Colliers

ESG Dialog

Ausgabe 01/2025

Colliers

ESG SERVICES PLUS

Analyse – Beratung – Planung –
Umsetzung – Steuerung

Projektmanagement

- Projektmanagement
- Projektsteuerung
- Revitalisierung
- Controlling

Strategische Analyse

- Immobilien-/Portfolioanalyse
- Szenarioanalyse
- Strategieprüfung
- Scoring / Cashflow-Modeling
- CO2-Bilanzierung / LCA-Assessment
- Klimarisiko- und Vulnerabilitäts-analyse gemäß der EU-Taxonomie

Moderne Arbeitswelten

- New Work Consulting
- Strategische Bedarfsanalyse
- Workplace Konzept/Planung
- Interior Design/Corporate Branding
- Change-Management

Ziele erreichen. Werte verwirklichen.

Beratung

- Strategieentwicklung
- Immobilien-/Portfoliomasterplan
- Machbarkeitsstudie
- Projektentwicklung
- Vergabeverfahren

Transaktion & An-/Vermietung

- Erstprüfung/ESG-Check
- Technische Due Diligence
- ESG Due Diligence
- ESG-Scoring (Mietgesuch)
- Green Lease Beratung

Immobilien-management

- Zertifizierung
- Fördermittel-Beantragung
- Manage to ESG
- Bauphysik

Colliers International Deutschland GmbH
FOUR / Junghofstraße 9
60315 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 719192-0
E-Mail: ESG.Germany@colliers.com

ESG Dialog

Wir freuen uns, Ihnen unser neues Format **ESG Dialog** vorzustellen. Ob Investoren, Projektentwickler, Eigentümer oder Nutzer, hier finden die Perspektiven aller Marktteilnehmer der Immobilienbranche zusammen.

In unserem **ESG Dialog** fassen wir diese Perspektiven in einem kompakten Paper zusammen. Gemeinsam mit Expertinnen und Experten widmen wir uns darin ausgewählten Sonderthemen.

Den Anfang macht das Thema Baudenkmal. Ein Bereich, der zwischen Nachhaltigkeitszielen und Marktanforderungen sowohl komplexe Herausforderungen als auch spannende Potenziale mit sich bringt.

Ulf Buhlemann, FRICS
Geschäftsführer

Baudenkmal & Nachhaltigkeit

Einleitung

Mit dieser ersten Ausgabe wollen wir den Blick auf das Baudenkmal hinsichtlich Nachhaltigkeitsanforderung der Märkte und den Möglichkeiten der Nachhaltigkeitsperformanz-Steigerung lenken und zur Diskussion stellen.

Den Anstoß lieferte eine Diskussion über die Grenzen des Denkmalschutzes im Kontext der Klimaschutzverpflichtung Deutschlands und der EU. Sehen Sie dazu auch den Beitrag auf Seite 31 von dem Rechtsanwalt Dr. Robby Fichte.

Das Thema Baudenkmal wurde in den Fachmedien schon viel diskutiert, häufig mit dem Fokus Denkmal-AfA. Der Blickwinkel Nachhaltigkeitsperformanz und -anforderung ist aus unserer Sicht dabei bisher unzureichend besprochen worden. Wir wollen hierzu einen Beitrag leisten, indem wir die verschiedenen Fassetten und Sichtweisen der Marktakteure widerspiegeln.

Nach dieser Einleitung präsentieren wir Ihnen die wichtigsten Ergebnisse einer schriftlichen Umfrage unter Marktteilnehmern zum Thema. Danach folgt ein Gespräch zwischen unserem Head of Capital Markets Germany, Michael R. Baumann, und unserem Head of Office Letting Germany, Cem Ergüney, beide Geschäftsführer bei Colliers Deutschland. Danach legt die Bauhistorikerin und Denkmalpflegerin Frau Nicola Halder-Haas, Geschäftsführende Gesellschafterin der Bricks & Beyond GmbH, ihren Standpunkt dar.

Im Anschluss werden die Perspektiven der Praxis einbezogen. In drei aufeinander folgenden standardisierten Interviews geben Experten aus den Wirtschaftsaktivitäten Projektentwicklung, Institutionelle Fonds und Assetmanagement ihre Sicht auf das Thema wieder:

- Frau Christina Wendland, Senior ESG Managerin der Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG, ein Unternehmen der Zech Group,
- Herr Klaus Krägel, Geschäftsführer der Gold Tree Group Germany sowie
- Herr Ferdinand Schmuck, persönlicher Referent der Geschäftsführung von Quest Investment Partners.

Abgerundet wird dieser Praxisabschnitt durch den Beitrag von Frau Sina Schmerfeld, Prokuristin der ISIHOME Group GmbH. Sie zeigt anhand von Beispielen, welche Möglichkeiten im Baudenkmal schlummern und wie diese mit den Nachhaltigkeitsanforderungen Hand in Hand gehen.

Nach einer kleinen Auflockerung durch Zahlen, Daten und Fakten rund um den gewerblich genutzten Baudenkmalbestand in Deutschland durch NEXIGA gibt unser Kooperationspartner Herr Prof. Dr. h. c. Oliver Buse, Geschäftsführender Gesellschafter der Buse GmbH, einen Einblick in die Förderlandschaft im Bereich Baudenkmal und Sanierung für eine bessere Nachhaltigkeitsperformanz der Immobilie.

Mit dem Beitrag Nachhaltigkeit & Denkmalschutz im DGNB System durch Markus Kelzenberg, Geschäftsführer der DGNB GmbH und Leiter der Zertifizierungsstelle runden wir diesen Diskurs ab.

Wir wollen einen Dialog zur Thematik schaffen. Schreiben Sie uns hierfür gerne Ihr Statement oder Ihr Feedback zu einem der Beiträge. In der nächsten Ausgabe könnte dieser im Kapitel Meinungsbild aufgeführt werden.

Ausgangspunkt unseres Dialogs

Der deutsche Gesetzesgeber kennt eine Vielzahl von Ausnahmen hinsichtlich der Nachhaltigkeitsanforderungen an das Baudenkmal. Exemplarisch genannt werden kann der § 105 des deutschen Gebäudeenergiegesetzes, das dem Baudenkmal eine Sonderstellung hinsichtlich der Erfüllung von energetischen Anforderungen einräumt:

„Soweit […] Anforderungen dieses Gesetzes die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtig[en] oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßigen hohen Aufwand führen, kann von den Anforderungen dieses Gesetzes abgewichen werden“ [1].

Weiteres Beispiel ist die Begleitregelung unter § 9 „Beschränkungen bei energetischen Verbesserungen“ des Gesetzes zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz – CO2KostAufG):

„Sofern öffentlich-rechtliche Vorgaben einer wesentlichen energetischen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung des Gebäudes entgegenstehen, ist der prozentuale Anteil, den der Vermieter an den Kohlendioxidkosten […] zu tragen hätte, um die Hälfte zu kürzen. Zu den Vorgaben zählen beispielsweise 1. denkmalschutzrechtliche Beschränkungen […]“ [2].

Und auch die Neufassung der europäischen Richtlinie über die Energieeffizienz von Gebäuden, die Energy Performance of Buildings Directive (EPBD), aus dem Jahr 2024 kennt entsprechende Ausnahmen. Zum Beispiel:

„Gebäude, die als Teil eines ausgewiesenen Umfelds oder aufgrund ihres besonderen architektonischen oder historischen Werts offiziell geschützt sind, oder andere Gebäude des Kulturerbes, soweit die Einhaltung der Vorgaben eine unannehmbare Veränderung ihrer Eigenart oder ihrer äußeren Erscheinung bedeuten würde, oder wenn ihre Renovierung technisch oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist“ [3].

Die regulatorischen Ausnahmen schützen Baudenkmal und dessen Eigentümer, stehen damit aber in Teilen auch konträr zu Zielen der EU und dem deutschen Staat sowie den Anforderungen aus den Immobilien- und Finanzmärkten. Die folgenden Ergebnisse aus der Auswertung der von Colliers durchgeführten Umfrage zum Thema „Baudenkmal und Nachhaltigkeitsanforderungen“ zeigt die Diskrepanz zwischen Nachhaltigkeitsanforderung gegenüber der Immobilie und der Einschätzung von Marktteilnehmern hinsichtlich der Nachhaltigkeitsperformanz eines Baudenkmals.

[1] *Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden* (Gebäudeenergiegesetz - GEG), Bundesgesetzblatt 1728 Jahrgang 2020 Teil I Nr. 37, ausgegeben zu Bonn am 13. August 2020*

[2] *Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz - CO2KostAufG); Bundesgesetzblatt 2154 Jahrgang 2022 Teil I Nr. 48, ausgegeben zu Bonn am 08. Dezember 2022*

[3] *Artikel 9 Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz für Nichtwohngebäude und Pfade für die schrittweise Renovierung des Wohngebäudebestands; Satz 6, Abschnitt a, der Richtlinie 2024/1275 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden; Amtsblatt der Europäischen Union, DE, Reihe L, vom 08.05.2024*

Till Johannes Brühöfener-McCourt
Director
Head of ESG Services | Germany

Inhalt

01
Umfrage – Baudenkmal & Nachhaltigkeit
Seite 13

02
Colliers Transaction Services im Dialog
Seite 19

03
Gebäudedenkmalschutz
Seite 23

04
Klimaschutz vs. Denkmalschutz
Seite 29

05
Bestandsentwickler – Interviews
Seite 37

06
Sanierung in der Praxis
Seite 55

07
Gewerblich genutztes Baudenkmal - Daten & Fakten
Seite 63

08
Fördermittel
Seite 69

09
Nachhaltigkeit & Denkmalschutz im DGNB System
Seite 77

10
Appendix
Seite 85

Umfrage - Baudenkmal & Nachhaltigkeit

Baudenkmal – Anforderung und Performanz im Widerspruch? Aussagen aus einer Marktumfrage

Im Rahmen einer schriftlichen Umfrage im Monat Juli 2025 wurden Marktteilnehmer zum Thema „Wirkung der Gebäudedenkmalschutz-Anforderung auf die Nachhaltigkeitsperformanz der Immobilien“ befragt. Die Antwortmöglichkeiten waren mit: „tendenziell negativ“, „tendenziell positiv“ sowie „ausgeglichen“ und „kein Einfluss“ vorgegeben.

Teilnehmende (37 aus 226) aus den Bereichen:

Assetmanagement: **67,57 %**
Transaktionsmanagement: **18,92 %**
Portfolio-/Fondsmanagement: **13,51 %**

Rund 84 % der Befragten halten Baudenkmäler im Bestand bzw. haben solche im Rahmen von Transaktion in den letzten zehn Jahren begleitet.

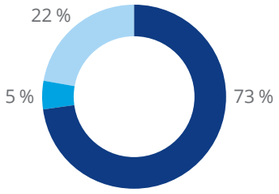

Abbildung I: Welche Auswirkung hat die Anforderung des Denkmalschutzs gegenüber der Nachhaltigkeitsperformanz der Immobilie?

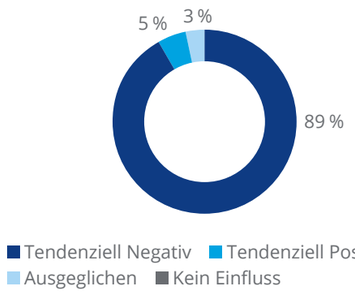

Abbildung II: Wie bewerten Sie die Nachhaltigkeitperformanz einer unter Einzeldenkmalschutz stehenden Immobilie im Hinblick auf Energieaufwand und Treibhausgasemissionen?

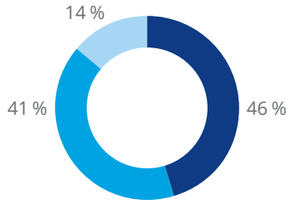

Abbildung III: Wie bewerten Sie die Nachhaltigkeitsperformanz einer unter Einzeldenkmalschutz stehenden Immobilie im Hinblick auf die CO_2-Bilanz im gesamten Lebenszyklus?

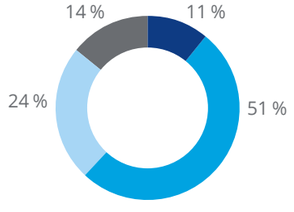

Abbildung IV: Wie bewerten Sie die Nachhaltigkeitsperformanz einer unter Einzeldenkmalschutz stehenden Immobilie im Hinblick auf die Außenwirkung (direktes Umfeld)?

Die Bewertung der Nachhaltigkeitsperformanz einer unter Einzeldenkmalschutz stehenden Immobilie hinsichtlich des Wohlbefindens des Nutzers (Belichtung, Raumklima, Sicherheit, Zugänglichkeit) fällt unter den teilgenommenen Experten nicht eindeutig aus. 35 % der Experten sehen hier eine tendenziell positive Auswirkung. Aber auch 35 % bewerten die Auswirkung als ausgeglichen. 27 % aller befragten Experten sehen hier einen tendenziell negativen Einfluss. Im Vergleich dazu sehen aber 38 % der Experten aus dem Assetmanager hier eine negative Tendenz.

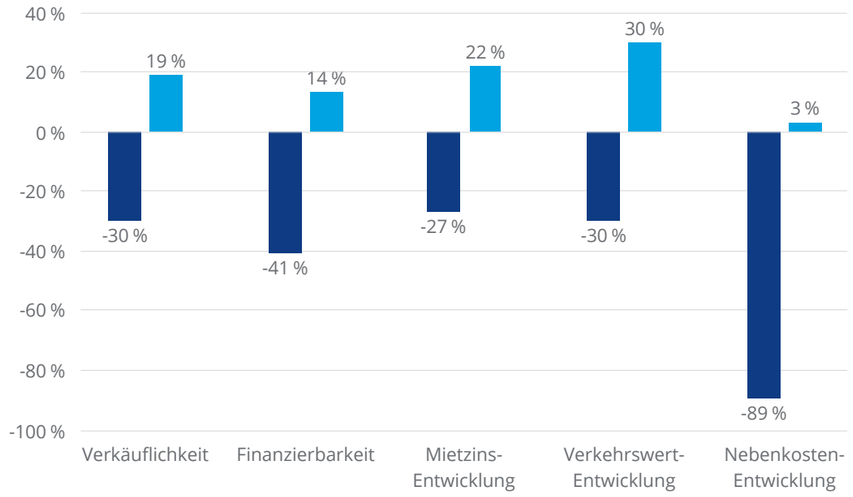

Abbildung V: Wie bewerten Sie die Nachhaltigkeitsperformanz einer unter Einzeldenkmalschutz stehenden Immobilie hinsichtlich: Verkäuflichkeit, Finanzierbarkeit sowie Mietzins-, Nebenkosten- und Verkehrswertentwicklung?

Der Blick der Experten auf die Nachhaltigkeitsperformanz eines Baudenkmals ist, unter dem Fokus Investment-KPIs, tendenziell negativ. Aber:

49 % bewerten die Nachhaltigkeitsperformanz einer unter Einzeldenkmalschutz stehenden Immobilie hinsichtlich ihrer **Verkäuflichkeit** als **ausgeglichen**.

38 % bewerten die Nachhaltigkeitsperformanz einer unter Einzeldenkmalschutz stehenden Immobilie hinsichtlich ihrer **Finanzierbarkeit** als **ausgeglichen**.

43 % bewerten die Nachhaltigkeitsperformanz einer unter Einzeldenkmalschutz stehenden Immobilie hinsichtlich ihrer **Mietzins-Entwicklung** als **ausgeglichen**.

38 % bewerten die Nachhaltigkeitsperformanz einer unter Einzeldenkmalschutz stehenden Immobilie hinsichtlich ihrer **Verkehrswert-Entwicklung** als **ausgeglichen**.

