



Marktstudie

Transformations- immobilien

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	03	6 Transformation vs. Abriss / Neubau – Was sind die wesentlichen Chancen einer Transformation?	30
1 Einleitung und Überblick	05	7 Transformation vs. Abriss / Neubau – Was sind die wesentlichen Herausforderungen und Hürden einer Transformation?	37
2 Definition von „Transformationsimmobilien“	07	8 Best-Practice-Beispiele von Transformationsimmobilien in Deutschland	42
Definitionsschema für Transformationsimmobilien	09	9 Empfehlungen für die projektseitige Umsetzung von Transformationsimmobilien	62
Der dreidimensionale Transformationsprozess	10	Wesentliche Erfolgsfaktoren für Transformationsimmobilien sind:	63
3 Transformationsimmobilien im Kontext der Megatrends	11	10 Exkurs: Ökologische Potenziale von Transformation – eine Beispielrechnung von GARBE Research	66
Urbanisierung	13	In Bestandsbauten ist Energie verkörpert.	69
Neo-Ökologie	14	Quellen- und Bildnachweise	71
4 Transformationsimmobilien und ESG	15	Kontakt	72
5 Marktüberblick zu Transformationsimmobilien in Deutschland	19		
Methodik und Datengrundlage	20		
51 % der Transformationsimmobilien sind in A-Städten	21		
Wohnen und Büro dominieren das Flächengerüst von Transformationsimmobilien	22		
A-Städte stellen 56 % aller in Transformationsimmobilien errichteten Flächen	23		
Nach Nutzungsarten dominieren in allen Stadtkategorien Wohnen und Büro	24		
Transformationsimmobilien werden häufig als Mixed-Use genutzt	25		
Einzelhandel und Büro wichtigste Bausteine von Mixed-Use-Immobilien	26		
Eher kleinteilige Struktur bei bereits fertiggestellten Transformationsimmobilien	27		
Auch Großprojekte prägen in Bau befindliche Transformationsimmobilien	28		
Mittlere Objektgröße von Transformationsimmobilien bei rund 8.500 qm Nutzfläche	29		

Liebe Leserin, lieber Leser,

die Transformation von Immobilien durch Umbau ist keine neue Erscheinung. Europäische Städte haben sich in der Vergangenheit immer wieder neu erfunden und mit jeder Epoche haben Gebäude eine veränderte Bedeutung erhalten. Wir beobachten jedoch – verstärkt durch die aktuelle Krise – einen Trend zur Transformation, der durch eine Reihe ökonomischer, gesellschaftlicher und regulatorischer Themen getrieben wird.

Im Wandel und in den großen transformatorischen Veränderungen, die wir aktuell und in absehbarer Zukunft erleben, liegen große Chancen. Wenn wir uns mit der Transformationsimmobilie beschäftigen, ist diese Perspektive Grundlage für den Entscheidungs- und Entwicklungsprozess über die Zukunft einer Immobilie. Schließlich haben wir es mit Immobilien zu tun, die sich eben (noch) nicht gewandelt haben und somit den Anschluss an eine markt- und nutzerkonforme Nutzung verpasst haben. Der Transformationsprozess soll für die Immobilie neue wirtschaftliche, urbane und gesellschaftliche Chancen aufzeigen und realisieren. Allein an den Begriffen „Wirtschaft“, „Urbanität“ und „Gesellschaft“ lässt sich ablesen, dass der Transformationsprozess nicht eindimensional verläuft, sondern viele Facetten in der Projektentwicklung berücksichtigen muss.

bulwiengesa und Union Investment beschäftigen sich seit längerem eingehend mit den Prozessen der Transformation. Immobilien sind genauso wie die Wirtschaft – und in Abhängigkeit von dieser – Zyklen ausgesetzt, die bewältigt und gemanagt werden müssen. So wurden in der Vergangenheit Büros in Hotels umgewandelt oder mit der Krise



Henrike Waldburg

Head of Investment Management Global
Union Investment Real Estate GmbH



Ralf Koschny

Sprecher des Vorstandes
bulwiengesa AG

der Warenhäuser Mixed-Used-Konzepte mit den Nutzungsarten Handel, Büro, Wohnen etc. realisiert.

Das Thema Transformationsimmobilien hat nicht zuletzt durch den beschleunigten Wandel im Handel eine neue Dynamik erfahren. Diesen Umstand hatten bulwiengesa und Union Investment zum Anlass genommen, im Februar 2021 ein Webinar zu organisieren, in dem Entwickler, Investoren und Anleger ihre Erfahrungen und Ansichten zum Thema Transformationsimmobilien darlegten. Die große Resonanz auf das Webinar haben die beiden Partner zum Anlass genommen, das Thema mit einer Studie zu vertiefen und auf alle Nutzungsarten auszudehnen.

In der vorliegenden Studie wird der Markt der Transformationsimmobilien beleuchtet und basierend auf zahlreichen Interviews mit Marktteilnehmer/-innen Schlussfolgerungen über Planungsprozesse, Nutzungsarten, Kommunikation und Kosten gezogen. Fallbeispiele verdeutlichen am Ende der Studie zahlreiche Aussagen.

Wir bedanken uns an dieser Stelle ganz herzlich bei allen Teilnehmer/-innen, die einen großen Beitrag zum Gelingen der Studie geleistet haben und in der Studie mit aussagekräftigen Kommentierungen berücksichtigt werden.

Mit dieser Studie wollen wir die Diskussion mit allen relevanten Immo-

bilienakteuren über den Transformationsprozess anstoßen. Denn wir gehen davon aus, dass wir noch am Anfang einer umfassenden, globalen Entwicklung stehen und „Transformation“ – durch die große wirtschaftliche Dynamik, die Digitalisierung und die Herausforderungen durch ESG – zum zentralen Thema der nächsten beiden Dekaden werden wird.

Wir freuen uns auf den Dialog mit Ihnen.

Henrike Waldburg und **Ralf-Peter Koschny**



Einleitung und Überblick

Einleitung und Überblick

Im Rahmen dieser Studie werden neben einer Definition auch Ursachen und Hintergründe, die immobilienwirtschaftliche Relevanz sowie Herausforderungen und Chancen von Transformationsimmobilien herausgearbeitet. Die Erkenntnisse basieren dabei auf drei Säulen. Neben einer quantitativen Analyse der Immobiliendatenbank von bulwiengesa wurden qualitative Aspekte durch Auswertung von Sekundärliteratur sowie einer Befragung immobilienwirtschaftlicher Entscheider zu Relevanz, strategischer Bedeutung und konkreten Erfahrungen speziell in der Projektentwicklung von Transformationsimmobilien einbezogen.

Im Ergebnis liegt eine aktuelle Übersicht der Assetklasse Transformationsimmobilien vor, die Chancen und Risiken von Projektentwicklungen im Kontext von Transformation zusammenträgt und ihre immobilienwirtschaftliche Relevanz aufzeigt.

Die Gründe für eine Transformation sind vielfältig und sollen, ebenso wie die möglichen Herausforderungen, im Rahmen dieser Studie näher betrachtet werden.

Dabei folgt die Studie folgender Struktur:

Zunächst wird in Kapitel 2 eine **Definition** und Kategorisierung von Transformationsimmobilien und dem Transformationsprozess vorgenommen, die diese sehr heterogene Assetklasse greifbarer machen und im Rahmen dieser Studie, aber auch dem allgemeinen Diskurs zu diesem Thema einen einheitlichen Rahmen bieten soll.

Darauf aufbauend widmet sich Kapitel 3 der Bedeutung von Transformationsimmobilien und setzt diese in den **Kontext der wesentlichen**

relevanten Megatrends Urbanisierung und Neo-Ökologie. In Kapitel 4 wird das Thema **ESG** vor diesem Hintergrund weiter vertieft und ein Überblick zum Stand der aktuellen Diskussion gegeben.

Zur Quantifizierung der Assetklasse und zur strukturellen Analyse wird in Kapitel 5 auf Basis der RIWIS-Datenbank von bulwiengesa ein **Marktüberblick** gegeben. Dabei werden u. a. Strukturen von fertiggestellten und im Bau befindlichen Transformationsimmobilien miteinander verglichen, Nutzungswechsel detailliert dargestellt sowie die häufigsten Nutzungsarten nach Transformation ermittelt.

Nach diesem theoretisch geprägten Abschnitt werden auf Basis von praktischen Erfahrungen relevanter Akteure aus der Immobilienwirtschaft die wesentlichen **Chancen** (Kapitel 6) und **Herausforderungen** (Kapitel 7) bei der Transformation von Immobilien herausgearbeitet und benannt.

In Kapitel 8 finden sich **deutsche Praxisbeispiele** und in Kapitel 9 werden speziell für Projektentwickler konkrete **Handlungsempfehlungen** ausgesprochen, die als Guideline für eigene Transformationsvorhaben genutzt werden können.

Ergänzt werden diese Betrachtungen in Kapitel 10 durch eine von GARBE Research durchgeführte Beispielrechnung, in der in mögliche Szenarien das **ökologische Potenzial** von Transformationsimmobilien und Neubauimmobilien gegenübergestellt wird.



Definition von „Transformationsimmobilien“

Definition von „Transformationsimmobilien“

Nahezu alle Immobilientypen sind potenzielle Transformationsimmobilien. Mit Transformation ist dabei eine umfassende funktionale und bauliche Umgestaltung gemeint, die es ermöglicht, eine Immobilie – als Alternative zu Abriss und Neubau – für eine oder häufig auch mehrere neue Nutzungsarten zu erschließen. Prägnante Beispiele von Transformationsimmobilien in Deutschland sind vor allem Warenhäuser. Zu dieser Gebäudekategorie gibt es bereits eine Vielzahl von Veröffentlichungen und umgesetzten Projekten. Unter dem Oberbegriff der Transformationsimmobilie im Sinne dieser Studie findet sich eine bemerkenswert heterogene Gruppe von Bestandsimmobilien – vom bereits genannten ehemaligen Warenhaus über eine denkmalgeschützte Klinik bis hin zum ehemaligen Bürogebäude, das nun als Hotel mit Gastronomie- und Freizeitbausteinen genutzt wird.

Ihnen allen ist gemein, dass eine Anpassung an den Markt durch eine mehr oder weniger fundamentale Änderung der Nutzung, häufig durch Erweiterung des Nutzungsspektrums zur Mixed-Use-Immobilie, erfolgt ist. Und zweitens, dass in der Abwägung gegenüber Abriss und Neubau ein grundlegender Umbau und ggf. Erweiterung der Bestandsimmobilie – eine Transformation – gewählt wurde. Im Gegensatz zu den aktuell ebenfalls vielbesprochenen Quartieren ist der Fokus dabei kleinteiliger und liegt in der Regel auf dem Grundstück mit einem oder wenigen Gebäuden anstatt auf mehreren Grundstücken und einer Vielzahl von Gebäuden.

Wesentliche Elemente des Begriffs „Transformationsimmobilien“ sind:

- Transformationsimmobilien definieren sich nicht über den Nutzungsmix und können sowohl Single-Use als auch Mixed-Use enthalten, wenngleich Mixed-Use immer häufiger das Ergebnis von Transformation ist – auch weil dadurch eine immobilienwirtschaftliche Resilienz gegenüber marktseitigen Veränderungen gefördert wird.
- Transformationsimmobilien sind Bestandsimmobilien, die eine wesentliche Veränderung ihrer Gebäude- und Nutzungsstruktur erfahren haben. Sie enthalten einen umgebauten Anteil von mindestens 30 % der BGF und eine Nutzungsänderung von mindestens 30 % der BGF.
- „Transformation light“: Eine Zwischenstufe zur Transformation bilden im Kontext der vorliegenden Studie Immobilien, bei denen
 - a) die umgebaute Fläche unter 30 % der gesamten BGF liegt, jedoch für mehr als 30 % der BGF eine Nutzungsänderung erfolgt oder
 - b) die umgebaute Fläche über 30 % der gesamten BGF liegt, jedoch für weniger als 30 % der BGF eine Nutzungsänderung erfolgt
- (Neubau-)Immobilien auf ehemals verkehrsinfrastrukturell genutzten Grundstücken und ehemaligen militärischen Außengeländen sind keine Transformationsimmobilien.
- Objekte, die erstmals immobilienwirtschaftlich erschlossen werden (z. B. öffentliche Schulen und Krankenhäuser, Industrieimmobilien oder Militärimmobilien) und somit eine vollständige Transformation des wirtschaftlichen Fundaments und der Nutzung erfahren, werden unabhängig von den baulichen Veränderungen als Transformationsimmobilie definiert.

Definitionsschema für Transformationsimmobilien

Anteil Umbau Anteil Nutzungsänderung	< 30 % BGF		> 30 % BGF	
	<30 % BGF	>30 % BGF	<30 % BGF	>30 % BGF
Immobilienwirtschaftliche Nutzung, z. B. Wohnen, Handel, Büro, Hotel 	×	Transformation light	Transformation light	✓
Keine Immobilienwirtschaftliche Nutzung, z. B. Schule, Klinik  Industrie  Militär  Außengelände 	✓	✓	✓	✓
	✓	✓	✓	✓
	×	×	×	×

Der dreidimensionale Transformationsprozess

Transformationsprozesse sind durch drei wesentliche Dimensionen gekennzeichnet:

Bauliche Transformation

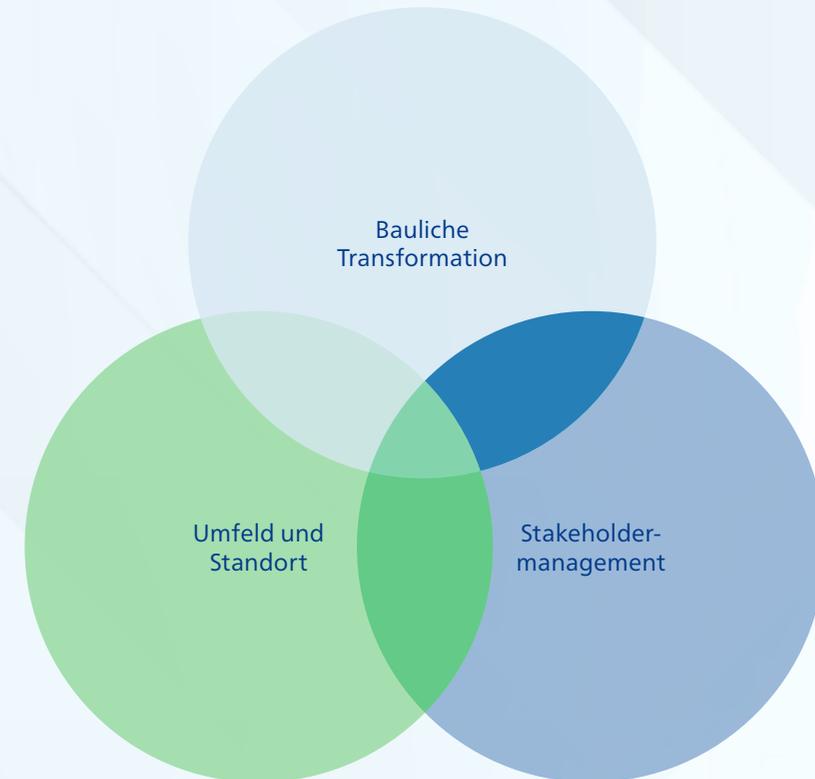
Transformationsprozesse gehen immer mit einer baulichen Transformation einher, die sich aus der Notwendigkeit ableitet, die Voraussetzungen für eine oder mehrere neue Nutzungen zu schaffen, weil der ursprünglichen Nutzung in der Immobilie keine wirtschaftliche Perspektive mehr gegeben ist.

Umfeld und Standort

Transformationsimmobilien weisen historisch gewachsene Interdependenzen mit dem städtebaulichen Umfeld auf. Im besten Fall sind dies Potenziale, die sich auch nach der Transformation günstig auswirken. Ein häufiges Beispiel ist die architektonische Prägung des Umfelds, die sich für eine neue Nutzung als „historisch-emotionales“ Branding nutzen lässt.

Stakeholdermanagement

Die frühzeitige Einbeziehung von Stakeholdern und eine umfassende Kommunikationsstrategie ist eine weitere Säule des Transformationsprozesses. Dabei erweist sich die Transformation als Alternative zu Abriss und Neubau regelmäßig förderlich für die politische und gesellschaftliche Akzeptanz des Vorhabens.



A large, stylized blue graphic element on the left side of the slide, resembling a thick, curved shape that could be interpreted as a stylized letter 'S' or a similar abstract form. It is composed of two main curved sections connected by a central horizontal bar.

Transformationsimmobilien im Kontext der Megatrends

Transformationsimmobilien im Kontext der Megatrends

Unsere Gesellschaft wird durch langfristige Wandlungsprozesse geprägt und verändert, die auch als Megatrends bezeichnet werden. Diese Prozesse wirken sich sowohl auf das Individuum als auch auf die gesamte Gesellschaft und die Wirtschaft aus. Um die Bedeutung und die Rolle von Transformationsimmobilien ganzheitlich zu beschreiben, müssen diese Wandlungsprozesse berücksichtigt werden.

Insgesamt werden im gesellschaftlichen Diskurs zwölf Megatrends¹ (Gender Shift, Gesundheit, Globalisierung, Konnektivität, Individualisierung, Mobilität, New Work, Neo-Ökologie, Sicherheit, Urbanisierung, Silver Society und Wissenskultur) identifiziert, die eine mehr

oder weniger ausgeprägte Relevanz für Transformationsimmobilien und Mixed-Use-Konzepte aufweisen. Immobilien und ihre Nutzungen können natürlich grundsätzlich im Kontext von Megatrends wie Mobilität (Erreichbarkeit, Verkehrsvermeidung durch Standortwahl, La-desäulen, Fahrradparkplätze), New Work (Co-Working als Nutzungsbaustein) und Silver Society (Seniorenwohnen als Nutzungsbaustein) stehen. Im Rahmen dieser Studie sollen jedoch die wesentlichen relevanten Trends herausgestellt und genauer betrachtet werden, denn Transformationsimmobilien kongruieren insbesondere mit den Megatrends Urbanisierung und Neo-Ökologie.



