



KI als Game-Changer in der Immobilienwirtschaft!?

Künstliche Intelligenz revolutioniert die Immobilienbranche! Sie beschleunigt Prozesse, verbessert die Marktanalyse und personalisiert Kundenerlebnisse. Mit präzisen Vorhersagen und effizienter Datenverarbeitung öffnet KI neue Türen. Entdecken Sie, wie diese Technologie das Spiel verändert und zukünftige Chancen in der Immobilienwelt eröffnet.



Im **Fokus** der Immobilienwirtschaft

LK Unternehmens- und Personalberatung

- **Personalsuche und -auswahl**
- **Organisations- und Personalentwicklung**
- **Karriereberatung und Personal-Coaching**

LK Bau- und Immobilienconsulting

- **Projektentwicklung**
Umfassende Beratung - auch bei der Auswahl der Projektbeteiligten
- **Mergers & Acquisitions**
Professionelle Begleitung beim Kauf und Verkauf von Unternehmen und Unternehmensanteilen der Immobilienbranche

Weitere Informationen:

Lutz Kehrberg

Gustav-van-Beek-Allee 13

40670 Meerbusch

Telefon 02159/8286-999

E-Mail info@Lutz-Kehrberg.de

www.lutz-kehrberg.de

Metabuild | Sarah Kocabiyik | 14. Januar 2025 | einfaches Nutzungsrecht

Liebe Mitglieder und Freunde der gif, kurz: liebe gif-Fans,

nun liegt bereits ein ganzes präsidentiales Jahr hinter mir. Die Fülle an Aktivitäten unserer gif in den letzten zwölf Monaten ist kaum zu übertreffen. Aus dieser hervorragenden Dynamik heraus, die sich für mich persönlich zwischen Haupt- und Ehrenamt, Koordination, Termin- und Ideenfindung, Brainstorming, Priorisierung, Schreiben, Vortragen und so vielem mehr abspielt, entsteht immer öfter mein Wunsch nach einem kleinen, virtuellen KI-basierten Assistenten. Denkbar als Koordinator und Flüsterer im Ohr, als sprachgesteuerte App oder als roboterbasiertes Tool. Wäre das nicht „nice-to-have“? Auch in unserer Bau- und Immobilienbranche sowie in der gebauten Umwelt scheint der Hype um Künstliche Intelligenz (KI) in den letzten Monaten vor allem praktisch verstärkt angekommen zu sein. In der Immobilienwissenschaft hingegen gibt es schon seit mehreren Jahren vielfältige KI-basierte Modellüberlegungen, die leider in der Praxis bislang wenig Raum erhalten haben. Hier sind wir über das viel besprochene Stadium mit den Kinderschuhen in den meisten Fällen noch nicht hinaus. Spätestens jetzt lohnt es sich aber, voll in das Thema einzusteigen. Ihr persönlicher Einstieg sollte sich aber nicht nur auf das Erlernen des guten Prompts beschränken, sondern Überlegungen für lohnende KI-Use Cases und den Einsatz von KI als echten Game Changer umfassen.

Wertvolle Anregungen zum Einsatz von KI gibt diese gif im Fokus.

Viktor Weber beleuchtet KI-Potenziale entlang des Lebenszyklus von der Planung über den Bau bis zum gesamten Betrieb. Er appelliert anhand verschiedener konkreter Anwendungsbeispiele daran, durch KI-Prozesse kosteneffizienter zu gestalten und bessere Dienstleistungen oder Produkte anzubieten. Nur so sei man künftig konkurrenzfähig, auch im Sinne der Kundennachfrage.

Ähnlich motiviert und appellierend an die Öffnung von Datenfundamenten erläutern Dr. Christina Mauer und Dr. Maximilian Schlachter den Einsatz von KI in der Immobilienbewertung und beantworten damit die Frage, was wirklich hinter AVM steckt.

Ein sehr wichtiger Impuls kommt von Dr. Irina Kummert, die in ihrem Artikel diskutiert, wie beim Einsatz von KI in der Immobilienwirtschaft ethische Überlegungen berücksichtigt werden sollten und wie das Zusammenspiel zwischen Menschen und KI in der modernen Arbeitswelt gelingt.

Die naheliegende Verbindung zwischen Nachhaltigkeit im Gebäude und KI betrachtet Sarah Kocabiyik. Wie kommen wir von Daten zu nachhaltigen Taten oder wie kann KI die

Transformation hin zu energieeffizienteren und klimaresilienten Gebäuden erleichtern? Antworten, auch wieder zur Rolle des Menschen, gibt es in diesem spannenden Beitrag.

Viele unserer Ängste rund um KI drehen sich um den technologischen Ersatz menschlicher Arbeitskraft. Dass KI aber aus Sicht der Gen Z ein positiver Enabler der modernen Arbeitswelt sein kann, thematisiert unsere Juniorredaktion mit Franziska Galm.

Persönlich möchte ich Sie zum Einsatz von KI ermuntern. Probieren Sie sich mit KI aus, experimentieren Sie mit Neugier und bestimmt dann auch Begeisterung! Die Symbiose aus KI und menschlicher Intelligenz, Kreativität und Schaffenskraft wird unsere Branche in ihrer Produktivität und Wettbewerbsstärke entscheidend und messbar voranbringen und ihre digitale Transformation beschleunigen.

In unserem Heft manifestiert sich die Vielfalt an Aktivitäten der gif in zahlreichen Berichten zu unseren Veranstaltungen: EXPO REAL, Regionaltreffen, gif-Forum Quartiere, gif-Researchtag, Verleihung des gif-Forschungs- und Journalistenpreises u. v. m. Auch über unsere neuen Veröffentlichungen wie die Mitwirkung am Green Lease Handbuch 2.0, die gif-Richtlinie BIM und die gif-CRES-Consensus Büromarktprognose informiert diese Ausgabe.

Viel Spaß beim Lesen und Reflektieren wünscht Ihnen

Verena Rock
Präsidentin der gif



Wir verwenden in diesem Magazin an einigen Stellen das Metabuild-Logo von Sarah Kocabiyik. Metabuild ist ein einfaches Nutzungsrecht ausdrücklich mit gemeint und inkludiert.



VORWORT

3 Prof. Dr. Verena Rock

KI ALS GAME-CHANGER IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT!?

5 Lebenszyklus mit KI:
Vom Baby-Byte zum Senior-Partner
// Viktor Weber

10 Kalkül der KI:
Neubewertung der Immobilienbewertung
// Dr. Christina Mauer, Dr. Maximilian Schlachter

14 Tradition trifft KI:
Ethische Überlegungen in der Immobilienbranche
// Dr. Irina Kummert

18 Nachhaltigkeit durch KI:
Von Daten zu Taten in der Immobilienbranche
// Sarah Kocabiyik

24 Neue Arbeitswelten dank KI:
Kontrast oder Konzert?
// Franziska Galm



gif IN AKTION

26 gif-Regionaltreffen Nord in Hamburg

28 Treffen der gif-Kompetenz- und Projektgruppenleiter

31 ZIA-Green Lease 2.0 Handbuch

32 gif-Researchtag

34 gif-Immobilien-Forschungspreis

36 1. Preis in der Kategorie Promotionen/Habilitationen
// Dr. Leonard Schmitz

38 1. Preis in der Kategorie Master- und Diplomarbeiten
// Cedric Behler

40 1. Preis in der Kategorie Bachelorarbeiten
// Katharina Augustin

42 gif-Preis für Immobilienjournalismus

44 Auf die Ohren - Ein Plädoyer für den Podcast

45 Was vom Tage übrig blieb

46 Hochschullehrerkonferenz

47 gif-Zukunftswerkstatt - Practice meets Campus HAWK

48 gif-Forum - Quartier der Zukunft

50 EXPO REAL

52 EXPO REAL-Patenschaft

54 gif-Richtlinie: Building Information Modeling (BIM)
im gewerblichen Gebäudebestand (gif-BIM)

55 gif-CRES-Consensus-Büromarktprognose II/2023

56 Publikationen

58 einfaches Nutzungsrecht

Lebenszyklus mit KI: Vom Baby-Byte zum Senior-Partner

- Viktor Weber -



Künstliche Intelligenz (KI) kommt in vielen Gewändern. Sie begegnet uns beim Onlineshopping auf Amazon, der Filmauswahl auf Netflix, der Navigation mit Google Maps oder, weniger offensichtlich, bei der

Sicherung unseres E-Mail-Postfachs durch die Spam-Erkennung. [1] Sie ist also keine bedrohliche KI wie im Film Terminator, sondern eine gute Hilfe im Alltag, zunehmend auch im Geschäftsalltag. Darum soll es auch in diesem Artikel gehen, nämlich um die Implikationen der schönen neuen Welt auf unsere doch noch recht analoge Welt der Immobilienwirtschaft.

Künstliche Intelligenz ist ein Gebiet der Informatik, das sich mit der Entwicklung von Systemen befasst, die intelligentes Verhalten simulieren. Es umfasst eine Vielzahl von Techniken und Ansätzen, so ist Maschinelles Lernen (ML) ein Teilgebiet der KI, das sich auf die Konzeption von Algorithmen konzentriert, welche das Lernen aus Daten ermöglichen. [2] Große Sprach-

modelle (LLMs) wie GPT-4 sind eine spezifische Art von ML-Modell, das auf sehr umfangreichen Textdatensätzen trainiert wird, um menschenähnlichen Text zu verarbeiten, wobei generative KI, etwas allgemeiner formuliert, auch mit anderen Daten, z. B. Bildern oder Audio, arbeiten kann. [3]

Während wir Ihnen die mathematischen Verfahren, die das Wunder KI überhaupt erst möglich machen, ersparen möchten, schaden doch ein paar wenige Sätze nicht, um die Komplexität einzuordnen. KI beruht in weiten Teilen auf fortführender Schul- und Hochschulmathematik, was beispielsweise das Rechnen mit Matrizen und Vektoren, Ableitungen samt Produkt- und Kettenregeln oder lineare Regressionen umfasst. [4] Das haben Sie alles schon mal gehört und in der Schule gerechnet. KI ist also nicht immer eine Blackbox, sondern viele Verfahren sind nachvollziehbar. Wer sich dafür interessiert, dem sei der "Machine Learning"-Kurs der Stanford University auf Coursera empfohlen.



Vielleicht fragen Sie sich also als Immobilien-Professional, in welchen Bereichen KI schon heute zum Einsatz kommt oder zukünftig kommen wird. Deshalb nachfolgend einige Beispiele entlang des immobilienwirtschaftlichen Lebenszyklus, von der Planung über den Bau bis zum gesamten Betriebsbetrieb. Nicht zuletzt aus dem eigenen Berufsalltag, der stark geprägt ist vom KI-Einsatz im Transaktionsbereich. Eines vorneweg: Die menschliche Intelligenz geht trotz des extensiven Einsatzes von KI nicht wirklich verloren, auch wenn Google 30.000 Mitarbeitende aufgrund von Automatisierung entlassen wird. [5] Trotz solcher Schlagzeilen sollten wir nicht dystopischen Prognosen nachhängen, sondern uns eher auf die Chancen konzentrieren. Wieso wir nicht immer gleich automatisieren, was wir automatisieren können und wieso viele Jobs sicherer sind als man glaubt, hat der Autor dieses Artikels für das World Economic Forum zusammengefasst. [6]

Und nun in medias res

Bevor es zu einer baulichen Planung kommt, können Lösungen, wie beispielsweise von syte, Grundstücke mit deren baulichen Potenzialen erkennen und Baumassen schätzen. Die Grundlage hierfür sind natürlich Daten. Neben den Grundstücksdaten aus einem Geoinformationssystem sind hier sämtliche Regularien wie Bauordnungen relevant, um anhand der regulatorischen Restriktionen entsprechende Prognosen geben zu können. Die KI kommt aber dann an ihre Grenze, wenn der Mensch ins Spiel kommt, nämlich dann, wenn man auf kommunalpolitischer Ebene aufgrund von guten Beziehungen doch noch ein oder zwei Geschosse mehr genehmigt bekommt, auch

wenn es die städtische Bauordnung so nicht vorsieht. Dieses Beispiel wurde kürzlich in einem Kundengespräch mit einem Wohnentwickler genannt. Gleichwohl wurde aber auch bestätigt, dass derartige Tools die Planungsproduktivität erhöhen, anstrengende Recherchearbeiten abnehmen und schlussendlich Zeit für andere Tätigkeiten freimachen.

Plant man im Anschluss den Bau oder die Revitalisierung eines Assets, kann KI ebenso zum Einsatz kommen. Vor allem in Kombination mit digitalen Zwillingen beziehungsweise Building Information Modeling (BIM) sind Empfehlungssysteme das Mittel der Wahl, denn planerisch müsste nicht jedes Mal das Rad neu erfunden werden. [7] Dies haben auch Eike Becker und der Autor dieses Artikels bei einem Gespräch über KI im Sommer 2023 eruiert: Kurz gesagt können auf Basis von vergangenen Planungen samt Baubeschreibungen, Infos zur Lage, Nutzung und Regulatorik passende Empfehlungen gegeben werden, die dann dazu führen, dass Abstandsflächen in Grundrissen eingehalten, essenzielle Elemente nicht vergessen und architektonische Präferenzen berücksichtigt werden können, ohne jedes Detail einzeln planen zu müssen. [8] Zukünftig wird KI hier ihr volles Potenzial entfalten können, wenn beispielsweise Baustoffe, Instandhaltungszyklen, Mängel und wirtschaftliche Faktoren wie die Quadratmetermiete, Nutzungskonzept und Nutzungsfrequenz in einem digitalen Zwilling über den Lebenszyklus dokumentiert worden sind, um KI-Modelle noch genauer zu trainieren.

KI hilft jedoch nicht nur bei „abstrakten“ Dingen wie der Planung oder textlichen Verarbeitungen von Baubeschreibungen beziehungsweise regulatorischen Schriftstücken. Nein, sie kann sich auch in Form von Robotern über die Baustellen der Nation bewegen. Das räumliche Verständnis, welches auf der Baustelle unabdinglich ist, und die Anpassung von Bewegungsabläufen an komplexe Systeme ist nämlich eine Paradedisziplin der KI. Noch müssen Ro-

boter wie Spot von Boston Dynamics, die zur Baufortschrittsdokumentation eingesetzt werden, von Menschen überwacht werden. Die Entwicklungen gehen jedoch in die Richtung, dass Roboter Aufgaben gestellt bekommen und diese dann relativ eigenständig erledigen, sei es das Bohren von Löchern in Stahlbetondecken, das Malern von Wänden, das Abschleifen von Trockenbauplatten oder das Schleppen von Material. Eine Schwierigkeit rührt beispielsweise daher, dass ein Roboter auf einer Baustelle erkennen muss, ob eine Umverpackung oder ein Seil, welches im Weg liegt, ein unüberwindbares Hindernis darstellt oder nicht. [9] Da Bestandsimmobilien heterogener sind als unser Straßennetz mit normierten Fahrbahnbreiten, Schildern und Ampeln, können Sie sich vorstellen, dass die volle Autonomie, von der man auch bei der Mobilität träumt, noch einiges an Entwicklungsleistung abverlangt.



Blickt man nun in den Bestand beziehungsweise die nachgelagerte Wertschöpfungskette wie zum Beispiel Facility-, Asset-, Portfolio- und Transaktionsmanagement, dann fallen einem auch viele Einsatzgebiete für KI ein. Alle Bereiche haben eines gemein: Hier werden viele Daten erzeugt und verarbeitet. Sie kennen es ja aus Ihrem Alltag. Sei es die Prüfung von Miet- oder Kaufverträgen, eines Datenraumes im Transaktionsprozess, die Bewertung eines Assets, die Selektion von möglichen Käufern oder die Prüfung von Rechnungen, Versicherungen und anderen Dokumenten.

Näher eingehen möchte ich nun auf den Transaktionsprozess, welcher in vielerlei Hinsicht sehr gut für den Einsatz von KI geeignet ist, da hier alle Daten auf den Tisch kommen. Heute kann man, vor allem dank der Neuerungen im Bereich der generativen

KI, zu denen auch die GPT-Modelle gehören, Due-Diligence-Prozesse beschleunigen. [10] So können große Dokumentsammlungen themenspezifisch geclustert und sortiert werden, um automatisiert einen Datenraum zu erzeugen. Diese Modellfamilie kann nicht nur Textdaten, sondern auch Bild-, Video- und Sensordaten verarbeiten und dabei den Kontext berücksichtigen. So können Bezüge zwischen den Dokumenten hergestellt und auch der Kontext analysiert werden. [3] Während schon heute die Prüfung vieler Dokumente automatisiert erfolgen kann, zum Beispiel bei geänderten Vertragspassagen in Versicherungspolizen, Kauf-, Service- oder Mietverträgen, stößt man bei x-fach eingescannten Bauplänen noch an Grenzen. Besonders spannend ist es aber, wenn man beim sogenannten Retrieval-Augmented Generation (RAG) eigene Datenbestände, beispielsweise Marktreports, Mietverträge und Co. mit den Fähigkeiten eines existierenden, vortrainierten Sprachmodells und einem Chat-Interface kombiniert. [11] So muss man nicht mehr händisch in Dokumenten suchen, sondern kann sich in guter Qualität Output auf Basis der hinterlegten Daten samt Quellenverweisen generieren lassen. Das ist bei Acquirepad beispielsweise schon für transaktionsrelevante Daten umgesetzt, und hier wird gerade intensiv die Output-Güte getestet. Wo man früher also noch stundenlang suchen, herunterladen, lesen und herauschreiben musste, könnte man

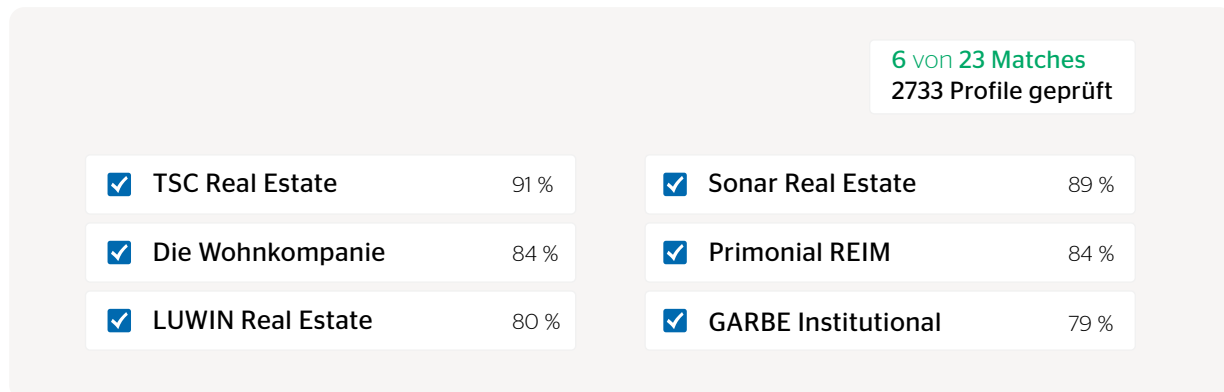
nach einer angeregten Konversation mit einer KI einen hoch-qualitativen Output samt Zitaten erstellen, der dann für Reportings, Entscheidungsvorlagen, Bewertungen oder Marketing eingesetzt werden könnte.

Während der Einsatz von KI im Due-Diligence-Prozess für viele Marktteilnehmer vielleicht noch relativ komplex anmutet, gibt es auch „Low Hanging Fruits“. KI kann nämlich für jedes Asset passende Investoren oder für Projektentwickler Joint Venture Partner vorschlagen, was schlussendlich allen Transaktionsparteien Kosten, Zeit und Nerven spart. 2016 hat der Autor genau das in einem Artikel für die National Association of Realtors – den größten Maklerverband der USA – prognostiziert und schließlich 2022 im eigenen Unternehmen umgesetzt. [12] Wollte man zuvor ein Asset verkaufen, musste man im eigenen CRM oder Excel-Sheet stöbern, das vielleicht nicht perfekt gepflegt war. Alternativ hat man, um die Marktansprache zu erweitern, auf einen Dienstleister gesetzt, der eine Shortlist erstellt und die Ansprache übernommen hat. Was zuvor zeit- und kostenintensiv war, kann die KI in Sekunden, ohne, dass man als Mensch die Kontrolle verliert, siehe Abbildung.

Grundlage hierfür ist die Verarbeitung der Objektdaten, die Kenntnis von möglichen Investoren samt deren aktueller Ankaufspräferenzen und die

Einordnung von Marktbewegungen sowie sozio-ökonomischen Trends, die die Kaufentscheidungen beeinflussen könnten. Bei der Vielzahl an professionellen Immobilienunternehmen alleine im deutschen Markt wird es klar, dass man als Mensch – auch gerüstet mit guter Datenbank – schnell an seine Grenzen kommt. Durch die Programmierung einer Matching-KI können bereits in der ersten Algorithmusversion über 60 % Relevanz erzielt und die Transaktionsnebenkosten um den Faktor 10-30 gesenkt werden.

Nachfolgend ein Einblick am Beispiel Acquirepad, wie die KI arbeitet: Nutzer hinterlegen eigenständig ihre detaillierten Ankaufskriterien. Manche Unternehmen, die normalerweise nur ein allgemeines Ankaufsprofil haben, hinterlegen Unterankaufspläne, teils auf Fondsebene. Diese Daten sind nicht für Dritte einsehbar, tragen aber zur hohen Datenqualität für das Matching bei. Zusätzlich – um den Markt abzudecken – wurde ein sog. Webcrawler programmiert, welcher keine KI ist, sondern einfach ein Programm, das die Webseiten von hunderten relevanten Unternehmen nach Ankaufsprofilen, deren Aktualität sowie entsprechenden Veränderungen untersucht. Auch diese Daten wandern in die Datenbank. Hier hat KI ihre Finger im Spiel, um die teils unterschiedlichen Formulierungen zu verstehen und in ein einheitliches Datenschema zu konvertieren.



Die Abbildung zeigt beispielhaft das Matching-Ergebnis (Shortlist) für passende Investoren oder Joint Venture Partner

Quelle: Acquirepad

Zusätzlich werden ständig neue Daten erzeugt: zum Beispiel, welche Family Offices besonders interessiert an Logistik-Immobilien sind, welcher amerikanische PE-Investor in den Top 7 einkauft, welche Projektentwickler aktuell noch ankaufen, wer welche Gebote für welche Assets abgibt, wie schnell ein Unternehmen auf Transaktionseinladungen reagiert, welches Feedback gegeben wird und vieles mehr. Zusätzlich werden makroökonomische Faktoren, wie Zinsentscheide und Arbeiten an der Integration von Dealmeldungen sowie weitere relevante Nachrichten berücksichtigt. Vor allem das Feedback von eingeladenen Investoren auf Transaktionsebene ist spannend und fließt in den Matching-Algorithmus ein. Somit wird aus einer mittelmäßig schlauen KI eine sehr smarte KI.

Ähnliche Effizienzgewinne lassen sich auch im Portfoliomanagement realisieren, indem man eine Datenbank mit alten Reports und Fondsdokumentationen anlegt, um sich basierend auf aktuellen Daten neue Reports generieren

zu lassen, die dann nur noch geprüft und angepasst werden müssten. Um den Output samt Finanzkennzahlen in Tabellenform oder anderen Visualisierungen passend zur Corporate Identity generieren lassen, kann man auch noch Finetuning betreiben, was jedoch technisch deutlich komplexer ist, aber Sinn ergeben kann. [13]

Bei der Entwicklung solcher Matching-Plattformen kann ebenfalls KI eingesetzt werden, z. B. über Tools wie GitHub Copilot und andere Sprachmodelle. Das spart Personal sowie Kosten bei deutlich höherer IT-Sicherheit und trotz strenger Einhaltung des Datenschutzes. Sollten Sie also auch Software entwickeln und Daten verarbeiten, lohnt sich die Nutzung von Sprachmodellen. Das muss nicht ChatGPT sein, auch wenn man das gleich damit assoziiert, sondern es können auch Open Source-Modelle wie Llama2 auf Ihren Servern installiert und mit Ihren Daten genutzt werden. [14] KI muss also faktisch keine Bedrohung für geistiges Eigentum und vertrauliche Daten dar-

stellen. KI zu ignorieren ist jedoch eine Bedrohung für viele Geschäftsmodelle. Der Grund ist einfach: Wer Prozesse nicht kosten-effizienter gestaltet oder bessere Dienstleistungen/Produkte anbietet, was durch KI aber möglich ist, verliert den Anschluss zur Konkurrenz und vor allem Kunden.

