

polis

— URBAN DEVELOPMENT

— ULI / 2018 25. Jahrgang € 12 ISSN 2509-8721



RETHINKING THE CITY





GERO BERGMANN

Chairman des ULI Germany

Liebe Leserin, lieber Leser,

in der Immobilienwelt ist häufig die Rede von Zyklen, Baukosten und Mietzinsen. Doch wenn ein neues Gebäude oder Quartier entwickelt wird, entsteht so viel mehr als nur ein Anlageobjekt. Jedes neue Projekt hat Auswirkungen auf die Nachbarschaft, die Stadt und die Menschen in ihr. Die Mitglieder des Urban Land Institute sind Expertinnen und Experten aus der Immobilienbranche, Stadtplanung und Wissenschaft, die sich dieser Verantwortung stellen. Sie engagieren sich ehrenamtlich, um unsere Städte gemeinsam lebenswerter und nachhaltiger zu machen. Für dieses Engagement bin ich als Chairman des ULI Germany täglich dankbar.

Doch wenn das ULI als Think-Tank in die Zukunft der Stadtentwicklung schaut, kommen wir auch an der Nachwuchsfrage nicht vorbei. Als wir 2016 mit unserem Schul- und Bildungsprojekt UrbanPlan in Deutschland damit begannen, Schulklassen einen Einblick in die Welt der Quartiers- und Stadtentwicklung zu bieten, hätten wir nie gedacht, wie groß das Interesse junger Menschen an diesen Themen ist. Besonders stolz sind wir auf den Gewinn des immobilienmanager Award 2018 in der Kategorie „Social Responsibility“ für UrbanPlan, der für uns Motivation ist, das Projekt weiterhin mit großem Engagement voranzubringen.

Wie beim Spielen von UrbanPlan schnell klar wird, sind gelungene städtische Projekte schon immer ein „Group Effort“ gewesen und nicht ohne intensive Kommunikation, Diskussion und Konsens möglich. Unser Urban Leader Summit bot 2018 wieder eine Plattform für engagierten Austausch zum Wohle unserer gebauten Umwelt. Die Konferenz des ULI Germany wird für seine inhaltliche Tiefe geschätzt, von der wir Ihnen in diesem Heft eine Kostprobe bieten.

Auch für mich sind es vor allem die Inhalte, die das ULI zu einer besonderen Organisation machen. Die thematisch neu aufgestellten Product Councils, themenfokussierte Facharbeitskreise, bieten Mitgliedern die Möglichkeit, gemeinsam innovative Ideen für urbane Räume zu erarbeiten. Zudem sind wir stolz, dass das ULI Germany mit dem Advisory Services Panel in Wolfsburg erneut unter Beweis stellen konnte, dass sich aus der ULI Perspektive gesehen einer Stadt ganz neue Dimensionen der Entwicklung eröffnen können. Die Zukunft liegt in unserer Hand und die Mitglieder des ULI wissen das. ■

*„A city is not gauged by
its length and width, but by
the broadness of its vision
and the height of its dreams.“*

Herb Caen, Journalist

DIE MESSE FÜR STADT- UND PROJEKTENTWICKLUNG 15. – 16. MAI 2019 Areal Böhler | Düsseldorf

www.polis-convention.com



26



53



57

INHALT

ULI

- 03 EDITORIAL
- 06 GRUSSWORT
- 08 DAS EXECUTIVE COMMITTEE
Engagement, Expertise, Entscheidung - Das ist unser ExCom 2018!
- INSIGHTS**
- 12 VISION SMART CITY
Mit Smart Data zur intelligenten Stadt
- 14 ZUKUNFT NEU DENKEN
KULTURWANDEL IST KEIN SPRINT, SONDERN EIN MARATHON
- 16 BLICK IN DIE ZUKUNFT
Über die Bedeutung eines kooperativen Miteinanders
Interview mit Gero Bergmann
- LIVEABLE**
- 22 FUNKTIONIERENDE STÄDTE
Investoren müssen die DNA europäischer Metropolen verstehen
- 24 URBANISIERUNG UND LANDFLUCHT
Zwei Seiten der gleichen Medaille
- 26 VOICES OF OUR PRODUCT COUNCILS
Neue Themen für innovative Städte
- 30 RETHINKING WORK
Der Arbeitsplatz der (nahen) Zukunft
- 32 **BLACK BOX**
BETTER TOGETHER
Advisory Services Panel zeigt Wolfsburg urbane Chancen auf
- 38 AUF DEM WEG ZUR AIRPORT CITY
Eine Altstadt mit neuer Technik
- CONNECTIONS**
- 42 GEWACHSEN UND PRÄMIERT
UrbanPlan im zweiten Jahr
- 46 EMERGING TRENDS IN REAL ESTATE EUROPE 2019
- 48 DIE NACHT DER GEWINNER
Der ULI Leadership Award 2018
- 50 LEVEL UP!
Das war der Urban Leader Summit 2018 in Offenbach am Main



34



18

- 56 ULI GERMANY AWARD FOR EXCELLENCE 2018
Third time's a charm
- 58 RÜCKBLICK 2018
- 62 LOCAL COUNCIL CHAIRS
Meet the Locals: ULI Local Chairs kennen alle Besonderheiten ihrer Stadt
- URBAN HEROES**
- 66 EIN PLUS AN LEBENSQUALITÄT
Projekt UrbanLife+ schafft seniorengerechte Städte
- 68 ZUKUNFT DIGITALE IMMOBILIENWIRTSCHAFT
Verändert die Digitalisierung die Berufsbilder einer ganzen Branche?
- 70 ALLE ZURÜCK INS BÜRO!
Der ONE in Frankfurt ist ein optimal durchdachter Coworking Space.
- FUTURE**
- 72 EINE NEUE GENERATION IMPULSGEBER
Wie die Immobilienbranche von jungen Köpfen profitiert
Interview mit Yama Mahasher
- 76 NEXT LEVEL FÜR NEXT
ULI-Plattform für Mitglieder zwischen 35 und 45 Jahren
- 78 OUR COMMITTEES
Engagement und Ehrenamt für unsere Städte
- 80 UNSERE GESCHÄFTSSTELLE IN FRANKFURT
ULI GERMANY/AUSTRIA/SWITZERLAND
- 114 IMPRESSUM

„Digitalisierung ist ein wichtiges und für unsere Zukunft entscheidendes Thema. Der Transformation kann sich unsere Branche nicht entziehen. Alles was digitalisierbar ist, wird digitalisiert werden.“

Gero Bergmann

GRUSSWORT

2018 - Das Power Jahr!



STEPHANIE BADEN

Geschäftsführerin des

ULI Germany

Et voilà – hier ist sie, die ULI Sonderausgabe Nr. 3.

2018 war ein aufregendes ULI-Jahr, voller Planung, Vorbereitung und Durchführung einer Vielzahl von Veranstaltungen und Projekten in Deutschland, Österreich und der Schweiz. Wir waren mit UrbanPlan an mehr als 20 Schulen, haben somit ca. 400 Schüler erreicht und wurden im März für dieses wunderbare Projekt mit dem Immobilienmanager Award in der Kategorie „Social Responsibility“ ausgezeichnet. Im Mai haben wir einen Summit aufs Parkett gelegt, der ein neues ULI-Germany-Bild gezeichnet hat, weg vom tradierten Rahmen hin zum innovativen Setting mit Inhalten und Rednern, die Sie so auf anderen Konferenzen nicht gesehen haben.

Mit der Königsdisziplin des Urban Land Institutes, unserem Advisory Services Panel, haben wir im September mit einem 9-köpfigen internationalen Panel eine Woche in einem enorm aufwendigen und komplexen Prozess die Stadt Wolfsburg und die Volkswagen AG in gemeinsamer Stadtentwicklung beraten. Im Herbst dann die Gründung der sechs neuen ULI Germany Product Councils, unserer Facharbeitsgruppen, geleitet von den führenden Köpfen der jeweiligen Gebiete.

Und zum Schluss unser jährliches Highlight, die Verleihung der Leadership Awards an großartige Preisträger im Rahmen eines phantastischen Gala-abends. Dazwischen haben wir über das Jahr verteilt sage und schreibe 50 Veranstaltungen durchgeführt. Klingt ein bisschen nach Etappenlauf? So war es auch. Jedes Ziel sah anders aus, jede Strecke dorthin verlief individuell. Gefragt waren eine Menge Motivation, Kondition und eine ordentliche Portion Leidenschaft für die Sache. Jetzt haben wir das Jahresende erreicht – stolz und glücklich. 2018 ist das dritte Jahr mit dieser Ausgabe und mein erstes als Geschäftsführerin des ULI Germany, vergangen in Überschallgeschwindigkeit, gefüllt mit vielen Begegnungen und, einem inspirierenden Themenmix.

An dieser Stelle sage ich Danke! An mein Team für seinen Einsatz, der oft weit über ein durchschnittliches Maß hinausgeht. An alle Local Councils und Young Leader Chairs, ohne die diese Vielzahl von Events und das herausragende Angebot in den Städten nicht möglich wäre. An unsere neuen Product Council Chairs für ihre Bereitschaft, gemeinsam mit dem ULI Fachthemen zu treiben. An unser Executive Committee und Advisory Board für den inhaltlichen Support, die fruchtbaren Diskussionen und Gespräche. An alle Partner für die Unterstützung, ohne die es ULI Germany gar nicht gäbe. An alle Mitglieder, ohne die es uns selbstredend auch nicht gäbe die, die dem ULI seit so vielen Jahren treu sind, und jene, die wir in diesem Jahr für uns gewinnen konnten. ULI Germany ist eine mitgliedergeführte Organisation. Nur durch Ihr Engagement, Ihre Ideen, Ihren Input entwickeln wir uns gemeinsam weiter.

So soll es auch 2019 werden. Höher und weiter – gemeinsam mit Ihnen. Ich freue mich sehr darauf! ■

Exzellenz, Qualität und Engagement

Wir freuen uns, Ihnen zum Jahresende nun schon die dritte ULI-Ausgabe von polis präsentieren zu können. Die zahlreichen Aktivitäten und Initiativen, die durch das Urban Land Institute im Laufe des Jahres durchgeführt wurden und im vorliegenden Magazin Eingang gefunden haben, dokumentieren die Exzellenz und Qualität, die sich das ULI mit seinen Projekten in den vergangenen Jahren erworben hat.

An der Schnittstelle zwischen Immobilienwirtschaft und Kommunen bilden Formate, wie die Advisory Boards, der Urban Leader Summit, der Leadership Award, das Urban Plan und NEXT neben zahlreichen anderen Programmen wichtige und viel beachtete Engagements. Das ULI hat sich damit in Deutschland und in den deutschsprachigen Nachbarländern als kompetenter Stakeholder im Urban Development etabliert.

Unter dem Titel-Thema „Re-Thinking the City“ reflektiert die vorliegende Ausgabe die starken Veränderungen, denen die Innenstadt durch globale Ökonomie, technische Innovationen und gesellschaftlichen Wandel unterliegt. Die Artikel dokumentieren die Relevanz der Entwicklung, liefern kritische Beiträge zur Diskussion und zeigen Perspektiven für künftige Entwicklungen auf. Die polis Redaktion wünscht Ihnen eine anregende und informative Lesezeit. ■



PROF. DR. JOHANNES BUSMANN

Herausgeber

DAS EXECUTIVE COMMITTEE

ENGAGEMENT, EXPERTISE,
ENTSCHEIDUNG - DAS IST UNSER EXCOM 2018!



Chairman, ULI Germany
Gero Bergmann
Berlin Hyp AG

Das Executive Committee ist das nationale Führungsgremium des ULI Germany/Austria/Switzerland. Es setzt sich aus engagierten Persönlichkeiten der Immobilienwirtschaft zusammen, die sich ehrenamtlich und tatkräftig für das ULI Germany einsetzen.

Wir begrüßen unsere neuen Mitglieder im Executive Committee...



Paul Jörg Feldhoff
Feldhoff & Cie. GmbH
Local Chair Frankfurt



Prof. Dr. Pascal Gantenbein
University of Basel
Local Chair Basel



Yama Mahasher
Jones Lang LaSalle SE
Young Leader Chair



Christian Meister
Hines Immobilien GmbH
Local Chair München



Dr. Andreas Muschter
Commerz Real AG



Frank Mühlbauer
DZ HYP AG



Oliver W. Prinz
ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG
NEXT Chair



Martin Rodeck
EDGE Technologies GmbH
Local Chair Berlin



Christian Schmid
Landesbank Hessen-Thüringen



Timo Tschammler
Jones Lang LaSalle SE



Dr. Bernd Wieberneit
CORPUS SIREO Real Estate GmbH

Mitglieder



Stephanie Baden
ULI Germany



Dr. Stephan Bone-Winkel
BEOS AG



Jürgen Fenk
SIGNA Holding GmbH



Prof. Bernhard Franken
Franken Architekten Group



Roland Holschuh



Ralf-Peter Koschny
bulwiengesa AG
Local Chair Hamburg



Henrie W. Kötter
ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG



Annette Kröger
Allianz Real Estate Germany GmbH



Frank Nickel
Nivatus



Volker Noack
Union Investment Real Estate GmbH



Christian Redhardt
Egon Zehnder International GmbH



Florian Reiff
Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH

16,91

... Kilometer pendeln die Deutschen durchschnittlich jeden Tag zur Arbeit. Damit Städte und Kommunen durch einen leistungsfähigen und nachhaltigen Mobilitätsmix entlastet werden, unterstützen unsere Experten sie bei der Entwicklung zukunftssicherer Konzepte.

the blue way

**DREES &
SOMMER**



Birgit Werner MRICS
Flughafen München GmbH
Local Chair Zürich



Dr. Markus Wiedenmann
Art-Invest Real Estate
Management GmbH & Co. KG
Local Chair Rhein-Ruhr



Ralph Winter
CORESTATE Capital Group



Dr. Manfred Wiltschnigg
Galleon Capital
Management GmbH
Local Chair Wien

Danke an unsere ausgeschiedenen Mitglieder des Executive Committee...



Prof. Dr. Tobias Just
IREBS Immobilienakademie GmbH



Sascha Kilb
Drees & Sommer SE
Local Chair Frankfurt



Marc Bros de Puechredon
BAK Economics AG
Local Chair Basel



Dr. Tim Schomberg
Kingstone Investment Management GmbH
Young Leader Chair



Dr. Georg Reutter
DZ HYP AG
Local Chair Hamburg



Dr. Frank Pörschke



Dr. Carsten Loll
Linklaters LLP
Local Chair München

VISION SMART CITY

MIT SMART DATA ZUR INTELLIGENTEN STADT

Die Städte wachsen und damit auch die Herausforderungen des Zusammenlebens. Um diese zu bewältigen, wird das Konzept der Smart City diskutiert. Es hat das Ziel mithilfe digitaler Technologien Lebensqualität zu erhöhen, Ressourcen nachhaltiger zu nutzen und städtische Angebote sowie Infrastruktur effizienter zu gestalten.



© vasin leenanuruksa © 123RF.com

Die Idee der Smart City basiert darauf, die wichtigsten Bereiche der Stadt wie Energie, Gebäude, Mobilität, Verwaltung, Sicherheit und Gesundheit sowohl intelligent als auch systemübergreifend zu vernetzen. Letztendlich entsteht eine Smart City durch die Implementierung von Technologien des Internet of Things in die bestehenden städtischen Strukturen.

VON BIG DATA ZU SMART DATA

Das technologische Fundament einer intelligenten Stadt sind riesige Datenmengen, die zentral gespeichert werden – Stichwort Big Data. Aus diesen ist aber noch nichts gewonnen. Big Data ist letztlich nur ein Rohstoff, der durch intelligente Technologien zu Smart Data aufbereitet werden muss, um sein gesamtes Potenzial zu entfalten. Dies ist allerdings leichter gesagt als getan: Die meisten Daten sind heterogen und folgen nicht demselben Standard. Sie unterscheiden sich in der Struktur und sind nicht automatisiert auswertbar. Erste Aufgabe ist es also Struktur in die Daten zu bringen. In der Vergangenheit haben sich sogenannte Data Warehouses etabliert. Sie führen Daten aus unterschiedlichen Quellen zusammen und überführen sie in Formate und Strukturen, die eine direkte Analyse ermöglichen. Das enorme Wachstum von unterschiedlichen Daten, Quellen und Formaten bringt Warehouses jedoch an ihre Grenzen. Ein moderneres Konzept ist der sogenannte Data Lake. Dieser nimmt die Daten aus den unterschiedlichen Quellen in ihrem Rohformat auf und legt sie unstrukturiert ab. Erst wenn die Daten benötigt werden, erfolgt die Suche, Strukturierung oder Umformatierung. Dies hat den Vorteil, dass nicht schon bei der Datenspeicherung Analysemöglichkeiten eingeschränkt werden.

Sind diese Hürden genommen, ist Smart Data die Voraussetzung zur Lösung gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Herausforderungen. Die Ergebnisse sorgen am Ende dafür, dass der Verkehr schneller fließt, Parkplätze unmittelbar gefunden werden und Energie sowohl in Gebäuden als auch außerhalb intelligent genutzt wird. Die Datenflut wird also in einen geordneten Informationsfluss transformiert, welcher genutzt wird, um Prozesse innerhalb der Stadt zu optimieren und so effizienter und nachhaltiger zu gestalten.

Das smarte Gebäude beispielsweise nutzt Sensoren und Mikrochips, um die Daten der Gebäudenutzer zu erfassen. Durch intelligente Aufbereitung der Daten kann der Betrieb des Gebäudes weitestgehend automatisch erfolgen. Heizung, Klimaanlage, Licht und viele weitere Systeme können kontrolliert und bedarfsgerecht eingesetzt werden. Sensoren erfassen die Raumtemperatur und -feuchte genauso wie die Anwesenheit und Nutzung der Bewohner bzw. der Mitarbeiter. Durch intelligentes Energiemanagement von vernetzten Gebäuden können so über 20 Prozent der Energiekosten gesenkt und die Umwelt geschont werden.

DATENSCHUTZ UND DATENSICHERHEIT

Aus technologischer Sicht ist heute schon fast alles möglich, um eine Smart City zu entwickeln. Die Technik ist aber nur eine Seite der Medaille. Die Einwohner dürfen nicht außen vor gelassen werden. Deren Akzeptanz und Interaktion mit den Technologien ist entscheidend für den Erfolg von Smart Cities. Schließlich ziehen die modernen Technologien ihre Informationen aus der Datenspeicherung und -verarbeitung. Datenschutz und Datensicherheit sind daher die zentralen Aspekte des technischen Fortschritts. Ohne die Gewährleistung von Sicherheit bei der

Verarbeitung und Nutzung wie auch des Schutzes vor Diebstahl, Verfälschung und Missbrauch werden die erwarteten wirtschaftlichen Vorteile nicht zu erreichen sein.

Neben technischen Lösungen zur Einhaltung von Datenschutz und Sicherheit sind auch rechtliche Fragen bedeutend: Welche Rolle spielt das Urheberrecht und wer besitzt die Daten? Schließlich stellen die Einwohner ihre Nutzer- und Bewegungsdaten zur Verfügung und werden so immer mehr zu „gläsernen“ Menschen. Es muss daher sichergestellt werden, dass personenbezogene Daten anonymisiert und dauerhaft vor dem Missbrauch durch die Monopolstellung von Technologiekonzernen geschützt werden. Es werden angemessene Werkzeuge benötigt, die ein transparentes Management von Zugriffsrechten in Bezug auf Datenbestände, Anfragen und Analysen ermöglichen und auch durchsetzen. Denn aus Daten und der Personalisierung von Werbung und Produkten lässt sich großer Profit gewinnen. In Smart Cities soll aber gerade nicht der Gewinn einzelner Unternehmen im Vordergrund stehen. Der Fokus liegt auf partizipativen Stadtmodellen, um das Zusammenleben aller zu verbessern. Der Gesetzgeber muss hier zügig sachgerechte Rahmenbedingungen schaffen, ohne – wie so oft – über das Ziel hinauszuschießen. ■

JÜRGEN FENK

ist Mitglied des SIGNA Group Executive Board. Davor war er als Mitglied des Vorstandes der Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba) für die Bereiche Immobilien, Debt Capital Markets und Financial Institutions verantwortlich. Fenk verfügt über langjährige Erfahrung im Banken-, Kapitalmarkt- und im Immobiliengeschäft. In seine Tätigkeit fallen insbesondere die Bereiche Banking, Kapitalmarkt und Capital Sourcing für die Gruppe. Darüber hinaus baut er den Bereich Innovations auf. Seit Juli 2018 ist Fenk Chairman von ULI Europe. Zuvor war er für vier Jahre Chairman von ULI Germany.



© Julie Brass

ZUKUNFT NEU DENKEN

KULTURWANDEL IST
KEIN SPRINT, SONDERN
EIN MARATHON

Die Welt verändert sich schneller als je zuvor. Das Festhalten an Bestehendem ist keine Formel für die Zukunft. Generell hinkt die Immobilien- und Finanzierungsbranche der Digitalisierung immer noch hinterher. Auch die Berlin Hyp weiss nicht genau, wo dieser Weg hinführt. Doch innerhalb des Unternehmens ist man sich sicher: Nur gemeinsam kann Großes bewirkt werden.



© Michael Baader (2)

Wir müssen uns vernetzen, wenn wir komplexe Aufgaben angehen wollen. Technik ist dabei ein wichtiger, aber nicht der einzige Aspekt.

„Culture is not part of the game – it is the game!“

Lou Gerstner, ehem. CEO IBM

KULTURELLER WANDEL AUF DEM WEG ZWISCHEN TRADITION UND DIGITALISIERUNG

Ausschlaggebend für den Start unseres Umdenkens waren jedoch zunächst gar nicht die Herausforderungen der Digitalisierung, sondern eine Kunden- und darauffolgende Mitarbeiterbefragung. So haben wir schonungslos unser Selbst- und Fremdbild abgeglichen. Kompetenz, Partnerschaft und Zuverlässigkeit – soweit ist alles in Ordnung. In Sachen Agilität und Kreativität gab es jedoch Handlungsbedarf: wichtige Eigenschaften, um den Weg in die digitale Zukunft zu meistern. Zunächst ging es darum, den Status Quo zu reflektieren. Einen neutralen Blick auf Prozesse und auf die Art und Weise des Zusammenarbeitens zu werfen. Ist das alles noch zeitgemäß? Wo gibt es Veränderungsbedarf? Sind wir ausgestattet mit den richtigen Mitteln und Kompetenzen, um mit dem digitalen Wandel Schritt halten zu können? Nach welchen Werten agieren wir, welche Verhaltens- und Vertrauensmuster liegen dem zugrunde, inwieweit lassen sich eingespielte Prozesse verändern und halten gleichzeitig immer noch den Anforderungen der Regulatorik stand? Dies war die Ausgangslage, von der aus wir uns vor gut zwei Jahren mit allen Mitarbeitern gemeinsam auf den Weg gemacht haben.

ZUKUNFTSPROZESS BETRIFFT ALLE BEREICHE

Wir optimieren unsere Arbeitsprozesse sowohl intern, als auch dahingehend, wie wir mit unseren Kunden zusammenarbeiten. Aber unsere Arbeitskultur, unsere „bürokratischen Gewohnheiten“, sind mindestens genauso wichtig. Beides muss Hand in Hand gehen. Manchmal ist es zäh: Da merkt man erst, wie viele ungeschriebene Gesetze das Denken und Handeln einer Gemeinschaft prägen.

Sieben Arbeitsfelder wurden identifiziert: vom Kerngeschäft der Bank über persönliche Aspekte bis hin zu gesellschaftlichen Faktoren. In diesen sieben Themenclustern denken die Mitarbeiter der Berlin Hyp das Thema „Bank“ neu – und zwar querbeet. Eine möglichst breite Beteiligung aller Mitarbeiter am Zukunftsprozess, hierarchieunabhängig und interdisziplinär, war unser Ziel. Mitarbeiter engagieren sich aktiv mit Leidenschaft und Spaß, um die Veränderung im Unternehmen selbst mitzugestalten.