Urbanisierung

Weltweit leben immer mehr Menschen in Städten und machen sie zu den wichtigsten Lebensräumen der Zukunft. Städte sind dabei mehr als nur Orte: Sie können zu Problemlösern globaler Herausforderungen werden und wirken als Zentren der pluralistischen Gesellschaft sowie Knoten der Weltwirtschaft zunehmend auch als politische Akteure.

Während den Städten durch den Megatrend der Urbanisierung eine steigende Bedeutung zugemessen wird, stehen die Innenstädte vor großen Herausforderungen. Waren diese bis zuletzt häufig von Einzelhandels- und Büronutzungen dominiert, tagsüber belebt und nachts verlassen, so stand dieses städtebauliche und immobilienwirtschaftliche Leitmotiv in den letzten Jahren zunehmend unter Druck. Ein wichtiger Treiber dieser Entwicklung ist der E-Commerce, der Umsätze ins Internet umlenkt und dazu führt, dass der stationäre Einzelhandel nur bedingt am Wachstum des Einzelhandelsumsatzes teilhaben kann. Insbesondere Warengruppen, die vor allem in Innenstädten anzutreffen sind, allen voran modischer Bedarf und Unterhaltungselektronik, haben Anteile an den Onlinehandel abgeben müssen. In der Folge ist der Druck auf die Umsatz-Mietbelastung gestiegen. Die Corona-Pandemie hat diese Entwicklung weiter beschleunigt und die Konsolidierung der Handelslandschaft verschärft. Filialisten nutzen die Gelegenheit, ihre Filialnetze strategisch neu auszurichten und z. B. unrentable Geschäfte zu schließen, während gleichzeitig besonders exponierte Standorte als „Touchpoints“ im Rahmen einer Omni-Channel-Strategie ausgebaut bzw. gestärkt werden. Je 1.000 Euro Umsatz, der ins Internet verlagert wird, werden aktuell ca. 0,25 qm Verkaufsfläche im stationären Einzelhandel obsolet.²

Einzelhandel wird auch in Zukunft ein wichtiger funktionaler Baustein von Innenstädten sein. Doch sowohl Qualität als auch Quantität wer-

den sich grundlegend ändern. Dabei werden am ehesten Einzelhändler mit Attributen bestehen, die sich im E-Commerce nicht substituieren lassen. Dazu zählen insbesondere Erlebnis und Beratung. Und in der richtigen Vernetzung innerhalb eines Handelsunternehmens können E-Commerce und stationärer Einzelhandel Synergien bilden, die am besten in der Innenstadt zu verorten sind.

Einzelhandel wird sich zunehmend auf die Erdgeschosse zurückziehen. Die 1a-Lagen schmelzen tendenziell ab und angepasste Mieten in den Randlagen eröffnen bereits heute neuen Warengruppen (z. B. Möbel, Nahversorgung) und Nutzungen (z. B. Gastronomie und Freizeit) den Zugang zur Innenstadt – die Vielfalt der Handelslandschaft und Sortimente wird dadurch steigen.

Vor diesem Hintergrund werden in Zukunft viele bestehende Immobilien in den Innenstädten vor einer Nutzungsänderung bzw. Transformation stehen. Dabei ist die Nutzungsmischung bereits heute die am häufigsten gewählte Nachnutzung von Transformationsimmobilien.

Diese Entwicklung eröffnet die Chance, die Innenstädte neu und mit einer höheren Nutzerorientierung auszurichten und so zu einer nachhaltigen Belebung der Innenstädte beizutragen. Damit ist jede einzelne Transformation eine Möglichkeit, einen Beitrag für vitale und resiliente Innenstädte zu leisten. Dabei können sich Transformationsimmobilien mit einer Mixed-Use-Konzeption sehr gut als Baustein in das Leitbild der 15-Minuten-Stadt oder auch des 15-Minuten-Quartiers einfügen.

Neo-Ökologie

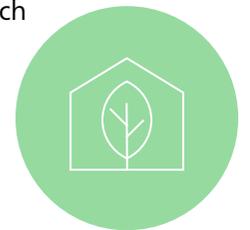
Der Megatrend Neo-Ökologie erhält durch globale Herausforderungen wie dem Klimawandel und dem Artensterben seine Bedeutung und reicht in jeden Bereich unseres Alltags hinein. Das Nachhaltigkeitsparadigma hat einen erheblichen Einfluss auf globale Gesellschaft, Kultur und Politik – und richtet dabei unternehmerisches Handeln und das gesamte Wirtschaftssystem von Grund auf neu aus.

Im Kontext der Herausforderungen des Klimawandels und damit einer wachsenden Sensibilisierung von Gesellschaft und Politik für ökologische Themen bekommt die Frage, wie sich ökologisch sinnvolle Investitionsentscheidungen auch ökonomisch positiv niederschlagen können, eine wachsende Bedeutung. Die Instrumente der Offenlegungsverordnung und der EU-Taxonomie leisten dazu einen wichtigen Beitrag, indem sie die Transparenz von „ESG“-Anlageprodukten verbessern.

In Neubauimmobilien können energetische Einsparpotenziale regelmäßig und effizient realisiert werden und sind daher bei Anlageentscheidungen mit ESG-Kontext häufig die erste Wahl. Allerdings muss für eine ganzheitliche Betrachtungsweise neben dem Energieverbrauch während des Lebenszyklus der Immobilie auch die sogenannten „Graue Energie“ die durch die Erstellung verbraucht wird, berücksichtigt werden. Durch die Monetarisierung des Verbrauchs an grauer Energie nach Inkrafttreten der EU-Taxonomie werden sich die Kosten für den Neubau indirekt weiter erhöhen. Und auch für Abbruch und Entsorgung sind perspektivisch steigende Kosten zu erwarten. Die 2023 in Kraft tretende „Mantelverordnung für Ersatzbaustoffe und Bodenschutz“³ soll der Förderung von Ersatzbaustoffen dienen – gleichzeitig ist jedoch mit höherem Aufwand für Entsorgung und Recycling zu rechnen.

Rund 20 % (2019) des gesamten Abfallaufkommens in Deutschland entstehen durch den Gebäudesektor (Bauschutt (16 %) und Baustellenabfälle (4 %⁴, ohne Straßenbau). Der Bauschutt wird zu rund 78 % recycelt – allerdings überwiegend im Straßenbau, sodass die Ausgangsrohstoffe damit nicht substituiert werden können. Nur aus einem Viertel des Bauschutts wird neues Baumaterial in Form von Kies-Substitut in sogenannten Recyclingbeton. Weitere 16 % werden im Rahmen der Verfüllung von Abgrabungen und auf Deponien verwertet. Die verbleibenden 6 % werden auf Deponien beseitigt. Noch ungünstiger fällt die Bilanz der Baustellenabfälle (Eisen, Stahl, Holz, Glas, Kunststoff, sonstige Metalle und Dämmmaterial) aus: Hier werden nur rund 2 % tatsächlich einem Recycling zugeführt, während rund 97 % einer „sonstigen Verwertung“, d. h. für Energie- und Wärmeerzeugung verbrannt, zugeführt und rund 2 % verfüllt werden.⁵ Für den Sektor des sogenannten „Urban Mining“, d. h. der direkten Wiederverwendung von Baustoffen, bieten sich also noch umfassende Potenziale. Unter ökologischen Aspekten ist es sinnvoller, Bauschutt und Baustellenabfälle ganz zu vermeiden. Zum einen, weil das Recycling selbst Ressourcen kostet und zum anderen, weil die Substituierung von Baustoffen durch Recycling bislang kaum gelingt – die Ressourcenknappheit jedoch zunimmt.

Doch nicht zuletzt fördern steigende Baustoffkosten auch unter wirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung von Abriss und Neubau durch die Wiederverwertung von Immobilien durch Umbau und Nutzungstransformation. Und dabei können Transformationsimmobilien durchaus eine auch langfristig bessere Öko- bzw. Kostenbilanz als Neubauten aufweisen.



A large, stylized blue graphic element on the left side of the slide, resembling the number '4'. It consists of a vertical bar and a horizontal bar that intersect, with a diagonal bar extending from the top-left towards the center.

Transformationsimmobilien und ESG

Transformationsimmobilien und ESG

So viel Bedeutung die Mega-Trends für die gesellschaftliche Entwicklung haben, schlagen sich diese natürlich auch politisch nieder. Und so findet derzeit auch die Neo-Ökologie immer stärker Eingang in politische Steuerungsinstrumente. Die EU beschäftigt sich schon seit mehreren Jahrzehnten intensiv mit den Problemen Klima- und Umweltschutz. Zwei wesentliche Regularien sollen hier kurz vorgestellt werden:

2019 wurde seitens der EU die Non-Financial Reporting Directive (NFRD) ergänzt durch die Verordnung über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (Sustainable Finance Disclosure Regulation – SFDR)⁶ – auch als „Offenlegungsverordnung“ bekannt. Die betroffenen Unternehmen müssen nun erläutern, inwieweit bei ihren Produkten sowie im Unternehmen selbst Nachhaltigkeitsrisiken zu erwarten sind und inwieweit Nachhaltigkeitsaspekte in ihren Investmentprozessen eine Rolle spielen. Sie erhalten außerdem die Möglichkeit, ihre Produkte zu kennzeichnen, sofern sie gewisse Nachhaltigkeitsziele verfolgen (Artikel-8- oder -9-Fonds) und die Pflicht Produkte zu kennzeichnen, die dies nicht tun (Artikel-6- Fonds). Mit der Kennzeichnung als Artikel-8- oder Artikel-9-Fonds einher gehen allerdings besondere Transparenz- und Reportingpflichten. Die SFDR unterscheidet zwischen unternehmens- und produktbezogenen Transparenzpflichten, fordert eine Due-Diligence-Policy zur Nachhaltigkeit und deren Veröffentlichung sowie die Veröffentlichung der ökologischen und sozialen Merkmale von Unternehmen und Produkt. Detailliertere Angaben zu den relevanten Merkmalen und dem Prozedere sowie Umsetzungsvorschläge hierzu findet man in dem 2021 veröffentlichten Bericht zu den technischen Regulierungsstandards, den RTS⁷. Diese sollen helfen, bei Artikel-8 und -9 bezogenen Informationen harmonisiert zu präsentieren und dazu beitragen, dass die zur Offenlegung verpflichteten Unternehmen auch relevante Informationen nennen. Dabei sind 14 verpflichtende Indikatoren und weitere 24 optionale Indikatoren (von denen zwei berichtet werden müssen) aufgelistet⁸.



Im Jahr 2020 wurde ergänzend dazu die ökologische Taxonomie-Verordnung verabschiedet. Sie soll als Klassifikationssystem Kriterien definieren, die den Grad der ökologischen Nachhaltigkeit einer Investition einheitlich ermitteln. Ausgewählte Unternehmen⁹, müssen ab 2022 über den nachhaltigen („Taxonomie-konformen“) Anteil ihrer jährlichen Umsatzerlöse, ihrer Investitions- (CapEx) und ihrer Betriebsausgaben (OpEx) – also ihrer Wirtschaftstätigkeiten – berichten. Kurz zusammengefasst gilt eine Wirtschaftstätigkeit als nachhaltig, wenn sie (1) zu mindestens einem der insgesamt sechs in der Taxonomie definierten Umweltzielen¹⁰ beiträgt, ohne (2) eines der anderen Ziele erheblich zu beeinträchtigen (Do-Not-Significant-Harm- bzw. DNSH-Regel).¹¹ Die Aktivität muss außerdem (3) die Mindestanforderungen hinsichtlich Governance und sozialen Kriterien (Menschenrechte, Arbeitsrechte) erfüllen. Inwieweit eine Wirtschaftstätigkeit zu einem der Umweltziele beiträgt, regelt die Taxonomie durch sogenannte TSC, die Technical Screening Criteria. Momentan sind die TSCs vorerst für die ersten beiden Umweltziele (Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel) definiert. Mit den bisherigen TSCs ist die Taxonomie außerdem noch nicht vollständig. Zu den übrigen Umweltzielen werden in den nächsten Monaten weitere TSCs aufbereitet. Zusätzlich ist derzeit eine soziale Taxonomie in Diskussion, um auch das „S“ in ESG zu bedienen. Die Taxonomie ist also noch im Wandel.

Ohne auf die einzelnen Kriterien der Taxonomie, der SFDR oder auch der hier nicht erwähnten weiteren Regularien weiter einzugehen, ist momentan Folgendes am Markt erkennbar: Die Thematik beschäftigt die Akteure sichtlich. Sie erwarten – wie von der EU ja auch beabsichtigt – Effekte seitens der Finanzierung und der Nachfrageseite. Es be-

steht die Sorge, dass sogenannte „Stranded Assets“ entstehen könnten oder der Markt sich spalten wird.

Die von der Reportingpflicht betroffenen Banken und institutionellen Endinvestoren orientieren sich in der Tat schon jetzt um und suchen vornehmlich „ESG-konforme“ Investments. Diese müssen allerdings nicht unbedingt EU-Taxonomie-konform sein, denn Artikel-8-Fonds haben hier erheblichen Spielraum. Darin und in der Frage, ab wann ein Artikel-8-Fond nur „Greenwashing“ ist, liegt unter anderem das Problem, dass derzeit niemand einen zu erwartenden Preisaufschlag (oder alternativ bei nicht „ESG-konformen“ Investments einen Preisabschlag bzw. bei anstehenden Krediten entsprechende Zinsauf- und -abschläge) nennen kann oder auch will. Hinzu kommt, dass seitens der Mieter noch keine erkennbaren Mietaufschläge (oder bei nicht-nachhaltigen Immobilien Mietabschläge) für nachhaltige Immobilien gezahlt werden, auch wenn hier sicher Ausnahmen die Regel bestätigen. Man muss sich im Klaren sein, dass trotz der gesellschaftlichen Entwicklung die Beweggründe seitens Unternehmen für solche finanziellen Mehrausgaben und kostenintensiveren Investments weiterhin primär monetär getrieben sind. Die Regularien greifen hier noch nicht. Anders sieht die Situation bei Eigennutzern aus, denn hier wirken andere Vorgaben durchaus schon, allem voran die 2021 eingeführte CO₂-Steuer: Unternehmen suchen nun Möglichkeiten, ihren CO₂-Fußabdruck zu reduzieren und weil es sich entsprechend finanziell so auch rentiert, besteht durchaus Interesse und Bereitschaft, entsprechend zu investieren, zumindest in den eigenen Immobilienbestand.

Da die Kriterien der Taxonomie noch nicht vollständig definiert sind und die Umsetzung der SFDR noch im Werden ist, kommen zu diesen Marktpreis-Unklarheiten weitere Unsicherheiten hinzu, die eine Aussage zum Verhalten der Marktteilnehmer erschweren.

Trotz dieser Unklarheiten ist aber schon heute absehbar, dass der zunehmende Trend zur nachhaltigen Immobilie dem Segment Transformationsimmobilien aus vielerlei Hinsicht interessante Potenziale bieten wird.

Zuerst ist hier das Thema Bestand versus Neubau zu erwähnen: Obwohl die Taxonomie derzeit Neubau zu bevorzugen scheint, ist am Markt die Wertigkeit und v. a. das Volumen der Bestandsimmobilien für ESG durchaus bekannt und stark in Diskussion. So ist zu erwarten, dass etliche Artikel-8-Fonds dieses Thema aufgreifen werden. Umfassende Revitalisierungen werden so interessanter, sofern sie auch ESG-Ziele verfolgen. Dazu wird sicherlich die Zero-Carbon-Strategie mit Investitionen in Wärmedämmung, nachhaltige Energiegewinnung an der eigenen Immobilie oder – weitergedacht – Materialkataster und Top-Abfallrecycling während der Sanierungsphasen gehören.

Dazu kann zukünftig auch die Umnutzung von gewerblicher Nutzung in soziale bzw. preisgünstige Wohnnutzung gehören, was die soziale Komponente der ESG-Thematik beinhalten kann. Kombiniert mit der Schaffung nachhaltiger Mobilitätslösungen, zusätzlicher Lebensräume durch eine erhöhte Begrünung von Immobilie und Grundstück oder sogar der Bereitstellung besonderer sozialer Infrastruktur, die integrationsfördernd wirkt, sind hier weitere ESG-Ansätze möglich. Gekrönt werden diese Maßnahmen immer durch die nachhaltig optimierende

(Um-)Nutzung von Bestandsobjekten anstelle von Abriss und / oder Neubau. Dass Transformationsimmobilien häufig in integrierten Lagen liegen, kommt einem ESG-gerichteten Investitionsprofil zusätzlich sehr entgegen.





Marktüberblick zu
Transformationsimmobilien
in Deutschland

Marktüberblick zu Transformationsimmobilien in Deutschland

Methodik und Datengrundlage

Die quantitative Analyse soll regionale und nutzungsspezifische Muster von Transformationsimmobilien für den deutschen Immobilienmarkt herausstellen.

