

AUSGABE 04

# [CHANGE]

Das Magazin von **BNP Paribas Real Estate Deutschland**



## ÜBER STANDARDS UND MEHR NACHHALTIGKEIT

— **ESG**

Diese drei Buchstaben beschäftigen die Immobilienbranche

**12**

**HOTEL**

Willkommen im Hotel der Zukunft

**18**

**BÜRO**

Im Düsseldorfer The Cradle treffen drei Trends aufeinander

**35**

**WOHNEN**

Back to the Roots

### DURCH UND DURCH NACHHALTIG

Ob ESG-konforme Portfolio-Ausrichtung, Green-Building-Zertifizierung oder ein nachhaltiges Nutzungskonzept – Hermann Horster lebt das Thema Nachhaltigkeit.



### KLARHEIT SCHAFFEN

Dass es beim Thema ESG an Standards fehlt, weiß Pia Hoffmann von Bell Management Consultants. Daher arbeitet sie an einem Scoring, welches dabei hilft, ökonomische und ökologische Ziele zu erreichen.

### EXPERTISE AUS LEIPZIG

Ob Investment, Büro, Wohnen, Logistik oder Retail – in der Leipziger Niederlassung kennt man sich in ganz Mitteldeutschland aus und freut sich über den derzeitigen Boom der Stadt.



# HERZBLUT

AUCH IN DIESER AUSGABE DES [CHANGE] MAGAZINS  
SPRECHEN WIR MIT EXPERT:INNEN, DIE EINE VISION VON DER  
STADT DER ZUKUNFT HABEN UND DIESE AKTIV MITGESTALTEN

### EIN HERZ FÜR C2C

Carsten Boell von INTERBODEN und alle Projektbeteiligten brennen für Cradle to Cradle (C2C) und den Baustoff Holz. Mit The Cradle in Düsseldorf wollen sie Grundlagen für mehr Nachhaltigkeit in der Branche schaffen.



### PLANUNG VON A BIS Z

Ein jährliches Highlight ist für Stephanie Heinrichs die Planung und Konzeption des Magazins. Sie sorgt jedes Jahr für neue Akzente, die [CHANGE] zu dem machen, was es ist.



### ALLROUNDER

Wenn sie sich nicht gerade mit der Bürowelt von heute und morgen beschäftigen, unterstützen uns Stefanie Eisenbarth und Sven Jonas mit ihrer Expertise bei Beiträgen für das [CHANGE] Magazin.

# EDITORIAL

**[W]** Wir leben in einer Zeit des stetigen Wandels – unser Lebensstil, das Arbeiten und auch die Anforderungen an das Wohnen verändern sich immer mehr. Darauf muss auch die Immobilienwirtschaft reagieren. Die vergangenen beiden Jahre haben nochmals verdeutlicht: Wir brauchen resiliente Städte, die das Wohlbefinden der Menschen fördern. Nachhaltigkeit sowie der Begriff ESG sind weiter in den Fokus gerückt.

Daher widmen wir uns in der vierten Ausgabe unseres Magazins **[CHANGE]** speziell diesen Themen. Mehr denn je gilt es, die Herausforderung der nachhaltigen Immobilie gemeinsam anzupacken. Denn diese Entwicklung wird durch zahlreiche Verordnungen bestärkt und muss jetzt angegangen werden!

Auf den folgenden Seiten werfen wir einen Blick darauf, was es mit ESG auf sich hat und welche Projekte in Deutschland besonders nachhaltig sind. Außerdem betrachten wir mit externen Partnern und verschiedenen Immobilien-Expert:innen die unterschiedlichen Assetklassen und deren Status quo in Sachen Sustainability. Neben Lifehacks zum Homeoffice erwartet Sie außerdem eine Reise in die größte Neubauentwicklung der Kölner Altstadt und in die digitalsten Gebäude Deutschlands.

Lassen Sie sich inspirieren, und begleiten Sie uns zu spannenden Best Practices in der gesamten Republik. Ich wünsche Ihnen viel Vergnügen bei der Lektüre!




**Marcus Zorn**  
CEO, BNP Paribas Real Estate Deutschland

„Nur, wer ESG und Nachhaltigkeit als integralen Bestandteil der Unternehmensstrategie begreift, wird in Zukunft erfolgreich sein.“

09



12

# INHALT

06

## TITEL: ESG

Über Standards und mehr Nachhaltigkeit

09

## BÜRO

Frankfurt

Nach Green-Building- jetzt auch Holzbau-Hauptstadt?

12

## HOTEL

Willkommen im Hotel der Zukunft

14

## INVESTMENT

Immobilienboom trotz Corona  
Was macht Leipzig so erfolgreich?

16

## FACTS & FIGURES

Wissenswertes zum Thema Nachhaltigkeit

18

## BÜRO

Im Düsseldorfer The Cradle treffen drei Trends aufeinander

22

## MIXED USE

Laurenz Carré

Der Beginn einer echten Alaaf-Story

24

## LOGISTIK

E-Commerce Boom

Höhere Nachfrage und nachhaltigere Lösungen

26

## EINZELHANDEL

Warum Handel und Gastronomie positiv in die Zukunft blicken

29

## PERSPECTIVES

Bildstrecke

Grüne Stadtoasen

35

## WOHNEN

Back to the Roots

38

## PRAKTISCHE TIPPS

Work-Life-Blending

Lifehacks für das Leben und Arbeiten von zu Hause aus

40

## PROPERTY MANAGEMENT

Smart, smarter, Berlin

Tenant Relationship Management in Deutschlands digitalsten Gebäuden

42

## GOOD TO KNOW

Siegel & Co.

Wo Nachhaltigkeit wirklich drinsteckt

44

## TRENDS

Drei Megatrends, die jeder kennen sollte

46

## STÄDTE IM WANDEL

Immobilien und die Mobilitätswende

49

## ESG

S & G in ESG – die Verantwortung der Unternehmen



22



24



35

Visualisierungen / Fotos: bloomimages; Ruby Hotels – Gregor Hofbauer; rendertaxi; VGP Industriebau GmbH; Garbe Immobilien-Projekte GmbH

## IMPRESSUM

**Herausgeber, Copyright & Redaktion**  
BNP Paribas Real Estate Holding GmbH

**Creative Direction & Design**  
KD1 Designagentur, Köln

**Titel-Illustration**  
Petra Dufkova/  
Die Illustratoren Corinna Hein GmbH

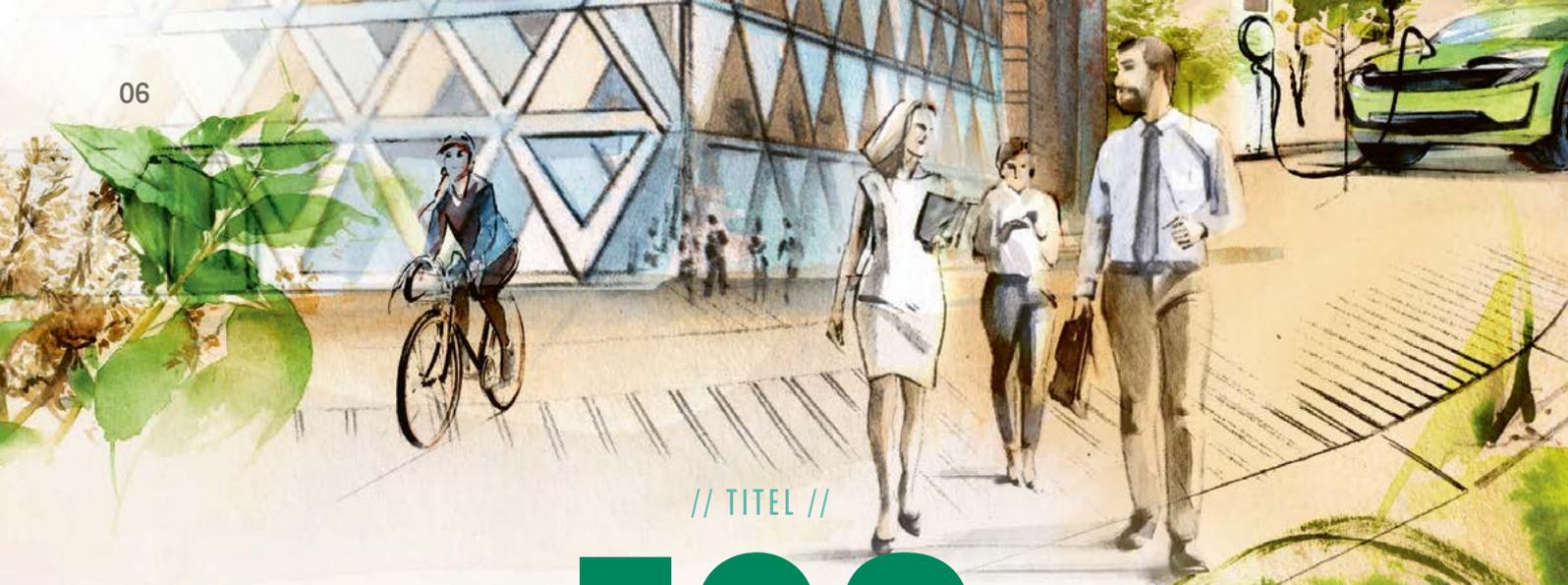


[www.blauer-engel.de/uz195](http://www.blauer-engel.de/uz195)

Dieses Druckerzeugnis ist mit dem Blauen Engel ausgezeichnet.



Vielfalt ist für uns als Unternehmen entscheidend, wie auch das Engagement im gesamten Dokument belegt. Wir setzen uns daher auch für den Gebrauch einer inklusiven, wertschätzenden Sprache ein. Als Unternehmen, das vorwiegend im B2B-Bereich agiert, verwenden wir neutral in dieser Form Begriffe wie Kunde, Partner, Investor nicht bezogen auf Einzelpersonen, sondern auf Firmen, Institutionen oder andere Organisationen.



// TITEL //

# ESG

## ÜBER STANDARDS UND MEHR NACHHALTIGKEIT

Energieeffizient, grün und nachhaltig – diese Begriffe sind in der Immobilienbranche längst fest verankert. Doch nun gibt es eine Abkürzung, die sich sehr schnell etabliert hat: ESG. Diese Buchstaben beschäftigen spätestens seit vergangenem Jahr Investoren, Bestandshalter und Asset Manager sowie Property und Facility Manager intensiv. Aber wofür genau steht ESG?

**[D]** Das „E“ steht für Environmental (Umwelt) und betrifft unter anderem die Faktoren Klima, Ressourcen oder Artenvielfalt. Das „S“ steht für Social (Soziales) und umfasst Punkte wie Mitarbeitende, Nutzungskomfort, Sicherheit und Gesundheit. Das „G“ steht für Governance (Unternehmensführung) und beleuchtet Themenbereiche wie Risiko- und Reputationsmanagement, Aufsichtsstrukturen, Compliance und Korruption. Dabei ist ESG kein definierter Begriff. Bislang konnte sich jedes Unternehmen und jede Ratingagentur darunter etwas anderes vorstellen bzw. einen eigenen Erfüllungsgrad proklamieren. So viel ist den meisten

Akteuren in der Immobilienwirtschaft klar, aber wie stellt man sicher, dass die eigenen Assets ESG-konform sind? Bis vor kurzem gab es keine deutschlandweiten oder europäischen Standards. Das hat sich seit März dieses Jahres grundlegend verändert: Mit dem EU Sustainable Finance Action Plan (SFAP) aus Brüssel und insbesondere der Taxonomie- und Offenlegungsverordnung bestehen nun erstmals verbindliche Kriterien und Klassifikationen des Gesetzgebers für zum Beispiel Immobilienfonds, die sich als grün, ESG-konform oder nachhaltig bezeichnen wollen.

Dies hat in der Immobilienbranche bereits im Vorfeld des Inkrafttretens dieser

Verordnungen zu Überlegungen geführt, wie den konkreten Anforderungen des Gesetzgebers, aber auch dem Kanon der weit darüber hinausgehenden, allgemeinen ESG-Kriterien begegnet werden kann. Die bestehenden Immobilienzertifikate wie DGNB bilden „nur“ die Aspekte E (Umwelt) und S (Nutzungskomfort) ab, nicht aber G. Dies hat etwa aufseiten der DGNB zu Überlegungen geführt, einen Taxonomie-ready Check zu entwickeln. ●

➤ **Viele Akteure der Immobilienwirtschaft haben sich zur ECORE-Initiative von Bell Management Consultants zusammenschlossen, um in dieser neuen Situation etwas Gemeinsames zu entwickeln.**

# DIE ECORE-INITIATIVE

ESG ist in aller Munde, doch obwohl das Thema so stark diskutiert wird, herrschen noch viele Unklarheiten. Was hat es mit den drei Buchstaben auf sich, und wie genau stellen Unternehmen sicher, dass ihre Produkte ESG-konform sind? Ein neues Scoring soll dabei helfen, diese Fragen zu klären. Gemeinsam mit Bell Management Consultants als Steuerungs- und Koordinationseinheit hat sich die Immobilienbranche auf den Weg gemacht, einen Branchenstandard zu entwickeln, den ESG-Circle of Real Estate (ECORE).

## WIE FUNKTIONIERT DAS ECORE-SCORING?

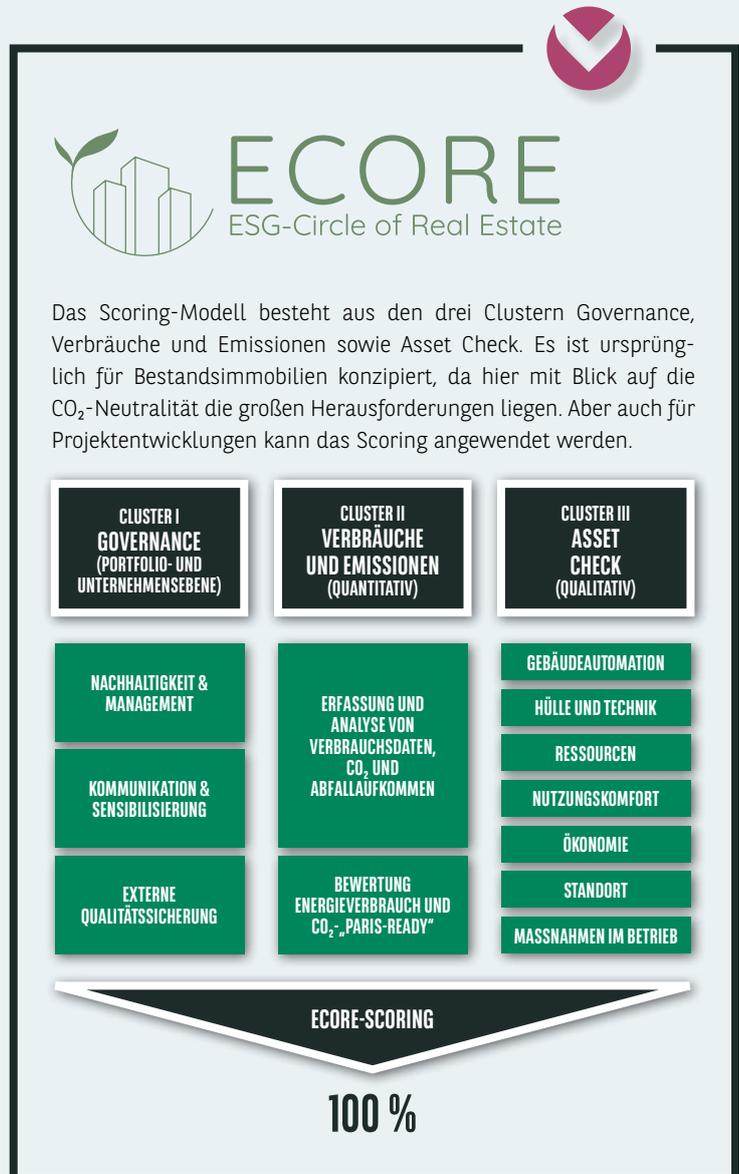
Alle Regularien, Gesetze, Verordnungen und die ESG-Kriterien werden in diesem Scoring vereint. So werden beispielsweise die erforderlichen Taxonomie-Kriterien des Sustainable Finance Action Plan der EU und die Ziele des Pariser Klimaschutzabkommens mitberücksichtigt. Außerdem werden bereits durchgeführte Zertifizierungssysteme (DGNB, BREEAM und LEED) abgefragt. Verändert sich etwas an den Anforderungen der EU, wird auch das Scoring angepasst.