UMGEBUNG BEEINFLUSST DAS DENKEN

Bereits heute sind alle Mitarbeiter mit mobilen Arbeitsmitteln ausgestattet. Handy und Notebook stellen die technischen und digitalen Voraussetzungen für mobiles Arbeiten. Sie bieten den Mitarbeitern Freiräume, insofern das Aufgabenprofil bzw. der Terminkalender dies erlaubt. Um gerade auch in Sachen Digitalisierungstrends neue Wege zu gehen und ganz anders zu denken, muss man sich inspirieren lassen. Dazu haben wir eine Digital Unit zusammengestellt. Drei Mitarbeiter haben zunächst für ein halbes Jahr die Bank verlassen und sind in ein Co-Working-Office für Start-ups umgezogen: ins „Mindspace“. Dort haben sie ihren Ideen freien Lauf lassen können. Das gilt auch für unsere eigenen Räumlichkeiten. So ist der raum21 ein weiteres erfolgreiches Projekt in unserem Zukunftsprozess. Ein Provisorium aus Holzpaletten war einst die Keimzelle des Prozesses. Verschiedene Arbeitsgruppen entwickelten daraus den neuen zentralen Dreh- und Treffpunkt unseres Hauses. Hier hat die neue Kultur ein Gesicht bekommen und ist am deutlichsten spürbar. Ein Raum mit Freiraum, anders als bisher zusammen zu arbeiten, sich zu begegnen und sich zu vernetzen. Von der kurzen Kaffeepause über Workshops und Jour Fixe bis hin zum Impulsvortrag ist alles möglich. Umgebung beeinflusst das Denken.

BANK UND HIP – EIN WIDERSPRUCH?

Finanzdienstleistung war per se nie die hippste aller Branchen. Das soll und muss sie auch nicht sein. Wir stehen zu unserem Geschäft und zu unseren Werten. Wir können gleichzeitig kompetent, solide und trotzdem agil, kreativ und modern sein. Für uns ist das kein Widerspruch, sondern die Herausforderung in diesem Prozess. Kulturwandel ist kein Sprint, sondern ein Marathon: wir sind auf dem richtigen Weg! ■



raum21 - Umgebung beeinflusst das Denken



SABINE OLEJNIK

absolvierte ein Betriebswirtschaftsstudium bei der Deutschen Bundesbank. Sie trat 1993 in die Berlin Hyp ein und hat in ihrer Laufbahn Führungsaufgaben sowohl in der Marktfolge als auch in Stabseinheiten wahrgenommen. Darüber hinaus verantwortete sie mehrere strategische Projekte. Seit August 2013 leitet sie den Bereich Personal der Berlin Hyp. Aktuell begleitet sie intensiv den Zukunfts- und Kulturentwicklungsprozess der Bank sowie die dazu notwendige Neugestaltung der Personalinstrumente.



NICOLE HANKE

ist Bankkauffrau und Diplom-Kauffrau mit dem Schwerpunkt Marketing und Organisationsentwicklung. Sie hat rund 20 Jahre Erfahrung in verschiedenen Feldern der Immobilienbranche. Davon hat sie mehr als 16 Jahre in der Kommunikation gearbeitet. Hanke ist seit 18 Jahren überwiegend in leitender Position in verschiedenen Bereichen der Bank tätig, verantwortet die Kommunikations- und Marketingaktivitäten und übernimmt außerdem die Funktion der Pressesprecherin der Berlin Hyp. Wichtiger Schwerpunkt ihrer Tätigkeit ist aktuell die Veränderungskommunikation, die den Zukunftsprozess der Bank aktiv begleitet.

”



BLICK IN DIE ZUKUNFT

ÜBER DIE BEDEUTUNG EINES
KOOPERATIVEN MITEINANDERS

„Ich wünsche mir, dass Experten aus der gesamten Immobilienbranche gemeinsam neue Ideen entwickeln und Inspirationen für eine nachhaltige urbane Entwicklung zusammentragen.“

Im Gespräch mit Gero Bergmann, Chairman des ULI Germany /

Austria / Switzerland und Vorstand der Berlin Hyp AG

Prof. Dr. Johannes Busmann

Herr Bergmann, Sie sind seit acht Jahren Mitglied des ULI und nun neuer Chairman des ULI Germany/Austria/Switzerland. Welche Schwerpunkte möchten Sie in Ihrer neuen Funktion verfolgen?

GERO BERGMANN: Ich bin seit 2011 Mitglied des ULI, seit 2012 im ULI Germany Executive Committee und freue mich, dass ich mich in meiner neuen Funktion noch stärker für die Arbeit des ULI engagieren kann. Als neuer Chair möchte ich mich in den kommenden drei Jahren verstärkt dem Wachstum des Memberships widmen. Das ULI lebt von seinen Mitgliedern. Daher ist mir eine wachsende ULI Germany Community besonders wichtig. In den vergangenen fünf Jahren haben wir deutlich an Mitgliedern und an Bekanntheit gewonnen. Doch gerade in puncto Nachwuchsakquise haben wir noch viel Luft nach oben. Unsere Programme wie „Young Leader“ und „ULI Next“ unterstützen bereits unser Vorhaben. Allerdings möchte ich mich zusätzlich für einen noch stärkeren Austausch zwischen Executive Committee, Young-Leader- und NEXT-Netzwerk einsetzen. Im „War for Talents“ ist es unsere Aufgabe, junge Leute für unsere Branche zu begeistern. Das ist an sich schon schwer genug, da es viele andere Branchen gibt, die weitaus „sexier“ sind – oder zumindest so wahrgenommen werden. Die Immobilienbranche ist interessant, aber der Konkurrenzkampf ist groß. Fakt ist, dass der Wettbewerb der Zukunft über Arbeitskräfte entschieden werden wird. Darüber hinaus möchte ich mit meinem Engagement dafür sorgen, dass noch mehr hochkarätige Immobilienexperten und Stadtplaner die ULI-Basis erweitern und bereichern. Ich wünsche mir, dass Experten aus der gesamten Immobilienbranche gemeinsam neue Ideen entwickeln und Inspirationen für eine nachhaltige urbane Entwicklung zusammentragen. Dass dies möglich ist, zeigen unsere ULI-Events: Ich bin großer Fan der vielen interessanten Begegnungen und Gespräche. Die ULI-Mitglieder bilden das Rückgrat und die einzigartige Stärke des ULI, und sie sind

der Hauptgrund, warum es mir eine Ehre und Freude ist, das Amt des Chairman dieser großartigen Community zu übernehmen. Ich hoffe, dass es uns in den kommenden Jahren gelingen wird, den Mehrwert für ULI-Mitglieder zu steigern.

Die Mitgliederstruktur des ULI ist mindestens so vielfältig wie das Themenspektrum, das das ULI abdeckt. Gibt es bestimmte Schwerpunkte, auf die Sie sich künftig stärker fokussieren wollen?

GERO BERGMANN: Neben der eben genannten Nachwuchsförderung sind mir vielseitige Kommunikations- und Interaktionsformen sehr wichtig. Hierzu gehört für mich auch der stärkere und regelmäßige Austausch mit der öffentlichen Hand. Nur im stetigen Dialog wird es uns gelingen, viele Mitglieder und Interessenten zu erreichen und das vielfältige Themenspektrum abzudecken. Unsere ULI-Events sind z. B. hervorragende Plattformen, um neue Ideen zu sammeln, aber auch um das eigene berufliche Netzwerk um wertvolle Kontakte zu erweitern. Auf diese Weise haben wir die Möglichkeit, die Immobilienwirtschaft in Deutschland nachhaltig zu stärken. Inhaltlich wird das ULI auch künftig diverse Aspekte einer gesunden und lebenswerten Umwelt betrachten und dahingehend die Bereiche Wohnen, Infrastruktur, Büroflächen, Gesundheit sowie Logistik in den Fokus rücken.

Innerhalb der Memberships betonte Stephanie Baden bereits im vergangenen Jahr die Förderung der nachfolgenden Generation in der Immobilienbranche. Wie entwickelt sich dieser Prozess und wieso besitzt er eine so hohe Relevanz?

GERO BERGMANN: Wie bereits anfangs bemerkt, zeigt die demografische Entwicklung, dass der Erfolg von Organisationen, Unternehmen und Branchen sich künftig daran entscheiden wird, wie



sehr sie in der Lage sind, schon heute junge Menschen an sich zu binden und sie für sich zu interessieren. Gerade in unserem spezialisierten, zum Teil sehr maßgeschneiderten Geschäft ist es besonders wichtig, dass wir für den Nachwuchs attraktiv bleiben. Das gelingt nur, wenn wir die ULI-Mitgliedsbeiträge für junge Mitglieder so gering halten, dass sie sich auch junge Leute leisten können und leisten wollen; und sich unsere Themen auch an den Interessen der jüngeren Generation orientieren. Hierzu gehören z. B. Fragen wie: Wie sieht der moderne Arbeitsplatz aus? Wie blickt die Generation Y bzw. die nachfolgende Generation auf ihr Berufsleben und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf? Wie sehen die Städte der Zukunft aus? Wie verbinden wir Arbeiten, Wohnen und Einkaufen in einer modernen Stadt? Wie kann sich eine Smart City mit kurzen Wegen entwickeln? Wie kann Nachverdichtung funktionieren, wenn Städte immer voller werden, und ein Bauen in die Höhe gelingen, ohne dass es die Bürgerinnen und Bürger abschreckt?

Ich freue mich immer, wenn unsere Young-Leader-Veranstaltungen gut besucht werden und ermutige alle Young Leader, die Gelegenheit zu nutzen, einen Blick über den Tellerrand zu wagen und sich gut zu vernetzen, um so die eigenen Kontakte innerhalb unserer Branche auszubauen. Diese Investition in die Zukunft leistet das ULI gerne!

Ist das Nachdenken über Stadtentwicklung verknüpft mit der Möglichkeit als Projektentwickler hier auch aktiv und kreativ Einfluss nehmen zu können nicht immer spannend?

GERO BERGMANN: Definitiv. Stadt und urbane Fragestellungen gehen uns alle an. Jeder von uns lebt und arbeitet irgendwo und hat daher einen eigenen Anspruch an Stadt. Um dieses Bewusstsein schon früh zu schärfen, haben wir vor über zwei Jahren an einigen Schulen mit unserem Planspiel „Urban Plan“ begonnen. Die Umsetzung ist recht kostspielig. Daher sind wir auf Sponsoren angewiesen. Auch hier gibt es noch viel Luft nach oben, aber die

Mühe lohnt sich. Durch solche Planspiele kann man junge Leute begeistern und das Thema Stadtentwicklung überhaupt erst in ihr Bewusstsein rücken. Junge Leute erfahren so auch, welche Berufsbilder der Bereich bietet. Wir als ULI müssen nun überlegen, wie wir das Urban-Plan-Spiel in eine universitäre Ausbildung weiterführen können, um Nachwuchs für die Branche zu gewinnen.

Das ULI gilt in der immobilienwirtschaftlichen Szene als Institution, die nicht nur das Thema Stadtentwicklung repräsentiert, sondern auch den aktiven Austausch aller Akteure fördert. Erst kürzlich fand in Zusammenarbeit mit der Stadt Wolfsburg, der Volkswagen AG und der Wolfsburg AG das „Advisory Services Panel“ in Wolfsburg statt. Ein Zeichen, dass Kommunen, Wirtschaft und Politik mittlerweile verstanden haben, dass Stadtentwicklung nur „gemeinsam“ erfolgreich sein kann?

GERO BERGMANN: Die Message, für die das ULI steht, kommt mittlerweile immer mehr in den Köpfen an. Dennoch liegt noch viel Arbeit vor uns. In Wolfsburg ist es beispielsweise so, dass die Wolfsburg AG als gemeinsame Projektmanagement-Institution der Stadt Wolfsburg und VW ohnehin ein Vorreiter ist in Sachen Zusammenarbeit von Wirtschaft und Stadt in Fragen der Stadtentwicklung. Genau solche Vorreiter oder „Early Adopter“ brauchen wir. Sie helfen dem ULI dabei, das Format ASP weiter zu etablieren.

ULI-Programme wie das „ASP“ leisten Kommunen qualitativ hochwertige Hilfestellung für die Stadtentwicklung. Sind deutschlandweit weitere Formate dieser Art geplant bzw. ist das ULI innerhalb kommunaler Strukturen „bekannt genug“ für diese Beratungsleistung?

GERO BERGMANN: Auch wenn das ULI bisher noch nicht bei allen Stadtoberen bekannt ist, so spricht die Qualität und das zum Teil phänomenale Renommee der Panellisten für sich. Gerade

auf internationaler Ebene braucht sich das ULI nicht zu verstecken: Seit 1947 wurden bisher über 650 Advisory Services Panels durchgeführt. Anders als in Deutschland wenden sich jedoch z. B. in den USA die wichtigsten Städte des Landes für Beratungsprojekte direkt an das ULI. Dahin wollen wir in Deutschland ebenfalls kommen. Unsere Aufgabe ist daher künftig noch mehr Städter ins „ULI-Boot“ zu holen.

Wie gelingt es Kommunen aus Sicht des ULI in Anbetracht globaler Entwicklungen und wachsender Herausforderungen attraktiv und wettbewerbsfähig zu werden und zu bleiben?

GERO BERGMANN: Ein Allheilmittel gibt es nicht. Jede Kommune ist anders und hat unterschiedliche Stärken und Schwächen. Wichtig ist, sich dieser bewusst zu werden und gezielt eine eigene Marke zu entwickeln. Wie man Städte attraktiv gestaltet, ist seit Jahrhunderten bekannt: Es braucht Grünflächen, baulich attraktive Dimensionen, die sich am Fußgänger orientieren und Freizeitangebote. Darüber hinaus müssen Kommunen mehr Flexibilität zeigen, um wettbewerbsfähig zu sein: Globale Trends müssen von allen Stadtverwaltungen ständig neu erkannt und ausgewertet werden. Daraufhin muss die Kommune entsprechend handeln und sich am Markt positionieren. Ich bezweifle, dass Wettbewerbsfähigkeit nach Blaupause funktioniert. Doch wer die Augen offenhält und sich eine Toolbox aus Best Practices aneignet, kann seine Kommune für die Zukunft fit machen.

Eine der wohl größten Herausforderungen für Städte ist die Digitalisierung. Vor allem Innenstädte leiden unter dem Angebot des Online-Handels. Wie bewerten Sie die Leistungsfähigkeit unserer Innenstädte und mit welchen Maßnahmen können unsere „Cities“ wieder attraktiv werden?

GERO BERGMANN: Viele unserer Städte sind bereits attraktiv und viele haben erkannt, wo es nachzubessern gilt. Dennoch ist der Druck gerade im Retail-Bereich groß. Das ist richtig. Fakt ist aus meiner Sicht jedoch auch, dass der stationäre Einzelhandel in unseren Innenstädten nicht per se tot ist. Der Online-Handel wird das Einkaufserlebnis in der City nicht ersetzen können. Es geht also um eine vernünftige Kooperation bzw. Kopplung zwischen

Online- und Einzelhandel, sprich um eine sinnvolle Ergänzung. Auf den „High Streets“ der A-Städte, wie z. B. auf dem Kurfürstendamm und Tauentzien sowie rund um den Hackeschen Markt ist Shoppen schon längst zum Erlebnis geworden und bedeutet nicht nur das bloße Besorgen von Waren. In solchen Fällen ist der Online-Handel eine Ergänzung und keine Konkurrenz. Woüber wir nachdenken müssen, ist die Entwicklung in den B-, C- und vielleicht auch in den D-Städten, denn hier ist der Druck besonders hoch. Welche Konzepte sind hier notwendig, um den Einzelhandel wieder attraktiv und konkurrenzfähig zum Online-Handel werden zu lassen? Dass nicht jedes Kaufhaus oder jedes Fachmarktzentrum in diesen Regionen „gerettet“ werden kann, steht außer Frage. Ich denke jedoch, dass mithilfe passender Konzepte, viele Kaufhäuser in unseren Innenstädten eine Zukunft haben werden.

Dieses Thema ist übrigens ein typisches ULI-Thema, da wir intensiv mit der Frage beschäftigen, wie eine nachhaltige Stadtentwicklung außerhalb der A-Städte aussehen kann. Der Druck in den A-Städten kann nur dann reduziert werden, wenn die Angebote in den angrenzenden Speckgürteln wachsen. Auch 60 km entfernt von der Innenstadt müssen Menschen „gut leben“ können. Das geht nur durch das politische Vorantreiben von Infrastrukturprojekten, die die Anbindung von B-, C- und D-Städten so verbessern, dass Bewohner innerhalb einer halben Stunde ihre Arbeitsplätze in der Innenstadt erreichen. Sobald das gelingt, wird auch die private Immobilienwirtschaft in die Speckgürtelzentren investieren. Zur Frage, wie eine nachhaltige Entwicklung außerhalb der Kernstädte aussehen kann, können wir als ULI viel beitragen.

Wie stehen Sie zum Thema „Digitalisierung“? Ist sie ein erhoffter Impulsgeber, der die Dinge künftig dauerhaft ändern kann oder setzen wir zu viel Hoffnung in einen Baustein, der neben vielen anderen zur Zukunft unserer Städte dazu gehört?

GERO BERGMANN: Digitalisierung ist ein wichtiges und für unsere Zukunft entscheidendes Thema. Der Transformation kann sich unsere Branche nicht entziehen. Alles was digitalisierbar ist, wird



© Merik & Mark Fotografie (4)



SIGNA

www.signa.at

digitalisiert werden. Das sagen zumindest die „schlauhen Köpfe“ und das wird auch für die Immobilienbranche gelten. Bezogen auf das Thema Stadtplanung und uns als ULI bleibt festzuhalten: Das Einzige, was Sie nicht digitalisieren können – vermutlich auch nicht in zwanzig Jahren – ist Kreativität und Emotionalität. Das ist v. a. im Hinblick auf das Thema Baukultur ein ganz entscheidender Faktor: Wie können wir neue Nutzungsarten und spannende Architektur entwickeln, die die Menschen begeistert? Diese Frage wird keine Maschine beantworten können. Hierfür brauchen wir Menschen, die im Kopf frei sind.

Vor dem Hintergrund der Diskussion um bezahlbaren Wohnraum, der in deutschen Metropolen fast nicht mehr anzutreffen ist, geraten zunehmend ländliche Regionen in den Fokus von Projektentwicklern. Welche Bedeutung spricht das ULI diesen Lagen zu?

GERO BERGMANN: Mit der Verleihung des Award for Excellence für den innerstädtischen Masterplan in Ingelheim, Offenbach als Veranstaltungsort unseres Urban Leader Summits oder auch dem ASP in Wolfsburg haben wir gleich drei kleinere Städte in den Fokus unserer Forschung gerückt. Klein- und Mittelstädte haben zurzeit riesiges Potenzial, sich auch gegen A-Städte zu behaupten. Sofern solche Städte infrastrukturell gut erschlossen sind, können dortige geringe Mietpreise und naturnahe Wohnformen künftig weiter an Bedeutung gewinnen.

Auch in puncto Immobilienfinanzierung verändert sich der Markt – Investitionen in Gewerbe- und Logistikstandorte stehen hoch im Kurs. Doch welche Rolle und welche Verantwortung spielen und übernehmen Banken vor dem Hintergrund o. g. Probleme wie dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum etc.?

GERO BERGMANN: Die Immobilienfinanzierung verteilt sich schon immer auf Gewerbe-, Büro- und Wohnimmobilien. Immobilienfinanzierer arbeiten natürlich sehr gerne mit Wohnungsbaugesellschaften zusammen und freuen sich, wenn sie attraktiven und auch bezahlbaren Wohnraum finanzieren können. Zukunftsfähige, moderne und nachhaltige Konzepte stehen hier im Mittelpunkt des Interesses. Darüber hinaus bin ich davon überzeugt, dass wir komplexe Aufgaben nur im engen Schulterschluss zueinander lösen können. Nur im Zusammenspiel aller Verantwortlichen – vom Developer über den Bauherren, bis hin zum Finanzierer und natürlich der Kommune bzw. der öffentlichen Hand – kann eine nachhaltige und sozial verträgliche Stadtentwicklung voranschreiten. Intelligente Lösungen für den wachsenden Wohnungsbedarf in den Städten zu finden, bedeutet aber auch, dass jeder Akteur ein gutes Stück weit auf die anderen Parteien zugehen muss, denn letztendlich führt uns nur ein ganzer Strauß unterschiedlicher Maßnahmen zum Ziel.

Kann das ULI an dieser Stelle nicht auch eine Art „Mediator-Rolle“ übernehmen?

GERO BERGMANN: Sicherlich. Immobilienwirtschaftliche Netzwerke wie das ULI eignen sich hervorragend: Die große Bandbreite der Akteure, die sich aus den unterschiedlichsten Sparten der Immobilienbranche, aber auch aus der kommunalen Verwaltung und der Immobilienfinanzierung zusammensetzt, macht es möglich, unterschiedliche Ansatzpunkte und Sichtweisen zusammenzubringen und so tragfähige Lösungen entstehen zu lassen.

Vielen Dank für dieses interessante Gespräch.



Gero Bergmann ist sich sicher: Die Digitalisierung wird vieles verändern – jedoch nie menschliche Kreativität und Emotionalität ersetzen können.

GERO BERGMANN

ist seit Januar 2011 Vorstandsmitglied der Berlin Hyp AG. Er verantwortet die Dezernate Immobilienfinanzierung, Portfoliomanagement und Treasury. Bereits 1999 wechselte der gelernte Jurist ins Immobiliengeschäft der Berlin Hyp/Landesbank Berlin. Zuletzt war er als Bereichsleiter Vertrieb Immobilien zuständig für das Auslands- und Spezialgeschäft. Seit 2011 unterstützt er gemeinsam mit weiteren führenden Köpfen der Immobilienwirtschaft im Executive Committee aktiv die Arbeit des ULI und ist seit Juli 2018 Chairman des ULI Germany. Nach seiner Ausbildung zum Bankkaufmann bei der Berliner Bank absolvierte er an der Freien Universität Berlin sein Studium der Rechtswissenschaften und arbeitete im Anschluss an sein Referendariat bis 1999 als Rechtsanwalt in einer Berliner Kanzlei.

FUNKTIONIERENDE STÄDTE

INVESTOREN MÜSSEN DIE DNA EUROPÄISCHER METROPOLEN VERSTEHEN



Stadt in der Stadt mit starker Kundenfrequenz: Dundrum Town Centre, Dublin

ALLIANZ REAL ESTATE – 2018 EUROPEAN OFFICE SCORECARD

TOP 5 - CORE	RANK	TOP 5 - VALUE ADD	RANK
Munich	1	Munich	1
Paris	2	Paris	2
Copenhagen	3	Dublin	3
Berlin	4	Madrid	4
Amsterdam	5	Barcelona	5

Innovative Stadtentwicklung: Refurbishment der Post-Haussmann-Immobilie 16-18 Avenue George-V, Paris



© Allianz Real Estate (2)

Bei der Frage nach dem richtigen Investitionsstandort für Büroimmobilien verlagert sich die Betrachtung schon seit einiger Zeit von Ländern und Regionen auf einzelne Städte. Diese entwickeln sich rasant und mit unterschiedlichsten Schwerpunkten. Für Immobilieninvestoren ist es deshalb wichtiger denn je, die Stärken und Schwächen individueller Städte zu erkennen und ihre DNA zu verstehen. Dabei geht es nicht nur um einen Blick auf die wirtschaftliche Entwicklung und den Immobilienmarkt, sondern um die Zukunftsfähigkeit der Städte und ihre Attraktivität für Arbeitnehmer – Stichwort „War for Talent“ – und Unternehmen.

Eine professionelle Stadtpolitik und -verwaltung, gut aufgestellte, zukunftsorientierte Unternehmen, erstklassige Bildungseinrichtungen, eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie Innovationskraft und zukunftsweisende Technologien tragen zur Attraktivität der Städte bei, wirken sich positiv auf die Beschäftigung aus und stärken die Nachfrage nach Büroflächen. Ein vitaler Büromarkt wiederum hat positiven Einfluss auf andere Nutzungsarten wie Einzelhandels- oder Wohnimmobilien oder auf die Entwicklung von Studentenwohnungen.

Vor diesem Hintergrund hat das Research Team der Allianz Real Estate unter dem Titel „Cities That Work“ eine Studie über die Büromärkte europäischer Städte herausgegeben. Untersucht wurden 34 Städte auf der Grundlage von 37 Indikatoren: Wirtschaftliche Aspekte wie Wirtschaftswachstum und Branchenstruktur, demographische Aspekte wie Bevölkerungswachstum und Fähigkeiten und Kenntnisse der Menschen sowie immobilien-spezifische Faktoren wie die gegenwärtige Positionierung im Investment- und Mietmarkt. Besonders wichtig war außerdem, wie innovativ und zukunftsorientiert die Städte aufgestellt sind, welcher Unternehmensegeist sie prägt oder welche technologischen Voraussetzungen gegeben sind. Der digitale Footprint, die Qualität der Transport- und Handelsinfrastrukturen, die Präsenz von Start-Ups oder der Umfang des vorhandenen Wagniskapitals fanden hierbei breite Berücksichtigung.