Ein abschließender Appel:

Experimentieren Sie mit KI. Probieren Sie die bestehenden Lösungen aus. Lernen Sie aber auch leere Versprechen von sinnvollen Anwendungsfällen zu unterscheiden. Da die meisten Lösungen kostenfreie Testperioden anbieten, können Sie Risiken ohnehin eindämmen oder gänzlich vermeiden. Investieren Sie also in die Zukunft Ihres Unternehmens, damit Sie mit der KI als Werkzeug zukunftssicher wirtschaften können. ●



Viktor Weber
Mitgründer & Geschäftsführer
Acquirepad UG
(haftungsbeschränkt)
Potsdamer Chaussee 13c
14163 Berlin
viktor.weber@acquirepad.com

Quellen:

- [1] Amadeo, R. (2023) Gmail's AI-powered spam detection is its biggest security upgrade in years. ars Technica
Verfügbar unter: <https://arstechnica.com/gadgets/2023/12/gmails-ai-powered-spam-detection-is-its-biggest-security-upgrade-in-years/>
Zuletzt aufgerufen: 06.03.2024.
- [2] Russell, S. & Norvig, P. (2021). Artificial Intelligence: A Modern Approach. (4th ed) Pearson
- [3] Vaswani, A., Shazeer, N., Parmar, N., Uszkoreit, J., Jones, L., Gomez, A., Kaiser, L. & Polosukhin, I. (2017) Attention is All You Need. NIPS'17: Proceedings of the 31st International Conference on Neural Information Processing Systems December 2017, pp. 6000-6010.
- [4] Nelson, H. (2023) Essential Math for AI. O'Reilly Media.
- [5] Demirkol, O. (2014) Report: Google AI layoffs 2024 to hit 30,000 jobs. Data Conomy.
Verfügbar unter: <https://dataconomy.com/2024/01/03/report-google-ai-layoffs-2024-to-hit-30000-jobs/>
Zuletzt aufgerufen: 06.03.2024.
- [6] Weber, V. (2017) It's time to dispel the myths of automation. World Economic Forum Agenda.
Verfügbar unter: <https://www.weforum.org/agenda/2017/10/the-true-complexity-of-automation/>
Zuletzt aufgerufen: 06.03.2024.
- [7] Abdirad, H. & Mathur, P. (2021) Artificial intelligence for BIM content management and delivery: Case study of association rule mining for construction detailing. Advances Engineering Informatics, Volume 50, 101414.
- [8] Becker, E. & Weber, V. (2023) AI in real estate industry - Interview with Viktor Weber. Eike Becker_Architekten.
Verfügbar unter: <https://www.eikebeckerarchitekten.com/en/news/ki-in-der-immobilienwirtschaft.html>
Zuletzt aufgerufen: 06.03.2024.
- [9] Melenbrink, N., Werfel, J. & Menges, A. (2020) On-site autonomous construction robots: Towards unsupervised building. Automation in Construction, Volume 119, 103312.
- [10] Mandvikar, S. (2023) Augmenting Intelligent Document Processing (IDP) Workflows with Contemporary Large Language Models (LLMs). International Journal of Computer Trends and Technology, Volume 71 (10). pp. 80-91.
- [11] Gao, Y., Xiong, Y., Gao, Y., Jia, K. Pan, J., Bi, Y., Dai, Y., Sun, J., Guo, Q., Wang, M. & Wang, H. (2023) Retrieval-Augmented Generation for Large Language Models: A Survey. arXiv preprint arXiv:2312.10997, 2023.
- [12] Weber, V. (2016) How AI Can Boost, Not Disrupt, Your Business. Realtor Magazine - National Association of Realtors.
Verfügbar unter: <https://www.nar.realtor/magazine/real-estate-news/technology/how-ai-can-boost-not-disrupt-your-business>
Zuletzt aufgerufen: 06.03.2024.
- [13] Jeong, C. (2024) Fine-tuning and Utilization Methods of Domain-specific LLMs. arXiv preprint arXiv:2401.02981, 2024.
- [14] Lui, Z., Qiao, A., Neiswanger, W., Wang, H., Tan, B., Tao, Z., Li, J., Wang, Y., Sun, S., Pangarkar, O., Fan, R., Gu, Y., Miller, V., Zhuang, Y., He, G., Li, H., Koto, F., Tang, L., Ranjan, N., Shen, Z., Ren, X, Iriondo, R., Mu, C., Hu, Z., Schulze, M., Nakov, P., Baldwin, T. & Xing, E. (2023) LLM360: Towards fully transparent open-source LLMs. arXiv preprint arXiv:2312.06550, 2023.



Kalkül der KI: Neubewertung der Immobilienbewertung

- Dr. Christina Mauer, Dr. Maximilian Schlachter

Vorbemerkung

Im gegenwärtig dynamischen Marktumfeld nimmt die Immobilienbewertung eine herausragende Stellung ein, in der präzise Wertermittlungen von signifikanter Relevanz sind und bestehende Entwicklungen nicht einfach analog der vergangenen Jahre fortgeschrieben werden können. Zudem sieht sich die Branche den Herausforderungen im Kontext der Digitalisierung und dem Einsatz Künstlicher Intelligenz gegenüber. In den vergangenen Jahren hat die fortschreitende Integration von Künstlicher Intelligenz (KI) bereits in verschiedenen Branchen transformative Veränderungen hervorgerufen. Insbesondere seit der Veröffentlichung von ChatGPT hat das Thema Künstliche Intelligenz in einem

sehr breiten Kontext in verschiedensten Berufsformen an Bedeutung gewonnen. Diese Entwicklung wird auch vor der Immobilienbewertung nicht Halt machen, bietet jedoch auch immense Chancen.

Dort, wo die traditionellen Bewertungsmethoden wie das Vergleichs- oder Ertragswertverfahren an ihre Grenzen stoßen, eröffnet der Einsatz von KI die Möglichkeit zu präzisieren und effizienter zu bewerten.

Im Folgenden werden die Probleme und Limitierungen der klassischen Bewertungsverfahren sowie der Einsatz von KI in der Immobilienbewertung beleuchtet. Verschiedene Anwendungen werden dargestellt, wobei auch auf die Herausforderungen, die mit dieser Technologie einhergehen, eingegangen wird.

Klassische Immobilienbewertung

Immobilien stellen im Vergleich zu anderen Wirtschaftsgütern äußerst heterogene Vermögensgegenstände dar, die eine Vielzahl von Eigenschaften in unterschiedlichen Ausprägungen aufweisen. Faktoren wie Lage, Ausstattung, Qualität, Zustand, Bauweise und rechtliche Gegebenheiten sind nur einige Beispiele. Diese Vielfalt führt zu nahezu unendlichen Kombinationen, was einen direkten Vergleich einzelner Immobilientransaktionen in der Regel äußerst schwierig macht. In Kombination mit der vergleichsweise geringen Transaktionshäufigkeit, erschwert dies die Beschaffung von Vergleichspreisen erheblich. Um dennoch eine fundierte Aussage zum Wert einer Immobilie treffen zu können, versuchen Bewertungsverfahren die Preisbildung am Immobilienmarkt zu simulieren.



Die Immobilienbewertung in Deutschland unterliegt einer strengen Regulierung durch das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), und im Rahmen der Kreditvergabe durch die Beleihungswertverordnung (BelWertV). Die normierten Verfahren zur Immobilienbewertung in Deutschland sind das Vergleichs-, das Sach- und das Ertragswertverfahren. [1]

Allen Bewertungsverfahren ist gemeinsam, dass die zugrundeliegende Datenbasis, auf der die pauschalen Modellkennzahlen basieren, nicht frei verfügbar ist, und es fehlen Informationen darüber, wie diese Kennzahlen ermittelt wurden. In dieser Hinsicht kommt den amtlichen Gutachterausschüssen eine zentrale Rolle zu. Deren Hauptaufgabe besteht darin, die für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu sammeln und bereitzustellen. Gesetzlich werden ihnen durch Notare Kopien eines jeden Immobilienkaufvertrags zur Verfügung gestellt, die sie in der sogenannten Kaufpreissammlung zusammenführen. Auf Basis dieser Kaufpreise werden schließlich die verschiedenen Kennzahlen, wie etwa der Liegenschaftszinssatz oder der Sachwertfaktor, die für die normierten Verfahren benötigt werden, ermittelt. Bei genauerer Betrachtung wird jedoch deutlich, dass die Gutachterausschüsse oft nicht über die notwendigen Kapazitäten verfügen, um die erforderlichen Datenanalysen in angemessenem Umfang durchzuführen. [2]

Künstliche Intelligenz in der Immobilienbewertung

Die voranschreitende Digitalisierung und der rapide Fortschritt im Bereich der Künstlichen Intelligenz bieten innovative Möglichkeiten für die Immobilienbewertung, die eine höhere Genauigkeit, Transparenz und Effizienz ermöglichen können.

Die wohl bekannteste Anwendung von KI in der Immobilienbewertung sind die sogenannten „Automated Valuation Models“ (AVM). Hierbei werden algorithmische Modelle verwendet, um automatisch den Wert von Immobilien zu ermitteln. Mit der Novelle der BelWertV wurden erstmals AVMs unter dem Begriff „computerunterstützter datenbankbasierter Bewertungsmodelle“ eingeführt. [3]

In den ersten Formen der AVMs handelte es sich meist um einfache Regressionsmodelle, die auf lokaler Ebene erstellt werden. Dabei wird der Erwartungswert für den Kaufpreis bzw. die Miete anhand von verschiedenen Parametern ermittelt. Als Eingangsgrößen in diese Modelle werden unter anderem das Baujahr, die Wohnfläche, die Ausstattungsqualität oder das Vorhandensein eines Balkons oder Aufzugs verwendet. Die räumliche Differenzie-

rung kann über Postleitzahlgebiete erfolgen. So lässt sich der Einfluss eines gewissen Attributes auf den Wert ableiten. Beispielsweise ergibt sich ein Werteinfluss eines Aufzugs mit +2,3 %. Im Rahmen dieser einfachen Regressionsmodelle werden i. d. R. auch nur lineare Zusammenhänge modelliert. Wechselwirkungen verschiedener Parameter werden bei diesen Modellen in der Regel ignoriert. Betrachtet man das Beispiel des Aufzugs, ist es jedoch klar, dass dessen Wert einfluss unterschiedlich ist, je nachdem in welchem Stockwerk sich die jeweilige Wohnung befindet. Befindet sich die Wohnung im Erdgeschoss, so stiftet der Aufzug keinen bzw. kaum einen Nutzen. Wenn sich hingegen die Wohnung im 5. OG befindet, hat dieser einen klaren Nutzen, der auch zu einer angepassten Zahlungsbereitschaft führen würde. Grundsätzlich ist die Güte dieser Modelle maßgeblich durch die Datenbasis definiert, mit der die Modelle trainiert wurden. Aufgrund von mangelndem Zugang zu echten Transaktionsdaten basieren diese Modelle jedoch oft nur auf Angebotsdaten, was zu potenziellen Verzerrungen führen kann. Zudem können nur vollständige Datensätze für diese Modelle verwendet werden.

Neuere Technologien wie Neuronale Netzwerke, die von der Funktionsweise des menschlichen Gehirns inspiriert sind, werden zunehmend in der Immobilienbewertung eingesetzt, um komplexe Zusammenhänge zwischen



verschiedenen Faktoren zu erfassen und zu analysieren. Diese Netzwerke bestehen aus mehreren Schichten von künstlichen Neuronen, die miteinander verbunden sind und Informationen verarbeiten. Durch das Training mit großen Datensätzen können Neuronale Netzwerke Muster und Trends in den Immobilienmärkten erkennen, die für menschliche Analysten schwer zu erkennen sein könnten. Aufgrund ihrer Fähigkeit, nicht-lineare Beziehungen zu modellieren, können Neuronale Netzwerke auch die Bewertung von Immobilien verbessern, indem sie subtile, aber wichtige Faktoren berücksichtigen, die herkömmliche Modelle möglicherweise übersehen würden. [4] Für das Beispiel des Wertinflusses des Aufzugs kann die Interaktion von diesem mit der Etage der Wohnung abgebildet werden. Zudem können dabei auch nicht-lineare Interaktionen modelliert werden. Ein weiteres Beispiel für die Vorteile von Neuronalen Netzen ist die Berücksichtigung von Zusammenhängen zwischen bestimmten Immobilieneigenschaften und der Lage. So würde beispielsweise ein Balkon, der zum Park ausgerichtet ist, höher bewertet werden als einer, der dies nicht ist.

Neben ihrer Verwendung zur direkten Schätzung des Kaufpreises oder der erzielbaren Miete kann KI auch genutzt werden, um die Eingangsgrößen in die traditionellen Verfahren zu verbessern. KI-Modelle bieten die Möglichkeit, große Datenmengen in Echtzeit nutzbar zu machen und komplexe Muster sowie Zusammenhänge zwischen verschiedenen Faktoren zu identifizieren und abzubilden. Aktuelle Forschungen zeigen, dass Algorithmen mithilfe von Makroökonomie- oder demografischen Daten die Ursachen für Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt besser analysieren können. [5]

Die Anwendung moderner Bilderkennungsverfahren eröffnet neue Möglichkeiten in der Immobilienbewertung, indem sie es ermöglichen, den Zustand und die Ausstattungsqualität von Immobilien in Sekunden zu klassifizieren. [6] Dies erleichtert die Identifizierung möglicher Schäden und Mängel erheblich. Durch Bilderkennungsverfahren

können darüber hinaus neue Datenquellen erschlossen werden, die bisher bei der Wertermittlung keine bzw. eine geringe Rolle gespielt haben. Beispielsweise können Satellitenbilder und Street-View-Daten genutzt werden, um Rückschlüsse auf die Standortqualität zu ziehen. [7] Die daraus gewonnenen „Features“ können in einem nächsten Schritt als Eingangsgröße in einem Preismodell verwendet werden.

Nicht nur das Bewertungsobjekt lässt sich auf diese Weise klassifizieren, sondern auch alle Objekte in der Umgebung. Die gewonnenen Daten können dann in Beziehung zu Vergleichspreisen gesetzt werden, um präzisere Aussagen über den Werteeinfluss der jeweiligen Lage zu erhalten. Dies ermöglicht eine schnellere und genauere Analyse von Immobilienmerkmalen, die eine entscheidende Rolle in der Bewertung spielen.

In der Anwendung von Künstlicher Intelligenz besteht häufig die Herausforderung, dass die zugrunde liegenden Algorithmen als „Blackbox“ fungieren, was es schwierig macht, die abgeleiteten Werte nachzuvollziehen und Erkenntnisse über die Mechanismen zu gewinnen, die den Wert beeinflussen. Unter dem Begriff „Explainable AI“, kurz XAI, werden Modelle verstanden, die diese undurchsichtige Struktur für den Anwender öffnen und somit Transparenz in die Zusammenhänge der Wertermittlung bringen können. Dabei können geeignete Modelle um ein „Explanation Interface“ ergänzt werden, die den Anwendern Kontext und zusätzliche Informationen geben. Bei bildverarbeitenden Modellen, wie einem Modell zur Einschätzung des Zustandes einer Immobilie, kann für den Anwender deutlich gemacht werden, welche Bereiche des zugrundeliegenden Bildes für die Einschätzung von Bedeutung waren.

Bei der Anwendung von XAI zur Schätzung von Kaufpreisen kann durch das „Explanation Interface“ verdeutlicht werden, welche Parameter den größten Einfluss auf die Schätzung des Wertes hatten. Dabei ist hervorzuheben, dass es sich hier nicht um eine isolierte Betrachtung handelt, sondern dass



ebenfalls die Wechselwirkungen des jeweiligen Parameters mit den restlichen Parametern berücksichtigt werden. Neben der Einordnung der einzelnen Schätzung lassen sich auch die Modelle selbst erklären und einordnen. So kann ebenso beschrieben werden, welche Parameter insgesamt den größten Effekt auf den Wert haben. Beispielsweise kann der Kaufpreis einer bestimmten Wohnung maßgeblich durch ihre Größe bestimmt sein, wohingegen die Lage den größten Einfluss für das Gesamtmodell hat. Durch diese Offenlegung lässt sich ebenfalls die Akzeptanz solcher Systeme steigern. [8]

Die Integration von KI in die Immobilienbewertung birgt eine Vielzahl von Herausforderungen, insbesondere im Hinblick auf Verzerrungen in den Trainingsdaten und sogenannte Halluzinationen. Verzerrungen (engl. „Bias“) in den Trainingsdaten können auftreten, wenn die verfügbaren Daten nicht repräsentativ für die Gesamtheit der Immobilien sind oder bestimmte Merkmale bevorzugen oder vernachlässigen. Dies kann dazu führen, dass die KI-Modelle verzerrte Bewertungen generieren, die bestimmte Merkmale bevorzugen oder benachteiligen. Zudem können Halluzinationen entstehen, wenn die KI-Modelle Muster in den Daten erkennen, die tatsächlich nicht existieren oder nicht von Relevanz sind. Diese können zu fehlerhaften Bewertungen führen, die auf irreführenden oder unrealistischen Annahmen basieren. Die Bewältigung dieser Herausforderungen erfordert eine sorgfältige Auswahl und Überprüfung der Trainingsdaten sowie die Implementierung von Mechanismen zur Erkennung und Korrektur von Verzerrungen und Fehlinterpretationen durch die KI-Modelle.

Fazit

Der Einsatz von Künstlicher Intelligenz (KI) in der Immobilienbewertung eröffnet zahlreiche Möglichkeiten, nicht nur für eine effizientere, sondern auch präzisere Wertermittlung. Durch moderne Datenanalysen wie „Explainable AI“ können bisher verborgene Mechanismen identifiziert werden. Bedenken hinsichtlich der Ablösung menschlicher Expertise durch KI sind unbegründet. Vielmehr sollte KI als ein Werkzeug verstanden werden, das Gutachter und andere Marktteilnehmer unterstützen kann. Es ist jedoch gleichermaßen wichtig, dass Anwender sich der Stärken und Schwächen dieser Technologie bewusst sind.

Für einen effizienten Einsatz von KI sind eine digitale Infrastruktur und eine geeignete Datengrundlage essenziell. Derzeit werden wertvolle Datenquellen wie die Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse nicht zeitgemäß genutzt, wodurch die Bewertung hinter ihren Möglichkeiten zurückbleibt. Die Einführung einer bundesweiten Datenbank mit standardisierten Zugängen für Forschung, Behörden und Sachverständige könnte die Grundlage für präzisere Bewertungen schaffen. Andere Länder wie Großbritannien oder die USA haben bereits diesen Schritt unternommen. [9]

Es ist nun an der Zeit, auch in Deutschland die Datenfundamente für den Einsatz von KI in der Immobilienbewertung zu schaffen. ●

Quellen:

- [1] Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- [2] Ache, P./Mauer C. (2023) Transparenz auf dem Immobilienmarkt und heutige Wertermittlungsmethoden. In: Aktuelle Herausforderungen für die Immobilienbewertung, Immobilienwirtschaft und Bodenpolitik, 15-16
- [3] Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Mai 2006 (BGBl. I S. 1175), die zuletzt durch Artikel 5 der Verordnung vom 4. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1614) geändert worden ist, §19 Abs. 2.
- [4] Lin, R. et al. (2021): The Spatial neural network model with disruptive technology for property appraisal in real estate industry, Technological Forecasting and Social Change, Vol. 173
- [5] Schlachter, M. (2019): Einfluss von Objekt- und Standorteigenschaften auf den Wert von Wohnimmobilien, Diss. TU München.
- [6] Yi, Y./Zhang Y./Myung J. (2020) House style recognition using deep convolutional neural network, Automation in Construction, Vol. 118
- [7] Muhr, V. et al. Towards Automated Real Estate Assessment from Satellite Images with CNNs
- [8] Dositovic, F./ Brcic, M./Hlupic, N. (2018) Explainable Artificial Intelligence: A Survey, 41st International Convention Proceedings. MIPRO 2018, 235
- [9] Schulte, K./Rottke, N./Pitschke, C. (2005) Transparency in the German real estate market, Journal of Property Investment & Finance, Vol. 23 No. 1, 90-108

Dr. Christina Mauer
 Founder & CEO einwert GmbH
 Am Kartoffelgarten 14
 81671 München
 mauer@einwert.com



Dr. Maximilian Schlachter
 Founder & CEO einwert GmbH
 Am Kartoffelgarten 14
 81671 München
 schlachter@einwert.com



Tradition trifft KI:

Ethische Überlegungen in der Immobilienbranche

- Dr. Irina Kummert -

Die Immobilienwirtschaft hat sich insbesondere in den letzten 15 Jahren durch eine konsequente Verbesserung ihrer Standards, die Implementierung transparenter Geschäftspraktiken und eine stärkere Fokussierung auf Kundenzufriedenheit sowie nachhaltige Lösungen einen stabilen Ruf als seriöser Akteur erarbeitet. Die - wie in anderen Branchen auch - auftretenden Ausnahmen von der Regel, wie jüngst die in die Kritik geratene Signa, bestätigen nur das Bestreben der Immobilienwirtschaft, Vertrauen als Fundament jeder partnerschaftlichen und damit langfristig angelegten Kundenbeziehung durch verbindliches Handeln zu adressieren. Diese Qualität ist insbesondere in einem Markt, der von großvolumigen Investitionen geprägt ist und gleichzeitig unter anderem mit moralisch aufgeladenen Produkten wie Wohnraum gerechtfertigterweise Geld verdient, eine wesentliche Voraussetzung für Wettbewerbsfähigkeit, Akzeptanz und damit für wirtschaftlichen Erfolg.

Risikoaversion bremst Innovation

Die sorgfältig aufgebaute positive Wahrnehmung der Immobilienwirtschaft ist möglicherweise ein Auslöser dafür, dass die Branche eher konservativ-zurückhaltend gegenüber neuen Technologien ist. [1] Schließlich trägt jede Initiative, bisher unbekannte Wege zu beschreiten und etwas Neues auszuprobieren, inhärent das Risiko eines Scheiterns in sich. Dabei wird häufig übersehen, dass, wie der Soziologe Niklas Luhmann richtig ausführt, der Begriff des Risikos nicht der „Gegengriff zu Sicherheit“, Sicherheit also nicht das Gegenteil von Risiko ist. [2] Zu glauben, dass kein Risiko einzugehen automatisch Sicherheit bedeutet, hat nach Luhmann zwar „den Vorteil, dass man, wenn man sich gegen allzu riskante Unternehmungen ausspricht, zugleich als jemand erscheint, dem der

allgemein geschätzte Wert der Sicherheit am Herzen liegt.“ [3] Tatsächlich aber „gibt [es] kein risikofreies Verhalten“. [4]

Hinzu kommen wirtschaftlich konnotierte Gegebenheiten: In den letzten 3 bis 4 Jahren haben die Immobilienmärkte durch unterschiedliche Einflüsse einen empfindlichen Dämpfer erhalten. Der jüngste ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI), beauftragt vom ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. und im Sommer 2023 durchgeführt vom Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V., bescheinigt der Immobilienbranche zum wiederholten Mal ein negatives Stimmungsbarometer, das sich durch alle Segmente zieht. [5] Demnach belastet „das ungünstige Marktumfeld bestehend aus hohen Zinsen, sinkender Nachfrage und hohen Baukosten [...] die Immobilienunternehmen immer stärker“. [6]

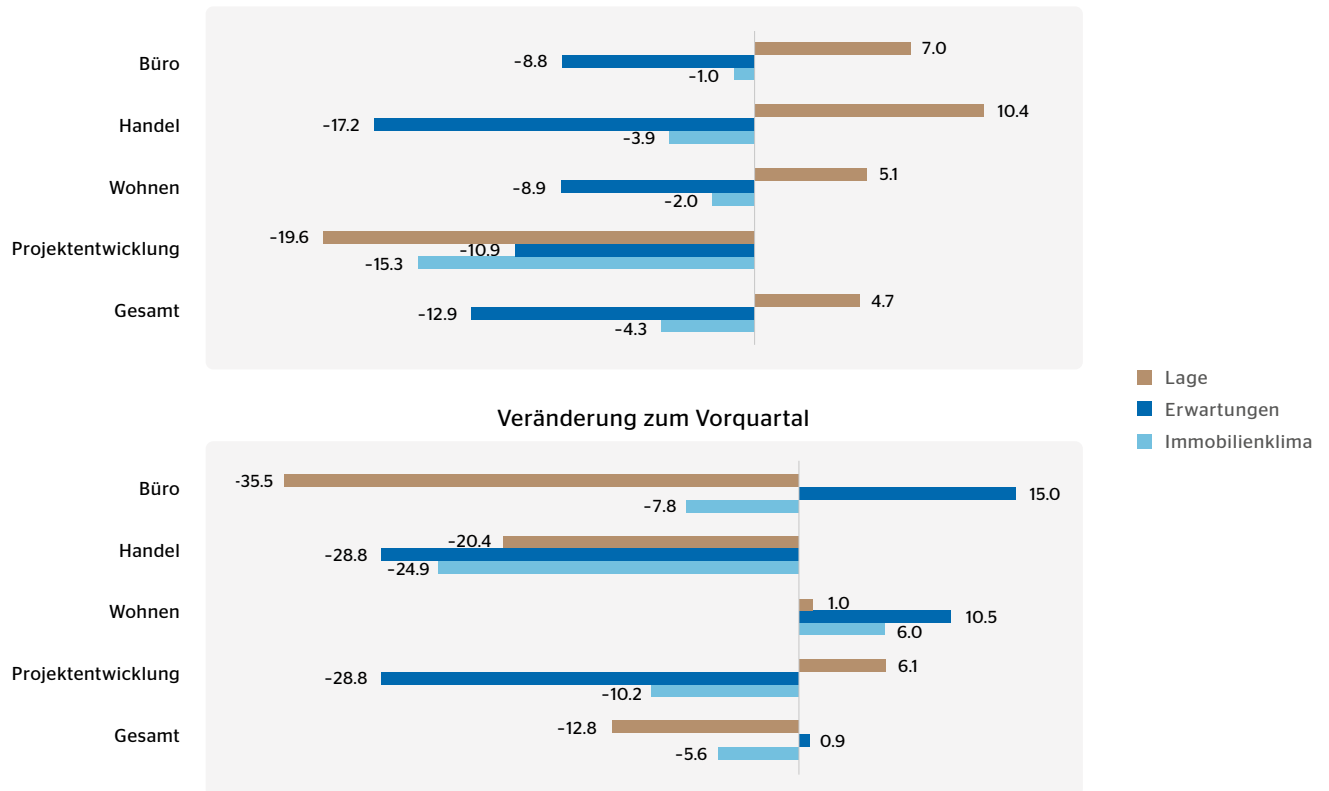


Abb. 1: Rezession bei Projektentwicklern

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Die Abbildung 1 aus dem Gutachten zeigt, dass anders als im Vorjahr und mit Ausnahme des Bereichs Projektentwicklung die Erwartungen an die künftige Geschäftslage hinter den tatsächlichen Gegebenheiten zurückbleiben. [7] Diese Disposition geht zurück auf das psychologische Phänomen des negativen Zukunfts-Bias, auch als pessimistischer Bias bezeichnet. Es beschreibt die menschliche Neigung, potenzielle Risiken und mögliche negative Ausgänge stärker zu gewichten als positive. [8] Der pessimistische Bias gilt als evolutionärer Vorteil, weil es für das eigene Überleben von höherer Priorität zu sein scheint, potenziell schädlichen Reizen auszuweichen, als möglicherweise lohnende Reize zu verfolgen.