Über alle Assetklassen und Immobilienarten hinweg bietet das ECORE-Scoring die Möglichkeit, den ESG-Zustand der Objekte zu erfassen und auf individuell ausgewählten Ebenen zu vergleichen. Dabei wird der Score-Wert anhand einer Punkteskala von null bis 100 abgebildet. ➤



**PIA HOFFMANN**  
Senior Consultant ESG,  
Projektleiterin ECORE

„Je konkreter Sie Ihre Objekte unter ESG-Gesichtspunkten erfassen und Ihren Score-Wert kennen, desto besser können Sie Ihre ökonomischen und ökologischen Ziele und Maßnahmen steuern und erreichen.“



## ➤ FRÜHZEITIGE EINBINDUNG VON LÖSUNGSPARTNERN

Ergänzt wurde der Kreis der Investoren und Projektentwickler von ECORE um die Gruppe der ESG-Solution Partner. Diese setzen sich aus führenden Beratungs- und Dienstleistungsunternehmen des Immobiliensektors zusammen. Innerhalb der Initiative ECORE verstehen sie sich als Enabler, die mit Expertise und Realisierungskompetenz die Erreichung der Nachhaltigkeitsziele gemeinsam mit den Immobilieninvestoren vorantreiben wollen. Für den fortlaufenden Dialog zwischen ECORE-Investmenthäusern und -Umsetzungspartnern wurde ein regelmäßiges Meetup-Format mit einer Vielzahl an Nachhaltigkeitsthemen ins Leben gerufen. Im Vordergrund stehen der konkrete Austausch zur Hebung von Optimierungspotenzialen sowie die gemeinsame Arbeit an Strategien hinsichtlich der Klimaziel-Erreichung bis 2050. ————— ●



Mittlerweile umfasst die Initiative ein breites Feld von circa

# 100 Teilnehmenden und sechs Verbänden.

„Wir von BNP Paribas Real Estate sind gemeinsam mit BNP Paribas REIM Mitglied dieser Initiative, um unserer gesellschaftlichen Verpflichtung und den gesetzlichen Anforderungen nachzukommen. Die Erfüllung regulatorischer ESG-Anforderungen, die Umsetzung wichtiger Inhalte der Nachhaltigkeit und insbesondere die Erreichung der Klimaschutz-Ziele haben größte Bedeutung für die Immobilienwirtschaft. Die Initiative ECORE stellt sich dieser Verantwortung und möchte ESG in Immobilienportfolios transparent, messbar und vergleichbar machen. Das ECORE-Scoring ist in der Entwicklung und kann die Basis für die kontinuierliche Optimierung hin zu mehr Nachhaltigkeit und dem Verfolgen von CO<sub>2</sub>-Klimapfaden werden.“

**HERMANN HORSTER**  
Head of Sustainability,  
BNP Paribas Real Estate



Für mehr Informationen zum **Thema ESG** hören Sie auch unseren Podcast.



// BÜRO //



# FRANKFURT

## NACH GREEN-BUILDING- JETZT AUCH HOLZBAU-HAUPTSTADT?

Auf den ersten Blick ist vielen nicht bewusst, dass Frankfurt am Main eine der zukunftsorientiertesten Städte Deutschlands ist. In keiner anderen deutschen Stadt gibt es so viele Green Buildings (also nachhaltig zertifizierte Gebäude) wie in der Mainmetropole.

Doch an Holzbau-Projekten, vor allem im Büro- und im Hochhausbau, hat es bis jetzt gemangelt – hier kommt das Projekt Timber Pioneer im Europaviertel ins Spiel. Ist das der Anfang von Frankfurts Siegeszug im Holzbau?



**EIN ARBEITSKLIMA  
ZUM WOHLFÜHLEN** und eine CO<sub>2</sub>-Bilanz,  
die sich sehen lassen kann

**[M]** Mit rund 260 zertifizierten und zur Zertifizierung angemeldeten Gebäuden positioniert sich Frankfurt als eindeutige Green-Building-Hauptstadt. Im Ranking der einzelnen Büromarktzonen hat die Innenstadt mit 41 Gebäuden die Nase vorn. Es folgen auf Platz 2 das Bankenviertel (35 Objekte) und auf Platz 3 der Teilmarkt Frankfurt Flughafen mit seinem neuen Quartier Gateway Gardens.

Auch das Europaviertel ist innerhalb und außerhalb Frankfurts als grüner Standort bekannt. Als eines der ersten Stadtquartiere Europas wurde es mit dem Nachhaltigkeitszertifikat DGNB Platin ausgezeichnet. Das positive Stadtteilklima, ein effektiver Lärmschutz und ein intelligentes Verkehrskonzept waren die Gründe für diese Zertifizierung. Doch eines hat in Frankfurt bis jetzt gefehlt: ein Holzhochhaus. Mit dem Projekt Timber Pioneer von UBM Development und der Paulus Immobiliengruppe wird sich das endlich ändern!

Der Holzbau in Frankfurt steckt noch in den Kinderschuhen. „Aktuell muss man das Bauen mit Holz in Frankfurt noch als Nische bezeichnen“, erklärt Daniel Löffel, Associate Director Investor & Asset Advisory von BNP Paribas Real Estate, als er uns das neue Projekt von UBM und Paulus in einer Präsentation vorstellt. „Der Trend und das Interesse im gesamten Rhein-Main-Gebiet sind aber spürbar.“ So gibt es auch einige Projekte in Wiesbaden, die auf den Baustoff Holz setzen. „Im Bürobereich bildet Timber Pioneer aber eine Ausnahme im Frankfurter Raum, es ist ein Leuchtturmprojekt, das den Markt aufwirbeln könnte“, erklärt der Immobilienexperte stolz.

Das wollen wir uns vom Projektentwickler bestätigen lassen und vereinbaren eine Videokonferenz mit dem Vorsitzenden der Geschäftsführung, Andreas Thamm. Bereits nach den ersten Minuten wird deutlich, wie wichtig das Frankfurter Projekt für die Entwickler und insbesondere UBM ist: „Für uns ist Timber Pioneer der Startpunkt auf dem deutschen Markt, um uns als führender Holzbau-Entwickler für Büro- und Wohngebäude zu etablieren“, erklärt Andreas Thamm. Spätestens nach dieser Aussage ist unser Interesse vollends geweckt. Wissbegierig folgen wir der Präsentation, die uns mit Visualisierungen und Videos in den Bann zieht.

#### **TIMBER PIONEER – DIE NACHHALTIGEN FAKTEN**

Im Frankfurter Stadtteil Gallus – genauer gesagt im Europaviertel – und in direkter Nachbarschaft des neuen F.A.Z.-Towers entsteht das erste Holzhybrid-Bürohochhaus der Stadt. „Im Erdgeschoss sind Einzelhandelsflächen vorgesehen, in den sieben Obergeschossen ist eine Büronutzung auf 14.000 Quadratmetern geplant“, so Andreas Thamm. Ziel ist es, Gesundheit und Nachhaltigkeit am Arbeitsplatz als neuen State of the Art zu etablieren.

Der Holzhybridbau wird 57 Prozent leichter als der konventionelle Massivbau (300 kg/m<sup>2</sup> statt 700 kg/m<sup>2</sup>). Durch den ressourcenschonenden Materialeinsatz kann der Rohbau der Bürogeschosse CO<sub>2</sub>-neutral errichtet werden. Die Vorfertigung beschleunigt zudem die Bauarbeiten, sodass insgesamt 80 Prozent weniger CO<sub>2</sub> (1.500 Tonnen) durch die Holzhybrid-Bauweise ausgestoßen werden. Und auch nach der Fertigstellung soll der Holzbau als Green Building von außen erkennbar sein: Eine intensive Begrünung des Innenhofs und der Dachterrasse ist in Planung.

#### **NICHT NUR GREEN, SONDERN AUCH SMART BUILDING**

Nach der Vorstellung der nachhaltigen Fakten und Gründe für einen Holzhybridbau hat der Vorsitzende der Geschäftsführung noch eine kleine Überraschung für uns parat. Das Hochhaus wird nicht nur grün, sondern auch digital. „Der sehr gute CO<sub>2</sub>-Fußabdruck eines Holzgebäudes kann nur durch eine intelligente Gebäude-

„Ein Leuchtturmprojekt, das den  
Markt aufwirbeln könnte“

## „Im Ergebnis kann man sagen, dass es ohne ‚Smartness‘ keine dauerhafte und optimierte Nachhaltigkeit im Gebäudebetrieb geben kann.“

automation aufrechterhalten werden.“ So werden durch Multisensoren in den Bürobereichen Anwesenheit erkannt und die haustechnischen Komponenten wie Heizung und Kühlung geregelt. Selbstverständlich wird das Licht in den Bürozeilen und der außen liegende Sonnenschutz ebenso automatisiert gesteuert. „Im Ergebnis kann man sagen, dass es ohne ‚Smartness‘ keine dauerhafte und optimierte Nachhaltigkeit im Gebäudebetrieb geben kann, und damit ist Timber Pioneer neben green auch smart“, resümiert Andreas Thamm.

### MEHR HOLZBAU IN FRANKFURT IN SICHT?

Bevor wir uns verabschieden, kommen wir noch einmal auf die Anfangsfrage zurück: Kann aus der Green-Building-Hauptstadt Frankfurt auch bald eine

Holz-Metropole werden? Thamm ist diesem Gedanken nicht abgeneigt: „Der Wille, das zu erreichen, scheint auf allen Ebenen vorhanden. Die Gespräche mit der Stadt lassen ausdrücklich das Interesse und das Bestreben erkennen, den nachhaltigen Baustoff Holz bei Neubauvorhaben vermehrt einzusetzen. Wir sehen definitiv die Möglichkeit, dass sich Frankfurt als Holz-Hauptstadt entwickeln kann und stehen der Stadt und auch bauwilligen Grundstückseigentümern zur Verfügung, um den eingeschlagenen Weg gemeinsam und synergetisch weiterzugehen.“

Weitere Holzbauprojekte im Bürosegment – und darüber hinaus – können also kommen: „Wenn es in Frankfurt am Ende gelingt, ein Hochhaus in Holzbaweise zu realisieren, wird der Weg für viele weitere vergleichbare Projekte geebnet. Hier gilt es, die baurechtlichen Vorgaben durch die Erfahrungen aus den ersten in Realisierung befindlichen Holzbauprojekten sauber zu erfassen und den Bauherren mit auf den Weg zu geben“, so Andreas Thamm zuversichtlich.

Auch wir können es nach diesen beiden Gesprächen kaum erwarten, das fertige Gebäude 2023 in Augenschein zu nehmen. Daniel Löffel, der mit der Bürovermietung betraut wurde, ist zudem gespannt, welche Unternehmen sich dieses Leuchtturmprojekt sichern werden: „Timber Pioneer hält alle Optionen bereit – vom konzentrierten Arbeiten im Einzelbüro bis zum dynamischen Workflow in der flexiblen Arbeitslandschaft von morgen. Daher kommt es auch für viele Unternehmen infrage“, erklärt er uns nach dem Gespräch mit Andreas Thamm. ————— ●

### BÜRO NACH MASS:

Hohe Decken, natürliche Holzoberflächen und eine flexible Raumteilung schaffen die besten Voraussetzungen für ein individuelles Bürokonzept.



## // HOTEL //



# WILLKOMMEN IM HOTEL DER ZUKUNFT

Verzicht auf Plastikverpackungen, Verkauf und Nutzung regionaler Produkte, E-Bikes für die Gäste ... So nehmen Besucher:innen den nachhaltigen Hotelbetrieb wahr. Welche Facetten darüber hinaus aber nachhaltige Hotelimmobilien ausmachen, besprechen wir mit Alexander Trobitz, Managing Director und Head of Hotel Services von BNP Paribas Real Estate, beim Interview auf der Dachterrasse des Frankfurter Ruby Louise.



**HOTELEXPERTE ALEXANDER TROBITZ**  
mit uns im Gespräch im Restaurant des  
neu eröffneten Ruby Hotels Frankfurt

## Herr Trobitz, was macht eine nachhaltige Hotelimmobilie aus?

**[Alexander Trobitz:** Allein im Energie-Lifecycle einer Immobilie entfallen 80 Prozent auf den Betrieb und nur 20 Prozent auf den Bau. Der größte Nachhaltigkeitshebel liegt also beim Betreiber. Auch eine smarte Gebäudetechnik hat große Wirkung, wenn etwa eine intelligente Steuerung nur die tatsächlich belegten Zimmer und genutzten Gästebereiche klimatisiert. Da ergibt sich ein enormes Potenzial, wenn wir die beiden Megatrends Nachhaltigkeit und Digitalisierung klug verbinden.]

## RUBY HOTELS

Seit seiner Gründung 2013 hat der Newcomer kontinuierlich expandiert: Elf Hotels sind im Betrieb, 18 weitere im Bau oder in Planung – nicht zuletzt dank Investments namhafter Family Offices, die in der Lean-Luxury-Philosophie ein langfristig tragbares Konzept sehen. Besonders besticht die Kombination aus zeitlosem Design, hochwertiger Ausstattung und Top-Lage.

### Also ist der Umstieg auf eine überwiegend nachhaltige Nutzung einer Hotelimmobilie jederzeit möglich?

**[Trobitz:** Leider nein. Denn die Grundlagen dafür werden bereits beim Bau des Objekts gelegt. Wichtig sind hier Energieeffizienz, zum Beispiel optimale Dämmung und Abwärmenutzung, und die Kreislauffähigkeit der Baustoffe. Am überzeugendsten sind sicher ganzheitliche Konzepte: Als Beispiel und Trendsetter in der Ferienhotellerie könnte man die Explorer Hotels im Alpenraum nennen, die nachhaltigen Bau und Betrieb sehr erfolgreich vereinen.]

### Hotelimmobilien standen bei vielen Investoren hoch im Kurs, und das Interesse an nachhaltig zertifizierten Hotels stieg – bis die Corona-Pandemie der Hotellerie stark zusetzte. Wie geht es weiter?

**[Trobitz:** Die Pandemie hat den Hotelbau und -betrieb ohne Frage in eine sehr tiefe Krise gestürzt. Nach monatelang ausbleibenden Umsätzen mussten zahlreiche Häuser – trotz der inzwischen eingetroffenen Staatshilfen – aufgeben oder stehen kurz vor der Insolvenz. Besonders jetzt unterstützen wir Eigentümer und Betreiber dabei, mit der möglichen und nötigen Flexibilität zusammenzuarbeiten, etwa mit hybriden Pachtmodellen. Aber die Erholung, auch investorensseitig, wird langwierig und ein ganz neues Kräftegleichgewicht am Markt hervorbringen. Die Nachhaltigkeitsperformance wird auf jeden Fall relevanter, da sehe ich großen Aufholbedarf und -willen bei Entwicklern, Investoren und Eigentümern ...]

### ... inwiefern?

**[Trobitz:** Der krisenbedingte Leerstand – vor allem an peripheren Standorten –

macht uns zum einen schmerzlich bewusst, dass wir Hotelimmobilien langfristiger, das heißt ihre Nachnutzung konsequent mitdenken müssen. Zum Beispiel erforschen wir gerade mit der TU Darmstadt, wie sich Hotelneubauprojekte optimieren lassen, damit sie an verschiedene Nutzungsszenarien anpassbar, also zukunftsfähig sind. Hier geht es darum, innovative Gebäudestrukturen zu schaffen, die später eine flexible Drittnutzung der Hotelimmobilie erlauben. Solche Immobilien könnten etwa

so strukturiert sein, dass sie nach geringem und somit energieeffizientem Umbauaufwand für Senioren- oder Studentenwohnen dienen können.]

### Welche Themen zeichnen die Hotelkonzepte der Zukunft darüber hinaus für Sie aus?

**[Trobitz:** Zum einen ergibt sich sicherlich eine Risikodiversifizierung durch einen Fokus auf unterschiedliche Nachfragegruppen. Betrachten wir das klassische Messehotel zum Beispiel, so wird es ein solches Hotelkonzept zukünftig sicherlich schwerer haben als Hotels, die gleichermaßen Privatreisende, Geschäftsreisende oder etwa Gruppentouristen ansprechen.

Zum anderen erweisen sich die Hotelkonzepte als zukunftsfähiger, die das gesamte Quartier mitdenken, die also das Hotel ins Viertel einbetten und es etablieren als einen Ort der Begegnung und Interaktion. Das ist definitiv ein Markenzeichen der noch jungen Hotelgruppe Ruby Hotels, bei der wir inzwischen vier Hotelverkaufsprozesse begleitet haben. Ruby verankert seine Häuser klar im Kiez, als Teil der Gemeinschaft vor Ort – „wo das echte Herz der Stadt schlägt“.]

### EXPLORER HOTELS

Die erste klimaneutrale Hotelgruppe Europas blickt auf eine rund zehnjährige Erfolgsgeschichte im Alpenraum zurück – und optimistisch in die Zukunft, die dem nachhaltigen Tourismus gehört.



// INVESTMENT //

# IMMOBILIENBOOM TROTZ CORONA

## WAS MACHT LEIPZIG SO ERFOLGREICH?



Während es in vielen Städten durch die Corona-Krise zum Teil ruhiger zugeht und vor allem Vermietungen schwieriger wurden, hat Leipzig in den vergangenen Jahren einen regelrechten Boom erfahren. Warum hat die Messestadt sich als so krisenresistent herausgestellt, und wird sich der Erfolg auch in den nächsten Jahren fortsetzen? Wir haben mit der Leipziger Niederlassung von BNP Paribas Real Estate über diese und weitere Themen gesprochen.

