

HANNOVER



REAL ESTATE ARENA

5.-6. Juni 2024

Messegelände Hannover
www.real-estate-arena.com

Innovative Lösungen für die Immobilienwirtschaft

REAL ESTATE ARENA

Continental-Zentrale
am Pferdeturm



Unsere Neubauprojekte



Jetzt kaufen.
OpenHouse
am
09.06.2024



77 Eigentumswohnungen
1-5 Zimmer mit 30-146 m²
120 PKW- Tiefgaragenstellplätze
400 Fahrradstellplätze
eine Kita



211 Mietwohnungen
(davon 56 öffentlich gefördert)
1-5 Zimmer mit 31-193 m²
160 PKW- Tiefgaragenstellplätze
460 Fahrradstellplätze
4 Gewerbeeinheiten und eine Kita
5 Reihenhäuser



OpenHouse
am
23.06.2024



161 Mietwohnungen
(davon 42 öffentlich gefördert)
1-5 Zimmer mit 30-150 m²
255 PKW- Tiefgaragenstellplätze
400 Fahrradstellplätze
Nahversorgung und Gastronomie

Kontakt

Vermietung:
0511 67 510 500
vermietung-hannover@
meravis.de

Verkauf:
0511 67 510 777
verkauf@meravis.de



www.meravis.de

EDITORIAL

Ja, es stimmt. Vieles von dem, was derzeit am Immobilienmarkt und in der Gesamtwirtschaft läuft, kann gelegentlich die Zuversicht ins Wanken bringen. Aber vielleicht ist genau deshalb nun der Zeitpunkt, an dem Mutige sich in die Pole-Position bringen. Wer jetzt handelt, startet durch, während andere noch zaudern.

Um Mut zur Veränderung geht es auf der mittlerweile dritten norddeutschen Immobilien-Leitmesse Real Estate Arena auf dem hannoverschen Messegelände, die Trends aufzeigt, Impulse setzt und sich zugleich zum einzigartigen Netzwerktreffen etabliert hat. Um Mut zur Veränderung geht es aber auch in diesem Magazin, mit dem wir Sie auf die Messe einstimmen wollen.

Ob es Künstliche Intelligenz in der Gebäudeplanung ist, generische KI zur Steuerung komplexer Haustechnik oder der Einsatz smarterer Chatbots in der Kommunikation mit Mietern: In der Branche reifen immer neue Ideen und Techniken, um Abläufe zu verbessern, Qualität zu steigern und mit dem vorhandenen Personal effizienter umzugehen. Aber wir zeigen Ihnen in dieser Beilage auch neue Methoden beim Bau, sei es intelligentes serielles Bauen oder die neue „Wandtoaster“-Technik eines Laatzenener Unternehmens, mit der Fertigbauteile direkt auf der Baustelle gegossen werden.

Bei allem darf eines nicht zu kurz kommen: Was heute gebaut wird, muss über Jahrzehnte dazu dienen, dass Menschen sich wohlfühlen. Architektin Karin Kellner zeigt anhand des Quartiers auf dem Herrenhäuser Markt, wie menschengerechter Städtebau funktionieren kann.

Mit diesen und weiteren Themen wollen wir Ihnen Lust machen, teilzuhaben an den Themen der Real Estate Arena. Sehen wir uns bei Schlendern auf den Messegängen und beim Plaudern an den Ständen am 5. und 6. Juni? Ich freue mich auf Sie!

Conrad von Meding



ShinoPhotography

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Besucherinnen und Besucher der Real Estate Arena,

mit der Real Estate Arena wächst am Messestandort Hannover ein echtes Highlight heran. Mittlerweile richten sich hier viele Blicke aus dem gesamten Bundesgebiet auf Niedersachsen, genau genommen auf das Messegelände in unserer Landeshauptstadt Hannover.

Seit ihrem Start vor drei Jahren wird die Real Estate Arena beständig zu einem zentralen und immer relevanteren Networking-Format für die Branche insgesamt. Was macht diese neue Faszination hier am Standort aus? Diese Messe zeigt deutlich: Der Norden gewinnt massiv an Bedeutung. Wir sind ein herausragender Logistikstandort, mit unseren Energiehäfen und dem massiven Ausbau der erneuerbaren Energien an Land und auf See werden wir zum neuen energiepolitischen Herz der Republik. Die Region Hannover ist zusammen mit Braunschweig und Wolfsburg eines der bedeutendsten internationalen Zentren der Automobilindustrie – und damit der Transformation unserer Wirtschaft. Dazu kommen die zahlreichen Unternehmen vom Handwerker über den Hidden Champion bis zum Weltkonzern und die weltweit renommierten Einrichtungen von Wissenschaft und Forschung. Es ist daher vielleicht schlicht naheliegend, dass die Stakeholder des gewerblichen Immobilienmarktes den Norden mehr und mehr auf die Agenda nehmen.

Die Real Estate Arena überzeugt dabei seit ihrer Premiere mit einem klaren Fokus und scharfem Profil. Beim Thema Wohnen stehen Nachhaltigkeit, Bezahlbarkeit, Zukunft der Innenstädte, Digitalisierung und Mobilität im Mittelpunkt. Außerdem steht dieses Jahr mit dem norddeutschen Wohngipfel ein zusätzliches, herausragendes Format auf dem Programm. In diesem Jahr führt die Real Estate Arena rund 320 Aussteller zusammen. Mehr als 6.000 Besucher finden hier Raum für Networking und Diskussionen.

Ich wünsche allen Gästen und Ausstellern eine gute Zeit mit neuen Erkenntnissen und Ideen und insgesamt anregende Gespräche und guten Austausch hier in Hannover. Ein Besuch lohnt sich!

Ihr Olaf Lies

Niedersächsischer Minister für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung



Unsere Logistikpartner



Logistiklösungen für die Städte von morgen



Werden Sie Standortpartner des größten offenen Smart-Locker-Netzwerks im deutschsprachigen Raum.

- ◆ Bewohner sparen Wege, freuen sich über mehr Flexibilität und Freizeit.
- ◆ Nutzung von 24/7-Services großer Paketdienstleister, an einem Ort vereint: Abholen, Retournieren, Versenden, sicher und kontaktlos.
- ◆ Leisten Sie einen Beitrag zur Verkehrs-entlastung und CO₂-Reduktion.
- ◆ Wir übernehmen sämtliche Kosten und zahlen Ihnen eine jährliche Miete.

Mehr Gründe, warum myflexbox genau die richtige Wahl für Ihre Liegenschaften ist:

myflexbox.com/wohnbau



IMPRESSUM Real Estate Arena

Herausgeber: Verlagsgesellschaft Madsack GmbH & Co. KG, August-Madsack-Straße 1, 30559 Hannover

Verantwortlich für Anzeigen: Patrick Bludau

Konzeption & Realisation: Madsack Medien Hannover GmbH & Co. KG, August-Madsack-Straße 1, 30559 Hannover

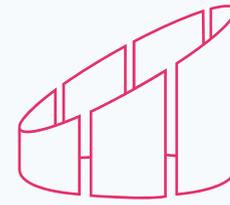
Redaktion: Madsack Medien Hannover GmbH & Co. KG, Christian Baulig, Carsten Bergmann (verantwortl.)

Autoren: Conrad von Meding, Maike Jacobs, Gerd Schild, Oliver Züchner

Produktion: Stroetmann Verlag und Agentur GmbH, August-Madsack-Straße 1, 30559 Hannover, Hans Remppe

Titelbild: Olaf Mahlstedt

Treffpunkt für innovative Immobilienfachleute



**REAL
ESTATE
ARENA**

Zum dritten Mal diskutiert die Branche auf der Real Estate Arena über Digitalisierung, Nachhaltigkeit und Potenziale von Standorten und Gebäuden

5.–6. Juni 2024

Messegelände Hannover

www.real-estate-arena.com

VON CHRISTIAN BAULIG

Der Neubau stockt, Nutzerbedürfnisse ändern sich, die Energiewende erfordert enorme Investitionen – es gab sicherlich schon einfachere Zeiten für die Immobilienwirtschaft. Umso größer ist der Bedarf, sich zu orientieren, um Wege in die Zukunft zu finden. Am 5. und 6. Juni bietet die Real Estate Arena hierfür Gelegenheit. Zum dritten Mal veranstaltet die Deutsche Messe das Branchenevent auf dem Messegelände Hannover – diesmal, wie im Vorjahr, in Halle 4.

Rund 320 Aussteller haben sich angemeldet, rund ein Viertel mehr als im Vorjahr. Und auch bei den Besucherzahlen wollen die Veranstalter in ähnlicher Größenordnung zulegen. Informierten sich im vorigen Jahr knapp 4.900 Menschen an den Ständen, werden in diesem Jahr 6.000 bis 6.500 Personen erwartet: von Planern über Finanziere und kommunale Entscheidungsträger bis hin zu Forschern, Investoren, Maklern und Verwaltern. „Wir bieten eine Plattform für die gesamte Wertschöpfungskette entlang der Immobilie“, sagt Hartwig von Saß, Projektleiter bei der Deutschen Messe. „Und dieser Ansatz stößt auf ein großes Interesse.“

Diskussionen auf drei Bühnen

Seit ihrer Premiere vor zwei Jahren hat sich die Real Estate Arena als Plattform etabliert, die sich auf die mittelständische Immobilien- und Baubranche sowie Großstädte jenseits der Metropolen konzentriert. In diesem Jahr geht es vor allem um digitale Innovationen in der Immobilienwirtschaft, unter anderem um den Einsatz von künstlicher Intelligenz (KI).

Auf den drei Bühnen wird darüber hinaus über folgende Themen diskutiert:



- die Potenziale von Standorten und Immobilien, die bislang übersehen wurden,
- zeitgemäße Formen der Projektentwicklung,
- Trends beim Bau neuer Immobilien sowie bei Betrieb und Entwicklung von Bestandsobjekten,
- Megatrends wie Energieeffizienz, Demografie und Nachhaltigkeit.

Unter den Rednern sind bei der aktuellen Auflage der Real Estate Arena der Autor Eckart von Hirschhausen, der über Klima und Gesundheit spricht, der Präsident des Kieler Instituts für Weltwirtschaft, Moritz Schularick, und Michael Braungart, Erfinder des Cradle-to-cradle-Prinzips.

Erstmals kommt auf der Real Estate Arena die App Talque zum Einsatz. Sie bildet auf dem Smartphone das komplette Konferenzprogramm ab und

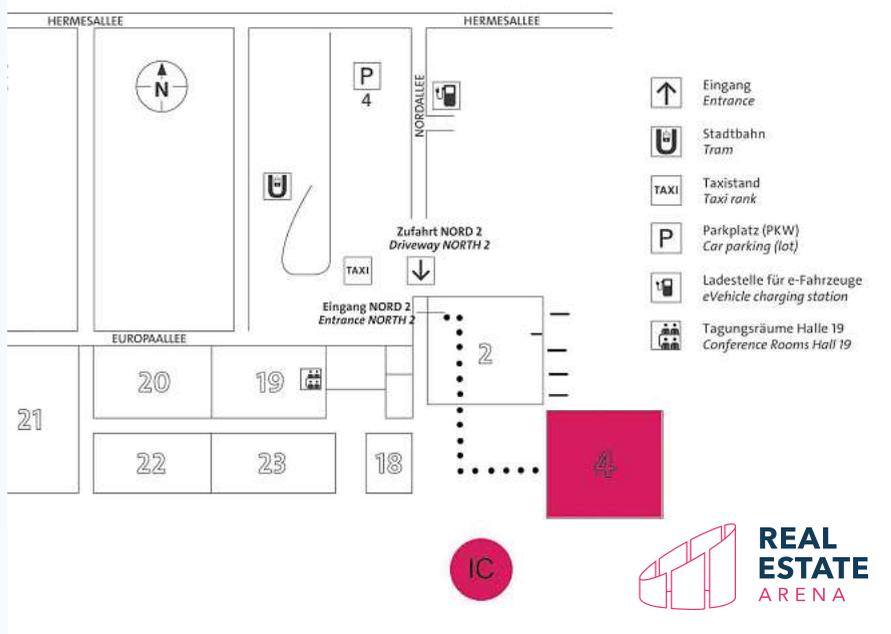
ermöglicht es Teilnehmern und Ausstellern, sich miteinander zu vernetzen und zu verabreden.