Beide Aspekte – ein aufwendig erarbeitetes positives Image sowie eine pessimistische Einschätzung der wirtschaftlichen Lage – tragen dazu bei, dass die Durchlässigkeit der Immobilienbranche

für Veränderungen geringer, dass die Immobilienwirtschaft weniger offen und empfänglich für den Einsatz neuer Technologien und Künstlicher Intelligenz (KI) ist: Die Bereitschaft, sich auf noch unbekanntes Terrain zu begeben, korreliert nachvollziehbarerweise mit der Angst vor dem Risiko des Scheiterns, einem damit einhergehenden möglichen Reputationsverlust und der Sorge um die eigene wirtschaftliche Existenz. Eine mögliche Konsequenz aus dieser Gemengelage ist, dass die Immobilienwirtschaft bezogen auf die Chancen, die der Einsatz von KI bietet, in den letzten 3 bis 5 Jahren gegenüber anderen Branchen den Anschluss verloren hat. Diesbezüglich könnte man sich die basale Frage stellen, ob es mit ethischen Grundsätzen vereinbar ist, etwas nicht getan zu haben, was man hätte tun müssen, um die eigene Wettbewerbsfähigkeit langfristig zu sichern, indem man sich zukunftsfähig aufstellt. Auch das sagt sich einfacher, als es ist.

Zielkonflikte sind da und müssen aktiv gemanagt werden

Der Einsatz neuer Technologien hat bereits weite Teile der Industrie revolutioniert, und wir scheinen noch lange nicht am Ende dessen angekommen zu sein, was möglich ist, um noch effizienter und damit wirtschaftlich erfolgreicher zu werden. Wie hier bereits vermutet, halten in Relation zu anderen Branchen „innovative Technologien erst allmählich Einzug in die Immobilienwirtschaft“. [9] Gemäß einer aktuellen Studie, durchgeführt von EY im Auftrag des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V., sehen die befragten Player aus der Immobilienwirtschaft



in Künstlicher Intelligenz (KI), Maschine/Deep Learning (40 %) und Blockchain (41 %) lediglich ein mittelfristiges Trendpotenzial – „mittelfristig“ meint hier einen Zeitraum von 5 bis 9 Jahren (sic!). [10]

Einer der Leuchttürme für den Einsatz von KI in der Immobilienwirtschaft ist das Münsteraner PropTech syte, das 2023 unter anderem den OUT OF THE BOX.NRW.Award als das innovativste Start-up Nordrhein-Westfalens und den Deutschen KI-Preis des Jahres gewonnen hat. syte nutzt KI, um auf Knopfdruck Bebauungspotenziale von Grundstücken ausgeben zu können. Über ein Such-Tool lassen sich zusätzlich Nachverdichtungen und Aufstockungspotenziale aufspüren. Aktuell arbeitet syte an einer KI, die für jedes Bestandsgebäude Sanierungsfahrpläne und Hinweise zur energetischen Sanierung berechnet. [11] Grundsätzlich gilt: Sobald KI genutzt wird, um Arbeitsabläufe zu automatisieren, ergeben sich ethisch-konnotierte Fragen und Zielkonflikte, denen sich Unternehmen sowie unsere Gesellschaft insgesamt stellen, mit denen wir umgehen müssen (siehe Abbildung 2).

Auch aus dem Geschäftsmodell von syte ergeben sich solche Zielkonflikte, die ethisch-konnotierte Fragen aufwerfen, welche beantwortet werden müssen: Mit der von syte angebotenen Lösung lässt sich auf der einen Seite deutlich schneller insbesondere in Ballungsgebieten dringend benötigter Wohnraum entwickeln – ein Effekt, der sozial erwünscht ist. Auf der anderen Seite ist die KI effizienter als Architekten und Architektinnen. In der Konsequenz werden Unternehmen künftig darüber nachdenken, für bestimmte Aufgaben eine KI statt eines Menschen einzusetzen – was den Verlust von Arbeitsplätzen zur Folge hat. Für einen ganzen Berufsstand bedeutet das zusätzlich, dass er seine eigene Rolle ggf. neu oder anders definieren muss. Wir kennen derartige Zielkonflikte (Freiheit versus Gesundheit) nur zu gut aus der COVID-19-Pandemie und wissen, welchen sozialen und wirtschaftlichen Sprengstoff sie bergen. Die Frage, die wir uns auch in unserem konkreten Fall stellen müssen, ist, welchen Wert – die schnellere Schaffung von Wohnraum, die Sicherung von Arbeitsplätzen, die Vermeidung eines Investitions- und/oder Reputationsrisikos oder die Sicherung unserer Wettbewerbsfähigkeit – wir am höchsten ansiedeln und wie wir sowohl als Unternehmen als auch als Gesellschaft mit dem umgehen wollen, was aus unserer Entscheidung folgt.

Es gibt bei KI kein Entweder-oder, wenn wir wettbewerbsfähig bleiben wollen

Es gibt bei KI kein Entweder-oder, wenn wir wettbewerbsfähig bleiben wollen

Niklas Luhmann befasst sich damit, was passiert, wenn wir mit moralischen Begriffen argumentieren. Er versteht Ethik insofern als „Reflexionstheorie der Moral“. [12] Moral hängt nach Luhmann davon ab, welchen „Begriff von Moral“ wir haben. Sobald wir uns einen solchen gemacht und uns entschieden haben, wie wir sie anwenden wollen, erzeugen wir eine Unterscheidung in gut und böse, in wahr und falsch. [13] Auch in Bezug auf den

UMGANG MIT DATEN

Dürfen Unternehmen Informationen über Bewerber in den sozialen Medien sammeln und für Personalauswahl und andere Entscheidungen verwenden?

TRANSPARENZ

Wie transparent muss ein Algorithmus sein, der eine Bewerberin/einen Bewerber vorschlägt? Muss sich ein Chat-Bot als solcher zu erkennen geben?

MASCHINEN STATT MENSCHEN ENTSCHEIDEN

Sollen wir Menschen durch Maschinen beurteilen lassen?



VERANTWORTUNG

Wer trägt die Verantwortung bei Fehlentscheidungen und wie bestrafen wir eine KI?

Machen wir uns schuldig, wenn wir wissen, dass eine KI zu besseren und schnelleren Ergebnissen kommt als wir und wir sie nicht einsetzen?

SOZIALE KONSEQUENZEN

Dürfen wir KI einsetzen, obwohl wir wissen, dass dadurch Menschen ihre Arbeitsplätze verlieren?

ZWISCHEN LEGALITÄT UND LEGITIMITÄT

Wie gehen wir mit Grauzonen um?

VERHÄLTNISS MENSCH MASCHINE

Wie viel können und wollen wir an Maschinen abgeben?

Abb. 2: Maschinenethik: mögliche Fragestellungen (Auswahl)

Quelle: Eigene Darstellung

Einsatz von KI bleiben wir regelmäßig in Gut-Böse-Mustern stecken, indem wir die Entweder-oder-Frage stellen: Ist KI ein Wachstumsmotor oder ein Arbeitsplatz-Killer? Diese binäre Argumentationsweise ist angesichts der Komplexität der Thematik erkennbar unterkomplex und geht zudem an der Realität vorbei.

KI ist ein Treiber für Innovation und effizientere Prozesse und damit Wachstumsmotor. Gleichzeitig werden Arbeitsplätze durch Automatisierung obsolet und neue entstehen. Faktisch handelt es sich also nicht um ein Entweder-oder-, sondern um ein Sowohl-als-auch-Problem, dem wir uns in allen Branchen und damit auch in der Immobilienwirtschaft stellen müssen. Aus dem Sowohl-als-auch ergeben sich insbesondere bei einer disruptiven neuen Technologie wie KI verschiedene Herausforderungen. Zum Beispiel müssen wir uns die Frage stellen, wie wir im Unternehmen und als Gesellschaft damit umgehen wollen, dass es durch den Einsatz von KI auch Verlierer gibt. Am Ende wird es darauf ankommen, was wir daraus machen: Wie setzen wir neue Technologien ein? Was machen wir mit den Menschen, deren Arbeitsplätze wegfallen oder sich tiefgreifend verändern? Wie schnell und angemessen reagiert unser Bildungssystem auf diese Veränderungen? Wie schnell gelingt es uns, unsere Geschäftsmodelle anzupassen?

Dass es hier insbesondere in der Immobilienwirtschaft Handlungs- und Gesprächsbedarf und bereits intelligente Use Cases gibt, belegt eindrucksvoll der Austausch im Arbeitskreis Leadership und in der Task Force KI des Ethikverbands der deutschen Wirtschaft, ersterer in Kooperation mit dem Institut für Corporate Governance in der Immobilienwirtschaft. [14] Wenn wir den Einzug neuer Technologien in unsere Geschäftsmodelle weniger mit Vorbehalten, sondern mehr als eine Art natürliche Entwicklung betrachten, gelingt es uns vermutlich am ehesten, eine zielführende Strategie zur sinnvollen und menschengerechten Implementierung von KI auch und gerade in der Immobilienwirtschaft aufzusetzen. ●

Quellen:

- [1] Vgl. Pfnür, Andreas/Eberhardt, Martin/Herr, Thomas (Hrsg.), Transformation der Immobilienwirtschaft. Wiesbaden 2022. S. 499.
- [2] Vgl. Luhmann, Niklas, Soziologie des Risikos. Berlin, New York 1991. S. 28.
- [3] Ebd.
- [4] Ebd. S. 37.
- [5] Henger, Ralph/Voigtländer, Michael, 2023, Immobilienwirtschaft weiter im Abschwung. Aktuelle Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI), Gutachten im Auftrag des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V., Köln.
- [6] Ebd. S. 4.
- [7] Ebd. S. 5.
- [8] Vgl. Norris, Catherine, The negativity bias, revisited: Evidence from neuroscience measures and an individual differences approach. Social neuroscience 16 (1), 68-82, 2021.
- [9] Vornholz, Günter, Digitalisierung der Immobilienwirtschaft. Berlin, Boston 2021. S. 66.
- [10] Digitalisierungsstudie 2023. Digitalisierung in der Immobilienbranche. Online verfügbar. Zugriff am 20.01.24.
- [11] Vgl. <https://www.syte.ms>, Zugriff am 20.01.2024.
- [12] Luhmann, Niklas, Die Moral der Gesellschaft. Frankfurt am Main 2008. S. 255.
- [13] Ebd. S. 256f.
- [14] Vgl. <https://www.ethikverband.de/arbeitskreis-digital-leadership>



Dr. Irina Kummert
Studiengangsleiterin People & Culture Management HFH ·
Hamburger Fern-Hochschule
Präsidentin Ethikverband der deutschen Wirtschaft
Geschäftsführung IKP
Executive Search
irina.kummert@ethikverband.de

Nachhaltigkeit durch KI:

Von DATEN zu TATEN in der Immobilienbranche

- Sarah Kocabiyik -

Der Gebäudesektor ist für einen erheblichen Anteil am globalen Energieverbrauch und die damit verbundenen CO₂-Emissionen verantwortlich. Schätzungen zufolge entfallen etwa 40 % des weltweiten Energieverbrauchs und rund ein Drittel der Treibhausgasemissionen auf diesen Sektor. Die Transformation hin zu energieeffizienteren und klimaresilienten Gebäuden wird als eine der effektivsten Maßnahmen betrachtet, um die globalen Emissionsziele zu erreichen. Künstliche Intelligenz spielt dabei eine zentrale Rolle.

Marktbedingungen und gesetzliche Anforderungen

Novellierungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), steigende CO₂-Abgaben, die EU-Taxonomie und Updates der Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)-Methodik zwingen die Immobilienwirtschaft zu fortlaufenden Anpassungen. Betroffen davon sind insbesondere die Planung von CAPEX-Maßnahmen und die Priorisierung von Maßnahmen in Immobilienportfolios – mitsamt den damit verbundenen Auswirkungen auf Budgetplanungen. Die beschleunigten Veränderungen in Trends, Technologien sowie gesetzlichen Rahmenbedingungen rufen förmlich nach neuen Ansätzen im Portfoliomanagement.

Mit dem steigenden Anspruch, Nachhaltigkeitsvorgaben zu entsprechen, wächst auch die Bedeutung agiler und adaptiver Planungs- und Analyseprozesse. Die Fähigkeit, Planungen zügig zu revidieren und hinsichtlich des Kosten-Nutzen-Verhältnisses auszuwerten und zu optimieren, wird zunehmend entscheidend. Nur so lassen sich Immobilienportfolios fortwährend hinsichtlich Betriebs- und Lebenszykluskosten, Primär- und Endenergiebedarf sowie der CO₂-Emissionen evaluieren und anpassen, wodurch eine kontinuierliche Verbesserung im Sinne der Nachhaltigkeit ermöglicht wird.

Die Rolle der KI in der Analyse und Planung

Schon heute erlaubt die Implementierung von KI in Planungs- und Analyseprozesse vielfach schnellere und wirtschaftlichere Entscheidungen. Intelligente digitale Zwillinge ermöglichen es, Daten aus verschiedenen Quellen

und Disziplinen zu integrieren – über traditionelle Fachplaner-Silos hinweg. Mittels ganzheitlicher Analysen und KI-gesteuerter Optimierungen lassen sich mittlerweile eine Vielzahl relevanter Faktoren berücksichtigen, um ESG-bezogene Risiken zu minimieren und Potenziale auszuschöpfen. Zusätzlich kann KI dynamisch auf Änderungen reagieren, was eine flexible und zeitnahe Anpassung von Planungen und Analysen an neue Anforderungen oder Rahmenbedingungen ermöglicht.

Keine KI ohne qualifizierte Daten: die Herausforderung der Datenqualität in der Immobilienbranche

Die Fähigkeit von KI, komplexe Daten zu analysieren und zu interpretieren, eröffnet neue Wege für eine optimierte Planung und den Betrieb von Gebäuden. Doch der Einsatz von KI steht häufig vor einer grundlegenden Hürde: der Qualität und Verfügbarkeit von Daten.

Die Datenlage innerhalb der Immobilienbranche ist häufig fragmentiert und unzureichend. Viele Gebäudeeigentümer verfügen nicht über die notwendigen Informationen, um eine fundierte Einschätzung des energetischen Zustands ihrer Immobilien vornehmen zu können und Optimierungspotenziale sinnvoll zu heben.

Die Gründe hierfür sind vielfältig: Mangel an systematischer Datenerfassung, veraltete Dokumentation und eine generelle Unterschätzung der Bedeutung präziser Daten für das Energiemanagement und die Nachhaltigkeitsbewertung von Gebäuden. Ohne präzise Daten über Energieverbräuche, thermische Eigenschaften der Gebäudehülle,

Nutzungsmuster und vorhandene Anlagentechnik ist es für Eigentümer und Betreiber schwierig, den Istzustand ihrer Immobilien zu bewerten und zielgerichtete optimale Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und zur Reduktion von CO₂-Emissionen einzuleiten.

Um es vorwegzunehmen: KI ist hier nicht der Heilsbringer, den sich alle wünschen. Zwar lassen sich Datenlücken mittels KI teilweise schließen und darauf aufbauend auch erste signifikante Schritte auf der ESG-Reise gehen, für die konkrete Planung und Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen sind jedoch strukturierte Daten erforderlich.

Fehlentscheidungen durch unzureichende Daten

Warum die Datenqualität für ESG-Themen von größter Bedeutung ist, lässt sich gut an zwei Beispielen zeigen:

a) Falsche Priorisierung von Objekten gemäß CRREM-Methodik

Bei der Priorisierung innerhalb eines Portfolios wird häufig mit den Gebäuden begonnen, die besonders hohe Energieverbräuche und entsprechend kurzfristige Stranding-Risiken nach der CRREM-Methodik aufweisen. In vielen Fällen führen hier allerdings falsche Flächenbezüge zu verzerrten Ergebnissen. Die CRREM-Richtlinien stellen sehr klare Anforderungen an die zu verwendenden Flächenbezüge (IPSM2-Flächen unter Abzug der Parkflächen). Wird nun aufgrund einer schlechter Datenlage mit der Mietfläche unter Verwendung eines Multiplikators oder mit der Energiebezugsfläche aus dem Energieausweis gearbeitet, geht die Methodik nicht mehr auf: So führt eine geringere Bezugsfläche zu einer höheren Energie- und CO₂-Intensität pro m² – und damit zu einem früheren Stranding-Zeitpunkt. »

Eine weitere Fehlerquelle: Gemäß der CRREM-Methodik sind alle Energieverbräuche inklusive der Mieter-Verbräuche anzusetzen. Besonders bei gewerblichen Mietobjekten sind Energieverbräuche oft nicht verfügbar oder nur für bestimmte Mieter vorhanden. Der übliche Ansatz zur Bewältigung von Lücken im Energieverbrauch besteht darin, Benchmark-Werte zu verwenden. Diese sind jedoch meist sehr ungenau und berücksichtigen nicht die spezifischen Merkmale des Gebäudes, was wiederum zu falschen Prioritäten führen kann.

b) Suboptimale Planung von CAPEX-Maßnahmen

Bei der Auswahl von Sanierungsmaßnahmen wird häufig auf Standardlösungen zurückgegriffen. In vielen Fällen erfolgt keine detaillierte Bewertung von Kosten-Nutzen-Verhältnissen im Rahmen einer umfassenden Variantenanalyse. Häufig werden daher die kosteneffizientesten CAPEX-Maßnahmen schlichtweg nicht identifiziert. Auf Portfolioebene kann dies zu signifikanten Mehrkosten führen.

Aber auch in den Bewertungsmethoden selbst steckt der Wurm. Zwar dürfen Energiebedarfsausweise seit Januar 2024 nur noch nach DIN 18599 erstellt werden und nicht mehr nach DIN V 4108-06/4701-10. Trotzdem ist die DIN 18599 nur ein Monatsbilanzverfahren und daher ungeeignet, die komplexen Wechselwirkungen von Architektur, Materialien, Systemen, Verschattungswirkungen, Wetterbedingungen und Nutzerverhalten abzubilden. Auf Gebäude- und Portfolioebene kann das dazu führen, dass die energetischen Effekte von CAPEX-Maßnahmen falsch eingeschätzt werden.

Der digitale Zwilling als Unterstützer bei der Bewältigung unvollständiger Daten

Eine Schlüssellösung für die Strukturierung von Daten im Immobiliensektor bieten sogenannte digitale Zwillinge. Mittels standardisierter Datenmodelle bieten sie eine Richtschnur für eine systematische und strukturierte Datenerfassung. Damit spielen digitale Zwillinge eine wichtige Rolle für die Vorbereitung von KI-Anwendungen.

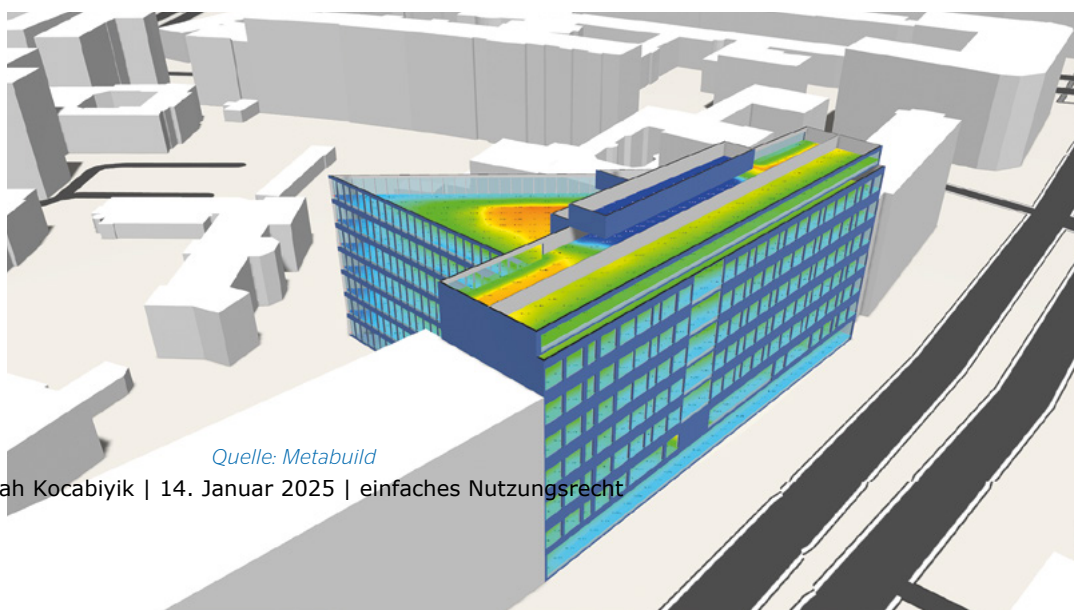
Anhand von digitalen Zwillingen lässt sich eine Vielzahl von Einblicken generieren. Mittels dynamischer Ganzjahressimulationen lässt sich beispielsweise das Verhalten eines Gebäudes in Bezug auf Energieverbrauch und Behaglichkeit prognostizieren, indem die Interaktion zwischen Gebäudehülle, Anlagentechnik, Nutzung, internen und externen Energiegewinnen sowie lokalen klimatischen Bedingungen detail-

liert ausgewertet werden. Diese Methode erlaubt es, auch bei unvollständigen oder fehlenden Verbrauchsdaten präzise Aussagen zum energetischen Zustand von Immobilien zu treffen.

Aber auch weitere wichtige Auswertungen werden durch einen digitalen Zwilling möglich: Auswertungen zu Flächen, Tageslichtverfügbarkeit, Luftqualität und viele weitere relevante Parameter. Dabei lässt sich permanent die Qualität des digitalen Zwillings bewerten und klar aufzeigen, bei welchen Gebäudekomponenten der digitale Zwilling noch eine schlechte Datenbasis aufweist bzw. noch Verbesserungspotenziale bietet.

Eine wichtige Rolle bei der Verbesserung eines digitalen Zwillings spielen gemessene Verbrauchsdaten. Werden gemessene Verbräuche im digitalen Zwilling hinterlegt, ermöglicht dies eine Kalibrierung des Simulationsmodells, was wiederum zu einer höheren Genauigkeit bei den durchgeführten Analysen führt. Energetische Schwachstellen und Verbesserungspotenziale lassen sich so mit größerer Sicherheit identifizieren, was eine effektivere Planung und Umsetzung von energetischen Sanierungsmaßnahmen zur Folge hat (siehe Abbildung 1).

Abb. 1: Simulation der Energieeffizienz am digitalen Zwilling



Quelle: Metabuild

Der digitale Zwilling steht bereit? Nun beginnt die transformative Kraft von KI.

Sobald ein digitaler Zwilling zu einer Immobilie oder einem ganzen Portfolio bereitsteht, kann KI ihre volle Kraft entfalten. Zielgerichtet kann sie nun zur Optimierung des Portfolios beitragen, indem sie hilft, die sinnvollsten CAPEX-Maßnahmen zu identifizieren und zu quantifizieren.

In KI-basierten Variantenstudien werden automatisiert Tausende möglicher Szenarien simuliert und hinsichtlich vorgegebener Ziele ausgewertet. Die kosteneffizientesten Szenarien werden herausgestellt und fließen in eine optimierte Budgetplanung ein.

KI-Methoden ermöglichen es, komplexe Entscheidungen systematisch zu treffen, indem sie verschiedene Zielgrößen wie Kosten, Energieeffizienz, Umweltauswirkungen und Nutzerkomfort berücksichtigen. Optimierungsalgorithmen, darunter sogenannte „evolutionäre Algorithmen“ oder die „Monte Carlo Tree Search“ helfen dabei, die bestmöglichen Varianten aus einem Pool von Alternativen zu treffen. Die Abbildung 2 zeigt einmal beispielhaft die Navigation von Entscheidungsbäumen, der sog. Monte Carlo Tree Search (MCTS).

Weitere auf dem digitalen Zwilling basierende KI-Anwendungen betreffen beispielsweise die intelligente Steuerung von HLK-Anlagen oder die Verbesserung von Wartungs- und Instandhaltungsplänen.