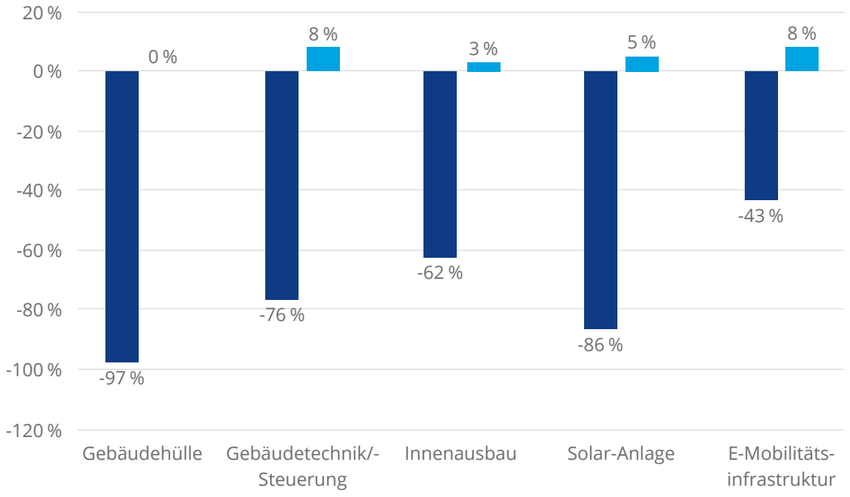

Abbildung VI: Wie bewerten Sie die Nachhaltigkeitsperformanz einer unter Einzeldenkmalschutz stehenden Immobilie hinsichtlich ihres Modernisierungspotentials?

Ist der Blick der Experten auf die Nachhaltigkeitsperformanz eines Baudenkmals unter dem Fokus Modernisierung ebenfalls tendenziell negativ, muss auch hier feine Tendenzen aufgezeigt werden. Denn:

32 % bewerten die Nachhaltigkeitsperformanz einer unter Einzeldenkmalschutz stehenden Immobilie hinsichtlich der Modernisierung im **Innenausbau** als **ausgeglichen**.

30 % bewerten die Nachhaltigkeitsperformanz einer unter Einzeldenkmalschutz stehenden Immobilie hinsichtlich der Modernisierung der **Parkplatzausstattung mit E-Mobilitätsinfrastruktur** als **ausgeglichen**.

14 % bewerten die Nachhaltigkeitsperformanz einer unter Einzeldenkmalschutz stehenden Immobilie hinsichtlich der Modernisierung **der Gebäudetechnik/-Steuerung** als **ausgeglichen**.

Mit der Notwendigkeit den Lebenszyklus eine Immobilie zu verlängern, um die Nachhaltigkeitsperformanz zu steigern, wurde die Einschätzung der Experten hinsichtlich der **Drittverwendungsfähigkeit** eines Baudenkmals abgefragt.

Während die **Drittverwendungsfähigkeit bei gleicher Nutzung** des Gebäudedenkmals (Einzeldenkmalschutz) mit **16 %** positiv sowie **42 %** als ausgeglichen bewertet wurde, viel die Bewertung der **Drittverwendungsfähigkeit im Rahmen einer Nutzungsänderung** erwartungsgemäß negativ aus. Nur 22 % aller Experten sowie 25 % der Experten aus dem Bereich Assetmanagement bewerten diesen Aspekt als ausgeglichen.

Diese Einschätzung wird viele nicht überraschen. Daher ist es umso spannender auf den folgenden Seiten zu lesen, wie es den Gebäudedenkmalschutz-Experten gelingt, eine deutlich optimistischere Fassette beim Umgang mit einer denkmalgeschützten Immobilie hinsichtlich der Nachhaltigkeitsperformanz aufzuzeigen.

Colliers Transaction Services im Dialog

Colliers im Dialog

Baudenkmal und Nachhaltigkeitsanforderungen im Transaktionsprozess. Ein Gespräch mit Michael R. Baumann, Head of Capital Markets Germany, und Cem Ergüney, Head of Office Letting Germany bei Colliers.

Cem, neben den klassischen Fragen die Mietgesuche mit sich bringen, wie schauen Kunden bei der Suche nach neuen Büromietflächen oder Bürogebäuden auf denkmalgeschützte Gebäude im Allgemeinen?

Cem: Denkmalgeschützte Gebäude spielen im Office Letting naturgemäß eine eher untergeordnete Rolle. Dennoch gibt es nach wie vor eine Nachfrage, sowohl von „Liebhabern" als auch von Unternehmen, die moderne Geschäftsmodelle bewusst mit historischer Bausubstanz verbinden möchten. Solche Objekte gelten als rar und begehrt, insbesondere wenn sie architektonisch eine unverwechselbare Identität bieten. Die Herausforderungen liegen klar im Bereich ESG: Vor allem beim energetischen Fußabdruck und bei den nur sehr begrenzten Möglichkeiten, denkmalgeschützte Immobilien technisch auf den neuesten Stand mit den üblichen Nutzerannehmlichkeiten & Anforderungen zu bringen.

Michael, wie sieht das bei den Investoren diesbezüglich aus? Muss vielleicht hier auch nach den beiden Assetklassen Büro/Gewerbeimmobilien und Wohnimmobilien differenziert werden?

Michael: Für institutionelle Investoren spielt das Thema Denkmalschutz in der Regel eine untergeordnete Rolle. Es wird vor allem für Investoren relevant, die gezielt von der Denkmal-AfA profitieren möchten. Eine Unterscheidung zwischen Gewerbe- und Wohnimmobilien ist in diesem Zusammenhang nicht ausschlaggebend.

Investoren, die einen besonderen Wert auf die Nachhaltigkeitsperformanz des Assets legen, zum Beispiel hinsichtlich der Erfüllung der EU-Taxonomie-Anforderungen, wie bewerten diese Investoren Immobilien, die unter Denkmalschutz stehen oder worauf käme es dann bei einer denkmalgeschützten Immobilie an?

Michael: Für diese Investoren ist entscheidend, dass die technische Gebäudesubstanz in einwandfreiem Zustand ist – insbesondere darf kein Instandhaltungsstau vorliegen.

Cem, Nutzer, die einen besonders hohe Nachhaltigkeitsanforderung gegenüber der von ihnen genutzten Immobilie haben, weil sie als Unternehmen ebenfalls ambitionierte Nachhaltigkeitsziele verfolgen, wie bewerten diese Nutzer auf die denkmalgeschützte Immobilie?

Cem: Nutzer mit hohen Nachhaltigkeitsanforderungen erwarten auch bei denkmalgeschützten Immobilien eine Performance, die mit modernen Beständen oder Neubauten vergleichbar ist. In der Praxis bedeutet dies meist: entweder einen höheren Mietzins und damit verbundene Bau- und Betriebskosten zu akzeptieren oder auf eine Anmietung zu verzichten. Genau hier liegt die größte Hürde: Die Konformität mit den Nachhaltigkeitsanforderungen ist technisch kaum vollständig herstellbar und wirtschaftlich nur mit deutlichem Mehraufwand darstellbar.

Hat sich eventuell ein Kunde von Euch einmal bewusst für eine sanierte Bestandsimmobilie entschieden, vielleicht sogar eine mit Denkmalschutz, weil mit Blick auf die Treibhausgasemissionen im gesamten Lebenszyklus die Bestandsimmobilie aus seiner Sicht besser performte als das Neubauprojekt!?

Cem: Eine explizite Nachfrage nach sanierten Denkmalschutz-Objekten kommt überwiegend aus spezialisierten Branchen, etwa von Nutzern mit juristischem Hintergrund oder aus kreativen Dienstleistungsfeldern. Faktisch sind energieeffiziente Sanierungen längst Standard. Die Transformation des Bestands wird in den kommenden Jahren der einzige Weg sein, um auf Mieterseite langfristig moderne Standards und Konformität mit den Nachhaltigkeitsanforderungen sicherzustellen.

Michael, zeigen sich Ansätze solcher Gedankengänge bereits auch im Investmentmarkt?

Michael: Nein, aktuell stellt das noch kein Entscheidungskriterium dar.

Michael, hat die Auswirkung einer schönen, denkmalgeschützten Gebäudefassade auf das Umfeld der Immobilie eine direkte oder indirekte Auswirkung auf den Transaktionspreis?

Michael: Auf das direkte Umfeld hat es in der Regel keine unmittelbare Auswirkung – für die Immobilie selbst hingegen kann sich dies durchaus positiv auf den Transaktionspreis auswirken.

Cem, wie schätzt Du diesen Aspekt bei den Mietinteressenten ein?

Cem: Die Architektursprache spielt in meinem Segment nach wie vor eine zentrale Rolle. Denkmalgeschützte Immobilien verfügen über eine gestalterische Qualität, die heute kaum reproduzierbar ist. Befinden sie sich zudem in exponierter Lage, entwickeln sie häufig den Charakter sogenannter „Trophy Assets" und können sich preislich positiv vom Markt abkoppeln. Voraussetzung ist jedoch stets, dass die technische Gebäudeausrüstung auf zeitgemäßen Stand gebracht wurde. Hier zeigt sich eine klare Schnittstelle zwischen emotionaler Attraktivität und rationaler ESG-Anforderung.

Michael, blicken Family Offices eventuell noch einmal ganz anders auf die bereits besprochenen Punkte hinsichtlich Denkmalschutz und Nachhaltigkeit?

Michael: Nein, gerade für Family Offices ist in der Regel die Lage entscheidender als der Aspekt des Denkmalschutzes.

Cem, sind nach Deiner Erfahrung die Aspekte Inklusion und Wohlbefinden der Nutzer schwieriger umzusetzen in denkmalgeschützten Gebäuden?

Cem: Der Aspekt des Wohlbefindens ist heute fester Bestandteil nahezu jeder Flächenanforderung. Dabei geht es nicht nur um die Lage- und Aufenthaltsqualität, sondern auch um die eingesetzten Materialien, deren Nachhaltigkeit und Nachweisbarkeit. In denkmalgeschützten Gebäuden lassen sich diese Faktoren ebenfalls realisieren, erfordern jedoch eine präzisere Abstimmung zwischen Eigentümern, Planern und Nutzern.

Ich danke Euch für den gemeinsamen Austausch.

Gebäude-denkmalschutz

Denkmalprojektentwicklung „Superkraft Denkmal“ oder „Höchststrafe Denkmalschutz“?

Beides! Es gibt immer Optionen und Wahlmöglichkeiten. Die Herausforderungen sind mannigfaltig und haben zu dem Image geführt, dass Denkmalschutz als „Höchststrafe“ angesehen wird und eine imaginäre Linie bei Transaktionen gezogen wird: Bestand ja, Denkmal nein.

Was steckt dahinter? Die Bauherren monierten bisher: Das Bauordnungsrecht ist ohnehin schon schwierig im Bestand anzuwenden, gepaart mit dem Denkmalrecht, Standards und Normen führt es zu komplizierten und langwierigen Planungsprozessen, erschwerten Finanzierungsbedingungen, Steigerungen in den Bau- und Nebenkosten und langen Genehmigungsverfahren. Die Entscheidung der Denkmalpflege sind häufig nicht nachvollziehbar, weil aus Bauherrensicht die bautechnischen und wirtschaftlichen Belange nicht angemessen berücksichtigt wurden.

Kurz gesagt: Denkmalprojektentwicklung ist selten ein Sprint, meist ein Marathon, denn die Denkmalprojektentwicklung erfordert eine andere Herangehensweise als beim Neubau, zusätzliches Denkmalfachwissen, Erfahrungen im Bauen im Bestand und mehr Zeit. Denkmalprojektentwicklung und Marathon sind Königsdisziplinen bei denen es auf das Training, einen guten Start (Phase 0) und das richtige Mindset und Timing über die lange Distanz ankommt, damit sich im Zieleinlauf die Superkraft des Denkmals entfaltet.

Neue Dynamik im Immobilienmarkt – das Interesse an Denkmalimmobilien steigt.

Bisher kauften und entwickelten Investoren und Bauträger, die Erfahrung in der Projektentwicklung mit Denkmalen mitbrachten. Denkmale bieten sich durch die DenkmalAfa besonders gut für das Bauträgermodell für Kapitalanleger an.

Inzwischen beginnt sich die rote Linie zu verschieben. Die Transaktionen nehmen zu. Die Zahl der Anfragen zu Potenzialbewertungen wächst. Denkmalrisiken werden damit besser kalkulierbar, das Potenzial attraktiver.

Publikationen wie die von Colliers belegen diese Entwicklung. Zwar fehlen verlässliche Marktdaten – denn Denkmalimmobilien waren lange ein Nischensegment – doch erfolgreiche Beispiele sprechen für sich: Ehemalige Industrieareale, Kasernen, Verwaltungsgebäude und Krankenhäuser wurden bundesweit zu hochwertigen Wohnstandorten umgenutzt.

Eine Studie, an der ich mitarbeiten durfte, analysierte u.a. das Nutzerverhalten in Denkmalimmobilien. Das Ergebnis: Die Identifikation mit dem Gebäude ist deutlich höher als bei Neubauten, ebenso der Wohlfühleffekt – was zu längeren Verweildauern führt. Kein Wunder: Wer würde sich nicht von den sichtbaren Spuren der Geschichte an Wänden und Decken, von alten Wandmalereien oder unperfekten Backsteinen berühren lassen?

Bestände als emotionale Ressource und wirtschaftlicher Faktor

Denkmalgeschützte Gebäude schaffen Identität – ein wachsender Wert in Zeiten gesellschaftlicher, ökologischer und geopolitischer Umbrüche. Europäische Städte wie Paris, Wien, Rom, München, Hamburg oder Berlin sind weltweit einzigartig – auch wegen ihres historischen Baubestands. Europäische Städte sind im internationalen Vergleich einzigartig, eine Marke, und im globalen Wettbewerb um Beschäftigung und Wachstum, Wirtschaftsleistung und um Tourismus ein Standortvorteil. Sie sind Kraftwerke der Wirtschaft und tragen wesentlich zum Europäischen Bruttoinlandsprodukt bei. Der Bestand leistet dabei einen wichtigen Beitrag für den sozialen Zusammenhalt und für die ökologischen Nachhaltigkeit. Er ist eine emotionale und materielle Ressource.

Erfolgsfaktor: Das Prinzip Denkmal

Bereits in der Ankaufphase aber noch viel wichtiger in der Planungs- und Genehmigungsphase ist es wesentlich, das „Prinzip Denkmal“ zu verstehen, d. h. die Entscheidungsparameter von Denkmalpflege und Immobilienwirtschaft zu kennen. Sie sollten mit Denk-

malwissen, Erfahrungen im Bauen im Bestand gepaart werden, um die Hürden in der Transaktionsphase und im späteren Planungsprozess zu nehmen und um das Genehmigungsverfahren deutlich zu verkürzen, damit genehmigungsfähige, ressourcenschonende und wirtschaftlich tragfähige Lösungen für nachhaltige und deutliche Wertsteigerungen entwickelt werden erzielt werden.

Eine sorgfältige durchgeführte Due Diligence in der Transaktionsphase, die u.a. die denkmalpflegerischen Spielräume für bauliche Veränderungen aufzeigt, hilft das Risiko zu mildern, die Potenziale zu erkennen und die Zielvorstellung besser bewerten zu können.

Und spätestens in der „Phase 0" muss klar sein: Entwickelt wird aus dem Bestand heraus – nicht umgekehrt. Erst sehen und verstehen, dann planen. Die Entwurfslogik des Gebäudes entscheidet über mögliche Nutzungen, Baukosten und Ertrag. Anders als beim Neubau gilt es also nicht die neue Nutzung ins Zentrum zu stellen, sondern in den Bestand die geplante Nutzung „hineinzuoperieren". Dafür ist es wichtig, mit solchen Planer:innen und Handwerker:innen zusammenzuarbeiten, die Erfahrung im Bauen im Bestand haben, die Bauschäden identifizieren und im besten Fall pragmatische Lösungen anbieten.

Kommunikation als Schlüssel

Gerade bei Denkmalprojekten ist Kommunikation ein zentraler Erfolgsfaktor. Wer im Dialog mit Verwaltung, Denkmalpflege und Politik Verlässlichkeit und Vertrauen aufbaut, kann selbst schwierige Anforderungen gemeinsam bewältigen. Bei öffentlichkeitswirksamen Projekten ist auch die frühzeitige Einbindung der Stadtgesellschaft wichtig – damit aus potenziellen Kritiker:innen Mitstreiter:innen werden. Professionell moderierte Beteiligungsformate helfen dabei.

Denkmale als Nachhaltigkeitsmotor

Im Sinne des europäischen Green Deal ist der Gebäudesektor zentral für die CO_2-Reduktion – er verursacht weltweit bis zu 50 % der Emissionen. Der Schlüssel liegt im Bauen mit dem, was bereits da ist. Denkmalpflege ist hier Vorreiter: Sie basiert auf Reparaturkultur statt Abriss, auf Erhalt statt Ersatz. Und genau darin liegt ihr Zukunftswert.