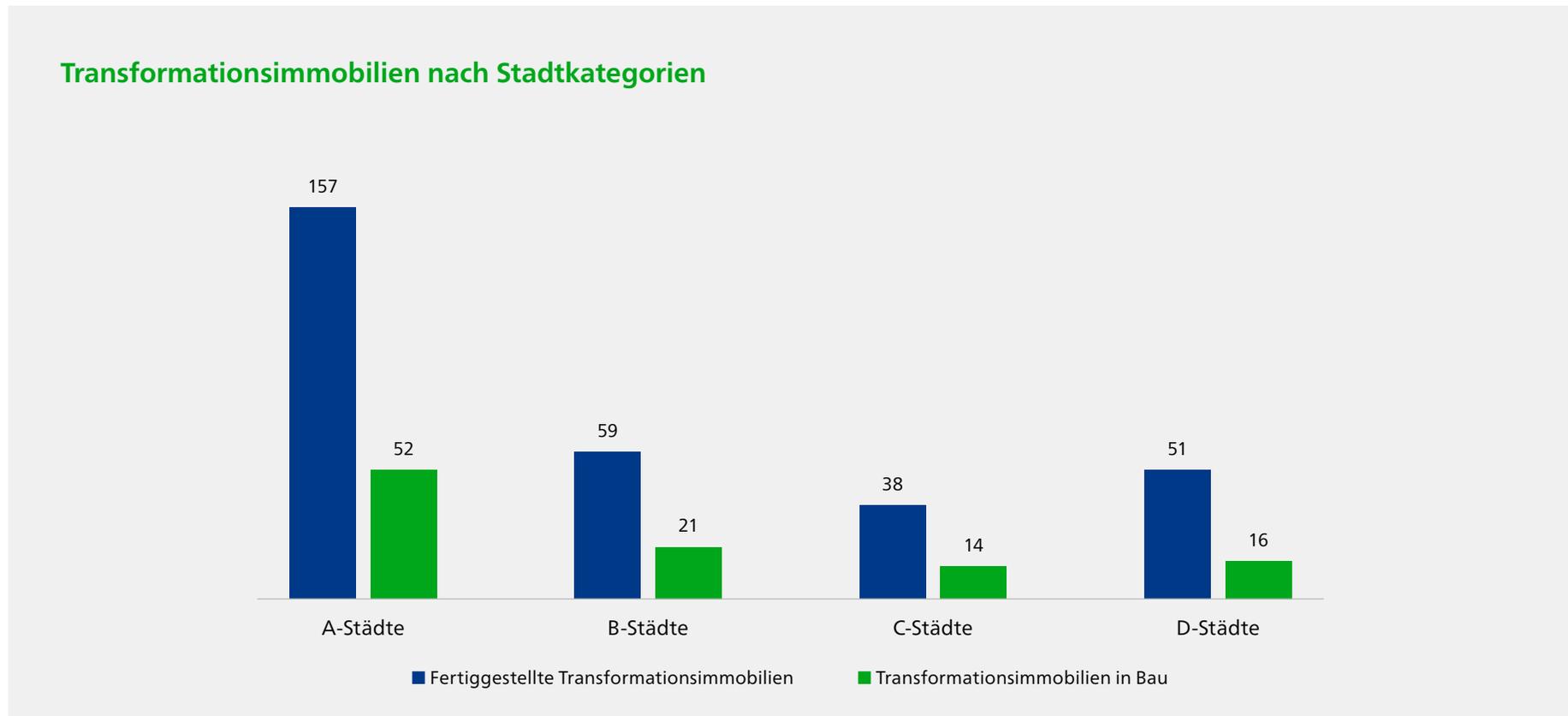
In die Analyse einbezogen werden Immobilien, die in den Jahren 2015 bis 2021 eine Nutzungsänderung vollzogen haben bzw. aktuell in Bau sind und für die eine Nutzungsänderung angestrebt wird. Die Analyse beschränkt sich dabei auf Objekte mit einer Gesamtnutzfläche von mindestens 5.000 qm in den 127 ABCD-Städten. Projekte, die neben transformierten Bestandsgebäuden durch Neubauten ergänzt bzw. erweitert werden, sind ebenfalls Bestandteil der Analyse.

Um Verzerrungen zu vermeiden, wurden Projekte in Planung nicht berücksichtigt, denn größere Projekte werden aufgrund der langen Planungsphase und der höheren medialen Reichweite tendenziell früher bekannt, während kleinere Projekte entsprechend eher später bekannt werden.

Die so ermittelte Grundgesamtheit entspricht 408 Transformationsimmobilien, wovon 305 bereits fertiggestellt sind und 103 sich in Bau befinden. Datengrundlage bildet die Objektdatenbank von bulwiengesa, ergänzt um Desk-Research.

51 % der Transformationsimmobilien sind in A-Städten

209 der insgesamt 408 Transformationsimmobilien finden sich in den sieben A-Städten, die damit im Städtevergleich klar dominieren. Aufgeteilt nach dem Status „fertiggestellt“ vs. „in Bau“ sind 305 Transformationsimmobilien bereits fertiggestellt und 103 in Bau. Der Anteil der aktuell in Bau befindlichen Transformationsimmobilien beträgt über alle Städtekategorien hinweg rund 25 % und ist in den einzelnen Städtekategorien recht ähnlich.

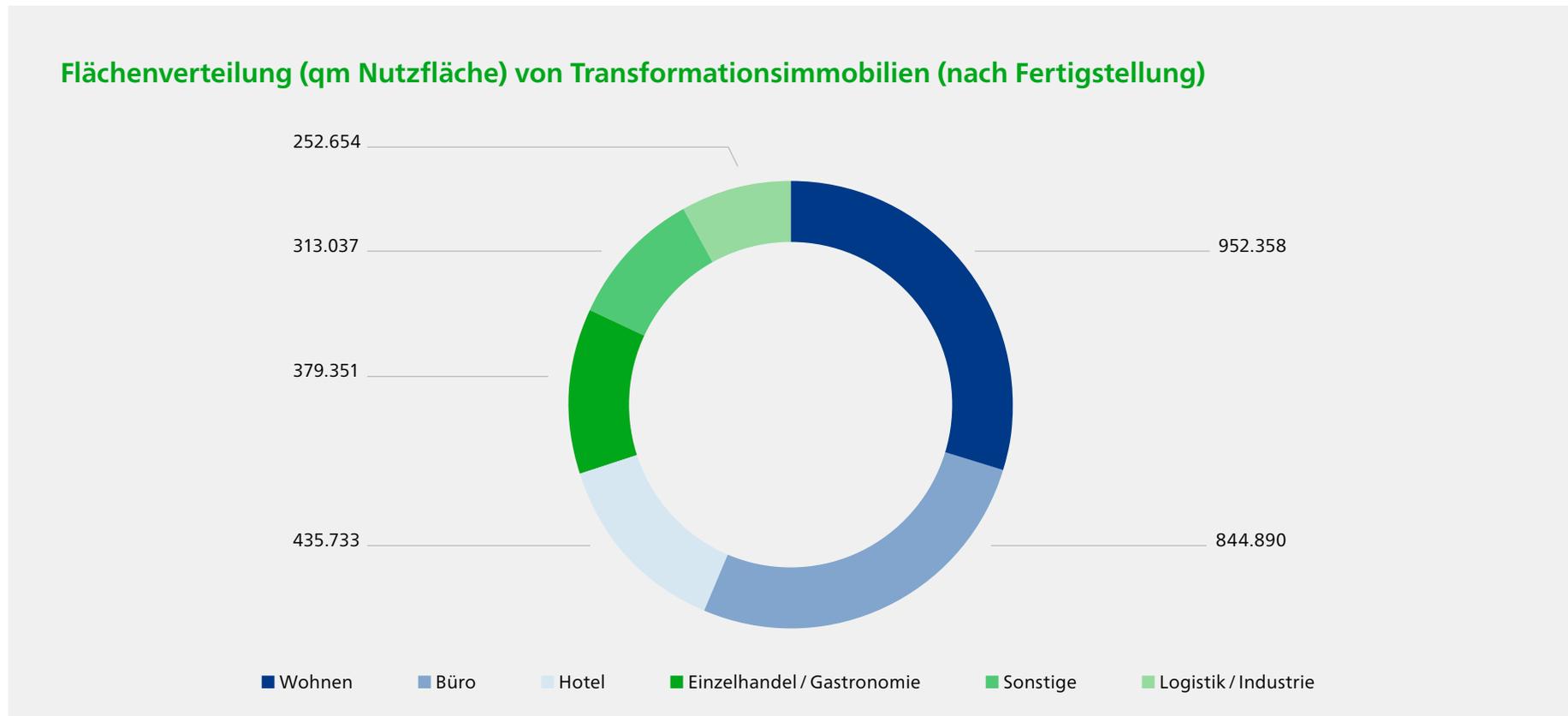


Quelle: bulwiengesa AG

Hinweis: Fertiggestellte Transformationsimmobilien beziehen sich auf Baujahre 2015–2021

Wohnen und Büro dominieren das Flächengerüst von Transformationsimmobilien

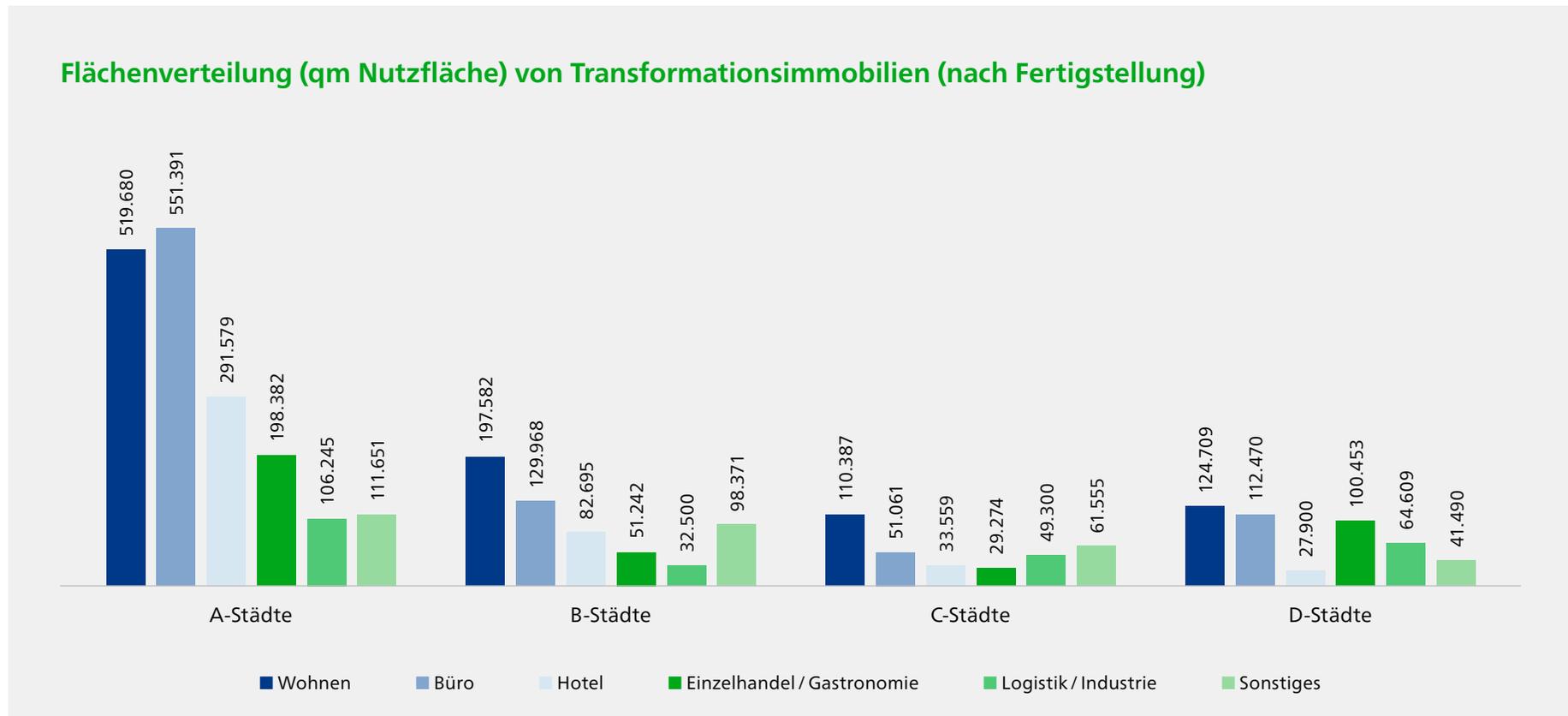
In den 408 Transformationsimmobilien sind nach ihrer Nutzungsänderung insgesamt rund 3,18 Mio. qm Nutzfläche errichtet worden bzw. werden errichtet. Die dominierenden Nutzungsarten sind Wohnen und Büro mit 30 % bzw. 27 % der gesamten Nutzflächen.



Quelle: bulwiengesa AG

A-Städte stellen 56 % aller in Transformationsimmobilien errichteten Flächen

Aufgeteilt nach den Stadtkategorien ist erkennbar, dass aufgrund der Vielzahl an Transformationsimmobilien auch bei der Flächenverteilung die A-Städte mit insgesamt rund 1,78 Mio. qm Nutzfläche herausstechen. Damit stehen die A-Städte für 56 % aller in Transformationsimmobilien errichteten Flächen.

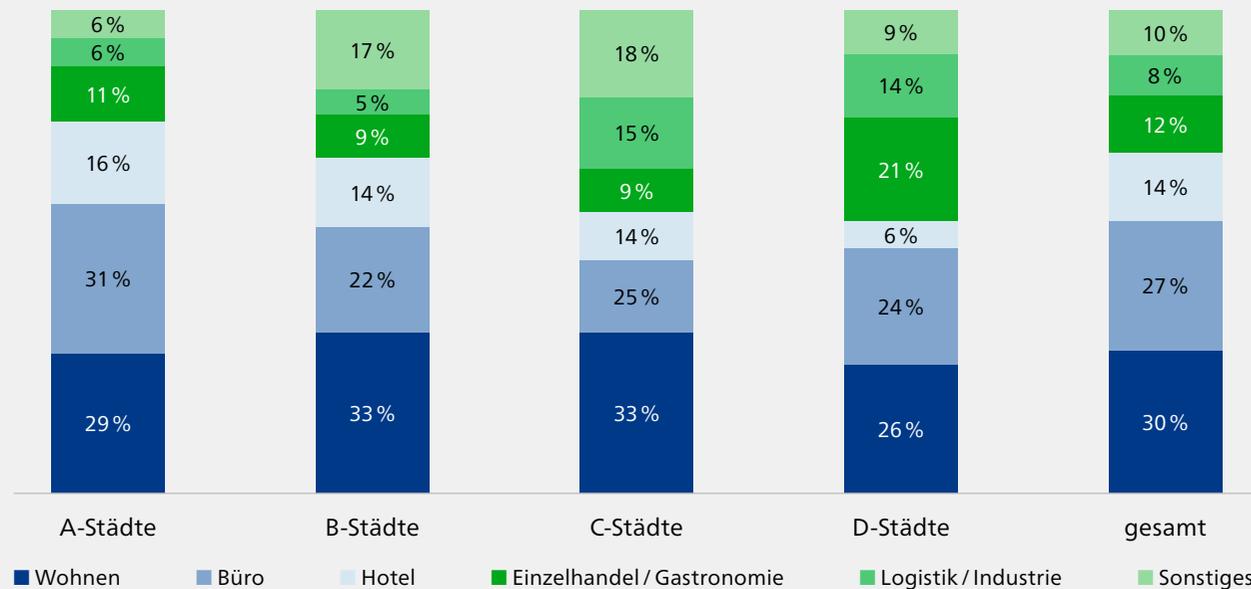


Quelle: bulwiengesa AG

Nach Nutzungsarten dominieren in allen Stadtkategorien Wohnen und Büro

Nach Nutzungsarten sind in allen Stadtkategorien Wohnen und Büro dominierend. Hotels sind mit insgesamt rund 435.000 qm Nutzfläche die nächstgrößte Nutzungsart und in den A-Städten mit 16 % am dortigen Flächenanteil am prägendsten. In D-Städten spielen Hotels dagegen mit 6 % am dortigen Flächenanteil nur eine untergeordnete Rolle. Einzelhandel / Gastronomie ist mit rund 379.000 qm Nutzfläche die viertwichtigste Nutzungsart und besonders bei Transformationsimmobilien in D-Städten mit rund 21 % des dortigen Flächenanteils ein wichtiger Nutzungsbaustein. Logistik- und Industrienutzungen belaufen sich in Summe auf rund 253.000 qm Nutzfläche und sind in C- und D-Städten mit 15 % bzw. 14 % des dortigen Flächenanteils mit relevanten Nutzungsanteilen versehen.

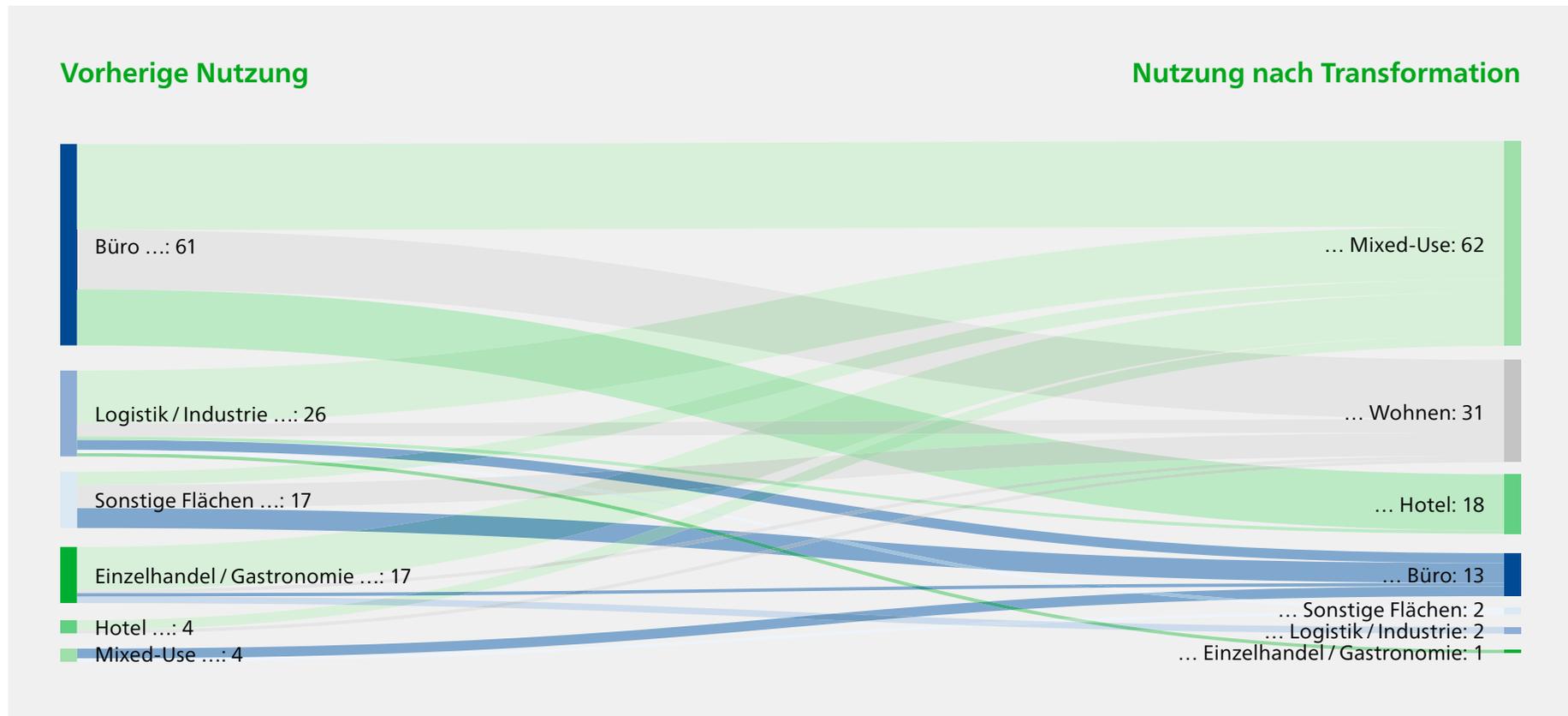
Flächenverteilung von Transformationsimmobilien (nach Fertigstellung)



Quelle: bulwiengesa AG

Transformationsimmobilien werden häufig als Mixed-Use genutzt

Werden ehemalige und neue Nutzungen auf Zusammenhänge hin analysiert, so zeigt sich, dass die häufigsten ehemaligen Nutzungen (nicht mehr marktgerechte) Büros, Logistik / Industrie und Einzelhandel / Gastronomie sind. Häufigste neue Nutzungsarten sind Wohnen, Büro und Hotel, während rund die Hälfte der analysierten Transformationsimmobilien als Mixed-Use umgesetzt werden.