Bereits am 4. Juni trifft sich die Branche um 12.30 Uhr im Saal New York 1 zum Fachkongress „Das Zentrum gestalten und stärken – Impulse für lebenswerte Innenstädte“

Die Real Estate Arena ist an beiden Veranstaltungstagen von 9 bis 18 Uhr geöffnet. Das Tagesticket kostet 179 Euro (ermäßigt 49 Euro unter anderem für Auszubildende, Studierende und Seniorinnen und Senioren ab dem vollendeten 65. Lebensjahr), das Dauerticket 219 Euro (für Behörden 79 Euro). Tickets sind ausschließlich online erhältlich unter www.real-estate-arena.com.

**Präsentieren,
Diskutieren,
Kontaktknüpfen
– die Real Estate
Arena dient dem
Austausch.**

Deutsche Messe



DORNIEDEN GRUPPE

dornieden-gruppe.com

**Seriell Bauen.
Bezahlbar. Nachhaltig.
Förderfähig.**

Besuchen Sie uns in Hannover auf der **REAL ESTATE ARENA** 5.–6. Juni 2024

HALLE 4, STAND D65

11647401_000124

Einfacher, schneller, günstiger

Weil sich Neubauten kaum noch rechnen, startet die Immobilienbranche nur sehr wenig neue Projekte. Zugleich fehlen bundesweit Hunderttausende Wohnungen. Kann in in Niedersachsen die neue Bauordnung für Linderung sorgen?

VON
GERD
SCHILD

Die Lücke wird größer: Nach einer Studie des Bauforschungsinstituts Arge fehlen mittlerweile 800.000 Wohnungen in Deutschland. Der Neubau von Mehrfamilienhäusern ist praktisch zum Erliegen gekommen.

Auch in Hannover wurden zuletzt Planung und Umsetzung einiger Projekte gestoppt, darunter das Quartier Carlo-Schmid-Allee/An den Fössewiesen, das ehemalige Bumke-Areal in der Nordstadt oder das Ecovillage am Messegelände. Während der

Neubau stockt, steigt die Nachfrage nach Wohnraum weiter. Die Folge: Laut Institut der deutschen Wirtschaft sind die Mieten im Bundesschnitt zuletzt um mehr als fünf Prozent pro Jahr gestiegen.

Sanierung statt Neubau

„Wir haben beim Wohnungsneubau ein massives Kostenproblem“, sagt Axel Gedaschko, Vorstand beim Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW). Enorm gestiegene Baupreise

In Groß-Buchholz hat das kommunale Unternehmen zuletzt 160 Wohnungen fertiggestellt.

Hanova



Auf dieses Kronsroder Projekt folgt bei Hanova vorerst kein weiterer Neubau.

Hanova



Hanova



Künftig konzentrieren wir uns auf die Sanierung des Bestands, um bis 2035 klimaneutral zu werden.

Karsten Klaus,
Geschäftsführer Hanova

Eine Flut von Normen und technischen Regeln forderten das „maximal Machbare“ als Standard, beklagt Klaus. Dieser Standard im Neubau habe sich von dem durchschnittlicher Bestandsimmobilien sehr weit entfernt. Zusammen mit Finanzierungskosten, die sich in den vergangenen zweieinhalb Jahren beinahe vervierfacht haben, führe das zu einer Situation, die Bauen unwirtschaftlich macht. „Das produziert Mieten von mehr als 20 Euro pro Quadratmeter oder sorgt für unfinanzierbare Kaufpreise“, sagt Klaus.

Bürokratie statt Baurecht

Auch Gundlach hält sich bei neuen Projekten zurück. „Baustarts erfolgen nur in Ausnahmefällen“, sagte das Mitglied der Geschäftsführung Frank Eretge, kürzlich der HAZ. Fertiggebaut wird derzeit

vor allem bei der Gebäudetechnik, eine Verschlechterung der Konditionen und Kürzungen bei Förderprogrammen sowie rapide gestiegene Zinsen forderten ihren Tribut, so Gedaschko. Viele Wohnungsunternehmen planten deshalb um und investierten lieber in die geforderte Wärmewende und Effizienzsteigerung.

Das trifft auch auf Hanova zu. In den vergangenen sechs Jahren hat das kommunale Wohnungsunternehmen mehr als 2.000 Einheiten neu gebaut. „Künftig konzentrieren wir uns auf die Sanierung des Bestands, um bis 2035 klimaneutral zu werden“, sagt Geschäftsführer Karsten Klaus. Dafür investiere Hanova mehr als 800 Millionen Euro. „Für die Fortführung der Wohnungsbauoffensive steht dann kaum noch Kapital zur Verfügung.“

Technologie für günstigen Wohnraum

Die meravis Immobiliengruppe besinnt sich auf die eigenen Stärken und treibt zugleich die Digitalisierung voran.

In Zeiten voller Ungewissheit ist es sinnvoll, sich auf das Wesentliche zu konzentrieren – also auf das, was man gut kann und was dem Purpose des eigenen Unternehmens entspricht.

Im Fall der meravis Immobiliengruppe ist das zweifellos die Schaffung von Wohnraum für unterschiedlichste Gesellschaftsgruppen. Allein in diesem Jahr stellt meravis rund 220 Miet- und 77 Eigentumswohnungen fertig. 2025 werden weitere 160 Wohnungen den stark angespannten Mietmarkt entlasten.

meravis bietet jedoch nicht nur Wohnungen an, sondern treibt auch die Digitalisierung innerhalb der Wohnungswirtschaft voran: Die WowiTech-Tochter Spiri.Bo bietet eine Lösung für die optimierte Bestandsverwaltung und eine smarte Kunden-Kommunikation an – ein smartes Produkt aus der Wohnungswirtschaft für die Wohnungswirtschaft.

Bei meravis ist man davon überzeugt: Die Digitalisierung wird dabei helfen, nachhaltiger zu agieren und Wohnraum zu bezahlbaren Preisen anzubieten.



In Kronsrode baut meravis am grünen Bogen 77 Eigentums- und 13 Mietwohnungen. meravis

Wer meravis und Spiri.Bo auf der Real Estate Arena kennenlernen möchte, sollte die WohWi-Plaza besuchen. Die Unternehmen begrüßen interessierte Besucher auf der Real Estate Arena am Stand B78.

Treffen Sie uns am 05. und 06. Juni auf der Real Estate Arena 2024 in Hannover | Halle 4, Stand F64

REWE Markt GmbH
Sascha Stille
Leiter Expansion
Tel.: +49 4193/9650-471
E-Mail: expansion.nord@rewe-group.com

PENNY Markt GmbH
Thomas Roth
Leiter Expansion / Kfm. Immobilienmanagement
Tel.: +49 40/52204-298
E-Mail: expansion-penny-nord@rewe-group.com

REAL ESTATE
ARENA

REWE
GROUP

REWE

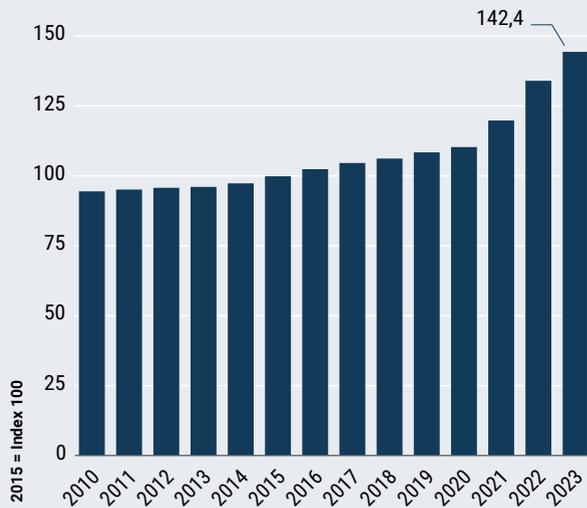
PENNY

#REA24

05. – 06. JUNI 2024

Bauen wird teuer

Baukostenindex* (Material und Arbeit) für Wohngebäude, indiziert (2015=100)



Quelle: Statistisches Bundesamt

noch das, was vor ein paar Jahren geplant und kalkuliert wurde. Die dramatischen Auswirkungen werden sich daher erst in ein paar Jahren zeigen.

Wie viele Faktoren ein Projekt bremsen können, zeigt sich auf dem ehemaligen Bumke-Areal in der Nordstadt. Helmut Kummer, Geschäftsführer beim federführenden Unternehmen Theo Gerlach Wohnungsbau, beschreibt es so: „Die Vielzahl der Forderungen, Wünsche, Vorschriften und Anforderungen lassen das vor dem Hintergrund der Kostenentwicklung zu einer äußerst anspruchsvollen Aufgabe werden.“ Auch wegen der laut Kummer „überbordenden bürokratischen Forderungen“ konnte für das schon seit Jahren in Planungen befindliche Areal noch kein Baurecht geschaffen werden werden.

Der Gerlach-Chef hat einige Ideen, wie der Branche zu helfen wäre: durch eine schnelle Absenkung von Grunderwerbssteuer und Mehrwertsteuer für den Wohnungsbau etwa. Eine gesetzliche Deregulierung könne ihm zufolge rund 30 Prozent der Baukostensteigerung abbauen helfen. „Wir müssen schlicht weg von der Vollkasko mentalität, die sich in den letzten Jahren in der Branche wie auch in der Gesetzgebung etabliert hat“, sagt Kummer.

Der Entwurf steht

Die Novelle der Bauordnung in Niedersachsen soll den Neubau beleben, indem sie Bauträger entlastet. „Bauen in Niedersachsen soll einfacher, schneller und günstiger werden“, sagt Wirtschafts- und Bauminister Olaf Lies. „Dafür müssen wir runter mit den Standards.“ Die rot-grüne Landesregierung hat dem Entwurf bereits zugestimmt.

Abgesenkte Standards bei Umbauten und Erleichterungen bei Neubauten sollen Baukosten

spürbar reduzieren, Bauen und Sanieren soll zudem deutlich einfacher und schneller werden. Wer etwa aufstockt und dadurch zusätzlichen Wohnraum schafft, muss nicht mehr automatisch Decken, Wände und Treppen auf den neuesten Standard bringen. Andere Maßnahmen wie der Wegfall der Stellplatzpflicht sollen Baumaßnahmen ebenfalls vergünstigen.

„Die neue Bauordnung ist ein richtiger Schritt und ein wichtiges Signal“, befindet Hanova-Chef Klaus. Und auch beim Dachverband GdW ist man voll des Lobes: „Die neue Landesbauordnung hat enormes Potenzial, um den festgefahrenen Wohnungsneubau wieder in Schwung zu bringen“, sagt GdW-Vorstand Axel Gedaschko. Zunächst muss allerdings der Landtag noch darüber beraten, inhaltliche Veränderungen am Entwurf sind nicht ausgeschlossen. Minister Lies hofft, dass die neue Bauordnung noch in diesem Sommer inkraft treten kann.