Das in der Studie aufgestellte Städteranking vergibt sowohl einen strukturellen Wert, der die mittel- bis langfristigen Perspektiven einer Stadt einschätzt, als auch einen taktischen Wert, der auf die momentane Attraktivität des Immobilienmarktes für Investitionen abzielt. Eine unterschiedliche Gewichtung dieser Werte erlaubt ein Ranking einerseits für langfristig ausgerichtete Core-Investitionen und andererseits für eher taktisch geprägte Value-Add-Strategien. Die 4 Top-Städte in Europa sind München, Paris, Kopenhagen und Dublin.

München ist Spitzenreiter in der Core- und in der Value-Add-Kategorie. Die Stadt ist mit ihrer breiten wirtschaftlichen Diversifikation erfolgreich und verfügt wie keine andere deutsche Metropole über eine Vielzahl börsennotierter Unternehmen, technologischer Schwergewichte und erfolgreicher Start-Ups wie FlixBus oder Scalable Capital. Die relativ junge, gut ausgebildete und wachsende Bevölkerung sowie die Investitionen der Stadt in Infrastruktur bieten Anreize für Unternehmen und führen zu steigender Büronachfrage. Immobilieninvestoren finden in München darüber hinaus einen der liquidesten Immobilienmärkte Europas.

Paris ist nach London der größte und aktivste Büromarkt Europas. Mit dem „Grand Paris“ Projekt investiert die Stadt darüber hinaus in die Zukunft. Das unter Berücksichtigung von urbanen,

sozialen und wirtschaftlichen Aspekten aufgesetzte Projekt wird u. a. ein neues öffentliches Verkehrsnetz hervorbringen, mit dem das Zentrum der Stadt und die Außenbezirke besser verbunden werden. Damit entstehen sehr gute Voraussetzungen für das Wachstum neuer Büromärkte.

Kopenhagen mag als kleinerer Büromarkt auf der Liste der Top-4-Standorte überraschen. Die Stadt überzeugt jedoch im Bereich Sustainability und Digitalisierung. Sie ist führend mit Blick auf grüne Veränderungen wie die Nutzung erneuerbarer Energien, Upcycling und Recycling, grüne Mobilität und Smart-City-Lösungen. Bis zum Jahr 2025 will Kopenhagen zur ersten CO₂-neutralen Hauptstadt werden. Mit diesen Entwicklungen wird auch die Nachfrage nach Büroimmobilien stimuliert.

In Dublin schließlich wird in den kommenden 5 Jahren ein wirtschaftliches Wachstum von nahezu 3 Prozent erwartet. Die Entwicklung wird getrieben von einer lebhaften Start-Up-Szene mit mehr als 1.200 Unternehmen und von weiteren 250 weltweit ausgerichteten Technologieunternehmen.

Diese Beispiele zeigen: In den europäischen Städten ist viel in Bewegung. Sie stellen sich dem internationalen Wettbewerb, positionieren sich mit einem eigenen Profil und haben die Notwendigkeit zur Investition in die Zukunft erkannt. Gleichzeitig stehen sie in Bereichen wie Infrastruktur, Smart City, Digitalisierung und Sustainability vor enormen Herausforderungen. Diese können nur gemeinschaftlich zwischen Politik und Wirtschaft gestemmt werden. Sie erfordern neben einer professionellen Politik und Verwaltung den offenen Dialog und gemeinsame Projekte mit Wirtschaft und Verbänden. Deshalb ist es gut und immer wichtiger, dass es weltumspannende Organisationen wie das ULI gibt, die Wirtschaft und Stadtplanung zusammenbringen und gemeinsame Initiativen fördern. ■

ANNETTE KRÖGER

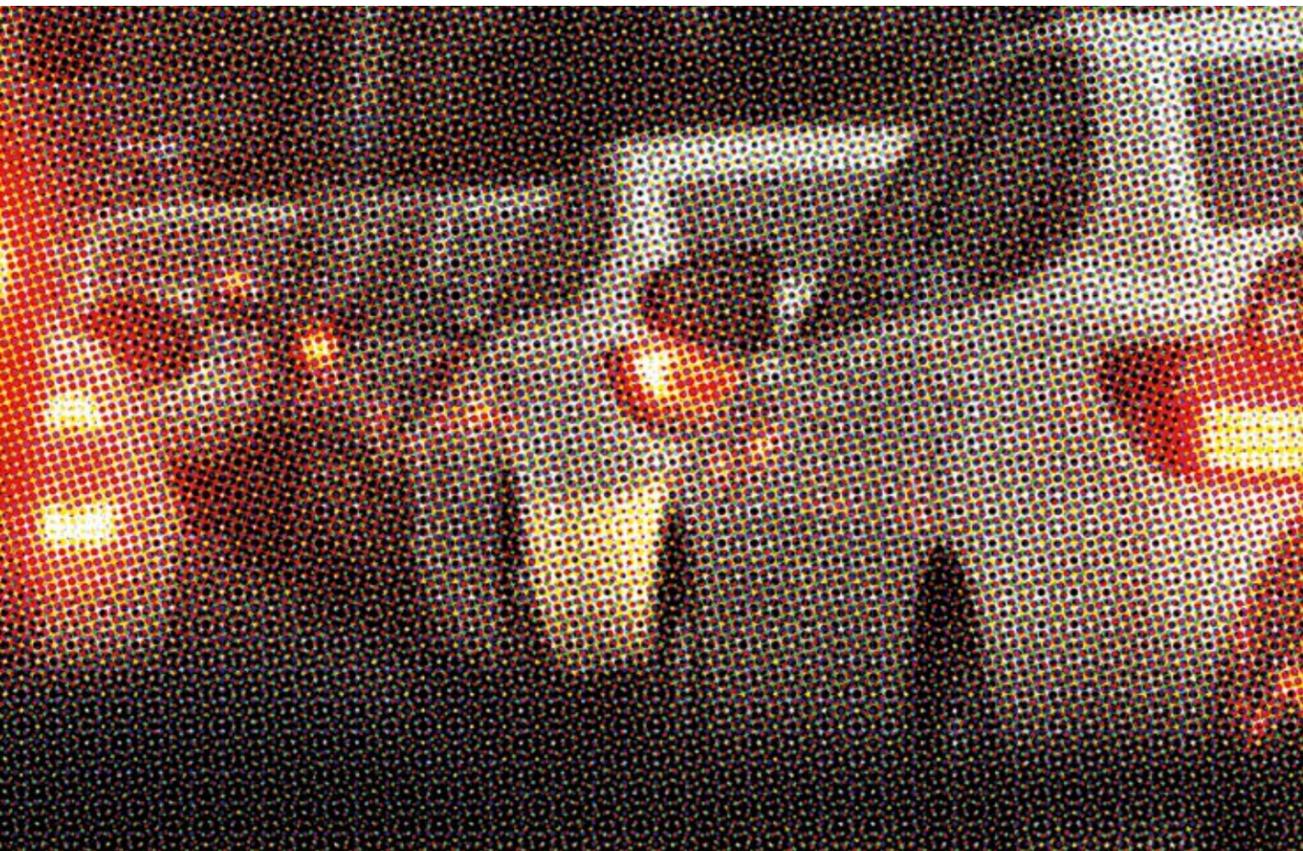
ist gelernte Diplom-Kauffrau und absolvierte ihren MBA an der Georgia State University in Atlanta. Nach Stationen bei Goldman Sachs im Bereich Real Estate Principal Area in London und Frankfurt wechselte sie als Acquisition Manager zur Allianz Real Estate North & Central Europe gefolgt von der Position als Head of Investment Management und Head of International Asset Management. Seit Anfang 2015 hat Annette Kröger die Position als CEO inne.



URBANISIERUNG UND LANDFLUCHT

ZWEI SEITEN DER GLEICHEN MEDAILLE

„Heute ist die ganze Welt im Begriff, Stadt zu werden“, schrieb Lewis Mumford in seinem 1961 veröffentlichten Standardwerk über die Geschichte der Stadt. Die starke Urbanisierung der letzten Dekade geht dabei in Deutschland mit nicht minder starken Veränderungen in den ländlichen Räumen einher. Beides muss zusammen betrachtet und gedacht werden.



Der Ausbau der öffentlichen Verkehrsinfrastruktur, insbesondere der leistungsfähigen Schiene, ist eine entscheidende Stellschraube.

Im ersten Fünftel des 21. Jahrhunderts ist die Urbanisierung einer der bestimmenden globalen Megatrends, deren Auswirkung in erheblichem Maße auch die Gesamtentwicklung in Deutschland prägt. Die Zahl der Menschen, die in Deutschland in Großstädten leben, ist von rund 23,6 Millionen im Jahr 1960 auf etwa 26,2 Millionen im Jahr 2016 gestiegen, was einem Zuwachs von gut 11 Prozent entspricht. Diese Entwicklung verlief aber in Deutschland nicht linear oder kontinuierlich. Erst in den letzten 10 Jahren haben die Bevölkerungszuwächse in den Kernstädten der deutschen Metropolregionen wieder stark zugenommen. Eine deutliche Re-Urbanisierung setzte ein, primär von der ökonomischen Anziehungskraft der Metropolen verursacht. Aber auch gesellschaftliche Veränderungen wie die gestiegene Frauenerwerbsquote und beispielhaft die damit verbundene Nachfrage nach räumlich nahegelegener Kinderbetreuung haben ihren Anteil.

Die Folgen sind allseits bekannt: Mieten und Immobilienpreise in den Städten steigen, trotz hoher Fertigstellungszahlen von Wohnungen. Die Schere zwischen Angebot und Nachfrage öffnet sich weiter. Der größte und entscheidende Engpass ist dabei die Verfügbarkeit von Bauland. Dieser Mangel liegt häufig im politischen Versäumnis, Flächenentwicklungen konsequent und zügig voranzutreiben. Erst der Mangel an Flächen macht das Geschäft mit Grundstücken immer profitabler und führt zu Auswüchsen am Markt. Der wachsende Druck in den Kernstädten führt zu einer Vielzahl von Veränderungen. Es erfolgt Stadtreparatur, denn Bautätigkeit findet nun an Orten statt, die über lange Jahre als nicht rentabel entwickelbar erschienen. Aber auch Verdrängungsprozesse haben begonnen, mit der Folge einer drohenden sozialen Entmischung von Quartieren. Auch die Flächenkonkurrenz zwischen Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur verschärft sich.

In den letzten zwei, drei Jahren lässt sich auch deutlich beobachten, wie der hohe Preisdruck in den Kernstädten, zu einem Ausweichen derer, die eine Eigentumswohnung oder ein Einfamilienhaus erwerben möchten, in das unmittelbare Umland führt. Eine neue Welle der Suburbanisierung setzt ein. Dies resultiert, aufgrund des Nachholeffekts, in teilweise höheren Preissteigerungen, als in den Kernstädten selber. Allerdings noch immer auf einem meist deutlich niedrigeren Gesamtniveau.

In großen Teilen der ländlichen Räume bietet sich ein anderes Bild. Viele Landkreise haben mit sinkenden Bevölkerungszahlen zu kämpfen. Dort kommen Überalterung und eine Landflucht der Jungen zusammen. So entsteht die paradoxe Situation, dass in den Großstädten eine Millionen Wohnungen fehlen und im ländlichen Raum zwei Millionen Wohnungen leer stehen.

Aufgrund aktueller Untersuchungen wissen wir, dass bundesweit nur 14 Prozent der Berufspendler den öffentlichen Personenverkehr benutzen. Diese Zahl zeigt auf dramatische Weise, wie unzureichend die ländlichen Räume mit den Kernstädten verknüpft sind. Bei 360.000 Einpendlern jeden Tag allein nach Frankfurt, zeigt sich, in welcher Größenordnung negative Folgewirkungen durch Staus, Unfälle und Abgase entstehen. Der Ausbau der öffentlichen Verkehrsinfrastruktur, insbesondere der leistungsfähigen Schiene, ist somit eine entscheidende Stellschraube.

Ein weiteres zentrales Thema ist die Digitalisierung. So wie Strom, Wasser und Straße für die Versorgung eines Haushaltes selbstverständlich sind, muss dies auch für den Breitband-Internetzugang in den ländlichen Räumen gelten. Nicht weniger dringlich ist dies auch unter dem Aspekt, die regionale Wirtschaft in den



Mit Metropolen vernetzte ländliche Räume sind der Weg, um Wachstum und Zusammenleben zukünftig zu organisieren.

ländlichen Räumen zu stärken. Arbeitsplätze können nur gehalten oder ausgebaut werden, wenn die Rahmenbedingungen stimmen. Wahrscheinlich bedarf es einer noch viel stärkeren, tiefgreifenden Veränderung unserer Arbeitswelt, um Wertschöpfung zu dezentralisieren und mehr Impulse für Wachstum jenseits der Metropolen zu geben.

Und für die Organisation von Privat- und Arbeitsleben ist das Vorhandensein sozialer Infrastruktur von elementarer Bedeutung. Kinderbetreuung, Schulangebote und Ärztersorgung seien hier stellvertretend genannt. Nicht alles muss in allen Dörfern und Gemeinden vorhanden sein. Hier gilt es Ankerstädte in den ländlichen Räumen zu identifizieren und zu stärken. Weder die kompakte Stadt, noch die dezentrale Stadtregion sind die alleinige Antwort, sondern müssen gemeinsam gedacht und entwickelt werden. Mit den ländlichen Räumen eng vernetzte Metropolen sind der Weg, um Wachstum und Zusammenleben zukunftsfähig zu organisieren. ■

OLAF CUNITZ

studierte Mittlere und Neuere Geschichte an der Johann-Wolfgang-Goethe-Universität in Frankfurt. Von 2012 bis Mitte 2016 war er Bürgermeister und Dezernent für Planen, Bauen und Wohnen der Stadt Frankfurt am Main. Seit Ende 2016 leitet er den Bereich Bauland- und Projektentwicklung der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft, einem bundesweit tätigen Stadtentwicklungsunternehmen mit Sitz in Wiesbaden. Er ist Vorsitzender des Advisory Boards des ULI Germany.



© DSK

VOICES OF OUR PRODUCT COUNCILS

NEUE THEMEN FÜR INNOVATIVE STÄDTE

Mit dem German Council Day 2018 konstituierten sich erstmals unsere neuen ULI Germany Product Councils. Der interdisziplinäre Wissenstransfer ist Kernmotivation des ULI. Weltweit bieten wir Plattformen, die den konstruktiven, offenen Austausch zu Branchenthemen fördern und den freien Dialog zwischen öffentlicher Hand und privater Immobilienwirtschaft ermöglichen. Dank des Engagements unserer high-level Chairs können wir die Relevanz der Inhalte und der Diskussion garantieren. Hier stellen wir unsere Product Councils vor.



© ULI

CITIES TO LIVE - HOTEL & HOUSING



„Mit dem Product Council Hotel & Housing möchte ich zukünftig einen Beitrag dazu leisten, Hotels stärker als Teil der Stadtentwicklung zu verankern – sowohl im Kontext globaler Stadtplanung als auch in der Entwicklung der direkten Nachbarschaft. Dazu wird sich der Council regelmäßig mit den zahlreichen Facetten der Nutzung von Hospitality-Flächen sowie deren Relation zu anderen Nutzungsklassen beschäftigen und neue Entwicklungen untersuchen.“ ■

Co-Chair: Dr. Peter Ebertz, Geschäftsführer und Head of Hotels bei Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG



„Schwierig wird es sein, zu definieren, ab wo sich Gemeinwohl für den privaten Eigentümer rechnet, ohne dass es anstößig wird – wie etwa bei einigen Mieten für temporäre Unterkünfte. Das ULI war schon immer eine Institution der guten Balance. Die wollen wir auch in unserer Arbeit wahren. Mit glasklaren Zahlen und Fakten.“ ■

Co-Chair: Andreas Schulten, Generalbevollmächtigter, bulwiengesa AG

CITIES TO WORK - OFFICE & MORE

„Die Vernetzung von Sachwerten führt nicht nur zu einer nachhaltigen Veränderung der Bürowelten, sondern ermöglicht auch völlig neuartige datengestützte Geschäftsmodelle. Das Büro wird somit zum Produktivitätsfaktor und muss gleichzeitig Antworten auf die fortschreitende Individualisierung unserer Gesellschaft geben. Welchen Stellenwert wird das Büro der Zukunft haben? Wie wird das Büroobjekt zur Marke des jeweiligen Unternehmens? Welche Rolle spielt dabei die Nachhaltigkeit?“ ■



Chair: Dr. Andreas Muschter FRICS, Vorsitzender des Vorstands / CEO, Commerz Real AG

CITIES TO SUPPLY - RETAIL & LOGISTIC

„Der Handel steht vor großen logistischen Herausforderungen. Logistik wird für den Handel und die Händler zunehmend wichtiger, nicht nur aufgrund des steigenden E-Commerce. Beides miteinander zu verlinken ist daher ein naheliegendes Ziel.“ ■

Chair: Susanne Klaußner MRICS, CEO, Vorstandsvorsitzende, GRR AG und Vorsitzende der Geschäftsführung, GRR Real Estate Management GmbH



WHERE
PEOPLE
LOVE
TO
WORK.

DER BÜRO-
SPEZIALIST
SUCHT
SPEZIALISTEN

[www.caimmo.com/
karriere](http://www.caimmo.com/karriere)

ONE, Frankfurt

CA IMMO SETZT AUF WACHSTUM. WACHSEN SIE MIT UNS!

CA Immo setzt Benchmarks in der Entwicklung und Bewirtschaftung innovativer Arbeitsumgebungen in innerstädtischen Prime-Lagen. Dieser Qualitätsanspruch, gepaart mit über 30 Jahren Erfahrung, macht uns zu einem Top-Player im hochwertigen Bürosegment in Zentraleuropa – und wir suchen Spezialisten, die unsere Leidenschaft teilen. Spezialisten wie Sie.



www.caimmo.com

WIEN • BERLIN • FRANKFURT • MÜNCHEN • WARSCHAU • PRAG • BUDAPEST • BUKAREST



BUILDING CITIES – URBAN DEVELOPMENTS

„Wo stehen unsere Städte im internationalen Wettbewerb? Wie reagieren wir auf sich verändernde Arbeits- und Lebensweisen in der Weiterentwicklung unserer Städte? Und wie schaffen wir Orte mit dauerhafter Anziehungskraft, quartiersangemessener Verdichtung und nachhaltiger Mischnutzung? Ich freue mich auf den gemeinsamen Austausch im Product Council Building Cities – Urban Development!“ ■

Chair: Florian Reiff, Senior Managing Director /
Country Head Germany, Tishman Speyer
Properties Deutschland GmbH

INVESTMENT AND THE CITY – CAPITAL MARKETS

„Immobilien-, Kredit- und Kapitalmärkte wachsen durch Globalisierung und Digitalisierung immer enger zusammen. Die Umsetzung eines Immobilienvorhabens wird maßgeblich von den Finanzmärkten bestimmt. Daher ist ein Befassen mit und ein Verständnis für diese Schnittstelle essenziell für die Zukunftsfähigkeit des institutionellen Immobilienmarktes in Deutschland. Hier möchte der ‚ULI Capital Markets Council‘ einen Beitrag leisten und einen Impuls geben.“ ■



Chair: Prof. Dr. Nico B. Rottke, Sprecher des
Vorstandes, aamundo Holding AG

FUTURE CITIES – SMART CITY



„Future Cities – Smart City: Smartness wird einer der Schlüssel für den Erfolg wachsender Städte sein. Im Product Council ‚Smart City‘ gilt es zunächst, dieses sehr umfassende Thema zu clustern und nachfolgend eine ULI-Smart-City-Strategie zu erarbeiten, aus der konkrete Maßnahmen im Zusammenspiel Stadt-Industrie abgeleitet werden.“ ■

Chair: Martin Rodeck, Vorsitzender der
Geschäftsführung, EDGE Technologies GmbH

KONTAKT PRODUCT COUNCILS

Michael Müller

Senior Manager Programs & Community Outreach
Michael.Mueller@uli.org



© Helaba (2)

RETHINKING WORK

DER ARBEITSPLATZ DER (NAHEN) ZUKUNFT

Reichen die futuristischen Modell-Vorstellungen aus, wenn man das Konzept Stadt überdenkt? Geht es nicht auch darum, was eine Stadt für den Einzelnen zukünftig lebens- und begeisterungswert macht? Im Zuge der Urbanisierung ist man damit unmittelbar bei der Frage nach dem Arbeitsplatz der Zukunft. Und diese Zukunft ist schon sehr nah.

Moderne Raumkonzepte unterstützen eine team- und projektbezogene Arbeitsweise verbunden mit einer wachsenden Selbstorganisation der Beschäftigten.

Man findet unzählige Dokumentationen, Modelle und Muster zur Stadt der Zukunft. Es zeigt sich auch, dass wir uns die Zukunft und unsere Städte genauso bauen wie sie uns in den Science-Fiction-Ideen vorgestellt wurden. Wolkenkratzer sind seit Jahrzehnten nicht mehr aus den Skylines der großen Städte wegzudenken und einstige Utopien, wie etwa das selbstfahrende Auto, sind bereits zur Realität geworden.

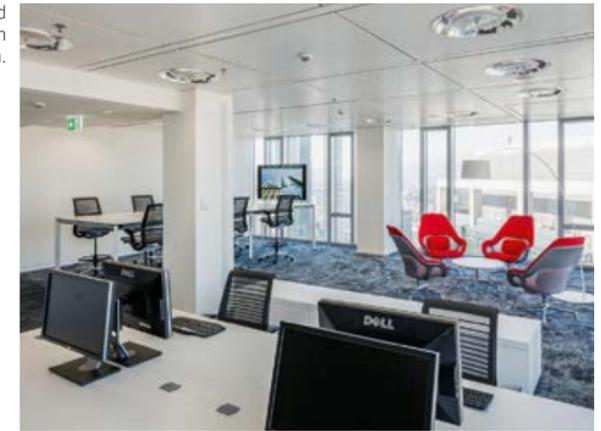
Doch reichen diese Vorstellungen und Überlegungen, wenn man das Konzept Stadt überdenkt? Geht es nicht auch darum – als handelnde und gestaltende Personen in der Immobilienwirtschaft – darüber nachzudenken, was eine Stadt für den Einzelnen zukünftig lebens- und begeisterungswert macht? Im Zuge der Urbanisierung ist man damit unmittelbar bei der Frage nach dem (Wunsch-)Leben der Zukunft und nach dem Arbeitsplatz der Zukunft. Und diese Zukunft ist schon sehr nah.

Die Ansprüche der Menschen an ihre Arbeitswelt steigen: Gerade die jüngere Generation erwartet nicht nur eine hochwertige Büroausstattung, sondern vor allem gute Kommunikationsmöglichkeiten am Arbeitsplatz. So sind die sogenannten Millennials die erste Generation, die mit der Digitalisierung aufgewachsen ist. Sie erobert allmählich den Arbeitsmarkt, während sich die Baby Boomer nach und nach in den Ruhestand verabschieden. Unternehmen, die sich den Wünschen eines durchaus anspruchsvollen Mitarbeiterpotenzials hinsichtlich der Gestaltung von Arbeitsort und Arbeitszeit verschließen, werden daher künftig am Arbeitsmarkt weniger konkurrenzfähig sein.

MOBILITÄT UND FLEXIBLES ARBEITEN

Oft dominieren noch traditionelle Büroformen mit festen Arbeitsplätzen – das Spektrum reicht von Einzel- und Kleinraumbüros bis zum Großraum. Die verschiedenen Büroformen sind mit jeweils spezifischen Vor- und Nachteilen für Arbeitgeber und Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer verbunden. Gerade bei Großraumkonzepten muss man zudem differenzieren: Spricht man von einer eher in den USA gängigen Lösung mit sehr großen, offenen Flächen, die durch Raumteiler getrennte Arbeitsplätze vorsehen, oder von den eher in Europa angewendeten „Dorf-Strukturen“ mit überschaubar großen Räumen und Gruppenarbeitsplätzen. Ein solches Dorf-Raumkonzept erlaubt eine mehr team- und projektbezogene Arbeitsweise verbunden mit einer wachsenden Selbstorganisation der Beschäftigten. Unterstützt wird das selbstorganisierte Arbeiten durch den zunehmenden Anteil von Teilzeitarbeit und die steigende Zahl an Beschäftigten, die an einzelnen Tagen im „Home Office“ arbeiten. Diese Mitarbeiter benötigen beispielsweise nicht zu jeder Zeit einen eigenen festen Büroarbeitsplatz.

