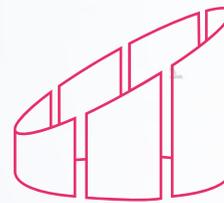


HANNOVER



REAL ESTATE ARENA

14.–15. Mai 2025

Messegelände Hannover
www.real-estate-arena.com



Innovative Lösungen für die Immobilienwirtschaft

REAL ESTATE ARENA

Dieses Hotel- und Geschäftsgebäude soll am Steintorplatz in Hannover entstehen.

VON DER IDEE BIS ZUR WERTSCHÖPFUNG. MIT UNS ENTWICKELN SIE ZUKUNFT.

Die Delta Immobilien Gruppe begleitet Sie entlang der ganzheitlichen Planung und Umsetzung von Wohn- und Gewerbeimmobilien von der **Projektentwicklung** über die **ESG-gerechte Realisierung** bis hin zur professionellen **Vermarktung** und nachhaltigen **Verwaltung**.



Besuchen Sie uns am **Stand D86**
Messekontakt: 0163 756 07 52
www.deltaimmobilien.de

DELTA IMMOBILIEN

EDITORIAL

Wie stemmen wir die Bauaufgaben, die vor uns stehen? Wie schaffen wir schnell guten Wohnraum, der trotzdem bezahlbar ist? Wie vereinen wir die Anforderungen an Qualität und Baukultur mit denen des Klimaschutzes und der ökologischen Verantwortung? Wie bauen wir die Städte so um, dass die realen Mobilitätsbedürfnisse der Menschen befriedigt werden, ohne dass wir dabei Raubbau an Rohstoffen und unserer Gesundheit betreiben?

Bei den Aufgabenstellungen haben wir schon lange kein Erkenntnisproblem mehr. Bei der Umsetzung aber hapert es. Die lahrende Konjunktur macht das Finden von Lösungen noch schwieriger, dabei erfordert gerade sie jetzt besondere Anstrengungen. Aber alle haben das Gefühl, dass die Debatten festgefahren sind. Die einen beklagen bürokratische Vorgaben – die übrigens nicht nur von der Politik kommen, sondern gern auch von den Verbänden und Lobbygruppen. Die anderen ärgern sich über lange Planungsprozesse. Die dritten monieren fehlende Digitalisierung, die vierten ächzen unter den steigenden Preisen, die fünften unter Fachkräftemangel.

Genau deshalb ist es so wichtig, miteinander ins Gespräch zu kommen und gemeinsam Lösungen zu entwickeln. Und genau deshalb ist die mittlerweile vierte Real Estate Arena der richtige Ort, um innovative Ideen zu entwickeln, unkonventionelle Wege einzuschlagen, verschiedene Denkkulturen zu vereinen. Das alles geht am besten gemeinsam, im Austausch, face to face.

In dieser Beilage greifen wir die Themen auf, über die während der Real Estate Arena gesprochen wird. Vom Gewerbeflächenrecycling über den Umgang mit ESG-Kriterien bis zum digitalen Bauantrag: Es wird Zeit, Themen anzupacken. Wer mitgestalten will, ist dabei am 14. und 15. Mai auf dem Messegelände in Hannover.

Conrad von Meding



ShinoPhotography

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

die Real Estate Arena hat sich als lebendige Plattform der Immobilienwirtschaft etabliert. Hier treffen sich die Macherinnen und Macher der Branche, um über die zentralen Fragen rund ums Planen, Bauen, Wohnen und Entwickeln zu sprechen – offen, praxisnah und lösungsorientiert.

Gerade in diesen bewegten Zeiten brauchen wir solche Orte des Austauschs. Denn die Herausforderungen sind groß: Der Druck auf den Wohnungsmarkt wächst, gleichzeitig verändern sich Bedarfe in Innenstädten und Gewerbegebieten. Klimaneutralität, Digitalisierung, Ressourcenschonung und Fachkräftesicherung müssen heute mitgedacht werden – in jedem Projekt, in jeder Strategie. Was es jetzt braucht, ist Mut zur Veränderung, Vertrauen in gemeinsame Verantwortung – und vor allem: Dialog. Die Real Estate Arena bietet genau diesen Raum. Sie bringt die richtigen Menschen zusammen: Kommunen und Projektentwickler, Wirtschaft und Politik, Planer und Investoren. Das macht sie zu einem echten Treiber für Innovation und Fortschritt – in Niedersachsen und weit darüber hinaus.

Besonders beeindruckend ist die Dynamik, mit der sich diese Messe entwickelt hat: Innerhalb kurzer Zeit ist sie zum relevanten Treffpunkt für alle geworden, die unsere gebaute Zukunft aktiv gestalten wollen. Sie zeigt: Veränderung beginnt nicht nur in den großen Metropolen, sondern oft in der starken Region – mit engagierten Akteurinnen und Akteuren, die bereit sind, Verantwortung zu übernehmen. Ich danke allen, die diese Messe mit Leben füllen und wünsche Ihnen zwei erfolgreiche Tage voller Impulse, Kontakte und Ideen.

Ihr Olaf Lies

Niedersächsischer Minister für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung

Besuchen Sie unseren Stand auf der Real Estate Arena 2025.
Halle 4 – Stand E48

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



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.), Volker Kühn

Autoren: Kathinka Burkhardt, Conrad von Meding, Alexander Nortrup, Gerd Schild, Oliver Züchner

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

Titelbild: Blue-Orange (Visualisierung)

Immobilienmesse und Zukunftskonferenz



14.–15. Mai 2025

Messegelände Hannover
www.real-estate-arena.com

Zum ersten Mal belegt die Real Estate Arena zwei Hallen und bietet Besuchern vielfältige Möglichkeiten zum Austausch in herausfordernden Zeiten

VON CHRISTIAN BAULIG

Die Real Estate Arena, die am 14. und 15. Mai auf dem Messegelände stattfindet, stößt in neue Dimensionen vor: Neben der Halle 4, wo sich gut 400 Aussteller aus der Immobilienbranche präsentieren, bespielen die Organisatoren diesmal auch die Halle 3, wo mit der REAL Future Conference ein neues Forum zum Wissensaustausch geschaffen wurde mit Bühnenprogramm, Paneldiskussionen, Keynotes und Mitmachformaten wie Fishbowls, Masterclasses oder Workshops.

Zum vierten Mal kommen Immobilien-Fachleute in Hannover zusammen, um über die drängenden Themen der Branche zu diskutieren – von der Digitalisierung über die nachhaltige Stadtentwicklung bis hin zu neuen Geschäftsmodellen. „Wir wollen einen Impuls dafür geben, dass die Branche nach vorne schaut und ihre wirtschaftliche Kraft entfaltet“, sagt Hartwig von Saß, Leiter Neue Messen und Events bei der Deutschen Messe.

Hochkarätige Gespräche und „Funny Pitches“

Die parallel stattfindende REAL Future Conference erweitert das Spektrum um Aspekte wie Kreislaufwirtschaft, Dekarbonisierung oder smarte Städte und Gemeinden. „Gemeinsam schaffen wir die Grundlage für eine gebaute Welt, die zukunftsfähig, nachhaltig, wirtschaftlich und lebenswert bleibt“, sagt Sarah Schlesinger, CEO von Blackprint, dem Partner und Organisator der Konferenz.

Auf der Hauptbühne, der Area Vision Stage, präsentieren hochkarätige Gäste ihre Vorstellungen von einer zukunftsorientierten Immobilienwirtschaft. So diskutieren am Eröffnungstag Aygül Özkan vom Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) und Tillmann Prinz von der Bundesarchitektenkammer mit Sarah Schlesinger über neue Ansätze beim Bauen.

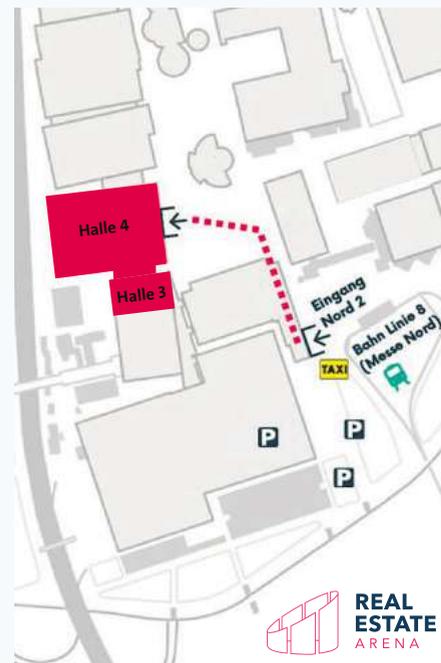
Innovationen, neue Geschäftsmodelle und Trends werden auf der Future Success Stage präsentiert. So geht es in einem Panel am 14. Mai mit



Ingeborg Esser (GdW), Matthias Herter (Meravis) und Frank Seeger (DHU Hamburg) darum, wie es auch in einem schwierigen Marktumfeld gelingen kann, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Zum Abschluss der Real Estate Arena findet am 15. Mai eine große Netzwerkparty statt mit Live-Musik und „Funny Pitches“, bei denen sich Teilnehmerinnen und Teilnehmer besonders kreativ präsentieren.

Seit ihrer Premiere 2022 hat sich die Real Estate Arena als Plattform etabliert, die auf die mittelständische Immobilien- und Baubranche sowie Großstädte jenseits der Metropolen konzentriert. Sie ist an beiden Veranstaltungstagen von 9 bis 18 Uhr geöffnet. Das Tagesticket kostet 259 Euro (ermäßigt 79 Euro u.a. für Auszubildende, Studierende sowie Seniorinnen und Senioren ab 65 Jahre), das Dauerticket 349 Euro (für Behörden 79 Euro). Das zusätzliche Premium Ticket für 189 Euro bietet Zugang zur Premium Lounge und zur Teilnahme an zwei exklusiven Networking-Formaten.

■ Tickets sind ausschließlich online erhältlich unter www.real-estate-arena.com



Die Real Estate Arena dient der Immobilienbranche als Forum – 2025 erstmals in zwei Hallen.

Deutsche Messe/
Reiner Jensen

WELCHER WOHN-TYP BIST DU?
Ob Townhouse, Reihenhaus, Eigentums- oder Mietwohnung – dein neues Zuhause wartet schon!

WOHN DICH GLÜCKLICH!
Das Iris-Runge-Quartier, der grüne Bogen und das Limmerquartier bieten höchste Lebensqualität für alle Generationen. Finde mit uns dein Traumdomizil!

www.meravis.de/neubauprojekte

MIETEN

IRIS
RUNGE
QUARTIER



MIETEN UND
KAUFEN

Am
grünen
Bogen
Rundum Zuhause



MIETEN

Limmer
quartier
Mittendrin Zuhause



Finde dein Zuhause mit meravis – menschl. raum. vision

meravis
Immobiliengruppe

„Wohnraum muss erschwinglich sein, damit Deutschland vorankommt“

Die Pläne der neuen Berliner Koalition zur Wohnungsbaupolitik kommen der Immobilienwirtschaft größtenteils zupass. Die Verlängerung der Mietpreisbremse hält Aygül Özkan vom Branchenverband ZIA jedoch für kontraproduktiv

Frau Özkan, ist die Investitions-, Steuerentlastungs- und Entbürokratisierungsoffensive, die CDU/CSU und SPD in ihrem Koalitionsvertrag beschlossen haben, der Stimmungsaufheller, auf den die Immobilienbranche gewartet hat?

