



# Kultur des Umbaus Zukunft des Bestands

Über die Transformation von Bestandsimmobilien

Whitepaper — 10.2023





**Dr. Nicole Arnold**  
Mitglied des Vorstands  
Commerz Real

# Vorwort

## **Liebe Leserin, lieber Leser,**

die Immobilienbranche steht vor großen Herausforderungen, neue Ansätze und kreative Lösungen für die Transformation des Bestands zu finden. Diesen Herausforderungen müssen wir uns in der Branche gemeinsam stellen und zusammen mit Investor\*innen, mit Entwickler\*innen und Architekt\*innen, mit Mieter\*innen, Städten und Kommunen eine neue Umbaukultur entwickeln. Denn die Umgestaltung vorhandener Immobilien bietet eine Möglichkeit, historisch gewachsene Gebäude und Quartiere an veränderte Bedürfnisse anzupassen. Von großer Bedeutung ist dabei die energetische Sanierung, denn durch die Modernisierung können wir den Energieverbrauch senken, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß verringern und so einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Umbauprojekte sollten jedoch auch Geschichte und Charakter einer Immobilie wahren und dem Stadtquartier einen Mehrwert bieten. Denn nur wenn jetzige und künftige Bedürfnisse berücksichtigt werden, können Klima Resilienz und eine langfristige Nutzung mit Rentabilität und Wirtschaftlichkeit einhergehen.

In diesem Whitepaper geben Branchenexpert\*innen Einblicke in die Welt der Umbaukultur. Anhand aktueller Umbauprojekte der Commerz Real zeigen wir, welche Technologien und Best Practices eingesetzt werden können, um die energetische Sanierung erfolgreich umzusetzen, ohne den Erhalt kultureller Werte aus den Augen zu verlieren.

Ich wünsche Ihnen viel Freude und Inspiration beim Lesen.

Ihre Dr. Nicole Arnold





# Inhalt

2	<b>Vorwort</b>	21	<b>Nachgefragt</b>
5	<b>Bestandsaufnahme</b>	25	<b>Ausblick</b>
11	<b>Fallbeispiele</b>	30	<b>Glossar</b>
	<b>#1 2Amsterdam</b>	31	<b>Über uns</b>
	<b>#2 Schäfergasse</b>		
	<b>#3 Tucherpark</b>		



# Unsere Expertinnen und Experten



**Andreas Rauch**  
Global Head of Real Estate  
Development and Construction,  
Commerz Real



**Jens Böhnlein**  
Global Head of Asset Management  
and Sustainability, Commerz Real



**Mario Schüttauf**  
Geschäftsführer, Commerz Real  
Investmentgesellschaft



**Martijn Houwen**  
Head of Acquisition,  
Commerz Real



**Sarah Dungs**  
Vorstandsvorsitzende des Verbandes  
für Bauen im Bestand und  
Geschäftsführerin, Greyfield Group



**Emanuel Heisenberg**  
CEO und Gründer, ecoworks



**Tim Janßen**  
Geschäftsführender Vorstand,  
Cradle to Cradle NGO



**Nikolaus Bieber**  
Geschäftsführer, Groß & Partner

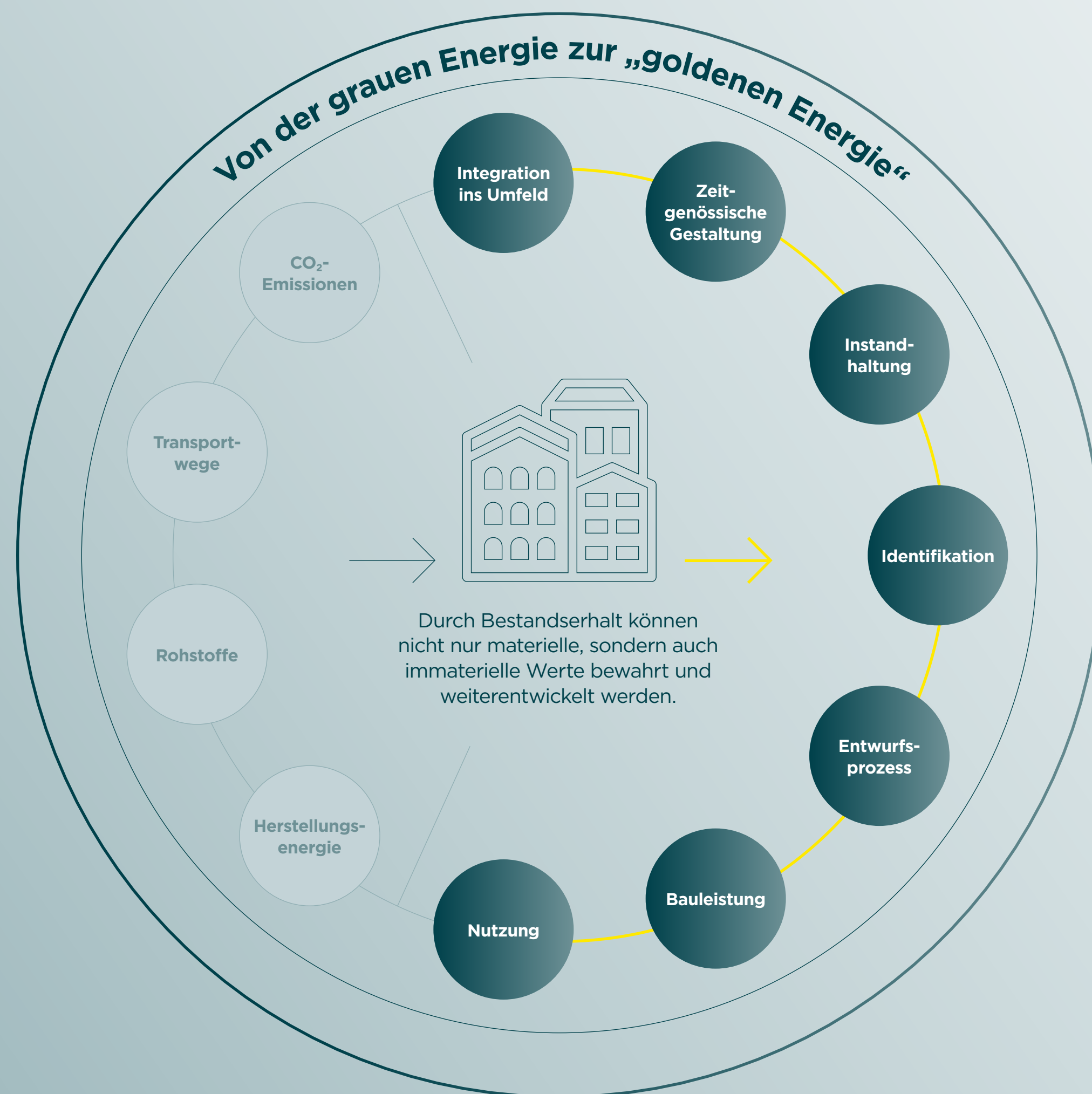


# Eine Bestandsaufnahme

Was genau bedeutet Umbaukultur und wie definieren Expert\*innen die wichtigsten Parameter im Umgang mit Bestandsimmobilien.



# Für eine Zukunft, die Bestand hat.



Umbaukultur bezeichnet das Erhalten und Anpassen von vorhandenem Baubestand. Neben dem Verändern eines Bauwerks zählen hierzu auch das Anbauen oder Aufstocken. Durch Bestandserhalt werden dabei nicht nur materielle, sondern auch immaterielle Werte bewahrt und weiterentwickelt.

## From grey to gold

Umbau geht daher über eine „grüne“ ökologische Entwicklung hinaus, von der grauen Energie hin zur goldenen Energie.

