an Attraktivität“, „Kölner Investmentmarkt verzeichnet 66 Prozent weniger Transaktionsvolumen“, „Wohnungswirtschaft weiter im Krisenmodus“ und, und, und.

Aber hey, kein Grund sich zu fürchten. Das Ministerium von Frau Geywitz hat vor kurzem noch bewiesen, dass alles im Auge des Betrachters liegt. Angesichts der aktuellen Baugenehmigungszahlen warnen die Immobilienverbände vor einem bedrohlichen Trend und dem „Beginn einer rasanten Talfahrt“. „Genehmigt heißt eben nicht gebaut“, betont BFW-Präsident Dirk Salewski. Währenddessen feiert das Bundesbauministerium auf Twitter: „In den ersten elf Monaten 2022 wurden mehr Wohnungen genehmigt, als im ganzen Jahr 2021 gebaut.“ Munter wird das Plus von 1,2 Prozent bei Mehrfamilienhäusern in den Vordergrund gestellt. Dieser „positive Trend“ spare schließlich Flächen und Ressourcen. Ist da was dran? Oder wird die Bevölkerung für dumm verkauft? Ansichtssache.

Das Titelthema dieser Ausgabe von immobilienmanager heißt „Erfolgsfaktor Quartier“. Doch was ein Quartier ausmacht, liegt ebenfalls im Auge des Betrachters. Sie glauben gar nicht, wie oft ich in den Projektmeldungen für unsere Website aus einem „Quartiersprojekt“ eine „Projektentwicklung“ machen muss. Oft ist lediglich die Marketingabteilung eines Unternehmens der Ansicht, das Buzzword „Quartier“ verwenden zu müssen.

Hauptsache der Nutzungsmix stimmt, sagen die einen. Im Erdgeschoss des Wohnblocks gibt's doch schließlich einen Späti. Reicht das? Ansichtssache. Lebendig muss es sein, sagen die anderen. Bei uns in Köln ist gerade zum Beispiel das „Kwartier Latäng“ in aller Munde. Zur Karnevalszeit lässt sich hier der Eisbär im Vorgarten eines Mehrfamilienhauses den Tag nochmal durch den Kopf gehen, während vor dem Zaun eine Himbeere mit anderen Fruchttchen jeck über die Straße tanzt. Zu lebendig? Ansichtssache.

Nehmen wir eins mit: Egal wie der Markt auch gerade ist, es kommt immer auf die Perspektive an. Doch bleiben wir bei all dem neujährlichen Optimismus bitte realistisch. Franz Josef Strauß hat seinerzeit erkannt: „Selbst dann, wenn man eine rosarote Brille aufsetzt, werden Eisbären nicht zu Himbeeren.“



In diesem Sinne wünsche ich Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre und viel Glück im noch jungen Jahr 2023.

Thorsten Schnug

TITELTHEMA 10



Marathon und kein Sprint

Quartiere sind die Mixed-Use-Immobilie 2.0. Die Herausforderungen bei ihrer Umsetzung sind vielschichtig, denn sie sollen gesellschaftliche, energetische, immobilienwirtschaftliche und städtebauliche Lösungen realisiert werden.

3 Editorial

4 Inhalt

8 Big Data

Titelthema

- 10 Quartiersentwicklung** Die Realisierung eines Quartiers ist ein Marathon und kein Sprint
- 12 Fallstudie** Das Rée Carré sorgt in Offenburg für eine positive Stadtentwicklung
- 13 Urbane Transformation** Quartiere sind die Keimzellen für die Weiterentwicklung der Städte
- 14 Zusammenarbeit** Kooperation mit der Nachbarschaft kann profitabel sein
- 15 Transformationsimmobilien** Investments in den Wandel sind wirtschaftlich attraktiv
- 16 Val d'Europe** Die Region bei Paris hat noch viel vor
- 18 Zukunftsquartiere**
Leitideen der „Future District Alliance“

Finanzierung

- 20 Anschlussfinanzierung** Auswirkungen der steigenden Hypothekenzinsen
- 22 Non Performing Loans** Notleidende Kredite werden wieder zum Thema
- 24 News** Meldungen zu Green Loans und der Stimmung auf dem Finanzierungsmarkt

Nachhaltigkeit & ESG

- 26 Serie Vordenker** Diesmal: Energie und Digitalisierung
- 28 Social Impact Investing** Interview mit Professor Dr. Kerstin Hennig, EBS REMI
- 31 Normung** Mehr Ordnung für Nachhaltigkeits-Daten
- 32 Neue Geschäftsideen**
Das Thema ESG birgt Chancen
- 35 Digitale Führung** Wandel und Herausforderungen richtig begleiten

Events

- 36 Award-Shortlist** Die Kandidaten für die immobilienmanager-Awards 2023
- 40 Award-Jubiläum**
15 Jahre immobilienmanager-Award!

