

UP- GRADE STATT AB- RISS?

DREES &
SOMMER

dreso.com
HEFT 3

08/21

Die besten
Jahre stehen
Ihren Bestands-
immobilien
noch bevor!





12

Nachhaltigkeit
hat Bestand



29

Smarter leben und
arbeiten in
Bestandsimmobilien



33

Die Nutzer und ihre
Bedürfnisse im Blick haben –
gerade auch im Bestand

03 Vorwort – Dierk Mutschler

05 Bestandsimmobilien: Alle Zeichen stehen auf Veränderung –
Prof. Dr. Thomas Harlfinger

12 ESG: Nachhaltigkeit hat Bestand – Dr. Maximilian Riede,
Claudio Tschätsch

15 Eine Welt bauen, in der Nachhaltigkeit ein Zuhause hat –
Dr.-Ing. Peter Möhle

18 Urban Mining: den Teufelskreis der Verschwendung verlassen –
Michael Moradiellos del Molino

21 „Paris Proof“-Standard in den Niederlanden: ein großer Schritt nach vorn –
Mayada Shaaban, André Leeuwis

25 Wenn innere und äußere Werte gleichermaßen zählen –
Prof. Dr.-Ing. Michael Bauer

29 Smarter leben und arbeiten in Bestandsimmobilien – Klaus Dederichs,
Stefanie Lütke

33 Die Nutzer und ihre Bedürfnisse im Blick haben – gerade auch im Bestand –
Mustafa Kösebay, Daniel Seibert

37 Fazit – Prof. Dr. Thomas Harlfinger

39 Impressum



Von Dierk Mutschler,
Vorstand der Drees & Sommer SE

REVITALISIEREN MIT MEHRWERT

Liebe Leserin, lieber Leser,

im Hotel übernachten, in der Wohnung wohnen, im Büro arbeiten und im Kaufhaus einkaufen: So einfach ist es nicht mehr. Lebensstile und das Nutzerverhalten befinden sich in einem massiven Wandel. Und damit verändern sich auch die Anforderungen an Immobilien. Die heute Anfang 20-Jährigen konsumieren anders, arbeiten anders, wohnen, reisen und ernähren sich anders als frühere Generationen. Hinzu kommt die kollektive Erfahrung der Coronapandemie, die den Wandel beschleunigt.

Mit welchen Flächenkonzepten empfangen Büroimmobilien in Zukunft ihre Nutzer? Schaffen sie es, mit einem Plus an Flächen für Kommunikation und informellen Austausch sowie einer technisch perfekten Ausstattung ein attraktives, professionelles Umfeld zu kreieren? Gelingt es der Hospitality-Branche, den Rückgang von Geschäftsreisen durch neue Angebote zu kompensieren? Was wird aus Retail-Immobilien? Öffnen sie sich für einen neuen Nutzungsmix aus Wohnen, Logistik, Retail und Hospitality?

Viele Fragen treffen auf konkrete Lösungen. So entwickeln Eigentümer fleißig digitale Geschäftsmodelle – und ihre Gebäude zu Service-Dienstleistern. Damit generieren sie zusätzliche Einnahmequellen. Vom smarten Hotelzimmer über das „Family Package“ für Quartiers-Bewohnerinnen und -Bewohner mit Kinderbetreuung und Einkaufsservice bis zur intelligenten Energienutzung im Office oder in der Mall: Es kommt darauf an, Bedarfe zu erkennen, echte Mehrwerte zu schaffen und zu monetarisieren. Wichtig bei all diesen Ansätzen: das Gebäude nicht solitär zu betrachten, sondern als Teil eines vernetzten Quartiers.

Neben Digitalisierung ist Nachhaltigkeit ein weiteres Thema, das der zunehmende Klimawandel angeschoben hat. ESG – Environment, Social, Governance – scheint allgegenwärtig. Langfristig erfolgreiche Immobilienunternehmen kommen nicht umhin, ökologisch und sozial verantwortungsvoll zu handeln. Statt der kurzfristig besten finanziellen Rendite zählt die Qualität des Portfolios und damit sein Gesamtwert. Wir beobachten, dass dieser Prozess alle professionellen Immobilienplayer beschäftigt – angefangen bei der finanzierenden Bank über den Projektentwickler und den Immobilienbetreiber bis zum Endinvestor. Das gilt für Neubauten und ganz besonders für den Bestand.

Der Zeitpunkt, sich jetzt die Bestandsimmobilien im Portfolio vorzuknöpfen, ist günstig. Zum einen steht bei allen Gebäuden regelmäßig eine energetische oder technisch begründete Sanierung an – allein um den Wert der Immobilie zu halten. Zum anderen haben Investoren jetzt die Chance, ihre Assets so nutzerzentriert auszurichten, dass sie in die Zukunft tragen: mit allem, was die veränderten Verhaltensweisen und Ansprüche der Menschen erfordern. Wer diese Chance verschläft, wird gnadenlos abgemietet. Denn absehbar ist auch: Der absolute gewerbliche Flächenbedarf sinkt und der Wohnflächenbedarf steigt.

Was es kurz-, mittel- und langfristig zu tun gibt – damit beschäftigen sich unsere Expertinnen und Experten. In zahlreiche Revitalisierungsprojekte bringen sie ihr Know-how ein und sammeln neue, wertvolle Erfahrungen. Diese wiederum fließen in neue Vorhaben ein. Auch in unsere eigenen. Denn als Unternehmen auf dem Weg zur „Beneficial Company“ ist es unser Ziel, den größtmöglichen Nutzen für Umwelt und Gesellschaft zu stiften.

Am Drees & Sommer-Standort München brachten unsere Kolleginnen und Kollegen mit dem New Work Hub das Thema zukunftsfähige Arbeitswelten auf die Fläche. Mein eigenes Büro in Stuttgart befindet sich in einer Bestandsimmobilie aus den 1980er-Jahren – in einer ehemaligen Industriebuchbinderei. Diese haben wir nachhaltig umgenutzt und in unseren Innovation Hub verwandelt – ebenfalls mit attraktiven Flächen, auf denen die Zukunft der Arbeit spürbar wird. Noch mal fast 100 Jahre älter ist das Züricher Gebäude, das unseren Schweizer Hauptsitz beheimatet. Auf rund 1.100 Quadratmetern entstand eine Arbeitswelt, die neueste Erkenntnisse aus Workplace Design, Ergonomie, Innovationsmanagement und betrieblicher Gesundheitsförderung vereint. Sie merken, auch bei uns sind Büros nicht mehr nur noch zum Arbeiten da ...

Neue Erkenntnisse und gute Anregungen für Ihre eigenen Vorhaben wünsche ich Ihnen!

Ihr Dierk Mutschler
Vorstand der Drees & Sommer SE

BESTANDSIMMOBILIEN: ALLE ZEICHEN STEHEN AUF VERÄNDERUNG

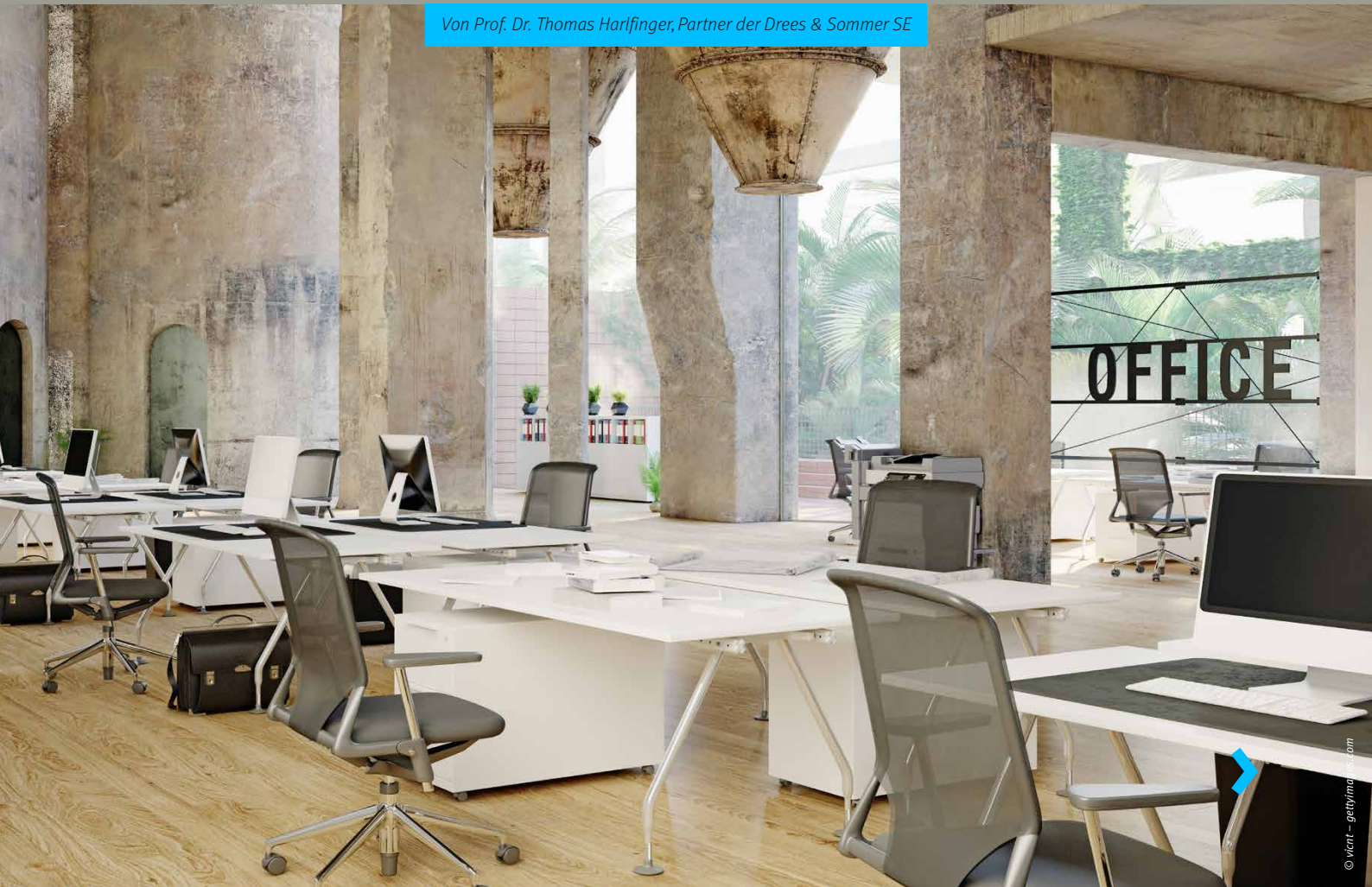
„Nichts ist so beständig wie der Wandel.“

Das Zitat des griechischen Philosophen Heraklit passt eigentlich immer.

Warum es gerade jetzt auf Bestandsimmobilien besonders gut zutrifft?

Das hängt mit der Klimapolitik und gesellschaftlichen Veränderungen
zusammen. Noch spannender als die Gründe sind die Schlüsse,
die Investoren, Eigentümer und Betreiber daraus ziehen sollten.

Von Prof. Dr. Thomas Harlfinger, Partner der Drees & Sommer SE



Die Bau- und Immobilienwirtschaft befindet sich im Umbruch. Gesellschaftliche Entwicklungen wie der Klimawandel und die Coronapandemie erzeugen vielschichtige, sich teilweise überlagernde Veränderungen.

Klimawandel befeuert Sanierungen

Der Klimawandel ist Realität! Mittlerweile besteht politischer Konsens über dessen gravierende Auswirkungen. Klimaneutralität bis 2050 – indem die Europäische Union dieses Ziel ausrief, legte sie auch die wesentlichen ordnungspolitischen Rahmenbedingungen fest, mit denen sie den Klimawandel eindämmen will.

Es sind vor allem zwei Bausteine der Klimapolitik, die sich unmittelbar auf die Bau- und Immobilienwirtschaft auswirken. Zum einen ist die Besteuerung von CO₂-Emissionen gemeint, welche die überwiegende Mehrheit aller Wirtschaftssektoren betrifft. Zum anderen erzeugt die Einführung der ESG-Kriterien (Environment), Social, Governance) für die Kapitalanlage in Immobilien eine wesentliche Lenkungskraft.

Auf den Immobilienbestand in Deutschland und Europa wirkt sich das massiv aus. Eine weitergenutzte, optimierte Bestandsimmobilie wird aus der Klimaschutzperspektive zunehmend die beste Wahl sein! Dies hat die Politik erkannt und bietet der Immobilienwirtschaft mit dem Europäischen Aufbaufonds ein umfangreiches Förderprogramm zum Klimaschutz. Durch ein Bündel aus Förderungsanreizen soll die Sanierungsrate in den kommenden Monaten und Jahren verdoppelt werden!

Der Gebäudesektor ist für mehr als ein Drittel des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen in Europa verantwortlich: Ein sanierter und verbesserter Gebäudebestand in der EU wird zu einem kohlenstoffarmen und sauberen Energiesystem beitragen. Die Sanierung öffentlicher und privater Gebäude ist in diesem Zusammenhang eine wesentliche Maßnahme. Im Europäischen Green Deal gilt sie als Schlüsselinitiative, um die Energieeffizienz im Bau- und Immobiliensektor zu steigern.

Wenn es darum geht, die ESG-Ziele einzuhalten, nehmen Regulierungsbehörden, Investoren, Stakeholder und die Öffentlichkeit immer häufiger Immobilienunternehmen in die Pflicht.

Telli Areal: Wohnen unter neuen Dächern

24 Gebäude, 581 Wohnungen, rund 1000 Bewohner: Die Telli-Hochhäuser im schweizerischen Aarau, gebaut in den 1970er- und 80er-Jahren, bilden ein riesiges Areal. Entsprechend groß ist die Herausforderung für den Eigentümer, die AXA Anlagestiftung, das Gebäudeensemble energetisch zu sanieren und fit für das 21. Jahrhundert zu machen. Über vier Jahre wurde geplant, die Sanierungsarbeiten laufen nun seit Februar 2020 und dauern voraussichtlich noch bis April 2023 an. Der Fortschritt ist nach gut einem Jahr beachtlich: So sind diverse Treppenhäuser, Liftanlagen und Tiefgaragen bereits saniert und so mancher Eingangsbereich erstrahlt in neuem Glanz, das erste Gebäude B ist komplett fertiggestellt.

Für die Umsetzung der energetischen Sanierung des unter Bestandsschutz stehenden Areals wurden Drees & Sommer Schweiz und die Architekten Meili Peter & Partner als Planungsgemeinschaft beauftragt. Das Ziel: die Gestalt und Qualität der Gebäude zu erhalten und sie gleichzeitig an heutige Energie- und Sicherheitsstandards anzupassen. Drees & Sommer Schweiz wurde als Generalplaner für das Großprojekt für die Leistungen Gesamtleitung und Bau- und Management beauftragt und sichert durch den Einsatz von Lean Construction Management (LCM®) effiziente und reibungslose Abläufe sowie die termingerechte Einhaltung des Bauvorhabens.

Neben einer komplett neuen Gebäudehülle inklusive der Dächer, Fenster und Lüftungen in den Wohnungen wird dabei durch neue Brandschutztüren auch der Sicherheitsstandard der Gebäude erhöht. Hinzu kommen die Sanierung der Aufzüge und Treppenhäuser sowie die Neugestaltung der Eingangsbereiche. 1200 Türen, 1800 neue Fassadenelemente, 9,5 Kilometer Balkongeländer – diese Zahlen verdeutlichen die Dimensionen und damit einhergehend den planerischen Anspruch des Großprojekts.

„Eine besondere Herausforderung ist, dass die Sanierungsarbeiten in bewohntem Zustand durchgeführt werden“, sagt Drees & Sommer-Projektleiter Julian Kommer.

Um die dafür notwendige enge Taktung sicherzustellen – die Mieter müssen ihre Wohnung etwa zwei Wochen verlassen und können dann in die sanierte Wohnung zurückkehren –, wird auf hohe Vorfertigung und modulares Bauen gesetzt: Die Skalierbarkeit dieses Ansatzes stellt einen großen Vorteil dar. So lässt sich eine strukturierte Abwicklung des Projektes unter Berücksichtigung der Bauherrenziele sicherstellen.