Unser Head of Assetmanagement Jens Böhnlein definiert die wichtigsten Aspekte eines erfolgreichen Umbaus: „Die DNA des Vorhandenen zu integrieren und mit einer neuen Vision anzureichern. Ein Verständnis für die Umgebung zu entwickeln, eine integrative Planung umzusetzen sowie eine langfristige Ausrichtung des Produktes und Akzeptanz in der Bürgerschaft sind wesentliche Erfolgsfaktoren für den Umbau.“ Dieser ist meist schneller umzusetzen, da man „bereits im Rahmen eines genehmigten Konzeptes agiert und die Chance hat, das Bestehende neu zu denken und in Konzepte zu überführen, die wieder für viele Jahrzehnte Bestand haben können.“

Jeder Umbau kann dabei mit einer Umnutzung eines Gebäudes einhergehen, aber auch dessen bisherige Funktion beibehalten. Für Mario Schüttauf kommt es vor allem darauf an, „ein gesamtheitliches und langfristiges Konzept zu entwickeln, das auf die jetzigen Bedürfnisse der Menschen einzahlt und in Einklang mit ökologischen und kulturellen Aspekten bei gleichzeitiger Wirtschaftlichkeit steht.“

Andreas Rauch, unser Head of Real Estate Development, sieht im Umbau eine echte Chance: „Wer wenn nicht wir als Assetmanager müssen jetzt anfangen, intelligente Umbaukonzepte umzusetzen und langfristig mit dem Bestand zu planen.“

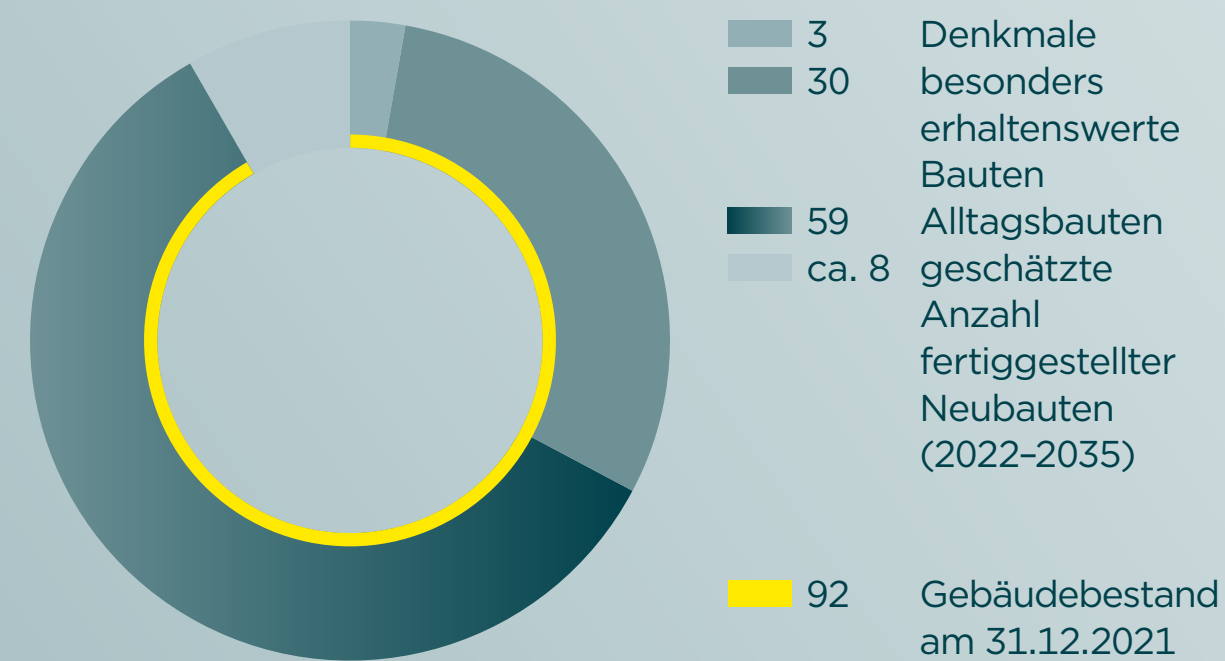


## Bestand als Wert und Chance der Erneuerung

Die Bundesstiftung Baukultur veranschaulicht eine Schätzung des Gebäudebestands bis 2035:

### Schätzung des Gebäudebestands bis 2035

in %



Quelle: Bundesstiftung Baukultur, Baukulturbericht Neue Umbaukultur 2022/23, Februar 2023



**Bestandsimmobilien stellen mit ca. 92% den größten Teil aller Immobilien in Deutschland.**



# Eine Branche im Umbau.

Ein Plädoyer von Sarah Dungs, Vorstandsvorsitzende des Verbandes für Bauen im Bestand, über die aktuelle Lage in Sachen Umbaukultur und warum die Immobilienbranche dringend umdenken muss, um künftig ökonomische und ökologische Ziele zu erreichen.

## Change the running system.

Das Ziel der Bundesregierung, sozial gerecht, ökonomisch vertretbar und langfristig wirksam die Treibhausgasemissionen zu mindern ist ein hoch gestecktes Ziel. Gerade in der Bau- und Immobilienbranche ist der Emissionsverbrauch immens und muss dringend gesenkt werden. Statt abzureißen und neu zu bauen, gilt es vornehmlich Bestandsgebäude zu ertüchtigen und weiterzuentwickeln. Dies reduziert CO<sub>2</sub>-Emissionen genau dort, wo sie entstehen. Das Problem ist bekannt, und doch sorgen nicht zuletzt unsere Denkweise und Entscheidungsprämissen sowie geltende Gesetze und Verordnungen dafür, dass

Abriss und Neubau oft profitabler erscheinen als Bauen im Bestand.

Aber sind es nur die Ziele der Bundesregierung oder sollten wir nicht alle den Antrieb haben, eine lebenswerte Welt für die aktuelle Gesellschaft und nachfolgende Generationen zu gestalten? Warum ist es vermeintlich so schwer, wirklich nachhaltig zu agieren? Scheitert es an geltenden Gesetzen oder Verordnungen? Oder ist es einfach profitabler, neu zu bauen? Das sind die Fragen, denen wir uns als Gesellschaft und Akteur\*innen der Bau- und Immobilienbranche stellen müssen und nicht leichtfertig beiseitelegen dürfen.



**„Wer denkt, dass der Klimawandel nichts mit der Immobilienbranche zu tun hat, hat alles verschlafen.“**

**Sarah Dungs** ist Vorstandsvorsitzende des Verbandes für Bauen im Bestand sowie Geschäftsführerin der Greyfield Group



# Bestehendes erhalten, wiederverwenden oder neu denken.

Die Faktenlage ist eindeutig und der Weg zur Klimaneutralität im Klimaschutzgesetz vorgezeichnet. Die Bundesregierung hat die Vorgaben hinsichtlich des Klimaschutzes verschärft und das Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 verankert. Die Ziele sind ambitioniert und scheinen auf den ersten Blick unrealistisch. Doch im Umkehrschluss bedeutet das, dass alle Sektoren nachweislich den CO<sub>2</sub>-Verbrauch reduzieren sowie die weitere Produktion von Abfall vermeiden, Ressourcen erhalten und Flächenversiegelung verhindern müssen. Wissenschaftlich betrachtet ist der Weg, diese Ziele zu erreichen einfach.