Denkmalprojekte vereinen Wiederverwendung von Materialien, Kreislauffähigkeit, Nutzerakzeptanz und Wirtschaftlichkeit. Die gesetzlich vorgeschriebene Erhaltung macht sie zu idealen Beispielen für nachhaltiges Bauen. Ihre Drittverwendungsfähigkeit ist keine Mode der Branche – sie ist systemimmanent.

Und damit ist der Kern von Denkmalschutz und Denkmalpflege umrissen: Denkmalprojektentwicklung heißt vor allem, mit der Substanz zu arbeiten, statt auszutauschen. Durch das Denkmalschutzgesetz sind wir im Training, reparieren zu müssen. Es gibt keine Abrißoption.

Förderinstrumente strategisch weiterentwickeln

Die Denkmal-AfA ist ein zentrales Förderinstrument, um den denkmalpflegerischen Mehraufwand zu kompensieren. Sie hat vielen Kapitalanlegern und Privaten den Weg ins Denkmal geebnet. Doch künftig sollte sie z. B. auch Genossenschaften, gemeinwohlorientierten Akteuren besser zugänglich gemacht werden.

Fazit: Mit dem arbeiten, was schon da ist!

Angesichts des schrumpfenden CO_2-Budgets muss die Bauwende gelingen – durch Umbau statt Neubau, durch Reparatur statt Abriss. Die Denkmalprojektentwicklung zeigt, wie es gehen kann. Sie ist herausfordernd, aber machbar. Und wer das „Prinzip Denkmal" versteht, für den entfaltet sich die Superkraft – für die Stadt, das Denkmal, die Gesellschaft, die Wirtschaft und den Planeten.

Nicola Halder-Hass
Geschäftsführende Gesellschafterin der Bricks&Beyond GmbH

Über die Autorin

Als Denkmalpflegerin und Immobilienökonomin ebs vereint sie wesentliche Kompetenzen bei der Entwicklung von Denkmalen und berät mit der Bricks&Beyond Immobilienunternehmen, damit genehmigungsfähige, wirtschaftliche und nachhaltige Planungen entstehen. Zudem ist sie u. a. Dozentin an der IREBS-Immobilienakademie, Gründungsmitglied und Fachbeirätin im Verband für Bauen im Bestand, Mitglied im Deutschen Nationalkomitee für Denkmalschutz und Trägerin der Ferdinand-von-Quast-Medaille des Landes Berlin für denkmalpflegerische Verdienste.

Kontaktdaten

www.bricksandbeyond.eu
www.linkedin.com/in/nicola-halder-hass-b156458a/

Klimaschutz vs. Denkmalschutz

Schlägt Klimaschutz jetzt Denkmalschutz? **Immer öfter!**

Der Eigentümer eines um 1900 errichteten herrschaftlichen Mehrfamilienhauses in Toplage hat mehr als nur ein Problem. Das äußerlich spektakuläre Dach ist Kulissenarchitektur. Es sollte Eindruck machen, war aus Kostengründen aber nur für eine Lebensdauer von wenigen Jahrzehnten ausgelegt. Diese ist lange überschritten. Es besteht laut Statiker Einsturzgefahr. Nicht geholfen haben unsachgemäße Reparaturen in den 1960er Jahren und die großzügige Verwendung heute lange verbotener Holzschutzmittel. Eine Sanierung des Dachstuhls ist praktisch und wirtschaftlich nahezu ausgeschlossen.

Energetisch ist das Gebäude ebenfalls nicht im 21. Jahrhundert angekommen. Dach bzw. oberste Geschossdecke sind ungedämmt. Das heizölbefeuerte Einrohrzentralheizungssystem ist ineffizient, kaum regelbar und verursacht hohe Kosten. Den auf den Wänden verlaufenden Heizleitungen fehlt ebenfalls die Dämmung. Wand- und Deckendurchführungen haben mit heutigen Anforderungen u. a. an Brand- und Schallschutz nichts zu tun.

Der Eigentümer plant deswegen das Dach in äußerlicher Anlehnung an den Bestand vollständig neu zu errichten und zu dämmen. Auf den straßenabgewandten Dachflächen sollen Solarmodule installiert werden. Die Einrohrheizung soll durch ein modernes Zweirohrheizungssystem mit Fernwärmeanschluss ersetzt werden.

Untere Denkmalschutzbehörde und Landesdenkmalamt lehnen ab. Der Substanzverlust durch Entfernung des Dachstuhls könne nicht hingenommen werden. Die nur im Blockinnenbereich sichtbaren Solarmodule beeinträchtigten das Erscheinungsbild des Denkmals. Zwar sei gegen einen Austausch der Ölheizung im Keller gegen eine Fernwärmeübergabestation nichts zu erinnern. Jedoch seien die partiellen Eingriffe in den bauzeitlichen Stuck und das originale Parkett durch die neuen gedämmten und abgekofferten Heizungsstränge denkmalfachlich unvertretbar.

Leider ist dieser Sachverhalt keine klischeehafte Übertreibung allfälliger Konflikte zwischen Eigentümern und Denkmalbehörden, sondern spiegelt reale Fälle, wie sie dem Autor heute in seiner Praxis begegnen.

In juristischer Hinsicht werfen sie neben genuin denkmalrechtlichen Fragen solche des Vorrangs von Normen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu solchen der Landesdenkmalschutzgesetze (DSchG) auf.

Warum ist das so?

Ein Baudenkmal ist nach den ähnlich lautenden landesrechtlichen Vorschriften eine bauliche Anlage, deren Erhaltung wegen der geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt. Insbesondere Eigentümer sind verpflichtet, ein Denkmal im Rahmen des Zumutbaren instand zu halten und instand zu setzen, es sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdungen zu schützen.

Ein Denkmal darf nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalbehörde in seinem Erscheinungsbild verändert, ganz oder teilweise beseitigt, instand gesetzt und wiederhergestellt werden. Das gilt auch für das Zubehör und die Ausstattung eines Denkmals, soweit sie am Denkmalwert teilnehmen.

Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen oder ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme verlangt (§ 11 Abs. 1 DSchG Berlin, § 9 Abs. 3 DSchG NRW), soweit nicht gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 Bayerisches DSchG), wenn der Maßnahme keine überwiegenden Gründe des Denkmalschutzes entgegenstehen oder überwiegende öffentliche Interessen sie verlangen (§ 9 Abs. 2 Hamburgisches DSchG), bzw. wenn Gründe des Denkmalschutzes dem Vorhaben nicht entgegenstehen, wenn und soweit ihre Ablehnung der Eigentümerin oder dem Eigentümer wirtschaftlich unzumutbar wäre oder wenn überwiegende öffentliche Interessen dies verlangen (§ 18 Abs. 3 Hessisches DSchG).

In Fällen wie dem eingangs geschilderten kommen die zuständigen Denkmalschutzbehörden bislang häufig zu der meist nicht näher begründeten Einschätzung, (überwiegende) Gründe des Denkmalschutzes stünden den beabsichtigten Maßnahmen entgegen bzw. das Denkmal werde mehr als nur unerheblich beeinträchtigt.

Das bezieht sich nicht nur auf das äußere Erscheinungsbild (in unserem Beispiel das Dach), sondern auch auf das innere (Stuck an Wänden und Decken, Fußbodenbelag) und die von Betrachtern und Nutzern in der Regel nicht wahrgenommene oder wahrnehmbare Substanz (Dachstuhl, Deckenbalken).

Bislang konnten sich Denkmalbehörden dabei (scheinbar) auch auf § 105 GEG bzw. dessen Vorgängervorschrift § 24 Abs. 1 EnEV stützen.

Laut § 105 GEG kann von den Anforderungen des GEG abgewichen werden, soweit bei einem Baudenkmal durch die Erfüllung dieser Anforderungen seine Substanz oder sein Erscheinungsbild beeinträchtigt wird oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen.

Gemäß § 8 GEG richten sich die in diesem Gesetz statuierten Pflichten in erster Linie an den Gebäudeeigentümer. Dazu gehören insbesondere die Anforderungen bei bestehenden Gebäuden aus §§ 46 bis 51 GEG , etwa die Pflicht aus § 47 Abs. 1 GEG, bei Wohngebäuden die oberste Geschossdecke oder alternativ das Dach zu dämmen. Ebenfalls hierher gehört bspw. die Pflicht aus § 69 Abs. 1 GEG, beim Ersatz von Wärmeverteilungsleitungen (Heizungsrohren) diese zu dämmen.

§ 105 GEG ist eine Kollisionsnorm. Sie dient dem Schutz des Denkmaleigentümers. Er soll geschützt werden vor sich widersprechenden Anforderungen aus dem Landesdenkmalrecht und dem GEG des Bundes. Insoweit hatte bislang das Denkmalrecht Vorrang. Insbesondere soll der Eigentümer jedoch vor unverhältnismäßigem Aufwand bewahrt werden, wenn nur dieser Aufwand die Erfüllung der Pflichten aus beiden Rechtsbereichen ermöglichen würde. Umgekehrt bedeutet das aber, dass derjenige, der diesen Aufwand aus anderen Gründen tragen will, dies darf. Das kommt etwa bei der Erfüllung regulatorischer oder selbstgesetzter Nachhaltigkeitsziele in Betracht.

In der Praxis ist § 105 GEG von den Denkmalschutzbehörden teilweise gestützt durch die Rechtsprechung bisher aber oft als Ermächtigung (miss-) verstanden worden, vom GEG gebotene und vom Eigentümer gewünschte Maßnahmen zu versagen.

Aus behördlicher Sicht ist eine solche Sichtweise attraktiv. Während die oben beispielhaft zitierten Landesdenkmalschutzgesetze die Versagung einer denkmalrechtlichen Genehmigung schon im Ausgangspunkt nur dann vorsehen, wenn (gewichtige) Gründe des Denkmalschutzes entgegenstehen, lässt § 105 GEG eine bloße Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes oder der Substanz des Denkmals genügen. Entgegenstehen verlangt in der deutschen Gesetzessprache mehr als nur bloße Beeinträchtigung. Eine Versagung ist, wenn man § 105 GEG so versteht,

also auch bei weniger gewichtiger Beeinträchtigung des Denkmals möglich, als dies nach Landesrecht eigentlich vorgesehen wäre.

Der mit Wirkung zum 01.01.2024 eingefügte § 1 Abs. 3 GEG kehrt das Verhältnis nunmehr in einer Vielzahl der Fälle um.

Laut Satz 1 dieser Vorschrift liegen die Errichtung und der Betrieb einer Anlage sowie der dazugehörigen Nebenanlagen zur Erzeugung sowie zum Transport von Wärme, Kälte und Strom aus erneuerbaren Energien sowie Effizienzmaßnahmen in Gebäuden im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit.

Bis der Gebäudebetrieb im Bundesgebiet treibhausgasneutral ist, sollen gemäß Satz 2 die erneuerbaren Energien sowie Effizienzmaßnahmen als vorrangige Belange in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.

§ 1 Abs. 3 GEG betrifft in erster Linie Solaranlagen an und auf Gebäuden sowie Effizienzmaßnahmen in Gebäuden. Effizienzmaßnahmen sind solche, welche geeignet sind, die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes zu verbessern.

Das führt dazu, dass den im Beispielsfall genannten Solarmodulen auf der straßenabgewandten Seite des neu zu errichtenden Daches Belange des Denkmalschutzes grundsätzlich nicht mehr entgegengehalten werden können. Gleiches gilt für den Einbau des GEG-konformen Zweirohrheizungssystems oder die Dämmung der obersten Geschossdecke bzw. alternativ des Dachs.

Anders wäre es jedoch bei einem etwaigen Austausch der Fenster oder gar der Dämmung der Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem, da es sich insoweit zwar im Effizienzmaßnahmen handeln würde, jedoch nicht um solche in Gebäuden. Diese werden nach dem klaren Gesetzeswortlaut von § 1 Abs. 3 GEG nicht erfasst.

Der Bundesgesetzgeber hat in der Gesetzesbegründung ausdrücklich klargestellt, dass sich die erneuerbaren Energien – sowie die ihnen in § 1 Abs. 3 GEG gleichgestellten Effizienzmaßnahmen in Gebäuden – im Rahmen von Abwägungsentscheidungen u. a. gegenüber dem Denkmalschutz durchsetzen sollen. Umgekehrt sollen Belange des Denkmalschutzes nur in Ausnahmefällen Vorrang genießen.

Öffentliche Interessen können laut Gesetzesbegründung den erneuerbaren Energien – bzw. den Effizienzmaßnahmen in Gebäuden – als wesentlicher Teil des Klimaschutzgebotes nur dann entgegenstehen, wenn sie mit einem dem Artikel 20a des Grundgesetzes (GG) vergleichbaren verfassungsrechtlichen Rang gesetzlich verankert bzw. geschützt sind oder einen gleichwertigen Rang besitzen.

Das ist beim Denkmalschutz nicht der Fall. Denkmalschutz genießt nicht in allen Bundesländern Verfassungsrang. Aber selbst wo dies so ist, handelt es sich um einen solchen des Landesverfassungsrechts, der dem des Bundesverfassungsrechts nicht gleichwertig gegenübersteht.

Soweit der Anwendungsbereich des § 1 Abs. 3 GEG reicht, löst er den Konflikt zwischen Denkmalschutz und erneuerbaren Energieanlagen bzw. Energieeffizienzmaßnahmen in Gebäuden nunmehr zulasten des Denkmalschutzes. § 105 GEG verliert damit einen wesentlichen Teil seines Anwendungsbereiches, der sich nun auf Effizienzmaßnahmen an Gebäuden sowie auf den Schutz des Denkmaleigentümers vor unverhältnismäßigem Aufwand beschränkt.

Die durch § 1 Abs. 3 GEG bewirkte Umkehrung der Gewichte ist mit landesrechtlichen Regelungen kongruent, welche u. a. dann einen Anspruch auf denkmalrechtliche Genehmigung einräumen, wenn überwiegende öffentliche Interessen die Maßnahme verlangen. Bei den durch § 1 Abs. 3 GEG als im überragenden öffentlichen Interesse liegend bestimmten Maßnahmen ist das zweifellos der Fall.

Sehen das die Denkmalbehörden auch so? – Sie sollten es zumindest. Das hat zwei Gründe.

Zum einen enthalten manche Landesdenkmalgesetze jetzt ebenfalls Klauseln, die im unterschiedlichen Grade Belangen des Klimaschutzes, der Erzeugung erneuerbarer Energien und der Energieeffizienz verstärktes Gewicht beimessen.

So sollen bei der Entscheidung über eine denkmalrechtliche Genehmigung, u. a. die energetische Sanierung und der Einsatz erneuerbarer Energien (§ 11 Abs. 1 DSchG Berlin) bzw. Belange des Klimas und des Einsatzes erneuerbarer Energien (§ 9 DSchG NRW) bzw. der energetischen Sanierung und des Einsatzes erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 2 Hamburgisches DSchG) (angemessen) berücksichtigt werden.

Diese Regelungen gehen, soweit sie in den einzelnen Bundesländern überhaupt bestehen, z. T. nicht soweit wie § 1 Abs. 3 GEG. Regelungen in ihren Landesdenkmalschutzgesetzen sind für die jeweiligen Denkmalschutzbehörden aber ggf. innerlich anschlussfähiger als das bundesrechtliche und denkmalfachfremde GEG.

Mut macht zum anderen die Rechtsprechung zu § 2 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG), dem § 1 Abs. 3 GEG nachempfunden ist.

Gemäß § 2 EEG liegen die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Gesundheit und Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.

In den vergangenen Jahren haben verschiedene Oberverwaltungsgerichte über ablehnende Entscheidungen von Denkmalbehörden geurteilt, aufgrund derer Genehmigungen für die Errichtung von Windenergieanlagen in räumlicher Nähe zu Denkmalen bzw. von Photovoltaikanlagen auf denkmalgeschützten Gebäuden versagt worden waren.

Dabei haben die Gerichte wiederholt klargestellt, dass § 2 EEG im Rahmen der denkmalrechtlichen Prüfung anzuwenden ist, dieser Vorschrift keine verfassungsrechtlichen Bedenken entgegenstehen sowie das in der Vorschrift genannte überragende öffentliche Interesse regelmäßig überwiegt und nur in atypischen Ausnahmefällen durch die Belange des Denkmalschutzes überwunden werden kann.

