AUSGABE_2 | 2023

DEBRIEF

ESG

ENVIRONMENTAL
SOCIAL
GOVERNANCE

AVW
Unternehmensgruppe
Versicherungsmakler

Ihr Partner für betriebliche Arbeitgebervorsorge: einfach, professionell, neutral

Das neue Forum für Arbeitgeber in der Immobilienwirtschaft

Eine attraktive Mitarbeiterversorgung zieht Talente an und steigert die Motivation. Doch welche Angebote passen zu Ihrem Unternehmen? Wir unterstützen Sie dabei, die richtigen Entscheidungen zu treffen. Mit übersichtlichen Informationen, neutraler Experten-Beratung und vielen weiteren Services.

Mehr Informationen auf
forum-arbeitgebervorsorge.de

Ihre Vorteile:

- Übersichtliche Informationen zu allen Themen der betrieblichen Vorsorge
- Neutrale Experten-Beratung
- Speziell für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- Entlastung Ihrer Personal-Abteilung
- Steigerung der Mitarbeiter-Motivation
- Unterstützung bei der Abwicklung

Neutrale Experten-Beratung zu:

- Betrieblicher Altersversorgung (Lebens- und Rentenversicherung)
- Betrieblicher Kranken- und Pflegeversicherung
- Betrieblicher Gesundheitsvorsorge
- Weitere Serviceangebote (Video-Beratung für Mitarbeiter u.v.m.)

AVW Versicherungsmakler GmbH
Hammerbrookstraße 5 | 20097 Hamburg | Tel. +49 (40) 2 41 97 - 0
service@avw-gruppe.de | avw-gruppe.de | forum-arbeitgebervorsorge.de

Ansprechpartner: Sven Körner
Koordinator Arbeitgebervorsorge
sven.koerner@avw-gruppe.de | Tel. +49 (0) 40 – 241 97 – 179

FORUM
Arbeitgebervorsorge
Eine Initiative der AVW Unternehmensgruppe

Editorial

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

dass sich rechtliche Vorgaben und organisatorische Ansprüche im Laufe der Zeit verändern, ist wohl für keinen von uns eine Überraschung. Man kann sich nicht mit der Projektierung, Verwaltung oder dem Verkauf von Immobilien beschäftigen, ohne offen für Neuerungen zu sein.

CHRISTOPHER WEISS
Vorstandsvorsitzender
BFW Landesverband Berlin/
Brandenburg e. V.

Doch wenn es um ESG geht, beschleicht einen schnell das Gefühl, das Große und Ganze nicht mehr im Blick behalten zu können. Welche Zertifikate gibt es? Wer ist für deren Vergabe zuständig? Welchen Einfluss hat das auf die Baukosten, welchen auf den Verkaufspreis? Und wie machen das eigentlich andere Länder?

Tatsächlich sind viele Fragen offen und werden es vermutlich auch noch eine Weile bleiben. So haben wir bei den Recherchen zu diesem Heft auch bei der EU angefragt, um direkt an der Quelle zu erfahren, wie man sich dort beispielsweise die Umsetzung des Themas Governance für private und mittelständische Unternehmen vorstellt. Aber obwohl wir drei verschiedene Fachbereiche angefragt haben, wollte sich niemand dazu äußern. Vielleicht bekommen wir ja für das nächste Heft eine Antwort – wir bleiben natürlich dran.

Zum Glück gibt es eine ganze Reihe von praktischen Beispielen, die es sich lohnt, genauer anzusehen. Wie die Professorin Vera Meyer, die Häuser aus Pilzen bauen möchte. Oder der Verein Transiträume, der deutlich macht, dass man mit ein bisschen Phantasie kulturell sinnvolle und attraktive Zwischennutzungen für Gebäude finden und damit etwas für das „S“ in ESG tun kann. Handfest geht es auch zu, wenn wir uns mit dem Thema Holz beschäftigen, denn tatsächlich steckt mehr in diesem Baustoff als man denkt.

Spannend ist natürlich auch der Blick auf Lite&Fog, ein Berliner Startup, das sich anschickt, den Anbau von Pflanzen zu revolutionieren. Oder die Frage nach der Sinnhaftigkeit der aktuellen ESG-Richtlinien, die in diesem Heft an verschiedenen Stellen erörtert wird.

Für die aktuelle Druckschrift ist es uns gelungen, zahlreiche Expertinnen und Experten für Gastbeiträge zu gewinnen und damit ein hoch brisantes und relevantes Thema aus unterschiedlichen Perspektiven zu beleuchten.
Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen und bin mir sicher, Sie werden meine Begeisterung für dieses Heft teilen.

Über vier Jahrzehnte Lebensqualität für Berlin.

www.grothgruppe.de

GROTH GRUPPE

EHRENPRÄSIDENT WALTER RASCH

Nachruf zum Tod von Walter Rasch, Ehrenpräsident des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

Walter Rasch hat den BFW-Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen und BFW Landesverband Berlin/Brandenburg mit seinem Wirken nachhaltig geprägt.

Von 2001 bis 2007 war Walter Rasch Vorsitzender des Vorstandes des Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Berlin/Brandenburg e. V. Durch sein starkes Engagement und sein Verständnis für die besonderen Herausforderungen Berlins gelang es ihm, den Verband wirksam voranzubringen.

Von 2004 bis 2016 führte er als Präsident den BFW-Bundesverband mit Weitsicht, Mut und Durchsetzungsvermögen. Walter Rasch hat in vielen Gremien mit seiner unermüdlichen Arbeit herausragende Erfolge für die Mitglieder des Verbandes und für die mittelständische Immobilienwirtschaft erzielt.

Besonders förderte er den akademischen Nachwuchs im Hochschulrat des EBZ, dem Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und als Mitglied im Kuratorium der EBZ-Stiftung. Er war zudem Mitglied im Beirat der Akademie der Immobilienwirtschaft.

Walter Rasch hat in einem Interview zwei große Herausforderungen seiner Amtszeit beschrieben. Die erste Herausforderung war „die realistische Reaktivierung des Verbandes und die Stärkung der Landesverbände“, um die Schlagkraft zu erhöhen und Kompetenzen sichtbar zu machen. Das hat er wahrlich geschafft. Der BFW hat in den Jahren seines Vorsitzes sehr viel Kompetenz dazu gewonnen und sich neu aufgestellt, als ein fairer und natürlich interessensbezogener Berater der Politik.

Die zweite Herausforderung sah er im Zusammenhang mit der Debatte über die Energiewende. Es war ihm ein Anliegen bei dieser Energiewende mitzuwirken und sie vernünftig zu gestalten.

„Walter Rasch habe ich als liebevollen und fürsorglichen Menschen mit einem offenen Ohr kennengelernt, ein echter Familienmensch. Er war zudem ein souveräner Präsident des BFW, der keine Diskussion gescheut hat, immer den Ausgleich gesucht hat und den Verband entschlossen und konsequent geführt hat. Ich habe viel von ihm gelernt, das mir in meiner weiteren Tätigkeit weitergeholfen hat. In den mehr als zehn Jahren hat er den Verband tief geprägt. Ein japanisches Sprichwort sagt zum Abschied: „Es gibt ein Bleiben im Gehen, ein Gewinnen im Verlieren, im Ende einen Neuanfang.“

Andreas Ibel, Vize-Präsident BFW Bund

„Ich kannte – meinen späteren Freund Walter Rasch – seit 1981, wo er gerade die geplatzte sozialliberale Koalition als Senator verließ und ich als junger roter Abgeordneter auf der Oppositionsbank im Berliner Abgeordnetenhaus Platz genommen hatte. Walter Rasch ist 2001 Vorsitzender unseres Landesverbandes und 2004 Präsident unseres Bundesverbandes geworden. Seit dieser Zeit haben wir eng zusammengearbeitet und unsere langjährige Politerfahrung im Rahmen einer ‚sozialliberalen‘ Koalition in die Verbandsarbeit eingebracht. Dabei waren die Christdemokraten im Geiste und bei der inhaltlichen Arbeit immer bei uns. Dass wir heute einen gut strukturierten Bundesverband haben, der offen diskutiert und freundschaftlich miteinander umgeht, ist vor allem das Verdienst von Walter Rasch. Er war menschlich absolut integer, hatte viel Humor und war nie selbstherrlich. Ein guter Teamplayer, aber mit klaren politischen Überzeugungen und Durchsetzungskraft. Der Verband hat eine besondere Persönlichkeit verloren und ich einen Weggefährten und Freund.“

Horst-Achim Kern, Mitglied des politischen Beirats des BFW

Was er, ohne sein Präsidentenamt denn zu tun gedenke, wurde er gefragt. Seine Antwort war klar: „Das Leben etwas mehr genießen. Außerdem bin ich ja noch Unternehmer und habe noch weitere Ehrenämter. Zudem werde ich mich mit den Themen beschäftigen, mit denen ich mich bislang nicht beschäftigen konnte.“

Wir werden Walter Rasch in Dankbarkeit stets ein ehrendes Andenken bewahren.

Unser tief empfundenes Mitgefühl gilt seiner Familie und seinen Freunden. ■

allod.

Der starke Partner, wenn es um Immobilien geht.

Verwaltung

- Objekt-, WEG- und Gewerbeverwaltung
- Instandhaltung, Sanierung und Großinstandsetzung
- Revitalisierung
- Stadtteilmanagement

Marketing/Vertrieb

- Analyse und Beratung rund um das Bauvorhaben
- Entwicklung und Durchführung von Marketingkonzepten durch unsere Inhouse-Mediaagentur
- Vermietung und Verkauf

Dienstleistungen

- Geschäftsbesorgung, Controlling und Reporting
- Hardware- und Softwarebetreuung sowie Individuallösungen

Visualisierung Quartier Heidestrasse/Berlin-Mitte

Atrion/Berlin-Charlottenburg

Visualisierung Havel Quartier Potsdam - Miru/Potsdam

Visualisierung Quartier HUGOS/Berlin-Marienfelde

allod Immobilien- und Vermögensverwaltungsges. mbH & Co. KG
Culemeyerstraße 2 I 12277 Berlin I +49 (30) 884593-0 I info@allod.de

www.allod.de

Inhalt

EDITORIAL

Christopher Weiß S. 1

Nachruf zum Tod von Walter Rasch S. 3

DAS THEMA

Für uns gilt das ja ohnehin nicht! S. 8

ESG Weltweit – eine Recherche S. 12

Quo Vadis, ESG? – Auf der Suche nach den Standards S. 18

INNOVATIV UND KREATIV

Interview mit
ANDREAS HELSPER
Die Städte der Zukunft von Morgenstadt bis Smart City S. 24

Interview mit
FACHGEMEINSCHAFT BAU BERLIN UND BRANDENBURG
Klima, Kosten, Körnung – Womit bauen wir in Zukunft? S. 32

Interview mit
PROF. DR. VERA MEYER
Willkommen in Schlumpfhausen, wo wir alle in Pilzhäusern wohnen S. 36

Die Revolution der Ernährung im eigenen Keller S. 42

SO GEHT'S

Aus alt mach neu mach klimapositiv! Der Zillecampus im Herzen Berlins S. 49

Let's get social! Das „S" in „ESG" S. 54

Stranded Assets | Obsoleszenzrisiken einer Bestandsimmobilie im Rahmen einer Nachhaltigkeitsbetrachtung S. 58

Rating für Wohnungsunternehmen S. 66

Nachhaltiges Bauen mit Holz: eine zukunftsfähige Antwort auf den Klimawandel? S. 72

ESG in der Praxis: Wie geht sozialverträgliche Quartiersentwicklung? S. 80

NAH DRAN

Interview mit
MICHAEL WAISER
Theater in der Immobilienwelt S. 86

10 Fragen an
Dietmar Wunder S. 92

WIR, DER BFW:

Für das „G" in „ESG" S. 96
Die Ansprechpartner S. 99
Der Vorstand S. 100
Starterpartner S. 102
Unsere Mitglieder S. 104
Unsere Kooperationspartner S. 108

IMPRESSUM S. 112

40 JAHRE BAUWERT

Wir machen Bauwerke zu Bauwerten

Über 330 fertiggestellte Objekte

Mehr als 12.000 Wohnungen realisiert

Bauprojekte mit fast 450.000 m² Wohn- und Gewerbefläche in und um Berlin

Berlin trägt unsere Handschrift: Die BAUWERT Aktiengesellschaft gehört zu den führenden Projektentwicklern Deutschlands. Mit Expertise und Leidenschaft widmet sich unser Team dem Bau von hochwertigen Wohnimmobilien und der Realisierung von anspruchsvollen Büro- und Einzelhandelsgebäuden an innerstädtischen Topadressen, vornehmlich in Berlin.

in www.bauwert.de

BAUWERT
AKTIENGESELLSCHAFT

DAS THEMA

DIE ILLUSTRATIONEN

Die Scherenschnitte, die in diesem Heft das Thema Environmental Social Governance begleiten, beschäftigen sich alle mit regenerativen, CO_2-neutralen Energiequellen und der Reduktion von Treibhausgasemissionen. Sehen Sie genau hin. Sie sind alle KI-generiert.

INTERVIEW

FÜR UNS GILT DAS JA OHNEHIN NICHT!

Der Autor Dr. Robby Fichte ist Rechtsanwalt und arbeitet für die Kanzlei FPS.

In welcher Welt wollen Sie leben? Vielleicht in einer Welt, in der Kinder im Winter noch im Schnee spielen können, in der es Schneemänner nicht nur in Filmen gibt?

Ich weiß nicht, wie Ihre Antworten auf solche Fragen lauten. Ich vermute allerdings, dass jeder von Ihnen wirtschaftlichen Erfolg in der Immobilienwirtschaft anstrebt, ausbauen und erhalten will.

Wenn das im Tagesgeschäft schon mühevoll genug ist, warum sollten Sie sich mit mehr Bürokratie belasten? Denn vor allem als das empfinden viele die Nachhaltigkeitsberichterstattungspflichten, welche durch die CSRD (erstmalig) an die (Immobilien-) Wirtschaft herangetragen werden.

Waren bislang in Deutschland rd. 500 Unternehmen berichterstattungspflichtig, werden es zukünftig um die 15.000 sein.

Aber warum sollten diejenigen, die weder Kreditinstitut, Versicherung oder kapitalmarkorientiert sind noch mindestens zwei der drei Größenkriterien (Bilanzsumme >20 Mio. €, Nettoumsatzerlöse >40 Mio. €, Beschäftigte >250) erfüllen, freiwillig Nachhaltigkeitsinformationen erheben und berichten?

Der Grund ist, dass die Berichterstattungsregeln von den pflichtigen Unternehmen verlangen, ihre gesamte Wertschöpfungskette zu betrachten.

Jedes verpflichtete Unternehmen muss diejenigen Informationen, die es bei sich erhebt, ggf. aggregiert bei Auftragnehmern, Lieferanten, Dienstleistern, Kunden, Mietern usw. erheben. Anderenfalls ist eine den rechtlichen Anforderungen genügende Nachhaltigkeitsberichterstattung unmöglich.

Laut Art. 19a Abs. 1 der BilanzRL i. d. F. der CSRD sind in den Lagebericht Angaben aufzunehmen, „die für das Verständnis der Auswirkungen der Tätigkeiten des Unternehmens auf Nachhaltigkeitsaspekte sowie [...] der Auswirkungen von Nachhaltigkeitsaspekten auf Geschäftsverlauf, Geschäftsergebnis und Lage des Unternehmens erforderlich sind“. Das sind u. a.:

- Angaben „zu der Art und Weise [...], wie das Unternehmen beabsichtigt sicherzustellen, dass sein Geschäftsmodell und seine Strategie mit dem Übergang zu einer nachhaltigen Wirtschaft und der Begrenzung der Erderwärmung auf 1,5 °C [...] und dem [...] Ziel [...] der Klimaneutralität bis 2050 vereinbar sind“;
- eine Beschreibung „der zeitgebundenen Nachhaltigkeitsziele, die sich das Unternehmen [u. a. für die Verringerung der Treibhausgasemissionen] gesetzt hat“;
- eine Beschreibung „der wichtigsten [...] negativen Auswirkungen, die mit der eigenen Geschäftstätigkeit des Unternehmens und mit seiner Wertschöpfungskette, einschließlich seiner Produkte und Dienstleistungen, seiner Geschäftsbeziehungen und seiner Lieferkette, verknüpft sind“ sowie „jeglicher Maßnahmen des Unternehmens zur Verhinderung, Minderung, Behebung oder Beendigung [...] negativer Auswirkungen“;
- eine Beschreibung „der wichtigsten Risiken, denen das Unternehmen im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsaspekten ausgesetzt ist“.

D. h., dass sich etwa ein berichtspflichtiger Bestandshalter nicht darauf beschränken darf, seine Immobilien unter Nachhaltigkeitsaspekten (physische und transitorische Risiken, energetischer Zustand etc.) zu betrachten. Er wird z. B. auch wissen müssen, welchen CO_2e-Rucksack externe Dienstleister mitbringen.

Damit hat einen klaren Wettbewerbsvorteil, wer in der Lage ist, den berichterstattungspflichtigen Unternehmen Nachhaltigkeitsinformationen über seine Produkte, Dienstleistungen und sein Unternehmen zur Verfügung zu stellen, welche diese benötigen, um ihren Berichtspflichten nachzukommen.

Nachhaltigkeitsberichterstattungspflichten sollen Transparenz schaffen. Die Berichtspflichtigen werden deswegen nach Partnern suchen, die unabhängig von eigenen Rechtspflichten solche Transparenz bieten. Letztlich führt das de facto eine Berichtspflicht für alle ein, die zukünftig noch Geschäfte machen wollen.

Diejenigen, die meinen, „für uns gilt das ja ohnehin nicht", werden das Nachsehen haben.

Ich vermute, Sie gehören zur ersten Gruppe … und freuen sich über Schnee für die Kinder. ■

Mit der Novelle der Bilanzrichtlinie (BilanzRL) durch die NFRD (Non-Financial Reporting Directive) wurden Kreditinstitute, Versicherungen und (große) finanzmarktorientierte Unternehmen zur Nachhaltigkeitsberichterstattung verpflichtet. Die Bezeichnung der NFRD als CSR-Richtlinie ist mit Blick auf die CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) missverständlich. Diese trat am 05.01.2023 in Kraft, ist aber noch nicht in deutsches Recht umgesetzt. Sie weitet den Kreis der Verpflichteten erheblich aus und verschärft die Berichtsanforderungen deutlich.

FPS

Perspektiven für heute.

Nachhaltigkeit ist wesentlicher Bestandteil Ihrer Unternehmensstrategie und unseres Beratungsangebots. Unser Partner Dr. Robby Fichte und unser gesamtes Team für Nachhaltigkeit und Klimaschutz beraten Sie gerne. Bei allen unternehmerischen Herausforderungen können Sie auf unsere Expertise vertrauen: Mit 175 Jahren Erfahrung in zahlreichen Kompetenzfeldern unterstützen wir Sie. Deutschlandweit an vier Standorten und immer in Ihrer Nähe.

www.fps-law.de

NACHHALTIG NACH OBEN

Der Trend zur Urbanisierung hält an. Bis 2030 werden 15 Prozent der Weltbevölkerung in Städten leben und dort Wohnraum benötigen. Die Konsequenz: Es wird gebaut und modernisiert; Gebäude wachsen in die Höhe und benötigen Lösungen für den vertikalen Transport der Bewohner*innen. Knapp 40 Prozent der weltweiten CO_2-Emissionen stammen laut UN aus dem Gebäudesektor. Aufzüge können bis zu 15 Prozent des Energiebedarfs eines Gebäudes ausmachen. Daher bieten sich hier auch gute Ansatzpunkte und innovative Lösungen, die die Nachhaltigkeit von Gebäuden unterstützen.

MIT WEITBLICK PLANEN

Ressourcenschonung und Klimafreundlichkeit beginnt bereits bei der Planung. Hier helfen die Schindler-Technologien wie die ins Gebäudesystem integrierbare Zielrufsteuerung Schindler PORT und das Konzept MetaCore. Sie sorgen für Effizienzsteigerungen um 40 Prozent und ermöglichen die Umnutzung bestehender Gebäude. Je nach Bedarf und Nutzungszeiten können Aufzugskapazitäten erhöht oder verringert werden. Indem die Passagiere besser auf die zur Verfügung stehenden Aufzüge verteilt werden, können Leerfahrten vermieden werden. Schon heute nutzen 1,5 Milliarden Menschen pro Tag komfortable und effiziente Schindler Mobilität weltweit.

Der Aufzug kann von Schindler sicher und mit zertifizierten Standard-Montagemethoden im Holzschacht installiert werden. Das gibt nachwachsenden Baustoffen einen weiteren Auftrieb und macht die Montage effizient und sauber.

HOCH HINAUS: DER AUFZUG IM HOLZSCHACHT

Dem Einsatz natürlicher Baustoffe sind auch beim Lift keine Grenzen gesetzt: Der Schweizer Aufzugs- und Fahrtreppenspezialist Schindler hat eine zertifizierte Standardlösung entwickelt, mit der Aufzüge wie der Schindler 3000 auch in Holzschächten sicher montiert werden können. Umfassende Tests belegten die Eignung für dynamische Lasten, und das System wurde nach Schindler Standards zertifiziert. Unter Berücksichtigung der Festigkeitsklassen unterschiedlicher Hölzer ist es für nahezu alle Holzsorten geeignet, die im Bau verwendet werden.

Bauen wir gemeinsam die Stadt der Zukunft. Mit Aufzügen von Schindler entsteht eine neue ökologische Mobilität: maximal sparsam mit Energieeffizienzklasse A, regenerativ mit rückspeisenden Antriebssystemen und dem effizienten Standby-Modus.

ZERTIFIZIERT KLIMAFREUNDLICH: DIE GRÜNE AUFZUGSWARTUNG VON SCHINDLER

Doch nicht nur für neue Aufzüge, die durch modernste Antriebstechnik besonders energiesparend sind und die Energieeffizienzklasse A erreichen können, gibt es ressourcenschonende Lösungen. Für den Betrieb der Anlagen, die mehrere Jahrzehnte fahren, hat Schindler auch den Aufzugsservice so optimiert, dass die Emissionen in der Wartung um tatsächliche 99,5 Prozent sinken. Das bestätigt die Zertifizierung durch den TÜV Rheinland. Der CO_2-Ausstoß der Aufzugswartung wird auf das absolute Minimum und nahezu null reduziert, anstatt lediglich zu kompensieren. Das Beste für die Fahrgäste: Störungen werden schneller erkannt, möglichst per Fernzugriff behoben und die Verfügbarkeit der Anlagen steigt – bei gleichzeitig minimiertem CO_2-Fußabdruck.

Die digitale Anbindung des Aufzugs macht die Wartung klimafreundlich und ermöglicht neue Funktionen. Über Screens im Aufzug wird die Fahrt zum Erlebnis und der Aufzug zur Kommunikationsplattform.

KÜNSTLICHE INTELLIGENZ: MEHRWERTE DURCH DIGITALE SERVICES

Die Grundlage hierfür die ist digitale Anbindung der Aufzüge und Fahrtreppen. Rund um die Uhr haben Schindler Expert*innen im Technical Operations Center (TOC) die Anlagen und ihre Parameter im Blick. Mögliche Stillstände werden sofort registriert – und dadurch im Schnitt ganze drei Stunden früher erkannt. Erster Schritt: eine umgehende „Remote"-Fehlerbehebung aus der Ferne. Ist das nicht möglich, machen sich Service-Techniker mit ihrem Elektrofahrzeug auf den Weg, um Aufzug oder Fahrtreppe wieder zum Laufen zu bringen. Mit im Gepäck haben sie dabei ihr wichtigstes Werkzeug: das Smartphone. Denn darauf eingegangen sind in der Zwischenzeit Tipps zu wahrscheinlichen Fehlerursachen, empfohlene Reparaturschritte und, falls erforderlich, Hinweise zu benötigten Ersatzteilen und Werkzeugen. Künstliche Intelligenz trifft auf die menschliche Expertise der Schindler Techniker*innen im dichtesten Servicenetz Deutschlands.

MODERNISIEREN, SPAREN, ERLEBNISSE SCHAFFEN

Mit kleinen oder großen Maßnahmen lassen sich auch aus bestehenden Aufzügen Energiesparer machen. Die Modernisierung von Antrieb, Steuerung, Beleuchtung oder Interieur erhöht die Effizienz und den Komfort. Das nachträglich installierbare Schindler Schachtentlüftungssystem verhindert, dass mehr als 15.000 Kilowattstunden Wärmeenergie und über 2.000 € durch den Aufzugsschacht verloren gehen – Jahr für Jahr. Mit dem Gerät Schindler KERS lässt sich die Bremsenergie einfach für die nächste Anfahrt zwischenspeichern. Es sinken: der Energieverbrauch, Emissionen und Betriebskosten. Das ist gut für Klima, Geldbeutel und den Wert des Gebäudes. Wertsteigende Screens im oder vor dem Aufzug machen aus der Aufzugsfahrt zudem ein unterhaltsames Erlebnis. Die Schindler Digital Media Services zeigen attraktiven Content wie Werbung, News oder aktuelle Gebäudeinformationen. Zettelwirtschaft adé, Zukunft willkommen.

Energieverbrauch bei Fahrtreppen und Fahrsteigen systematisch reduzieren? Das ist möglich mit den sparsamsten Antriebssystemen von Schindler, optimierten Komponenten wie den leichtesten Aluminiumstufen der Branche, dem intelligenten Power-Management – und der digitalen Anbindung.

www.schindler.de

DAS THEMA

ESG WELTWEIT – EINE RECHERCHE

Hierzulande wird jeder Schritt mehrfach bedacht. Dagegen haben Länder wie Dänemark bereits große Fortschritte in Richtung Nachhaltigkeit gemacht. Dänemark wurde im Environmental Performance Index 2022 zum nachhaltigsten Land weltweit gekürt. Wie machen es die anderen?

Alle haben dasselbe Ziel und sind auf unterschiedlichen Wegen unterwegs. Wir können lernen!

ESG IST GLEICH ESG?

NIEDERLANDE

In den Niederlanden wird der Ansatz ESG mit viel Engagement verfolgt und hat bereits beeindruckende Ergebnisse hervorgebracht. Ein herausragendes Projekt ist der „Water District" in Rotterdam. Ein innovatives System wurde zur Wasserverwaltung entwickelt, das die Wasserverbrauchsmenge in den Gebäuden erfasst und optimiert. Regenwasser wird gesammelt und wiederverwendet, was nicht nur die Umweltbelastung reduziert, sondern auch zu einer effizienteren Ressourcennutzung führt. Ein weiteres Beispiel ist das „SolaRoad"-Projekt in Krommenie. Es wurde ein Fahrradweg mit Solarzellen ausgestattet, um erneuerbare Energie zu erzeugen. Die gewonnene Energie wird in das Stromnetz eingespeist und trägt dazu bei, den Bedarf an herkömmlich erzeugter Energie zu reduzieren. Diese nachhaltige Technologie ermöglicht nicht nur den Einsatz von grüner Energie, sondern verbessert auch die Infrastruktur für Fahrradfahrer. Die Niederlande haben im Bereich des nachhaltigen Wohnens beeindruckende Projekte realisiert. Das „Natuurlijk Wonen"-Projekt in Utrecht kombiniert umweltfreundliche Bauweisen mit sozialen Aspekten. Die Häuser werden aus nachhaltigen Materialien errichtet und sind energieeffizient gestaltet. Gleichzeitig wurden Gemeinschaftsbereiche geschaffen, die das Zusammenleben fördern und ein positives soziales Umfeld schaffen. Diese nachhaltigen ESG-Bauprojekte zeigen, dass es möglich ist, innovative Technologien und soziales Engagement miteinander zu verbinden, um eine grüne und lebenswerte Zukunft zu gestalten. Die niederländische Herangehensweise an ESG-Bauprojekte hat bereits positive Auswirkungen auf die Umwelt, die Gesellschaft und die Wirtschaft.

ITALIEN

In Sachen Umwelt legt Italien den Fokus auf erneuerbare Energien und den Schutz natürlicher Ressourcen. Solaranlagen auf den Dächern, Windparks entlang der Küsten und Wasserkraftwerke nutzen die natürlichen Gegebenheiten, um grüne Energie zu erzeugen. Italien setzt auf energiesparende Baumaterialien und innovative Technologien, um den Energieverbrauch in Gebäuden zu reduzieren. Der soziale Aspekt spielt zunehmend eine Rolle in Italiens ESG-Bauprojekten. Bei der Planung von Wohnquartieren und öffentlichen Räumen wird darauf geachtet, inklusive Gemeinschaften zu schaffen: barrierefreie Zugänge und Angebote für Menschen mit Behinderungen, Kindergärten und soziale Einrichtungen. Gute Unternehmensführung ist ebenfalls ein zentraler Bestandteil nachhaltiger ESG-Bauprojekte. Transparente Prozesse, klare Richtlinien und eine verantwortungsbewusste Unternehmensführung sind entscheidend, um langfristig positive Ergebnisse zu erzielen. Trotz der beeindruckenden Bemühungen gibt es auch einige Schwierigkeiten und Schwächen im Vergleich zu anderen europäischen Städten. Zentrale Herausforderung ist die Modernisierung und Nachrüstung von bestehenden Gebäuden, um sie energieeffizienter und umweltfreundlicher zu gestalten. Viele historische Gebäude haben ein hohes kulturelles Erbe, können aber auch eine hohe Umweltbelastung darstellen, wenn ihre Energieeffizienz nicht verbessert wird. Zudem gibt es noch Raum für Verbesserungen bei der Integration von erneuerbaren Energien in den nationalen Energiemix. Obwohl Italien bereits bedeutende Fortschritte gemacht hat, besteht weiterhin das Potenzial, den Anteil an erneuerbaren Energien zu erhöhen und so den CO_2-Ausstoß weiter zu reduzieren.

Kermi X optimiert

Alles, was Sie für ein x-optimiertes Raumklima brauchen: Mit den energieeffizienten Lösungen von Kermi können Sie Ihren Kunden und Mietern alles bieten, was für ein klimafreundliches sowie zukunftssicheres Heizen und Lüften wichtig ist. Von Wärmepumpe und -speicher bis zur Flächenheizung/-kühlung über Flach-, Bad- oder Wohnheizkörper bis zu Wohnraumlüftung und intelligenter Regelungstechnik – für jede Immobilie die passenden Komponenten. Modular und absolut praxisgerecht, einfache Montage inklusive.

Mehr unter www.kermi.de/wowi

Ihr Ansprechpartner
Marvin Lobbenmeier
Key Account Bau- und Wohnungswirtschaft
Lobbenmeier.Marvin@kermi.de
mobil 0175 5983194

KERMI

AUSSERHALB VON EUROPA

JAPAN

In den letzten Jahren hat Japan einen starken Fokus auf nachhaltige ESG-Bauprojekte gelegt. ESG ist zu einem wichtigen Leitprinzip geworden, um Gebäude und Infrastruktur umweltfreundlicher, sozial verantwortlicher und nachhaltiger zu gestalten. Einer der Schwerpunkte Japans liegt naturgemäß auf der Umwelt. Das Land setzt verstärkt auf erneuerbare Energien und Energieeffizienz. Das „Tokyo Eco-Project" ist ein Beispiel. Ein ganzes Stadtquartier wurde umgestaltet, darunter auch der Bezirk Toyosu. Das Projekt setzt auf nachhaltige Gebäude mit grünen Dächern und vertikalen Gärten, um die Stadtluft zu verbessern und die Biodiversität zu fördern. Innovative Recycling- und Abfallwirtschaftskonzepte wurden implementiert, um die Müllproduktion zu minimieren und Ressourcen zu schonen. Ein Leuchtturmprojekt im Bereich Governance ist die „Smart City Fujisawa". Moderne Technologien werden genutzt, um Energieeffizienz und Ressourcennutzung zu optimieren. Gleichzeitig wird ein transparentes Governance-Modell umgesetzt, das die Beteiligung der Bürger und die Zusammenarbeit zwischen Regierung und Unternehmen fördert. Japan hat in den vergangenen Jahren erkannt, dass nachhaltige ESG-Bauprojekte nicht nur positive Auswirkungen auf die Umwelt haben, sondern auch das soziale Miteinander stärken und wirtschaftliche Chancen eröffnen können.

USA

Die USA nutzen verstärkt erneuerbare Energien, um die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen zu verringern und den CO_2-Ausstoß zu reduzieren. Windparks entstehen an Land und offshore, Solaranlagen auf Dächern und in großen Solarparks. Grüne

Tokio setzt auf grüne Dächer und vertikale Gärten.

Toyosu, Tokio

Gebäudekonzepte werden immer beliebter, die auf energiesparende Technologien und nachhaltige Baumaterialien setzen. Ein Vorreiter war das „One World Trade Center“ in New York City. Neben der symbolischen Bedeutung als Nachfolger des ehemaligen World Trade Centers wurde dieses Gebäude auch nach den höchsten Nachhaltigkeitsstandards errichtet. Es verfügt über energieeffiziente Beleuchtung, ein ausgeklügeltes Abfallwirtschaftssystem und nutzt erneuerbare Energien. Vielfältige Stadtviertel entstehen, die den sozialen Zusammenhalt stärken und Möglichkeiten für Bildung, Gesundheitsversorgung und Kultur bieten. Transparente Prozesse und verantwortungsbewusste Unternehmensführung gelangen in den Vordergrund. Der „Hudson Yards“-Komplex in New York City war eine ehemalige Industriebrache und wurde in ein modernes Stadtviertel verwandelt, das auf Nachhaltigkeit, soziale Integration und Wirtschaftswachstum setzt. Der Planungsprozess wurde transparent gestaltet und die Bevölkerung hatte die Möglichkeit, ihre Ideen einzubringen.