Wir sollten in allen Sektoren den folgenden Dreiklang verfolgen:



1

**Als erstes sollte immer versucht werden, Bestehendes zu erhalten.**

2

**Sollte das nicht möglich sein, sollten wir versuchen, Bestehendes wiederzuverwenden.**

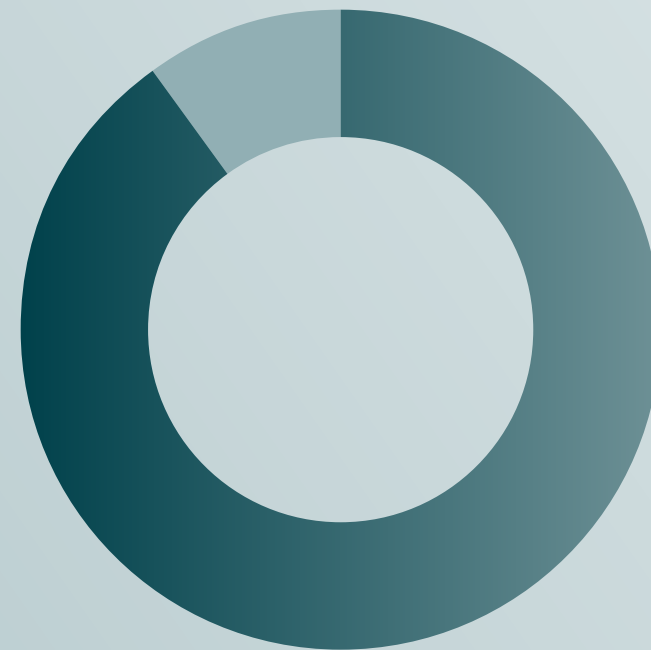
3

**Wenn das nicht möglich ist, können wir das Bestehende recyceln und neu denken.**



## Bau- und Gebäudesektor in Deutschland

Anteile am Rohstoffkonsum, der Abfallmenge und den Treibhausgasemissionen<sup>1</sup>



**90%**

der Rohstoffe

Verwendung inländisch verwerteter Einnahmen sonstiger mineralischer Rohstoffe



**55%**

der Abfälle

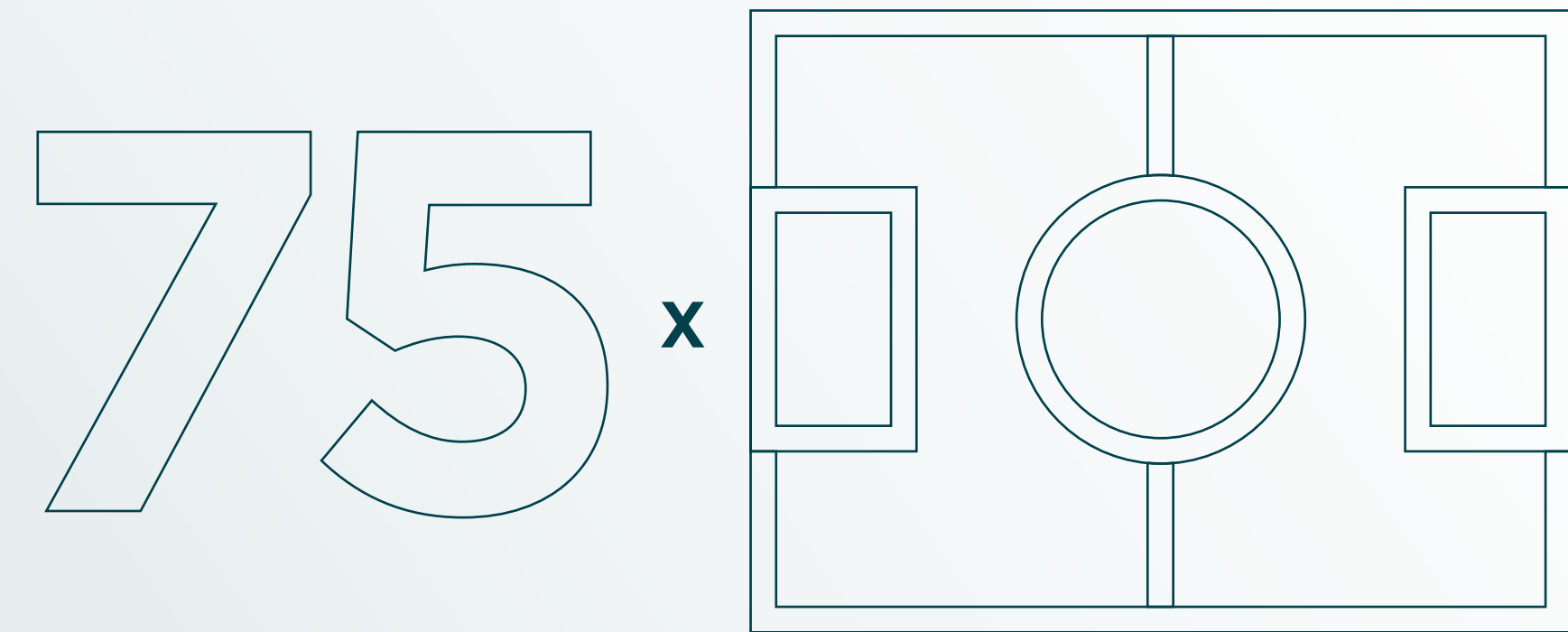
Bau- und Abbruchabfälle



**40%**

der Emissionen

Treibhausgasausstoß durch Herstellung, Errichtung, Modernisierung, Nutzung und Betrieb von Gebäuden – ohne Berücksichtigung des Rückbaus und der Emissionen durch ausländische Zulieferbetriebe



### täglich neu versiegelte Fläche

Täglich werden 54 Hektar Wald- und Landwirtschaftsfläche in Siedlungs- und Verkehrsfläche umgewandelt. Das entspricht einer Fläche von 75 Fußballfeldern.<sup>2</sup>

Die Kennzahlen zeigen, dass die Bau- und Immobilienbranche hinter der Transformation hinterherhinkt. Bislang ist der Gebäudesektor verantwortlich für 40% des direkten und indirekten globalen CO<sub>2</sub>-Ausstoßes.<sup>1</sup>

Darüber hinaus bindet der Gebäudesektor weltweit etwa ein Drittel aller Ressourcen und die meisten bei der Errichtung von neuen Gebäuden. Der Gebäudesektor muss sich darüber im Klaren sein, dass dieser für 55% des Müllaufkommens aus Bau- und Abbruchmaterialien verantwortlich ist. Umgekehrt zeigen diese Zahlen, dass der Gebäudesektor damit das größte Veränderungspotenzial hat, einen enormen Hebel, den es zu nutzen gilt.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Quelle: BBSR 2020; dena 2021; Destatis 2022

<sup>2</sup> Quelle: Destatis 2021, UBA 2022, Stand: November 2022/UEFA u. FIFA, ein Fußballfeld ist 0,714 ha groß



# Reale Fallbeispiele.

Wir haben 3 Umbauprojekte zusammengestellt, die jedes für sich das Thema Umbaukultur unterschiedlich umsetzen und zeigen, wie in die Jahre gekommene Immobilien durch kreative Ideen, kluge (Um-)Nutzungskonzepte und starke Partnerschaften für eine erfolgreiche und klimaeffiziente Zukunft fit gemacht werden können.