Vor allem haben die Gerichte den behördlichen Einwand zurückgewiesen, Klimaschutz durch die Errichtung von erneuerbaren Energieanlagen könne doch auch an anderer Stelle verwirklicht werden. Das müsse nicht an oder in der Umgebung des jeweiligen Denkmals geschehen. Es liege auf der Hand, so die Gerichte, dass das gesetzgeberische Anliegen eines beschleunigten Ausbaus erneuerbarer Energien nur dann greifen könne, wenn § 2 EEG auf der Ebene der Einzelfallgenehmigung zum Tragen komme. Er dürfe nicht nur als eine Art Programmsatz für die Exekutive missverstanden werden. Jede abweichende Auslegung widerspreche deutlich dem gesetzgeberischen Anliegen. Jede auf den weiteren Ausbau der Nutzung der erneuerbaren Energien gerichtete Maßnahme diene dem Schutz des Klimas, zu dem der Staat nach dem Klimaschutzgebot des Art. 20a GG verpflichtet sei.

Auf § 1 Abs. 3 GEG übertragen bedeutet das, dass der Errichtung insbesondere von Solaranlagen an und auf denkmalgeschützten Gebäuden sowie Effizienzmaßnahmen in Gebäuden Belange des Denkmalschutzes in den allermeisten Fällen nicht mehr entgegengehalten werden können.

Vor allem werden die Denkmalschutzbehörden nicht einwenden können, derartige Maßnahmen könnten alternativ im nicht denkmalgeschützten Gebäudebestand durchgeführt werden. Der Gebäudebestand muss insgesamt dekarbonisiert werden, so dass es grundsätzlich auch hier auf jede Einzelmaßnahme ankommt.

Dafür, dass ein atypischer Ausnahmefall vorliegt, in dem sich der Denkmalschutz durchsetzt, sind nunmehr die Behörden darlegungspflichtig. Das wird in der Regel nur bei besonders herausgehobenen Denkmalen in Betracht kommen oder wenn Maßnahmen ohne vernünftige Gründe in einer Art und Weise durchgeführt werden sollen, welche das Denkmal „ohne Not" besonders in seinem Erscheinungsbild oder seiner Substanz beeinträchtigen. Es wird nunmehr also eher um das „Wie" und weniger um das „Ob" gehen.

Auf Klimaschutz gerichtete Maßnahmen im Gebäudebestand stehen dank § 1 Abs. 3 GEG in wesentlichen Teilen nicht mehr unter denkmalrechtlichem Vorbehalt. Das ist gut so. Es hilft, internationale, europarechtliche und nationale Klimaschutzziele im Gebäudebereich besser zu verwirklichen. Insbesondere erlaubt es denjenigen Gebäudeeigentümern, die mehr tun wollen oder aufgrund regulatorischer Anforderungen mehr tun müssen, dies auch in denkmalgeschützten Beständen weitergehender als bisher umzusetzen.

Dennoch schlägt Klimaschutz nicht stets Denkmalschutz, wenn auch immer öfter. Ist der Gesetzgeber deshalb auf halbem Wege stehen geblieben, indem er erneuerbare Energieanlagen an Gebäuden und Effizienzmaßnahmen im Gebäudeinneren anders behandelt als Effizienzmaßnahmen an der Gebäudehülle?

Nicht unbedingt. Der Gesetzgeber war ersichtlich um einen sachgerechten Ausgleich verschiedener öffentlicher Interessen bemüht. Das Solarmodul auf dem Dach ist als Zutat neuester Zeit deutlich erkennbar. Das Wärmedämmverbundsystem lässt die Stuckfassade (unwiederbringlich) verschwinden. Für den Erhalt und die Ablesbarkeit des Denkmalwerts macht das einen Unterschied. Effizienzmaßnahmen in Gebäuden beeinträchtigen Erscheinungsbild und Substanz weniger. Mit der Zurückstellung des Denkmalschutzes in diesem Bereich bewegt sich der Gesetzgeber in den traditionellen Bahnen, welche eine Modernisierung schon immer leichter möglich gemacht haben.

Nun bedarf es noch des notwendigen Bewusstseinswandels in den Denkmalschutzbehörden, damit sich die neuen gesetzlichen Realitäten in der Genehmigungspraxis niederschlagen, ohne dass es gerichtlicher Nachhilfe bedarf.

Dr. Robby Fichte
Rechtsanwalt / Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Equity Partner bei FPS Rechtsanwaltsgesellschaft mbH & Co. KG Immobilienökonom (IRE|BS)
Sustainable Real Estate Manager (IRE|BS)

Über das Unternehmen

Die FPS ist eine der führenden unabhängigen Wirtschaftskanzleien in Deutschland. Mit mehr als 140 hochqualifizierten Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten an den Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München sowie dem notariellen Beratungsangebot unterstützt FPS Sie in allen unternehmerischen Rechtsfragen – schnell, effizient und immer aus nächster Nähe.

Kontaktdaten

FPS Rechtsanwaltsgesellschaft mbH & Co. KG
Kurfürstendamm 220 / 10719 Berlin
T +49 30 885927-250 / F +49 30 885927-590
E-Mail: fichte@fps-law.de
www.fps-law.de

Bestandsentwickler – Interviews

Den Mehrwert immer im Blick

Experten-Interview mit Christina Wendland, Senior ESG Managerin bei der Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG.

Art-Invest Real Estate ist ein langfristig orientierter Investor, Asset Manager und Projektentwickler von Immobilien in guten Lagen mit Wertschöpfungspotenzial. Der Fokus liegt auf den Metropolregionen in Deutschland, Österreich, Großbritannien sowie Skandinavien. Art-Invest Real Estate verfolgt mit institutionellen Investoren, ausgewählten Joint-Venture-Partnern sowie mit eigenem Kapital eine „Manage to Core"-Anlagestrategie. Die Bandbreite der Investitionen reicht über das gesamte Rendite-Risiko-Spektrum in den Bereichen Büro, innerstädtischer Einzelhandel, Hotel, Wohnen und Schulen.

Das Unternehmen wurde 2010 von den geschäftsführenden Gesellschaftern und der Zech Group gegründet. Über die eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft wurden seit 2012 über 25 Investmentvermögen für institutionelle Anleger wie Versorgungswerke und Stiftungen aufgelegt.

Insgesamt betreut Art-Invest Real Estate derzeit ein Immobilienvermögen von rund 12,5 Mrd. €. Mit mittlerweile über 300 Mitarbeitenden gehört Art-Invest Real Estate zu den größten Projektentwicklern von Büros und Hotels in Deutschland.

Entlang der Immobilien-Wertschöpfungskette agiert Art-Invest Real Estate als Innovationsführer auch durch ihre Beteiligungen: „Design Offices" als führender Anbieter von Flexible Office und Corporate Coworking Flächen, „BitStone Capital" als Venture-Capital-Gesellschaft, „i Live" als Entwickler und Betreiber von Mikrowohnen und Serviced Apartments sowie die „The Chocolate on the Pillow Group" als Hotel-Betriebsgesellschaft.

Frau Wendland, in unserem Gespräch soll es um die gemeinsame Betrachtung von Denkmalschutz und Nachhaltigkeitsanforderungen aus Sicht eines Marktteilnehmers wie Art-Invest gehen. Daher zunächst die allgemeine Frage, ist für Sie Denkmalschutz, Nachhaltigkeit und Marktanforderung in Einklang zu bringen - oder sehen Sie darin generell eher Konfliktpotenzial?

In der Praxis sind Denkmalschutz, Nachhaltigkeit und Marktanforderungen keineswegs Gegensätze – sie verlangen vielmehr eine präzise Ausgewogenheit und ein Verständnis für das Potenzial historischer Bausubstanz. Es gibt durchaus projektspezifische Zielkonflikte, etwa bei energetischen Standards oder der Materialwahl. Doch gerade in diesen Spannungsfeldern liegt die Chance, individuelle und zukunftsgerichtete Lösungen zu entwickeln, die über konventionelle Standards hinausreichen.

Unsere Erfahrung zeigt: Denkmalgeschützte Gebäude können – wenn sie mit Weitblick und Verantwortungsbewusstsein revitalisiert werden – nicht nur als kulturelle Werte, sondern auch als ökonomisch tragfähige und ökologisch wirksame Assets überzeugen. Der Schlüssel liegt in einem interdisziplinären Ansatz, bei dem Architektur, technische Gebäudeausrüstung und Denkmalpflege konsequent aufeinander abgestimmt agieren. Nur so entsteht echte Zukunftsfähigkeit im Bestand – mit Respekt für die Vergangenheit und einem klaren Blick auf die Anforderungen von morgen.

Frau Wendland, die Weiterentwicklung von Liegenschaften mit Denkmalschutz sind Teil Ihrer Referenz. Daher die Frage: stellt der Denkmalschutz bei Ihrer Nachhaltigkeitsstrategie, kaufmännisch betrachtet, einen relevanten Baustein dar und wenn ja, welchen?

Absolut. Denkmalgeschützte Liegenschaften sind ein fester Bestandteil unseres Leistungsportfolios – sowohl im Bestandsmanagement als auch in der Projektentwicklung. Dabei geht es uns nicht nur um den Bestandserhalt, sondern um die werteorientierte Weiterentwicklung – unter Berücksichtigung ökologischer, ökonomischer und kultureller Dimensionen.

Projekte wie die Alte Kämmerei in Düsseldorf oder das Alsterfoyer in Hamburg verdeutlichen exemplarisch, dass Nachhaltigkeit und Denkmalschutz sich nicht ausschließen, sondern sich bei sorgfältiger Planung wechselseitig stärken können. Ökologisch betrachtet bedeutet u.a. die Weiterverwendung bestehender Bausubstanz Ressourcenschonung auf hohem Niveau. Die in der Struktur gebundene graue Energie bleibt erhalten und wird durch moderne, energieeffiziente Technik ergänzt – ein Beitrag zur Reduktion von CO_2-Emissionen, der unmittelbar wirkt.

Darüber hinaus sind denkmalgeschützte Immobilien häufig prägende Elemente im urbanen Gefüge. Ihre historische Bedeutung, architektonische Ausdruckskraft und städtebauliche Präsenz verleihen einem Standort Identität und schaffen Wiedererkennbarkeit – ein Aspekt, der in der Wahrnehmung durch Investoren, Mieter und Nutzer zunehmend an Bedeutung gewinnt. Kaufmännisch betrachtet handelt es sich um Objekte mit hoher Individualität und langfristiger Wertstabilität – also um Assets, die auch unter ESG-Kriterien eine substanzielle Zukunftsperspektive bieten.

Können Sie das einmal für uns an einem Ihrer Projekte konkretisieren?

Ein prägnantes Beispiel für den sensiblen und zugleich zukunftsorientierten Umgang mit denkmalgeschützter Substanz ist das Alsterfoyer in Hamburg. Im Herzen der Hansestadt wurde ein aus fünf Gebäuden bestehendes Ensemble – darunter das historische Haller Haus – in mehreren Bauabschnitten umfassend revitalisiert. Über einen Zeitraum von mehreren Jahren entstand ein innerstädtisches Quartier mit rund 15.400 m² modernsten Bank-, Büro- und Einzelhandelsflächen. Historische Elemente wie die Kassenhalle im Haller Haus wurden in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz sorgfältig saniert und in ein zeitgemäßes Nutzungskonzept integriert. Gleichzeitig wurde die Gebäudetechnik auf den neuesten Stand gebracht und neue Einzelhandelsflächen, wie der Douglas Flagship Store, erfolgreich im Markt platziert. Die hohe Akzeptanz durch Nutzer und Mieter zeigt: Nachhaltigkeit und Denkmalschutz zahlen sich auch wirtschaftlich aus – nicht nur ökologisch, sondern auch im Hinblick auf Standortattraktivität, Aufenthaltsqualität und langfristige Wertstabilität.

Auch die Alte Kämmerei in Düsseldorf steht exemplarisch für unseren Umgang mit sensibler Bausubstanz: Mitten in der Altstadt wurde das denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude mit großem Respekt vor seiner historischen Identität revitalisiert. Das Projekt verbindet eine sorgfältige Fassadenrestaurierung mit einem zukunftsfähigen Technikkonzept und der Integration smarter Gebäudetechnologien. Ziel war es, die architektonischen Charakteristika des Gebäudes zu bewahren und zugleich moderne Anforderungen an Energieeffizienz, Komfort und Nutzererlebnis zu erfüllen. Mit einem vielfältigen Nutzungsmix aus Büro-, Gastronomie- und Veranstaltungsflächen öffnet sich die Kämmerei wieder zur Stadt – und belebt als öffentlich zugängliches Gebäude das urbane Umfeld neu. Die Kämmerei steht damit beispielhaft für die zukunftsorientierte Transformation historischer Immobilien im Herzen der Stadt.

Was unsere denkmalgeschützten Projekte verbindet, ist unser Anspruch, Denkmalpflege nicht als Einschränkung zu begreifen, sondern als Potenzial: für nachhaltiges Bauen, städtische Vielfalt und wirtschaftlichen Erfolg.

Vielen Dank für diese anschaulichen Beispiele.

Bezüglich der Nachhaltigkeit der Immobilie und ihrer Entwicklungsstrategie, ist die Bedeutungskategorie des Denkmalschutzes, zum Beispiel: historische, künstlerische oder städtebauliche Bedeutung, oder der Denkmalschutz-Typ, zum Beispiel: Einzeldenkmal oder Ensembleschutz, für Sie von Relevanz? Betrachten Sie diesen Aspekt differenziert und sind gewisse Merkmale auch ein vorzeitiges Ausscheidungskriterium bei einem Ankaufsprüfprozess?

Ja, wir betrachten Denkmäler sehr differenziert – sowohl hinsichtlich ihrer kulturellen Bedeutung als auch in Bezug auf ihre Entwicklungsperspektive. Die jeweilige Bedeutungskategorie fließt ebenso in unsere Bewertung ein wie der Denkmalschutztyp. Denn beides hat unmittelbaren Einfluss auf die planerischen, technischen und wirtschaftlichen Spielräume innerhalb einer Entwicklung.

Im Ankaufsprozess prüfen wir deshalb systematisch, welche Potenziale das Objekt hinsichtlich Nachhaltigkeit, technischer Ertüchtigung und langfristiger Wirtschaftlichkeit bietet. Dabei kann der Denkmalschutz sowohl ein Qualifizierungs- als auch ein Ausschlusskriterium sein. Ein Projekt scheidet aus, wenn substanzielle strukturelle Defizite vorliegen, die sich auch mit erheblichem Aufwand nicht mit den Anforderungen zukünftiger Nutzer oder Nachhaltigkeitsziele vereinbaren lassen.

Gleichzeitig sehen wir im Denkmalschutz keine Hürde, sondern häufig eine Chance, besondere Orte mit Geschichte für kommende Generationen neu zu definieren. Auch in Fällen ohne explizite Denkmalschutzauflagen würdigen wir die historische Substanz eines Gebäudes und setzen sie gezielt in den Kontext einer nachhaltigen, zukunftsfähigen Entwicklung. Ein herausragendes Beispiel hierfür ist das Projekt Fürst & Friedrich in Düsseldorf, bei dem wir die historische Sandsteinfassade des Altbaus restauriert haben, obwohl keine denkmalrechtlichen Vorgaben existierten. Die Fassadengestaltung hatte eine zentrale Bedeutung für das Stadtbild und die Identität des Ortes. Daher haben wir uns bewusst dafür entschieden, dieses architektonische Erbe zu bewahren und in die Neubewertung des Gebäudes zu integrieren, um sowohl ästhetische als auch historische Werte zu sichern und die Authentizität des Standortes zu wahren.

Zusammengefasst: Jedes Objekt wird von uns einer detaillierten und ganzheitlichen Bewertung unterzogen – unabhängig davon, ob es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt oder nicht. Dabei nehmen wir sowohl die historische Bedeutung als auch die bauliche Substanz des Gebäudes in den Blick und analysieren, welches Potenzial für eine zukunftsfähige Entwicklung genutzt werden kann. Unser Ziel ist es, die historische Substanz eines Gebäudes mit den Anforderungen der Zukunft in Einklang zu bringen. Wenn dies gelingt, entsteht nicht nur ein funktionaler Raum, sondern ein wertvolles, nachhaltiges Erbe, das auch künftigen Generationen von Nutzen sein wird.