In Zukunft werden deshalb nur ESG-konforme Bestandsimmobilien über eine attraktive Fungibilität und damit Drittverwendungsfähigkeit verfügen. Sowohl für den Bestandshalter als auch für den Nutzer gilt es jetzt gleichermaßen, den ESG-Anforderungen an Materialität, CO₂- und Energieverbrauch zu entsprechen.

Corona als Gamechanger für viele Segmente

Unbestritten hat die Coronapandemie während und nach ihrem Auftreten zu grundlegenden Veränderungen in unserer Gesellschaft geführt. Neue Wohn-, Einkaufs-, Reise- und Arbeitsweltbedürfnisse beeinflussen die Nachfrage und die Anforderungen an Bestandsimmobilien maßgeblich.

Was die Arbeitswelt betrifft, so hat die Pandemie den Startschuss zu einem nie da gewesenen Digitalisierungs-Sprint gegeben. Vor allem im Dienstleistungssektor deckte dieser signifikante Effizienzpotenziale auf. Das temporäre Leben und Arbeiten von zu Hause hat die Anforderungen an Büro- und Wohnimmobilien neu definiert. Große Unternehmen wie BMW, Siemens und Allianz bieten ihren Mitarbeitenden flexiblen

Arbeiten. Das „Next Level of Work“ reduziert einerseits die quantitativen Flächenbedarfe in Büroimmobilien. Andererseits haben sich die Anforderungen an die verbleibenden Büroflächen deutlich gewandelt. Mehr Kollaboration in Kombination mit einer erhöhten Sharing-Rate führt Dienstleistungsunternehmen zu neuen Bürokonzepten.

Darüber hinaus hat die Coronapandemie zu veränderten **Einkaufs- und Reisebedürfnissen** geführt. Das bekommen vor allem Handels- und Hotelimmobilien zu spüren – quantitativ wie qualitativ. Im **Hotelsegment** ist eine deutliche Konsolidierungsbewegung zu erwarten. Nach einer zehnjährigen Boomphase in der Hotellerie dämpfen das veränderte Nutzerverhalten und das „Next Level of Work“ diese Entwicklung nachhaltig. Es ist davon auszugehen, dass geschäftliche Reisen abnehmen. Für den Betreiber und den Eigentümer einer Hotelimmobilie bleibt es deshalb wichtig, deren einzigartiges Nutzerversprechen konzeptionell und baulich weiter auszugestalten – insbesondere im Bestand. Nur so haben sie die Chance, erfolgreich aus dem harten Verdrängungswettbewerb hervorzugehen.

Digital Park Fechenheim: Deutschlands erstes denkmalgeschütztes Rechenzentrum

Ein hochmodernes Rechenzentrum im alten Gewand: Auf dem ehemaligen Neckermann-Areal in Frankfurt errichtet Interxion: A Digital Realty Company, einer der weltweit führenden Colocation-Anbieter, mit dem Digital Park Fechenheim einen hochmodernen Rechenzentrums-Campus mit einer IT-Kapazität von rund 200 Megawatt. Denn der Bedarf an neuen Rechenzentrumskapazitäten ist groß: Digitalisierung, Big Data und Cloud Computing lassen den weltweiten Datenverkehr Jahr für Jahr anwachsen.

Drees & Sommer war bereits frühzeitig in das Projekt involviert, unterstützte im Vorfeld mit einer Machbarkeitsstudie sowie ganzheitlichen Planungs- und Beratungsleistungen und übernimmt heute im Rahmen eines General Construction Managements (GCM) die komplette Abwicklung. Denn bei der Umnutzung der früheren Neckermann-Versandzentrale zu mehreren Rechenzentren sollen viele strukturelle Elemente des unter Denkmalschutz stehenden, 316 Meter langen, 65 Meter breiten und 25 Meter hohen Gesamtkörpers erhalten werden – zur Bewahrung des architektonischen Erbes Egon Eiermanns, zu dessen Hauptwerk das Gebäude gezählt wird.

Um auf dem 107.000 Quadratmeter großen Gelände einen nachhaltigen Campus entstehen zu lassen, setzen Interxion und Drees & Sommer auf eine modulare Planung. Dabei wurde zunächst der Bestandsbereich in Regelfelder unterteilt und



sowohl Whitespaces als auch Schaltanlagen und Energieversorgungszentralen als sich wiederholende Einheiten geplant. Der technische Ausbau kann auf dieser Grundlage in Modulen erfolgen, die konstruiert und am jeweils vorgesehenen Ort platziert werden. Unregelmäßigkeiten im Bestandsgebäude werden durch Übergangsbauwerke behoben. Der Vorteil dieser Methode ist, dass diese standardisierten Lösungen die Planung, den Bau und Betrieb vereinfachen. Nachhaltige Umnutzungskonzepte wie der Digital Park Fechenheim und die damit verbundene Revitalisierung von Gebäuden rücken zunehmend in den gesellschaftlichen Fokus. Ein großer Vorteil ist dabei die modellbasierte Planung im BIM-Modell. Diese kommt entsprechend den Grundprinzipien des Integrated Designs bereits für die Technische Due Diligence sowie über den gesamten Planungsprozess zum Einsatz.

Die Umbauarbeiten im Süden des Geländes begannen im ersten Quartal 2021. Die Arbeiten am Eiermann-Gebäude erfolgen nach entsprechender Genehmigung. Die Inbetriebnahme erster Rechenzentrumskapazitäten ist für 2022 vorgesehen, die Gesamtprojektdauer liegt ungefähr bei acht Jahren.



Handelsimmobilien erfüllen für unsere Innenstädte eine vitalisierende Funktion. Nicht zuletzt in der Pandemie, als der Online-Handel vorherrschte, verloren sie zeitweise deutlich an Attraktivität. Bestandhalter und Betreiber von Handelsimmobilien stehen nun im Wettbewerb um die verbliebenen Kunden. Gute Chancen haben sie, wenn sie ihr Silo-Denken ad acta legen und gemischte Konzepte verfolgen. Wohnen über dem Supermarkt, über der Arztpraxis oder dem Restaurant? Warum nicht. Die Stadt der kurzen Wege wird immer gefragter. Auch wenn die baulichen Maßnahmen bei Mischnutzung häufig anspruchsvoller sind, so stellen sie zum Beispiel für den Lebensmitteleinzelhandel häufig die einzige Möglichkeit dar, überhaupt an Flächen zu kommen. Einkaufszentren sind ebenfalls gut beraten, sich von gelernten Mustern zu lösen und den Erlebnischarakter ihrer Häuser ins Zentrum zu rücken. Das galt auch schon vor der Pandemie.

Die **Wohnimmobilien** sind durch Corona noch mehr in den Lebensmittelpunkt der Menschen gerückt! Das „Next Level of Work“ verändert auch in dieser Asset-Klasse die Flächenanforderungen – zum Beispiel durch Grundrisse, die Platz für das Arbeiten von daheim berücksichtigen – in der Wohnung selbst oder als Co-Working-Area innerhalb eines Quartiers. In Kombination mit dem 2,5 Milliarden Euro schweren Förderprogramm des Aufbau- und Resilienzfonds für die Sanierung des Wohnungsbestandes sowie mit dem 5,5 Mrd. € umfassenden Klimasoftwareprogramm für Gebäude in Deutschland entwickelt sich Wohnen zu dem Segment, das die stärksten Anreize für eine energieeffiziente und CO₂-emissionsreduzierende Sanierung bietet.

Last but not least: **Digitalisierung**. Corona hat Fortschritte ausgelöst, die sonst sicher ein Jahrzehnt beansprucht hätten. Bestandsimmobilien aller Assetklassen „digital ready“ zu machen, ist dabei der eine wichtige Aspekt. Daneben stehen zunehmend Bestandsrechenzentren und Datacenter als Gebäudeart im Fokus. Warum? Weil Rechenzentren inzwischen einer der größten Energieverbraucher der Welt sind. Für Handlungsdruck sorgen sowohl die Kapitalanleger als auch die Mieter von Rechenzentrumsflächen, da sie die Objekte nach ESG-Kriterien bewerten. Mehr als 150 Rechenzentrums-Anbieter in Deutschland mit 95 Prozent Bestandsimmobilien müssen sich energetisch und strategisch neu aufstellen. Dazu benötigen sie umsetzbare Nachhaltigkeits- und Energiekonzepte, die ihre Bestandsrechenzentren zeitgemäß, fungibel und rentabel halten.

Den Wandel wirtschaftlich realisieren

Umfangreiche Sanierungsprojekte sind teuer und dauern lange – zumindest ist das die Befürchtung vieler Eigentümer. Das muss aber nicht sein. Wer modular baut, erreicht eine hohe Skalierbarkeit und realisiert auf diese Weise auch komplexe Projekte ökonomisch. Gerade im Bestand, zum Beispiel in Gebäuden aus den 1960er-Jahren, trifft man häufig auf regelmäßige Strukturen und damit auf ein hohes Potenzial für modulares Bauen. Eine Prüfung ganz zu Anfang legt die Einsparmöglichkeiten offen.



AMERON Neuschwanstein Alpsee Resort & Spa: übernachten wie ein König

Auf der Bergspitze thront das weltberühmte weiße Schloss Neuschwanstein wie eine Majestät, die übers Land blickt: Seen, Hügel, Baumwipfel und eine tiefe Schlucht. In der Allgäuer Voralpenlandschaft wirkt das vom bayerischen König Ludwig II. errichtete Bauwerk fast unwirklich, wie aus einem Märchen. Abgerundet wird das Bild durch das gegenüberliegende Schloss Hohenschwangau. Was einst Rückzugsort eines menschen scheuen Königs werden sollte, ist nun Reiseziel von Millionen Touristen aus der ganzen Welt.

Und so finden sich am Fuße der beiden Königsschlösser aus dem 19. Jahrhundert, im Ort Hohenschwangau, eine ganze Reihe Hotels. Eines davon ist besonders modern, da frisch saniert: das AMERON Neuschwanstein Alpsee Resort & Spa. Auf einem rund 20.554 Quadratmeter großen Gesamtareal erweiterte und modernisierte die WAF Immobilien GmbH das bereits bestehende Hotel Alpenrose und sanierte die drei teilweise schon 100 Jahre alten Häuser Alpenrose, Jägerhaus und Schlosshotel Lisl nach modernsten energetischen Standards. Zusammen mit zwei Neubauten – dem Galeria und dem Seehaus – wurden alle Gebäude zu einem neuen Ensemble aus Tradition und Moderne verbunden.

Die Herausforderung dabei war vor allem, eine strukturierte Baulogistik in dem stark touristisch frequentierten Umfeld über die Bauzeit von 2015 bis 2019 sicherzustellen. Für einen reibungslosen Bauablauf sorgte dabei Drees & Sommer und stellte zudem die Ausschreibung und Vergabe sowie die Objektüberwachung sicher. Das Ergebnis kann sich sehen lassen: Insgesamt 137 Zimmer und Suiten, modernste Tagungsräumlichkeiten, ein weitläufiges SPA mit direktem Blick auf den Alpsee, ein Kids Club sowie unterschiedliche Gastronomieangebote werden in dem großzügigen Hotelareal zusammengeführt. Da können sich die Gäste wie kleine Könige fühlen.



Westend Sky: hervorragende Aussichten auf dem Frankfurter Büromarkt

Hier residierte einst die SEB-Bank, dann stand der in den 1970er-Jahren errichtete Büroturm im Frankfurter Westend einige Jahre leer. So lange, bis die Deka Immobilien Investment GmbH 2015 begleitet von Drees & Sommer unter dem Namen „Westend Sky“ ein umfassendes Bauvorhaben startete, um die Ulmenstraße 30 wieder zu einer gefragten Adresse zu machen.

„Das 2019 abgeschlossene Projekt war dabei durchaus anspruchsvoll, denn nicht nur wurde die Gebäudestruktur auf den Rohbau zurückgeführt und Fassade und große Teile der Gebäudetechnik komplett erneuert, sondern das Gebäude sollte anschließend auch noch eine Nachhaltigkeitszertifizierung nach dem LEED-Gold-Standard bekommen“, erklärt Julia Michalski, Projektleiterin bei Drees & Sommer. Zugleich stellte die beengte, innerstädtische Lage hohe Anforderungen an die Organisation der Baustellenlogistik und es galt, frühzeitig eine aktive Kommunikation mit den Nachbarn sicherzustellen.

Das Ergebnis kann sich sehen lassen: Das bestehende Gebäude erhielt einen neugeschossigen Anbau, um elegant an die Blockrandbebauung Richtung Bockenheimer Landstraße anzuschließen. Äußerlich erstrahlt es in neuem Glanz – und im Inneren ist modernste Technik im Einsatz, die höchsten Ansprüchen an die Energieeffizienz genügt.

Drees & Sommer implementierte dabei ein modulares Abwicklungssystem, das eine agile Marktansprache sicherstellte, Mieteranfragen in den Planungs- und Bauablauf integrierte und so letztlich dazu beitrug, dass „Westend Sky“ bereits ein Jahr nach der Fertigstellung des Grundaubaus vollvermietet war. Zugleich wurde von Drees & Sommer ein detailliertes Kostencontrolling eingeführt und eine Ausschreibungs- und Vergabestrategie entwickelt, die die projektspezifischen Anforderungen berücksichtigte. Stefanie Lütkeke, Head of Property Companies bei Drees & Sommer, resümiert: „Das alte Bürogebäude wurde in eine moderne Immobilie verwandelt, die höchsten Standards genügt und zu einem echten Leuchtturm im Frankfurter Westend avanciert ist.“



Modern und zukunftsgerichtet: Der Oberpollinger erstrahlt im neuen Gewand

Weltweit wandeln sich Warenhäuser zunehmend in Erlebniswelten, die alle Sinne ansprechen und Einkaufen zum Vergnügen machen sollen. An der Spitze dieser Entwicklung steht in Deutschland The KaDeWe Group, deren Department Stores KaDeWe in Berlin, Alsterhaus in Hamburg und Oberpollinger in München zu den renommiertesten der Welt zählen.

Im Oberpollinger steht dabei die von dem britischen Star-Architekten John Pawson konzipierte offene Gestaltung im Mittelpunkt. Dabei wurde ein neuer Retail-Maßstab in der Münchner

Innenstadt gesetzt. Eine moderne Innenarchitektur, entworfen und umgesetzt von den weltweit renommiertesten Architekten, neue Marken und zahlreiche Erlebniswelten und Ruhepole schaffen so den Charakter eines Marktplatzes, auf dem sich die Kundschaft in entspannter, inspirierender Atmosphäre gerne aufhält.

Die großflächigen Umbauarbeiten wurden während des Lockdowns 2021 abgeschlossen. Das Traditionskaufhaus wurde nicht nur im Store-Design, sondern auch strukturell neu ausgerichtet. Um die einzelnen Marken perfekt in Szene zu setzen, setzt der Oberpollinger unter anderem auf die Zusammenarbeit mit renommierten Concession-Partnern. Jede Marke präsentiert sich dabei auf einer Fläche, die gestalterisch die eigene Identität widerspiegelt. Concession-Systeme setzen sich aus einer Vielzahl an Einzelmöbeln zusammen, die im Idealfall modular vorgefertigt werden. „Das bringt gleich mehrere Vorteile mit sich“, wie Tasia Schneider betont. Die Retail-Expertin von Drees & Sommer begleitet Maanesten bei seiner Markenpositionierung in den Department Stores der KaDeWe Group in Berlin, Hamburg und München.

„Damit der Bau schneller vorangeht, greifen wir in solchen Fällen auf Module zurück. Gerade für ein Warenhaus, das im laufenden Betrieb umgestaltet wird, ist der Faktor Zeit besonders wichtig, da jede temporäre Schließung von Flächen immer auch mit Umsatzeinbußen einhergeht.“ Wer beispielsweise Tresen, Regal- oder Trennwände inklusive Stromkabel modular vorfertigt, muss auf der Baustelle nicht mehr jede Schraube einzeln montieren. Vielmehr werden die einzelnen Möbel so weit wie möglich vorkonfektioniert, bevor sie auf der Baustelle angeliefert werden. Neben der Zeitersparnis reduziert dieses Vorgehen auch Lärm, Staub und Abfall. Gerade in Innenstadtlagen, in denen eingeschränkte Zeitfenster für Materiallieferungen vorgegeben sind, kommt es auf eine gute Baulogistik an. Jeder Lkw, der Material anliefern sollte im gleichen Zug nicht mehr benötigte Teile oder Materialverschnitte von der Baustelle mitnehmen. Leerfahrten vergeuden nur unnötig Zeit und Ressourcen. „Ohne eine gute Koordination der beteiligten Akteure kann so ein Vorhaben schnell ins Wanken geraten“, weiß Anne-Marie Kubik, die seitens Drees & Sommer für das Baumanagement verantwortlich zeichnet.