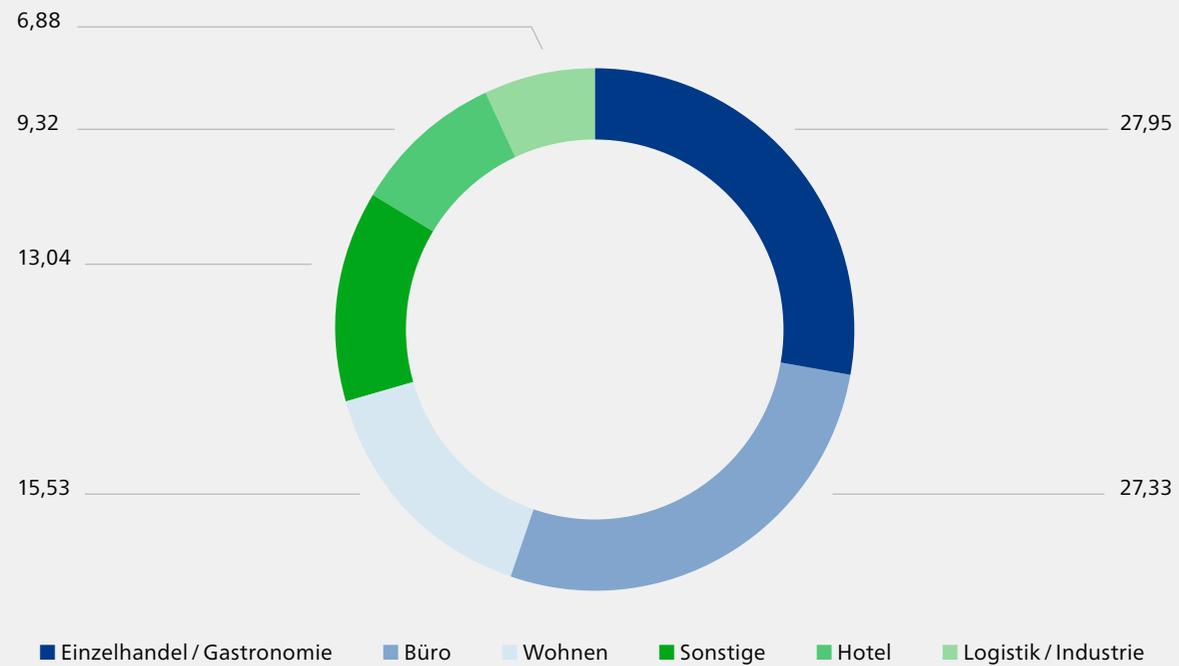
Quelle: bulwiengesa AG

n = 129 (nur Objekte, bei denen sich alte und neue Nutzung eindeutig zuordnen ließen, ohne Transformationen von Mixed-Use zu Mixed-Use)

Einzelhandel und Büro wichtigste Bausteine von Mixed-Use-Immobilien

Bei Analyse der Mixed-Use-Objekte nach Nutzungsart fällt auf, dass Einzelhandel / Gastronomie mit einem Anteil von 28% als Zutat für eine Nutzungsmischung weiterhin hohe Relevanz hat. Nur als Single-Use hat dieser Baustein tendenziell ausgedient. Ebenfalls wichtig sind Büronutzungen und Wohnen.

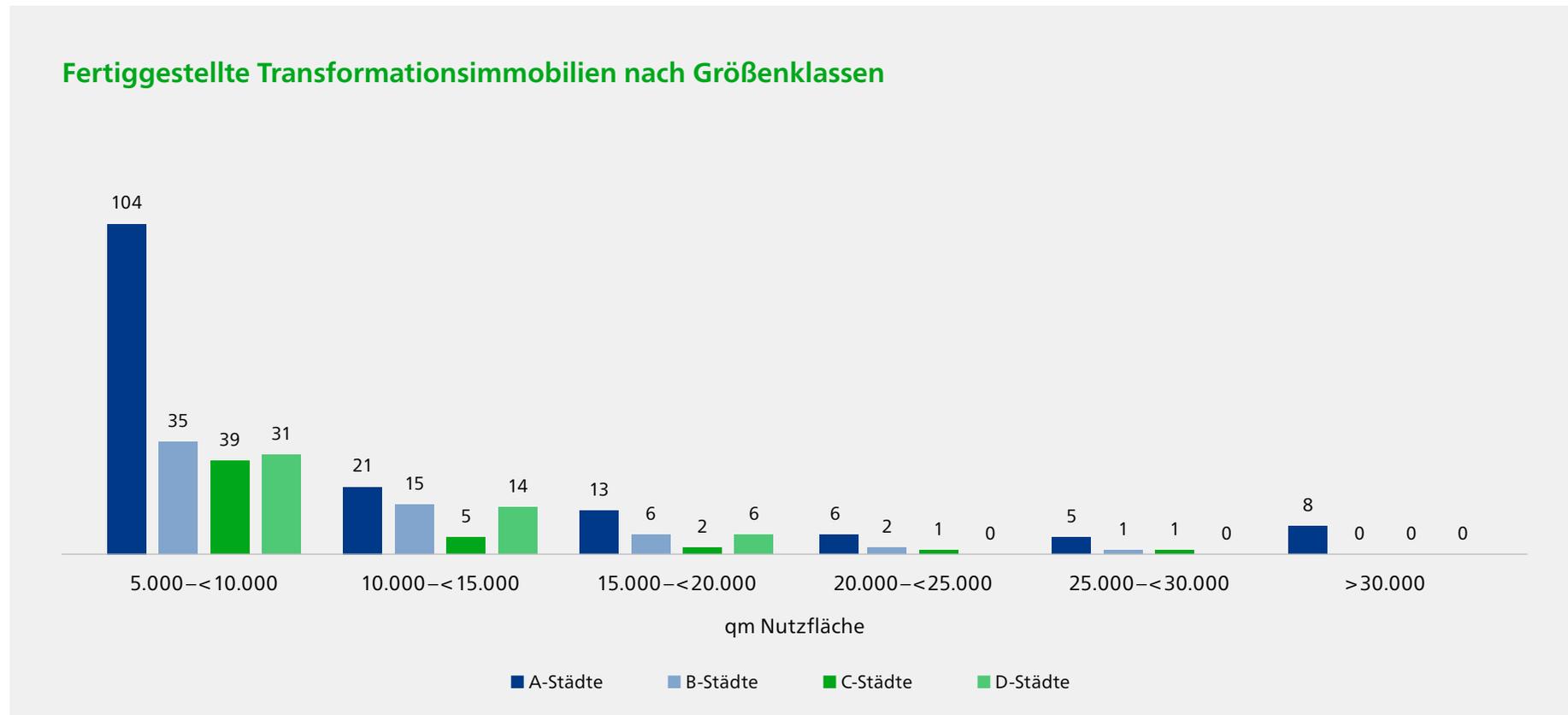
Anteil der Nutzungsarten an transformierten Mixed-Use-Objekten (nach Fertigstellung in %)



Quelle: bulwiengesa AG

Eher kleinteilige Struktur bei bereits fertiggestellten Transformationsimmobilien

Knapp zwei Drittel der bereits fertiggestellten Transformationsimmobilien sind der kleinsten Größenklasse (5.000 bis <10.000 qm Nutzfläche) zuzuordnen. Generell nimmt die Anzahl der Transformationsimmobilien mit steigender Größenklasse deutlich ab. Die Kategorie der Transformationsimmobilien ab 30.000 qm Nutzfläche ist nur noch in A-Städten anzutreffen.

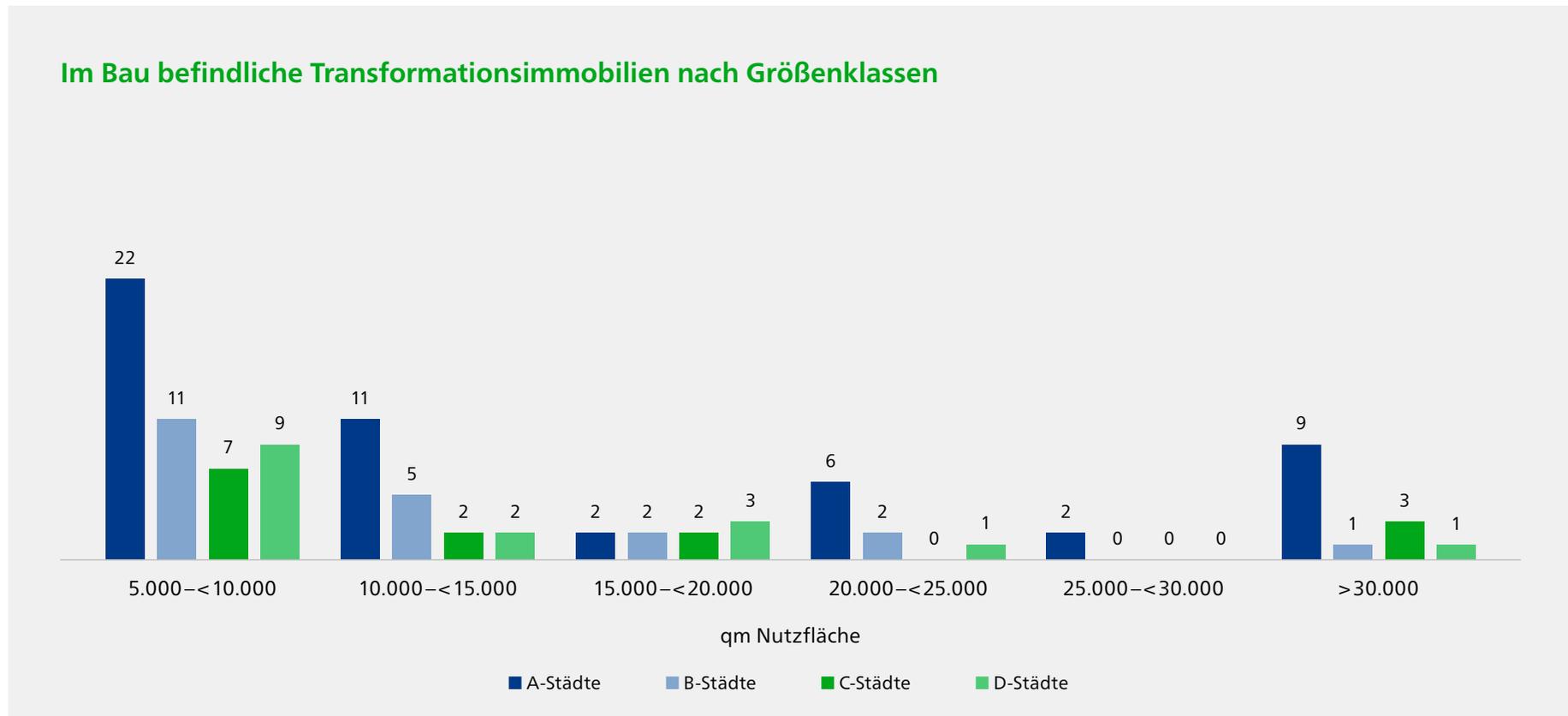


Quelle: bulwiengesa AG

Hinweis: Fertiggestellte Transformationsimmobilien beziehen sich auf Baujahre 2015–2021

Auch Großprojekte prägen in Bau befindliche Transformationsimmobilien

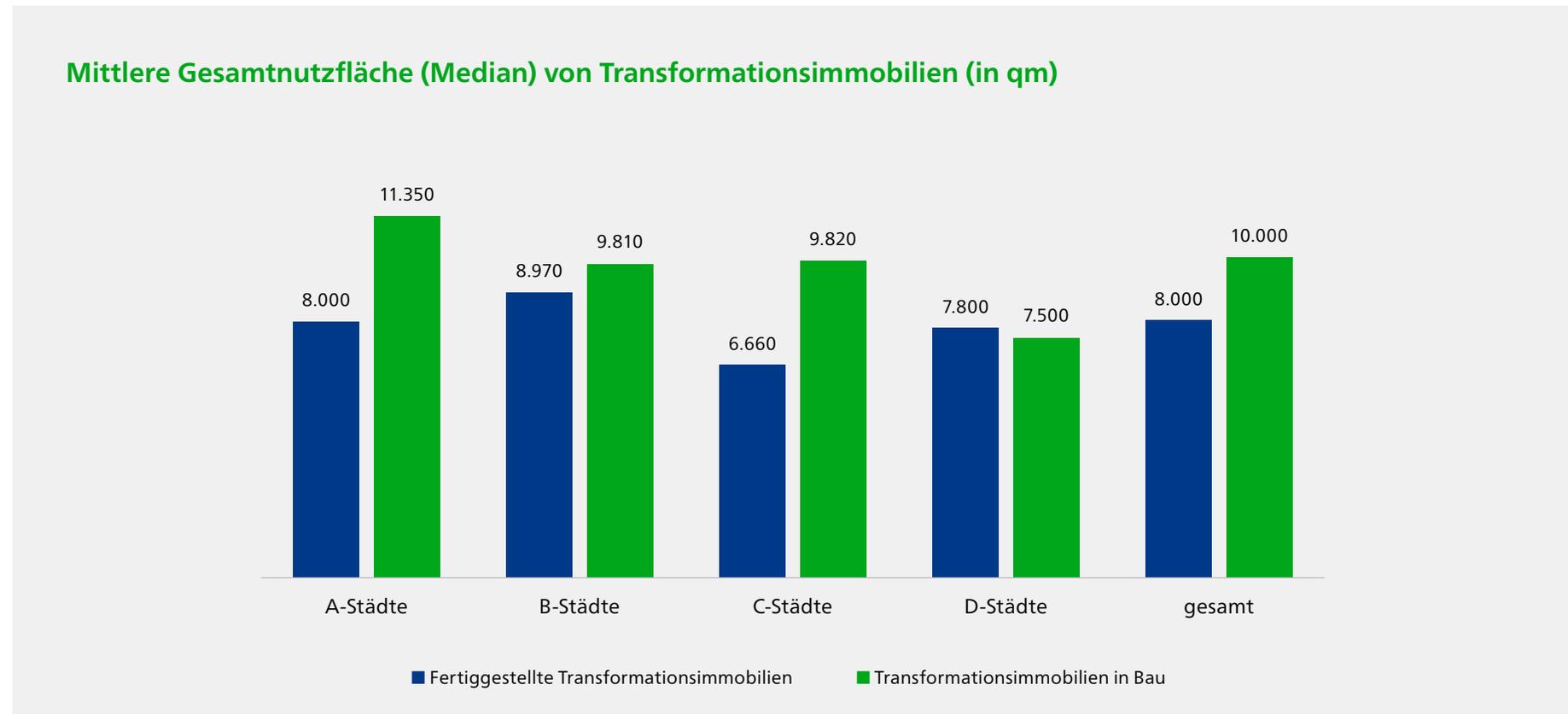
Knapp die Hälfte der in Bau befindlichen Transformationsimmobilien sind der kleinsten Größenklasse (5.000 bis <10.000 qm Nutzfläche) zuzuordnen. Im Unterschied zu den bereits fertiggestellten Transformationsimmobilien sind Großprojekte ab 30.000 qm Nutzfläche mit 14 % aller in Bau befindlichen Transformationsimmobilien durchaus recht häufig anzutreffen. Das generelle Muster, dass eher kleinere Projekte prägend sind, trifft hier dennoch zu.



Quelle: bulwiengesa AG

Mittlere Objektgröße von Transformationsimmobilien bei rund 8.500 qm Nutzfläche

Die mittlere Gesamtnutzfläche (Median) von allen analysierten Transformationsimmobilien liegt bei rund 8.500 qm Nutzfläche. Die in Bau befindlichen sind mit rund 10.000 qm Nutzfläche spürbar größer, als die bereits fertiggestellten mit rund 8.000 qm Nutzfläche. Im Vergleich der Stadtkategorien ist dieses Muster nur in den D-Städten anders herum. Relativ homogen ist dagegen die mittlere Gesamtnutzfläche über alle vier Stadtkategorien.



