

im immobilienmanager

entscheidend für entscheidende

www.immobilienmanager.de

#5.2024

Makler-Ranking 2024

Kein leichtes Jahr für
Immobilienberater

„Das S kollidiert mit dem E“

Dr. Christine Bernhofer, CEO
von Real I.S., im Interview

Mit vielen Bausteinen lebenswerte Städte schaffen

Die Stadtverbesserer



Treffen Sie uns auf der Expo Real 2024!

Erfolg ohne Barrieren.

Mehr Sichtbarkeit und Erfolg – mit unseren flexiblen und transparenten Paketen für Immobilienprofis.

Bausteine für die Städte von morgen

Mein Freund Klaus ist schon im Ruhestand. Ruhend, oder gar beschäftigungslos, ist er aber in keinem Fall: Als Vorstand der Bürgervereinigung kümmert er sich ehrenamtlich um das Kölner Veedel Vogelsang.

Klaus organisiert Veranstaltungen wie das traditionelle Kappesrollen („Kappes“ ist Kölsch für Kohl), den Mailauf oder Müllsammelaktionen. Auf dem Marktplatz pflanzte er einen Tannenbaum, den er zur Weihnachtszeit mit Lichterketten schmückt und im Sommer mit der Gießkanne bewässert. Der öffentliche Bücherschrank, für dessen Installation er sich einsetzte, feiert in diesem Jahr seinen dritten Geburtstag. Kurzum: Klaus ist ein Stadtverbesserer.

Doch Klaus ist nur ein Beispiel von vielen. In jeder Stadt gibt es Menschen wie ihn, die ihre Umgebung mitgestalten – mal sichtbar, mal im Verborgenen. Stadtverbesserer können wir alle sein – jeder von uns hält einen Baustein in der Hand. Manche tragen mit großen, sichtbaren Projekten bei, wie Architekten, die die Skyline prägen, oder Projektentwickler, die ganze Viertel neu gestalten. Andere fügen kleinere, aber ebenso wichtige Steine hinzu, wie der Handwerker von nebenan, der die Tür der Schule repariert, die Cafébesitzerin, die einen neuen Treffpunkt für das Stadtviertel verwirklicht, und der Sozialarbeiter, der Jugendlichen Perspektiven bietet. Gemeinsam schaffen sie das große Ganze.

Wenn ein Künstler mit Legosteinen eine Treppe in der Stadt verschönert, ist das mehr als nur Spielerei. Es ist eine Metapher für das, was wir alle tun müssen: Unsere Städte Stein für Stein

gestalten, verbessern und an die Bedürfnisse ihrer Bewohner anpassen. Lebenswerte Städte entstehen nicht über Nacht – sie sind das Ergebnis vieler kleiner und großer Bausteine, die mit Blick auf die Zukunft gesetzt werden. Nachhaltigkeit, Innovation und ein starkes Miteinander sind die Fundamente, auf denen unsere Städte wachsen müssen.

Ob durch große Entscheidungen, die wir treffen, oder kleine, kreative Ideen, die das Leben in unseren Städten bereichern: Jeder Beitrag zählt. Lassen Sie uns gemeinsam die Bausteine für die Städte von morgen legen – packen wir es an!

Ich wünsche Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre und eine gute Reise zur Expo Real.



Thorsten Schnug
Redakteur immobilienmanager

Anzeige

26 - 27 NOVEMBER 2024

ICM – International Congress Center Messe München

**BIMWORLD
MUNICH**

Das Trendsetter-Event zur Digitalisierung der Bau-,
Immobilien- und Facility Management Branchen

SCHNELL KOSTENLOSES EXHIBITION TICKET SICHERN

Mit dem Code
BIM24-immomanager*
unter
www.bim-world.de/
registration



* Nur solange der Vorrat reicht.

TITELTHEMA 8



Der Ultra-Triathlon für mehrere Berufsleben

Wer Stadtverbesserung will, muss einen langen Atem haben und selbst in jeder Phase des Projekts gegen Widerstände ankämpfen oder zumindest die Bereitschaft mitbringen, Visionen stetig neu zu denken.