## 1 2Amsterdam



## 2 Schäfergasse Frankfurt



## 3 Tucherpark München

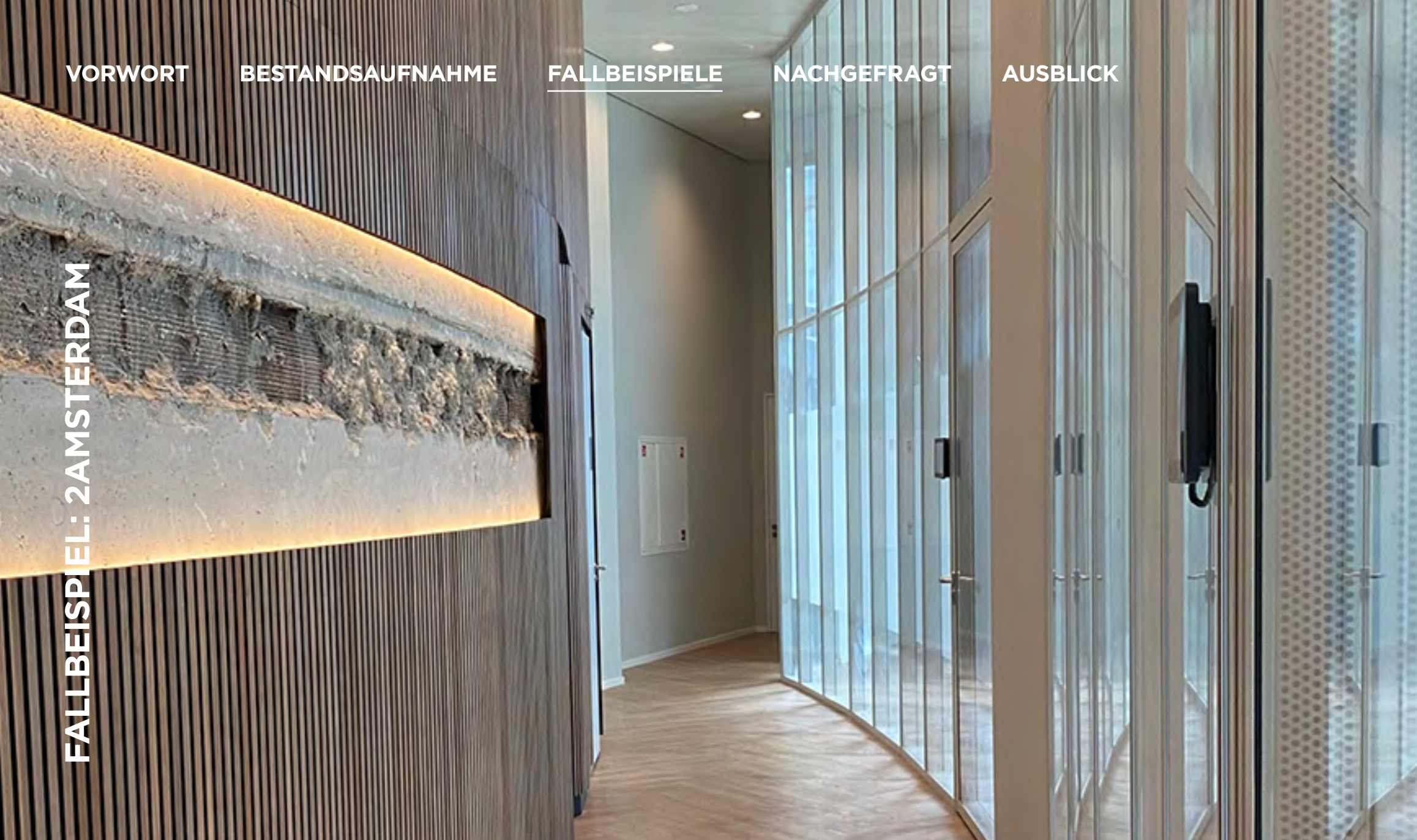




# 2 Amsterdam

Neues Arbeiten mit Panoramablick: Aus einem in die Jahre gekommenen Bürogebäude im südlichen Amsterdam wurde ein top-moderner und hochwertiger Office-Hotel-Komplex, der seinen Mieter\*innen ein Maximum an Komfort und beste Arbeitsbedingungen bietet sowie mit einer für die Öffentlichkeit zugänglichen Skybar zu einem Treffpunkt für das gesamte Geschäftsviertel wurde.





”

Ein intelligentes Gebäude, das mit seiner smarten grid Technologie besticht. Mit der Neupositionierung wird der hohen Nachfrage nach exklusiven Büroflächen in Amsterdam Rechnung getragen. Das Hotel sowie die erste Skybar im Geschäftsviertel Zuidas steigern die Attraktivität noch einmal deutlich.“

Martijn Houwen  
Commerz Real



Das Hotel ist jetzt so gebaut, dass es in vielleicht zwanzig oder dreißig Jahren relativ einfach umgestaltet werden kann. Ich denke, dass es echte Nachhaltigkeit ist, die Wiederverwendung im Voraus zu ermöglichen.“

Jurten Thomas  
Projektleiter Provast



# Fakten

## Bau

1989 als „Twin Towers“

## Frühere Nutzung

reine Büroimmobilie

## Umbau

ab 2018

## Fertigstellung

Hotel und Parkhaus Ende 2020,  
Büroturm Anfang 2021

## Projektentwickler

Provast

## Architekten

KCAP Architects & Planners

## Realisierung

J.P. van Eesteren

## Herausforderung

Das Bürogebäude „Twin Towers“ musste erneuert werden, um aktuellen Ansprüchen hinsichtlich ESG, New Work und Design nachzukommen.

## Konzept

Neupositionierung des Büroturms als Multi-Use-Gebäude, mit hochwertigen Büroflächen sowie einem Hotel mit der ersten Skybar im Geschäftsviertel, die einen Panoramablick über Amsterdam bietet.

## Umbaumaßnahmen

Die alte Struktur der Immobilie wurde erhalten und in den Neubau integriert. Der ehemalige AkzoNobel-Turm wurde in ein Hotel umgewandelt und erhöht. Der alte Stibbe-Turm behält seine Bürofunktion und wurde auf 11 Stockwerke erweitert. Eine dreigeschossige Tiefgarage wurde neu gebaut.

„Die vorhandene Struktur der Immobilie wurde erhalten und umsichtig in den Neubau integriert. Besonders gelungen finde ich, dass die vorhandene Struktur in Teilen heute immer noch im Gebäude zu sehen ist und somit auch an die Vergangenheit erinnert.“



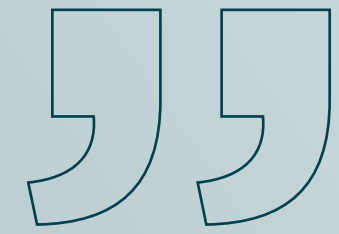
Jens Böhnlein  
Commerz Real



# Schäfergasse Frankfurt

Für mehr soziales Miteinander: Mit dem „Projekt Schäfergasse“ werden in der Frankfurter Innenstadt in Kooperation mit der Stadt als Träger und der Caritasverband Frankfurt als Mieter leerstehende Büroräume in sozialen und bezahlbaren Wohnraum umgewandelt. Zusätzlich entstehen für die Caritas neue Beratungsflächen sowie ein offenes Begegnungs-Café, das somit auch den Stadtteil kulturell bereichert und sich diesem öffnet.





**Ich freue mich, dass hier unsere Beratungsräume und 66 bezahlbare Wohnungen als sozial-verträglicher Wohnraum entstehen. Hier wurde ein wunderbarer Weg gefunden, Menschen zu stärken. Frankfurt braucht neue Ideen. Und das ist so eine.“**

**Gaby Hagmans**  
Vorständin Caritasverband Frankfurtl

**Für mich ist es ein besonders kreatives Projekt, weil es auch im sozialen Bereich nachhaltig ist, wenn Menschen menschenwürdig wohnen können. Für uns ist es ein Vorzeigeprojekt, wie Teilhabe in unserer Gesellschaft gelingen kann.“**

**Elke Voitl**  
Stadträtin der Stadt Frankfurt





„Büros in sozialen Wohnraum umzuwandeln und somit Menschlichkeit und Miteinander zu fördern und gleichzeitig eine Immobilie energetisch zu sanieren, dass sie zukünftig CO<sub>2</sub>-neutral und taxonomiekonform sein wird, das macht das Projekt Schäfergasse für mich zu etwas sehr Besonderem.“



**Mario Schüttauf**  
Commerz Real

#### Herausforderung

Die Verträge mit Mietern der Büroimmobilie liefen aus. Aufgrund des Alters und der Energieeffizienz war eine dringende Sanierung des Gebäudes erforderlich.

#### Konzept

Schaffung von sozialverträglichem, energetisch saniertem Wohnraum in zentraler Innenstadtlage und somit aus einer mittelmäßigen Büroimmobilie eine hochwertige aber nicht hochpreisige Wohnimmobilie in Top-Lage entstehen zu lassen, um dem angespannten Frankfurter Mietmarkt entgegenzuwirken.

#### Umbaumaßnahmen

Solarfassade und Photovoltaik-Anlage auf dem Dach, Luftwärmepumpe, Fassadenbegrünung und Dachgarten für ein angenehmes Mikroklima, Deckung des Energieverbrauchs durch eigens erzeugte erneuerbare Energien, Integration von KI-gestützter Gebäudeoptimierung, recyclebare Materialien werden beim Rückbau über eine Rohstoffbörse angeboten.