**„Zunehmendes nationales und internationales Interesse wird zu weiteren Unternehmensansiedlungen führen und Leipzigs Klassifizierung in den BIG 8 festigen.“**

Stefan Sachse, Managing Director und Niederlassungsleiter Leipzig bei BNP Paribas Real Estate

**Herr Sachse, Sie als Niederlassungsleiter wissen sicherlich, was Leipzigs Erfolgsgeheimnis ist?**

**[Stefan Sachse:** Das ist recht simpel: Leipzig ist nach den Big 7 der stabilste B-Investmentmarkt Deutschlands. Das liegt an den deutlich sinkenden Leerständen und stetig steigenden Mieten in einem sich wirtschaftlich stabil entwickelnden Umfeld.]

**Aber warum war Leipzig gerade in den von Corona geprägten Monaten so erfolgreich – im Besonderen der Büromarkt?**

**[Toni Müller:** Der Flächenumsatz auf dem Leipziger Büromarkt war erstaunlich stabil. Wir konnten 2020 sogar das drittbeste jemals registrierte Ergebnis erzielen. Zum Halbjahr 2021 hat Leipzig bereits wieder einen überdurchschnittlichen Wert erreicht, und wir gehen von einer erneuten Steigerung zum Ende des Jahres gegenüber Ende 2020 aus.

Ein weiterer Punkt für das positive Ergebnis ist, dass Leipzig nicht nur geografisch, sondern vor allem ökonomisch ideale Voraussetzungen für Ansiedlungen bietet, die in den vergangenen Jahren insbesondere in der IT-Branche zu beobachten waren. Die Mieten sowohl für Wohnen als auch für Büros sind im Vergleich zu den Top-8-Märkten, zu denen sich Leipzig zählen darf, noch sehr moderat.]

**Auch der Logistik- und Wohnbereich kann auf erfolgreiche Monate zurückblicken ...**

**[Frank Schönfelder:** Leipzig boomt seit Jahren. Auch das Jahr 2021 glänzt mit tollen Erfolgen. Das Thema E-Commerce treibt den Markt weiter in ungeahnte Höhen, und die im bundesweiten Vergleich wirklich sehr gute Flächenverfügbarkeit trägt ebenfalls ihren Teil zu diesem konstanten Wachstum bei.]

**[Hannes Baderschneider:** Das Gleiche gilt für den Wohn-Investmentmarkt. Leipzig ist für Mieter ebenso wie für Investoren schon seit einiger Zeit immens attraktiv.]

**Es scheint, als hätte die Corona-Pandemie so gar keine Auswirkungen auf Leipzig?**

**[Silke Freitag:** So kann man es nicht direkt formulieren. Die Corona-Krise hatte natürlich auch Auswirkungen auf die Messestadt, wenngleich die negativen Effekte nicht ganz so stark ins Gewicht gefallen sind wie in anderen A- und B-Städten.]

**[Schönfelder:** Da kann ich Silke nur zustimmen. Man muss die Auswirkungen

differenziert betrachten, auf einige Bereiche hatte die Pandemie einen negativen Impact, andere hingegen boomen. So ist in der Logistik etwa der Bereich Automotive gesunken, aber der E-Commerce sowie die Pharma- und Healthcare-Industrie haben massiv zugenommen.]

**Wo genau liegen denn die Unterschiede zu anderen Metropolen wie beispielsweise Hamburg und München?**

**[Freitag:** Leipzig ist eine sehr lebenswerte, offene und überaus attraktive Stadt, die in kleinen, aber nachhaltigen Schritten gegenüber den A-Städten aufholt. Keine deutsche Stadt wächst so stark!]

**[Schönfelder:** Aus Logistik-Sicht unterscheidet sich Leipzig vor allem durch das großflächige Angebot. In den A-Städten gibt es die großen zusammenhängenden Flächen meist nicht, zumindest nicht in zentraler Lage.]

**Zum Abschluss nur noch eine Frage: Wird 2021 für die Ost-Metropole auch so erfolgreich?**

**[Baderschneider:** Ich vermute, dass der Leipziger Wohn-Investmentmarkt in diesem Jahr genauso erfolgreich wird, vielleicht sogar noch erfolgreicher als 2020. Zumindest ist es mein Ziel und Wunsch, 2021 noch erfolgreicher abzuschließen.]

**[Müller:** Was den Büromarkt betrifft, bin ich nach dem ersten Halbjahr sehr optimistisch. Die bereits abgeschlossenen Vorgänge und die für dieses Jahr noch in Aussicht stehenden werden das Segment weiterhin auf der Erfolgsspur halten.]

**[Sachse:** Ich bin da noch etwas vorsichtiger als meine Kollegen: Die Vorzeichen für das Jahr 2021 stehen auf „vorsichtige Dynamik“. Es bleibt aber die Entwicklung der Corona-Pandemie abzuwarten.]



## BEST PRACTICE



**„Leipzig ist eine wunderbare Mischung aus aufstrebender Moderne und sorgsam bewahrter Historie. Die Stadt ist authentisch, lebens- und liebenswert und damit eine gute Wahl für unsere Mitarbeitenden. Was nicht zu vernachlässigen ist: Das Preis-Leistungs-Verhältnis bei Büroimmobilien ist für uns in Ordnung.“**

Peter Ledermann, Vorstand von Mercateo

Auch die Mercateo Unite Gruppe, die in Europa führende Betreiberin von B2B-Internetplattformen, hat sich dafür entschieden, in Leipzig heimisch zu werden. Bereits seit 2011 mit einem Bürostandort präsent, verlegte das Unternehmen 2020 seinen Hauptsitz von München nach Leipzig. Dafür wird an der Johanniskasse / Ecke Nürnberger Straße mit der OFB Projektentwicklung GmbH ein Neubau realisiert.

# // WISSENSWERTES //

# FACTS & FIGURES

## SUSTAINABILITY

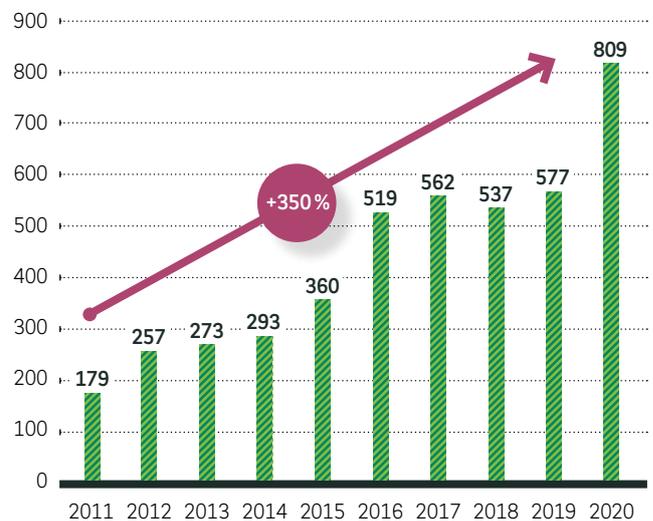
## WOHNEN



### Baustoff Holz wieder auf dem Vormarsch

Die Anzahl der Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser mit Holz als überwiegend verwendetem Baustoff lag 2020 viereinhalbmal höher als noch vor zehn Jahren. Der Anteil an den gesamten Genehmigungen hat sich dabei von 1,8 Prozent auf 4,4 Prozent gesteigert; bereits jetzt ein großer Erfolg, der aber weiterhin Entwicklungsspielraum bietet.

### Baugenehmigungen von MFH mit Holz als überwiegendem Baustoff



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2021

## BÜRO

### Energieeffizienz der deutschen Büroimmobilien

Der Gesamtenergieverbrauch aller deutschen Büro- und Verwaltungsgebäude für Heizung, Warmwasser, Beleuchtung und Kühlung liegt bei rund 65 Terrawattstunden pro Jahr.

(Stand 2018)



Quelle: Büroimmobilien: Energetischer Zustand und Anreize zur Steigerung der Energieeffizienz, dena, 2017, S. 20.

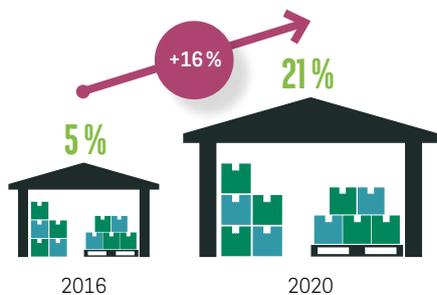
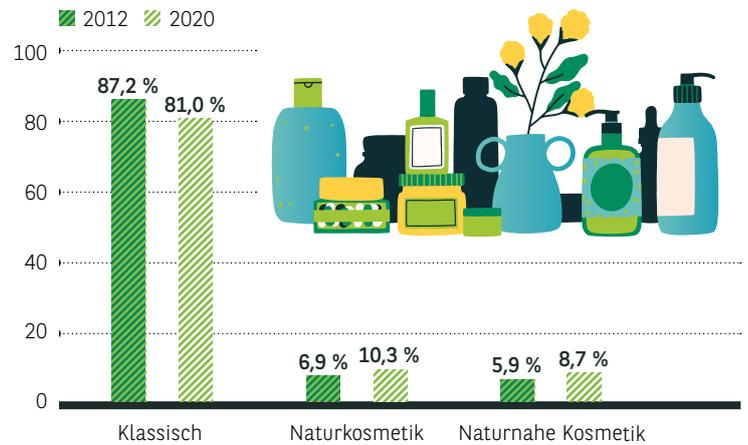
## EINZELHANDEL

### Naturkosmetik mit Bedeutungszuwachs

Nachhaltigkeitstrends zeigen sich im Retailsektor unter anderem in der Kosmetiksparte. So konnten Naturkosmetika ihren Marktanteil seit 2012 um 3,4 Prozentpunkte ausbauen und inzwischen die 10-Prozent-Marke knacken. Wichtigste Anlaufstellen für Naturkosmetikprodukte sind in erster Linie Drogeriemärkte, aber auch Apotheken sowie die Online-Shops einzelner Anbieter.

\*Lebensmitteleinzelhandel mit Verkaufsflächen über 200 Quadratmeter, Drogeriemärkte, Parfümerien und Kauf- bzw. Warenhäuser.  
Quelle: IRI (Handelspanel Infoscan Retailer)

Marktanteile Kosmetik in Deutschland bis 2020



## LOGISTIK

### Mehr als jeder fünfte Euro fließt in nachhaltige Logistikobjekte

Der Anteil der zertifizierten Objekte am jährlichen Logistik-Investmentvolumen steigt kontinuierlich. Waren es 2016 noch knapp 5 Prozent, so lag ihr Anteil 2020 bereits bei 21 Prozent – Tendenz weiter steigend.

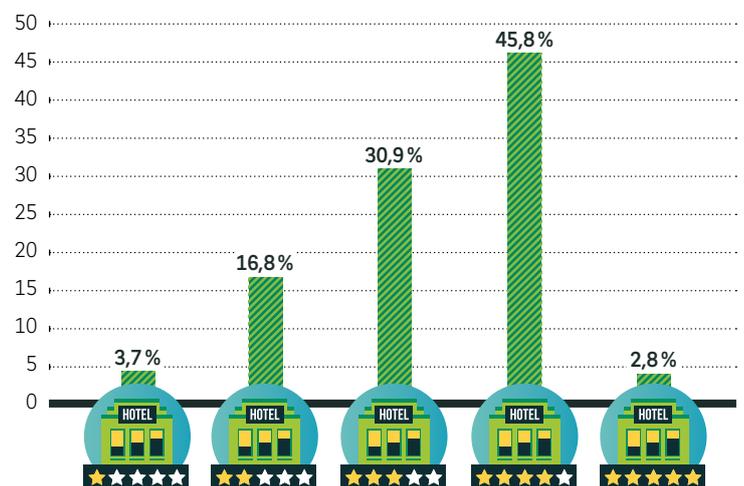
## HOTEL

### Gebäudezertifikate in Deutschland

Der Löwenanteil der zertifizierten Hotelimmobilien entfällt auf Markenhoteles. Hier sind es vor allem die 4- und 3-Sterne-Hotels, die Zertifizierungen wie DGNB, BREEAM oder LEED vorweisen können.



Anteil Gebäudezertifizierungen nach Hotelkategorie



Illustrationen: Shutterstock.com

// BÜRO //

# IM DÜSSELDORFER THE CRADLE TREFFEN DREI TRENDS AUFEINANDER

Mit dem Projekt The Cradle wird am Düsseldorfer Medienhafen nicht nur auf Nachhaltigkeit (Cradle to Cradle, C2C) in der Immobilienwirtschaft gesetzt, sondern auch auf Digitalisierung und Kollaboration.



**DER NAME IST**  
**PROGRAMM:** konzipiert  
nach dem Cradle-to-  
Cradle®-Prinzip





## WAS IST CRADLE TO CRADLE

Angelehnt an die Kreisläufe in der Natur entworfen der deutsche Chemiker Michael Braungart und der US-amerikanische Architekt William McDonough in den 90er Jahren das Prinzip des Cradle to Cradle. Dieses wird oft als C2C abgekürzt und kann als „vom Ursprung zum Ursprung“ übersetzt werden.

Dabei werden Cradle-to-Cradle-Produkte bereits bei der Entstehung so konzipiert, dass eine Wiederverwertbarkeit gewährleistet wird. Anders als beim Recycling sollen Materialien ohne Qualitätsverlust immer wieder für dasselbe Produkt wiederverwendet werden.

**[D]** Düsseldorf boomt, und der Medienhafen gilt schon länger als einer der attraktivsten Standorte – anders als der Name vermuten lässt weit über die Medienbranche hinaus.

Die diversen Immobilien im Bereich des ehemaligen Hafens, die von namhaften Architekten wie Frank O. Gehry, Helmut Jahn oder David Chipperfield entworfen wurden, beheimaten heute rund 800 Unternehmen mit etwa 9.000 Mitarbeitenden. Auch in den nächsten Jahren wird der Medienhafen dank seiner großen Beliebtheit nach den Plänen der Stadt Düsseldorf insbesondere im Bereich der Kesselstraße weiterwachsen.

Das Interesse an flexiblen Arbeitsplatzlösungen ist am Standort durch diverse Zuzüge in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Daher ist es nicht verwunderlich, dass der Coworking-Anbieter Spaces (eine Marke

der International Workplace Group) bereits 2019 einen Mietvertrag für 2023 über ca. 3.650 Quadratmeter Bürofläche unterzeichnet hat. „Der Medienhafen hat sich als feste Größe am Düsseldorfer Büromarkt etabliert und bietet die perfekte Ergänzung zu unseren Standorten im AndreasQuartier und am Kennedydamm“, erklärt Daniel Christoph Grimm, Head of Real Estate/Development Director Germany & Austria bei IWG.

Und das nicht in einem x-beliebigen Gebäude, sondern in einem Pilotprojekt, das in Deutschland – und darüber hinaus – schon vor Fertigstellung zahlreiche Preise gewonnen hat und große Wellen schlägt: The Cradle. „Uns hat das Konzept aufgrund seiner Nachhaltigkeit sofort überzeugt. Hier wird tolle Architektur mit einem klaren Mehrwert für unsere Kunden geliefert“, lautet Grimms Fazit.

### THE CRADLE – NACHHALTIGES PILOTPROJEKT AM RHEIN

INTERBODEN entwickelt in prominenter Lage eines der ersten Cradle-to-Cradle-Gebäude Deutschlands. Warum gerade dort? „Der Medienhafen ist sowohl renommierte 'Architekturausstellung' als auch Sinnbild modernen Arbeitens. The Cradle ist ein architektonisches Leuchtturmprojekt, das zukunftsweisend für die Baubranche und Arbeitswelt sein wird. Das Projekt passt daher perfekt zu dem ambitionierten Klimaziel der Stadt Düsseldorf, bis 2035 klimaneutral zu sein“, so Carsten Boell, Geschäftsführer bei INTERBODEN.

Die Fertigstellung des Projekts nach den Plänen von HPP Architekten ist für Ende 2022 geplant, und schon jetzt ist die Immobilie eines der meistdiskutierten Projekte Deutschlands. Das Holzhybrid-Gebäude wird über ein rautenförmiges Holztragwerk verfügen, das durch seine Ausrichtung zum Sonnenverlauf gleichzeitig als Sonnenschutz fungiert. Gleichzeitig ermöglichen die Rauten diverse Austritte auf den unterschiedlichen Etagen. So können künstliche Beleuchtung und elektrisch angetriebene Jalousien eingespart werden. Doch auch von innen wird das C2C-Pilotprojekt die Gesundheit der Mieter fördern und spannende optische High- ➤



**„The Cradle ist damit ein Vorbild, nicht nur für zukünftige Projekte in Düsseldorf, sondern bundesweit.“**

Sven Jonas, Director Office Advisory bei BNP Paribas Real Estate



**BESSERE LUFT INNEN UND AUSSEN:**  
Bepflanzte Wände auf allen Etagen reinigen und erneuern die Luft auf natürliche Weise.

Das begrünte Dach verbessert sogar das Klima im Medienhafen und reduziert die Aufheizung der Stadt, indem es Regenwasser speichert und nach und nach abgibt.