Ich finde die Signale ermutigend. Die Maßnahmen sind überfällig und müssen zügig kommen. Dabei unterstützen wir die Regierungskoalition gerne. Für besonders positiv halten wir es, dass es weiterhin ein eigenständiges Bauministerium geben wird. Das zeigt, dass die künftige Bundesregierung die Themen Bauen und Wohnen als besonders wichtig erachtet.

Welche Segmente der Immobilienwirtschaft werden von den geplanten Maßnahmen besonders profitieren?

Zunächst einmal der Wohnungsbau. Dort gilt es eine riesige Lücke zu schließen: Im Moment taxieren wir sie auf 600.000 Einheiten, und wenn wir nichts tun, wird sie bis 2027 auf 830.000 Wohnungen ansteigen. Die Beschleunigung von Planungs- und Baugenehmigungsprozessen wird aber auch Büros, Einzelhandel, Gastronomie und Hotellerie positiv beeinflussen. Wenn etwa die Nutzung von Building Information Modeling verpflichtend wird...

... also die Vernetzung von Planung, Bau und Bewirtschaftung von Gebäuden mittels Software ...

... dann kommt das allen Bereichen zugute. Das gilt vor allem in gemischt genutzten Quartieren.

Die Koalition will dem Gebäudetyp E zum Durchbruch verhelfen, dessen einfacherer Standard Wohnen preiswerter machen soll. Bislang verhindern unterschiedliche Bauvorschriften

der Bundesländer eine flächendeckende Umsetzung. Lässt sich das schnell ändern?

Das denken wir schon. Wir waren uns mit dem Bauministerium zuletzt darin einig, dass Baustandards vereinfacht werden müssen. Die Ampelkoalition hatte bloß nicht mehr die Kraft und die Zeit, das auf die Straße zu bringen. Jetzt müssen wir eine verlässliche rechtliche Grundlage schaffen, um den Gebäudetyp E mit Blick auf die technischen Baubestimmungen der Länder abzusichern. Für uns ist wichtig, dass man von den anerkannten Regeln der Technik abweichen kann, ohne dass dies automatisch als Mangel gilt. Dazu sind die Länder auch bereit, wie man in Hamburg und Schleswig-Holstein sieht, wo man mit eigenen Standards vorweggegangen ist.

Was bringt aus Ihrer Sicht der Wegfall des umstrittenen Heizungsgesetzes?

Eine Überarbeitung des Gebäudeenergiegesetzes, auf das Sie sich beziehen, bietet eine Chance, das Thema Heizen endlich technologieoffen anzugehen. Wichtig ist für unsere Mitglieder, dass es weniger Detailvorgaben und komplizierte Nachweispflichten gibt. Zudem brauchen wir realistische Fristen. Für die Immobilienbranche ist Planungssicherheit wichtig.

Darüber, wie die Baunebenkosten reduziert werden könnten, halten sich CDU/CSU und SPD indes bedeckt. Eine Absenkung der Grunderwerbsteuer etwa wird im Vertrag nicht thematisiert.

Leider. Dabei ist die Grunderwerbsteuer ein erheblicher Kostenbestandteil beim Kauf einer Immobilie. 37 Prozent der Ausgaben fallen heute dem Staat zu. Da werden wir dranbleiben ebenso wie an einer Reduzierung der Umsatzsteuer



Laurence Chaperon

Aygül Özkan ist Hauptgeschäftsführerin des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA), dem Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Von April 2010 bis Februar 2013 war die CDU-Politikerin Ministerin für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit, Bau und Integration in Niedersachsen.

er beim Wohnungsbau, wie wir sie aus Nachbarländern kennen. Wir hätten uns gewünscht, dass man diesem Thema mehr Raum zubilligt – wenn nicht gebaut wird, fließt schließlich auch keine Steuer. Aber wenn alles unter Finanzierungsvorbehalt steht, wie uns die Koalitionäre signalisieren, dann sehen wir die Chance, dass diese Tür noch nicht zu ist.

Halten Sie die Art der steuerlichen Förderung von Neu- und Umbauten, die in Aussicht gestellt wird, für sinnvoll?

Ja, und zwar sowohl die Förderung des energetisch nachhaltigen Neubaus von Wohnraum als auch die der Sanierung von Bestandsgebäuden. Eine Umgestaltung der Förderung könnte auch dazu beitragen, den sogenannten Bauüberhang abzubauen: Damit genehmigte Projekte, die derzeit brachliegen, umgesetzt werden, wäre es hilfreich, wenn beispielsweise statt des KfW-40-Standards nunmehr der KfW-55-Standard für eine Förderung akzeptiert würde.

Im Koalitionsvertrag ist die umstrittene Mietpreisbremse fortgeschrieben. Ist dieses Konstrukt wirklich so schädlich, wie von vielen Branchenexperten behauptet?

Wohnraum muss erschwinglich sein, damit Deutschland vorankommt. Schließlich wollen wir erreichen, dass Menschen ihren Arbeitsplatz auch mal wechseln und

in eine andere Stadt ziehen können. Viele Unternehmen kriegen heute keine Leute, weil diese im neuen Wohnort keine bezahlbare Wohnung finden. Die Mietpreisbremse in der bisherigen Form, hat ihr Ziel verfehlt. Sie ist sogar kontraproduktiv, weil Menschen, deren Miete sozusagen eingefroren wurde, sich räumlich nicht verändern. Sie ist zugleich wenig sozial, da auch gutverdienende Mieter davon profitieren.

Wie ließen sich die negativen Auswirkungen begrenzen?

Wir brauchen Leitplanken. Kommunen müssen zum Beispiel aufzeigen, warum sie einen angespannten Wohnungsmarkt ausgerufen haben und was sie tun, um das Problem zu lösen: zum Beispiel, wie viele Baugenehmigungen sie erteilen oder wie viel Bauland sie ausweisen. Das muss parallel kommen, sonst droht der Politik eine erneute Schlappe vor dem Bundesverfassungsgericht. Wir können ein Instrument, das nur für eine Übergangszeit gedacht war, nicht beliebig verlängern. Am Ende bringt es jedoch mehr, den Hebel auf der Angebotsseite anzusetzen, um den Mietanstieg in den Griff zu bekommen.

Der Anstieg der Bauzinsen seit Jahresanfang macht das nicht leichter. Mit der Ankündigung des 500 Milliarden Euro schweren Infrastrukturpakets haben sich Kredite erheblich

verteuert. Macht das die Bemühungen, mehr und günstiger zu bauen, zunichte?

In den letzten Wochen sind die Zinsen zum Glück etwas heruntergekommen, auch weil sich die Stimmung in der Wirtschaft wieder aufgeheitelt hat. Grundsätzlich finden wir das angekündigte Paket gut, denn wir haben großen Nachholbedarf bei der Modernisierung unserer Infrastruktur. Ein funktionsfähiger öffentlicher Nahverkehr, Rechenzentren oder Ladepunkte sind schließlich wichtig für die Standortattraktivität.

Die Vielzahl an Großprojekten erhöht jedoch die Knappheit an Baufachkräften und Material und erhöht somit die Kosten etwa beim Wohnungsbau. Besorgt Sie das nicht?

Das kann passieren, im Moment sehen wir da allerdings keine große Gefahr, denn die Aufträge oder Ausschreibungen müssen ja erst mal zu Baustellen werden. Die Vergangenheit zeigt, dass der Wohnungsneubau schneller angekurbelt werden kann als große Infrastrukturprojekte wie Brücken, Straßen oder Schienenwege. Wir brauchen jedoch ein höheres Tempo in der Verwaltung. Wir sollten bei den Investitionen nicht nur an Steine und Stahl denken, sondern auch an digitale Anwendungen und die Menschen, die damit umgehen sollen.

Logistik und Light-Industrial im Blick: Solide Basis trotz Gegenwind

Niedersachsen bleibt laut einer Analyse von Engel & Völkers Commercial ein attraktiver Standort für gewerbliche Immobilien

Die aktuellen Entwicklungen der letzten Monate machen sich auch auf dem gewerblichen Immobilienmarkt in Niedersachsen bemerkbar. Doch trotz wirtschaftlicher Unsicherheiten in weiten Teilen der Industrie zeigt sich dieser erstaunlich robust. Vor allem Logistikflächen und kleinere Produktionsimmobilien bleiben bei den Investoren gefragt, angetrieben durch den Ausbau regionaler Lieferketten und die wachsende Bedeutung nachhaltiger Standorte.

„Im Vergleich zu anderen Bundesländern hat Niedersachsen deutlich an Attraktivität gewonnen“, sagt Gerrit Stöner, Spartenleitung Industrie bei Engel & Völkers Commercial in Hannover. „Im Bereich der BAB 7 und im Umfeld von Städten wie Hannover, Braunschweig oder Osnabrück beobachten wir eine stabile Nachfrage nach modernen Logistik- und Light-Industrial-Flächen.“

Ein wesentlicher Treiber: Niedersachsen punktet mit guter Infrastruktur, vergleichsweise günstigen Grundstückspreisen und einer aktiven Wirtschaftsförderung. Gleichzeitig steigen aber auch die Anforderungen an Nachhaltigkeit und Energieeffizienz.

„Neubauten mit PV-Anlage, Wärmepumpe und guter Dämmung sind sowohl bei Nutzern als auch Investoren erste Wahl“, betont Stöner. „Ohne Sanierung tun sich alte Bestände schwer und sind kaum noch vermarktbar.“

Im ländlichen Raum, etwa in der Region Weser-Ems oder im südlichen Niedersachsen, liegt die Herausforderung eher in der Nachnutzung ehemals gewerblich genutzter Flächen. Hier braucht es laut Experten gezielte Förderungen und flexible Nutzungskonzepte, um brachliegende Areale wiederzubeleben.

Trotz rückläufiger Transaktionszahlen im ersten Quartal 2025 zeigt sich

der Markt insgesamt resilient. Christian Palis und Steffen Schroth, Geschäftsführer bei Engel & Völkers Commercial Hannover sind sich einig: „Vieles spricht dafür, dass Niedersachsen mittelfristig zu den Gewinnern einer sich wandelnden Industrielandschaft gehören könnte – vor allem, wenn Nachhaltigkeit und regionale Stärke zusammengedacht werden.“

Für weitere Informationen

stellt Engel & Völkers Commercial seine aktuellen Marktberichte kostenfrei zur Verfügung:



Christian Palis,
Geschäftsführer



Steffen Schroth,
Geschäftsführer



Gerrit Stöner,
Leitung Industrie

Engel & Völkers (3)

ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL

Bremen | Göttingen | Hannover | Hildesheim | Kassel

Aktuell bei uns in der Vermarktung!