Um den Anforderungen an Kommunikation sowie Raumeffizienz gerecht zu werden und gleichzeitig konzentriertes Arbeiten zu ermöglichen, greifen moderne Büroflächen auf eine Mischung unterschiedlicher Konzepte zurück. Dabei dienen Teile des Büroraums als offene Fläche dem kommunikativen Austausch, während man bei anderen auch mal die Tür zu machen kann. Eine solche Bürolandschaft bietet die Möglichkeit, situationsbezogen den jeweils geeigneten Arbeitsort aufzusuchen. Sie bedeutet allerdings auch den Verzicht auf einen festen persönlichen Arbeitsplatz.



LANGFRISTIGE AUSWIRKUNGEN

Kontrovers diskutiert werden die langfristigen Auswirkungen der künftigen Arbeitswelt auf den Pro-Kopf-Flächenbedarf. Führt dies letztlich zu einer deutlich geringeren Büroflächennachfrage? Die Antwort auf diese Frage ist keineswegs einfach. Jenseits konjunktureller Schwankungen spricht einerseits der Trend von überwiegend kleineren Räumen hin zu offeneren Bürolandschaften für eine effizientere Flächennutzung. Andererseits erhöhen die zusätzlichen Raumansprüche für kommunikative Gemeinschaftsflächen den Bedarf. Unternehmen, die im Wettbewerb um Talente konkurrenzfähig bleiben wollen, müssen einer anspruchsvolleren Arbeitnehmerschaft Rechnung tragen. Sie werden daher Effizienzgesichtspunkten keine zu große Bedeutung einräumen können, um den Arbeitsplatz der Zukunft lebens- und begeisterungswert zu gestalten. Daher kann man davon ausgehen, dass es langfristig nicht zu einer dramatisch sinkenden Bürofläche pro Beschäftigten kommt – auch, wenn die Menschen dann autonom zur Arbeit gefahren werden. ■

CHRISTIAN SCHMID

ist seit 2017 Generalbevollmächtigter der Helaba. Nach Banklehre, Studium an der Bankakademie und Intensivausbildung an der Business School IMD in Lausanne bekleidete er verschiedene Positionen bei der Deutschen Bank. 2002 wechselte er zur Eurohypo AG. Von 2012 bis 2017 war er Head of Business and Syndication Management und Managing Director bei der Aareal Bank.



BETTER TOGETHER

ADVISORY SERVICES PANEL ZEIGT
WOLFSBURG URBANE CHANCEN AUF

Mit unseren Advisory Services Panels (ASP) bietet das Urban Land Institute, gemeinsam mit 8-10 international erfahrenen Immobilienprofis, Städten globales Knowhow für zahlreiche Problemstellungen der Stadtentwicklung an. Weltweit setzen Städte wie London, New York, Brüssel, Chicago, Los Angeles, Hong Kong, Frankfurt und viele weitere auf die Beratung durch das ULI. Vom 23. bis 28. September 2018 fand unser ASP in Wolfsburg statt.

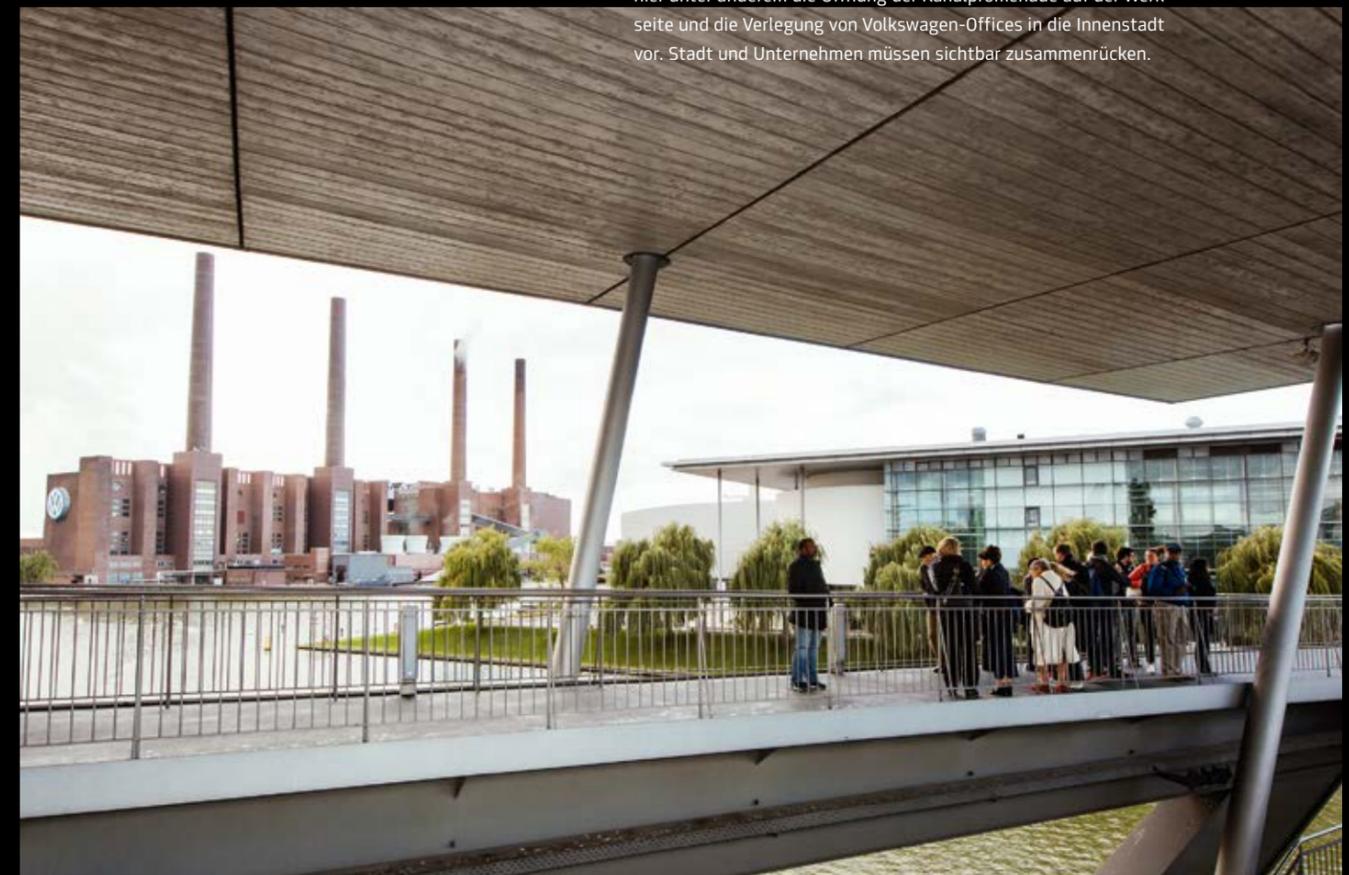
Einkommensstark, Weltkonzern, Bundesliga. Wer sich die Stadt am Mittellandkanal genauer anschaut, merkt sofort, dass es Wolfsburg gut geht. Der Ruf könnte zwar besser sein, doch für eine Stadt dieser Größe gibt es mit ICE-Anschluss, Zaha-Hadid-Architektur und dem weltbekannten Art-Deco-Meisterwerk des Volkswagenwerks erstaunliche urbane Features zu entdecken. Doch die Stadt muss attraktiver werden für Young Professionals, denn die Automobilproduktion braucht heutzutage jede Menge digitale Expertise. Zudem gilt es, an gemeinsame Erfolge in der Kooperation von VW und Stadt Wolfsburg anzuknüpfen und die nötigen Schritte für einen neuen städtischen Aufschwung anzugehen. Um Fragen zur Innenstadtentwicklung, konkreter Projektentwicklung, Masterplanung und Nutzungswidmung, zu Mobilitätsstrategie und gemeinsamen Planungssynergien zu beantworten, braucht es fundiertes interdisziplinäres Fachwissen. Deswegen wurde das ULI durch die Stadt Wolfsburg, die Volkswagen AG und die Wolfsburg AG beauftragt, vom 23. bis 28. September 2018 konkrete Handlungsempfehlungen zur kooperativen Stadtentwicklung zu erarbeiten. Dazu wurde ein Panel von 9 Top-Experten aus der ganzen Welt, natürlich allesamt ULI-Mitglieder, an die Aller geholt. Die Ratschläge haben wir hier zusammengestellt. ■

Die Panellisten v.l.n.r.: Birgit Werner, Flughafen München GmbH; Christopher Choa, AECOM; Lisette van Doorn, ULI Europe; Chris Igwe, Chris Igwe International; Prof. Jürgen Bruns-Berentelg, HafenCity Hamburg GmbH (Panelvorsitzender); Michaela Winter-Taylor, Gensler; Tom Murphy, Urban Land Institute; Prof. Dr.-Ing. E. h. Christiane Thalgot, Stadt München, Stadtbaurätin i. R.; Paul Bernard, Urban Land Institute.



VALUE THE GAP

Der Mittellandkanal bildet in Wolfsburg eine feste Grenze nördlich des Stadtkerns. Dadurch werden viele Flächen in der Nähe der Wasserstraße untergenutzt und abgeschnitten. Das Panel schlägt hier unter anderem die Öffnung der Kanalpromenade auf der Werkseite und die Verlegung von Volkswagen-Offices in die Innenstadt vor. Stadt und Unternehmen müssen sichtbar zusammenrücken.



DEVELOP THE CORE

Die Innenstadt in Wolfsburg ist in zwei Subsektionen unterteilt. Der Nordkopf und die Porschestraße weisen unterschiedliche städtebauliche Charakteristika auf. Das Panel schlägt hier unter anderem die Entwicklung eines lebendigen urbanen Kerns um den Nordkopf durch eine größere Mischnutzung und die Schaffung von Arbeitsplätzen mit neuen Arbeitskulturen vor. Eine deutliche Aufwertung und Integration der Porschestraße und der rückwärtigen Bereiche durch Gestaltung unter Beibehaltung des lokalen Charakters der Straße und insbesondere des Südkopfes, dem kulturellen Herzen der Stadt, sind weitere zentrale Elemente.



LINK TO NATURE

Das Panel vertritt die Haltung, dass Wolfsburg mit seiner besonderen Stadtstruktur und den großen grünen Freiflächen zwischen dorfähnlichen Siedlungen einen besonders attraktiven Charakter für viele Menschen aufweist. Die ULI-Experten schlagen hier unter anderem vor, die vorhandene Natur im Stadtbild effektiv zu nutzen, um attraktive, naturbelassene Naherholungsgebiete und wohnbezogene Grünflächen zum strategischen Markenkern der Stadt auch für neue Bewohner zu machen. Dabei ist sicherzustellen, dass auch Menschen jeglichen Alters ohne Auto und in verschiedenen Lebensphasen in den zum Teil räumlich dispersen Quartieren mobil sein können.

FUTURE MOBILITY

Insbesondere die Automobilität steht vor einem Umbruch. E-Mobilität, autonomes Fahren und Carsharing sind einige der Aspekte. Das Panel sieht Wolfsburg, wie bereits in einer Strategievereinbarung zwischen Stadt und Volkswagen AG festgelegt, als ein großes Testfeld für die frühzeitige Entwicklung und Nutzbarmachung neuer Mobilitätsformen. Wolfsburg ist aufgrund seiner Struktur hervorragend geeignet, diesem Testfall einen realistischen Hintergrund zu geben. Diese Entwicklung kann auch als Showcase für zusätzliche Besucher und Blaupause für andere Städte dienen.



© ULI (6)

PIONEER WOLFSBURG

Das Panel hat in Wolfsburg einen großen Pioniergeist gespürt, den es für die Zukunft noch intensiver zu nutzen gilt. Das bewährte kooperative Modell der gemeinsamen strategischen Vorgehensweise von Stadt und Volkswagen sollte weiter ausgebaut werden. Volkswagen kann dabei konsequent den Weg als Vorreiter in Technologiefragen, fortschrittlicher Produktion und neuen Mobilitätskonzepten gehen und diese auch in Wolfsburg austesten. Die Stadt sollte sich, unter den Rahmenseetzungen eines starken Masterplans, als Innovationszentrum und Attraktor für die Akteure der Wissensgesellschaft positionieren.

Weitere Informationen zum Advisory-Services-Programm in Deutschland gibt es unter:

germany.uli.org und auf Anfrage an Michael.Mueller@uli.org

AUF DEM WEG ZUR AIRPORT CITY

EINE ALTSTADT MIT NEUER TECHNIK

Standortentwicklung – Flughäfen haben sich in den vergangenen Jahren zu starken Motoren für die wirtschaftliche Entwicklung der jeweiligen Region entwickelt. Mit „The Circle“ kommt in Zürich eine neue Qualität hinzu: eine Flughafenstadt mit hoher Aufenthaltsqualität.

Flughäfen haben Menschen schon immer begeistert – gibt es doch kaum andere Orte, an denen täglich so viele Nationalitäten und Mentalitäten zusammenkommen, um sich gleich wieder in alle Richtungen zu zerstreuen. Da sind diejenigen, die eine Reise antreten oder von einer solchen zurückkehren. Sie sind aufgeregt und gespannt auf das, was sie erwartet, wenn sie ihr Ziel erreichen. Oder sie werden herzlich von ihren Familien und Freunden empfangen, wenn sie zurückkehren. Und natürlich gibt es immer mehr *Luftprofis*, die Flugzeuge wie Busse oder Taxis zum nächsten Geschäftstermin benutzen.

Auch am Flughafen Zürich gehören die Damen und Herren mit ihren Laptop-Taschen zum täglichen Erscheinungsbild. Ihre Zahl wächst stetig, genauso wie die der Touristen. Denn Zürich entwickelt sich zu einem wichtigen Luftdrehkreuz in Europa. Man kann hier nur ankommen oder aber umsteigen und die Zeit für eine Unterredung, einen Geschäftsabschluss oder schlicht zum persönlichen Kennenlernen nutzen. Für solch ein erstes Zusammentreffen ist ein Airport prädestiniert. Noch dazu, wenn er sich auf die Bedürfnisse von Gästen und Unternehmen einstellt.

Zürich geht diesen Weg sehr konsequent und stellt die Weichen für eine Zukunft im Sinne globaler Anforderungen. Dazu gehören optimale Verbindungen ebenso wie perfekt funktionierende Technik oder umfassende Einkaufs- und Übernachtungsmöglichkeiten. Das Projekt *The Circle at Zurich Airport* ist ein überzeugender Schritt in diese Richtung.

REMINISZENZ AN SCHWEIZER ALTSTADTZENTREN

Mit dem vom japanischen Architekten Riken Yamamoto entworfenen Großprojekt will sich die Limmatmetropole endgültig in die Riege der zukunftsreichsten Standorte in Europa einreihen.

Es ist ein Projekt der Superlative: Auf rund 30.000 m² Land entstehen 180.000 m² Bruttogeschossfläche; die Eigentümer – es sind dies die Flughafen Zürich AG zu 51 und der Schweizer Lebensversicherer Swiss Life zu 49 Prozent – verbauen hier mehr als eine Milliarde Schweizer Franken.

Am Fuße des Butzenbüel – dies ist ein kleiner Hügel am Rand des Zürcher Flughafengeländes auf Klotener Gemeindegebiet – nimmt quasi in Gehdistanz zu den Terminals eine Kleinstadt mit Büros, Gastronomie, Hotels, einem Kongresszentrum und mit medizinischer Versorgung Gestalt an – und zwar in einem einzigen, bis zu elf Stockwerken hohen Gebäudekomplex. Vom Flughafen Zürich aus gesehen erinnert die zu den Terminals hin geneigte, rund 600 m lange halbrunde Glasfront des *Circle* an die Rückseite der Tribüne eines Fußballstadions – oder an eine „stark gekrümmte Banane“, wie sie Riken Yamamoto beschreibt. Vom Butzenbüel-Hügel aus betrachtet wirkt der Komplex dagegen wie eine kleinteilige Altstadt mit Gassen und Plätzen, eine Reminiszenz des japanischen Architekten an traditionelle Schweizer Altstadtzentren – beispielsweise das Zürcher Niederdorf (das *Dörfli*) und seinen unverwechselbaren Charme.

The Circle soll Yamamoto zufolge keine Konsumstadt sein, sondern eine „creative city“, in der die Räume „wie in den alten Städten der Schweiz flexibel nutzbar sein sollen: Wir wollen eine Altstadt mit neuer Technik auf mehr als 180.000 m² Fläche schaffen“, so Yamamoto. Die Dichte sei beim *Circle* zwar sehr hoch, könne aber „Geborgenheit vermitteln und Aufenthaltsqualität schaffen“. Visualisierungen des Projekts zeigen denn auch enge Gassen und hohe Häuserschluchten, die links und rechts von einer mäandrierenden und sanft ansteigenden Hauptgasse abzweigen und ein zentraler Platz, der Gelegenheit für eine kleine



Mit *The Circle* soll am Flughafen Zürich ein Zentrum für Business und Lifestyle entstehen.

Pause und einen Kaffee bietet. Zudem will man den beschaulichen Butzenbüel komplett umgestalten zu einem rund 80.000 m² großen Ausflugs- und Eventhügel für Sport- oder Kulturveranstaltungen, mit einer 76 m langen Standseilbahn, einem großen Wasserspiel auf der Hügelspitze und beleuchteten Wegen und Plätzen.

FLUGHAFEN WILL MEHRWERT SCHAFFEN

Geplant ist *The Circle* als Zentrum für Business und Lifestyle – in der konkreten Umsetzung sind damit Büroflächen und Gastronomie, zwei Hyatt-Hotels mit 550 Zimmern sowie ein Kongresszentrum für bis zu 2.500 Besucher gemeint, sowie weitere Angebote in den Bereichen Bildung, Kultur und Unterhaltung. Ferner wird es auf rund 11.000 m² ein medizinisches Zentrum des Zürcher Universitätsspitals (USZ) mit ambulanter Notfallstation und bis zu 2.500 Arbeitsplätzen geben.

Für die Flughafen Zürich AG, die künftig ihre Büros in die neue „Stadt am Flughafen“ verlegt, ist *The Circle* ein Projekt von großer strategischer Bedeutung. Denn die Möglichkeiten im Kommerz- und Flugbetrieb sind endlich – und bis die Kapazität des Flughafens Zürich in spätestens 20 Jahren an seine Grenzen stößt, verspricht man sich von *The Circle*, der mit seinem Dienstleistungscharakter eine ergänzende Qualität zum Gesamtprodukt Flughafen schafft, neue Impulse für das Wachstum der gesamten Unternehmung.

Der Blick auf die Lage spricht denn auch für sich: Die Stadt Zürich und ihr Großraum gelten als die wichtigste Wirtschaftsregion der Schweiz und die Flughafenregion darin als das dynamischste Wachstumsgebiet. Der Flughafen ist hervorragend an das schweizerweite Bahn- und Straßennetz angebunden: Die Bahnstation, die den Airport quasi knapp 20 Minuten mit dem Zürcher Hauptbahnhof verbindet, befindet sich im Souterrain des Terminal 1, die Autobahn

FAKTEN ZU „THE CIRCLE“

Grundfläche	37.000 m ²
Nutzfläche	180.000 m ²
Parkplätze	957
Investment	> CHF 1 Milliarde
Eigentümer/ Entwickler	Flughafen Zürich AG
Miteigentümer	Swiss Life AG
Architekt	Riken Yamamoto & Field Shop
Bauliche Realisierung	HRS Real Estate AG
Eröffnung	2020

150 Jahre sind
**ein guter
Anfang.**



Wer Nachhaltigkeit lebt, hat auf Dauer mehr Zukunft.

Im 150. Jubiläumsjahr unserer Bank sind Energieeffizienz und Umweltschutz bereits zum integralen Bestandteil unserer Unternehmenskultur geworden. Damit wollen wir alle gemeinsam Verantwortung übernehmen und in allen Unternehmensbereichen mit Erfolg nachhaltiger handeln – heute genauso wie morgen.

www.berlinhyp.de

ist von den Parkhäusern, deren Kapazität in den vergangenen Jahren stark ausgebaut wurde, in nur einer Minute zu erreichen. Der Flughafen Zürich ist die Verkehrsdrehscheibe dieser Region, gleichzeitig die wichtigste Ader im Verkehr mit dem Ausland, sozusagen das „Schweizer Tor zur Welt“ – und er ist ein oftmals „unterschätzter Riese“, denn die volkswirtschaftliche Bedeutung des Flughafens wirkt sich, wie Studien von BAK Basel und INF-RAS 2017 ergaben, nicht nur positiv auf die umgebende Region, sondern auf die gesamte Schweiz aus.

Entsprechend positiv wird das neu entstehende Flächenangebot am Flughafen bei Unternehmen angenommen, wie bei mit der Büroflächenvermarktung beauftragten JLL Schweiz zu hören ist. Etwa 60 Prozent der 180.000 m² sind bereits weit vor Fertigstellung vergeben. Zu den Mietern im Retail-Bereich zählen unter anderem das Warenhaus Jelmoli, die Uhrenfabrikanten Omega und Swatch sowie das Modehaus Grieder. Auch die Vermietung der Büroflächen kommt gut voran, obwohl die Bedingungen auf dem Büromarkt der Region Zürich zurzeit als eher anspruchsvoll gelten – denn im Norden Zürichs, also in der Flughafenregion, wurde in den vergangenen Jahren sehr viel und teils am Bedarf vorbei gebaut. Doch kann *The Circle* auf zwei wesentliche Vorteile gegenüber anderen Büroflächenanbietern verweisen: Einerseits auf die außerordentlich gut erschlossene Lage, andererseits erfolgt der Neubau mit einem Konzept, das weltweit im Trend ist und in anderer Form etwa auch in Frankfurt oder München praktiziert wird. Flughäfen sollen zu eigenen Destinationen entwickelt werden, zu sogenannten Airport-Cities. Damit wird unter anderem die Aufenthaltsdauer der Reisenden von 3 auf 12 bis 24 Stunden erhöht, und es entsteht beispielsweise für einheimische Firmen die Möglichkeit, mit eigenen Büros eine *Corporate Embassy* am Flughafen Zürich zu haben – was wiederum erfolgreich Geschäfte mit internationaler Kundschaft unterstützen und somit zum wirtschaftlichen Wachstum der Region beitragen kann. ■



BIRGIT WERNER

Als Entwicklerin anspruchsvoller Areal- und Immobilienentwicklungen hat sie ihr Geschick auch in der Gestaltung von Unternehmen in ausgeprägt politischem, strategischem und unternehmerischem Umfeld unter Beweis gestellt. Ihre größten Herausforderungen waren der Aufbau von *The Circle* am Flughafen Zürich sowie in ihrer heutigen Funktion als Leiterin der Immobilienentwicklung am Flughafen München der Aufbau der innovativen Arealentwicklung „LabCampus“ mit unzähligen Einzelprojekten. Unter den 100 Köpfen der Schweizer Immobilienbranche gelistet, engagiert sie sich als Wissens-trägerin mehrheitlich beim ULI.



BIRGIT WÜST

Dipl. Sachverständige für Immobilienbewertung (DIA Deutsche Immobilien Akademie, Freiburg) und Wirtschaftsjournalistin, arbeitet als freie Sachverständige und Redakteurin in Freiburg. Das von ihr gegründete Journalistenbüro h3w wirtschaftsjournalisten berichtet über die nationalen wie internationalen Immobilieninvestmentmärkte sowie über städtebauliche Entwicklungen rund um den Globus. Ferner ist Birgitt Wüst Chefredakteurin des Schweizer Fachmagazins „Immobilien Business“ und des Immobilienmagazins „Raum & mehr“ („Places & spaces“) von Union Investment Real Estate.

SIEBEN

The Circle ist in sieben Module eingeteilt: Die Module *Health & Beauty* und *Hotels & Convention* sind an das Universitätsspital Zürich und die Hotelkette Hyatt vollständig vermietet. Diese Module umfassen rund 60.000 m² Fläche. Für das Modul *Headquarters & Offices* sind 75.000 m² vorgesehen. Den Kern von *Brands & Dialogue* bilden Firmen- und Markenpräsentationen sowie der Dialog von Unternehmen mit ihren Kunden und Partnern. Die Eingänge zu den Flächen befinden sich immer auf dem Hauptlevel entlang der Gassen und Plätze. Sie liegen somit alle an der meistfrequentierten und belebtesten Zone des Gebäudekomplexes. Es werden vertikal ausgerichtete Volumen – sogenannte Brand Houses – vermietet, die sich über mehrere Geschosse erstrecken können. Zudem werden die Module *Education & Knowledge* sowie *Counsel & Arts* Platz finden: Sie stehen für Aus- und Weiterbildungen, Kaderkurse, bzw. Dienstleistungen und Angebote im Bereich Kunst. Culture & Events schließlich beinhaltet einen multifunktionalen Eventraum sowie 12 verschiedene gastronomische Konzepte im Komplex verteilt.