► lights setzen: Begrünte Kernwände und Aktivkohlefilter sorgen für ein gesundes Raumklima. Zusätzlich wird The Cradle nach Fertigstellung einen Mobility-Hub im Erdgeschoss beherbergen, der primär auf E-Mobilität ausgerichtet sein wird: So ist eine Sharing-Station für 18 Elektrofahrzeuge und 160 Elektroräder geplant. „In der Konsequenz des nachhaltigen Gesamtkonzepts, von der Bauweise über den Betrieb bis hin zur täglichen Nutzung, ist The Cradle damit ein potenzielles Vorbild, nicht nur für zukünftige Projekte in Düsseldorf, sondern bundesweit“, erklärt Sven Jonas, Director Office Advisory bei BNP Paribas Real Estate. Das innovative Projekt wurde bereits vor Baubeginn mehrfach prämiert: Es gewann den MIPIM Future Project Award 2018 und wurde mit dem Iconic Award Innovative Architecture 2018 ausgezeichnet.

#### **NACHHALTIGKEIT UND CIRCULAR ECONOMY SETZEN SICH DURCH**

Noch fehlt es vielerorts an Geschäftsmodellen und Produkten, bei denen C2C Verwendung finden kann. Daher hat es sich INTERBODEN zur Aufgabe gemacht, Grundlagen für zukünftige Standards zu schaffen. Der Planungsaufwand von The Cradle ist deutlich höher als bei einer vergleichbaren Immobilie in traditioneller Bau-

weise. Dennoch ist INTERBODEN von seinem Vorgehen überzeugt: „Materialauswahl, Ressourcenschonung und Umweltverträglichkeit rücken immer deutlicher in den Vordergrund. Innovative Ansätze wie Cradle to Cradle ermöglichen es, selbst große Bauvorhaben nachhaltiger zu gestalten und ihren ökologischen Fußabdruck zu verringern. Und um zukunfts- und wettbewerbsfähig zu bleiben, muss heute gehandelt werden. Denn ESG als rahmensetzendes Fundament ist gekommen, um zu bleiben. Das gilt für uns und die gesamte Immobilienbranche“, erklärt Boell.

So sollen im Gebäude chemische Klebstoffe möglichst vermieden werden. Stattdessen wird bei Holz meist auf Steckverbindungen gesetzt, die zusätzlich verschraubt werden können. Bereits vor Baubeginn wurde am Medienhafen die nachhaltige Denkweise deutlich: In der Wartezeit bis zur Baugenehmigung wurde der dort gelegene Parkplatz abgerissen und eine Wildblumenwiese ausgesät. Dass es die richtige Entscheidung war, auf das Thema Nachhaltigkeit zu setzen, kann bereits jetzt bewiesen werden: Das ökologische Konzept war ausschlaggebend dafür, dass INTERBODEN den Zuschlag für das städtische Grundstück am Medienhafen bekommen hat, obwohl das Unternehmen weniger als ein Wettbewerber geboten hat.

## „Denn ESG als rahmensetzendes Fundament ist gekommen, um zu bleiben.“

Carsten Boell, Geschäftsführer INTERBODEN



### DIE IMMOBILIE ALS MATERIALBANK: WIE DIGITALISIERUNG DER KREISLAUFWIRTSCHAFT WEITERHILFT

Bereits der C2C-Erfinder Braungart hatte die Vision, dass mit der Circular Economy das Material an Bedeutung gewinnt und Immobilien als Materialbank verstanden werden: „Ich kann Material über ein Finanzierungsmodell an jemand Dritten abgeben und zum Beispiel das Kupfer an eine Bank geben, die den Rohstoff hält. Die Materialien, die nur genutzt werden, werden als Dienstleistung zur Verfügung gestellt. Eine Bank wird dadurch zur Rohmaterialbank.“ Auch diese Vision versucht INTERBODEN umzusetzen. Im The Cradle werden sämtliche Materialien und Bauteile wie Holzbalken, Schrauben oder Türen digital erfasst und dokumentiert. Dazu wird das Tool Madaster genutzt, ein Kataster für Materialien und seit März 2021 in Deutschland verfügbar. Auf dieser Online-Plattform kann ein webbasierter „Material-Passport“ erstellt werden. Dieser enthält Informationen über die Qualität, Herkunft und Position von Materialien sowie Produkten und gibt Einblick in den materiellen, zirkulären und finanziellen (Rest-) Wert eines Gebäudes.

Das hat mehrere Vorteile. Die vermeintlichen Mehrkosten beim Bauen können in der Gesamtbilanz gerechtfertigt werden, da der Materialwert miteinbezogen werden kann. Folglich werden Gebäude bei der Bilanzierung nicht mehr auf null abgeschrieben, sondern maximal bis zum registrierten Materialwert. „Das Handels- und Steuerrecht lässt das zu“, erklärt Wirtschaftsprüferin Stefanie Voit bei einer ESG-Konferenz im Mai 2021. „Nur kannten wir den Wert bisher nicht.“ Madaster soll dieses Problem lösen. Aktuell befinden sich die Plattform und auch der Gedanke, die Immobilie als Materialbank zu verstehen, noch in den Kinderschuhen.

„Vor dem Hintergrund der durch die Immobilienbranche – Stand heute – produzierten Abfallprodukte und in Teilen betriebenen Ressourcenverschwendung ist es notwendig, zukünftige Entwicklungen deutlich nachhaltiger zu planen und umzusetzen. Nicht zuletzt, um wichtige ESG-Ziele zu erreichen und dem Klimawandel entgegenzuwirken, werden derartige Pilotprojekte an Bedeutung gewinnen. Daher freut es mich besonders, dass ein Düsseldorfer Projekt vormacht, wie nachhaltige Stadtentwicklung zukünftig aussehen könnte“, resümiert Sven Jonas stolz.

Visualisierungen: INTERBODEN Gruppe / HPP Architekten und bloomimages



### THE CRADLE – ERSTES PROJEKT AUF DER MADASTER GERMANY PLATTFORM

Wenn es darum geht, ein Gebäude als Rohstofflager zu begreifen, ist ein Faktor besonders wichtig: die Dokumentation. Die Online-Plattform Madaster hat sich dieser Aufgabe angenommen und eine digitale Rohstoffdatenbank für kreislauffähige Gebäude entwickelt. INTERBODEN ist als einer der ersten Kennedy-Partner von Beginn an Teil des Projekts: Die Partnerschaft mit dem Madaster Ökosystem bietet die Möglichkeit, transparent zu agieren und das Thema der Circular Economy federführend nach vorne zu bringen. Das Objekt wird nun als erstes Projekt überhaupt auf der Madaster Germany Plattform abgebildet. Mit seinem Rohstoffausweis steht The Cradle stellvertretend für eine Entwicklung, die Stück für Stück die Materialwende einläutet: weg von der Ressourcenverschwendung hin zur Kreislauffähigkeit.

// MIXED-USE //



# LAURENZ CARRÉ

## DER BEGINN EINER ECHTEN ALAAF-STORY

WIR LASSEN  
DEN DOM IN KÖLLE –  
und das Herz der City höherschlagen:  
der Blick von der Dachterrasse  
auf den Kölner Dom.

In Köln passiert gerade etwas Historisches: In der Innenstadt wird nach fast 100 Jahren ein ambitioniertes Neubauprojekt von der **GERCH**Group realisiert. Auf einer Strecke von nicht einmal 800 Metern lässt sich in der Innenstadt, in Laufnähe zum Dom, mehr als 2.000 Jahre Geschichte erleben. Teil dieser erlebbaren Stadt- und Architekturgeschichte wird das Laurenz Carré, ein Quartier zum Wohnen, Arbeiten und Erleben.



**R[H]EIN INS VERGNÜGEN:**

Vom Laurenz Carré sind es nur wenige Schritte zum Latte macchiato unter freiem Himmel oder zu einem kleinen Shoppingbummel im Herzen von Köln.



In bester Lage am Roncalliplatz im Norden der Altstadt und in unmittelbarer Nähe zum Dom entsteht zurzeit die größte Neubebauung seit 75 Jahren in der Kölner Altstadt. „Das Projekt ist durch seine Lage unvergleichbar, also einmalig, da es die größte Neubauentwicklung seit Jahrzehnten darstellt und das direkt vor dem Kölner Dom“, erklärt David Kreten, als er uns durch die Kölner Innenstadt führt. Wir wollen mit dem Kölner Director Office Advisory von BNP Paribas Real Estate diese 800 Meter, in denen die Kultur von der Antike (Praetorium) über das hohe Mittelalter (Maria im Kapitol), die Gotik (Dom), die Renaissance (Rathaus) bis zur Moderne (Museum Ludwig) erlebbar ist, kennenlernen. „Die Via Culturalis ist eine Maßnahme des städtebaulichen Masterplans ‚Innenstadt Köln‘ und soll die Stadt- und Kulturgeschichte im öffentlichen Raum sichtbar und begreifbar machen“, so Kreten, als wir am Kölner Dom angekommen sind. Das obligatorische Foto von einem der bekanntesten deutschen Denkmäler darf dabei natürlich nicht fehlen.

**NACHHALTIG, SMART UND IN BESTLAGE: DAS LAURENZ CARRÉ**

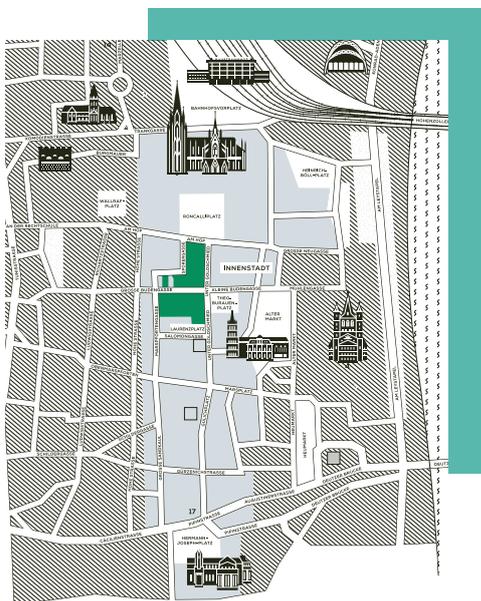
Danach geht es weiter zu unserem eigentlichen Ziel: dem Quartier Laurenz Carré, das von der GERCHGROUP AG entwickelt wird. Auf dem Gelände der einstigen Kirche St. Laurenz entstehen auf etwa 33.000 Quadrat-

metern Bruttogeschossfläche sechs Gebäude, die sich entlang der Straße Unter Goldschmied vom Roncalli-bis zum Laurenzplatz zu einem harmonischen Gesamtquartier zusammenfügen. Insgesamt wird das Quartier neben Wohnungen und Hotels auch Büro- sowie Einzelhandels- und Gastronomieflächen beinhalten. Davon zu sehen ist noch nicht sehr viel, da die Gebäude erst 2023/2024 bezugs- und einsatzbereit sind. Mit den Visualisierungen, die David Kreten uns auf seinem Tablet präsentiert, und seinen ausführlichen Beschreibungen können wir uns die Gebäude aber schon jetzt sehr gut vorstellen.

„Wir sind aktuell mit verschiedenen Akteuren im Gespräch, und die ersten Mietverträge könnten bereits im Herbst abgeschlossen werden. Damit wäre das Haus 1 vorne zum Kölner Dom bis auf die Einzelhandelsflächen vollvermietet“, verrät Kreten. Und das ist auch nicht überraschend, denn die Büros haben neben ihrer perfekten Lage auch viele andere Highlights. Selbstverständlich sind sie individuell konfigurierbar und je nach Wunsch von Einzelbüros bis hin zu Open Space für alle Lösungen frei gestaltbar. Doch uns überzeugt vor allem der Sky-Garden: Ein etwa 130 Quadratmeter großer, intensiv begrünter Dachgarten, der den Nutzer:innen des Bürogebäudes vorbehalten ist. „So nah am Dom ist das eine absolute Sensation“, bringt es Kreten auf den Punkt.

**MEHR PLATZ ZUM FLANIEREN: MOBILITÄT IN DER KÖLNER INNENSTADT**

Doch auch für den Handel und den Einzelhandel ist die Lage ideal: „Die Nähe zum Dom beschert Köln täglich über 16.000 Besucher, die zwangsläufig auch das Laurenz Carré passieren“, so der Immobilienexperte. „Auch für die Gastronomieflächen führen wir verschiedene Gespräche und sind zuversichtlich, dass wir zeitnah erste Mieter bekanntgeben können“, fährt er fort, als wir uns auf dem Rückweg zur Kölner Niederlassung von BNPPRE befinden. Auf dem Weg dorthin gibt uns Kreten noch weitere Einblicke in die Quartiersentwicklung: „Eine Leed-Gold- und eine WiredScore-Platinum-Zertifizierung für das Baufeld Nord sowie eine BREEAM-Zertifizierung für das Baufeld Süd werden angestrebt. Außerdem werden die Gebäude über eine KNX-Steuerung – also eine intelligente Gebäudetechnik – verfügen. Natürlich wird es auch eine hohe Anzahl an Fahrradstell- und E-Ladeplätzen für Fahrräder und Elektroautos geben.“ Wobei Kraftfahrzeuge in Zukunft weniger von Bedeutung im neuen Quartier sein werden. Die Straße Unter Goldschmied soll zur zentralen Laufachse und Fahrradrouten zwischen dem Dom und der Altstadt umgestaltet werden. Damit einhergehend werden zusätzlich die Straßen Am Hof sowie Große Budengasse zur Fußgängerzone umgebaut. „Sie sehen, in Köln wird zurzeit eine echte Alaaf-Story geschrieben“, beendet David Kreten den Rundgang. ●



Visualisierungen: rendertaxi

# E-COMMERCE-BOOM

## HÖHERE NACHFRAGE UND NACHHALTIGE LÖSUNGEN

Der Logistikmarkt schreitet von einem Rekord zum nächsten und scheint die Corona-Krise besser zu verkraften als die meisten anderen Wirtschaftsbereiche. Ein Grund dafür ist der rasant wachsende E-Commerce. Doch nicht alle E-Commerce-Unternehmen haben es geschafft, der hohen Nachfrage gerecht zu werden, da teilweise die Lagerkapazitäten nicht ausreichen oder die richtige Infrastruktur nicht gegeben war, um das sprunghaft gestiegene Bestellvolumen abzuwickeln. Wir zeigen zwei Unternehmen, denen die Expansion gelungen ist.

### NACHHALTIGKEIT IMMER RELEVANTER

Connox, einer der führenden europäischen Online-Shops für Premium-Wohndesign, stand 2020 vor der Situation, innerhalb kürzester Zeit auf die überdurchschnittlich hohe Nachfrage zu reagieren. „Erst 2016 hatte Connox die Logistikflächen auf 9.000 Quadratmeter erweitert. Aufgrund des anhaltenden Booms im Online-Handel stieß das E-Commerce-Unternehmen aber recht schnell an seine Kapazitätsgrenzen und benötigte mehr Platz, um eine ausreichende Warenverfügbarkeit für die Kunden sicherstellen zu können“, so Lennart Bertram von BNP Paribas Real Estate in Hamburg.

Mit dem VGP Park Laatzen in der Region Hannover hat Connox dann mit einer 50.000-Quadratmeter-Fläche ein neues Logistikzentrum gefunden, das den Ansprüchen des Online-Händlers in verschiedener Hinsicht gerecht wird. Denn damit kann nicht nur die gestiegene Nachfrage bedient, sondern auch der ökologischen Verantwortung des Unternehmens Rechnung getragen werden. Das Unternehmen, das inzwischen über 240 Teammitglieder beschäftigt, arbeitet nach einer nachhaltigen Unternehmenspolitik und verpflichtet sich zu einem verantwortungsvollen Umgang mit der Umwelt



und ihren Ressourcen. Seit 2019 kaufen Kunden des Online-Shops klimaneutral ein, denn Connox gleicht seinen gesamten CO<sub>2</sub>-Ausstoß aus und unterstützt damit vielfältige Naturschutzprojekte. Außerdem erweitert Connox kontinuierlich das Sortiment um nachhaltige Produkte. Beispielsweise verwenden immer mehr Lieferanten von Connox Hölzer aus nachhaltiger Waldwirtschaft, Bio-Textilien oder auch recycelte und recycelbare Materialien. Andere setzen auf lokale Produktionen oder Kompensation und Unterstützung sozialer Projekte.

Ein viel wesentlicherer Bestandteil der Firmenphilosophie ist es jedoch, in der gesamten Wertschöpfungs-

## MITARBEITERZUFRIEDENHEIT UND AUTOMATISIERUNG



### RELAXDAYS SETZT IN DEN VON SEGRO ENTWICKELTEN FLÄCHEN

auf das Prinzip der dynamischen Lagerhaltung, bei dem Produkten kein fester Platz zugeordnet ist, stattdessen werden sie an beliebiger Stelle eingelagert.