Büro- & Industrieliegenschaft in Göttingen

Gesamtfläche: ca. 17.297 m²
Grundstücksfläche: ca. 33.055 m²
Kaufpreis: gegen Gebot



Industrie- & Logistikhalle in Hildesheim

Gesamtfläche: ca. 42.167 m²
Grundstücksfläche: ca. 67.791 m²
Monatsnettokaltmiete pro m²: ab 7,20 €



Logistikneubau am Expo-Gelände

Gesamtfläche: ca. 24.400 m²
Grundstücksfläche: ca. 43.000 m²
Monatsnettokaltmiete pro m²: auf Anfrage

Kontaktieren Sie jetzt unser Team Industrie- & Projektvermarktung ☎ +49(0)511 13 22 37 00



☎ +49 (0)511 13 22 37 00 | ✉ hannovercommercial@engelvoelkers.com | engelvoelkers.com/hannovercommercial | Makler



Neustart auf Altflächen

Auf der Suche nach Wohn- und Gewerbeflächen entdecken die Städte ihre Industriebrachen neu. Im besten Fall entstehen prosperierende Quartiere, die Strahlkraft über ihre Grenzen hinaus entwickeln. Doch der Aufwand ist hoch. Worauf es dabei ankommt, zeigen zwei Projekte in Hannover

VON ALEXANDER NORTRUP

Es gibt diese Straßenecke mitten im neu entstandenen Quartier, da ist praktisch alles im Rundumblick zu sehen, was die Wasserstadt Limmer ausmacht: vorn begrünte Balkone der jüngst eingezogenen Mieter in Mehrfamilienhäusern aus Backstein. Im Erdgeschoss Ladenlokale, die auf erste Nutzer warten. Im Rücken der frisch eröffnete Rewe-Markt. Und links der 2016 sanierte ikonische Conti-Wasserturm als Zeuge der industriellen Nutzung Geländes mit seinen gigantischen 260.000 Quadratmetern.

Mehr als 100 Jahre lang hat Continental hier Reifen produziert. Jetzt surren Lastenräder und Familienautos über die frisch gepflasterten Straßen. Knapp 1000 Menschen leben inzwischen auf dem Gelände in unmittelbarer Innenstadt-Nähe. Der 2019 begonnene erste Bauabschnitt ist abgeschlossen. Zwei weitere werden in den nächsten gut zehn Jahren folgen, bis hier irgendwann 3500 Menschen wohnen.

Was in Hannover passiert, lässt sich derzeit an vielen Orten in Deutschland beobachten: Auf der Suche nach Wohnraum und Gewerbeflächen entdecken die Städte ihre Industrie- und Verkehrsbrachen neu. Hier ist es die frühe-

re Reifenfabrik, dort ein ehemaliges Bergwerk, eine alte Molkerei oder ein Güterbahnhof, auf dem schon seit Jahren kein Zug mehr rollt.

Das Potenzial dieser oft zentrumsnah gelegenen, aber wenig ansehnlichen Flächen ist gewaltig. Wenn es gut läuft, verwandeln sie sich von verrufenen Ecken in belebte Quartiere, die Strahlkraft über ihre Grenzen hinaus entwickeln und auch benachbarte Bezirke aufwerten. Die Städte schaffen so Wohnraum, der das Mietpreinsniveau drückt, und ziehen zugleich Unternehmen an, die Gewerbesteuern zahlen. Stadtplaner bezeichnen eine solche Umnutzung von Flächen als Konversion. Deutsche Brownfield, ein Branchenverband für das Recycling von Brachflächen, geht von bundesweit 150.000 Hektar aus, die sich auf diese Weise neu erschließen lassen – das entspricht fast der siebenfachen Fläche Hannovers.



Wasserstadt Limmer: 20 Jahre hat es gedauert, bis in der die ersten Bewohner einziehen konnten. Altlasten im Untergrund erschwerten das Projekt. Oliver Matziol

Im Untergrund liegen oft industrielle Altlasten

Doch so lohnend das Ziel, so weit ist oft der Weg dorthin. Denn Konversionen brauchen Zeit, schon weil Investoren Anwohner und Behörden einbinden müssen. In der Wasserstadt Limmer vergingen vom Kauf des Geländes bis zum Einzug der ersten Bewohner mehr als 20 Jahre. „Die Abstimmung mit der Stadt und anderen ist bei einem Projekt solcher Dimensionen eine sehr umfangreiche Angelegenheit“, sagt Projektleiter Oliver Matziol von der Bau-firma Papenburg. Sie hat das Gelände gekauft, entwickelt und saniert; jetzt vermarktet sie die eigenen Bauten.

Was den Prozess in die Länge zog, ist geradezu ein Klassiker bei der Umwandlung von Industrieflächen: Die Altlasten auf dem ehemaligen Conti-Gelände waren erheblich. „Wir haben



Julian Matz



Um städtebaulich weiterzukommen, sind solche Konversionsprojekte ein wichtiger Hebel.

Dilek Ruf, Architektin

im Boden alle Farben des Regenbogens gefunden“, sagt Matziol. „Das ist alles für Millionenbeträge saniert worden: alter Boden abgetragen, neuer Boden aufgebracht.“

Auch die geplante Sanierung der bekannten Produktionshallen am Wasser bremste das Projekt aus. Nach Jahren der denkmalrechtlichen Prüfung stufte das Landesgesundheitsamt 2023 die Belastung der Gebäude durch krebserregende Stoffe als zu hoch ein. Der nun anstehende Abriss bedingt ebenfalls eine aufwendige Planung. Der Neubau an gleicher Stelle machte einen Architektenwettbewerb nötig, dessen Sieger im November 2024 gekürt wurde.

Doch der Aufwand lohnt sich, sagen Stadtplaner. „Um ökologisch und städtebaulich weiterzukommen, sind solche Konversionsprojekte



Unternehmerpark „Altes Stahlwerk“: Der erste Bauabschnitt steht. Die verbliebenen Branchen werden in den nächsten Jahren bebaut.

Aurelis, Alexander Nortrup

ein entscheidender Hebel“, sagt die Architektin Dilek Ruf, die den Wettbewerb betreut hat. Ein Vorteil der Erschließung innerstädtischer Branchen sei, dass vorhandene Infrastruktur wie Schulen oder Kindergärten genutzt und sinnvoll ergänzt werden könne. Es müsse nicht alles neu entstehen. Die Interessen von Behörden, Anwohnern und Investor auszutarieren sei zwar anstrengend, so Ruf: „Aber auf diese Weise kann man auch ein Stück weit das Gedächtnis der Stadt bewahren.“

Beschleunigen lässt sich der Prozess kaum, meint Tim Rieniets, Professor am Institut für

150.000 Hektar

Brachflächen, die früher für Industrie, Verkehr oder Militär genutzt wurden, stehen bundesweit zur Verfügung.

Entwerfen und Städtebau (IES) der Leibniz Universität Hannover. Bis in einem neuen Quartier gewachsene Strukturen entstanden sind, könnten zehn oder 20 Jahre vergehen. Als Forscher ziehe er die innenstadtnahe Entwicklung und Verdichtung unbedingt dem Ausbau der Vorstädte vor. „Eine Stadt lebt nun einmal davon, dass Menschen auf engerem Raum und mit ganz unterschiedlichen Interessen und Lebensentwürfen produktiv zusammenleben“, sagt Rieniets.

„Neue Ideen brauchen alte Gebäude“

Was aber, wenn nicht Böden und Gebäude das Problem sind, sondern die Lebensqualität in einem Wohnviertel eine neue Perspektive braucht? Rieniets zitiert dazu einen Satz der kanadischen Stadtforscherin Jane Jacobs: „Neue Ideen brauchen alte Gebäude.“ Gemeint sei, was zum Beispiel in Städten wie Zürich und Rotterdam gelungen sei. In Rotterdam etwa habe die Verwaltung auffällige Gebäude günstig an Kreative abgegeben, verbunden mit der Auflage, nach einer Sanierung in Eigenregie selbst dort einzuziehen. „Das verbessert die Ausstrahlung einer Nachbarschaft schon deshalb, weil dadurch engagierte Menschen angezogen werden, die sonst nie in so ein unattraktives Quartier gezogen wären“, sagt Rieniets. „Nichts kann eine gewachsene Siedlung ersetzen.“

Auch Hannover bemüht sich, Quartiere positiv zu entwickeln. Etwa am Canarisweg, wo die städtische Baugesellschaft Hanova seit Jahren Nachbarschaftsarbeit betreibt. Das Viertel soll sowohl für aktuelle als auch für potenziell neue Bewohner attraktiver werden.

Flächen innenstadtnah zu entwickeln – das könnte auch eine Antwort auf den wachsenden Bedarf an Gewerbeimmobilien sein. „Die perspektivisch wieder anziehende Nachfrage nach Logistikflächen vor allem in stark nachgefragten Regionen wie Hannover kann sonst nicht bedient werden“, heißt es im Immobilienmarktbericht 2024 der Region Hannover.

Wie das konkret aussehen kann, ist wenige Fahrminuten von der Wasserstadt Limmer entfernt zu besichtigen: auf dem Gelände der ehemaligen Eisen- und Stahlwerke am Lindener Hafen. Bis 1968 wurden auf dem 56.000-Quadratmeter-Grundstück Gussstücke für den Maschinen- und Schiffbau und große Zahnräder produziert. Dann war die Fläche über Jahrzehnte ein „Lost Place“. Im Boden lagerten die Hinterlassenschaften aus Jahrzehnten Industriebetrieb. Und das in einem solchen Ausmaß, dass der Investor Aurelis das Projekt nach eigenen Angaben ohne eine Förderung aus dem Landesprogramm für Brachflächenrecycling nicht wirtschaftlich hätte sanieren können.

Heute hat sich das Bild gewandelt. Die Altlasten sind über Jahre aufwendig entfernt worden, eine breite Straße führt über die sanierten Flächen. Die erste von bald fünf Hallen wird vom Lieferdienst Picnic genutzt, im Sommer zieht der Nahverkehrsbetrieb Üstra mit einem Lager für Lacke, Fette und Öle ein.

Unternehmerpark nennt sich das Konzept dahinter. Man habe damit ausdrücklich auch kleine und mittelständische Firmen im Blick, sagt Stephan Ehmann von Investor Aurelis: „Reine Logistikhallen im Nirgendwo werden nicht mehr so viel gesucht. Es braucht eher individuelle, zentral gelegene Lösungen.“

Entdecken Sie Hannovers ausgezeichneten Immobilienmakler und -verwalter!

HAUS & GRUNDEIGENTUM betreut über 14.000 Immobilieneinheiten

In und um Hannover ist das Thema Immobilien mit einem Namen eng verbunden: HAUS & GRUNDEIGENTUM Service. Das hat gute Gründe: Wir verwalten einen Bestand von über 14.000 Immobilieneinheiten mit erstklassigen Referenzen und einem fachlich herausragenden Team.

Als einem der renommiertesten Immobilienmakler in der Landeshauptstadt Hannover sowie der gesamten Region vertraut man uns zudem die wertvollsten privaten Immobilien zum Verkauf und zur Vermietung an. Wir bewerten und verkaufen Ihre Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Mehrfamilienhäuser und Baugrundstücke in unserer Landeshauptstadt und der gesamten Region Hannover.

Und wir helfen Ihnen gern bei der besten Finanzierung. In allen Preislagen. Für alle Lebenslagen. Wir bieten einen individuell zugeschnittenen Vermietungsservice für Ihr Wohnobjekt – inklusive Bonitätsprüfung, Anfertigung des Mietvertrags und Übergabe.