Gemeinsam mit ihrem Team betreute sie die Umbaumaßnahmen für die Menswear im ersten Obergeschoss – inklusive Ausschreibung, Vergabe und Objektüberwachung.

„Da der Herrenbereich vorher in einem anderen Stockwerk angesiedelt war, galt es, den Bereich mit seinen einzelnen Shops und Flächen komplett neu aufzubauen. Gute Kommunikation, schlanke Prozesse und ein auf den Tag genau getakteter Ablaufplan sind wichtig, damit die einzelnen Gewerke nicht aneinander vorbei arbeiten“, erklärt Kubik. Durch dieses Vorgehen erfolgte der Umbau im vorgegebenen Zeit- und Kostenrahmen.



© Oberpollinger/The KaDeWe Group



Rhein-Ruhr Zentrum: mehr Vielfalt, mehr Service, mehr Zeit

Einkaufen kann man heutzutage auch online – das hat die Coronapandemie dem stationären Handel und vor allem auch den Einkaufszentren schmerzhaft vor Augen geführt. Wer da mithalten will, muss den Kunden etwas bieten, das sie vom heimischen Sofa lockt und ihnen ein Erlebnis ermöglicht. Diese Anforderung berücksichtigt das Rhein-Ruhr Zentrum in Mülheim an der Ruhr und erfindet sich im Zuge einer umfassenden Revitalisierung neu: Ziel ist es, das die Gesamtmietfläche von 138.000 Quadratmetern neu auszurichten. Konkret geht es darum, die Aufenthaltsqualität zu verbessern, den Kunden eine größere Vielfalt und mehr Service zu bieten und auf diese Weise die Verweildauer in der Mall zu erhöhen. Zugleich soll die Immobilie an sich zukunftsfähig und nachhaltig sein, indem sie so energieeffizient wie möglich ist – das soll durch eine BREAA-Zertifizierung dokumentiert werden.

Denn dass eine zukunftsfähige Ausrichtung eines Shoppingcenters dazu beiträgt, seinen Wert zu erhalten, hat auch der Investor erkannt – ein Joint Venture aus dem von Morgan Stanley Real Estate Investing (MSREI) verwalteten Immobilienfonds „North Haven Real Estate Fund IX Global“ und redos real estate. Letztlich ist das Ziel eine Erhöhung der Kundenfrequenz durch ein verbessertes Angebot. Um dies zu erreichen, stehen die Retail-Experten von Drees & Sommer dem Investor mit Rat und Tat zur Seite: So geht es unter anderem darum, die baulichen Einzelmaßnahmen im vereinbarten Zeit-, Kosten- und Qualitätsrahmen umzusetzen und die Mieterkoordination für die Projektentwicklung zu gewährleisten. Dazu war ein umfassendes Projektmanagement nebst Projektsteuerung notwendig.

Denn eine Shoppingmall im laufenden Betrieb umzubauen, ist eine große Herausforderung. Schließlich sollen die Kunden so wenig wie möglich durch Baulärm und Schmutz beeinträchtigt werden, genauso wenig wie die Mieter, die gerade nach der langen Lockdown-Phase dringend auf ihre Umsätze angewiesen sind.



Modulares Bauen bietet sich nicht nur für gesamte Projekte, sondern genauso gut für einzelne Teile eines Bestandsgebäudes an – wie etwa eine Fassade oder ein neues Technikmodul. Da alles vorproduziert ist und nur noch eingebaut werden muss, verkürzt sich die Ausführung vor Ort. Ein Vorteil, der – zum Beispiel bei Wohnbauprojekten – die Zeit verkürzt, in der die Mieter:innen ihre Wohnungen nicht nutzen können.

Fazit: Im Entwickeln und Bauen im Bestand stecken technische und konzeptionelle Herausforderungen – aber in erster Linie Chancen. Wer den Bestand nutzt, schont Ressourcen. Energetisch zu optimieren und den CO₂-Verbrauch zu reduzieren – das gehört schon fast zum Standard. Wer zusätzlich auf kreislauffähige Materialien und Digitalisierung setzt und Bestandsimmobilien in der Nutzung flexibel hält, sichert die Zukunft seines Portfolios. Jetzt ist die richtige Zeit, das Pflicht-Thema Sanieren völlig neu anzugehen. Digital, nachhaltig, wirtschaftlich und innovativ!



**Prof. Dr.-Ing. Thomas Harlfinger,
Immobilienökonom (IREBS), MRICS,
Partner und Standortverantwort-
licher Bayern Drees & Sommer SE**

Thomas Harlfinger startete 2006 bei Drees & Sommer, mittlerweile leitet er den Standort Bayern und ist seit 2017 Partner des auf Bau und Immobilien spezialisierten Management-, Planungs- und Beratungsunternehmens. In 2020 erhielt er die Honorarprofessur für Projektmanagement in der Stadtentwicklung an der Universität Leipzig. Seine Dissertation behandelte bereits das Thema Redewicklung von Bürobestandsimmobilien. Als Immobilienökonom deckt er neben der technischen auch die ökonomische Perspektive des Bauens im Bestand ab.





ESG: NACHHALTIGKEIT HAT BESTAND

Mit Zielen wie den Sustainable Development Goals (SDGs) oder Kriterien wie dem ESG-Ansatz versucht die Politik derzeit, die Unternehmen auf mehr Nachhaltigkeit zu verpflichten.
Insbesondere die Finanzindustrie soll als Hebel für die umfassende Transformation hin zu einer nachhaltigen Zukunft fungieren.
Was aber bringt eine Systematik wie ESG dem Immobilienbestand?

Von Dr. Maximilian Riede, Head of Sustainability der Drees & Sommer SE, und Claudio Tschätsch, M.Sc., LEED® AP BD+C, Senior Consultant bei der Drees & Sommer SE



Die Wahrnehmung, dass globale Ausnahmesituationen in immer kürzeren Abständen auftreten, hat durch die Coronapandemie neue Nahrung erhalten. Und angesichts von Finanzkrise, Flüchtlingsbewegungen und vor allem der Klimakatastrophe – aber auch aufgrund des drohenden Biodiversitätskollapses oder des bedenklichen Zustands der Weltmeere – sprechen manche schon von einem Zeitalter der multiplen Krisen.

Seit einigen Jahren gehen Politik und Wirtschaft die Ursachen dieser Entwicklungen entschlossener an. Mit dem Pariser Klimaabkommen von 2015 hat die Menschheit den wohl wichtigsten Meilenstein definiert: das Ziel, die Erderwärmung auf maximal 1,5 Grad Celsius zu begrenzen. Der Green New Deal der Europäischen Union legte dafür im Jahr 2019 mit dem „grünen Wachstum“ das Mittel der Wahl fest. Und die globalen SDGs dienen als Leitziele und Grundlage für alle weiterführenden regulatorischen Steuerungsinstrumente.

Auf diesem Weg benötigen die Akteure nun verlässliche Orientierungsmaßstäbe. Mit dem ESG-Ansatz hat ein dafür notwendiges Evaluierungssystem innerhalb kurzer Zeit stark an Bedeutung gewonnen. Doch was verbirgt sich hinter den drei Buchstaben „ESG“ – und wie betreffen diese Bestandsimmobilien?

ESG ist in Zusammenhang mit weiteren Nachhaltigkeitssystemen zu sehen: Die sogenannte EU-Taxonomie beispielsweise dient als Kriterienkatalog zur Nachhaltigkeit mit einer direkten Umsetzung des Bausteins „E“ in ESG. Die Sustainable Development Goals (SDGs) der UN dagegen definieren politische Ziele in ganz unterschiedlichen Bereichen. Darunter fallen etwa eine Verbesserung der Bildung oder nachhaltige Konsum- und Produktionsmuster.

Welche Chancen ESG dem Bestand bietet

Was macht den ESG-Ansatz für Bestandsimmobilien interessant? Bestandsimmobilien sind für rund 40 Prozent der globalen CO₂-Emissionen verantwortlich. Mit einer jährlichen Renovierungsrate von unter einem Prozent dauert es 100 Jahre, bis der Gebäudebestand in Deutschland fit gemacht ist. Doch diese Zeit haben wir nicht mehr – die Ziele müssen in den nächsten 30 Jahren erreicht werden. Das bedeutet aber auch, dass mit Bestandsimmobilien ein großer Hebel vorliegt, um die Klimaschutzziele doch noch zu erreichen. Und das spiegelt sich letztlich auch in der weiteren Wertentwicklung einer Immobilie. Insofern liegt mit der ESG-Evaluierung ein wirksames „Scharnier“ vor, das technisch-wirtschaftliche Maßnahmen und messbare ökologische Effekte koppelt und diesen Konnex nachvollziehbar ausweist.



ESG
steht für
„Environmental,
Social,
Governance“

Umwelt- und Sozialaspekte nicht mehr externalisieren

ESG steht für „Environmental, Social, Governance“. Die drei Begriffe bezeichnen eine Wirtschaftspraxis, die neben dem ökonomischen Erfolg Verbesserungen in den Bereichen Umwelt (Environmental), Soziales (Social) sowie Unternehmensführung (Governance) anstrebt. Sinngemäß übersetzt bedeutet ESG „umweltbewusste, sozial-verantwortliche (Unternehmens-) Führung“. Der ESG-Ansatz umfasst ein System von Indikatoren und Offenlegungen, mit denen sich Fortschritte in diesen drei Bereichen messen lassen. Ziel ist es, E, S und G als Felder für Zukunftsrisiken zu bewerten.

Zur Erinnerung: Die von staatlicher und europäischer Seite verbindlich vorgegebenen CO₂-Reduktionsziele für die einzelnen Wirtschaftszweige werden immer sportlicher. Die Immobilienbranche steht dabei unter besonderer Beobachtung, ist sie doch neben dem Mobilitätssektor einer der größten Emittenten des Treibhausgases.

Vor dieser Eskalation bieten ESG und die EU-Taxonomie die Möglichkeit, etwas Gutes für eine nachhaltige Zukunft zu schaffen und gleichzeitig wirtschaftliche Nachteile wie Kostensteigerungen zu vermeiden. Dem Horrorszenario eines „Stranded Assets“ wird ein wirksamer Riegel vorgeschoben.



Mehrwert bereits heute erkennbar

Regularien wie ESG schaffen Transparenz – nicht nur für die Zukunft einer Immobilie oder eines Portfolios. Bereits deren Istzustand lässt sich damit durchleuchten. Dies ist eine wichtige Voraussetzung für krisensichere Entscheidungen, etwa im Rahmen von Ankaufsprüfungen. Darüber hinaus gelangen Akteure dadurch zu einer erheblich günstigeren Refinanzierung von Assets. Denn es ist davon auszugehen, dass Banken und Versicherungen ihr Augenmerk neben den ökonomischen Kernkriterien künftig verstärkt auf Faktoren wie Ökologie oder Soziales legen. Zu letzterer Kategorie zählen bei Bestandsgebäuden Fragen rund um die Steigerung und das Offenlegen der Nutzerqualität. Mithin geht es um Aspekte wie Produktivität, Wohlbefinden, Komfort, Anbindung, Mobilität etc.

Für die Immobilienbranche zeigt sich damit mehr und mehr, dass es jetzt gilt, die Gunst der Stunde zu nutzen. Denn vor dem Hintergrund der „multiplen Krisen“ steht gegenwärtig ein Zeitfenster auf, in dem sich nicht nur der Klimawandel (und andere Herausforderungen) noch wirksam bekämpfen lässt. Gleichzeitig bietet sich momentan die Chance, sich für den Markt der Zukunft optimal in Stellung zu bringen. ESG stellt dafür sowohl für Finanzmarktteilnehmer wie auch für Player in den „klassischen“ Branchen belastbare und transparente Kriterien bereit – gerade bei Bestandsimmobilien.



Claudio Tschätsch, M.Sc., LEED® AP BD+C, Senior Consultant bei der Drees & Sommer SE

Claudio Tschätsch (M.Sc., LEED® AP BD+C) leitet bei Drees & Sommer als Kompetenzverantwortlicher des Bereichs Energy & Sustainability die Nachhaltigkeitsberatungen zu Sustainable Finance, ESG und Green Building. Mit innovativen Leistungen und Strategieberatungen zur Nachhaltigkeit begleitet er seit 2016 für Drees & Sommer Kunden aus Deutschland und Europa.



**Dr. Maximilian Riede
Head of Sustainability
Drees & Sommer SE**

Maximilian Riede ist seit 2020 bei Drees & Sommer und verantwortet vom Stuttgarter Standort aus das Thema Sustainability & ESG für die gesamte Drees & Sommer SE. Als promovierter Geograf und international versierter Berater ist er Ansprechpartner für alle Fragen, um das Potenzial von Unternehmen hinsichtlich Nachhaltigkeit auszuerschöpfen. Eines seiner wesentlichen Themen ist die Entwicklung und Umsetzung von Transformationsstrategien von Unternehmen in zukunftsfähige, nachhaltige Assets. Im Fokus steht dabei die Verbindung der Wirtschaftlichkeit mit den Anforderungen der Nachhaltigkeit. Darüber hinaus leitet er das Blue City Team Stuttgart, das sich unter anderem mit den Herausforderungen des Klimawandels auf Quartiers- und Stadtebene beschäftigt.



EINE WELT BAUEN, IN DER NACHHALTIGKEIT EIN ZUHAUSE HAT

Bei der Erreichung der Klimaziele spielt die Immobilien-
branche eine wichtige Rolle. Doch noch ist es hier in vielen
Bereichen nicht weit her mit der Nachhaltigkeit – denn der
Ressourcenverbrauch ist hoch. Ändern lässt sich das mit
Konzepten wie Cradle to Cradle® und Urban Mining, die auch
bei Bestandsgebäuden immer wichtiger werden.



Nachhaltigkeit ist ein uraltes Prinzip, das ursprünglich aus der Forstwirtschaft stammt. Es geht darum, Ressourcen nur so stark zu beanspruchen, dass sie auch zukünftig noch genutzt werden können. Wer einen Wald nachhaltig bewirtschaftet, darf jedes Jahr nur so viele Bäume fällen, wie auch nachwachsen. Wer Strom aus erneuerbaren Quellen nutzt, sorgt dafür, dass weniger fossile Ressourcen der Erde verbraucht werden. Und wer Gebäude so konzipiert, dass sie während des Baus und ihrer Nutzung möglichst wenig Energie verbrauchen und am Ende ihres Lebenszyklus wiederverwertet werden können, sorgt dafür, dass die Rohstoffe unseres Planeten langfristig genutzt werden können.

„Die Zukunftsfähigkeit von Unternehmen, aber auch von Ländern und Städten hängt von einem sorgfältigen Umgang mit ökologischen Ressourcen ab“, betont Dr. Peter Möslle, Partner bei Drees & Sommer und Geschäftsführer der EPEA GmbH – Part of Drees & Sommer. „Das gilt auch und gerade für den Umgang mit Bestandsgebäuden.“ Denn bei der Erreichung der Klimaziele spielt die Bau- und Immobilienbranche eine zentrale Rolle: Ihr Anteil am weltweiten CO₂-Footprint liegt bei 38 Prozent, sie ist für 50 Prozent des europäischen Müllaufkommens verantwortlich, in Deutschland verbaut sie 90 Prozent der geförderten mineralischen Rohstoffe. „Hier gibt es für ein Umsteuern großes Potenzial“, betont Möslle. Zumal die Thematik mit dem EU Green Deal und der EU Taxonomy endlich einen neuen und vor allem verdienten Stellenwert erhalten hat.