Aus Fehlern lernt der Mensch bekanntlich am ehesten – hatten Sie in diesem Zusammenhang schon einmal eine solche Erfahrung machen müssen und würden Sie uns an Ihrer Erkenntnis teilhaben lassen?

Auch wir mussten in der Vergangenheit die Erfahrung machen, wie stark sich eine Planungsphase verzögern kann, wenn denkmalschutzrechtliche Belange nicht frühzeitig oder nicht ausreichend berücksichtigt werden. In einem konkreten Fall fehlte zu Projektbeginn ein Ansprechpartner bei der Denkmalbehörde. Dadurch konnten notwendige Abstimmungen nicht rechtzeitig erfolgen – mit spürbaren Auswirkungen auf den zeitlichen Ablauf der Planungsphase.

Diese Erfahrung war für uns ein wichtiger Impuls, unsere internen Prozesse zu schärfen: Heute legen wir größten Wert auf eine frühzeitige, strukturierte und kontinuierliche Abstimmung mit der zuständigen Unteren, gegebenenfalls auch Oberen Denkmalbehörde. Eine transparente Kommunikation – sowohl intern im Projektteam als auch extern mit den Behörden – bildet dabei die Grundlage. Denn nicht immer liegt zu einem Objekt eine vollständige denkmalfachliche Bewertung oder ein abschließend geklärter Denkmalstatus vor. Umso wichtiger ist es, potenzielle Auflagen und Anforderungen im Dialog frühzeitig zu identifizieren und realistisch in die Projektstruktur zu integrieren.

Daher beginnen wir bereits im Ankaufsprozess mit einer interdisziplinären und gründlichen Bestandserhebung. Nur so können Chancen, aber auch Risiken im Hinblick auf die Bausubstanz und den denkmalpflegerischen Kontext verlässlich eingeschätzt werden.

Unser Anspruch ist es, auch bei komplexen Rahmenbedingungen lösungsorientiert und vorausschauend zu agieren. Die frühzeitige Einbindung aller relevanten Fachdisziplinen – vom Denkmalschutz über Architektur bis zur Bauphysik – sowie die enge Zusammenarbeit mit den Denkmalbehörden sind für uns heute unverzichtbare Bausteine einer nachhaltigen und verantwortungsvollen Projektentwicklung.

Vielen Dank, Frau Wendland, für diesen Einblick.

Wenn Sie die Vor- und Nachteile sowie Herausforderungen des Denkmalschutzes einer Liegenschaft in die Schablone E, S und G pressen müssten, wie sehe das bei Ihnen aus?

Natürlich lassen sich die Dimensionen Environmental, Social und Governance nicht vollständig voneinander entkoppeln – insbesondere im Denkmalkontext greifen sie oftmals in komplexer Form ineinander. Eine mögliche strukturierte Betrachtung entlang der ESG-Kriterien könnte man jedoch wie folgt vornehmen:

„E" – Environmental:
Denkmalschutz ist aus ökologischer Perspektive ein aktiver Beitrag zur Ressourcenschonung und Emissionsvermeidung. Die Weiternutzung bestehender Bausubstanz reduziert in erheblichem Maße sogenannte embodied carbon – also jene CO_2-Emissionen, die bei Herstellung, Transport und Einbau neuer Baustoffe sowie bei Abriss und Neubau anfallen würden. Gerade bei Neubauten machen diese grauen Emissionen inzwischen oft über die Hälfte der gesamten CO_2-Bilanz über den Lebenszyklus aus. Darüber hinaus sichert Denkmalpflege historische Baustoffe und Konstruktionen, deren handwerkliche Qualität und Materialität heute häufig nicht mehr reproduzierbar sind. Die Erhaltung und Weiterentwicklung bestehender Gebäude ist daher eine der wirksamsten Strategien, um Ressourcen im Bauwesen zu schonen und Klimaschutzziele zu erreichen.

Die zentrale Herausforderung im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit besteht darin, die energetische Performance denkmalgeschützter Gebäude substanziell zu verbessern, ohne dabei den historischen Charakter und die gestalterische Integrität zu gefährden. Anforderungen an Energieeffizienz, Wärmeschutz, regenerative Energieversorgung oder moderne Gebäudetechnik stoßen häufig an denkmalbedingte Grenzen – etwa bei historisch wertvollen Fassaden, originalen Fensterkonstruktionen oder statisch sensiblen Bauteilen. Gefragt sind hier innovative, häufig maßgeschneiderte Lösungen, die in enger Abstimmung mit den Denkmalbehörden entwickelt werden müssen. Der Balanceakt zwischen technischen Nachhaltigkeitszielen und denkmalpflegerischer Authentizität erfordert daher Know-how und ein hohes Maß an Planungstiefe.

„S" – Social:
Denkmalgeschützte Gebäude fungieren als identitätsstiftende Anker im urbanen Raum. Sie prägen das kollektive Gedächtnis, stiften kulturelle Kontinuität und schaffen Wiedererkennbarkeit für Quartiere und Städte. Ihre historische Präsenz fördert das soziale Miteinander – etwa durch öffentliche Nutzungen, kulturelle Einrichtungen, kreative Gewerbekonzepte oder gemeinschaftlich genutzte Räume. Als gebaute Geschichte erzählen sie Geschichten, wecken emotionale Bindung und ermöglichen eine vertiefte Auseinandersetzung mit gesellschaftlicher Entwicklung.

Gleichzeitig bringen sie im Kontext sozialer Nachhaltigkeit besondere Herausforderungen mit sich. Anforderungen wie Barrierefreiheit, Aufenthaltsqualität, Nutzerkomfort oder flexible Nutzungskonzepte lassen sich nicht immer problemlos mit denkmalrechtlichen Vorgaben vereinbaren. Der Einbau von Aufzügen, schwellenlosen Übergängen oder modernen Lüftungssystemen erfordert oftmals individuelle Lösungen und eine sensible bauliche Integration. Dennoch ist es entscheidend, auch denkmalgeschützte Immobilien für eine breite Nutzer:innengruppe zugänglich und sozialverträglich nutzbar zu machen – insbesondere bei öffentlich zugänglichen oder wohnwirtschaftlich geprägten Projekten.

„G" – Governance:
Der Erfolg denkmalgeschützter Projektentwicklungen ist eng mit einer vorausschauenden und strukturierten Governance verknüpft. Gute Governance bedeutet in diesem Kontext: frühzeitige Einbindung relevanter Akteur:innen, klar definierte Zuständigkeiten, interdisziplinäre Zusammenarbeit sowie transparente und dokumentierte Entscheidungswege. Insbesondere die enge und kontinuierliche Abstimmung mit den Denkmalbehörden ist essenziell, um Planungssicherheit zu schaffen und Umsetzungshürden frühzeitig zu adressieren.

Ein tragfähiges Governance-Framework umfasst darüber hinaus ein aktives Risikomanagement und die Integration spezialisierter Fachplaner:innen – etwa für Bauphysik, Brandschutz, Energieeffizienz oder historische Materialien. Gerade bei komplexen Bestandsprojekten, bei denen mit baulichen Unwägbarkeiten, lückenhaften Dokumentationen oder statischen Besonderheiten zu rechnen ist, ist eine strukturierte Steuerung unabdingbar.

Zusammengefasst: Denkmalgeschützte Immobilien sind anspruchsvoll – in der Planung, in der baulichen Umsetzung wie auch im späteren Betrieb. Sie erfordern technisches Know-how, planerische Präzision und ein konsequentes Commitment zum Bestand. Gleichzeitig bieten sie substanzielle Potenziale. Wer Denkmalschutz nicht als Restriktion, sondern als integralen Bestandteil nachhaltiger Entwicklung begreift, kann Projekte realisieren, die nicht nur architektonisch einzigartig, sondern auch wirtschaftlich resilient und gesellschaftlich wertvoll sind.

Verstehe, wenn das aus Ihrer Sicht weniger hilfreich wäre – wie sehe Ihre Differenzierung und Gewichtung aus, ist dies dann Teil Ihrer Praxis im Entwicklungsprozess?

In der Tat differenzieren und gewichten wir Chancen und Risiken nicht entlang einer festen ESG-Systematik, sondern individuell, basierend auf den spezifischen Gegebenheiten des Projekts und des Kontextes, in dem es stattfindet.

Für uns stehen dabei drei Fragen im Zentrum:

- **Wo liegen die größten Hebel für positive Wirkung – technisch, kulturell, wirtschaftlich und städtebaulich?**
- **Wo bestehen strukturelle oder regulatorische Risiken, die die Zielerreichung gefährden können?**
- **Welche Stakeholder spielen eine Schlüsselrolle – und wie früh können wir sie einbinden?**

Diese Reflexionen und die gezielte Analyse fließen von Anfang an in unsere Projektentwicklung ein – oft schon bei der Ankaufsentscheidung. ESG ist für uns kein starres Checklisten-Tool, sondern ein flexibler Rahmen, der uns hilft, die relevanten Themen für jedes Projekt individuell zu bewerten und die bestmögliche Strategie zu entwickeln. In diesem Sinne sehen wir ESG als ein strategisches und adaptives Instrument, das wir gezielt zur Unterstützung unseres Entwicklungsprozesses einsetzen.

Frau Wendland, erlauben Sie mir eine letzte Frage. Würden Sie bei einem Revitalisierungsprojekt bezüglich einer Liegenschaft unter Denkmalschutz generell von einem „Impact Investment" Produkt sprechen oder würden Sie das differenzierter betrachten beziehungsweise verneinen? Ihre Begründung der Einschätzung wäre hier von besonderem Interesse.

Ob die Revitalisierung einer denkmalgeschützten Liegenschaft pauschal als „Impact Investment" zu bezeichnen ist, muss differenziert betrachtet werden. Impact Investing verfolgt grundsätzlich das Ziel, neben einer finanziellen Rendite auch eine messbare, positive gesellschaftliche oder ökologische Wirkung zu erzielen. Die Sanierung und Wiederbelebung von denkmalgeschützten Immobilien kann durchaus viele dieser Kriterien erfüllen – zum Beispiel durch den Erhalt des kulturellen Erbes, die Förderung der Stadtentwicklung, die Stärkung des Gemeinschaftssinns und nachhaltige Bauweisen. Solche Projekte tragen nicht nur zur Bewahrung historischer Substanz bei, sondern können auch den Ressourcenverbrauch und die Emissionen reduzieren und lebendige Quartiere schaffen.

Allerdings genügt der bloße Denkmalschutzstatus oder die Revitalisierung allein nicht, um ein Projekt als Impact Investment im engeren Sinne zu klassifizieren. Entscheidend ist, ob das Projekt über die gesetzlichen Anforderungen hinausgeht und zusätzlich einen langfristig messbaren gesellschaftlichen oder ökologischen Mehrwert schafft. Beispiele für solche Mehrwerte können innovative Nutzungskonzepte sein, die soziale Integration, Bildungsangebote, nachhaltige Energieversorgung oder die gezielte Einbindung der lokalen Gemeinschaft fördern.

Ein weiteres wesentliches Kriterium für Impact Investments ist die Wirkungsmessung: Ein Impact Investment erfordert eine transparente und nachvollziehbare Dokumentation der erzielten Effekte, etwa durch die Erhebung und Analyse sozialer oder ökologischer Kennzahlen. Erst wenn diese Anforderungen erfüllt werden, kann von einem Impact Investment im eigentlichen Sinne gesprochen werden.

Fazit: Die Revitalisierung denkmalgeschützter Immobilien bietet in der Tat großes Potenzial für Impact Investments, vor allem wenn sie gezielt auf eine nachhaltige und gesellschaftlich relevante Wirkung ausgerichtet ist. Eine pauschale Klassifizierung als Impact Investment ist jedoch nicht zutreffend. Es bedarf einer genauen Prüfung, inwieweit das Projekt über die rein denkmalschutzrechtlichen Anforderungen hinausgeht und einen belegbaren Mehrwert für Gesellschaft und Umwelt schafft. Entscheidend ist nicht das Label, sondern die tatsächliche Wirkung des Projekts.

Frau Wendland, vielen Dank für das Interview und Ihre wertvollen Einblicke! Wir wünschen Ihnen und Art-Invest weiterhin viel Erfolg bei Ihren Projekten.

Christina Wendland
Senior ESG Managerin
Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG
M.Sc. Wirtschaftsingenieurin FR. Bauwesen
Diplom-Immobilienökonomin (ADI)
Sustainable Real Estate Managerin (IRE|BS)

Kontaktdaten
Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG
Am Kabellager 11–13
51063 Köln

Tel.: +49 221 27 05 79-00
E-Mail: cwendland@art-invest.de

Ergebnisse die für sich sprechen

Experten-Interview mit Klaus Krägel, CEO-Germany bei der Gold Tree Group.

Die Gold Tree Group ist ein international tätiges Investmentunternehmen, das sich auf festverzinsliche Immobilieninvestitionen spezialisiert hat. Seit ihrer Gründung im Jahr 2005 konzentriert sich die Gruppe auf den Erwerb und die Verwaltung von Gewerbe-, Einzelhandelsimmobilien in der Schweiz und Deutschland. Mit einem Portfolio von über 30 Objekten verfolgt die Gold Tree Group einen strategischen Investitionsansatz, der auf Core-, Core+- und Value-Add-Immobilien abzielt. Besonderes Augenmerk liegt auf modernen und effizienten Objekten in etablierten Gewerbegebieten, insbesondere in A- und B-Städten, mit einem Mindestinvestitionsvolumen von 20 Millionen €.

Herr Krägel, in unserem Gespräch soll es um die gemeinsame Betrachtung von Denkmalschutz und Nachhaltigkeitsanforderungen aus Sicht eines Marktteilnehmers wie Ihnen gehen. Daher zunächst die allgemeine Frage: ist für Sie Denkmalschutz, Nachhaltigkeit und Marktanforderung in Einklang zu bringen - oder sehen Sie darin generell eher Konfliktpotenzial?

Vielen Dank für die Frage. Aus meiner Sicht sind Denkmalschutz, Nachhaltigkeit und Marktanforderungen durchaus miteinander in Einklang zu bringen – allerdings erfordert dies ein sensibles Abwägen und eine ganzheitliche Herangehensweise.

Der Denkmalschutz stellt wichtige kulturelle und historische Werte in den Mittelpunkt. Diese Werte zu bewahren ist nicht nur eine gesetzliche Verpflichtung, sondern auch eine gesellschaftliche Verantwortung. Gleichzeitig fordern sowohl der Markt als auch aktuelle gesetzliche Rahmenbedingungen – etwa im Bereich Energieeffizienz oder ESG-Kriterien – ein zunehmend nachhaltiges Bauen und Sanieren.

Das Potenzial für Konflikte ist zweifellos vorhanden, insbesondere wenn energetische Sanierungen mit dem äußeren Erscheinungsbild eines Baudenkmals kollidieren oder wenn moderne Nutzungskonzepte auf alte Bausubstanz treffen. Aber gerade hier sehe ich auch die Chance für kreative, interdisziplinäre Lösungen. Es braucht Offenheit auf Seiten der Denkmalpflege, technisches Know-how bei der Planung und ein gutes Verständnis der Marktmechanismen.

Wenn alle Beteiligten – Denkmalpflege, Investoren, Planer und Nutzer – gemeinsam an einem Strang ziehen, dann lassen sich aus meiner Erfahrung heraus tragfähige Lösungen entwickeln, die sowohl den Schutzgedanken als auch Nachhaltigkeitsziele und wirtschaftliche Anforderungen berücksichtigen.

Herr Krägel, die Weiterentwicklung von Liegenschaften mit Denkmalschutz sind Teil Ihrer Referenz. Daher die Frage, stellt der Denkmalschutz bei Ihrer Nachhaltigkeitsstrategie, die kaufmännische betrachtet, einen relevanten Baustein dar und wenn ja, welchen?

Ja, der Denkmalschutz stellt innerhalb unserer Nachhaltigkeitsstrategie definitiv einen relevanten Baustein dar – sowohl aus ökologischer als auch aus kaufmännischer Perspektive.