## Fakten

#### Bau

1984

#### Derzeitige Nutzung

leerstehendes Office-Gebäude

#### Umbau

ab Q1/Q2 Beginn Teil-Rückbau, anschließend Umbaumaßnahmen

#### Fertigstellung

geplant für Ende 2025

#### Projektträger

Stadt Frankfurt

#### Mieter

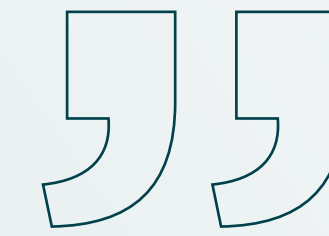
Caritasverband Frankfurt e. V.



# Tucherpark München

Ein wiederentdecktes Quartier: Der Tucherpark ist eine Insel mitten in der Stadt, die vielen Münchner\*innen kaum oder gar nicht bekannt ist. Eine wegweisende Quartiersentwicklung mit dem Fokus auf „Nature First“ soll das Areal für alle Bevölkerungsschichten öffnen und ihm neues Leben einhauchen. Die Natur agiert dabei als treibende und verbindende Kraft, welche eine Vorbildfunktion im Sinne einer ökologisch, ökonomisch und sozial nachhaltigen Projektentwicklung einnimmt.





**Wir wollen im Tucherpark Platz für Leben, Wohnen und Arbeiten schaffen. Unsere Vision haben wir Circular City genannt und verfolgen damit einen umfassenden Ansatz in der Stadtplanung. Dies bedeutet, dass wir die vorhandenen Gebäude, Wege und Grünflächen nachhaltig weiterentwickeln und neue Strukturen ökologisch und mit Blick auf kommende Generationen errichten werden.“**

**Henning Koch**  
Vorstandsvorsitzender Commerz Real

**Überzeugt haben uns der Erhalt des Ensemblecharakters, die Rücksichtnahme auf Einzeldenkmäler sowie die stimmige Ergänzung durch Neubauten. Wir begrüßen die geplante Verbesserung der Grünausstattung sowie die deutliche Vergrößerung und Durchlässigkeit der öffentlichen Grünflächen.“**

**Bezirksausschuss**  
Stadt München



# Fakten

## Bau

1967-1991,  
Refurbishment 2018/19

## Derzeitige Nutzung

10 Gebäude mit Büros,  
Hotel, Wohnraum,  
Data-Center und Sportanlage

## Umbau

ab 2024

## Fertigstellung

geplant bis 2028

## Projektentwickler

Hines

## Herausforderung

Berücksichtigung von Ensemble- und teilweise Denkmalschutz, Mega-Projekt mit einer Vielzahl unterschiedlicher Stakeholder, intensive Kommunikation mit Politik und Interessenverbänden, 140.000 m<sup>2</sup> Grünfläche erfordern behutsame Maßnahmen unter Einbeziehung der Natur.

## Konzept

Schaffung eines innovativen Stadtquartiers, welches eine Vorbildfunktion in Sachen ESG, Lebendigkeit, Nutzungsmix und Architektur einnimmt, Strahlkraft über die Grenzen Münchens hinaus besitzt und auch in 30 Jahren noch Bestand hat. Das ganze mit einem „Nature first“-Ansatz sowie der Natur als treibende und verbindende Kraft.

## Umbaumaßnahmen

Das neue Quartier soll enthalten: Wohnen für alle Bevölkerungsschichten inkl. Wohngruppen, Gesundheitsangebote, Sport- Freizeiteinrichtungen, Kunstareal, Gastroeinrichtungen, Büros, eine neue ÖPNV-Anbindung sowie ein Hotel integriert in die bestehenden Grünflächen des Tucherparks.

„Dank offener und transparenter Kommunikation aller Beteiligten entsteht im Sinne der ökologisch, ökonomisch und sozialen Nachhaltigkeit eine wegweisende Quartiersentwicklung.“



Andreas Rauch  
Commerz Real



# Nachgefragt

Wir haben 3 Branchenexpert\*innen interviewt, die mit uns ihre Perspektive und wertvolle Einblicke aus ihrem Bereich auf das Thema Umbaukultur teilen.



DREI FRAGEN AN

# Emanuel Heisenberg

CEO und Gründer, ecoworks, Berlin

## — Was versteht man unter serieller Sanierung und welche Vorteile bietet es zum Neubau?

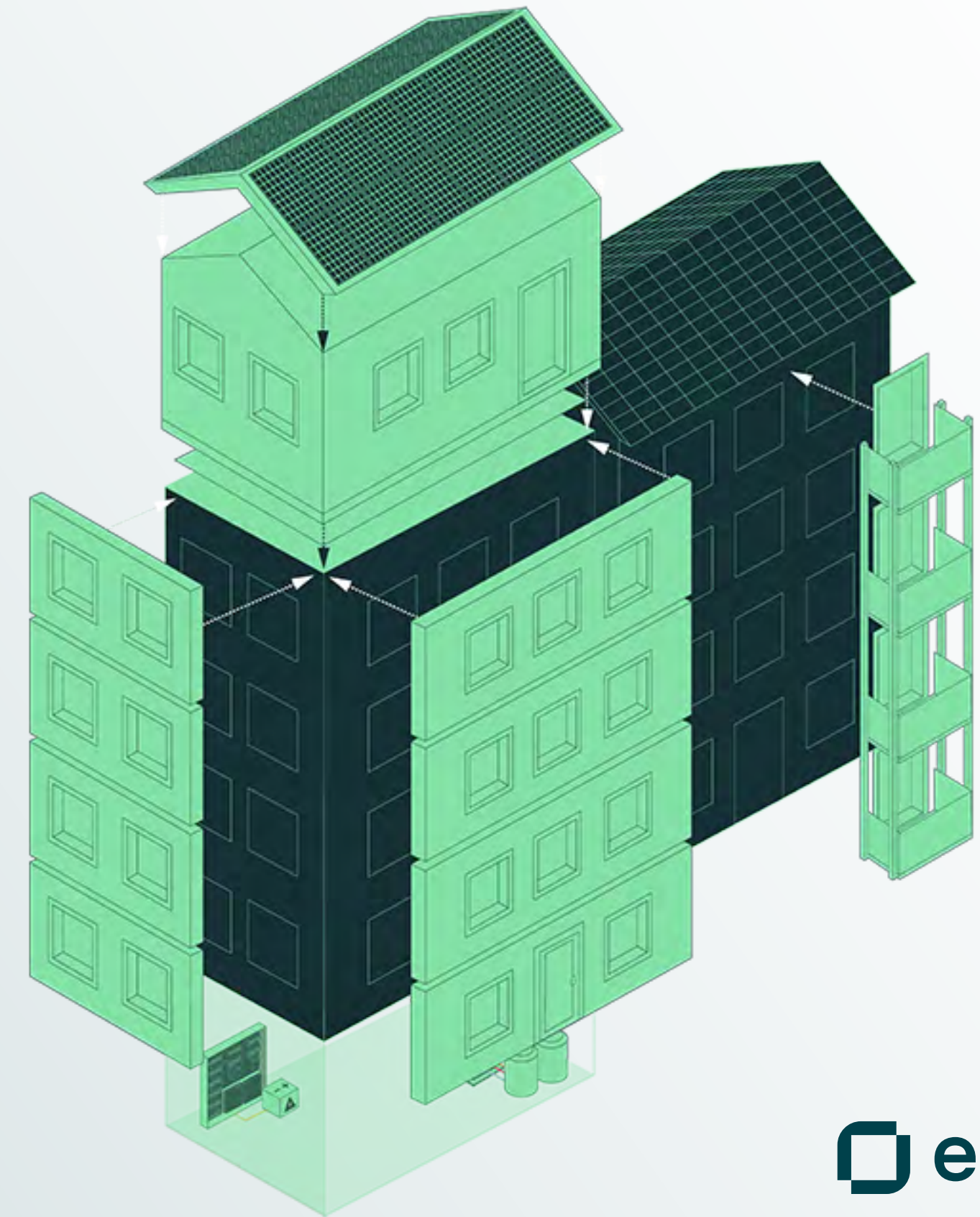
Mit der seriellen Sanierung können bis zu 80% der Arbeiten von der Baustelle in die Fabrik verlagert werden, schnell, effizient und eben in Serie. Mit modularen Hardwarelösungen kann eine Montage in kürzester Zeit erfolgen. Es ist wie eine zweite Haut, die da um das Haus gelegt wird. Die konventionelle Sanierung kann das in punkto Geschwindigkeit und Verfügbarkeit nicht leisten. Dazu gibt es einfach nicht genügend Handwerker\*innen.