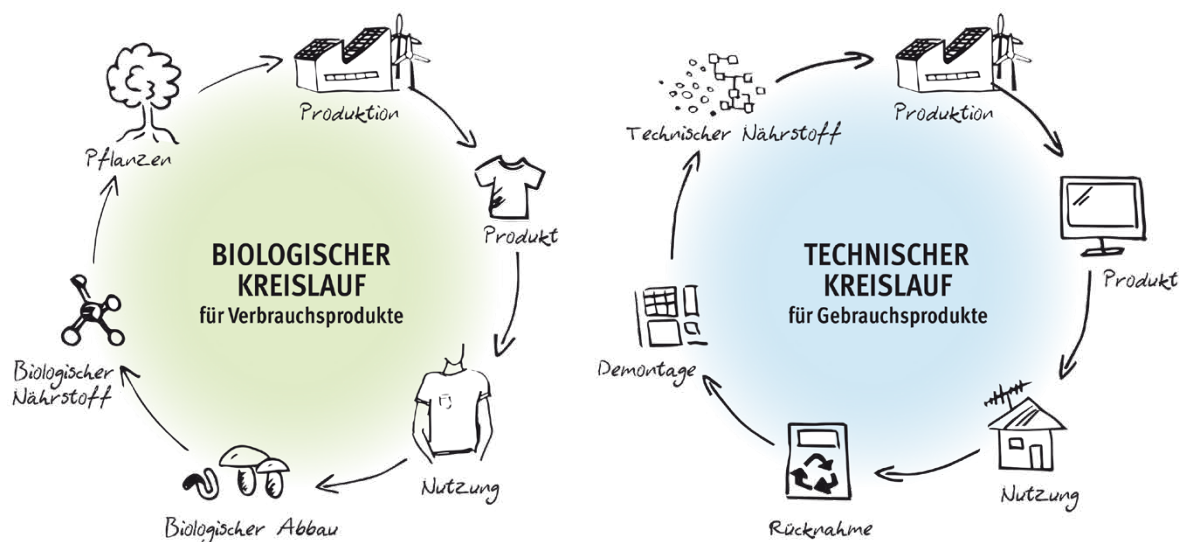
Cradle to Cradle: Kreislaufwirtschaft für Baumaterialien

Die Bau- und Immobilienwirtschaft steht als größter Verbraucher der weltweiten Rohstoffe in der Verantwortung, effektive Antworten auf Klima- und Ressourcenfragen zu liefern. Zwar werden heute im Zuge von Abbruch- oder Umbauarbeiten einige Baumaterialien recycelt, allerdings bei Weitem nicht genug, um zur Lösung der Rohstoff- und Umweltprobleme beizutragen. Notwendig ist eine echte Kreislaufwirtschaft – und die fängt beim richtigen Produktdesign an. Wer ein Gebäude neu baut oder saniert, muss sich detailliert mit

„Die Zukunftsfähigkeit von Unternehmen, aber auch von Ländern und Städten hängt von einem sorgfältigen Umgang mit ökologischen Ressourcen ab.“

den verwendeten Baumaterialien auseinandersetzen. Es sollten möglichst Naturmaterialien wie etwa Lehmwände oder aus Recyclingmaterialien hergestellte Teppichböden zum Einsatz kommen, also recyclingfähige Baustoffe, deren Erzeugung keinen oder nur einen geringen CO₂-Footprint verursacht. Die Materialwahl ist jedoch frei. Es darf durchaus auch Zement oder Beton verbaut werden, wenn er zuvor dekarbonisiert wurde – etwa indem das bei der Herstellung abgeschiedene CO₂ für andere Industrieprozesse genutzt, gespeichert oder zumindest kompensiert wird. Durch die Verwendung solcher Baumaterialien bleiben die Gebäude auch dann nachhaltig, wenn sie irgendwann nach vielen Jahrzehnten, nachdem sie das Ende ihrer Lebensdauer erreicht haben, wieder abgerissen werden. Es sollte dann möglich sein, die Materialien entweder in hoher Qualität wieder zu verwerten oder sie vollständig abbaubar in einen biologischen Kreislauf zurückzuführen.

Dieses Prinzip wird Cradle to Cradle genannt – was übersetzt so viel wie von der Wiege zur Wiege bedeutet. Mit dem Ende des alten Lebenszyklus beginnt also sofort ein neuer. Das hat einen hohen ökologischen Mehrwert zur Folge – und lässt sich auch betriebswirtschaftlich abbilden: Es lässt sich schließlich nachweisen, welche Materialien konkret verbaut wurden und welche chemische Beschaffenheit sie haben. Darüber gibt ein Materialausweis detailliert Auskunft – und der ist, ähnlich wie der Energieausweis, ein zunehmend wichtiger Faktor beim späteren Verkauf oder bei der Vermietung des Gebäudes und hat auch Einfluss auf die Finanzierung.

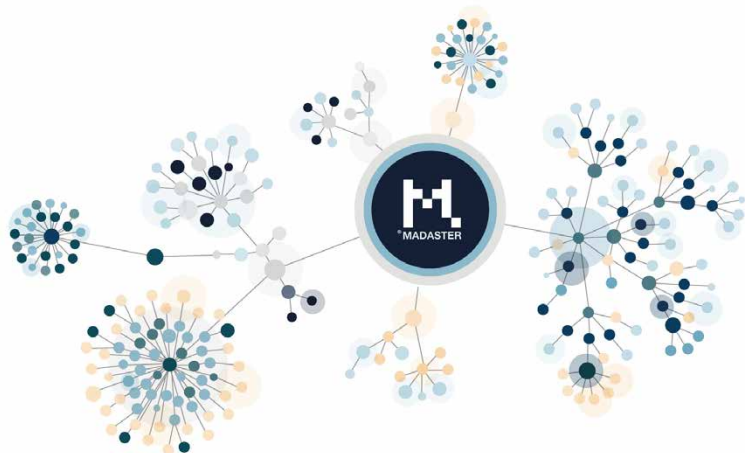


Urban Mining: Gebäude werden zu Rohstoffdepots

In Deutschland sind etwa 15 bis 16 Milliarden Tonnen an verschiedensten Rohstoffen in Gebäuden gebunden – und fast noch einmal genauso viel in Infrastruktur. Begreift man Gebäude als Einwegprodukte, sind diese Rohstoffe schlicht verbraucht. Doch es geht auch anders: Durch die Verwendung kreislauffähiger Materialien werden Gebäude zu Rohstoffbanken, am Ende des Lebenszyklus wird das Gebäude demontiert und gibt die darin enthaltenen Rohstoffe wieder frei. Dadurch geht das für die Baustoffe gebundene Kapital nicht vollends verloren, sondern wird mit der Wiederverwertung wieder freigegeben – vergleichbar mit einer mittel- bis langfristigen Wertanlage. Dadurch wird die Immobilie zum Rohstoffdepot, dessen Wert in Zeiten einer sich verschärfenden Rohstoffknappheit kontinuierlich steigen kann.

Bei Neubauten lässt sich das durch eine sorgfältige Materialauswahl während der Planungsphase vergleichsweise einfach umsetzen. In den meisten Bestandsgebäuden sind zwar grundsätzlich keine kreislauffähigen Materialien verbaut – doch auch hier lässt sich im Zuge von Sanierungsarbeiten vieles aufbereiten und wiederverwerten. Grundlage dafür ist eine sorgfältige Trennung der verschiedenen Baustoffe. Hinzu kommt der Aspekt, Gebäude von vornherein so zu planen, dass sie ohne großen Aufwand umgenutzt, zweit- und drittverwertet werden können. Das gilt auch und gerade im Zuge einer ohnehin anstehenden Sanierungsmaßnahme.

Einen großen Schub zur Etablierung einer solchen Kreislaufwirtschaft gibt auch die kürzlich gegründete Plattform Madaster: Als digitales Materialkataster für das Branchen-Ökosystem Circular Real Estate bietet die Plattform Lösungen für die dringenden Fragen der Ressourcenverwendung in einer echten Kreislaufwirtschaft. Sie stellt nicht nur Informationen über die Herkunft und Qualität von Bauprodukten zur Verfügung, sondern bietet auch eine Grundlage für die Ermittlung von material- und gebäudespezifischen Kennzahlen.



Dadurch werden die Rohstoffwerte transparent – und die kreislauffähige Immobilienwirtschaft kommt der Realität einen Schritt näher. Eine echte Kreislaufwirtschaft beginnt dabei mit dem richtigen Mindset und betrifft nicht nur Produkte, sondern auch unternehmensinterne und -externe Prozesse und damit ganze Ökosysteme. Statt Gebäude, Materialien, Energieversorgung und Mobilität separat zu denken, sind diese Aspekte nun eng miteinander vernetzt und Teil desselben Systems – sie müssen auf dem Weg zu mehr Nachhaltigkeit also gleichermaßen berücksichtigt werden.

Zugleich sorgt die Nutzung natürlicher Baustoffe wie Lehm oder Holz auch für ein angenehmeres Raumklima im Gebäude und kommt damit direkt den Nutzern zugute. Und dass sich die Menschen in den Gebäuden wohlfühlen, gehört ebenfalls zu einer nachhaltigen Bauweise. Es geht schließlich darum, eine Welt zu bauen, in der Nachhaltigkeit ein Zuhause hat.



Peter Möhle (Dr.-Ing.)

**Partner bei der Drees & Sommer SE
und Geschäftsführer der EPEA GmbH**

Seit 1996 begleitet Peter Möhle von Stuttgart aus zahlreiche nationale wie internationale Projekte auf dem Weg zu Green Buildings. Neben den Bereichen Energiedesign, Energiemanagement und nachhaltige Quartiersentwicklung treibt er das Thema Cradle to Cradle als Geschäftsführer der EPEA GmbH – Part of Drees & Sommer in der Baubranche und darüber hinaus voran. Peter Möhle ist Mitglied des Präsidiums des DGNB und als Vorsitzender für den Bereich Systementwicklung und nachhaltige Stadtquartiere verantwortlich. Er studierte bis 1996 Maschinenbau mit der Fachrichtung Energietechnik an der Universität Stuttgart und Tucson, USA und promovierte 2009 an der Universität Stuttgart.



URBAN MINING: DEN TEUFELS- KREIS DER VERSCHWENDUNG VERLASSEN

Altes raus, Neues rein? Das klassische Mantra
beim Renovieren gilt in der Form nicht mehr.
Denn unsere Gebäude selbst sind Rohstofflager:
Steine, Kies, Zement, Erde und vieles mehr liegen
hier vor und können abgebaut werden, um den
Rohstoffbedarf unserer boomenden Metropolen zu
stillen. Beispielhaft gezeigt wird das in Brüssel.

*Von Michael Moradiellos del Molino,
Head of C2C for BeNeLux & France bei Drees & Sommer*



Unsere irdischen Ressourcen sind bekanntlich begrenzt. Doch angesichts der fortschreitenden Urbanisierung und der wachsenden Bevölkerung dürfte sich der weltweite Bedarf an Baumaterialien bis 2050 verdreifachen. Zugleich landen die wertvollen Materialien, die in bereits bestehenden Gebäuden stecken, am Ende von ihrem Lebenszyklus auf dem Müll: Sie werden auf Bauschuttdeponien gekippt und wenn überhaupt etwas recycelt wird, dann zu Produkten von viel geringerem Wert. Allein in der EU fallen jährlich mehr als 450 Millionen Tonnen Bauschutt an.

Diese unglaubliche Verschwendung muss gestoppt werden. „Der Druck auf unsere Umwelt und Ressourcen ist enorm“, betont Michael Moradiellos del Molino, Head of Real Estate bei EPEA – Part of Drees & Sommer, BeNeLux und Frankreich. „Der erste Schritt besteht darin, die vorhandenen Materialien unserer Gebäude zu identifizieren und zu überprüfen und sich von der Denkweise des Abrisses zu lösen.“ Die Städte und Gebäude seien Rohstoffdepots, ihr reichhaltiger Inhalt müsse genutzt werden, um den Materialbedarf der Zukunft zu stillen. Denn in unseren Städten sind mehr als 50 Milliarden Tonnen wertvoller Baumaterialien gebunden.

Auch der Multi Tower punktet mit Nachhaltigkeit

Nicht nur mit dem ZIN-Projekt haben Michael Moradiellos del Molino und sein Team von Drees & Sommer alle Hände voll zu tun. Auch die Sanierung des Multi Towers in Brüssel wird nach Urban-Mining-Prinzipien geplant. In das Projekt von Whitewood, welche das Gebäude Ende 2015 erworben hatte, soll dank des hohen Energiestandards und der Zertifizierung zur Kreislaufwirtschaft nach Abschluss der Sanierungsarbeiten der französische Konzern Total einziehen. Insgesamt bietet das Gebäude dann 55.000 Quadratmeter Büro- und Einzelhandelsflächen und soll nach dem BREEAM-Standard „Excellent“ zertifiziert werden.



Diese neue Denkweise wird auch als „Urban Mining“ bezeichnet. Sie nimmt einen umfassenden Blick auf Rohstoffe und deren Rückgewinnung ein – und betrachtet Produkte, Gebäude und Infrastruktur als Vorratslager, deren Wert mit den natürlichen Rohstoffvorkommen der Erde vergleichbar ist. So kann etwa das in einem alten Gebäude verbaute Holz genutzt werden, um daraus Fensterrahmen, Türen oder auch das Dach für ein neues Gebäude zu konstruieren. „Urban Mining bietet eine Reihe von Vorteilen, insbesondere bei der Gewährleistung sicherer und nachhaltiger Lieferketten. Es erschließt Ressourcen bedarfsnäher, erhöht die Ressourcenunabhängigkeit und reduziert Transportkosten und Energieverbrauch deutlich“, erklärt der Immobilienexperte, der diese Prinzipien bei der Sanierung und Erweiterung des World Trade Centers in Brüssel – dem von Befimmo und Open Minds realisierten und von Drees & Sommer begleiteten Projekt „ZIN“ – bereits mit umgesetzt hat. Das Projekt bietet auf einer Fläche von 110.000 Quadratmetern einen einzigartigen Mix aus Wohn-, Hotel-, Büro- und Coworking-Flächen sowie Sportanlagen und gilt als das größte Urban-Mining-Projekt in Europa.



Überhaupt nimmt die Region Brüssel in Belgien in dieser Hinsicht eine Vorreiterrolle ein. Mit dem 2016 ins Leben gerufenen „Program Régional en Economie Circulaire“ (PREC) verfolgt sie das Ziel, Ressourcen zu mobilisieren und Abfälle durch die Entwicklung einer ehrgeizigen Kreislaufwirtschaftspolitik zu minimieren. Ein klassischer Abriss ist in der Region Brüssel nur noch dann erlaubt, wenn es ein Urban-Mining-Konzept gibt – und wenn der Neubau so konzipiert wird, dass sich die dort verwendeten Ressourcen auf einfache Weise wiederverwenden lassen. So wurde das Projekt ZIN so konzipiert, dass die Kreislaufwirtschaft im Vordergrund steht. „Ein Großteil der vorhandenen Materialien wird entweder zurückbehalten, an anderen Standorten wiederverwendet oder recycelt“, erklärt Moradiellos del Molino. „Wir unterstützen den Rückbau, die Aufbereitung und die Wiederverwendung der Materialien in anderen Bauprojekten.“



So wurden Fliesen sowie Isolierungen, Türen und Küchen wiederverwendet, zudem bestätigt ein Materialpass, dass die meisten der verwendeten neuen Materialien nach dem „Cradle to Cradle“-Standard zertifiziert sind. Ein Materialpass enthält detaillierte Informationen über die chemische Zusammensetzung der verwendeten Materialien – und bietet neben den Vorteilen für die Umwelt auch Vorteile für die Gesundheit der Gebäudebenutzer. Denn diese können direkt erkennen, ob Giftstoffe oder Allergene verbaut worden sind.

Mit neuen Umweltvorschriften dürfte Urban Mining wettbewerbsfähig werden, zumal Bauherren genau darauf achten werden, ob ihre Gebäude den künftigen Baustandards und Nachhaltigkeitsanforderungen entsprechen. „Wie in jedem Markt gibt es Spitzenreiter und Nachzügler. Um einen erfolgreichen Übergang zu kreislauffähigen Immobilien zu vollziehen, brauchen wir eine gemeinsame Dynamik“, sagt der Drees & Sommer-Experte. „Wir brauchen die Bereitschaft, in Innovation zu investieren.“ Investoren, Projektentwickler und auch Banken müssen über den Tellerrand hinausdenken und eingetretene Pfade verlassen, um einen nachhaltigen Wandel zu ermöglichen.