1000 WEGE FÜHREN ZU ESG

So unterschiedlich die Länder und ihre Kulturen sind, so unterschiedlich sind die Schwerpunkte bei der Umsetzung von ESG. Während der Schwerpunkt in Deutschland überwiegend auf dem Umweltaspekt liegt und „S“ und „G“ noch gar nicht richtig definiert wurden, sind die Niederlande oder Japan mit integrierten Wohnkonzepten in ihren grünen Stadtquartieren bereits einige Schritte voraus. Während Länder wie Italien tendenziell eher mit der Modernisierung und Nachrüstung von bestehenden Gebäuden beschäftigt sind, legt Japan aufgrund von Erfahrungen mit Umweltkatastrophen ein besonderes Augenmerk auf den umweltbewussten und stabilen Bau. Nahezu alle Länder haben jedoch auch mit ähnlichen Herausforderungen zu kämpfen. Die Befürchtung von Greenwashing, also oberflächlichem Bekenntnis zu Nachhaltigkeit, sowie die Unübersichtlichkeit und mangelnde Einheitlichkeit von ESG-Labels sind verbreitete Bedenken. Alle haben dasselbe Ziel und sind auf unterschiedlichen Wegen unterwegs. Wir können lernen! ■

In Sachen „S“ und „G“ sind uns Japan und die Niederlande noch einige Schritte voraus.

Allianz Agentur Roskos & Meier OHG

Wir nehmens persönlich.

RoskosMeier

Allianz

Hohenzollerndamm 151, 14199 Berlin
Telefon: (030) 893 2000
info@roskosmeier.de
www.roskosmeier.de

GASTBEITRAG

QUO VADIS, ESG? – AUF DER SUCHE NACH DEN STANDARDS

Die Implementierung von Environmental, Social und Governance (ESG)-Kriterien in der Immobilienbranche kann ein entscheidender Schritt in Richtung einer nachhaltigeren Wirtschaft sein, wenn sie gut gemacht wird. Diese Kriterien zielen darauf ab, Unternehmen dazu zu bewegen, ihre Geschäftspraktiken in Bezug auf Umweltverträglichkeit, soziale Verantwortung und gute Unternehmensführung (ethische Werte und Fairness) zu verbessern. Trotz der guten Absichten, die hinter ESG stehen, gibt es bei der Umsetzung allgemein und vor allem in der Immobilienbranche noch erhebliche Herausforderungen und Unklarheiten. Die Themen Umweltschutz, soziale Verantwortung und „gute" Unternehmensführung müssen zunächst definiert werden. Zum Teil ergänzen sie sich, aber teilweise müssen sie gegeneinander abgewogen werden. Z. B. muss man sich fragen: Wie hoch können die Kosten für zusätzlichen Klimaschutz im Wohnungsbau sein angesichts der sozialen Folgen, wenn der Wohnungsbau einbricht, weil er nicht mehr bezahlbar ist?

RAINER BAHR
Geschäftsführer econcept Immobilien und Projektentwicklung KG (GmbH & Co.)

UNDEFINIERTE UND ÜBEREILTE GESETZGEBUNG

Ein zentrales Problem ist die aktuelle Gesetzgebung rund um ESG, derzeit vor allem zum „E". Viele der Gesetze und Verordnungen, die in diesem Bereich erlassen wurden bzw. kurz vor dem Erlass stehen, sind nicht ausgereift und lassen viele Fragen offen. Neben einer evidenzbasierten Abwägung der tatsächlichen Wirkung auf den Klimaschutz sowie der sozialen Effekte fehlen klare und einheitliche Standards, nach denen Unternehmen ihre ESG-Konformität messen und nachweisen können. Dies führt zu massiven Unsicherheiten und wird die Umsetzung von ESG-Maßnahmen erheblich erschweren, denn in Unsicherheit werden keine langfristigen Entscheidungen getroffen. Die Politik möchte mit ESG die Immobilienbranche zu einer nachhaltigeren Bauweise bewegen und zeigen, dass sie den Umweltschutz wichtig nimmt. Allerdings funktioniert es nur, wenn die Ziele klar, eindeutig und im Sinne der Zielsetzung umsetzbar sind. Das sehe ich derzeit nicht. Es ist eher planlos, wie beim „Heizungsgesetz" ersichtlich. Wie beim Bau ist auch bei der Gesetzgebung eine sehr gute Planung unter Einbeziehung der Fachleute zwingend erforderlich, um am Ende ein gutes Ergebnis in der geplanten Zeit zu den geplanten Kosten zu erreichen. Es wäre zwingend notwendig, fachlich und wissenschaftlich abgestimmte Kriterien zu erarbeiten und zu definieren, die dann zur Beruhigung der Situation beitragen und gleichzeitig darauf abzielen, die positive Idee hinter ESG zu fördern.

STEIGENDE KOSTEN UND KOMPLEXITÄT

Die Einführung von ESG-Standards führt an zahlreichen Stellen zu einer erhöhten Komplexität im Bauprozess und erfordert darüber hinaus den Einsatz von hoch spezialisierten Planern und Handwerkern. Es bedarf eben Experten, die in der Lage sind, die ESG-Standards technisch zu erfüllen und außerdem rechtssicher umzusetzen. Ungeklärt ist dabei auch die Frage, ob diese Fachleute überhaupt in ausreichender Zahl vorhanden sind.

Diese Steigerung der Anforderungen verursacht natürlich auch höhere Kosten, unter anderem für die Fachleute, aber selbstverständlich auch für besondere Materialien, dies zwingt wiederum die Bauunternehmen und Immobilienentwickler, die Vermietungspreise anzuheben. Nur so lässt sich noch sicherstellen, dass die Gebäude wirtschaftlich rentabel bleiben.

Diese Entwicklung steht jedoch im klaren Widerspruch zum sozialverträglichen Bauen, das ein zentraler Aspekt des „S“ in ESG ist. Hier entsteht ein gordischer Knoten, den es durchzuschlagen gilt: Die Gesetzgebung fördert einerseits die ESG-Standards, verursacht andererseits aber eine Situation, die den sozialen Aspekt dieser Standards untergräbt. Was ist wirklich nötig und wenn ja, in welcher Zeit, um dem Klimaschutz und den sozialen und wirtschaftlichen Möglichkeiten der Gesellschaft Rechnung zu tragen? Diese Fragen müssen geklärt und dann in entsprechende Gesetze umgesetzt werden.

ZWEIFEL AN DER WIRKSAMKEIT

Es gibt ernsthafte Zweifel daran, ob mit den ESG-Maßnahmen tatsächlich die gewünschten Ziele erreicht werden. Ein zentrales Problem ist das Fehlen verbindlicher, wissenschaftlich ermittelter Maßstäbe, nach denen die zusätzliche CO_2-Belastung und andere Umweltauswirkungen von Baustoffen incl. Transport und Herstellung für Immobilienprojekte im gesamten Lebenszyklus mit vertretbarem Aufwand ermittelt werden können. Ohne solche Maßstäbe ist es schwierig zu beurteilen, ob bzw. mit welchen Baustoffen die ESG-Maßnahmen tatsächlich zu einer Reduzierung der Umweltauswirkungen führen.

Nehmen wir zum Beispiel die Baustoffe Holz, Beton, Ziegelsteine, Kalksandsteine und Porenbetonsteine. Welcher Baustoff ist der umweltverträglichste? Dazu gibt es derzeit eine überwiegend klare Meinung: Es ist Holz. Daher

wird mehrheitlich die Ansicht vertreten, Häuser müssen zukünftig aus Holz gebaut werden. Die anderen Baustoffe haben eine wesentlich schlechtere CO_2-Bilanz aufgrund der hohen Energie und der Entstehung von CO_2 bei der Produktion. Wie verhält es sich evtl. in naher Zukunft, sollte die Energie CO_2-neutral hergestellt werden können? Und neueste Erkenntnisse haben ergeben, dass das bei der Produktion frei werdende CO_2 über den Lebenszyklus von 100 Jahren von vielen dieser Produkte wieder eingebunden wird. Und haben wir so viel Holz, um den Bedarf an Wohnraum in Europa komplett mit Holz zu decken, ganz zu schweigen von den Fachkräften und Produktionsstätten für die Fertigung?

Ähnliche Zweifel stellen sich auch bei Gegenüberstellung von KfW-Standard 70 und KfW 40. Hier muss der tatsächliche Nutzen unter Berücksichtigung der damit verbundenen Kosten und der tatsächlichen Einsparpotenziale erst noch evaluiert werden. Da das Nutzerverhalten eine entscheidende Rolle bei der Wirksamkeit spielt, müssen zuerst die tatsächlichen Einsparungen geklärt werden, um den Sinn der Maßnahme nachzuweisen.

Jedes Produkt hat seine Stärken, und diese müssen im gesamten Lebenszyklus einer Immobilie in der Bewertung noch nicht abschließend gewürdigt werden, um zu einer abgewogenen Entscheidung zu gelangen, wo welcher Baustoff am besten ist.

Auch in diesem Bereich gilt: Wenn die Produktoffenheit eingeschränkt wird, werden sich die Preise für die bevorzugten Produkte, die nicht oder kurzfristig nicht in ausreichendem Maß vorhanden sind, enorm verteuern. Das hat Folgen für die Baukosten und somit wie oben dargestellt auf sozial wichtige Fragen.

SOZIALE UND GESELLSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

Die ESG-Kriterien umfassen nicht nur ökologische, sondern auch soziale und gesellschaftliche Aspekte. Die Einführung von ESG-Standards kann jedoch zu ungewollten Verwerfungen in genau diesem Bereich führen, wenn sie nicht sorgfältig geplant und umgesetzt wird. Es besteht die Gefahr, dass die höheren Kosten und die erhöhte Komplexität des Bauens zu sozialer Ungleichheit führen und den gesellschaftlichen Zusammenhalt untergraben.

So ist allen in den vorherigen Absätzen angeführten Problemen eines gemein: Sie machen Bauen teurer. Um also für die Unternehmen rentabel zu bleiben,

Bauen nach Vorschrift ist manchmal eine Herausforderung

müssen die Gebäude, egal ob neu gebaut oder grundsaniert, ausreichend Gewinn abwerfen. Die Folge sind an vielen Stellen notwendige Mieterhöhungen, die dann zu einer Verdrängung der ursprünglichen Mieter führen können. Dabei spielt es keine Rolle, ob es sich um Geschäftsräume handelt, die bis dato von kleinen, lokalen Unternehmen genutzt wurden, oder Wohnraum, der plötzlich für die bisherigen Mieterinnen und Mieter unerschwinglich erscheint.

Derzeit ist die Frage noch offen, ob auch in Zukunft die Bürgerinnen und Bürger dieses Landes ihre Wohnung noch flexibel wählen können oder ob die Auswahl aufgrund des Einkommens deutlich begrenzt sein wird. Die Immobilienentwickler zweifeln daran und schränken ihre Tätigkeit entsprechend ein – einige sehen bereits jetzt keine Perspektive mehr.

Zwar kann man dieses Problem zum Teil über staatliche Zuschüsse und Förderungen abfangen oder zumindest minimieren, aber auch dafür fehlen aktuell die Gesetze mit klaren Angaben und auf Dauer bedeutet das jedoch höhere Staatsausgaben, um ein Konzept finanzierbar zu machen, dessen reale Auswirkungen bislang kaum untersucht wurden. Hier stellt sich zudem die Frage, ob es in sozialer Hinsicht der Generationengerechtigkeit angemessen ist, derartige Kosten über Staatsschulden zu finanzieren.

Es ist daher wichtig, dass die sozialen und gesellschaftlichen Auswirkungen von ESG berücksichtigt und minimiert werden, um sicherzustellen, dass die Einführung von ESG-Standards nicht zu sozialer Ungleichheit und gesellschaftlichen Verwerfungen führt.

FAZIT

Die Einführung von ESG-Kriterien in der Immobilienbranche ist ein wichtiger Schritt in Richtung einer nachhaltigeren Wirtschaft. Es ist jedoch klar, dass die Umsetzung von ESG in der aktuellen Form noch erhebliche Herausforderungen und Unklarheiten mit sich bringt. Entscheidend ist daher, dass die Gesetzgeber ihre Hausaufgaben machen, dann die ESG-Gesetzgebung weiterentwickeln und klare, einheitliche und praktikable Standards schaffen. Gleichzeitig müssen die sozialen und gesellschaftlichen Auswirkungen von ESG berücksichtigt und minimiert werden, um sicherzustellen, dass die Einführung von ESG-Standards nicht zu sozialer Ungleichheit und gesellschaftlichen Verwerfungen führt.

Die Immobilienbranche wird sich diesen Herausforderungen stellen und Lösungen finden, die sowohl die Umwelt schützen als auch die sozialen und wirtschaftlichen Auswirkungen berücksichtigen, wenn ein geeigneter Rahmen vom Gesetzgeber geschaffen wird. Dann kann sie einen positiven Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung im Immobilienbereich leisten, gleichzeitig ihre Wettbewerbsfähigkeit und Attraktivität für Investoren sowie eine lebenswerte Umwelt aller Bürger erhalten. ■

O WIE OFFICE, L WIE LAB UND C WIE CAMPUS –

NACHHALTIGE NEUBAU-BÜROFLÄCHEN
IN DEUTSCHLANDS GRÖSSTEM TECHNOLOGIEPARK

OLC
OFFICE LAB CAMPUS
ADLERSHOF

Eine Projektentwicklung der immobilien-experten-ag. www.immexa.de

VERMIETUNG +49 30 8891 3361
INFO@OFFICELAB-CAMPUS.BERLIN • WWW.OFFICELAB-CAMPUS.BERLIN

INNOVATIV UND KREATIV

INTERVIEW

DIE STÄDTE DER ZUKUNFT VON MORGENSTADT BIS SMART CITY

Die Frage, wie unsere Städte in Zukunft aussehen, beschäftigt uns alle. Während viele Ideen pure Utopie und Zukunftsmusik bleiben, werden einige Ideen längst erprobt. Die 1949 gegründete Fraunhofer-Gesellschaft besteht aktuell aus 76 Instituten und Forschungseinrichtungen. Sie ist die weltweit führende Organisation für anwendungsorientierte Forschung. Mit ihrer Fokussierung auf zukunftsrelevante Schlüsseltechnologien sowie auf die Verwertung der Ergebnisse in Wirtschaft und Industrie spielt sie eine zentrale Rolle im Innovationsprozess. Als Wegweiser und Impulsgeber für innovative Entwicklungen und wissenschaftliche Exzellenz wirkt sie mit an der Gestaltung unserer Gesellschaft und unserer Zukunft und natürlich beschäftigt sich die Fraunhofer-Gesellschaft auch mit der Stadt der Zukunft, der „Morgenstadt". Über dieses interdisziplinäre Forschungsprojekt haben wir mit Andreas Helsper von der Koordinierungs- und Transferstelle Modellprojekte Smart Cities am Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation (IAO) gesprochen:

ANDREAS HELSPER
Research Coordinator
@ Fraunhofer IAO

Herr Helsper, worum handelt es sich bei der Fraunhofer-Morgenstadt-Initiative?

Die Fraunhofer-Morgenstadt-Initiative ist ein Netzwerk aus Fraunhofer-Instituten, Kommunen und Unternehmen. Sie wurde 2012 vom Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation (IAO) ins Leben gerufen, um Innovationen für die Stadt von morgen vorauszudenken, zu entwickeln und zu erproben. Durch Forschungsprojekte und Innovationspartnerschaften entwickeln die Partner der Morgenstadt-Initiative Lösungen und neue Perspektiven für die Städte der Zukunft, die Morgenstädte.

Ein Beispiel dafür ist das Projekt „Future District Alliance", das wir vor Kurzem gestartet haben. Hier geht es um die zukunftsfähige Quartiersentwicklung für klimaneutrale Städte. Durch die Beteiligung namhafter Unternehmenspartner, Landesgesellschaften, Start-ups und Städte integrieren wir aktuelles Praxis-Know-how und Erkenntnisse der angewandten Forschung direkt in laufende Quartiers- und Gebietsentwicklungen.

Was war die Idee hinter diesem Projekt?

Die Idee hinter der Fraunhofer-Morgenstadt-Initiative war es, Wissenschaft und Praxis zusammenzubringen und neue Lösungen zu entwickeln. Angesichts der zunehmenden Herausforderungen, mit denen Städte konfrontiert sind, wie dem Klimawandel, der Ressourcenknappheit und der sozialen Integration, ist es wichtig, neue Lösungen zu finden und die technologischen Fortschritte für eine nachhaltige Stadtentwicklung zu nutzen.

Die Initiative verfolgte einen interdisziplinären Ansatz, der verschiedene Aspekte der Stadtentwicklung umfasste, darunter Energie, Mobilität, Gebäude, Infrastruktur, Informationstechnologie und Governance. Ziel ist es, Ideen und Erkenntnisse aus der angewandten

Forschung direkt in Reallaboren oder die Umsetzung zu bringen und somit einen wesentlichen Beitrag zur urbanen sozial-ökologischen Transformation zu leisten, ohne dabei auch wirtschaftliche Interessen außen vor zu lassen.

Die Fraunhofer-Gesellschaft ist bekannt für interdisziplinäre Forschung, wie ist dieses Projekt aufgebaut?

Die Fraunhofer-Morgenstadt-Initiative besteht aus einem Netzwerk von Fraunhofer-Instituten, Kommunen und Unternehmen. Im Kern stehen zehn Fraunhofer-Institute mit unterschiedlichen Forschungsfeldern, die vom Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation (IAO) koordiniert werden.

Zusätzlich werden Partnerschaften und Kooperationen mit Städten und Unternehmen aufgebaut, um praxisnahe Forschungsprojekte und Innovationspartnerschaften zu ermöglichen. Diese enge Zusammenarbeit mit verschiedenen Akteuren aus Forschung, Wirtschaft und Kommunen ist entscheidend, um die entwickelten Lösungen und Perspektiven direkt in die Praxis umzusetzen und die Städte der Zukunft aktiv mitzugestalten. An der „Future District Alliance“ kann man sich zum Beispiel direkt beteiligen.

Welche Erkenntnisse konnten Sie in den vergangenen Jahren über unsere Städte der Zukunft gewinnen?

Die Fraunhofer-Morgenstadt-Initiative hat im Laufe der Forschungsprojekte wichtige Erkenntnisse gewonnen. Eine zentrale Erkenntnis ist die Bedeutung der ganzheitlichen Betrachtung aller Geschäftsbereiche einer Stadt, um

ein umfassendes Verständnis zu erlangen. Es wurde festgestellt, dass Städte aus verschiedenen miteinander verwobenen Indikatoren bestehen, und es ist wichtig, diese zu erfassen und zu visualisieren. Zudem hat sich gezeigt, dass Daten eine immer größere Rolle spielen, weshalb Forschungsfelder wie Datenmanagement, Data Governance und künstliche Intelligenz (KI) an Bedeutung gewonnen haben.

Eine weitere wichtige Erkenntnis betrifft die Notwendigkeit der Klimaanpassung in Städten angesichts des Klimawandels. Die Auswirkungen von extremen Wetterereignissen wie Starkregen, Hitze und Dürreperioden erfordern eine proaktive Vorbereitung und Anpassung der Städte. Deshalb arbeiten wir mit Städten wie Halle (Saale) und Mannheim im Projekt SMARTilience an lokalen Lösungen wie Hitzeaktionsplänen. Aber auch die Nutzung von Digitalisierungstechnologien kann hier eine entscheidende Rolle spielen. Durch den Einsatz von Urban Data Platforms können verschiedene Datenquellen integriert werden, um ein umfassendes Bild der Stadt zu erhalten und Informationen über den Einfluss des Klimawandels auf die Infrastrukturen und Bewohner zu gewinnen. Dies ermöglicht datenbasierte Entscheidungsfindungen und die Entwicklung innovativer Lösungen für die Klimaanpassung in Städten.

Städte sind komplexe Systeme mit vielfältigen Akteuren und Interessen. Methoden wie City Labs bringen Menschen aus verschiedenen Bereichen wie Verwaltung, kommunalen Unternehmen, Stadtgesellschaft, Hochschulen und Forschungseinrichtungen zusammen, fördern die Interaktion, den Dialog und die Kreativität bei der Entwicklung von Lösungen. Die Fraunhofer-Morgenstadt-Initiative versteht sich als Unterstützer und Begleiter für all diejenigen, die Veränderungen in Städten vorantreiben möchten.

Wie relevant ist das denn aktuell für unsere Städte jetzt in der Gegenwart?

Die Relevanz der Themen ist ziemlich hoch. Angesichts der globalen Herausforderungen wie dem Klimawandel, der Ressourcenknappheit und der Notwendigkeit sozialer Integration müssen wir unsere Städte zukunftsfähig gestalten. Wir wollen dabei immer ein paar Schritte vorausdenken.

Die Digitalisierung und der Einsatz von Technologien ermöglichen es, Städte besser zu verstehen, ihre Ressourcen effizienter zu nutzen und die Lebensqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner zu verbessern. Smarte Lösungen zur Klimaanpassung, wie die Messung und Überwachung von Hitzebelastungen oder die Schaffung von grünen und kühlenden Infrastrukturen, tragen dazu bei, die Resilienz von Städten gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels zu erhöhen. Mit Partnerschaften und Forschungsprojekten können wir in der Morgenstadt-Initiative dazu einen wichtigen Beitrag liefern. Dazu bringen wir die Erfahrung und Expertise von zehn Fraunhofer-Initiativen mit, die wir bei Bedarf erweitern können.

Eine Stadt ist – wenn durchdacht digitalisiert und vernetzt – eine unerschöpfliche Quelle lehrreicher Daten. Richtig genutzt macht uns dieser Datenschatz schlau und unsere Städte zukünftig wirklich smart. Aber was genau ist eine Smart City und was macht sie aus?

Gerald Swarat leitet das Berliner Kontaktbüro des Fraunhofer-Instituts für Experimentelles Software Engineering (IESE), Kaiserslautern, das für ein besseres Leben, Nachhaltigkeit und wirtschaftlichen Erfolg durch verlässliche digitale Ökosysteme eintritt. Ein Schwerpunktthema ist der digitale Wandel auf kommunaler Ebene – in den Großstädten und gerade in den ländlichen Räumen. Er ist im Digitalrat des Landes Sachsen-Anhalt, Autor des Buches „Smartes Land – von der Smart City zur Digitalen Region" und Gründer des Co:Lab Denklabor @ Kollaborationsplattform für Gesellschaft @ Digitalisierung e. V. Mit ihm haben wir uns über smarte Städte unterhalten:

Herr Swarat, Smart Cities ist so ein Begriff, unter dem sich jeder etwas anderes vorstellt, wie definieren Sie bei der Fraunhofer-Gesellschaft Smart Cities?

Eine Smart City nutzt die Chancen der Digitalisierung, wie z. B. die intelligente Steuerung mittels vernetzter Daten und Systeme, im Sinne der integrierten Stadtentwicklung, die sich an der Smart-Cities-Charta der Nationalen Dialogplattform Smart Cities und der Leipzig-Charta ausrichtet. Kern der Bemühungen ist eine modernisierte Verwaltung, die eine zeitgemäße Daseinsvorsorge in einer digitalisierten Welt bereithält und das Smart-City-Ökosystem orchestriert. Eine intelligente Stadtentwicklung formuliert Nachhaltigkeit, Resilienz und Gemeinwohl als Prämissen und sichert damit eine lebenswerte und möglichst ressourcenschonende Zukunft für alle Menschen. Dabei stehen Themen wie Ökologie, soziales Zusammenleben, die Partizipation von Bürger:innen im Mittelpunkt. Der Begriff Smart City ist also weniger ein feststehender Begriff als vielmehr ein politisches Programm, ein Entwicklungsziel und Zukunftsbild, das von unterschiedlichen Perspektiven und Prioritäten geprägt ist.

Wo gibt es aktuell die smartesten Citys auf der Welt?

Es gibt überall auf der Welt Städte, die sich einen Namen unter dem Schirm der Smart City machen, häufig mit unterschiedlichen Schwerpunkten.

- So will z. B. Kopenhagen als erste Hauptstadt der Welt bis 2025 zur klimaneutralen Smart City werden. Bekannt ist die Stadt durch die 2017 eröffnete Amager Bakke, eine Müllverbrennungsanlage. Hier entsteht pro Jahr Fernwärme für rund 160.000 und Strom für rund 62.500 Haushalte. Das Dach ist zugleich ein Naherholungsgebiet mit künstlicher, ganzjährig befahrbarer Skipiste. Des Weiteren sind z. B. die Fahrrad-Highways zu nennen, die mitunter ein Grund sind, dass mittlerweile die Hälfte der Einwohner:innen mit dem Rad zur Arbeit oder Ausbildungsstätte fahren.
- Ein anderes Beispiel ist Songdo. Nur 50 km von Seoul entfernt wurde auf dem Reißbrett eine Stadt gestaltet, um ein Vorzeigeprojekt der Stadt der Zukunft zu sein. Sensoren und über 980 Kameras messen z. B. Verkehrsfluss und Luftverschmutzung oder scannen Gebäude präventiv ab, um Feuer frühestmöglich zu entdecken. Durch die City ziehen sich neben vielspurigen Autobahnen auch großzügige Fahrradwege und Grünzüge. In Songdo leben allerdings nur die Wohlhabenden und auch nur diejenigen von ihnen, die sich mit der 24-Stunden-Überwachung des öffentlichen Raumes abfinden können, die alle Bewegungen der Menschen trackt.
- Ein weiteres Beispiel ist Wien. Hier soll kein Technologiekonzept über die Stadt gelegt, sondern Digitalisierung benutzt werden, um politische und gesellschaftliche Probleme zu lösen. Wien hat sich die Vision einer Stadt gegeben, in der es sich gut leben lässt, ohne dies auf Kosten der Umwelt und damit der künftigen Generationen zu tun. Anstatt um ein Maximum an Technologie geht es um soziale Innovationen, Teilhabe und Partizipation, die diese neuen Techniken mit sich bringen.

Wie smart stehen wir mit unseren Städten in Deutschland aktuell da?

GERALD SWARAT
leitet das Berliner Kontaktbüro des Fraunhofer IESE (Kaiserslautern)

Smart City war in Deutschland lange durch einen wirtschaftszentrierten Ansatz dominiert: T-City Friedrichshafen, die Duisburg-Huawei-Kooperation oder die Bitkom Smart City Darmstadt. Der Ansatz hat sich in den letzten Jahren gedreht und die Fragen von Demokratisierung, Souveränität, Daseinsvorsorge, Partizipation und Gemeinwohl haben dazu geführt, dass ein großes Smart-City-Förderprogramm des Bundes derzeit 73 Modellprojekte mit insgesamt 820 Mio. € fördert. Das Fördervorhaben adressierte kein Konsortium von Industrie und Wissenschaft, die sich Kommunen als Praxispartner für die Erprobung suchen, sondern die kommunale Ebene direkt. Das führt dazu, dass der Smart-City-Ansatz das Instrumentarium der nachhaltigen und integrierten Stadtentwicklung um digitale Werkzeuge erweitert. Das ergänzt sich mit Programmen der Länder, sodass sich sagen lässt, dass gerade sehr viel investiert wird, um Smart City und Smart Region zu unterstützen. Ob genug darüber nachgedacht wurde, was aus der Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes (OZG) zu lernen ist, wird sich zeigen. Die zentrale Bereitstellung von Basisinfrastrukturen und die Übertragbarkeit sinnhafter Lösungen wird die Nagelprobe.

Was ist Ihre ganz persönliche Vision einer smarten City? Was ist das Ziel?

Mir ist wichtig, dass man sich in Deutschland nicht nur Gedanken um smarte Megacitys macht, denn die Summe der Klein- und Mittelstädte, die ganzen Mittelständler und Hidden Champions und die Dörfer in den Regionen sind das wirtschaftliche und kulturelle Rückgrat unseres Landes. Die Smart Region ist also integraler Bestandteil einer nachhaltigen Zukunftspolitik. Im Kern geht es darum, die Potenziale digitaler Technologien für ländliche Räume nutzbar zu machen und dabei deren strukturelle Besonderheiten zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang weist die Diskussion um Smart Regions wesentlich stärkere Bezüge zum Thema Daseinsvorsorge auf als der Smart-City-Diskurs. Digitale Technologien werden hier vorrangig als Werkzeuge betrachtet, die dabei helfen, die Versorgung in der Fläche nicht nur sicherzustellen, sondern auch zu verbessern und Herausforderungen unserer Zeit wie Klimawandel, Energiewende, wachsenden Nachhaltigkeitsanforderungen oder dem demografischen Wandel auf kommunaler Ebene zu begegnen.

Was muss sich verändern, wenn wir dank Smartness klimafreundlich bauen und leben wollen in unseren Städten?

Die Transformation zur Smart City ist eine langfristige Aufgabe und kann nur gelingen, wenn die öffentliche Hand gemeinsam mit Forschung und Wirtschaft sowie den Bürgerinnen und Bürgern die Weichen zur Umsetzung stellt. Dennoch ist gerade die Verwaltung gefragt, hier in die aktive Gestaltung zu gehen, was z. B. mit einem kommunalen Leitbildprozess beginnt und mit dem strategischen Einwerben von Projektmitteln der Bundes- und Landesprogramme fortgeführt wird. Die gibt es zum Glück und sie können den Kommunen helfen, denn ohne genügend Ressourcen, Kompetenzen und die richtigen Partner:innen wird die Transformation nicht gelingen.

Klare Regelungen in Sachen ESG können hier wie eine Art Katalysator wirken und stark auf den Smart-City-Gedanken einzahlen. Gefragt sind wir alle, allen voran aber die Politik, die aus den Forschungsergebnissen am Ende die Leitplanken für unseren gemeinsamen Weg in die Stadt der Zukunft definieren muss. ■

Partner der
Immobilienwirtschaft

Beim Kabelanschluss ändert sich was

TKG-Novelle: Gestalten Sie mit Vodafone die TV-Grundversorgung weiterhin einfach und günstig für Ihre Mieter.

Die TKG-Novelle betrifft ausschließlich Vermieter, die Kabelgebühren gemäß Betriebsnebenkostenverordnung weiterberechnen

Für viele Mieter und Vermieter ist die Abrechnung der TV-Kosten über die Betriebsnebenkosten ein bewährter Weg der TV-Versorgung. Mit der Reformierung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) endet diese Möglichkeit Ende Juni 2024.

Wohneigentümergemeinschaften sind nicht betroffen

Grundsätzlich gilt: Die bestehenden Produkte und Verträge sind weiterhin gültig. Ab 01.07.2024 müssen die TV-Kosten bei einem Mehrnutzervertrag jedoch vom Immobilieneigentümer getragen werden bzw. müssen verschiedene Aspekte bei der Weiterberechnung berücksichtigt werden.
Wohnen Sie in einer Eigentumswohnung und haben einen gemeinsamen Vertrag mit Ihren Miteigentümern, ist dieser günstige Zentraleinkauf weiterhin sinnvoll.

Neue Vertragsmodelle für die künftige Zusammenarbeit

Neu bei Vodafone gibt es neben dem bestehenden Mehrnutzervertrag nun die Versorgungsvereinbarung. Auch damit bleibt es bei einer sicheren TV-Grundversorgung für alle Bewohner. Diese Möglichkeit ist für Eigentümer oder Hausverwaltungen kostenlos – Bewohner können dann vergünstigte TV-Einzelverträge direkt mit Vodafone abschließen.

Vorteil
TV-Empfang über Kabelanschluss
- Kein Internet-Anschluss notwendig
- Ohne zusätzliche Hardware möglich

Gute Gründe für die Fortführung des Mehrnutzervertrags

- Günstiger Zentraleinkauf des TV-Signals schon ab 2 Wohneinheiten
- TV-Signal sofort bei Einzug verfügbar für alle Bewohner

Das spricht für den Wechsel in die Versorgungsvereinbarung

- Keine Kosten für Eigentümer und/oder Hausverwalter
- Geringer Verwaltungsaufwand: Buchung und Abrechnung der Multimedia-Produkte immer direkt zwischen Vodafone und den Bewohnern
- Sonderkonditionen für die TV-Grundversorgung (gegenüber dem Standard-TV-Kabelanschluss)

Ihr starker Partner für Digitalisierung, TV-Versorgung und Highspeed-Internet

In Vodafone haben Sie einen starken Partner an der Seite. Gemeinsam sichern wir die Zukunftsfähigkeit Ihrer Immobilien. Mit immer mehr Glasfaser verdichten wir unser topmodernes Kabel-Glasfasernetz und bringen gemeinsam mit unserem Joint Venture OXG die Glasfaser in immer mehr Haushalte. Auf Wunsch und bei Bedarf kümmert sich Vodafone zudem um eine Modernisierung Ihrer Hausnetze – auch mit Glasfaser – und bietet einen umfangreichen Service rund um Betrieb und Entstörung.

Sie möchten mehr erfahren? Weitere Infos und Ihre Ansprechpartner finden Sie online unter **vodafone.de/iw/tkg**

Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Stand: Juli 2023

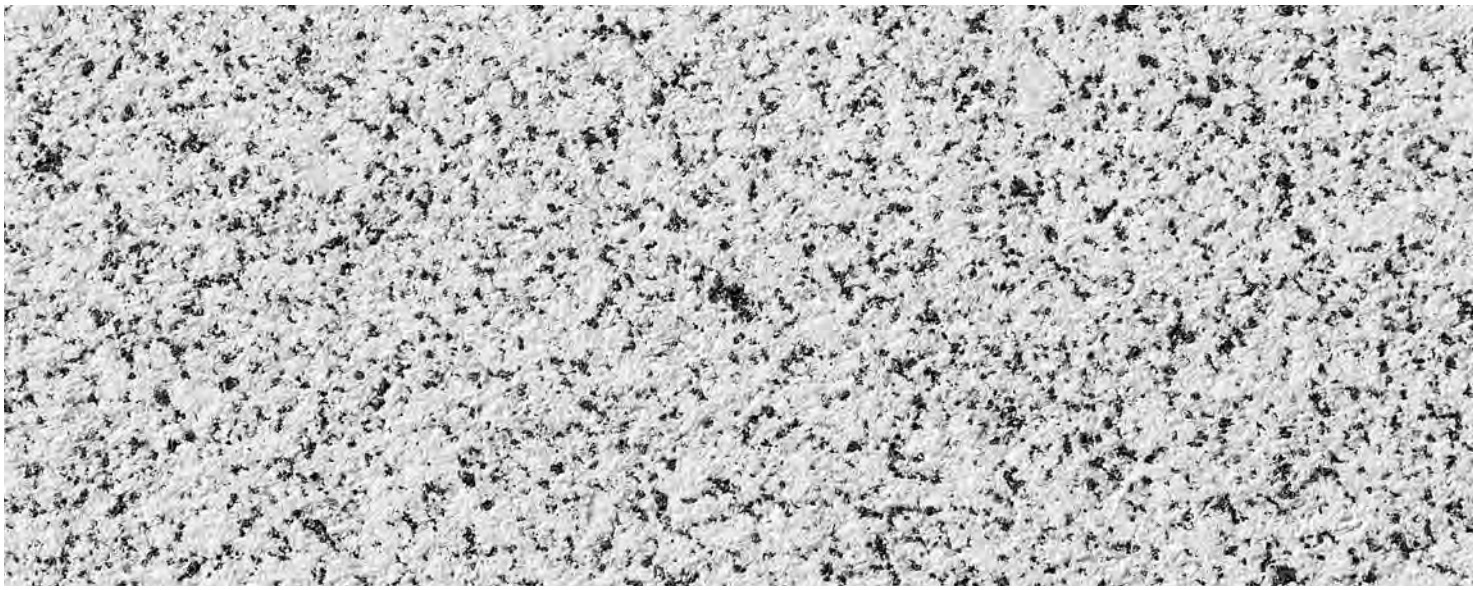
Anbieter in NRW, BW und HE: Vodafone West GmbH · Ferdinand-Braun-Platz 1 · 40549 Düsseldorf
Anbieter in allen übrigen Bundesländern: Vodafone Deutschland GmbH · Betastr. 6–8 · 85774 Unterföhring

Together we can

INTERVIEW

KLIMA, KOSTEN, KÖRNUNG – WOMIT BAUEN WIR IN ZUKUNFT?