## — Wo sehen Sie Chancen für die Zukunft?

Rund 45 Mio. Wohnungen in Europa befinden sich in Gebäuden mit den schlechtesten Energieklassen. In 10 Jahren müssen alle Wohngebäude, laut EU-Gebäudeverordnungen, mindestens über die Energieeffizienzklasse E verfügen. Zudem muss in Deutschland 64% ungedämmter Altbau saniert werden, und zwar schnell. Auf all diese und weitere wichtige Themen wird unser Produkt und die Methode einen massiven Einfluss haben. Chancen für die Zukunft gibt es also genug.

## — Was wurde die letzten Jahre verschlafen?

Der Sanierungsstau ist gewaltig. Sicher hätte man hier schon früher andere Methoden etablieren müssen, denn die Entwicklung und Skalierung dauert natürlich seine Zeit. Viele Gebäude sind bald nicht mehr nutzbar, weder für die Bestandhalter noch die Mietenden und werden als sogenannte „Stranded Assets“ enden, wenn diese nicht saniert werden. Genau hier setzen wir an. Die lange zu günstigen fossilen Energien haben natürlich stark dazu beigetragen, dass zu wenig energetisch saniert worden ist.



 **ecoworks**

ecoworks entwickelt End-to-end-Software sowie vorgefertigte Elemente, um aus Mehrfamilienhäusern in wenigen Wochen attraktiven und klimaneutralen Wohnraum zu schaffen.

[ecoworks.tech](https://ecoworks.tech)





DREI FRAGEN AN

## Tim Janßen

Geschäftsführender Vorstand, Cradle to Cradle NGO, Berlin

### — Wie ordnen Sie das Thema Umbaukultur im Kontext der durchgängigen Kreislaufwirtschaft ein?

Aus der Perspektive des Cradle to Cradle-Ansatzes zählt vor allem der Einsatz kreislauffähiger und materialgesunder Baustoffe, die so verbaut werden, dass sie rückstandslos zurückgewonnen und wiederverwendet werden können. Zudem sollten Gebäude einen Nutzen haben, der über ihre Funktion als Schutz-, Arbeits- und Wohnraum hinausgeht: z. B. Luftreiniger, Energieerzeuger oder sozialer Ort für Menschen. Außerdem braucht es in Deutschland dringend mehr bezahlbaren Wohnraum und gleichzeitig haben wir überall Leerstand. Diesen Bestand müssen wir nutzen, wenn wir eine echte Kreislaufwirtschaft erreichen wollen.

### — Was bedeutet das für Sie im Hinblick auf den Immobilienbestand in Deutschland?

Wir fokussieren nach wie vor auf die energetische Sanierung. Jedoch sind viele eingesetzten Dämmstoffe weder kreislauffähig noch materialgesund. Sie dünstet schädliche Gase aus, wodurch wieder klimaschädliche Treibhausgase entstehen. Wir müssen auch hier umdenken und Klima und Ressourcen zusammenbringen.

### — Wo sehen Sie Herausforderungen im Blick auf eine durchgängige Kreislaufwirtschaft?

Auf politischer Ebene muss sich durchsetzen, dass wir auch im Bauwesen eine echte Kreislaufwirtschaft brauchen. Es braucht gesetzliche Qualitätskriterien für zulässige Baustoffe. Das gleiche gilt für die Finanzierung: Für die energetische Sanierung gibt es staatl. Fördermittel und günstigere Finanzierungsbedingungen, bei Sanierungen, die sich an einer echten Kreislaufwirtschaft orientieren noch nicht.



CRADLE TO CRADLE  
NGO

C2C NGO befähigt durch Bildungsarbeit, Vernetzungsformate und den Anstoß wegweisender C2C-Transformationsprojekte Organisationen und Personen zum Umdenken, Umgestalten und Umlenken und bringt Wirtschaft, Wissenschaft, Bildung, Politik, Kultur und Zivilgesellschaft zusammen.

[c2c.ngo](https://www.c2c.ngo)



DREI FRAGEN AN

# Nikolaus Bieber

Geschäftsführer Groß & Partner, Frankfurt am Main



Groß & Partner gehört mit einem Projektportfolio von über 3,5 Mrd. Euro und gut 340 Mitarbeitenden zu einem der größten unabhängigen und inhabergeführten Immobilienentwickler Deutschlands. G&P konzentriert sich auf möglichst nachhaltige Immobilien, Stadtentwicklungen und Green Consulting.

[gross-partner.de](https://www.gross-partner.de)

## — Mit über 30 Jahren Markterfahrung, wie ist Ihr aktueller Blick auf den Immobilienbestand?

Der Fokus auf Bestandsimmobilien ist elementar, um den globalen Herausforderungen unserer Zeit zu begegnen. Rund 75% der Gebäude in Deutschland entsprechen nicht den energetischen Anforderungen, um die Pariser Klimaziele zu erreichen.

Eine Revitalisierung ist also auch wirtschaftlich entscheidend für deren Werterhalt. Zudem wandeln sich, z. B. durch Trends wie „New Work“, die Anforderungen an Bestandsgebäude und erfordern neue Konzepte der Flächenplanung und -nutzung.

## — Worin bestehen aus Ihrer Sicht die größten Herausforderungen im Umbau?

Die ESG-Regulierung wird immer strenger und erfordert mehr Aufwand und Mehrkosten, insbesondere für Bestandshalter. Zugleich muss sich die Bewertungspraxis für Bestandsimmobilien den neuen Zeiten anpassen. Hierfür braucht es Referenzprojekte, die nach neuen ESG-Kriterien geschaffen werden. Außerdem muss der Wille bei Kapitalpartnern da sein, Bestandsportfolios auch weiterhin zu finanzieren und zu erhalten.

## — Wie kann Umbaukultur genutzt werden, um nachhaltige und innovative Lösungen zu schaffen?

Der Bestandserhalt ist derzeit eine enorm nachhaltige Lösung, um CO<sub>2</sub> zu sparen und diesem eine neue adäquate Nutzung zuzuführen. Wir verwandeln damit alte Immobilien in solche mit den höchsten Energiestandards. Es geht immer darum, dass viele innovative Bausteine zusammenwirken und diese in Kombination mit einer hohen gestalterischen und baukulturellen Qualität umgesetzt werden, um den größtmöglichen Effekt für eine langlebige und hochmoderne Immobilie zu schaffen.



# Ausblick

Die Herausforderungen sind groß. Erste Lösungsansätze sind definiert. Zukunftsfähige Referenzprojekte sind in der Umsetzung. Aber wie geht es weiter? Unsere Expert\*innen wagen einen Ausblick.