Stadtbaurat Thomas Vielhaber blickt jedenfalls zuversichtlich in die mittelfristige Zukunft. „Derzeit wird in Hannover glücklicherweise noch viel gebaut. Zudem sind mittlerweile wieder neue Bauprojekte in Planung“, sagt er. Und wo es geht, sei die Stadt aktiv. So ist etwa geplant, die Grundstücke des insolventen Bauprojektes Ecovillage zurückzunehmen und wieder für Wohnbebauung auszuscheiden.

An der aktuellen Förderquote – mindestens 30 Prozent der Wohnungen in Neubauprojekten müssen im geförderten Wohnungsbau entstehen – will Vielhaber nicht rütteln. Der Chef der Baubehörde sagt, er habe zuletzt eher Wünsche vernommen, den Anteil sogar zu erhöhen, „da Projekte ohne eine Förderung nicht verwirklicht werden könnten“.



In der Theaterstraße entstehen 2.700 Quadratmeter moderne Büro- und Gewerbeflächen
BAUM

Wir bauen auf morgen

Die BAUM Unternehmensgruppe entwickelt nachhaltige und standortgerechte Projekte

Die BAUM Unternehmensgruppe steht für Innovation und Verantwortung. Unser Fokus liegt auf nachhaltigen und standortgerechten Immobilienprojekten, die einen positiven Beitrag zur baulichen Entwicklung Hannovers leisten. Im Mittelpunkt steht derzeit die zukunftsorientierte Revitalisierung und nachhaltige Nutzung von Bestandsimmobilien.

In der Theaterstraße startet derzeit die Modernisierung eines jüngst erworbenen Büro- und Geschäftshauses mit etwa 2.700 Quadratmetern Mietfläche. Insgesamt werden 1.400 Quadratmeter zu hochwertigen Büros mit moderner Ausstattung umgebaut.

Aktuell befindet sich das im März 2022 erworbene Gebäude des ehemaligen IHK-Hauptsitzes in der Innenstadt Hannovers im Umbau. Das Projekt wird für die IU Internationale Hochschule als neuer Campus revitalisiert. Die Fertigstellung ist für das dritte Quartal 2024 geplant.

Weiter wird das ehemalige Postscheckamt in Garbsen zu einer sechszügigen Kindertagesstätte umgenutzt. Der Mietvertrag wurde kürzlich mit der Venito Diakonischen Gesellschaft als Betreiber abgeschlossen, und die Fertigstellung ist für Ende 2026 geplant.

An der Anna-Zammert-Straße ist ein nachhaltiges Bürogebäude mit rund 7.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche als Neubau auf einem

Areal des ehemaligen Südbahnhofs in Hannover in Planung.

Im April 2024 wurde das Mitte 2022 in Helmstedt fertiggestellte Umverteilungszentrum für Amazon mit etwa 54.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche an die Talanx-Tochter Ampega Asset Management verkauft. Für das Objekt erhielt die BAUM Unternehmensgruppe das DGNB-Platin-Zertifikat.

Auch in anderen Städten ist die BAUM Unternehmensgruppe aktiv: So wurde im Braunschweiger Oberquartier ein bestehendes innerstädtisches Bürogebäude mit rund 2.300 Quadratmetern Mietfläche zu einem modernen medizinischem Versorgungszentrum umgenutzt und an eine Augenklinik als Hauptnutzer vermietet.

In Kiel am Germaniahafen befindet sich der Neubau von etwa 300 Wohnungen, einem Hotel mit rund 200 Zimmern, Büro- und Gewerbeflächen und einer Tiefgarage in der Planung. Insgesamt haben die Gebäude rund 52.000 Quadratmeter oberirdische Geschossfläche.

Die BAUM Unternehmensgruppe entwickelt nicht nur Projekte, sondern erweitert und optimiert kontinuierlich das eigene Wohnungsportfolio. Sämtliche Wohn- und Gewerbebestände werden intern verwaltet, um Mieter und Nutzer bestmöglich zu betreuen und nachhaltige Werte zu schaffen.

Besuchen Sie unseren Stand auf der Real Estate Arena 2024.
Halle 4 – Stand E46

BAUM
UNTERNEHMENSGRUPPE



BAUM Unternehmensgruppe
Adenauerallee 6
30175 Hannover
Tel. +49 (0) 511 288 10-0
info@baum-gruppe.com

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Website

www.baum-gruppe.com



Mehr Kunst am Bau

Künstliche Intelligenz kann dabei helfen, Immobilien wirtschaftlicher zu planen, zu errichten und zu betreiben. Um die Vorteile der Technologie umfassend zu nutzen, sind jedoch branchenweite Standards nötig – und der Wille zur Veränderung.

VON GERD SCHILD

Heizen und Lüften, sodass sich die Menschen im Büro wohlfühlen? Steuert die KI. Die Reparatur der Heizung in der Mietwohnung? Bringt die KI auf den Weg. Das neue Baugebiet optimal aufteilen? Erledigt die KI. Wie viele Branchen wird Künstliche Intelligenz (KI) auch die Bau- und Immobilienwirtschaft massiv verändern. Viele Anwendungen sind schon im Einsatz, unzählige weitere werden in Startups gerade entwickelt. Das Ziel: KI soll den Alltag von Immobiliennutzern erleichtern und der kriselnden Branche dabei helfen, effizienter zu arbeiten.

Nach einem Bericht des Beratungs- und Maklerunternehmens JLL zählen künstliche Intelligenz und generative KI zu den drei Technologien, die in den kommenden Jahren den größten Einfluss auf die Immobilienbranche haben werden. Das Unternehmen listet auf, dass allein im vergangenen Jahr etwa 630 Millionen US-Dollar in KI-gestützte PropTechs geflossen sind, also in Unternehmen, die die digitale Transformation der Immobilienbranche vorantreiben.

Es mangelt an Standards

Die Immobilienwirtschaft mit ihren komplexen Wertschöpfungsketten und langen Lebenszyklen gilt nicht gerade ein Innovationstreiber – was auch an unzeitgemäßen Strukturen in vielen Unternehmen liegt. „Wer Technologie gewinnbringend einsetzen möchte, muss zunächst die organisatorischen Voraussetzungen



Wer Technologie gewinnbringend einsetzen möchte, muss zunächst die organisatorischen Voraussetzungen schaffen.

Christine Damke,
BeyondBuild

schaffen“, sagt Christine Damke, Mitgründerin von BeyondBuild, einem Risikokapitalgeber und Starthelfer für Technologiefirmen in der Bau- und Immobilienwirtschaft. Oft fehlen in der Branche noch die Voraussetzungen für den Einsatz von KI. Viele Unternehmen verfügen über keine konsistenten Datenbasis, zudem sind wenig Standards definiert. Damke wünscht sich eine zentrale Plattform zum Datenaustausch analog etwa zum Angebot



von Datev zu Steuern, Wirtschaft und Recht. Darin sollten Gebäudeinformationen aus unterschiedlichen Quellen firmenübergreifend nutzbar gemacht werden. Eine solche aggregierte und standardisierte Basis würde es ermöglichen, sogenannte Datensilos aufzubrechen und KI-Anwendungen zu füttern.

Sarah Schlesinger, Managing Partner bei der Digitalisierungsberatung & Netzwerkplattform Blackprint sieht die Verantwortung für eine stärkere Nutzung von KI ebenfalls bei den Unternehmen: „Die PropTech-Firmen stehen bereit und warten darauf, dass die Branche auf

breiter Front investiert und digitalisiert.“ Ihren Angaben zufolge offerieren mehr als 900 deutsche Startups KI-Lösungen für die Immobilienbranche.

Wettbewerbsvorteil durch KI?

Die Bereitschaft zur Veränderung ist durchaus vorhanden, zum Beispiel bei Haus & Grundigentum Service (Haus & Grund) Der hannoversche Immobilienverwalter und -makler betreut einen Bestand von mehr als 14.000 Häusern und Wohnungen. „Mich interessiert das Thema Digitalisierung sehr und infolgedessen auch KI“,

Floating Homes – Wasser als Bauland entwickeln

Schwimmende Häuser zum Wohnen und Arbeiten sowie für die Freizeitgestaltung

Können schwimmende Häuser ein Bestandteil moderner Stadtplanung sein? Kann das Wasser Bauland bieten, wo an Land kein Platz mehr zu finden ist? Das Unternehmen Floating Homes aus dem niedersächsischen Verden macht dies möglich. Schwimmende Häuser zum Wohnen, Arbeiten und für die Freizeitgestaltung sind die Kernkompetenz der Tochtergesellschaft des renommierten Bauunternehmens Matthäi.

Gerade in Metropolen, wo Bauland und Wohnraum knapp sind, schafft die gezielte Beplanung und Nutzung von Wasserflächen neue Perspektiven. In Hamburg hat Floating Homes bereits zahlreiche Projekte umgesetzt – von Deutschlands erster schwimmender Wohnsiedlung über schwimmende Eventzentren bis hin zu meh-



Fluss-Perspektive: ein Floating Home Typ B im City Sporthafen in Hamburg. Toma Babovic

renen schwimmenden Ferienhäusern in namhaften Ostseebädern.

Für Floating Homes ist klar: Wasser bietet für die Stadtplanung großes Potenzial. Denn schwimmende Häuser können bestehende, dicht besiedelte Wohnquartiere sinnvoll ergänzen oder diese ganz neu entstehen lassen. Floating Homes stellt interessierten Besuchern bereits realisierte Projekte und neue Konzepte auf der Messe Real Estate Arena am 5. und 6. Juni in Hannover vor.

FLOATING HOMES

WASSER ALS NEULAND GEWINNEN

Floating Homes macht Wasserflächen nutzbar. Unsere schwimmenden Häuser können zum Wohnen und Arbeiten genauso genutzt werden wie für touristische Nutzung. So eröffnen wir in begehrten Lagen neue Möglichkeiten für die Flächennutzung.

BESUCHEN SIE UNS AUF UNSEREM MESSESTAND
HALLE 4, STAND B58

www.floatinghomes.de



Die digitale Vernetzung in der Immobilienwirtschaft scheidet bislang oft an fehlenden Standards.

stock.adobe.com/
IRStone

sagt Geschäftsführer Oliver Kiaman. Gerade für kleinere Unternehmen sei Innovationsbereitschaft eine Chance im Wettbewerb. Er habe schon mit einigen digitalen Lösungen gute Erfahrungen gemacht und sieht viele Einsatzmöglichkeiten für KI-Tools, etwa bei der Klärung von juristischen Fragen oder bei der Abwicklung von Versicherungsschäden. So setzten viele Gesellschaften bereits KI bei der Analyse von Schadensmeldungen und der Bewertung von Schadensbildern ein.