Ein Interview mit der Fachgemeinschaft Bau Berlin und Brandenburg



Die Fachgemeinschaft Bau Berlin und Brandenburg e. V. vertritt seit 75 Jahren die Interessen der mittelständischen Bauwirtschaft in Berlin und Brandenburg. Sie betreut rund 900 Unternehmen und ist damit der größte Bauarbeitgeber- und Bauwirtschaftsverband in der Region.

Thomas Herrschelmann ist Referatsleiter Politik und Pressesprecher, Maximilian Leitner Referatsleiter Infrastruktur bei der Fachgemeinschaft Bau Berlin und Brandenburg – ein Dreiergespräch:

Wir reden über ESG, in diesem Magazin fast ausschließlich. Bemerken Sie denn schon eine Veränderung bei den verwendeten Baustoffen hin zu nachhaltigeren Materialien?

ML: Die Entwicklung und Zertifizierung neuer Baustoffe ist extrem kostenintensiv und kompliziert. Da die Marge in der Bauwirtschaft traditionell gering ist, werden solche Entwicklungen zu neuen und nachhaltigeren Baustoffen eher selten durch die Industrie getrieben.

TH: Zuerst muss die Nachfrage nach neuen Baustoffen da sein, erst dann verändert sich das Angebot und damit dann der Markt. Der Impuls muss hier von den Bauherren kommen, aktuell ist davon aber noch nicht viel zu merken.

Ist Beton auch heute noch der Baustoff Nummer eins, obwohl er in der Herstellung sehr energieintensiv ist?

TH: Ein klares Ja. Gerade im Hochbau ist Beton die erste Wahl, selbst bei modernen Wohngebäuden ist häufig die tragende Unterkonstruktion aus Beton, wegen der Stabilität und der Statik. Mit Beton ist es einfach, die geforderten Standards einzuhalten, und er hat eine hohe Akzeptanz beim Kunden.

ML: Auch der Straßen- und Infrastrukturbau setzt nach wie vor auf Beton und andere mineralische Baustoffe. Echte Alternativen gibt es hier nicht.

Haben wir davon denn auf lange Sicht genug? Immer wieder ist von Sandknappheit die Rede.

ML: Das ist ein immer größer werdendes Problem. Beton besteht zu großen Teilen aus Sand, hier ist aber nicht jeder Sand einsetzbar. Wüstensand beispielsweise, von dem wir ja mehr als genug auf der Erde haben, hat zu runde Körner. Für die Herstellung von Beton braucht man Sand mit einer eckigen Kornstruktur, deshalb werden schon heute ganze Strände quasi gestohlen.

TH: Aktuell haben wir noch genug Beton, um den Bedarf zu decken, mittelfristig wird das jedoch wirklich problematisch, hier müssen wir auf Alternativen zurückgreifen.

Beton kann man recyceln, wie funktioniert das und warum arbeiten wir nicht einfach immer mit Recyclingbeton?

ML: Alter Beton, beispielsweise aus einem Abrisshaus oder einer alten Fahrbahn, wird gebrochen und gereinigt. Dann wird die nötige Gesteinskörnung erzeugt und das Ganze mit Zement gebunden und kann dann im Hochbau eingesetzt werden. Oder der recycelte Beton wird als Unterbau zur Erstellung von Tragschichten eingesetzt, dann häufig ungebunden als Ersatz für Schotter aus Naturstein.

TH: In der Praxis konnte man das kürzlich rund um das Tesla-Werk in Grünheide bei der Sanierung des Berliner Rings beobachten. Da wurde die alte Fahrbahn gebrochen und direkt vor Ort ungebunden als Unterbau eingesetzt, das ist optimal! Der Altbeton wurde vollständig wiederverwertet und musste nicht CO_2-intensiv transportiert werden.

ML: Leider ist der Einsatz von recyceltem Beton nicht immer sinnvoll. Im Hochbau ist auch der Recyclingbaustoff energie- und damit CO_2-intensiv, da er mit Zement gebunden werden muss. Ungebunden gilt recycelter Beton, sobald er den Boden berührt, also immer dann, wenn er als Untergrund genutzt wird, als Abfall, selbst in seiner höchsten Güte. Das macht für die Konstruktion keinen Unterschied, senkt jedoch den Verkehrswert des Grund-

THOMAS HERRSCHELMANN
ist Referatsleiter Politik und Pressesprecher

MAXIMILIAN LEITNER
ist Referatsleiter Infrastruktur bei der Fachgemeinschaft Bau Berlin und Brandenburg

stücks, weil dieses automatisch als belastet eingestuft wird. Das ist das krasse Gegenteil von „Anreize schaffen"!

TH: Auch muss man genau schauen, ob recycelter Beton wirtschaftlich Sinn macht. Es ist aktuell nicht unbedingt kostengünstiger, wenn man alten Beton bricht und reinigt, anstatt einfach frischen Sand und Kies abzubaggern. Solange wir also noch genug Rohstoffe für frischen Beton haben und die Preise nicht explodieren, bleibt der Recyclingbeton für die Mehrheit der Bauherren leider eher uninteressant.

ML: Und es gibt noch ein weiteres Problem: Der Stoffstrom aus Rückbau deckt aktuell nicht mal die Hälfte des aktuellen Neubaubedarfs. Außerdem ist nicht der ganze Altbeton nutzbar. Vieles ist kontaminiert, beispielsweise durch Asbest, und darf nicht recycelt werden. Das landet dann auf der Deponie.

Sie haben über Anreize gesprochen. Welche Anreize muss denn beispielsweise die Politik schaffen, um zukünftig großflächig klimafreundlich zu bauen?

TH: Jeder Innovationszyklus braucht Forschung, und Forschung braucht Förderung. Die Bundesrepublik investiert nicht in Anwendungsforschung, sondern in Grundlagenforschung. Die Wirtschaft steigt jedoch nur ein, wenn die Nachfrage kommt, oder eben, wenn sinnvoll gefördert wird. Mögliche Anreize wären neben Förderprogrammen auch die Möglichkeit einer besonderen Abschreibung beim Einsatz nachhaltiger Baustoffe. Aktuell gibt es aber nur Ge- und Verbote, das bremst die Entwicklung und ist an einigen Stellen, wie am Beispiel Recyclingbeton gut zu erkennen, sogar kontraproduktiv. Gerade in Zeiten, in denen wirklich alle Baustoffe, ob Stein oder Holz, deutlich im Preis gestiegen sind – da hat die Branche ohne Unterstützung einfach keinen Spielraum mehr.

Bauen mit Sand

Wenn alles teurer wird, die Politik die falschen Signale sendet und uns obendrein der Sand ausgeht, womit wollen wir in Zukunft dann bauen?

TH: Es wird nicht die eine Lösung geben, sondern eher einen bunten Strauß an Möglichkeiten, eine Art Werkzeugkasten, mit dem man Beton durch andere Baustoffe ersetzt. Holz ist hier sicherlich eine gute Alternative, aber eben auch nur, wenn es regional an- und abgebaut wird. Ein Lkw, der aus der Alpenregion Holz zu uns bringt, stößt auf dem Hin- und Rückweg genauso viel CO_2 aus, wie eine Fichte ihr ganzes Leben lang bindet.

ML: Auch das sogenannte „Urban Mining" wird zukünftig helfen, unseren Rohstoffhunger zu stillen. Hierbei werden ganze Elemente wiederverwendet, die schon beim Bau eines Hauses in eine Art Katalog eingetragen werden, denn bevor wir recyceln oder wiederverwenden, müssen wir erst mal wissen, was verbaut wurde! Ganz ohne Beton wird es auch in Zukunft nicht gehen, wir müssen eben lernen, ihn sparsamer einzusetzen und mit anderen Baustoffen wie Holz sinnvoll zu kombinieren. Dieser Trend ist ja bereits großflächig erkennbar.

TH: Wir werden definitiv eine Lösung finden. Schneller geht es, wenn Politik, Forschung und Wirtschaft an einem Strang ziehen. Aktuell haben Immobilienentwickler und Bauherren hier den besten Hebel, mittels Nachfrage das Ruder in Richtung Klimaschutz und Nachhaltigkeit herumzureißen. ■

INTERVIEW

WILLKOMMEN IN SCHLUMPF-HAUSEN, WO WIR ALLE IN PILZHÄUSERN WOHNEN

Der weltweite Bauindustriemarkt befindet sich an einem entscheidenden Wendepunkt, an dem die Notwendigkeit nachhaltiger Baustoffe offensichtlich ist. Um diesem Bedarf gerecht zu werden, forschen Wissenschaftler und Ingenieure intensiv nach neuen Materialien, die sowohl umweltverträglich als auch hochleistungsfähig sind. Eines dieser Materialien, das in den letzten Jahren aufgrund seiner bemerkenswerten Eigenschaften und potenziellen Anwendungen immer mehr Aufmerksamkeit erregt hat, sind Pilze – genauer gesagt das Myzel, das Wurzelsystem der Pilze.
Myzel ist ein natürlich vorkommendes, erneuerbares Material, das schnell wächst und eine bemerkenswerte Beständigkeit gegen eine Vielzahl von Umweltbedingungen aufweist. Es wird aus landwirtschaftlichen Abfällen und Pilzsporen gezüchtet und kann in eine Vielzahl von Formen gebracht werden, was es zu einer potenziellen Lösung für die zunehmenden Umweltauswirkungen der traditionellen Baustoffproduktion macht. Darüber hinaus weist Myzel eine beeindruckende Palette an Eigenschaften wie natürliche Isolierung, Feuerbeständigkeit und strukturelle Festigkeit auf, die es zu einem vielversprechenden Material für den nachhaltigen Bau machen.

PROF. DR. VERA MEYER
TU Berlin

Prof. Dr. Vera Meyer leitet das Fachgebiet „Angewandte und Molekulare Mikrobiologie“ an der TU Berlin. Sie gilt als DIE „Pilz-Prophetin“, sagt sie doch eine regelrechte „Pilzrevolution“ voraus. „Die Pilzbiotechnologie forscht daran, unsere erdölbasierte und ressourcenintensive Industrie komplett auf den Kopf zu stellen. Aus Pilzen kann man fast alles machen, sogar Kleidung oder ganze Häuser!“, erklärt die Mykologin und Biotechnologin voller Begeisterung. Erste Schritte in diese Richtung ist sie bereits gegangen, der Weg scheint frei, das Ziel: das erste Pilzhaus bis 2030. Dabei wird aber nicht der Pilz selbst genutzt, sondern das Wurzelwerk, das Myzel. Schon heute züchtet Vera Meyer mit ihrem Team eine Art Ziegelstein aus Myzel und pflanzlichem Substrat, also eher ziegelsteingroße Myzel-Bausteine, die man schon heute in der Baubranche verwenden könnte, erst mal als natürliches und hocheffizientes Dämmmaterial.

„Wir stehen noch ziemlich am Anfang, aber das Ziel ist es, auch die nötige Festigkeit und Stabilität zu erreichen, dass man diese Art

Pilzhaus Prototyp

Bausteine dann auch für tragende Strukturen einsetzen kann – das wäre das Nonplusultra! Betonersatz und Dämmung in einem!", so die Forscherin.

Das eingesetzte Myzel stammt vom Zunderschwamm, einem Pilz, der uns Menschen schon seit der Jungsteinzeit bekannt ist. Unsere Vorfahren nutzten den Fruchtkörper des Zunderschwamms, um Feuer über weite Strecken zu transportieren. Ein Teil des Fruchtkörpers ist in der Lage, Funken aufzunehmen und dann über eine lange Zeit beständig zu glimmen, eine Art steinzeitliches Feuerzeug, wenn man so will. Dank der Forschung von Vera Meyer ist der Zunderschwamm wieder in den Fokus der Wissenschaft gerückt, nicht der Fruchtkörper, sondern eben das Myzel. Das kultiviert sie mit ihrem Team aus Reststoffen aus der Agrar- und Forstwirtschaft, die sonst verbrannt würden. Pilze lieben pflanzliche Biomasse und nutzen sie für ihr Wachstum als Nährstoff.

BETON UND STYROPOR ADE!

In einigen Jahren werden Pilze Beton als Baustoff und Styropor als Dämmung ersetzen können. Das wiederum ist gut fürs Klima. Zement braucht bei der Herstellung Temperaturen von ca. 1.400 Grad Celsius, Styropor besteht aus Erdöl, also aus fossilen und endlichen Ressourcen. Das Myzel ist ein nachwachsender Rohstoff, der in seiner Herstellung deutlich weniger Energie, weil deutlich niedrigere Temperaturen benötigt: Pflanzliche Biomasse aus der Agrar- oder Forstwirtschaft muss einmalig bei 120 Grad sterilisiert werden. Und der Pilz wird am Ende der Kultivierung bei 70 Grad abgetötet, damit er nicht weiter ins Holz hineinwächst. Durch ihre besonderen Eigenschaften und die höhere Flexibilität dieser neuen Werkstoffe könnte erdbebensicheres Bauen möglich werden, dank der stoßdämpfenden Eigenschaften.

Noch ist die Pilzhaus-Idee nicht in der Industrie angekommen, es sind kleine und mittelständische Unternehmen überall auf der

Bausteine aus Myzel

Welt, die daran arbeiten. Mit fortschreitender Forschung wird der Pilz als Bau- und Dämmstoff auch in den Fokus der Großen rücken. Der Herstellungsprozess für das Material, das man für ein Pilzhaus in Zukunft bräuchte, wird dann nur rund fünf Wochen dauern. Wirklich schnelles und flexibles Bauen wäre damit möglich. Und alte Häuser und Ruinen würden biologisch abbaubar. Ein bis dahin zu lösendes Problem ist der Geruch, den der Pilzbaustoff verströmt. Es riecht nicht schlecht, eher irgendwie nach Natur, aber es riecht eben. In den eigenen vier Wänden, auch in denen aus Myzel, möchte man aber doch eher keinen Geruch. Auch da ist die Forschung dran. Da Pilze über Gerüche kommunizieren und diese Gerüche in den Genen verankert sind, könnte man sie mit modernen Mitteln der grünen Gentechnik, beispielsweise mit einer Genschere wie CRISPR/Cas, abschalten.

WENN DER JOB ZUR LEIDENSCHAFT WIRD…

In ihrem Büro an der TU Berlin macht Prof. Dr. Vera Meyer keinen Hehl aus ihrer Leidenschaft. Sie liebt Pilze, nicht nur in ihrer Forschung, sondern auch in ihrer Kunst. Unter dem Künstlernamen „V.meer“ ist sie als bildende Künstlerin tätig. Sie vereint Materialien wie Baumpilze, Wurzeln, Holzreste, rostige Metallreste und Blattgold zu wundervollen Kunstwerken. Gemeinsam mit dem interdisziplinären Berliner SciArt Kollektiv MY-CO-X rief sie das Projekt MY-CO Space ins Leben, eine bewohnbare Holz-Pilz-Skulptur, die zur sinnlichen Reflektion und Erforschung nachhaltiger Lebens- und Wohnformen auf unserem Planeten einlädt. Die tragende Holzkonstruktion, die mit 330 Pilzpaneelen überdacht wurde, soll das Leben auf kleinstem Raum (analog dem einer Raumfahrtkapsel) und die Kohabitation mit Pilzen körperlich erfahrbar machen. Sie wurde aus organischen Materialien geschaffen und ist damit biologisch abbaubar.

In Zukunft in Pilzhäusern zu wohnen scheint eine reelle Möglichkeit zu werden, auch wenn die Häuser wohl nicht so niedlich aussehen werden wie die in Schlumpfhausen. ■

Holz-Pilz-Skulptur

Neue Themen rund um Immobilien, Architektur + Stadtentwicklung im neuen BUWOG-Podcast. Jetzt reinhören auf **buwog.de/podcast**

Unser Fundament: mehr Erfahrung
Unser Versprechen: mehr Nachhaltigkeit

Die BUWOG ist Ihr verlässlicher Partner für die Realisierung hochwertiger Wohnprojekte und die Schaffung lebenswerter Stadtquartiere in ganz Deutschland – mit über 70 Jahren Erfahrung und neun Standorten bundesweit. Mit einer Projekt-Pipeline von rund 55.000 Wohneinheiten in Bau und Planung zählen wir zu den führenden privaten Projektentwicklern für Wohnimmobilien.

Ganz nach unserem Motto „Glücklich wohnen" verfolgen wir immer das Ziel, den Bewohnenden Lebensqualität und Mehrwert zu bieten. Deshalb bauen wir Kitas, Spielplätze, Promenaden, Grünanlagen und Erholungsbereiche gleich mit. Und wir haben immer auch das große Ganze im Blick: ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeit im Neubaugeschäft zu erreichen.

BUWOG

@buwog.de @BuwogDE @buwog.de

PLANEN, BAUEN, FERTIGSTELLEN IM ZEICHEN DER NACHHALTIGKEIT

Mit rund 55.000 Wohnungen in Bau und in Planung ist die BUWOG einer der führenden bundesweiten privaten Projektentwickler für Wohnimmobilien. Und: Ein verlässlicher Partner für neuen Wohnraum.

In Grünau entsteht BUWOG DAHMEBOGEN.

BUWOG WEYDENHOF in Niederschöneweide.

Von Hamburg bis München, von Dresden bis Bochum: Wo das markante BUWOG-Orange im Stadtbild zu sehen ist, da stehen die Zeichen auf qualitätsvollen Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen und auf anspruchsvolle Quartiersentwicklung. Auch 2023 wird die BUWOG zahlreiche Fertigstellungen feiern können, viele davon in Berlin.

Daniel Riedl, als Vorstandsmitglied der Vonovia SE zuständig für das BUWOG-Geschäft in Österreich sowie für das BUWOG-Development in Deutschland: „Mit 70 Jahren Erfahrung und einem engagierten Team ist die BUWOG ein verlässlicher Partner für die Branche, die Politik und die Stadtgesellschaft bei der Schaffung von neuem Wohnraum."

AUSGEZEICHNET BEI ARCHITEKTUR UND NACHHALTIGKEIT

So werden im Bezirk Berlin-Spandau aktuell rund 1.000 Mietwohnungen im Quartier HALSKE SONNENGÄRTEN fertig, dazu eine Kita für 100 Kinder und ein öffentlicher Spielplatz, der nach Fertigstellung an das Land Berlin übergeben wird.

Auch beim Bau von Eigentumswohnungen geht es engagiert voran: In Treptow-Köpenick, im Quartier 52° Nord, entsteht BUWOG DAHMEBOGEN mit Eigentumswohnungen am Dahme-Ufer. Im Herbst 2023 startet nebenan der Bau von BUWOG DECK 3 in nachhaltiger Holz-Hybrid-Bauweise. Das Quartier 52° wurde mehrfach ausgezeichnet, u. a. mit dem Award Deutscher Wohnungsbau der Bundesstiftung Baukultur und mit dem Brownfield Award. Flussaufwärts, in Niederschöneweide, wird ebenfalls gebaut: Mit Blick auf die Spree und nachhaltiger Holzfassade überzeugt BUWOG WEYDENHOF. Hier entstehen 136 Eigentumswohnungen mit 2 bis 5 Zimmern.

Apropos Holz: Als Mitglied der KOALITION für HOLZBAU wird die BUWOG 20 Prozent ihrer Development Pipeline in Holzbauweise errichten. Derzeit entsteht in Berlin-Kaulsdorf mit BUWOG HYGGE HÖFE sogar Deutschlands größtes Holzbau-Wohnquartier aus einer Hand. So spielt Nachhaltigkeit bei der BUWOG eine wachsende Rolle.

Nachhaltigkeit, Quartiersentwicklung und Architektur: Darüber informiert auch der neue BUWOG-Podcast GLÜCKLICH WOHNEN mit Interview-Gästen wie Sun Jensch (KOALITION für HOLZBAU), Darla Nickel (Berliner Regenwasseragentur) oder Prof. Dr. Verena Rock (TU Aschaffenburg und gif e. V.). Jetzt überall, wo es Podcasts gibt.

ALLE PROJEKTE DER BUWOG UND ANKAUFSPROFIL AUF BUWOG.DE

Die Revolution der Ernährung im eigenen Keller

Frischer Salat, knackige Gurken und aromatische Kräuter, die nicht von weither importiert, sondern direkt vor Ort angebaut werden – das ist die Vision von Lite&Fog. Dieses Berliner Start-up hat eine Technologie entwickelt, mit der man aus Leerstand einen kleinen Garten Eden macht. Egal ob in Mietshäusern, Shoppingmalls oder Bürogebäuden, die Growth Chambers des Unternehmens liefern frische Produkte und produzieren dabei weder Dreck noch Gestank. Für Restaurants oder Kantinen bedeutet das jederzeit Zugriff auf beste Zutaten zur Versorgung ihrer Gäste. Forschungseinrichtungen können mithilfe der Growth Chambers wertvolle Substanzen und Wirkstoffe, die sonst von exotischen Orten importiert werden müssten, selbst anbauen. Die Technologie von Lite&Fog sorgt für perfektes Wachstum auch bei Pflanzen, die in unseren Breitengraden eigentlich nicht heimisch sind.

Die Erträge pro Quadratmeter sind dabei bis zu 400-mal höher als in der herkömmlichen Landwirtschaft, und das bei nur fünf Prozent des Wasserverbrauchs. Die Hightech-Wachstumskammern, die Lite&Fog entwickelt hat, nutzen vertikal montierte rotierende Stoffschläuche, in denen die Pflanzen unter idealen Licht- und Wärmeverhältnissen heranwachsen. Dank Ultraschallvernebelung werden die Wurzeln optimal mit Wasser und natürlichen Nährstoffen versorgt. Durch die Rotation der Schläuche wird jeder Punkt der Pflanze optimal mit Licht versorgt. Gesteuert und überwacht wird das Ganze von einer KI, die für jedes Obst, jedes Gemüse und jede Sprosse die perfekten Bedingungen kennt – und natürlich braucht diese Art des Anbaus auch keine Erde und ist darüber hinaus vollkommen pestizid- und schadstofffrei.

Martin Peter, einer der beiden Gründer von Lite&Fog, war schon immer fasziniert von Konzepten wie Vertical Farming, lernte aber schnell, dass die bereits existierenden Systeme dafür nicht wirklich funktionieren: „Nur weil man Gewächshaustische aufeinanderstapelt, spart man noch lange keine Energie und schon gar kein Wasser – und die optimalen Wachstums-

Vision vertical farm

bedingungen bekommt man so auch nicht hin“, erklärt er enthusiastisch. Lite&Fog arbeitet mit vernebeltem Wasser, das im Inneren der Stoffschläuche direkt auf die Wurzeln der Pflanzen gebracht wird, gemeinsam mit allen nötigen Nährstoffen. Fogponic nennt das Unternehmen diese Art des Anbaus, in Anlehnung an Konzepte wie Aquaponic, bei dem Fische unter kontrollierten Wasserbedingungen gezüchtet werden. Durch Leichtbauweise sind der Länge der Schläuche und damit der Höhe der Anlagen kaum Grenzen gesetzt.

Die Fogponic-Technologie von Lite&Fog bietet eine Lösung für Herausforderungen, die durch Dürre, Starkwetterphänomene, ausgelaugte und überbeanspruchte Böden, Lieferengpässe und stetig steigenden Bedarf an frischen Lebensmitteln entstehen. Sie ermöglicht es, auf kleinstem Raum und völlig unabhängig von allen äußeren Einflüssen kontinuierlich Nahrungsmittel anzubauen – immer regional, immer mit minimalem Wasserverbrauch und immer schadstofffrei.

Uwe Peter, der zweite Gründer von Lite&Fog, sieht das Unternehmen nicht als Landwirt der Zukunft, sondern eher als Technologiepartner. „Je häufiger unsere Technologie zum Einsatz kommt, desto besser können wir weltweit lernen, Pflanzen aller Art das Wachstum zu erleichtern. Im Inneren unserer Growth Chambers herrschen überall auf der Welt die gleichen Bedingungen, mittels Machine Learning und KI kann also jeder Pflanzenforscher seine neu gewonnenen Erkenntnisse mit allen anderen auf der Welt teilen.“

Fogponic ermöglicht es, auf kleinstem Raum und völlig unabhängig von äußeren Einflüssen kontinuierlich Nahrungsmittel anzubauen.

Orinoco

Growth chamber

Dieser Ansatz ist daher besonders interessant für Landwirte, die auf der Suche nach Alternativen zu althergebrachten Methoden des Anbaus sind, um ihr Einkommen zu sichern. Gerade diese Berufsgruppe trifft der Klimawandel mit voller Härte und stellt eine wachsende Herausforderung für sie dar. Es genügt ein Blick in das Land Brandenburg, um zu verstehen, wo die Schwierigkeiten aktuell liegen. Durch das Ausbleiben von Regen ist die Region mittlerweile bei Sommeranfang schon extrem trocken. In diesem Jahr musste bereits Mitte Juli in zahlreichen Kommunen über eine Wasserrationierung nachgedacht werden. Für die Obst- und Gemüsebauern kommt das einer wirtschaftlichen Katastrophe gleich.

Und selbst wenn es im Sommer mal nicht übermäßig heiß und trocken ist, sorgen Extremwetterereignisse für Ernteausfälle. Stürme und Hagel zerstören die Pflanzen, Starkregen überschwemmt Felder. Hier drängt sich die Technologie von Lite&Fog als veritable Alternative geradezu auf. Zum einen lassen sich mit den Growth Chambers deutlich höhere Erträge pro Quadratmeter erzielen, zum anderen sparen die Landwirte dabei sogar noch Energie und eben das kostbare Gut Wasser.

Im Grunde lässt sich jedes Gebäude als Anbaufläche nutzen. Die Kammern selbst sind gut abgeschirmt, werden von Computern überwacht und erlauben den Anbau vieler Nutzpflanzen mit der Garantie, immer perfekte Ergebnisse zu erzielen. Frische Erdbeeren das ganze Jahr über? Kein Problem, und dank der optimalen Versorgung der Pflanzen mit Licht, Wasser und Nährstoffen sogar noch bis zu 25 Prozent süßer als alles, was vom Feld kommt.

Die Nährstoffe, die Lite&Fog verwendet, stammen aus dem Regenwald des Amazonas, genauer gesagt aus dem Orinoco-Fluss. Dort fallen sie quasi als Abfallprodukt bei der Trinkwasseraufbereitung an, sie stecken nämlich im Schlamm, der übrig bleibt. Diese potente Mischung aus Mineralien und anderen Nährstoffen verhilft dann bei uns den Pflanzen zu ungeahntem Wachstum. Ein nachwachsender Rohstoff also, der dank Vernebelung schon in kleinsten Mengen ausreicht, um die Produkte ausreichend zu versorgen.

Die Technologie von Lite&Fog kann auch für andere Zwecke genutzt werden. Pflanzen in den Growth Chambers können Moleküle gezielt und sicher verwendbar herstellen, was außerhalb davon nicht möglich wäre. Die vollständig geschlossenen Systeme von Lite&Fog erreichen die benötigte Reinraum-Qualität, bislang ein Problem bei der Pflanzenzucht für Hightech-Anwendungen. Bei Lite&Fog ist jedoch nicht mal Erde im Spiel. Durch solche aus Pflanzen gewonnenen Hilfsmittel z.B. für Stammzelltherapien, personalisierte Impfungen und sogar Stammzellfleischproduktion wäre das Start-up also ein hilfreicher Technologiepartner.

Die Technologie von Lite&Fog könnte der Schlüssel zur Lösung vieler dieser Herausforderungen sein, mit denen die Landwirtschaft heute konfrontiert ist. Sie bietet eine nachhaltige, effiziente und umweltfreundliche Möglichkeit, Nahrungsmittel anzubauen, und könnte einen wichtigen Beitrag zur Bekämpfung des Welthungers leisten. Mit Lite&Fog ist der Anbau von frischen, gesunden und nachhaltigen Lebensmitteln direkt vor Ort keine Zukunftsmusik mehr, sondern bereits Realität. ■

75 ZUFRIEDENE MIETER KÖNNEN NICHT IRREN

AM OKTOGON
Campus für Gewerbe und Technologie

PREISGÜNSTIGE BÜRO-NEUBAUFLÄCHEN
AM ZUKUNFTSSTANDORT ADLERSHOF

MIETEINHEITEN/GEBÄUDE
VON 250 BIS 5.500 M²

U.S. GREEN BUILDING COUNCIL
LEED GOLD
USGBC

+49 30 8891 3322
WWW.MIETEN-IN-ADLERSHOF.DE
MIETANFRAGE@MIETEN-IN-ADLERSHOF.DE

BTB-FERNWÄRME
MIT **57% ANTEIL**
ERNEUERBARE
ENERGIEN

Eine Projektentwicklung der
immobilien-experten-ag.
www.immexa.de

SO GEHT'S

PŸUR
Internet • TV • Telefon

VORTEILE BEI FRÜHZEITIGER UMSTELLUNG DER KABEL-TV ABRECHNUNG

Hausverwaltungen und Vermieter dürfen aufgrund einer Novellierung des Telekommunikationsgesetzes die Kabel-TV Gebühren nicht mehr auf die Nebenkosten der Bewohner und Bewohnerinnen umlegen. Die Abrechnungsart muss fristgerecht umgestellt werden und Ihre Bewohner und Bewohnerinnen müssen sich selbst um eine TV-Versorgung kümmern. Allein ist diese Umstellung kaum zu bewältigen, aber es gibt Unterstützung. Der Glasfasernetzbetreiber Tele Columbus, bekannt unter der Marke PŸUR unterstützt Hausverwaltungen und Vermieter mit kostenlosen Mieterinformation.
Die Vorbereitung einer rechtzeitigen Umstellung hat Vorteile, die Frustration und Enttäuschung sowie Kosten vermeiden. Hier vier Vorteile in einer kurzen Übersicht:

VORTEIL 1: WEITERHIN GESETZESKONFORME TV-ABRECHNUNG

Das novellierte Telekommunikationsgesetz (TKG-MoG) verändert unter anderem die Regeln für die Bereitstellung des Kabelanschlusses in Wohnungen und damit die Änderung der Betriebskostenverordnung. Genauer gesagt, den **Wegfall der mietrechtlichen Umlagefähigkeit** gemäß § 2 Satz 1 Nr. 15 BetrKV bis zum 30.06.2024. Verträge zwischen Wohnungsunternehmen und Kabelnetzbetreiber dürfen nicht mehr dazu führen, dass die Kabelgebühren über die Nebenkosten bei Mieterinnen und Mietern abgerechnet werden kann. **Verträge, die eine Abrechnung über die Nebenkosten vorsehen, werden nun schrittweise bis zum 30.06.2024 umgestellt.** Handeln Sie jetzt und besprechen mit Ihrem Kabelnetzbetreiber den vertraglichen Wechsel vom sogenannten Sammel- auf das neue Einzelinkasso. So stellen Sie sicher, dass Sie Ihre TV-Abrechnung zum Stichtag gesetzeskonform abwickeln.

VORTEIL 2: KEINE FRUSTRATION UND ENTTÄUSCHUNG BEI BEWOHNERINNEN UND BEWOHNERN

Auf Seiten der Bewohnerinnen und Bewohner besteht die Befürchtung, dass aufgrund unzureichender Information der Umstellungszeitpunkt verpasst wird und die Signallieferung eingestellt wird. Bewohnerinnen und Bewohner sind nun selbst in der Pflicht, sich um die weitere TV-Versorgung zu kümmern. Anderenfalls verliert der Anschluss nach der vertraglichen Umstellung seine Funktionsfähigkeit. Es ist Ihre Aufgabe, die Bewohnerinnen und Bewohner über die Änderungen der Nebenkostenabrechnung zu informieren und über die sich daraus ergebenen Konsequenzen aufklären. Je früher Sie über die vielen Fragen informieren, desto weniger sind Ihre Bewohnerinnen und Bewohner verunsichert. Hier helfen Informationsschreiben, Hausaushänge und eine persönliche Beratung zur Umstellung, die PŸUR bei einer frühzeitigen Umstellung sicherstellt. Warten zu viele Wohnungsunternehmen mit der Umstellung bis zum letzten Tag kann eine sehr gute Erreichbarkeit der telefonischen PŸUR Kundenbetreuung, in den Shops oder Kundenbüros nicht gewährleistet werden und die Beschwerden treffen Sie als Wohnungsunternehmen.