GEWACHSEN UND PRÄMIERT

UrbanPlan im zweiten Jahr



Gewonnen! Team ULI freut sich über den immobilienmanager Award 2018 in der Kategorie Social Responsibility.

Fragen Sie mal einen Teenager, welche Berufe er der Immobilienbranche zuordnet. Wenn Sie nach einem mauligen „Makler“, bei dem schon in der Aussprache die Geringschätzung mitschwingt, überhaupt noch eine weitere Idee präsentiert bekommen, dann vielleicht noch der schon mit mehr Respekt bedachte „Architekt“. Und wenn es ganz übel läuft, nimmt das Halbwissen überhand und spuckt Ihnen den „Immobilienhai“ entgegen.

Das ist gelinde gesagt nicht gut. Weder ist es gut, dass unsere Branche Branchenfernen ganz eindeutig als undurchsichtig erscheint. Noch ist es besser, dass der gering durchlässige Teil oben drauf negativ besetzt ist. Das Image rangiert in der Gesellschaft dicht am Investmentbanker. Das können wir aus zwei Gründen nicht gebrauchen. Niemand gestaltet unsere Lebenswelten so wie die Immobilienbranche. Und wenn wir uns nicht um den Nachwuchs kümmern, gestalten bald immer weniger.

Mit UrbanPlan, dem vom Urban Land Institute entwickelten Planspiel, gehen wir an die Oberstufen der Schulen, meist in die Leistungskurse PoWi, Sozialkunde und Erdkunde, und stellen Schülergruppen vor eine Aufgabe, die es in sich hat. Es gilt ein Quartier zu entwickeln, und zwar unter konkreten Vorgaben. Hierbei nehmen die Schüler verschiedene Rollen ein, bilden ein Projektteam, in dem sie Gesichtspunkte der urbanen Vision, Stadtstruktur, Rentabilität, Marketing, Sales und mehr vereinen. Sie erlernen planerische Aspekte, wägen Freiraum versus Bebauung ab, verdichten, denken über Nutzungsmischungen nach und lassen hierbei kaum einen Bereich aus, der für die Gestaltung des Quartiers und die Bewältigung der Aufgabe maßgeblich ist. Und bevor sie am Ende des Schultages ein hoffentlich stimmiges Konzept präsentieren, das auch noch wirtschaftlich rentabel ist, laufen die Köpfe heiß. Es ist jedes Mal zu beobachten wie aus den anfänglich ratlosen Gesichtern von Minute zu Minute Konzentration spricht, die sich in Interesse und meist in Begeisterung steigert. Wenn sich alle in ihre Rolle eingefunden haben, gehen die Diskussionen innerhalb der Teams schnell los. Einkaufszentrum abreißen oder nicht? Mehr Grünfläche oder lieber doch

enger bauen? Bezahlbaren Wohnraum neben Hochpreisigem? Und schnell zeigt sich, wie Jugendliche sich ihre bebaute Umwelt vorstellen, wenn sie sie selbst kreieren können. Sie erfassen die Komplexität eines Projektes und wie viele Akteure für eine Entwicklung zusammenkommen. Wer sich mit wem auseinandersetzen muss und so weiter.

Hierbei lassen wir die Schüler nicht allein. Während die Projektstage durch unsere Partneragentur durchgeführt werden, die immer zwei Teamer bereitstellt, den Schülern das Spiel und den Ablauf zu erklären und diesen zu moderieren, kommt der fachliche Input von den Volunteers der Branche, die den Teenagern inhaltlich mit Rat zur Seite stehen und am Ende des Tages die Projekte bewerten und eines prämiieren.

Seit 2017 haben wir UrbanPlan an 30 Projekttagen in Schulen in Nauen, München, Hamburg, Buxtehude, Köln, Berlin, Frankfurt, Stuttgart, Magdeburg, Lollar, Witten, Kufstein, an der EBS in Oestrich-Winkel und der IREBS in Regensburg durchgeführt, zum Teil wiederholt. Hierfür haben wir 48 Volunteers geschult. Mehr als 60 Mal waren unsere freiwilligen Unterstützer im Einsatz.

UrbanPlan ist ein herausragendes Projekt. Nicht nur, dass wir junge Menschen für das Entstehen und die Gestaltung ihrer bebauten Umwelt sensibilisieren und ihnen die verschiedenen Berufe der Branche nahebringen. Wir erreichen sie darüber hinaus zu einem frühen und entscheidenden Stadium ihrer Ausbildung, kurz vor dem Abitur, wenn viele noch keinen festen Plan in Bezug

URBAN LEADER SUMMIT 2019

23. Mai 2019
Frankfurt am Main

Mehr Informationen auf: germany.uli.org | #ULS19



In kleinen Projektgruppen erarbeiten die Schülerinnen und Schüler für UrbanPlan ihr Idealquartier.

auf ihr Studium haben. Mindestens zwei bis drei Schüler sagen nach einem Projekttag, dass sie sich eine Laufbahn in der Immobilienbranche vorstellen können.

Wir generieren mit UrbanPlan nicht nur den so dringend benötigten potenziellen Nachwuchs, sondern kommen unserer sozialen Verantwortung im Bereich Bildung und Aufklärung nach. Dies hat auch der immobilienmanager in diesem Jahr erkannt und ULI Germany für UrbanPlan den Award in der Kategorie Social Responsibility verliehen.

An dieser Stelle danke ich den vielen Volunteers, die sich immer wieder die Zeit nehmen, gemeinsam mit ULI die Projekttag durchzuführen und hierbei wertvolle Ansprechpartner für die Schüler sind.

UrbanPlan ist für die Schulen kostenlos. Das Projekt finanziert sich durch Sponsoren. Mein großer Dank gilt daher allen Sponsoren, die UrbanPlan 2018 unterstützt haben: Allianz, ECE, Investa, Rittal Foundation und Union Investment.

Wir möchten, dass so viele Jugendliche als möglich die Gelegenheit bekommen, Einblick in unsere bedeutende Branche zu erhalten, sie begeistern für Städte und deren Zukunft. Dies geht nur mit Ihrer Unterstützung. Helfen Sie uns mit Ihrem Sponsoring, dass wir das Projekt in so vielen Schulen als möglich durchführen können. ■

FÜR URBANPLAN BIN ICH GERNE IHRE ANSPRECHPARTNERIN.

Weitere Informationen zu UrbanPlan unter: germany.uli.org



STEPHANIE BADEN

studierte Rechtswissenschaften an der Universität zu Köln. Nach Stationen bei DHL International GmbH und Lazard & Co. GmbH wechselte sie 2009 zur Helaba, wo sie seit 2016 für das Marketing und die Kommunikation des Immobilienbereichs verantwortlich war. Die Mutter von zwei Kindern arbeitete zudem 15 Jahre als freiberufliche Kolumnistin und Redenschreiberin. Seit September 2017 ist Stephanie Geschäftsführerin des Urban Land Institutes Germany/Austria/Switzerland.



EMERGING TRENDS IN REAL ESTATE EUROPE 2019



© Gettyimages (2)

EUROPEAN CITIES - OVERALL PROSPECTS 2019

City	Overall Ranking	Investment Ranking	Development Ranking
Lisbon	1	1	1
Berlin	2	3	2
Dublin	3	2	5
Madrid	4	6	4
Frankfurt	5	5	3
Amsterdam	6	7	8
Hamburg	7	9	6
Helsinki	8	4	13
Vienna	9	8	11
Munich	10	14	7

Cautious European real estate investors look for a mix of healthy occupier markets and new asset classes as the sector edges towards the end of the cycle – ULI/PwC’s Emerging Trends in Real Estate Europe 2019

The hunt for secure long-term income is driving European real estate investment as the industry hedges against potential interest rate rises and an uncertain geopolitical backdrop, according to Emerging Trends in Real Estate® Europe 2019. The annual report, published jointly by the Urban Land Institute (ULI) and PwC, is based on the opinions of over 800 real estate professionals in Europe, including investors, developers, lenders, and advisors.

Lisette van Doorn, CEO of ULI Europe, said: “Investors are becoming more cautious, and investment and development preferences are more and more driven by real estate fundamentals such as the economic growth prospects and health of the local occupier markets. Sentiment is more negative on cities and countries facing higher (geo)political risks, which creates uncertainty that investors don’t like. Brexit is a clear example in this respect, where a number of respondents feel the UK will lose some of its competitive advantage, which impacts investment and development prospects.” This caution is also reflected in the expectations related to the availability of equity and debt, with around 28 percent of survey respondents believing that the amount of equity available for refinancing or new investment will increase, compared with 50 percent last year. However, last year’s confidence was particularly high, and there are few current concerns about liquidity, other than for challenging sectors such as retail, as demonstrated by the majority (54 percent) who believes the availability of equity will be about the same. One of the main barriers to investment continues to be the availability of suitable assets as capital continues to flow into Europe, with strong increases expected from Asia. This is putting pressure on the core end of the market with 70 percent of survey respondents either agreeing or strongly agreeing that prime assets are over-priced.

INTEREST IN ALTERNATIVE ASSET CLASSES CONTINUES TO RISE IN FACE OF TOUGH CAPITAL MARKETS ENVIRONMENT

One response to this more challenging capital markets environment, is that investors are turning to asset classes that are experiencing structural tailwinds and which are less likely to be affected by the current cycle. But Emerging Trends in Real Estate® Europe suggests that this is only part of the story.

Gareth Lewis, head of real estate research at PwC UK said: “The last five or so years has seen a remarkable shift by investors towards alternative real estate, or ‘niche’ sectors. In part this is clearly driven by where we are in the cycle and the search for

income. But it is also a response to the innovation that is disrupting the more traditional sectors and a number of key long-term trends such as demographics and urbanisation.” Residential stands out in this respect, with seven out of the top ten sectors preferred for investment and development, including some form of residential, ranging from co-living, student housing, retirement living to social housing and regular residential housing. Gareth Lewis concluded: “Investors are seeking greater exposure to sectors that are supported by strong, more predictable demographic and infrastructure drivers, such as residential related sectors – and this requires them to focus more on the operational management of the assets.”

In addition to residential, logistics and niche sectors such as data centres and flexible offices are making up the top ten. Logistics clearly continues to benefit the growth of e-commerce. Traditional formats such as city central or suburban offices and retail formats continue to languish at the bottom of the rankings.

EUROPEAN CITIES RANKED FOR INVESTMENT AND DEVELOPMENT PROSPECTS

The annual city rankings included in Emerging Trends in Real Estate® Europe reflect the industry’s appetite for smaller, “late-cycle play” newcomers combined with some of the larger, established markets, while at the same time considering geopolitical risks. Lisbon jumped ten places to take the number one spot in a late-cycle play, with interviewees also praising the city’s quality of life and political leadership. The more established German cities still dominate the top ten with Berlin taking second place followed by Frankfurt, Hamburg and Munich ranked five, seven and ten respectively. However, for some, the year-on-year popularity of these cities is beginning to take its toll with many respondents citing overpriced investments in these locations. The rest of the top ten is largely made up of cities, such as Madrid, Amsterdam, Vienna and Dublin that score positively on real estate fundamentals and rental growth prospects, but in many cases also on quality of life, connectivity, innovation potential and attractiveness to talent. ■

Chris Harris, Communications and Marketing Director, ULI Europe

German cities are doing well in the overall ranking.



ULI GERMANY
LEADERSHIP
AWARD



DIE NACHT DER GEWINNER

DER ULI LEADERSHIP AWARD 2018

Mit dem Leadership Award zeichnet das ULI Germany seit 2005 die Besten aus der Branche und Öffentlicher Hand aus. Menschen, die durch ihr Handeln unsere urbane Umwelt mitprägen. Auch in diesem Jahr hat sich die Jury wieder für bemerkenswerte Preisträger entschieden, die den Abend der Preisverleihung am 29. November 2018 ganz besonders gemacht haben.

DIE PREISTRÄGER



Immobilienwirtschaft

René Benko
Gründer und Beiratsvorsitzender
der SIGNA Gruppe



Young Leader

Lena Brühne
Niederlassungsleiterin Berlin
Art-Invest Real Estate Management
GmbH & Co. KG



Stadtplanung

Prof. ir. Kees Christiaanse
Gründer und Partner
KCAP Architects&Planners



Innovation

Christoph Hoffmann
CEO & Co-Founder
25hours Hotel Company



Lebenswerk

Dr. Walter Wübben
Geschäftsführender Gesellschafter
ABG-Unternehmensgruppe mit Haupt-
sitzen in Hamburg, Köln und München

LEADERSHIP AWARD JURY 2018

Vorsitzender der Jury

Dr. Markus Wiedenmann
Art-Invest Real Estate
Management GmbH & Co. KG

Annette Kröger
Allianz Real Estate

Yama Mahasher
Jones Lang LaSalle SE

Gero Bergmann
Berlin Hyp AG

Dr. Georg Reutter
DZ HYP

Uwe Bodemann
Landeshauptstadt Hannover

Prof. Dr. Ing. E. h.
Christiane Thalgott
Stadtbaurätin München i. R.

Prof. Dr. Johannes Busmann
polis Magazin /
Müller + Busmann GmbH & Co. KG

Stephen Williams
Stephen Williams Associates

Jürgen Engel
KSP Jürgen Engel
Architekten GmbH

Jürgen Fenk
SIGNA Holding GmbH

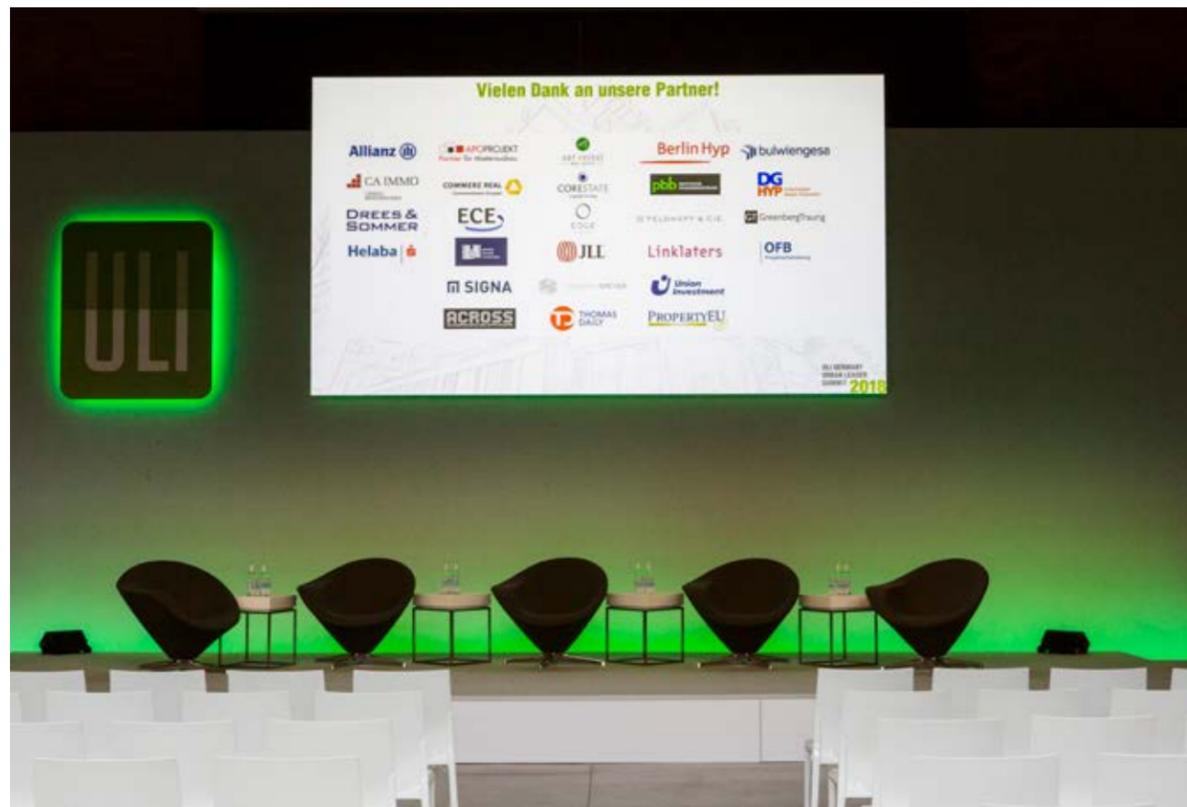
Thomas Flohr
Bernd Heuer & Partner
Human Resources GmbH

Ulrich Höller
GEG German Estate Group AG

Franz-Josef Höing
Behörde für Stadtentwicklung
und Wohnen der Freien und
Hansestadt Hamburg

PREISTRÄGER DES ULI GERMANY LEADERSHIP AWARD 2005-2017

Dr. Daniel Arnold | Stadtbaurat Uwe Bodemann | Prof. Stephan Bone-Winkel | Frederik Braun | Gerrit Braun | Prof. Jürgen Bruns-Berentelg | Rolf Buch | Dr. Karl Heinz Daehre | Julia Erdmann | Oberbürgermeister Joachim Erwin | Dr. Bernd Falk | Lord Norman Foster | Jens Friedemann | Martin Halder | Max Hollein | Ulrich Höller | Philipp Kaufmann | Alexander Knälmann | Bernd Knobloch | Henry Kötter | Annette Kröger | Prof. oec. publ. Rolf Kyrein | Klaus Laminet | Regula Lüscher | Ali-Reza Momeni | Dieter Müller | Reiner Nagel | Alexander Otto | Dr. Wolfgang Peiner | Thomas Poulis-Leinberger | Daniel Reichwein | Peter Rieck | Oberbürgermeisterin Dr. h. c. Petra Roth | Prof. Nico Rottke | Prof. Jörg Schlaich | Philipp Schmitz-Morkramer | Horst Schneider | Prof. Dr. Karl-Werner Schulte | Oberbürgermeister Dr. Wolfgang Schuster | Oberbürgermeister Ulrich Sierau | Prof. Albert Speer | Christian Ulbricht | Dr. Eckart John von Freyend | Prof. Dr. Meinhard von Gerkan | Hendrik von Paepcke | Dr. Philipp von Wilmsowky | Prof. Jörn Walter | R. Roger Weiss | Claus Wissler | Kurt Zech



© ULI | 51

LEVEL UP!

Das war der Urban Leader Summit 2018 in Offenbach am Main

#ULS18

Über 250 angemeldete Teilnehmer verzeichnete der ULI Germany Urban Leader Summit 2018 in Offenbach am Main. Die renommierte Jahreskonferenz des ULI Germany bietet inhaltliche Tiefe und die konstruktive Gesprächskultur des Urban Land Institutes. Die Teilnehmer sind die führenden Köpfe aus Immobilienwirtschaft, öffentlicher Hand, Wissenschaft und Planung.

Die Backsteinhalle auf dem Gelände der Stadtwerke in Offenbach ist am Morgen in Sonnenschein getaucht, der sich zwischen Wolkengruppen seinen Weg bahnt. Das Wetter wird beim Urban Leader Summit 2018 noch eine besondere Hauptrolle spielen, denn der Lunch-break findet im Freien statt.

Die „Alte Schlosserei“, eine ehemalige Industriehalle aus den 50ern, füllt sich langsam mit Gästen. Eine beeindruckende Bühne in den Farben des ULI fängt die Blicke der Besucher und wird heute als Content-Altar im Mittelpunkt der Veranstaltung stehen.

ULI Germany Chairman Jürgen Fenk, Geschäftsführer der SIGNA Holding GmbH, und Stephanie Baden, Executive Director des ULI Germany, eröffnen die Veranstaltung am 17. Mai 2018 bei vollem Haus. Über Digitalisierung reden viele, doch sicherlich nicht so: Prof. Sascha Friesike, Professor für Digital Innovation an der VU Universität Amsterdam und assoziierter Forscher am Alexander von Humboldt Institut für Internet und Gesellschaft, beginnt seinen spannenden Vortrag mit dem Titel „Germania Analogis – Deutschland digitalisiert sich“ und liefert einen ganz neuen Blick auf das Thema. Friesike wirft die Frage auf, was kann Digitalisierung eigentlich und was kann sie nicht? „Digitalisierung kann Prozesse optimieren, aber sie kann keine menschliche Interaktion“, sagt er. „Das Analoge und das Digitale als zwei unterschiedliche Welten zu verstehen, ist eine unterkomplexe Analyse“, so Friesike. Vielmehr müsse man sich fragen, ob die analoge Ebene mit einer zusätzlichen digitalen Ebene aufgewertet werden könne, sagt der Wissenschaftler. Dazu das Beispiel aus dem Alltag: der Thermomix. Doch zwei wichtige Fragen können selbst die raumfüllendsten Supercomputer bis heute nicht beantworten: Was sind denn überhaupt die

Probleme, die es sich zu lösen lohnt, und mit welchem Ansatz kann man sie am besten knacken? Dazu bedarf es menschlicher Expertise, doch die ist immer schwerer zu finden, obwohl sich das gesamte Weltwissen alle acht Jahre verdoppelt, so Friesike. „Wissen ist nicht überall verfügbar, sondern wird immer seltener, denn durch die Zunahme von Wissen leidet die Grundlagenlehre“, erklärt Friesike dieses Dilemma, in dem hochspezialisierte Experten auf ihren einsamen „Wissensinseln“ immer gefragter würden. Der junge Professor rät Firmen, ihren Digitalisierungsbemühungen folgenden Rahmen zu geben: Wo liegt mein Problem, wie kann ich es adressieren und welches Feedback erfahre ich aus der Finalisierung? Denn „Wir brauchen jetzt eine App!“ sei ein schlechtes Mantra für eine gelungene digitale Transformation.

LEVEL: IMMOBILIE

Nachdem diese Keynote schon einmal aufgeräumt hat mit Klischees und leeren Digitalisierungs-Punchlines, startet der Urban Leader Summit in den ersten Programmabschnitt. „Die Immobilie von Morgen“ richtet die Aufmerksamkeit auf die Ebene des Fortschritts, die wohl jeder der anwesenden Immobilienprofis am besten kennt: Gebäude, what's next? Klaus Dederichs, Drees & Sommer, stimmt die Anwesenden mit seinem Beitrag zum Thema „Smart Commercial Building und künstliche Intelligenz revolutionieren die Immobilienbranche – Ist der Status



Jürgen Fenk eröffnete zum letzten Mal einen Urban Leader Summit als Chairman des ULI Germany.

Quo noch eine Option?“ auf das Thema ein. Dederichs geht mit dem aktuellen Tech-Stand hart ins Gericht: „Was wir heutzutage an Technologie haben, ist zu 98 Prozent Schrott“. Mangelnde Cyber-Security machten die verfügbare Hard- und Software für smarte Gebäude ungeeignet, so Dederichs. Außerdem sei der ständige technologische Wandel ein Problem für eine eher langfristig agierende Baubranche: „Wir müssen mit sich alle 3 Jahre erneuernden Systemen umgehen. Wie soll ein Bauherr auf Entwicklungen reagieren?“ Laut Dederichs liegt die Lösung in zwei Ansätzen. Zum einen solle ein smartes Gebäude vor allem softwarebasiert sein, denn Software-Updates sind günstiger und besser umsetzbar als Hardware Upgrades. Zum anderen brächten die Raumnutzer in der Regel die neueste Technik so oder so mit ins Gebäude – ihr Smartphone. Durch den klugen Einsatz von Apps und eine lückenlose Versorgung mit WLAN und Netzempfang im Gebäude, könnten so Erfolge erzielt werden, rät Dederichs.

Schon jetzt gibt es Diskussionsbedarf. Gehen wir die Digitalisierung etwa völlig falsch an? Im folgenden Panel mit dem Titel „Die digitale Immobilie aus dem Blickwinkel der Praxis – was geht, was nicht?“ bieten Moderator Dr. Markus Wiedenmann,

Art-Invest Real Estate Management, und die Panellisten Klaus Dederichs, Drees & Sommer, Annette Kröger, Allianz Real Estate Germany GmbH, Kai Panitzki, BitStone Capital, Martin Rodeck, Edge Technologies GmbH, sowie Matthias Schmidt, CA Immo Deutschland GmbH, unterschiedliche Sichtweisen und Argumentationslinien für spätere Gespräche an. So sagt Dr. Wiedenmann, dass sich das Geschäftsmodell in Zukunft immer weiter vom Vermieter hin zum Betreiber verschieben werde, der Services und digitale Infrastruktur anbietet. Klaus Dederichs mahnt aber, die Akzeptanz der Endnutzer im Auge zu behalten: „Wir müssen uns öffnen und so kommunizieren, dass der Nutzer erkennt, dass er etwas von den Entwicklungen hat.“ Doch durchgestylte, vernetzte Neubauten sind auch heute schon kein Problem. Die meisten der Immobilien seien aber Bestandsobjekte und deshalb wesentlich schwieriger zu digitalisieren, mahnt Martin Rodeck. Für Matthias Schmidt ist außerdem nach wie vor die Steigerung der Energieeffizienz eine wichtige Stellschraube, um Gebäude zukunftsfähig zu machen. Welche Lösung ist also für alle Projekte gleich effektiv? Keine. Denn „jedes Gebäude ist ein Unikat“, sagt Klaus Dederichs.