■ **Kennen wir uns auch schon? Wir freuen uns auf Ihren Besuch an unserem Stand F90 in Halle 4.**
Weitere Informationen unter: hug.immo



HAUS & GRUNDEIGENTUM
Service

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

14. - 15. Mai 2025 | Hannover

Neu planen, neu vermarkten

Bauen wird teurer, doch die Budgets der Interessenten erlauben kaum Preiserhöhungen. Wie Projektentwickler und Wohnungsbaugesellschaften damit umgehen

VON KATHINKA BURKHARDT

Noch existiert das riesige Neubauprojekt „Urban.Q“ am westlichen Rand von Hannovers Innenstadt nur auf Plänen. Doch schon heute erzählt es eine Geschichte, die viele in der Immobilienbranche umtreibt: von langen Planungszeiten, hohen Baukosten und gestiegenen Zinsen.

Die Idee, das Gelände des früheren Post-scheckamts zu bebauen, existiert schon lange. 2018 gewann die Immobiliengruppe Meravis in einem Konsortium den Zuschlag für das damals mit 200 Millionen Euro veranschlagte Projekt. Dann kamen die Pandemie, Preissteigerungen in sämtlichen Gewerken und die Energiekrise. In der Folge lag das Vorhaben zunächst auf Eis.

Erst 2023 starteten die Abrissarbeiten auf den 58.000 Quadratmeter umfassenden Bau-feldern. Derzeit laufen Architekturwettbewerbe, gerade wurde der Bebauungsplan eingereicht. Allerdings dauert es noch bis 2028, bis Meravis in Abstimmung mit der Stadt ein Hotel bauen wird, außerdem den 68-Meter-Büroturm „The Peak“, Gebäude für ein Fitnesscenter, eine Kita, verschiedene Gewerbenutzungen und bis zu 350 Mietwohnungen. Zudem liegen die Kosten weitaus höher als ursprünglich gedacht. Konkrete Summen nennt Nils Schillberg nicht.



“

Es ist sehr schwierig geworden, bezahlbaren Wohnraum unter zehn Euro pro Quadratmeter zu schaffen.

Karsten Klaus,
Geschäftsführer von Hanova

Nur so viel sagt der Leiter Projektentwicklung und Transaktionsmanagement bei Meravis in Hannover: „Neubauprojekte sind auf allen Ebenen teurer geworden.“

Die Statistik ist eindeutig: Von 2010 bis 2022 hat sich der Bau eines Ein- oder Mehrfamilienhauses laut dem Baupreisindex des Statisti-



Mit dem Büroturm „The Peak“ erhält Hannover ein neues Wahrzeichen (L.). In „Charlottes Garten“ entsteht neuer Wohnraum in einem denkmalgeschützten Ensemble.

KSP Engel/Meravis; BPD

schen Bundesamts um 64 Prozent verteuert. Beim Häuserpreisindex, der die Gesamtkosten enthält, lag der Sprung sogar bei 94 Prozent (siehe Grafik rechts).

Gestiegene Anforderungen

Kostete der Quadratmeter Bauland früher 400 bis 600 Euro, sind es inzwischen oft 1000 Euro oder mehr. Zudem reicht es nicht mehr, nur einen Architekten und einen Statiker zu engagieren. Für Heizung, Lüftung, Licht und Energieversorger sind heute Fachplaner nötig. „Viele Entwicklungen sind sehr komplex geworden, Expertise ist wichtig“, sagt Schillberg. „Solche Posten machen es jedoch sehr schwer, einen Quadratmeterpreis im Verkauf von unter 5000 Euro zu erreichen.“

Selbst in weniger angesagten Vierteln von Metropolen wird Wohnraum deshalb immer

teurer. Das gilt für Käufer ebenso wie für Mieter. In Hannover lag die Spitzenmiete 2024 bei immerhin 17,50 Euro. „Für Wohnungsbaugesellschaften mit einer weniger zahlungskräftigen Zielgruppe ist es sehr schwierig geworden, bezahlbaren Wohnraum unter zehn Euro pro Quadratmeter zu schaffen“, sagt Karsten Klaus, Geschäftsführer der hannoverschen Wohnungsbaugesellschaft Hanova.

Kein Wunder also, dass in diesem Segment weniger gebaut wird. Große Vermieter wie Hanova setzen stattdessen verstärkt auf die Modernisierung älterer Gebäude und den Ausbau von Dachböden zu Wohnungen. Daneben versucht sich das Unternehmen am seriellen Bauen, das durch Skaleneffekte geringere Kosten verspricht. „So haben wir die Möglichkeit, Wohnraum weiterhin zu vertretbaren Mieten anzubieten“, sagt Klaus.

Um dem seriellen Bauen einen Schub zu geben, stellt der Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW) 25 Konzepte bereit, die von Mitgliedsunternehmen genutzt werden können. „Über diese Vorauswahl hat man bereits gewisse Ausschreibungskriterien und Vergabeverfahren erfüllt“, sagt Klaus. Langwierige, kostspielige Einzelplanungen entfallen.

Die Kostensteigerungen schlagen auch auf den Markt für Eigentumswohnungen durch. Für viele Interessenten ist die Finanzierung derzeit schlicht zu teuer. Bis 2021 gab es Zinsen mit einer Null vor dem Komma, heute ist es eher eine Drei oder Vier. Immerhin: Seit Jahresbeginn hat sich die Lage etwas entspannt. „Die Stabilisierung der Zinsen hat für einige Käufer zumindest wieder etwas Klarheit geschaffen“, sagt Swetlana Arengold vom Immobilienentwickler BPD, der unter anderem 164 Miet- und Eigentumswohnungen in „Charlottes Garten“ auf dem historischen Gelände der früheren Landesfrauenklinik realisiert. Die Eigenkapitalforderungen der Banken seien für den Vertrieb dennoch herausfordernd und machten gezielte Kaufanreize nötig, so Arengold.

Die Branche muss kreativ werden

So gewähren die Anbieter mancherorts Abschläge beim Kaufpreis. Nicht verkaufte Eigentumswohnungen werden vorübergehend vermietet, manche Projekte sogar ganz umgewandelt. Auf dem früheren Bumke-Gelände in der Nordstadt etwa verzichtet Gerlach Wohnungsbau zugunsten von Mietwohnungen auf Eigentumswohnungen. Einige Projektentwickler kassieren zudem erst beim Einzug, erstatten einen Teil der Grunderwerbssteuer oder spendieren einen Gutschein für die Küche.

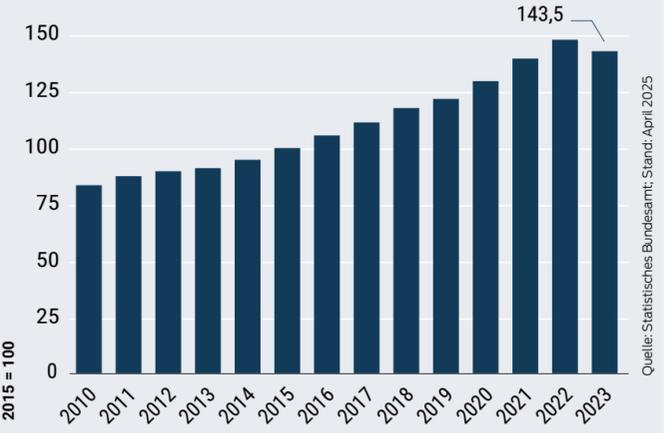
„Solche Modelle funktionieren allerdings nur begrenzt, da Projekte auf diesem Wege unwirt-

schaftlich werden“, sagt Arengold. Deshalb drehen die Unternehmen auch an anderen Stellschrauben. „Bei einigen Projekten haben wir Grundrisse in Abstimmung mit den Kommunen angepasst“, sagt die BPD-Managerin. Eine Dreizimmerwohnung wird beispielsweise mit 70 statt 100 Quadratmetern geplant, damit sie erschwinglich bleibt.

Für Arengold geht es aber nicht nur um Raumeffizienz. „Wir haben festgestellt, dass es zahlreiche Käufer gibt, die kleinere Wohnung fürs Alter suchen“, sagt Arengold. „Deshalb gestalten wir immer mehr Wohnungen barrierefrei. Das macht Gebäude für eine breite Kundschaft attraktiv und ermöglicht einen langen Lebenszyklus.“

Teurer Neubau

Preisindex für neu erstellte Wohnimmobilien



Das Umbauprojekt in der Theaterstraße steht stellvertretend für den Ansatz der BAUM Unternehmensgruppe, Bestandsimmobilien zeitgemäß zu revitalisieren.

BAUM

Mit verantwortungsbewussten und nachhaltigen Immobilienlösungen schafft die BAUM Unternehmensgruppe langfristige Werte. Hierbei steht stets die aktive Mitwirkung an einer zukunftsorientierten Standortentwicklung im Vordergrund, insbesondere in der Heimatstadt Hannover.

Ein Schwerpunkt des Unternehmens liegt auf der nachhaltigen Revitalisierung von Bestandsimmobilien. So wird aktuell in der Theaterstraße ein Büro- und Geschäftshaus mit

Hannoverwurzelt

Standortgerechte Immobilienprojekte und zukunftsfähige Nachnutzungen stehen im Fokus der BAUM Unternehmensgruppe

rund 2700 Quadratmetern Mietfläche umgebaut. Davon entstehen circa 1400 Quadratmeter moderne Büroflächen mit hochwertiger Ausstattung.

Ebenfalls in Umsetzung: die Umnutzung eines ehemaligen Postgebäudes in Garbsen zu einer sechszügigen Kindertagesstätte. Betreiber wird die Venito – Diakonische Gesellschaft. Die Fertigstellung ist für Anfang 2026 geplant.

An der Bruchmeisterallee befindet sich zudem ein Neubauprojekt in Planung: ein hochwertiges Bürogebäude mit circa 14.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche, welches alle Anforderungen an zukunftsfähige Arbeitswelten erfüllt. Auch an der Anna-Zammert-Straße ist ein nachhaltiges Bürogebäude mit rund 5500

Quadratmetern oberirdischer Bruttogeschossfläche auf einem Areal des ehemaligen Südbahnhofs in Planung. Neben Hannover ist die BAUM Unternehmensgruppe auch in weiteren Städten aktiv. So wurde im Braunschweiger Oberquartier ein innerstädtisches Bürogebäude mit rund 2.300 Quadratmetern Mietfläche zu einem modernen medizinischen Versorgungszentrum umgewandelt und an eine Augenklinik als Hauptnutzer vermietet. Die angrenzenden Büroflächen werden derzeit modernisiert und neu vermietet.

In Kiel, am Germaniahafen, befindet sich ein gemischt genutztes Quartier mit rund 52.000 Quadratmetern oberirdischer Geschossfläche in der Planung – bestehend aus etwa 300

Wohnungen, einem Hotel mit 200 Zimmern sowie Büro-, Gewerbeflächen und Tiefgarage.

Darüber hinaus entwickelt die Unternehmensgruppe nicht nur neue Projekte, sondern erweitert und optimiert fortlaufend den eigenen Bestand. Sämtliche Wohn- und Gewerbeinheiten werden intern verwaltet – für höchste Qualität und persönlichen Service.

Auch auf Mallorca setzt BAUM architektonisch anspruchsvolle Maßstäbe: Auf derzeit 18 exklusiven Grundstücken entstehen luxuriöse Ferienhäuser, jedes individuell geplant, harmonisch in die Landschaft eingebettet und in Zusammenarbeit mit renommierten Architekten realisiert.