VORTEIL 3: KOSTENLOSE MIETERINFORMATION FÜR DIE WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Nur wenigen betroffenen Bewohnerinnen und Bewohnern ist bekannt, dass sie ihren Kabelanschluss über die Nebenkostenabrechnung bezahlen. Oft ist auch der Kabelnetzbetreiber nicht bekannt. Daher wenden sich die Bewohnerinnen und Bewohner bei Fragen und Beschwerden an Sie als Wohnungsunternehmen. Eine gemeinsame und frühzeitige Kommunikation mit Ihren Bewohnerinnen und Bewohnern schafft Aufklärung und vermeidet intensive Beratungsarbeit und den damit verbundenen Aufwand. Dazu stellt PŸUR seinen Kunden aus der Wohnungswirtschaft ein digitales Portal mit allen wichtigen Informationen zur Umstellung und allen Kommunikationsmaterialien zur Verfügung. Selbst das Erstellen und Versenden der eigenen Informationsbriefe an die Mieterinnen und Mieter kann über das Portal erfolgen. Dieser Service ist natürlich kostenlos. Empfohlen wird die aktive Nutzung des PŸUR Portals. So vermeiden Sie zusätzlichen Aufwand, zusätzliche Kosten und intensive Beratungs- und Aufklärungsarbeit bei der Umstellung.

VORTEIL 4: ANSPRECHPARTNER UND ZEITNAHE UMSTELLUNGSBERATUNG

Jetzt ist noch Zeit für eine ausführliche Beratung von PŸUR. **Auch für Wohnungseigentümergemeinschaften, die die Abrechnung im Sammelinkasso weiterführen wollen, zeigen wir Lösungen auf.** Kontaktieren Sie Ihre Ansprechpartnerin oder Ihren Ansprechpartner direkt, wenden Sie sich an wohnungswirtschaft@pyur.com oder rufen Sie an unter 030 25 777 505.

GASTBEITRAG

AUS ALT MACH NEU MACH KLIMAPOSITIV!

DER ZILLECAMPUS IM HERZEN BERLINS

Mitten in Berlin, direkt hinter der Deutschen Oper in Charlottenburg-Wilmersdorf, entsteht gerade ein wirklich zukunftsweisendes Projekt – zukunftsweisend in vielerlei Hinsicht: der Zillecampus. Ein Paradebeispiel für klimafreundliches Bauen. Eine Kombination aus Altbauten und neuen Gebäuden. Saniert und errichtet mit recycelten Materialien und natürlichen Ressourcen sowie mit komplett CO_2-freier Wärme- und Kälteversorgung. Klimafreundlich goes klimapositiv!

Zillecampus Vision

Cradle to Cradle

Funktion C2C

C2C-Produkte sind per Definition Produkte, die entweder als biologische Nährstoffe in biologische Kreisläufe zurückgeführt oder als „technische Nährstoffe" kontinuierlich in technischen Kreisläufen gehalten werden können. Ein Fenster beispielsweise wird also nicht entsorgt oder in Holz und Glas aufgeteilt und zu Heizpellets und Bierflaschen recycelt, ein Fenster bleibt ein Fenster. Es wird vorsichtig aus- und im nächsten Gebäude wieder eingebaut. Gleiches gilt für Boden- und Deckenplatten, Wandelemente, Türen und vieles mehr.

WIR HABEN KREISLAUF!

Der für den Zillecampus verantwortliche Projektentwickler assiduus³ hat die Messlatte hoch angelegt, für sich selbst und alle Projektpartner, und setzt unter anderem auf Cradle to Cradle, wörtlich übersetzt: von der Wiege zur Wiege, also vom Ursprung zum Ursprung. Die Idee ist nicht neu, sie stammt aus den Neunzigern. Michael Baumgart, ein deutscher Chemiker, entwarf gemeinsam mit dem amerikanischen Architekten William McDonough das C2C-System und damit einen spannenden Ansatz für eine durchgängige und konsequente Kreislaufwirtschaft.

Das erfordert eine langfristige Planung und eine ausgeklügelte Logistik, spart am Ende aber Unmengen an Rohstoffen und Energie und macht ein Bauprojekt erst richtig grün!

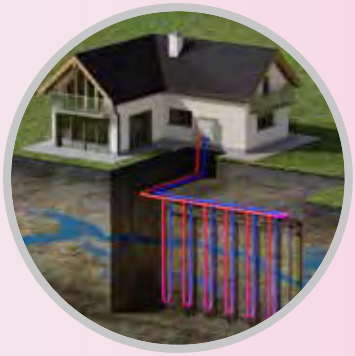
GANZ WARM UMS HERZ – FOSSILFREI UND CO_2-NEUTRAL

Energie ist hier – wie an so vielen Orten der Welt – ein Kernthema. Klimaschutz endet nicht bei der Schlüsselübergabe, langfristig gesehen fängt er da sogar erst richtig an. Umso wichtiger war es für assiduus³, hier den passenden Partner zu finden. Die GASAG Solution Plus überzeugte mit ihrem Vorschlag für die zukünftige Versorgung des gesamten Zillecampus mit Wärme und Kälte. Komplett fossilfrei und zu 100 Prozent CO_2-neutral. Keine leichte Aufgabe bei einem Areal von 13.000 Quadratmetern, das eben nicht ausschließlich aus optimal gedämmten Neubauten besteht, und dennoch machbar. Individualität ist hier der Schlüssel, denn jedes Immobilienprojekt bringt unterschiedliche Voraussetzungen, Gegebenheiten und Möglichkeiten mit sich. Weil auf dem Zillecampus auch komplett neu gebaut wird, rückte für die GASAG Solution Plus Geothermie in den Fokus, eine Art der Wärmegewinnung, die meist bei neu gebauten Einfamilienhäusern zum Einsatz kommt, aber Geothermie geht auch in groß!

Beim Zillecampus wurde auf Erdsonden gesetzt, 70 Stück an der Zahl. In einer Tiefe von rund 99 Metern entziehen diese dem Berliner Boden die Erdwärme und führen sie zwei reversiblen Sole-Wasser-

Funktion Erdwärme

Geothermie nutzt die Wärmeenergie, die natürlicherweise unter der Erdoberfläche gespeichert ist. Die Temperatur unterhalb der Frostgrenze – etwa 3 bis 5 Meter unter der Erdoberfläche – bleibt das ganze Jahr über relativ konstant, unabhängig vom Klima an der Oberfläche. Geothermische Systeme nutzen diese konstante Temperatur, um Gebäude zu heizen und zu kühlen. Die meisten verwenden eine Art Wärmetauscher, der in der Regel aus einer Reihe von Rohren besteht, die unter der Erdoberfläche vergraben sind. Eine Wärmepumpenflüssigkeit zirkuliert durch diese Rohre. Im Winter nimmt diese Flüssigkeit die Wärme aus dem Erdboden auf und transportiert sie in das Gebäude, um es zu heizen. Im Sommer funktioniert das System in umgekehrter Weise: Die Flüssigkeit nimmt die Wärme aus dem Gebäude auf und leitet sie in den Boden ab, um das Gebäude zu kühlen.



Erdwärme für
private Haushalte

Wärmepumpen zu. Diese können im Winter Wärme und im Sommer Kälte erzeugen. Und zwar komplett klimaneutral. Zwar brauchen Wärmepumpen Strom, dieser wird jedoch von einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach betrieben. Solarmodule mit einer Höchstleistung von 205 Kilowatt wandeln Sonnenenergie in Strom um, der direkt für die Wärmepumpen oder als Betriebsstrom für die Bürogebäude genutzt werden kann. Produziert die PV-Anlage mehr Strom als aktuell benötigt, wird er in einer Batterie mit einer Kapazität von 160 KWh für eine spätere Nutzung gespeichert.

GRÜNER STROM IM ÜBERFLUSS!

Da für die Wärme- und Kälteversorgung im Durchschnitt nur rund die Hälfte des erzeugten Solarstroms verbraucht wird, kann der Rest auch als allgemeiner Gebäudestrom genutzt werden. Alle Geräte, vom Geschirrspüler über die Kaffeemaschine bis hin zum Computer, werden so mit eigenem, grünem Strom versorgt. Das wiederum sorgt für eine sehr hohe Autarkie des gesamten Zillecampus und seiner zukünftigen Mieter, was Stromanbieter und Marktpreise angeht. Und weil es immer noch ein bisschen nachhaltiger geht, wurde auch bei der Anschaffung der Module für die Energieversorgung darauf geachtet, dass sie möglichst aus Deutschland, mindestens aber aus Europa stammen. Der Batteriespeicher kommt beispielsweise aus der Lutherstadt Wittenberg und die PV-Anlage aus dem Solar Valley in Sachsen-Anhalt.

ENERGIEVERSORGUNG WIE VON ZAUBERHAND!

Weder der zukünftige Besitzer noch die Mieter müssen sich um ihre Energieversorgung kümmern. Mit der Fertigstellung Anfang 2025 übernimmt das die GASAG Solution Plus am Zillecampus für die nächsten 20 Jahre nach dem Contracting-Modell.

Geothermie-Sonden müssen in die Erde, lange bevor das Gebäude darüber gebaut wird. Am Zillecampus übernimmt die GASAG Solution Plus die Geothermie-Sonden deshalb von assiduus³ für 20 Jahre und

Contracting

Die GASAG Solution Plus fungiert bei Contracting-Modellen als Auftragnehmer. Sie bietet ihre Leistungen also als externer Dienstleister an und übernimmt Sowohl Planung, als auch Installation, Betrieb und Wartung, meist für einen vorher definierten Zeitraum. Für Auftraggeber, beispielsweise Immobilienentwickler, bedeutet das eine höhere Effizienz und niedrigere Kosten als bei eigenen Lösungen.

kombiniert diese mit eigener Technik, wie beispielsweise Wärmepumpen. Gerade an dieser Schnittstelle ist Flexibilität entscheidend, Standardvorgehensweisen funktionieren hier nicht, denn während die Sonden in den Boden müssen, bevor das Objekt gebaut wird, muss für Photovoltaik das Dach schon stehen.

Am Zillecampus funktioniert die Zusammenarbeit reibungslos und auf Augenhöhe. Jeder Partner bringt seine Expertise ein, für ein gemeinsames Ziel: ein Leuchtturmprojekt für zukunftsweisendes und klimaneutrales Bauen und Heizen zu schaffen. ■

Graffiti FREI ...und Ihr Ärger hat ein Ende

Die „Graffiti-Vollkasko-Versicherung" für Hausverwaltungen, Eigentümer, Bauträger und Gebäudeversicherungen

Der Graffiti Frei Servicevertrag

- Jahrespauschale zum garantierten Fixpreis
- Bis zu 365 Graffitientfernungen pro Jahr inklusive
- Graffitientfernung innerhalb von 24 Stunden
- Schon über 1.500 Objekte in Berlin und Brandenburg
- Auch für denkmalgeschützte Objekte

Welche Vorteile der Servicevertrag für Hausverwaltungen, Eigentümer, Bauträger und Gebäudeversicherungen bietet, zeigen wir Ihnen gerne in einem unverbindlichen Erstgespräch.

Graffiti Frei GmbH
Berlin-Brandenburg

Schmidt-Knobelsdorf-Str. 26
13581 Berlin-Spandau

E-Mail info@graffitifrei.de
Telefon 030 | 293 65-558

Concular

MIT VOLLGAS IN DIE ZUKUNFT!

NACHHALTIGES BAUEN NACH ESG-KRITERIEN LEICHT GEMACHT: DER LIFE-CYCLE PASSPORT VON CONCULAR!

Es ist kein Geheimnis mehr: Das Bauwesen entwickelt sich rasant in Richtung kreislaufgerechtes Bauen. Concular ist nicht nur ein Pionier in der Branche, sondern spielt auch eine entscheidende Rolle als wichtiger Baustein für ein nachhaltiges, ressourcenschonendes und zukunftsweisendes Bauen. Zirkularität geht dabei Hand in Hand mit Zertifizierungen für nachhaltige Gebäude und Reporting-Standards für Nachhaltigkeit.

Die Bau- und Immobilienbranche befindet sich gerade inmitten einer bahnbrechenden Revolution! Angesichts der dringenden Notwendigkeit einer nachhaltigen Ressourcennutzung, um die Pariser Klimaziele und planetaren Grenzen einzuhalten, gewinnt das nachhaltige Bauen nach ESG-Kriterien zunehmend an Bedeutung. In diesem Wandel spielen Zertifizierungssysteme eine entscheidende Rolle, wobei die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB), BREEAM, QNG und LEED eine wichtige Stellung einnehmen. Besonders hervorzuheben ist der DGNB-Gebäuderessourcenpass, der erstmals einen Standard für die detaillierte Erfassung verbauter Ressourcen, Zirkularität und Ökobilanz ermöglicht. Dies schafft Transparenz und zeigt Optimierungspotenziale auf, wodurch die langfristige Rentabilität einer Immobilie erhöht wird.

Concular ist das führende Unternehmen in Deutschland, das den Gebäuderessourcenpass nach DGNB-Standards ausstellt und somit die Möglichkeit bietet, Materialien wieder in einen Kreislauf zu bringen, anstatt sie am Ende des Lebenszyklus zu deponieren. Wir sind stolz darauf, das erste digitale Ökosystem für zirkuläres Bauen in Deutschland zu sein und eine wegweisende Rolle in der Wiederverwendung von Baumaterialien einzunehmen.

Mit unserem Life-Cycle Passport – dem digitalen Gebäuderessourcenpass von Concular wird es einfach, Nachhaltigkeitscompliance über alle Lebenszyklusphasen eines Gebäudes zu erreichen. Unsere Vision ist es, die Bauwirtschaft durch eine radikale Transformation hin zu einer funktionierenden Kreislaufwirtschaft zu unterstützen. Von der Planung über die Bestandssanierung bis zum Rückbau können die Zirkularität optimiert und CO_2-Emissionen, Ressourcenverbrauch und Abfall in Reportings ausgewiesen werden. Unser innovatives Tool ermöglicht es, Berichte für EU-Taxonomy oder nachhaltige Gebäudezertifizierungen (DGNB/QNG, BREEAM, LEED) im Standard „Gebäuderessourcenpass" der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen DGNB auf Knopfdruck zu exportieren.

SEAN NOLAN

„Der Gebäuderessourcenpass gibt der Branche einen Standard für die Erfassung von Materialdaten in Bestand und Neubau. Der Concular Life-Cycle Passport ermöglicht zudem, dass mit diesen Daten über den Lebenszyklus einer Immobilie gearbeitet werden kann – für einen messbaren Beitrag zur CO_2-Einsparung und Konsequenzen für ESG-Standards."

Mit Concular setzen Sie auf die Vorreiter in der nachhaltigen Baubranche und leisten einen aktiven Beitrag zur Erreichung der Klimaziele. Wir stehen für zirkuläres Bauen und eine nachhaltige Ressourcennutzung, die unsere Umwelt schützt und unsere Lebensqualität langfristig sichert.

Lassen Sie uns gemeinsam eine nachhaltige Zukunft gestalten!

LET'S GET SOCIAL! DAS „S" IN „ESG" – KULTURFÖRDERNDE ZWISCHENNUTZUNG DANK TRANSITRÄUME

Während das „E" schon recht deutlich geworden ist und das „G" noch sehr amorph herumwabert, bietet das „S" in „ESG" spannende Spielwiesen und viel Raum für Kreativität. Wie wird ein Bauprojekt sozial, gut für die Gesellschaft, für die Community?

Der aus dem BFW Berlin/Brandenburg heraus entstandene Verein Transiträume Berlin e. V. macht es an vielen Stellen vor, nicht mehr nur in unserer Region, mittlerweile auch bundesweit.

Aus der Idee, in leer stehenden, auf Abriss oder Umbau wartenden Immobilien temporären Raum für Kunst und Kultur zu schaffen, entstand eine professionelle Plattform mit einem sehr rührigen Verein dahinter. Immobilienentwickler können auf der Plattform vorübergehende Leerstände – sogenannte FREIRÄUME – angeben, Künstlerinnen und Künstler ihr Interesse bekunden, den Rest machen Eva Nieuweboer, Vorstandsmitglied von Transiträume Berlin e. V., sowie das gesamte Vorstands- und Geschäftsstellenteam. Heraus kommen einzigartige Kunst- und Kulturprojekte, wie beispielsweise THE HAUS, WANDELSIM, die ART Kreuzberg oder der EinheizStream im Potsdamer Klosterkeller. „Raum braucht Kunst und Kunst braucht Raum", so der Leitspruch von Transiträume. Mit dieser Idee konnte der Verein den „Oscar" der Immobilienbranche abräumen. Beim immobilienmanager-Award 2023 wurde Transiträume e. V. mit dem Jubiläums-Award ausgezeichnet. Wohltuende Anerkennung für sehr viel Herzblut und Engagement.

EVA NIEUWEBOER

KUNST & KULTUR IN DER BERLINER PRINZESSINNENSTRASSE

Der Baubeginn des PANDION OFFICEHOME in der Kreuzberger Prinzessinnenstrasse 21–24 ist für das Frühjahr 2024 geplant. Viel Zeit für Kunst und Kultur also und auch viel Raum für Soziales!

„Genau wie beispielsweise die Glockenweiß GmbH und die D & H Projektmanagement GmbH sind auch wir von Pandion Gründungsmitglieder des Transiträume Berlin e. V. und versuchen natürlich, mit gutem Beispiel voranzugehen. Bei unserem Projekt in der Prinzessinnenstraße nehmen wir uns ein ganzes Jahr Zeit, um ganz unterschiedliche Kunst- und Kulturprojekte zu beherbergen", erklärt Eva Nieuweboer, bei der PANDION AG zuständig für PR, Kunst und Kultur. „Wir freuen uns, dass das Angebot, unsere Räume zu nutzen, so vielfältig angenommen wird. Vom Kunstfestival über eine Semester-Show von Berliner Studentinnen und Studenten bis hin zu Pop-up-Ausstellungen, einer Buchnacht und einem spannenden Projekt für Jugendliche ist da alles dabei dieses Jahr!"

sPeranto heißt das Bildungs-Hip-Hop-Empowerment-Projekt für Jugendliche, welches seit Anfang September noch bis zum Jahresende Einzug in die Prinzessinnenstraße 21–24 hält. Die sPERANTO ResPeaceAbility gGmbH ist ein gemeinnütziges Social Start-up, welches sozial benachteiligte Jugendliche über Hip-Hop, Tanz und Musik deutschland- und weltweit stärkt.

Unter Leitung der professionellen Tänzerin, Choreografin, Tanzpädagogin und Coach Alica Paeske engagiert sich sPERANTO für die soziale Integration von Jugendlichen sowie für die Stärkung der Persönlichkeits- und Identitätsentwicklung von jungen Menschen. Im Rahmen von Tanzworkshops sowie Ton- und Coaching-Studio-Angeboten auf dem Werkhof der Prinzessinnenstraße eröffnet sPERANTO Perspektiven für die Kids aus dem Kiez und bewirkt gesellschaftliche Veränderungen. Das Projekt wird finanziell von der Deutschen Bundesstiftung Umwelt, dem Bezirksamt Neukölln und der Kreuzberger Kinderstiftung finanziell unterstützt und ist dank Transiträume und PANDION mitten in Kreuzberg beheimatet.

„Bei einer wirklich nachhaltigen Immobilie geht es längst nicht mehr nur um ökologische Aspekte. Auch soziale Kriterien, die das Gemeinschaftsgefühl fördern, sind wichtig. Wie wirkt sich eine neue Immobilie auf ihre Umgebung aus? Wie lässt sich auf diese Weise die Zufriedenheit der Mieter und Nachbarn und damit auch langfristig der Wert des Gebäudes steigern? Mit diesen Fragen beschäftigen wir uns bei Transiträume", erläutert Eva Nieuweboer weiter. „Anfang des Jahres hat die CSR-Richtlinie einen verpflichtenden Nachhaltigkeitsberichterstattungs-Standand eingeführt, hierbei werden Datenpunkte wie repräsentative Flächen, kostenfreie Kulturangebote und Partizipation berücksichtigt, darauf zahlen Zwischennutzungen dieser Art ein."

KLARE RICHTLINIEN FÜR DAS „S"

Mit Inkrafttreten der überarbeiteten CSR-Richtlinie (Corporate Sustainability Reporting Directive) ab 2024 soll die Einführung eines verpflichtenden Nachhaltigkeitsberichterstattungsstandards für Unternehmen in der Europäischen Union sichergestellt werden. Die Richtlinie baut auf den bestehenden EU-Vorschriften zur Offenlegung von sogenannten nichtfinanziellen Informationen auf und zielt darauf ab, eine umfassendere und konsistentere Berichterstattung über Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekte zu fördern, um Kapitalflüsse in nachhaltige Aktivitäten zu lenken.

Gemäß dem im Entwurf vorliegenden pean Sustainability Reporting Standard ESRS S3 „Affected Communities" müssen alle großen Kapitalgesellschaften über positive und negative Auswirkungen auf betroffene Gemeinschaften berichten, sofern diese Auswirkungen wesentlich sind.

Für das OFFICEHOME-Projekt in Kreuzberg hat PANDION genügend spannende Geschichten zu berichten. Eine kluge Zwischennutzung kann also sehr wohl für den nötigen Inhalt der geforderten Berichte sorgen, mal abgesehen davon, dass sie gut für Nachbarschaft, Kunst- und Kulturszene und Community ist. ■

Berlin Bishkek Art Weeks

GASTBEITRAG

STRANDED ASSETS OBSOLESZENZRISIKEN EINER BESTANDSIMMOBILIE IM RAHMEN EINER NACHHALTIGKEITSBETRACHTUNG

Der Begriff „stranded assets" ist im Kontext der Überprüfung von Nachhaltigkeitskriterien (ESG) bei Immobilientransaktionen sowie beim Risikomanagement von Immobilienportfolios wieder in Mode gekommen. Durch die Zuspitzung auf einen sogenannten „stranding asset point" wird seine Sinnhaftigkeit in der Immobilienbranche kontrovers diskutiert. Dieser bezeichnet das „unerwartete" drastische Absinken der Ertragskraft oder des Marktwertes hin zum weitestgehenden bzw. vollständigen Wertverlust zu einem festgelegten Zeitpunkt.

Die Auswirkungen auf Erträge und Wertentwicklung der Immobilie beginnen sich jedoch schon weit vor dem ermittelten Zeitpunkt („stranding asset point") zu entfalten. Dieses Risiko, im weiteren Verlauf als Teil der Obsoleszenzrisiken bezeichnet, muss vorzeitig erkannt, analysiert, gesteuert und überwacht werden. Gemäß der Veröffentlichung „Obsoleszenzrisiken als Herausforderung für den Büroimmobilienmarkt – Eine Bestandsaufnahme" von Colliers (August 2023) wird das Obsoleszenzrisiko einer Immobilie im Rahmen der Nachhaltigkeitsbetrachtung (ESG) im Wesentlichen von den Umwelteinflüssen am Standort und ihrer Resilienz gegenüber ebendiesen sowie ihrer Drittverwendungsfähigkeit bestimmt. Ihre Einflussfaktoren lassen sich unter Berücksichtigung einer differenzierten Betrachtungsweise nach physischen und transitorischen Risiken gliedern.

Die **physischen Risiken** einer Immobilie steigen durch den sich immer deutlicher abzeichnenden Klimawandel. Chronische oder akute Gefahren ergeben sich aus der Veränderung oder dem Stabilitätsverlust von Temperatur, Wind, Wasser und Boden.

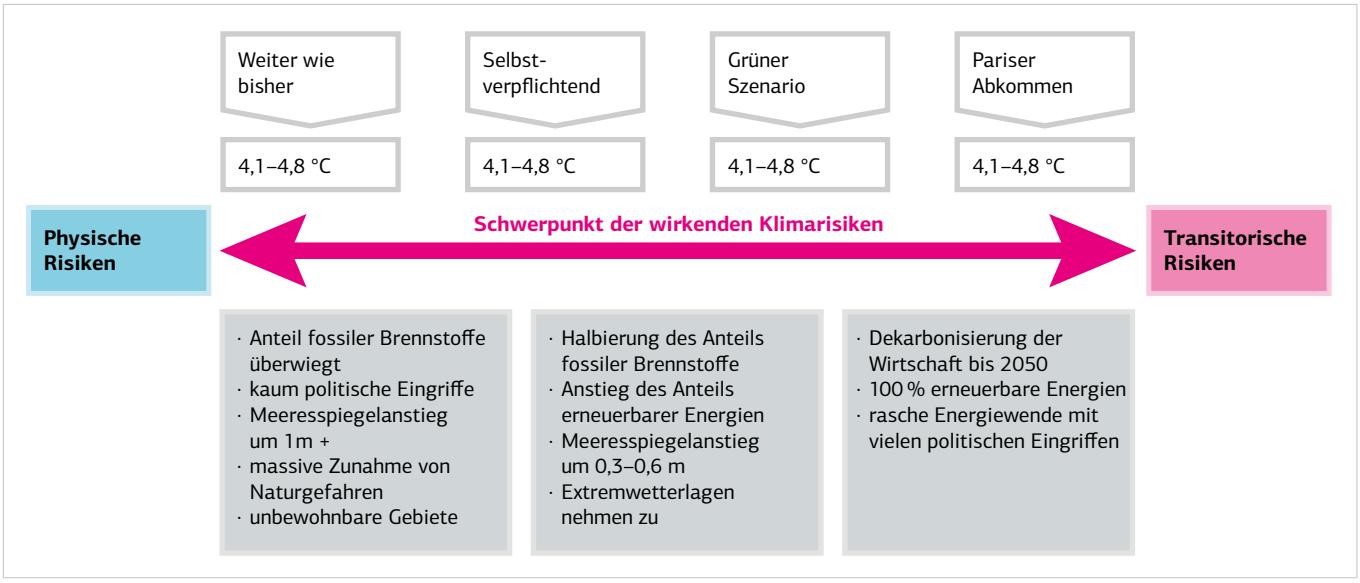


Abb. 1: Spannungsfeld Klimarisiken; Quelle: eigene Darstellung auf Basis von: Prof. Dr. Sven Bienert, Vortrag: Überlegungen zur Zukunft des Scoring und Benchmarking in Sustainable Real Estate ESG; Jahreskongress Heuer Dialog, November 2022, München (Deutschland)

Die **transitorischen Risiken** einer Immobilie steigen mit dem Übergang zu einer dekarbonisierten Gesellschaft, deren Wirtschaft abgekoppelt vom Ressourcenverbrauch wachsen soll und die Lasten sozial gerecht verteilen will. Veränderungen an den Immobilienmärkten, neue Regularien, technologische Innovationen, drohender Reputationsschaden von einzelnen Marktteilnehmern oder Branchen sowie das Risiko von Rechtsstreitigkeiten sind die Folge.

Das Spannungsfeld der beiden Hauptrisikogruppen ist in Abbildung 1 dargestellt.

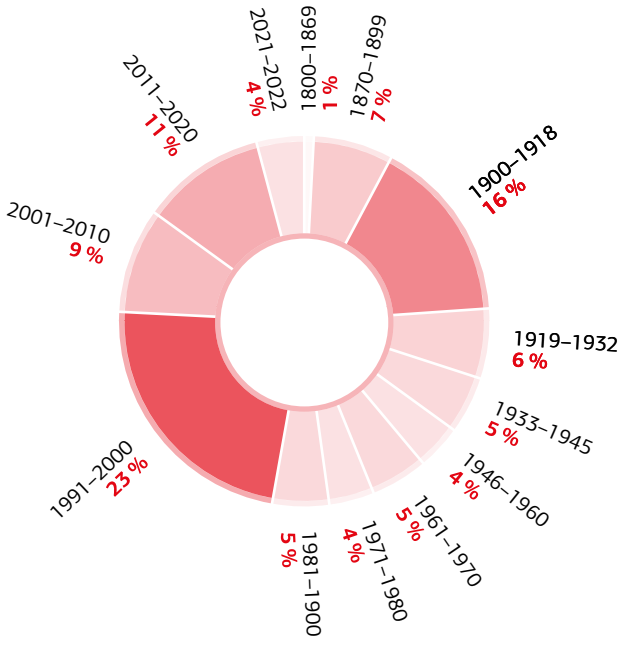


Abb. 2: Büroimmobilienbestand mit einer Bürofläche ab 5.000 m², differenziert nach Baualtersklassen, Stichtag: 30.06.2022; Quelle: Colliers Research Berlin

Um die Begrenzung der globalen Erwärmung im Idealfall auf 1,5 °C zu erreichen, müssen alle Wirtschaftssektoren bis 2050 weitgehend dekarbonisiert werden. Der Energieverbrauch sowie die Treibhausgasemissionen (greenhouse gases, GHG), jeder einzelnen Immobilie müssen reduziert werden. 80 Prozent des Immobilienbestandes im Jahr 2050 ist heute bereits gebaut. Der überwiegende Anteil dieses Immobilienbestandes erfüllt die zukünftigen Anforderungen nicht. Es besteht erheblicher Handlungsbedarf, wie an der Aufteilung des Berliner Büroimmobilienbestandes mit mindestens 5.000 m² Bürofläche nach Baualtersklassen unschwer zu erkennen ist (Abbildung 2). Der Anteil dieser Büroimmobilien in Berlin mit einem Baujahr zwischen 1946 und 2009 (ab dann galt die Energieeinsparverordnung 2009) macht ca. 50 Prozent aller Büroimmobilien mit der entsprechenden Größenklasse aus.

Die Obsoleszenzrisikobetrachtung bekommt unter der ESG-Lupe und den damit skizzierten Anforderungen an die Immobilienwirtschaft eine neue Ausrichtung. Besonders der Alterungsprozess der Bestandsimmobilie wird unter Berücksichtigung der transitorischen und physischen Risiken des Klima- und Gesellschaftswandels neu betrachtet. **Preisaufschläge für nachhaltige Immobilien gehören mittlerweile der Vergangenheit an, denn die Berücksichtigung von ESG ist heute essenziell für Investoren. Werden keine Anpassungsmaßnahmen umgesetzt, um die skizzierten Risiken zu verringern, resultieren erhebliche Wertverluste der Immobilien.**

In der Praxis hat sich bei der Nachhaltigkeitsanalyse die Ermittlung der Energie- und Treibhausgasemissionsperformanz der Immobilie unter Verwendung des Tools **Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)** etabliert. Das Vorhandensein von Nachhaltigkeitszertifikaten reicht bei der Ankaufsprüfung

einer Immobilie nicht mehr aus. Unter Berücksichtigung der Energieverbräuche und der entsprechenden Emissionsfaktoren kann die Performanz der Immobilie an den Pariser Klimazielen gemessen werden.

Zwei Ansätze stehen bei der CRREM-Analyse zur Wahl. Beim sogenannten „marked based"-Ansatz werden die Emissionsfaktoren für Allgemein- und Mieterstrom auf Basis der von Vermieter und Mieter(n) gewählten Stromanbieter und deren verwendeten Energieträger berücksichtigt. Dieser Ansatz ist problematisch, weil sich mit jedem Wechsel auf Mieter- oder Vermieterseite der Stromanbieter und damit auch der Emissionsfaktor ändern könnte. Eine Vergleichbarkeit der Performanz über einen längeren Zeitraum sowie mit anderen Immobilien ist bei der Wahl dieses Ansatzes nicht gegeben. Daher wurde bei der Analyse der zweite Ansatz, der „location based"-Ansatz, als Standard festgelegt. Bei diesem Ansatz wird generell für Allgemein- und Mieterstrom ein Emissionsfaktor auf Basis des „Allgemeinen Strommixes" in Deutschland gewählt. Eine Vergleichbarkeit ist damit gegeben.

In Abbildung 3 und 4 ist das Ergebnis einer solchen Analyse exemplarisch anhand einer Büroimmobilie in Deutschland dargestellt. In Abbildung 3 wird das Ergebnis der Stranding-Analyse in einem Diagramm visualisiert.

Der Dekarbonisierungszielpfad (decarbonisation target) im Diagramm ist in diesem Beispiel der Zielpfad einer Büroimmobilie in Deutschland für deren Beitrag zum Erreichen der Ziele des Pariser Klimaschutzabkommens.

Die Immobilien-Performanz (baseline asset performance), im Diagramm als horizontal verlaufende Gerade dargestellt, visualisiert den Treibhausgasausstoß in $CO_2e/m^2/a$, der für die vollumfängliche Versorgung der Büroimmobilie mit Kälte, Strom und Wärme benötigt wird.

Die klima- und netzkorrigierende Immobilien-Performanz (climate and grid corrected asset performance) ist dagegen der Treibhausgasausstoß in $CO_2e/m^2/a$ der Immobilie unter Berücksichtigung der Auswirkung des Klimawandels auf den Energieverbrauch sowie unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Entwicklung des Stromversorgungsnetzes in der Region. Für Deutschland wird im CRREM-Tool von einem positiven Effekt durch die Dekarbonisierung des Stromversorgungsnetzes auf die Treibhausgasemissionen der Immobilie ausgegangen. Dieser Effekt ist kalkulatorisch größer als der negative Einfluss des Klimawandels in dieser Region. Daher sinkt die Kurve der klima- und netzkorrigierenden Immobilien-Performanz im Diagramm.

Das Ergebnis dieser Analyse ist die Ermittlung des oben genannten „stranding asset point". Dieser datiert das Jahr, ab dem die Treibhausgasemissionen der Immobilie höher ausfallen als der vorgegebene immobilienspezifische Dekarbonisierungspfad eines Landes. Je kürzer der Zeitraum bis zum „strainding point" ausfällt, umso größer ist das Risiko einer „stranded asset"-Situation.

Um den „stranding asset point", der mit Obsoleszenz gleichzusetzen ist, zu verhindern oder wenigstens zu verzögern, können Investitionen für gezielte Maßnahmen den CO_2-Ausstoß verringern. Diese Reduktion kann über den Wechsel des Energieträgers erfolgen, zum Beispiel Wärmepumpe statt Ölheizung, oder über eine Verringerung des Energieverbrauchs, zum Beispiel durch Dämmung der Gebäudehülle, Optimierung der gebäudetechnischen Anlagen und der Gebäudeleittechnik sowie durch den Einbau von LED-Systemen für die Beleuchtung der Nutzflächen.

Für das hier gewählte Beispiel, eine Büroimmobilie in Deutschland, kann im CRREM-Tool auch die Energieintensität ermittelt und dem länder- und immobilienspezifischen Zielpfad gegenübergestellt werden (Abbildung 4).