Michael Moradiellos del Molino
Head of C2C for BeNeLux & France
bei Drees & Sommer

Michael Moradiellos del Molino ist Head of Real Estate bei der Drees & Sommer-Tochter EPEA in BeNeLux und Frankreich. Nach seiner Architekturausbildung an der ISAVH in Brüssel zog Michael nach Spanien, um seine Doktorarbeit zum Thema „Nachhaltige Stadtplanung“ zu schreiben, und begann seine berufliche Karriere in internationalen Projekten wie dem Madrider Pavillon auf der Shanghai Expo 2008 oder DreamHamar in Schweden. Als Experte für Kreislaufwirtschaft und Cradle to Cradle ist es sein Ziel, in Zusammenarbeit mit Stakeholdern Innovationen zu schaffen und Verfahren zu entwickeln, die den Menschen und dem Planeten zugutekommen. Del Molino kam zu Drees & Sommer in Belgien, um das Cradle to Cradle-Designprinzip in den französischsprachigen Märkten zu verbreiten und der wachsenden Nachfrage privater und institutioneller Kunden in Fragen der Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft gerecht zu werden.



„PARIS PROOF“- STANDARD IN DEN NIEDERLANDEN: EIN GROSSER SCHRITT NACH VORN



Die Coronapandemie hat zur Neuerfindung des modernen Arbeitsplatzes geführt – mit einem viel stärkeren Fokus auf Gesundheit, Wohlbefinden, Nachhaltigkeit und Innovation. Zugleich setzen internationale Klimaabkommen Immobilienentwickler und -nutzer unter Druck, die neuen regulatorischen Normen einzuhalten. Als Vorreiter im Umweltbereich haben die Niederlande den „Paris Proof“-Standard eingeführt, der den Energieverbrauch in Gebäuden bis 2050 um zwei Drittel gegenüber dem aktuellen Durchschnitt senken soll. Nach diesem Standard hat EDGE auch die Foppingadreef-Büros von ABN AMRO in Amsterdam saniert – unter Mitwirkung von Drees & Sommer Niederlande. Im Interview sprechen Mayada Shaaban, Director Projects bei EDGE, und André Leeuwis, Managing Director bei Drees & Sommer in den Niederlanden, über das „größte und coolste“ Sanierungsprojekt von ABN AMRO.

Das Interview führte Jagori Dhar

Welche Probleme sind Ihnen auf dem Campus von Foppingadreef begegnet?

Shaaban: Ein Bestandsgebäude umzubauen, ist per Definition schwieriger, da Sie die Grenzen der aktuellen Struktur haben, mit denen Sie arbeiten können. In einem bestehenden Gebäude weiß man nie, was einen erwartet. Wir sehen oft, dass die Pläne nicht genau den Bedingungen vor Ort entsprechen. Wir müssen recherchieren, um die bestehende Struktur vollständig zu verstehen. Und auch danach haben wir bei früheren Sanierungen die Erfahrung gemacht, dass man erst in der Abbruchphase wirklich herausfindet, wie das Gebäude gebaut ist.

Wie gehen EDGE und ABN AMRO bei Sanierungen das Thema Nachhaltigkeit an?

Shaaban: ABN AMRO und EDGE sind starke Befürworter von Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft, nicht nur in ihren Immobilienportfolios, sondern auch in ihren Unternehmensstrategien. ABN AMRO hat Circl in Amsterdam als ultimatives Beispiel für ein kreislauffähiges Gebäude geschaffen



und außerdem beschlossen, die planmäßige Wartung ihres Bankbüros in Foppin-gadreef zum Anlass zu nehmen, um es als Modell für Zirkularität und Nachhaltigkeit neu zu entwickeln. Dabei wird mindestens die BREEAM-Bewertung „Ausgezeichnet“ angestrebt. Wir werden viele bestehende Elemente des Bürogebäudes in den neuen Erweiterungsbau integrieren. So werden beispielsweise die bisherigen Betonfassaden entfernt, um offene Fassaden zu den Foyers zu schaffen, die vollständig in die neuen Bürogeschosse integriert werden. Die bestehenden Fassadenelemente werden an anderer Stelle im Gebäude wiederverwendet.

Warum haben Sie sich für dieses Projekt mit Drees & Sommer zusammengetan?

Shaaban: Wir hatten das Gefühl, dass Drees & Sommer die für diese Neuentwicklung wichtigen Elemente nachempfinden kann und einen Mehrwert darstellt, denn schließlich steckt so viel Know-how im Unternehmen.

Die Emissionsziele wurden für dieses Projekt um 20 Jahre vorgezogen. Was waren die ersten Herausforderungen, als Sie an Bord geholt wurden?

Leeuwis: Was das Thema Nachhaltigkeit betrifft, sind wir mit EDGE auf der gleichen Seite. Aktuell betreuen wir auch ihr Valley-Projekt in Amsterdam, das ein weiterer Leuchtturm moderner ökologischer Gebäude ist. Als wir im April 2021 beauftragt wurden, standen wir vor der Herausforderung, einen Vorentwurf gemäß den Vereinbarungen mit ABN AMRO zu liefern. Wir verstehen ihre Vision und sind mit ihren Praktiken vertraut.

Energieeffizienz steht im Mittelpunkt dieses Projekts. Welche Maßnahmen haben Sie ergriffen, um den Energieverbrauch um 75 Prozent zu senken?

Shaaban: Wir konzentrieren uns auf die Verbesserung des Innenklimas, indem wir die Anlagen energieeffizienter gestalten, die Glasfassaden durch Isolierglas ersetzen, Wärme-Kälte-Speicher und Sonnenkollektoren auf Dach und Fassaden hinzufügen. Wir würden energieeffiziente Smart Ceilings mit LED-Beleuchtung installieren, die Sensoren in der Decke ermöglichen auch die Steuerung der Heizung und Kühlung einzelner Arbeitsbereiche.

Das neue Gebäude wird durch seine Sonnenkollektoren und Wärme-Kälte-Speicher Energie erzeugen. Besonderes Augenmerk haben wir auch auf die Begrünung innen und außen gelegt, indem wir weitestgehend vorhandene Pflanzen und Bäume nutzen. Auch die Begrünung des Atriums wird die Luftqualität verbessern.

Leeuwis: Auf dem Dach und an den Fassaden des Komplexes werden rund 10.000 Quadratmeter Sonnenkollektoren hinzugefügt. Das entspricht in etwa der Fläche

von zwei Fußballfeldern. Die Kombination aus High-End-Technologie und der Verpflichtung, in ein gesundes, nachhaltiges, flexibles und kosteneffizientes Bürogebäude zu investieren, macht diese Immobilie zukunftsfähig. Dank der Cradle to Cradle-Expertise schaffen wir durch unser Wissen im Bereich der Kreislaufwirtschaft einen Mehrwert. Der bemerkenswerteste Aspekt solcher Entwicklungen ist, dass wir den Floor Space Index (FSI) maximieren und so neue Quadratmeter schaffen, ohne mehr Grundfläche in Anspruch zu nehmen.



Welche Rolle spielt die Digitalisierung bei Sanierungsprojekten?

Shaaban: Die Schaffung eines intelligenten, innovativen Gebäudes ist einer der Treiber für EDGE. Wir haben das gesamte Gebäude mithilfe von BIM modelliert. Das bedeutet, dass jede Disziplin ihr Design in ein 3-D-Modell integriert. Dies ermöglicht es, Probleme in einem frühen Stadium des Prozesses zu erkennen. Wenn das Gebäude fertig ist, wird es ein Smart Building sein, ein Büro, das bereit ist für morgen. Es ist, als würde man das bestehende Gebäude in eine Zeitmaschine stecken und es von den 80er-Jahren ins 21. Jahrhundert vorspulen. Wir sehen ein Büro nicht nur als einen Ort, an dem Benutzer einen Laptop anschließen und ihrer Arbeit nachgehen, sondern als Ökosystem, das intelligente Schnittstellen und Interaktion ermöglicht.

Was ist das Spannendste an diesem Projekt?

Leeuwis: Es wird oft als die coolste Sanierung der Niederlande bezeichnet. Nach seiner Fertigstellung im Jahr 2025 wird das Gebäude nicht nur ein intelligentes und nachhaltiges Bauwerk sein, sondern auch ein inspirierender Ort für seine Nutzer, um zusammenzukommen und die unschlagbare Kombination aus moderner Technologie und nachhaltigen Prinzipien zu genießen.

Frau Shaaban, Herr Leeuwis, wir danken für das Gespräch.

Digitalisierung: Schlaue Gebäude sind effizient

Von Klaus Dederichs, Partner und Head of ICT der Drees & Sommer SE

Die Digitalisierung hat großes Potenzial auf dem Weg in Richtung eines ökologisch nachhaltigen Immobilienbestandes. Zum einen helfen Smart Buildings mit ihrer intelligenten Vernetzung dabei, den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen zu senken – denn sie ermöglichen es, Abläufe und Teilsysteme innerhalb des Gebäudes abzustimmen und je nach Bedarf zu regulieren. So werden Räume nur dann beheizt oder gekühlt, wenn sie tatsächlich genutzt werden, und das Licht wird automatisch ausgeschaltet, wenn niemand im Raum ist. Das trägt dazu bei, den Energieverbrauch drastisch zu reduzieren, und leistet damit aus Investorensicht einen wichtigen Beitrag, um die ESG-Kriterien zu erfüllen. Die notwendige Soft- und Hardware (IoT) lässt sich auch in Bestandsgebäuden nachrüsten. Zum anderen bieten Smart Grids die Möglichkeit, die Energieeffizienz zu steigern. Dabei lassen sich Smart Buildings untereinander mit einem intelligenten Stromnetz verbinden, um Energie je nach Bedarf problemlos und effizient mit der umliegenden städtischen Infrastruktur auszutauschen.

Aber auch beim Bau und bei der Sanierung von Gebäuden hilft die Digitalisierung dabei, für mehr Effizienz zu sorgen. Mithilfe von Building Information Modelling (BIM) wird ein digitaler Zwilling eines Gebäudes im virtuellen Raum erstellt. Damit lassen sich aufgrund der Wetterdaten, Belichtung, Dämmeigenschaften, Heiz- und Kühlungsleistungen und der Belüftung die Behaglichkeitskriterien zu unterschiedlichen Tages- und Jahreszeiten vorausberechnen. Im Fokus stehen bereits in der Planungsphase die notwendigen Parameter für einen möglichst niedrigen Energieverbrauch bei gleichzeitig hoher Behaglichkeit für die Nutzer.



„Sanierung ist per Definition die höchste Form von Nachhaltigkeit und Kreislauf in der gebauten Umwelt.“





„Im Gegensatz zu dem Eindruck, dass in den Niederlanden jeder ein Vorkämpfer für Kreislaufwirtschaft ist, haben wir immer noch Skeptiker. Aber mit verlässlichen Business Cases sind viele Eigentümer bereit, Risiken einzugehen.“



Mayada Shaaban
Director Projects bei EDGE

Mayada Shaaban, Director Projects bei EDGE, bringt elf Jahre Erfahrung in der (Neu-)Entwicklung von Immobilien mit. Als Projektleiterin bei EDGE ist sie für die komplexen Sanierungen mit den Schwerpunkten Nachhaltigkeit und Energieeffizienz verantwortlich. Ihre Leidenschaft ist es, nachhaltige Gebäude zu entwickeln, die der gebauten Umwelt in Bezug auf Qualität und Architektur einen Mehrwert verleihen. Sie hat an der Technischen Universität in Delft ihr Master-Studium in Real Estate and Housing abgeschlossen.



André Leeuwis
Senior Teamleiter der Drees & Sommer Netherlands B.V.

Als einer der Geschäftsführer von Drees & Sommer Niederlande ist André Leeuwis für die Qualität der Dienstleistungen des niederländischen Büros sowie für Bauleistungen und Projektmanagement verantwortlich. Als Senior Teamleiter bringt er fast 40 Jahre Erfahrung in Engineering, Beratung und Projektmanagement mit. Er hat Bautechnik studiert und verfügt über umfassendes Know-how im Umgang mit komplexen Projektumgebungen – vom Entwurf bis zur Ausführung.



WENN INNERE UND ÄUSSERE WERTE GLEICHERMASSEN ZÄHLEN



Ältere Bestandsgebäude stehen in dem Ruf, Energiefresser zu sein. Durch eine umfassende energetische Sanierung lässt sich das ändern. Dabei zählen sowohl Maßnahmen an der Außenhülle des Gebäudes als auch die Technik in dessen Inneren sowie die umgebende Infrastruktur.

Von Prof. Dr.-Ing. Michael Bauer, Partner der Drees & Sommer SE



Rund 35 Prozent der in Deutschland verbrauchten Energie fallen in Wohngebäuden an – vor allem für Heizung und Warmwasser. Und wo viel Energie verbraucht wird, lässt sich auch viel einsparen: Die Energiewende, deren Fokus in den vergangenen Jahren vor allem auf der Stromerzeugung lag, erreicht zunehmend den Gebäudesektor. Man spricht auch von der Dekarbonisierung der Wärmeinfrastruktur.

Die energiepolitischen Ziele der Bundesregierung sind auch in diesem Bereich durchaus ambitioniert: Bis 2050 soll der Gebäudebestand hierzulande nahezu klimaneutral sein, also bei der Wärmeerzeugung per saldo praktisch kein CO₂ mehr ausstoßen. Ein Großteil des deutschen Gebäudebestands müsste dafür energetisch auf Vordermann gebracht werden. Doch bislang bleibt die Sanierungsquote noch weit hinter den Erwartungen zurück: Derzeit werden jedes Jahr gerade mal ein Prozent der Gebäude energetisch saniert. Bleibt es dabei, würde nicht einmal die Hälfte des ausgegebenen Ziels erreicht.

Die Probleme, die Bestandsgebäude in energetischer Hinsicht haben, sind vielfältig: Zum einen ist der Wärmeschutz der Außenhülle schlecht – und zum anderen tun in ihrem Inneren Heizungsanlagen ihren Dienst, die auf fossile Energieträger bauen und auch noch so ineffizient sind, dass sie davon sehr viel verbrauchen.

In Deutschland lassen sich mehr als zwei Drittel des Wärmeverbrauchs von Wohngebäuden auf Bestandsbauten von vor 1979 zurückführen, die aber laut Statistischem Bundesamt nur gut ein Drittel (38 Prozent) des Gebäudebestandes hierzulande ausmachen. Im Vergleich dazu erreichen sanierte Gebäude tatsächliche Verbrauchswerte, die nur einen Bruchteil davon betragen. Der größte Handlungsbedarf und auch das größte Potenzial bestehen somit vor allem in der energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden.

Auf der Suche nach der besten energetischen Lösung

Zwei Gebäude, zwei Standards, ein Ziel: Die GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft entwickelt mit dem Projekt – die Abkürzung steht für „smart quarter and urban area reducing emissions“ – ein Modellprojekt zur energetischen Gebäudesanierung. Dazu werden zwei identische, einst von den Amerikanern genutzte Wohngebäude aus den 1950-er Jahren mit jeweils 24 Wohnungen mit unterschiedlichen energetischen Standards und Technikkonzepten saniert – eines nach der aktuell geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV 2016), das andere nach dem Passivhaus-Standard für die Altbaumodernisierung (EnerPhit). Nach Projektfertigstellung soll verglichen werden, welches Gebäude energetisch vorteilhafter ist.

Denn die Entwicklung von Lösungen und Konzepten im Quartierssektor, um die gesteckten nationalen und europäischen Klimaziele erreichen zu können, ist schließlich eine der großen Herausforderungen unserer Zeit. Doch wie sich die besten Ergebnisse erzielen lassen, ist oftmals umstritten. Das Demonstrationsvorhaben in Mannheim soll hier Anhaltspunkte liefern und integrierte Lösungen zur CO₂-Minderung auf Quartiersebene aufzeigen. So wird in den Gebäuden verbaut, was die technischen Möglichkeiten hergeben – von der saisonalen Wärmespeicherung mittels Eisspeicher bis hin zu Energietachos für Nutzer. Das sogenannte EnerTouch ist das zentrale Bedienelement für die Anpassung der Sollwerte der jeweiligen Raumtemperaturen, die zentrale Steuerung der Rollläden und der Beleuchtung. Gleichzeitig dient es dazu, dem Rebound-Effekt entgegenzuwirken. Energieeffiziente und energiesparende Konzepte verleiten üblicherweise die Nutzer dazu, energiesparende Verhaltensweisen zu vernachlässigen. Über einen zentral in der Wohnung angeordneten Touchscreen erhalten die Wohnungsnutzer laufend Rückmeldung zu ihrem Strom-, Wärme- und Wasserverbrauch, sowohl absolut als auch bewertet anhand von prognostizierten Werten.