Angefangen mit dem Verkauf eines Kopfmassagegeräts hat sich Relaxdays zum größten E-Commerce-Player Mitteldeutschlands entwickelt, der heute über 20.000 Produkte anbietet und täglich etwa 15.000 Bestellungen verschickt. „Zunächst wollten wir uns nur etwas vergrößern und haben nach neuen Lagerflächen in der

Umgebung von Halle gesucht“, berichtet Gründer und CEO Martin Menz. Doch aufgrund des starken Wachstums war man sich schnell darüber im klaren, dass man langfristiger denken muss, um dem anhaltenden Boom der Online-Bestellungen gerecht zu werden. „Wir haben länger nach einer passenden Fläche gesucht, die wir letztendlich mit dem SEGRO Logistics Park Leipzig Airport gefunden haben“, berichtet Frank Schönfelder, Director Logistics & Industrial Advisory bei BNP Paribas Real Estate.

Eine Vielzahl an Argumenten war ausschlaggebend für diesen Standort, das super Preis-Leistungs-Verhältnis und die schiere Größe haben die Entscheidung aber sicher auch positiv beeinflusst. 86.000 Quadratmeter sind es schlussendlich geworden, und diese bieten zahlreiche Features für Mitarbeitende: Ein großzügiges Atrium spendet den angrenzenden Büroräumen und einem integrierten Fitnessraum reichlich Tageslicht. Moderne Aufenthaltsräume, eine Terrasse mit Lounge-Möbeln sowie eine offene Event-Küche laden Mitarbeitende zum Verweilen und dem gemeinsamen Austausch ein. „Wir haben mit den neuen Logistikflächen genau das gefunden, was wir gebraucht haben, auch, um unsere Logistikmaßnahmen zu digitalisieren und effizienter zu gestalten“, so Menz. Das E-Commerce-Unternehmen entwickelt seine eigene, agile Software und optimiert sämtliche Logistikprozesse stetig weiter. Hier gehen Logistik und Softwareentwicklung Hand in Hand, um Kundenbedürfnisse zu erfüllen und im besten Fall sogar zu übertreffen. „Die Umstellung von Packzetteln auf digitale Listen der Produkte ist hier nur der Anfang. Die Zukunft unserer Logistik ist digitalisiert und automatisiert“, lautet das Fazit des Relaxdays-CEOs.



### DIE NEUE HALLE

für den Online-Händler wird zurzeit von der VGP entwickelt, der 28 Hektar große Park ist damit komplett.

kette aktiv CO<sub>2</sub> einzusparen. Deshalb arbeitet Connox zum Beispiel papierlos, strebt geringe Retourenquoten an und hat seinen Fuhrpark auf E-Mobilität umgestellt. Auch beim Bau des neuen Logistikzentrums werden hohe Investitionen in eine CO<sub>2</sub>-einsparende Energieversorgung getätigt. So ist zum Beispiel geplant, das Dach der 50.000 Quadratmeter großen Halle mit Solarpanels auszustatten. Dadurch kann das neue Logistikzentrum, welches das alte Zentrallager in Langenhagen ersetzt, sogar mehr Strom erzeugen, als intern benötigt wird. Auch Ladestationen für die E-Fahrzeuge des Fuhrparks sind in Planung.



// EINZELHANDEL //

# WARUM HANDEL UND GASTRONOMIE POSITIV IN DIE ZUKUNFT BLICKEN

Auch wenn es zu früh ist, von einer Kehrtwende zu sprechen und zahlreiche Retailer und Gastronomen eher mit der Restrukturierung und Stabilisierung ihres Geschäfts beschäftigt sind, ist eine gewisse Aufbruchsstimmung erkennbar. Wir haben mit vier Expert:innen über die Erfahrungen, Zukunftspläne und Wichtigkeit von Nachhaltigkeit und ESG gesprochen.

**Herr Bartmann, wie würden Sie die Situation für Ihr Business in den vergangenen Monaten bewerten?**

**[Andreas Bartmann:** Es geht in die richtige Richtung. Nach gut fünf Monaten geschlossener Geschäfte war es eine glatte Fünf, wenn ich das in Schulnoten ausdrücken darf. Die in der Zeit gestiegenen Online-Umsätze haben zwar etwas geholfen, aber auch nach den ersten Öffnungstagen war die Situation noch verhalten. Erst jetzt läuft es fast wieder normal, und wir blicken hoffnungsvoll nach vorne.]

**Haben die anderen positivere Erfahrungen gemacht?**

**[Martin Genheimer:** Teils, teils, Corona hat selbstverständlich auch bei uns Spuren hinterlassen. Durch unseren gut aufgestellten Online-Shop konnten wir jedoch – zumindest in diesem Segment – Marktanteile hinzugewinnen.]

**[Kent Hahne:** Die aktuelle Situation für unsere gastronomischen Angebote würde ich mittlerweile als gut bezeichnen! Die Menschen möchten zurück in unsere Restaurants. Und wir haben alles getan, um das Restaurantenerlebnis so sicher und angenehm wie möglich zu gestalten. Außerdem konnten wir neben dem Restaurant-Business noch Delivery & Pick-up etablieren. Das wird uns – auch in Zukunft – sehr helfen.]

**Höre ich da heraus, dass Sie trotz Pandemie weiter expandieren möchten?**

**[Hahne:** Ja, definitiv. Wir haben während der beiden Lockdowns schon drei L'Osteria-Restaurants eröffnet, eröffnen bis Oktober zwei weitere The ASH, und so soll es auch weitergehen. Momentan gibt der Immobilienmarkt einiges her. Wir wählen zwar sehr bedacht, aber für uns werden nun einige Standorte deutlich attraktiver, als sie es vorher waren.]

**Gilt das auch für Globetrotter, Herr Bartmann?**

**[Bartmann:** Ja. Wir sehen, dass wir im Zusammenspiel online und stationär die Kund:innen am besten erreichen. Weitere Filialen sind somit eine wesentliche Basis für unsere weitere Unternehmensentwicklung. Die Stärken des stationären Handels, Einkaufen mit allen Sinnen, hat Potenzial und Zukunft.]

**Spiegeln sich diese Erfahrungen auch auf dem Retailmarkt wider, Frau Reischl?**

**[Claudia Reischl:** Was Herr Bartmann sagt, trifft es genau. Der richtige Mix aus online und offline ist entscheidend: Händler berichten immer wieder, dass sie in Städten ohne stationäre Läden auch wesentlich weniger Online-Umsatz tätigen. Daher sind stationäre Expansionen bei vielen Firmen noch weiter in Planung.

Man merkt auf jeden Fall langsam eine Erholung und auch einen Nachholbedarf bei den Kund:innen: So berichten Gastronom:innen in München, dass sie selbst an den Tagen, die sonst nicht so gut laufen, jetzt oft voll besetzt sind. Auch Schlangen vor Geschäften wie dem LEGO Store oder Luxus-Marken wie Louis Vuitton sind immer wieder zu sehen.]

**Herr Genheimer, was sind Ihre wichtigsten Learnings der vergangenen Monate?**

**[Genheimer:** Wir haben intensiv daran gearbeitet, allen Interessen gerecht zu werden, um durch die Krise zu kommen. Sei es gemeinsam mit unseren Mitarbeitenden als auch mit unseren Geschäftspartnern. Denn letztendlich brauchen in diesen unruhigen Zeiten alle eine gewisse Sicherheit und Verlässlichkeit. Diese Signale sind sehr gut aufgenommen worden.

Ein Grund mehr, positiv in die Zukunft zu schauen, denn wir haben bereits den Blick auf das Weihnachtsgeschäft gerichtet. Sofern kein weiterer Lockdown kommt, sind wir sicher, dass wir in dieser Saison gut vorbereitet sind. Schließlich wissen wir 2021 sehr genau, wie wir bei möglichen Einschränkungen mit der Situation umgehen können.]

**[Hahne:** Wahre Worte. Auch wir haben gelernt, dass sich Mut und Durchhaltevermögen auszahlen. Während des Lockdowns haben wir sehr viel in Curbside Pick-up & Delivery, Hygiene- & Sicherheitskonzepte, aber auch in die Digitalisierung investiert und sind noch lange nicht am Ende. Das wichtigste Learning für mich ist aber, dass ich ein Team um mich weiß, auf das ich mich zu 100 Prozent verlassen kann.]

**Das klingt sehr gut! Da unser Magazin einen Fokus auf Nachhaltigkeit und ESG legt, würde ich von Ihnen wissen wollen, wie wichtig Ihnen diese Themen sind.**

**[Bartmann:** Dies ist ein elementarer Pfeiler unserer Unternehmensausrichtung – glaubwürdig und mit mutigen Schritten. Und das nicht nur mit den Sortimenten, sondern auch in der energetischen Qualität unserer Filialen. Wer dies nicht ernsthaft betreibt, wird seine Berechtigung im Markt künftig verlieren.]



**„Die Stärken des stationären Handels, Einkaufen mit allen Sinnen, hat Potenzial und Zukunft.“**

Andreas Bartmann, Geschäftsführer Globetrotter



**„Letztendlich brauchen in diesen unruhigen Zeiten alle eine gewisse Sicherheit und Verlässlichkeit.“**

Martin Genheimer, Geschäftsbereichsleiter Immobilien/Bau & FM  
Gries Deco Company GmbH – Depot



## „Wir werden gestärkt aus der Krise zurückkommen.“

Kent Hahne, CEO und Gründer von apeiron restaurant & retailmanagement gmbh (Gastronomie- und Franchisekonzepte wie L'Osteria und The ASH)



## „Die Nachfrage nach ESG-konformen Objekten steigt, denn diese werden langfristig eine höhere Rentabilität versprechen.“

Claudia Reischl, Director Retail Advisory, BNP Paribas Real Estate



➤ **[Genheimer:** Wir haben bereits viel in diese Richtung angestoßen und überprüfen hier regelmäßig, wie wir noch besser werden können. Das Thema Nachhaltigkeit ist für uns und unsere Kunden sehr wichtig.]

**[Hahne:** Auch für uns ist das Thema sehr wichtig. Das betrifft im Grunde alle Bereiche: angefangen beim Personal und der Nachhaltigkeit direkt im Restaurant über Verpackungen bis hin zu unseren Partnern, über die wir unsere Produkte beziehen. Nachhaltigkeit wird auch in Zukunft immer größere Relevanz haben, und das berücksichtigen wir natürlich in allen Bereichen und versuchen dabei, immer besser zu werden.]

### **Green-Building-Zertifikate werden auch für Retailimmobilien wichtiger. Gibt es weitere Anzeichen, dass ESG auch im Handel ankommt, Frau Reischl?**

**[Reischl:** Zurzeit merkt man auf jeden Fall, dass diese Aspekte bei Einzelhandelsimmobilien eine immer größere Rolle spielen. Die energetische Sanierung und der Neubau nach Green-Building-Standards rückt daher weiter in den Fokus. Auch im Retailbereich muss das Ziel sein, den Energiebedarf zu senken, die Effizienz zu steigern und vermehrt auf erneuerbare Energien zu setzen. Neben nachhaltigen Materialien und modernen Immobilien muss aber auch der komplette Unternehmensprozess nachhaltig gestaltet werden.

Mein Fazit ist also: Die Nachfrage nach ESG-konformen Objekten steigt, denn diese werden langfristig eine höhere Rentabilität versprechen. Wobei die richtige Lage immer noch die erste Priorität bleiben wird.]

### **Eine Frage habe ich noch: Wie schauen Sie in die Zukunft, was erwarten Sie vom restlichen Jahr und vielleicht auch für das kommende für Ihr Unternehmen?**

**[Bartmann:** Es wird noch eine Herausforderung darstellen, bis Ende 2021 in eine neue Normalität zu kommen. Aber ab 2022 sehen wir uns wieder auf der Überholspur. Das deutlich gestiegene Interesse für Aktivitäten in der Natur und das Reisen spielt unserem Geschäft in die Karten.]

**[Hahne:** Auch wir schauen sehr optimistisch in die Zukunft! Ausgehend davon, dass wir keinen dritten Lockdown mehr erleben müssen, wird das Restaurant - der dritte Ort - auch wieder mehr und mehr in die Köpfe und Herzen der Menschen finden. Wir werden gestärkt aus der Krise zurückkommen, haben viele Strukturen optimiert und „gezwungenermaßen“ neue Geschäftszweige implementiert. Das wird uns mittel- und langfristig einen enormen Schub geben.]

**[Genheimer:** Ich bin da etwas vorsichtiger als die Kollegen. Wir würden uns natürlich, wie viele andere auch, ein großes Stück Normalität zurückwünschen. Eine langfristige Planung ohne kurzfristiges Umdenken wäre wünschenswert, um die wirtschaftliche Weiterentwicklung mit einem gesunden Wachstum weiter vorantreiben zu können. Dennoch müssen wir natürlich den Bedingungen der Pandemie Tribut zollen und auch weiterhin flexibel reagieren.]

In unseren diesjährigen Perspectives zeigen Fotografien unserer Kolleg:innen, wie sich grüne Oasen in die Stadt integrieren lassen – innerhalb von Stadtzentren, in Naherholungsgebieten, am Wasser und in Parks. Denn eine lebenswerte Stadt kann ohne Wasser und Pflanzen nicht existieren. Natürlich darf auch ein Blick über die Ländergrenzen hinweg nicht fehlen, um sich Anregungen für die Zukunft zu holen. Tauchen Sie jetzt ein in unsere grüne Bilderstrecke!



# // PERSPECTIVES //



## ELAINE'S GREENHOUSE, FRANKFURT

Sich umringt von Pflanzen eine Auszeit gönnen und das mitten in der Stadt – eine Tagesbar mit beeindruckender Architektur.



**JULIANE ELAINE  
ZIRPINS,**  
Director Investor  
& Asset Advisory,  
Frankfurt





**25 VERDE,  
TURIN**

150 Bäume an der Hausfassade des Wohngebäudes bringen die Natur in die Stadt und verbessern das Klima – innen wie außen.



**MARJA SCHEKAUSKI,**  
PA to the Regional  
Director Property  
Management, Berlin

## SOMMERGÄRTEN, HAMBURG

Hamburgs Sommergärten sind eine Liebgewonnene kleine Tradition, die die City aufblühen lässt, ob in Hochbeeten oder unter bunt behangenen Bäumen.



**INGA SCHWARZ,**  
Co-Head Research,  
Hamburg



**MARC-PIERRE HEUER,**  
Auszubildender Property  
Management,  
Hamburg





**HERDENTORS-  
WALLMÜHLE,  
BREMEN**

Auf dem Weg vom Hauptbahnhof in die Innenstadt hat man einen tollen Blick auf die Herdentorswallmühle – eine grüne Oase mitten in der Stadt.



**LAURA LÖSCHE,**  
Accountant Client  
Finance, Düsseldorf

### RHEINTREPPE, DÜSSELDORF

Nicht unbedingt grün, aber der Blick ins Blaue vom schönen Rheinufer lädt ebenfalls zum Verweilen und Entspannen ein.



DAVID KLABISCH,  
IT Support Specialist,  
Düsseldorf



### SCHLOSS ECK- BERG, DRESDEN

Die Terrassen des Schlosses Eckberg ermöglichen einen traumhaften Blick auf die Elbe und Dresden.



DAVIA SCHULZE,  
Consultant Retail  
Advisory, Dresden



// WOHNEN //

# BACK TO THE ROOTS

Bewusst zurück zu den Wurzeln gehen, das hat sich Garbe Immobilien vorgenommen. Und gestaltet mit dem alten Werkstoff Holz die Zukunft: Geschäftsführer Fabian von Köppen verrät, warum Holzbau wirklich nachhaltig ist, wo Einzelhandel Wohnraum schafft und wie man für Singles ein Perfect Match entwickelt.



„Wenn es stürmt, fühlt man sich im Roots wie auf einem Leuchtturm.“

**Beginnen wir mit dem Blick auf das große Ganze: Was ist Ihrer Meinung nach typisch für die Stadtentwicklung in Hamburg?**

**[Fabian von Köppen:** Hamburgs Stadtentwickler haben schon immer in großen Linien geplant und hatten weitsichtige Baudirektoren. Denken Sie an Fritz Schumacher. Dass man hier das große Ganze im Blick hat, zeigt sich eindrucksvoll an Hamburgs Achsenplan, der HafenCity und dem „Sprung über die Elbe“.]

**Sehen Sie einen besonderen Wohnungsbedarf in Hamburg?**

**[Fabian von Köppen:** Die Elbmetropole unterscheidet sich hier kaum von anderen A-Städten. Die Nachfrage nach Wohnraum ist hoch, und gut erschlossene Wohngebiete auch im Umland wären wünschenswert. Stadt und Umland sollten enger zusammenarbeiten, um eine starke Metropolregion – ähnlich dem Rhein-Main-Gebiet – zu bilden. Dabei müssten beide Seiten ➤



DER BLICK AUFS WASSER ist überall  
begehrt – auch in der HafenCity.

„Die HafenCity – ein mutiges,  
innerstädtisches Stadt-  
entwicklungsprojekt, das derzeit  
sogar das größte seiner Art  
in Europa ist.“

➤ die Lasten tragen, was aber die positive Folge haben würde, dass alle gewinnen. Hamburg verliert oft zu viel Zeit aufgrund von Partikularinteressen: Es beginnt bei der Elbvertiefung, geht über den Autobahnausbau mit dem A7-Deckel und endet beim ÖPNV mit der S4.]

