

10-24

PB3C News (11. KW)

XIV. Jahrgang, Erscheinungstag: 11.03.2024

KOMMENTAR

Wer bauen will, muss bescheidener werden



Stefan Spilker
FOX Real Estate

Der Neubau in Deutschland steckt in einer Krise. Statt neue Wohnungen oder Häuser zu bauen, konzentrieren sich viele Unternehmen vermehrt auf den Umbau bestehender Gebäude. Dieser Wandel ist nicht nur ökologisch sinnvoll, sondern spiegelt auch den veränderten Lebensstil der Menschen wider: Leer stehende Büros lassen sich beispielsweise häufig in Wohnungen umwandeln. Dennoch wird es auch in Zukunft notwendig sein, neue Immobilien zu bauen, allerdings werden diese anders aussehen als bisher. Die Architektur der kommenden Jahre wird von Bescheidenheit geprägt sein.

Damit verabschieden wir uns vom Zeitgeist der 2010er-Jahre, in dem es hieß: größer, höher, ausgefallener. Stattdessen geht es im Neubau darum, das richtige Maß zu erkennen und umzusetzen. Angesichts der wirtschaftlichen Herausforderungen wie der Zinswende und der explodierenden Baupreise sollten wir mit begrenzten Mitteln den größtmöglichen Nutzen für alle schaffen. Wir müssen nicht nur mehr Nachhaltigkeit realisieren, sondern auch Immobilien so bauen, dass sie die individuellen Bedürfnisse der Menschen nach unterschiedlichen Wohn-, Arbeits- oder Shoppingwelten unter einem Dach vereinen.

Nachhaltigkeit und Ressourcenverbrauch in Einklang mit den Bedürfnissen der Menschen zu bringen, ist jedoch nicht immer einfach. Die Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland liegt beispielsweise bei 48 Quadratmetern. Das liegt einerseits an der wachsenden Zahl an Single-Haushalten, aber auch daran, dass wir zu großzügig gebaut haben. Das könnte sich nun drastisch ändern: Das Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung sieht eine Verkleinerung der Pro-Kopf-Wohnfläche erst ab unter 35 Quadratmetern als ökologisch ausreichend an.

Die kleinere Mietfläche hätte den Vorteil, dass sich die Gesamtmietbelastung in Grenzen hält. Zudem könnten im gleichen Baukörpervolumen mehr Wohneinheiten geschaffen werden, was angesichts der extremen Wohnungsnot in vielen Städten wichtig wäre. Für die Erstellungskosten hieße dies: Bei überschlägig angenommenen Baukosten in Höhe von 4.000 Euro pro Quadratmeter würden für 48 Quadratmeter bislang 192.000 Euro anfallen. Obwohl sich die Kosten aufgrund der zusätzlichen Wände und gleichbleibend großen Nasszellen nicht linear herunterrechnen lassen, können dennoch mehrere Zehntausend Euro pro Wohneinheit gespart werden. In Basel beispielsweise gibt es seit 2023 den LeNa-Wohnkomplex (Lebenswerte Nachbarschaft) für 180 Menschen – mit einem durchschnittlichen Pro-Kopf-Fläche von nur 32 Quadratmetern. Freie Wohnungen gibt es dort keine einzige. Nur eine Warteliste.

Weglassen, was nicht gebraucht wird

Um die Lebensqualität bei einem kleineren individuellen Wohnraum zu erhalten, können mehr ergänzende Gemeinschaftsflächen geschaffen werden. Gemeinschaftsterrassen und Coworking-Bereiche anstelle eines eigenen Arbeitszimmers entsprechen dem wachsenden Trend der Sharing Economy. Im genannten LeNa-Projekt beispielsweise gibt es vier Gästezimmer (außerhalb der Wohnungen), die geteilt werden, also allen Besuchern offenstehen. Die Bäder sind klein gehalten; zum Ausgleich gibt es einen Raum mit zwei Badewannen, der entsprechend zwei Personen gleichzeitig zur Entspannung dienen kann. Ebenso kann in den Wohnungen auf eine Waschmaschine verzichtet werden, da es im Haus einen Waschsalon für alle gibt. Manche gemeinschaftlich nutzbaren Räume sind darüber hinaus bewusst nicht gelabelt – die Bewohner können sie nach eigenen Vorstellungen mit Leben füllen. Dies hat den positiven Effekt, dass die Gemeinschaft gestärkt wird und der Vereinsamung der Menschen entgegengewirkt wird.