Das Problem für den Immobilienfachmann: „Wir sind auf passende beziehungsweise anpas-

sungsfähige Software angewiesen.“ Das Angebot sei aber noch sehr überschaubar. Kiaman berichtet, er entdecke immer wieder interessante Tools. „Aber dann mangelt es an Schnittstellen, an ungeklärten Datenschutzfragen, an sonstigen Integrationsmöglichkeiten.“ Am Investitionswillen mangle es jedenfalls nicht, so Kiaman: „Wir warten auf alles Neue und wären bereit, Geld in die Hand zu nehmen.“

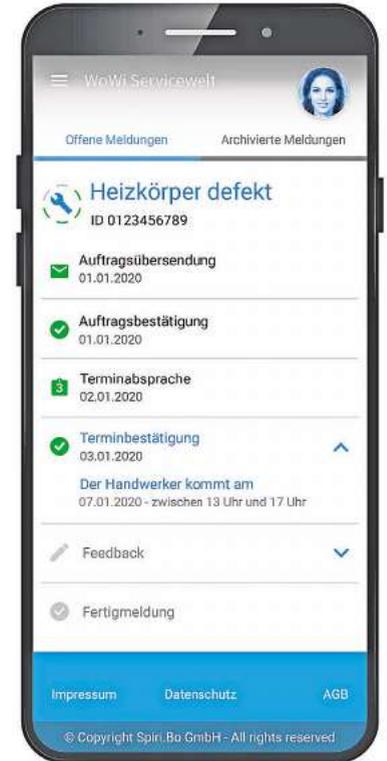
Besonders viel Kapital floß zuletzt in Unternehmen, die sich mit KI-Programmen für die Themen Energieeffizienz sowie Bauen und Sanieren befassen. „Steigende Anforderungen auf

diesem Gebiet und an den optimierten Betrieb des Gebäudebestands werden Geschäftsmodelle und Wertschöpfung verändern“, prognostiziert Beraterin Schlesinger. Auch im Portfolio von BeyondBuild sind einige Unternehmen, die hierfür digitale Lösungen entwickeln – zum Beispiel Aedifion, eine Ausgründung der RWTH Aachen, die mittels künstlicher Intelligenz alle technischen Anlagen in Gebäuden – Heizung, Licht, Wasserversorgung oder Belüftung – optimiert. Der Einsatz soll Energiekosten und den Ausstoß von CO₂ reduzieren und sich so sehr schnell refinanzieren.

Mieter fragen Lisah

Auf einem anderen Gebiet der Immobilienwirtschaft ist die KI schon weiter, nämlich bei der Kommunikation zwischen Mietern und Vermietern. Eine Ausgründung des Wohnungsunternehmens Meravis hat die digitale Home-Service-Plattform Spiri.Bo entwickelt, die laut Selbstbeschreibung „neue Maßstäbe im Wohnungsservice setzt“. „Wir glauben, dass der Schlüssel zur Einsparung von Verwaltungskosten in der konsequenten Automatisierung der Prozesse liegt“, sagt Matthias Herter, der als Meravis-CEO auch die Geschicke von Spiri.Bo verantwortet. Deshalb habe man den KI-basierten Chatbot Lisah entwickelt.

Fragen, die immer wieder auftauchen, klärt der Chatbot eigenständig. Weil er Zugriff auf die Mieterdaten hat, können manche Probleme hier direkt ohne menschlichen Einsatz gelöst werden. Wird es komplizierter, leitet Lisah die Anfragen an Mitarbeiter weiter. Der Chatbot kommt auch bei anderen Unternehmen zum



Kalte Wohnung? Darum kümmert sich bei Meravis der Chatbot Lisah.

Spiri.Bo

Einsatz, etwa bei der Wohnungsgenossenschaft Eberswalde. Spiri.Bo-CEO Herter beobachtet, dass manche in der Branche gegenüber den voll integrierten Chatbots zurückhaltend seien, weil sie einen Kontrollverlust fürchten. Sarah Schlesinger plädiert jedoch für mehr Mut zur Veränderung: „Niemand ist gezwungen agil zu handeln. Wer es nicht tut, wird jedoch wegdisruptiert.“

Internationale Vision, lokaler Fokus

Der Projektentwickler Panattoni realisiert in Hannover einen modernen Industrie- und Logistikpark

Panattoni ist einer der weltweit größten inhabergeführten Projektentwickler für Industrieimmobilien. Das Unternehmen hat 54 Niederlassungen in Nordamerika, Asien und Europa – mit einem globalen Portfolio von rund 56 Millionen Quadratmeter fertiggestellte Fläche und mehr als 2.500 Kunden.

In Hannover entwickelt Panattoni seit Sommer 2022 einen modernen Panattoni Campus mit einer passgenauen Build-to-suit-Immobilie für die dort ansässige Firma Nexans, einem Panattoni Park für Industrie- und Logistikunternehmen sowie einem kleinteilig und modular aufgebauten Business Park für Unternehmen aus Produktion, Handel und Handwerk. Der Panattoni Campus Hannover Zentrum ist der vierte städtisch angesiedelte Campus seiner Art in Deutschland neben den Standorten Leipzig, Köln und Berlin.

Seit seinem europäischen Markteintritt 2005 verfolgt Panattoni seine Philosophie „international vision, local focus“ und ist mit mehr als 22,3 Millionen Quadratmeter neu geschaffener Fläche Europas führender Industrieentwickler. In Deutschland hat Panat-

toni mittlerweile 2,63 Millionen Quadratmeter Brownfield-Fläche revitalisiert und einem neuen Nutzen zugeführt. Die deutsche Zentrale von Panattoni befindet sich in Hamburg, mit weiteren Niederlassungen ist das Unternehmen in Düsseldorf, Mannheim, München und Berlin vertreten.



Panattoni Campus Hannover Zentrum.

Besuchen Sie uns auf der Real Estate Arena an der Messe Hannover in Halle 4/Stand F58

Panattoni realisiert Leuchtturmprojekt in Hannover

Der Panattoni Campus Hannover Zentrum entsteht als eines der größten innerstädtischen Brownfield-Projekte in Norddeutschland. Dafür wird das rund 168.000 m² große Industrieareal am Kabelkamp revitalisiert. Durch die neuartige Flächenkonzeption werden Mehrwerte sowohl für die zukünftigen Nutzer als auch die Stadt geschaffen.

Erfahren Sie mehr:
panattoni.de



Der Bochumer Community Campus umfasst 737 Apartments. Hergestellt wurden die Bauteile in der Fabrik von Daiwa House. cojanvantoor.nl

Serientäter in der Wohnungswirtschaft

Hohe Baukosten zählen zu den größten Hemmnissen der Immobilienbranche. Gebäude aus vorgefertigten Modulen könnten dabei helfen, Wohnungen günstiger zu errichten, die Bauzeiten zu verringern und den Klimaschutz voranzutreiben.

VON OLIVER ZÜCHNER

Hanover hat das Bauen eingestellt. Hannover kommunales Wohnungsunternehmen hat wie andere Immobilienfirmen vor den hohen Baukosten kapituliert (siehe auch Artikel Seite 4/5). Dort, wo noch Wohnungen fertig-

gestellt werden, führt die Entwicklung zu Mietpreisen, die sich viele Wohnungssuchende nicht mehr leisten können. Im neuen Stadtviertel Kronsrode kostet der Quadratmeter Neubau im Durchschnitt bereits 4.700 Euro – ohne Grundstück. „Bei niedrigen Zinsen konnten wir damit leben, jetzt nicht mehr“, resümiert Geschäftsführer Karsten Klaus.

Auswahl aus zwei Dutzend fertig entwickelten Gebäudetypen

Bei künftigen Projekten setzt der Hanovera-Chef daher auf serielles Bauen. Die zweite Rahmenvereinbarung des Spitzenverbands der Wohnungswirtschaft GdW vom Herbst 2023 macht diesen Schritt leichter. Sie erlaubt Mitgliedsunternehmen, bei

neuen Vorhaben zwischen 25 fertig entwickelten und teilweise bereits realisierten Gebäudetypen diverser Anbieter auszuwählen. Das Vergabeverfahren für Unternehmen wie Hanovera entfällt oder wird bei öffentlichen Auftraggebern stark vereinfacht. Reduziert wird auch der Planungsaufwand, der laut Hanovera inzwischen mehr als 25 Prozent

30 Prozent aller Wohngebäude sollten laut Branchenverband ZIA aus vorgefertigten Bauteilen errichtet werden, damit ausreichend bezahlbarer Wohnraum entsteht.

den ist schätzungsweise jedes achte Gebäude seriell oder modular hergestellt, in Deutschland jedes 20.“, sagt Daiwa-Manager Andreas Göbel. „Da haben wir noch einen weiten Weg vor uns.“

Eines seiner Hauptargumente für die Modulbauweise ist die bessere Nachhaltigkeit. Was er damit meint, macht Göbel an den Hybridmodulen aus Stahl und Beton fest: „Die Produktion verursacht zwar viel CO₂, aber Stahl und Beton halten viel länger als Holz.“ Daiwa wirbt zudem damit, dass die Module auch Jahrzehnte nach ihrer Produktion in der Fabrik wieder aufgefrischt und – mit moderner Badausstattung und Tapeten – für neue Gebäude genutzt werden können. „In Amsterdamm machen wir gerade auf diese Weise aus einem 20 Jahre alten Studentenwohnheim zwei“, sagt Göbel.

Auf der Baustelle kommt der „Wandmodulstoaster“ zum Einsatz

Auch Eckhard Struß setzt auf serielle Massivbauweise, deren Komponenten aber erst auf der Baustelle entstehen. „Tonnenschwere Bauteile auf Lkws durchs Land zu fahren, ist nicht ökologisch“, sagt der Vorstand des Laatzer Bauunternehmens Nobis Living. Mit einer selbst entwickelten mobilen Fabrikation, dem „Wandmodulstoaster“, stellt er Betonwände dort her, wo sie weiterverarbeitet werden. „Bei Wänden und Decken verzichten wir auf 90 Prozent Bewehrungsstahl und auf 50 Prozent Beton. So kommen wir auf bis zu zwölf Prozent mehr Wohnfläche, erreichen alle Schallschutzvorgaben und haben so gute Oberflächen, dass wir auf die Putzschicht zwischen Beton und Tapete verzichten können.“ Das Ergebnis: Wohnungen mit Gesamtgestehungskosten von unter 3.500 Euro pro Quadratmeter, Grundstück inklusive.



Nobis Living produziert Wände direkt auf der Baustelle. [Nobis Living](http://NobisLiving.com)

der Kosten ausmacht. So könnte die GdW-Vereinbarung helfen, den Preis für den Quadratmeter Neubau auf Werte zwischen knapp 2.400 und 4.400 Euro zu drücken. Hanovera strebt maximal 3.000 Euro ohne Grundstück an.

Roboter übernehmen die Arbeit von Mauern und Zimmerern

Kosten sollen auch durch die industrielle Vorfertigung von Bauteilen reduziert werden. Die Palette von Anbietern wie Alho, Goldbeck oder Max Bögl reicht von einzelnen Wänden und Bodenelementen bis hin zu kompletten Raummodulen, die auf der Baustelle zusammengefügt werden.

„Dem Modulbau gehört die Zukunft“, sagt Professor Vincent Oettel vom Massivbauinstitut der Leibniz Universität Hannover. „Wir müssen die Produktivität drastisch steigern, wenn wir trotz fehlender Fachkräfte mehr Wohnungen errichten wollen. Das geht nur, wenn wir so viel Arbeit wie möglich, in die Fabrik verlagern.“ Dort könnten bald Roboter die Arbeit von Mauern und Zimmerern übernehmen: Forscher und Robotikspezialisten wie ABB und Kuka arbeiten daran, den bislang noch sehr geringen Automatisierungsgrad der Baubranche massiv zu steigern.