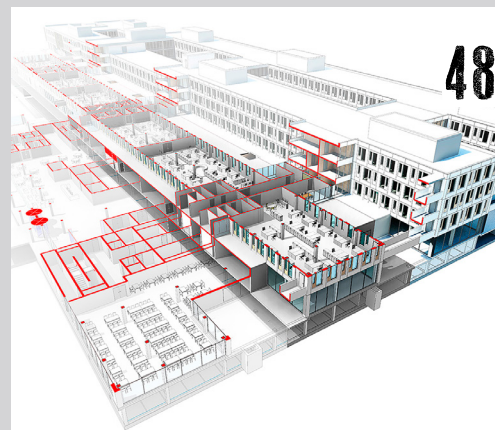


Projekte

- 44 Modulbau**
Neue Konzepte und Ideen
- 46 News**
Projekte aus Köln, Nürnberg und Berlin

Digitalisierung

- 48 BIM für Entwickler** Neue Geschäftsmodelle von Dokumentation bis Services
- 50 Haftung bei BIM** Wer haftet bei Fehlern in der gemeinsamen Planung?
- 52 ZIA**
Neuigkeiten vom Zentralen Immobilien Ausschuss



Unternehmen & Köpfe

- 54 Das Interview** Diesmal mit Aygül Özkan, ZIA
- 58 Serie Internationale Investoren** Prologis
- 60 GIF-Interview** mit Dietmar Fischer,
KG Investment Management
- 62 Human Resources** Interview über Mitarbeiterfluktuation
und Interims-Manager
- 64 Köpfe** Personalmeldungen zu Nicole Arnold,
Piotr Bienkowski, Jürgen Fenk, Dr. Pamela Hoerr,
Jörg Langensiepen, Sandra Ludwig, Holger Michaelis,
Bernd Schade und Silke Weber





66 Dossier Kommunikation

- 68 Vertrauen** Wessen Botschaften glauben die Zielgruppen von Kommunikation noch?
- 70 Best Practice 1** Berlin Hyp: One World. One Goal
- 72 Best Practice 2** Breuninger: DOQU Garden
- 74 Best Practice 3** Siemens RE: Siemensstadt Square
- 76 Marketing** Immer mehr Kanäle für Unternehmensbotschaften

Standorte & Märkte

- 78 Innenstädte** Stadtlabore entwickelten „Tinder für Immobilien“
- 80 News** Ergebnisse zweier Trendumfragen, Warnung wegen Baugenehmigungen und Neues über Coworking-Satelliten

83 Edition Frankfurt/Rhein-Main

- 84 Big Data** Informationen zum Büromarkt, Arbeitsstellen und zur Einwohnerentwicklung
- 86 Investment** Die Krise hinterlässt deutliche Spuren
- 88 Unternehmerrunde** Die lokalen Marktexperten sehen die Transaction City im Wartestand
- 92 Einzelhandelsimmobilien** Auf der Zeil stehen Veränderungen an
- 93 Hotelimmobilien** Die Anzahl der Betten in Frankfurt steigt deutlich
- 94 Offenbach** Der Innovationscampus wächst kräftig
- 95 Objekte + Projekte** Neue Entwicklungen in Griesheim und Bockenheim
- 96 Logistikimmobilien** Knappe Flächen führen zu Sanierungen und Mietvertragsverlängerungen
- 98 360 Grad** Bericht zur Award-Jurysitzung und neue Podcasts von immobilienmanager

100 Vorschau/Impressum

Titelbild: Maxger/istockphoto

Titelbild Edition Frankfurt/Rhein-Main: Henning Kreft/Helaba





Highlight Towers

Bürogebäude
München

Helaba | 

Besuchen Sie uns auf der MIPIM:
Hall Riviera 7 | Stand R7.G20



Cantata

Wohnungsbau
Washington, D.C.
USA



Millénaire 4

Büro
Paris
Frankreich



Varso Place

Büro
Warschau
Polen



Windmill Green

Bürogebäude
Manchester
Großbritannien



Glories

Portfolio
Barcelona
Spanien



The Flow Building

Gemischt genutzte
Immobilie
Prag
Tschechische Republik

Mit maßgeschneiderten Lösungen höher hinaus.

Im Immobiliengeschäft sind wir die Experten für Ihre optimal angepassten Finanzierungen. Unsere Lösungen sind individuell auf Sie abgestimmt und umfassen ein ganzheitliches Spektrum an Leistungen: Ob auf nationalen oder internationalen Märkten, als Ihr Partner geben wir Ihrem Vorhaben Auftrieb – kompetent, zuverlässig und langfristig.

Werte, die bewegen.