Nicht nur in der Größe, auch beim Einsatz von Technik sollten Bauherren und Planer zurückhaltender werden. Statt ultrasmarter Hightech-Immobilien mit energie- und wartungsintensiver Infrastruktur sollten minimalisierte Konzepte zum Einsatz kommen. Dabei sollte mehr Raum für passive Maßnahmen wie natürliche Belüftung und Begrünung geschaffen werden. Weniger Technik bedeutet jedoch nicht weniger Fortschritt: Der

Bauprozess selbst sollte so digital und modern wie möglich gestaltet werden, um Bauzeiten und Baumaterialien zu reduzieren.

Seriell bauen spart wertvolle Zeit

Ein weiterer Aspekt ist die Nutzung des seriellen Bauens mit industriell vorgefertigten Elementen. Zehn bis 15 Prozent der Baukosten lassen sich je nach Schätzung einsparen, die reine Bauzeit je nach Projekt halbieren oder sogar dritteln. Mancher Marktteilnehmer sieht je nach Projekt sogar noch viel mehr Zeitersparnis - man zählt bisweilen in Wochen statt in Jahren. Das ist alles kein neues Thema: Nur lag der Marktanteil des seriellen Bauens im Mehrfamilienhaussegment dem Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) zufolge nie über fünf Prozent.

Möglicherweise steht nun jedoch endlich die lang erhoffte Neubau-Revolution tatsächlich bevor: Laut ZIA wurden jüngst Investitionen in industrielle Fertigungsanlagen mit Kapazitäten von bis zu 20.000 Wohnungen pro Jahr getätigt – das sind völlig neue Dimensionen. Wichtig ist aus unserer Sicht allerdings: Die generelle Bescheidenheit muss umso früher in den architektonischen Überlegungen berücksichtigt werden. Es muss sich daraus umso mehr die richtige Funktion und Form ableiten. Dann können wir (auch seriell!) eine neue Ästhetik erleben. Ein Gestaltungsprinzip im Sinne einer Kunst des Weglassens.

Schlichte, aber berührende Architektur

Wer nun denkt, dass dies alles nur graue Architektentheorie sei, sollte auf vergangene Krisen am Immobilienmarkt zurückblicken. In den 1950er-Jahren ging es beispielsweise um den raschen Wiederaufbau mit begrenzten Mitteln. Dennoch wurde ein Stil entwickelt, der geschickt Elemente der skandinavischen und schweizerischen Architektur aufgriff, ohne sie zu kopieren. Ein Stil, der oft durch leichte Konstruktion und zurückhaltende Eleganz geprägt war, durch Transparenz mit großzügigen Fensterflächen. Es handelt sich um schlichte, aber doch berührende Architektur, spätestens auf den zweiten Blick, wie mancher Experte sagt. Andere betonen, dass gerade in der Knappheit der 1950er-Jahre so frei mit den (wenigen) neuen Materialien experimentiert wurde wie sonst nie.

Wer nach gelungenen Beispielen sucht, kann die zeitlose Architektur in Hannover oder Kassel besichtigen. Besonders empfehlenswert ist das AOK-Gebäude am Kasseler Friedrichsplatz. Es handelt sich um einen Stahlbetonskelettbau, der sich über die Ecke erstreckt und eine Rasterfassade aufweist, die typisch für die 1950er-Jahre ist. Das Stahlbetonskelett ist trotz der Natursteinelemente sichtbar und erfüllt sowohl ästhetische als auch strukturelle Funktionen. Die Funktionen der Gebäudeabschnitte lassen sich größtenteils an der Fassade ablesen, zum Beispiel beim bemerkenswerten Eckbauteil, das

aus der Fassade hervorragt und durch seine großen Fenster Einblick in das elegante Treppenhaus gewährt.

In den 1960er-Jahren begannen einige Städte, Gebäude in überdimensionierten Maßstäben zu errichten, ohne Rücksicht auf ihre Umgebung. Warum war das so? Der Wohnungsmangel und der Materialmangel waren überwunden, man konnte auf einem neuen Level experimentieren. Somit war die damalige Zeit der Bescheidenheit recht schnell wieder vorbei.

Damit meine ich nicht, dass wir nun genauso wie vor 70 Jahren bauen sollten. Aber wir sollten die Erkenntnisse der Vergangenheit nutzen, um eine zukünftige Architektur der stilvollen Bescheidenheit zu schaffen. Wenn wir mutig mit den begrenzten Mitteln experimentieren und dies mit den kreislauffähigen Materialien der Zukunft auf ungewöhnliche Weise verknüpfen, können wir ein neues Kapitel der Baukultur aufschlagen.