3 Editorial

4 Inhalt

Titelthema

- 8 Stadtverbesserer** Langer Atem ist nötig, um gegen Widerstände anzukämpfen und Visionen neu zu denken.
- 10 Innenstädte** Citymanager und „Kümmerer“ geben städtischen Zentren den nötigen Schub. Wie läuft das beispielsweise in Ingolstadt und Fürth?
- 13 Transformation vor Ort** Ein Beispiel für ein dynamisches städtebauliches Entwicklungsgebiet: die Ludwigsvorstadt in München.
- 16 Stadtklima** Welche Aufgaben können Grünfassaden und -dächer übernehmen?
- 18 Ruhender Verkehr** Die Stellplatzpflicht treibt die Baukosten in die Höhe. Doch was ist die Alternative?
- 20 Smart Cities** Viele Kommunen haben sich auf den Weg gemacht, smarter zu werden. Die Immobilienbranche ist dabei ein wichtiger Treiber und profitiert auch davon.
- 24 Best Practice** Der Neue Kanzlerplatz in Bonn
- 26 Flächennutzung** Unternehmen öffnen ihre bisher geschlossenen Areale und bringen so die Stadtentwicklung voran. Das zeigen wir an zwei Beispielen aus Duisburg und Düsseldorf.

Finanzierung

- 30 Best Practice** Finanzierung des Bildungscampus in Dreieich

Nachhaltigkeit & ESG

- 32 Dekarbonisierung** Worst First oder nicht: Sollten Energieschleudern Priorität haben bei der CO₂-Verringerung?
- 35 ESG-Dschungel** Kommentar von Anastasija Radke, Franziska Stein und Dominik Campanella.
- 36 E-Mobilität** Die Ladeinfrastruktur ist Teil der Nachhaltigkeitsstrategie von Immobilienunternehmen
- 37 Digitalisierung als Generationenkonflikt?** Kommentar von Nico Kramp, ICG Next Gen-Beirat

Events

- 38 Expo Real** Stimmungen und Erwartungen im Vorfeld der Messe in München: Was antwortet die Branche auf unsere teils provokanten Thesen?
- 48 immobilienmanager-Award** Auszeichnungen gelten für die Ewigkeit – die Bewerbung geht in die heiße Phase.
- 50 ZIA** Neuigkeiten vom Zentralen Immobilien Ausschuss

Projekte

- 52 Integrierte Projektabwicklung**
Interview mit Professor Dr. Shervin Haghsheno, KIT, über Reibungsverluste bei Developments und wie sie sich vermeiden lassen.
- 54 Best Practice**
Quartier „Auf der Mainhöhe“, Frankfurt am Main
- 56 Bauen im Bestand**
Kommentar von Sarah Dungs, Greyfield Group

Unternehmen & Köpfe

- 58 Internationale Investoren**
Lebensmittel gehen immer: der irische Investor Greenman und seine Strategie.
- 62 Die Investmentstrategin**
Das Interview mit Christine Bernhofer, CEO von Real I.S.

Investment

- 67 Stranded Assets** Kommentar von Markus Burkhard und Jan Hendrik Novotny, Strotbek Capital Partners

Management

- 68 Makler-Ranking Gewerbe** Für Gewerbemakler gab es im vergangenen Geschäftsjahr nur wenige Lichtblicke.
- 74 Makler-Ranking Wohnen** Fast alle Wohnungsmakler mussten 2023 ein Minus verkraften.





82

80 Facility-Management

Neue Wege, um Personalengpässen entgegenwirken

82 Smart Readiness

Wie steht es um die digitale Zukunftsfähigkeit von Immobilien?

Standorte & Märkte

84 Projekte ganzheitlich betrachten

Interview mit Jens Lütjen und Andreas Fuchs, Robert C. Spies

86 USA

Im kommenden Jahr könnte der gewerbliche US-Immobilienmarkt eine neue Dynamik entfalten.

90 München I

Der Weg führt durch Täler und auf Gipfel:
Die Unternehmerrunde diskutiert über Preise, Lagen und Perspektiven in der bayerischen Landeshauptstadt.

94 München II

Die Logistik-Spitzenmiete überspringt die Zehn-Euro-Marke.

96 360 Grad

Der neue MouSe-Newsletter, Podcasts über junge Wilde und Boomer in der Immobilienwirtschaft, Makler und Logistik im Ruhrgebiet, Property-Management und Rückmietverkäufe sowie unser neues Format imDialog.

98 Vorschau/Impressum



86



90

Titelbild: istockphoto/Cylonphoto



Wir geben Häusern eine Zukunft.

Denn mit unseren Lösungen schaffen wir Transparenz über Verbräuche und helfen so beim Energiesparen. Und wir erhöhen die Sicherheit für Mieter und Immobilien.

- rechtskonforme Heizkostenabrechnung
- monatliche Verbrauchsinformation per App
- smarte Heizungsoptimierung
- Rauchwarnmelder-Service
- ESG-Datenmanagement
- Ladeinfrastruktur für E-Autos
- einfacher Datenaustausch
- Smart Metering für Strom und Gas

Mehr über unsere
Lösungen auf
ista.de/zukunft



ista
Switch to Smart