Das vom Europäischen Fonds für regionale Entwicklung geförderte Modellprojekt wird von Drees & Sommer umfassend begleitet: Die Immobilienexperten sind unter anderem für die Bestandsaufnahme, das Investorenauswahlverfahren und die Betreuung der Ankaufsverhandlungen und das General Construction Management zuständig. Zudem verantworten sie das technische Monitoring, um eine optimale Betriebsweise und Nutzung der nachhaltigen Energiesysteme zu gewährleisten. „Die Lösungen, die im Zuge des Modellprojekts SQUARE gefunden werden, sollen dazu dienen, die Reduzierung des CO₂-Footprints von Wohnquartieren und deren Vernetzung voranzutreiben. Denn schließlich geht es darum, Vorbilder für die Umsetzung von nachhaltigen Lösungen unseres Gebäudebestandes zu schaffen“, so Simon Dietzfelbinger, Partner und Experte für Residential Properties bei der Drees & Sommer SE.

SQUARE Mannheim



Wer hier auf innovative Neuerungen setzt, leistet gleich in mehrfachem Sinne einen Beitrag zu mehr Nachhaltigkeit. Zum einen ist es dabei wichtig, Wärme nicht mehr durch die Verbrennung von fossilen Energieträgern wie Gas oder gar Öl zu erzeugen, sondern auf Wärmepumpen zu setzen. Denn langfristig gilt Strom als Energieträger der Zukunft. Wärmepumpen nutzen die natürliche Wärme der Erde und der Luft aus. Hierzu wird Kältemittel mit Umgebungswärme bei niedrigem Temperaturniveau verdampft. Im Kompressor wird dieses Gas verdichtet, sodass bei höherem Druck und höherer Temperatur die Wärme im Kondensator an das Heizsystem im Haus abgeben kann. Um 100 Prozent Wärme für die Beheizung eines Gebäudes gewinnen zu können, benötigt die Wärmepumpe lediglich zwischen 25 und 35 Prozent Strom als Antriebsenergie – die restlichen 65 bis 75 Prozent sind Umweltwärme.

Der für den Betrieb der Wärmepumpen notwendige Strom sollte aus nachhaltigen Quellen kommen. Dazu kann man zum Beispiel auf Photovoltaikanlagen auf dem Dach setzen – oder auch Fassadenelemente aus Photovoltaikmodulen. Diese könnten dann dafür sorgen, dass die Fassade nicht nur energetisch vorteilhaft ist, sondern auch noch Strom produziert. Vorhang-, Doppelglas- sowie integrierte Fassaden leisten einerseits einen wichtigen Beitrag zu mehr Energieeffizienz und bestehen andererseits zugleich aus recyclingfähigen Materialien, die sich nach dem Ende der Nutzungsdauer wiederverwerten lassen. Gleiches gilt für Holzverkleidungen: Sie punkten sowohl mit guten Dämmeigenschaften als auch mit ihrer Kreislauffähigkeit.



Turmcenter Frankfurt

Energetischer Leuchtturm mit Vorbildcharakter

Die Fassade als ganzjähriger Energiesammler: Das Turmcenter Frankfurt verfügt über ein innovatives Energiekonzept, das den 1970 erbauten und von Grund auf sanierten Büroturm an der Eschersheimer Landstraße zu einem energetischen Leuchtturm macht. Im Winter greift das Gebäude dabei auf das installierte Energieverschiebungs- und -speichersystem zurück: Die Wärme der Einstrahlung auf die sonnenzugewandte Seite wird dabei auf die sonnenabgewandte Seite transportiert, wodurch die Räume natürlich beheizt werden können. Zusammen mit Solarthermie, einer Wärmepumpe und dem Wärmerecycling aus Abwärme erfolgt die Wärmeerzeugung zu 90 Prozent regenerativ. Im Sommer wird die Sonnenstrahlung über eine Solarthermie-Anlage auf dem Dach upgecycelt und regenerativ Kälte erzeugt. Die Kühlung des Gebäudes erfolgt zu 65 Prozent durch Solarenergie.

Dieses nachhaltige Energiekonzept, das das Bürogebäude zum europaweiten Vorreiter macht, wurde von Drees & Sommer entwickelt. Der Fokus lag dabei auf weniger, dafür aber innovativer Technik, die die Effizienz erheblich steigert. Im Ergebnis ist der Jahresverbrauch des Gebäudes besonders gering: Er liegt 40 Prozent unter der Anforderung der EnEV 2014 und 15 Prozent unter dem Green-Building-Standard. Die eingesetzte Technik senkt die Energiekosten pro Quadratmeter pro Monat deutlich unter einen Euro. Dieses Konzept macht sich bezahlt: Es erhöht die Effizienz und Attraktivität der Räume deutlich und steigert zugleich den Gebäudewert, was sich sowohl bei der Vermietung als auch beim Verkauf ausgezahlt hat.

Zusätzlich unterstützten die Projektmanager von Drees & Sommer den damaligen Investor Benson Elliot bei der Nachhaltigkeitszertifizierung in LEED-Gold und verantworteten die Umsetzung der Brandschutzmaßnahmen. Dank seines innovativen Energiekonzepts erreicht das Gebäude die Energiebilanz aktueller Neubauten und ermöglicht eine maximale Wirtschaftlichkeit mit Nebenkosten, die unter vier Euro pro Quadratmeter liegen. Damit sind die Betriebskosten im Vergleich zu anderen Hochhäusern mehr als 35 Prozent geringer. Ende 2018 wurde das revitalisierte Bürohochhaus an UBS Asset Management verkauft.



Vor dem Hintergrund einer zunehmenden weltweiten Urbanisierung und einer immer dichteren Bebauung werden konstruktive und ästhetische Fassadenlösungen für Bestandsgebäude wie Neubauten immer stärker nachgefragt. Zugleich gilt es aber auch, die Technik in den bestehenden Gebäuden zu verändern und die Infrastruktur entsprechend anzupassen. Dass Investitionen sich durchaus rechnen und ein nachhaltiges und energieeffizientes Gebäude die Zukunftsfähigkeit bedeutet, ist vielen Bauherren und Immobilienbetreibern noch nicht bewusst. Zum Beispiel amortisieren sich Photovoltaikanlagen innerhalb von weniger als zehn Jahren. Auch die Amortisationsdauer von Geothermie-Anlagen, die im Winter mit einer Wärmepumpe zum Heizen und im Sommer zum direkten Kühlen des Gebäudes genutzt werden, beträgt in der Regel zehn bis zwölf Jahre für Bürogebäude.

Für ein wirtschaftliches Gesamtergebnis ist jedoch eine ganzheitliche Betrachtung unabdingbar. Gerade in Ballungsräumen bedeutet das, auch die Fernwärme-Infrastruktur umzubauen, um großflächig klimaneutral werden zu können. Nach dem Vorbild Dänemarks sollte die Fernwärme von Hoch- auf Niedertemperatur umgestellt werden, was bedeutet, die Wärmetauscher in den mit Fernwärme versorgten Bestandsgebäuden auszutauschen. Vorreiter in dieser Hinsicht sind häufig Industrieanlagen, bei denen eine strategische Umgestaltung von Gebäuden und Infrastruktur mithilfe von Fünf- bis Zehnjahresplänen stattfindet. Auch die Förderlandschaft bietet erhebliche Möglichkeiten, um den Umbau in eine nachhaltige Infrastruktur zu unterstützen.

Denn nur durch eine ganzheitliche Betrachtung von Gebäuden und der umgebenden Infrastruktur kann es zukünftig möglich werden, Gebäude tatsächlich CO₂-neutral werden zu lassen. Ein Weiter-wie-bisher reicht nicht aus, wenn die energiepolitischen Ziele der Bundesregierung im Gebäudebereich noch annähernd erreicht werden sollen.



Prof. Dr. Michael Bauer
Partner der Drees & Sommer SE

Michael Bauer ist seit 1999 bei Drees & Sommer, seit 2005 als Partner. Er ist zuständig für den Bereich Engineering Beratung und hier insbesondere für die ganzheitliche Beratung zu den Themen Energiedesign, Energiemanagement, Gebäudetechnik, Green Building, Nachhaltigkeit, CO₂, ESG, klimapositive Gebäude und Infrastrukturen sowie netzreaktive Gebäude. Zudem ist er Experte für die Entwicklung innovativer Energiekonzepte, neuer Inbetriebnahme-Methoden und des technischen Projektmanagements. Zu seinen Referenzprojekten gehören unter anderem das Rathaus in Freiburg, die experimenta Heilbronn, die Neue Messe Stuttgart und die Entwicklung A-Plus des Flughafens Frankfurt. Michael Bauer absolvierte sein Studium mit Schwerpunkt energiesparende Gebäudetechnik an der Universität Stuttgart, an der er auch über die Simulation von energiesparenden Heizanlagen promovierte. Heute lehrt er dort selbst als Honorarprofessor am Institut für Gebäudeenergetik, Thermotechnik und Energiespeicherung und am Institut für Baubetriebslehre. Sein Wissen hat er als Mitautor in dem Buch »Green Building« und in vielen anderen Veröffentlichungen publiziert. Ehrenamtlich wirkt Michael Bauer in Richtlinien- und Fachausschüssen des VDI und beim DGNB mit.





SMARTER LEBEN UND ARBEITEN IN BESTANDS- IMMOBILIEN

Ob Büros oder Hotels, Retail-Flächen oder Wohngebäude: Smart Buildings gehört die Zukunft, denn sie steigern den Komfort für die Nutzer und die Rendite für Investoren, Eigentümer und Betreiber. Die entsprechenden Technologien lassen sich nicht nur in Neubauten verwirklichen – gerade die Nachrüstung von Bestandsgebäuden spielt eine zunehmend wichtige Rolle.

*Von Klaus Dederichs, Partner und Head of ICT der Drees & Sommer SE und
Stefanie Lütke, Head of Property Companies der Drees & Sommer SE*



Ob The Ship in Köln, cube berlin, Hammerbrooklyn Hamburg oder das Quartier Heidestrasse in Berlin: Innovative Gebäude und Quartiere in ganz Deutschland setzen auf die Möglichkeiten der Digitalisierung. In Zukunft müssen auch immer mehr Bestandsimmobilien intelligent werden – um damit ebenso wirtschaftliche wie nachhaltige Potenziale für Nutzer, Bestandshalter, Investoren und nicht zuletzt für die Umwelt zu erschließen.

Smarte Technologien sorgen für effizientere Prozesse und ermöglichen einen optimierten Betrieb. Sie steigern damit direkt die Profitabilität der Immobilie. Da sie transparent Daten zur Verfügung stellen, die für die steigenden Reporting-Anforderungen benötigt werden, sind die Gebäude auch indirekt profitabler. Gleichzeitig bilden sie die Grundlage für neue datenbasierte Dienstleistungen unter Nutzung von digitalen Plattformen, um die Digitalisierungs-Ansprüche der Nutzer zu erfüllen, die zunehmend Digital Natives sind. Auf der anderen Seite sind die Anforderungen an der DSGVO-Konformität zu erfüllen und Cyber-Security-Strategien zu entwickeln, die langfristig einen sicheren Betrieb garantieren und damit stabile Renditen sichern. Nach und nach werden sich die Smart Buildings sogar zu Cognitive Buildings weiterentwickeln, die – ausgestattet mit künstlicher Intelligenz – basierend auf Erfahrungen und Datenanalysen aus dem eigenen Betrieb lernen und das Gebäude vorausschauend sogar automatisiert bedienen.

Wer künftig erfolgreich sein will, muss in Systemen denken – das gilt insbesondere für Bestandsgebäude. Die Kosten für das Assetmanagement, Property-Management, Facility-Management oder das Corporate Real Estate Management können signifikant reduziert werden, wenn die richtigen Daten jederzeit zur Verfügung stehen. Zur Erreichung der ESG-Kriterien können intelligente Bestandsgebäude in Bezug auf die Reduzierung der Energiekosten u. a. einen wichtigen Beitrag leisten, und das auch im Sinne der Erreichung unserer Klimaschutzziele. Eigentümer und Investoren entwickeln sich zunehmend zu Plattformbetreibern, die Pay-per-Use-Geschäftsmodelle anbieten. Und indem eine intelligente Gebäudesteuerung automatisch Stoßzeiten und Leerstand im Gebäude erkennt, kann der Energieverbrauch auf ein Minimum reduziert und Kosten können eingespart werden. Damit gehen Digitalisierung und Nachhaltigkeit Hand in Hand.

Ein effektives Datenmanagement wird der Schlüssel zu einem erfolgreichen Gebäudemanagement werden. Die Digitalisierung dient dabei als Tool, um die Daten zu erheben und nutzbar zu machen. Dadurch können die Anforderungen an die Offenlegung und Meldepflichten der Nachhaltigkeitsziele (Green Deal / EU-Taxonomy) oft überhaupt erst erfüllt werden.

Langfristig verändert sich somit auch der Bewertungskatalog für Immobilien. Merkmale wie Lage, Nutzungsart oder Drittverwertbarkeit werden zwar weiterhin eine große Rolle spielen.

Die Rendite wird jedoch in Zukunft immer stärker von der digitalen Infrastruktur und Konnektivität über die einzelnen Gebäude hinaus bestimmt werden. Für Investoren, Bestandshalter und Betreiber erschließen sich durch neue, servicebasierte Geschäftsmodelle völlig neue Märkte, die vorher überhaupt nicht im Blickfeld der Immobilienwirtschaft gewesen sind. Diese bieten – gerade mit Blick auf die massiv steigenden Baukosten – langfristig eine attraktive Rendite.

Besonders großes Digitalisierungspotenzial liegt in Bestandsgebäuden

Egal ob in Retailflächen, Hotelimmobilien, Büro- und Wohngebäuden: Konnektivität und Datenanalyse werden zunehmend

zum Wettbewerbsfaktor. Zwar haben Immobilienbesitzer, Asset- und Portfoliomanager schon heute Zugriff auf eine Vielzahl von Informationen, etwa auf Daten zu Gebäuden, ihrer Umgebung, ihrer Nutzung, ihrem Energieverbrauch, Abrechnungsdaten oder zu Mietern und Marktentwicklungen. Allerdings sind sie häufig nur singular in sogenannten „Datensilos“ verfügbar und lassen sich nicht

miteinander verknüpfen. Über eine Immobilienplattform, die diese Daten sinnvoll zusammenführt, ließen sich aber passgenaue Lösungen für das Immobilienportfolio, die einzelnen Gebäude und deren Nutzer ableiten. Beispielsweise könnten Büros Dienstleistungen rund um Mobilität, Bring- und Hol-service, Essen, Sport oder Wohnen anbieten, die in der Gebäude-App abrufbar sind. Solche Services können in Zeiten massiv steigender Erhaltungskosten ergiebige zusätzliche Einnahmequellen für Bestandshalter sein.

Auch Hoteleigentümer und -betreiber profitieren von der Vernetzung: Beispielsweise lässt sich mittels Digitalisierung die Guest Journey verbessern, indem bereits vor Ankunft eines Gastes automatisch eine Zuordnung des Zimmers und der Check-in synchron der Anreisezeit mit dem Versand eines „elektronischen Zimmerschlüssels“ erfolgen. Während des Hotelaufenthaltes ließen sich Präferenzen wie gewünschte Zimmertemperatur oder Nahrungsmittelunverträglichkeiten ableiten. Beim nächsten Check-in wären dann alle diese Daten vorhanden, das Zimmer hätte beim Betreten die gewünschte Raumtemperatur und der Speiseplan wäre bereits angepasst. Solche Angebote sorgen nicht nur für ein Höchstmaß an Service – sie sorgen auch für einen optimierten Betrieb. Denn eine intelligente Gebäudesteuerung kann aus dem Belegungsplan der Zimmer beispielsweise automatisch ganze Bereiche, die nicht genutzt werden, aus dem Dienstplan der Reinigungskräfte nehmen und den Energieverbrauch auf ein Minimum herunterfahren.