Im brandenburgischen Fürstenwalde sind es noch Menschen, die für den japanisch-niederländischen Hersteller Daiwa House aktuell mehr als 3.000 Raumelemente fertigen: für den derzeit größten Modulbau der Welt in Berlin-Lichtenberg mit über 1.550 Wohneinheiten. „In den Niederlan-

Smarte Paketstationen erobern die Städte

Last-Mile-Spezialist myflexbox auf Wachstumskurs

Myflexbox ist das größte anbieteroffene Smart-Locker-Netzwerk im DACH-Raum. Der Technologie-Leader arbeitet dank Neutralität und inklusiver Firmenphilosophie seit Jahren mit den führenden Paketdienstleistern Europas zusammen. Das Ziel: den CO₂-Ausstoß und unnötige Wege auf der letzten Meile zu minimieren und die Lebensqualität zu steigern. Um die Mission zu erfüllen, werden vor allem in Deutschland neue Standortpartner gesucht. Mit einer Paketstation werden Wohnquartiere smart. Bewohner und Bewohnerinnen profitieren von flexiblen, sicheren und zeitsparenden 24/7-Services gleich mehrerer großer Paketdienste für Abholung, Versand und Retoure. Die Bündelung spart Lieferverkehr und CO₂: ein, es gibt weniger Staus und Parkchaos.

Standortpartner haben dabei weder Kosten noch Aufwände. myflexbox übernimmt den Betrieb sowie sämtliche Kosten und zahlt eine Standortmiete.



Mehrere Paketdienste, eine Station: myflexbox bündelt Wege. myflexbox.com/Marco Riebler

Mehr Infos und alle Vorteile unter www.myflexbox.com.



Wir planen und realisieren Ihre Immobilie

- Neubau vom Mehrfamilienhaus bis zum urbanen Quartier
- ETW, MW, gefördertes Wohnen auch als Kapitalanlage
- Zukunftsfähige, flexibel anpassbare Nutzungskonzepte
- prämierte Architektur mit hohem Identifikationspotential

Theo Gerlach
Wohnungsbau-Unternehmen



Bodenständige Tradition und innovative Ideen

Das Unternehmen Weber Massivhaus steht für anspruchsvolle Immobilienprojekte im Neubau wie im Bestand

Der Name Weber Massivhaus steht seit drei Generationen für Qualität beim Verwirklichen anspruchsvoller Immobilienprojekte. Wir engagieren uns als Bauträger und Generalübernehmer mit Leidenschaft dafür, architektonisch ambitionierte Wohnquartiere zu schaffen.

Weber Massivhaus realisiert dabei nicht nur Neubauten für Private, sondern hat gemeinsam mit einem renommierten Architekturbüro ein modulares Entwurfskonzept erarbeitet, das das wirtschaftliche Bauen wertvollen Wohnraums für Unternehmen und sozial engagierte Institutionen ermöglicht.

Auch beim Bauen im Bestand sind wir mit der gewohnten Qualität und Zuverlässigkeit für Sie da. Wir nutzen ein bewährtes Netzwerk aus professionellen und erfahrenen Handwerksunternehmen und überzeugen mit großer Expertise im geltenden Baurecht – so etwa bei den vielfältigen Aspekten des Denkmalschutzes.

Wohnimmobilien entwickeln wir in der Region Hannover, Hildesheim, Braunschweig und Bremen und verbinden bodenständige Tradition mit innovativen Ideen.



Symbiose aus Tradition und Moderne: Der Firmensitz von Weber Massivhaus in Isernhagen. [Weber Massivhaus](http://WeberMassivhaus.de)

WOHNBAU FÜR UNTERNEHMEN



www.weber-massivhaus.de

MODULAR GEPLANT. WERTHALTIG GESTALTET. NACHHALTIG REALISIERT. SOZIAL GEFÖRDERT.

Gehen Sie mit uns den nächsten Schritt in die Zukunft des modernen und zeitgemäßen Wohnbaus. Mehr Infos unter www.weber-massivhaus.de.

Weber
MASSIVHAUS

Weg mit der Bunkermentalität

Quartiere funktionieren dann, wenn sich Menschen dort gerne aufhalten. Wie das erreicht werden kann, zeigt das Beispiel Herrenhäuser Markt.

VON
MAIKE
JACOBS

Bis vor zehn Jahren dominierte ein Bunker aus dem Zweiten Weltkrieg den Herrenhäuser Markt. An der rückwärtigen Betonfassade des grauen Monstrums gab es eine flache Geschäftszeile, in der kleine Läden den Bedarf des Stadtteils deckten. Praktisch zwar, aber ganz bestimmt kein einladender Ort zum Verweilen. Heute sieht es ganz anders aus in Herrenhäusern Mitte: Die Straßen sind voller Passanten, Menschen sitzen auf Bänken, treffen sich in der Bäckerei auf einen Kaffee, gehen einkaufen, bummeln oder zur Arbeit in den Büros: Das Stadtbild ist lebendig geworden.

„Herrenhausen ist ein sehr gutes Beispiel für die gelungene Quartiersentwicklung“, sagt Karin Kellner vom Büro KSW Archi-

tekten + Stadtplaner, das das Projekt geplant hat. Von der einstigen Tristesse im Viertel ist nichts mehr zu spüren. Helle Neubauten mit großen Fenstern und durchbrochenen Fassaden bestimmen das Stadtbild; Wohnungen, Büros, Praxen, Kanzleien, Geschäfte und Gastronomie sind rund um den Herrenhäuser Markt als Mittelpunkt verteilt. Die Straßenbahn hält direkt vor dem Platz.

In vielen Städten warten Quartiere wie der Herrenhäuser Markt auf eine Wiederbelebung. Ungenutzte Gebäude, fehlende Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr, kaum Grün – all diese Probleme müssen angegangen werden, um solche Ecken wieder attraktiv für Bewohner und Besucher zu machen. Gerade



Wo früher der Bunker dominierte, flanieren heute Menschen.

Timon Nauman



Christian Wyrwa

„Hier ist ein stärkeres Miteinander gefragt“, sagt Kellner. Das müssen Quartiere künftig leisten.

Rettung der Stadt

Herrenhausen hat seinen Weg aus der Misere gefunden. Der Bedarf an anderen Stellen ist jedoch groß. Das hat unter anderem die „Stadtretter“ auf den Plan gebracht, eine Initiative von mehr als 1.300 Kommunen, Unternehmen, Verbänden und Instituten, die Innenstädte und Ortszentren wieder mit Leben füllen will. „Wenn wir gerufen werden, gehen wir so ähnlich vor wie Restauranttester Christian Rach“, erklärt Stefan Müller-Schleipen, der Gründer der Initiative. „Wir loben, was gut läuft, versuchen, die Lage zu verstehen und fragen nach.“

Den Stadtrettern geht es um Wissenstransfer: Kommunen sollen voneinander lernen. „Wir müssen ja nicht jedes Mal das Rad neu erfinden“, sagt Müller-Schleipen, der aus Hannover stammt. Auf der Website der Organisation finden sich jede Menge Best-practice-Beispiele. So zeigen die Stadtretter Nachnutzungskonzepte für leerstehende Kaufhäuser, erklären, wie Freiraum besser genutzt und in Gewerbeimmobilien Wohnraum geschaffen werden kann.

Aktuell unterstützen die Stadtretter in Hannover die Gruppe um den Kreativunternehmer Daniel Pflieger und den Musiker Mousse T., die für den Erhalt des „Telemoritz“ kämpfen und eine Neunutzung des Fernsehturms als Eventlocation in luftiger Höhe anstreben. „Klar ist die Idee verrückt“, sagt Müller-Schleipen, „aber Identifikation mit dem eigenen Quartier funktioniert ja nicht über das Alltägliche, sondern gerade über das Ungewöhnliche.“

in Zeiten, in denen die Entwicklung neuer Baugebiete immer schwieriger wird, ist eine attraktive Umgestaltung vorhandener Quartiere wichtig: „Anpassungen in der wohnungspolitischen Strategie sind erforderlich“, sagt denn auch Hannovers Stadtbaurat Thomas Vielhaber.

Um das einstige Sorgenkind zum Vorzeigestadtviertel herauszuputzen, hat die Wohnungsbaugenossenschaft Herrenhausen (WGH) über viele Jahre hinweg einen zweistelligen Millionenbetrag investiert und radikale Veränderungen durchgesetzt. So wurden seit 2007 nicht nur ganze Gebäudekomplexe neu geplant und gebaut, sondern auch der Bunker zerteilt und abgetragen. Demnächst soll der dritte Abschnitt des Bauprojekts umgesetzt werden, bei dem an der Ecke Herrenhäuser Straße/Kiepertstraße zwei unter Denkmalschutz stehende Fachwerkhäuser zurückgebaut und anschließend an gleicher Stelle rekonstruiert werden.

Das Ziel: ein guter Mix

Entscheidend für ein Quartier sei, dass Vielfalt herrsche, erklärt Karin Kellner: „Nichts ist schlimmer als Monofunktionalität, die übrigens auch ein großes Problem der Innenstadt ist. In Herrenhausen dagegen kann man gut sehen, wie sich ein Quartier entwickeln kann, wenn das Angebot durchmischt ist.“

Wichtig ist der Planerin auch, dass nicht jeder Quadratmeter profitorientiert genutzt wird. Stattdessen gibt es innen wie außen mehr Freiraum. Großzügig geschnittene Wohnungen, breite Straßen und Fußgängerwege, schön angelegte Plätze böten den Menschen in Herrenhausen

Der Dreiklang aus Wohnen Leben und Arbeiten wird hier an einem Ort geboten.

Karin Kellner,
KSW Architekten + Stadtplaner,
Hannover

„eine hohe Lebensqualität. „Der Dreiklang aus Wohnen Leben und Arbeiten wird hier an einem Ort geboten“, sagt die Stadtplanerin.

Und die Entwicklung in dem Viertel geht weiter: Auf der gegenüberliegenden Seite der Herrenhäuser Straße soll in einem denkmalgeschütztem Ensemble eine Stadteinrichtung mit einer Begegnungsstätte für Senioren entstehen, die auch für andere Zwecke genutzt werden kann.

„Das Miteinander in einem Viertel ist zukunftsweisend“, betont Kellner: „Unsere Gesellschaft wird es sich mit ihrer Überalterung mittelfristig nicht leisten können, monostrukturell zu planen und zu leben – hier Quartiere für junge Familien, dort Betreuungszentren für ältere Menschen.“ Das könne von der Gesellschaft, vor allem den jungen Menschen, künftig nicht mehr finanziert werden.



Alles aus einer Hand: verkaufen, vermieten, verwalten & vieles mehr. Entdecken Sie Hannovers ausgezeichneten Immobilienmakler und -verwalter!

Treffen
Sie unser
Maklerteam

Halle 4
Stand F90

Mehr erfahren



www.hug.immo

REAL
ESTATE
ARENA

05. - 06. Juni 2024 | Hannover

„Das sind Gebäude mit struktureller Intelligenz“

Abriss oder Revitalisierung? Die Architektin und Verbandschefin Dilek Ruf plädiert für einen kreativen Umgang mit Betonbauten aus den 1970er-Jahren.

Ihme-Zentrum, Bredero-Hochhaus, Kaufhof Seilwinderstraße – vor fünf Jahrzehnten standen diese Gebäude für die Zukunft des Bauens. Heute gelten sie als Problemimmobilien. Wäre ein Abriss nicht das Beste?

Nein, auch weil die Frage hypothetisch ist: Die Wohnungseigentümer im Ihme-Zentrum und Bredero-Hochhaus wollen ja bleiben. Darüber hinaus sind diese Bauten ein Gewinn für die Stadt. Sie sind wie viele Nachkriegsbauten dank ihrer Stahlskelettkonstruktionen hoch leistungsfähig und verfügen über eine strukturelle Intelligenz: Sie eignen sich ideal zur Umnutzung.