Aus ökologischer Sicht ist die Weiternutzung bestehender Bausubstanz per se ein nachhaltiger Ansatz. Durch den Erhalt von Gebäuden wird graue Energie bewahrt, was im Sinne der Ressourcenschonung ein wichtiger Aspekt ist. Gleichzeitig stehen wir vor der Herausforderung, denkmalgeschützte Objekte energetisch zu optimieren, ohne ihre Substanz oder Identität zu gefährden. Hier setzen wir auf innovative, objektspezifische Lösungen, die sowohl den Schutzaspekt als auch energetische Ziele berücksichtigen.

Kaufmännisch betrachtet haben denkmalgeschützte Immobilien häufig ein Alleinstellungsmerkmal am Markt – durch ihre Historie, Lage oder architektonische Besonderheit. Sie bieten, richtig positioniert und professionell entwickelt, attraktive Renditepotenziale und sprechen eine spezifische Zielgruppe an. Darüber hinaus profitieren sie häufig von steuerlichen Vorteilen oder Förderprogrammen, die die Wirtschaftlichkeit zusätzlich stärken.

Kurz gesagt: Der Denkmalschutz ist bei uns kein Hemmnis, sondern ein integrativer Bestandteil unserer Nachhaltigkeitsstrategie – mit Mehrwert auf mehreren Ebenen.

Können Sie das einmal für uns an einem Ihrer Projekte konkretisieren?

Bei unserem Objekt Tulpenfeld in Bonn, ein ehemaliger Sitz der Bundesregierung und der Bundespressekonferenz stehen Teile des Objektes unter Denkmalschutz, insbesondere der Bundespressesaal. Da diese Fläche nur einen geringfügigen Anteil an der Gesamtfläche hat, wirken sich diese Einschränkungen nicht auf das Gesamtprojekt aus. Der Denkmalschutz hat oftmals eine positive Auswirkung auf die Nutzer, da das Objekt schon ein Alleinstellungsmerkmal. Welcher Nutzer kann schon sagen, dass er in einem Ensemble sitzt in dem sich historische Saal der Bundespressekonferenz befindet.

Vielen Dank für dieses anschauliche Beispiel.

Bezüglich der Nachhaltigkeit der Immobilie und ihrer Entwicklungsstrategie, ist die Bedeutungskategorie des Denkmalschutzes, zum Beispiel: historische, künstlerische oder städtebauliche Bedeutung, oder der Denkmalschutz-Typ, zum Beispiel: Einzeldenkmal oder Ensembleschutz, für Sie von Relevanz? Betrachten Sie diesen Aspekt differenziert und sind gewisse Merkmale auch ein vorzeitiges Ausscheidungskriterium bei einem Ankaufsprüfprozess?

Ja, die Bedeutungskategorie des Denkmalschutzes sowie der Denkmalschutz-Typ spielen im Rahmen unserer Nachhaltigkeits- und Entwicklungsstrategie eine zentrale Rolle – sowohl in der Chancenbewertung als auch in der Risikoeinschätzung während des Ankaufsprozesses.

Wir betrachten diese Merkmale sehr differenziert. Historische, künstlerische oder städtebauliche Bedeutung können einen klaren Mehrwert für die Immobilie darstellen – sei es in Bezug auf Identität, Lagequalität oder auch auf das kommunikative Potenzial in der Vermarktung. Gerade im Bereich ESG gewinnt die kulturelle Dimension von Nachhaltigkeit zunehmend an Bedeutung, weshalb diese Aspekte auch strategisch berücksichtigt werden.

Gleichzeitig prüfen wir den konkreten Denkmalschutz-Typ sehr genau: Ein Einzeldenkmal mit klar abgegrenzten Auflagen kann beispielsweise einfacher in ein nachhaltiges Nutzungskonzept integriert werden als ein Ensemble, bei dem ein umfangreicher städtebaulicher Kontext berücksichtigt werden muss. Auch die Flexibilität bei baulichen Maßnahmen, mögliche Nutzungseinschränkungen und die Abstimmung mit Behörden fließen in unsere Bewertung ein.

In bestimmten Fällen – etwa bei sehr restriktiven Auflagen, mangelnder Drittverwendungsfähigkeit oder einem unverhältnismäßigen Investitionsbedarf – kann die Denkmaleigenschaft tatsächlich zu einem vorzeitigen Ausschlusskriterium im Rahmen der Ankaufsprüfung werden. Entscheidend ist dabei immer die gesamtheitliche Betrachtung aus Nachhaltigkeits-, Nutzungs- und Wirtschaftlichkeitsperspektive.

Kurz gesagt: Wir erkennen den kulturellen und nachhaltigen Wert von Denkmälern ausdrücklich an, gehen aber gleichzeitig mit unternehmerischer Sorgfalt und realistischer Einschätzung in die Entscheidungsfindung.

Aus Fehlern lernt der Mensch bekanntlich am ehesten – hatten Sie in diesem Zusammenhang schon einmal eine solche Erfahrung machen müssen und würden Sie uns an Ihrer Erkenntnis teilhaben lassen?

Ich würde gern unsere Erkenntnisse teilen, aber wir haben bis heute keine negativen Erfahrungen gemacht.

Vielen Dank, Herr Krägel, für diesen Einblick, das freut uns zu hören.

Wenn Sie die Vor- und Nachteile sowie Herausforderungen des Denkmalschutzes einer Liegenschaft in die Schablone E, S und G pressen müssten, wie sehe das bei Ihnen aus?

Wenn wir die Auswirkungen des Denkmalschutzes entlang der ESG-Kriterien betrachten, ergibt sich folgendes Bild:

E – Environmental:
Der Erhalt bestehender Bausubstanz ist ein klarer Pluspunkt in puncto Nachhaltigkeit. Die Bewahrung grauer Energie und die Ressourcenschonung durch Sanierung statt Abriss leisten einen wichtigen Beitrag zur Reduktion von CO2-Emissionen. Gleichzeitig stellt die energetische Optimierung von denkmalgeschützten Gebäuden oft eine Herausforderung dar, da moderne Technik nicht immer ohne Weiteres integrierbar ist. Hier sind kreative und objektspezifische Lösungen gefragt, die ökologische Ziele mit den Anforderungen der Denkmalpflege verbinden.

S – Social:
Denkmalgeschützte Immobilien tragen maßgeblich zur Identität von Quartieren bei, stiften kulturelle Kontinuität und fördern den gesellschaftlichen Dialog mit Geschichte und Architektur. Sie können – besonders bei öffentlich zugänglichen Nutzungen – soziale Ankerpunkte sein. Auf der anderen Seite kann der soziale Nutzen eingeschränkt sein, wenn strenge Auflagen flexible Nutzungskonzepte, Barrierefreiheit oder inklusive Raumgestaltung behindern.

G – Governance:
Gerade im Umgang mit denkmalgeschützten Objekten zeigt sich die Bedeutung transparenter Prozesse, guter Abstimmung mit Behörden und klarer Verantwortlichkeiten. Die Komplexität der Genehmigungswege, langfristige Planungszeiträume und mögliche Zielkonflikte zwischen Investor, Denkmalschutzbehörden und Nutzern erfordern eine strukturierte Governance und einen lösungsorientierten Dialog. Eine professionelle, interdisziplinäre Herangehensweise ist hier entscheidend.

Fazit: Denkmalgeschützte Liegenschaften bringen sowohl Chancen als auch Herausforderungen mit sich – ESG hilft uns, diese strukturiert zu bewerten. Wir sehen den Denkmalschutz nicht als Sonderfall, sondern als integralen Bestandteil einer verantwortungsvollen und zukunftsfähigen Immobilienentwicklung.

Herr Krägel, erlauben Sie mir eine letzte Frage. Würden Sie bei einem Revitalisierungsprojekt bezüglich einer Liegenschaft unter Denkmalschutz generell von einem „Impact Investment" Produkt sprechen oder würden Sie das differenzierter betrachten beziehungsweise verneinen? Ihre Begründung der Einschätzung wäre hier von besonderem Interesse.

Ob ein denkmalgeschütztes Revitalisierungsprojekt als Impact Investment einzuordnen ist, hängt stark vom konkreten Projektkontext und den gesetzten Wirkungszielen ab. Pauschal würden wir diese Kategorisierung daher nicht vornehmen – wir betrachten sie differenziert.

Ein Impact Investment setzt voraus, dass neben einer finanziellen Rendite eine **messbare, positive Wirkung** auf Umwelt oder Gesellschaft erzielt und auch **intentionell angestrebt** wird. Bei der Revitalisierung denkmalgeschützter Immobilien kann das durchaus der Fall sein – etwa durch:

- **Erhalt von Kulturgut und Identität** – was zur sozialen Nachhaltigkeit und kulturellen Bildung beiträgt,
- **Aufwertung ganzer Stadtquartiere**, was Impulse für Nachbarschaften und den lokalen Handel setzen kann,
- **ökologische Effekte durch Ressourcenschonung**, etwa bei CO_2-Einsparung durch Bestandserhalt,
- oder durch **neue soziale Nutzungen** in zuvor nicht oder unternutzten Gebäuden (z. B. Bildung, Kultur, soziale Infrastruktur).

Aber: Nicht jedes Denkmalprojekt erfüllt diese Kriterien automatisch in dem Maß, dass man von einem Impact Investment sprechen kann. Wenn z. B. primär Renditeziele verfolgt werden und die Wirkung eher ein Nebeneffekt als ein Kernziel ist, sprechen wir eher von nachhaltiger Projektentwicklung mit positiver Nebenwirkung – aber nicht von Impact im engeren Sinn.

Unser Fazit: Denkmalprojekte können Impact Investments sein – wenn Wirkung und Wirkungsmessung integraler Bestandteil der Strategie sind. In der Regel prüfen wir das projektbezogen, unter Einbeziehung von ESG-Zielen, Zielgruppen und lokalem Kontext.

Herr Krägel, vielen Dank für das Interview, die gewährten Einblicke sowie für Ihre kostbare Zeit. Ihnen und Gold Tree Germany weiterhin viel Erfolg.

Klaus Krägel
CEO Gold Tree Group Germany

Kontaktdaten
Tel: +49 30 25 80 250
E-Mail: Office@GoldTree-Group.com
www.goldtree-group.com

Zur DNA von Quest gehört es, Gebäude zu erhalten

Experten-Interview mit Ferdinand Schmuck, Persönlicher Referent der Geschäftsführung von Quest Investment Partners.

Quest Investment Partners ist eine inhabergeführte Immobilieninvestmentgesellschaft mit Sitz in Hamburg, Berlin, München und Frankfurt am Main. Das Unternehmen mit einem Portfolio von rund 5,3 Milliarden Euro „Assets under Management" konzentriert sich auf Investitionen in Core-Plus- und Value-Add-Gewerbeimmobilien mit Wertsteigerungspotenzial in ausgewählten Lagen deutscher Großstädte. Die Quest-Gruppe agiert als Projektentwickler, Fonds-, Asset- und Investment- Manager sowie als Property Manager und Betreiber von Photovoltaikanlagen. Seit der Gründung im Jahr 2016 hat Quest Investment Partners zahlreiche Immobilien im Einklang mit dem Denkmalschutz und historischen Komponenten in den Besten Lagen der „Top-4" Deutschlands entwickelt.

Herr Schmuck, in unserem Gespräch soll es um die gemeinsame Betrachtung von Denkmalschutz und Nachhaltigkeitsanforderungen aus Sicht eines Marktteilnehmers wie Ihnen gehen. Daher zunächst die allgemeine Frage, ist für Sie Denkmalschutz, Nachhaltigkeit und Marktanforderung in Einklang zu bringen - oder sehen Sie darin generell eher Konfliktpotenzial?

In dieser Aufgabenstellung sehe ich eindeutig ein Potenzial – und keineswegs ein grundsätzliches Konfliktfeld. Im Gegenteil: Denkmalschutz, Nachhaltigkeit und Marktanforderungen stellen für uns essenzielle Pfeiler dar, die es ermöglichen, zukunftsorientierte und zugleich charakterstarke Immobilien zu entwickeln. Diese Themen sind integraler Bestandteil unserer Strategie und schaffen die Grundlage für hochwertige Nutzungskonzepte in den zentralen Lagen der deutschen Metropolen.

Dabei greifen die genannten Aspekte oftmals ineinander. Nachhaltigkeit etwa umfasst nicht nur ökologische Kriterien, sondern auch soziale und kulturelle Dimensionen. Der Erhalt historischer Architektur kann Identität stiften, emotionale Bindung erzeugen und so einen gesellschaftlichen Mehrwert leisten. Viele dieser Wechselwirkungen zeigen sich erst bei näherer Betrachtung – doch gerade dann offenbart sich ihr gemeinsames Potenzial.

Herr Schmuck, die Weiterentwicklung von Liegenschaften mit Denkmalschutz sind Teil Ihrer Referenz. Daher die Frage: stellt der Denkmalschutz bei Ihrer Nachhaltigkeitsstrategie, die kaufmännische betrachtet, einen relevanten Baustein dar und wenn ja, welchen?

Der Zusammenhang zwischen Denkmalschutz und Nachhaltigkeitsstrategie ist aus unserer Sicht stets im jeweiligen Projektkontext zu bewerten. Auch wenn Denkmalschutz im klassischen Sinne nicht unmittelbar unter den ESG-Kriterien subsumiert wird, eröffnet er gerade im Bereich ökologischer und kultureller Nachhaltigkeit bedeutende Potenziale.

Insbesondere der verantwortungsvolle Umgang mit bestehender Bausubstanz ermöglicht es, Ressourcen zu schonen und gleichzeitig die Lebensdauer einer Immobilie maßgeblich zu verlängern – ein zentraler Beitrag zur ökologischen Nachhaltigkeit.

Darüber hinaus schafft der Denkmalschutz einen identitätsstiftenden Bezug zur Geschichte eines Gebäudes, der nicht nur zur sozialen Akzeptanz beiträgt, sondern auch die Differenzierung im Markt stärkt. In der Summe ist der Denkmalschutz somit nicht nur ein kultureller Wertträger, sondern auch ein relevanter strategischer Faktor innerhalb unserer Nachhaltigkeits- und Investmentüberlegungen.

Können Sie das einmal für uns an einem Ihrer Projekte konkretisieren?

Ein klassisches Beispiel ist die Sanierung denkmalgeschützter Fassaden. Häufig handelt es sich um historisch wertvolle Steinfassaden, die in Kombination mit originalgetreuen Fensterelementen den architektonischen Charakter eines Gebäudes prägen. Der zentrale Eingriffspunkt für energetische Optimierung liegt hier oft im Austausch oder in der Aufbereitung der Fenster.

Im Rahmen solcher Maßnahmen eröffnen sich vielfältige Nachhaltigkeitspotenziale – angefangen bei der Auswahl energieeffizienter Verglasungen bis hin zur Verwendung zertifizierter Holzrahmen. Diese Grundsätze lassen sich aktuell exemplarisch an unserem Projekt „Haus der Seefahrt" am Hamburger Binnenhafen nachvollziehen.

Vielen Dank für dieses anschauliche Beispiel.

Bezüglich der Nachhaltigkeit der Immobilie und ihrer Entwicklungsstrategie, ist die Bedeutungskategorie des Denkmalschutzes, zum Beispiel: historische, künstlerische oder städtebauliche Bedeutung, oder der Denkmalschutz-Typ, zum Beispiel: Einzeldenkmal oder Ensembleschutz, für Sie von Relevanz? Betrachten Sie diesen Aspekt differenziert und sind gewisse Merkmale auch ein vorzeitiges Ausscheidungskriterium bei einem Ankaufsprüfprozess?

Ja, diese Aspekte sind für uns bereits in einer frühen Phase der Ankaufsprüfung von entscheidender Bedeutung. Unterschiedliche Denkmalarten und -kategorien bringen unterschiedliche Auflagen mit sich und beeinflussen maßgeblich die Potenziale oder Einschränkungen einer Immobilie.

Gerade im Hinblick auf unsere Spezialisierung auf hochwertige Büroimmobilien in 1A-Lagen ist die bauliche Flexibilität – insbesondere hinsichtlich des Mieterausbaus – ein zentraler Erfolgsfaktor. Sobald sich der Denkmalschutz auch auf die Innenbereiche einer Immobilie erstreckt, erhöht sich das Risiko, dass unsere geplanten Revitalisierungsmaßnahmen nicht im vorgesehenen Umfang realisierbar sind. Daher bewerten wir solche Merkmale im Rahmen unserer Due-Diligence Prüfung äußerst differenziert.