Quelle: bulwiengesa AG

Hinweis: Fertiggestellte Transformationsimmobilien beziehen sich auf Baujahre 2015–2021

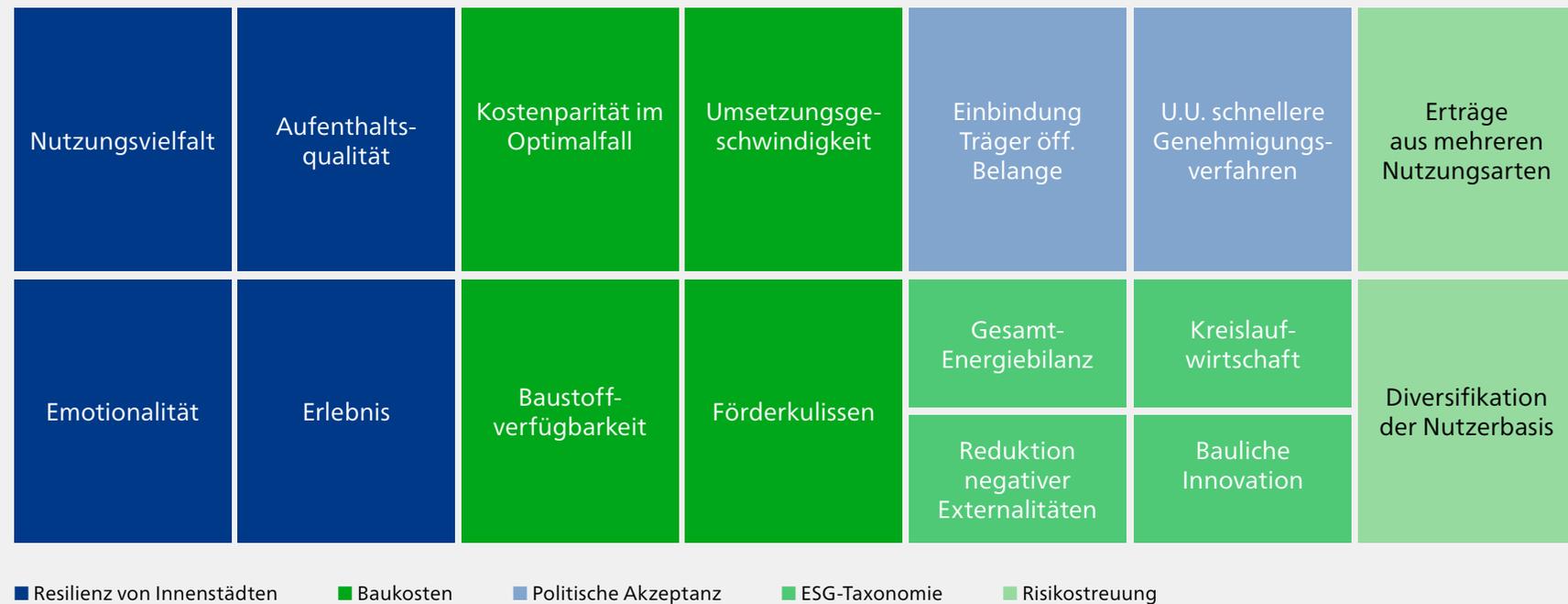
A large, stylized blue number '6' is positioned on the left side of the slide, partially overlapping the text. The background is a solid dark blue.

Transformation vs. Abriss / Neubau –
Was sind die wesentlichen Chancen
einer Transformation?

Transformation vs. Abriss / Neubau – Was sind die wesentlichen Chancen einer Transformation?

Die Transformation von Immobilien bietet gegenüber einem Abriss/Neubau eine Reihe von Chancen, die sich im Wesentlichen auf die Themenfelder „Resilienz von Innenstädten“, „Baukosten“, „Politische Akzeptanz“, „ESG-Taxonomie“ und „Risikostreuung“ beziehen.

Chancen im Kontext von Transformationsimmobilien



Quelle: bulwiengesa AG

Zunächst einmal bietet jede Transformationsimmobilie die Chance, einen städtebaulichen Beitrag zur Resilienz von Innenstädten und Quartieren zu leisten. Die Corona-Pandemie hat dabei vor Augen geführt, dass die Stadt von ihren Bewohnern neu entdeckt und interpretiert wird. Temporäre Spielstraßen, Nachbarschaften, die gemeinsam Blumenbeete bepflanzen, Menschen die sich häufiger auf Plätzen und in Parks treffen sind Kennzeichen einer Neuinterpretation von Stadt. Resiliente Innenstädte bieten ihren Bewohnern und Nutzern entsprechende Räume, deren Schaffung und Bewahrung nur als dauerhafte Gemeinschaftsaufgabe bewältigt werden kann. Einen positiven Beitrag zum Erleben von Innenstädten ist die Emotionalität des Gewachsenen und „Echten“ – Transformationsimmobilien bieten hier Chancen, die sich im Neubau nicht substituieren lassen.



Michael Ehret, Geschäftsführer, Ehret+Klein GmbH

äußert sich hierzu wie folgt: „Eine große Schwierigkeit aufbauend auf den Megatrends, die unsere Innenstädte oder besonders eben transformationswillige oder auch transformationsnotwendige Projekte betreffen, ist, dass wir uns lange Jahre sehr stark excelbasierte Projektentwicklungen gegönnt haben, also weit weg vom Kunden. Die Customer Centrifcation, welche eigentlich in allen Branchen üblich ist, ist in der Immobilienbranche wahnsinnig zu kurz gekommen, ist fast unterentwickelt gewesen über Jahre, weil wir eigentlich Excel-Einkaufsstraßen und Excel-Innenstädte hatten.“

Selbst für Handelsnutzungen entstehen durch die Transformation neue Chancen, wie **Rudi Purps, Geschäftsführer, CENTRUM Gruppe** betont: „Die Transformation unserer Innenstädte sorgt auch im Einzelhandel für positive Effekte. Handelsimmobilien sind dann erfolgreich, wenn sie innovative Store-Konzepte mit einem Einkaufserlebnis für die Kunden verbinden. Sobald wir die Sinne und Emotionen der Menschen ansprechen, sind unsere Innenstädte lebendig.“



In eine ähnliche Richtung argumentiert auch **Danny Wolf, Geschäftsführer, BEST PLACE Immobilien GmbH Co. KG**: „Generell ist die Umwandlung von Handelsimmobilien zu Mixed-Use-Immobilien eine spannende Chance. Es kann neuer Wohnraum in zentralen Quartieren entstehen. Somit befriedigt ein neues Angebot den steigenden Wunsch nach Wohnraum im Zentrum. Gleichzeitig können Mixed-Use-Immobilien durch ihre vielfältigen Nutzergruppen und Nutzungsarten die Aufenthaltsqualität in den Kiezen verbessern. Sie sind ein Baustein für lebendige Orte und zur Vermeidung der berüchtigten Geisterstädte, wo nach Feierabend niemand mehr ist.“



Eine große Chance bieten Transformationsimmobilien immer dann, wenn der Erhalt der Gebäudestruktur dazu führt, dass in Kombination mit einem neuen Nutzungskonzept ein Standort revitalisiert wird und mittels einer empathischen und umfänglichen Kommunikation möglichst viele Interessensgruppen abgeholt und einbezogen werden.



Bernd-Claas Gesterkamp, Inhaber, Gesterkamp Immobilien Marketing merkt hierzu an: „Das aufeinander bezogene Immobilien-Gefüge, in dem sich die entscheidenden Akteure, sprich die Eigentümer, an einem Ort befinden, muss seitens der Stadt noch weitaus stärker funktional moderiert werden, damit wir unsere Ziele leichter erreichen und bessere Produkte erschaffen können.“ Aus einem derartigen Projektspirit kann es mit einer Transformation leichter gelingen, Fürsprecher in der Politik und Bürgerschaft zu gewinnen, als mit einem Abriss / Neubau.

Hierzu führt **Lars Heese, Geschäftsführer, Redevco Services Deutschland GmbH** aus: „Es ist ein Geben und ein Nehmen und es hängt am Ende auch davon ab, ob sie auf ein pragmatisches, politisches Umfeld treffen. Außerdem ist es aus unserer Erfahrung wichtig, dass sie frühzeitig die Behörden in ihre Ideen und Planungen einbeziehen. Insgesamt fällt es leichter, wenn das Unternehmen bereits Referenzobjekte und einen guten Ruf bei anderen Städten und Gemeinden vorweisen kann.“



Ähnliche Erfahrungen hat auch **Dr. Thorsten Bischoff, Geschäftsführer, VALUES. Real Estate** gesammelt: „Kommunen sehen es mittlerweile lieber, wenn transformiert wird, weil dann die Diskussion des Abrisses / Neubaus und der grauen Energie aus kommunaler und politischer Sicht erstmals positiver ausfällt. Mit unseren Ansätzen einer Transformation von Monostruktur in eine Mixed-Use-Immobilie haben sie eine sehr positive Resonanz bei den Kommunen.“

Neben der Politik sind auch die nachbarschaftlichen Verhältnisse in die Projektkonzeption einzubeziehen, wie **Danny Wolf** anmerkt: „In urbanen Lagen kann ein Abriss auch mit erheblichen Risiken verbunden sein, z. B. könnten benachbarte Gebäude Schaden nehmen, weshalb nur eine Transformation möglich ist.“

Die Einbeziehung und Zusammenarbeit aller relevanten Stakeholder sieht auch **Timo Herzberg, CEO, SIGNA Group of Companies** als wichtige Voraussetzung für erfolgreiche Projektentwicklungen, die so einen Beitrag zur Stärkung der Innenstädte leisten können: „Wenn Politik und Verwaltung mitmachen und auch die anderen Akteure und Grundstückseigentümer, die privaten Investoren sich vom Konzept begeistern lassen, dann ist das natürlich eine gute Grundlage, um auch Dinge wieder zu reparieren und herzustellen. Dort, wo sie originär hingehören, wo sie perfekt an soziale Infrastruktur, an verkehrliche Infrastruktur angebunden sind, nämlich in die Stadtmitte.“



Relativ einig sind sich alle Gesprächspartner, dass die Baukosten für eine Transformation mindestens so hoch sind, wie für einen Abriss / Neubau, letztlich aber extrem vom Einzelfall abhängen und zudem Ausstrahlungseffekte auf die Nutzbarkeit und den Wert der transformierten Immobilie haben können.

Rudi Purps äußert dazu: „Es ist ein Trugschluss, zu glauben, dass der Umbau einer Fläche gegenüber einem Abriss und Neubau signifikant Kosten spart. Ob Revitalisierung oder Neubau – entscheidend für den Erfolg ist die architektonische Qualität mit stützenfreien und hohen Verkaufsräumen sowie ein exklusives Ambiente, das den Kunden Innovationen und ein Erlebnis bietet, das auch einmal Überraschungen bereithalten kann.“

Auch **Timo Herzberg** sieht kurzfristig keinen Kostenvorteil in der Transformation, legt den Fokus aber auf die langfristige Perspektive: „Transformation ist nicht billiger. Aber so einfach darf man es den Akteuren nicht machen. Zu sagen: ‚Na ja, ich reiße jetzt mal das alte Warenhaus ab, weil mich ein Neubau weniger Geld kostet.‘ Das ist eine Milchmädchenrechnung. Das Konzept Passivhaus – und das haben wir ja eine lange Zeit gedacht – folgt der Idee, dass wir Gebäude herstellen müssen, die während ihres Lebenszyklus möglichst wenig Energie verbrauchen. Das spricht dann oft für einen Neubau. Und das schafft man, profan gesagt, mit dicken Wänden. Dicke Wände erfordern einen hohen Eintrag von sogenannter grauer Energie. Das heißt, Sie müssen anfangs einen sehr hohen Eintrag von CO₂ in Kauf nehmen und haben dann am Ende den Spaß an einem relativ verbrauchsarmen Gebäude. Das Problem ist nur hier, dass wir insbesondere aufgrund der dramatischen Entwicklungen, die wir klimatisch sehen, den Eintrag dieser

sogenannten grauen Energie in der Anfangsphase dieses Lebenszyklus möglichst gering halten müssen, und dass wir dann mit der Aussicht darauf, dass wir in zehn und zwanzig Jahren einen Großteil der Verbrauchs-Energie aus regenerativen Quellen beziehen, lieber einen höheren Verbrauch der Gebäude langfristig in Kauf nehmen können. Vor diesem Hintergrund spricht dann doch oft vieles für die Transformation von Immobilien und nicht für den Neubau. Eine Nachhaltigkeit von Gebäuden und die Wirtschaftlichkeit von Gebäuden sind kein Widerspruch – Sie geht zusammen.“

Zunehmend wichtiger in Bezug auf die Baukosten wird das Thema, für welches Szenario welche Förderkulisse bereitsteht. **Michael Ehret** merkt hierzu an: „Auch die KfW gibt da ja ganz klare Förderkriterien mittlerweile vor und sagt, wenn ihr Bestand mit involviert, habt ihr höhere Förderkulissen. Das wird alles kommen, das wird auch verstärkt werden und Prozesse auslösen, die uns dreimal nachdenken lassen, ob wir Projekte in der Innenstadt heute noch abreißen.“ Im Ergebnis kann man als These formulieren, dass im Optimalfall eine weitgehende Kostenparität von Transformation und Abriss / Neubau besteht, oftmals aber die Transformation höhere Baukosten verursacht. Unter Einbeziehung des ökologischen Fußabdrucks inklusiver der verbrauchten bzw. eingesparten „Grauen Energie“ in die Kostenbilanz z. B. durch die ESG-Taxonomie dürfte sich dies jedoch bald ändern.

Angesichts immer weiter steigender Baukosten und den ökologischen Anforderungen aus der ESG-Taxonomie prüfen viele Eigentümer und Projektentwickler zunächst einmal, ob sich die betreffende Immobilie umnutzen bzw. revitalisieren lässt und erst wenn dies kein umsetzbares Szenario ist, wird auch ein Abriss / Neubau in Erwägung gezogen.

So äußerte **Cristoph Jarisch, Projektleiter, Ehret+Klein GmbH**: „Es gab wegen unserer inneren Einstellung nie die Überlegung, das Gebäude abzureißen. Warum soll ich einen Haufen Beton mit viel Energie zerstören, um ihn dann mit viel Energie wiederaufzubauen?“



In die gleiche Richtung argumentieren auch **Harald Ortner, Geschäftsführer, HBB Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH**: „Die Transformationsimmobilie kommt in der Rangfolge vor der Neubauimmobilie, weil sie nun mal da ist und die Umwelt bereits belastet hat. Dieser Denkansatz gewinnt in Zukunft immer stärker an Bedeutung, insbesondere vor dem Hintergrund der vorgeschriebenen Klimaziele.“, und **Werner Sübai, Senior Partner, HPP Architekten GmbH**: „Die graue Energie

macht am Ende plus / minus 50 % so eines Gebäudes aus, wenn wir die erhalten können, ist das großartig. Es ist der erste große Beitrag zur Nachhaltigkeit, den wir leisten können. All das, was man nicht neu baut und nicht neu versiegelt, ist ein Beitrag zu einer positiven Ökobilanz bzw. Biodiversität, den wir leisten können. Bei der Überlegung etwas in unseren reifen Märkten zu machen, sollte immer zunächst die Umsetzung in bestehenden Strukturen geprüft werden. Ein Neubau ist nicht zwangsläufig die bessere Lösung!“



Timo Herzberg sagte in diesem Kontext: „Ich glaube, es ist heute verpflichtend oder zwingend, dass wir uns die Frage der Weiterverwendung von bestehenden Ressourcen immer am Anfang stellen. Aber hier sollten auch die gesetzlichen Rahmenbedingungen so eingestellt werden, dass jeder Initiator, jeder Investor, jeder Projektentwickler

schlüssig beantworten muss, warum er nicht mit bestehenden Strukturen umgehen kann und nicht durch Neubauten ersetzt, die natürlich einen ganz anderen energetischen Fußabdruck haben als die Sanierung, den Umgang mit bestehenden Strukturen. Da müssen wir insbesondere in der Immobilienbranche, die für einen Großteil der CO₂-Emissionen steht, viel verantwortlicher mit unseren Ressourcen umgehen.“

Neben dem Faktor Ökologie ist aber auch das Kriterium der Umsetzungsgeschwindigkeit in Betracht zu ziehen, wie **Klaus Betz, Leiter Immobilien, Württembergische Lebensversicherung AG** anspricht: „Heutzutage spielt, abgesehen von der Betrachtung der Verfügbarkeit von Baustoffen und der Kostenentwicklung, der Faktor Ökologie und Timeline eine ganz erhebliche Rolle.“



In eine ähnliche Richtung argumentiert auch **Harald Ortner**: „Außerdem muss bedacht werden, wo sich der Standort bzw. das Gebäude befindet. Wenn man in einer Großstadt wie Hamburg ist, dann sind die Genehmigungszeiten für Neubauten wahnsinnig lange, sodass die Transformation eines Bestandsgebäudes die bessere Alternative sein kann. Eine Nutzungsänderungsgenehmigung ist lange nicht so aufwendig wie die Genehmigung eines neuen Bauantrages. Weil der Umbauantrag meistens auf der bestehenden Statik und dem bestehenden Brandschutzkonzept aufsetzt, gibt es nicht den zeitraubenden Kampf um diese Kernthemen, sondern nur um dessen Veränderung.“

Sonja Wärntges, CEO, DIC Asset AG äußert: „Ein wesentliches Argument ist immer auch eine Betrachtung unter Nachhaltigkeitskriterien, also ESG-Kriterien. Und da ist die Schlussfolgerung, ein Neubau sei immer besser, weil in jeder Hinsicht top modern, state of the art, manchmal doch sehr vorschnell: Denn ein ganz wesentlicher Teil der Lebenszyklus-Bilanz eines Gebäudes ist ja der Bau selbst – und dann am Ende auch Abriss und Entsorgung. Da muss man schon genau hinsehen, ob Ertüchtigung (Refurbishment) und Transformation von Bestandsgebäuden nicht doch eine lohnende Alternative sein können. Neu sticht längst nicht immer Repositionierung von Bestand – weder unter dem Kriterium value creation noch unter ESG-Kriterien.“



In eine ähnliche Richtung argumentiert **Harald Ortner**: „Das Thema ESG ist im Bestand ebenso zu berücksichtigen wie im Neubau. Hier sollte überlegt werden, was die Anforderungen sind, die umgesetzt werden müssen. Dies ist eine Notwendigkeit, weil Bauen immer teurer und riskanter wird, weil Rohstoffe nicht mehr unbegrenzt verfügbar sind und derzeit Lieferketten gestört sind.“

Dass ESG jedoch auch ein Verhinderungsthema für Transformation sein kann, merkt **Rudi Purps** an: „Die ESG-Kriterien, die an eine Immobilie gestellt werden, sind in Hinblick auf Klimaneutralität und Nachhaltigkeit immer anspruchsvoller. Bei der Modernisierung von Bestandsimmobilien stößt man daher schnell an wirtschaftliche Grenzen, im Neubau dagegen können innovative Technologien von vornherein eingeplant werden. Deshalb werden wir künftig mehr Abriss und Neubau sehen als bisher.“