Immobilien mit Köpfchen

Wo andernorts der Mensch mitdenken und Hand anlegen muss, agieren digitalisierte Gebäude im Idealfall absolut selbstständig: Über eine Art zentrales Gehirn lernt es von seinen Nutzern und passt sich deren Bedürfnissen individuell

Nach und nach werden sich die Smart Buildings sogar zu Cognitive Buildings weiterentwickeln



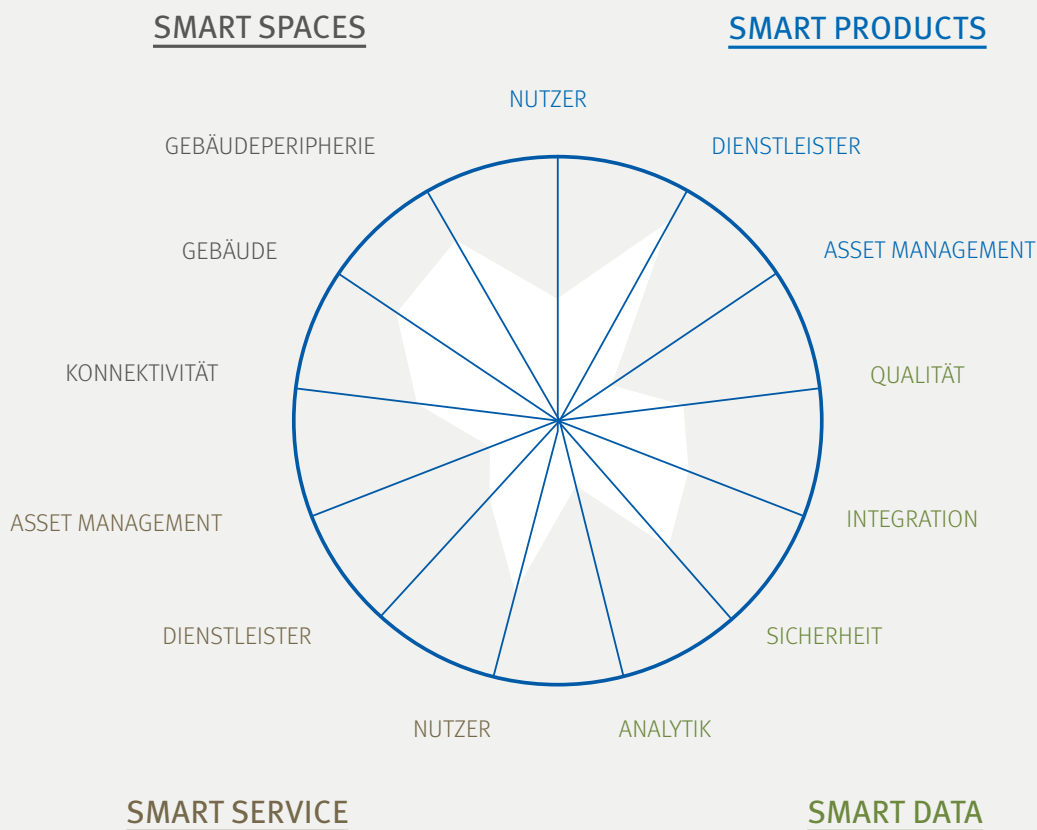
an. Eine künstliche Intelligenz (KI) verknüpft unter höchsten IT-Sicherheitsstandards alle technischen Anlagen, Sensoren sowie Planungs-, Betriebs- und Nutzerdaten intelligent miteinander und steuert so die Prozesse im Gebäude. Dabei bildet sich das „Gehirn“ ständig weiter. Es lernt aus den Daten des Betriebs, der Nutzer und der Umwelt und formuliert daraus Verbesserungsvorschläge.

Beispielsweise erkennt das intelligente Gebäude einen Reparaturbedarf selbstständig, informiert den Service-Mitarbeiter und navigiert ihn mit genau definierten Zugangskontrollen zur entsprechenden Anlage. Werden Flächen beispielsweise nicht genutzt, erkennt das System den Leerstand und schaltet die Anlagen in diesen Bereichen – Heizung, Kühlung, Lüftung oder Licht – gezielt ab. Ein sinnvoll aufgebautes Tracking mittels Sensoren macht darüber hinaus die zurückgelegten Wege von Personen in den Gebäuden transparent. Das hilft, Arbeitsabläufe immer besser zu verstehen, ihre Effizienz zu erhöhen und auch die Arbeitswelten an die echten Bedürfnisse der Nutzer anzupassen. Mithilfe von Apps können die Mieter ihr optimales Behaglichkeitsempfinden im Gebäude, Zugangskontrollen, Paketstation und vieles mehr selbst steuern.

Der Trend des Teilens

Die künstliche Intelligenz kann aber noch mehr: Wer mit dem Datenstrom der Smart Buildings Einkünfte generieren will, braucht eine klare Strategie. Alle relevanten Informationen müssen möglichst einfach, am besten per Knopfdruck, zusammengeführt und zielgerichtet ausgewertet werden können. Im Idealfall hilft die künstliche Intelligenz dabei, die Vielzahl an gesammelten Informationen zu analysieren und daraus neue Leistungsangebote für die Nutzer der Immobilien abzuleiten. Dabei geht es nicht um Big Data, sondern um ausgewählte Daten, hinter denen auch entsprechende KPIs hinterlegt sind. Besonders vielversprechend sind sogenannte Space-as-a-Service-Konzepte. Dabei handelt es sich um nichts weniger als um einen Paradigmenwechsel in der Immobilienwirtschaft: Entscheidend ist nicht mehr der Quadratmeter, sondern die aktuelle Flächenverfügbarkeit, die rechtliche Basis ist nicht der Miet-, sondern der Servicevertrag. Nach dem Grundsatz der Sharing Economy können beispielsweise Büro- oder Parkflächen, die Mitarbeitende abends nicht mehr nutzen, zusätzlich vermietet werden. Investoren, Bestandhalter und Betreiber entwickeln sich damit zunehmend zu Plattformbetreibern, die Nutzbarkeit auf Abruf – am besten per Smartphone in einer Gebäude-App – möglich machen.

Digital Approved Kriterienkatalog



Bestandsgebäude digitalisieren

Von solchen digitalen Technologien profitieren nicht nur Neubauten. Auch ein Großteil der Bestandsbauten lässt sich zu intelligenten Gebäuden entwickeln. Der erste Schritt ist dabei der Einbau eines sogenannten „Datensamplers“, der mit der bestehenden Gebäudetechnik über entsprechende Schnittstellen angebunden wird, was sich oftmals ohne größere bauliche Maßnahmen realisieren lässt. Der „Datensampler“ ist ein cloudbasiertes System, das mittels Machine Learning und unter Nutzung künstlicher Intelligenz die Daten aus der Gebäudetechnik ausliest und auch bewertet. Fehler in der Programmierung oder Fehler in der Hydraulik eines Gebäudes werden durch das System erkannt. Das System zeigt die Potenziale zur Energieoptimierung eines Gebäudes auf. Damit werden oftmals bis zu 20 % Energieeinsparpotenziale bei Bestandsgebäuden aufgedeckt. Aber auch die Nachrüstung von Sensoren (IoT-Technologie) ist oft leicht im Bestand umsetzbar. Die benötigten Sensoren können häufig einfach per Klebepad im Raum installiert werden und übertragen ihre Messwerte per Funk an ein Gateway im Gebäude. Das bedeutet eine Erleichterung für das Gebäudemanagement, weil das Gesamtsystem auch aktiv auf Fehler hinweisen kann im Sinne der Erhöhung der Verfügbarkeit der technischen Anlagen wie Kälte, Wärme, Lüftung und Strom. Die Entwicklung einer passenden Digitalisierungsstrategie be-

ginnt mit der Prüfung der Voraussetzungen (IT-Infrastrukturen, technische Infrastruktur, Vernetzungsfähigkeit, Cyber Security etc.) in Bezug auf die „Digital Readiness“ (der sogenannte Digital Ready Check). Anhand konkreter Kriterien und Bewertungsaspekte gilt es, den Digitalisierungsgrad der Immobilie richtig zu definieren und die gewonnenen Erkenntnisse in die Praxis umzusetzen. Einen messbaren und reproduzierbaren Mehrwert bietet dafür der gemeinsam von Drees & Sommer und dem Center Smart Commercial Building an der RWTH Aachen entwickelte „Digital Approved“ Kriterienkatalog. Der entwickelte Kriterienkatalog basiert auf einer reproduzierbaren wissenschaftlichen Vorgehensweise zur Definition von Anforderungen zur Planung von smarten Gebäuden. Dabei muss nicht jedes Gebäude den gleichen Digitalisierungsgrad haben, sondern es geht vielmehr darum, das Gebäude passgenau auf die Bedürfnisse der Nutzer zuzuschneiden. Hier ist entscheidend, welche Daten und Datenqualität das Gebäude zur Verfügung stellen kann, um die Prozesse und das Nutzererlebnis zu verbessern, den nachhaltigen Betrieb der Immobilie sicherzustellen und neue Geschäftsmodelle zu ermöglichen.



Stefanie Lütke
Head of Property Companies
Drees & Sommer SE

Stefanie Lütke ist seit 2008 bei Drees & Sommer und verantwortet vom Düsseldorfer Standort aus die Kundengruppe der Property Companies. Als Architektin, Master of Construction and Real Estate Management und zertifizierte Project Management Professional ist sie Ansprechpartner für alle Fragen, um das Potenzial von Immobilien auszuschöpfen. Eines ihrer wesentlichen Themen ist die Transformation des Bestandes in zukunftsfähige Assets. Im Fokus steht dabei die Verbindung der Wirtschaftlichkeit mit den Anforderungen an Digitalisierung und Nachhaltigkeit.



Klaus Dederichs
Partner und Head of ICT der
Drees & Sommer SE

Klaus Dederichs startete 2015 als Head of ICT bei Drees & Sommer, leitet den Standort Aachen und ist seit 2019 Partner des auf Bau und Immobilien spezialisierten Planungs- und Beratungsunternehmens. Dort verantwortet er insbesondere die Themen ICT, Digitalisierung, Business Transformation, IoT, Big Data, Industrie 4.0 und Data Center, Vorbereitungsphase und Planungsphase. Er studierte Physikalische Technik an der FH Aachen und arbeitete mehrere Jahre lang in verschiedenen Ingenieurbüros. Klaus Dederichs entwickelte mit dem Center Smart Commercial Building an der RWTH Aachen den Kongress Smart Building Solutions, den er bis heute als Kongressleiter organisiert und moderiert. Zudem hat er im Jahr 2019 den Chair des ULI Product Councils Future Cities – Smart Cities übernommen.



DIE NUTZER UND IHRE BEDÜRFNISSE IM BLICK HABEN – GERADE AUCH IM BESTAND

Die Corona-pandemie hat unsere Art zu arbeiten auf den Kopf gestellt. Das Büro wird weniger wichtig, genauso wie Dienstreisen. Dafür wachsen Wohnen und Arbeiten enger zusammen. Im Interview sprechen Daniel Seibert, Partner bei Drees & Sommer und Experte für New Work, und Mustafa Kösebay, Associate Partner bei Drees & Sommer im Bereich Real Estate Consulting, über die Zukunft von Stadtquartieren und die Herausforderungen für die Halter von Bestandsimmobilien.

Das Gespräch führte Harald Czycholl-Hoch



Herr Seibert, Sie agieren als Experte für New Work branchen- und formatübergreifend und sehen stets den Nutzer im Fokus. Was bedeutet diese Betrachtungsweise für Bestandsimmobilien?

Seibert: Da müssen wir ein bisschen weiter aus-holen, denn die kollektiven Erfahrungen während der Coronapandemie strahlen deutlich weiter aus. Wir haben alle gemerkt, dass mobiles Arbeiten möglich ist, und zwar über alle Branchen hinweg. Es ist während der langen Lockdown-Phasen zur neuen Normalität geworden. Dabei ist für die Unternehmen die effiziente Nutzung der vorhandenen Flächen ein großes Thema – und das kommt jetzt auf die Bestandsimmobilien zu. Einfach zusammengefasst: Wenn man zukünftig zwei von fünf Tagen in der Woche mobil arbeitet, kann sich für den Arbeitgeber ein rechnerisches Einsparpotenzial von 30 bis 40 Prozent der Fläche ergeben.

Aber es will doch nicht unbedingt jeder im Home-office arbeiten.

Seibert: Natürlich stellt man fest, dass das Home-office nicht immer geeignet ist, um effizient zu arbeiten. Aber das dezentrale Arbeiten wird an Bedeutung gewinnen. Es geht also darum, wohnfeldnahe Arbeitsflächen zu schaffen, weil die Mitarbeiter die kurzen Wege lieb gewonnen haben, im Homeoffice lagen sie ja nahezu bei null. Zugleich haben wir alle in der Pandemie gemerkt, dass unser verändertes Verhalten direkt auf die Umwelt eingezahlt hat, etwa was Verkehrsbewegungen betrifft. Das hat jetzt für Bestandshalter besondere Herausforderungen, denn wenn ein großer Konzern über mobile Arbeit nachdenkt, hat das zur Folge, dass Abmietungen in einer Größenordnung von 300.000 bis 400.000 Quadratmetern keine Seltenheit sind. Diese Flächen kommen dann wieder auf den Markt.

Und was kann man da als Bestandshalter tun?

Seibert: Es geht darum, neue Ausrichtungen für die Bestandsgebäude zu finden. Und dabei ist es zum einen wichtig, das zu bieten, was das Home-office nicht bieten kann, also Raum für Austausch und Vernetzung mit den Kollegen. Und zugleich muss man eine Vernetzung ins umliegende Stadtquartier herstellen und dort Anknüpfungspunkte finden.

Herr Kösebay, die Quartiersentwicklung ist ja Ihr Metier. Was heißt denn die von Ihrem Kollegen beschriebene Situation für die Entwicklung von Stadtquartieren?

Kösebay: Aus Sicht eines Investors haben sich die Voraussetzungen verändert, zum Beispiel im Bereich der Büroimmobilien. Früher ging es hier um



Stadtcarré Stuttgart



Mit smartem Redevlopment-Konzept in die Zukunft

Ein in die Jahre gekommenes innerstädtisches Areal neu positioniert: Das Stadtcarré Stuttgart, eine Büroliegenschaft im Osten der Stadt mit einer Bruttogeschossfläche von 58.000 Quadratmetern, ist durch eine umfassende Sanierung zu einem neuen, lebendigen, urbanen Raum geworden. Befand sich der Gebäudekomplex zu Beginn auf dem Stand der 1980er- und 1990er-Jahre – mit klassischer Zellenstruktur der Büros, einer Klinkerfassade und einem blechbekleideten Mansarddach – wurde er nach einer Machbarkeitsstudie von Drees & Sommer, die ein tragfähiges Konzept für die Zukunft des gesamten Areals aufzeigte, von Grund auf umgestaltet. Das betrifft sowohl das Fassadendesign als auch die Bürostruktur.

Zunächst ging es darum, den Status quo des Areals und den Bestand des Gebäudes genau zu analysieren, um daraus die notwendigen Maßnahmen für ein smartes Redevlopment-Konzept zu entwickeln. Im Zuge dessen gelang es den Drees & Sommer-Experten nachzuweisen, dass sich die Behaglichkeit in den Büroflächen etwa durch das Aufbrechen der Zellenbüros und den Einsatz hochwertiger Materialien spürbar verbessern lässt. Im Ergebnis verfügt das Gebäude nun über eine Kombination aus Multispaces und Einzelarbeitsplätzen.