Wichtig ist, dass die Ergebnisse der beiden Analysen recht unterschiedlich ausfallen können. Eine Immobilie mit geringen Treibhausgasemissionen kann gleichzeitig ein ineffizientes Gebäude mit hohem Energieverbrauch sein oder umgekehrt. Mit Blick auf die stetig steigenden regulatorischen Anforderungen, sowie den in Zukunft weiter ansteigenden Energiekosten und Treibhausgasemissionssteuern, muss die Performanz der Immobilie laufend verbessert werden. Die CRREM-Analyse dient auch der Vergleichbarkeit von Immobilien im Zeitverlauf. Die Analyse-Ergebnisse sind ein guter Indikator für die Einschätzung möglicher Obsoleszenzrisiken. Außerdem ist sie die Grundlage für eine ESG-Due Diligence mit anschließender Handlungsempfehlung, Auswirkungsanalyse sowie die Aufstellung eines Finanzierungsplans (Fördermittelanträge) und die Erstellung eines Sanierungsfahrplans.

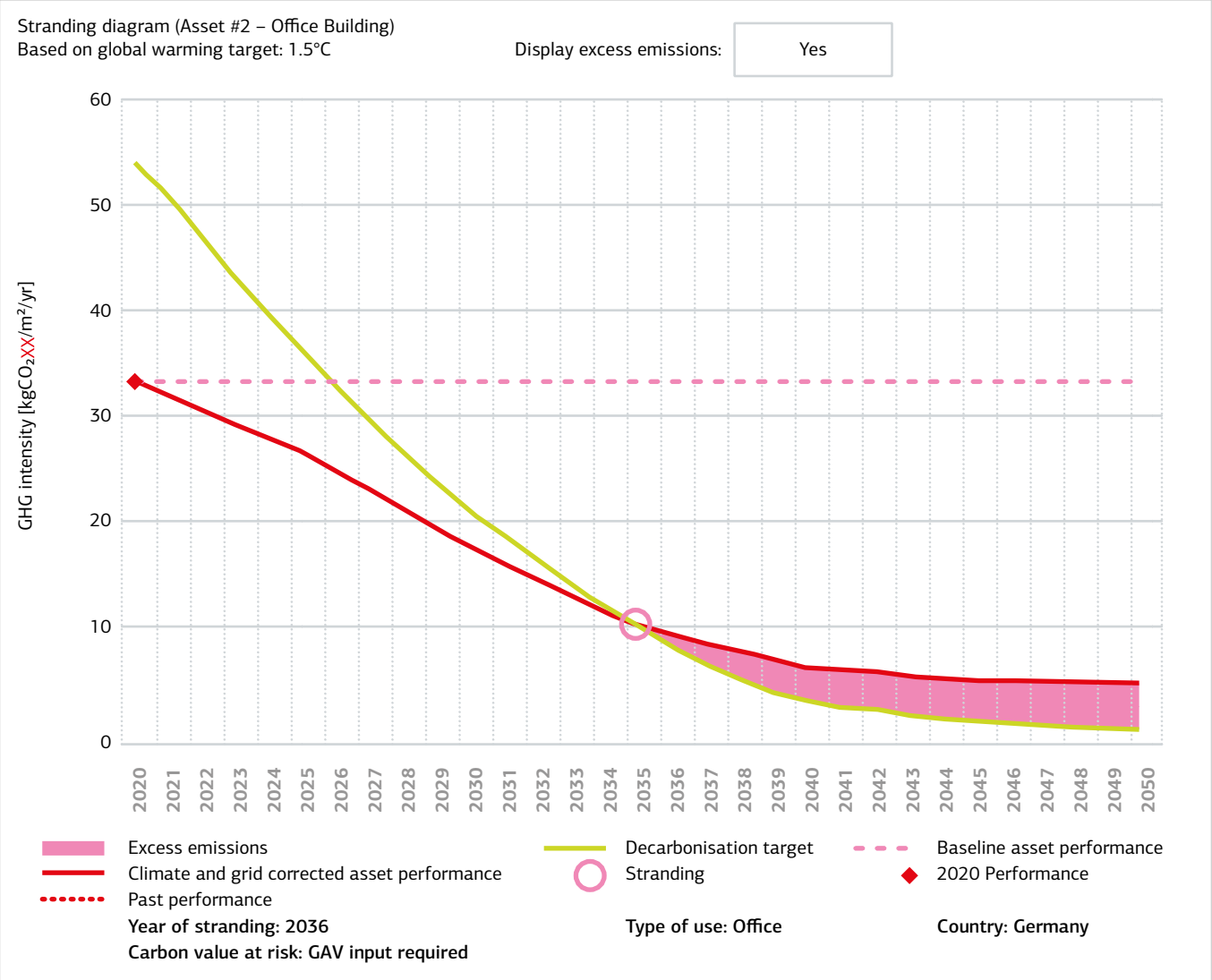


Abb. 3: Stranding-Diagramm der CRREM-Analyse, exemplarisch für eine Büroimmobilie in Deutschland; CRREM-Tool-Version 2.03 (Stand 2023)

Die Investition zur Steigerung der energetischen Performanz der Immobilie verhindert im besten Fall nicht nur die Obsoleszenz, sondern rechnet sich für den Eigentümer auch wirtschaftlich. Die erforderlichen CapEx (Capital Expenditures) können durch einen entsprechend erhöhten Mietzins erwirtschaftet werden. Dafür ist die Lage einer Immobilie absolut entscheidend, denn während die CapEx lageunabhängig sind, ist das Potenzial für Mietsteigerungen je nach Lage unterschiedlich. Grundsätzlich ist die Bereitschaft, einen höheren Mietpreis zu zahlen, im Central Business District (CBD) deutlich höher als in der Peripherie.

Die Obsoleszenzrisiken einer Büroimmobilie sind vielschichtig und beschränken sich nicht nur unmittelbar auf die Energie- und Treibhausgasemissionsperformanz.

Neben den sich stetig erhöhenden Nebenkosten, zum Beispiel durch die nicht vollständig auf die Mieter umlegbaren, steigenden Kohlendioxidkosten (CO_2-Steuer) sowie steigende Versicherungsprämien für Immobilien an Standorten mit häufig vorkommenden Extremwetterereignissen und damit verbundenen Gebäudeschäden, wird die Regulatorik alle relevanten Akteure des Immobilienmarktes betreffen und damit wesentlich für die Obsoleszenzrisiko-Bestimmung der Immobilie sein.

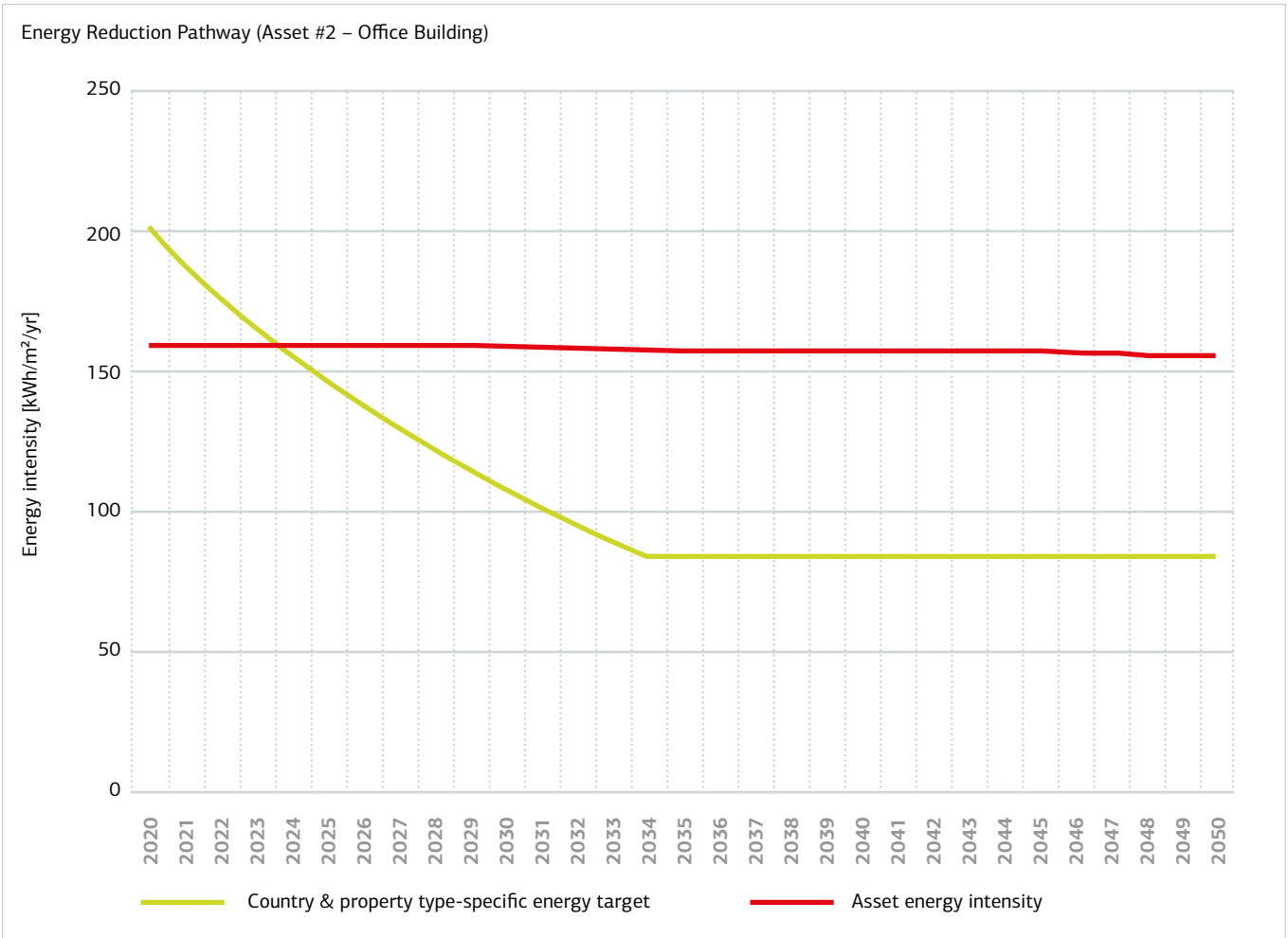


Abb. 4: Exemplarische Darstellung der Energieintensität einer Büroimmobilie in Deutschland;
Quelle: CRREM-Tool; Version 2.03 (Stand 2023)

Im Zusammenhang mit der EU-Taxonomie und der EU-Offenlegungsverordnung (SFDR) ist immer noch von einigen nicht institutionellen Marktteilnehmern zu hören, dass sie davon nicht betroffen seien und daher diese Entwicklung nicht beachten müssten.

Diese Fehleinschätzung ist schwerwiegend. Allein bei der Finanzierung von Modernisierungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen sowie bei der Refinanzierung werden Banken im Rahmen der Beleihungswertermittlung und Risikoanalyse verstärkt Nachhaltigkeitskriterien aus diesem regulatorischen Kontext berücksichtigen. Eigentümer von Immobilien mit einer unterdurchschnittlichen ESG-Performanz werden bei der Finanzierung mit höheren Zinsen bzw. einem höheren Eigenkapitalanteil kalkulieren müssen.

Abbildung 5 verdeutlicht, dass auch Großmieter von Büroflächen davon tangiert sind. Durch die Verzahnung von Taxonomie, SFDR und der neuen CSRD, ist in den nächsten Jahren eine große Anzahl von Unternehmen in der EU dazu verpflichtet, taxonomiekonform über Nachhaltigkeitsrisiken und -einflüsse zu berichten.

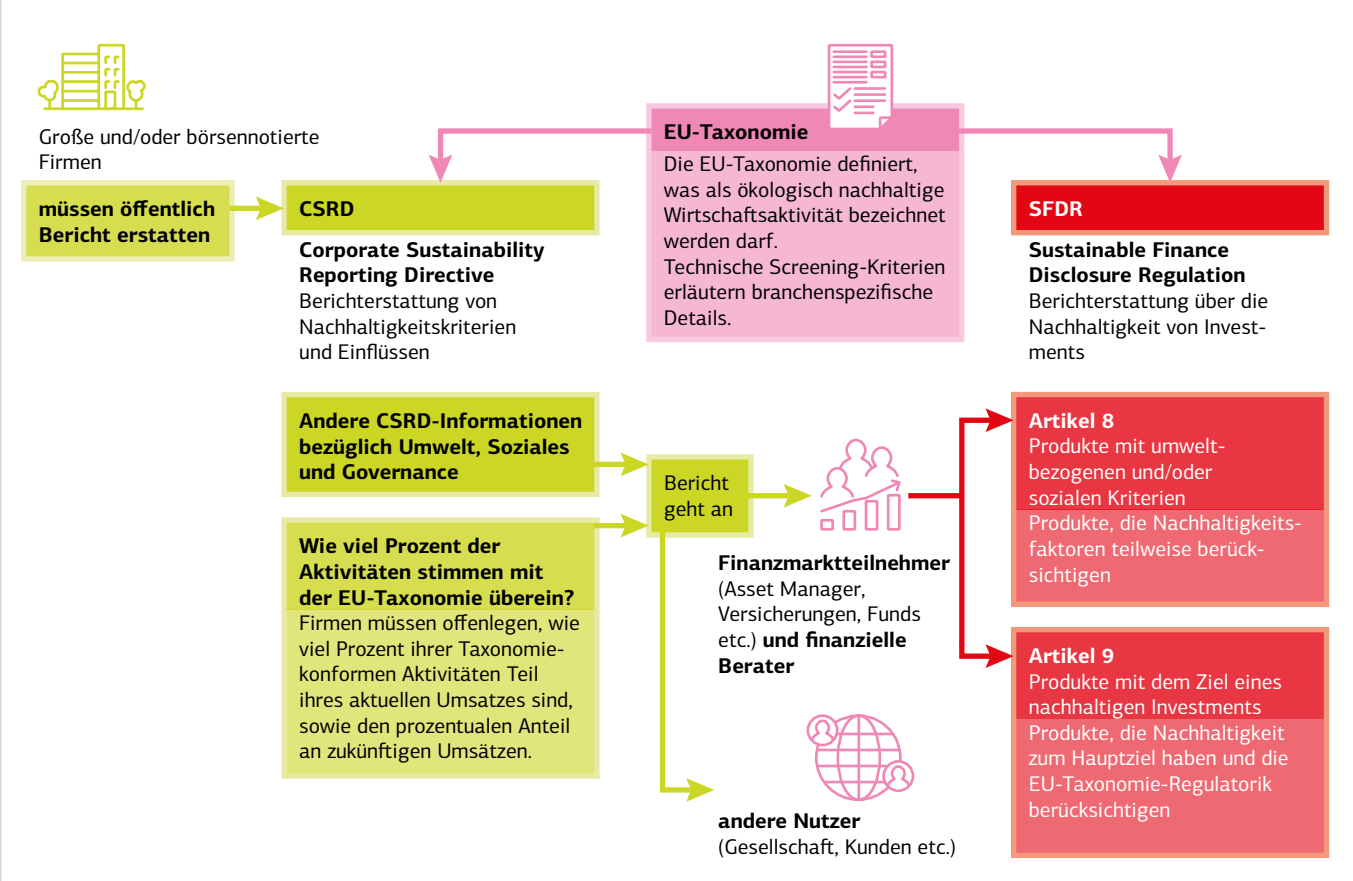


Abb. 5: Im Dreiklang der EU-Regulatorik – SFDR, Taxonomie und CSDR; Quelle: eigene Darstellung auf Basis einer Übersicht in der Veröffentlichung im März 2021 der Forschungsstelle für Energiewirtschaft e. V. (FFE)

Diese Berichte werden in den nächsten Jahren enger mit den Finanzberichten der Unternehmen verzahnt. Rating-Agenturen berücksichtigen heute schon entsprechende Nachhaltigkeitsparameter bei der Risikoanalyse, die wiederum einen Einfluss auf die Kreditwürdigkeit von Unternehmungen haben.

Gleichzeitig gewinnt die Nachhaltigkeitszielsetzung solcher Unternehmen bei der Auswahl einer neuen Büroimmobilie sowie bei der Entscheidung hinsichtlich einer möglichen Prolongation laufender Mietverträge an Bedeutung. Die Nachhaltigkeitsperformanz der Immobilie mit Blick auf alle Facetten von ESG muss im Einklang mit den Nachhaltigkeitszielen des Unternehmens stehen. Zum Beispiel entsteht ein nicht unerheblicher Anteil der Treibhausgasemissionen im operativen Geschäft bei der Nutzung von Immobilien.

Ein grundsätzlich gern gesehener Mieter von großflächigen Büroimmobilien ist die öffentliche Hand. Die Anforderungen an die Nutzung einer Büroimmobilie vor allem seitens des Bundes und der Länder haben sich massiv gewandelt. Der Staat muss seiner Rolle als „Vorreiter" gerecht werden und wird neben den schon bestehenden internen Vorgaben/Richtlinien durch die kommende EPBD-Novellierung, gegenüber allen anderen Marktteilnehmern verstärkt in die Pflicht genommen.

Alle Marktteilnehmer müssen sich verstärkt mit den ESG-relevanten Obsoleszenzrisiken auseinandersetzen. Im Rahmen dessen ist das CRREM-Tool ein wichtiges Analyse-Instrument für einen ersten indikativen Eindruck zum Ist-Zustand der Gebäude und für die weitere Performanz-Messung. Das Tool entbindet aber nicht von der Verantwortung, das eigene Geschäftsmodell sowie den immobilienspezifischen Business Case anhand der aktuellen und der im Entstehen befindlichen Regulatorik sowie der neuen Anforderungen des Marktes stetig zu überprüfen. ■

Im welchem Jahr wird welches Unternehmen zum Bericht verpflicht?

2023	2024	2025	2026	2027	2028
Am 05.01.2023 trat die Direktive in Kraft.	Ab 01.01.2024 Datenerhebung für das Berichtsjahr 2025. Gilt für Unternehmen, die bereits der **Non-Financial Reporting Directive (NFRD)** unterliegen.	Ab 01.01.2025 Datenerhebung für das Berichtsjahr 2026. Dies betrifft **große Unternehmen**, die zwei dieser drei Bedingungen erfüllen: (a) > 250 Mitarbeiter (b) > 40 Millionen Umsatzerlös (c) > 20 Millionen Bilanzsumme	Ab 01.01.2026 Datenerhebung für das Berichtsjahr 2027. Dies betrifft **kapitalmarktorientierte klein- und mittelständische Unternehmen**, kleine und nicht komplexe Kreditinstitute und konzerneigene Versicherungsunternehmen.		Ab 01.01.2028 Datenerhebung für das Berichtsjahr 2029. Dies betrifft **außereuropäische Unternehmen**, die mindestens 150 Millionen Nettoumsatz in der EU und eine Tochtergesellschaft oder Zweigniederlassung in der EU haben.

Abb. 6: Nachhaltigkeitsberichtspflicht nach Unternehmensgröße im Zeitverlauf; Quelle: eigene Darstellung – Colliers International Deutschland GmbH

GASTBEITRAG

RATING FÜR WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Das ESG-Reporting erfordert, Gebäudedaten systematisch aufzubereiten. Je systematischer die Daten heute bereits abgelegt sind, desto geringer ist der Aufwand in den Unternehmen. Die systematische Datenhaltung erschließt aber auch eine ganze Reihe verschiedener Nutzeffekte. So lassen sich Dekarbonisierungsaktivitäten viel wirtschaftlicher durchführen, wenn dies datengetrieben erfolgt. Apropos „getrieben": Die EPBD treibt die Mitgliedsstaaten aus gutem Grund in die umfassende Digitalisierung von Gebäuden. Das ESG-Reporting sollte den Unternehmen ein willkommener Anlass sein, nicht nur die absoluten Minimalanforderungen zu erfüllen, sondern die notwendige Datenerfassung so zu gestalten, dass sie großen Nutzen für die Betriebsführung entfaltet. Es wäre doch ein schöner Effekt, wenn die Wohnungswirtschaft an dieser Stelle vom Getriebenen zum Treiber würde.

PROF. DR. VIKTOR GRINEWITSCHUS
ebz Business School
(University of Applied Science)

PROF. DR. ULRICH NACK
ebz Business School
(University of Applied Science)

Vielfach nimmt man die Wohnungswirtschaft als national tätige Branche wahr, für die der deutsche Gesetzgeber die Rahmenbedingungen setzt. Wenig wahrgenommen wird, dass die großen Leitlinien auf EU-Ebene definiert werden, die früher oder später leicht modifiziert auch in Deutschland gelten. Der Klimaschutz ist dafür ein ausgezeichnetes Beispiel. So einigten sich bei der UN-Klimakonferenz 2015 in Paris 197 Staaten auf ein neues globales Klimaschutzabkommen, welches 2016 von Deutschland ratifiziert wurde. Bis 2018 hatten 180 Staaten das Abkommen ratifiziert. Die drei großen Ziele des Abkommens sind:

- Begrenzung der Erderwärmung auf unter 2 °C verglichen mit dem vorindustriellen Zeitalter und die Verpflichtung, deutliche Anstrengungen zu unternehmen, den Anstieg auf 1,5 °C zu beschränken.
- Steigerung der Resilienz gegen die Auswirkung des Klimawandels z. B. durch Anpassung der Gestaltung von Innenstädten und von Gebäuden.
- Lenkung der Finanzmittelströme, sodass sie mit den Klimazielen in Einklang stehen.

Um das Abkommen in der EU umzusetzen, wurde 2019 der sogenannte European Green Deal verabschiedet. Damit soll die EU in eine moderne, ressourcen-effiziente und wettbewerbsfähige Gemeinschaft transformiert werden. Eckpunkte des Green Deal sind die CO_2-Neutralität bis 2050, Minderung der CO_2-Emissionen bis 2030 um 55 % gegenüber 1990, Entkopplung des wirtschaftlichen Wachstums von der Inanspruchnahme von nicht erneuerbaren Ressourcen, verbunden mit Maßnahmen für einen sozialen Ausgleich. Um Kapitalströme zunehmend in nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten umzu-

lenken, werden Unternehmen verpflichtet, offenzulegen, wie hoch dieser Anteil bei ihnen bereits ist. Den EU-weiten einheitlichen Rechtsrahmen für diese Bewertung liefert die EU-Taxonomie. Danach gelten die Wirtschaftsaktivitäten von Unternehmen, die einen signifikanten Beitrag zu den Zielen

- Klimaschutz
- Anpassung an den Klimawandel
- nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen
- Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft
- Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung
- Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme

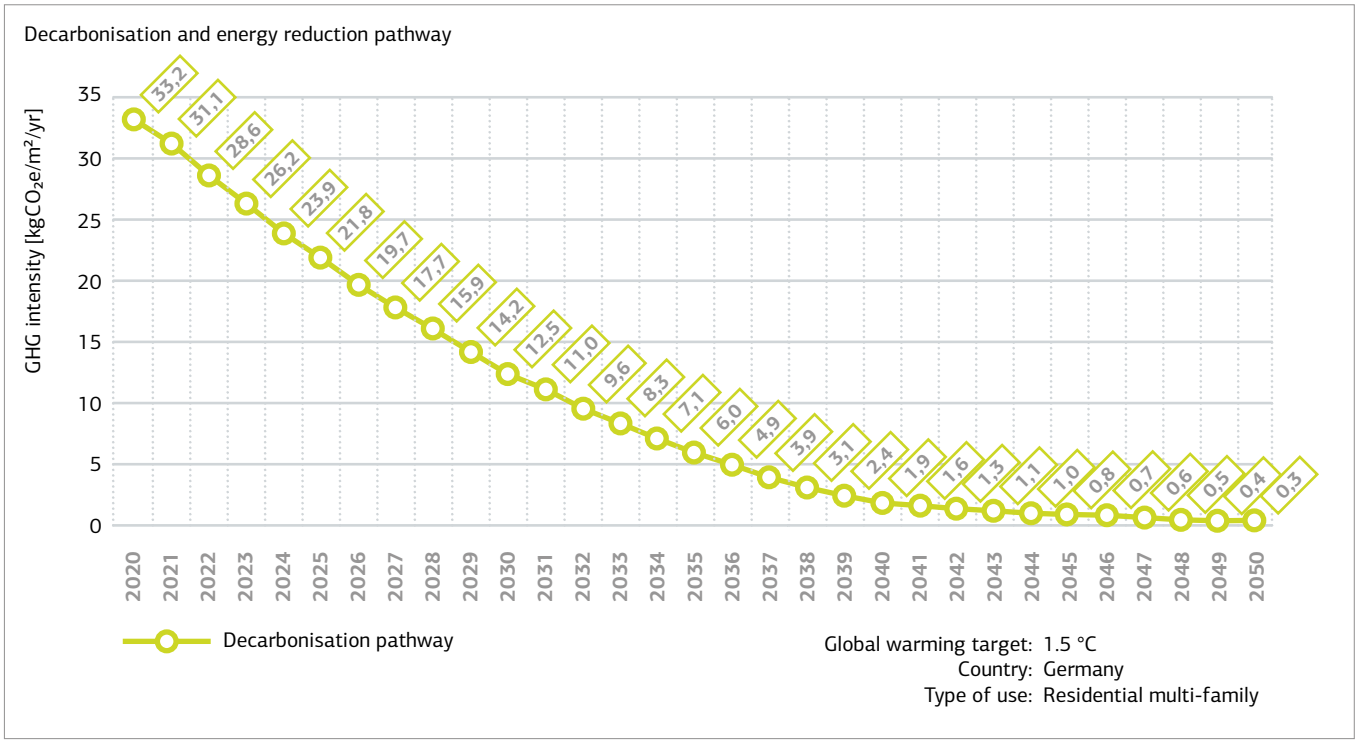
leisten, ohne anderen Schutzzielen zuwiderzulaufen, als taxonomiekonform und damit als nachhaltig. Begleitet werden diese Aktivitäten durch verschiedene ESG-Ratings wie ECORE, GRESB oder DGNB-Zertifizierungen etc. Diese liefern eine Einschätzung auf Basis von gut durchdachten Indikatoren, die aber nicht mit einem gesetzlichen Standard zu vergleichen sind, wie dies z. B. der Energieausweis der Gebäude darstellt. Erreichen Immobilien in diesen Zertifikaten einen hohen Score, stehen die Chancen gut, dass ein Investment in die Immobilie nachhaltig ist. Die EU-Taxonomie hingegen bewertet Aktivitäten dahingehend, ob sie entweder konform oder nicht konform sind. Zwischentöne gibt es hier nicht. Die Berichtspflicht stellt die Unternehmen aktuell vor große Herausforderungen. So wurde bereits 2017 in Deutschland das CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz erlassen, welches große kapitalmarktorientierte Unternehmen zur Berichterstattung ihrer taxonomiekonform Aktivitäten verpflichtet. Neben der finanziellen Berichterstattung müssen nun auch nichtfinanzielle Aspekte des nachhaltigen Wirtschaftens veröffentlicht werden. Waren in der Anfangsphase nur große börsennotierte Unternehmen, Kreditinstitute und Versicherungen gefordert, wird der Kreis der zur Berichterstattung verpflichteten Unternehmen kontinuierlich ausgeweitet. Auch Wohnungsbauunternehmen müssen sich mit den Verpflichtungen aus der Richtlinie auseinandersetzen. Die delegierte Verordnung (EU) 2012/2139 legt in Kap. 7 fest, welche Tätigkeiten im Baugewerbe und Immobilienbereich als Taxonomie-konform gelten. So sind dies beispielsweise Neubauten, deren Primärenergiebedarf auf max. 90 % des Wertes liegt, der für Niedrigstenergiegebäude gemäß der Richtlinie 2010/31/EU festgelegt wurde. Für Gebäude ab 5.000 m² muss das Lebenszyklus-Treibhausgas-Potenzial ermittelt und Investoren und Kunden auf Nachfrage offengelegt werden. Der Wasserverbrauch soll durch wassersparende Armaturen gesenkt und bei Baustoffen durch Recyclingquoten der Übergang in die Kreislaufwirtschaft ermöglicht werden. Investitionen in die Gebäudeautomation sind ebenfalls taxonomiekonform, wenn diese dazu beitragen, den Energieverbrauch zu senken. Gleiches gilt für Investitionen in Ladeinfrastrukturen für E-Mobilität und Photovoltaik. Die Berichterstattung hat Auswirkungen auf die Konditionen, zu denen sich Unternehmen Kredite auf dem Kapitalmarkt besorgen können. So investieren „grüne" Investment-Fonds nur in Gesellschaften, bei denen mindestens 50 % der Aktivitäten taxonomiekonform sind.

Die Taxonomie-Regeln bilden die Grundlage für die ESG-Ratings. Allerdings sind diese bisher nicht annähernd so klar, wie es auf den ersten Blick aussieht. Zum einen interpretieren die Länder die Vorgaben der EU höchst unterschiedlich, zum anderen gibt es eine unübersichtliche Zahl von ESG-Ratings. Hier ist vieles noch Erprobungen und Änderungen unterworfen. Trotzdem müssen sich Unternehmen mit dem ESG-Ranking auseinandersetzen. Eine bisher freiwillige Verpflichtung ergibt sich aus der Annahme, dass die Erfüllung der ESG-Kriterien die Kreditwürdigkeit verbessert, von Mietern durch Zahlung einer höheren Miete honoriert wird und den Werterhalt der Immobilien sicherstellt. Inwieweit die Menschen bereit sein werden, für Klimaschutz persönlichen Verzicht zu leisten, wird sich zeigen. Die aktuelle Diskussion um das „Heizungsgesetz" mag eine Vorschau sein.

Dreh – und Angelpunkt für die Taxonomie-Konformität von Wohnungsbau-Unternehmen sind die CO_2-Emissionen ihrer Gebäude. Deutschland soll bis 2045 klimaneutral sein, zur Erreichung des Zwischenzieles müssen bis 2030 die Emissionen im Gebäudebereich von 115 Mio. t (2021) auf 67 Mio. t sinken. Stadtverwaltungen setzen sich ehrgeizige Klimaschutzziele, so wollen z. B. München, Düsseldorf und Frankfurt bereits 2035 klimaneutral sein. Damit wächst der Druck auf Wohnungsbau-Unternehmen, Dekarbonisierungspfade für ihre Gebäude zu entwickeln, welche in Summe den Pfad zur Klimaneutralität ihres Bestandes beschreibt, der gemäß der EU-Vorgaben perspektivisch bis 2050 erreicht werden soll.

DEKARBONISIERUNGSPFADE FÜR IMMOBILIEN

Die EU hat die Entwicklung von Verfahren gefördert, mit denen sich Dekarbonisierungspfade für Immobilien entwickeln lassen. Das CRREM-Tool (Carbon Risk Real Estate Monitor) ermöglicht eine Bewertung von Immobilien, aber auch von Immobilienportfolios. Diesem Tool liegt dabei das folgende Procedere zugrunde: Man geht von einem CO_2-Restbudget aus, welches noch emittiert werden darf, um das 1,5-°C-Ziel einzuhalten. Dieses Ziel wird heruntergebrochen auf die einzelnen Mitgliedsstaaten, auf die verschiedenen Sektoren und innerhalb des Gebäudesektors länderspezifisch auf die verschiedenen Assetklassen wie Bürogebäude oder Mehrfamilienhäuser. Gleichzeitig werden Zwischen-Reduktionsziele definiert. EU-weit sollen die CO_2-Emissionen um 30 % bis 2030 verglichen mit 2005 sinken. Die Reduktionsziele bis 2030 fallen in den Ländern unterschiedlich aus und orientieren sich an der Leistungsfähigkeit der Länder und derem aktuellen Pro-Kopf-Emissionswert. So wird bis 2030 in Luxemburg eine Reduktion um 40 %, in Deutschland um 38 % angestrebt, während diese in Bulgarien bei 0 % liegt. Perspektivisch wird bis 2050 eine Reduktion um über 90 % gefordert. Maßstab für die zulässigen Emissionen ist die der CO_2-Äquivalente-Intensität im Gebäudebetrieb (kg CO_2e/m2/a). Abbildung 1 zeigt den resultierenden Verlauf der durchschnittlichen Grenzwerte für Mehrfamilienhäuser in Deutschland.



Klimapfad der zulässigen CO_2-Emissionen für Mehrfamilienhäuser in Deutschland (Quelle: CRREM-Tool)

Verbindliche Vorgaben durch die EU

Nimmt man den aktuellen Emissionswert einer Immobilie und prognostiziert die erlaubten Grenzwerte für die Treibhausgas-Emissionen in die Zukunft, so gibt es für die allermeisten Immobilien einen Zeitpunkt, an dem sie diesen Grenzwert überschreiten werden. Grundsätzlich geht man davon aus, dass dann erhebliche Investitionen notwendig sind, um den Emissionswert signifikant zu senken. Es besteht die Gefahr, dass das Gebäude zu einem „stranding asset" wird, d. h. sich nur mit erheblichen Abschlägen veräußern oder vermieten lässt.

Wie groß die sich daraus ergebenden Herausforderungen für die Branche sind, lässt sich z. B. dem Nachhaltigkeitsbericht der Vonovia entnehmen. Für 2022 wurde dieser Wert mit 33 kg CO_2e/m2/a angegeben, zulässig wären in der geschilderten Logik 28,8 kg CO_2e/m2/a, wobei der Wert für 2023 um ca. 9 % niedriger liegt.

Die öffentliche Diskussion der letzten Wochen hat verdeutlicht, dass Umweltschutz und Klimaneutralität Geld kosten. Dieses fehlt an anderer Stelle in einer Situation, in der die Menschen spüren, dass Inflation und gestiegene Zinsen das verfügbare Einkommen ohnehin dahinschmelzen lassen.
Weiter haben Berichte darüber, dass erforderliche energetische Sanierungen die Bürger im großen Umfang in die Insolvenz treiben oder zum Verkauf ihrer Häuser und Wohnungen zwingen könnten, die Menschen nachvollziehbarerweise verunsichert.

Eine Studie der Unternehmensberatung EY vom Oktober 2022 lässt den Schluss zu, dass diese Befürchtungen nicht völlig unbegründet sind. Danach werden die Kosten der energetischen Ertüchtigung des Wohnungsbestandes zur Erreichung der aktuellen Klimaziele in Deutschland auf mindestens 3 Billionen € geschätzt, dies sei aber die Untergrenze. Der Betrag könnte leicht auch 50 % höher sein, also 4,5 Billionen €. So genau weiß das niemand.