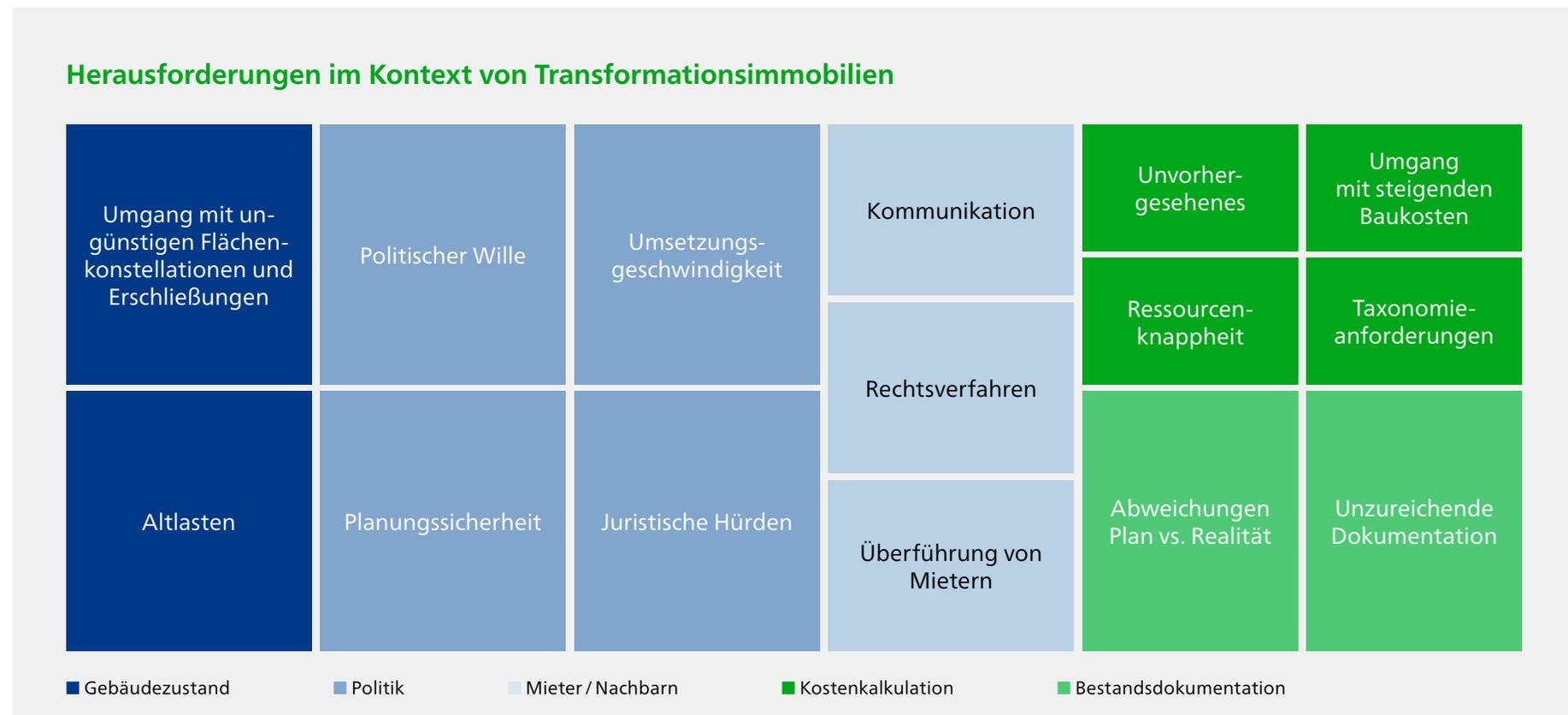
Aus Sicht von Eigentümern ist die Nutzungsmischung einer Immobilie auch ein wesentlicher Beitrag zur Risikostreuung. Mit der Transformation einer vormals nur mit einem Mieter oder einer Nutzungsart versehenen Immobilie kann durch die Transformation in eine Multi-Use Immobilie eine flexiblere Antwort auf Leerstandsrisiken gegeben werden. So sieht es auch **Harald Ortner**: „Die Entwicklung von Bestandsimmobilien ist dann für einen Entwickler sicherer als die Entwicklung von Neubauten, wenn über die Miete im Bestand der Eigenkapitaleinsatz minimiert werden kann.“

Gleichzeitig können Mischnutzungen Synergien schaffen und dabei Gemeinwohl und die Wirtschaftlichkeit einer Immobilie miteinander vereinen. Dazu führt **Timo Herzberg** aus: „Wenn Sie z. B. das Erdgeschoss extrem mietreduziert einer Kultur zur Verfügung stellen, die sich aus Clubnutzung, aus Gastronomie, aus Ateliers, aus Künstlerflächen, aus Übungsräumen zusammensetzt, schaffen Sie einen Ort, der nicht nur emotional, sondern auch rational die richtige Entscheidung sein kann. Weil die Attraktivität der Büros darüber natürlich auch einen institutionellen Nutzer, der cool sein will, oder vielleicht jemand aus dem Tech-Bereich, der schon cool ist, anzieht, weil er sagt: ‚Das ist für mich die Umgebung, in die ich mich einbetten will und natürlich zahle ich dafür mehr.‘ Es kommt ja häufig nicht mehr in erster Linie auf die möglichst kostengünstige Unterbringung der Mitarbeiter an, sondern darauf, erlebnisreiche und kommunikative Orte zu schaffen. Und da spielt natürlich die Einbettung in solche Nutzungen eine ganz entscheidende Rolle. Es dient der Nachhaltigkeit, es dient der Resilienz solcher Immobilien und es wird – wenn es gut gemacht, authentisch umgesetzt und ehrlich im Umgang mit den relevanten Stakeholdern ist – zu einer Amortisierung durch ertragsstarke Büronutzungen in den Obergeschossen führen.“

Transformation vs. Abriss / Neubau –
Was sind die wesentlichen
Herausforderungen und Hürden
einer Transformation?

Transformation vs. Abriss / Neubau – Was sind die wesentlichen Herausforderungen und Hürden einer Transformation?

Die Transformation von Immobilien ist trotz aller Chancen auch immer mit Herausforderungen versehen, die sich aus den Themenfeldern „Gebäudezustand“, „Politik“, „Mieter / Nachbarn“, „Kostenkalkulation“ und „Bestandsdokumentation“ ergeben.



Quelle: bulwiengesa AG

Es gibt im Gebäudebestand oftmals eine Reihe an baulichen Gegebenheiten, die selbst mit einer aufwendigen Transformation nicht markadäquat gelöst werden können.



Thomas Binsfeld, Mitglied der Geschäftsleitung,

Landmarken AG gibt folgendes zu bedenken: „Es ist oft so, dass man bei alten Handelsimmobilien deutlich in die Gebäudesubstanz eingreifen muss, um eine ausreichende Belichtungssituation herzustellen, die für andere Nutzungen akzeptabel sind. Die vom Handel monolithisch genutzten Immobilien haben meist große, dunkle Flächen. Alle anderen Bausteine, egal ob z. B. Büro, Hotel oder Wohnen sind meist kleinteiliger strukturiert und brauchen einfach Tageslicht.“

Im direkten Vergleich zu einem alternativen Neubau ergeben sich aus der Bestandsimmobilie besondere bauliche Herausforderungen, wie auch **Danny Wolf** betont: „Aus unseren Erfahrungen heraus kann ich berichten, dass wir bei Bestandsimmobilien stets mit bautechnischen Herausforderungen konfrontiert waren, die teilweise hochspezialisierte Einzellösungen erforderten. Dies ist nicht ganz vergleichbar mit einer kompletten Transformation, wo sich die Maßnahmen pro Etage wiederholen. Am Ende wird eine Transformation ähnlich aufwendig sein wie ein Neubau, nur dass die Probleme in anderen Bereichen auftreten.“

Einen wesentlichen Aspekt im Kontext von Planungssicherheit spricht **Harald Ortner** an: „Die Transformation im Bestand ist dann schwerer als ein Neubau, wenn Nutzer im Objekt verbleiben und beim Bau berücksichtigt werden müssen. Dann erfolgt die Realisierung ggf. in

Etappen, was Zeit und Geld kostet.“ Insbesondere, wenn das Planungsrecht im Zuge einer Transformation geändert werden muss, sind die juristischen Herausforderungen oftmals sehr groß, wie **Danny Wolf** betont: „Auch auf der juristischen Seite gibt es Hürden, denn der Flächennutzungsplan muss geändert werden. Inwiefern passen Raumhöhe, Fluchtwege und Gebäudesicherheit mit dem neuen Nutzungskonzept zusammen?“

Aus einem anderen Blickwinkel ergänzt **Christoph Jarisch** in Bezug auf Planungssicherheit: „Es ist eine grundsätzliche Schwäche an Gebäuden, wie ich immer wieder sehe, dass es einen Unterschied gibt zwischen dem, was geplant war zu bauen, und was in Wahrheit realisiert wurde. Das sind zwar oftmals bloß marginale Änderungen, die sich aber in einer Bestandsdokumentation nur selten wiederfinden.“

Ähnlich äußert sich auch **Saidah Bojens, Head of Development Germany, BaseCamp Student:**

„Im Bestand weiß man ja nie wirklich sicher, was man vorfindet, wenn man anfängt umzubauen. Das Risiko muss man von Anfang an mitbewerten.“



Auch wenn in den Verwaltungen oftmals ein Wille zur Transformation von Immobilien spürbar ist, so ist es oft ein weiter Weg, um dies auch in konkrete Handlungen zu überführen, wie **Marcus Janko, Director Projects, ECE Marketplaces GmbH & Co. KG** anspricht: „Auf der politischen Ebene, die letztendlich an die Verwaltung durchgestellt wird,

gibt es keine zwei Meinungen, da ist der Wille zwar da, aber dann stößt man auf kapazitive Grenzen und bestehende, starre Regularien, die noch nicht geändert wurden. Wenn man sich Bauleitplanungs- oder Genehmigungsprozesse anschaut, hat man doch noch einiges aufzuräumen. Jeder Bebauungsplan, der irgendwann gesetzt wurde, ist ein Gesetz, welches nicht ohne weiteres aus der Welt geschaffen werden kann. Es bedarf eines komplexen, langlaufenden Verfahrens und eines guten Grundes, um diese Themen entsprechend aufzusetzen. Oft wünsche ich mir eine viel größere Flexibilität, um sich an die schnell ändernden Gegebenheiten anpassen zu können.“

Selbst wenn der politische Wille für eine Transformation da ist, bedeutet dies noch lange keine Kongruenz aus der Erwartung an die Umsetzungsgeschwindigkeit bei Verwaltungen und Eigentümern, wie **Marcus Janko** betont: „Wenn wir über Bebauungspläne oder Stadtplanung gesprochen haben, dann hatte das in der Vergangenheit ganz andere Zeithorizonte, Bebauungspläne werden und wurden für Dekaden aufgesetzt. Aber die Realität ist eine völlig andere. Diese Gerüste, Vorschriftenlagen sowie Genehmigungspraxis passen hierzu nur noch begrenzt. Es muss natürlich eine gute und geordnete Abwägung in diesen Themen geben, die durch die gnadenlose Überlastung der Behörden jedoch in der Regel eine zu große Zeitspanne beansprucht.“

Ein wesentlicher Aspekt ist auch die Zusammenarbeit und Kommunikation mit Bestandsnutzern, wie **Sonja Wärntges** betont: „Schließt ein Transformationsprojekt Bestandsnutzer ein, mit denen zusammengearbeitet werden muss, dann sind deren Bedürfnisse ebenso anzuerkennen und ggfs. in das neue Projektkonzept zu implementieren.“ Dass Nachbarschaften oftmals einem Neubau kritisch begegnen, passiert

laut Aussagen von **Harald Ortner** sehr oft: „Wir haben bei jedem Neubau mittlerweile eine Klage von irgendwelchen Nachbarn, die nicht haben wollen, dass wir bauen, weil es zu laut ist, es zu dicht an der eigenen Immobilie steht, ihnen die Fassade nicht gefällt und vieles mehr.“ Im Hinblick auf die Erfahrungen in ihrem Projekt Rathenau Hallen Berlin / UrbanBanksBerlin ergänzt **Saidah Bojens**: „Wenn man ein Industriedenkmal revitalisieren und dabei in ein urbanes Quartier transferieren will, kommt man nicht umhin, mit dem Bestand so zu arbeiten, dass man die Qualitäten des Bestandes und des Umfeldes in den Mittelpunkt der gesamten Entwicklungsstrategie stellt. Jede andere Vorgehensweise wird früher oder später zum Konflikt mit dem Bestand, dem Denkmal und dem Umfeld führen. Einen echten Mehrwert für die Projektentwicklung und für das Umfeld gibt es nur zusammen und nicht gegeneinander. Das bezieht sich auf die vorhandenen Gebäudestrukturen genauso wie auf das urbane Umfeld, in welchem sich das Projekt befindet, und auf die dort lebenden und arbeitenden Nachbarn. Das ist im Grunde das, was mit ESG gewollt ist – das Vorhandene nutzen und durch Neues behutsam ergänzen. Das dabei ein Investor auch seine wirtschaftlichen Ziele erreicht ist dabei keinesfalls ein Interessenkonflikt – im Gegenteil!“

Aufgrund all dieser Sachverhalte ist es nicht verwunderlich, dass speziell das Thema der Kostenkalkulation eine zentrale Herausforderung birgt. **Christoph Jarisch** führt hierzu an: „Natürlich gibt es eine Kostenschätzung, die mit viel Unvorhersehbarem einhergeht, aber es ist unsere Aufgabe mit dieser Herausforderung umzugehen. Dafür setzen wir bei einer solchen Kalkulation einen höheren Prozentsatz unvorhersehbarer Kosten an, als wir es bei einem Abriss / Neubau tun. Dieser Prozentsatz, der anfangs Richtung 15–20 % der Bausumme geht,

reduziert sich abnehmend, je weiter die Planungsphase fortgeschritten ist.“ **Harald Ortner** ergänzt: „Wer denkt, dass er einen Umbau günstiger umsetzt als einen Neubau, der liegt in der Regel falsch, es geht oft bloß schneller. Denn bei der Transformation von Bestandsgebäuden muss im Großteil der Fälle die komplette Haustechnik ausgetauscht werden. Und hierbei entstehen die gleichen Kosten wie bei einem Neubau.“ In Bezug auf die Kapitalgeber merkt **Klaus Betz** an: „Die Kostenunsicherheit ist enorm, auch weil es da verschiedene Zielkonflikte gibt. Man braucht ein gewisses Commitment von den Kapitalgebern, die von einem erwarten, möglichst früh für Planungssicherheit zu sorgen. Umgekehrt kriege ich die Planungssicherheit erst dann wirklich hin, wenn ich auch die Bereitschaft habe, in eben diese Planungssicherheit hinein zu investieren. Gerade im Bestand ist es von essenzieller Bedeutung, in die Grundlagenermittlung zu investieren. Das kostet alles Geld und Zeit. Und auch wenn man am Anfang verschiedene Ertragsszenarien anstellt, muss man sich vergegenwärtigen, dass diese in diesem Stadium hochgradig spekulativ sein können. Zunächst muss in die Planung der Planung investiert werden, um die Themen, die sich am Ende des Tages als Show-Stopper herausstellen könnten, einzukreisen.“ Noch einen Schritt weiter argumentiert **Bernd-Claas Gesterkamp**: „Ich habe auch Kunden, die die Entscheidung eines Re-Development bereuen. Es ist eine Wundertüte, auf die sich baulich eingelassen und auch ertragen werden muss, dass bestimmte Kostensteigerungen mit im Spiel sind.“

Als wesentliche Kostentreiber einer Transformation sieht **Danny Wolf** die Bausubstanz und die verwendeten Baumaterialien bzw. deren Entsorgungskosten und ergänzt: „Weiteres geht es um die bestehende Konstruktion sowie Leitungen und der technische Standard. Was muss

alles erneuert werden? Gehören alte Baumaterialien womöglich heute zu einer Gefahrenklasse? Können Gefahrenstoffe vollständig aus dem Altbau entfernt werden? Sind Leitungen und Rohre in der Qualität ausgeführt, dass sie den Anforderungen der neuen Nutzungsart gerecht werden?“

Insgesamt lässt sich den Herausforderungen bei der Transformation von Immobilien neben einer angemessenen Berücksichtigung von Unvorhergesehenem am besten mit Erfahrung und einem eingespielten Team aus Spezialisten begegnen, wie auch **Dr. Thorsten Bischoff** unterstreicht: „Man braucht insbesondere in Hinblick auf die bauliche Situation einen gewissen Puffer für Unvorhergesehenes, weshalb sich am Anfang des Projektes reichlich Gedanken über den Markt sowie die Immobilie gemacht werden sollte. So beschäftigt man sich bei Abriss/Neubau ebenfalls mit der Bestandsimmobilie, vor allem mit den Abrisskosten und den enthaltenden Schadstoffen, und natürlich auch mit der Situation des Baugrunds, welche bei einer Immobilie, die man die nächsten 50 Jahre nutzen will, mehr Komplexität mit sich bringt. Dazu wird auf alle Fälle einen erfahrenen Tragwerksplaner zu Statik-Überprüfung benötigt, besonders wenn keine Kenntnis aus älteren Gebäuden vorhanden ist. Man braucht außerdem jemanden, der über gewisse Untersuchungen den Innenbestand analysiert und aufnimmt sowie einen Schadstoffgutachter, um vor der Umsetzungsphase bspw. Asbest festzustellen, welcher besondere bauliche Voraussetzungen mit sich bringt. Darüber hinaus brauchen wir einen Architekten, der mit Beständen umgehen kann, und ein schlüssiges Haustechnikkonzept. Es liegt schlussendlich besonders viel Verantwortung in der Baukonstruktion.“



Best-Practice-Beispiele
von Transformationsimmobilien
in Deutschland

Best-Practice-Beispiele von Transformationsimmobilien in Deutschland

Wie die vorangegangenen Kapitel gezeigt haben, bieten Transformationsimmobilien wirtschaftliche und gesellschaftliche Chancen von besonderer Bedeutung. Mit Blick auf die Herausforderungen und Hürden hat sich gezeigt, dass jede Transformation individuell betrachtet werden muss und auch der Blick auf die Nutzungen hat gezeigt, dass der Markt für Transformationsimmobilien sehr heterogen ist. Den gesamten Markt in all seinen Facetten abzubilden, sprengt den Rahmen

dieses Format. Um einen Eindruck über mögliche Ausprägungen von Transformation zu bekommen wird im Folgenden ein kleiner Marktausschnitt in Form von Steckbriefen zu ausgewählten, aktuellen Best-Practice-Beispielen dargestellt. Angesichts der Diskussion um die Perspektiven von Einzelhandelsimmobilien liegt ein Schwerpunkt auf entsprechenden Beispielen.