Dieser Artikel erschien am 06.03.2024 auf der Website der [Wirtschaftswoche](#).

Haben Sie Anmerkungen oder Fragen? Dann schreiben Sie an die Leiter unserer Redaktion [Jan Döhler](#) und [Kai Gutacker](#).

Volume 22: „Highheels und Hochhäuser“ – der Podcast mit Larissa Lapschies und Sonja Rösch



Nina Stachura, WOMIRE
Sonja Rösch, PB3C

Ab heute geht es los: Die MIPIM ist gestartet, und was die Teilnehmer dort erwartet, darüber darf bis jetzt noch schnell trefflich spekuliert werden. In der aktuellen Podcast-Folge hat Sonja dafür Nina Stachura von WOMIRE eingeladen, die nicht nur den deutschen Immobilienmarkt in all seinen Höhen und Tiefen kennt, sondern auch aus der Praxis berichten kann, wie sich Käufer und Verkäufer momentan begegnen.

Wichtig ist für sie: Die MIPIM ist weit mehr als ein unverbindliches Meet-and-Greet, sondern wichtige Gelegenheit für neue Netzwerke und vielleicht auch für neue Deals. Denn den größten Fehler, den die deutsche Immobilienbranche jetzt machen könnte, wäre, die Hände in den Schoß zu legen und nichts zu machen. Stattdessen bräuchten alle Akteure: mehr Gespräche, mehr gemeinsames Brainstorming und Kreativität, mehr Mut für Neues. Wenn man mit diesem Mindset in den Flieger an die Côte d'Azur steigt, wird die MIPIM sicher wieder erfolgreich. Hier hören Sie die aktuelle Folge 22 von „[Highheels und Hochhäuser](#)“.

PB3C Talk #92: Gekommen, um zu bleiben?

Moderne Bürokonzepte im Post-Corona-Zeitalter



Thomas Böcher, Paribus Holding
Sven Carstensen, bulwingesa / ZIA
Jan Döhler, PB3C

Nach Corona würde nichts mehr wieder so sein wie davor, da waren sich die Augen eing. Auch in Bezug auf Büroimmobilien: Wer würde denn noch große Büroflächen anmieten wollen, wenn es sich doch erwiesenermaßen von daheim aus genauso gut arbeiten lasse? Wenn überhaupt, dann nur noch zum kreativen Austausch in der Lounge-Ecke oder der Teeküche. Wer braucht in einem Büro schon Schreibtische?

Vier Jahre später wissen wir: Ganz so krass ist es nicht gekommen. Aber was genau macht eine wettbewerbsfähige, gut vermietbare und damit auch für Investoren interessante Bürofläche heutzutage aus? Darüber diskutieren wir in der aktuellen Podcast-Folge von „PB3C Talk“ mit Thomas Böcher, Geschäftsführer der Paribus Holding, und Sven Carstensen, Vorstand bei bulwiengesa und mit seiner Büroexpertise auch einer der „Immobilienweisen“ des ZIA. Hören Sie rein in die [Ausgabe Nr. 91 des „PB3C Talks“](#).

Newsletter: „Markt! Meinung! Mähren!“



MÄHREN

2024 stehen die Immobilienbranche und ihre Akteure gleichermaßen vor wegweisenden Herausforderungen und Zukunftschancen. Neue, zum Teil disruptive Entwicklungen, wie beispielsweise die künstliche Intelligenz, werden immer prägender. Aber auch politische Entscheidungen und gesellschaftliche Veränderungen werden weiterhin die Branche bestimmen. Die aktuelle Newsletter-Ausgabe lesen Sie auf [LinkedIn](#).

LINKEDIN

Der „Air Tech Campus“ gewinnt den immobilienmanager-Award



BEOS

Wir freuen uns sehr, dass der „Air Tech Campus Oberpfaffenhofen“ (ATC) den immobilienmanager-Award 2024 in der Kategorie „Management“ gewonnen hat! Der ATC ist ein gemeinsam gemanagtes Projekt der BEOS AG und der TRIWO AG. Das Areal

zeichnet sich durch ein breites Angebot an Flächen für Forschung und Entwicklung, Produktion, Flugzeughangars und Büros aus. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Swiss Life Asset Managers erneut ausgezeichnet!