Die komplette Abwicklung des Bauvorhabens erfolgte dann mittels General Construction Management, für das ebenfalls Drees & Sommer verantwortlich war. Die Kombination aus Projektmanagement, Planungsleistungen und Baumanagement inklusive Bauleitung sorgte damit für Schnittstellenfreiheit. Der Einsatz von Lean Construction Management ermöglichte zudem reibungslose Planungs- und Ausführungsprozesse. Neben der integralen Planung und dem Workplace Consulting unterstützte ein Team den Kunden, Flanders Stuttgart, zudem bei den Mietvertragsverhandlungen. Das Ergebnis kann sich sehen lassen: Das innovative Konzept hat das Stadtcarré Stuttgart wieder auf Kurs gebracht.



die möglichst zentrale Lage. Jetzt geht es um die Nähe zwischen Wohnen und Arbeiten – das wird das Quartier der Zukunft prägen. Ein Büro-Bestandshalter muss sich jetzt Gedanken machen, was um seine Immobilie herum passiert, ob es genügend Wohnraum und andere Angebote wie Gastronomie, Kindergärten und vieles mehr im Umfeld gibt, damit die Immobilie ausreichend attraktiv ist. Es geht darum, multifunktionale Immobilien zu schaffen, die das hybride Arbeiten und Wohnen ermöglichen und Teil eines Gesamtsystems sind. So ein Quartier muss bereits in der Entwicklung professionell gemanagt werden, um alle Seiten zusammenzubringen.

Es geht darum, multifunktionale Immobilien zu schaffen, die das hybride Arbeiten und Wohnen ermöglichen und Teil eines Gesamtsystems sind.

Ein gewachsenes Stadtquartier zeichnet sich aber vor allem durch bestehende Strukturen aus. Da lässt sich doch nicht so viel verändern.

Kösebay: Das ist genau die Herausforderung. Da geht es um die Umnutzung von bestehenden Gebäuden und Flächen, um die komplette Revitalisierung und das Reaktivieren von bestimmten Nutzungen, vielleicht auch um Mischnutzungen. Da muss man investieren, und da muss man sich vorher genau Gedanken machen, wer die künftigen Nutzer eigentlich sein werden, welche Anforderungen sie haben und welchen Grad von Vernetzung man herstellen kann, sowohl unter den Nutzern als auch in technischer und energetischer sowie infrastruktureller Hinsicht.

Seibert: Ich glaube auch, dass das kein singuläres Thema ist. Ein Bestandshalter kann allein nicht viel ausrichten.

Man muss es gesamtheitlich betrachten, um wirklich eine nachhaltige Quartiersentwicklung zu schaffen. Der Gesamtkontext spielt hier eine große Rolle, es geht um Mobilität, Erschließungsthemen, Digitalisierung – und alles bezogen auf die Bedürfnisse der Nutzer, die später in diesem Quartier leben und arbeiten sollen. Man muss die Stadtquartiere bezogen auf die Lebenssituation der Nutzer betrachten und sie müssen auch darauf ausgerichtet sein, dass dort generationsübergreifend gelebt und gearbeitet werden kann.

Was heißt das denn für einen Eigentümer, der sich mit der Bestandssanierung beschäftigt: Was muss er konkret beachten?

Seibert: Es gibt kein allgemeingültiges Rezept. Man muss die Situation individuell betrachten, immer bezogen auf das Umfeld und auf die Zielgruppe, die man später in seine Gebäude bekommen möchte. Es geht also darum, eine klare Zielkunden-Perspektive zu entwickeln und sich daran auszurichten. Grundsätzlich wichtig sind die Aspekte Flexibilität, Vernetzung und Digitalisierung. Es geht immer um die Frage, was dem Nutzer eines Gebäudes das Leben leichter macht. Und dann spielt natürlich Nachhaltigkeit eine wichtige Rolle: Da geht es einerseits um die Auswahl der Baumaterialien und eine gute Energiebilanz, aber auch um die Bedürfnisse der Nutzer, etwa was gesunde Ernährung und Sportmöglichkeiten betrifft. Aber auch da kommt es aber auf die Zielkunden an: Wenn man zwei Anwaltskanzleien hat, braucht man für seine Immobilie ein anderes Angebot, als wenn sich dort Start-ups oder Grown-ups einmieten sollen.

Und was mache ich etwa als Eigentümer einer Hotelimmobilie, wenn Dienstreisen nach der Pandemie weniger nachgefragt sind, weil man vieles auch per Videokonferenz erledigen kann?

Seibert: Auch da ist der Blick ins Umfeld notwendig. Klar funktionieren Videokonferenzen gut, aber wenn sie reale Meetings dauerhaft ersetzen sollen, gibt es andere Anforderungen auch an die eigenen Räumlichkeiten, um die technischen Voraussetzungen zu optimieren. Der Konferenzraum wird zum Studio, was aber technisch auf-

Man muss die Stadtquartiere bezogen auf die Lebenssituation der Nutzer betrachten und sie müssen auch darauf ausgerichtet sein, dass dort generationsübergreifend gelebt und gearbeitet werden kann.

wendig und damit kostenintensiv ist und damit nicht für jeden einzelnen Nutzer Sinn macht. Hier kommt dann der Sharing-Gedanke ins Spiel – und damit die Hotels, die diese Studios für die Unternehmen in der Umgebung bereitstellen könnten. Genauso könnten sie eine Art Quartiers-Kantine ins Leben rufen, denn wenn weniger Mitarbeiter im Büro sind, lohnt sich eine eigene Betriebskantine vielleicht nicht mehr – wohl aber eine gemeinsame Kantine für sämtliche Unternehmen des Quartiers. Daraus können sich neue Chancen und Nutzungsmöglichkeiten für Hotels ergeben.

Kösebay: Man muss sich als Hotelier darauf besinnen, was man besonders gut kann – und das große Gut eines Hotels ist der Service. Das gastronomische Angebot im Hotel kann ins Quartier abstrahlen, genauso wie vielleicht die Wäscherei oder Dienstleistungen innerhalb des Gebäudes, wie etwa die Bereitstellung von Kollaborationsflächen. Tagungsbereiche sind ja schon vorhanden, man muss sie dann eben anders ausstatten und vermarkten. Außerdem kann man einen Teil der Zimmer auch in Form von Serviced Apartments etwa für pflegebedürftige Personen umnutzen. Das würde den Aspekt des Mehrgenerationenwohnens im Quartier unterstützen.



Gehört solchen Mixed-Use-Modellen die Zukunft?

Kösebay: Mischnutzungen spielen zukünftig definitiv eine größere Rolle. Das kann die Kombination von Nahversorgung und Wohnen sein, wo sich im Erdgeschoss Verkaufsflächen befinden und darüber mehrere Geschosse an Wohnungen. Denkbar wäre das Konzept ebenso für verschiedene Dienstleister: Oben Wohnungen, unten Gastronomie, Arztpraxen, Friseure oder Co-Working-Spaces. Hier ist derzeit ein Wandel zu beobachten: Während in den letzten 25 Jahren Immobilienportfolios nach Assetklassen getrennt wurden, geht der Trend nun in die gegensätzliche Richtung – weg von reinen homogenen Nutzungen wie Bürosilos, Wohnhochhäusern und Einkaufsstraßen hin zu einer Stadt der

kurzen Wege, in der Arbeiten, Wohnen und Nahversorgung in direkter Nachbarschaft liegen.

Das heißt, am Ende ist jeder Akteur im Quartier gefragt, selbst Ideen zu entwickeln.

Kösebay: Ja, aber man muss sich auch untereinander abstimmen. Man braucht einen gemeinsamen Plan, der aus vielen einzelnen Puzzleteilen besteht. Eine wichtige Rolle spielen dabei auch die Verwaltungen, die ein echtes Quartiersmanagement betreiben müssen, das nicht nur die möglichen Nutzungen, sondern auch die Nutzer und ihre Bedürfnisse im Blick hat. Dazu gehört auch die möglichst attraktive Gestaltung des öffentlichen Raums durch Freiflächen und Aufenthaltsmöglich-

keiten. Denn wir haben ja in der Pandemie gesehen, dass es auch in Deutschland tatsächlich möglich ist, Ausgangssperren zu erlassen. Und wer da nur eine kleine Wohnung ohne Balkon hatte, der hatte es wirklich schwer. Wenn wir über Quartiere sprechen, geht es also nicht nur um Immobilien, sondern auch um die Flächen drumherum.

Seibert: Manchmal hilft es, zu Fuß oder mit dem Fahrrad das Quartier rund um seine Immobilie zu erkunden und dabei genau zu überlegen, welchen Bedarf es noch geben könnte und wo es Anknüpfungspunkte zu anderen Nutzern gibt. Und dann sollte man aktiv auf die Nachbarn zugehen und Kooperationsmöglichkeiten ausloten. Denn am Ende lebt jedes Quartier vom gelungenen Miteinander.

Herr Seibert, Herr Kösebay – herzlichen Dank für das Gespräch.



Mustafa Kösebay
Associate Partner bei Drees & Sommer
im Bereich Real Estate Consulting

Mustafa Kösebay studierte Bauingenieurwesen an der Hochschule für Technik in Stuttgart. Bei Drees & Sommer betreut er als Associated Partner Flächenentwicklungen und Masterplanungen im In- und Ausland. Dabei spezialisierte er sich in der immobilienwirtschaftlichen Beratung für Grundstückseigentümer und Investoren. Darüber hinaus begleitet Herr Kösebay im Rahmen der Projektentwicklung auch die Umsetzung und die baurechtlichen Prozesse von Entwicklungen bis hin zur Transaktion. Seine Erfahrung in der Entwicklung von Quartieren kombiniert mit den Trends für Smart Cities hat er mit dem Ansatz Blue City bei Drees & Sommer weiterentwickelt. Seit 2016 ist Mustafa Kösebay Mitglied im Royal Institute for Chartered Surveyors. Darüber hinaus lehrt Herr Kösebay an der Hochschule für Technik in Stuttgart die Fächer Projektentwicklung und Immobilienwirtschaft in den Masterstudiengängen Architektur und Stadtplanung.



Daniel Seibert
Partner bei der Drees & Sommer SE

Daniel Seibert zeichnet verantwortlich für den Bereich New Work User Centric Consulting & Design innerhalb der Drees & Sommer-Gruppe. Die Bedürfnisse des Nutzers stehen im Mittelpunkt. Individuell und maßgeschneidert ist der Schlüssel für zukunftsfähige Arbeitswelten. Dabei ist die passgenaue Integration der Nutzeranforderungen in den Planungs- und Realisierungsprozess eine der größten Herausforderungen. Daniel Seibert kann auf über 25 Jahre Erfahrung bei der Planung und Umsetzung von großen Nutzer- und Bauprojekten zurückblicken.



FAZIT

DEM BESTAND GEHÖRT DIE ZUKUNFT

Wer nicht revitalisiert, verliert. Nutzer, Miete, Werte. Auf der anderen Seite profitieren diejenigen, die sich jetzt intensiv mit ihrem Immobilienbestand auseinandersetzen und ihn fit machen für die Zukunft.

Innovative Nutzungskonzepte, die von den Bedürfnissen der Nutzerinnen und Nutzer ausgehen, bilden den Ausgangspunkt. Was wünschen sich die Menschen von Gebäuden und Quartieren – heute und in Zukunft? Wie und wo wollen sie wohnen, arbeiten, einkaufen, ihre Freizeit verbringen? Bestandshalter, die diese Fragen für ihre Immobilien beantworten, machen vieles richtig. Am besten entwickeln sie die Lösungen gemeinsam mit anderen Bestandshaltern und Betreibern in ihrer Umgebung. Denn ein Gebäude ist keine Insel.

Nachhaltig im Bestand zu bauen ist machbar. Aufgrund ihres CO₂-Vorsprungs durch die vorhandene Bausubstanz gegenüber der Variante „Abriss plus Neubau“ sind Bestandsgebäude per se „nachhaltiger“. Hinzu kommt, dass energetische Sanierungen den Energieverbrauch deutlich reduzieren. Mit dem Cradle to Cradle-Prinzip werden auch Bestandsgebäude kreislauffähig und dienen sogar als Rohstoff-Depot. Denn nach ihrer Lebensdauer lassen sich die Materialien erneut in hoher Qualität verwenden. Die Digitalisierung sorgt dafür, dass innovative, nachhaltige Konzepte funktionieren und wirtschaftlich umsetzbar sind. Und sie bildet den Nährboden für neue, digitale Geschäftsmodelle in Bestandsgebäuden.

Vieles ist möglich – was ist sinnvoll?

Angesichts der Fülle an Möglichkeiten tun Bestandshalter gut daran, einen Partner zu finden, der sie bei ihrem Vorhaben begleitet. Der von Anfang an dabei ist – und wenn gewünscht bis zum Ende bleibt. Der mit ihnen verschiedene Szenarien durchspielt – und diese bei Bedarf auch umsetzt. Der ihr Geschäftsmodell versteht – und neue, digitale ins Spiel bringt. Sie brauchen jemanden, der den Blick für das große Ganze hat und über Expertise bis ins kleinste Detail verfügt. Bei dem Sie wissen, was Sie erwartet – und der trotzdem mit innovativen Ideen überrascht.

Bei Drees & Sommer lernen wir Bestandshalter und ihre Immobilie kennen. Wir verstehen die Aufgabe, die sie uns stellen. Manchmal gilt es, diese Aufgabe auch erst gemeinsam zu definieren. In dieser Phase ist es aus unserer Erfahrung wichtig, sich nicht zu früh auf eine konkrete Idee zu fokussieren, sondern offen und ganzheitlich an das Thema heranzugehen – und alle Facetten, die eine Rolle spielen, einzubeziehen.



*Nachhaltig, digital,
innovativ und wirtschaftlich –
diese Aspekte spielen immer
eine Rolle.*

Wir schaffen fundierte Entscheidungsgrundlagen, indem wir ein Projekt von allen Seiten betrachten und deutlich machen, wie sich verschiedene Szenarien auswirken. Nachhaltig, digital, innovativ und wirtschaftlich – diese Aspekte spielen immer eine Rolle. Sie sind nur je nach Projekt unterschiedlich stark ausgeprägt und voneinander abhängig.

Entscheidet sich ein Bestandshalter dafür, ein Szenario zu realisieren, begleiten wir das Projekt. Falls gewünscht übernehmen wir die komplette Abwicklung und kombinieren Projektmanagement, Planungsleistungen und Baumanagement inklusive Bauleitung zu einem Gesamtpaket – ohne Schnittstellen. Unter dem Begriff „General Construction Management“ bedeutet das für unsere Kunden vor allem eins: Sicherheit aus einer Hand.

Unsere Methoden wie Lean Construction Management und Building Information Modeling schaffen Transparenz, Sicherheit und reduzieren Risiken in allen Phasen eines Sanierungsvorhabens. Durch modulares Bauen sind Bestandshalter in der Lage zu skalieren. Selbst komplexe Projekte lassen sich auf diese Weise wirtschaftlich umsetzen. Auch den Betrieb haben wir von Anfang an im Blick – zum Beispiel mit BIM2FM. Für ein transparentes und effizientes Gebäudemanagement sorgen CAFM-Systeme (Computer-Aided Facility Management).

Beraten, Planen, Bauen und Betreiben: Das ist für uns keine chronologische Abfolge von Leistungsphasen. Stattdessen geht es darum, zu jeder Zeit an das zu denken und das zu tun, was der Bestandshalter und sein Projekt gerade brauchen.

Was brauchen Sie?



DREES & SOMMER: IHR INNOVATIVER PARTNER FÜR BERATEN, PLANEN, BAUEN UND BETREIBEN

Als führendes europäisches Beratungs-, Planungs- und Projektmanagementunternehmen begleitet Drees & Sommer private und öffentliche Bauherren sowie Investoren seit mehr als 50 Jahren in allen Fragen rund um Immobilien und Infrastruktur analog und digital. Durch zukunftsweisende Beratung bietet das Unternehmen Lösungen für erfolgreiche Gebäude, renditestarke Portfolios, leistungsfähige Infrastruktur und lebenswerte Städte an. In interdisziplinären Teams unterstützen die rund 4000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an weltweit 46 Standorten Auftraggeber unterschiedlichster Branchen. Alle Leistungen erbringt das partnergeführte Unternehmen unter der Prämisse, Ökonomie und Ökologie zu vereinen. Diese ganzheitliche Herangehensweise heißt bei Drees & Sommer „the blue way“.

DREES & SOMMER

IMPRESSUM

Drees & Sommer SE
Unternehmenskommunikation
Untere Waldplätze 28
70569 Stuttgart

Telefon +49711 1317-2411

presse@dreso.com
www.dreso.com

REDAKTION

Sandra Brand (V. i. S. d. P.)
Jagori Dhar
Sarah Mohrdieck
Bernhard Rapp

GRAFIK UND LAYOUT

Kathrin Schorn

EXTERNE MITARBEIT:

Harald Czycholl-Hoch (freier Wirtschaftsjournalist)