#### Welche Projekte haben in der letzten Zeit maßgeblich die Stadtentwicklung beeinflusst?

[Fabian von Köppen: Eigentlich banal, aber die Elbphilharmonie hat den Bekanntheitsgrad der Stadt enorm gesteigert. Richtungsweisend war zudem die Olympiabewerbung, verknüpft mit einer Stadtentwicklungsvision. Hier wurde der „Sprung über die Elbe“ formuliert und in einem ehrgeizigen Plan umgesetzt.]

#### Welche Erfahrungen haben Sie insbesondere in der HafenCity gemacht?

[Fabian von Köppen: Die HafenCity sehe ich als Scharnier für die Entwicklung Richtung Süden und Osten. Ein mutiges, innerstädtisches Stadtentwicklungsprojekt, das derzeit sogar das größte seiner Art in Europa ist. Hier wird Bauinnovation über Konzeptauszeichnungen gefördert.]

#### Das Bauprojekt gilt als wegweisend, warum?

[Fabian von Köppen: Roots, also englisch Wurzeln, wird mit rund 65 Metern Höhe zukünftig das höchste Holzhochhaus Deutschlands sein. Es soll erden: Wir wollen „back to the roots“, also zum Kern der Sache zurückkehren. Roots ist mit seiner High-End-Architektur aus Holz ein Meilenstein in unserer Unternehmensgeschichte.]

#### Was macht Roots besonders?

[Fabian von Köppen: Roots ist eine herausragende Ingenieursleistung im Holzbau. Die Bruttogeschossfläche von rund 35.000 Quadratmetern teilt sich auf

das 19-stöckige Hochhaus, einen Sechsgeschosser und eine gemeinsame Sockelfläche auf. Bis auf die Betontreppenhäuser und die großen Ausstellungshallen wurde ausschließlich Bauweise und Baubuche verwendet. Diese stammt aus Mitteleuropa und ist FSC-zertifiziert.]

#### Wie muss man sich die Bauarbeiten vorstellen?

[Fabian von Köppen: Holz kann man bei der Geschossanzahl nicht zimmermannsartig übereinanderschichten, sondern man arbeitet mit Bauteilen. Wo hoher Druck herrscht, kommt Baubuche zum Einsatz, Fichte wiederum bei geringerer Traglast. Wir verbauen über 5.500 Kubikmeter Holz – so viel wie noch nie in einem Haus weltweit. Das Interessante ist: In nur 23 Minuten ist diese enorme Menge nachgewachsen, denn 3,8 Kubikmeter Holz wachsen pro Sekunde in deutschen Wäldern. Die Baukosten sind etwa 10 Prozent höher, aber mit diesem Rohstoff können wir unseren CO<sub>2</sub>-Fußabdruck drastisch verringern.]

#### Wo liegen die Herausforderungen?

[Fabian von Köppen: Im Holzbau muss man präzise planen. Jedes Detail muss stimmen, denn wir können auf der Baustelle nichts mehr adjustieren. Das ist ein Bruch in unserer bisherigen Planungswelt. Für gewöhnlich wird baubegleitend geplant und vieles noch auf der Baustelle entschieden. Roots benötigt deshalb etwa

die doppelte Planungszeit, was aber auch am Brandschutz liegt. Die Anforderungen übersteigen hier um 30 Prozent die Normen des herkömmlichen Baus. Unsere flächendeckende Sprinkleranlage beispielsweise übererfüllt sogar die Norm.]

#### Welche Aspekte eines modernen Quartiers erfüllt Roots?

**[Fabian von Köppen:** Neben der Holzbauweise mit ihren hervorragenden Dämmeigenschaften basiert das Energiekonzept auf Fernwärme. Vielleicht überraschend, aber Sie werden keine Photovoltaik finden. Denn die Planer wollten trotz der Höhe einen nutzbaren Außenraum mit einer Glasfassade schaffen. Diese lässt sich wie eine zweite Membran auf- und zuschieben. Jeder, der in Hamburg schon einmal direkt am Wasser gestanden hat, weiß, wie wichtig Windschutz ist. Wenn es stürmt, fühlt man sich im Roots wie auf einem Leuchtturm.]

#### Und weitere Aspekte Ihres Leuchtturmprojekts ...

**[Fabian von Köppen:** Im Turm befinden sich 128 Eigentumswohnungen und die Büros der Deutschen Wildtier Stiftung. Weitere 53 geförderte Wohnungen entstehen im Riegel. Beides fußt wiederum auf der 2.000 Quadratmeter großen Ausstellungsfläche der Stiftung. So entsteht ein moderner Mixed-Use aus Wohnen, Arbeiten und Leben.]

#### Wildtiere in der Stadt?

**[Fabian von Köppen:** Das Stiftungskonzept ist spannend: Wer die Wildtiere nicht kennt, kann sie auch nicht schützen. Es ist ein Anliegen der Stiftung, in die Städte zu kommen und aufzuklären. Der Gründer Haymo Rethwisch war überzeugt, dass es keinen Widerspruch zwischen Ökologie und Ökonomie geben muss. So passen die Wildtierstiftung und Roots perfekt zusammen.]

#### Auf welche Nachfrage trifft Ihr Konzept?

**[Fabian von Köppen:** Unser Angebot ist auf die Nachfrage nach kleinen, kompakten Wohnungen mit urbanem Charakter ausgerichtet. Roots bietet etwa 50 Prozent Zweizimmerwohnungen und 45 Prozent Drei- bis Vierzimmerwohnungen. Das Konzept zielt auf den modernen Lifestyle ab: mit Yogaraum, Gemeinschaftsterrasse und dem „Lotse“-Conciergeservice. Dies entspricht dem Bedarf der Young-Urban-Professionals, die Service Facilities honorieren. Leben im Hochhaus ist übrigens im asiatischen Raum normal. In Deutschland kennen wir nur die 1970er-Jahre-Hochhäuser oder die exorbitant teuren Wohntürme, die es heute gibt. Roots liegt ein Stück weit dazwischen.]

#### Wie spiegelt sich das in der Mietpreisentwicklung wider?

**[Fabian von Köppen:** Wir verkaufen ausschließlich Eigentum an Kapitalanleger und kalkulieren dafür die in der HafenCity übliche Miete. Wird Wasserblick geboten,

ist die Miete unweigerlich höher. Nachhaltige Projekte werden präsenter, weil das Interesse am ökologischen Bau in den letzten fünf Jahren stetig gewachsen ist. Dadurch rechnen wir bei Roots mit einem Aufschlag von etwa 15 bis 20 Prozent.]

#### Und was schätzen Residential-Investoren an der Hansestadt?

**[Fabian von Köppen:** Stabilität. Hamburg verzeichnet seit Jahrzehnten eine stabile Seitwärtsentwicklung – mit steigender Tendenz. Fast langweilig stabil. Aber langweilig ist in diesem Jahr sicherlich das neue Sexy. Nicht nur Mieter:innen, auch Investoren zeigen Interesse an nachhaltigen Projekten. Vor allem jüngere Käufer:innen geben – auch ererbtes – Geld dafür aus.]

#### Gibt es weitere zukunftsweisende Trends?

**[Fabian von Köppen:** Wie wir in Zukunft leben werden, unterliegt dem Wandel. Weil sich beispielsweise unsere Einkaufsgewohnheiten verändern. Daraus resultierend werden wir Einzelhandelslagen verlieren. Durch Konversion dieser Flächen können wir eine Durchmischung vorantreiben. Wir entwickeln hier ein spannendes Konzept: den „Marktplatz der Manufakturen“. Produzieren, ausstellen, verkaufen, alles kann auf einer großen Fläche stattfinden – und darüber wird gewohnt. Der zweite Trend, den ich angerissen hatte, ist der zu kleinen Wohnungen. Überzeugte Singles wollen allein wohnen, suchen aber Leben und Gemeinschaft in einer Community. In gemischten Häusern fühlen sich Alleinstehende oft als Randgruppe. Deshalb haben wir ein Konzept für Singles im Segment 40 plus entwickelt. In unserem WeDock vermieten wir mit einer Wohnung auch Gemeinschaftsräume wie ein Gym, eine Bibliothek oder die große Küche mit langem Tisch für gesellige Abende.

**AUCH EIN PERFECT MATCH:**  
Holzbau und moderner Lifestyle auf 19 Etagen



// PRAKTISCHE TIPPS //

# WORK-LIFE-BLENDING

## LIFEHACKS FÜR DAS LEBEN UND ARBEITEN VON ZU HAUSE AUS

**[V]** Viele von uns – soweit uns bekannt ist, 40 Prozent aller Beschäftigten – mussten bzw. konnten in den vergangenen Monaten von zu Hause aus arbeiten. Die Pandemie hat damit für einen Zuwachs um rund 30 Prozent gegenüber 2020 gesorgt. Das Zuhause wurde so von einem Tag auf den anderen zum Büro, Fitnessstudio, Klassenzimmer, Wohnraum und Rückzugsort gleichermaßen. Das war eine globale Lektion in Anpassungsfähigkeit, Kreativität und Geduld – und das physisch, sozial und auch mental. Wie Sie das Leben und Arbeiten von zu Hause aus organisieren können, um mit diesen neuen Herausforderungen umzugehen, verraten Stefanie Eisenbarth und Janine Lohse aus dem Project Solutions-Team von BNP Paribas Real Estate.



„Homeoffice ist gekommen, um zu bleiben. Daher möchten wir Impulse liefern, um langfristig nicht nur von zu Hause aus zu arbeiten, sondern auch mit dem Zuhause arbeiten zu können.“



A

### RÄUMLICHE HERAUSFORDERUNGEN

#### LIFEHACK #1

##### Differenzierung der Räume:

Definieren Sie klare Funktionen pro Ecke oder Raum. Schaffen Sie dabei auch gerne eine visuelle Abgrenzung durch Regale oder ähnliche Raumteiler.

#### LIFEHACK #2

##### Beleuchtung:

Bessern Sie das Licht gemäß der Funktionen des Raumes nach. Nutzen Sie Licht mit höherem Blauanteil für den Arbeitsbereich, für Zonen der Entspannung sollten Sie hingegen einen höheren Gelbanteil einsetzen.

B

### ZEITLICHE HERAUSFORDERUNGEN

#### LIFEHACK #3

##### Routinen schaffen:

Kompensieren Sie den wegfallenden Arbeitsweg mit einem Übergangsritual, zum Beispiel einem Spaziergang, Yoga oder der Zeitungslektüre. Planen Sie auch das Arbeitsende konkret ein, und schaffen Sie einen bewussten Übergang durch den Kleidungswechsel oder das Hören eines bestimmten Songs.

#### LIFEHACK #4

##### Pomodoro-Technik:

Die Pomodoro-Technik besagt, dass auf jede 25-minütige Fokusarbeit 5 Minuten Pause folgen sollen. Nutzen Sie dieses Modell, um Konzentration und Pausen abzuwechseln und so Stress vorzubeugen.

C

### SOZIALE HERAUSFORDERUNGEN

#### LIFEHACK #5

##### Grenzen schaffen:

Erlauben Sie sich, eine eigene Balance zu finden. Entscheiden Sie dabei selbst, wie viel Privatsphäre Sie schützen bzw. wie viel (digitalen) Einblick Sie Ihren Kolleg:innen und Kund:innen erlauben möchten.

#### LIFEHACK #6

##### Austausch mit Kolleg:innen:

Fördern Sie den Teamspirit mit gemeinsamen (telefonischen) Aktivitäten, zum Beispiel durch gemeinsame Zubereitung des Mittagessens, ein Feierabendbier, verlegen Sie Update-Calls auf Ihren täglichen Spaziergang, oder machen Sie gemeinsam Yoga-Einheiten. Möglichkeiten gibt es viele!



## WIE SCHAUEN DIE PARTNER VON BNPPRE AUF DAS HOMEOFFICE?

HIER ZWEI STATEMENTS, DIE NICHT UNTERSCHIEDLICHER SEIN KÖNNTEN:

„Die Covid-Pandemie hat gezeigt, dass dezentrale und flexible Arbeitsmodelle neue Möglichkeiten schaffen und Mitarbeitende auf der ganzen Welt zusammenrücken. Die neue Homeoffice-Welt führt zu jubelnden Mitarbeitenden ohne Fahrwege und mit mehr Freizeit. Es sinken die Krankheitstage, aber die Grenze zwischen Berufs- und Privatleben verschwimmt. Am Ende profitieren trotzdem alle.“

Carsten Blieske,  
DP IT Services (Berlin) GmbH

„Ich vermisse im Homeoffice die Energie des Teams. Das Gequatsche zwischen Tür und Angel, das spontane Brainstorming und selbst die häufigen Unterbrechungen durch unvermittelt hereinplatzende Kolleginnen und Kollegen. Das wird durch den Mittagsschlaf auf dem heimischen Sofa nicht aufgewogen.“

Jochen Ellrott,  
Freshfields Bruckhaus  
Deringer, Tokio

### D KÖRPERLICHE UND MENTALE HERAUSFORDERUNGEN

#### LIFEHACK #7 Wellness:

Bauen Sie Achtsamkeitsübungen in den Tag ein. Öffnen Sie beispielsweise am Morgen bewusst die Vorhänge und lauschen Sie – wenn möglich – dem Vogelzwitschern.

Das Lüften und den Bezug zur Natur herstellen sowie die Momente der Stille genießen können Sie den gesamten Tag über wiederholen.

#### LIFEHACK #8 Gesundheit:

Planen Sie gesunde Mahlzeiten und Snacks ein, und trinken Sie ausreichend, um Körper und Geist mit notwendiger Power zu versorgen. Nehmen Sie dabei Ihr Mittagessen nicht am Schreibtisch ein, sondern trennen Sie Pause & Arbeit strikt voneinander.

**ALS SMART BUILDING**  
lernt cube berlin von den  
Menschen, die darin leben  
und arbeiten.



// PROPERTY MANAGEMENT //

# SMART, SMARTER, BERLIN

## TENANT RELATIONSHIP MANAGEMENT IN DEUTSCHLANDS DIGITALSTEN GEBÄUDEN

Die smartesten Gebäude des Landes befinden sich am Berliner Hauptbahnhof nur wenige Meter Luftlinie voneinander entfernt: der cube berlin und EDGE Grand Central. Für die Mieter bieten diese Smart Buildings komplett neue Nutzungserfahrungen, und auch die Property Manager von BNP Paribas Real Estate mussten sich auf einige Neuheiten in ihrer täglichen Arbeit einstellen.

**[A]** Auf dem Washingtonplatz, direkt am Berliner Hauptbahnhof, ragt ein quadratisches Gebäude in die Höhe, das mehr einer modernen Skulptur gleicht als einer digitalen Büroimmobilie. Neben einer Dachterrasse mit Ausblick auf die Hauptstadt befindet sich auf jedem der zehn Obergeschosse eine Terrasse, die jeweils von Stockwerk zu Stockwerk über eine ganze Gebäude-seite verläuft. Nicht nur architektonisch, sondern auch technisch will cube berlin überzeugen: Das sogenannte Brain, eine künstliche Intelligenz, analysiert und interpretiert das Verhalten der Gebäudenutzer:innen, die Umweltfaktoren und Betriebsvorgaben in Echtzeit. Dazu wurden über 3.000 Sensoren im Gebäude verbaut.

Nur wenige Meter entfernt, auf der gegenüberliegenden Seite des Zentralbahnhofs, befindet sich ein weiteres Smart Building: das EDGE Grand Central, der Nachfolger des einst digitalsten Gebäudes Europas – The EDGE Olympic in Amsterdam. Schon vor der Fertigstellung wurde die Projektentwicklung mit verschiede-

nen Zertifikaten mit Bestnoten ausgezeichnet: So ist das Objekt mit dem WELL Building Standard Gold und mit dem DGNB Platin zertifiziert – einmalig in Deutschland. Das Rückgrat des smarten Gebäudes bildet das IP (Internet Protocol) Backbone, das die intelligente, bedarfsgerechte und nachhaltige Gebäudesteuerung ermöglicht.

**PROPERTY MANAGEMENT 4.0**

„Beide – cube berlin und EDGE Grand Central – sind extrem modern ausgestattete Objekte, die große Neuerungen für uns mit sich bringen“, sagt Gero Müßig, der für das kaufmännische Property Management des cube berlin zuständig ist. Zusammen mit Michael Reidemeister sind die beiden seit Oktober 2020 für das Tenant Relationship Management beider Immobilien zuständig.