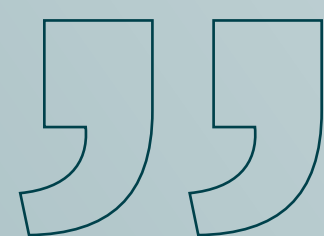
**Mario Schüttauf** ist Geschäftsführer  
der Commerz Real  
Investmentgesellschaft

”

„Natürlich können wir in keine Kristallkugel schauen und die Bedürfnisse in 50 Jahren genau voraussehen. Dennoch sollte ein Gebäude so flexibel gestaltet sein, dass auch künftige Anforderungen umgesetzt werden können.“



# Herkunft und Zukunft verbinden.



Der Bestand hat einen Wert und wir müssen als Gesellschaft und Assetmanager darüber nachdenken, wie wir insgesamt unseren Fußabdruck reduzieren können. Ein bewusster Umgang mit dem Vorhandenen kann hierbei einen großen Beitrag leisten und bietet zudem das Potential der Partizipation. Damit der Bestand nochmals eine weitere Beschleunigung erfährt, muss die vorhandene Substanz anders finanziell gewürdigt werden. Die Emissionen wurden zwar schon emittiert, aber durch die Vermeidung von Abbruch entsteht eine deutlich positivere Bilanz, die man durch eine CO<sub>2</sub>-Gutschrift ausgleichen könnte.“

**Jens Böhnlein**

Global Head of Asset Management and Sustainability, Commerz Real

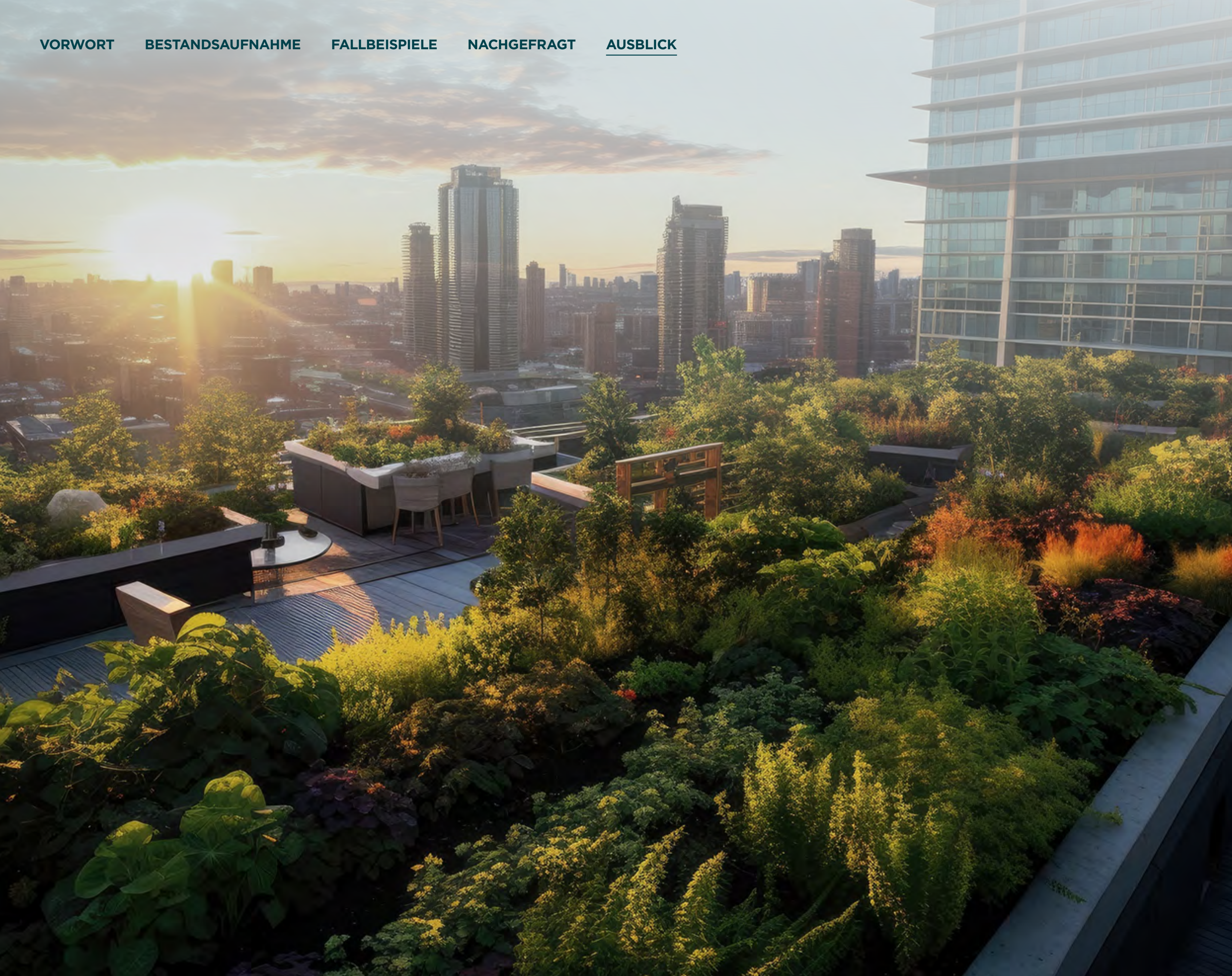
Umwelt- und Klimaschutz sind die drängenden Themen unserer Zeit. Deutschland hat mit dem Gesetzesentwurf zum Klimaschutzgesetz das Ziel sozial gerecht, ökonomisch vertretbar und langfristig wirksam die Treibhausgasemissionen zu mindern (Bundesregierung 2023). Damit ist das Ziel lange schon gesteckt und der Weg sind für den Gebäudesektor eindeutig. Es gibt viele Herausforderungen und Ausreden für den Bestandserhalt, die mit „ja, aber...“ anfangen und den Neubau oft profitabler darstellen. Allerdings ist es doch gerade die Verantwortung der Akteur\*innen der Bau- und Immobilienbranche, der aktuellen Gesellschaft für nachfolgende Generationen eine Welt zu gestalten, die lebensfähig bleibt und nicht an den Herausforderungen zu scheitern.“

**Sarah Dungs**

Vorstandsvorsitzende des Verbandes für Bauen im Bestand und Geschäftsführerin, Greyfield Group







Fast alle Investor\*innen erkennen die Gefahr von Stranded Assets, also aufgrund von Nachhaltigkeitsaspekten unverkäufliche, nicht refinanzierbare Immobilien, als Treiber wesentlicher Portfolioumschichtungen. Vor diesem Hintergrund wird der beliebte „Manage-to-Core“-Ansatz, also die gezielte Aufwertung von Objekten, nach Ansicht von 88% der Investoren künftig um Nachhaltigkeitsaspekte zu einem „Manage-to-Green“-Ansatz ergänzt.

Für das Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt wurden rund 220 am deutschen Immobilienmarkt aktive Investor\*innen befragt:<sup>3</sup>

**90%**

der Befragten halten mangelnde Erfahrungen mit ESG-Strategien bei Immobilien-Investments für problematisch

**80%**

beobachten Kaufpreisaufschläge für ESG-konforme Immobilien

<sup>3</sup> Quelle: Ernst & Young, Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2022, Januar 2022



”

Ich höre immer nur ‚Probleme‘ und ‚ja, aber‘-Argumente, aber wenn nicht wir als Branche diese lösen, wer dann?“



**Sarah Dungs** ist Vorstandsvorsitzende des Verbandes für Bauen im Bestand sowie Geschäftsführerin der Greyfield Group

[fuerbauenimbestand.de](https://www.fuerbauenimbestand.de)



# Glossar

## Umbaukultur

Umbaukultur steht für ein Verständnis von Baukultur, in dem das Erhalten und Anpassen des vorhandenen Baubestandes für Architektur und Stadtplanung eine zentrale Rolle spielt.

## ESG

ESG bezeichnet „Environmental, Social und Governance“. In den drei nachhaltigkeitsbezogenen Verantwortungsbereichen – Umwelt, Soziales und Unternehmensführung – legt ESG die Rahmenbedingungen und Kriterien fest, nach denen die nachhaltige und ethische Praxis von Unternehmen bewertet wird.

## Klima Resilienz

Klima Resilienz beschreibt die Widerstandsfähigkeit sozial-ökologischer Systeme gegenüber den Folgen des Klimawandels. Angesichts der Langfristigkeit der Veränderungen erfordert dies eine Anpassung, um Strukturen und Funktionen sowie die biologische Vielfalt zu erhalten.