Rechnet man diesen Betrag auf den Quadratmeter Wohnfläche herunter, bedeutet es Kosten von mindestens 800–1.200 € pro m². Für eine 80 m² große Wohnung wären dies also Kosten für die energetische Ertüchtigung von mindestens 64.000 €, vielleicht auch 100.000 € oder mehr. Dem steht ein

Das Material entscheidet über die CO_2-Bilanz

durchschnittliches Netto-Monatseinkommen in Deutschland von ca. 2.200 € gegenüber. Allein auf die zehn größten Wohnungsbaugesellschaften würden der Studie zufolge erforderliche Investitionen von ca. 34 Mrd. € entfallen.

Es zeichnet sich ab, dass wir die selbst gesteckten Klimaziele u. a. aus dem Green Deal der EU verfehlen werden. Darauf weist z. B. jüngst die Brüsseler NGO European Climate Neutrality Observatory hin. Dies ist erstens bedauerlich und zweitens keinerlei Grund, mit dem Elan beim Klimaschutz nachzulassen.

Die Situation erfordert pragmatische, technologieoffene Vorgehensweisen mit einem Hang zur Freude am Experiment, denn es wird nicht „einen richtigen Weg" zur Klimaneutralität geben. Daher sind Wohnungsbaugesellschaften gut beraten, bereits heute für ihre Bestände Dekarbonisierungsstrategien zu entwickeln.

Ein Beispiel sei die Umstellung eines Wohngebäudes auf Wärmepumpe als Heizungssystem. Es ist klar, dass eine deutliche Verbesserung der Gebäudehülle durch Dämmung der Fassade, Austausch der Fenster etc. den Betrieb der Wärmepumpe effizienter macht und die Leistung des Heizsystems reduziert. Andererseits ist der Abnutzungsvorrat von Fassade oder Fenster noch nicht erschöpft, der Austausch funktionierender Bauteile ist weder aus ökonomischen (Vernichtung von Restwerten) noch ökologischen (Müllaufkommen) Gründen eine sinnvolle Vorgehensweise. Daher kann es sinnvoll sein, zunächst den fossil betriebenen Heizkessel um eine Wärmepumpe kleinerer Leistung zu ergänzen, die Bauteile später, wenn der Abnutzungsvorrat erschöpft ist, zu ersetzen und den fossil betriebenen Heizkessel aufgrund des dann geringeren Wärmebedarfs in Rente zu schicken. Um hier ein passgenaues Sanierungskonzept zu erarbeiten, ist eine umfangreiche Analyse der Betriebsdaten sinnvoll.

Wohnen im Grünen

Die Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) der EU gibt dabei die Richtung für die Entwicklung von Verfahren, Werkzeugen und die technische Ausstattung von Gebäuden vor. Es besteht die Pflicht der Mitgliedsstaaten, die EPBD innerhalb von 24 Monaten nach Verabschiedung in nationales Recht umzusetzen. Bei der aktuellen Diskussion des GEG-Entwurfs wurde übersehen, dass viele der kritisierten Punkte eine konsequente Umsetzung der EPBD sind. In der Vergangenheit hinkte Deutschland immer deutlich bei deren Umsetzung hinterher, sinnvolle Teile wurden abgeschwächt, ohne dass die Bedeutung wirklich qualifiziert analysiert wurde.

Beispielsweise werden die Länder im aktuellen Entwurf der EPBD angehalten, nationale Datenbanken anzulegen, in der die Gebäudedaten anonym gespeichert sind und zu denen es einen einfachen und kostenlosen Zugang gibt. So lässt sich ein Gebäude-Ranking festlegen und der Stand der Dekarbonisierung in den einzelnen Ländern gut nachvollziehen.

Wohnungsbau-Unternehmen sollten bereits heute die Daten ihrer Bestände entsprechend aufbereiten. Vermutlich sind heute nur wenige Unternehmen in der Lage, diese Datenbank mit überschaubarem Aufwand zu füllen. Erfahrungsgemäß ist die Datenhaltung in den Unternehmen meist sehr auf den konkreten Anwendungsfall bezogen. Es existieren Datensilos z. B. für die Betriebskostenabrechnung, für das Instandhaltungsmanagement, Wohnungsverwaltung etc., die sich nur schwer konsistent zusammenfassen lassen. Eine automatische Kennzahlengenerierung für das ESG-Reporting lässt sich so kaum umsetzen. Dies ist aber notwendig, um das Reporting nicht zu personalintensiv und damit kostengünstig zu gestalten. Gut aufgebaut, können auf der anderen Seite die so entstehenden Kennzahlen sehr gut für die Steuerung der eigenen Dekarbonisierungsaktivitäten und vor allem für deren Kostenoptimierung genutzt werden. ■

Nachhaltiges Bauen mit Holz: eine zukunftsfähige Antwort auf den Klimawandel?

Der Rohstoff Holz ist einer der ältesten Baustoffe der Menschheit. Schon in der Steinzeit vor ungefähr 1,2 Millionen Jahren wurde Holz zum Überleben genutzt, um Feuer zu machen, Werkzeuge und Waffen herzustellen. Als der Mensch vor 10.000 Jahren sesshaft wurde, wurden Wälder gerodet, um Flächen für den Getreideanbau zu gewinnen und um Platz für Siedlungen zu schaffen. Aus dem gerodeten Holz wurden Hütten gebaut. Doch mit dem Aufkommen von Backsteinen und Beton wanderte Holz als Baumaterial in den Hintergrund. Bis heute wird der Rohstoff Holz für Nebengebäude wie Scheunen, Schuppen oder für die eigene Sauna im Keller genutzt, dabei liegt im Holz ein bisher kaum genutztes Potenzial für das Bauen der Zukunft. Der Klimawandel stellt uns vor große Herausforderungen. In den vergangenen 60 Jahren hat sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland mehr als verdoppelt, dabei müssen CO_2-Emissionen und der Verbrauch von endlichen Ressourcen reduziert werden – auch eine Umorientierung in der Baubranche ist erforderlich, denn der Bausektor ist laut UN-Umweltprogramm 2020 für 38 Prozent des globalen Treibhausgasausstoßes verantwortlich. Ohne Sand und Kies hätten wir keine Gebäude, Glas oder Zement für den Baubeton. Allein 200 Tonnen Sand stecken in einem Einfamilienhaus. Dies sind endliche Ressourcen, die nur noch wenige Jahrzehnte zur Verfügung stehen. Die Suche nach nachhaltigen Baumaterialien und der Wunsch nach alternativen Bautechniken haben besonders in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen. Das Bauen mit Holz wird zunehmend beliebter, denn Holz als nachwachsender Rohstoff bietet zahlreiche Vorteile und Chancen, aber auch einige Herausforderungen, die es weiterzuentwickeln bzw. zu überwinden gilt. In diesem Beitrag werfen wir einen genaueren Blick auf das nachhaltige Bauen mit Holz und beleuchten die Potenziale dieser Bautechnik.

WAS HOLZ ZU BIETEN HAT

Holz ist eines der natürlichsten Baumaterialien und lässt sich hervorragend mit weiteren Naturbaustoffen kombinieren. Bei der Holzbauweise handelt es sich in der Regel um eine Trockenbauweise. Diese Bauweise hat den Vorteil, dass kaum Baufeuchte entsteht. So werden lange Trockenzeiten vermieden und der Bau wird beschleunigt. Wenn dazu noch die Entscheidung auf ein Fertighaus fällt, dann kann die Bauzeit im Vergleich zu einem mit Beton errichteten Haus um 15 % kürzer sein. Die vorher produzierten, fertigen Bauteile werden auf der Baustelle nur ineinandergesteckt und der Rohbau kann in der Regel schneller abgeschlossen werden. Diese Bauweise nennt man modulares Bauen. Eine weitere Möglichkeit, die der Bau mit Holz bietet, ist der flexible Systembau, der sogenannte Anbau oder die Erweiterung mehrerer Etagen. In Zeiten der Bevölkerungszunahme und der Urbanisierung bietet das Aufstocken großartige Chancen für die Schaffung neuer Wohnobjekte. Ein Beispiel für eine Aufstockung

So viel Potenzial steckt in Holz

mit Holz ist das Deutsche Chorzentrum in Neukölln – dort wurde die Fläche nach oben hin erweitert. Ein weiterer ökologischer Vorteil von Holz ist, dass es im Allgemeinen mehr CO_2 bindet, als später bei der Verarbeitung zum Haus freigesetzt wird. Dies bedeutet, dass es sich bei der Holzbauweise um eine CO_2-neutrale Bauweise handelt. Darüber hinaus kann Holz auch in seiner verbauten Form zumeist noch CO_2 binden, was die Ökobilanz weiter verbessert. Auch aus ESG-Sicht könnte die verstärkte Verwendung von Holz für die Region Berlin/Brandenburg durchaus interessant sein, da Brandenburg mit viel Waldfläche und Forstwirtschaft innerhalb Deutschlands auf Platz 4 oder 5 im Bundesländervergleich steht, was die potenzielle Bereitstellung von Holz als Baustoff mit verkürzten Transportwegen bedeuten kann.

Holz als nachwachsender Rohstoff

Holz kann die Temperatur auf natürliche Weise regulieren. Im Winter muss das Holzhaus weniger geheizt werden, wodurch die Energiekosten gesenkt werden können. Im Sommer hält Holz unterdessen die Wärme fern. Neben der Temperatur reguliert Holz auch die Luftfeuchtigkeit in den eigenen vier Wänden. So entsteht ein natürlich gutes Raumklima ohne Luftent- oder -befeuchter. In der Luft befinden sich zahlreiche Schadstoffe wie Feinstaub oder Abgase. Holz kann diese Umweltgifte auf natürliche Art und Weise filtern. Besonders Asthmatiker und Allergiker werden einen positiven Unterschied bemerken. Ein weiterer Vorteil der Holzbauweise ist, dass die dünnen Wände des Holzhauses für mehr Nutzfläche sorgen, denn Wände aus Holz sind wesentlich dünner als Wände aus Stein. Das sorgt für etwa 10 Prozent mehr Wohn- und Nutzfläche als in einem gleich großen Massivhaus. Eine Holzfassade benötigt keinerlei Holzschutzmittel gegen Schädlinge oder für die längere Haltbarkeit der Fassade. Das Holz wird vorbereitet, indem es angebrannt wird. Dadurch schützt es sich über Jahre selbst gegen das weitere Abbrennen und Schädlinge.

DIE HALTUNG DES BFW LANDESVERBAND BERLIN/BRANDENBURG ZUR HOLZBAUWEISE

Die Unternehmen des BFW wollen und müssen bauen, um auch zukünftig dem Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden. Dazu müssen alle infrage kommenden Baustoffe in Erwägung gezogen werden. Die Holz- bzw. Holz-Hybrid-Bauweise kann dabei helfen, die Angebotsbreite von Baustoffen zu erweitern. Es wird die Technologieoffenheit begrüßt, um so projektspezifisch die wirtschaftlichste, sinnvollste und ökologisch beste Lösung zu finden. Leider eignet sich Holz nicht für jeden Gebäudetyp und jeden Standort, gerade was die Punkte Statik, Belastbarkeit, aber auch den Brandschutz angeht. Eine Kombination aus Baustoffen, die Hybrid-Bauweise, kann häufig eine gute Lösung sein.

Bau eines Holzhauses

GANZ AUS HOLZ GEHT ES (NOCH) NICHT

HOLZ ALS BAUSTOFF: HÜRDEN AUF DEM WEG ZUR ALLGEMEINEN ZULASSUNG

Trotz all der Vorteile, die der Rohstoff Holz bietet, stehen wir mit der Holzbauweise erst am Anfang, bringt sie doch einige Herausforderungen mit sich. Auch wenn Holz ein nachwachsender Rohstoff ist, dauert es seine Zeit, Bäume für den Holzabbau wachsen zu lassen. Je nach Baumart kann es Jahre oder sogar Jahrzehnte dauern, bis das Holz gerodet und verarbeitet werden kann.

Eine andere Herausforderung ist der Brandschutz. Holz als brennbares Material erfordert besondere Brandschutzmaßnahmen. Diese können jedoch durch den Einsatz von Brandschutztechniken und -materialien sicher und Brandschutz-konform umgesetzt werden.

Holz ist baurechtlich ein noch nicht in allen Gebäudebereichen zugelassener Baustoff. Die Regulierungslücken variieren je nach Land und Region. Eine häufig auftretende Regulierungslücke, die es zu überwinden gilt, ist die Gebäudehöhe im Zusammenhang mit der Nutzung, denn in vielen Ländern gibt es Begrenzungen bei der maximalen Gebäudehöhe und der Nutzung bestimmter Gebäudetypen, in denen Holz als Baustoff verwendet werden kann. Für Hochhäuser und Gebäude mit speziellen Anforderungen, wie Krankenhäuser oder Schulen, fehlen manchmal noch genaue Vorschriften hinsichtlich Einsatz von Holz als tragendem Element. Eine weitere Herausforderung stellen die oft nicht vorhandenen einheitlichen und spezifischen Brandschutzstandards für den Holzbau in verschiedenen Gebäudeklassen dar. Um die Akzeptanz zu erhöhen, müssen umfangreiche Tests und Forschungsergebnisse vorliegen, die

die Brandsicherheit von Holzkonstruktionen belegen. Die bauphysikalischen Eigenschaften von Holz können sich von anderen Materialien unterscheiden, was bei der Erstellung von Bauvorschriften berücksichtigt werden muss. Die Berücksichtigung von Temperaturänderungen, Feuchtigkeit und anderen Umweltfaktoren in Verbindung mit Holzkonstruktionen erfordert möglicherweise weitere Forschung.

Eine weitere Herausforderung, die durch eine intelligente Mischung verschiedener Baumaterialien (zusammen mit Stahlbeton oder Stahl – hybrides Bauen) gelöst werden kann, liegt in der Nässe, im Dach- und Witterungsschutz der Fassade eines Holzhauses. Ebenso ist ein Holzhaus bei schlechter Verarbeitung nicht luftdicht: Wer sich für ein Haus aus Holz entscheidet, der muss bei der Wahl des Herstellers besonderes Augenmerk auf hohe Qualität und makellose Verarbeitung legen, denn schlecht verarbeitetes Holz ist nicht ganz luftdicht, was zu Feuchte und Schimmelbildung führen kann. Holz ist außerdem witterungsanfällig: Anders als ein Massivhaus kann ein Holzhaus verstärkt unter Wind und Wetter leiden, was einen höheren Pflegeaufwand bedeuten kann. So wird Holz mit der Zeit beispielsweise grau: Wer die natürliche Verfärbung vermeiden will, muss das hölzerne Eigenheim etwa alle zwei bis drei Jahre lackieren. Ein Holzhaus ist in der Regel auch schlecht schallgeschützt. Die dünnen Holzwände sorgen für eine größere Wohnfläche, doch der Schallschutz wird durch die dünnen Wände gemindert. Ein Holzhaus ist also insgesamt hellhöriger als ein Massivhaus. Die ausschließliche Ausrichtung auf Holz als Baustoff birgt aktuell noch einige Gefahren, da die Holzpreise – mehr noch als Beton – starken Schwankungen unterliegen können. In den Wahlberg-Papieren ist dies unter Punkt „2.2 Materialpreise und Verfügbarkeit" genauer erläutert:

„Die internationale Marktsituation im Bereich der Baumaterialien hat einen zunehmend starken Einfluss auf die Entwicklung der Bau- und Bauwerkskosten. Hierbei sind international gehandelte Güter, wie z. B. Stahl, Eisen und Nichteisen, Elektronikkomponenten, aber auch Holz, wesentlich stärkeren Marktschwankungen ausgesetzt als lokal vermarktbare Materialien wie Steine, Ziegelwaren, Beton, Zement, Kies und Sand, die darüber hinaus in Deutschland über ein verhältnismäßig engmaschiges Netz an Lager- bzw. Produktionsstätten verfügen."

Mit den steigenden Weltmarktpreisen ist auch in Deutschland der Holzpreis in die Höhe gegangen. Von 2020 auf 2021 hat es bei der Preisentwicklung von Holz eine erhebliche Beruhigung gegeben, die Materialpreise aus diesem Segment sind deutlich von ihren Höchstständen zurückgekommen, allerdings nicht auf das vorherige Preisniveau von Anfang 2020. Es ist davon auszugehen, dass sich die Preise nie wieder in den Ausgangszustand vor dieser Entwicklung einpendeln werden, da (Bau-)Holz viele Jahre deutlich zu günstig verkauft wurde. In Zukunft wird folglich der Einsatz von Holz in der Primärkonstruktion von Wohngebäuden noch unwirtschaftlicher werden, als es jetzt und in der Vergangenheit bereits der Fall war.

IST GENUG HOLZ FÜR ALLE DA?

Die Frage, ob der Baumbestand den Bedarf der Neubauten in Deutschland decken könnte, kann klar mit Ja beantwortet werden. Nur ein Drittel der deutschen Jahresholzernte würde dafür ausreichen. Bisher wird das Bauholz überwiegend aus der Alpenregion geliefert – die Gewinnung des Rohstoffs ist dabei zwar nachhaltig, der Umweg über das Ausland zu uns jedoch weniger ökologisch. Die regionale Holzgewinnung wäre auf lange Sicht ökologischer und würde dazu noch Arbeitsplätze schaffen. Hierfür sind Förderung und Fortschritt wichtig, die schleichend anlaufen. Die Bundesregierung will das Bauen mit Holz fördern und verabschiedete am 21.06.2023 im Kabinett eine „Holzbauinitiative".

über die Gewinnung von Holz

nachhaltiges Quartier aus Holzhäusern

Diese sieht vor, Forschung und Entwicklung im Bereich Holzbau zu fördern, mit „Leuchtturmprojekten" des Bundes Vorbilder zu schaffen, die nachhaltige Rohstoffversorgung zu unterstützen und rechtliche Rahmenbedingungen zugunsten des Holzbaus zu verändern. Damit wird endlich der verstärkte Einsatz zukunftsfähiger Rohstoffe in der Baubranche angekurbelt. Das Umweltbundesamt und Experten sehen in der weltweiten Substitution von Stahlbeton durch organische Baustoffe wie Holz oder Bambus einen erheblichen Beitrag zum Klimaschutz, denn Emissionen würden vermieden und Bauwerke könnten als CO_2-Senke fungieren.

ZUKUNFTSMUSIK – VON HOLZHÄUSERN UND DER NACHHALTIGKEIT BEIM BAUEN

Die Zukunft von Holzhäusern birgt viel Potenzial. Die Holzbauweise bietet zahlreiche Vorteile, insbesondere im Hinblick auf den Klimaschutz. Die positiven Beispiele zeigen bereits, was möglich ist, etwa das höchste Holzhaus Deutschlands, das 34 Meter hoch ist und in Baden-Württemberg steht, oder die Errichtung einer Schule in Pankow, bei der Holz als Hauptbaumaterial verwendet wurde. Beide Beispiele zeigen, dass eine Mischung aus Holzbauweise und konventionellen Baustoffen bereits erfolgreich umgesetzt werden kann.

Auch bei der Errichtung von Gewerbeimmobilien verstärkt sich der urbane Holzbau, gerade in Berlin. In den letzten Jahren wurden in der Metropole eine Reihe von zukunftsweisenden Projekten verwirklicht – und es werden immer mehr. Experten wie Eike Roswag-Klinge, Professor für Baukonstruktion und klimaadaptive Architektur an der Technischen Universität, sehen Berlin sogar als Vorreiter, als „Hauptstadt des urbanen Holzbaus". Das Büro ZRS Architekten Ingenieure in Kreuzberg erforscht und realisiert sogar Gebäude, die weitgehend aus Naturbaustoffen errichtet werden. In diesem Fall besteht das Skelett als tragende Struktur aus Holz, die Dämmung aus Pflanzen wie Hanf und Stroh und die Oberfläche aus Lehm.

Ebenfalls bemerkenswert ist die Gewerbeimmobilie Spark, die derzeit an der Storkower Straße in Prenzlauer Berg errichtet wird. Auf den fünf bis sieben Etagen des Gebäudes entstehen fast 14.000 m² Büro- und Konferenzflächen. Zu Beginn der Planungen in 2018 gab es auf Mieterseite kaum konkrete Nachfragen nach ökologisch nachhaltigem Gewerberaum, wie Thomas Schiffer, Geschäftsführer und Leiter Technische Projektentwicklung von Townscape One Development, berichtet. Die gesellschaftliche Tendenz zu mehr Nachhaltigkeit war jedoch bereits spürbar und dieser Eindruck hat sich verstärkt: „Wir gehen davon aus, dass Holz in Zukunft in allen Bereichen des Bauens eine stärkere Rolle spielen wird." Aktuell prüft die Berliner Firma, mehrere Projekte in Holzmodulbauweise zu realisieren. Trotz Unsicherheitsfaktoren in der Wirtschaft oder durch den Krieg gegen die Ukraine wird sich der Holzbau immer mehr lohnen. „Langfristig steigert sich der Wert eines gut geplanten, kreislauffähigen Gebäudes aus Holz und Naturprodukten", meint Eike Roswag-Klinge.

Ein weiteres vielversprechendes Projekt, das künftig in Stockholm (Schweden) entstehen soll, bildet die „Stockholm Wood City". Mit einer Fläche von 250.000 m² ist sie nach Fertigstellung die weltgrößte Stadt aus Holz und soll eine neue Ära der nachhaltigen Architektur einleiten. In der „Stockholm Wood City" soll eingekauft, gearbeitet, gelebt und gespeist werden. Dieses Vorhaben verdeutlicht das wachsende Interesse an nachhaltigen Baumaterialien und eine verstärkte Umsetzung von ökologisch verträglichen Bauprojekten, auch abseits von Deutschland. Die Verwendung von Holz als Baumaterial ist nachhaltig, da es sich um einen nachwachsenden Rohstoff handelt, der bei korrekter Bewirtschaftung einen geringen ökologischen Fußabdruck hinterlässt. Darüber hinaus ermöglicht die Holzbauweise eine kompaktere Stadtplanung, die zu einer effizienteren Flächennutzung führt. Durch den verstärkten Einsatz von Holz im Bauwesen können zudem mehr Grünflächen geschaffen werden, was das städtische Umfeld attraktiver und lebenswerter macht. Holzhäuser können auch durch ihre hohe Energieeffizienz dazu beitragen, den Energieverbrauch zu reduzieren und somit den Klimawandel einzudämmen.

Die Architektur muss sich zunehmend den Herausforderungen des Klimawandels anpassen, und der verstärkte Einsatz von nachhaltigen Baumaterialien wie Holz ist ein Schritt in die richtige Richtung. Insgesamt befinden wir uns noch am Anfang eines Umbruchs hin zu einer nachhaltigeren Bauweise, in der Holzhäuser eine wichtige Rolle spielen können. Die positiven Beispiele und Projekte zeigen, dass die Vorteile der Holzbauweise erkannt und bereits in die Praxis umgesetzt werden. Es ist zu hoffen, dass diese Entwicklung weiter voranschreitet und in Zukunft vermehrt auf nachhaltige Baumaterialien gesetzt wird, um eine umwelt- und klimafreundlichere Bauindustrie zu fördern. ■

GASTBEITRAG

ESG IN DER PRAXIS: WIE GEHT SOZIALVERTRÄGLICHE QUARTIERSENTWICKLUNG?

Das Bewusstsein für Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit gewinnt zunehmend an Bedeutung. Auch im Wohnungsbau liegt der Fokus verstärkt auf den ESG-Aspekten. Kaum ein Unternehmen, das ohne Nachhaltigkeitsbericht auskommt. Aber wie gelingt in der Praxis das S, also die Sozialverträglichkeit in der Quartiersentwicklung? Ein Gastbeitrag des BfW-Mitglieds BUWOG Bauträger GmbH.

MICHAEL DIVÉ

ist Pressesprecher der BUWOG und moderiert den Podcast „Glücklich wohnen". Die BUWOG ist BfW-Mitglied und bundesweit mit rund 55.000 Wohnungen in Bau und in Planung aktiv. Zu den bekanntesten Projektentwicklungen gehören das als Schwammstadt konzipierte Quartier 52° Nord mit rund 1.000 Miet- und Eigentumswohnungen in Berlin-Grünau sowie das Quartier BUWOG SPEICHERBALLETT in Spandau. Namensgebend dafür sind drei Denkmalspeicher am Havelufer, die bis 2022 saniert und für Wohnraum ertüchtigt wurde. Informationen auf buwog.de

Ökologische, soziale und ökonomische Nachhaltigkeit sind die drei Säulen, auf denen zukunftsorientiert agierende Unternehmen ihre Strategie aufbauen. Neben ökologischen und wirtschaftlichen Aspekten gewinnt insbesondere die soziale Dimension des Wohnens zunehmend an Bedeutung. Ein zukunftsweisender nachhaltiger Wohnungsneubau und eine ganzheitliche Quartiersentwicklung sollten daher nicht nur auf baulich und ökonomische Faktoren abzielen, sondern auch darauf achten, wie das soziale Gefüge in der Gemeinschaft gestärkt und verbessert werden kann. Kurz gesagt: Was leistet Neubau für Bewohnende des Quartiers, für das Umfeld und für die Stadtgesellschaft? Für den Bauträger BUWOG sind es die folgenden fünf wesentlichen Aspekte, an denen man Sozialverträglichkeit einer Quartiersentwicklung erkennt.

VIELFALT DER BEWOHNERSCHAFT

Eine sozial nachhaltige Wohn- und Quartiersentwicklung strebt eine ausgewogene Mischung von Bewohnenden an. Dies schafft eine vielfältige Gemeinschaft, in der Menschen unterschiedlicher Altersgruppen, Herkunft, Einkommensverhältnisse und Lebensstile zusammenleben. Die Mischung verschiedener sozialer Gruppen fördert den interkulturellen Austausch und verhindert Ausgrenzung oder das Entstehen benachteiligter Wohngegenden. Die Quote der von der Politik festgelegten geförderten Wohnungen ist dabei zunächst nur ein reiner Zahlenwert. Doch im Hinblick auf die Qualität der Quartiere lässt sich sagen: Sozial durchmischte Quartiere sind langfristig erfolgreicher und stabiler. Dies ist ein wichtiger Aspekt nicht nur für Konzeption und Bewirtschaftung von Mietquartieren, sondern vor allem im Bereich des Eigentumswohnungsbaus. Nicht zuletzt wird dies zunehmend auch ein „Verkaufsargument": Eine vielfältige Bewohnerschaft fördert das Entstehen guter Nachbarschaften und ist Werterhalt und Steigerung gewiss nicht abträglich.

Der Drittelmix – grosso modo ein Drittel geförderte Wohnungen, ein Drittel freifinanzierte Mietwohnungen, ein Drittel Eigentumswohnungen – ist insofern ein Vorteil für alle.

BEZAHLBARER WOHNRAUM

Ein zentraler Punkt sozialer Nachhaltigkeit ist der Zugang zu bezahlbarem Wohnraum. Dies betrifft sowohl einkommensschwächere Haushalte als auch die Mittelschicht. In der Quartiersentwicklung lassen sich unterschiedliche Einkommensgruppen gezielt dadurch berücksichtigen, dass Wohnungstypen von unterschiedlichen Größen und Ausstattungen kombiniert werden und in der Bewohnerschaft eine soziale Durchmischung entsteht. Wie lässt sich das operationalisieren? BUWOG-Geschäftsführerin Eva Weiß: „Bei der BUWOG wird dies mit einem Wohnflächenmischungskoeffizienten von 100 gesichert. Bedeutet: Bei einer Quartiersentwicklung muss, orientiert an der kleinsten Wohnfläche auch eine um 100 Prozent größere Wohnung verfügbar sein. Gibt es also kompakte Single-Wohnungen mit 40 Quadratmetern, so muss auch die Familienwohnung mit 80 Quadratmetern oder größer verfügbar sein. Und folglich auch umgekehrt: Wenn es in einem neuen Quartier das Penthouse mit 100 Quadratmetern geben soll, dann muss auch die kompakte 50-Quadratmeter-Wohnung geplant werden." Insofern ist der Wohnflächenmischungskoeffizient ein einfaches Tool, um operativ die Schaffung von unterschiedlich großem Wohnraum und damit für unterschiedlich große Budgets zu gewährleisten.

SOZIALE INFRASTRUKTUR

Eine sozial nachhaltige Quartiersentwicklung beinhaltet eine gut durchdachte soziale Infrastruktur. Dies erstreckt sich nicht nur auf die häufig im Zuge von Quartiersentwicklungen realisierten Kitas, sondern es können auch – je nach Größe des Quartiers – vielseitiges wohnbegleitendes Gewerbe, Quartierscafés, Freizeiteinrichtungen und öffentliche Plätze einen sozialen Mehrwert leisten und für Begegnung und Dialog sorgen. Eine gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur fördert damit auch die Lebensqualität und den sozialen Zusammenhalt im Quartier. BUWOG-Geschäftsführerin Eva Weiß: „Bei der Frage, was genau an Ort und Stelle gebraucht wird, lohnt es sich, über den Tellerrand zu schauen und Politik, Verwaltung, Nachbarschaften, aber auch soziale Institutionen im Umfeld einzubeziehen."

Ein Beispiel dafür ist das Quartier WOHNWERK in Niederschöneweide: Im Zuge des ersten Bauabschnitts wurde dort die Sozialstation „Haus Strohhalm" errichtet, die seit Fertigstellung 2021 von der Stiftung SPI betrieben wird. Zu dieser Einrichtung für sozialtherapeutisches Wohnen gehören verschiedene offene Angebote für Wohnungslose, etwa eine Essensausgabe, Waschmöglichkeiten, eine Kleiderkammer im Treffpunkt Strohhalm und eine temporäre Unterkunft im Haus. Bereits in der Planung des Gebäudes wurde dabei der Träger der Einrichtung berücksichtigt – von baulichen Anforderungen über die Gestaltung der Außenanlagen bis hin zur Frage, wo zusätzliche Steckdosen gebraucht werden.

BARRIEREFREIHEIT UND INKLUSION

Bei der Schaffung von barrierefreien und barrierearmen Wohnangeboten leistet der Neubau einen erheblichen Beitrag. Während im Umbau von Bestandsimmobilien die Barrierefreiheit realistischerweise nur langsam, Schritt für Schritt beziehungsweise Sanierung für Sanierung, umgesetzt werden kann, so kann man bei der Quartiersentwicklung vom ersten Stein an „alles richtig" machen, um Wohnungen und Quartiere auch für Menschen mit körperlichen Einschränkungen zu schaffen. Die gesellschaftlichen Vorteile liegen auf der Hand: Barrierefreies Design der Wohn- und Gemeinschaftsbereiche und die Berücksichtigung spezieller Bedürfnisse von Menschen fördern die Inklusion und ermöglichen ein selbstbestimmtes Leben für alle.

BAUEN FÜR GEMEINSCHAFT

Quartiersentwicklung kann kulturelle Identität und lokales Gemeinschaftsleben fördern – dabei ist die Architektur ein Schlüsselfaktor. Ein Beispiel dafür ist das 2020 realisierte Projekt „The View" nach Entwürfen des Büros LOVE Architects & Urbanism. Das Mehrfamilienhaus in Berlin-Grünau am Ufer der Dahme verfügt über eine wasserseitige Erschließung der Etagen und Wohnungen mit Stegen, welche die vorgelagerten Balkone und Terrassen miteinander verbinden. So entsteht eine ungewöhnliche Begegnungszone, die auf unterschiedliche Weise genutzt und gestaltet werden kann und welche die Anzahl „zufälliger" sozialer Begegnungen und Interaktionen der Nachbarschaften erhöht.

Neben solchen architektonischen Lösungen können auch digitale Technologien genutzt werden, um die soziale Vernetzung und Kommunikation innerhalb des Quartiers zu fördern. Neben den klassischen Mieter- oder Quartiersapps sind beispielsweise auch Informationssysteme in Aufzügen oder Eingangsbereichen ein sinnvolles und oftmals niederschwelliges Informationsangebot, das allen bereitsteht.

Im Zuge der viel diskutierten Bauwende bekommt auch die Sanierung von Bestand eine neue Dynamik. Der Erhalt von denkmalgeschützten Gebäuden und die Revitalisierung alter Bestandsgebäude bieten neben den vielfachen ökologischen Vorteilen – Stichwort graue Energie – auch einen gesellschaftlichen Mehrwert: So leisten Bauende auch einen Beitrag zum Erhalt des baukulturellen Erbes.

Fazit: Soziale Nachhaltigkeit ist ein zentraler Aspekt beim Neubau von Wohnungen und der Quartiersentwicklung. Ein ganzheitlicher Ansatz, der die Bedürfnisse und Wünsche der Bewohnenden in den Mittelpunkt stellt, trägt zur Schaffung lebenswerter, vielfältiger und stabiler Gemeinschaften bei. Anfang einer guten Quartiersentwicklung kann also die sehr pragmatische Frage sein: Was tut dem Ort und der Gesellschaft eigentlich gut? ■

NACHHALTIGE TRANSFORMATION: WELCHE ROLLE SPIELEN DIE BANKEN?

Mit der EU-Taxonomie will die Europäische Union die Weichen für eine nachhaltige Zukunft stellen. Ein Meilenstein, der sowohl Unternehmen als auch den Finanzsektor maßgeblich verändern soll. Was das für die Herausforderungen und das Selbstverständnis der Banken bedeutet, haben wir Daniel Mohaupt, Vorstand der PSD Bank Berlin-Brandenburg, gefragt.

HERR MOHAUPT, MIT DER EU-TAXONOMIE WURDE EIN UMFANGREICHES REGELWERK FÜR NACHHALTIGKEIT VERABSCHIEDET. INWIEFERN WIRD DAS DIE FINANZBRANCHE VERÄNDERN?