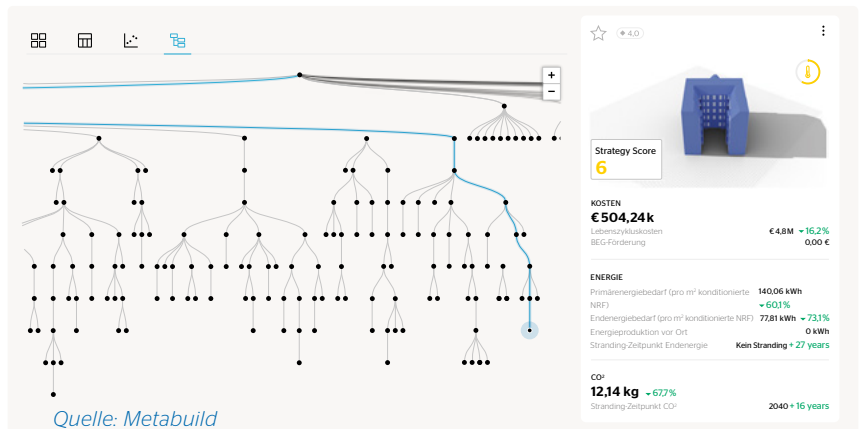


Abb. 2: Variantenstudie, Beispielsicht Monte Carlo Tree Search

INFOBOX: KI-ANSÄTZE IM GEBÄUDESEKTOR

Die Anwendung spezialisierter KI-Technologien im Gebäudesektor ermöglicht Effizienzsteigerungen in der Planung und Bewirtschaftung von Immobilien. Dies ist insbesondere für die Optimierung von ESG-Themen relevant.

MASCHINELLES LERNEN (ML)

Eigenschaften: ML basiert auf einem statistischen Modell, in dem Muster und Gesetzmäßigkeiten aus Trainingsdaten erkannt werden. ML-Modelle lassen sich kontinuierlich weiterentwickeln und sind besonders leistungsfähig in der Erkennung komplexer Muster.

Beispielanwendungen: Vorhersage von Energieverbräuchen, Anomalieerkennung in Gebäudesystemen, Optimierung der Raumbelastung, Predictive Maintenance von Anlagen.

DEEP LEARNING

Eigenschaften: Deep Learning verarbeitet große, komplexe Datensätze in künstlichen neuronalen Netzen, erkennt subtile Muster und bietet eine hohe Genauigkeit in spezifischen Anwendungsbereichen.

Beispielanwendungen: Bilderkennung für Sicherheitssysteme, Erkennung und Analyse von Nutzerverhalten, Echtzeit-Überwachung von Bauprojekten.

EVOLUTIONÄRE ALGORITHMEN

Eigenschaften: Diese Algorithmen imitieren Evolutionsprozesse für die Lösung komplexer Optimierungsaufgaben.

Beispielanwendungen: Planungsoptimierung für maximale Energieeffizienz, Verbesserung von Wartungs- und Instandhaltungsplänen, Entwicklung effizienter Bauprozesse, Optimierung der Lebenszykluskosten.

MONTE CARLO TREE SEARCH (MCTS)

Eigenschaften: Die MCTS ist eine algorithmische Methode zur Navigation von Entscheidungsbäumen. Sie hat besondere Stärken bei Optimierungsaufgaben mit hoher Komplexität und Ungewissheit.

Beispielanwendungen: Optimierung der Energieverteilung, Simulation und Management von Besucherströmen, Optimierung von Beleuchtungs- und Sonnenschutzsystemen, strategische Planung von CAPEX-Maßnahmen.

FUZZY LOGIC

Eigenschaften: Fuzzy Logic bewältigt Unschärfe und Unsicherheit in Daten, indem sie Werte im Kontinuum statt in starren Kategorien verwendet.

Beispielanwendungen: Regelung von Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage, adaptive Beleuchtungssysteme, intelligente Energiemanagementsysteme, Qualitätsmanagement.

Multikriterielle Entscheidungsprozesse

Die Nutzung von KI für multikriterielle Entscheidungsprozesse, speziell im Bereich der Bestandssanierung, markiert einen Paradigmenwechsel in der Optimierung von Nachhaltigkeit, Kosten und Komfort. Schon heute berücksichtigen KI-basierte Optimierungsalgorithmen die unternehmensspezifischen Zielsetzungen. Nutzer können der KI mittels strategischer Zielgewichtungen Vorgaben machen und die Entscheidungsprozesse so beeinflussen.

Ein wesentlicher Vorteil von KI in diesem Kontext ist ihre Fähigkeit zur schnellen und automatisierten Anpassung an neue Informationen, insbesondere bei dynamischen Marktsituationen. Dies ermöglicht eine kontinuierliche Optimierung von CAPEX-Maßnahmen im Laufe der Zeit.

Beispielsweise liegen jeder durchgeführten Simulation Annahmen zur Inflationsrate, Diskontierung, Energiepreissteigerungsrate, Baukostensteigerungsrate sowie zur Entwicklung von CO₂-Abgaben zugrunde. Dieses wirtschaftliche Szenario wird bei den KI-basierten Optimierungsprozessen berücksichtigt, um die kosteneffizientesten CAPEX-Maßnahmen zu identifizieren. Sollte es zu Änderungen bei einem oder mehreren Parametern des wirtschaftlichen Szenarios kommen, reagiert die KI sofort mit Anpassungen.

Auf diesem Wege lässt sich mit KI-Methoden eine schnellere Anpassung an veränderte Marktbedingungen erreichen (siehe Abbildung 3).

Average strategy score

7.9 ▲49.3%

Total CAPEX (Present value)

600,000 €

CO₂ CRREM Energy CRREM

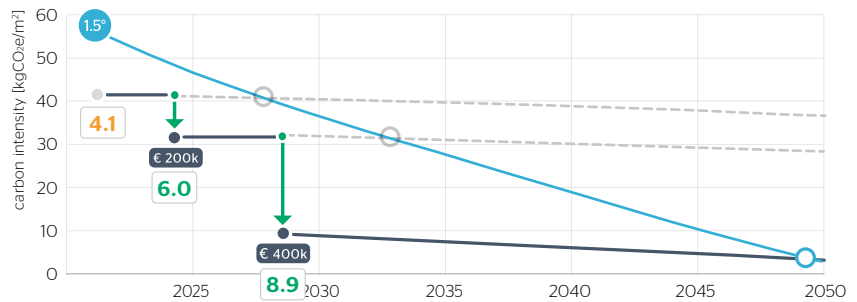


Abb. 3: Prognose von Stranding-Ereignissen und Berücksichtigung der CRREM-Dekarbonisierungspfade

Quelle: Metabuild

Die Rolle des Menschen

Trotz der beeindruckenden Entwicklungen und der vielfältigen Einsatzmöglichkeiten, die KI im Immobiliensektor mit sich bringt, bleibt der Mensch unverzichtbar. Die Notwendigkeit menschlicher Expertise ergibt sich aus der Komplexität bei der Implementierung und Nutzung von KI-Systemen. Diese erfordern ein tiefgreifendes Verständnis sowohl der technischen Aspekte als auch der spezifischen Anforderungen der Immobilienwirtschaft.

Dabei wird der Mensch besonders in einem Bereich auch langfristig nicht wegzudenken sein: Wie weiter oben

beschrieben, ist der Nutzen von KI-Systemen stark abhängig von der Qualität der zugrunde liegenden Eingangsdaten. Eine robuste Datenbasis zu erstellen und zu pflegen setzt menschliche Fachkompetenz voraus, um Genauigkeit, Relevanz und Aktualität sicherzustellen.

Auch bei der Identifizierung und Korrektur von Datenverzerrungen sowie bei der Interpretation der von KI generierten Ergebnisse spielt der Mensch eine Schlüsselrolle. Menschliche Intuition und Erfahrung reduzieren das Risiko falscher Schlussfolgerungen.

Die künftige Entwicklung und Anwendung von KI im Immobiliensektor sollte die fortwährende Bedeutung menschlicher Beteiligung anerkennen und fördern, um die Potenziale von KI nachhaltig und verantwortungsvoll zu nutzen. ●



Sarah Kocabiyyik
COO
METABUILD GmbH
Spichernstraße 2
10777 Berlin
sarah.kocabiyyik@metabuild.de

Berliner Bürohaus twentyone

SETZT STANDARDS IM AKTIVEN ASSET MANAGEMENT

Bürohaus twentyone, Saarbrücker Straße 21, Berlin Prenzlauer Berg

© HIH Invest

Veränderte Marktgegebenheiten verlangen aus der Perspektive institutioneller Investoren nach mehr Diversifizierung innerhalb eines Portfolios und nach smarten Investitionsansätzen.

Mit einer Bruttogeschossfläche von 6.150 Quadratmetern auf sechs Obergeschossen setzt das Berliner Bürohaus twentyone Standards. Der Neubau an der Saarbrücker Straße 21 hoch oben auf dem Prenzlauer Berg zeigt exemplarisch, wie die Vorgaben institutioneller Investoren, mit Denkmalschutzauflagen und Anforderungen in Bezug auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit in Einklang gebracht werden können.

Im Ergebnis schafft das Asset Management der HIH Real Estate mit passgenauen Bürokonzepten für einen institutionellen Investor eine nahezu vollständige Vermietung zum Zeitpunkt der Fertigstellung Anfang 2024.

Dafür hat das Asset Management der HIH Real Estate für den Neubau, der sich nun harmonisch in das bestehende Gebäudeensemble einfügt, während der herausfordernden COVID-19-Phase das Konzept entwickelt und anschließend die Umsetzung mit dem beauftragten Architekten und dem Projektentwickler gesteuert. Zu den Highlights zählt neben der hochmodernen tech-

nischen Ausstattung des Objektes eine kleine Windkraftanlage, die die Versorgung des Gebäudes sicherstellt.

„Als Asset Manager loten wir die Möglichkeiten aus, um den Wert einer Liegenschaft zu heben. Dazu gehört, Flächenpotenziale zu identifizieren und zu nutzen. Wir haben eine Brachfläche auf dem Gelände optimal ausgeschöpft und darauf ein repräsentatives Gebäude verwirklicht. Wir haben die Projektentwicklung in der gesamten Realisierungsphase in unserer Funktion als Bauherr gemanagt und sind stolz darauf, dass wir auch in herausfordernden Zeiten den gesteckten zeitlichen Rahmen einhalten konnten“, sagt Frank Kindermann, Leiter Asset Management der HIH Real Estate. Der Neubau ist Teil eines Gebäudeensembles auf dem Gelände der ehemaligen Königstadt-Brauerei, das die HIH Invest für einen institutionellen Investor managt.

Die HIH Invest Real Estate (HIH Invest) ist einer der führenden Investmentmanager für Immobilien und Infrastruktur in Deutschland und in Europa. Wir finden, entwickeln und steuern Immobilien und Investments mit zukunftsgerichtetem Blick im Sinne unserer Kunden. Aktuell werden Assets mit einem Volumen von 22,3 Milliarden Euro verwaltet.

Metabuild | Sarah Kocabiyyik | 14. Januar 2025 | einfaches Nutzungsrecht

HIH

Weitere Informationen finden Sie im Internet: www.hih-invest.de



Neue Arbeitswelten dank KI: **KONTRAST ODER KONZERT?**

- Franziska Galm -

Das aktuelle Jahrzehnt ist geprägt von diversen Krisen jeglicher Couleur – klimatische, soziale, wirtschaftliche und politische folgen Schlag auf Schlag. Inmitten dieser Krisen taten sich zwei weitere disruptive Entwicklungen immer stärker auf: Künstliche Intelligenz (KI) und New Work. Künstliche Intelligenz war bis vor ein paar Jahren primär aus Science-Fiction-Filmen wie Blade Runner (1982), The Matrix (1999) und I, Robot (2004) geläufig und ist nun spätestens durch den Vertreter ChatGPT massentauglich in aller Munde. Demgegenüber steht mit New Work die Suche nach sinnvoller Arbeit, Flexibilität, einem ausgewogenen Verhältnis von Arbeit und Freizeit sowie einer informellen und kollaborativen Arbeitsumgebung, befeuert durch das Streben der Generationen Y und Z in die Arbeitswelt. Die Ziele beider Entwicklungen klingen beim ersten Hören recht gegensätzlich:

Künstliche Intelligenz weist Stärken in der Datenauswertung und -analyse auf. So können bei intelligentem Einsatz Effizienzsteigerungen ermöglicht und Automatisierung unterstützt werden. Sogar Bild- und Sprachverarbeitung kann in Automobiltechnik, Sicherheitssystemen und virtuellen Assistenten eingesetzt werden. Ebenfalls im Bereich des Umweltschutzes kann KI eingesetzt werden, um Umweltauswirkungen zu überwachen, erneuerbare Energiequellen zu optimieren und nachhaltige Praktiken in verschiedenen Sektoren zu fördern. Für den Bereich Bildung kann KI Lernprogramme erstellen, adaptive Lernmodelle anbieten und Lehrer bei der Identifizierung von Schülerbedürfnissen unterstützen. Im Sektor Sicherheit kann KI in der Überwachung, Früherkennung von Bedrohungen, Identifikation von Anomalien und der Cybersecurity eingesetzt werden.

New Work stellt die traditionelle Arbeitsweise infrage und zielt auf eine menschenzentrierte Arbeitsumgebung ab. Arbeit soll individualisiert und somit den Bedürfnissen und Fähigkeiten jedes Einzelnen gerecht werden. Möglich soll das durch flexible Arbeitszeiten, alternative Arbeitsmodelle und die Berücksichtigung persönlicher Präferenzen sein. Um Kollaboration und Vernetzung zu fördern, soll Zusammenarbeit und ein damit einhergehender Wissenstransfer im Vordergrund stehen. Auch Kreativität und Innovation sollten durch Unternehmen gefördert werden, beispielsweise durch inspirierende Arbeitsräume und eine offene Unternehmenskultur.

Doch wo können sich diese zwei Konzepte ergänzen? Verhelfen sie sich gegebenenfalls auch gegenseitig zu Erfolg?

Junior-Redaktion

1. AUTOMATISIERUNG UND EFFIZIENZSTEIGERUNG

KI-Technologien können repetitive Aufgaben übernehmen, was den Menschen Zeit für kreativere und anspruchsvollere Tätigkeiten lässt. Das passt gut zu den Prinzipien von New Work, die eine flexiblere und sinnstiftende Arbeitsweise fördern.

2. INDIVIDUALISIERUNG UND FLEXIBILITÄT

New Work betont die Individualität der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer und fördert flexiblere Arbeitsmodelle. KI kann dabei helfen, personalisierte Arbeitsumgebungen zu schaffen, indem sie beispielsweise Lern- und Entwicklungspfade für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter personalisiert oder individuelle Arbeitspräferenzen berücksichtigt.

3. KOLLABORATION UND VERNETZUNG

KI kann die Zusammenarbeit zwischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern verbessern, indem sie intelligente Systeme für Kommunikation, Wissensaustausch und Teamarbeit unterstützt. Neue Arbeitskonzepte setzen oft auf dezentrale Teams, die durch digitale Plattformen und KI-gestützte Werkzeuge miteinander verbunden sind.

4. ENTWICKLUNG VON FÄHIGKEITEN

New Work legt Wert auf kontinuierliche Weiterbildung und Entwicklung. KI kann personalisierte Lernpfade erstellen, Schulungen anbieten und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dabei unterstützen, sich kontinuierlich weiterzuentwickeln, um mit den Anforderungen einer sich ständig verändernden Arbeitswelt Schritt zu halten.

5. MENSCHENZENTRIERTE TECHNOLOGIEGESTALTUNG

Bei der Integration von KI in Arbeitsprozesse ist es wichtig, den Fokus auf den Menschen zu legen. New Work und KI sollten gemeinsam darauf abzielen, Technologien so zu gestalten, dass sie die Lebensqualität der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verbessern, anstatt sie zu ersetzen.

6. INNOVATIONSFÖRDERUNG

KI kann dazu beitragen, innovative Ideen zu generieren und komplexe Probleme zu lösen. Im Kontext von New Work können diese Technologien dazu verwendet werden, kreative Prozesse zu unterstützen und innovative Ansätze in der Arbeitsweise zu fördern. Durch die Unterstützung von KI könnte auch die Umsetzung der 4-Tage-Woche realistischer sein.

Schlussendlich ist für eine gute Fusion beider Entwicklungen in eine symbiotische Richtung wichtig, dass eine ausgewogene Herangehensweise vorliegt. Insbesondere die ethische Nutzung von KI, die die Bedürfnisse der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter respektiert und unterstützt, ist entscheidend, um die positiven Potenziale beider Konzepte zu realisieren. Die Festlegung einer strategischen Ausrichtung inkl. klarer

Ziele ist als erster Schritt zu verstehen. Auch die Einbeziehung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in die jeweiligen Entscheidungsprozesse kann zu einer erhöhten Akzeptanz und Zufriedenheit führen. Darüber hinaus ist es unerlässlich, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stetig in der Anwendung von KI zu schulen. So wird die persönliche und berufliche Entwicklung spürbar unterstützt. Um die Anwendung von KI in sicheren Fahrplänen zu wissen, sind eindeutige Richtlinien für die ethische Nutzung und auch den Datenschutz notwendig. Andernfalls birgt der Einsatz von KI enorme Risiken. Des Weiteren empfiehlt sich die schrittweise Implementierung sowie das Nutzen von Pilotprojekten – nicht nur Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, sondern auch die Unternehmen selbst müssen sich erst mal mit den neuen Technologien vertraut machen, um sie zielorientiert und sicher einsetzen zu können.

Sofern man diese Schritte einhält, kann KI als Katalysator genutzt werden, um die moderne Arbeitswelt im Sinne von New Work nachhaltig menschlicher zu machen und eine größere Zufriedenheit innerhalb der Arbeitnehmerschaft zu erreichen. ●

Franziska Galm
Project Management Officer CEMA
(Central and Eastern Europe,
the Middle East and Asia)
Kingspan Light + Air GmbH
Kingspan-Straße 2
32107 Bad Salzungen
franziska.galm@kingspan.com



gif-Regionaltreffen Nord in Hamburg

Die Zukunft des Bezirkszentrums Wandsbek stand im Fokus der Veranstaltung

- Prof. Dr. Maike Brammer, Dr. Nikolas Müller -

Hintergrund

Im Juni 2023 schloss das Karstadt-Haus in Hamburg-Wandsbek, und die Frage nach seiner zukünftigen Verwendung stand im Mittelpunkt des Regionaltreffens Nord in Hamburg. Mit den Planungen für die Nachnutzung sowie mit der Entwicklung konkreter Pläne für das ehemalige Karstadt-Haus und das Quartier Wandsbek Markt hatte der Eigentümer Union Investment schon frühzeitig begonnen.

Bei unserem Regionaltreffen Nord an der Northern Business School (NBS), organisiert und moderiert von Prof. Dr. Maike Brammer und Dr. Nikolas Müller von der Kompetenzgruppe Wohnen in Kooperation mit Heiner Schote und Dr. Maike Dziomba vom Deutschen Verband für Angewandte Geographie e. V. (DVAG), wurden im September die Zukunftspläne von Ronald Joachim Behrendt von der UIR für das Quartier vorgestellt und mit ca. 60 Teilnehmerinnen und Teilnehmern diskutiert. Arne Klein, Wirtschaftsdezernent beim Bezirksamt Wandsbek, und Holger Gnekow, 1. Vorsitzender von City Wandsbek, begrüßten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer und setzten erste Impulse. Im Anschluss zeigte Dr. Fabian Sonnenburg von CBRE die Ergebnisse einer GPS-Datengestützten Besucheranalyse des QUARREE Wandsbek.

Exkursionen und Workshops zu den Themen Einzelhandel, Freiraum, Verkehr, Wohnen und Büro

Exkursionen und Workshops zu den 3 Fokusthemen Einzelhandel, Verkehr und Wohnen & Büro widmeten sich der Frage, wie die direkte Umgebung des Bezirkszentrums gestaltet werden kann. Zahlreiche Mitglieder der gif und des DVAG sowie Experten aus den Bereichen Einzelhandel, Stadtentwicklung, Immobilienwirtschaft und Forschung nahmen teil.

D

Die zentralen Themen waren die Zukunftsperspektiven für Handel, Gastronomie, Büroflächen und Wohnraum sowie die Neugestaltung öffentlicher Räume und des Verkehrs. Zu den einzelnen Fokusthemen Handel, Verkehr und Freiraum gab es Impulsvorträge

von Udo Radtke von Radtke Consulting, Lennard Werner vom Institut für Verkehrsplanung und Logistik der TUHH und Klaus-Peter Lorenz von Treibhaus Landschaftsarchitektur. Carsten Rieckhoff von der HanseMercur Grundvermögen und Lars-Hendrik Lübbert von The Base gaben Anregungen zu den Themen Wohnen und Büro.

Es wurde deutlich, dass der Wandsbeker Markt, die Marktstraße und die Flächen des Wochenmarktes erhebliches Potenzial bieten, um die Freiraumqualität zu steigern, wenn sie konsequent umgestaltet werden. Eine wichtige Frage war, ob die Schlossstraße zur Schlossallee und die Königsstraße zur Königsallee werden könnten. Eine kontroverse Debatte entfachte sich um die Wandsbeker Marktstraße, die derzeit eine unüberwindbare Barriere zwischen dem Busbahnhof und dem Quarree darstellt. Aus verkehrsplanerischer Sicht erscheint es undenkbar, ein Teilstück für den motorisierten Individualverkehr zu sperren. Von einem städtebaulichen, nachhaltigen und zukunftsorientierten Standpunkt aus betrachtet, ergab sich eine legitime Debatte über die Entwicklung eines nachhaltigen Leitbilds für Wandsbek im Jahr 2050, das eine erhebliche Verringerung des Autoverkehrs vorsieht. Hinsichtlich der Nutzungen für Büro und Wohnen wurden die Vor- und Nachteile von Serviced Apartments im Vergleich zu konventionell vermieteten Wohnungen in Verbindung mit spezifischen Nutzergruppen diskutiert.



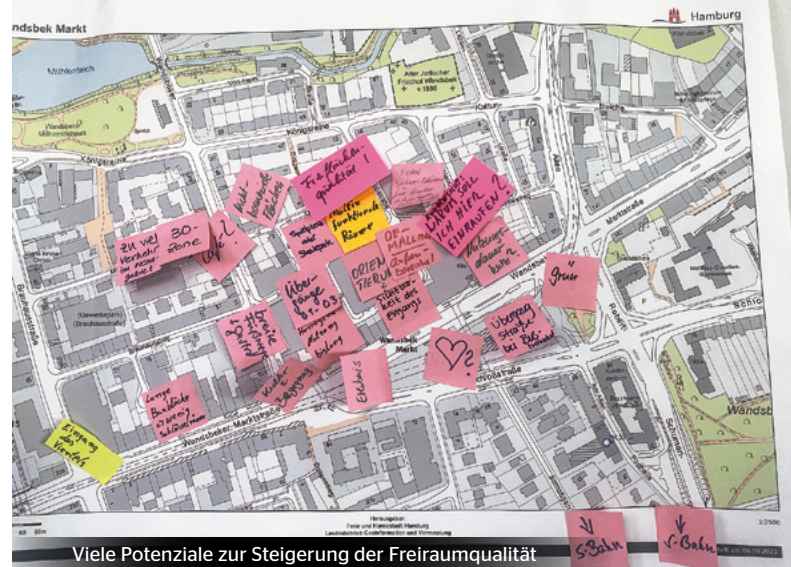
Exkursion durch das Quartier



Impulsvortrag Lennard Werner, TUHH

E

Ebenfalls wurde erörtert, welche Rolle das Bezirkszentrum in der Zukunft spielen sollte: Soll es Angebote für alle Bewohner des östlichen Hamburger Stadtteils bereithalten oder sich im Sinne der 15-Minuten-Stadt auf das nähere Umfeld konzentrieren, in dem immerhin mehr als 150.000 Menschen leben?



Viele Potenziale zur Steigerung der Freiraumqualität

Fazit und Ausblick

Die Veranstaltung wurde abgerundet durch eine Schlusspräsentation der drei Fokusgruppen sowie eine Zusammenfassung des Tages durch Projektleiter Ronald Joachim Behrendt von der UIR. Die Veranstaltung schloss mit einem interessanten Networking am Abend. Die Ko-Organisation zeigte hierbei insbesondere ihre Früchte, da viele der anwesenden Personen aus den unterschiedlichen Fachbereichen neue Kontakte knüpften. Nach der ersten erfolgreichen Kooperation wollen die KG Wohnimmobilien und der DVAG auch in Zukunft gemeinsame Veranstaltungen planen. ●



Kompetenzgruppenleiterin
 Prof. Dr. Maïke Brammer
 NBS Northern Business School gGmbH
 Wandsbeker Marktstraße 103-107
 22041 Hamburg
 brammer@nbs.de



Kompetenzgruppenleiter
 Dr.-Ing. Architekt Nikolas Müller
 EBS Universität für Wirtschaft und Recht gGmbH
 Gustav-Stresemann-Ring 3
 65189 Wiesbaden
 nm@nikolasmueller.com

Anfragen an die Kompetenzgruppe „Wohnimmobilien“
 unter: kg-wohnen@gif-ev.de

Treffen der gif-Kompetenz- und Projektgruppenleiter

- Dr. Stephan Seilheimer MRICS -

Der gif-Researchtag am 7. Dezember 2023 bildete den idealen Rahmen für das jährliche Treffen der Kompetenz- und Projektgruppenleiter. Der Einladung waren insgesamt Vertreter von 14 Kompetenzgruppen (KGs) gefolgt, um sich gegenseitig über personelle Veränderungen innerhalb der KGs, Arbeitsergebnisse, Veröffentlichungen und Veranstaltungen auszutauschen.