„Wir müssen vieles dazulernen, da die verwendete Technik in beiden Gebäuden sehr anspruchsvoll ist. Wir freuen uns aber sehr über diese neuen Erfahrungen“, fügt Reidemeister hinzu und zeigt dabei auf sein Smartphone, auf dem er die Gebäude-App des cube berlin öffnet. Der technische Property Manager erklärt: „Via App lassen sich Einstellungen hinsichtlich Beleuchtung, Temperatur und Sonnenschutz personalisieren. Auch die Zutrittskontrolle erfolgt via Smartphone. Zusätzliche Funktionen wie die Raumbuchung und die Kollegen-suche sind ebenfalls möglich.“ Seine Begeisterung für das Projekt ist mit Händen greifbar. Die Frage, welches

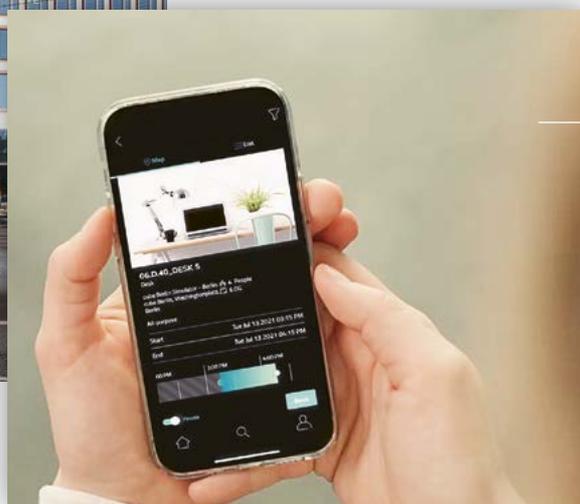
Gebäude er für smarter oder interessanter hält, kann (oder will) er auch nach langer Überlegung nicht beantworten. Zu den Gemeinsamkeiten und Unterschieden der Objekte fügt Gero Müßig hinzu: „Jedes Gebäude hat seine Besonderheiten, eine große Gemeinsamkeit liegt jedoch darin, dass sowohl im cube berlin als auch im EDGE Grand Central ein cloudbasiertes Gebäudemanagementsystem eingesetzt wird, um all diese digitalen Möglichkeiten und Leistungen anbieten zu können.“

Wie diese Services und intelligenten Technologien bei den Nutzern ankommen, wird die Zeit erst zeigen. Die ersten Mieter sind im Fall des Edge erst Ende 2020 / Anfang 2021 eingezogen. Die niederländischen Projektentwickler sind sich jedoch sicher, dass die zukunftsweisenden Services in ihrem Objekt gut angenommen werden. Coen van Oostrom, Gründer und Geschäftsführer von EDGE Technologies, dazu: „Wir freuen uns sehr, mit Scout24 und Oracle technologieaffine Mieter zu haben, die unsere Ideen teilen.“

**TENANT RELATIONSHIP MANAGEMENT NEXT LEVEL**

Da die Property Manager ihre Tätigkeit erst vor einem halben Jahr aufgenommen haben, bietet jeder Tag noch neue Abenteuer. Im ersten Schritt wird es aber keine großen Änderungen zu dem üblichen Property Management in anderen Gebäuden geben. „Eine Transformation unserer Dienstleistung ist aber auf jeden Fall geplant“, erklärt Müßig, „die Mieterbetreuung wird einen noch wichtigeren Stellenwert für uns einnehmen. Der Investor, Investment Manager Nuveen Real Estate, wünscht sich von uns ein Rundum-wohl-fühl-Paket für die Mieter beider Smart Buildings.“ Wie diese Zusatzleistungen aussehen werden, die über eine Online-Plattform gebucht werden können, steht noch nicht im Detail fest, doch was jetzt schon klar ist: Das Tenant Relationship Management wird in Berlin auf das nächste, digitale Level gehoben.

**BASIEREND AUF DREI PRINZIPIEN:**  
cleveres räumliches,  
funktionales und  
technisches Design



**PER KLICK**  
den Arbeitsplatz  
buchen oder den  
passenden Parkplatz  
finden mit der  
Thing-it App

// GOOD-TO-KNOW //

# SIEGEL & CO:

## WO WIRKLICH NACHHALTIGKEIT DRINSTECKT



Die **Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen** ist mit rund 1.400 Mitgliedern Europas größtes Netzwerk für nachhaltiges Bauen. Seit 2007 prägt die DGNB eine verantwortungsvolle, nachhaltige Bau- und Immobilienwirtschaft, vor allem über die international anerkannte Zertifizierung von nachhaltigen Gebäuden, Innenräumen und Quartieren. In Deutschland ist die DGNB-Zertifizierung bei Gewerbeimmobilien führend. Damit findet der ganzheitliche Ansatz große Verbreitung, mit dem die DGNB etwa Wellbeing-Kriterien früh und umfassend in ihr Zertifikat integriert hat.



**BREEAM** steht für Building Research Establishment Environmental Assessment Method und ist das älteste Zertifizierungssystem für nachhaltiges Bauen. Es wurde 1990 in Großbritannien entwickelt und 2008 novelliert. BREEAM vergibt anhand eines Punktesystems mit zehn Beurteilungskategorien ein Gütesiegel in sechs Abstufungen. TÜV SÜD ist seit 2016 der exklusive Lizenznehmer von BRE Global für Zertifizierungen von Immobilien nach BREEAM Standards in Deutschland und betreut ebenso den gesamten deutschsprachigen Raum in Europa.



**LEED** – Leadership in Energy and Environmental Design – wurde 1998 vom U.S. Green Building Council ins Leben gerufen und bietet einen Rahmen für leistungsstarke, gesunde, kostensparende, widerstandsfähige und effiziente Gebäude sowie Räume. LEED gilt für alle Gebäudetypen und Bauphasen – einschließlich Neubau, Innenausbau, Betrieb und Instandhaltung. Um die Zertifizierung zu erlangen, muss nachgewiesen werden, dass die Immobilie alle obligatorischen Voraussetzungen erfüllt und weitere optionale Kriterien anstrebt. In Deutschland ist LEED nach DGNB und BREEAM das am dritthäufigsten verwendete Zertifikat.

Der Green-Building-Markt boomt: Während bis 2013 lediglich 550 Gebäude zertifiziert wurden, waren es 2020 bereits 2.400 — ein Wachstum von circa 250 Gebäuden im Jahr. Es scheint, als käme man an einem Zertifikat wie DGNB, BREEAM oder LEED nicht mehr vorbei. Die vielen unterschiedlichen Initiativen und Verbände zeigen unter anderem, wie wichtig das Thema Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche ist.



2020 wurde die Initiative ECORE ins Leben gerufen, um einen Branchenstandard zu entwickeln, der als Kommunikations-, Steuerungs- und Benchmarking-Tool dient. ECORE umfasst, neben den ökologischen- (Environmental), sozialen- (Social) und Unternehmensaspekten (Governance), die EU-Taxonomie und künftig auch die Offenlegungsverordnung. Das ECORE Scoring dient dazu Immobilienportfolios transparent, messbar, vergleichbar und effizienter zu machen im Hinblick auf CO<sub>2</sub>-Neutralität. Ebenfalls sind die Banken eingebunden und das Scoring wird für alle Asset Klassen sowie Bestand und Neubau anwendbar sein.



**C2C NGO** ist eine gemeinnützige spendenfinanzierte Organisation, die Wirtschaft, Wissenschaft, Bildung, Politik und Zivilgesellschaft vernetzt und das Ziel hat, eine Kreislaufwirtschaft nach Cradle to Cradle durch Bildungs- und Netzwerkarbeit voranzutreiben. Sie veranstaltet Workshops, Podiumsdiskussionen und Fachtagungen sowie den jährlichen C2C-Congress – die weltweit größte C2C-Plattform.



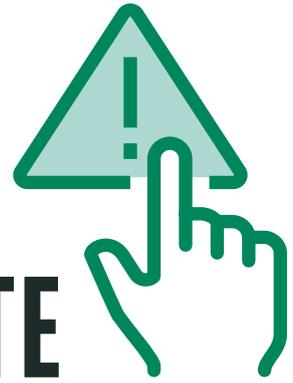
**GRESB** B.V. wurde 2009 in Zusammenarbeit mit der Universität Maastricht und den Pensionsfonds USS, PGGM und APG gegründet, die mehr Transparenz über die ESG-Leistung ihrer Immobilienanlagen sowie eine engere Zusammenarbeit mit ihren Managern angestrebt hatten. GRESB ist heute ein führendes Bewertungssystem zur Messung der Nachhaltigkeits-Performance von Immobilienportfolios und -fonds. In der Gewichtung von sieben unterschiedlichen Aspekten entsteht der sogenannte GRESB Score, der zur Transparenz der Immobilienwirtschaft in Nachhaltigkeitsfragen beitragen soll.



Mit dem **Cradle to Cradle Certified®** Products Program setzt das gemeinnützige Cradle to Cradle Products Innovation Institute den globalen Standard für kreislauffähige hergestellte Produkte. Dabei werden die Produkte in fünf Kategorien überprüft: Materialgesundheit, Kreislauffähigkeit, Luftreinhaltung und Klimaschutz, Wasser- und Bodenschutz sowie soziale Fairness. Das Zertifikat ist in den Stufen Bronze, Silber, Gold oder Platin vorhanden.

// TRENDS //

# DREI MEGATRENDS, DIE JEDER KENNEN SOLLTE



Die Investmentwelt fokussiert sich auf Megatrends. Von langfristiger Dauer, begleiten sie uns über Jahrzehnte. Es sind strukturelle Entwicklungen, die Wirtschaft wie Gesellschaft tiefgreifend und vielschichtig verändern. Alexander Jostes, Vertriebsleiter Wholesale von BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany (BNP Paribas REIM), findet drei Zukunftstrends für Investoren besonders spannend.

**[E]** Einer der ersten Megatrends, die Industrielle Revolution, führte zur Urbanisierung. Rund 120 Jahre später leben 77,5 Prozent der Deutschen in Städten. Das zeigt, zukunftssträchtige Trends haben eine signifikante Relevanz für die Immobilienbranche. „Abrupte Ereignisse wie die Corona-Pandemie beeinflussen zwar kurzfristig den Markt, werden uns aber wahrscheinlich nicht langfristig strukturell begleiten“, grenzt Alexander Jostes die Auswirkungen von Trends ein.

## ZWISCHEN CHANCE UND RISIKO

„Die Erfahrungswerte von BNP Paribas Real Estate aus mehr als sechs Jahrzehnten untermauern unseren Anspruch, für ‚eine Immobilienwelt im Wandel‘ zu stehen. Wir sondieren Zukunftstrends, bewerten deren Potenzial und erwirtschaften mit wachstumsstarken Assets gute Renditen“, äußert sich Jostes. Risiken sehe er dort, wo starr an einer Anlageklasse festgehalten werde. Der Buy-and-Hold-Ansatz der Vergangenheit sei keine Strategie für die Zukunft.

Doch was ist zukunftsfähig? Es gibt ein Dutzend Megatrends, die von Globalisierung über Konnektivität bis hin zu Ökologie reichen. „Natürlich ist Nachhaltigkeit oder die Berücksichtigung der ESG-Kriterien wichtig. Doch ich würde mit Blick durch die Investorenbrille drei weitere Leitgedanken ausmachen.“



## 1. DEMOGRAFISCHER WANDEL

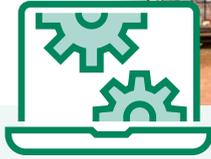
Unsere Gesellschaft altert. Der Anteil der über 80-Jährigen wird sich verdoppeln – in Deutschland wie in ganz Europa. Der Trend zur Silver Society schreitet voran. Daraus resultiert ein höherer Bedarf an Gesundheitsinfrastruktur, aber auch nach selbstbestimmtem Leben im Alter. Jostes erklärt: „Die alternde Gesellschaft führt zu einem steigenden Bedarf an Pflegeimmobilien wie Seniorenheimen. Investoren profitieren vom Pflegebedarf, der sich unabhängig von Marktzyklen positiv entwickelt.“

Aber das ist nur ein Ausschnitt aus diesem Megatrend: Ältere wie Jüngere zieht es vom Land in die Stadt, um urban zu leben. Die Folge: verlassene Landstriche und boomende Schwarmstädte mit einer neuen Siedlungsstruktur. Eine tiefgreifende Entwicklung mit weitreichendem Einfluss auf die Immobilienwirtschaft.



„Investoren profitieren vom Pflegebedarf, der sich unabhängig von Marktzyklen positiv entwickelt.“

Alexander Jostes, Leiter Vertrieb Wholesale,  
BNP Paribas Real Estate Investment Management



## 2. DIGITALISIERUNG

Unser Dasein wird digitaler. Insbesondere digitale Kommunikationstechnologien verändern Leben und Arbeit. In Mikrotrends wie New Work, E-Commerce oder künstlicher Intelligenz (KI) spiegelt sich ihr Einfluss wider. Auch diese Entwicklungen brauchen zukunftsfähige Immobilien.

Eine digitalisierte Bürowelt erleben wir – befeuert durch die Pandemie – täglich: sei es im Homeoffice mit Videokonferenzen oder als Remote-Arbeitsplatz im temporären Co-working-Space. Führt das unweigerlich zu weniger Bürofläche? Oder einer Flucht aus der Assetklasse Büro? Jostes differenziert: „Natürlich sind deutsche Immobilienfonds stark in Büro investiert. Allerdings sollte man nicht mehr blind allokalieren. Ehemalige Bürostädte wie Frankfurt-Niederrad waren nicht mehr zukunftsfähig. Wenn KI Backoffice-Tätigkeiten ersetzt, wird das zu neuen Anforderungen an Gebäude führen. Betrachtet man das klassische Büro, so steht eine flexible Nutzbarkeit des Objekts ebenso im Vordergrund wie eine zentrale A-Lage. Denn trotz Corona wird es weiterhin eine Präsenzkultur geben.“

Auch die Baubranche wandelt sich: Smartes Bauen mit BIM und der Einsatz intelligenter Gebäudetechnik sind keine Zukunftsmusik. „Intelligente IoT Services und Vernetzung erhöhen den Komfort und fördern Kreativität wie Produktivität“, weiß er. Sein Investor-Votum: „Für diese Immobilienkonzepte sind höhere Mieterträge zu erwarten.“

**ZEITLOSES VERWEILEN,** gemütlich und doch außergewöhnlich, ist der Anspruch der Bold Hotels.



## 3. MODERN LIFESTYLE

Unser Leben wird individueller. Was heute ein erfülltes Leben ist, kann sehr persönlich sein. So sind Selbstentfaltung, Individualisierung, Erlebnisse und Community Teil eines recht neuen Megatrends, den Jostes „Wandel der Lebensstile“ nennt. „Weniger Pauschalangebot, mehr persönliche Komponenten sind gefragt“, erläutert er. „Spannend, wie Erlebnisse zum neuen Statussymbol werden. Wir sehen das bei den Jüngeren: Sportevents oder Kurztrips werden direkt auf Social Media geteilt. Aber auch ältere Generationen schließen sich der Entwicklung an.“ Reiselust spielt dabei auch eine große Rolle. Besonders Hotels profitieren vom neuen Lifestyle.

Megatrend trotz Corona? „In der Hotelbranche führte die Pandemie zu einer Unterbrechung des Trends, nicht jedoch zum Abbruch. Es herrscht eine große Sehnsucht nach Reisen“, beurteilt Jostes das Sentiment. Als andere verhalten reagierten, hat das BNP Paribas REIM-Team in das Bold Hotel München Giesing investiert. Der Grund? Ein solider Betreiber, ein modernes Konzept und die Chance auf eine Drittverwertung. Denn das Gebäude lässt sich im Bedarfsfall zu Büros oder Serviced Apartments konvertieren.

Megatrends sind Wachstumstreiber mit Renditepotenzial. Erfolgreich bleibt, wer aktives Management betreibt und das Risiko smart diversifiziert, also in viele Assetklassen investiert. „Es bieten sich mehr Chancen als nur Büro“, lautet sein Fazit.

# IMMOBILIEN UND DIE MOBILITÄTSWENDE

## DREI TRENDS IM ÜBERBLICK

### 1. DIE AUTOFREIE STADT?

Viele Jahrzehnte wurden Städte autogerecht geplant und umgebaut. Doch wer sich die jüngsten Stadt- und Quartiersentwicklungen anschaut, liest immer wieder von autoarmen Konzepten, autofreien Zonen, Mobilitäts-Hubs und Sharing-Angeboten. Oslo hat sogar als erste europäische Hauptstadt ein Verbot für Privat-PKW in der Innenstadt ausgesprochen. Während die Kritik an der ungezügelten privaten PKW-Nutzung vor allem in den Metropolen zunimmt, wird der ÖPNV in vielen Städten massiv ausgebaut. Außerdem gewinnt das Radfahren insbesondere bei Kurzstrecken immer mehr an Bedeutung, gefördert durch den großzügigen Ausbau der Radwegenetze. Vorrang für den ÖPNV und neue Radwege auf ehemaligen PKW-Fahstreifen drän-

gen also den PKW-Verkehr zurück. Gerade während der Pandemie entstanden zahlreiche neue Pop-up-Radwege, die zum Teil für dauerhafte Lösungen gesichert werden – der Trend ist nicht mehr aufzuhalten.

Und wenn doch das Auto gebraucht wird, muss es vor allem für die jüngere Generation nicht mehr das eigene Fahrzeug sein. Zwar ist das Auto auch für diese weiterhin sehr wichtig, es muss sich aber in einen aktiven, umweltbewussten Lebensstil integrieren lassen. Diese Entwicklung führt allerdings nicht nur zu einer veränderten Aufteilung und Nutzung des öffentlichen Raums. Auch Lagebeziehungen und -qualitäten können sich ändern. Und dies beeinflusst auch den Wert und die zukünftige Nutzung von Immobilien.