Anschließend stimmen die Teilnehmer sich in guten Gesprächen während der Kaffeepause auf die folgenden Workshops ein, bei denen interaktives Mitwirken gefragt ist. Danach öffnen die Food Stations auf dem Freigelände ihre (Zelt-)Türen. Bei bestem

Ein besonderes Highlight: die After Conference Drinks im „industrial charme“ der Eventlocation.



Prof. Christoph von der Malsburg, Stephanie Baden und Prof. Dr. Thomas Metzinger sprachen über nichts Geringeres als „Die Zukunft des Menschen“.

Offenbacher Wetter stärken sich die Teilnehmer bei Buddha-Bowl, Burger und vielem mehr für den restlichen Content-Tag.

LEVEL: STADT

Von der Mikro- auf die Mesoebene: „Die dauerhafte Transformation der Städte“ haben wir den nächsten Teil des Programms genannt. Wir schauen auf die Zukunft der Stadt. Thomas Sevcik, arthesia & XanaduAlpha, startet mit seinem Vortrag zum Thema „Cities Beyond Cities – Neuartige Stadtformen, die wir erst verstehen müssen“. Sevcik brennt für sein Thema und jeder im Saal merkt, dass er ein glühender Urbanist ist. In Deutschland sei wahre soziale Mischung in Städten noch immer selten, so Sevcik. „Wir umgeben uns mit Menschen, die unsere Meinung haben“, sagt der Schweizer. Und auch in segregierten Städten sei Dichte als urbanes Merkmal unabdingbar, die jetzt durch Digitalisierung in Gefahr gerate. Wer braucht räumliche Nähe, wenn er dank Smartphone & Co. nicht mehr mobil sein muss? Hat die Digitalisierung in ferner Zukunft gar unsere urbane Umwelt auf dem Gewissen? Was für Sevcik allerdings bereits heute sichtbar ist, ist eine mögliche Unterscheidung von „made money“-Zonen, die er vor allem in Stadtzentren sieht, und „make money“-Zonen, die mitten in der Entwicklung stecken und zumeist um die „satten“ Zentren herum angesiedelt sind. „Donut“, nennt Sevcik diese Struktur aus Stadtzentren, die zum bloßen „Themenpark“ verkämen, und das sich darum entwickelnde, echte urbane Leben.

Mit Ute Schneider, KCAP Architects&Planners, folgt eine weitere spannende Speakerin. „Cities, Densities and Intensities“ lautet der Titel ihres Beitrags. Schneider rät Städten, die ihre Skyline in kürzester Zeit in luftige Höhen wachsen lassen wollen, zur gewissenhaften Überlegung. „Dichte braucht programmatische Planung“, mahnt Schneider. Sonst laufe eine Stadt Gefahr, zum „vertical slum“ zu verkommen. Wenn ein urbanes Gebiet neu entwickelt werde, solle man sich immer auch die Frage stellen, wen man an diesen Orten zusammenbringen möchte, und entsprechend planen.

Im anschließenden Panel mit dem Titel „Lebenswerte Städte im Kontext der Transformation“ tauschten sich Moderatorin Julia Erdmann, JES, und die Panellisten Dr. Klaus Englert, Journalist, Ute Schneider, Thomas Sevcik und Korinna Thielen, Landeshauptstadt München, über die Stadt der Zukunft und ihre Transformation aus. Korinna Thielen sieht für ihre Stadt Chancen in der Ausstattung vorhandener Infrastruktur, wie zum Beispiel Lichtmasten, mit smarterer Sensorik zur Feinstaubmessung oder anderen Anwendungsfeldern. Doch sie sieht auch noch weiteren Forschungsbedarf um herauszufinden, welche Ansätze wirklich smart sind und Sinn machen. Dr. Klaus Englert wundert sich wiederum, warum plötzlich so viele Gegenstände „smart“ sein sollen. „Früher erkannten wir Menschen das Attribut ‚smart‘ zu. Woher kommt diese Begrifflichkeitsverschiebung?“, so Englert. Für ihn sei noch gar nicht klar, ob die sogenannte „Smart City“ überhaupt implementierbar sei und er hege Zweifel daran, ob der Mensch seine eigene Schöpfung im Griff haben wird: „Wo bleibt die Kontrollfähigkeit, wenn die Jalousien direkt mit dem Kühlschrank kommunizieren?“ Ute Schneider rät deswegen zu einem überlegten Einsatz von digitalen Konzepten: „Irgendeine Smartness über ein Problem zu gießen bringt uns nichts“.

LEVEL: MENSCH

Die Dramaturgie des Summits sieht nun noch einen letzten Baustein vor. Das Gebäude, die Stadt, der Mensch. „Die Zukunft des Menschen“ heißt der finale Teil unseres Konferenzprogramms, denn was ist unsere gebaute Umwelt schon ohne uns Nutzer? Zugegeben, wahrscheinlich ist kein Thema so komplex und undurchschaubar wie Mensch und Gesellschaft. Deswegen hat sich Moderatorin Stephanie Baden gleich zwei Meister ihres Fachs eingeladen, um über dieses Thema zu sprechen. Prof. Christoph von der Malsburg, Senior Fellow Frankfurt Institute for Advanced Studies, und Prof. Dr. Thomas Metzinger, Philosophisches Seminar / Gutenberg Research College, Johannes Gutenberg-Universität Mainz, haben einiges zu besprechen, denn durch die Entwicklung Künstlicher Intelligenz und Machine Learning schickt sich die Menschheit an, ihren einzigen unschlagbaren Vorteil gegenüber den Maschinen aufzugeben. Und die Entwicklung ist rasant – waren bis vor kurzem selbst E-Mails um die Welt eine Sensation, stellen wir heute ganz andere Anforderungen an intelligente Systeme. Aber was macht eine Maschine intelligent? Professor Metzinger erklärt: „Je weiter ein System in der Zukunft liegende Folgen voraussagen kann, desto intelligenter ist es.“ Von der Rechenleistung her habe die Forschung mit ihren modernen Hochleistungsrechnern bereits mit dem menschlichen Gehirn gleichgezogen, sagt Prof. von der Malsburg, doch ein Kind brauche immer noch wesentlich weniger Daten zum Lernen als eine Künstliche Intelligenz. Immer wenn das Thema intelligente Systeme aufkommt, brennen einem Fragen auf der Zunge, die einem Hollywood in den Kopf gesetzt hat: Machen uns Maschinen überflüssig oder wenden sie sich gar eines Tages gegen uns? Die beiden Experten warnen hier tatsächlich vor einem zu laxen Umgang mit der Entwicklung. Das größte Risiko, das von einer Super-Intelligenz ausgehe, sei die Erkenntnis der K.I., dass die Menschheit ein Risiko für die Super-Intelligenz selbst darstelle, sagt Prof. Metzinger. Und auch Prof. von der Malsburg sagt: „Ich habe das schreckliche Gefühl, dass die Fähigkeit, einer K.I. ein Wertesystem zu verleihen, nicht existiert.“ Am Schluss geben die beiden Experten gleich einen guten Tipp für Gesprächsthemen während der After-Conference-Drinks und raten dazu, eine gesamtgesellschaftliche Diskussion zur Ethik von K.I. anzustoßen. Prof. von der Malsburg sagt: „Das muss passieren, bevor die Maschine losgelassen wird.“ ■

Nach den interaktiven Workshops berichteten Delegierte auf der großen Bühne, zu welchem Ergebnis die Diskutanten gekommen sind.



WORKSHOPS

1.

FLEX SPACE ALS URBAN SOLUTION FÜR NUTZUNGSKONFLIKTE?

Olaf Ley, Unibail-Rodamco Germany GmbH
Ralf-Peter Koschny, bulwiengesa AG
Jan-Dietrich Hempel, GARBE Industrial Real Estate
Rasmus Beck, Business Metropole Ruhr GmbH
Frank Lichtenheld, Entwicklungsgesellschaft Neu-Oberhausen mbH – ENO
Holger Matheis, BEOS
Dr. Jan Röttgers, ECE Development & Consulting G.m.b.H.

2.

SUV ODER SMART – WELCHE GRÖSSE WOLLEN UND KÖNNEN WIR UNS BEIM WOHNEN LEISTEN?

Andreas Schulten, bulwiengesa
Iris Dilger, DIE WOHNKOMPANIE Rhein-Main GmbH

3.

REAL ESTATE BLOCK BY BLOCK – WELCHE CHANCEN BIETET BLOCKCHAIN IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT?

Dr. Emilio Matthaei, Colinus
Jakob Drzazga, Brickblock
Dr. Carsten Loll, Linklaters LLP
Rui Soares, Leaseum Partners

4.

ULI GERMANY NEXT DER ANFANG IST GEMACHT – WHAT’S NEXT? THEMEN UND IMPULSE FÜR RE-PROFESSIONALS UM DIE 40

Oliver Prinz, ECE Projektmanagement
Julia Erdmann, JES
Anaïs Cosneau
Dr. Martin Haller, DLA Piper UK LLP
Honoré Achille Simo, JLL
Dr. Daniel Benighaus, Greenberg Traurig Germany, LLP
Stephen von der Brüggen, Art-Invest Real Estate Management

5.

ULI GERMANY YOUNG LEADERS FUTURE BUILDINGS: WHAT’S THE ESSENCE OF BEING SMART?

Dr. Thomas Beyerle, Catella Property Valuation
Dr. Tim Schomberg, Kingstone Investment Management GmbH
Yama Mahasher, Jones Lang LaSalle SE
Matthias Schmidt, CA Immo Deutschland GmbH
Julia Egenolf, Stadt Köln
Stefan Zanetti, Allthings
Martin Rodeck, Edge Technologies GmbH
Klaus Dederichs, Drees & Sommer

JAN FRÖHLICH

studierte Governance & Public Policy und Politikwissenschaften in Darmstadt und Kassel. In seiner Masterarbeit beschäftigte er sich mit der Kommunikationsarbeit der Verhandlungsgegner der TTIP-Verhandlungen. Nach beruflichen Stationen mit dem Schwerpunkt Pressearbeit bei einem Verkehrsverband und in der Automobilbranche ist er seit Anfang 2017 als Manager Programs & Communication beim Urban Land Institute in Frankfurt tätig.



ULI GERMANY AWARD FOR EXCELLENCE 2018

THIRD TIME'S A CHARM

In Auszeichnungen werden die Mission und die Ziele einer Organisation in besonderem Maße manifestiert. Der ULI Germany Award for Excellence widmet sich daher Projekten der Stadt- und Immobilienentwicklung, die sich durch Nachhaltigkeit, Innovation und auf das Wohl der Menschen fokussierter Vision auszeichnen.

Die Ausschreibung erfolgt offen, spricht Kommunen und privatwirtschaftliche Unternehmen gleichermaßen an und gibt guten Ideen und innovativen Ansätzen ihren Platz. Die Einreicher können detailliert ihr Herzensprojekt darstellen und dessen Beitrag zu der gesamtstädtischen Vision, die die Planer und auch die Developer verfolgen. Zum dritten Mal hat ULI Germany im Jahr 2018 den ULI Germany Award for Excellence ausgelobt und prämiert. Wie in den Jahren zuvor stand die Jury vor der Herausforderung einen Sieger zu küren, was ob der vielfältigen Projektarten nicht leichtfällt, zumal der Preis allein in einer Kategorie vergeben wird. Der Jury-Prozess ist investigativ und lebt von einer fundierten und oft auch kontrovers geführten Diskussion. Die Experten der Jury, allesamt Immobilien- und Stadtextperten, einigen sich in der ersten Sitzung auf eine Shortlist aus drei Projekten, die dann von den Juroren vor Ort besichtigt werden. Die Erkenntnisse aus den Site Tours werden sodann in der zweiten Sitzung für die finale Entscheidung zu Rate gezogen.



PARK LINNÉ, DORNIEDEN Generalbau GmbH

PARK LINNÉ, DORNIEDEN GENERALBAU GMBH

Kölnern, und dort den Braunsfeldern, ist die ehemalige SIDOL-Fabrik ein Begriff, doch es stellt sich die Frage, ob man angesichts der neu entstandenen Wohnensembles, die in eine Parklandschaft gebettet sind, noch an eine Fabrik erinnert wird. Die beiden denkmalgeschützten Torgebäude und das ehemalige Hauptgebäude der SIDOL-Fabrik im Bauhausstil lassen noch erahnen, dass an dieser Stelle industriell produziert wurde, die ausgedehnten und stilvoll gestalteten Freiflächen beweisen jedoch, dass die Konversion erfolgreich abgeschlossen ist. Das Mixed-Use-Quartier verfügt zudem über gastronomisches Angebot und einen Servicemanager, der in einem der Torgebäude untergebracht ist und sogar Fremdenzimmer für Besucher bereithält. Die Themengärten verleihen dem Quartier eine innere Struktur und den Freiflächen hohe gestalterische Qualität und Ästhetik. Dieser Wandel und die Detailtiefe des Projektes hat das Interesse unserer Juroren geweckt.

HAFEN OFFENBACH, OPG OFFENBACHER PROJEKTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH

Dass Offenbach längst dem Schattendasein neben Frankfurt entwachsen ist, hat bereits unser ASP im Jahr 2015 festgestellt, und wie die Stadt und deren Projektentwicklungsgesellschaft den Spagat zwischen Neuentwicklung und Belebung eines Areals gleichzeitig vollzogen hat, ist bemerkenswert. Industriebrachen sind für kreative Zwischennutzungen prädestiniert, doch muss dies von Seiten der Verwaltung zugelassen und gefördert werden. Die Konzepte, welche die Menschen bereits während der Entwicklungsphase der Konversion in den ehemaligen Ölhafen lockten und das Quartier belebten, sind vielseitig, kreativ und einladend – eine perfekte Mischung. So konnten dort Sport-, Freizeit und Kultureinrichtungen etabliert werden, die über die Zeit der Entwicklung hinaus ihren Platz im Hafen gefunden haben. Der öffentliche Raum in diesem neu entstandenen Mixed-Use-Quartier zeichnet sich durch hohe gestalterische Qualität aus, findet den historischen Bezug und lädt zur sportlichen Aktivität ein, ein Healthy Place ganz im Sinne des ULI. Die Widmung der prestigereichen Inselspitze als Park zeigt die wertschätzende Priorsisierung und Öffnung des Raumes zum Wasser hin. Diese menschenzentrierte Planung und Umsetzung hat das ULI zur Nominierung auf der Short-List überzeugt.



Hafen Offenbach, OPG Offenbacher Projektentwicklungsgesellschaft mbH



Masterplan Ingelheim, Stadt Ingelheim in Zusammenarbeit mit der Wohnungsbaugesellschaft WBI

MASTERPLAN INGELHEIM, STADT INGELHEIM IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT WBI

Die Stadt Ingelheim am Rhein entstand 1939 durch den Zusammenschluss mehrerer selbständiger Gemeinden, eine historische Mitte war daher nie gegeben und konnte nie etabliert werden. Die Stadtmitte als Nukleus des öffentlichen Lebens muss in seiner Bedeutung nicht erklärt werden, diese neu zu schaffen aber als besonders ambitioniert gewürdigt werden. Mit kreativen Eckpfeilerprojekten wie dem WBZ und der Mediathek wurden die öffentlichen und kulturellen Einrichtungen platziert und im innovativen, atypischen Nutzungsmix kombiniert. Neu geschaffene Wegebeziehungen und Plätze beleben den öffentlichen Raum und aktivieren die neue Mitte, neue Wohnobjekte verdichten den Bestand und bieten neue urbane Wohnformen. Der ganzheitlich städtische Strategieansatz sowie die intensive Kooperation der Stadt Ingelheim mit dem Architekturbüro planquadrat haben die Jury in diesem Jahr überzeugt. ■

Vielen Dank allen Einreichern und Juroren!

MICHAEL MÜLLER, M.SC

ist seit 2015 im Team des Urban Land Institutes in Frankfurt am Main. Nach seinem Geographiestudium mit Schwerpunkt Stadtsoziologie in Aachen und Bonn war er zuvor in der Fachbauleitung bei Altlastensanierungsmaßnahmen tätig. Bei ULI betreut er allgemein den Bereich Content, speziell die Product Councils, die Advisory Programme, NEXT und das Advisory Board.



RÜCKBLICK 2018

Das laufende Jahr neigt sich dem Ende entgegen. Hinter uns liegen eine Reihe von Veranstaltungen. Ob in Deutschland, Österreich oder der Schweiz: Die überaus positive Resonanz sowie der inspirierende Austausch unter den ULI-Mitgliedern bestätigt einmal mehr die Relevanz unserer Events. An dieser Stelle möchten wir allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern für die rege Beteiligung danken. Neben Fachvorträgen, Workshops und Diskussionsrunden durften wir spannende Einblicke in laufende Stadtentwicklungsprojekte erhalten und uns im Nachgang in zahlreichen Networking-Runden austauschen. Nach einem erfolgreichen Jahr 2018 freuen wir uns nun auf 2019 und darauf, viele bekannte Gesichter wiederzutreffen.

JANUAR

16.01.18 | ZÜRICH
ULI Switzerland Roundtable: Airport Cities

16.01.18 | BERLIN
ULI Young Leader Berlin Dinner Talk - @ BEOS

FEBRUAR

15.02.18 | FRANKFURT AM MAIN
ULI Germany and Mayer Brown:
9th Annual US Real Estate Forum 2018

16.02.18 | CH-KÜSNACHT
ULI Switzerland: Young Leaders
Lunch & Learn @ MOBIMO

27.02.18 | BERLIN
ULI Germany Local Council Berlin:
Members Only Event

MÄRZ

08.03.18 | BERLIN
ULI Germany: RECON Berlin

21.03.18 | MÜNCHEN
ULI Germany: Young Leaders Munich -
Lunch & Learn mit LaSalle Investment
Management München

27.03.18 | BERLIN
ULI Germany: YL Berlin - Site Tour
Steglitzer Kreisel



APRIL

05.04.18 | ZÜRICH
ULI Switzerland: Besichtigung des Gebäudes
Swiss Re Next am Mythenquai, Zürich

06.04.18 | CH-LAUSANNE
ULI Switzerland: Site Tour "Olympic House" with 3XN

19.04.18 | OFFENBACH AM MAIN
Ginkgobaumpflanzung Urban Media Project

23.04.18 | CH-ZUG
ULI Switzerland: Seminar zu Mehrwertabschöpfung

23.04.18 | PULLACH BEI MÜNCHEN
Ginkgobaumpflanzung Klaus Laminet

23.04.18 | MÜNCHEN
Ginkgobaumpflanzung Maximilian von der Leyen



MAI

16.05.18 | FRANKFURT AM MAIN
ULI Baustellenbegehung | ULI Germany Award
for Excellence 2018

17.05.18 | OFFENBACH AM MAIN
ULI Germany Urban Leader Summit 2018

25.05.18 | HAMBURG
Ginkgobaumpflanzung Ali-Reza Momeni

31.05.18 | BERLIN
ULI Germany: YL Berlin - Dinner & Learn
mit Christoph Reschke, Hines



JUNI

04.06.18 | ZÜRICH-ALTSTETTEN

ULI Switzerland: Young Leaders - Site Tour „Vulcano“

07.06.18 | MÜNCHEN

ULI Germany: YL Munich - Site Tour „OSKAR“

19.06.18 | MÜNCHEN

ULI Germany: Local Council Munich - Site Tour „Lovelace“

28.06.18 | BERLIN

ULI Local Council Berlin: Site Tour „Sky Dock“

AUGUST

27.08.18 | ZÜRICH

ULI Switzerland Summer Dinner

28.08.18 | BERLIN

ULI Young Leader & Next
Rooftop Networking



SEPTEMBER

05.09.18 | FRANKFURT AM MAIN

ULI NEXT: Out of the Box - into Discussion + Networking

13.09.18 | BERLIN

ULI Dinner 2018 (Sponsorendinner)

23.09.18 | WOLFSBURG

ULI Germany Advisory Services Panel Wolfsburg



OKTOBER

08.10.18 | MÜNCHEN

ULI Germany Young Leader & NEXT Reception
@ Expo Real 2018

08.10.18 | MÜNCHEN

ULI ASP Presentation Wolfsburg @ Expo Real 2018

09.10.18 | MÜNCHEN

ULI Germany Reception @ Expo Real 2018

15.10.18 | BERLIN

ULI YL Berlin: Site Tour „ORing Center Berlin“

31.10.18 | BERLIN

ULI Get-Together | Members Only

NOVEMBER

01.11.18 | ZÜRICH

ULI Switzerland YL Lunch & Learn mit Credit Suisse

07.11.18 | FRANKFURT

„Mainhattan - Höher, größer, weiter“

12.11.18 | HAMBURG

ULI Local Council Hamburg: Meeting Point
@ Union Investment Real Estate

12.11.18 | FRANKFURT

ULI Emerging Trends in Real Estate - Launch Frankfurt

13.11.18 | BERLIN

Partnerevent: ULI Local Council Berlin - VA mit ZIA

13.11.18 | WIEN

ULI Emerging Trends in Real Estate - Launch Wien

15.11.18 | MÜNCHEN

ULI Emerging Trends in Real Estate - Launch München

20.11.18 | BERLIN

ULI Young Leader Berlin: Dinner Talk mit
Martin Rodeck/EDGE Technologies

20.11.18 | ZÜRICH

ULI Emerging Trends in Real Estate - Launch Zürich

26.11.18 | DÜSSELDORF

ULI Emerging Trends in Real Estate - Launch Düsseldorf

27.11.18 | BERLIN

ULI Emerging Trends in Real Estate - Launch Berlin

29.11.18 | FRANKFURT AM MAIN

ULI German Council Day

29.11.18 | OFFENBACH AM MAIN

ULI Germany Leadership Award 2018

DEZEMBER

04.12.18 | KÖLN

ULI Young Leader: Site Tour „Kaiserhof“

11.12.18 | FRANKFURT AM MAIN

ULI Young Leader: Französischer Abend @La Francaise

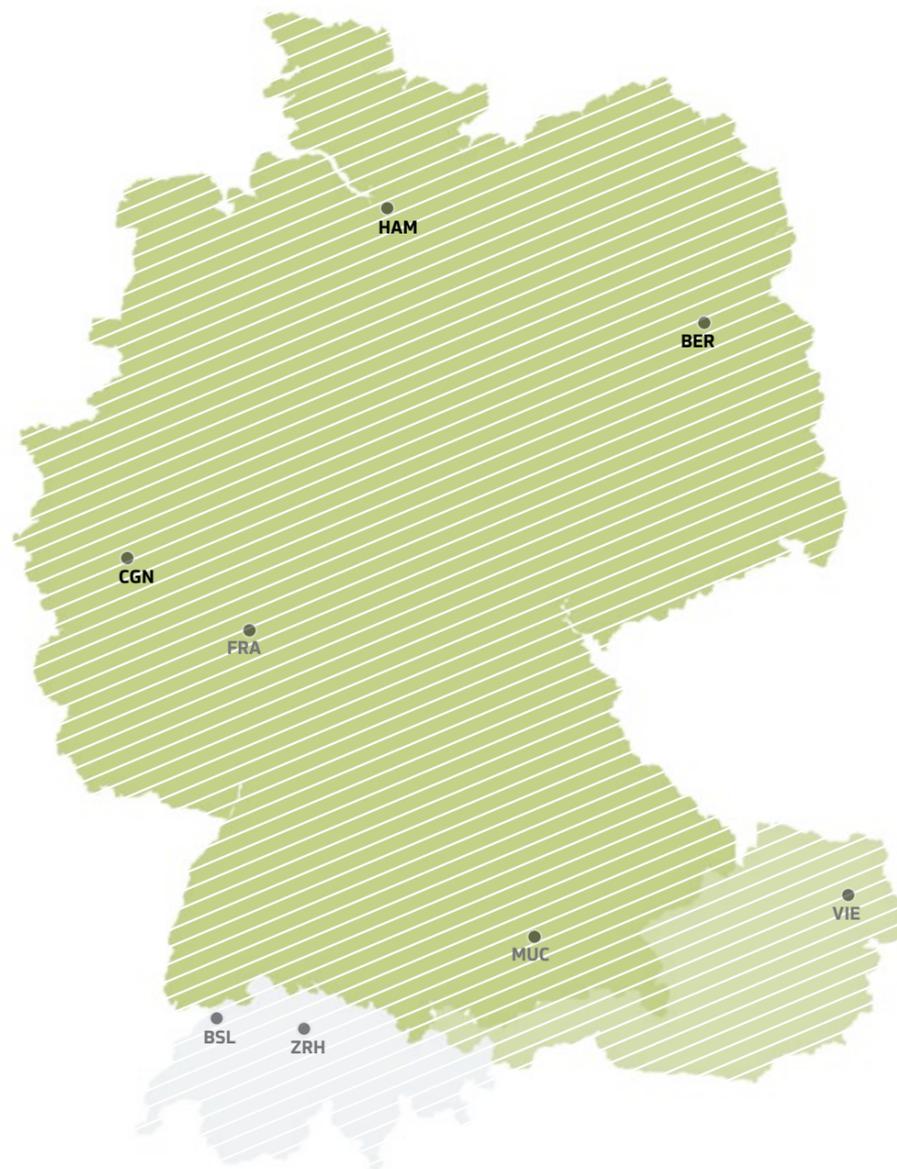
18.12.18 | MÜNCHEN

ULI Local Council München: Jahresabschluss

LOCAL COUNCIL CHAIRS

MEET THE LOCALS:
ULI LOCAL CHAIRS KENNEN
ALLE BESONDERHEITEN
IHRER STADT

Wir wollen wissen: Was macht die Mitgliedschaft im ULI für Sie persönlich wertvoll, und warum sollten andere Immobilienexperten in Ihrer Stadt sich ebenfalls engagieren?