FÜR PROJEKTE, DIE SICH RECHNEN:

„Planen und Bauen“ aus einer Hand

Der Investitionsbedarf in deutschen Kommunen steigt stetig. Vor allem in den Bereichen Verkehrsinfrastruktur, Schulgebäude und kritische Infrastruktur ist der Bedarf hoch. Aber: Regularien sind streng und die Kapazitäten in Verwaltungsabteilungen oft begrenzt. Öffentliche Gebäude termin- und kostengerecht fertigzustellen, ist herausfordernd. Die Lösung: Planen und Bauen aus einer Hand.

Das europaweit tätige Bau- und Dienstleistungsunternehmen GOLDBECK hat so mehr als 250 Bauprojekte für die öffentliche Hand realisiert. Das Unternehmen baut nicht nur schlüsselfertig, sondern plant und koordiniert alle Gewerke. „Insbesondere bei der Gebäudetechnik zeigen wir eindrucksvoll unsere Erfahrung aus mehr als 500 Projekten jährlich“, erklärt Hilmar Albrecht, Niederlassungsleiter bei GOLDBECK in Hannover. Das Besondere: GOLDBECK fertigt wesentliche Bauelemente industriell in eigenen Werken vor und montiert sie passgenau auf der Baustelle. Das ermöglicht ein hohes Tempo beim Bau und sehr hohe Kostensicherheit.

In der Kernstadt und in der Region Hannover hat GOLDBECK in den letzten Jahren bewiesen, wie das in der Praxis funktioniert. Ein Feuerwehrtechnisches Zentrum sowie das Rathaus in Neustadt am Rübenberge errichtete GOLDBECK im Budget und Zeitplan. Das Kaiser-Wilhelm- und Ratsgymnasium im Zooviertel und die Rudolf-Bembeneck-Gesamtschule in Burgdorf zeigen, wie zukunftsweisender Schulbau funktioniert. Gemeinsam mit externen Architekten erfolgte die Umsetzung in der GOLDBECK-Systembauweise.

■ Ob Feuerwehr- oder Schulgebäude, Parkhäuser oder Büros: Das Planen und Bauen aus einer Hand ist die geeignete Grundlage für die kostensichere und schnelle Umsetzung von dringend benötigter Infrastruktur in Deutschland.



Foto: GOLDBECK Nord GmbH

GOLDBECK

GOLDBECK Nord GmbH

Niederlassung Hannover, Alemannenhof 1, 30855 Langenhagen
T +49 511 9 78 92-0, www.goldbeck.de



Warten auf den Aktenturbo

Längst müssen Kommunen Bauanträge in elektronischer Form entgegennehmen. Von einem durchgängig digitalen Prozess sind viele jedoch noch weit entfernt. Was sich Bauexperten für die Zukunft wünschen

VON GERD SCHILD

Es herrscht Stau am Bau: 400.000 neue Wohnungen pro Jahr wollte die Ampel-Regierung schaffen, 2024 wurden gerade einmal 172.100 genehmigt. Die Gründe dafür sind vielfältig, von teurem Material über fehlendes Personal bis zu den Zinsen. Damit Anträge für Bauprojekte zumindest schneller bearbeitet werden, müssen sie seit 2022 digital eingereicht werden.

Das heißt jedoch nicht, dass jeder Antrag in der Verwaltung auch digital weiterverarbeitet wird. Oft werden die eingereichten Dokumente ausgedruckt und anschließend wie gewohnt in Papierform bearbeitet. Damit sich das ändert, hat Mecklenburg-Vorpommern die Digitale Baugenehmigung entwickelt. Aktuell nutzen 13 der 16 Bundesländer diesen Onlinedienst.

Beispielsweise über einen Architekten reichen Bauherren ihre Bauunterlagen ein. Planer, Behörden und Bauunternehmen können in einem digitalen Vorgangsraum parallel am Antrag arbeiten und miteinander kommunizieren. Sind etwa Zusatzinformationen zum Brandschutz nötig, wird die Nachforderung automatisiert versendet, Unterlagen können rasch nachgereicht werden.

Christian Pegel, Landesminister für Inneres, Bau und Digitalisierung, nennt das digitale Bauantragsverfahren ein „Erfolgsprojekt“: „Der On-

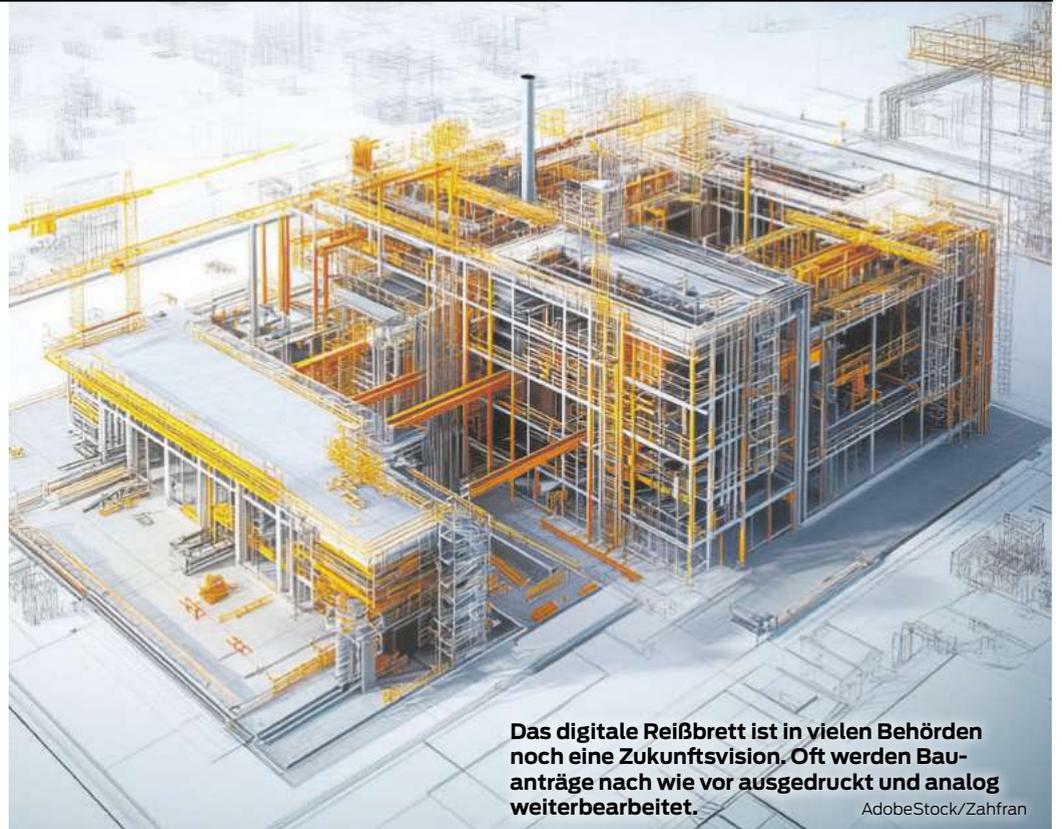
line-Bauantrag zeigt, was Digitalisierung kann und soll.“ Belastbare Zahlen dazu, wie viel Zeit durch das neue Verfahren gespart wird, liegen allerdings noch nicht vor.

Bots und virtuelle Zwillinge

Mecklenburg-Vorpommern zählt zu den Vorreitern bei der Erprobung digitaler Dienstleistungen in der Verwaltung. Im Landkreis Nordwestmecklenburg mit seiner Verwaltung in Wismar können bereits seit 2019 einzelne Leistungen rund um Bauprojekte online beantragt werden. Doch die digitale Arbeit sei noch ausbaufähig. Damit der Traum vom volldigitalen Bauantrag Wirklichkeit wird, seien zum Beispiel bessere Schnittstellen zu anderen Fachverfahren nötig. Dies soll im nächsten Schritt des Projekts erfolgen. Pfeifer.

Außerdem ist geplant, Chatbots zu installieren, und Building Information Modeling (BIM) integrieren – eine Planungsmethode, bei der alle relevanten Bauwerksdaten in einem gemeinsamen, dreidimensionalen Modell zusammengeführt werden. So entsteht ein virtueller Zwilling des Gebäudes, an dem Architektinnen, Ingenieure, Behörden und Bauunternehmen gemeinsam arbeiten können. Das sorgt für mehr Transparenz und reduziert Fehler.

So ambitioniert die Pläne für den digitalen Bauantrag auch sein mögen, Experten sehen noch viel Raum für Verbesserungen. Matthias Pfeifer, Senior Partner bei RKW Architektur



Das digitale Reißbrett ist in vielen Behörden noch eine Zukunftsvision. Oft werden Bauanträge nach wie vor ausgedruckt und analog weiterbearbeitet.

AdobeStock/Zahfran



privat



Die Verwaltung muss endlich digital werden – Architektur- und Ingenieurbüros sind es längst.

Matthias Pfeifer,

Senior Partner bei RKW Architektur+ und Vorstandsmitglied der Architektenkammer NRW

und Vorstandsmitglied der Architektenkammer NRW, erkennt vor allem beim Thema BIM jede Menge Poten-

zial. „Wir müssen in Deutschland gar nicht mutig sein“, sagt Pfeifer, die Pionierarbeit auf diesem Gebiet sei längst geleistet.

Von anderen Ländern lernen

Vorbilder gibt es genug. In Singapur wird das Verfahren schon seit mehr als 20 Jahren genutzt. Auch Dänemark hat BIM bereits im Jahr 2000 eingeführt. In Finnland nutzt man für die Prüfung der Berechnung des Energieausweises den digitalen Zwilling des Gebäudes im XML-Format. Die am Modell errechneten Werte gehen automatisch an die Verwaltung, die dann schnell mit der Prüfung beginnen kann. Auf diesen Erkenntnissen könne man hierzulande aufbauen. „Die Verwaltung muss endlich digital werden – Architektur- und Ingenieurbüros sind es längst“, sagt Pfeifer.

Manche Verwaltungschefs preschen vor: Die Stadt Dortmund etwa war eine der ersten Kommunen in Deutschland, die einen BIM-basierten Bauantrag genehmigte. In einem Pilotprojekt wurde der Neubau einer Unternehmenszentrale vollständig digital geplant und eingereicht. Das

Projekt wurde in Zusammenarbeit mit dem Lehrstuhl für Informatik im Bauwesen der Ruhr-Universität Bochum realisiert. Die Baugenehmigung erfolgte auf Basis eines offenen BIM-Modells, das eine automatisierte Prüfung der baurechtlichen Vorgaben ermöglichte. Der Bauantrag wurde im Oktober 2020 eingereicht, der Spatenstich erfolgte im März 2021, und im Frühjahr 2022 war das Gebäude fertig. Aktuell testen in Nordrhein-Westfalen fünf Kommunen in einem weiteren Projekt der Uni Bochum gerade die Prüfung anhand eines 3D-Modells.