## EU-Taxonomie

Die EU-Taxonomie ist ein wissenschaftsbasiertes Transparenzinstrument für Unternehmen und Investor\*innen. So werden Anleger\*innen bei Investitionen in Projekte und Wirtschaftstätigkeiten, die sich deutlich positiv auf Klima und Umwelt auswirken, künftig von der gleichen Grundlage ausgehen können.

## Stranded Assets

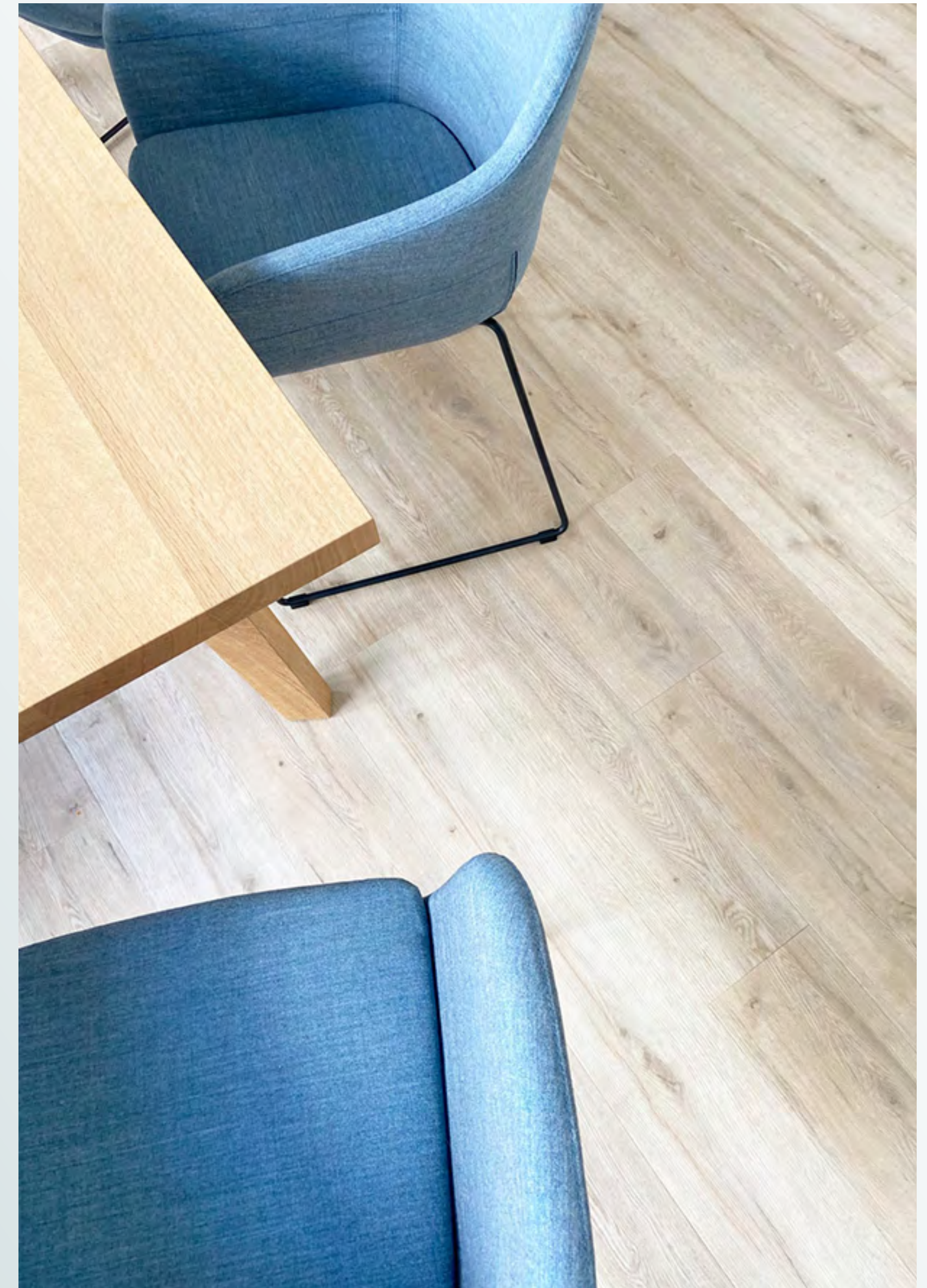
Unter „Gestrandete Vermögenswerte“ versteht man allgemein Vermögenswerte (z.B. Gebäude aber auch Unternehmensanteile, Technische Anlagen oder (Rohstoff-) Vorräte), deren Ertragskraft oder Marktwert unerwartet drastisch sinkt, bis hin zu ihrer weitgehenden oder vollständigen Wertlosigkeit.

## Cradle to Cradle

Auf Deutsch: „von der Wiege zur Wiege“. Beschreibt im Gebäudesektor das Prinzip des Materialkreislaufs. Das bedeutet bspw. Baustoffe zu verwenden, die umweltfreundlich produziert werden und wiederverwendbar sind, so dass sie am Ende ihres Lebenszyklus einem anderen Zweck zugeführt werden können.

## Circular City

Circular City definiert eine Stadt, die den Übergang von der üblichen linearen zu einer zirkulären (Kreislaufwirtschaft) Wirtschaft ganzheitlich über all ihre Funktionen hinweg und gemeinsam mit Bürger\*innen, Unternehmen und wichtigen Stakeholdern. Im Gegensatz zum linearen Modell verfolgt die Kreislaufwirtschaft Prinzipien wie Verbrauchsreduktion, Reparierbarkeit, Intensivierung der Nutzung, Regeneration, Wiederverwendung und Dauerhaftigkeit - mit dem Ziel, die Wertschöpfung vom Verbrauch endlicher Ressourcen zu entkoppeln.





# Über uns

WAS UNS ANTREIBT

## Wir schaffen nachhaltige Lebenswelten, die begeistern. Erfolg durch Verantwortung.

### Commerz Real

Die Commerz Real ist der Assetmanager für Sachwertinvestments der Commerzbank Gruppe und verfügt über 50 Jahre internationale Markterfahrung. Über 800 Mitarbeiter verwalten in der Zentrale in Wiesbaden sowie 17 weiteren Standorten und Niederlassungen im In- und Ausland Vermögenswerte von rund 34 Milliarden Euro. Umfassendes Know-how im Assetmanagement und eine breite Strukturierungsexpertise verknüpft die Commerz Real zu ihrer charakteristischen Leistungspalette aus sachwertorientierten Fondsprodukten und individuellen Finanzierungslösungen. Darüber hinaus gehören unternehmerische Beteiligungen mit Sachwertinvestitionen in den Schwerpunktsegmenten Immobilien und regenerative Energien zu unserem Portfolio. Als Leasingdienstleister des Commerzbank-Konzerns bietet die Commerz Real zudem bedarfsgerechte Mobilienleasingkonzepte.

[commerzreal.com](https://www.commerzreal.com)

### Disclaimer

Dieses Whitepaper wurde von der Commerz Real erstellt. Sämtliche Rechte sind vorbehalten. Das Whitepaper wurde mit Sorgfalt erstellt. Die Commerz Real übernimmt jedoch keine Gewährleistung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der in dem Whitepaper enthaltenen Daten. Die darin enthaltenen Annahmen und Bewertungen geben unsere Beurteilung zum jetzigen Zeitpunkt wieder, die jederzeit ohne Ankündigung geändert werden kann. Das Whitepaper dient ausschließlich Informationszwecken und stellt weder ein öffentliches Angebot noch eine individuelle Anlageempfehlung dar.

Die Commerz Real übernimmt keine Verantwortung oder Haftung jedweder Art für Aufwendungen, Verluste oder Schäden, die aus oder in irgendeiner Art und Weise im Zusammenhang mit der Nutzung der vollständigen oder eines Teils dieses Whitepapers entstehen.

Stand: Oktober 2023







**COMMERZ REAL**