Das passiert aber nicht, und die Gebäude rotten vor sich hin.

Das ist ein immobilienwirtschaftliches Problem. Anders gesagt: Nicht die Gebäude sind verantwortlich, sondern die Eigentümer. Beim Bredero-Hochhaus sind sich die Wohneigentümergeinschaft und der Großinvestor nicht einig. Beim Ihme-Zentrum hat sich Lars Windhorst wie die Investoren vor ihm als Spekulant erwiesen. Und der Niedergang des Kaufhofs liegt auch an den Versäumnissen der früheren Eigentümer, so auch René Benko.

Die Gebäude entsprechen aber nicht mehr den heutigen technischen Anforderungen.

Das müssen sie auch nicht, und die neue Landesbauordnung wird sinnvolle Abstriche für die Entwicklung ermöglichen – wenngleich leider nicht bei diesen sogenannten Sonderbauten. Das Problem liegt vielmehr in einer weit verbreiteten Abneigung gegen die Nachkriegsarchitektur. Sie soll verschwinden, genauso wie Gründerzeitbauten lange Zeit auf der Abrissliste standen. Die entsprechen ebenfalls nicht heutigen technischen Standards, sind aber heute als



Dilek Ruf leitet das Architekturbüro BBU Projekt und ist Vorsitzende des Bundes Deutscher Architektinnen und Architekten (BDA) Niedersachsen

Ilona Hottmann

Wohn- oder Gewerberaum sehr begehrt.

Wie könnte man denn die 70er-Jahre-Bauten zu neuem Leben erwecken?

Nehmen Sie den Bürokomplex Hildesheimer Straße 45–55 in Hannovers Südstadt. Da hat mein Büro 12.000 Quadratmeter Büroflächen modernisiert und die Staffelgeschosse zu Vollgeschossen für Mikroapartments und eine Demenz-WG umgebaut. Entscheidend war der Wille des Eigentümers Hanova, sich zu engagieren. Das kann auch heißen, auf maximale Rendite zu verzichten, die nur mit Gewerbe möglich ist – ein generelles Hemmnis bei der Umnutzung.

Es bleibt das Problem der fehlenden städtebaulichen Integration.

Großstrukturen entstehen doch auch heute. Außerdem sind Anpassungen möglich, beim Ihme-Zentrum zum Beispiel wurde der Vorschlag gemacht, Passanten von der Blumenauer Straße bis zum Ihme-Ufer führen. Auch der Kaufhof-Komplex könnte aufgebrochen werden, um die Barriere zwischen Altstadt und City aufzuheben.

Lohnt der Aufwand?

Die vermeintlichen Bausünden, überhaupt die Nachkriegsbauten, sind ein Stück unseres urbanen Gedächtnisses. Daher lohnt es sich, intensiv über ihren Erhalt nachzudenken, anstatt sie dem Erdboden gleich zu machen – genauso wie das Finanzamt in Oldenburg, das Gebäude der Ärztekammer am Schiffgraben in Hannover oder viele Schulbauten der 1970er-Jahre.

INTERVIEW: Oliver Züchner

HANNOVER



Real Estate Arena, 05.–06. Juni 2024

IMMOBILIENSTANDORT HANNOVER
AUF GUTEM GRUND

Besuchen Sie uns in Halle 4 am Stand E45.

LANDESHAUPTSTADT HANNOVER

Region Hannover

Schöner arbeiten

Seit der Corona-Pandemie schwächelt der Büromarkt. Einige Segmente florieren dennoch: Attraktiv gestaltete Flächen mit modernen Standards stoßen auf Interesse – und bringen attraktive Mieten.

VON MAIKE JACOBS

Büros vermitteln ist derzeit schwer. 2023 wurden in Hannover gerade einmal rund 85.000 Quadratmeter neu vermietet – 50 Prozent weniger als im Jahr zuvor. „2022 hat der gewerbliche Immobilienmarkt noch von Aufholeffekten der schwächeren Vorjahre profitieren können“, sagt Wirtschafts- und Umweltschutzdezernentin Anja Ritschel, „im letzten Jahr folgte nun der erwartete Einbruch.“

Zugleich stehen immer mehr Büros leer: Gegenüber dem Vorjahr stieg die Leerstandquote in der Landeshauptstadt laut Immobilienmarktbericht der Region Hannover von 4,2 Prozent auf 4,9 Prozent. Mit dem Umzug von Continental in die neue Zentrale am Pferderturm sind an der Vahrenwalder Straße mehrere tausend Quadratmeter freigeworden. Auch für die früheren Gebäude der Concordia-Versicherung und der alten Tui-Zentrale an der Karl-Wiechert-Allee gibt es noch keine Nachnutzer.

Wer meint, die Mieten müssten deshalb auf breiter Front nachgeben, irrt: Während die Durchschnittsmieten in Hannover stagnieren,



Unternehmen versuchen, den Arbeitsplatz so angenehm wie möglich zu gestalten.

Valentin Wieseemann,
Immobilienberater JLL Hannover

ziehen die Spitzenwerte deutlich an: In der City lagen Sie Ende 2023 bei 21 Euro pro Quadratmeter und Monat, 2 Euro mehr als im Vorjahr.



Nachgefragt und gehandelt werden vor allem höherwertige Immobilien. „Um Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen aus dem Homeoffice wieder zurück ins Büro zu holen, versuchen die Unternehmen, den Arbeitsplatz so angenehm wie möglich zu gestalten“, sagt Valentin Wieseemann vom Immobiliendienstleister JLL Hannover. Viele Firmen zögen auf eine kleinere Fläche, die aber besseren Standard bietet.

Auch revitalisierte Bestandsobjekte sind gefragt. Die energetische Sanierung und die Modernisierung der Gebäudetechnik ist in Altbauten oftmals jedoch nicht einfach: „Die Nachrüstung einer Bestandsimmobilie kann

genauso teuer werden wie ein Neubau“, sagt Wieseemann. Unternehmen, die heute eine Fläche anmieten wollen, forderten eine hohe Energieeffizienz, Konformität mit ESG-Kriterien (Umwelt, soziale Belange und gute Unternehmensführung) sowie Nachhaltigkeitszertifikate. Bei immer wärmeren Sommern sind zudem Klimaanlage ein Muss.

Flexibilität ist gefordert

Um alte Büroflächen attraktiv zu machen, muss zudem im Innenausbau Flexibilität geschaffen werden. Gefordert sind modulare Systeme, damit Flächen bedarfsgerecht genutzt werden

Aurelis setzt Maßstäbe mit modernen und nachhaltigen Immobilienprojekten

Das Unternehmen präsentiert sich bei der Real Estate Arena in Hannover mit zwei zukunftsweisenden Bauvorhaben

In Linden-Limmer entsteht auf einer Fläche von rund 56.000 Quadratmetern der zukunftsweisende Unternehmerpark „Altes Stahlwerk“, der innenstadtnahe Produktion und Logistik ermöglicht. Der erste Bauabschnitt wurde bereits fertiggestellt. Er umfasst 6.300 Quadratmeter Lager- und Produktionsfläche sowie 700 Quadratmeter Büro- und Sozialfläche auf den Zwischengeschossen. Rund 4.500 Quadratmeter sind noch verfügbar. Als erster Mieter hat sich der Lieferdienst Picnic angesiedelt.

In Hannover-Laatzten entsteht in Kürze auf einem 43.000 Quadratmeter großen Areal in der Karlsruhe Straße eine Logistikhalle mit insgesamt 24.000 Quadratmetern. Diese gliedert sich in drei separate Einheiten, die zwischen 7.000 und 9.500 Quadratmeter groß sind. Jeder Halle sind rund 700 Quadratmeter Bürofläche zugeordnet, und sie verfügen über insgesamt 28 Zufahrts-tore. Eine Nutzung rund um die Uhr ist möglich. Die Fertigstellung ist für das dritte Quartal 2025 geplant.

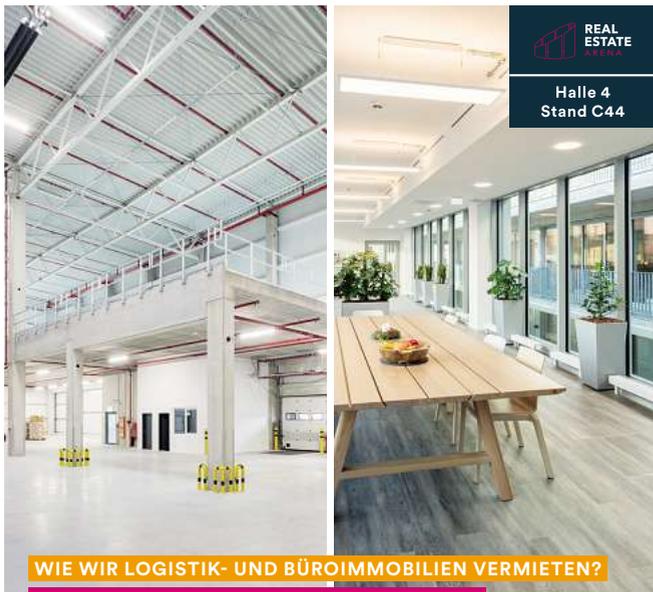
Bei beiden Projekten steht das Thema Nachhaltigkeit im Vordergrund. So werden beispielsweise Fotovoltaikanlagen und Luftwärmepumpen installiert, auf neue Flächenversiegelungen wurde bewusst verzichtet. Ein DGNB-Gold-Standard wird angestrebt.

Aurelis bekennt sich zum Standort Hannover und ist auch weiterhin am Erwerb von Grundstücken in der Regi-

on interessiert. Das Unternehmen hat bereits in der Vergangenheit städtebaulich bedeutende Projekte wie die Revitalisierung des ehemaligen Südbahnhofs und des Hauptgüterbahnhofs am Weidendamm erfolgreich umgesetzt. Letzteres Projekt steht nun kurz vor dem Abschluss: In Kürze wird die Baugenehmigung für das Büroensemble „IQ“ an der Ecke Gertrud-Knebusch-Straße/Weidendamm erwartet. Der fünfgeschossige Bau wird insgesamt 12.000 Quadratmeter Bürofläche umfassen und bietet derzeit noch freie Flächen.



Der erste Bauabschnitt des „Alten Stahlwerks“ ist schon fertiggestellt. Aurelis Real Estate



WIE WIR LOGISTIK- UND BÜROIMMOBILIEN VERMIETEN?

HYPERFLEXIBEL.

Wir passen unsere Mietobjekte flexibel an Ihren Bedarf an, um Ihre Unternehmensprozesse optimal zu unterstützen – ganz gleich, in welcher Branche Sie tätig sind oder wie groß Ihr Unternehmen ist. Und auch wenn Sie schon Ihre neuen Flächen bezogen haben, betreuen wir Sie weiterhin mit unserem verlässlichen Immobilienmanagement. Bereit für einen Unternehmenssitz, der sich dynamisch mit Ihnen verändert?

AURELIS REAL ESTATE SERVICE GMBH
Region Nord | +49 40 235138-0 | info@aurelis.de

AURELIS.DE

aurelis



Wie auf dem neuen Tui Campus möchten viele gerne arbeiten.

Kai Weise

nover entwickelt wurde, gibt es eine Gemeinschaftsfläche für alle Nutzer.