Architekt Pfeifer fordert aber nicht nur technische Lösungen: „Wir müssen weg von der Regulierungswut.“ Es brauche einheitliche, schlanke Vorgaben. Auf der Basis sei dann auch mehr Automatisierung möglich. Wenn es der Verwaltung gelänge, einen großen Teil der Prozesse automatisiert zu bearbeiten, könnte Tempo in die Antragsprüfung kommen. Die Fachleute in der Verwaltung hätten dann mehr Zeit für Fälle abseits der Norm, so Pfeifer. „Dann können wir auch endlich schneller bauen.“

Standorte mit Perspektive

Die Delta Immobilien Gruppe entwickelt und vermarktet moderne Büroflächen

Die Delta Immobilien Gruppe setzt Maßstäbe in der Entwicklung zukunftsfähiger Bürostandorte. Verantwortlich für die Umsetzung: die Delta Bau AG als Projektentwickler und die Delta Domizil GmbH als Spezialistin für die Vermarktung.

Mit dem DGNB-Gold vorzertifizierten Neubau „Square 319“ an der Vahrenwalder Straße 319 vermittelte die Delta Domizil 6500 Quadratmeter Bürofläche an die R+V Versicherung. Auch der Generalübernehmer Goldbeck mietet dort

circa 1750 Quadratmeter. Zudem konnte im Torhaus Expopark – einem weiteren Projekt der Delta Bau AG – ein Mietvertrag über 4000 Quadratmetern mit dem Genoverband abgeschlossen werden.

Diese Abschlüsse stehen exemplarisch für die Stärke des Vertriebs: Insgesamt vermittelte die Delta Domizil im Jahr 2024 rund 16.000 Quadratmetern Bürofläche. Damit wurde voraussichtlich nicht nur der größte Flächenumsatz in Hannover erzielt, sondern auch die größte Einzelvermietung des Jahres.

Im Square 319 stehen derzeit noch rund 1750 Quadratmeter moderne Büroflächen zur Verfügung. Darüber hinaus plant die Delta Bau AG auf der Weltausstellungsallee und der Karl-Wiechert-Allee weitere Büroentwicklungen mit jeweils circa 10.000 Quadratmetern Fläche.

■ **Treffen Sie uns am 14. und 15. Mai auf der Real Estate Arena – Halle 4, Stand D86.**



Das Projekt Square 319 an der Vahrenwalder Straße in Hannover

Delta Immobilien

ESG, ade?

Die Trump-Regierung schleift mühsam erkämpfte Nachhaltigkeitsstandards im Finanzmarkt, und viele US-Investoren folgen ihr bereitwillig. Dass der Trend auf Europa überschwappt, glauben Experten allerdings nicht – im Gegenteil

VON
KATHINKA
BURKHARDT

Donald Trump hat nie einen Hehl draus gemacht, dass er kein ESG-Fan ist. Dass sich Investoren an Standards für Ökologie (Environmental), Soziales (Social) und gute Unternehmensführung (Governance) orientieren sollen, hält er für woken Firlefanz. Seit seinem Amtsantritt lässt er seiner Abneigung Taten folgen: Die USA sind aus dem Pariser Klimaabkommen ausgetreten, kehren dem UN-Klimafonds den Rücken und verbieten Regierungsbehörden den Gebrauch von Begriffen wie „Klimakrise“ und „Umweltqualität“. Harte Zeiten für alle, denen Nachhaltigkeit am Herzen liegt.

Denn große US-Investoren folgen dem Präsidenten. Bereits zu Jahresbeginn hatten sechs Großbanken wie JP Morgan und die Citigroup die UN-Klimaschutz-Initiative Net Zero Banking Alliance verlassen. Wenig später trat der weltgrößte Vermögensverwalter Blackrock aus dem Klimabündnis Net Zero Asset Managers Initiative (NZAMI) aus. Einige ESG-Fonds verzeichnen deutliche Abflüsse, seit die US-Regierung fossilen Rohstoffen eine neue Blütezeit prophezeit hat. Ist das Ende des ESG-Zeitalters angebrochen?

Bislang keine Trendwende

Der Abgesang auf Nachhaltigkeitsstandards in den USA bewegt die europäische Immobilienwirtschaft. Eine echte Trendwende ist hier allerdings nicht zu erkennen. „Durch die Entwicklungen in den USA wird künftig weniger über Nachhaltigkeit gesprochen, damit müssen wir uns abfinden“, sagt Susanne Eickermann-Riepe, Vorsitzende des European World Regional Board des Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS), eines globalen Berufsverbands für Immobilienfachleute. Dass ESG im Immobiliensektor an Bedeutung verliert, erwartet die Expertin dennoch nicht. „Nachhaltigkeit muss ein Teil des Produktes sein und auch bleiben. Sonst werden Banken hierzulande kein Finanzierungskapital geben, und Immobilienhalter werden keine Mieter finden“, sagt Eickermann-Riepe.

Der Kurswechsel der US-Regierung hat dazu geführt, dass Investoren weltweit Kapital in fossile Wirtschaftszweige verschieben. Europäische Kreditinstitute halten an ihren strengen Regeln für die Finanzierung von Immobilien jedoch fest. „Auf Bankenseite ist keinerlei Nachlassen in Sachen ESG-Vorgaben zu erkennen. Es wird sogar noch stärker auf die Nachhaltigkeit eines Gebäudes oder Projektes bei der Kreditvergabe geachtet“, sagt Christine Lemaitre, geschäftsführende Vor-



Hamburgs Grüner Bunker (Konzept/Entwurf: Mathias Müller-Using/Interpol) ist ein Touristenmagnet. Auch am Immobilienmarkt bleibt Grün gefragt.

Jakob Börner

ständin der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB).

Sie erwartet, dass sich Investoren schon aus ökonomischen Gründen nicht von einmal erkämpften Standards abwenden. „Die Risikominimierung ist bei Immobilien das vorrangige Thema, und dabei spielen die Auswirkungen des Klimawandels eine zentrale Rolle.“ Gebäude, die Unwettern widerstehen und wenig Energie verbrauchen, sind besonders langlebig – ein entscheidender Faktor bei der Bewertung eines Investments.

Auch der jährlich erscheinende Nachhaltigkeitsbericht des RICS zeigt, dass ESG-konforme Immobilien weiter gefragt sind: 68 Prozent der Befragten gaben zuletzt an, dass die Nachfrage im vorigen Jahr gestiegen sei. 44 Prozent stimmten der Aussage zu, dass nachhaltige Immobilien höhere Verkaufspreise beziehungsweise Mieten erzielten.

Europas große Immobilieninvestoren wie Generali, Allianz, DekaBank oder Union Investment verfolgen denn auch weiterhin ihre Nachhaltigkeitsstrategien, die sich durch alle Unternehmensbereiche und ihr Immobilienportfolio ziehen.

Handlungsdruck bleibt hoch

„Nachhaltigkeit ist für institutionelle Anleger in Europa nicht mehr wegzudenken“, sagt Maximilian Brauers, Mitglied der Geschäftsführung von Union Investment Institutional Property. „Gebäude sind mit einem Anteil von rund 40 Prozent an den weltweiten Treibhausgasemissionen ein wichtiger Hebel im Kampf gegen den Klimawandel. Das hat die Politik erkannt und reagiert mit der entsprechenden Regulierung. Wenn die Immobilienbranche jetzt nicht investiert, wird es nach hinten raus noch viel teurer“, so Brauers.

Sollte der Kapitalmarkt sein ESG-Engagement dennoch leicht zurückfahren, dürfte das eher an den gestiegenen Zinsen liegen. „Ein Teil des Geldes fließt nicht mehr in den Immobiliensektor, sondern an den Aktienmarkt, weil man dort mit einem geringeren Risiko eine höhere Rendite erreichen kann“, sagt Eickermann-Riepe. Höhere Finanzierungskosten verteuern das Bauen. Und so stehen derzeit viele Kostentreiber auf dem Prüfstand – auch ESG-Themen.

Eine echte Delle macht DGNB-Vorstandschefin Lemaitre aber nicht aus. In der aktuellen Phase erkennt sie vielmehr die Chance, dass der Markt reift: „Diejenigen, die es wirklich ernst meinen, werden an den Nachhaltigkeitsthemen dran bleiben, und diejenigen, die es nur als Marketingzweck betreiben, werden sich etwas anderes suchen. Und diese Bereinigung kann positiv sein.“



Es wird sogar noch stärker auf die Nachhaltigkeit eines Gebäudes oder Projektes bei der Kreditvergabe geachtet.

Christine Lemaitre,
Deutsche Gesellschaft für
Nachhaltiges Bauen (DGNB)



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

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.



Zwischen Schwärmerei und Wirtschaftlichkeit

Die Sanierung alter Gebäude schont die Umwelt, aber nicht unbedingt den Geldbeutel. Zwei Beispiele zeigen, welche Hürden dabei auftauchen – und wie sie sich überwinden lassen



VON ALEXANDER NORTRUP

Ob ehemalige Bowlingbahn, Kirche oder Papierfabrik: Projektentwickler und Architekten sind für Gebäude mit Geschichte durchaus zu begeistern. „Man kann sich in solche Immobilien schnell verlieben“, sagt Mustafa Kösebay. Sein Arbeitgeber, das Stuttgarter Beratungsunternehmen Drees & Sommer, betreut aktuell das Projekt einer ehemaligen Papierfabrik auf der Schwäbischen Alb. Hier sollen auf 22 Hektar insgesamt 650 Wohneinheiten entstehen, teils in historischen Gebäuden.

Neben emotionalen Gründen sprechen in vielen Fällen auch ökologische Erwägungen dafür, älteren Immobilien durch Grundsanierung und Umnutzung zu einem längeren Leben zu verhelfen. Denn häufig sei die Revitalisierung die deutlich nachhaltigere Option im Vergleich zu Abbruch und Neubau, sagt Kösebay. Die Umsetzung sei heute oft leichter als noch vor einigen Jahren, da sich die technischen Möglichkeiten zur Erneuerung von Bestandsimmobilien verbessert hätten.

Wenn der Bebauungsplan Wohnraum bereits vorsehe, könnten Gebäude meist unproblematisch aufgestockt werden, sagt der Berater. Zudem lasse sich die Raumaufteilung recht flexibel ändern. Zwar müsse die Technik in der Regel komplett überarbeitet werden, doch das sei selten eine große Hürde: Die Installation von Stromleitungen und die Anbindung an die Kanalisation seien unproblematisch.



Man kann sich in solche Immobilien schnell verlieben.

Mustafa Kösebay,
Architektur-Experte

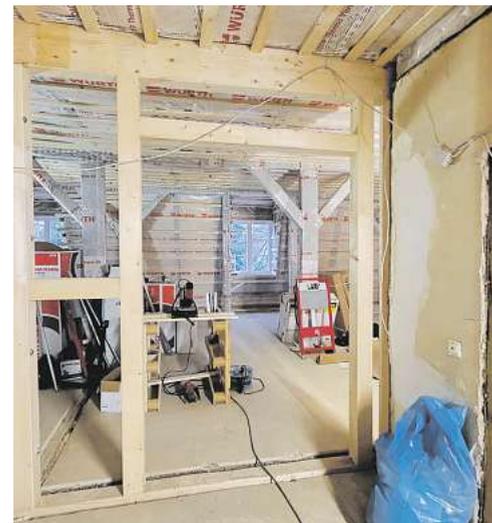
Hohe Decken böten zudem ausreichend Platz für neue Lüftungsanlagen. „Wo es passt, baut man einfach einen schicken Büro-Kubus in den großen Raum“, sagt Kösebay.