Best-Practice-Beispiel

UrbanBanks, Berlin – basecamp



UrbanBanks, Berlin – basecamp

Adresse / Lage

Wilhelminenhofstraße 83–85
12459 Berlin



Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Oberschöneweide,
direkte Spreeanlage zwischen Edisonstraße
und Wilhelminenhofstraße

Denkmalschutz

Eröffnung (geplant)

Ja Nein

2025

GLA nach Fertigstellung

Erweiterung der aktuell rund **58.000 qm BGF**
umfassenden Flächen auf
insgesamt **85.000 qm Nutzfläche**

Nutzung vor Transformation

Denkmalgeschützte, ehemalige AEG
Transformatorenfabrik in Berlin-Oberschöneweide
direkt an der Spree. Vorwiegend historische
Backsteinarchitektur. Aktuell gewerbliche
Nutzung / Leerstand.

Nutzung nach Transformation

Mix aus Büro / Coworking (ca. 73%)

Beherbergungsbetrieb (ca. 15%)

Wohnen (ca. 4,5%)

Ateliers (ca. 3,5%)

Gastronomie (ca. 2%)

Nahversorger (ca. 2%)

Innerhalb der einzigartigen und unter
Denkmalschutz stehenden Industriearchitektur
soll ein neuer Ort öffentlichen Lebens mit
großzügigen Außenraumflächen entstehen.
Dabei wird der neu anzulegende öffentliche
Uferweg mit anschließendem Marktplatz das
Zentrum des neuen „Spree Kiezes“ in
Oberschöneweide bilden.



Impression vorher



Best-Practice-Beispiel

Kubikk Duisburg, Gesterkamp Immobilien Marketing / Family Office



Kubikk Duisburg, Gesterkamp Immobilien Marketing / Family Office

Adresse / Lage

Münzstraße 48
47051 Duisburg



1B-Lage am westlichen Ende der Duisburger
Innenstadt in unmittelbarer Nähe zum Innenhafen

Denkmalschutz

Ja Nein

Eröffnung (geplant)

2022

GLA nach Fertigstellung

rund 11.000 qm

Nutzung vor Transformation

Ehemaliges C&A-Gebäude

Nutzung nach Transformation

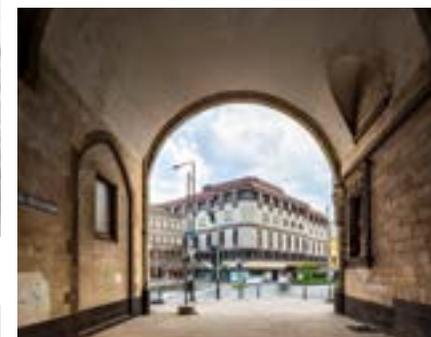
Begrünte Fassaden, Nistkästen und Kunst transformieren zu einer sich im andauernden Wandel befindlichen Mixed-Used-Immobilie und Impulsgeber für Altstadt-Transformation.

Aus dem umlaufenden Vordach wird ein illuminiertes Stadtbalkon.

MyWellness auf 2.000 qm GLA im 1. UG
Copenhagen Coffee Lab auf 300 qm GLA im EG,
Büronutzungen in den Obergeschossen
vorgesehen, laufende Vermietung



Impression vorher



Impression vorher

Best-Practice-Beispiel

Pasing Central München, DIC Asset AG



Pasing Central München, DIC Asset AG

Adresse / Lage

Pasinger Bahnhofplatz
81242 München



Direkt gegenüber dem prominenten Shopping-Center Pasing Arcaden und dem historischen Pasinger Bahnhof

Denkmalschutz

Ja Nein

Eröffnung (geplant)

2021

GLA nach Fertigstellung

rund 7.000 qm

Nutzung vor Transformation

Bestehende Wohngebäude wurden in das Projekt integriert und durch Neubauten ergänzt.

Nutzung nach Transformation

Das „PACE“ besteht aus vier Gebäudeteilen, die durch eine Tiefgarage miteinander verbunden sind.

Die Wohngebäude bestehen aus fünf Mehrfamilienhäusern mit je vier Geschossen und umfassen 66 Eigentumswohnungen.

Das Pasing Central zeichnet sich durch einen intelligenten Nutzungsmix aus Eigentumswohnungen und Handelsflächen in einzigartiger Lage aus.





Best-Practice-Beispiel

C&A Hannover, Redevco

GEORG
APOTHEKE

dm

REWE

WOOLWORTH

C&A

C&A

C&A

dm

REWE

WOOLWORTH

C&A Hannover, Redevco

Adresse / Lage

Georgstraße 21
30159 Hannover



Die Immobilie befindet sich in der Fußgängerzone Georgstraße und damit in 1A-Lage der niedersächsischen Landeshauptstadt.

Denkmalschutz

Ja Nein

Eröffnung (geplant)

2022

GLA nach Fertigstellung

rund 18.400 qm

Nutzung vor Transformation

C&A Single-Tenant

Nutzung nach Transformation

C&A eingebettet in eine Multi-Tenant-Immobilie.

Das bislang von C&A exklusiv genutzte Gebäude wird zukünftig dm, REWE und Woolworth als weitere Mieter beherbergen.

Die Verkaufsflächen erstrecken sich vom Basement bis in das 4. Obergeschoss.

Gemäß den Planungen werden REWE und Woolworth ihre Stores im kommenden Jahr auf etwa 800 qm bzw. 850 qm Verkaufsfläche im Untergeschoss eröffnen.

Im Erdgeschoss wird eine Teilfläche von rund 600 qm für die neue dm-Filiale abgetrennt.

Die restliche Verkaufsfläche wird weiterhin von C&A betrieben.



Impression vorher

Best-Practice-Beispiel

Konrad-Koch-Quartier Braunschweig, VALUES



Konrad-Koch-Quartier Braunschweig, VALUES

Adresse / Lage

Sack 5–11
38100 Braunschweig



Das Konrad-Koch-Quartier befindet sich in 1A-Lage Braunschweigs mit einer 65 Meter Front in der Fußgängerzone.

Denkmalschutz

Ja Nein

Eröffnung (geplant)

2019

GLA nach Fertigstellung

rund 16.000 qm

Nutzung vor Transformation

Ehemals Shopping-Mall „City-Point Braunschweig“

Nutzung nach Transformation

Ziel war es, eine nach innen gekehrte, durch Leerstände geprägte Shopping-Mall zu einem florierenden Geschäftshaus mit Öffnung und Integration zum öffentlichen Raum zu transformieren.

Der Bereich der alten Mall wurde von Grund auf neu strukturiert, um die Struktur für die Neuvermietung sowie die technischen Anlagen flexibel herstellen zu können.

Die neuen Mieter Decathlon und REWE haben die Diversifizierung der Mieterstruktur gestärkt. Ziel war es, die Innenstadt zu beleben und durch das Zusammenkommen von Lebensmittelhändler mit einem gastronomischen Angebot mit Terrassenutzung und Textil- und Sportwaren einen Ort zum Verweilen zu schaffen, an dem sich die Einwohner Braunschweigs gerne treffen. Ergänzt wird das Konzept durch eine öffentliche Büronutzung der Stadt Braunschweig, gastronomisches Angebot mit Außenbestuhlung sowie durch ein E-Mobilitätskonzept, dass durch das niederländischen Unternehmen Swapfiets betrieben wird.



Impression vorher

NEUE HÖFE

Best-Practice-Beispiel

Neue Höfe Herne, Landmarken



Neue Höfe Herne, Landmarken

Adresse / Lage

Bahnhofstraße 69–71
44623 Herne



1A-Lage am Robert-Brauner-Platz

Denkmalschutz

Ja Nein

Eröffnung (geplant)

2021

GLA nach Fertigstellung

rund 14.000 qm

Nutzung vor Transformation

1961 als „Althoff-Warenhaus“ eröffnet und später unter dem Banner von Hertie betrieben, stand die denkmalgeschützte Immobilie seit der Schließung von Hertie im Jahr 2009 leer.

Nutzung nach Transformation

Revitalisierung und Umnutzung in eine multifunktionale Immobilie mit einer Mischnutzung aus Büro, Einzelhandel, Gastronomie, Fitness und Dienstleistung.

Zwei Lichthöfe dienen als Namensgeber und prägen den architektonischen Charakter des Gebäudes.

Mieter sind u. a. Fläkt Group (Büro), Wirtshaus (Gastronomie), Gorillas (Lieferdienst) und Gold's Gym (Fitness).



An architectural rendering of a modern urban courtyard. The scene features multi-story buildings with dark facades and large windows. A central plaza is paved with cobblestones and contains several trees, outdoor seating, and a few people walking. A semi-transparent white text box is overlaid on the center of the image.

Best-Practice-Beispiel

Ehemaliger Galeria Kaufhof Worms, ehret+klein

Ehemaliger Galeria Kaufhof Worms, ehret+klein

Adresse / Lage

Kämmererstraße 24–32
67547 Worms

1A-Lage



Denkmalschutz

Ja Nein

Eröffnung (geplant)

2023

GLA nach Fertigstellung

rund 7.800 qm

Nutzung vor Transformation

Ehemaliges Warenhaus mit 140-jähriger Geschichte am Standort Worms

Nutzung nach Transformation

Ein Teil des Gebäudes wird durch die Stadt Worms bezogen.

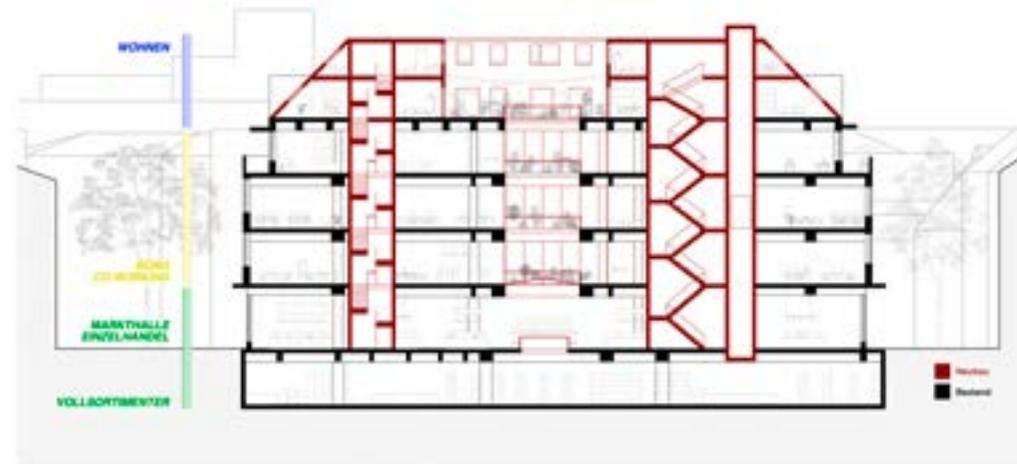
Für die restlichen Flächen wird ein Mix aus Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel und Kultur angestrebt.

Dabei sollen Einzelhändler im Erdgeschoss für frischen Stadttrubel am Standort dienen und eine Aufstockung für ergänzendes Wohnangebot sorgen.



Impression vorher

Entwurf Gesamtschnitt



Seite 07 | 14

UPBau und Sanierung Kaufhof Worms
Schloßergasse / Kämmererstraße / Am Himmelskerker Worms
Bauleiter: Frank-Robert Dohler / Gerdinger Straße 14, Darmstadt

Entwurfsmoent
Stuttgart
04/14 | 1/2014

12.10.2011

Arbeitsplan & Maßstab: Architektur-Plan 1:400
Hauptstadt 1 | 01/2014 München
+49 89 48 000 32 400 | mail@ehret+klein.de



Best-Practice-Beispiel

Ringcenter 1 / RC1 Berlin, Kintyre

Ringcenter 1 / RC1 Berlin, Kintyre

Adresse / Lage

Frankfurter Allee 1111,
10247 Berlin



Stadtteillage an Verkehrsknotenpunkt

Denkmalschutz

Ja Nein

Eröffnung (geplant)

2024 / 2025

GLA nach Fertigstellung

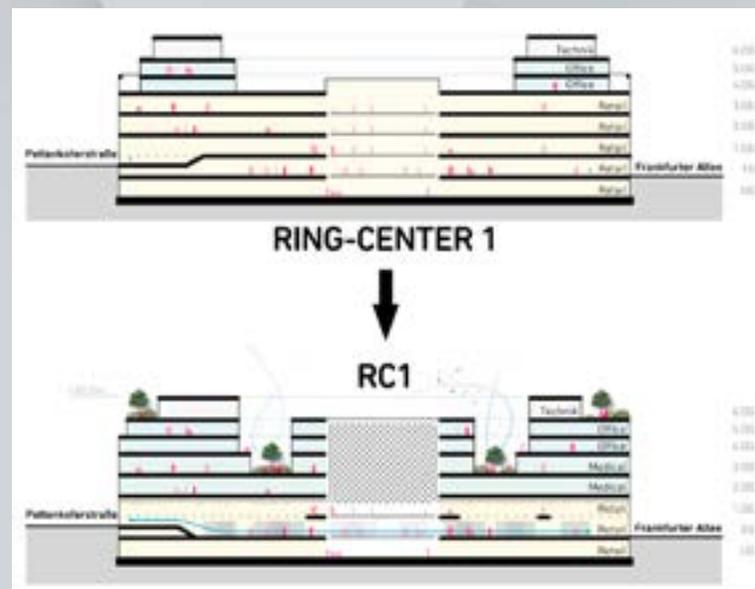
ca. 25.600 qm

Nutzung vor Transformation

Shoppingcenter mit mehr als 60 Einzelhandels-
flächen, davon knapp 50% Fashion

Nutzung nach Transformation

Drittmix aus flexiblen Prime Office Flächen,
Flächen für Gesundheit & Fitness, sowie Nahver-
sorgung, Gastronomie und personenbezogene
Dienstleistungen.



Impression vorher

A photograph of a modern, multi-story glass skyscraper under construction in Berlin. The building features a grid-like facade of windows and is surrounded by bare trees and a grassy area. A white, rounded rectangular overlay is positioned in the center of the image, containing text. A blue excavator is visible at the base of the building.

Best-Practice-Beispiel

Up!, Berlin, SIGNA Development

Up!, Berlin, SIGNA Development

Adresse / Lage

Koppenstraße 8,
10243 Berlin

Berlin-Friedrichshain am
Ostbahnhof



Denkmalschutz

Ja Nein

Eröffnung (geplant)

Q1 2021

GLA nach Fertigstellung

rund 48.500 qm

Nutzung vor Transformation

Galeria Kaufhof

Nutzung nach Transformation

Für die Transformation wurde das Gebäude mit markanten Einschnitten zu allen Seiten geöffnet. Gleichzeitig wurde das Gebäude aufgestockt und durch eine Dachterrasse ergänzt.

Nach der umfassenden Kernsanierung sind Loft-Büros mit Raumhöhen von bis zu fünf Metern entstanden.

Im Erdgeschoss befinden sich Einzelhandelsflächen, vor allem Nahversorgung und Gastronomie.

Die Tiefgarage bietet Platz für rund 100 Fahrzeuge.



Impression vorher

A large, stylized blue number '9' graphic is positioned on the left side of the slide, partially overlapping the text. The background is a solid dark blue.

Empfehlungen für die projektseitige Umsetzung von Transformationsimmobilien

Empfehlungen für die projektseitige Umsetzung von Transformationsimmobilien

Wesentliche Erfolgsfaktoren für Transformationsimmobilien sind:



Quelle: bulwiengesa AG

1 Bestandsanalyse – bereits sehr früh sehr umfassend die bauliche Situation vor Ort und entsprechende Planunterlagen / Dokumentationen analysieren und verstehen und mögliche Show-Stopper identifizieren

- Situation des Baugrunds
- Baumaterialien
- Gebäudeschadstoffe
- Gebäudestatik und Traglasten
- Grundrisse
- Deckenhöhen
- Versorgung mit Tageslicht
- Haustechnik
- Brandschutz und Fluchtwege
- Zuwegung und Stellplätze
- Denkmalschutz
- angrenzende Gebäude

2 Nutzungskonzept – möglichst flexibel und drittverwendbar ausrichten, dass auch andere Nutzungen ohne größere Umbauten untergebracht werden können

- Markt- und Standortanalyse zur Identifikation von Bedarfen und Zielgruppen
- Multi-Use als Element der Risikostreuung / -minimierung anerkennen
- Mehrere Varianten prüfen in Bezug auf potenziell errichtbare Flächen

- Erkennen und Abwägung von Zielkonflikten
- Schaffung partizipativer Räume für die Nutzer und an der Schnittstelle zum Stadtraum, Einbindung auch immobilienwirtschaftlich ertragsschwacher Nutzungen (u. a Kunst / Kultur) wirkt akzeptanzfördernd
- Modulare Bauweise ermöglicht auch zukünftige Anpassungen an Nachfrageveränderungen

3 Baukostenkalkulation mit Puffer

- Höheren Puffer für Unvorhergesehenes einplanen – 20% sollten einkalkuliert werden
- Mögliche Förderinstrumente identifizieren

4 Baurecht – mutig sein mit Änderungen

- Festsetzungen und Möglichkeiten des gegebenen Baurechts erkennen
- Bei Politik und Ämtern entsprechende Anpassungen und Änderungswünsche frühzeitig ansprechen und überzeugend argumentieren

5 **Erfahrenes Management** einsetzen – erfolgreiche Transformationen erfordern bei den verantwortlichen Personen einen großen Erfahrungsschatz

6 Intensive, partizipative und verbindliche **Kommunikation** mit Stakeholdern

- Einholen des Commitments von Kapitalgebern, dass Transformation zunächst eine höhere Planungs- und damit auch Kostenunsicherheit bedeutet
- Politik, Wirtschaftsförderung etc. in die Verantwortung nehmen und selbst transparent und verlässlich agieren
- Frühzeitig mit Mietern Lösungen für die Umbauzeit und für danach erarbeiten
- Frühzeitig Nachbarn kontaktieren und deren Bedürfnisse erkennen

7 **Zertifizierungen** anstreben

- Zertifizierungen werden im Kontext von ESG für Investoren stark an Bedeutung gewinnen
- Kooperation mit Zertifizierungsstellen, um deren Anforderungen in die eigene Immobilie zu übersetzen (sofern sinnvoll und zielführend im gesamten Projektkontext)

Exkurs:

Ökologische Potenziale von
Transformation – eine Beispielrechnung
von GARBE Research

Exkurs: Ökologische Potenziale von Transformation – eine Beispielrechnung von GARBE Research

Neben den praktischen Erfahrungen zu Chancen und Herausforderungen steht für Projektentwickler und Investoren die Frage im Vordergrund wie sich Transformation auf die Wirtschaftlichkeit eines Projektes oder Investments auswirkt. Wenn, u. a. getrieben von ESG-Taxonomie sowie steigenden Kosten für Abriss und Neubau, sich die Ökobilanz immer stärker auch die Kostenbilanz auswirkt, wird der Abwägung zwischen Abriss / Neubau und Transformation im Rahmen der Projektentwicklung eine größere Bedeutung zukommen.