Idealerweise können die künftigen Nutzer Ideen mit einbringen, wie etwa in der Joachimstraße 8. 1969 wurde das Gebäude von der Deutschen Bundesbahn errichtet. Nach dem Auszug 2016 wurde es umgebaut. Den Innenausbau einschließlich der haustechnischen Anlagen plante das hannoversche Architekturbüro Schulze & Partner maßgeschneidert für die neuen Nutzer. Heute ist die Landeshauptstadt auf zirka 22.000 Quadratmeter Mieterin.

Baudenkmal mit wenig Barrieren

Schwieriger ist es, wenn eine Büroimmobilie unter Denkmalschutz steht wie das Verwaltungsgebäude der IHK Hannover aus den 1950er-Jahren, das ebenfalls nach Plänen von Schulze & Partner umgebaut wird. Insgesamt 25 Millionen Euro investiert die BAUM Unternehmensgruppe nach eigenen Angaben. Das Eingangsfoyer am Schiffgraben mit der geschwungenen Treppenanlage blieb dabei erhalten. Trotzdem konnte weitestgehend Barrierefreiheit geschaffen und moderne Gebäudetechnik eingebaut werden. „Wir haben etliche Wände herausgenommen, um aus kleineren Büros Workshop- und Seminarräume zu formen“, erklärt Architekt Claus Peter Schulze. Auf die zirka 6.000 Quadratmeter zieht zum Wintersemester die Hannover-Dependance der Privathochschule IU ein.

können. Ein Beispiel für eine gelungene Revitalisierung ist das Hanomag-Gelände. Mehrere Projektentwickler haben in den historischen Gebäuden Flächen hergerichtet – von Business-Lofts bis zu klassischen Büros. Dank Aufzügen sind alle Etagen barrierefrei erreichbar. Im Objekt V253, das von Fürst Immobilien Han-

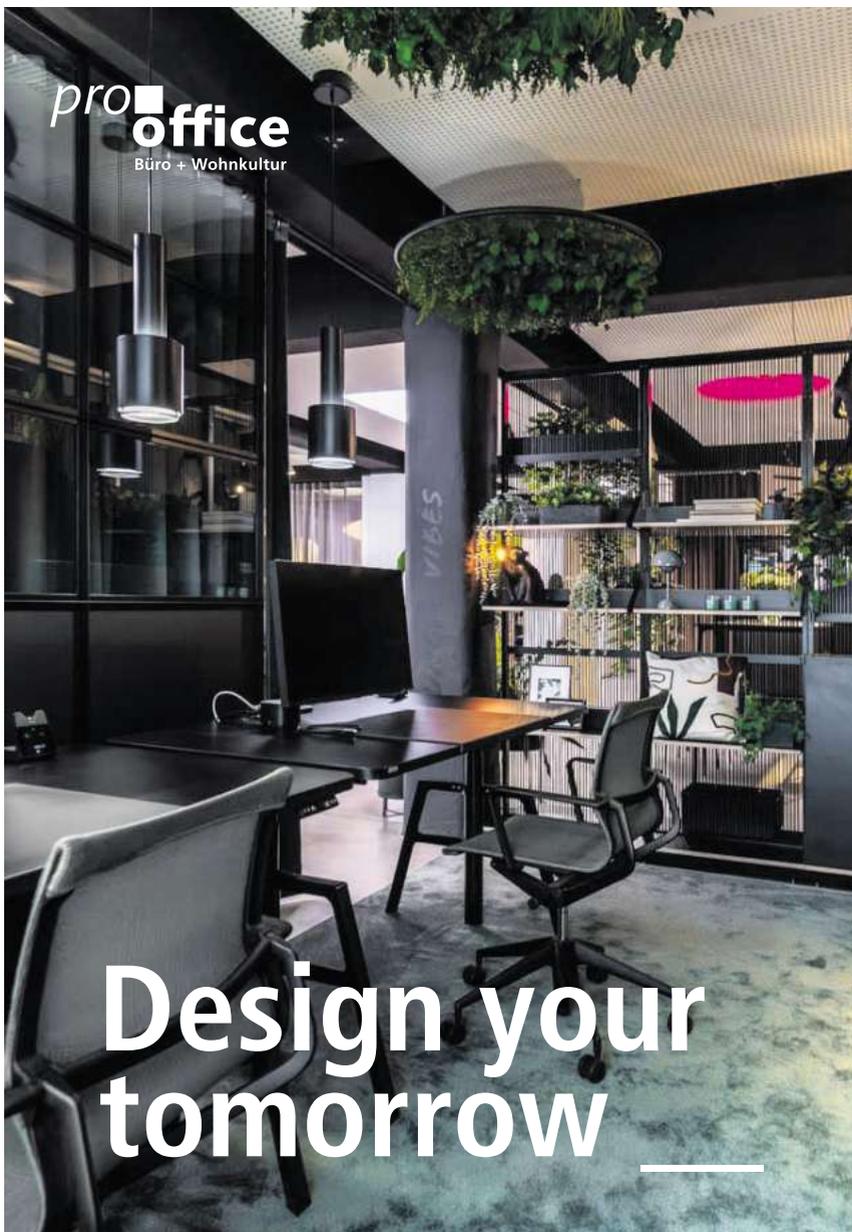


Aktuelle Daten für Profis: der Immobilienmarktbericht Hannover

Um fundierte Entscheidungen zu treffen, ist eine aktuelle Datenbasis unerlässlich. Die Region Hannover und die Landeshauptstadt präsentieren daher zur Real Estate Arena eine aktualisierte Version des Immobilienmarktberichts mit Daten fürs Gesamtjahr 2023. Das Update umfasst die Marktsegmente Büro, Logistik, Wohnen, Einzelhandel, und Hotel.

Gemeinsam mit mehr als 30 Partnern aus der Immobilienwirtschaft stellen die Region Hannover und die Landeshauptstadt regelmäßig Trends, Zahlen und Fakten zum regionalen Markt zusammen. Seit 20 Jahren kooperiert die Projektgruppe mit der Bulwiengesa AG.

Neueste Marktdaten sowie Informationen zu mehr als 100 marktprägenden Projekten in der Region finden Interessierte online unter immobilienmarktbericht-hannover.de. Zur Real Estate Arena stehen die Immobilienmarktexpertinnen und -experten der Region zum Austausch über alle Teilmärkte auf dem Hannover-Stand E 45 bereit.



Design your tomorrow



www.prooffice.de

// Mit uns als Partner treffen Sie die richtige Wahl

pro office ist der führende Anbieter von Designmöbeln und -lösungen im Herzen von Hannover, der Funktionalität, Ästhetik und Ergonomie vereint. Unser erfahrenes Expertenteam berät Sie von Beginn an und integriert den Grundsatz "Am Anfang schon ans Ende denken" in den Planungsprozess. Dadurch entstehen maßgeschneiderte Einrichtungskonzepte, die sowohl visionär als auch nachhaltig sind.

Unter dem Motto "Design your tomorrow" laden wir Sie ein, Ihre Zukunft mit uns zu gestalten. Auf unserem Messestand auf der Real Estate Arena 2024 präsentieren wir nicht nur Räume, sondern formen Lebenswelten. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu treffen und spannenden Diskussionen zu führen.



Messegelände, Halle 4, Stand F39
Theaterstraße 4 - 5, 30159 Hannover
Telefon: 0511/95 07 98 80
info.hannover@prooffice.de



Das „June Six Hotel“ ist ESG-zertifiziert.
Primestar Group

Das Büroquartier H30 soll höchste Standards erfüllen.
macina.com

Wer nicht liefert, ist geliefert

Hohe Standards in puncto Umwelt, Sozialem und Unternehmensführung sind für Investoren und Finanzierer auf dem Immobilienmarkt Pflicht. Eigentümer und Entwickler müssen handeln.

VON
OLIVER
ZÜCHNER

Rund 50.000 Quadratmeter groß ist das Logistikzentrum im Gewerbegebiet Sehnde-Ost, das der Bauherr, die Gelsenkirchener E-Gruppe, kürzlich an AEW verkauft hat. Der nach eigenen Angaben weltweit größte Immobilien-Investmentmanager hat im März die Immobilie übernommen, die an den Logistikdienstleister Kühne & Nagel und den Online-Supermarkt Picnic vermietet ist und über viel moderne Technik verfügt: Fotovoltaik, Luftwärmepumpen, E-Ladesäulen, eine teilweise begrünte Fassade und LED-Lichtsysteme. Eine Zertifizierung im DGNB-Gold-Standard wird angestrebt, das ist die zweithöchste Kategorie im Auszeichnungssystem der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen.

Mehraufwand lohnt sich
Für den Investor ist diese Klassifizierung sehr wichtig: „Das Objekt bietet eine attraktive Kombination aus nachhaltiger Bauweise und langfristiger Ertragsstärke, die dem Anlageprofil des Eurocore-Fonds entspricht“, sag-

te Niklas Räther, Abteilungsleiter Investment Deutschland bei AEW, kürzlich der „Immobilien Zeitung“. Soll heißen: Der höhere Aufwand für Bau und Zertifizierung der Immobilie mache sich langfristig bezahlt, weil es den aktuellen Standards



Patrick Albertini Photography

Gebäude ohne ESG-Auslegung lassen sich kaum noch verkaufen.

Michael Fesselmann,
Geschäftsführer Green Lion

in puncto Ökologie („Ecological“) entspricht – neben sozialen Belangen („Social“) und guter Unternehmensführung („Governance“) einer wichtigen Kategorie für Investments. Nur so ist ein Objekt tauglich für Fonds, in denen institutionelle Anleger wie Versicherungen oder Pensionsfonds das Geld von Kunden beziehungsweise Anspruchsberechtigten investieren.

Die Nachfrage nach ESG-konformen Immobilien kann nach Ansicht von Experten in den kommenden Jahren kaum befriedigt werden. So stellten die Experten von Jones Lang LaSalle kürzlich fest, dass bis 2025 immerhin 30 Prozent der Nachfrage nach ESG-konformen, CO₂-emissionsarmen Büroflächen unbefriedigt bleibe. Bis 2030 seien es sogar 70 Prozent. „Das wird den Markt für Gewerbeimmobilien massiv verändern“, prophezeit Michael Fesselmann, Geschäftsführer von Green Lion. Das Berliner Beratungsunternehmen hat sich darauf spezialisiert, Eigentümer bei der ESG-konformen Entwicklung von Wohn- und Geschäftsimmobilien zu beraten.

Wählerische Kundschaft

Inwieweit Investoren und Vermieter aus der steigenden Nachfrage künftig Kapital schlagen können, ist nach Fesselmanns Ansicht allerdings unklar: „Bisher sehen wir nicht, dass sich mit Verkauf oder Vermietung nachhaltiger Immobilien höhere Erlöse erzielen lassen“, so der Berater. „Vielmehr lassen sich Gebäude ohne ESG-Auslegung kaum noch verkaufen.“ Das gilt insbesondere für Bürogebäude, bei denen



Im Logistikzentrum von AEW in Sehnde grünt es. E-Gruppe

Käufer und Vermieter deutlich wählerischer sind als noch vor ein paar Jahren (siehe auch Artikel auf Seite 12/13). Entsprechend setzen Investoren auf nachhaltige Objekte, die Nutzern hohe Arbeitsqualität bei geringen Betriebskosten versprechen.

Kaum ein bedeutender Neubau in der Region Hannover, der nicht auf werbekräftigte Zertifikate und Einhaltung der Taxonomie setzt, also die Einhaltung der EU-Vorgaben zur Nachhaltigkeit. Das gilt für das AEW-Logistikzentrum in Sehnde ebenso wie für in Planung oder Bau befindliche Bürokomplexe wie den „BOB.Hannover Fischerhof“ vis-a-vis des Campus der Hochschule Hannover, die „Riet Bricks“ in Bothfeld oder das „H30“-Quartier in Groß-Buchholz (beide Strabag Real Estate).