Gesteigerter Schriftverkauf durch neue Veröffentlichungen

Zu Beginn der KG-Leitersitzung gab Dr. Stephan Seilheimer einen kurzen Überblick über Zuständigkeiten des neu gewählten gif-Vorstands. Die verkauften gif-Publikationen und hier insbesondere die neue MF-gif haben im Kalenderjahr 2023 einen positiven Beitrag zur Finanzierung des Vereins geleistet. Dr. Seilheimer appellierte an die KG-Leiter, neben neuen Produkten auch bereits bestehende Publikationen in Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle zu überarbeiten. Im Jahr 2023 begleitete der Vorstand den Leitungswechsel einzelner KGs. Die Social-Media-Kommunikation über Sitzungen und Aktivitäten der einzelnen Kompetenzgruppen wurde 2023 intensiviert, und es konnten dadurch insbesondere junge gif-Mitglieder für die Mitarbeit in einzelnen KGs gewonnen werden.

Neue Veröffentlichungen und Themen

Für die KG Risikomanagement informierte Prof. Dr. Lausberg über die Neufassung der gif-Empfehlung zur Analyse von Immobilienrisiken. Ferner arbeitet die KG an der Definition von Risikokennzahlen in der Projektentwicklung und der Überarbeitung des Kennzahlenkatalogs, was in Anbetracht der aktuellen Insolvenzwelle bei Projektentwicklern an Aktualität kaum zu übertreffen ist.

In der KG Real Estate Management (vormals Real Estate Investment Management) übernahm Prof. Dr. Annette Kämpf-Dern die Rolle des langjährigen KG-Leiters Dietmar Fischer. Die KG arbeitet an einem standardisierten Ankaufprofil, der Überarbeitung des Leistungskatalogs Real Estate Investment Management sowie des zugehörigen Kennzahlkatalogs.

Prof. Marc Grief (KG Flächendefinition) informierte über die Veröffentlichung der neuen Flächendefinition MF-gif 2023, das Flächenforum vom 7. März 2023 sowie das Webinar zur MF-gif am 28. Juni 2023. Im Herbst wurde die englische Richtlinienversion im Webshop bereitgestellt. Für 2024 hat sich die KG die deutsche Übersetzung der IPMS All Buildings sowie die Gegenüberstellung MF-G, MF-gif und DIN 277 vorgenommen.

Markus van Rickelen berichtete für die KG Büroimmobilien von der Arbeit an dem Leadmaklervertrag mit entsprechendem Praxisprojekt an der Hochschule Fresenius, Köln. Die Projektgruppe Büro der Zukunft hielt einen Vortrag zum Thema „Büroimmobilie im Wandel“ im Rahmen der Vorstellung des Büromarktberichts Braunschweig.

Für die KG Marktwertermittlung erläuterte Prof. Dr. Andreas Link die Mitarbeit an den Muster-Anwendungshinweisen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) sowie dem gif-Arbeitspapier Automated Valuation Modelling (AVM) in Zusammenarbeit mit der KG Datenmanagement.

Helge Scheunemann erläuterte für die KG Immobilienmarkt-Research die Durchführung von zwei Consensus-Büromarktprognosen und die Vorstellung per Webinar. Gemeinsam mit der Zukunftswerkstatt wurde das Berufsbild Immobilienmarkt-Researcher veröffentlicht. Für 2024 ist die Nachbesetzung der KG-Leitung geplant.

Dr. Eleonore Pöll resümierte für die KG Public Real Estate Management die Veröffentlichung des Arbeitspapiers Klimaschutzprogramme für öffentliche Immobilienbestände und kündigte für 2024 die Fertigstellung des Arbeitspapiers Remote Work und Immobilienbedarfe der öffentlichen Hand an.

Die KG Einzelhandel setzte die Roadshow Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten in Hamburg, Stuttgart und Köln fort. Dr. Joachim Will avisierte für das kommende Jahr die Fertigstel-

lung des Arbeitspapiers Bürokratische Hemmnisse bei der Genehmigung von Standortplanungen im Einzelhandel sowie die Fortsetzung der Roadshow z. B. in Hannover und Leipzig.

Im Juli 2023 fand die konstituierende Sitzung der KG Logistikkimmobilien in Hamburg statt, auf der Tobias Kassner und Philipp Rabsahl als KG-Leiter gewählt wurden. Die KG hat sich zum Ziel gesetzt, eine Empfehlung zu Typologien, Flächendefinitionen, ESG-Assessments und Green Lease-Verträgen bei Logistikkimmobilien zu veröffentlichen.

Für die KG Datenmanagement stellte Matthias Kaufhold die Arbeitsergebnisse der 5 Projektgruppen Data Intelligence, Automated Valuation Modelling, Datenqualität und -austausch, Datenräume und DMS sowie Building Information Modelling (BIM) vor. Die gif-Richtlinie Building Information Modelling im gewerblichen Hochbau (gif-BIM) wurde im Herbst 2023 veröffentlicht. Die Anwendungsfälle und Datenfelder können unter www.gif-bim.org abgerufen werden. In 2024 sollen auf dem gif-Datenforum die neusten Versionen der gif-Datenrichtlinien inkl. Praxisbeispielen vorgestellt werden.

Prof. Dr. Nicolas Müller stellte die Ergebnisse der KG Wohnimmobilien vor. Im Herbst 2023 wurde das Arbeitspapier „Soziale Nachhaltigkeit bei Wohnimmobilien - Ein Baukasten mit messbaren Kriterien“ veröffentlicht. In 2024 soll zusammen mit dem DGNB die Anwendbarkeit des Kriterienkatalogs anhand von Praxisbeispielen überprüft werden.

Für die KG Redevelopment erläuterte Dr. Dietrich Mehrhoff die Fortschreibung des CO₂-Ausweises auf Basis der vorliegenden Praxisbeispiele. Darüber hinaus wurde die KG-Leitung von Timm Sassen auf Dieter Bullinger übertragen.

Die Task Force ESG wurde im letzten Jahr in eine Kompetenzgruppe unter der Leitung von Tim Oberschelp und Sultan Bostan überführt. Gemeinsam mit dem ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. wurde die Broschüre „Green Lease - Der Grüne Mietvertrag für Deutschland“ überarbeitet. Gemeinsam mit dem gif-Tool zum ESG-Rating von Mietverträgen soll diese in 2024 veröffentlicht werden.

Die gif-Zukunftswerkstatt unter Mara Kloth, Vanessa Hummer und Antonia Gierth führte 2023 drei gif-Talks, veröffentlichte das Berufsbild Immobilien-

markt-Researcher und etablierte die Expo-Patenschaften. Für 2024 sind der Relaunch des gif-Studienführers, die Akquise von weiteren Hochschulscouts, der Ausbau der Kooperationen mit anderen jungen Netzwerken und die Neuauflage der bestehenden und Erarbeitung neuer gif-Berufsbilder geplant.

Ausblick

Der Vorstand bedankt sich bei den KG-/PG-Leitern sowie allen Mitstreitern der Kompetenz- und Projektgruppen für das Engagement im vergangenen Jahr. Die Besetzung neuer Themenfelder sowie das Ausscheiden von KG-Mitgliedern und KG-/PG-Leitern eröffnen zugleich die Chance zum Einstieg neuer gif-Mitglieder. Interessenten wenden sich an die KG-Leitung oder den gif-Vorstand. ●

gif-Kompetenzgruppen im Überblick



Zu den gif-Kompetenzgruppen im Web.

DER SCHLAUE CHEF



TIPP VOM PROF.:

*„Das haben wir schon
immer so gemacht!“*

Prof. Dr. Thomas Beyerle
Immo Insider Podcast

TOP 3 MARKETING STRATEGIES
TO SCALE THE
„IMMO-WIRTSCHAFT“

SCANNE MICH!



www.scale.immo

ZIA-Green Lease 2.0 Handbuch

Eine gemeinsame Initiative von gif und ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V.

Zukünftig wird die Projektgruppe „Green Lease“ als eigenständige Kompetenzgruppe innerhalb der gif mit dem Namen „ESG“ agieren und ihr Themenspektrum über den Green Lease hinaus erweitern. Neben den Leitern Tim Oberschelp und Sultan Bostan sind folgende gif-Mitglieder ehrenamtlich engagiert: Lara Fornalik, Ira Hoerndler, Lydia Larsen, Melanie Leyoldt und Markus van Rickelen. Das ZIA-Green Lease 2.0 Handbuch ist die erste Publikation seit dieser Umstrukturierung.

Green Lease - Der grüne Mietvertrag

Die Ausrichtung auf Nachhaltigkeit und Umweltschutz gewinnt in der Gestaltung von Gewerberaummietverträgen zunehmend an Bedeutung. Die Veränderungen auf EU- und nationaler Ebene sowie die Erfahrungen der Marktteilnehmer haben in den letzten Jahren ein deutliches Bedürfnis nach angepassten Regelungen für grüne Gewerberaummietverträge aufgezeigt. Dem

hat der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. mit der Veröffentlichung des Handbuchs Green Lease 2.0 Rechnung getragen, was erfreulicherweise eine Aktualisierung des bisherigen Handbuchs bedeutet.

Die gif ist stolz darauf, als Teil einer interdisziplinären Arbeitsgruppe an der Entwicklung des Handbuchs Green Lease 2.0 mitgewirkt zu haben. Dadurch wurde ein bedeutender Beitrag zu mehr Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche geleistet und das Konzept des Green Lease auch für ESG (Environmental, Social, Governance) Lease geöffnet.

Tim Oberschelp von CBRE und Sultan Bostan von Kapellmann und Partner Rechtsanwälte, die die gif-Projektgruppe leiten, betonen: „Mit dem Green Lease 2.0 wurde ein wertvolles Instrument geschaffen, das allen Akteuren auf dem Markt für Immobilien, die Umwelt und Gesellschaft berücksichtigen möchten, zur Verfügung steht. Nun liegt es an der Branche, Nachhaltigkeit in die Praxis umzusetzen und den Green Lease flächendeckend im Markt zu etablieren.“

Ein „Win-Win“ für Mieter und Vermieter

Durch die Implementierung eines Green Lease tragen Mieter und Vermieter gleichermaßen zum Umwelt- und Klimaschutz bei, indem sie Emissionen und Abfall reduzieren. Hinzu kommt, dass die Nutzung von Ressourcen optimiert wird, was zu Kosteneinsparungen durch geringere Verbräuche führt.

Immobilien, die nach Green-Lease-Prinzipien betrieben werden, sind für potenzielle Käufer und Finanzierungspartner attraktiver, da sie eine nachhaltige und umweltbewusste Bewirtschaftung signalisieren. Die Implementierung eines Green Lease ist ein wichtiger Beitrag zur Umsetzung von Corporate Social Responsibility (CSR)-Strategien, da Unternehmen damit ihre ökologische Verantwortung wahrnehmen.

Green Lease fördert Transparenz, Effizienz und ein partnerschaftliches Miteinander zwischen Mietern und Vermietern, indem es klare Vereinbarungen über ökologische Standards und Verantwortlichkeiten festlegt. ●



Haben auch Sie ein starkes Interesse an der Förderung des Themas ESG und würden sich ebenfalls gern ehrenamtlich engagieren? Kontaktieren Sie uns gerne per E-Mail unter: kg-esg@gif-ev.de



Tim Oberschelp
Transaction Manager
CBRE Germany
tim.oberschelp@cbre.com

Sultan Bostan
Rechtsanwältin
Kapellmann und Partner
sultan.bostan@kapellmann.de

Metabuild | Sarah Kocabiyik | 14. Januar 2025 | einfaches Nutzungsrecht

Das Handbuch zum Download.

gif-Reserchtag

Unter dem Motto: Zins-, Wärme- und Zeitenwende

Immobilienwirtschaft zwischen Wandel und wegweisenden Entwicklungen

© A. Zegelman / Bistum Limburg

- Prof. Dr. Björn-Martin Kurzrock -

Wie können Ökologie und Ökonomie vor den aktuellen Herausforderungen bestehen?

Das war die zentrale Frage des gif-Reserchtags am 07. Dezember 2023 in Frankfurt am Main. Das Haus am Dom, eine der großen Konstanten in Frankfurt, bot den passenden Rahmen für die Tagung im Herzen der Stadt.

Das Programm konnte sich sehen lassen: Renommierete Expertinnen und Experten inspirierten die über 100 Anwesenden auf ihre Weise mit neuesten Entwicklungen und Ideen. Und stellten sich vielen klugen Fragen aus dem Publikum.

Den Auftakt machte Dr. Gertrud Traud, Chefvolkswirtin und Managing Director der Helaba, mit einem Ausblick auf Märkte und Trends im Jahr der Fußball-EM 2024. Mit der Feststellung, die Weltwirtschaft befände sich im Umschaltspiel, erklärte sie virtuos die Aufstellung der Weltwirtschaft in 2024: Staatsverschuldung, China, Demografie, Geopolitik, US-Wahlen, Fiskalpolitik, Geldpolitik, Reformen, Innovationen, Dis-Inflation und Industriezyklus. Umschaltspiel bezeichnet, nicht nur im Fußball, den direkten Übergang nach einem Ballgewinn oder Ballverlust von Defensive auf Offensive. Die Fähigkeit zum schnellen Umschalten kann spielentscheidend sein. Die Immobilienwirtschaft sei aktuell besonders gefordert. Zumindest am Wohnungsmarkt zeichne sich möglicherweise eine positive Trendwende ab. Eine Zinswende er-

wartete Dr. Traud „nicht erst in der Nachspielzeit“ im Laufe von 2024. Die aktuellen Andeutungen der EZB scheinen ihre Experteneinschätzung zu bestätigen.

Prof. Dr. Holger Wallbaum, Professor für Nachhaltiges Bauen an der Chalmers University of Technology in Göteborg, zeichnete ein präzises Bild der Wärmewende in Deutschland und im europäischen Ausland. Aus Göteborg konnte er direkt von einer weitgehend CO₂-neutralen kommunalen Wärmeplanung berichten. Mit rund 600.000 Einwohnern ist dies die zweitgrößte Stadt und mit 500.000 Umlandbewohnern die zweitgrößte Metropolregion Schwedens. Dort wird seit langem industrielle Abwärme als Wärmequelle genutzt, wodurch ein Großteil des Wärmebedarfs gedeckt werden kann, solange eine entsprechende industrielle Basis vorhanden ist. Prof. Wallbaum betonte außerdem die Bedeutung von Quartierslösungen, Lebenszyklusbetrachtungen von Emissionen und Wirtschaftlichkeit, sozio-ökonomischer Verträglichkeit und digitalen Werkzeugen für die Wärmewende.

Dr. Lena Reiß von Drees & Sommer trat als Botschafterin für Wohlbefinden und Gesundheit im Arbeitsumfeld auf. Die Zukunft der Arbeit sei in Bewegung. New-Work-Konzepte brauchten auch Führung, die auf Offenheit und Vertrauen basiert. Sehr deutlich plädierte Dr. Reiß dafür, Health und Wellbeing (mentale, physische, soziale Gesundheit) zu messen und zu monitoren. Schätzungen von Drees & Sommer zufolge könnten Unternehmen durch Health und Wellbeing-Konzepte rund 2,5 Krankheitstage pro Jahr und Mitarbeiterin/Mitarbeiter einsparen. Kreativität und Innovationskraft würden durch Wechsel der räumlichen Arbeitsumgebung und zufällige, spontane Gespräche nachhaltig gefördert.

Mit Unterstützung und Förderung durch Aurelis Real Estate, Aengevelt und Berlin Hyp wurde der gif-Preis für Immobilienjournalismus 2023 verliehen, der in der Kategorie „Geschriebenes Wort“ an Viktoria Morasch (Zeit Online) für den Beitrag „Sein Block“ über den letzten Mieter vor der Projektentwicklung Europacity in Berlin ging. In der Kategorie „Gesprochenes



Im Tagungszentrum „Haus am Dom“, Frankfurt a. M.



Dr. Gertrud Traud, Chefvolkswirtin und Managing Director der Helaba



Prof. Dr. Holger Wallbaum, Chalmers University of Technology, Göteborg



Dr. Lena Reiß, Drees & Sommer

Wort“ wurden Bianca Diehl und André Eberhard (RM Rudolf Müller Medien) für den Podcast „Wenn es Fragen gibt, melden!“ ausgezeichnet. Ein weiterer Preis wurde nicht vergeben, sondern „Reporter ohne Grenzen“ durch eine Spende unterstützt.

Auflockerung zwischendurch brachte ein Beitrag von Karl Urhahn (Helyvator), der unter dem Motto „Perspektivenwechsel“ mit einem kurzen Video den Prototyp für eine kompakte spiralförmige Rolltreppe zeigte. Der Helyvator wurde im Rahmen eines vom BBSR geförderten Projekts im Forschungsprogramm Zukunft Bau entwickelt und zeigt, wie ein seit langem bekanntes und bewährtes Bauelement völlig neu gedacht werden kann. Auch damit konnte sich die gif als effektives Brückenglied zwischen Forschung und Praxis zeigen. Sicher können Bau- und Immobilienwirtschaft mutig und oft enger als bisher zusammenarbeiten.

Es folgte das Panel zum Thema „Der Weg nach vorn für die Immobilienwirtschaft – Was wir jetzt tun und außerdem tun können“. Moderiert von Prof. Dr. Björn-Martin Kurzrock reflektierten Dr. Michael Hellwig (ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V.), Dr. Ulrich von Creyzt (DWS Group), Prof. Wallbaum (Chalmers) und Dr. Reiß (Drees & Sommer) die bisherigen Impulse und die Lage der Immobilienwirtschaft. Deutlich wurde, aus wie vielen unterschiedlichen Richtungen Verbände, Investoren, Berater und Wissenschaft bereits aktiv sind. Alle wünschen sich die Poli-

tik als besonnenen und verlässlichen Rahmengeber. Und große Einigkeit besteht darüber, in einer sinnreichen Branche und bewegenden Zeit tätig zu sein.

Direkt im Anschluss wurde der mit Spannung erwartete gif-Immobilien-Forschungspreis 2023 verliehen. Seit 1995 wird der Preis für herausragende Abschlussarbeiten und Promotionen von der gif ausgerufen. DWS Group und ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. sind langjährige Sponsoren für den Immobilien-Forschungspreis. Wieder waren einige sehr beachtliche Arbeiten unter den rund 80 Einreichungen. Die 9 Preisträgerinnen und Preisträger und 7 Arbeiten werden ausführlich in einem eigenen Beitrag dieser Ausgabe von gif im Fokus und unter gif-ev.com/immobilien-forschungspreis vorgestellt.

Der Tag endete mit der herzlichen Einladung zum gemeinsamen Networking bei einem kleinen bunten Buffet und Getränken im Foyer. Sehr lebhaft wurden dabei die Gespräche weitergeführt. Alles in allem war dies wieder ein wirklich gelungener gif-Researchtag. Ganz im Sinne der gif konnten die Beiträge, Programmpunkte und die Atmosphäre zu einem interessierten Kennenlernen, erfreuten Wiedersehen und kreativen Austausch anregen. Vielen Dank an alle, die dazu beigetragen haben! Der nächste gif-Researchtag findet am 28. November 2024 statt. ●



Prof. Dr. Björn-Martin Kurzrock



Prof. Dr. Verena Rock und Brigitte Adam



Dr. Ulrich von Creyzt



Harald Steiner und Prof. Kurzrock

Immobilien- Forschungspreis 2023

- Prof. Dr. Verena Rock MRICS -

Im Jahr des 30-jährigen gif-Jubiläums wurden am 7. Dezember 2023 im Rahmen des gif-Researchtags die 29. Immobilien-Forschungspreise für herausragende Arbeiten in der Bau- und Immobilienforschung verliehen. Die Forschungsarbeiten wurden unter dem Motto „Zinswende, Wärmewende und Zeitenwende“ im Haus am Dom in Frankfurt am Main prämiert.

In den Kategorien Dissertationen, Master- und Bachelorarbeiten sowie sonstige wissenschaftliche Arbeiten wurden insgesamt 7 Arbeiten von 65 fakultativen Gutachtern bewertet. Durch die herausragende ehrenamtliche Tätigkeit unserer Gutachter konnten die Arbeiten umfassend und fachlich versiert bewertet werden. Herzlichen Dank für dieses oft jährlich wiederkehrende umfangreiche Engagement!

Auf Basis der gutachterlichen Einordnungen konnte die Jury - bestehend aus gif-Vorstand sowie ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. und DWS als langjährige Förderer und Sponsoren des Preises - in der gif-Geschäftsstelle die Preisträger auswählen. Spannend waren dieses Mal die Breite, Interdisziplinarität und Praxisnähe der Themen.

Die zugehörigen jungen Autorinnen und Autoren durfte ich bei der Preisverleihung fast vollzählig auf der Bühne begrüßen. Sie präsentierten ihre Arbeiten erfrischend untheoretisch und brachten sich gekonnt und mutig in die Diskussion mit den preisverleihenden Vertretern der Sponsoren, Dr. Ulrich von Creytz (Geschäftsführer DWS) und Dr. Michael Hellwig (Abteilungsleiter Innovation, Digitalisierung und Research ZIA) ein.

Strahlende Gesichter mit den schicken Award-Trophäen rundeten den gelungenen Tag wunderbar ab, der in einen frühabendlichen Sektempfang vor imposanter Domkulisse überging.

Die Wahl der vorderen Plätze fiel nicht schwer. Ausgewählt wurden insgesamt drei herausragende Arbeiten:

KATEGORIE PROMOTIONEN

In der Kategorie Promotionen wurde Dr. Leonard Eric Schmitz von der Juristischen Fakultät der Julius-Maximilians-Universität Würzburg für seine Arbeit „Verhinderung von Grundstücksspekulation durch Kaufvertragsgestaltung“ mit dem ersten Platz ausgezeichnet. Schmitz analysierte notarielle Grundstückskaufverträge, identifizierte Schwachstellen in der Konzeption kommunaler Grundstücksgeschäfte und präsentierte innovative Vorschläge zur effektiven Verhinderung von Grundstücksspekulation. Der Preisträger erhielt ein Preisgeld in Höhe von 3.000 Euro.

KATEGORIE MASTERARBEITEN

In der Kategorie Masterarbeiten gewann Cedric Behler von der Technischen Universität Darmstadt den ersten Platz und wurde für seine Arbeit „Marktbereinigung in der Projektentwicklerbranche? Quantitative Untersuchung der Auswirkungen einer Trendwende auf dem deutschen Immobilienmarkt“ mit einem Preisgeld von 2.000 Euro belohnt.

KATEGORIE BACHELORARBEITEN

Unter den Bachelorarbeiten überzeugte Katharina Augustin von der Universität Stuttgart mit ihrer Arbeit „Nachhaltigkeit für Büroarbeitsprozesse einer öffentlichen Verwaltung“. Sie erreichte den ersten Platz und erhielt ein Preisgeld in Höhe von 1.000 Euro.



Im Bild v.l.n.r.: Dr. Leonard Schmitz, Lisa Rebecca Schmidt, Daniel Jacobi, Simon Bischoff, Heiko Leonhard, Cedric Behler

Dr. von Creytz honorierte insbesondere die Wertigkeit der Arbeiten und ergänzte:

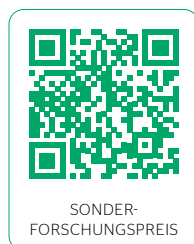
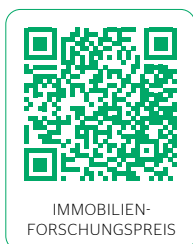
Die Qualität der diesjährigen Arbeiten war einmal mehr beeindruckend. Wir können stolz sein auf den wissenschaftlichen Nachwuchs in der Immobilienwirtschaft. Herzlichen Glückwunsch an die Preisträgerinnen und Preisträger.

Dr. Hellwig:

Wissenschaftlich fundierte Ergebnisse sind die beste Basis für den unternehmerischen Erfolg. Gern unterstützen wir den Immobilien-Forschungspreis, um den Nachwuchs zu fördern und den Transfer in die Immobilienwirtschaft zu stärken.

Auch in diesem Jahr schreibt die gif den gif-Immobilien-Forschungspreis aus und fördert zusätzlich durch ihren Sonderforschungspreis Projekte, die sich mit den Auswirkungen von Regulierungsansätzen auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt auseinandersetzen. **Einsendeschluss: 15. August 2024**

Weiterführende Informationen:



PREISTRÄGER IM ÜBERBLICK

Kategorie Promotionen / Habilitationen

1. Preis

Dr. Leonard Schmitz

Verhinderung von Grundstücksspekulation durch Kaufvertragsgestaltung

2. Preis

Benedict von Ahlefeldt-Dehn

Understanding Commercial Real Estate Markets with Machine Learning Methods

Kategorie Diplom-/Masterarbeiten

1. Preis

Cedric Behler

Marktbereinigung in der Projektentwicklerbranche? Quantitative Untersuchung der Auswirkungen einer Trendwende auf dem deutschen Immobilienmarkt

2. Preis

Lisa Rebecca Schmidt

Die Entwicklung des Areals der ehemaligen Papierfabrik Scheufelen im Lenninger Tal

3. Preis

Heiko Leonhard

Performance Measurement of Blockchain-based Virtual Land in the Metaverse: A Repeat Sales Price Index for Decentraland

Kategorie Bachelorarbeiten

1. Preis

Katharina Augustin

Nachhaltigkeit für Büroarbeitsprozesse einer öffentlichen Verwaltung

Kategorie Sonderpreis

Simon Bischoff, Daniel Jacobi, Sebastian Krauß

Wahrnehmungsanalyse von Wohngebäudesanierungen im Kontext energetischer Maßnahmen

Wie lässt sich Grundstücks- spekulation durch Kaufver- tragsgestaltung verhindern?