Der folgende Exkurs soll die Studie um eine beispielhafte Berechnung von Ökobilanzen von Transformations- und Neubauimmobilien ergänzen und mögliche finanzielle Potenziale aufzeigen.

GARBE Research¹² hat vor diesem Hintergrund die Ökobilanzen von Bestandsentwicklungen und Neubauten durchgerechnet:

Es wurde die These verfolgt, dass es in vielen Fällen ressourcenschonender sein kann, auch in ältere Bestandsimmobilien zu investieren und diese weiter zu betreiben, anstatt immer einen Neubau bzw. Abriss / Neubau anzustreben. Ob diese These trägt, lässt sich indikativ aus den Ökobilanzen von Bestandsentwicklungen und Neubauten ableiten.

Bei der Analyse standen folgende Optionen zur Auswahl:

- Neubau einer modernen, zertifizierungsfähigen Halle „state of the art“ auf einem bislang unbebauten Grundstück (Greenfield) in rund 50 km Entfernung zum Ballungsraum.

- Abriss / Neubau einer Bestandsimmobilie innerhalb eines gewachsenen Gewerbegebietes innerhalb des Ballungsraumes (Brownfield). Der entstehende Neubau entspricht ebenfalls modernsten Kriterien hinsichtlich Nutzwert und Zertifizierungsmaßstäben.
- Nutzung einer Bestandsimmobilie innerhalb eines gewachsenen Gewerbegebietes, die im Grundsatz den Anforderungen entspricht, auch wenn einzelne Aspekte ggf. nicht mehr zeitgemäß sind.
- Sanierung der Bestandsimmobilie, wobei sie maßgeblich energetisch ertüchtigt wird, der Nutzwert im Grundsatz jedoch identisch bleibt.

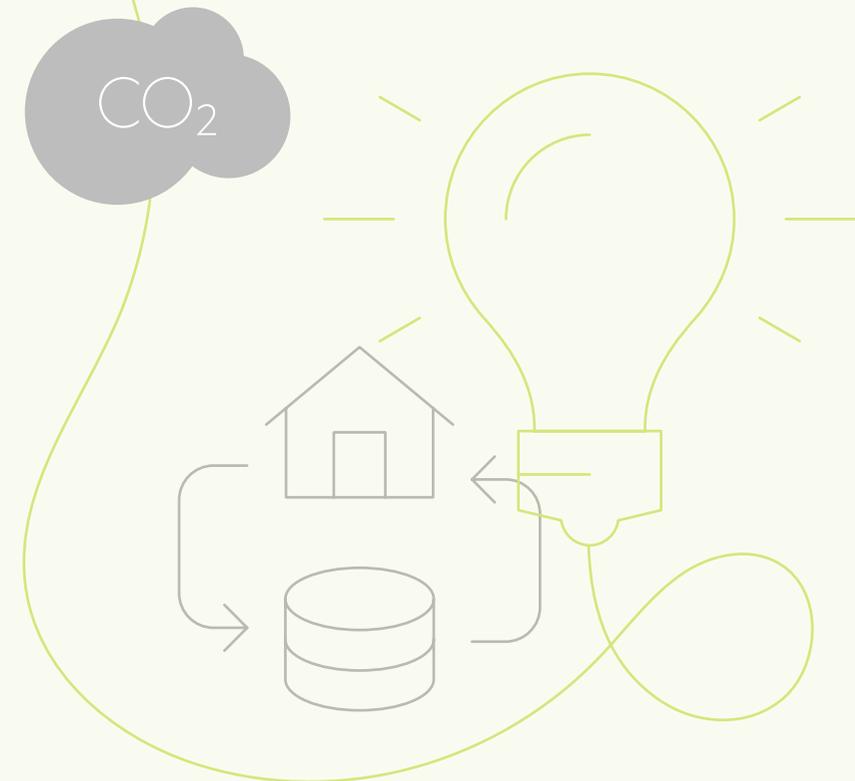
Bewertungsmaßstab ist der CO₂-Fußabdruck dieser vier Optionen. Dabei wird zum einen die in den Gebäuden gebundene sogenannte „embodied energy“ oder auch gebundene Energie (GE) / „Grauer Energie“ berücksichtigt, also die Primärenergie, die notwendig ist, um ein Gebäude zu errichten. Zum anderen wird die Verbrauchsenergie (VE) herangezogen, die durch den Strom- und Heizbedarf generierten CO₂-Emissionen einschließt.



Darüber hinaus gilt:

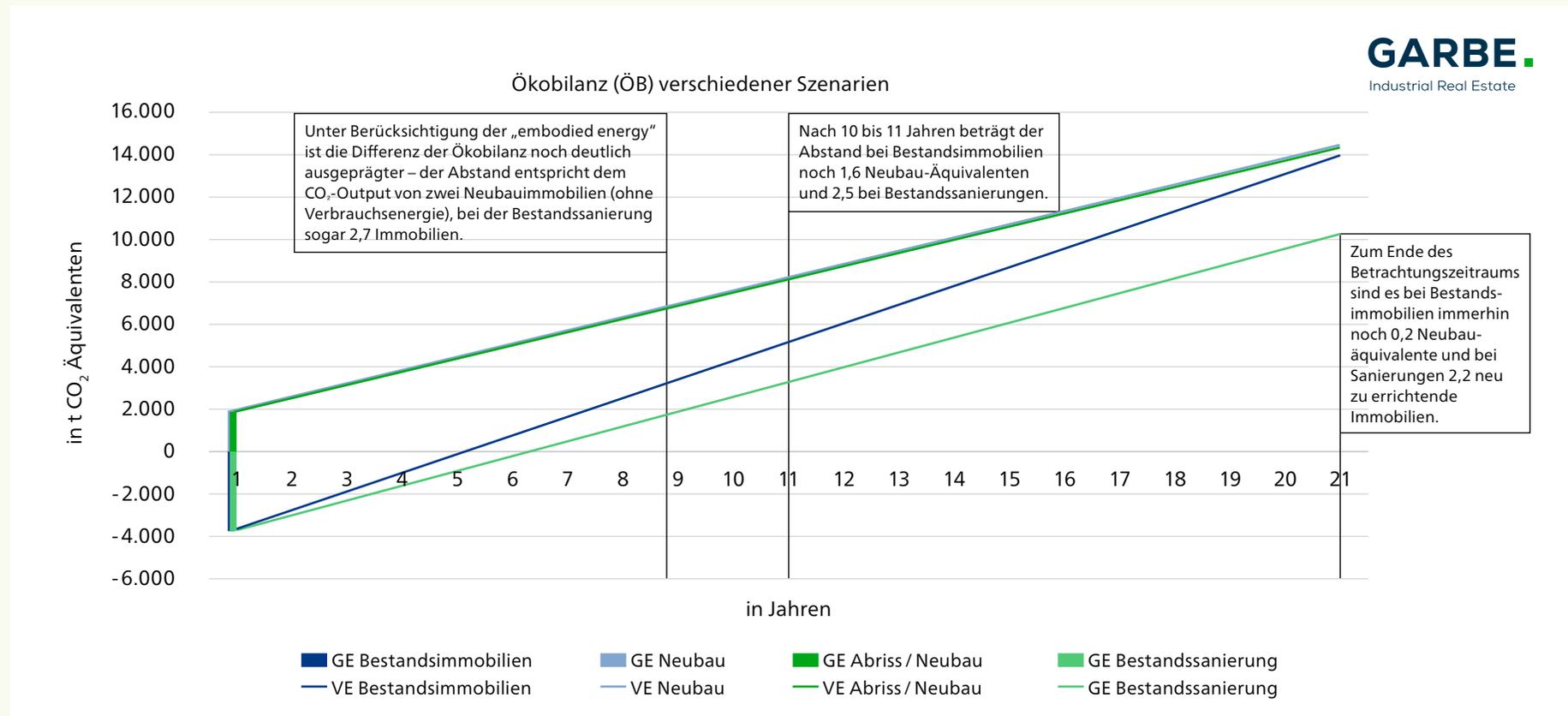
- Durch einen Neubau wird zunächst einmal Primärenergieaufwand (GE) erzeugt – demgegenüber steht eine reduzierte Verbrauchsenergie während der Nutzungszeit, da z. B. bessere Dämmwerte und eine smarte Gebäudesteuerung vorliegen.
- Ein Abriss / Neubau basiert auf den Grundannahmen der Neubauimmobilie. Im Zuge der Abrissmaßnahmen wird ebenfalls CO₂ verursacht. Insbesondere bei alten Immobilien ohne cradle-to-cradle-Ansatz kann jedoch nur ein Bruchteil des Materials recycelt werden. Dennoch fällt der CO₂-Beitrag marginal besser aus als beim Neubau.
- Auch die Bestandsimmobilie hat in ihrer Bauphase CO₂ verursacht, dies allerdings weit in der Vergangenheit. Ökologisch bedeutet das keinen „Freispruch“, allerdings werden dadurch keine neuen Emissionen verursacht und können als „sunk costs“ interpretiert werden. Dann fließt die gebundene Energie (GE) aus der historischen Bauphase neutral in das Rechenmodell ein. Die GE kann aber auch so verstanden werden, dass die Energie im Lebenszyklus eine dauerhafte Nutzbarkeit bzw. einen dauerhaften Wert generiert hat. Sie ist also nicht nur während der Bauphase verbraucht worden und damit „verpufft“, sondern sie ist in der Bausubstanz gebunden. In dieser Betrachtungsweise fließt sie in voller Höhe negativ in das Rechenmodell ein. Auf der anderen Seite sind die CO₂-Verbräuche aus der VE erhöht sind, da z. B. die Dämmwerte im Vergleich zum Neubau schlechter sind.

- Bei der Sanierung der Bestandsimmobilie werden gewisse energetische Parameter optimiert. Realistischerweise betrifft dies im Wesentlichen den Stromverbrauch, der z. B. durch Einbau von LED-Lampen reduziert werden kann. Die Verbrauchsenergie fällt also besser aus als beim Immobilienbestand. Ansonsten folgt die Bestandssanierung der Modellrechnung der Bestandsimmobilie.



In Bestandsbauten ist Energie verkörpert.

Folgendes Diagramm zeigt die CO₂-Äquivalente dieser vier Optionen im Zeitverlauf über eine Nutzungsdauer von über 20 Jahren nach Nutzungsbeginn zum aktuellen Zeitpunkt.



Quelle: GARBE Research

Sanierte und unsanierte Hallen verfügen über einen deutlichen Startvorteil aufgrund der neutral oder wie hier negativ dargestellten gebundenen Energie der (historischen) Bauphase. Beide Neubauvarianten hingegen erzeugen zunächst einmal CO₂-Emissionen in der Bauphase, d. h. die Kurvenverläufe starten mit einem „CO₂-Überhang“. In dieser Interpretation gelingt den Neubauvarianten erst nach über 21 Jahren die ökologische Amortisation gegenüber der Bestandsimmobilie. Bei Bestandssanierungen liegt dieser Zeitpunkt in einer weit entfernten Zukunft.

Natürlich ist diese Art der Darstellung äußerst vereinfacht und fokussiert auf den CO₂-Aspekt. Sie ermöglicht aber Hilfestellung bei der Entscheidungsfindung für den Nutzer / Flächenanbieter und zeigt,

dass Neubau nicht zwangsläufig immer ökologischer sein muss. Sie ist also als Denkanstoß zu verstehen.

In der Realität ist wie immer alles noch wesentlich komplexer und viele weitere Aspekte müssen berücksichtigt werden, darunter:

- Nutzbarkeit der Immobilie: „built-to-suit“ vs. „wie die Halle steht und liegt“
- Verkehrsemission: „Neubau auf der entfernten grünen Wiese“ vs. „gebraucht, aber zentral“
- Flächenpolitik: „Flächenneuersiegelung“ vs. „Flächenschonung im Bestand“
- Wirtschaftlichkeit: Grundstücks- und Baupreise, Mietniveaus u. v. m

Quellen- und Bildnachweise

Seite 12

¹ Zukunftsinstitut

Seite 13

² HDE / Berechnungen bulwiengesa

Seite 14

³ Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 9.7.2021, Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 43, ausgegeben zu Bonn am 16. Juli 2021

⁴ Statistisches Bundesamt: Abfallbilanz 2019, Tabelle 32111-0002

⁵ Kreislaufwirtschaft Bau: Mineralische Bauabfälle Monitoring 2018

Seite 16

⁶ Sie trat März 2021 in Kraft und gilt für Finanzmarktteilnehmer mit mehr als 500 Mitarbeitern Juni 2021 (unternehmensbezogene Informationen) bzw. für deren produktbezogene Informationen ab Dezember 2022.

⁷ Final Report on draft Regulatory Technical Standards RTS, 2. Februar 2021

⁸ Bezüglich des Immobilienbestandes verpflichtend ist z.B. der Anteil an Immobilieninvestments, die in irgendeiner Art mit der Förderung, Erstellung oder dem Transport fossiler Brennstoffen zu tun haben sowie der Anteil energieineffizienter Immobilien. Optional kann das Unternehmen zusätzlich die GHG-Emissionen, den Energieverbrauch, den Wasserverbrauch, den Anteil seltener Materialien für Neubau und Sanierungsmaßnahmen, oder den Anteil bebauter Fläche ihres Immobilienbestandes berichten.

Seite 17

⁹ Das sind Unternehmen, die verpflichtet sind, eine nichtfinanzielle Konzernklärung bzw. Konzernbericht zu veröffentlichen.

¹⁰ Siehe Artikel 9 Taxonomieverordnung, dazu gehören Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel, Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Abfallvermeidung und Recycling, Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung, Schutz gesunder Ökosysteme

¹¹ Siehe Artikel 17 der EU-Taxonomieverordnung

Seite 33

Portrait Bernd-Claas Gesterkamp: Urheber: Mihnea Zier

Seite 44–45

Urheber: Tchoban Voss Architekten

Seite 46–47

Urheber: Gesterkamp Immobilien-Marketing

Seite 48–49

Urheber: DIC Asset AG

Seite 50–51

Urheber: Redevco

Seite 51

Urheber: Schutte Schwarz Architekten/ P3D Visualisierung

Seite 52–53

Urheber: VALUES.

Seite 54–55

Urheber: Landmarken

Seite 55

Urheber: Arnoldius (https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Herne_BahnhofstraÙe_67.jpg), „Herne Bahnhofstraße 67“, <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0/legalcode>

Seite 57

Urheber: ehret+klein

Urheber: archiv b (vorläufiger Planungstand, Änderungen vorbehalten)

Seite 58–59

Urheber: GRAFT

Seite 59

Urheber: Kintyre

Seite 60–61

Urheber: SIGNA

Seite 67

¹² <https://www.garbe-industrial.de/graue-energie-neubau-nicht-immer-notwendig/>

Kontakt



Union Investment Real Estate GmbH
Valentinskamp 70 / Emporio
20355 Hamburg
www.union-investment.de/realestate

Über Union Investment Real Estate

Union Investment ist mit einem Immobilienvermögen von rund 50 Milliarden Euro einer der führenden europäischen Immobilien-Investmentmanager. Ihr über 23 Ländermärkte breit diversifiziertes Immobilienportfolio umfasst aktuell rund 450 Bestandsobjekte und Projekte in den Segmenten Büro, Hotel, Einzelhandel, Logistik und Wohnen. Zu den 24/7 Mixed-Use-Immobilien im Portfolio von Union Investment gehören unter anderem das City-Quartier Fünf Höfe und das Palladium in Prag und Alek-santerinkatu 19 in Helsinki.

Henrike Waldburg

Union Investment Real Estate GmbH
Head of Investment Management Global
henrike.waldburg@union-investment.de

Olaf Janssen

Union Investment Real Estate GmbH
Head of Real Estate Research
olaf.janssen@union-investment.de



bulwiengesa AG
Wallstraße 61
10179 Berlin
www.bulwiengesa.de

Über bulwiengesa

bulwiengesa ist in Kontinentaleuropa eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche. Seit fast 40 Jahren unterstützt bulwiengesa seine Partner und Kunden in Fragestellungen der Immobilienwirtschaft, etwa durch Standort- und Marktanalysen, fundierte Datenservices, strategische Beratung und maßgeschneiderte Gutachten. Die Daten von bulwiengesa werden u. a. von der Deutschen Bundesbank für EZB und BIZ verwendet.

Ralf-Peter Koschny

bulwiengesa AG
Sprecher des Vorstands
koschny@bulwiengesa.de

Felix Embacher

bulwiengesa AG
Head of Research & Data Science
embacher@bulwiengesa.de

Mitgewirkt haben: Felix Embacher, Head of Research & Data Science, bulwiengesa AG, Ellen Heinrich, Senior Consultant Research & Data Science, bulwiengesa AG, Ralf-Peter Koschny, Sprecher des Vorstandes, bulwiengesa AG, Felix Schrader, Projektmanager Research & Data Science, bulwiengesa AG, Kseniya Merritt, Senior Investment Manager, Union Investment Real Estate GmbH, Henrike Waldburg, Union Investment Real Estate GmbH,