Auch bei Hotelimmobilien wird aufgerüstet: Der frühere „Loccummer Hof“ etwa eröffnete nach umfassender Sanierung im April als „June Six Hotel“ mit Co-Working-Space – und ESG-Zertifizierung nach dem Bewertungssystem BREEAM (Building Research

Establishment Environmental Assessment Methodology).

Regeln werden strenger

Vorangetrieben wird die Entwicklung zudem durch die Banken, die verstärkt die Zinshöhe eines Darlehens, ja die Vergabe überhaupt, von der ESG-Konformität der Immobilie abhängig machen – ein komplexes Zusammenspiel verschiedener nationaler und internationaler Regelungen. Dazu gehören neben dem Green Deal, der die Europäische Union (EU) bis 2050 klimaneutral machen soll, auch die daraus abgeleitete EU-Taxonomie und die im Februar 2024 verabschiedete EU-Richtlinie für Gebäudeenergieeffizienz (EPBD).

Die 2023 verschärften Richtlinien der Finanzaufsicht BaFin für Risikomanagement (7. MaRisk-Novelle), sehen vor, bei der Kreditvergabe ESG-Vorgaben zu berücksichtigen. Laut Fesselmann gilt diese Faustregel: „Wenn Banken sehen, dass eine Immobilie durch eine schlechte Energiebilanz zum ‚stranded asset‘ wird, machen sie Druck.“

NLG Niedersächsische
Landgesellschaft mbH

**Impulsgeber
für Niedersachsen.**

Stand: G72

www.nlg.de

Klimaschutz in vier Wänden

Ein effizienter Umgang mit Energie ist Pflicht geworden für Eigner, Betreiber und Entwickler von Immobilien. Vier Beispiele, wie sich der ökologische Fußabdruck von Gebäuden verringern lässt.



1 Spart Materialeinsatz: Recyclinghaus auf dem Kronsberg. Rainer Dröse

VON MAIKE JACOBS

1 Aus Alt mach Neu

Schon bevor der erste Nutzer eingezogen ist, hat ein Gebäude jede Menge sogenannte graue Energie verbraucht – für die Herstellung von Baukörper und Inneneinrichtung. Ein Wohnhaus auf dem Kronsberg zeigt, wie mithilfe wiederverwerteter Bauteile dieser Teil des Energieverbrauchs drastisch gesenkt werden kann. Am südlichen Rand des neuen Stadtteils hat das Wohnungsbaununternehmen Gundlach das bundesweit erste Recyclinghaus errichtet, das zugleich den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) entspricht. Beim Bau wurden, wo möglich, nur gebrauchte oder wiederverwendbare Bauteile verbaut.

Drei Jahre hat allein die Planung gedauert, denn es war schwieriger als gedacht, passende Baumaterialien zu finden und Fachbetriebe, die sie einbauen. Auch technische Auflagen waren zu beachten. So mussten von jedem gebrauchten Stahlträger Einzelnachweise über dessen Tragfähigkeit erbracht werden. Inzwischen ist das Haus fertig und dient als Anschauungsobjekt dafür, was in Sachen Recycling möglich ist: Die Dämmung besteht aus alten Jutesäcken, im Bad dienen Korkkorken als Ersatz für Mosaikfliesen. Die Fassade besteht zum Teil aus ehemaligen Saunabänken, das Treppengeländer war vormals in einem Freizeitheim verbaut.

2 Backen für die Umwelt

Spätestens seit dem Preisschock 2022 ist Energiesparen für Unternehmen ein existenzielles Thema. Ein Neubau oder ein Umbau eröffnen die Chance, die Energieeffizienz deutlich zu verbessern. Genau da hat Christian Lecht vom Unternehmen Backwerk angesetzt: Im Hannover Docks – einer Industriebrache am Lindener Hafen, auf der einst die Firma Henkel Persil und Pattex lagerte, wurden die Hallen entkernt und die Fassaden teilweise erneuert. Außerdem wurden die Gebäude energetisch saniert – unter anderem mit Eigenstromerzeugung im Blockheizkraftwerk, Fotovoltaik auf dem Dach und einer Dämmung auf KfW-Effizienzhaus-70-Standard. Damit konnten auch die Mietnebenkosten dramatisch gesenkt werden.



2 Spart Heizkosten: Backwerk-Chef Christian Lecht am Ofen. Tobias Wölki

Lecht hat mit seiner neuen Backstube noch eins drauf gesetzt, da sie sowohl die Kühlung, als auch die Hitze effizient nutzt. Wärme und Heißwasser kommen direkt aus dem neuen energieeffizienten Backofen.

Dank Wärmerückgewinnung und Pufferspeicher ist die überschüssige Energie auch über einen längeren Zeitraum nutzbar. Bei der Kühlung hat der Backwerk-Chef ebenfalls an die Umwelt gedacht: Die Kühlanlage wird mit CO₂ betrieben. Insgesamt spart die Bäckerei 85 Prozent der Energiekosten ein.

Auch auf der Straße ist das Unternehmen umweltbewusst: Die Brötchen werden klimaschonend mit Lastenrädern ausgeliefert, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kommen mit dem Fahrrad oder Bus und Bahn.

3 Passiv progressiv

Das Energy-Zentralquartier in Hannover ist Norddeutschlands größtes Passivhaus – und zeigt, was in Sachen Klimaschutz machbar ist. „Die neue Konzernzentrale steht sinnbildlich für die Transformation von Energy“, sagt Firmensprecher Carlo Kallen. „Nachhaltigkeit, moderne Arbeitswelten und der Weg des Unternehmens in die Klimaneutralität spiegeln sich im neuen Gebäude wider.“

Die vor neun Monaten eröffnete 20.000 Quadratmeter große Immobilie an der Glocksee produziert den Großteil der Energie, den sie verbraucht, selbst: So wird die gesamte Wärmeversorgung durch bodennahe Geothermie abgedeckt: Dazu wurden 29 Erdwärmesonden rund 130 Meter tief in den Boden getrieben. Zwei Wärmepumpen verdichten die gewonnene Wärme und verteilen sie über ein 50 Kilometer langes Rohrsystem in den Betondecken des gesamten Gebäudes. So können 80 Prozent des Wärmebedarfs gedeckt werden. Der darüber hinausgehende Bedarf wird über einen Anschluss an klimafreundliche Fernwärme gedeckt.

In den Sommermonaten kehren die Wärmepumpen den Betriebsmodus um und reduzieren so die Temperatur in den Räumen. Dank der Konstruktionsweise des Gebäudes verändert sich die Innentemperatur je nach Jahreszeit nur wenig: Die Dämmschicht ist 24 Zentimeter dick, die Fenster haben Dreifachverglasung. Strom wird aus 98 Fotovoltaik-Modulen auf dem Dach



3 Spart Klimaanlage: Energy-Zentrale mit Wärmepumpen. Rainer Dröse

bezogen. Eine hocheffiziente Lüftungsanlage sorgt nicht nur dafür, dass frische Luft in das Gebäude hineingelangt. Sie ermöglicht es auch, dass bis zu 90 Prozent der Wärme aus der Abluft zurückgewonnen werden, was wiederum den Energieaufwand zur Wärmeerzeugung um 30 Prozent reduziert.

Das Dach ist mit Bodendeckern und Kräutern bepflanzt. So kann Regenwasser aufgefangen werden, was verhindert, dass bei Starkregen die Kanalisation überlastet wird. Außerdem dient die Grünfläche dazu, Gebäude und Umgebung abzukühlen.

4 Auf der Sonnenseite

Zero:e park heißt eine Siedlung in Hannover-Wettbergen, die mit rund 300 Eigenheimen in Passivhaus-Bauweise eine der größten Null-Emissionssiedlungen Deutschlands ist. Gemeinsam mit der Niedersächsischen Landgesellschaft (NLG) und der Wohnungsbaugesellschaft Meravis hat die Stadt Hannover das Baugebiet entwickelt.



4 Spart Stromaushgaben: Solardächer in der Wohnsiedlung Zero:e park. Jonas Gonell

Gegenüber dem gesetzlichen Standard liegt der Heizwärmebedarf um circa 75 Prozent niedriger. Um das zu erreichen, wurden unter anderem die Hauptwohnräume der Häuser nach Süden ausgerichtet. Damit möglichst viel Solarenergie genutzt werden kann, wurde darauf geachtet, dass nur wenig Flächen verschattet sind.

Darüber hinaus wurden Häuser möglichst kompakt gebaut und mit einer kontrollierten Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Außerdem wurden möglichst wenig Flächen versiegelt, damit das Oberflächenwasser bei Bedarf versickern kann. Sogar ein eigenes Gartenhandbuch wurde herausgegeben, das den Eigenheimbesitzern Inspirationen für eine naturnahe und klimafreundliche Gestaltung des eigenen Grundstücks liefern soll.

Sogar ein eigenes Gartenhandbuch wurde herausgegeben, das den Eigenheimbesitzern Inspirationen für eine naturnahe und klimafreundliche Gestaltung des eigenen Grundstücks liefern soll.



05. + 06. JUNI 2024
STAND E63

wirtschaftlich, flexibel und seriell

Wohngebäude mit System



GOLDBECK Niederlassung Hannover
Allemannenhof 1, 30855 Langenhagen
Tel. +49 511 97892-0, hannover@goldbeck.de
goldbeck.de



14125001_000124

WIR BAUEN AUF MORGEN.

PROJEKTE 2024

Die BAUM Unternehmensgruppe plant, entwickelt und verwaltet hochwertige Büro-, Gewerbe- und Wohnimmobilien in nachhaltigen Lagen. Die Pflege des Bestands für einen langfristigen Werterhalt steht dabei im Vordergrund.

Die BAUM Unternehmensgruppe ist grundsätzlich an dem Ankauf von Grundstücken und Bestandsimmobilien aller Assetklassen sowie Immobilienportfolios aus dem Wohnungssektor interessiert. Ein ausführliches Ankaufprofil steht auf der Unternehmensseite zur Verfügung.

Sie finden uns
in Halle 4
– Stand E46



Neben der Entwicklung und Verwaltung eigener Immobilien ist die BAUM Unternehmensgruppe auch in der Hotellerie, Gastronomie sowie in der Landwirtschaft tätig.

Ein Höchstmaß an Kundenzufriedenheit und ein erstklassiger Service sind die obersten Prämissen der freundlichen und kompetenten Mitarbeitenden in all ihren Unternehmensbereichen.



Helmstedt, Amazon



Helmstedt, Multi-Energie-Tankstelle



Braunschweig, MVZ



Braunschweig, Oberquartier



Hannover, IU und ehem. IHK



Hannover, Anna-Zammert-Straße



Hannover, Ratsquartier



Hannover, Theaterstraße



Langenhagen, Sky City



Carbsen, Antareshof



Hannover, Kabelkamp



Kiel, An der Hörn



Langenhagen, Konrad-Adenauer-Straße



Oldenburg, Doktorsklappe



Dortmund, Rennweg



Kiel, Am Germaniahafen

BAUM Unternehmensgruppe
Adenauerallee 6 · 30175 Hannover
Tel. +49 (0)511 288 100
info@baum-gruppe.com
www.baum-gruppe.com

Kontakt für Projektangebote:
Robert Strybny
Leiter Projektentwicklung
ankauf@baum-gruppe.com
Tel. +49 (0)511 288 1019

BAUM
UNTERNEHMENSGRUPPE