- Dr. Leonard Schmitz -

Bezahlbares Bauland wird nahezu überall in Deutschland enorm nachgefragt. Trotzdem bleibt das Angebot gering. Das Bundesverfassungsgericht postulierte bereits im Jahr 1967 im Hinblick auf das Wirtschaftsgut Boden, dass dieses „unvermehrbar und unentbehrlich“ [1] sei. Kann auch bei steigender Nachfrage nicht mehr Boden produziert werden, so kann die öffentliche Hand doch immerhin neues Bauland ausweisen. Der Markt um Boden ist deshalb typischerweise ein Verkäufermarkt, in dem dieser seine Interessen leichter durchzusetzen vermag.

Um zu verhindern, dass Käufer die Grundstücke nur als Geldanlage erwerben oder nach kurzer Zeit wieder mit Gewinn weiterveräußern, verwenden Gemeinden zunehmend Vertragsklauseln, die Grundstücksspekulationen verhindern sollen. Die Lösung dieses Problems ist insbesondere deshalb relevant, weil sie am Ursprung für den akuten Mangel an günstigem Wohnraum ansetzt. Hauptursache ist dafür nach Expertenmeinung das ohnehin knappe verfügbare Bauland, in das durch Bauleitplanung und Erschließung schon erhebliche öffentliche Mittel geflossen sind, aber das aufgrund von Spekulation nicht bebaut und tatsächlich genutzt wird. [2] Dadurch verteuert sich auf der einen Seite nicht nur Wohnraum, sondern auf der anderen Seite werden dabei auch öffentliche Gelder verschwendet.

Bisherige Versuche des Gesetzgebers der Lage Herr zu werden, blieben oftmals ohne Ergebnis, weil sie nur darauf abzielten, die Auswirkungen der wohnungspolitischen Situation in Form von immer weiter steigenden Mieten zu bekämpfen.

All diesen Vorstößen ist gemein, dass sie das Ende des Preisbildungsprozesses zu regulieren versuchen, anstatt rechtliche Gestaltungsmöglichkeiten bei der ursprünglichen Vergabe von Bauland zu nutzen und ferner sicherzustellen, dass es nicht zweckwidrig als reines Spekulationsobjekt verwendet wird. Bei ungestörter Entwicklung werden nicht nur Menschen mit geringen und mittleren Einkommen immer weiter aus der Stadt verdrängt. Das dadurch begründete soziale Konfliktpotenzial liegt auf der Hand. Damit das Ausmaß dieses Problems deutlich wird, lohnt sich ein Blick auf die jüngste Preisentwicklung für Bauland.

Entwicklung der Baulandpreise in Deutschland

Die Entwicklung der Baulandpreise kann als stärkster Treiber für die Attraktivität von Grundstücksspekulation bezeichnet werden. Da die Bevölkerung wächst, sich in bestimmten Regionen konzentriert und die damit verbundene gestiegene Nachfrage auf ein gleichbleibendes Angebot stößt, steigen in der Folge (neben vielen weiteren Faktoren) die Baulandpreise. Verschärft wurde dieser Trend noch durch die 11 Jahre andauernde Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank, die erst mit der Zinswende im Juli 2022 ihr vorläufiges Ende gefunden hat, und eine gleichzeitig stark ansteigende Inflation. [3] Grundstücke wurden dadurch zu einer der profitabelsten Assetklassen. Eindrucksvoll wird diese Entwicklung durch den Preisindex für Bauland und den Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes belegt (siehe Grafik).

Ordnet man den Immobilienpreisaufschwung darüber hinaus in die Preisdynamiken der anderen europäischen Länder ein, sind die Zahlen ebenfalls bedrohlich. Die Immobilienpreise in Deutschland stiegen seit Pandemiebeginn im EU-Vergleich am stärksten. [4] Angesichts dieser dramatischen Progression besteht dringender Handlungsbedarf.

Kritik an der Rechtsprechung zur bisherigen Vertragspraxis

Die bisherige Vertragsgestaltung der Gemeinden funktioniert grob skizziert in drei Schritten: Grundstückserwerberrinnen und -erwerber verpflichten sich erstens, innerhalb von einer bestimmten Zeitperiode nach Vertragsschluss auf dem Grundstück ein bezugsfertiges Gebäude zu errichten. Zweitens muss dieses Gebäude eine gewisse Anzahl an Jahren selbst genutzt werden und darf drittens während dieser Zeit nicht veräußert werden. Bei einem Verstoß gegen die genannten Regelungen muss entweder ein Betrag nachgezahlt werden (Nachzahlungsklauseln) oder für den Fall der Veräußerung muss der erzielte Mehrerlös an die Gemeinde abgeführt werden (Mehrerlösklauseln).

In der Arbeit wird ausführlich dargelegt, dass erstens diese Vertragspraxis der Gemeinden im Hinblick auf Nachzahlungs- und Mehrerlösklauseln problematisch ist, zweitens der BGH sich in Widerspruch zu seiner bisherigen Rechtsprechung setzt und die Berücksichtigung der Gemeinwohlerwägungen in AGB in der konkreten Art und Weise nicht zu überzeugen vermag. [5]

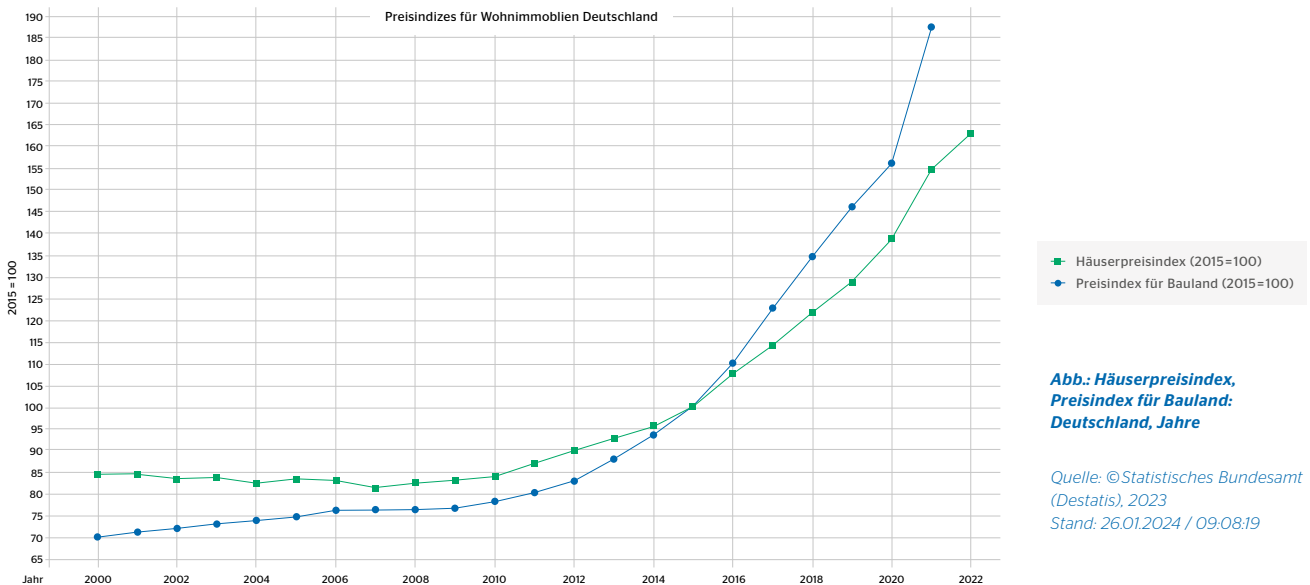


Abb.: Häuserpreisindex, Preisindex für Bauland: Deutschland, Jahre

Quelle: © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023
Stand: 26.01.2024 / 09:08:19

Darüber hinaus werden drittens die europarechtlichen Vorgaben bei der vergünstigten Grundstücksvergabe nicht hinreichend beachtet.

Gestaltungsvorschläge für die künftige kommunale Grundstücksvergabe

Um Vorschläge für eine effektivere Kaufvertragsgestaltung entwickeln zu können, wurden als Vorarbeit zu dieser Studie unzählige reale notarielle Grundstückskaufverträge aus deutschen Millionenstädten, Groß- und Kleinstädten gesammelt, ausgewertet und so – für juristische Arbeiten eher unüblich – eine empirische Grundlage für die Problemlösung geschaffen. Darüber hinaus wurde der kommunale Haushalt im Rahmen der Finanzierbarkeit bestimmter Vertragsinstrumente berücksichtigt, da dies als Hauptmotiv für die ungenügende Ausübung von im Grunde überlegenen Instrumenten identifiziert wurde. Alle Vorschläge nützen wenig, wenn sie aufgrund von praktischen Hindernissen nicht umgesetzt werden und ihre Wirkung nicht entfalten können. Daher werden in der Arbeit zwei Lösungsmöglichkeiten vorgeschlagen, die ohne zusätzlichen Kapitalaufwand der Gemeinden Abhilfe schaffen könnten [6].

Die Studie soll einen Beitrag dazu leisten, die bisher unzureichende Konzeption der kommunalen Grundstücksgeschäfte aufzudecken und darüber hinaus Vorschläge zu entwickeln, wie Grundstücksspekulation zukünftig effektiver verhindert werden kann, damit letztlich mehr Wohn- und Arbeitsraum für alle Menschen in unserer Gesellschaft entsteht. ●



Im Bild v.l.n.r.: Dr. Ulrich von Creytz, Dr. Leonard Schmitz, Prof. Dr. Verena Rock MRICS, Dr. Michael Hellwig

Quellen:

- [1] BVerfGE 21, 73 (82 f.) = NJW 1967, 619 (620).
- [2] So die Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) aus dem Jahr 2017, S. 2, 15 f., abrufbar unter: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/startseite/topmeldungen/downloads/baulandpreise.pdf>.
- [3] Zur Zinswende siehe die Pressemitteilung der EZB, abrufbar unter: <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2022/html/ecb.mp220721-53e5bdd317.de.html>; die jeweils aktuelle Inflationsrate wird auf der Website des Statistischen Bundesamts veröffentlicht, abrufbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Tabellen/Verbraucherpreise-12Kategorien.html>.
- [4] Koetter/Noth, Wirtschaft im Wandel 28 (2022), 4 (4), veröffentlicht vom Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH).
- [5] Schmitz, Verhinderung von Grundstücksspekulation durch Kaufvertragsgestaltung, S. 165 ff., 102 ff., 110 ff.
- [6] Siehe Schmitz, Verhinderung von Grundstücksspekulation durch Kaufvertragsgestaltung, S. 190 ff.

Lesen Sie auch unser Interview mit Dr. Leonard Schmitz



Marktbereinigung in der Projektentwicklerbranche?

Quantitative Untersuchung der Auswirkungen einer Trendwende auf dem deutschen Immobilienmarkt

- Cedric Behler -

Motivation

Ausgelöst durch den Kriegsbeginn in der Ukraine endete im Jahr 2022 eine über mehr als ein Jahrzehnt andauernde Wachstumsphase der Immobilienwirtschaft und insbesondere auch der Projektentwicklerbranche. Gestiegene Inflationsraten und die resultierenden Leitzinsanhebungen der Europäischen Zentralbank sorgten für Verunsicherung und einen Einbruch der Nachfrage auf Immobilienmärkten. Inwiefern sich dieser abrupte Attraktivitätsverlust von Immobilien auf das Insolvenzgeschehen in der Projektentwicklerbranche als Anbieter am Markt auswirkt, zeigt die Arbeit.

Modellbildung

Vor diesem Hintergrund wurde ein ökonometrisches Modell entwickelt, welches die Anzahl der Insolvenzfälle deutscher Projektentwicklungsgesellschaften pro Quartal mit makroökonomischen Rahmenbedingungen wie Kreditzinsen in Beziehung setzt.

Technisch betrachtet finden bei der Analyse von Insolvenzen auf gesamtwirtschaftlicher Ebene zeitreihenbasierte Verfahren Anwendung. Konkret wurde ein vektorielles Fehlerkorrekturmodell spezifiziert. Die Auswahl relevanter, baubranchenbezogener, makroökonomischer Variablen erfolgte theoriegeleitet anhand finanzieller Risikofaktoren aus der Projektentwicklungsrechnung, kombiniert mit erprobten Variablenauswahlkriterien der Insolvenzforschung (vgl. Altman, 1983). Einen Überblick der ausgewählten Variablen liefert Tabelle 1, die ebenfalls die aufgestellten Hypothesen bezüglich der potenziellen Auswirkung auf Insolvenzen enthält.

Analysiert wurden vorwiegend Daten des Statistischen Bundesamtes, wobei beginnend mit dem Jahr 2003 insgesamt 79 Quartale berücksichtigt werden konnten, von denen 54 in einer Sensitivitätsanalyse eingehender untersucht wurden. Aufgrund der geringen Stichprobengröße können nur für vier der fünf Variablen Ergebnisse abgeleitet werden.

Makroökonomischer Einfluss auf Insolvenzen

Während bezüglich des Einflusses der Bauinvestitionen das Modell keine klaren Schlüsse erlaubt, zeigt sich bei Kreditzinsen der erwartete Einfluss:

Auf theoretischer Ebene lässt sich ein Zusammenhang von Insolvenzen mit der Höhe der Bauinvestitionen, Kreditzinsen, dem Auftragseingang, Neugründungszahlen und Baukosten begründen.

Steigende Zinssätze führen langfristig zu einem Anstieg der Insolvenzfälle in der Projektentwicklerbranche.

Hypothese	Variable	Erwartete Auswirkung auf Insolvenzfälle ^a	Ergebnis	Granger-Kausalität ^b
H1.1	Bauinvestitionen als Anteil des BIP	-	(X)	✓
H1.2	Langfristige Wohnungsbaukreditzinsen	+	✓	✓
H1.3	Auftragseingang Bauhauptgewerbe	-	Variable gestrichen	
H1.4	Anzahl Neugründungen PE-Branche	+	✓	✓
H1.5	Relative Baukosten für Entwickler	+	✓	✓

^a Ein positives Vorzeichen signalisiert, dass bei steigender Variable ein Anstieg der Insolvenzfälle vermutet wird.

^b Granger-Kausalitätstest auf 5 %-Signifikanzniveau

Tab 1.: Zusammenfassung der Hypothesenüberprüfung zu Wirkungszusammenhängen

zwischen Insolvenzfällen und Makroökonomie | Sarah Kocobiç | 14. Januar 2025 | einfaches Nutzungsrecht

Diese Erkenntnis deckt sich mit branchenübergreifender Forschung (vgl. Liu, 2004) und beruht im Wesentlichen auf zwei Überlegungen.

Einerseits erschweren gestiegene Zinsen die Finanzierbarkeit einer Immobilie für potenzielle Käufer, wodurch die Nachfrage ausbleiben kann. Andererseits verschlechtern sich für die Entwickler die Konditionen für Hochbau- und Zwischenfinanzierungen. In Summe kann der Effekt schnell geschäftskritisch werden. Die gleiche Wirkungsrichtung zeigt sich bei Markteintritten neuer Projektentwickler, da diese die Konkurrenz erhöhen. Schließlich liefert das Modell auch Evidenz dafür, dass die vielfach beklagten Baupreissteigerungen, insbesondere in Kombination mit fallenden Verkaufspreisen, die Branche in Schwierigkeiten bringen.

Insgesamt signalisieren die ebenfalls in Tabelle 1 dargestellten Ergebnisse von Granger-Kausalitätstests, dass alle untersuchten Variablen signifikant zur Erklärung der Insolvenzfallzahlen beitragen.

Die Empirie legt nahe, dass die makroökonomischen Rahmenbedingungen in der Immobilienwirtschaft das Insolvenzgeschehen in der Projektentwicklerbranche beeinflussen.

Marktprognosen

Durch den Gleichgewichtscharakter des Modells und die zeitverzögerte Reaktion der Variablen konnte neben Aussagen über den Status quo auch ein Blick in die Zukunft geworfen werden. Die so gewonnenen Prognosen für den Zeitraum Q4 2022 bis Q3 2023 bilden das ab, was die meisten Akteure am Markt zum Ende des Jahres 2022 erwarteten: Auf über 4 % steigende Kreditzinssätze, einen Einbruch der Neugründungszahlen in der Branche, einen Rückgang der Bauinvestitionen und eine weitere Verschlechterung des Verhältnisses von Baupreisen zu Immobilienverkaufspreisen für Entwickler. Besonders hervorzuheben für die Untersuchung ist jedoch der in Abbildung 1 dargestellte prognostizierte Anstieg der quartalsweisen Insolvenzfallzahlen in der Branche.

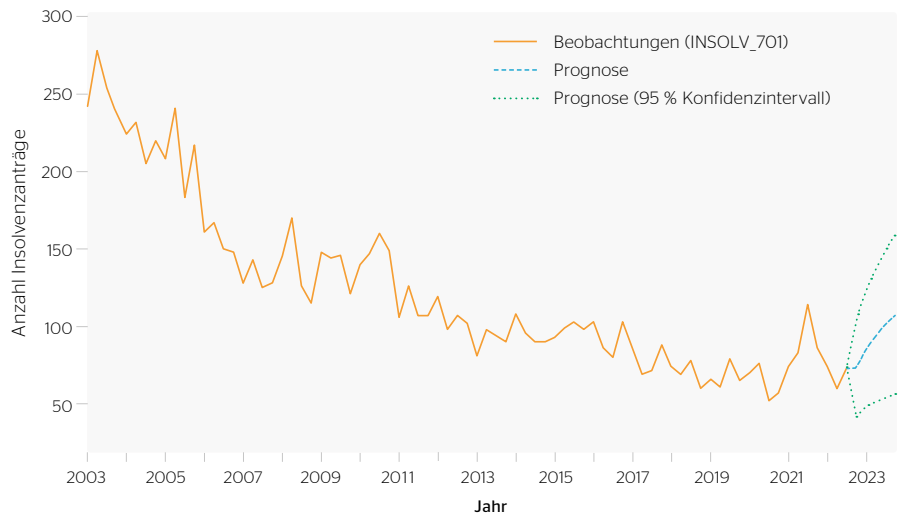


Abb. 1: Prognose für die Entwicklung der Insolvenzfallzahlen bis in Q4 2023

Implikationen

Die statistischen Ergebnisse stützen die von Branchenexperten geäußerte Vermutung, dass das Insolvenzgeschehen in der Projektentwicklerbranche eine neue Dynamik entwickeln wird. Dies stellt neben den betroffenen Unternehmen auch die Politik vor massive Herausforderungen, da sich das Angebot an Wohnraum weiter verknappen könnte, obwohl wohnungspolitisch das Gegenteil herbeigeseht wird.

Entwickler hingegen müssen sich die Frage stellen, wie sie ihr Geschäftsmodell an die veränderten Gegebenheiten anpassen können. Vielleicht erfährt gerade durch die Dringlichkeit der Situation die im Vergleich zu anderen Branchen mitunter als rückständig bezeichnete Baubranche einen großen Innovations- und Digitalisierungsschub. Wünschenswert wäre es jedenfalls. ●

Literatur:

Altman, E. I. (1983). WHY BUSINESSES FAIL. *Journal of Business Strategy*, 3(4), 15-21. <https://doi.org/10.1108/eb038985>

Liu, J. (2004). Macroeconomic determinants of corporate failures: evidence from the UK. *Applied Economics*, 36(9), 939-945. <https://doi.org/10.1080/0003684042000233168>



Im Bild v.l.n.r.: Dr. Ulrich von Creytz, Cedric Behler, Prof. Dr. Verena Rock MRICS, Dr. Michael Hellwig

Lesen Sie auch unser Interview mit Cedric Behler

Metabuild | Sarah Kocabyik | 14. Januar 2025 | einfaches Nutzungsrecht



Nachhaltigkeit für Büroarbeitsprozesse einer öffentlichen Verwaltung

- Katharina Augustin -

Problemstellung

Der Betrieb von öffentlichen Verwaltungen beinhaltet zum Großteil Büro-tätigkeiten. Diese Tätigkeiten leisten einen wesentlichen Beitrag zum Energieverbrauch von Gebäuden, welcher wiederum Treibhausgase (THG) in die Atmosphäre ausstößt. Im Hinblick darauf wurde im Bundes-Klimaschutzgesetz beschlossen, dass die öffentlichen Bundesverwaltungen bis 2030 netto-treibhausgasneutral sein sollen [1]. Dieser Zielvorgabe folgen ebenfalls Landesverwaltungen, wie beispielsweise die des Landes Baden-Württemberg [2]. Das bedeutet, dass die THG, die durch den Betrieb generiert werden, so weit wie möglich vermindert werden sollen. Die Ausstöße, die nicht vermieden werden können, sind mithilfe von Ausgleichsmaßnahmen aufzuwiegen. Nun stellt sich die Frage, inwieweit Neutralität bei einem solch abstrakten Konstrukt wie THG erbracht und nachgewiesen werden kann. Eine Methodik, die Emissionen einer Organisationsform zu bestimmen, ist die sogenannte Klimabilanz. Sie kann u. a. für Produkte, Unternehmen, Regionen sowie Länder erstellt werden. Die Klimabilanz dient einerseits als Bestandsaufnahme, um Maßnahmen zur Verminderung der menschengemachten Klimaeinwirkungen zu erarbeiten und zu implementieren. Andererseits fungiert sie als Überwachungs- und Kontrollinstrument, welches die Wirksamkeit bereits getätigter Klimamaßnahmen aufzeigt. Somit ist die Klimabilanzierung eine wichtige Entscheidungsbasis für Akteure in Politik und Wirtschaft, um Einsparpotenziale zu formulieren und Zielgrößen zu definieren.

Zielsetzung

Das Ziel dieser Bachelorarbeit war es, im ersten Schritt anhand des Beispielobjektes einer öffentlichen Verwaltung eine Klimabilanz aufzustellen. Bei dem Beispielobjekt handelt es sich um das Institut für Baubetriebslehre der Universität Stuttgart. Im zweiten Schritt werden unter Zugrundelegung der einhergehenden Bilanzierungsergebnisse Einsparpotenziale definiert und mit Zielgrößen verknüpft. Im Ergebnis zeigt sich ein jährlicher Treibhausgasausstoß des Betrachtungsgegenstandes sowie die Höhe der Reduzierungsmöglichkeiten, die sich aus der Berechnung der Einsparpotenziale ergeben. Die Resultate wurden in Form eines Leitfadens für Büroarbeitsprozesse einer öffentlichen Verwaltung dargelegt.

Vorgehensweise

Es gibt mehrere internationale Normen und Standards, die sich im Hinblick auf Klimabilanzierungen etabliert haben. Der Standard, der in dieser Bachelorarbeit herangezogen wurde, heißt „Greenhouse Gas Protocol“ (GHG Protocol, [3]). Die Vorgehensweise dieses Standards sieht vor, zunächst die organisatorische und operationale Systemgrenze zu bestimmen, bevor eine THG-Bilanz aufgestellt wird. Das bedeutet, dass zunächst die Abgrenzung des Betrachtungsgegenstandes zu seiner Mutterkörperschaft (Universität Stuttgart) bestimmt wurde. Anschließend erfolgte bei der Bestimmung der operationalen Systemgrenze die Identifikation von Emissionsquellen sowie deren Zuordnung. Im Wesentlichen wurde nach

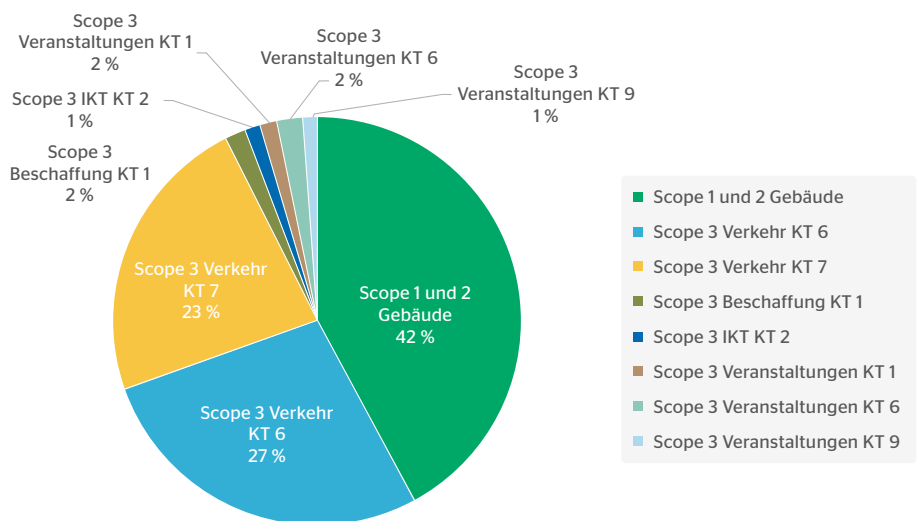


Abb. 1: Prozentuale Verteilung der Emissionen nach Handlungsfeldern und Kategorien

den gemäß GHG Protocol definierten Scopes zugeordnet. Die Unterscheidung dieser Scopes richtet sich nach dem Verursacherprinzip bzw. nach der Frage, ob es sich um direkte (Scope 1) oder indirekte Emissionen (Scope 2 und Scope 3) handelt. Scope 2 und 3 unterscheiden sich insoweit nochmals voneinander, als Scope 2 die Emissionen der beanspruchten Energie, die selbst nicht produziert wird, umfasst, wohingegen Scope 3 alle „übrigen“ indirekt generierten Emissionen bilanziert. Scope 3 ist in der Klimabilanz nicht verpflichtend mit einzubeziehen, wurde jedoch aufgrund der Vorbild- und Vorreiterfunktion der öffentlichen Hand Bestandteil der THG-Bilanz des Betrachtungsgegenstandes [4]. Bezüglich des Beispielobjektes wurde zudem noch nach Handlungsfeldern (Gebäude, Verkehr, Beschaffung, Informations- und Kommunikationstechnik sowie Veranstaltungen) differenziert [4]. Auf dieser Basis erfolgte die Aufstellung einer Treibhausgasbilanz. Diese Bilanz wurde im Anschluss herangezogen, um die prozentualen Einsparungen der erarbeiteten Maßnahmenvorschläge zu berechnen und sie somit in Kontext zu setzen.