Wenn ein Sanierungsvorhaben gelingen soll, muss es sich allerdings auch rechnen. Doch die Kosten eines umfassenden Umbaus können hoch ausfallen. Zudem lassen sie sich weniger gut kalkulieren als die eines Neubaus. „Am Ende muss ich den Spagat zwischen Liebe und Wirtschaftlichkeit schaffen“, erklärt der Experte.

Wärmepumpe im Prinzenpalais

Das sieht der Hannoveraner Architekt Jens-Uwe Seyfarth ähnlich. Er hat kürzlich mit seinem Büropartner Christian Stahlhut große Sanierungsprojekte realisiert. Im Celler Prinzenpalais von 1770 richtete er im Auftrag des Verbands Niedersachsen Metall Verwaltungsräume ein. Im Obergeschoss entstanden zusätzlich Wohnungen. Sie helfen, die Finanzierung zu stemmen.

Als Heizquelle ließ Seyfarth eine Wärmepumpe installieren. De-



Ausgetauscht: Die teils stark angegriffene Holzkonstruktion des Prinzenpalais wurde in Abstimmung mit dem Denkmalschutz saniert.



**Aufgewertet:
Das Prinzenpalais in Celle
erstrahlt nach der Revitalisierung in
neuem Glanz.**

Seysta (4)

ren Leistung reicht für das weitläufige Gebäude, weil die Wohnungen zugleich besser isolierende Fenster

erhalten sowie das Dach gedämmt und mit Tonziegeln nach historischem Vorbild neu eingedeckt wurde. Der wenig ansehnliche Ventilatorkasten der Wärmepumpe steht versteckt auf dem Parkplatz. Nur bei dauerhafter extremer Kälte muss eine Gas-Brennwerttherme aushelfen. „Das ist nachhaltig gedacht“, schwärmt Seyfarth. Er hält die Erüchtigung eines Holz-Bauwerks auch wirtschaftlich für die bessere Option: „Hätte man dieses Gebäude abgerissen und wieder in dieser Qualität aufgebaut, wäre das deutlich teurer geworden.“

Hohe Standards treiben die Baukosten

Für eine Hamburger Wohnungsbau-genossenschaft hat Seyfarth, der die Bezirksgruppe des Bundes Deutscher Architektinnen und Architekten in Hannover leitet, kürzlich ein noch komplexeres Sanierungsprojekt umgesetzt: Drei Wohnblöcke aus den 60er-Jahren in Hamburg-Lohbrügge erhielten eine Fassadensanierung und ein zusätzliches Stockwerk mit 24 neuen Wohneinheiten in Lärchenholz-Verschalung samt Dachterrassen. Die Herausforderungen waren enorm. Denn das Gebäude war während des Umbaus bewohnt. Damit es stabil blieb, musste an einigen Stellen im Keller zusätzlich Beton eingebracht werden. Für einen besseren

Brandschutz wurde der Holzaufbau mit drei Lagen Gipskarton umkleidet. „Es war beinahe so, als hätte man ein neues Gebäude auf das bestehende geplant“, sagt Seyfarth.

Zumindest für die Mieter hat sich der Aufwand gelohnt: Sie leben heute in einem Gebäude mit deutlich niedrigerem Energieverbrauch. Strenge Auflagen wie die zum Schallschutz haben die Baukosten allerdings so sehr erhöht, dass sich das Projekt eigentlich nicht rentiert.

Die Genossenschaft hat jedoch einige ähnliche Bauten im Bestand, bei deren Umbau sie nun auf die Erfahrungen aus dem Pilotprojekt zurückgreifen kann. Außerdem sei man mit den Behörden im Gespräch, so Seyfarth: „Dann reicht beispielsweise vielleicht nur eine Lage Gipskarton. Das kann eine deutliche Kostenreduzierung bedeuten.“

Grüner Mehrwert

Die Sanierung von Bestandsgebäuden setzt im Vergleich zum Neubau tendenziell deutlich weniger Treibhausgas frei. Berücksichtigt man auch den im Bauprozess verursachten Ausstoß, ist der CO₂-Fußabdruck bei energetischen Sanierungen laut einer Studie des Wuppertal Instituts von 2022 nur halb so groß wie bei Neubauten.



**Aufgestockt:
Zusätzlicher
Wohnraum
schafft zusätzliche
Einnahmen – wie hier
in Hamburg.**

Nachhaltige Impulse für Hannover

Aurelis treibt moderne Immobilienprojekte voran

Die Aurelis Real Estate treibt die Entwicklung moderner und nachhaltiger Gewerbeimmobilien in Hannover mit großer Dynamik voran. Gleich drei wegweisende Projekte unterstreichen das Engagement des Unternehmens für zukunftsfähige Gewerbestandorte in der Region.

Altes Stahlwerk: Erfolgreicher Auftakt mit Erweiterung in Linden-Limmer

Mit dem Unternehmerpark „Altes Stahlwerk“ in Linden-Limmer setzt Aurelis neue Maßstäbe für innerstädtische Gewerbe- und Logistikflächen. Auf dem rund 56.000 Quadratmeter großen Areal ist der erste Bauabschnitt erfolgreich fertiggestellt und vollständig an die Unternehmen Picnic, Virkas und ÜSTRA vermietet. Die hohe Nachfrage bestätigt das Konzept: Der zweite Bauabschnitt steht bereits in den Startlöchern.

Laatzten: Logistikkimmobilie kurz vor Fertigstellung

Auch in Laatzten, in unmittelbarer Nähe zur Hannover Messe, schreitet ein Großprojekt voran. In der Karlsruher Straße entsteht eine moderne 24.000 Quadratmeter große Logistikhalle, die sich in drei separate Einheiten ab 6.600 Quadratmeter unterteilen lässt. Ergänzt werden die Hallenflächen durch rund 700 Quadratmeter Bürofläche pro Einheit. Die Anlage wird über eine Abdichtung für hoch wassergefährdende Stoffe und eine Hallenhöhe von zwölf Metern verfügen. Eine Nutzung rund um die Uhr ist möglich. Die Fertigstellung ist für September 2025 vorgesehen.

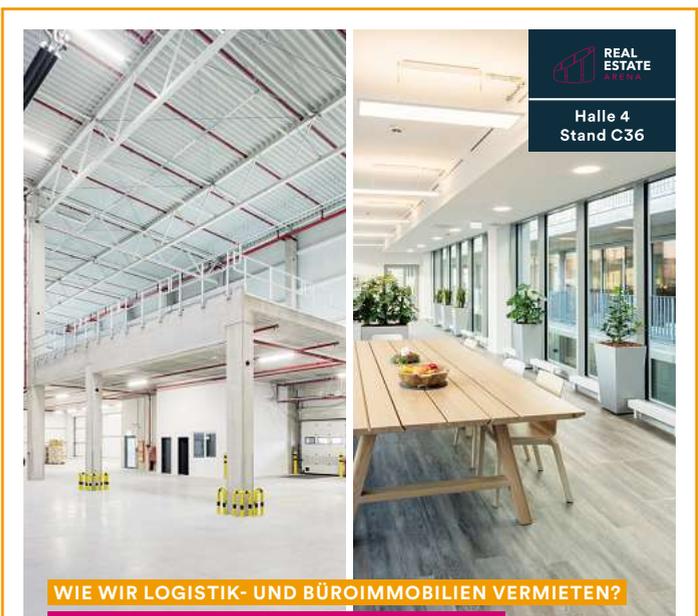
IQ – Innovationsquartier: Grünes Licht für neuen Bürostandort am Weidendamm

Ein weiterer Meilenstein ist im Stadtteil Hannover-Nordstadt erreicht: Für das Büroensemble „IQ“ wurde die Baugenehmigung erteilt. Der fünfgeschossige Neubau entsteht an der Ecke Gertrud-Knebusch-Straße/Weidendamm und wird rund 12.000 Quadratmeter moderne Bürofläche bieten. Das Projekt knüpft an die städtebaulich gelungene Revitalisierung des ehemaligen Hauptgüterbahnhofs an und stärkt den Bürostandort im Zentrum Hannovers nachhaltig.

Allen Projekten gemeinsam ist der klare Fokus auf Nachhaltigkeit. Aurelis setzt auf Photovoltaikanlagen, Luftwärmepumpen und verzichtet bewusst auf neue Flächenversiegelungen. Damit positioniert sich Aurelis als verlässlicher Partner für verantwortungsvolle Stadtentwicklung in der Region Hannover.



Die im Bau befindliche Aurelis-Logistikhalle in der Nähe der Messe.



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@arelis.de

AURELIS.DE

aurelis



4



3

Mit neuartigem Beton werden Gebäude zu CO₂-Speichern.
Werner Wohnbau

Stroh ist ein heimischer Rohstoff – aber am Bau noch exotisch.

Calluna

Nachhaltig, natürlich, effizient

Konventionelle Baustoffe werden oft mit großem Energieaufwand und hohen CO₂-Emissionen produziert. Innovative Unternehmen zeigen jedoch, wie Gebäude nachhaltiger errichtet werden können. Vier Beispiele

VON
OLIVER
ZÜCHNER

1 Wie Lego, bloß aus Holz: Triqbrig

Schnell und nachhaltig bauen mit Holz – das hat sich das 2021 gegründete Tübinger Startup Triqbrig vorgenommen, das gerade den Deutschen Nachhaltigkeitspreis gewonnen hat. Roboter fertigen massive Holzbausteine, die sich auf der Baustelle zusammenstecken und mittels großer Holzdübel miteinander verbinden lassen. So entstehen in kurzer Zeit und ohne Einsatz von Mörtel oder Metall stabile Wände. Dabei sind keine Trocknungszeiten zu beachten, und nach Lebensende des Gebäudes lassen sich die Wände vollständig zurückbauen. Ein weiterer Vorteil der Massivbauweise ist, dass man nachträglich leicht weitere Öffnungen für Fenster oder Türen einfügen kann – anders als etwa bei Holzrahmenkonstruk-

tionen. 2024 hat das Unternehmen eine neue Produktionsanlage in Betrieb genommen, nun sucht es für seine Expansion Investoren. Das neueste und bislang größte Projekt der Tübinger ist ein Edeka-Supermarkt in Braunschweig-Lamme, der gerade eröffnet wurde. Das Gebäude hat Decken aus Mehrschichtholzplatten und eine Holzfassade. Aus Beton ist nur das Fundament. Bei der Errichtung wurde im Vergleich zu herkömmlichen Bauten angeblich rund 50 Prozent weniger CO₂ emittiert. Dabei setzt Triqbrig auf den Einsatz von kostengünstigem Industrie- und Kalamitätsholz – beispielsweise aus Sturmschäden – sowie von Altholz, das bereits an anderer Stelle verwendet wurde. So bleibt Kohlendioxid dauerhaft im Baumaterial gebunden.