Swiss Life Asset Managers Deutschland

Bei der Verleihung der immobilienmanager-Awards setzte sich unser Logistics-Leuchtturmprojekt „Deltaport I“ in der Kategorie „Projektentwicklung Neubau“ gegen die hochkarätige Konkurrenz durch. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Jamestown erhält immobilienmanager-Award in der Kategorie „Investment“



Jamestown

Schon die Nominierung für den immobilienmanager-Award 2024 war für uns eine unglaubliche Anerkennung. Gestern erreichte die Spannung bei der 16. Preisverleihung in der Kölner Motorworld Group ihren Höhepunkt. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Büro macht Schule – wir haben den immobilienmanager-Award 2024 erhalten!



HIH

Donnerstagabend war es so weit – der Galaabend für die Preisverleihung des immobilienmanager-Awards 2024 in der Motorworld Köln fand statt! Ein ereignisreicher Abend, an dem viele spannende Projekte vorgestellt und geehrt wurden. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Wenn die soziale Infrastruktur versagt, hat auch die Immobilienbranche versagt



Isabella Chacón Troidl

BNP Paribas REIM

Deutschland rangiert im „Sustainable Development Report“ auf Platz vier aller 193 UN-Mitgliedstaaten. Gleichzeitig ist der Investitionsstau in leistbaren Wohnraum, Bildung und Betreuung erschreckend hoch. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Herzlichen Glückwunsch zur Beförderung, lieber Bernhard Wildmoser!



IC Immobilien Gruppe

Seit dem 1. März dieses Jahres leitet Bernhard Wildmoser ganzheitlich den Bereich Investment der IC Immobilien Gruppe. In seiner neuen Rolle als Head of Investment verantwortet er sämtliche An- und Verkäufe der Assetklassen Büro, Handel, Healthcare sowie Logistik und Wohnen für die von uns vertretenen institutionellen Investoren. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Ankauf in interessanter Lage von Berlin



ehret + klein

Wir als ehret+klein AG konnten eine spannende Liegenschaft in der Berliner Friedrichstraße erwerben. Unser Ziel: Das Objekt, bekannt als „F210“, zu einem Zentrum des urbanen Lebens und der Kreativität zu machen. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Krise oder Aufschwung? Beides natürlich!



Lübke Kelber

In den vergangenen Wochen gab es in der Presse zunehmend ein neues, altes Thema: Immobilienkrise, vor allem in Bezug auf Entwicklungen in China und in den USA. Häufig wurde das – mal mehr, mal weniger direkt – auf den deutschen Immobilienmarkt übertragen. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Joint-Ventures als Strategie in der sich wandelnden Immobilienlandschaft



Philipp Pferschy

GIEAG

Immobilienprojektentwickler stehen vor beispiellosen Herausforderungen – die restriktive Kreditvergabe und die Zurückhaltung der Investoren können für uns aber auch eine Chance sein, kreativ zu werden und nach nachhaltigen Lösungen zu suchen. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

PB3C News:

Verantwortlich: Holger Friedrichs. Die Richtigkeit der Darstellung von Fakten in Presseartikeln wird nicht geprüft. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des jeweiligen Autors und nicht die Meinung der Herausgeber wieder.

Copyright der PB3C News der Woche: PB3C GmbH, Tauentzienstraße 16, 10789 Berlin. Kopien oder Weitergabe als E-Mail ohne vertragliche Vereinbarung mit der PB3C GmbH verstoßen gegen das Urheberrecht.

Über die PB3C GmbH: Die PB3C GmbH ist seit dem Jahr 2000 das führende Beratungsunternehmen in Deutschland für die Positionierung und Kommunikation von Immobilien- und Fondsunternehmen. Sie berät nationale und internationale Kunden in den Bereichen strategische Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Kapitalmarktkommunikation und Positionierung. Zu den weiteren Tätigkeitsfeldern zählen die Erstellung von Leistungsbilanzen und Geschäftsberichten, Studien und Researchdokumenten sowie die Konzeption und Texterstellung von Kundenzeitungen, Newslettern, Internetauftritten und Broschüren, des Weiteren die politische Beratung und Unterstützung im Investor-Relations-Bereich. Ausführliche Informationen über das Leistungsspektrum und Referenzen von Kunden der PB3C GmbH finden Sie unter www.pb3c.com oder können Sie unter info@pb3c.com anfordern.