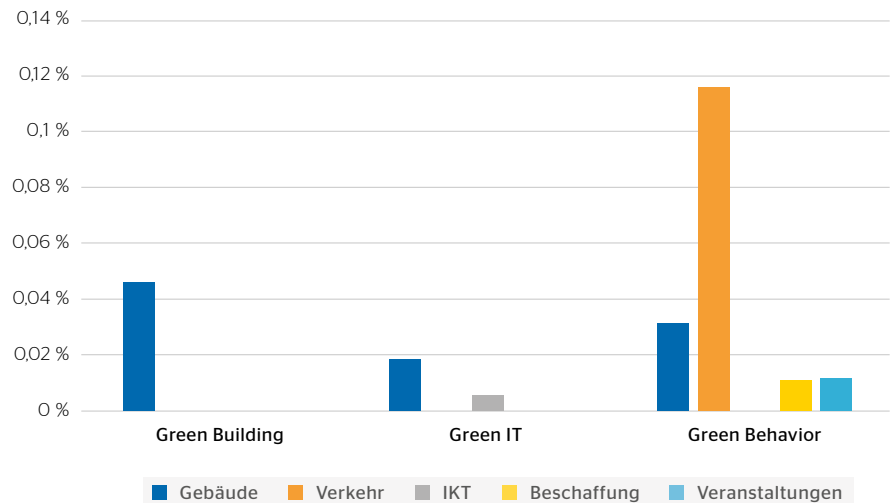


Abb. 2: Verteilung der prozentualen Einsparpotenziale auf die Gesamtbilanz

Ergebnisse

Das Institut für Baubetriebslehre wurde mit einem jährlichen THG-Ausstoß von 37,96 t CO₂e bilanziert. Die Aufstellung der Bilanz zeigt, dass die Handlungsfelder Gebäude und Verkehr mit 92 % den Großteil der durch das Beispielobjekt verursachten Emissionen ausmachen, siehe Abbildung 1. Im Hinblick auf die politische Zielgröße des 2-Grad-Ziels wird allein wegen der Berufstätigkeit am Beispielobjekt der angestrebte Pro-Kopf-Jahresverbrauch von 2,3 t CO₂e bereits um 10 % überschritten. Ca. 24 % der THG sind mithilfe von erarbeiteten Handlungsempfehlungen reduzierbar. Den größten Hebel machen dabei die Maßnahmen

des Green Behavior aus. Signifikant ist vor allem der Einfluss der Maßnahmen, die auf das Handlungsfeld Verkehr abzielen (ca. 12 %, siehe Abbildung 2). Es ist zudem erkennbar, dass eine direkte Proportionalität zwischen den relevantesten Verursachungsquellen sowie den bedeutsamsten Einsparpotenzialen besteht. Dies gilt mit Ausnahme für die Emissionen aus dem Gebäudebetrieb. Bauliche Maßnahmen waren nicht Gegenstand des Maßnahmenkatalogs, sodass sich zeigte, dass sich hier das Einsparpotenzial in Grenzen hält, wenn nicht die Bausubstanz angegangen wird (ca. 5 %). ●

Quellen:

[1] o. V., Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG), in der Fassung vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I. S. 3905)

[2] o. V., Bundes-Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW), in der Fassung vom 13.07.2013 (GBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.10.2021 (GBl. S. 837)

[3] J. Ranganathan, L. Corbier, u. a., The Greenhouse Gas Protocol: A Corporate Accounting and Reporting Standard, Washington D.C.: WRI und WBCSD, 2004

[4] B. Huckestein, Der Weg zur treibhausgasneutralen Verwaltung: Etappen und Hilfestellungen, Dessau-Roßlau: Umweltbundesamt, 2020

[5] P. Bhatia, C. Cummis u. a., Corporate Value Chain (Scope 3) Accounting and Reporting Standard, Washington D.C.: WRI und WBCSD, 2011



Lesen Sie auch unser Interview mit Katharina Augustin



gif-Preis für

Immobilienjournalismus 2023

- Brigitte Adam FRICS -

Der Journalismus spielt eine entscheidende Rolle in einer demokratischen Gesellschaft, indem er die Öffentlichkeit informiert, aufklärt und zur Meinungsbildung beiträgt. Journalisten sind die „Wächter“ der Demokratie und tragen dazu bei, dass Bürgerinnen und Bürger gut informiert sind, um fundierte Entscheidungen zu treffen. Ihre Arbeit ist unverzichtbar für die Aufrechterhaltung von Transparenz, Rechenschaftspflicht und den Schutz der Meinungsfreiheit.

Aus diesen Gründen verleiht die gif den Preis für Immobilienjournalismus, um besondere journalistische Arbeit zu würdigen und zu fördern. Dabei wurde der Preis für Immobilienjournalismus im Jahr 2020 erstmalig von der gif ausgeschrieben und verliehen. Journalistische Beiträge, die in herausragender Weise wirtschaftliche, gesellschaftliche und politische Themen mit einem klaren Bezug zur Immobilienwirtschaft für eine breitere Öffentlichkeit aufbereitet haben, können so ausgezeichnet werden.

Der Preis für Immobilienjournalismus wurde auch im Jahr 2023 in den Kategorien

- // Geschriebenes Wort (Print/Online)
- // Gesprochenes Wort (Rundfunkbeitrag/Podcast)
- // Bewegtes Bild (Film/Video)

ausgelobt und mit 1.500 Euro dotiert.

Am 7. Dezember 2023 fand die Verleihung des gif-Preises für Immobilienjournalismus im Rahmen des gif-Researchtags im Haus am Dom in Frankfurt statt. Den 120 Teilnehmenden vor Ort wurde ein vielfältiges Programm geboten. So startete der Tag mit interessanten Vorträgen zu den Themen „Ökologie und Ökonomie – Zinswende, Wärmewende, Zeitenwende“, ging über in die Verleihung des gif-Immobilienforschungspreises und endete mit der Preisverleihung des gif-Preises für Immobilienjournalismus.

sponsored by:
Metabuild | Sarah Korsch



aurelis

Berlin Hyp

14. Januar 2025 | einfaches Nutzungsrecht

Die Jury, bestehend aus

Brigitte Adam FRICS

gif-Vizepräsidentin und geschäftsführende Gesellschafterin bei ENA EXPERTS GmbH & Co. KG

Lena Terzic

Aurelis Real Estate GmbH

Sonja Straubinger

WÖHR + BAUER GmbH

Dr. Wulff Aengevelt

Thomas Glodek

Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG

Reiner Reichel

ehemals Handelsblatt



Im Bild v.l.n.r.: Preisträgerin Viktoria Morasch, Elisabeth Jenne (Berlin Hyp) und Brigitte Adam FRICS

durfte herausragende und spannende Beiträge lesen und hören.

KATEGORIE GESCHRIEBENES WORT

Für ihren Onlinebeitrag „**Sein Block**“ wurde Viktoria Morasch mit dem Preis für Immobilienjournalismus ausgezeichnet.

In dem Artikel befasst sich Frau Morasch (die u. a. für die ZEIT sowie ZEIT ONLINE schreibt) mit dem Schicksal von Christian Piechotta, Berliner Urgestein und letzter verbleibender Mieter in der Europacity in Berlin - „einem Spielplatz für Investoren“. Lesen Sie Details auf Seite 45 „Was vom Tage übrig blieb“.

KATEGORIE GESPROCHENES WORT

Der Preis ging, für ihre Podcast-Folge mit dem Titel „Wenn es Fragen gibt, melden!“, an Bianca Diehl und André Eberhard von der RM Rudolf Müller Medien & Co. KG.

In der Folge waren die Preisträger „Im Talk“ mit Olaf Lies, dem niedersächsischen Minister für Wirtschaft, Bauen, Verkehr und Digitalisierung. Themen wie die Nutzung digitaler Medien, das Wohnen im ländlichen Raum sowie Baugenehmigungsverfahren wurden in der Folge besprochen. Weiterhin ging es um die Aktivitäten des Landes Niedersachsen bezüglich der Themen ESG, Energie und Digitalisierung.

Olaf Lies wünscht sich von der Immobilienwirtschaft Zusammenarbeit, einen engen Austausch und vor allem Kommunikation. „Wenn es Fragen gibt, melden“ appelliert er an der Stelle.

Für die Kategorie Bewegtes Bild wurde in diesem Jahr keine Auszeichnung vergeben. Die gif hat sich, wie im Jahr zuvor, dafür entschieden, das Preisgeld in Höhe von 1.500 Euro an „Reporter ohne Grenzen e. V.“ zu spenden. ●



Im Bild v.l.n.r.: Preisträgerin Bianca Diehl, Elisabeth Jenne (Berlin Hyp) und Brigitte Adam FRICS

Weiterführende Informationen:



Auf die Ohren - Ein Plädoyer für den **PODCAST**



- André Eberhard -

Es ist schon dunkel und ich steige wie jeden Montagabend in mein Auto - oder alternativ auch in den Zug -, um mich auf den Weg nach Köln zu machen. Normalerweise braucht man für die Strecke 2 Stunden. Wenn man den Weg mit der Deutschen Bahn fährt, auch gern mal deutlich länger. Abends ist aber immer die bessere Wahl, da man morgens, egal mit welchem Verkehrsmittel, immer sehr viel länger braucht.

Die Autobahn A1 dürfte für viele Menschen ein Ort der Sehnsucht sein, Sehnsucht, endlich mal pünktlich am Ziel zu sein. Aber was nützt es, sich zu ärgern? Was hilft, lange Fahrten zu ertragen? Ein Podcast.

Ich höre Podcasts seit Jahren. Das Potpourri der Formate ist so bunt wie unsere Gesellschaft: Krimis, Comedy, Talk. Am liebsten höre ich Unterhaltungsformate, bei denen auch etwas hängen bleibt, was ich vorher vielleicht gar nicht wusste. Zum Beispiel „Hotel Matze“ oder „Sternengeschichten“. Was ich als Nächstes höre, hängt oft davon ab, wie viel Zeit ich noch habe, um mich ganz aufs Zuhören zu konzentrieren. Zeit und die Umstände sind also ein wesentlicher Faktor für das Hören eines Podcasts. Die meiste Zeit habe ich persönlich meistens auf Dienstreisen oder auf dem Weg zur Arbeit. Aber auch abends, kurz vorm Einschlafen oder unter der Dusche eignen sich Audioformate prima.

Genau das war auch die Motivation für unseren Podcast „imTalk“. Wir wollten die 15 bis 20 Minuten, die fast jeder auf dem Weg zur Arbeit investieren muss, nutzen, um mit spannenden Persönlichkeiten zu sprechen oder über interessante Themen zu informieren - und das möglichst unterhaltsam. Die Folge „Wenn es Fragen gibt, melden!“ unseres Podcast-Formats mit dem niedersächsischen Wirtschaftsminister Olaf Lies sollte genau das liefern: kurzweilige Unterhaltung mit Informationsgehalt.

Schon zu meiner Studienzeit, die ich an derselben Hochschule verbrachte, an der Olaf Lies versucht hat, mir das Programmieren beizubringen, war der SPD-Politiker als sympathischer, offener und redengewandter Mensch bekannt. Gleichzeitig war zur damaligen Aufnahmezeit das LNG-Terminal

in Wilhelmshaven ein Beispiel für einen überaus schnell abgewickelten bürokratischen Akt in der Umsetzung. Auch in der Immobilienbranche ist die Bürokratie immer wieder ein Stolperstein für viele Immobilienentscheidungen. Gleichzeitig zeigt das Beispiel aus Wilhelmshaven aber auch, dass Entscheidungen nicht immer auf die lange Bank geschoben werden müssen, wenn der Wille da ist. Darüber musste gesprochen werden.

Die Aufnahme der Podcast-Folge hat großen Spaß gemacht, und die Auszeichnung der gif geht auch ein bisschen an den Wirtschaftsminister aus Hannover. Wir, Bianca Diehl und André Eberhard, möchten uns noch einmal recht herzlich für die Auszeichnung bedanken. ●

André Eberhard
Leitung Programm
RM Rudolf Müller Medien & Co. KG
Stolberger Straße 84
50933 Köln
a.eberhard@immobilienmanager.de

Zum Nachhören: „Wenn es Fragen gibt, melden!“

Podcast imTalk mit Olaf Lies,
Minister für Wirtschaft, Bauen, Verkehr und
Digitalisierung in Niedersachsen.



Was vom Tage übrig blieb

- gif-Redaktion -

Der Artikel „Sein Block - Europacity in Berlin“ erzählt eine Geschichte über Christian Piechotta, einen Mann, der in einem unsanierten Altbau lebt, während um ihn herum die Europacity entsteht.

Das Quartier Heidestraße, 800 Meter vom Berliner Hauptbahnhof entfernt, lässt auf einer ehemaligen Brache ein ganz neues Stadtgefühl aufleben. Die Europacity Berlin ist eine der bedeutendsten und Aufmerksamkeit erregendsten Baustellen Deutschlands - mitten in Berlin. Das Viertel mit Luxuswohnungen, Büros und Co-Living-Spaces verspricht, ein neues Stück Berlin zu sein.

Der Stadtteil hat sich dramatisch verändert. Früher geprägt von Künstlern und einem multikulturellen Leben, ist die Europacity Berlin heute ein urbanes und geschäftiges Viertel.

Seit fast vierzig Jahren lebt Piechotta dort, in einem Haus, das außer ihm niemand mehr bewohnt. Es steht zum Verkauf - der Kaufpreis wird auf 6,95 Millionen Euro geschätzt, aber es findet sich kein Käufer.

Die Europacity Berlin steht symbolisch für die Veränderungen in Städten durch Gentrifizierung und Großprojekte, erfüllt aber nicht die Versprechen eines gemischten Stadtquartiers. Es fehlen öffentliche Einrichtungen,

Bibliotheken, Schulen oder Theater. Stattdessen dominieren Rasterfassaden und Büro- und Handelsflächen das Bild. Der soziale Charakter des Viertels geht verloren, das Versprechen von Nachhaltigkeit und einer Smart City wird infrage gestellt.

Victoria Morasch wirft einen kritischen und ehrlichen Blick auf die Auswirkungen von Stadtentwicklungsprojekten auf das Leben und den Alltag derjenigen, die von den Veränderungen betroffen sind. Wie Christian Piechotta, der einsam in seinem alten Haus gegen den Wandel und die Gleichgültigkeit gegenüber den Menschen, die schon vor dem Boom in der Gegend lebten, ankämpft. ●

Über die Autorin:

Victoria Morasch, Redakteurin und Autorin für ZEIT ONLINE und DIE ZEIT mit den Schwerpunkten Kultur, Gesellschaft und Ausland.

Zum Nachlesen: „Sein Block - Europacity in Berlin“

Erschienen am 17. Februar 2023 in DIE ZEIT ONLINE.



Hochschullehrerkonferenz

DIE LEHRE

fit für die Zukunft machen und
hochschulübergreifende Lehrprojekte schaffen

- Prof. Dr. Björn-Martin Kurzrock -

Am gif-Researchtag findet jedes Jahr auch die gif-Hochschullehrerkonferenz (HSLK) statt. Am 7. Dezember 2023 kamen trotz Bahnstreik 11 Professorinnen und Professoren von neun Hochschulen zusammen. Über 20 Kolleginnen und Kollegen hatten sich angemeldet.

Der dreistündige Austausch stand unter dem Motto „Kooperation und hochschulübergreifende Lehre“. Ein Impulsvortrag von Diana Anastasija Radke (KVL Group und Verband für Bauen im Bestand (BiB) e. V.) zur BiB-Initiative „Die neue Kostengliederung BIB 276 für Bauen im Bestand“ fand bei den Anwesenden großen Anklang. Initiativen wie diese zu einem der drängendsten immobilienwirtschaftlichen Themen unserer Zeit finden so direkt und möglichst breit Eingang in die Lehre. Gleichzeitig warb Frau Radke – passend zum Motto der HSLK für Kooperation und Wissenstransfer – für den gif-Leitfaden Redevelopment, der, wie sich zeigte, bereits fester Bestandteil einiger Vorlesungen ist.

Zur hochschulübergreifenden Lehre präsentierte außerdem Prof. Dr. Carsten Lausberg Erfahrungen aus der Entwicklung eines immobilienwirtschaftlichen Planspiels mit Studierenden an

der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen. Dieses Planspiel soll auch hochschulübergreifend eingesetzt werden. An der HfWU wurde die Initiative von Studierenden bereits sehr gut aufgenommen. Das Planspiel soll modular erweitert werden und praxisnah wichtige Grundlagen vermitteln, einmal zur Investitionsanalyse und auch weiteren denkbaren Themen. Module könnten von unterschiedlichen Hochschulen stammen und geteilt werden. Interessierte Hochschulen sind eingeladen, sich bei Prof. Lausberg zu melden.

E

Ein zweiter Impuls zur Lehre kam von Prof. Dr. Björn-Martin Kurzrock, RPTU Kaiserslautern. Die RPTU führt im B. Sc. und M. Sc. Studiengang Immobilien und Facilities - Management und Technik (IFMT) ein Praxistraining für Digitale Zwillinge und zur technischen Gebäudedokumentation ein. Dafür ist am Fachgebiet Immobilienökonomie ein NavVis 3D-Scanner

für Indoor Mappings vorhanden. Die Studierenden sollen die vollständige strategische und operative Abwicklung eines FM-Auftrags mit modernen Tools für Ausschreibung und Vergabe, Implementierung, Planung und Auditing kennenlernen. Dieses Angebot soll (teilweise online) auch einigen Studierenden von anderen Hochschulen offenstehen. Interessierte Hochschulen wenden sich an Prof. Kurzrock unter: forschung@gif-ev.de

FAZIT

Der Austausch ist wie immer wertvoll, das kollegiale Miteinander geprägt von Freundschaft, Offenheit und Wertschätzung. Dieses Mal ging es speziell um die Lehre. Doch auch in der Forschung können die Hochschulen gemeinsam noch viel mehr bewegen. Die Verbindung mit der Praxis ist wichtig. Auch deshalb wird die HSLK auch in kommenden Jahren kombiniert mit dem gif-Researchtag stattfinden. Initiativen aus der Praxis für die Lehre sind jederzeit sehr willkommen. Im Rahmen der gif-HSLK können sie direkt an die Hochschulen gelangen.

Die nächste Hochschullehrerkonferenz findet am 28. November 2024 statt. ●



Practice meets **CAMPUS HAWK**

DAS HOCHSCHULSCOUT-PROJEKT

Zuletzt in der „gif im Fokus“ (Ausgabe 2/2022) berichtet, ist die Idee des „gif Hochschulscouts“ entstanden, um an den Hochschulen und Universitäten mit immobilienwirtschaftlichen Studiengängen präserter zu werden. Darüber hinaus sollen die ehrenamtlichen Hochschulscouts in ihrer Funktion als Ansprechpartner vor Ort sowie als Bindeglied zwischen Studierenden und der gif fungieren. Offizieller Startschuss für unsere Hochschulscouts war im April 2022. Derzeit verfügt das Netzwerk über 10 Hochschulscouts an verschiedenen Hochschulen und Universitäten in Deutschland.

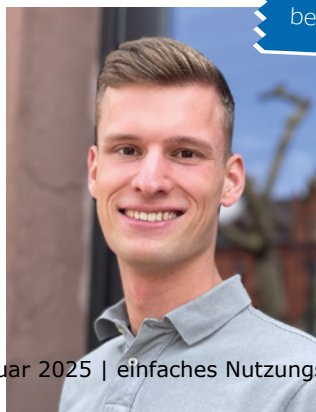
gif MEETS CAMPUS

Im Rahmen des alljährlich stattfindenden Karriere-Events „Practice meets Campus“ der immobilienwirtschaftlichen Studiengänge an der HAWK Holzminden positionierte sich auch die gif mit einem Stand im Lichthof der Hochschule. Unter dem Motto „Vernetzung und Karriere-Chancen“ waren anlässlich des 10-jährigen Jubiläums von „Practice meets Campus“ auch besonders viele Alumni aus ganz Deutschland angereist. Eröffnet wurde der Tag mit einer Begrüßungsrede der Initiatorin des Events, Frau Prof. Dr. Ertle-Straub, welche selbst Mitglied der gif ist. Sie hatte vor 10 Jahren den Startschuss für eine erfolgreiche Networking-Eventreihe gegeben. Unter dem Motto „Karrierewege“ folgte eine Podiumsdiskussion, bei der die gestandenen Alumni von ihren Erfahrungen und Entwicklungen im beruflichen Werdegang berichteten.

Am Nachmittag konnten sich die Studierenden am Stand der gif sowie bei 36 weiteren Unternehmen aus der Immobilienwirtschaft im Lichthof der Hochschule austauschen und vernetzen. Speziell am gif-Stand konnten sich interessierte Studierende der Hochschule über die Arbeit und Aufgaben des Vereins und der Zukunftswerkstatt informieren. Als Vertreterinnen und Vertreter der gif-Zukunftswerkstatt waren Antonia Gierth, Michelle Stamme, Adrian Nack, Prof. Dr. Ertle-Straub von der HAWK Holzminden und Charlotte Merforth anwesend (im Bild oben v. l. n. r.), um tiefere Einblicke in die Vereinsstruktur sowie die Projekte der aus Studierenden und Young Professionals bestehenden Zukunftswerkstatt zu geben. ●

+++ JETZT BEWERBEN +++

Werde Teil unseres Hochschulscout-Teams und bewirb Dich mit einem tabellarischen Lebenslauf bei uns unter zukunftswerkstatt@gif-ev.de



Autor:
Adrian Nack
Immobilienbewertung
AppCon AG
Einsteinufer 63a
10587 Berlin

Quartier der Zukunft

Anforderungen an Immobilienwirtschaft, Stadtplanung und Politik

- Marion Abraham -

Am 20. September 2023 fand im b.part Urbane Mitte am Gleisdreieck das Fachforum zum Thema „Das Quartier der Zukunft“ statt. Akteure der Immobilienwirtschaft, Stadtplanung, Forschung und Politik diskutierten dabei, welche Anforderungen an die zukunftsorientierte Planung von Quartieren zu stellen sind und welche Ziele und Herausforderungen angesichts der demografischen und ökologischen Entwicklungen der letzten Jahre berücksichtigt werden müssen, um den optimalen Interessenausgleich zu schaffen.

Eingeleitet wurde der Diskurs mit einer Frage von Prof. Petra Kahlefeldt: „Was ist ein gutes Quartier?“ – eine Frage von besonderer Komplexität, bei der zusätzlich zur Architektur und Fassadenoptik vor allem auch städtebauliche Elemente und der Wohnwert eine wichtige Stellung einnehmen und ein „menschlicher Maßstab“ anzusetzen sei. Regionale Besonderheiten ergäben sich in Berlin zudem durch den rasanten Bevölkerungszuwachs und die daraus resultierende Wohnungsnot.

FOKUS AUF DIE NACHVERDICHTUNG

Für die Bewältigung dieser Herausforderungen setzt Tim Obermann als Leiter der Projektentwicklung Wohnungsbau bei der Bauwert AG auf eine Reduzierung von Ressourcen und vor allem Flächenverbrauch. Eine Versiegelung neuer Flächen sei hierbei nicht notwendig – ganz im Gegenteil. Das Bauen müsse kompakter und der Fokus auf die Nachverdichtung bestehender

Bauten durch Aufstockungen gelegt werden. Denkbar sei aber auch die „Revitalisierung“ von Bestandsgebäuden durch eine Umfunktionierung anhand sich verändernder Bedürfnisse. Ein weiterer Aspekt der Projektplanung sei zudem die Funktionsmischung am Beispiel des „15-Minuten-Quartiers“.

BÜRGERPARTIZIPATION STÄRKEN

Im Mittelpunkt der Diskussion stand daher auch die Ermittlung der Bedürfnisse der Gesellschaft an ihr Wohn- und Arbeitsumfeld. Erkenntnisse hierüber konnte Prof. Dr. rer. pol. Kristin Wellner, Leiterin des Fachgebiets Planungs- und Bauökonomie und Immobilienwirtschaft an der Technischen Universität Berlin, im Rahmen verschiedener Forschungsprojekte gewinnen. Dadurch möchte sie sich für eine verstärkte Bürgerpartizipation bei der Planung von Stadtquartieren einsetzen. In einer Studie mit Kindern und Jugendlichen machte sie die Erfahrung, dass das Wohnen nicht nur innerhalb der privaten Wohnung stattfindet, sondern vielfach auch auf Außenflächen verlagert werde. Für die Steigerung der Wohnqualität als großer Bestandteil der Lebensqualität seien Begegnungsorten und Freizeiteinrichtungen in Quartieren daher von essenzieller Bedeutung. Andererseits seien diese Bedürfnisse vor dem Hintergrund des ständigen gesellschaftlichen Wandels zu betrachten, weshalb eine Flexibilität aller Beteiligten gefordert sei, um attraktive Quartiere zu entwickeln.