**Hier nur ein paar Beispiele:**

➤ Wenn der PKW-Verkehr auf den Magistralen zurückgeht – und die leisere E-Mobilität Einzug hält – geht auch die Emissionsbelastung zurück. Vielfach steigt dann die Lebensqualität im Umfeld dieser Verkehrsachsen. Von Verkehrslärm und Abgasen beeinträchtigte Lagen werden plötzlich für den Aufenthalt, die Gastronomie und selbst für das Wohnen wieder interessant.

So plant Hamburg beispielsweise, diese Entwicklungspotenziale entlang der Magistralen für die Nachverdichtung und vor allem für den Wohnungsbau zu nutzen. Mieten und Preise könnten dadurch Auftrieb bekommen und Immobilien in diesen Lagen an Wert gewinnen.

➤ Die Erreichbarkeit von Standorten wird sich durch die Mobilitätswende verändern, zum Beispiel die der City oder auch von Fachmarktzentren am Stadtrand, die einst für die PKW-Kunden konzipiert wurden. Was passiert mit diesen Standorten, wenn der motorisierte Individualverkehr beschränkt wird und die Alternativangebote des ÖPNV oder die Fahrradnutzung nicht ausreichend attraktiv sind für die Mehrheit von Kund:innen, Beschäftigten und Besucher:innen?

Frequenzen und Umsätze im Einzelhandel könnten zurückgehen, die Attraktivität von Bürostandorten könnte sinken, und infolgedessen vielleicht auch Mieten und Immobilienwerte.



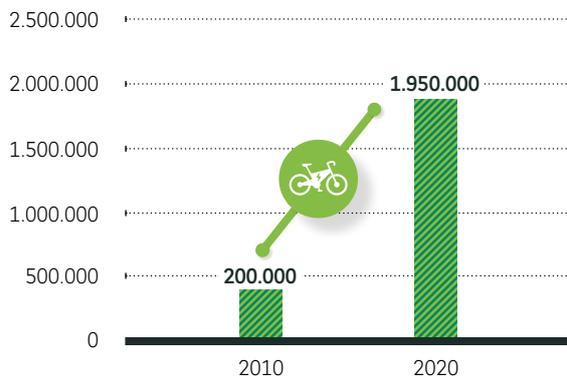
**IN ESSEN 51 SETZT DIE THELEN GRUPPE AUF ÖFFENTLICHEN NAHVERKEHR, Radfahrer und Fußgänger statt auf Individualverkehr. Auch ein autonomer Shuttlebus ist in Planung.**

## 2. ELEKTROMOBILITÄT – MEHR STROM FÜR IMMOBILIEN

Elektroantriebe sind eine Möglichkeit, das Auto umweltbewusster zu machen. Die Zulassungen von Elektrofahrzeugen sind jüngst dank massiver Förderung beinahe exponentiell gewachsen: So hat sich die Zahl von 2018 bis 2020 mehr als verdoppelt. Auch der Absatz der verkauften E-Bikes ist in den letzten zehn Jahren von 200.000 auf fast zwei Millionen angestiegen.

Doch die Stromversorgung und Ladestruktur müssen sichergestellt werden – zu Hause, bei alltäglichen Erledigungen und insbesondere auch am Arbeitsplatz. Den Bedarf an Lademöglichkeiten in privaten Wohnobjekten hat auch die Bundesregierung erkannt und bezuschusst mit der KfW-Förderung seit November 2020 die Installation privater Ladestationen mit 900 Euro pro Ladepunkt. Auch die EU arbeitet an Vorgaben, um die Versorgung sicherzustellen: Sie sieht in allen größeren Gebäuden ab 2025 Ladestationen für Elektroautos vor. Unter die Regelung sollen sowohl Neubauten als auch umfassende Renovierungen mit mindestens zehn Stellplätzen fallen.

Absatz von E-Bikes in Deutschland von 2010 bis 2020



JULIANE ELAINE ZIRPINS,  
Director Investor & Asset Advisory

„Im Büroneubau sind Elektro-Ladestationen aufgrund einzelner Landesverordnungen weitestgehend Standard. Unabhängig davon haben bereits viele Investoren und Entwickler erkannt, dass sie ihre Objekte durch eine gute Stromversorgung aufwerten und die Standortattraktivität erhöhen.“

WAS MUSS JETZT UND IN ZUKUNFT BEI IMMOBILIEN BEACHTET WERDEN, UND SIND PROJEKTENTWICKLER UND INVESTOREN BEREITS MIT DEN VOR- UND NACHTEILEN DER ELEKTROMOBILITÄT VERTRAUT? WIR HABEN DREI EXPERT:INNEN VON BNP PARIBAS REAL ESTATE BEFRAGT:



OLIVER WISSEL FRICS,  
Director European Logistics &  
Industrial Advisory

„Noch ist die Logistik in der Startphase. Doch gerade bei der Last-Mile-Logistik muss die Ladeversorgung gewährleistet werden. Die großen Versender investieren bereits in Logistikimmobilien mit einer leistungsfähigen Ladeinfrastruktur, um Ihren Fuhrpark mittelfristig, falls nicht bereits geschehen, auf E-Fahrzeuge umzustellen.“

•  
•  
•  
•  
•



MICHELLE RITTER,  
Associate Director  
Regional Residential Investment

„Parkflächen, die es den Bewohnern ermöglichen, Elektroautos oder -räder zu laden, werden für höhere Renditen der Eigentümer sorgen. Daher haben schon viele beim Wohnungsbau die Stromversorgung bereits im Blick.“

### 3. ZUKUNFT DER PARKHÄUSER

Das Auto wird also neu gedacht, damit es umweltfreundlicher wird. Daher ist es nicht überraschend, dass sich auch das Parkhaus transformieren muss. Es findet zurzeit ein Umdenken statt, indem das Parkhaus immer mehr zum Mobilitäts-Hub wird, der Platz für Sharing-Angebote sowie Fahr- und Lastenräder schafft. Die neue Realität könnte in Zukunft also so aussehen: Im Parkhaus außerhalb des Stadtzentrums wird via App ein Stellplatz für das Auto gebucht, dann kann es von dort per E-Scooter, E-Bike oder Fahrrad zur Arbeit oder zum Einkaufen weitergehen – oder natürlich auch zu Fuß. Auf dem Rückweg kann dann in einer Pack- oder Locker-Station ein Paket abgeholt werden. Mit anderen Worten: Das Parkhaus wird zu einem Transport-Hub, über den Verkehrs- und Transportwege abgewickelt werden können.



#### EIN PARKHAUS ÜBERZEUGT MEIST NICHT DURCH SEINE OPTIK.

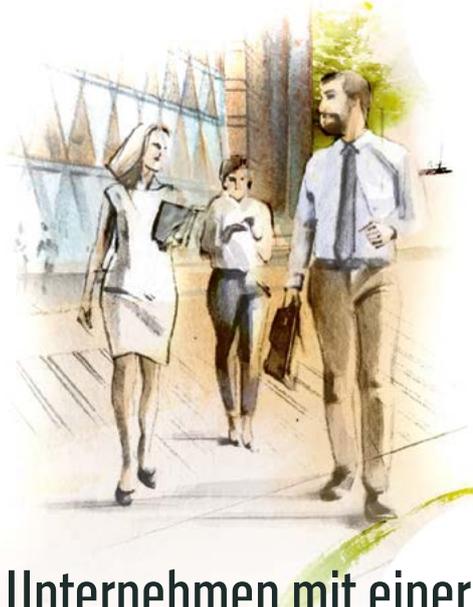
Dass es aber auch ästhetisch und nachhaltig geht, zeigt das vitapark® Parkhaus in Rüsselsheim. Holzdecken und-träger sowie die expressive Holzfassade sind ein wahrer Hingucker, der die Umgebung aufwertet.



„Diese wenigen hier geschilderten Aspekte deuten schon darauf hin, wie sich Immobilien, Lagen und Standortpräferenzen in Zukunft ändern könnten. Offensichtlich befinden wir uns in einem ausgeprägten Paradigmenwechsel, wie es ihn schon lange nicht mehr gegeben hat. Hier können sich Immobilien, kann sich die Immobilienwirtschaft nicht ausnehmen. Im Gegenteil: Die Branche ist aufgefordert, Antworten und neue Ideen zu liefern. Die Chancen und auch Wertpotenziale, die mit diesem Wandel verbunden sein können, gilt es rechtzeitig zu erkennen. Dann ‚lohnt‘ sich die Mobilitätswende auch in dieser Hinsicht.“

**ANDREAS VÖLKER,**  
Managing Director,  
BNP Paribas Real Estate





„Nur Unternehmen mit einer guten Governance können nachhaltig – auch im Sinne der Gesellschaft und der Umwelt – agieren.“

Eva Meyer, Head of Company Engagement,  
BNP Paribas

// ESG //

# S & G IN ESG – DIE VERANTWORTUNG DER UNTERNEHMEN

Für das E in ESG haben wir bereits einige Beispiele im Verlauf des Magazins aufgezeigt. Last but not least wollen wir uns aber auch den beiden anderen Buchstaben widmen: Social und Governance. Dazu haben wir mit Eva Meyer, Head of Company Engagement der BNP Paribas Group, und Claus P. Thomas, CEO von BNP Paribas REIM Germany, gesprochen.

**Frau Meyer, wofür steht das S in ESG, können Sie uns das in wenigen Sätzen erklären?**

[Eva Meyer: Das „S“ in ESG steht für „Social“, ein Aspekt, der im allgemeinen Verantwortungsspektrum von Unternehmen zunehmend an Bedeutung gewinnt und auch immer mehr in den Fokus von

Mitarbeitenden und der Öffentlichkeit rückt. Social deckt eine breite Palette an Themen ab: von Kundenfreundlichkeit und der Qualität von Produkten und Dienstleistungen über Arbeitsbedingungen und Gesundheitsförderung der Mitarbeitenden bis hin zur Achtung von Menschenrechten, einem fairen Umgang mit Lieferanten

und der Sicherstellung von Lieferketten, in denen niemand ausgebeutet wird. Gerade jüngere Menschen legen Wert darauf, dass Unternehmen bei nachhaltigen und sozialen Themen engagiert sind und berücksichtigen dies sowohl bei ihren Kaufentscheidungen als auch bei der Wahl des Arbeitgebers.]

### Was können Unternehmen tun, um ihrer sozialen Verantwortung gerecht zu werden? Haben Sie drei Tipps für uns?

[Eva Meyer: Die Grundlage ist der richtige Umgang mit den Mitarbeitenden und der Aufbau einer guten und fairen Unternehmenskultur. Dazu gehören unter anderem eine angemessene Bezahlung, gute Entwicklungs- und Karrierechancen, ein anspruchsvolles Gesundheitsmanagement sowie eine Atmosphäre, in der man einander zuhört und jeder seine Ideen einbringen kann. Dies trägt auch dazu bei, dass der soziale Aspekt noch stärker in die Produkte und Dienstleistungen integriert wird.

Zweitens sollten Unternehmen ihre Wertschöpfungs- und Lieferketten unter die Lupe nehmen und sicherstellen, dass von der Förderung der Ressourcen über den Produktionsprozess bis hin zum Umgang mit den Lieferanten alle Beteiligten profitieren und niemand benachteiligt oder gar ausgebeutet wird. Das ist der größte Hebel, den Unternehmen besitzen, um ihre soziale Verantwortung zu leben.

Und drittens geben Unternehmen der Gesellschaft auch etwas zurück. Etwa durch Spenden und die Förderung von gemeinnützigen Organisationen, aber auch durch Corporate-Volunteering-Programme, bei denen sich die Mitarbeitenden für die Gesellschaft engagieren können.]

### Herr Thomas, können Sie das auch auf die Immobilienbranche übertragen? Wann ist eine Projektentwicklung zum Beispiel nicht nur umwelt-, sondern auch sozialfreundlich?

[Claus P. Thomas: Die soziale Komponente der ESG-Kriterien betrifft vor allem die Mieter und Nutzer der Gebäude, reicht aber auch darüber hinaus. In der Regel geht es dabei darum, die Lebensqualität in den Gebäuden zu steigern oder aber gesellschaftliche Sozialstandards zu fördern.

Ein möglicher Schwerpunkt kann so zum Beispiel ein hoher Grad an Barrierefreiheit für Menschen mit eingeschränkter Mobilität sein. Darüber hinaus wird dem Wohlbefinden und dem Komfort der Mieter ein hoher Stellenwert eingeräumt. In diesem Zusammenhang sind beispielsweise eine hohe Luftqualität oder speziell dafür eingerichtete Rückzugsorte in Büroimmobilien passende Maßnahmen.

Gleichzeitig wird die gesellschaftliche Perspektive unter anderem durch die Auswahl der Nutzer und Mieter beeinflusst.

So können zum Beispiel Waffenhersteller oder Tabakproduzenten als Mieter ausgeschlossen werden. Gerade im Bereich der Wohnimmobilien werden darüber hinaus alle Maßnahmen, die zu einer integrativen Gesellschaft beitragen, als soziale Aspekte gesehen. Sei es, über einen Sozialwohnungsanteil verschiedene Einkommenschichten zueinander zu bringen oder mit generationenübergreifender Planung die Nachbarschaft verschiedener Altersgruppen zu fördern.]

„Die soziale Komponente der ESG-Kriterien betrifft vor allem Mieter und Nutzer, reicht aber auch darüber hinaus.“

Claus P. Thomas, CEO,  
BNP Paribas Real Estate  
Investment Management



### Gibt es ein Best-Practice, welches das S in ESG noch deutlicher machen kann?

[Claus P. Thomas: Ein klassisches Beispiel für ein gelungenes, sozial-fokussiertes Immobilienprojekt ist „Die Borstei“ in München. Das vor 100 Jahren entstandene Wohnviertel zeichnet sich in erster Linie dadurch aus, bei allen Entscheidungen die Mieter:innen und Nutzer:innen vorrangig im Blick zu behalten. Statt den vorhandenen Platz so effizient wie möglich mit engen Mietskasernen zu bebauen und so Profite zu maximieren, war die Philosophie davon geprägt, die Gesundheit und das Wohlbefinden der dort lebenden Menschen zu fördern.

Dank sorgfältig ausgewählter Baumaterialien und einer natürlichen Bauweise sind die Gebäude ansprechend und bieten eine hohe Nutzungsqualität. Platz für Gärten als Begegnungsstätte und Ruheorte wurden von Beginn an eingeplant, und auch eine Vielzahl von Kunstwerken finden hier Raum. Vom Vermieter ins Leben gerufene gemeinsame Feste für die Anwohner:innen, Geschäfte mit Dienstleistungen für den täglichen Bedarf und eine gesicherte ärztliche Versorgung sowie soziale Betreuung machen das Wohnviertel zu einer begehrten Nachbarschaft für verschiedenste Mietergruppen. Dies sind Aspekte, die heute bei Quartiersentwicklungen, in denen Immobilienprojekte verschiedene Nutzungsarten kombinieren, wieder hochaktuell sind.]

### Zum Schluss vielleicht auch gerne eine Definition von G in ESG. Was bedeutet das für Sie, Frau Meyer, und welche Beispiele gibt es hier?

[Eva Meyer: Nur Unternehmen mit einer guten Governance können nachhaltig – auch im Sinne der Gesellschaft und der Umwelt – agieren. Wie ist das Unternehmen organisiert, und sind die Verantwortlichkeiten klar geregelt? Wie divers ist die Unternehmensleitung zusammengesetzt? Wie sind die Befolgung der Gesetze und die Einhaltung von Integrität und ethischem Verhalten sichergestellt? Funktionieren Risikomanagement und Kontrollmechanismen? Wie wichtig dieser Aspekt ist, zeigt sich, wenn die Governance in manchen Unternehmen versagt – wie beispielsweise in der Finanzkrise 2007/08. Eine gute Unternehmensführung trägt entscheidend dazu bei, dass solche Krisen erst gar nicht entstehen.]



# GRÜN WAR SCHON IMMER UNSERE LIEBLINGSFARBE

## DESHALB BERATEN WIR NACHHALTIG.

Jede Immobilie steht vor individuellen Herausforderungen und bietet Möglichkeiten für die Umsetzung von ESG-Kriterien. Als Immobilienberater für eine Welt im Wandel begreift BNP Paribas Real Estate seine Geschäftstätigkeit als Chance, einen positiven und langanhaltenden Beitrag zu Umwelt und Gesellschaft zu leisten.

 [www.bnppre.de/green](http://www.bnppre.de/green)



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung  
für eine Welt im Wandel

# [CHANGE]

Das Magazin von  
BNP Paribas Real Estate Deutschland



#BEYONDBUILDINGS

[www.realestate.bnpparibas.de](http://www.realestate.bnpparibas.de)

Diese Broschüre ist einschließlich aller ihrer Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate Holding GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Stand: September 2021; Auflage: 1.900