Das Thema Nachhaltigkeit betrifft uns alle. Als Banken stehen wir hier ganz besonders in der Verantwortung. Denn für eine nachhaltige Transformation der Wirtschaft sind umfangreiche Investitionen von Nöten. Die EU-Taxonomie ist eine Maßnahme, um diese Kapitalströme in Richtung Nachhaltigkeit zu lenken. Sie ist allerdings nicht nur als Regelwerk zu verstehen, sondern vielmehr als Klassifizierungssystem. Es gibt Orientierung welche wirtschaftlichen Tätigkeiten als nachhaltig gelten und welche nicht. Zudem werden Unternehmen verpflichtet, qualifizierte Nachhaltigkeitsreportings zu veröffentlichen. Ziel ist, Nachhaltigkeit als zentrale Komponente im Finanzbereich zu etablieren.

WELCHE ROLLE SPIELEN DABEI DIE FINANZINSTITUTE?

Eine tragende Rolle, da wir die Wirtschaft mit der für die Transformation nötigen Liquidität versorgen. Es geht hierbei nicht darum, nur noch nachhaltige Unternehmen zu finanzieren. Auch Unternehmen, die den ESG-Kriterien heute nur in geringem Maße entsprechen, müssen mit der für eine nachhaltige Transformation nötigen Finanzierungen versorgt werden. Bei der zukünftigen Kreditvergabe sprechen wir von einem sogenannten „manage-to-green"-Ansatz. Wir stehen in der Verantwortung, Kunden auf diesem Weg zu begleiten und zu unterstützen. Die Lösung kann also nicht sein, nur noch „grüne Objekte" oder Unternehmen zu finanzieren, die bereits große Fortschritte erzielt haben. Am Anfang steht auch für die Banken zunächst der Wissenstransfer und der Aufbau tragfähiger Netzwerke mit dem Ziel, mehr Nachhaltigkeit zu schaffen.

UND WAS TUT DIE PSD BANK BERLIN-BRANDENBURG, UM IHREN KUNDEN BEI DER TRANSFORMATION ZU HELFEN?

Als regional verankerte Genossenschaftsbank stehen wir auf Augenhöhe zum Mittelstand. Um dort Ideen und Impulse voranzubringen und für beide Seiten Mehrwerte zu schaffen, setzen wir auf intensiven Austausch mit unseren Kunden und fördern deren Vernetzung untereinander. Dazu testen wir neue Vorgehensweisen z. B. im Bereich des Immobilienbaus (neue Materialien/ Techniken) zunächst in den bankeigenen Immobilien. Über diese Erfahrungen mit nachhaltigem Bauen und Wohnen berichten wir auf unserem Immobilienblog ***GetBetter***. Unsere Intention ist, Marktteilnehmer zusammenzubringen, die bereits praxistaugliche Lösungen für nachhaltiges Bauen und Wohnen gefunden haben und deren „best-practise"-Beispiele bekannt zu machen. Ebenso haben wir mit der NAWIDA eine Tochtergesellschaft gegründet, die als Plattform zukunftsgerichtete Lösungen für Unternehmen in den Bereichen Digitalisierung und Innovation beinhaltet.

EIN RATGEBER FÜR NACHHALTIGE IMMOBILIEN VON EINER BANK?

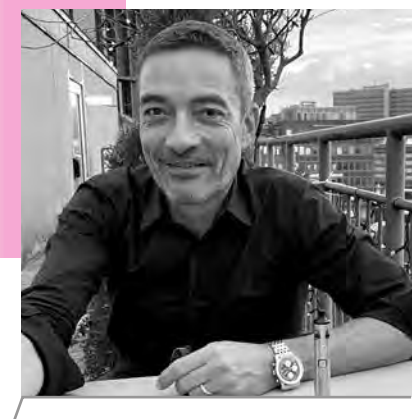
Als Bank und Immobilienbesitzer kennen wir beide Seiten. An unseren eigenen Immobilien erproben wir neue Wege und Lösungen, diese möglichst nachhaltig zu gestalten. Wir bauen eine Expertise auf, wie nachhaltiges Bauen in der Realität funktionieren kann. Denn konkretes Wissen ist hier eher selten, obwohl gefühlt jeder darüber spricht. Wir berichten über unsere Erfahrungen, um unseren Partnern und Kunden zu helfen. Wir können Ihnen manche Hürden und Stolperfallen, die uns begegnet sind, ersparen. Jeder, der möchte ist herzlich eingeladen, die eigene Perspektive in den Austausch einzubringen.

***GetBetter* – Ratgeber für nach-haltiges Bauen. Jetzt reinlesen!**

NAH DRAN

INTERVIEW

THEATER IN DER IMMOBILIENWELT



MICHAEL WAISER
Unternehmer und geschäftsführender Gesellschafter der Berliner Freitagsrunde

Michael Waiser gehört seit Jahrzehnten der Berliner Immobilienwirtschaft an, um genau zu sein, ist er seit 1998 geschäftsführender Gesellschafter der pmw Gesellschaft für Projektmanagement mbH und seit über 20 Jahren Gast der Berliner Freitagsrunde, in der er 2019 geschäftsführender Gesellschafter geworden ist. Seit 2012 leitet und koordiniert Michael Waiser die dort ansässige Theatergruppe, bestehend aus Persönlichkeiten der Immobilienwirtschaft. Das Netzwerk führt einmal im Jahr ein von ihm inszeniertes Musical auf – die Besonderheit: Hier sind Politiker:innen, Vertreter:innen aus der Wirtschafts- und Immobilienbranche Berlins die Darsteller. In unserem Interview beantwortet Herr Waiser, welche Rolle das Theaterspiel in seinem Leben spielt, und nimmt uns mit in seinen Alltag aus Immobilienwirtschaft, Projektmanagement und Bühnenkunst.

Wie sind Sie zu Ihrem Beruf gekommen? Waren Sie schon immer im Projektmanagement tätig?

Ich bin eigentlich Physiker, habe diesen Bereich aber nie beruflich praktiziert. Ich wollte immer schon viele Dinge machen und lernen, also habe ich während des Physik-Studiums um 1998 begonnen, Industriefilme für Firmen zu produzieren, später auch viel Marketing und PR für Projektentwickler zu machen. Dort bin ich dann zur Projektsteuerung gekommen und habe mich gefragt, warum ich nicht selbst entwickle. Gesagt – getan!

Herr Waiser, was ist die Berliner Freitagsrunde und welche Rolle spielen Sie darin? Wie hat alles angefangen?

Die Berliner Freitagsrunde ist eines der ältesten Netzwerke in Berlin, noch älter als ich. Es existiert seit 1967, vom ehemaligen Berliner Bürgermeister und Innensenator Kurt Neubauer gegründet. Damals diente das Netzwerk als Austausch zwischen der Bau- und Immobilienbranche mit der Politik, genauer gesagt der SPD. Heute ist das etwas anders, offener und demokratischer. Die Berliner Freitagsrunde ist eine gemeinnützige GmbH, die sich u.a. mit der Förderung von Wissenschaft, Forschung, Toleranz, demokratischem Staatswesen und gesellschaftlichem Engagement beschäftigt. Unsere Gäste kommen, neben der Immobilienbranche, aus den verschiedensten Bereichen wie dem Tourismus, aus der Kunst- und Kulturszene, der Gastronomie-Branche, aus unterschiedlichen demokratischen Parteien der Politik usw. In unserem Verteiler sind rund 450 Gäste. Das Besondere ist, dass man bei uns nur dabei sein kann, wenn man eingeladen wird. Ich wurde 1997 eingeladen und seitdem nicht wieder ausgeladen. Ich war einige Jahre im Beirat der Freitagsrunde. Mein Vorgänger, Horst-Achim Kern, hat nach 27 Jahren aufgehört und erstmals 2013

angeboten, dass ich sein Nachfolger sein kann. Damals hielt ich es noch für einen Witz, bis ich seinen Posten dann zu 2019 übernommen habe. Heute sind wir acht Gesellschafter, davon sind zwei geschäftsführend. Einer davon bin ich, die andere ist Claudia Sünder. Wir führen pro Jahr sechs bis sieben Veranstaltungen mit jeweils 120–200 Gästen durch. Das kann ein Impulsvortrag oder ein Diskurs sein – es geht ums Beisammensein, ums Dazulernen und ums Netzwerken. Darüber hinaus führen wir gemeinsame Reisen innerhalb Europas mit ca. 50 Teilnehmern an Orte durch, die man für den eigenen Familienurlaub nicht auf dem Plan hat. Es ging schon in Städte wie Baku, Tirana und Sofia. Auf unserer Reise nach Kiew in 2005 hat alles angefangen. Die Idee, Theateraufführungen aus den eigenen Reihen zu veranstalten, war zu Beginn im wahrsten Sinne des Wortes nur eine Schnapsidee. Zu später Stunde waren Horst-Achim Kern und ich die Letzten an der Bar. Dort haben wir uns gefragt, ob es gelingt, ein Bühnenprojekt mit Laien aus unserem Netzwerk umzusetzen. 2007 haben wir dann eine Umfrage herausgeschickt. Mit 25 Interessenten begannen wir die Arbeit an unserer ersten Aufführung im Jahr 2008, damals hatte die Bühnendarbietung eine Art Schulkonzert-Charakter. Nach drei Jahren stampften wir das Projekt ein, bekamen aber die Resonanz, weiterzumachen, und das taten wir auch. Es ist einfach etwas Besonderes, einen Staatssekretär bei einem Musical auf der Bühne zu sehen.

Bei der Beiratssitzung schoss ich dann ein Eigentor, als ich sagte, dass das Projekt zukünftig anders sein müsse, weg von der Schultheater-Atmosphäre hin zum Musical-Charakter mit Handlung, Tanz und Schauspiel. Wenn man so kluge Vorschläge von sich gibt, muss man sie auch umsetzen: Im Dezember 2011 schrieb ich mein erstes Storyboard. Die erste Probe war dann für viele Mitwirkende ein Schock, weil sie dachten, es geht so weiter wie

Theatergruppe der Berliner Freitagsrunde auf der Bühne

bisher. Aus einer Stunde Diskussion, einer Stunde proben und vier Stunden Getränke in der Kneipe schlürfen wurden Proben, die vier, fünf Stunden lang gingen, und wer dann noch stehen konnte, der konnte danach in die Kneipe gehen. Es haben erstaunlicherweise alle mitgezogen, niemand hat sich abgemeldet, das Engagement wuchs.

Als Sie das Musical der Berliner Freitagsrunde federführend übernommen haben, was war Ihre Intention? Was ist im Laufe der Zeit daraus geworden?

Die Intention war, dass die Freude und das Miteinander erhalten bleiben, die Idee eines Musicals aber professioneller angegangen wird. Interessant ist dabei immer wieder, neue Talente zu entdecken und zu fördern. Einige Kollegen haben sich maßlos unterschätzt. Wir zeigen uns gegenseitig, was möglich ist, und das ist magisch. Ein Mitglied wollte damals maximal im Chor singen und übernimmt heute einige Soli.

Wie trifft sich die Berliner Freitagsrunde? Wie wird sie organisiert?

Für ein Musical von 90 Minuten planen wir ungefähr ein halbes Jahr Proben ein. Dafür treffen wir uns alle zwei Wochen – dazu kommen Einzelproben für Tänzer und Solisten und ein jährliches Probenwochenende abseits unserer Probenräume. Das ist super fürs Team-Gefühl und ein echtes Highlight. Wir proben dort, wo Platz ist: in privaten Herbergen oder in Locations unseres Netzwerkes.

Theater hat man ja im Alltag oder im Beruf eigentlich genug – warum auch noch Theater spielen?

Unser Theaterspiel hat etwas Familiäres. Wir kommen zwar aus unterschiedlichen Branchen, teilen aber dieselben Werte, kennen uns teilweise seit Jahren und freuen uns immer darauf, etwas gemeinsam zu entwickeln, zu erarbeiten und aufzuführen, wobei die Aufführung nebensächlich erscheint. Das Bühnenspiel ist unser Ausgleich, und wenn das noch gut aufgenommen wird, dann beflügelt der Applaus natürlich auch. Unser Publikum er-

wartet jedes Mal eine Überraschung, denn es kennt nur den Titel, wenn es unser Stück besucht. Die Stücke existieren vorher nicht. Ich schaue mir an, welche Kollegen welche Talente haben, und baue darum die Handlung. Jedes Musical behandelt unterschiedliche Themen, und es macht Spaß, der Kreativität freien Lauf zu lassen – ganz ohne Leitfaden.

In Theaterstücken muss man aus seiner privaten Haut fahren und seinen Berufsstatus für den Moment ablegen. Hatten Sie oder Ihre Kollegen schon einmal Angst, dass Ihrem Ruf geschadet wird oder Sie nicht ernst genommen werden?

Nein, das wurde von Anfang an getrennt und war noch nie präsent in meinem Kopf. Ich bin immer positiv überrascht, wie sehr sich unsere Mitglieder engagieren. So kam es schon vor, dass ein grandioses Herrenballett-Stück stattfand – wir bringen uns gegenseitig den nötigen Respekt entgegen. Für eines unserer Stücke wollte ich einen irischen Stepptanz aufführen und fand eine Tanzlehrerin, die uns trainierte. Zuerst war die Gruppe ein wenig irritiert, aber dann waren alle mit Freude dabei. Dazu kommt, dass wir uns bewusst als internes Netzwerk verstehen. Unsere Teilnehmenden sind Menschen, die in einer gewissen Weise Einfluss nehmen können. Auch diesen möchten wir einen geschützten Raum bieten, offene und ehrliche Gespräche zu führen oder bei der Bühnenkunst in die verschiedensten Rollen zu schlüpfen.

Wie viel Zeit bleibt für die wichtigen Themen des Jobs, wie viel für Theater?

Meine Selbstständigkeit ist natürlich ein Fulltime-Job – da reichen 40 Stunden in der Woche nicht aus. Die Berliner Freitagsrunde kommt dann on top dazu. Mit der richtigen Organisation lässt sich das zeitlich kombinieren.

Als Sie damals angefangen haben, hätten Sie gedacht, dass so viele Aufführungen zustande kommen würden?

Zu Beginn war das sicher ein Experiment, aber als unsere erste Aufführung im neuen Format vorbei war und der Saal tobte, da war klar, dass unser Projekt noch nicht vorbei ist, es muss weitergehen. Dieses Jahr leite ich das 10. Musical und es ist noch kein Ende in Sicht.

Welche Aufführung bleibt Ihnen bis heute besonders in Erinnerung und warum?

Da gibt es zwei Stücke, die mir einfallen. Eines meiner Highlights war „Die Zeitmaschine“ aus 2017, eine politische Persiflage, die im Jahr 2027 spielt – die Wahlen sind vorbei und die Koalitionsparteien streiten sich. Die Zeitmaschine begleitet sie zurück in die 50er-, 60er-, 70er- und 80er-Jahre, um herauszufinden, was man besser machen kann, begleitet von der passenden Musik. Zum Schmunzeln war auch, dass ich mit diesem Stück die zwei Berliner Pandabären im Zoo vorhergesagt habe. Damals hatte der Zoo noch keine Pandabären, unser Stück aber schon. Kurz vor der Aufführung bekam der Berliner Zoo dann Pandabären aus China und wir waren mit unserem Stück aktuell. Die Stimmung im Saal war auch besonders – aufgrund einer Rolle als Nachrichtensprecher konnte ich teilweise neben der Bühne sitzen und das Publikum die erste halbe Stunde über beobachten. Einige sind vor Lachen fast vom Stuhl gefallen. Hinter der Bühne oder im Scheinwerferlicht auf der Bühne bekommt man normalerweise kein direktes Feedback mit.

Ein weiteres Highlight war die „Sargans – Das Grusical“ von 2019, basierend auf der Geschichte, die meine Tochter geschrieben hat. Sie schlug mir damals vor, ein gruseliges Stück zu entwickeln, und ich schlug ihr im Gegenzug vor, die Geschichte zu schreiben. Sie

schrieb also das Grusical und ich machte daraus ein Storyboard. Meine Tochter war in der Probenphase natürlich auch als Co-Trainerin dabei und gerade bei den Choreografien viel geduldiger, als ich es hätte sein können. Das war eine emotionale Erfahrung.

Zukunftsblick: Was erhoffen Sie sich noch von diesem Projekt? Gibt es noch Ziele und Träume?

Das ist eine gute Frage. Die meisten Ziele haben sich auf dem Weg ergeben. Ich hätte zum Beispiel nie formuliert, einen Auftritt im Tipi zu haben und 350 Sitzplätze zu füllen, das hat sich dann ergeben, als es so weit war. Manche Ziele sind auch utopisch, wir sind noch immer Laien, die Spaß an der Bühnenkunst haben. Wir würden beispielsweise gar nicht ins Theater des Westens passen, das wäre nicht die richtige Location für uns. Unsere nächste Aufführung wird am 12. November 2023 im Tipi am Kanzleramt stattfinden. Viele unserer Ziele sind gleich geblieben: Wir wollen den Spaß an der Sache nicht verlieren, einen Ort schaffen, an dem sich jeder willkommen fühlt, und noch ein paar Stücke zusammen spielen.

Mit dem heutigen Wissen und den Erfahrungen: Wenn Sie zwischen der Immobilienbranche und der Kreativbranche, also der Theaterkunst, wählen müssten – wie würde Ihre Wahl ausfallen?

Das ist eine schwierige Frage. Im Laufe der Zeit habe ich durch die Musicals natürlich Talente und Eigenschaften an mir entdeckt, die ich vorher nicht kannte. Ich kam früher nie

Applaus nach der Aufführung

auf die Idee, den künstlerischen Weg als Beruf einzuschlagen, geschweige denn Geschichten zu entwickeln. Grundsätzlich bereue ich es auch nicht, die Selbstständigkeit in meinem Bereich eingeschlagen zu haben (außer den nervenaufreibenden Teil mit den Behörden). Ich denke, wäre ich in der künstlerischen Branche tätig, würde das Ergebnis und wie man dort hinkommt deutlich anders aussehen. Die Ansprüche wären höher, die Qualität müsste immer stimmen, und man hätte den Druck, dem Publikum zu gefallen. Als Regisseur wäre ich womöglich deutlich strenger, es wäre ein anderes Miteinander mit einem professionellen, fremden Cast. Alles hat sein Für und Wider – ich bin glücklich damit, wie es ist. Eine Kombination aus beiden Branchen macht mein Leben abwechslungsreich und ich möchte nichts davon missen.

Gibt es noch etwas, das Sie uns mit auf den Weg geben wollen?

Was ich durch meinen Werdegang gelernt habe ist, dass es zwar wichtig ist, einen Abschluss als Grundlage für die berufliche Karriere zu haben, was man dann aus seinem Leben macht, muss jedoch nichts damit zu tun haben. Durch das Theaterspiel habe ich auch gelernt, dass sich verschiedene Interessen gut miteinander vereinbaren lassen und dass es wichtig ist, interessiert und offen für neue Bereiche zu bleiben. Wer sich reinhängt, der wird belohnt! ■

BOSCH

Technik fürs Leben

Nachhaltigkeit für jedes Zuhause

Einfach alles aus einer Hand.

www.bosch-einfach-heizen.de

10 FRAGEN AN:

Dietmar Wunder

Dietmar Wunder ist Schauspieler, Regisseur und vor allem Synchronsprecher. Seine Stimme kennt in Deutschland eigentlich jeder, leiht er seinen sonoren Sound doch Darstellern wie Adam Sandler oder Daniel Craig. Gelernt hat das 1965 geborene Multitalent aber zuerst etwas ganz anderes. Eigentlich ist Dietmar Wunder Optiker und hat in diesem Beruf sogar mehrere Jahre gearbeitet. Wie gut, dass er dann doch seine Schauspielausbildung zu Ende brachte und zur Bühne ging. Mittlerweile ist er aber nicht nur vor der Kamera aktiv, sondern sorgt als Synchronregisseur dafür, dass internationale Filme auch im Deutschen fantastisch klingen.

1) Was würde ich auf den Weg bringen, wenn ich eine Woche Bundeskanzler wäre?

Ich würde versuchen, die Mietsituation auf ein gesundes Maß zu bringen, sodass alle die Möglichkeit haben, eine Wohnung zu finden. Das Gleiche würde ich für den gesamten Immobilienmarkt anstreben.

Ich würde versuchen, die Wirtschaft für den Mittelstand weit attraktiver und vor allem unterstützender zu gestalten. Weil dieser die Stütze der Wirtschaft ist.

Außerdem würde ich versuchen, die Energiewende für alle erschwinglich und nachvollziehbar umzusetzen. Und ich würde versuchen, die Grundstimmung, die durch Corona und den Krieg in der Ukraine so pessimistisch geworden ist, auf jede erdenkliche Weise zu verbessern.

2) Ein Gebäude in Berlin-Brandenburg, das mich beeindruckt:

Da gibt es viele, eines ist definitiv das Haus des Rundfunks an der Masurenallee mit seinem wunderbaren Paternoster.

3) Ein Gebäude in Berlin-Brandenburg, das ich gerne abreißen lassen würde:

Schwer zu sagen, weil selbst hässliche Gebäude wie zum Beispiel der Sozialpalast an der Pallasstraße in Schöneberg zum Berliner Stadtbild gehören und es so auch prägen.

4) Das Schlimmste und das Beste an Berlin ist für mich?

Das Beste ist für mich, dass Berlin so grün ist, so abwechslungsreich, jeder findet seine Nische und in meinem Beruf habe ich so viele Möglichkeiten. Es gibt für mich so viel, was ich an Berlin liebe.

Das Schlimmste für mich an Berlin ist, dass ich bei der derzeitigen Teuerungsrate Angst habe, dass Berlin seinen Charme, seine Besonderheit verliert. Da müssen wir alle dafür sorgen, dass das nicht passiert, also zurück zur ersten Frage: Wäre ich Bundeskanzler ...

5) Ein gutes Restaurant, um mit Geschäftspartner:innen das nächste Bauprojekt zu besprechen?

Wo fange ich an? Da gibt es das SodaZitron in der Kollwitzstraße, dann das Don Carlo am Hohenzollerndamm, ein wunderbarer Italiener, dann das Inos, ein griechisches Juwel am Eichkamp, oder den Alten Krug, ein wunderbarer Biergarten am U-Bahnhof Dahlem-Dorf. Ich kann mich einfach nicht entscheiden.

6) Mit wem würde ich mich mal gerne unterhalten?

Mit der Bundesregierung, den Entscheidungsträgern der Wirtschaft, den Bossen der Filmstudios und um dazuzulernen mit dem Dalai Lama.

7) Ein Ort in Berlin-Brandenburg, den ich Freunden/innen empfehle, die sich an einem Wochenende erholen möchten:

Die Seenkette im Südwesten Berlins oder auch die Gegend um Sacrow.

8) Eine Leistung, auf die ich richtig stolz bin:

Was die Leistung betrifft, bin ich sehr stolz und dankbar, was ich in meinem Beruf alles erreicht habe, dass ich mich in allen Bereichen des Schauspielberufs ausleben durfte und immer wieder darf.

Worauf ich aber auch sehr stolz und wofür ich unendlich dankbar bin, und das hat nichts mit Leistung zu tun, ist meine wunderbare Frau und unsere Kinder.

9) Nichts für mich:

Staus in Berlin, Türsteher, radikale Radfahrer und Autofahrer.

10) Hierauf kann ich nicht verzichten:

Abgesehen von meiner Familie und meinen Freunden: auf meinen Beruf, Berliner Sommeratmosphäre, Cafés und Restaurants, eigentlich ganz einfach: auf BERLIN.

WIR, DER BFW:

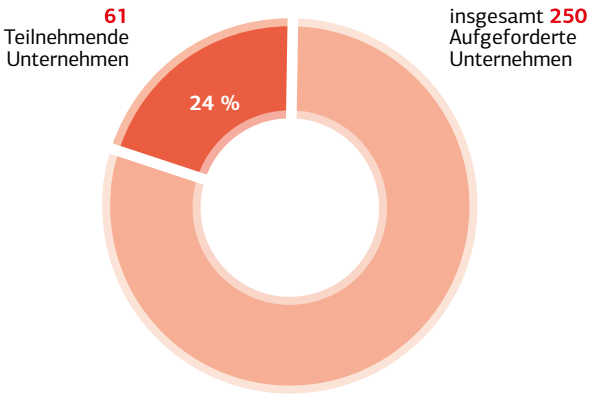
VERHALTENSKODEX

FÜR DAS „G“ IN „ESG“

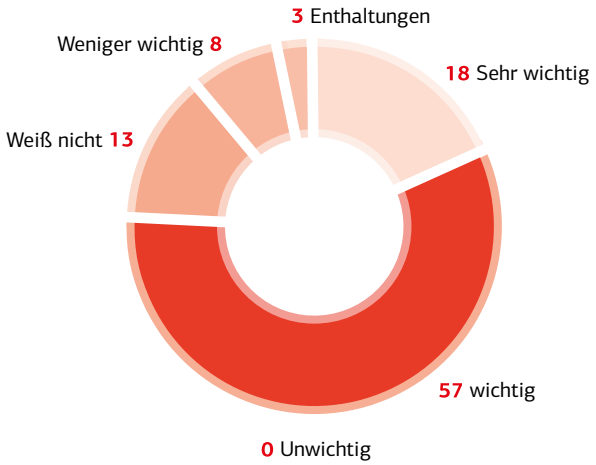
Der BFW und ESG, wie geht das zusammen? Aus dem Kreis der Mitgliedsunternehmen ist 2022 der Wunsch formuliert worden, dass sich der BFW Landesverband Berlin/Brandenburg einen Verhaltenskodex gibt. Es soll sichtbar gemacht werden, für welche Werte und Verhaltensregeln der Verband steht und aktiv eintritt. Damit haben wir es mit einem lupenreinen Fall von „G“ für Governance zu tun.

Des Wunschs der Mitglieder haben wir uns gerne angenommen. Das Ergebnis finden Sie hier. Wir haben gemeinsam mit den Mitgliedern Werte und Inhalte definiert, für die wir als Verband stehen und an denen wir uns messen lassen wollen. Wir haben zunächst in einer Mitgliederbefragung überprüft, ob die Mitglieder in ihrer Breite die Einführung eines Verhaltenskodex befürworten. An der Befragung haben sich 24 % der Mitgliedsunternehmen des Landesverbandes beteiligt und diese Frage mit deutlicher Mehrheit bejaht.

Teilnahme



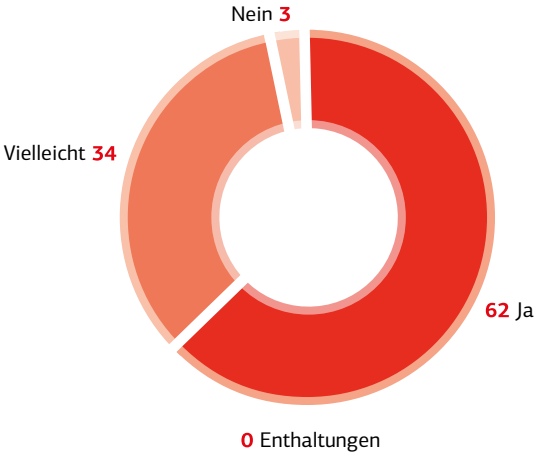
Wie wichtig ist Ihnen die Einführung eines Verhaltenskodex für den BFW Berlin/Brandenburg?



Was soll der Verhaltenskodex enthalten?

- **79** Richtlinien für Verbandsarbeit
- **72** Richtlinien zum Umgang der Mitgliedsunternehmen untereinander
- **70** Richtlinien zum Umgang mit Kunden und Geschäftspartnern
  Haltung zur Verantwortung gegenüber der Gesellschaft
- **66** Haltung zur Verantwortung gegenüber der Umwelt

Sollen sich die Mitgliedsunternehmen des Verbandes zur Einhaltung von Werten in der Verbandsarbeit verpflichten?



In einem zweiten Schritt wurden die Mitgliedsunternehmen zu einem Workshop eingeladen, in dem wir die Herangehensweise und die Rahmenparameter gemeinsam erarbeitet haben. Texte wurden entwickelt und den Workshopteilnehmern zur Abstimmung übergeben.

Der Verhaltenskodex soll künftig auch in Konfliktfällen innerhalb des Verbandes die Basis für Gespräche sein. Ist ein Mitgliedsunternehmen der Auflassung, dass es verbandsintern zu Verstößen gegen den Verhaltenskodex gekommen ist, kann es sich an die Geschäftsstelle wenden. Die Geschäftsstelle wird mit den Beteiligten das Gespräch suchen, um die Situation einvernehmlich zu bereinigen. Danach kann erforderlichenfalls der Vorstand oder können einzelne Mitglieder des Vorstandes eingebunden werden. Die Geschäftsstelle informiert den Vorstand über Fälle, in denen sie tätig geworden ist. Sollte der Konflikt durch die Geschäftsstelle verursacht sein, wenden sich die Mitgliedsunternehmen direkt an den Vorsitzenden des Vorstandes zur Klärung der Situation.

Die Mitgliederversammlung hat den Verhaltenskodex am 27.06.2023 einstimmig beschlossen. Der BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e. V. ist der erste Landesverband des BFW, der im Sinne eines Pilotprojektes einen solchen Verhaltenskodex für sich aufgestellt hat. ■

WIR VERNETZEN DIE PRIVATE IMMOBILIENWIRTSCHAFT!

Der BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e. V. ist der Spitzenverband und Taktgeber der mittelständischen Immobilienwirtschaft in der Hauptstadtregion.

Die Mitgliedsunternehmen des BFW stellen pro Jahr regelmäßig gut 50 Prozent aller Wohnungen in Berlin fertig. Und auch in Brandenburg wächst die Projektpipeline für Entwicklungen zunehmend. In den letzten 20 Jahren haben BFW-Mitglieder insgesamt über 140.000 Wohnungen geschaffen oder saniert und rund 4,6 Mio. m² Gewerbeflächen fertiggestellt.

Darüber hinaus verwalten und bewirtschaften die Mitgliedsunternehmen des Landesverbands einen beträchtlichen Wohnungsbestand in Berlin und Brandenburg. Aktuell sind es rund 210.000 Wohnungen und über 14 Mio. m² Gewerbefläche. Mit diesen Zahlen ist der BFW Berlin/Brandenburg einer der leistungsstärksten der acht Landesverbände des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen.

ANSPRECHPARTNER IM BFW LANDESVERBAND BERLIN/BRANDENBURG E. V.

IHRE MITGLIEDSCHAFT: EXKLUSIV, PERSÖNLICH, ECHT!

Mittelständische Unternehmen sind besonders: Sie sind häufig inhabergeführt, die Entscheider pflegen ihre Kontakte ganz direkt. Sie sind als echte Unternehmerinnen und Unternehmer auch voll im wirtschaftlichen Risiko und der damit verbundenen Verantwortung. Die meisten verfügen über ein persönliches, ausgesprochen nachhaltiges Netzwerk und fühlen sich vor allem regional verbunden. Genau für diese Werte stehen auch wir! Wir vertreten die echten Mittelständler und kennen deren Themen. Wir öffnen Türen, gern auch zu unseren breit aufgestellten Partnern aus Industrie und Dienstleistung.

Susanne Klabe
Geschäftsführerin

IHRE INTERESSEN SIND UNSERE KERNKOMPETENZ!

Mit seinen rund 250 Mitgliedsunternehmen spricht der BFW Landesverband Berlin/Brandenburg mit der starken Stimme des immobilienwirtschaftlichen Mittelstandes der Hauptstadtregion. Wir verschaffen damit den Interessen, Bedürfnissen und Notwendigkeiten für die Immobilienwirtschaft Gehör. Dabei hilft uns ein breites Netzwerk in Landespolitik, Gesetzgebung, Verwaltung und Medien.

Der BFW Landesverband ist Partner im Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin sowie im Bündnis für Wohnen in Brandenburg. In den zahlreichen Arbeitsgruppen arbeiten wir kontinuierlich und eng mit den Fachministerien der Länder zusammen, um Ihre Belange zu adressieren, Weichen rechtzeitig zu stellen, Innovation und Wachstum zu fördern.

Frederik Schneider
stellvertretender Geschäftsführer

UNSERE ARBEIT IST IHR VORTEIL!

Unser Ziel ist es, die regionale mittelständische Immobilienwirtschaft zu fördern und den Unternehmen als Partner zur Seite zu stehen. Sie ist das Rückgrat für den Wohnungsneubau und die regionale Wohnungswirtschaft. Auch die Landespolitik ist sich der Bedeutung der mittelständischen Immobilienwirtschaft bewusst.

Daher wird der BFW mit seiner großen Expertise gern mit ins Boot geholt und angehört, wenn es um Gesetzgebungsvorhaben, die Ausarbeitung von Verordnungen und verwaltungsinternen Handlungsleitfäden, Erstellung der Mietspiegel, Ausgestaltung von Förderbestimmungen und viele weitere Themen von immobilienwirtschaftlicher Bedeutung geht. Hier liegt Ihr großer Mehrwert einer Mitgliedschaft. In unseren exklusiven Arbeitskreisen und Workshops informieren wir unsere Mitglieder frühzeitig über die aktuellen politischen und gesetzgeberischen Entwicklungen, diskutieren Auswirkungen und entwickeln Handlungsoptionen. Mit Ihrem Feedback setzen wir uns für passgenaue Gesetze und Rahmenbedingungen ein. Bei uns gestalten Sie mit und erhalten einen Wissensvorsprung! ■

Sascha Rochow
Referent für Veranstaltungen und Marketing

DER VORSTAND IM BFW LANDESVERBAND BERLIN/BRANDENBURG E. V.

Vorsitzender
Christopher Weiß
Glockenweiß GmbH
Geschäftsführer

Stellvertretender Vorsitzender
Michael Kranz
R & W Immobilienanlagen GmbH
Geschäftsführer

Stellvertretender Vorsitzender
Hans Christian Steinmüller
Steinmüller Immobilien Consulting
Geschäftsführer

Schatzmeister
Jörg Widhalm
Berliner Volksbank eG
Generalbevollmächtigter

Rainer Bahr
econcept Immobilien und Projektentwicklung KG (GmbH & Co.)
Geschäftsführer

Thomas Groth
Groth Development GmbH & Co. KG
Geschäftsführer

Ivonne Kutzner
Kutzner Immobilien Consulting
Geschäftsführerin

Jenny Stemmler
Lidl Immobilien Region Ost
Geschäftsführerin

Eva Weiß
BUWOG Bauträger GmbH
Geschäftsführerin

Unsere ehrenamtliche Vorstandsmitglieder kommen aus allen Bereichen der Immobilienwirtschaft und geben diesem vielfältigen Kosmos ein Gesicht. Sie sind gefragte Experten in der Presse und den Medien.