Aus Fehlern lernt der Mensch bekanntlich am ehesten – hatten Sie in diesem Zusammenhang schon einmal eine solche Erfahrung machen müssen und würden Sie uns an Ihrer Erkenntnis teilhaben lassen?

Seit unserer Gründung im Jahr 2016 arbeiten wir eng und partnerschaftlich mit den Denkmalschutzbehörden zusammen. Dabei konnten wir zahlreiche Projekte in den Top-4 Städten Deutschlands erfolgreich entwickeln – stets mit dem Ziel, historische Substanz zu erhalten und zugleich zukunftsfähige Nutzungskonzepte zu realisieren.

Natürlich gibt es im Verlauf komplexer Projektprozesse auch herausfordernde Situationen. Dennoch ist es uns bisher stets gelungen, einvernehmliche und tragfähige Lösungen zu finden, mit denen sowohl unsere Anforderungen als auch die der Behörden in Einklang gebracht werden konnten.

Vielen Dank, Herr Schmuck, für diesen Einblick.

Wenn Sie die Vor- und Nachteile sowie Herausforderungen des Denkmalschutzes einer Liegenschaft in die Schablone E, S und G pressen müssten, wie sehe das bei Ihnen aus?

Auch wenn ich eine derartige Bewertung als äußerst komplex empfinde, presse ich gerne ein paar meiner Gedanken in die marktbekannte Schablone...

Environmental (E):
Auf den ersten Blick mag der Denkmalschutz als Hemmnis für energetische Optimierungen erscheinen. Doch durch gezielte Sanierungsmaßnahmen – etwa Fenstererneuerung, ressourcenschonende Dämmung oder behutsame Integration regenerativer Systeme – kann er durchaus zu einem substanziellen Beitrag zur ökologischen Nachhaltigkeit führen. Der verlängerte Lebenszyklus einer Immobilie durch Revitalisierung ist in sich bereits ein ökologisch wertvoller Schritt.

Social (S):
Denkmalgeschützte Gebäude tragen zur Identität eines Quartiers bei. Sie fördern emotionale Bindung, kulturelle Kontinuität und soziale Integration. Durch sensibel umgesetzte Modernisierungen entsteht ein Mehrwert, der weit über den rein funktionalen Nutzen hinausgeht.

Governance (G):
Der Umgang mit denkmalrechtlichen Auflagen verlangt transparente, strukturierte und vorausdenkende Projektsteuerung. Die enge Abstimmung mit Behörden, sorgfältige Dokumentation und Compliance stärken die Governance-Qualität eines Projekts – und unterstreichen unser Verständnis von verantwortungsbewusstem Handeln.

Herr Schmuck, erlauben Sie mir eine letzte Frage. Würden Sie bei einem Revitalisierungsprojekt bezüglich einer Liegenschaft unter Denkmalschutz generell von einem „Impact Investment" Produkt sprechen oder würden Sie das differenzierter betrachten beziehungsweise verneinen? Ihre Begründung der Einschätzung wäre hier von besonderem Interesse.

Ich würde diesen Begriff differenziert verwenden. Ob ein Revitalisierungsprojekt unter Denkmalschutz als „Impact Investment" qualifiziert, hängt stark von den konkreten Zielen und Wirkungsdimensionen des Vorhabens ab.

Zweifelsohne stellt der behutsame Umgang mit Bestandsimmobilien und historischen Ressourcen eine verantwortungsvolle, nachhaltige Entscheidung dar. Doch ob dabei auch eine substanzielle Wirkung – im Sinne sozialer oder ökologischer Transformation – erreicht wird, ist stets einzelfallbezogen zu beurteilen. In vielen Projekten überwiegt ein strategisch-wirtschaftlicher Ansatz, was die klare Kategorisierung als Impact Investment relativieren kann.

Herr Schmuck, vielen Dank für das Interview, die gewährten Einblicke sowie für Ihre kostbare Zeit. Ihnen und der Unternehmensgruppe Quest Investment Partners weiterhin viel Erfolg.

Ferdinand Schmuck
Persönlicher Referent der Geschäftsführung von Quest Investment Partners

Kontaktdaten

Mobil: +49 151 61 94 57 42
E-Mail: schmuck@quest-investment.com
www.quest-investment.com
https://www.linkedin.com/company/questinvestmentpartners/

Sanierung in der Praxis

Denkmalsanierung als Zukunftsinvestition – Herausforderungen und Lösungen für nachhaltige Immobilienentwicklung

Die Transformation des Immobilienmarktes ist in vollem Gange. Neben Neubauten rückt insbesondere die Revitalisierung bestehender Gebäude in den Fokus – nicht zuletzt aufgrund der ESG-Kriterien und steigender Anforderungen an Energieeffizienz. In Deutschland sind rund 63 % aller Wohngebäude vor der ersten Wärmeschutzverordnung errichtet worden, viele von ihnen als Baudenkmal. Diese Altbauten haben nicht nur einen hohen kulturellen Wert, sondern stellen auch energetische und bauliche Herausforderungen dar.

Die ISIHOME Group hat sich auf die Sanierung und Umnutzung denkmalgeschützter Immobilien spezialisiert. Auch wenn sie nur 3,3 % des gesamten Wohnungsbestandes ausmachen, sind sie eine bedeutende Assetklasse mit langfristigem Potenzial – für Investoren als auch für Städte und Bewohner.

Doch was macht eine Denkmalsanierung so komplex? Und wie lassen sich diese Herausforderungen erfolgreich bewältigen?

Bauliche Herausforderungen: Zwischen Denkmalpflege und Wohnkomfort

Denkmalgeschützte Immobilien stehen oft im Spannungsfeld zwischen behördlichen Vorgaben und den Erwartungen moderner Mieter und Eigentümer. Historische Elemente wie Fassaden, Stuck, Fenster oder Türen müssen erhalten bleiben, während Wohnkomfort, Energieeffizienz und technische Standards heutigen Anforderungen entsprechen sollen.

„Jede Denkmalsanierung ist ein maßgeschneidertes Projekt, bei dem wir zwischen dem Erhalt der historischen Substanz und modernen Anforderungen abwägen müssen“, erklärt Frank Schaar, technischer Leiter der ISI Generalunternehmer GmbH, Auditor für nachhaltiges Bauen (DGNB & BIRN) und Experte für ressourcenschonende Sanierungen. Standardlösungen gibt es nicht – jedes Objekt braucht eine individuelle Strategie. Daher werden Sanierungen bei ISIHOME standardmäßig durch interdisziplinäre Teams bestehend aus Architektur, Technik, Energieplanung und Projektsteuerung begleitet.

Ein herausragendes Beispiel für die komplexen Anforderungen der Denkmalsanierung der ISIHOME Group ist die Rudolf-Ernst-Weise-Straße 10 in Halle (Saale). Das fünfteilige Gebäudeensemble aus dem frühen 20. Jahrhundert erforderte eine differenzierte Herangehensweise, da jedes der Häuser unterschiedliche bauliche Voraussetzungen aufwies. Im Rahmen der Sanierung mussten unterschiedlichste technische und gestalterische Anforderungen berücksichtigt werden, um einerseits die historischen Elemente wie Fassaden, Dachformen und Raumgeometrien zu bewahren – und andererseits eine moderne, energieeffiziente Nutzung zu ermöglichen.

Ein zentrales Element war die energetische Optimierung unter denkmalrechtlichen Vorgaben. Die Gebäude wurden mit Luft-Wasser-Wärmepumpen, Photovoltaikanlagen, Fußbodenheizung mit niedriger Vorlauftemperatur sowie dezentralen Lüftungsgeräten mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Dabei wurden die genauen Positionen der Wärmeerzeuger und Lüfter in enger Abstimmung mit dem Denkmalamt vor Ort festgelegt, sodass die Eingriffe möglichst dezent und denkmalverträglich realisiert werden konnten.

Auch die Gebäudehülle stellte eine besondere Herausforderung dar, insbesondere im Bereich der Dachgeschosse. Die äußere Gebäudehöhe durfte nicht bei allen Gebäudeteilen verändert werden – eine Maßnahme wie die Erhöhung der Dachdämmung war damit nur eingeschränkt möglich. Durch eine speziell entwickelte Deckenkonstruktion konnte jedoch die ursprüngliche Raumhöhe erhalten und gleichzeitig eine hocheffiziente Aufdachdämmung integriert werden – ein gutes Beispiel für die enge Verbindung von gestalterischer Sensibilität und technischer Lösungskompetenz.

Aufgrund der baulichen Gegebenheiten wurden unterschiedliche energetische Standards realisiert.

Haus A erreichte den Standard KfW Denkmal EE mit einem bivalenten Heizsystem (Gasbrennwert und Wärmepumpe). Die Häuser B bis E erfüllten den Standard KfW 70 EE, basierend auf durchgehend regenerativer Anlagentechnik.

Haus A weist laut Energieausweis einen Endenergiebedarf von 92 kWh/m²a bei 21,13 kg CO_2/m²a aus, während die Häuser B bis E zwischen 42–50 kWh/m²a und 8,4–9,6 kg CO_2/m²a liegen. Diese Werte zeigen, dass selbst unter eingeschränkten baulichen Bedingungen deutliche Verbesserungen der energetischen Qualität erreicht werden können. "Gerade bei komplexer Substanz, engen städtebaulichen Rahmenbedingungen oder baurechtlichen Einschränkungen stoßen selbst nachhaltige Sanierungskonzepte an ihre Grenzen. Diese Fälle erfordern häufig Kompromisse zwischen Energieeffizienz, Wirtschaftlichkeit und Erhalt der Baukultur", erklärt Pascal Freitag, Energieberater der ISI Plan GmbH B. Eng. Bauingenieurwesen | Bauvorlageberechtigter Ingenieur (IngKH 2105) | Energieberater Gelistet als Energieeffizienzexperte bei der DENA, KfW und BAFA sowie als Mitglied der WTA GmbH für Bauwerkserhaltung und Denkmalpflege

Mit Blick auf die neue EU-Gebäuderichtlinie (EPBD), die die CO_2-Bilanz von Gebäuden über ihren gesamten Lebenszyklus bewertet, unterstreicht das Projekt den Beitrag, den der Denkmalschutz zur Dekarbonisierung des Gebäudebestands leisten kann. Gleichzeitig macht es deutlich, wo die technischen und regulatorischen Grenzen liegen – und warum eine interdisziplinäre Planung mit Denkmalschutz, Architektur und Technik entscheidend für den Erfolg solcher Sanierungen ist.

Die Sanierung der Rudolf-Ernst-Weise-Straße 10 ist damit ein Vorzeigeprojekt, das zeigt, wie sich historische Bauten mit zukunftsweisender Bauweise vereinen lassen – ökologisch, technisch und gestalterisch auf hohem Niveau.

Wohnraum mit Geschichte neu erfunden

Während im Neubau oft serielle Bauweisen und standardisierte Grundrisse dominieren, erfordert die Sanierung denkmalgeschützter Gebäude maßgeschneiderte Lösungen. „Jede Sanierung ist ein Unikat – kein Gebäude gleicht dem anderen. Es braucht individuelle Grundrisse und echte Handwerkskunst, um modernen Wohnkomfort mit historischer Architektur zu verbinden“, erklärt Sina Schmerfeld, Prokuristin der ISIHOME Group GmbH.

Zwar sind die Sanierungskosten oft höher, doch durch steuerliche Vorteile nach § 7i EStG bieten Denkmalimmobilien attraktive Abschreibungsmöglichkeiten. Zudem beeinflussen sie das Stadtbild positiv und befinden sich meist in zentralen Lagen, die den heutigen Anforderungen an urbanes Wohnen gerecht werden. Denkmalgerechte Sanierungen leisten einen wichtigen Beitrag zur Erhaltung historischer Bausubstanz und zur nachhaltigen Stadtentwicklung.

Energetische Herausforderungen: Nachhaltigkeit mit Konzept

Baudenkmäler weisen oft einen sehr hohen Heizwärmebedarf von über 200 kWh/(m²a) auf – das ist mehr als doppelt so hoch wie bei Neubauten. Doch klassische Dämmmaßnahmen wie Vollwärmeschutz sind meist nicht zulässig, da sie das äußere Erscheinungsbild verändern würden.

Gerade im Denkmalbereich ist es daher entscheidend, das technisch Machbare mit den rechtlichen Vorgaben des Denkmalschutzes in Einklang zu bringen. Eine erfolgreiche energetische Sanierung erfordert die Kombination verschiedener Förderprogramme mit technisch angepassten Lösungen – zugeschnitten auf das jeweilige Gebäude. Dabei stehen insbesondere Maßnahmen im Fokus, die die bestehende Substanz respektieren und gleichzeitig einen möglichst hohen Effizienzgewinn ermöglichen.

Wie bei der Rudolf-Ernst-Weise-Straße 10 zeigt sich, dass durch den Einsatz abgestimmter Technologien – darunter Luft-Wasser-Wärmepumpen, Photovoltaikanlagen, dezentrale Fassadenlüfter mit Wärmerückgewinnung sowie eine optimierte Gebäudehülle – eine deutliche Reduktion des Energieverbrauchs auch im Denkmal möglich ist. Um die individuellen energetischen Potenziale der einzelnen Gebäude auszuschöpfen, wurden unterschiedliche KfW-Standards angewendet.

Haus A konnte aufgrund der Gebäudesubstanz und der Wohnungsverteilung nicht auf den KfW-70- EE-Standard gebracht werden. Stattdessen kam hier ein bivalentes Heizsystem aus Gasbrennwerttechnik und

Wärmepumpe zum Einsatz, mit dem der Standard KfW Denkmal EE erreicht wurde. Die Häuser B, C, D und E hingegen wurden vollständig auf regenerative Energieversorgung umgestellt und erfüllten die Anforderungen für KfW 70 EE – unter anderem durch den konsequenten Einsatz von Wärmepumpen und Lüftungstechnik mit Wärmerückgewinnung.

Dank dieser Maßnahmen konnte der Endenergiebedarf der sanierten Gebäude deutlich reduziert werden – auf das Niveau eines KfW-70-EE-Gebäudes (Energieeffizienzklasse A bzw. A+). Die Treibhausgasemissionen sanken dabei auf 8,5 kg CO_2/m²a für die KfW-70-EE-Gebäude und auf 21,13 kg CO_2/m²a für das nach KfW Denkmal EE sanierte Haus A.

Die sanierten Gebäude erreichen damit Energieeffizienzklassen A bis A+ – ein beachtlicher Wert, insbesondere im denkmalgeschützten Bestand. Im Ensemble reichen die Endenergiekennwerte von 42 bis 92 kWh/m²a, mit entsprechenden CO_2-Emissionen zwischen 8,4 und 21,1 kg/m²a – ein technischer Erfolg, der zeigt, wie stark sich auch historische Bausubstanz durch intelligente Planung und moderne Technik optimieren lässt.

Ein zusätzlicher wirtschaftlicher Hebel ergibt sich über die aktuelle Förderlandschaft: Im Rahmen des KfW-Programms 261 können sogenannte „Worst Performing Buildings“ (WPB) mit einem weiteren Tilgungszuschuss von 10 % gefördert werden – ein Argument mehr, energetische Sanierung auch bei Bestands- und Denkmalschutzobjekten entschlossen anzugehen.

Neben der energetischen Sanierung profitiert ISIHOME bei der Modernisierung von Bestandsimmobilien auch von seiner Erfahrung im nachhaltigen Neubau. Im Neubaubereich müssen sämtliche Baustoffe auf Nachhaltigkeit geprüft werden – eine klare Vorgabe der KfW-Richtlinien, die sicherstellt, dass nur umweltverträgliche und energieeffiziente Materialien eingesetzt werden. Dieses Know-how wird gezielt auf die Altbausanierung übertragen – beispielsweise durch den Einsatz zertifizierter Baustoffe, die sich im Neubau ebenso wie im Denkmal bewährt haben. Zwar ist dies keine Pflicht, doch es wird als gängige Praxis angewendet, um auch bei der Revitalisierung historischer Gebäude eine zukunftsfähige Bauweise sicherzustellen.