HAMBURG

„Berufliche Netzwerke sind wichtig, ebenso wichtig ist die Vernetzung auf lokaler Ebene. Darum werde ich mich als Local Chair in der nächsten Zeit kümmern, wobei die Zusammenarbeit mit ULI NEXT und Young Leader sowie die Zusammenarbeit mit der ‚Berliner Vernetzung‘ einen wichtiger Baustein darstellt.“ ■

Ralf-Peter Koschny, bulwiengesa AG
Local Chair Hamburg



Martin Rodeck, EDGE Technologies GmbH
Local Chair Berlin

BERLIN

„Das ULI bietet eine themengeladene Netzwerk-Plattform, auf der eine Vielzahl von Akteuren zukunftssicherer Stadtentwicklung miteinander ins Gespräch kommen. Eines der zentralen Themen für ULI sollte vor allem sein, Motor für die Kollaboration mit ‚benachbarten‘ Branchen wie Energie- und Mobilitätswirtschaft zu sein. In meiner Rolle als Local Chair Berlin werde ich versuchen, hier einen Schwerpunkt zu setzen.“ ■

RHEIN-RUHR

„Ich engagiere mich gerne beim ULI, da ich dort eine sehr inspirierende Umgebung vorfinde, die sich insbesondere durch den aktiven Austausch von Städten, Kommunen, Immobilienwirtschaft und Architekten auszeichnet. Hierbei geht es nicht primär um einzelne Projekte, sondern um die Frage, wie urbane Räume aktiv weiterentwickelt werden können, um die Lebens- und Arbeitsqualität von Menschen zu verbessern.“ ■



Dr. Markus Wiedenmann,
Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG
Local Chair Rhein-Ruhr

FRANKFURT

„Das ULI ist für mich nicht nur eine der renommiertesten Organisationen und aktivsten Netzwerke der Branche. Das ULI ist ein einzigartiger, weltweiter Think Tank, um gemeinsam mit den führenden Köpfen aus Wirtschaft, Wissenschaft, Politik und öffentlicher Verwaltung die zukünftigen Entwicklungspotenziale unserer Städte zu diskutieren und zu heben. Damit prägt es nicht nur die Immobilienwirtschaft, sondern übernimmt eine wichtige gesellschaftspolitische Aufgabe. Ich freue mich darauf, das ULI mit seiner spannenden Kombination aus Offenheit, Zukunftsorientierung und Begeisterung zu unterstützen!“ ■

Paul Jörg Feldhoff, Feldhoff & Cie. GmbH
Local Chair Frankfurt



Christian Meister, Hines Immobilien GmbH
Local Chair München

MÜNCHEN

„Durch die Digitalisierung erfolgen Innovationen in immer kürzeren Abständen. Dabei ist es aus meiner Sicht wichtiger denn je, offen zu sein für Neues. Für mich ist es immer eine Freude, neue Menschen und damit neue Ideen und Konzepte kennenzulernen, durch die unsere Welt und unsere Lebensräume nachhaltig gestaltet und verändert werden. Das ULI bringt genau solche Menschen zusammen. Die Energie der Gruppe, gemeinsam etwas verändern zu wollen, ist faszinierend und steckt an. Darüber hinaus bildet das ULI, als die wahrscheinlich angesehenste internationale Organisation in der Immobilienwirtschaft, die ideale Basis für Austausch und Diskurs. Ich freue mich, ein Teil dieses Netzwerkes zu sein.“ ■



BASEL

„Im Austausch zwischen Forschung und Praxis, zwischen Wirtschaft und Politik, zwischen Nutzern und Immobilienentwicklern liegt der Schlüssel für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Genau diese Verbindungen fördert ULI durch den konstruktiven Dialog zu aktuellen Herausforderungen und innovativen Lösungsansätzen unter Einbezug der verschiedenen Stakeholder der Immobilienwirtschaft. Darum engagiere ich mich für ULI.“ ■

Prof. Dr. Pascal Gantenbein, University of Basel
Local Chair Basel

WIEN

„Das Urban Land Institute widmet sich wie keine andere internationale Organisation allen Fragen der Stadtentwicklung, also all jenen Themen, die maßgeblich dafür sind, ob die Bewohner einer Stadt diese als lebenswert und attraktiv empfinden. Im ULI finden qualifizierte Vertreter der Immobilienwirtschaft, maßgebliche Repräsentanten von städtischer Verwaltung und Kommunalpolitik sowie anerkannte Fachleute aus Forschung und Lehre zueinander und bilden gemeinsam einen unvergleichlichen ‚brain pool‘, der seinen kumulierten Erfahrungsschatz den Städten und Gemeinden auch immer wieder zur Lösung städteplanerischer Spezialaufgaben zur Verfügung stellt. Wer also ‚die Stadt von morgen‘ schon heute kreativ vorausdenken und diese im Kreise hochkompetenter Professionals aus allen relevanten Bereichen auch konstruktiv mitgestalten will, ist im Urban Land Institute bestens aufgehoben!“ ■



Dr. Manfred Wiltschnigg, Galleon Capital Management GmbH
Local Chair Wien



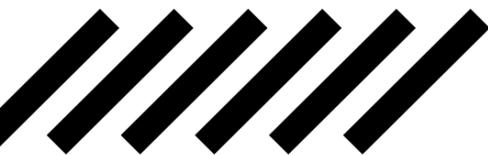
Birgit Werner, Flughafen München GmbH
Local Chair Zürich

ZÜRICH

„Auch in der Schweiz ist die Immobilienbranche ein Peoples Business, doch Networkingtreffen gibt es viele. Das Besondere am ULI ist für mich: Hier findet man sowohl spannende Netzwerkkontakte, als auch innovative Themen, über die es sich zu sprechen lohnt. Ich engagiere mich gerne in Zürich, um den spannenden Diskurs um unsere urbanen Räume mitzugestalten und immer neue, innovative und international geschätzte Experten kennenzulernen. Ich empfehle jedem, mal eine ULI-Veranstaltung zu besuchen, um den konstruktiven Geist des Urban Land Institutes und seiner Mitglieder kennenzulernen.“ ■



Mit dem Safety-Atlas erarbeiten Entwicklungsmanager von Drees & Sommer einen Leitfaden für eine seniorenfreundliche Stadtplanung.



© Sozial-Holding der Stadt Mönchengladbach GmbH (2)

Senioren haben spezielle Anforderungen an die Funktionalität und Gestaltung des öffentlichen Raums. Hierzu gehören u. a. sichere Straßenübergänge.

Ein Plus an Lebensqualität

Projekt UrbanLife+ schafft seniorenfreundliche Städte

Auch ältere Menschen sollen sich sicher und selbstständig in ihrer Stadt bewegen können. Das ist das Ziel des Projekts UrbanLife+, an dem die Projektbeteiligten seit drei Jahren arbeiten. Zwei Stadtteile in Mönchengladbach dienen als Piloten.

Die Stadt der Zukunft schließt niemanden aus, sondern will für alle Bewohnerinnen und Bewohner ein lebenswerter Ort sein. Der demografische Wandel führt dazu, dass die Gruppe der älteren Menschen in der Stadt wächst. Doch wer nicht mehr so gut zu Fuß ist, schlechter sieht und hört, fühlt sich schnell ausgeschlossen vom öffentlichen Leben. Senioren haben ganz spezielle Anforderungen an die Funktionalität und Gestaltung des öffentlichen Raums. Bequeme Sitzgelegenheiten, sichere Straßenübergänge oder öffentliche Toiletten gewinnen in diesem Kontext an Bedeutung. Parallel wachsen die technischen Möglichkeiten im Zeitalter der Digitalisierung. Hier, an der Schnittstelle zwischen den Anforderungen älterer Menschen an den urbanen Raum und der technischen Entwicklung, setzt UrbanLife+ an. Konsortialpartner in dem Forschungsprojekt sind die Sozial-Holding der Stadt Mönchengladbach, die Universitäten aus Hohenheim und Leipzig, die Universität der Bundeswehr München sowie Drees & Sommer. Hinzu kommen Umsetzungspartner vor Ort.

Aktuell entwickeln die Projektbeteiligten Stadtmobiliar, das in Zukunft Seniorinnen und Senioren mit körperlichen Einschränkungen zu mehr Teilhabe am gesellschaftlichen Leben in ihrem Stadtviertel verhelfen wird. Mithilfe von MTI (Mensch-Technik-Interaktion) entstehen zahlreiche alltags- und vor allem alterstaugliche Lösungen für den städtischen Raum – beispielsweise eine intelligente Sitzbank. Sobald sie erkennt, dass ein älterer Mensch Platz nehmen möchte, fährt sie in die richtige Höhe. Ein weiteres Projekt innerhalb von UrbanLife+, dessen sich die Forscher angenommen haben, ist die Entwicklung einer adaptiven Straßenbeleuchtung, die sich dem Sehvermögen der Passanten anpasst. So ermöglicht sie alten Menschen eine sichere Orientierung im Dunkeln. Neu entwickelte Informationsstrahler erfüllen die Informationsbedürfnisse der Seniorin-

nen und Senioren. Zur Unterstützung bei der Orientierung wird außerdem eine Art Navigationssystem geschaffen, das die Nutzer zum Beispiel zur nächstgelegenen Bäckerei oder einer öffentlichen Toilette leitet und dabei typische Stolperfallen wie hohe Bordsteinkanten, für Rollatoren ungeeignete Untergründe oder auch starke Straßenneigungen umgeht.

Voraussetzung für diese und weitere Assistenz-Systeme sind zunächst Daten. Die Entwicklungsteams müssen wissen, wo genau sich welche städtebaulichen Objekte befinden, welche Merkmale diese aufweisen und ob sie für eine technische Ausstattung infrage kommen. Konkret bedeutet das: Im ländlich geprägten Rheindahlen und im urbanen Hardterbroich-Pesch – den beiden Pilotstadtteilen in Mönchengladbach – ist mittlerweile jede abgesenkte Bordsteinkante geodaten-technisch erfasst. Ebenso die exakte Position und Beschaffenheit der Sitzgelegenheiten im öffentlichen Raum – inklusive Höhe, Breite und Material. Zu Fuß und mit einem Vermessungsfahrzeug wurden in den vergangenen Monaten sämtliche Stadtmobiliare mit den relevanten Daten erhoben, darunter Straßenlaternen, Ampeln, Sitzbänke, Haltestellen und Gehwege. Aus den gewonnenen Daten erstellen die Experten zunächst dreidimensionale Geländemodelle und leiten daraus Informationen zur Barrierefreiheit der öffentlichen Wege ab. Für die Bestandsaufnahmen des Stadtmobiliars kamen von Drees & Sommer in vielen Projekten erprobte und weiterentwickelte geographische Informationssysteme (GIS) zum Einsatz.

All diese Informationen sind in einer Datenbank gebündelt und aufbereitet. Zum einen unterstützt diese die universitären Partner bei der technischen Weiterentwicklung städtebaulicher Objekte. Zum anderen geht sie in einen Leitfaden zu demographiegerechter Gestaltung von

öffentlichen Räumen ein – in den sogenannten Safety-Atlas. Dieser richtet sich an Stadtplaner und MTI-Entwickler und wird im Rahmen von Urban-Life+ von den Entwicklungsmanagern von Drees & Sommer erstellt. Die beiden Mönchengladbacher Stadtteile sind erst der Anfang. Die Lösungen, die UrbanLife+ für Rheindahlen und Hardterbroich entwickelt, sollen sich später auch auf andere Städte übertragen lassen. Mit 6,2 Millionen Euro fördert das Bundesministerium für Bildung und Forschung das Projekt, das aus dem Wettbewerb „Innovationen für Kommunen und Regionen im demografischen Wandel“ hervorgegangen ist. Gestartet im November 2015 läuft UrbanLife+ noch bis Ende 2020. ■

MUSTAFA KÖSEBAY

ist Associate Partner der Drees & Sommer-Gruppe. Er betreut Flächenentwicklungen und Masterplanungen – auch im internationalen Umfeld. Dabei hat er sich auf die immobilienwirtschaftliche Beratung von Grundstückseigentümern und Investoren spezialisiert. An der Hochschule für Technik in Stuttgart lehrt er die Fächer Projektentwicklung und Immobilienwirtschaft in den Masterstudiengängen Architektur und Stadtplanung. Als Projektleiter verantwortet er UrbanLife+ seitens Drees & Sommer.





Digitalisierung & Co. formen die Immojobs der Zukunft.

© IUI

Zukunft digitale Immobilienwirtschaft

Verändert die Digitalisierung die Berufsbilder einer ganzen Branche?

Die weltweite Vernetzung und die Arbeitsbedingungen der Zukunft sind zu zentralen Themen geworden, denen sich Mitarbeiter wie Führungskräfte stellen müssen. Neue Technologien und der demografische Wandel verändern die Arbeitswelt und unsere Zukunft radikal. Das gilt in besonderer Weise für unsere Berufe. Stellen mit bisher unbekannt Namen wie „Scrum Manager“, „BIM-Manager“, „Digital Designer“ oder auch „Data Scientist“ stehen immer häufiger auf den Suchlisten von Immobilienunternehmen.

Lern was Vernünftiges – wer früher diesen Rat bekam, wusste, was gemeint war: Ein Beruf, der Sicherheit bis zur Rente bietet, sich ein Leben lang nicht wesentlich verändert. Diese Zeiten sind längst vorbei. In den kommenden zwanzig Jahren wird je nach wissenschaftlicher Studie jeder zweite heutige Job in Folge der Digitalisierung verschwinden. Die Ergebnisse solcher Studien erzeugen Unsicherheit bisweilen Angst bei Mitarbeitern gleichermaßen wie bei Führungskräften. Unbestritten ist, dass eine Reihe von Jobs grundsätzlich zur Disposition steht, eine

weitere Anzahl von Jobs sich inhaltlich radikal verändern wird und eine große Reihe heute noch unbekannter Jobprofile hinzukommen wird.

Digitalisierung wird oft auf den technologischen Aspekt eingeschränkt und auf die Automatisierung von Prozessen bezogen. Einfache, d. h. repetitive Tätigkeiten können dadurch sicherlich ersetzt werden. Digitalisierung ist jedoch gerade in Verbindung mit neuen Organisationsformen in der Arbeitswelt, mit den Möglichkeiten ein grundsätzlich verändertes Kauf- und

Nutzerverhalten transparent zu machen und entsprechend zu nutzen sowie der Beherrschbarkeit von großen Datenmengen weitaus bedeutsamer für unsere Arbeitswelt als die bloße Automatisierung von Prozessen. Vor diesem Hintergrund sind letztendlich die Berufsbilder in der Immobilienwirtschaft und angrenzenden Bereichen auf den Prüfstand zu stellen, was in diesem Beitrag nur beispielhaft beschrieben werden kann.

Zunächst wollen wir einige Jobprofile betrachten, die die Digitalisierung grund-

sätzlich in Frage stellt. Dies sind aus unserer Sicht Profile, die sich durch die Nutzung großer Datenmengen und ihren mediären Charakter auszeichnen und durch ein geändertes Nachfrageverhalten insbesondere der jungen Generation in Frage gestellt werden. Beispielhaft sei hier der Immobilienbewerber im Wohnimmobilienbereich genannt. Eine große Menge von Daten kann über digitale Verkaufsportale und andere seriöse Quellen gesammelt und in einem Algorithmus zum Verkehrswert verarbeitet werden. Mc Makler gibt es heute schon und die Qualität dieser Bewertungen wird mit zunehmender Datenmenge qualitativ unaufhörlich steigen. Aus Kundensicht eine Dienstleistung zu niedrigen Preisen.

Als weiteres Beispiel sei der Wohnimmobilienmakler genannt. Überall dort, wo Mediäre im Markt aktiv sind, besteht besonders hohes Bedrohungspotential. Junge Menschen wollen heute eine Wohnung genauso mieten wie sie über eine App heute bei jeder Autovermietung Mobilien anmieten können. Ihnen ist unverständlich, warum dies bei Immobilien nicht möglich sein sollte. Entsprechende Start Ups gefährden heute schon den ehrbaren Beruf des Maklers.

Als weiteres wollen wir beispielhaft Jobprofile betrachten, die nicht existenziell bedroht sind, die aber einem radikalen Wandel unterliegen und sich einem enorm gestiegenen Anforderungsniveau gegenüber sehen. Beispielhaft sei hier der Real Estate Asset Manager genannt.

Der Asset Manager, der heute in der Praxis je nach Nutzungsklasse, Größe und Komplexität des Objektes eine Anzahl an Objekten betreut, wird in Zukunft digital eine weitaus höhere Anzahl von Objekten betreuen können. Die analytische Nutzung von Big Data wird ihm Zeit für weitere Objekte geben. Dies ersetzt nicht das Verständnis für die Immobilie an sich und auch nicht den direkten Kontakt zum Mieter / Nutzer. Die Qualifikationsanforderungen an den Asset Manager werden steigen. Neben einem möglichst interdisziplinären Immobilienverständnis und entsprechender Qualifikation wird sich der „Digitale Asset Manager“ insbesondere durch ein hohes analytisches Denkvermögen sowie die Fähigkeit zur effizienten Nutzung moderner Analyse-Tools auszeichnen. Ähnlich werden sich die Berufsprofile für den Portfolioman-

ager, Fondsmanager und Investmentmanager verändern.

Chancen ergeben sich in der Immobilienwirtschaft durch neue, teilweise heute noch unbekannte Jobprofile. Diese erhöhen übrigens auch die Attraktivität der Immobilienwirtschaft selbst und geben dieser die Möglichkeit die Besten eines Jahrgangs zu attrahieren. Auch hier seien einige Beispiele genannt.

Mittlerweile in der Bau- und Immobilienrealität angekommen ist der „BIM-Manager“ Ein Aufgabenbereich, in dem auf digitaler Basis die verschiedenen Phasen in Planung und Bewirtschaftung von Immobilien modelliert und gesteuert werden können. Seine Aufgabe besteht in der kontinuierlichen Information der am Bau Beteiligten und somit in der laufenden Verbesserung der Kosten- und Koordinationsprozesse.

Der 3D-Druckingenieur ist ein Profil, das wir von außerhalb der Immobilienwirtschaft kennen und mit dem wir uns schwer tun, dieses in die Immobilien- und Baubranche zu integrieren. Fortschreitende Innovation in diesem Bereich wird uns jedoch innerhalb der nächsten 5 Jahre die Möglichkeit geben, auch größere Bauteile, wie sie für den Hochbau notwendig sind, via 3D-Drucker zu produzieren. Die möglichen Kosteneinsparungen, die sich dadurch insbesondere dann auch im Re-Development und in der Gebäudeinstandhaltung ergeben, sind noch nicht gerechnet.

Der Scrum Master wird in agilen Projektorganisationen zum Einsatz kommen. Seine Rolle bricht radikal mit den Gepflogenheiten im klassischen Projektmanagement. Er trifft keine inhaltlichen Entscheidungen und greift nicht direkt in den Entwicklungsprozess ein. Vielmehr steht er dem Team als Moderator und Vermittler zur Verfügung und ist für organisatorische Fragen und Abläufe zuständig. Dies macht es bei der Einführung agilen Projektmanagements in Unternehmen manchmal etwas schwer, den Entscheidern den Nutzen des Scrum Masters zu vermitteln. Denn oft wird nicht unmittelbar erkannt, inwiefern er in Projekten zur Wertschöpfung beiträgt.

In diesem Beitrag konnte beispielhaft aufgezeigt werden, wie Digitalisierung die Arbeitswelt und Berufsprofile in der

Immobilienwirtschaft verändert. Zusätzliche Veränderungen gehen weit über die Immobilienwirtschaft hinaus. Stadtplanung im Sinne von „The future world we live in“ kann auf Basis einer digitalen Gesellschaft diese auch wesentlich aktiver als heute denkbar an der Gestaltung der eigenen Lebensumwelt mitwirken lassen. Hier verbergen sich weitere, enorme Jobpotentiale, die wir heute nur erahnen können. ■

MARKUS AMON FRICS

Facilities Manager (ebs), studierte Betriebswirtschaftslehre an der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen/Nürnberg. Nach seinem Abschluss als Dipl.-Kfm. war er als wissenschaftlicher Mitarbeiter am Lehrstuhl für Rechnungswesen und Controlling von Prof. Dr. Wolfgang Männel beschäftigt. Von 1991 bis 1999 war er für die SIEMENS AG, von 2000 bis 2003 für Rödl & Partner tätig. Im Juni 2003 ist er in die Geschäftsführung der ebs Immobilienakademie eingetreten und 2006 mit an die Universität Regensburg gewechselt. Seit Januar 2016 ist Markus Amon bei der Personal- und Managementberatung Kienbaum als Head of Real Estate verantwortlich für die Besetzung von Führungspositionen in der Real Estate Industry. Er ist Mitglied im Vorstand der RICS Deutschland und beschäftigt sich insbesondere mit den Auswirkungen der Digitalisierung auf Berufsbilder, Qualifikationsprofile und das Management von agilen Organisationen.





Der 190 m hohe ONE bietet nicht nur einen atemberaubenden Ausblick über Frankfurt, sondern wird dem Anspruch heutiger Büro- und Arbeitskonzepte gerecht.



An der Schnittstelle von Bankenviertel und Messe entsteht mit dem ONE ein Büro- und Hotelhochhaus, das gezielt unterschiedliche Nutzungen unter einem Dach verbindet.

Alle zurück ins Büro!

Der ONE in Frankfurt ist ein optimal durchdachter Coworking Space.

Gründerimage sieht anders aus. Die Mietertafel im Berliner Coworking-Center rent24 zeigt anstelle von hippen Start-ups eher Amazon, Accenture oder Deutsche Bahn auf ihrem Mieterboard. Und auch bei WeWork und Co. sieht es nicht viel anders aus. Was sind die Motive dafür, werden die Erwartungen erfüllt und gibt es dazu auch – vielleicht sogar bessere – Alternativen?

Anfangs noch als szenige Randerscheinung bestaunt, sind Coworking Spaces heute aus dem Immobilienmarkt nicht mehr wegzudenken. In den wichtigsten deutschen Bürostädten wurde in diesem Segment laut einer Erhebung von Colliers im vergangenen Jahr ein Marktvolumen von mehr als fünf Prozent erreicht. Das sind etwa 200.000 m² Mietfläche. Das Maklerhaus befragte die Nutzer von Coworking Centern nach ihren Hauptmotiven für die Anmietung. Ein sehr wichtiger Grund war die Fixkostenreduzierung bei schwankendem Flächenbedarf, z. B. in bestimmten Projektphasen. Auch die mangelnde Verfügbarkeit von Flächen, gerade an den begehrten Top-7-Standorten, spielte eine große Rolle. Der ursprüngliche Community-Gedanke von Coworkern sei ebenfalls noch wichtig, aber nicht mehr der treibende Grund. Die Umfrage bezieht sich nur auf das reine Anmieten von zeitlich befristeten Büroarbeitsplätzen und schließt das Modell der „Inkubatoren“, also der unternehmenseigenen Ideenschmieden, noch nicht mit ein. Hintergedanke dabei ist, als Unternehmen unter eigener Flagge einen Bereich zu bieten, der sowohl Mitarbeitern als auch externen Dienstleistern, Freelancern oder Start-ups offen steht – spätere Zusammenarbeit nicht ausgeschlossen.