2 Stabilisierende Stäbe: Zeisberg Carbon

Zeisberg Carbon ist ein Hidden Champion beim Thema Gewichtseinsparung: Das Unternehmen aus Hannover-Hainholz produziert 3D-Druckbauteile im XL-Format und Spezialteile aus Carbon, einem extrem leichten und stabilen Verbundwerkstoff für Medizinprodukte, Rennautos und Flugzeuge. Mit weltweit einzigartigen recycelten Carbonstäben schickt das Unternehmen jetzt an, die Baubranche aufzumischen. Die Stäbe sollen überall zum Einsatz kommen, wo die bisher übliche Stahlbewehrung ohne Vorspannung eingebaut wird. Das gilt etwa für Fundamente und Fertigteile aller Art wie Hauswände und Fassadenplatten. Damit sind die Stäbe eine Alternative zu den bereits be-

kannten Matten aus Carbon, vor allem aber zu Stahlmatten. Denn Carbon rostet nicht, was die Lebensdauer der Bauteile erhöht. Zudem ist das Material deutlich stabiler. Das erlaubt, die eingesetzte Menge an Zement um rund 30 Prozent zu reduzieren und so die CO₂-Emissionen zu verringern. Ein Nachteil von Carbon ist der hohe Energiebedarf zur Herstellung des Verbundmaterials. Daher setzt Firmengründer Marcel Zeisberg auf die Wiederverwendung von Carbon aus Flugzeugen oder Windkraftanlagen. In Kombination mit recyceltem, zementarmem oder -freiem Beton kann die CO₂-Bilanz von Gebäuden noch einmal verbessert werden. Derzeit bereitet Zeisberg Carbon den Aufbau der kommerziellen Serienfertigung vor. Sie soll noch in diesem Jahr starten.

3 Pionier des Strohbaus: Schulz Bau

Bauunternehmer Dirk Schulz aus Wittlingen in der Südheide setzt seit 2015 auf Stroh. Das Naturmaterial eignet sich seiner Ansicht nach ideal für den Hausbau. Denn während die Produktion konventioneller Baustoffe wie Stahl und Beton erhebliche Mengen CO₂ freisetzt, binden Strohbauteile das Treibhausgas langfristig. Als Grundkonstruktion dient ein Holzständerwerk; die Strohbälle werden in der Ausfachung eingesetzt. Sie übernehmen in Verbindung mit außen aufgetragenem Kalkputz und Lehmputz auf der Innenseite die Feuchtigkeitsregulierung, den Schallschutz und die Dämmung. Um Bauzeiten und -kosten des immer noch exotischen Baumateri-



Die Carbonmatten des Hannoveraner Unternehmens Zeisberg Carbon sind rostfrei und langlebig. Zeisberg Carbon

als zu senken, entwickelte Schulz 2022 ein inzwischen geschütztes Verfahren zur Vorfabrikation: In der Werkstatt werden einzelne Wandelemente gefertigt, die jeweils aus einem Holzrahmen bestehen, mit Stroh befüllt werden und über Aussparungen für Fenster und Türen verfügen. Die bis zu 150 Kilogramm schweren Elemente werden zur Baustelle transportiert, wo sie dank eines Nut-Feder-Systems einfach zusammengesteckt werden können. Bislang entstanden zwischen Celle und Lüneburg zwölf Wohngebäude – in einem Tempo, in dem sonst nur Standardfertighäuser errichtet werden.

4 Klimapositiver Baustoff: Bton

Der weltweit erste klimapositive Beton wird in Niedersachsen produziert. In Soltau stellt das 2021 gegründete Unternehmen Bton seit verganginem Jahr Fertigteile für Wohngebäude her. Die Elemente für Fassaden, Wände und Decken binden laut dem Unternehmen mehr CO₂ als durch ihre Produktion emittiert wird. Dazu wird im ersten Schritt der An-

teil des sogenannten Klinkers im Zement reduziert und der Zementanteil selbst auf die je nach Betonart erforderliche Mindestmenge verringert. Das senkt die CO₂-Emissionen bereits um etwa 70 Prozent. Im zweiten Schritt werden dem Beton Materialien wie Biochar zugesetzt. Das ist Kohlenstoff auf pflanzlicher Basis, der viel CO₂ bindet und mittels thermochemischer Pyrolyse verarbeitet wird. Schließlich verzichtet Bton auf einen großen Teil der Stahlbewehrung zugunsten statisch ebenso wirksamer Polypropylenfasern. Der Einsatz von selbst hergestellten mineralischen Leichtzuschlägen verringert das Gewicht des neuen Betons um rund 40 Prozent und verbessert die Dämmeigenschaften. Das hilft, den Einsatz zusätzlicher Isoliermaterialien (zumal auf Erdölbasis) zu reduzieren. In Hannover-Bornum stellt Werner Wohnbau derzeit in einem ersten Bauabschnitt neun Reihenhäuser mit diesem klimafreundlichen Beton fertig. Den Energiebedarf für die Betonproduktion deckt Bton übrigens vollständig aus erneuerbaren Energiequellen.



1

Flexibel, schnell und klimaschonend: Holzkonstruktion von Triqbrig. Triqbrig

Wer plant, der spart

Bauherren, die den Bau oder Umbau eines Gebäudes vorausschauend angehen, können die Kosten für Betrieb und Instandhaltung dauerhaft senken. Manche Projektentwickler haben das bereits erkannt

VON OLIVER ZÜCHNER

Helko Wieduwilt kennt sich aus mit Büroreinigung, Hausmeister-tätigkeiten und Grünflächenpflege. Das Unternehmen ISD Immobilienservice Deutschland, das er leitet, zählt mit 7000 Mitarbeitern und mehr als 200 Millionen Euro Jahresumsatz zu den größten deutschen Gebäudedienstleistern, im Branchenjargon „Facility Manager“ genannt. Er weiß, wie teuer die falsche Auslegung eines Gebäudes werden kann. In Büros, die aktuell in Hannover auf dem Markt sind, betragen die Nebenkosten oft um die 3,50 Euro pro Quadratmeter. Bei größeren Immobilien kommen so schnell mehrere Tausend Euro zusammen – jeden Monat.

Umso weniger kann Wieduwilt verstehen, warum seine Branche bei der Gestaltung von Immobilien so oft aus dem Blick gerät: „Architekt und

Bauherr schauen meist nur auf die Optik des Gebäudes. Dessen Wirtschaftlichkeit im Betrieb spielt kaum eine Rolle.“ Auch bei Modernisierungen würden die Bedürfnisse des Facility Managements nur selten berücksichtigt: „Viele Gebäude aus den 70er-Jahren verfügen über Bereiche, die wir gut gebrauchen können, etwa zur Lagerung von Verbrauchsmaterial oder zur Mülltrennung.“ Häufig würden solche Räume beim Umbau dem Facility Management entzogen und in Mietflächen umgewandelt, um Rendite und Immobilienwert zu erhöhen.

Einsatz von Robotern

Auch an effiziente Technologien wie Reinigungsroboter werde laut Wieduwilt selten gedacht: „Solche Geräte benötigen Ladestationen für Strom und Wasser und Flächen, die gut zu reinigen sind.“ Wird etwa ein längeres Gelände richtig konstruiert,



Gebäude müssen nicht nur gut aussehen – sie müssen sich auch gut bewirtschaften lassen. WISAG

kann der Immobilienbesitzer auf das manuelle Nachreinigen der Böden verzichten und Monat für Monat viel Geld sparen.

„Experten fürs Gebäudemanagement bei Planungen früh einzubeziehen, zahlt sich aus“, findet daher Gerrit Egg, Geschäftsführer der Wisag Gebäude- und Industrieservice. Denn es helfe, Fehler zu vermeiden, die die Kosten für Reinigung, Energie und Instandhaltung in die Höhe trieben. Vollklimatisierte Räume mit Fenstern, die geöffnet werden können, sind für Egg ein typisches Beispiel dafür, dass sich Vorausschau lohnt: „Entweder müssen die Fenster verschlossen werden, oder man investiert mehr und baut durchgehend Sensoren zur Steuerung ein. Sonst heizt man nach draußen.“

Wichtig sei zudem, nicht nur die aktuelle Nutzung zu bedenken. „Gebäude verändern sich. Daher kann es beispielsweise bei der Planung von Aufzügen sinnvoll sein, von vornherein eine Anlage mehr vorzusehen“, sagt der Wisag-Geschäftsführer.



Christian Schlueter



Experten fürs Gebäudemanagement bei Planungen früh einzubeziehen, zahlt sich aus.

Gerrit Egg,
Geschäftsführer der Wisag Gebäude- und Industrieservice

Werde etwa das erste Obergeschoss später nicht mehr für Büros, sondern für Arztpraxen genutzt, steige das Besucheraufkommen. Bei zu knap-

per Kalkulation, müssten Nutzer lange auf den nächsten Lift warten.

Der Lebenszyklus zählt

Vorausschauende Projektentwickler berücksichtigen deshalb den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes. Ein Beispiel ist die Aachener BOB-Gruppe, die bundesweit besonders nachhaltige Bürogebäude entwickelt und betreibt, sogenannte Balanced Office Buildings. Exemplarisch für ihr Vorgehen steht der erste Abschnitt des neuen Gebäudes in Hannover-Fischerhof.

„Basierend auf dem ersten BOB in Aachen haben wir ein Seriensystem entwickelt“, sagt Unternehmenssprecher Volker Zappe. „Alle Gebäude haben identische Eigenschaften und ermöglichen einen klimaneutralen Betrieb.“ Eine abgestimmte Planung, umfassende Messtechnik und wartungsarme Installationen halten die Investitions- und Betriebskosten niedrig. So liegen die Ausgaben für das klimaneutrale Heizen und Kühlen Zappe zufolge bei nur 0,26 Euro pro Quadratmeter.



Dank guter Planung liegen die Betriebskosten im BOB-Gebäude in Hannover-Fischerhof niedrig.

BOB AG

Mehr als bloß vier Wände

Die meravis Immobiliengruppe setzt auf moderne Quartiere, die ein Zuhause mit Mehrwert bieten

Im Mittelpunkt steht für uns ganz klar: der Mensch. Nach unserem Motto mensch. raum. vision. gestalten wir heute schon das Wohnen von morgen, flankiert von Nachhaltigkeit und Digitalisierung. Ob als Kund:in, Kolleg:in, Netzwerkpartner:in oder Talent – der Mensch ist für uns Dreh- und Angelpunkt all unseres Handelns. Denn Quartiere der Zukunft sind mehr als nur Gebäude: Sie sind vielschichtige Lebens-

räume, in denen sich moderne Architektur mit durchdachtem Quartiersmanagement, zeitgemäßer energetischer Substanz und echter Lebensqualität verbindet.

Unser Anspruch ist, nicht nur vier Wände zu bieten, sondern ein Zuhause mit Mehrwert – ergänzt durch smarte Services. Wir sind rund um die Uhr erreichbar dank Digitalisierung, KI-Unterstützung und starker Partnerschaften. Auch

intern leben wir diesen Spirit: Wir geben unseren Teams den Raum, sich zu entwickeln, mitzugestalten und zukunftsfähige Lösungen auf den Weg zu bringen.

Im norddeutschen Raum – insbesondere in Hannover und Hamburg – ist die meravis einer der zentralen Ansprechpartner für soziales und hochwertiges Wohnen sowie ein äußerst attraktiver Arbeitgeber.



Lernen Sie uns kennen:

SCAN MICH



Bei meravis steht die Zufriedenheit der Bewohner:innen an erster Stelle.

meravis

WIR BAUEN AUF MORGEN.

PROJEKTE 2025

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 E48



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

Ein Tochterunternehmen der BAUM Unternehmensgruppe entwickelt hochwertige Feriendomizile auf der Insel Mallorca.



Mehr Informationen unter



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



Garbsen, 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