

im immobilienmanager

entscheidend für Entscheider

www.immobilienmanager.de

#3.2024

Viel Minus, wenig Plus

Die meisten Vorstände
kassieren geringere Bezüge

„Wir teilen dieselben Werte“

Michael Ehret und Stefan Klein
im Interview

Wie Schutz gegen Risiken funktionieren kann

Vorsorgen ist besser





Berlin Hyp

Digital und ganz nah

Wir beobachten den Markt intensiv hinsichtlich interessanter Digitalisierungstrends und prüfen neue Geschäftsansätze. Wir achten dabei insbesondere auch auf Digitalisierungs-Konzepte im Nachhaltigkeitssegment. Künstliche Intelligenz unterstützt die Wertermittlung und die Auswirkungen von Klimarisiken auf Immobilien. Wir sind digital – aber dabei auch immer mit den besten Köpfen für Sie da. www.berlinhyp.de

Partnerschaft ist unser Fundament

Demografie zwingt zur Vorsorge

Aufs Übermorgen schauen und sich selbst überflüssig machen: Welche Risiken und Chancen in der deutschen Alterspyramide stecken.

Kinder in die Welt zu setzen, ist Vorsorge. Auch in unseren entwickelten Ländern des „globalen Nordens“, denn dem Nachwuchs fällt in absehbarer Zeit die Aufgabe zu, die stark wachsende Zahl der Rentnerinnen und Rentner zu alimentieren.

Das wird ihnen jedoch nur gelingen, wenn sie gut ausgebildet sind. Sie benötigen motivierende Eltern, engagierte Lehrkräfte und gut ausgestattete Lernorte. Der Bau von Kitas und Schulen ebenso wie das Investieren in diese Assetklasse hat deutlich an Fahrt aufgenommen. Immer mehr davon werden im Modell des Public Private Partnership errichtet, und bei meiner Recherche für den Text in dieser Ausgabe habe ich gelernt: Gerade unter dem Aspekt der Instandhaltung hat PPP so viele Vorteile, dass es verwunderlich ist, dass dieser Vergabetyp so lange darniederlag. Einer der Gründe dafür ruht in den viel zu kurzen Horizonten politischer – und damit auch finanzieller – Entscheidungen. Nicht nur an das Morgen, auch an das Übermorgen sollte gedacht werden.

Die demografische Entwicklung hätte generell mehr Aufmerksamkeit verdient. Heute werden Schulen in großer Eile und im großen Stil errichtet, aber was wird aus diesen Gebäuden in zehn oder 15 Jahren, wenn die Zahl der Kinder wieder sinkt? Pflegeheime? Vielleicht. Aber nur, wenn die Bauten entsprechend vorgerüstet sind und wieder mehr Menschen den Pflegeberuf wählen.

An den leerstehenden Bürogebäuden und den unterbelegten Wohnungen lässt sich heute gut erkennen, wie wichtig die bauliche Flexibilität ist. Die Drittverwendungsfähigkeit muss von Anfang an mitgedacht werden, bei Neubauten ebenso wie bei Umbauten.

Deutschlands Alterspyramide ist ein Grund zu großer Sorge, aber ich kann darin auch eine Chance erkennen: Wenn Arbeitskräfte knapp werden, ist ein weiteres Aufblähen der Bürokratie schwierig. Man denke nur an die angeblich nötigen 5.000 zusätzlichen Stellen, wenn die Kindergrundsicherung in der momentan angedachten Form umgesetzt würde. Woher sollen all diese Menschen kommen? Und zudem wären sie wohl besser dort angesiedelt, wo direkt mit Kindern gearbeitet wird.

Auch die Digitalisierung muss und wird einen Schub bekommen durch die Lücken, die durch Verrentungen entstehen. Die künftigen Ruheständlerinnen und Ruheständler könnten ihre letzten Berufsjahre für die digitale Umstellung nutzen. In diesem Abschnitt der Karriere müssen sie keine Angst mehr davor haben, sich selbst überflüssig zu machen. Sie sollten es stattdessen tun.