BERLINER MODELL FÜR INTERESSENAUSGLEICH

Beendet wurde der erste Teil der Veranstaltung mit einem Panel zur ganzheitlichen Entwicklung von Quartieren der Zukunft. Hierbei ging es vor allem um die Rolle der Bauleitplanung bei der Quartiersentwicklung und die Problematik der Langwierigkeit planerischer Maßnahmen, vor allem in der Verwaltung. Von der Idee bis zur Genehmigung vergingen viele Jahre. Ursprünglich ermittelte Belange verlor in dieser Zeit an Aktualität und spielten zum Zeitpunkt der Fertigstellung oft keine Rolle mehr. Angeführt wird zudem, dass das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung eine weitere Belastung für Projektträger und Investoren darstellen könne, die ohnehin schon an eine hohe Staatsquote gebunden seien. Dies könne ebenfalls zu einer Ausbremsung der Planungsprozesse führen. Laut der Leiterin der Wohnbauleitstelle bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen in Berlin, Grit Schade, sei dieses Modell jedoch ein bewährtes Instrument für die Schaffung eines angemessenen Interessenausgleichs, der von Projektträgern



Tim Obermann



Senatorin Kahlfeldt



Panelisten

gekannt und angenommen werde. Die große Veränderung müsse daher bei der Beschleunigung von Verwaltungsprozessen stattfinden, etwa durch die Etablierung geringerer Standards im Planaufstellungs- und Genehmigungsverfahren sowie eine an tatsächlichen Bedürfnissen orientierte Auslegung des Gesetzeswortlauts.

NACHHALTIGE NUTZUNG UND FUNKTIONALITÄT

Den Start des zweiten Teils machte Dr. Simon Kempf, Board Member der DLE Group AG mit der Vorstellung des Projekts „Urbane Mitte“. Hauptziel dieses Vorhabens sei die nachhaltige Quartiersentwicklung. Nach seiner Vision sei Nachhaltigkeit nicht nur ökologisch zu verstehen. Vielmehr müsse an die Nachhaltigkeit hinsichtlich der Nutzung und der Funktionalität von Quartieren gedacht werden. Dies könne nur dann gewährleistet werden, wenn man sich die Frage stellt, wo Menschen gerne wohnen und arbeiten wollen und diese durch intensive Kommunikation mit Bürgern und Gemeinden beantwortet. Die Umsetzung dieser verschiedenen gesellschaftlichen Ziele und Interessen möchte er durch Multifunktionalität erreichen: gemischte Nutzungen, die möglichst viele Lebensbereiche und Bedürfnisse abdecken.

QUARTIERSMANAGEMENT ALS BINDEGLIED

Neue Impulse zum Thema Langfristigkeit lieferte aber auch der Beitrag von Silke Blumhoff, Leiterin von 3KOMMA1 Quartiersmanagement GmbH & Co. KG. Aufgrund der sich ständig wandelnden Verhältnisse sei nach ihrer Auffassung ebenso eine fortlaufende

Anpassung von Quartieren notwendig, und zwar auch über den Zeitpunkt der Fertigstellung hinaus. Besonders eindrücklich veranschaulichte sie dies am Beispiel eines Shoppingcenters mit seinen wechselnden Geschäften und wie durch entsprechende Ansprechpartner eine sogenannte Gesamtfunktionalität koordiniert werde. Dies sei ebenso auf Quartiere zu übertragen.

Quartiersmanagement soll diese fehlende Kommunikation zwischen Eigentümer und Nutzer ermöglichen und die bestehende Lücke schließen. Durch die Abdeckung von sozialen Bereichen, Infrastruktur sowie Marketing und Facility Management werde eine fortdauernde Anpassung und Entwicklung ermöglicht und Verantwortungsbereiche klar definiert. So könne man Stadtquartiere im wahrsten Sinne des Wortes zukunftsorientiert und nachhaltig gestalten.

MUT ZUR VERÄNDERUNG

Nur durch Innovation könne man den neuen Herausforderungen der Quartiersplanung gerecht werden, wobei die Verstärkung der Bürgerpartizipation, die Beschleunigung von Verwaltungsprozessen sowie die Flexibilität und Multifunktionalität von Projekten die wichtigsten Ansatzpunkte in diesem Entwicklungsprozess darstellten. ●



Moderatoren Brigitte Adam, Dr. Mathias Hellriegel



Gäste im Austausch



Marion Abraham
Studentin der Rechtswissenschaften/
Wissenschaftliche Hilfskraft
Universität Potsdam /
HELLRIEGEL RECHTSANWÄLTE
henecke@hellriegel-rechtsanwaelte.com



Gemeinsam im Herbst auf Erfolgskurs mit unseren Hochschulpartnern

Im vergangenen Herbst hatten wir das Privileg, auf der EXPO REAL 2023 in München gemeinsam mit unseren 8 Hochschulpartnern Gäste und Mitglieder zu empfangen. Die Teilnahme an dieser internationalen Leitmesse bot nicht nur eine ausgezeichnete Gelegenheit zum Networking, sondern auch eine bedeutende Plattform, um das Wissen und die Innovationen in der Immobilienwirtschaft voranzutreiben.

Unser Messestand in Halle B2, mit einer erweiterten Standfläche, ermöglichte es interessierten Mitgliedern und Besuchern, sich über die aktuellen Aktivitäten, Publikationen und Veranstaltungen der gif sowie die zahlreichen Möglichkeiten zur aktiven Mitgestaltung in unseren vielfältigen Kompetenzgruppen zu informieren. In diesem Jahr konnten wir 35 hochkarätige Experten der Immobilienbranche in 13 unterschiedlichen Panels an unserem Stand begrüßen. Über die gesamte Messe hinweg boten wir den Besuchern somit fachliche Einblicke

in aktuelle immobilienwirtschaftliche Themen, bei Diskussionen mit führenden Visionären und Entscheidern der Branche. Prominente Persönlichkeiten wie gif-Präsidentin Prof. Dr. Verena Rock MRICS, gif-Vizepräsidentin Brigitte Adam FRICS, Jens Boehnlein MRICS, Aygül Özkan und viele weitere waren an den beiden Messtagen vertreten.

Unser Messeprogramm deckte eine vielfältige Palette von Themen ab, die aktuell die Immobilienbranche bewegen. Hierzu gehören besonders auch Partnerschaften mit Frauen in der Immobilienwirtschaft sowie Kooperationen mit dem DGNB, die entscheidende Impulse für Fragen rund um ESG und die Förderung von Diversität in der Branche setzen.

Seit 2007 ermöglicht die gif interessierten Hochschulen, als Mitaussteller am gif-Stand teilzunehmen, um die Repräsentanz von Lehre und Forschung auf der EXPO REAL zu stärken. Insgesamt nutzten 8 Hochschulen diese Gelegenheit auf der letzten Messe.

DIE MITAUSSTELLER AUF UNSEREM STAND WAREN:

- // Akademie der Hochschule Biberach
- // Berufsakademie Sachsen Leipzig
- // ADI Akademie der Immobilienwirtschaft GmbH
- // Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen
- // TAS Technische Akademie Südwest e. V. / Fachhochschule Kaiserslautern
- // Hochschule Augsburg Institut für Bau und Immobilie
- // Hochschule Aschaffenburg
- // ISM International School of Management GmbH



Unsere Geschäftsstelle v.l.n.r.: Katharina Seipel, Hasna Bendriss, Evelyn Metzger und Wolfgang Koch



Messefeeling

Unsere Hochschulpartner-Direktorin Prof. Dr. habil. Kerry Brauer von der Berufsakademie Sachsen Leipzig, die schon seit vielen Jahren auf der Messe vertreten ist, sagt:



Die Mitausstellung am gif-Stand bietet den Studierenden hervorragende Möglichkeiten, internationale Messeluft zu schnuppern, ihr Fachwissen zu erweitern und natürlich Branchenkontakte zu knüpfen. Außerdem wird sichtbar, dass durch die Studienangebote maßgeblich zur Professionalisierung der Branche beigetragen wird.



Wir möchten uns herzlich bei unseren Mitausstellern für den äußerst erfolgreichen gemeinsamen Messeauftritt bedanken, der uns nicht nur mit nützlichen Informationen versorgte, sondern auch viel Spaß und Freude bereitete!



Besonderes Augenmerk lag auch auf Lehre und Forschung im Bereich der Young Professionals. Die gif-Zukunftswerkstatt vergab in diesem Jahr 10 Patenschaften an Nachwuchstalente, die erstmals die Messe München besuchten und somit einen Einblick in die Branche erhielten. Weitere Informationen finden Sie auf den Seiten 52/53. ●



Panel - Role Models in der Immowelt



Panel mit Journalisten



Panel - ESG und Kooperation DGNB



Weitere Eindrücke zur Messe im Video (YouTube).

Die nächste EXPO REAL steht schon in den Startlöchern. Wir freuen uns darauf, Sie wieder vom **7. bis 9. Oktober 2024** in München zu begrüßen.
Metabuild | Sarah Korabiyik | 14. Januar 2025 | einfaches Nutzungsrecht



EXPO REAL- PATENSCHAFT

gif fördert 10 junge Mitglieder mit einem Ticket für die EXPO REAL

- Mara Kloth -

Nach dem erfolgreichen Auftakt der EXPO REAL-Patenschaft im Jahr 2022 hat die gif zusammen mit 6 Partnerunternehmen 10 studentischen gif-Mitgliedern die Teilnahme an der EXPO REAL 2023 ermöglicht.

Die EXPO REAL-Patenschaft ist ein Projekt der gif-Zukunftswerkstatt, das neben dem Sponsoring eines Messe-Tickets zusätzlich den Austausch zwischen den Partnerunternehmen der gif und den gif-Mitgliedern fördert. Neben Drees & Sommer, die schon zum zweiten Mal teilnahmen, haben zudem CBRE, ENA Experts, EY, Union Investment und Zinsbaustein die EXPO REAL-Patenschaft unterstützt.

Markus Kreuter, Managing Director bei Zinsbaustein, hat sich entschieden, beim Projekt teilzunehmen, da dieses zur Unternehmensphilosophie passt. Bereits vor der Messe hat er die Studierenden virtuell kennengelernt und auf der Messe schließlich persönlich getroffen. Die Studierenden hatten die Chance, Herrn Kreuter zu einem Kundentermin zu begleiten und einen direkten Einblick in den Messealltag von tausenden Besuchern erhalten zu dürfen.

In einem Gespräch nach der Messe sagte Markus Kreuter:

„Der Erfolg dieser Patenschaft ist maßgeblich davon abhängig, dass beide Seiten positiv mitwirken. Wir konnten uns als junges, dynamisches Unternehmen präsentieren, und die Studierenden haben unsere Wertschätzung mit Engagement und Interesse honoriert. Jederzeit gerne wieder!“



Die EXPO REAL-Patenschaft ist eine Initiative der gif-Zukunftswerkstatt und wird unterstützt von:

Metabuild | Sarah Kocabiyik | 14. Januar 2025 | einfaches Nutzungsrecht
CBRE

DREES & SOMMER

EN A EXPERTS
Real Estate Valuation

Auch das Feedback der Studenten zu der Initiative ist positiv!

» Meine Zeit auf der EXPO REAL war geprägt von spannenden Gesprächen und direktem Austausch mit Entscheidern. Die zahlreichen Diskussionen, das Treffen mit der gif-Zukunftswerkstatt und engagierten jungen Leuten haben meine Motivation, Veränderungen anzustoßen, weiter gestärkt.«

Annik Englert, Studentin an der TH Würzburg-Schweinfurt und Co-Founderin von ReFacto



» Die EXPO REAL war zweifellos eine äußerst aufregende Erfahrung. Sie ermöglichte mir nicht nur tiefere Einblicke in die Immobilienbranche, sondern gab mir auch die Gelegenheit, wertvolle neue Kontakte zu knüpfen. Die Unterstützung von gif und ENA Experts hat meine Teilnahme überhaupt erst ermöglicht, und dafür bin ich dankbar. Ich freue mich auf nächstes Jahr! «

Elias Knecht, Student an der TH Aschaffenburg



» Selbst in der aktuell schwierigen Marktphase ist die EXPO REAL ein Erlebnis, das jeder Student oder Young Professional zumindest einmal mitgemacht haben sollte. Allein die schiere Größe der Messe und die Anzahl der Unternehmen vor Ort empfand ich als äußerst beeindruckend. Dabei bietet die EXPO REAL die Gelegenheit, in lockerer und ungezwungener Atmosphäre neue Menschen kennenzulernen und sich über verschiedenste Themen auszutauschen.«

Yannick Rieth, Student an der TH Aschaffenburg



Möchten auch Sie das Projekt unterstützen und 2024 EXPO REAL-Pate werden? Dann freut sich die gif-Zukunftswerkstatt über Ihre Nachricht an zukunftswerkstatt@gif-ev.de

+++ EXPO REAL 2024 vom 7. bis 9. Oktober +++

gif-Richtlinie: Building Information Modeling (BIM) im gewerblichen Gebäudebestand (gif-BIM)

Die gif-Projektgruppe Building Information Modeling (BIM) hat eine Richtlinie mit dem Titel „Building Information Modeling (BIM) im gewerblichen Gebäudebestand (gif-BIM)“ erarbeitet.

In der Immobilienwirtschaft wird intensiv über Prozessoptimierungen durch den Einsatz von Technologie diskutiert. Building Information Modeling (BIM) gilt im Bereich des Planens und Bauens als Synonym für die Digitalisierung technischer Gebäudedaten. In der Praxis liegt der Fokus oft auf den visuellen Aspekten des Building Information Modeling. Ein BIM-fähiger Gebäudezwilling stellt jedoch gleichzeitig eine Gebäudedatenbank dar, die über die digitale Visualisierung hinaus geometrische und semantische Gebäudeinformationen bereitstellt. Diese Informationen können miteinander verknüpft, überprüft und strukturiert ausgewertet werden.

Peter Bieker, Leiter der gif-Projektgruppe, erklärt: „Das Ziel dieser Richtlinie soll es sein, den verschiedenen Teilnehmern der Immobilienwirtschaft die BIM-Methodik, speziell im Umgang mit dem vorhandenen Gebäudebestand, näherzubringen und auf zukünftig anstehende Vertragsvereinbarungen und Anwendungen vorzubereiten.“ Die textlichen Beschreibungen sollen den Entscheidungsträgern der Immobilienwirtschaft dabei helfen, ihre Führungsrolle im Kontext der Digitalisierung zu erkennen und die erforderlichen Grundlagen zu vermitteln.

Die Definition der Gebäudeinformationsanforderungen steht im Fokus dieser Richtlinie. Diese Anforderungen ergeben sich aus verschiedenen Anwendungsfällen (AWF), die sich auf einzelne wichtige Prozesse im Umgang mit dem Gebäudebestand beziehen. Im Unterschied zu anderen Werken wie den AWF der Bergischen Universität Wuppertal oder des Karlsruher Instituts für Technologie legt diese Richtlinie besonderen Wert auf die Abgrenzung

und Definition der Gebäudeinformationsanforderungen. Zur Festlegung dieser Anforderungen werden zuvor Gebäude- und Bauteilmerkmale definiert.

Das übergeordnete Ziel besteht darin, den bestehenden gif-Datenstandard im Bereich technischer Gebäudedaten zu erweitern. Dabei berücksichtigen der Aufbau und die Struktur dieser Merkmale die technischen Möglichkeiten und die Logik einer BIM-Modellierung.

Dr. Till Kemper, M.A., ebenfalls Leiter der Projektgruppe BIM, ergänzt: „Die strukturierte Erfassung von Gebäudedaten auf Basis des vorliegenden gif-Datenstandards Building Information Modelling (BIM) hilft langfristig dabei, einzelne Teilprozesse aus der Betriebs- und Bestandsentwicklungsphase zu beschleunigen oder gar zu automatisieren.“ Kurzfristig wird die einheitliche Anwendung dieser Richtlinie den Aufwand für die Datenbeschaffung bei allen Beteiligten strukturieren und ganzheitlich reduzieren. ●



Im Onlineshop erhältlich.

gif-CRES-Consensus- Büromarktprognose II/2023:

Fortsetzung des Abschwungs im kommenden Jahr

Die Büroimmobilienmärkte sind auch im Jahr 2024 weiterhin von den Auswirkungen der konjunkturellen Lage und des Zinsanstiegs geprägt. Vor allem der Leerstand wird voraussichtlich weiter zunehmen. Darin zeigt sich das Zusammenwirken von gesamtwirtschaftlicher Rezession und wachsendem Flächenbestand. Die Prognostiker sagen aber auch eine Fortsetzung des Wachstums der Spitzenmieten voraus. Bei den Spitzenrenditen wird eine Seitwärtsbewegung erwartet.

Nachdem sich die Spitzenrenditen in der ersten Jahreshälfte entsprechend der Vorhersagen nach oben entwickelt hatten, zeichnet sich nun ab, dass sie auf Jahressicht deutlicher als erwartet ansteigen. In allen Top-5-Märkten werden bis Ende des Jahres 2023 Werte zwischen 70 und 90 Basispunkten prognostiziert. Für 2024 sind die Ausichten etwas weniger pessimistisch.

Hier werden nur noch sehr leichte Anstiege erwartet; es ist von einer Seitwärtsbewegung auszugehen. Die Mediane liegen für 2024 zwischen 5 und 15 Basispunkten.

Für die Entwicklung der Leerstände in den Top-5-Büromärkten wird ebenfalls ein Anstieg erwartet, wobei die Prognosen zwischen den Standorten weiterhin heterogen ausfallen.

Die Prognostiker rechnen mit dem stärksten Anstieg in Berlin, wo die Leerstandsquote in 1-Prozent-Schritten ansteigt und für Ende 2023 5 % erwartet werden. Etwas schwächer werden die Anstiege in München ausfallen (von rund 4,3 % auf 6,0 %). In Hamburg ist mit einem Anstieg um 0,65 Prozentpunkte auf rund 4,5 % zu rechnen. Mit einem bis Ende 2024 erwarteten Leerstand von 9,5 % werden die Vermieter in der Mainmetropole Frankfurt vor große Herausforderungen gestellt.

Die Spitzenmieten werden die Prognosen für 2023 vermutlich leicht übertreffen. Das gilt trotz des hohen Leerstands vor allem für Düsseldorf, wo sich 2023 ein Anstieg um über 10 % abzeichnet. Auffällig steht dem die Entwicklung in Frankfurt gegenüber. Die Spitzenmiete dürfte hier – wenn überhaupt – nur sehr geringfügig steigen. In den anderen Städten ist die Entwicklung recht positiv mit Anstiegen um 2,9 % (Hamburg), 3,1 % (Berlin) und 4,8 % (München). Die Prognosen für 2024 sind etwas besser als zuletzt. Sie liegen in einem schmalen Intervall zwischen 0 % und +2 %.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass sich die Schwächephase des Büroimmobilienmarktes in den Top-5-Regionen fortsetzen wird. Steigende Leerstände erhöhen den Druck auf die Vermieter. Lichtblicke geben die Prognosen für die Spitzenmieten, die offenbar zeigen, dass Spitzenobjekte auch in schwierigeren Marktphasen gute Ertragsperspektiven haben. Aufgrund des deutlichen Renditeanstiegs werden die Immobilienwerte sinken, wobei der prognostizierte Rückgang im Jahr 2024 spürbar geringer ausfällt. ●



Im Onlineshop erhältlich.

ZIA-Green Lease 2.0 Handbuch Eine gemeinsame Initiative von gif und ZIA.



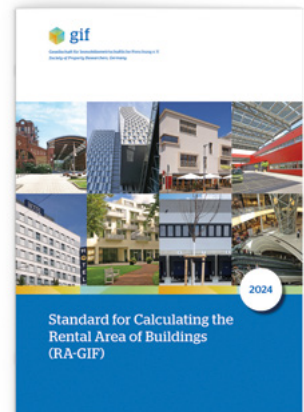
Die Entwicklungen auf EU- und nationaler Ebene sowie die Erfahrungen der Marktteilnehmer haben in den letzten Jahren deutlich gemacht, dass es ein starkes Bedürfnis nach angepassten Regelungen für grüne Gewerberaummietverträge gibt. Dem hat der ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss e. V.) mit der Veröffentlichung des Handbuchs Green Lease 2.0 Rechnung getragen und somit eine Aktualisierung des bisherigen Handbuchs vorgenommen.

Green Lease fördert Transparenz, Effizienz und ein partnerschaftliches Miteinander zwischen Mietern und Vermietern, indem es klare Vereinbarungen über ökologische Standards und Verantwortlichkeiten festlegt. Mehr zum ZIA Green-Lease 2.0 Handbuch auf Seite 31.



Das Handbuch zum Download.

gif-Richtlinie: Englische Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Gebäude (MF-GIF) 2024



Die „Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche von Gebäuden (RA-GIF) 2024“ stellt eine Weiterentwicklung der Richtlinie „Standard zur Berechnung der Mietfläche von Gewerbeflächen“ dar. Sie ermöglicht die Flächenberechnung für verschiedene Nutzungsarten, sowohl für gewerbliche Zwecke (z. B. Büro, Hotel, Einzelhandel, Logistik usw.) als auch für gemischt genutzte Gebäude (mixed-use). Obwohl sich die Wohnflächenverordnung als Standard für die Vermietung von Wohnräumen etabliert hat, kann die neue Richtlinie RA-GIF 2024 auch für Wohnnutzungen verwendet werden. Sie ermöglicht eine konsistente Flächenermittlung durch Abschnittsbildung.

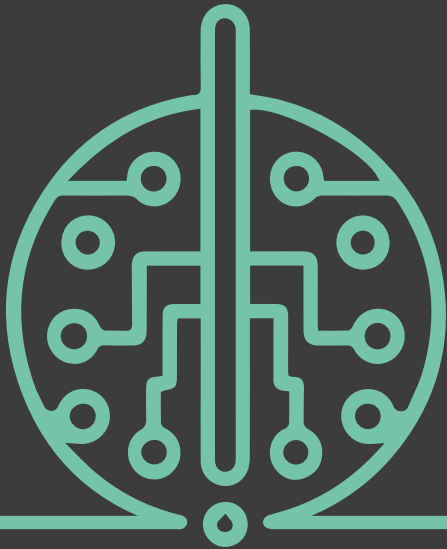
Derzeit werden bereits etwa 85 % der gewerblichen Neubauten in der institutionellen Immobilienwirtschaft bundesweit gemäß den Vorgaben der Mietflächenrichtlinie (MFG) vermessen. Ziel ist es, in der Immobilienwirtschaft mehr Transparenz zu schaffen, belastbare Definitionen festzulegen und praxistaugliche Standards zu etablieren. Die Mietflächenrichtlinie hat dies durch mehr als 25 Jahre konstante Arbeit erfolgreich erreicht.



Im Onlineshop erhältlich.



Auf unserem YouTube-Kanal finden Sie vier Erklärvideos zur MF-GIF 2023.



Kinnovativ

Lassen Sie uns gemeinsam Ihre Kommunikation mit KI revolutionieren! Mit unseren maßgeschneiderten Strategien und der Fähigkeit, Zielgruppenanalysen in Echtzeit durchzuführen, garantieren wir beeindruckende Ergebnisse. Unsere fortschrittliche KI-Technologie passt Ihre Botschaften individuell an und optimiert Inhalte, um Ihre Reichweite und Wirkung zu maximieren.

Mit uns bleiben Sie Trends immer einen Schritt voraus und erlangen einen entscheidenden Wettbewerbsvorteil. Wir öffnen für Sie neue Dimensionen der Kundeninteraktion: effektiver, zielgerichteter und revolutionär. Vertrauen Sie darauf, dass wir Ihre Botschaften genau dort platzieren, wo sie die größte Aufmerksamkeit finden. Wir nennen es Kinnovativ.

[FIVEANDFRIENDS.COM](https://fiveandfriends.com)

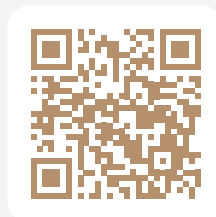
Kickende
Kicherbohnen
kitzeln
Kiebitze!*

Termine und Veranstaltungen



Aktuelle Informationen und Anmeldung

www.gif-ev.com/events/



Impressum

Herausgeber & Vertrieb
gif Gesellschaft für Immobilien-
wirtschaftliche Forschung e. V.
Mosbacher Str. 9 · 65187 Wiesbaden
Tel. +49 (0)611 23681070
Mail: info@gif-ev.de

Redaktion
Brigitte Adam FRICS
Dr. Mathias Hellriegel LL.M.
Susanne Hübel
(Redaktionsleitung, fiveandfriends GmbH)
Prof. Dr. Verena Rock MRICS
Katharina Seipel
Stefan Stüdemann (fiveandfriends GmbH)

Junior-Redaktion
Vanessa Hummer

ISSN Print 2198-6894, Online 2198-8013

Grafik, Satz & Litho
Michaela Decker
www.elbenstein-design.de

Druck
Druckerei Lattreuter, Nierstein

Bildnachweise
soweit nicht anders angegeben:
S. 44 „Podcast“ by freepik,
„Background“ by rawpixel.com
S. 46 Image by Freepik

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben nicht unbedingt die Meinung des Herausgebers und der Redaktion wieder. Für unverlangt eingereichte Manuskripte und Fotos wird keine Haftung übernommen. Alle in dieser Publikation veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Wir bedanken uns für das veröffentlichte Bildmaterial sowie Grafiken, die uns freundlicherweise von den Autoren und gif-Mitgliedern zur Verfügung gestellt wurden.

Wir verwenden in diesem Magazin an einigen Stellen das generische Maskulinum. Alle Geschlechteridentitäten sind ausdrücklich mit gemeint und inkludiert.