Steigert Coworking aber auch die Zufriedenheit der Mitarbeiter, die Bindung ans Unternehmen, den Austausch mit Dritten, die Innovationsfähigkeit und letztlich die Produktivität der Mitarbeiter und Unternehmen? Das Stuttgarter Fraunhofer IAO hat in seiner Studie „Coworking – Innovationstreiber für Unternehmen“ deshalb die

Frage gestellt, ob Corporate Coworking als derartiger Impulsgeber für Unternehmen taugt. Immerhin können sich etwa 80 Prozent der, in der Studie befragten Unternehmen vorstellen, selbst Coworking Spaces anzumieten und diese vor allem als temporäre Team- und Projektflächen zu nutzen. Die Motive sind vielfältig: Verbesserung der Mitarbeitermotivation, Steigerung der Innovationsfähigkeit sowie der Unternehmensattraktivität und „am Puls der Zeit sein“.

Interessant ist jedoch, dass viele Corporates die Erfahrung mit und in Coworking Spaces aber auch nüchterner betrachten, da der Austausch mit Dritten eher dem Zufall unterliegt und gleichzeitig ein Bindungsverlust der Mitarbeiter ans eigene Unternehmen als Risiko eingeschätzt wird. So verwundert es nicht, dass immer mehr Unternehmen – auch solche der klassischen Branchen – eigene Coworking- und Campusstrukturen aufbauen, in denen einerseits gezielt auch Coworker gesucht werden, die in ähnlichen Bereichen tätig sind, und andererseits vielfältige Angebote für die Mitarbeiter unterbreitet werden. Beispiele hierfür sind Unternehmen wie Bosch, Daimler, die Otto Group oder auch die Erste Bank in Wien. Aber sind solche eigenen Spaces nur Großunternehmen vorbehalten, die entsprechende Flächen zur Verfügung haben, oder anders gefragt, wie können kleinere Unternehmen oder Unternehmensstandorte auf ähnliche Lösungen zurückgreifen?

CA Immo bietet hierzu mit dem ONE in Frankfurt einen neuen Ansatz. Das 190 m hohe Büro- und Hotelhochhaus, das der-

zeit an der Schnittstelle von Bankenviertel und Messe entsteht, verbindet gezielt unterschiedliche Nutzungen unter einem Dach. Dabei erfolgte die Auswahl der Nutzungen aber nicht zufällig durch Mietgesuche, sondern konzeptionell nach den Bedürfnissen der künftigen Büromieter. So gibt es einen Coworkingbereich, der insbesondere den Mietern zur Verfügung stehen wird, um flexibel bei Bedarf zusätzliche Fläche im gleichen Gebäude mieten zu können, aber auch um temporäre Projektteams zusammenzubringen oder Mitarbeitern einen alternativen, „cooler“ Arbeitsort anzubieten. Es gibt zudem im Gebäude ein öffentliches Café, ein Restaurant, ein Konferenz- und Tagungszentrum, eine Lounge, eine Cocktailbar und eine, in Frankfurt einzigartige, Skybar mit atemberaubenden Ausblicken.

ONE wird so ein Stück Stadt. Die Urbanität hört nicht wie üblich an der Fassade auf, sondern wird in das Gebäude fortgeführt. ONE ist ein vertikaler Campus, ein cooler Ort, an dem man gerne ist. So profitieren Unternehmen nicht nur von den zusätzlichen Services, wie etwa dem, vom Hotel betriebenen, Konferenzbereich, sondern auch vom Ort selbst, der zum starken Argument im „War for Talents“ wird. ■

Von Markus Diekow und Anke Giani

”



EINE NEUE GENERATION IMPULSGEBER

WIE DIE IMMOBILIENBRANCHE VON JUNGEN KÖPFEN PROFITIERT

„Ich möchte jungen Mitgliedern die Möglichkeit bieten sich aktiv beim ULI zu engagieren, in jungen Jahren die Branche mitzugestalten, an ihren Erfahrungen zu reifen und so unserer Stimme in der Branche Gehör verschaffen.“

Im Gespräch mit Yama Mahasher, Young Leader Chair des ULI Germany /

Austria / Switzerland und Director, Jones Lang LaSalle SE

—
Jan Fröhlich

Yama, Du bist seit diesem Jahr neuer Young Leader Chair ULI Germany. Kannst Du Dich noch an Deine erste Begegnung mit dem ULI erinnern? Worum ging es damals und was hattest Du für einen Eindruck?

YAMA MAHASHER: Das erste Mal lernte ich das ULI im Rahmen meiner Werkstudententätigkeit bei der Vivico (heute CA Immo) kennen. Das war vor 10 Jahren, als ich erstmals bei einem ULI-Event in Basel aushalf. Mich hat damals insbesondere die Internationalität gepackt. Der Austausch von Branchenexperten findet beim ULI auf sachlicher und fairer Ebene statt, das begeistert mich noch heute. Ich sah, dass dort spannende Themen und Trends diskutiert wurden und man so den eigenen Horizont erweitern konnte. Das ULI hat mir gezeigt, dass die Immobilienbranche, bezieht man die damit verbundenen Themen wie Gestaltung von urbanen Räumen und Aufenthaltsqualität in Städten mit ein, eine globale Dimension besitzt. Seitdem versuche ich, sowohl national als auch international, wo immer ich beruflich bin, mich bei ULI-Veranstaltungen einzubringen und von der Gemeinschaft zu lernen.

Young Professionals sind bekanntermaßen die Zukunft. Welche Rolle spielen die Unter-35-jährigen momentan in der Immobilienbranche? Welche Rolle sollten sie Deiner Meinung nach spielen?

YAMA MAHASHER: Eines ist aus meiner Sicht klar: Der „War for Talents“ begegnet allen Beteiligten der Branche und die Nachfrage nach gut ausgebildeten Young Professionals ist groß. Man hört aber auch häufig, dass die Qualität des Nachwuchses nicht stimmt. Wir möchten zeigen, dass es allein in unserer

Young Leader Gruppe unzählige Beispiele gibt, die diese These widerlegen. Wenn sich eine Unternehmensführung die Zeit für Erfahrungsaustausch und ehrliches Feedback durch Mentoring nimmt, wird das belohnt. Und es ist gerade für Unternehmen in der Immobilienbranche wichtig zu realisieren, dass man insbesondere bei aktuellen Trendthemen wie Blockchain, Digitalisierung und Globalisierung nicht mehr nur innerhalb der Branche in Deutschland, sondern weltweit, mit der gesamten Bandbreite an Wirtschaftsunternehmen um die besten Köpfe konkurriert. Insbesondere junge Menschen haben in Sachen „digitalem Shift“ einen entscheidenden Vorsprung, denn der Umgang mit Smartphone & Co. ist uns von klein auf intuitiv vermittelt worden. Wir müssen nicht erst den Computer-Führerschein machen. Grönemeyer pflegte zu sagen: „Gebt den Kindern das Kommando, Sie berechnen nicht, was sie tun.“ Unvoreingenommen, offen, lösungsorientiert – es muss nicht immer ausgereift sein. Junge Menschen können Impulsgeber sein, andere Blickwinkel eröffnen und alte Gepflogenheiten aufbrechen. Die Unternehmen sollten den Young Professionals Vertrauen entgegenbringen und die Möglichkeit bieten sich zu engagieren – auch über Altersgrenzen und vielleicht sogar Hierarchien hinweg. Das kann aus meiner Sicht eine Chance für beide Seiten sein.

Warum ist ein Engagement bei den ULI Young Leader für Absolventen und junge Immobilienprofis der richtige Weg?

YAMA MAHASHER: Die Immobilienbranche steht auf dem Fundament des persönlichen Netzwerks. Dabei ist es wichtig strikt zwischen Netzwerk und Gefälligkeiten zu differenzieren. Es geht um den Austausch von Kompetenzen und Kenntnissen, die für beide



Helaba | 



Was Sie voranbringt? Partnerschaft.

Wer partnerschaftlich orientiert ist, kann Projekten einen kräftigen Extraschub verleihen. Das bedeutet, Ihre Ziele und Anforderungen, die wir mit gebündelter Expertise und hochwertigen Finanzprodukten unterstützen, stehen für uns jederzeit im Fokus. So lässt sich das erreichen, was wirklich zählt: in jedem Fahrwasser auf Erfolgskurs zu bleiben. Unsere Kunden und Partner dauerhaft voranzubringen, dafür stehen wir mit unseren Werten – regional verwurzelt und international verankert.

Werte, die bewegen.

Seiten einen objektiven Mehrwert bringen. Beim ULI erleben die Young Leader innovative Impulse, die den gesamten Lebenszyklus von Immobilien betreffen. So haben die Young Leader die Chance ihren Horizont schneller zu vergrößern als es im Arbeitsalltag möglich ist, in dem man sich in der Regel nur auf einen speziellen Bereich fokussiert. Ein Engagement bietet jedem – das gilt übrigens nicht nur für Young Leader – die Chance sein Netzwerk in kurzer Zeit auf- und auszubauen, sich den Zugang zu Informationsquellen zu erschließen und von den Erfahrungen anderer aus erster Hand zu profitieren. Darüber hinaus ist das ULI ein Netzwerk von fachlicher Vielfalt, welches auf Werten wie Vertrauen, respektvollem Umgang und Fairness fußt.

Welche Möglichkeiten möchtest Du den jungen Mitgliedern als Chairman bieten und was sind Deine Ziele als Chair?

YAMA MAHASHER: Mein Ziel ist es, auf dem soliden Fundament meines Vorgängers, Dr. Tim Schomberg, aufzubauen und die Themen und Trends, die sich bereits jetzt für die kommenden Jahre ankündigen, aufzugreifen und offensiv anzugehen. Ich möchte jungen Mitgliedern die Möglichkeit bieten sich aktiv beim ULI zu engagieren, in jungen Jahren die Branche mitzugestalten, an ihren Erfahrungen zu reifen und so unserer Stimme in der Branche Gehör verschaffen. Weiterhin möchte ich unsere regionale Stärke in den wichtigen Großstädten nutzen, um uns sowohl in den Local Councils als auch insgesamt als Young Leader in Deutschland weiterzubringen. Da der Dialog ohnehin eine Stärke des ULI ist, möchte ich Senioren und Junioren für einen noch intensiveren Austausch zusammenbringen, um die Durchlässigkeit zwischen den Generationen zu fördern.

Welche Anforderungen stellt die Young-Leader-Generation an unsere urbanen Räume, und welche Verantwortung trägt die Immobilienwirtschaft, dass diese Bedürfnisse erfüllt werden?

YAMA MAHASHER: Im Bereich der urbanen Mobilität sehe ich hier vor allem die Unabhängigkeit von privaten Verkehrsmitteln. Eine fußläufige Versorgung, nicht nur mit medizinischen Einrichtungen oder Grundbedürfnissen wie Supermärkten, sondern insbesondere auch kulturelle Vielfalt, sind Bedingungen, die Städte in Zukunft werden erfüllen müssen, um für junge Menschen attraktiv zu sein. Außerdem müssen unsere urbanen Räume für die jeweilige Lebenssituation angemessene Lebens-, Miet- und Eigentumsverhältnisse anbieten können. Die Verantwortung der Immobilienwirtschaft sehe ich hier insbesondere in der Gestaltung und Umsetzung attraktiver urbaner Räume und darin, das politische Bewusstsein für diese Themen zu schärfen. Momentan sind Immobilien im politischen Diskurs meist auf sozialen Wohnungsbau verengt. Für die Zukunft gehört jedoch deutlich mehr zu einer gesunden Stadtentwicklung, wie zum Beispiel eine sinnvolle Balance zwischen Wohnen und gewerblichen Entwicklungen.

Was macht eine attraktive und lebenswerte Stadt für Dich persönlich aus?

YAMA MAHASHER: Verwurzelt bin ich persönlich in Königstein im Taunus, einer kleinen Ortschaft ummantelt von einer international geprägten Region. Wenn ich mir eine lebenswerte Stadt vorstelle, spielt sich vieles auf der Bauebene ab und diese Definition von Wohlfühlen hat Frank Sinatra in seinem Song „The House I live in“ – allerdings auf nationaler Ebene – schön zusammengefasst: Attraktivität bedeutet sich wohlfühlen, weil man mit dem Umfeld vertraut ist, die Menschen kennt, und die persönlichen Bedürfnisse auch mit kurzen Wegen „bedient“ werden können. Man muss sehen können, dass es den Menschen um sich herum gut geht – mit Vielfalt und einem konstruktiven Miteinander. All das muss nicht zwingend nur in einer Großstadt möglich sein. Jede gut geführte Gemeinde kann lebenswert sein – unabhängig von ihrer Größe oder Lage.

Vielen Dank für das gute Gespräch.



Die Young Leader konzipierten ihren eigenen Workshop im Rahmen des Urban Leader Summit 2018

YAMA MAHASHER

begann seine JLL-Karriere als Trainee. Nach Positionen im Valuation & Transaction Advisory Team sowie im Bereich Business Process Management/Business Development legt er nun als Director im Global Corporate Development seinen Schwerpunkt auf die globale, strategische Unternehmensentwicklung von JLL.

NEXT LEVEL FÜR NEXT

ULI-PLATTFORM FÜR MITGLIEDER ZWISCHEN
35 UND 45 JAHREN

Was bewegt die Generation NEXT? Beim ULI-NEXT-Workshop während des Urban Leader Summit 2018 kamen interessante Anknüpfungspunkte auf.



© ULI Germany

ULI NEXT Germany etabliert sich: Das ULI-Angebot richtet sich insbesondere an ehemalige Young Leader, die in ihrer Berufslaufbahn bereits mehrere Jahre im Bereich Immobilien oder Stadtentwicklung tätig sind und mit wachsender Erfahrung entsprechende Positionen in ihren jeweiligen Unternehmen besetzen. ULI-Neumitgliedern in dieser Altersgruppe bietet NEXT eine unkomplizierte Anlaufstelle zum Kennenlernen der vielseitigen ULI-Themen und Mitglieder. Ehemalige ULI Young Leader können ihr aufgebautes Netzwerk im Rahmen von NEXT-Veranstaltungen weiter pflegen und ausbauen.

NEXT sieht sich als Ergänzung zu den verschiedenen inhaltlichen und nutzungsbezogenen Untergruppierungen bei ULI und als Anknüpfungspunkt für ehemalige Young Leader, die die Altersgrenze von 35 überschritten haben. NEXT orientiert sich dabei grundsätzlich an den Themen des ULI wie der Gestaltung von Stadträumen, Innovation und Nachhaltigkeit, setzt jedoch bewusst eigene, NEXT-mitgliederbezogene Schwerpunkte. Dies sind häufig Fragestellungen aus der Generation der NEXTler heraus, die wir aus unserer persönlichen Perspektive diskutieren.

Räumlich will NEXT möglichst in allen Regionen Deutschlands mit Ansprechpartnern und Veranstaltungen vertreten sein und gleichzeitig zentrale, gesamtdeutsche Angebote schaffen. Das NEXT-Committee hat sich entsprechend aufgestellt und Kontaktpersonen in den jeweiligen Regionen benannt. Darüber hinaus steht es auch für die länderübergreifende europäische Zusammenarbeit der unterschiedlichen ULI-Landesgesellschaften durch einen kontinuierlichen inhaltlichen und persönlichen Austausch von Themen und Ideen.

Für einen intensiven Austausch der ULI-NEXT-Mitglieder gab es in den letzten Monaten verschiedene Möglichkeiten. So war ein NEXT-Workshop im Rahmen des ULI Urban Leader Summits Mitte Mai in Offenbach eine gute Gelegenheit für das Committee, sich den ULI-Mitgliedern vorzustellen und durch Impulsvorträge erste Themenschwerpunkte zu setzen. Es stellte sich in der anschließenden Diskussion heraus, dass die Altersgruppe der 35- bis 45-Jährigen insbesondere das Thema der Vereinbarkeit von beruflichem Engagement und familiärer Verantwortung umtreibt und hier ein Gedankenaustausch sehr hilft, gemeinsam Lösungsansätze zu entwickeln. Weiterhin spielt auch die städtebauliche Entwicklung und die Verfügbarkeit von attraktivem Wohnraum für die Altersgruppe eine zentrale Rolle.

Ein weiteres, sehr gut besuchtes gesamtdeutsches ULI-NEXT-Event gab es Anfang September in Frankfurt unter dem Titel „Out of the Box – into Discussion & Networking“. Nach einem einleitenden Vortrag von Professor Georg Ebbing setzten sich die Teilnehmer in der anschließenden Diskussion damit auseinander, wie urbane Entwicklung und persönliche Lebenssituation einander bedingen. Die Dachterrasse des Morrow bot mit der Aussicht auf die Frankfurter Skyline bei Essen und Getränken auf Einladung von Art-Invest Real Estate die besten Voraussetzungen für einen persönlichen Austausch der ULI-NEXT-Mitglieder.

Im Rahmen der Expo Real nutzten ULI NEXT und Young Leader bereits zum zweiten Mal als Gäste am Stand von Corestate die Gelegenheit sich zwischen den Messeterminen und Abendveranstaltungen unkompliziert miteinander auszutauschen. Nach einem Vortrag von Dr. h. c. Christian Wulff, Bundespräsident a. D., im letzten Jahr gab diesmal Dr. Michael Bütter, Chief Executive Officer der Corestate Capital Group, einen Einblick in seine Sicht und persönlichen Erfahrungen mit Führung sowie die Entwicklung von neuen Führungskräften im Unternehmen.

Für das kommende Jahr arbeitet das NEXT-Committee bereits an der Umsetzung weiterer Ideen für neue Veranstaltungen – sowohl überregional als auch auf lokaler Ebene. Insbesondere für aktive Mitglieder des ULI bietet NEXT die Möglichkeit, sich durch die Organisation von Veranstaltungen, Projektführungen etc. zu engagieren und zu einem abwechslungsreichen, lebendigen Netzwerk beizutragen.

Wer sich aktiv einbringen und das nächste Level von ULI NEXT mitgestalten möchte, kann sich sehr gerne im ULI Germany Office melden. ■

OLIVER W. PRINZ

ist als Project Director M&A bei ECE Projektmanagement in Hamburg beschäftigt. Zuvor war er als Projektentwickler bei ECE tätig. Oliver Prinz studierte an der WHU Otto Beisheim School of Management in Koblenz sowie an der IREBS in Eltville. Im ULI hat er nach einigen Jahren als Young Leader Chair Hamburg den Chair des ULI NEXT Germany Committees übernommen.



© ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG



OUR COMMITTEES

ENGAGEMENT UND EHRENAMT FÜR UNSERE STÄDTE

Mitglieder des ULI bleiben vor allem wegen der respektvollen und produktiven Diskussionskultur aktiv und engagiert. Unser Advisory Board, unser Young Leader Board und unser NEXT Board bieten Mitgliedern, neben Events, Product Councils und Konferenzen die Möglichkeit, sich intensiv für eine nachhaltig gebaute Umwelt einzusetzen.

ADVISORY BOARD 2018

Chair

- Olaf Cunitz
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG

Board

- Oberbürgermeister Udo Bausch
Stadt Rüsselsheim
- Stephanie Baden
ULI Germany
- Martin Georg
MAG Marketing & Absatz für Grundbesitz UG
- Bernhard H. Hansen
SSN Group
- Jürgen Horvath
HAG – Gesellschaft für Ökonomie und Technik mbH
- Prof. Annette Kämpf-Dern
Bauhaus Universität Weimar
- Prof. Jan Mutl
EBS Universität
- Horst Schneider
HK Immoinvest
- Oberbürgermeister Ullrich Sierau
Stadt Dortmund
- Prof. Dr. Ing. E. h. Christiane Thalgott
Stadtbaurätin München i. R.
- Kurt Zech
Zech Group GmbH

YOUNG LEADER BOARD 2018

Chair Germany

- Yama Mahasher
Jones Lang LaSalle SE

Local Chairs

- Malte Schrötgens
Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG
Rhein-Ruhr
- Nicole Richter
Berlin Hyp AG
Berlin
- Maren Tschammler
x+bricks AG
Frankfurt
- Felix Grelck
MOMENI Gruppe
Hamburg
- Stefan Trapp MRICS
Catella Real Estate AG
München
- Haris Piplas
ETH Zurich
Switzerland

NEXT BOARD 2018

- Oliver Prinz
ECE Projektmanagement
Hamburg | Committee Chair
- Dr. Daniel Benighaus
Greenberg Traurig
Berlin | Housing & Communities
- Stephen von der Brüggen
Art Invest Real Estate Management
Frankfurt | Driving Innovation in RE and Urban Development
- Anais Cosneau
Berlin | Personal Development
- Julia Erdmann
JES
Hamburg | Shaping Cities and Regions
- Dr. Martin Haller
DLA Piper
München | Sustainability and Economic Performance
- Honoré Achille Simo
Jones Lang LaSalle
Frankfurt | Connecting Capital and the Built Environment

WEITERE INFOS ZU IHREN
ENGAGEMENT-MÖGLICHKEITEN
FINDEN SIE UNTER:
navigator.uli.org



PROFESSIONELL. VERLÄSSLICH. NAH. IHR SPEZIALIST FÜR GEWERBLICHE IMMOBILIENFINANZIERUNGEN.

Die DZ HYP ist eine führende Immobilienbank in Deutschland und als Finanzierungspartner breit aufgestellt. Bauträgern, Projektentwicklern und Investoren bieten wir hoch individualisierte Lösungen für komplexe Finanzierungsvorhaben. Im Fokus stehen die Kernsegmente Wohnen, Büro und Handel. Darüber hinaus bedienen wir unter anderem die Spezialsegmente Hotel, Logistik und Sozialimmobilien. Profitieren Sie von unserem spezifischen Immobilienfinanzierungs-Know-how. In den Metropolen genauso wie in den Regionen sind wir als verlässlicher Partner an Ihrer Seite.

dzhyp.de

UNSERE GESCHÄFTSSTELLE IN FRANKFURT

ULI GERMANY/AUSTRIA/SWITZERLAND

Oberlindau 3
60323 Frankfurt/ Main
Tel: +49 69 2100 2200
germany@uli.org

Stephanie Baden
Executive Director
stephanie.baden@uli.org
Twitter: @S_baden1

M. Sc. Michael Müller
Senior Manager, Programs &
Community Outreach
michael.mueller@uli.org
Twitter: @MMueller_FFM

M. A. Jan Fröhlich
Manager, Programs &
Communication
jan.froehlich@uli.org
Twitter: @JanFröhlich

Christine Freeman
Manager, Office & Events
christine.freeman@uli.org

germany.uli.org | www.uli.org

DIE PARTNER DES ULI GERMANY



IMPRESSUM

Herausgeber

Dr. Johannes Busmann

Verlag Müller + Busmann GmbH & Co. KG
Hofaue 63 | 42103 Wuppertal

busmann@polis-magazin.com
Telefon (0202) 24836-0
Fax (0202) 24836-10

www.mueller-busmann.com
www.polis-magazin.com

Besuchen Sie uns auf Facebook:
www.facebook.com/polismagazin

Chefredaktion

Dr. Johannes Busmann

Stellv. Chefredaktion

Susanne Peick
peick@polis-magazin.com

In Zusammenarbeit mit:

ULI Germany
Oberlindau 3
60323 Frankfurt/ Main
+49 69 2100 2200
germany@uli.org
germany.uli.org | www.uli.org
Amtsgericht Frankfurt am Main
HRB 87336

Redaktion ULI Germany

Jan Fröhlich
jan.froehlich@uli.org

Gastautoren dieser Ausgabe

Markus Amon FRICS / Stephanie Baden
Gero Bergmann / Olaf Cunitz
Markus Diekow / Jürgen Fenk
Jan Fröhlich / Anke Giani
Nicole Hanke / Chris Harris
Mustafa Kösebay / Annette Kröger
Michael Müller / Sabine Olejnik
Oliver W. Prinz / Christian Schmid
Birgit Werner / Birgitt Wüst

Art Direction

Esra Güner, Angelika Henzel

Bezugspreis

Einzelheft 12,00 Euro
Abo 4 Ausgaben jährlich 48,00 Euro
Abo 4 Haupt- & 2 Sonderausgaben
72,00 Euro

Lektorat

Marina Jenkner

Anzeigen / Vertrieb

anzeigen@polis-magazin.com

Das Werk einschließlich aller seiner Texte ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.



polis

award

**WE FOCUS
ON GREAT IDEAS**
Bewerbungsschluss:
28. Feb. 2019

www.polis-award.com