Was meinen Sie zum Thema Demografie und Immobilien?
Ich freue mich über Ihre Rückmeldungen an r.loibl@rudolf-mueller.de

Ihre
Roswitha Loibl,
Senior Management Programm

TITELTHEMA 6



Wetten, dass ...?

Vorsorge ist eine Wette auf die Zukunft. Es geht darum, mögliche Risiken zu erkennen, sie einzuschätzen und dann vielleicht ein Budget für Unvorhersehbares anzulegen. Welche Risiken drohen können und wie sich Immobilienunternehmen dagegen wappnen, darum geht es in dieser Titelstrecke. Und um die Menschen, deren Job die Vorsorge ist.

3 Editorial

4 Inhalt

Titelthema

- 6 Vorsorge** Transparenz und das offene Ansprechen von Problemen sind entscheidend.
- 8 Profis in Sachen Risiko**
Vier Risikomanagerinnen und -manager im Porträt
- 12 Klimarisiken** Die Wertermittlung nimmt die künftigen Herausforderungen verstärkt ins Visier.
- 14 Financial Due Diligence** Wie Banken vorgehen, damit es nicht zu Zahlungsausfällen kommt.
- 16 Nicht abschrecken lassen** Mit Projekten gewinnen, an denen andere gescheitert sind.
- 18 Regulierung** In den Niederlanden drohen Nutzungsverbote – wie Büroigentümer vorbeugen.

Finanzierung

- 20 Private Debt** Chancen alternativer Finanzierungsmodelle
- 22 Mezzanine** Wie lebendig ist diese Finanzierungstranche?

Nachhaltigkeit & ESG

- 24 „Authentisch sein“**
Wie sich ESG-Fachleute gewinnen und halten lassen.
- 25 Sei kein A****** Warum das „G“ der entscheidende Faktor in der Nachhaltigkeitstransformation ist.
- 26 EU-Taxonomie**
Der Schlüssel zu einer nachhaltigen Immobilienwirtschaft
- 27 Das neue Core** Für Finanzierer sind ESG-Kriterien zentral.

Events

- 28 Real Estate Arena** Die Wohnungsbranche rückt zusammen.

Projekte

- 29 Bestandsimmobilien** Mangels Neubau verstärkt sich die Nachfrage bei Revitalisierungsprojekten.
- 30 PPP** Renaissance der Public Private Partnerships für den Bau und Betrieb von Gebäuden
- 33 „I am a Material Girl“** Ein Kommentar von Diana Anastasija Radke, Verband für Bauen im Bestand

34 ZIA Neuigkeiten vom Zentralen Immobilien Ausschuss

36 Bunter Ort der Begegnung Das Projekt Main Yard

Investment

38 Unerwartete Mehrausgaben Bei Share Deals droht die Gefahr einer doppelten Besteuerung.

40 Zweitmarktfonds Problemlösung für Institutionelle

Digitalisierung

42 Erfassung von ESG-Daten Automatisch statt per Hand

Unternehmen & Köpfe

44 „Wir teilen dieselben Werte“ Das Interview: Michael Ehret und Stefan Klein, Ehret + Klein

48 Viel Minus, wenig Plus Die Vorstandsbezüge sind 2023 auf breiter Front gesunken.

50 „Cash wird wieder King sein“ Der internationale Investor M & G Real Estate im Porträt

Management

52 Mehr Konversionsprojekte Interview: Accor setzt verstärkt auf Hotelentwicklungen im Bestand.

54 Flächen besser managen Interview: Workplace Automation verbessert die Effizienz der Büronutzung.

Standorte & Märkte

56 Frankreich Mit neuem Schwung aus der Sackgasse

58 Lichtblicke in schattigen Zeiten Die Unternehmerrunde Stuttgart diskutiert über die Büro- und Wohnungsmärkte.

62 Logistikmarkt Stuttgart Da ist noch Luft nach oben.

64 360 Grad Bewerbungsstart für das Makler-Ranking, neue Podcasts zu HR-Fragen, E-Mobilität und seriellen Bauen.

66 Vorschau/Impressum

Titelbild: chang/istockphoto