Nachhaltige Immobilien und Erneuerbare Energien im Fokus

Die Berliner Volksbank ist eine der größten Genossenschaftsbanken in Deutschland. Wir haben Nachhaltigkeit für unsere Kundinnen und Kunden als festes Geschäftsmodell etabliert.

Dafür haben wir unter anderem:

- bereits 14.000 Photovoltaik- und modernste Heizanlagen im Contracting sowie 170 Windenergie- und 71 Solaranlagen finanziert.
- rund 765 Millionen Euro an Krediten für Projekte der Energiewende bereitgestellt.
- die Entscheidung getroffen, unsere CO_2-Emissionen Schritt für Schritt zu verringern. Wir streben an, bis 2030 klimaneutral zu wirtschaften.
- unseren neuen Unternehmenssitz, das „Quartier Volksbank“, nachhaltig geplant und dafür das LEED-Siegel in Gold erhalten.

Morgen kann kommen.

Wir machen den Weg frei.

Jörg Widhalm
Bereichsleiter
Immobilienkunden
und Infrastruktur

Tel.: 030 3063-3431

Andreas Schmucker
Direktor
Immobilienkunden

Tel.: 030 3063-5191

Thomas Brand
Direktor
Immobilienkunden

Tel.: 030 3063-5191

Ralf Schulze
Direktor
Infrastruktur

Tel.: 030 3063-9080

berliner-volksbank.de/professionelle-immobilienkunden
immobilienkunden@berliner-volksbank.de

Berliner Volksbank

STARTERPARTNER

FRISCHER WIND TRIFFT AUF ERFAHRUNG

AUCH 2023 BIETET DER BFW LANDESVERBAND BERLIN/ BRANDENBURG SEIN STARTERPARTNER-PAKET AN

Besonders für junge Immobilienunternehmerinnen und -unternehmer erweist sich die Mitgliedschaft im BFW als echter Gewinn. Damit verbunden ist nicht nur der Zugang zu einer Reihe spannender Veranstaltungen und Begehung von architektonisch oder bautechnisch spannenden Objekten, sondern auch der Zugriff auf erfahrene Mentorinnen und Mentoren. Und natürlich erschließen sich die Starterpartner mit ihrem Eintritt auch die Möglichkeit, das politische Geschehen in der Hauptstadt und in Brandenburg mitzugestalten.

MARTEN LETSCH
CEO Berlinobilien GmbH

Marten Letsch ist erst 26 Jahre alt und trotzdem schon ein geübter Hase, wenn es um die Gestaltung und Sanierung von Altbauwohnungen geht. „Mein Herz schlägt für Objekte, die eigentlich ihre besten Zeiten bereits hinter sich haben. Ich übernehme sie, saniere sie mit sehr viel Liebe und versuche dabei, meine ganz eigene Handschrift zu hinterlassen.“, erzählt der im Prenzlauer Berg aufgewachsene Letsch. Seine Firma Berlinobilien, die für „Neubau im Altbau“ steht, hat er ursprünglich gemeinsam mit seiner Mutter gegründet, doch die hat mittlerweile die Zügel komplett ihrem Sohn überlassen.

Sein jüngstes Projekt war die Sanierung einer Dreizimmerwohnung in Steglitz–Zehlendorf. Das Herzstück war für ihn dabei das Badezimmer: Italienische Bodenfliesen, eine große Regendusche und eine großzügige, maßgefertigte Spiegelfläche über dem Waschbecken prägen das Bild. Auffällig: Die Dusche ist direkt neben dem Fenster und erlaubt den freien Blick in die grüne Ferne und über die Dächer der Stadt – typisch für Marten Letsch, der solche Bäder bei seinem Aufenthalt in Neuseeland schätzen gelernt hat.

Letsch ist eines der Starterpartner-Mitglieder des BFW Landesverband Berlin/ Brandenburg. Das Starterpartner-Angebot richtet sich vor allem an junge Unternehmerinnen und Unternehmer, die so vergünstigt ausprobieren können, was die Mitgliedschaft im BFW alles zu bieten hat. Phil Marbé hatte Letsch auf das Angebot aufmerksam gemacht. Marbé ist der Leiter des Arbeitskreises „Junges Netzwerk“ beim BFW und auch bereits Gast im Podcast des BFW Landesverbandes „Auf die Ohren“.

Für Marten Letsch hat sich die Mitgliedschaft längst bezahlt gemacht. „Über die Veranstaltungen beim BFW habe ich nicht nur spannende Projekte wie das Tacheles oder den Edge Tower in Berlin kennengelernt, sondern vor allem auch tolle Menschen getroffen. Darunter Architekten und Projektentwickler, deren Namen ich zwar schon kannte und deren Arbeit ich bewundere, mit denen ich aber sonst vermutlich nie persönlich in Kontakt gekommen wäre“, schwärmt er.

Für ihn ist es keine Frage, dass sich dieses Angebot lohnt. Und genau wie er an die Starterpartnerschaft herangeführt wurde, so will er es auch in Zukunft machen: eine Empfehlung für gute Freunde und Gleichgesinnte in der Branche. ■

BFW STARTER PARTNER

VERBANDSARBEIT?!

Der BFW ist Interessenverband der mittelständischen Immobilienwirtschaft mit einer über 75-jährigen Geschichte. Ist das für den Immobiliennachwuchs oder Startup-Unternehmen der Immobilienbranche noch interessant? Aber ja!

WAS KANN MAN DENN DA ALLES MACHEN?

Mitwirken und mitgestalten. Für Starterpartner öffnet sich die Tür zu allen Inhalten und Veranstaltungen, die die Zusammenarbeit und das Netzwerken in einem Verband ausmachen: Arbeitskreise, Expertenforen und Netzwerkveranstaltungen.
Das alles zu den gleichen Bedingungen und Konditionen, wie sie Mitglieder haben. Dazu gibt es Erfahrungsaustausch und den Zugang zu Mitgliederinformationen rund um die Immobilie.

WAS MACHEN DIE DA EIGENTLICH?!

Um die Katze nicht im Sack zu kaufen, bietet der BFW Landesverband Berlin / Brandenburg e. V. die Möglichkeit einer Starterpartnerschaft: ein Jahr Verbandsarbeit gestalten und mitwirken, ohne bereits die Verbindlichkeit einer Mitgliedschaft eingehen zu müssen.

UND WAS KOSTET DAS?

Der Beitrag für ein Jahr persönliche Starterpartnerschaft beträgt 120 €.

Der Beitrag für ein Jahr Starterpartnerschaft für ein Start-up beträgt 250 €.

UND WAS IST MIT START-UPS?

Alle können dabei sein, die ein Unternehmen mit immobilienwirtschaftlichem Bezug gegründet haben, das grundsätzlich nicht älter als drei Jahre ist und nicht mehr als 10 Mitarbeiter hat.

WIE LANGE MUSS ICH MICH BINDEN?

Die Starterpartnerschaft gilt grundsätzlich für ein Jahr und endet automatisch. Wem es bei uns gefällt, wird Mitglied.

UND WAS NOCH?

Es gibt drei Monate lang die Möglichkeit, von einem Mentor aus einem unserer Mitgliedsunternehmen punktuell begleitet zu werden, um von seinen Erfahrungen zu profitieren.

WER KANN DABEI SEIN?

Alle, die eine abgeschlossene Ausbildung oder ein Studium im weiten Themenfeld der Immobilienwirtschaft haben und grundsätzlich nicht älter als 30 Jahre sind.

Foto: Andreas Jilden @ unsplasch.com

UNSERE MITGLIEDER

Die Mitgliedsunternehmen des BFW prägen maßgeblich die Bautätigkeit in Berlin und Brandenburg. 14 der 20 aktivsten Projektentwickler und Bauträger sind im BFW Berlin/Brandenburg organisiert. Als mittelständische Unternehmen, die für den Mittelstand bauen und verwalten, haben sie in den vergangenen 20 Jahren 4,6 Mio. m² Gewerbeflächen und ca. 140.000 Wohnungen fertiggestellt oder saniert, in ihrem aktuellen Bestand verwalten die Mitgliedsunternehmen 14 Mio. m² Gewerbeflächen und rund 290.000 Wohnungen.

A

4 Projekte ZIM Asset Management GmbH
Aareal Bank AG
Aareon Deutschland GmbH
ACCENTRO Real Estate AG
aitia – Gesellschaft für Fondsmanagement mbH
aktiva Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung GmbH
allmyhomes GmbH
allod Immobilien- und Vermögensverwaltungsges. mbH & Co. KG
Alpin Real Estate Projektentwicklungs und Vertriebs GmbH & Co. KG
Anton Schmittlein Construction GmbH
Anwaltssozietät Wingendorf & Weissschuh
ARB Investment Partners GmbH
ARCHIGON Projektentwicklung & Baubetreuung GmbH
Arikon Bau AG
Armor Grundstücksverwaltung GmbH
ARNOLD KUTHE Immobilienverwaltungs-GmbH
Artprojekt Entwicklungen GmbH
ÄRZTE-TREUHAND Vermögensverwaltung GmbH
asenticon GmbH
ASSIDUUS Development GmbH

B

Bauträger OS 6 GmbH
Bauwert Aktiengesellschaft
Baywobau Baubetreuung GmbH
BEB Real Invest GmbH
Becker & Kries Holding GmbH & Co. KG
Becker & Kries Immobilien Management GmbH
Becker & Kries Projekt-Invest GmbH & Co. KG
Belle Époque Gesellschaft für behutsame Stadterneuerung mbH
Berg & Moll Rechtsanwälte Avocats
Berlin Hyp AG
Berlinobilien GmbH
Berlin Projekt Immobilienmanagement GmbH
Berliner Volksbank eG
Berliner Volksbank Immobilien GmbH
BerlinFonds Holding GmbH
BETA Fondsverwaltungsgesellschaft mbH
BFMM Beteiligungsgesellschaft für Fonds-Management mbH
BHV Immobilienverwaltung und Management GmbH
Bornheim und Partner Rechtsanwälte
BPD Immobilienentwicklung GmbH
BSK Immobilien GmbH
BSM Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH
bulwiengesa AG
BÜRO DR. VOGEL GMBH
Büro Professor Sotelo
BUWOG Bauträger GmbH

C

CA Immo Deutschland GmbH
cds Wohnbau Berlin GmbH
CILIX Asset Management GmbH
CLAUS Immobilienmanagement GmbH
Colliers International Deutschland GmbH
concentra Immobilien Management GmbH
CONSENS IMMOBILIEN GmbH
CR Development GmbH

D

D & H Projektmanagement GmbH
D&CO BAU GmbH
DelPro GmbH
Deutsche Reihenhaus AG
DIM Deutsche Fonds Management GmbH
Dipl.-Ing. Max Aicher
DKB Deutsche Kreditbank AG
DKW Management GmbH
DLE Deutsche Landentwicklung Holding AG
Dörte Augsten Haus- und Grundstücksverwaltung GmbH
Dr. Ing. Rack & Co. KG
Dr. rer. pol. Dieter Kressner Baubetreuungen-Eigenheimbau GmbH
Dr. Upmeier Immobilienservice GmbH
Drees & Sommer GmbH

E

econcept Immobilien und Projektentwicklung KG (GmbH & Co.)
EG Projekt Baumanagement GmbH
EGCP Property Management GmbH
ENGIE Deutschland GmbH
eqviva Projektbetreuung GmbH & Co. KG
Ernst G. Hachmann GmbH
Euroboden GmbH

F

Finance & Budget Consult GmbH
FORTIS Real Estate Investment AG
FPS Fritze Wicke Seelig Partnerschaftsgesellschaft von Rechtsanwälten mbB
Fürstenau & Partner Ingenieurgesellschaft mbH

G

GASAG Solution Plus GmbH
Gegenbauer Property Services GmbH
Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH
GEWOBE Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH
G & G Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG
GIG Technology & Real Estate GmbH
Glockenweiß GmbH
GÖHMANN Rechtsanwälte Partnerschaft mbB
GOLDBECK PROCENTER GmbH
Grant Thornton AG
Greenberg Traurig Germany LLP
Grimm Holding GmbH
Groth Development GmbH & Co. KG
Grotthaus Consulting
GSK STOCKMANN Rechtsanwälte Steuerberater Partnerschaftsgesellschaft mbB
Günter Dilberger Immobilienberatung
GvW Graf von Westphalen Rechtsanwälte Steuerberater Partnerschaft mbB

H

H&R Grundstücksgesellschaft mbH
H.D. Projektentwicklungs GmbH
Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH
Hanseatische Immobilien Treuhand GmbH + Co. KG
Hansgrohe Deutschland Vertriebs GmbH
Harry Gerlach Wohnungsunternehmen GmbH
Haus & Grund Berlin e. V.
HEGLI Verwaltungsgesellschaft mbH
HELMA Wohnungsbau GmbH
Hema GmbH
HOLTZ Immobilien GmbH
Hubert Seffen Wirtschaftsprüfer / Steuerberater

I

IBV Immobilien Beteiligungs- und Vertriebs-gesellschaft der Berlinovo mbH
id Immobilien in Deutschland AG
immobilien-experten-ag.
Immobilienservice Bürgermeister Reuter GmbH
Instone Real Estate Development GmbH
INTERHOMES AG
Investitionsbank Berlin
Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB)
IRISGERD Grundbesitz Verwaltungs GmbH
Ivonne Kutzner Immobilien Consulting

J

JKT Real Estate Development GmbH
Jones Lang LaSalle SE
JRL Investment & Consulting GmbH

K

KAPALL Immobilienmanagement GmbH
Kapellmann und Partner Rechtsanwälte
Kaufmann Immobilien GmbH & Co. KG
Kauri CAB Management GmbH
KJK Freies Wohnungsunternehmen GmbH
KKL Consulting GmbH
Knauf Gips KG
Knauthe Rechtsanwälte Notare
Kondor Wessels Holding GmbH
KONZEPTA Grundstücksgesellschaft mbH
KPMG Law Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Krone Gebäudemanagement und Technologie GmbH
Kurth Grundbesitz GmbH
KVL Projektentwicklung Plus GmbH
KW Development GmbH

L

Laborgh Investment GmbH
Lagrande Group Projektmanagement GmbH & Co. KG
Lentfer Studio für Projektentwicklung
Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG
Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG
Lindenblatt + Gottzmann oHG
Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

M

Maior Domus Hausverwaltungs GmbH
Marktblick Gesellschaft für Hausverwaltung mbH
Mazars GmbH & Co. KG
Meister Bau Teltow GmbH
Menzel & Paul GmbH
Michael Schick Immobilien GmbH & Co. KG
MINERVA Management Beteiligungs GmbH
ML Real AG
Mock – Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

O

OMNIA Hausverwaltung GmbH
Onnasch Liegenschaften GmbH & Co. KG
Ordrupdal GmbH
Ottmann GmbH & Co. Südhausbau KG
Otto Wulff Projektentwicklung GmbH

P

PANDION Real Estate GmbH
Peter Ristau Finanzpartner GmbH
PFENNIGS Gesellschaft mbH
pmw Gesellschaft für Projektmanagement mbH
PRIMUS Holding AG
Prinz von Preussen Grundbesitz AG
PROHACON GmbH
PROJECT Immobilien Berlin GmbH
PSD Bank Berlin-Brandenburg eG
PŸUR Tele Columbus AG

Q

QSix Deutschland GmbH

R

R & W Immobilienanlagen GmbH
Rasch Immobilien Consulting GmbH
RBB Immobilien-Verwaltungs-GmbH
RDM Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter LV Berlin und Brandenburg e. V.
Rechtsanwalt & Steuerberater Hans-Georg Oelmann
Reggeborgh Investment & Management GmbH
Reichenbach ProjektServices GmbH
REM Hausverwaltung GmbH
RESIDEA Immobilien Management GmbH
Rosenhof Berlin-Zehlendorf Seniorenwohnanlage Betriebsgesellschaft mbH
Roskos und Meier OHG
Rubina Real Estate GmbH

S

Sachverständigenbüro Dr. Gleser & Dalhoefer
Schindler Deutschland AG & Co. KG
Shore Capital International Ltd.
SKW Schwarz Rechtsanwälte
Soravia Deutschland GmbH
SPINOLA Objektgesellschaft mbH
Spread
Spree Management GmbH
Stadtentwicklungsgesellschaft Neu Döberitz mbH
Steinmüller Immobilien Consulting
Strategis Aktiengesellschaft

T

Tattersall – Lorenz Immobilienmanagement GmbH
TAURECON REAL ESTATE CONSULTING GmbH
Techem Energy Services GmbH
Thamm & Partner GmbH
The Grounds Real Estate Development AG
Thur Winkler Tappe Partnerschaft von Rechtsanwälten – Notar
Tolle Immobilien GmbH
TRENDCITY GmbH

U

UBM Development Deutschland GmbH
uzmz immobilien management gmbh

V

Vattenfall Real Estate Energy Sales GmbH
Vierhaus Steuerberatungsgesellschaft mbH
VILLICUS Grundeigentum GmbH
von Trott zu Solz Lammek Rechtsanwälte und Notar
VP Value of Property Vorreiter Sachverständigen GmbH

W

Wachtel Wohnbauten GmbH
Wanderer und Partner Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB
wenske real estate legal
Wertconcept Investment Group GmbH
Witte Projektmanagement GmbH
WoBeGe Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH
WvM Berlin Immobilien + Projektentwicklung GmbH

Z

Ziegert EverEstate GmbH

UNSERE KOOPERATIONSPARTNER

Die Netzwerkveranstaltungen des BFW Berlin/Brandenburg sind in der Ihnen bekannten Form nur möglich, weil wir starke Partner gewinnen konnten, die uns tatkräftig unterstützen. Dieses finanzielle Engagement ist die Grundlage für hochwertige Netzwerktreffen der mittelständischen Immobilienwirtschaft in der Hauptstadtregion. Vorstand und Geschäftsführung bedanken sich bei denen, die es möglich gemacht haben und freuen sich auf eine weiterhin gute Zusammenarbeit.

BUWOG

BUWOG BAUTRÄGER GMBH

Glücklich wohnen: So lautet das Motto der BUWOG. Die BUWOG blickt auf 70 Jahre Erfahrung im Wohnimmobilienbereich zurück. In Deutschland konzentriert sich die BUWOG Bauträger GmbH mit Fokus auf Berlin, Hamburg, Leipzig und das Rhein-Main-Gebiet auf den Bereich Property Development und verfügt hier aktuell über eine Development-Pipeline von rund 55.000 Wohneinheiten. Die BUWOG setzt Neubau im Einklang von ökologischer, ökonomischer und sozialer Nachhaltigkeit um. In diesem Rahmen verfolgt das Unternehmen ambitionierte Klimaschutzziele und verfügt über ein Energiemanagement-System nach ISO 50001.
Mehr auf buwog.de

CAPAROL
THE POWER OF SURFACE.

CAPAROL. THE POWER OF SURFACE.

Die Leidenschaft für Oberflächen ist das, was uns bei Caparol antreibt, seit mehr als 125 Jahren. Wir verstehen sie besser als irgendwer sonst und rücken Oberflächen in den Fokus. Wir wollen Oberflächen und damit Gebäude attraktiver, nachhaltiger und lebenswerter machen. Dazu brauchen wir herausragende Produkte, intelligente Lösungen und Expertise, die begeistert. Mit unseren Farben und Oberflächenlösungen sind wir perfekter Partner für alle Gestalter besserer Lebensräume. Gemeinsam schaffen wir Oberflächen, die stark, smart und schön sind.
www.caparol.de/wohnungswirtschaft

defendo
Assekuranzmakler GmbH

DEFENDO ASSEKURANZMAKLER GMBH

Die defendo Assekuranzmakler GmbH ist ein privatwirtschaftlich geführter Versicherungsmakler und versteht als Partner und Berater seiner Kunden sowie als Gestalter bedarfsgerechter Versicherungskonzepte in der Wohnungswirtschaft.
Das ganzheitliche Risikomanagement steht im Mittelpunkt unserer Analysen. Individuell konzipierte Lösungen ziehen wir einheitlichen Versicherungsprodukten vor. Ein wesentlicher Bestandteil unserer Dienstleistung ist die Organisation eines versichererintegrieten Workflows, welcher zeit- und kostensparende Prozesse schafft und in die IT-Landschaft des jeweiligen Kunden integriert werden kann.

DelPro

DELPRO GMBH

Die DelPro ist ein Unternehmen mit wohnungswirtschaftlichem Hintergrund und übernimmt die außergerichtliche und gerichtliche Beitreibung von Forderungen aktiver und ehemaliger Mieter. Dem Inkassoprozess folgend, kaufen wir auch Forderungen aus Mietverträgen auf.
Wir setzen Aufträge bundesweit um und suchen Schuldner auch persönlich auf. Die Vergütung orientiert sich am Erfolg – Minimales Kostenrisiko bei maximalen Erfolgschancen.

DEUTSCHE KREDITBANK AG

Die Deutsche Kreditbank AG (DKB) zählt mit einer Bilanzsumme von 132,9 Mrd. € zu den Top-20-Banken Deutschlands. Mehr als 5,2 Millionen Menschen sind Kund*innen der DKB. Als Partnerin von Unternehmen und Kommunen hat sich die Bank frühzeitig auf zukunftsträchtige Branchen in Deutschland spezialisiert: Wohnen, Gesundheit, Pflege, Bildung, Landwirtschaft, Infrastruktur und Erneuerbare Energien.

So vertrauen mehr als 3.500 Unternehmen der Wohnungswirtschaft und rund 11.000 Immobilienverwaltungen in Deutschland auf die Expertise und die regionale Vernetzung der DKB. Ob Ankauf, Neubau, altersgerechter Umbau oder energetische Sanierung – unsere Spezialist*innen entwickeln das passende Finanzierungskonzept für Ihr Vorhaben. Zusätzlich beurteilen Bauingenieur*innen der DKB die bautechnische Werthaltigkeit des Objekts.

GASAG SOLITION PLUS

Die GASAG Solution Plus, ein Unternehmen der GASAG-Gruppe, hat sich der grünen Wärme-, Kälte- und Energieversorgung verschrieben. Der Energiedienstleister entwickelt zusammen mit ihren Kunden und Kundinnen maßgeschneiderte Pläne, um ihren individuellen Weg in eine fossilfreie Zukunft jetzt schon zu gehen. Die GASAG Solution Plus ist Profi in Energiekonzepten und hält ihre langfristigen Versorgungsversprechen bei der verlässlichen und termingerechten Planung und Realisierung der Wärmeprojekte: www.gasag-solution.de.

GETEC WÄRME & EFFIZIENZ GMBH

GETEC ist einer der führenden Energiedienstleister für Industrie und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Europa. Unser Versprechen „Wir haben die Energie für mehr“ ist gelebtes Leitbild für über 2.200 Mitarbeiter. Mit regulatorischer Expertise und vielseitigen Engineering-Kompetenzen bieten wir das gesamte Spektrum an Energiedienstleistungen an und finden für unsere Kunden immer die passende Lösung. Wir verstehen uns als DER Partner für Industrie und Immobilienwirtschaft für smarte, effiziente und grüne Energielösungen.

PLUGGIT GMBH

Seit 1993 entwickelt und vertreibt die Pluggit GmbH ventilatorgestützte Wohnraumlüftungssysteme mit Wärmerückgewinnung für alle Wohnbausegmente und ist als technologischer Marktführer in diesem Produktbereich anerkannt. Das Unternehmen gehört als eigenständig agierende Marke zur Soler & Palau Ventilation Group, dem weltweit führenden Lüftungsspezialisten aus Spanien. In enger Kooperation mit der S&P Deutschland GmbH realisiert Pluggit innovative Lüftungslösungen für Wohn- und Gewerbebauten.

ORACOM

Die Mission: Immobilienverwalter unterstützen, die Kommunikation effektiver gestalten, denn Bewohnerkommunikation ist ein Fachbereich, der in Profihände gehört: Erstkontakt mit Bewohnern und Problemlösung nach Ihren Vorgaben. Damit schaffen Sie Raum für Wachstum bei der Betreuung von Wohneinheiten.

QIVALO
Werte schaffen Werte

QIVALO GMBH
RECHTSANWÄLTE STEUERBERATER PARTNERSCHAFTSGESELLSCHAFT MBB

Qivalo macht Ihre Immobilien fit für die digitale Zukunft. Die innovative Technologie verschafft eine stabile Basis, um Immobilienverwaltungen zu modernisieren und schon heute Teil der digitalen Zukunft zu sein. Als Partner für smarte Daten aus der Immobilie liefert Qivalo die Gesamtlösung zur digitalen Ablesung, automatisierten Abrechnung und zur Steigerung der Energieeffizienz in Immobilien. Auf Grundlage Ihrer jederzeit verfügbaren Daten können Sie Themen wie ESG und CSR einfach bedienen.

Schindler

SCHINDLER AUFZÜGE & FAHRTREPPEN GMBH

Der 1874 gegründete Schindler Konzern ist einer der weltweit führenden Anbieter von Aufzügen und Fahrtreppen und damit einhergehenden Dienstleistungen. Täglich bewegt Schindler mit seinen Mobilitätslösungen eine Milliarde Menschen auf der ganzen Welt.
Hinter diesem Erfolg stehen mehr als 65.000 Mitarbeitende in über 100 Ländern. Schindler Deutschland wurde 1906 in Berlin als erste Auslandstochter gegründet und ist heute mit über 4.000 Mitarbeitenden an über 70 Standorten präsent. Mit Schindler Ahead hat Schindler zudem eine digitale Plattform geschaffen, mit der Aufzüge und Fahrtreppen zu intelligenten Maschinen werden. Daten können in Echtzeit analysiert und Probleme beispielsweise bereits vor dem Auftreten behoben werden. Schindler Ahead optimiert damit die Zuverlässigkeit und Verfügbarkeit der Anlagen.

TECE
close to you

TECE GMBH

Von Neugier getrieben, agieren die Sanitär-Spezialisten aus Emsdetten seit nunmehr 30 Jahren nah am Kunden – für diese Haltung steht der Markenclaim „close to you“.
Als Systemanbieter für Technik und Design verfolgt TECE das Ziel, mit einem Sortiment an hochwertigen Produkten eine große Zahl an Lösungen abzudecken. Die besondere Kompetenz liegt hierbei in der gezielten Beantwortung der Anforderungen von Architekten, Planern und Installateuren: Arbeitserleichterung durch praxisnahe Lösungen, Sicherheit im Projektbau und mehr Freiraum in der Gestaltung.
1987 startete TECE als Pionier im Bereich der Kunststoffrohr-Installationssysteme. Heute gehören zu den Kompetenzfeldern Vorwand-, Rohr-, Spül- und WC-Technik ebenso wie Entwässerungs- und Abscheidetechnik. TECE ist ein mittelständisches Familienunternehmen, das auf langfristige Kundenbeziehungen zu Partnern in Architektur, Planung, Großhandel und Handwerk setzt. TECE beschäftigt 1.500 Mitarbeiter und hat 22 Tochtergesellschaften und Vertriebsniederlassungen.

VATTENFALL

VATTENFALL WÄRME BERLIN AG

Als Berliner Traditionsunternehmen versorgen wir die Stadt seit über 100 Jahren mit Energie. Heute profitieren 1,3 Millionen Wohneinheiten von unserer lokal erzeugten, zuverlässigen und umweltschonenden Stadtwärme und unseren individuellen Energielösungen. Gemeinsam mit dem Land Berlin wollen wir den Kohleausstieg bis 2030 gestalten. Dafür arbeitet Vattenfall an zahlreichen innovativen Lösungen für die Mission: Ein Leben ohne fossilfreie Brennstoffe innerhalb einer Generation.

VATTENFALL

VATTENFALL REAL ESTATE ENERGY SALES GMBH

Die **Vattenfall Real Estate Energy Sales GmbH** ist Ihr Ansprechpartner für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft. Seit über 100 Jahren bieten wir Lösungen für die zuverlässige Strom- und Gasversorgung von Objekten. Wir kennen die Herausforderungen Ihrer Branche und arbeiten aktiv mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden zusammen. Profitieren Sie von individuell zugeschnittenen Leistungen und Produkten, die auch in Krisensituationen markttauglich bleiben. Wir stehen deutschlandweit mit unseren Experten bereit. Ganz gleich, mit welchen Anliegen Sie auf uns zukommen – wir freuen uns auf den persönlichen Austausch mit Ihnen.

VELUX®

VELUX DEUTSCHLAND GMBH

Mit mehr Tageslicht und besserem Raumklima schaffen VELUX Dachfenster mehr Lebensqualität – schließlich verbringen wir gut 90 % unserer Zeit in Gebäuden.

VELUX bietet eine große Vielfalt an Dachfenster-Lösungen für das schräge wie auch das flache Dach im Wohn- sowie Objektbau. Und das alles samt dazugehörigen Produkten vom Sonnenschutz bis hin zu intelligenten Lüftungslösungen für die perfekte und einfache Montage. Ob Neubau oder Modernisierung, VELUX unterstützt Sie in jeder Phase Ihres Projektes.

Die VELUX Gruppe zählt mit mehr als 11.000 Mitarbeitenden weltweit zu den größten Produzenten von Baumaterialien. VELUX verfügt über Produktionsstandorte in 27 Ländern und Vertriebsgesellschaften in 40 Ländern.

Partner der Immobilienwirtschaft

VODAFONE DEUTSCHLAND GMBH

Vodafone – eine Gigabit-Company

Vodafone Deutschland ist eines der führenden integrierten Telekommunikationsunternehmen und zugleich der größte TV-Anbieter der Republik.

Mit seinen 14.000 Mitarbeitern liefert der Konzern Internet, Mobilfunk, Festnetz und Fernsehen aus einer Hand. Als Gigabit Company treibt Vodafone den Infrastruktur-Ausbau in Deutschland federführend voran: Mit immer schnelleren Netzen ebnen die Düsseldorfer Deutschland den Weg in die Gigabit-Gesellschaft – ob im Festnetz oder im Mobilfunk.

www.vodafone.de/immobilienwirtschaft

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

Landesverband
Berlin/Brandenburg e. V.

BFW Landesverband
Berlin/Brandenburg e. V.
Französische Straße 55
10117 Berlin
Telefon: 030/2309580
Fax: 030/23095830
E-Mail: info@bfwberlin.de
www.bfwberlin.de

Texte:
CandyStorm PR GmbH

Redaktion:
CandyStorm PR GmbH
Susanne Klabe, Geschäftsführerin
BFW Landesverband Berlin/
Brandenburg e. V.

Korrektorat:
Ilse Layer
www.ilse-layer.de

Gestaltung, Satz
und Druckvorstufe:
HEILMEYERUNDSERNAU ■ GESTALTUNG
www.heilmeyerundsernau.com

Infografik:
David Sernau

Druck:
Druckerei Lippert GmbH
www.druckerei-lippert.de

Bildnachweise
S. 1: © BFW Landesverband Berlin / Brandenburg e.V. / © Claudius Pflug
S. 10, 11: © Schindler
S. 14, 15: © Gfed; istock by Getty Images
S. 18: © BFW Landesverband Berlin / Brandenburg e.V. / © Claudius Pflug
S. 21: © Ridofranz, istock
S. 24: © Nina Spanke
S. 29: © Fraunhofer IESE
S. 32: © AlenKadr, Adobe Stock
S. 34: © Fachgemeinschaft Bau Berlin und Brandenburg
S. 35: © Laser143, iStock
S. 36–38: © Vera Meyer
S. 39: © V.meer
S. 41 © BUWOG
S. 42, 43: © Lite&Fog
S. 44 : © Don Perucho, Adobe Stock
S. 44, 45: © Lite&Fog
S. 49: © Murat Kretschmer
S. 50: © Francesco Scatena, Adobe Stock
S. 51: © vchalup, Adobe Stock
S. 52: : © Sutthiphong, Adobe Stock
S. 53: © Concular
S. 55, 57: © Eva Nieuweboer
S. 66: © ebz Business School (University of Applied Science)
S. 69: © artJazz, iStock
S. 70: © ewg3D, iStock
S. 71: © taikrixel, iStock
S. 73: © andipantz, iStock
S.74: © kyoshino, iStock
S. 75: © Astrid860, iStock
S. 76, 77: © ollo, iStock
S. 78, 79: © illustrez-vous, iStock
S. 80–82: © BUWOG
S. 83: © PSD Bank
S. 86–90: © Michael Waiser
S. 92: © krohnphoto.com klein
S. 99–101: © BFW Landesverband Berlin/ Brandenburg e.V. / Claudius Pflug
S. 102: © Marten Letsch

Illustrationen
S. 7, S. 25, S. 27, S. 30, S. 46/47, S. 94/95, S. 98: © Atchariya63, Adobe Stock
S. 23, S. © 84/85: serperm73, Adobe Stock

Hinweis zum Gendern
Das in diesem Magazin gewählte generische Maskulinum bezieht sich zugleich auf die männliche, die weibliche und andere Geschlechteridentitäten. Zur besseren Lesbarkeit wird auf die Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen an manchen Stellen verzichtet.

In den namentlich gekennzeichneten Beiträgen lag das Gendern bei den jeweiligen Autoren. Die verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich gleichermaßen auf alle Geschlechter.

Berlins
Schönheizideal
Kann Wärme attraktiv sein? Fernwärme schon: Sie macht auch Altbauten zukunftsfähig.
Weil sie Schritt für Schritt mit immer weniger fossilen Brennstoffen erzeugt wird.
Informieren Sie sich über den Zukunftstüröffner: www.fernwaerme.berlin

VATTENFALL

GASAG
SOLUTION +

WIR ARBEITEN AN DER ENERGIEWENDE.

Die zukunftssichere und klimafreundliche Energie- und Wärmeversorgung von Gebäuden ist eine der großen Herausforderungen im Immobiliensektor. Wir realisieren Ihre grüne Energiezentrale und bereiten Ihnen den Weg in eine fossilfreie Zukunft.

www.gasag-solution.de