Fazit:
Nachhaltige Stadtentwicklung mit Bestand

Denkmalgeschützte Gebäude sind nicht nur ein kulturelles Erbe, sondern auch eine zukunftsfähige Assetklasse, deren Erhalt und Nutzung maßgeblich von fachkundiger Planung, modernster Anlagentechnik und nachhaltigen Baustoffen abhängt. Erfolgreiche Sanierungen zeigen, dass die Kombination aus individuellen Sanierungskonzepten, innovativen Energiesystemen und sorgfältig abgestimmten Fördermöglichkeiten entscheidend ist, um historische Bausubstanz zukunftsfähig zu machen. Im Sinne der neuen EPBD-Richtlinie wird die CO_2-Bilanz künftig nicht nur im Betrieb, sondern über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes bewertet. Durch CO_2-reduzierende Sanierungen – wie in der Rudolf- Ernst-Weise-Straße 10 – wird ein wesentlicher Beitrag zur Erreichung der Klimaziele im Gebäudesektor geleistet.

Die Erfahrungen der letzten Jahre haben bewiesen, dass denkmalgerechte Sanierungen und moderne Energiestandards erfolgreich miteinander kombiniert werden können. Dies gelingt vor allem dann, wenn Experten aus den Bereichen Bauplanung, Energieberatung und Denkmalschutz eng zusammenarbeiten. Durch diesen interdisziplinären Ansatz konnten bereits zahlreiche Projekte realisiert werden, die den Anforderungen moderner und umweltbewusster Städte gerecht werden.

Sina Schmerfeld
Prokuristin
M.Sc. Techn. Gebäudemanagement
B.A. Wohnungs- u. Immobilienwirtschaft
Sustainable Real Estate Managerin (IRE|BS)

Über das Unternehmen

Die ISIHOME Group GmbH entwickeln, bauen und verwalten Immobilien – nachhaltig, effizient und mit Weitblick. Als integrierter Projektentwickler begleitet die ISIHOME Group den gesamten Lebenszyklus von Wohn- und Mischimmobilien: Von der ersten Idee über die schlüsselfertige Realisierung bis hin zur langfristigen Bewirtschaftung. Seit 1996 revitalisieren die ISIHOME Group nachhaltig Denkmalimmobilien in Halle, Leipzig und Chemnitz.

Kontaktdaten

ISIHOME Group GmbH
Eisenacher Straße 100 / 36179 Bebra
Tel.: +49 6622 43 00 00
E-Mail: info@isihome.de
www.isihome.de

Gewerblich genutztes Baudenkmal - Daten & Fakten

Baudenkmäler mit gewerblicher Nutzung in den Colliers Bürostandorten in Deutschland; Datenquelle: NEXIGA

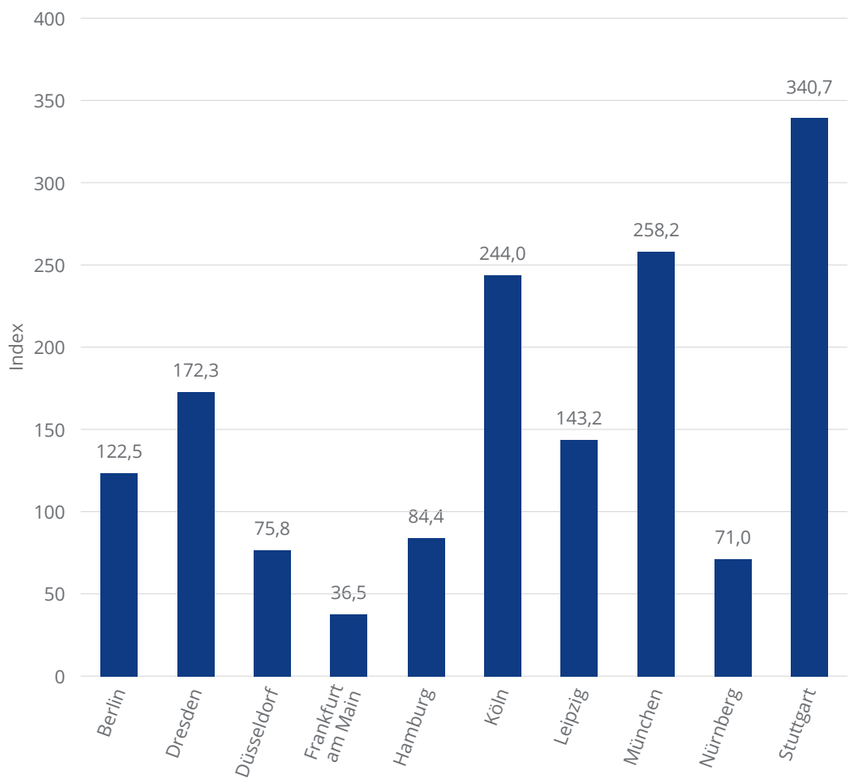

Abbildung I: *Anteil der denkmalgeschützten Gewerbeimmobilien mit einem Fernwärmeanschluss im Verhältnis zum Anteil aller Gewerbeimmobilien mit einem Fernwärmeanschluss; Datenquelle: NEXIGA*

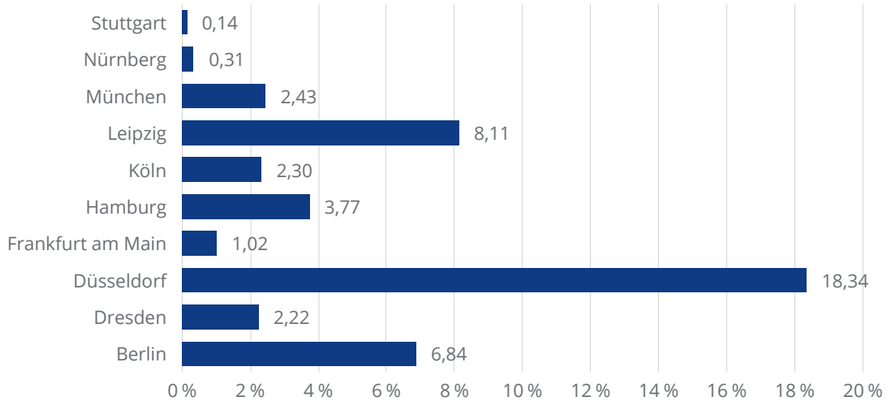

Abbildung II: *Anteil der Gebäude mit gewerblicher Nutzung (inkl. Mischnutzung) bei denen es sich um ein Baudenkmal handelt; Datenquelle: NEXIGA*

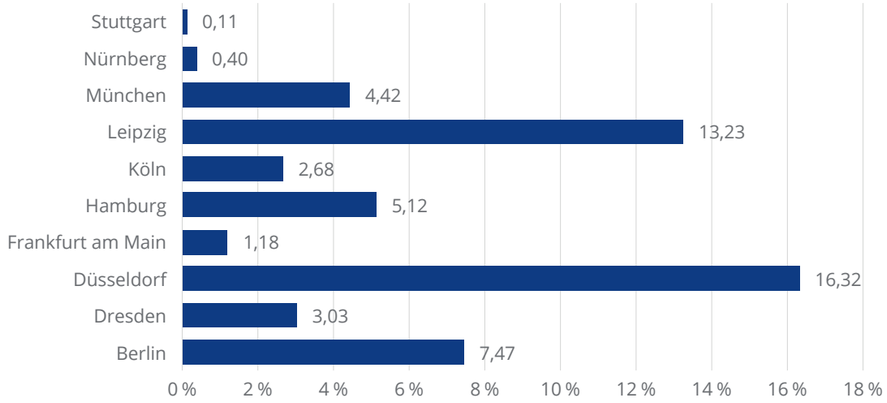

Abbildung III: *Anteil der Unternehmen mit Sitz in einem Gebäudedenkmal (gewerbliche oder Mischnutzung); Datenquelle: NEXIGA*

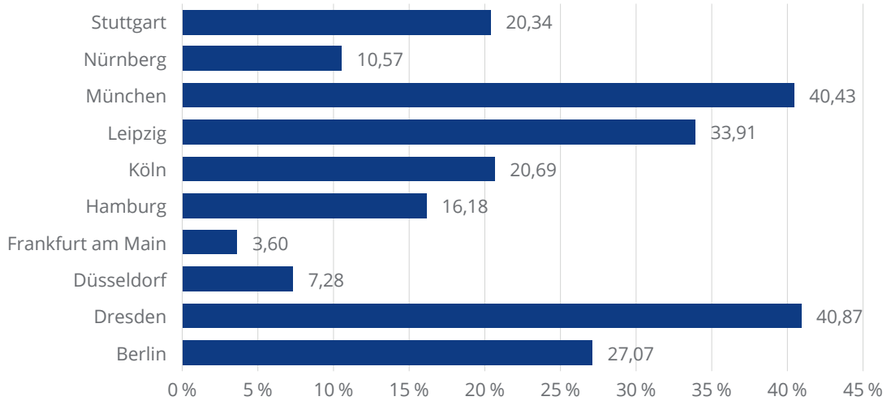

Abbildung IV: *Anteil der denkmalgeschützten Gewerbeimmobilien mit einem Fernwärmeanschluss an allen Gewerbeimmobilien am Standort; Datenquelle: NEXIGA*

Baualtersklasse / Städte	Berlin	Dresden	Düsseldorf	Frankfurt a. M.	Hamburg	Köln	Leipzig	München	Nürnberg	Stuttgart
vor 1900	31,10 %	11,62 %	41,28 %	19,06 %	35,47 %	18,26 %	54,17 %	35,27 %	10,23 %	0,72 %
1900 bis 1945	13,49 %	3,70 %	19,42 %	2,09 %	8,20 %	6,02 %	6,50 %	7,02 %	1,53 %	0,28 %
1946 bis 1960	4,05 %	1,32 %	11,17 %	0,25 %	1,40 %	3,44 %	6,33 %	2,34 %	0,20 %	0,72 %
1961 bis 1970	2,55 %	0,50 %	7,28 %	0,43 %	1,16 %	2,78 %	1,25 %	1,09 %	0,14 %	0,00 %
1971 bis 1980	2,02 %	0,87 %	6,29 %	0,00 %	1,01 %	0,90 %	0,37 %	1,54 %	0,00 %	0,00 %
1981 bis 1985	2,01%	0,00 %	4,07 %	0,61 %	0,58 %	0,53 %	0,99 %	0,00 %	0,00 %	0,30 %
1986 bis 1995	1,46 %	0,73 %	2,88 %	0,00 %	1,01 %	1,74 %	0,68 %	1,00 %	0,00 %	0,42 %
1996 bis 2000	2,67 %	0,17 %	1,32 %	0,00 %	2,22 %	0,00 %	1,50 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
2001 bis 2005	3,21 %	1,59 %	3,30 %	0,00 %	2,08 %	0,00 %	0,43 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
2006 bis 2010	2,94 %	5,88 %	2,50 %	0,51 %	0,86 %	8,85 %	2,17 %	1,54 %	0,00 %	0,00 %
2011 bis 2015	6,15 %	4,30 %	1,41 %	0,78 %	0,52 %	1,73 %	1,63 %	0,28 %	0,00 %	0,00 %
2016 bis 2020	2,87 %	1,83 %	5,10 %	0,00 %	0,37 %	1,18 %	0,95 %	0,28 %	0,00 %	0,00 %
ab 2021	4,37 %	1,10 %	7,96 %	0,00 %	0,40 %	3,21 %	7,09 %	1,68 %	0,00 %	0,00 %

Abbildung V: *Anteil der Baudenkmäler mit gewerblicher Nutzung an den Gewerbeimmobilien in der jeweiligen Baualtersklasse in einer Stadt; Datenquelle: NEXIGA*

(Hinweis: bei den Baudenkmäler mit gewerblicher Nutzung jüngeren Datums handelt es sich um Neubauten in Denkmalschutz-Zonen, wo aber dennoch neu gebaut werden darf (z.B. zur Baulückenschließung). Diese Gebäude sind dann aber Teil der Denkmalschutz-Zone.

NEXIGA

Über das Unternehmen

Als ein führender Anbieter von Location Intelligence Lösungen und innovativem Geomarketing unterstützt Nexiga seit über 40 Jahren Unternehmen erfolgreich in der Planung und Bewertung von Vertriebs- und Versorgungsgebieten, Standorten und Filialen sowie der Segmentierung und Profilierung von Kunden und Zielgruppen. Mithilfe des vielschichtigen Datenportfolios, der intelligenten Analysemethodik sowie mit passgenauen Software-as-a-Service-Lösungen, bietet Nexiga jedem Unternehmen umfangreiches Wissen für differenzierte Marketing- und Vertriebsstrategien.

Kontaktdaten

Nexiga GmbH
Thomas Beissel | Director Real Estate
Mozartstr. 4-10 / 53115 Bonn
Tel:+49 228 84 960
beissel@nexiga.com
www.nexiga.com

Fördermittel

Nachhaltigkeitsanforderungen & Denkmalschutz – Möglichkeiten und Herausforderungen

Die Immobilienbranche steht vor einer doppelten Herausforderung: Einerseits müssen Gebäude zunehmend strengere Nachhaltigkeitsanforderungen erfüllen, andererseits gilt es, historische Bausubstanz zu bewahren.

Besonders für Eigentümer denkmalgeschützter Immobilien erscheint dieser Spagat oft unüberwindbar. Doch die vermeintlichen Gegensätze zwischen Klimaschutz und Denkmalschutz lassen sich durch innovative Lösungsansätze und gezielte Fördermaßnahmen überbrücken. Dieser Artikel beleuchtet die aktuellen Fördermöglichkeiten für energetische Sanierungen unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes und zeigt Wege auf, wie Immobilieneigentümer und Asset-Manager beide Anforderungen in Einklang bringen können.

Die Ausgangslage: Zwischen Klimazielen und Kulturgutschutz

Denkmalgeschützte Gebäude machen etwa 3 – 5 % des deutschen Gebäudebestands aus. Ihre energetische Ertüchtigung ist nicht nur aus Klimaschutzgründen relevant, sondern auch wirtschaftlich sinnvoll: Steigende Energiepreise, regulatorische Anforderungen wie das Gebäudeenergiegesetz (GEG) und die EU-Taxonomie sowie Nachhaltigkeitszertifizierungen erhöhen den Druck auf Eigentümer, ihre Immobilien energieeffizient zu gestalten.

Die besondere Herausforderung bei denkmalgeschützten Gebäuden liegt in der Abwägung zwischen Energieeffizienz und dem Erhalt historischer Bausubstanz. Klassische Maßnahmen wie Außendämmung oder der Austausch historischer Fenster sind oft nicht genehmigungsfähig. Dennoch gibt es zahlreiche Möglichkeiten, auch denkmalgeschützte Gebäude energetisch zu optimieren – und dafür spezifische Fördermittel zu nutzen

Förderlandschaft für denkmalgeschützte Immobilien

Die Förderlandschaft für energetische Sanierungen im Denkmalbereich ist vielfältig und erstreckt sich über verschiedene Ebenen:

1. Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

Die BEG ist das zentrale Instrument zur Förderung energetischer Sanierungen in Deutschland. Für denkmalgeschützte Gebäude gelten dabei besondere Regelungen:

- **Einzelmaßnahmenförderung (BEG EM):** Fördert einzelne energetische Sanierungsschritte mit Zuschüssen von bis zu 20 % der förderfähigen Kosten. Für Denkmäler gibt es Ausnahmen bei den technischen Mindestanforderungen, wenn denkmalschutzrechtliche Auflagen bestehen.
- **Systemische Förderung (BEG WG/NWG):** Bei umfassenden Sanierungen zum Effizienzhaus oder Effizienzgebäude sind Zuschüsse von bis zu 45 % möglich. Für Denkmäler wurden spezielle Effizienzhaus-Denkmal-Standards entwickelt, die geringere energetische Anforderungen stellen.
- **Zusätzlicher Denkmalschutz-Bonus:** Bei der systemischen Förderung erhalten denkmalgeschützte Gebäude einen zusätzlichen Bonus von 5 Prozentpunkten auf die Grundförderung.

2. Steuerliche Förderung nach §§ 7i, 10f, 11b EStG

Eine Besonderheit für denkmalgeschützte Gebäude ist die erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeit:

- Bei vermieteten Objekten können Sanierungskosten über 8 Jahre mit jährlich 9 % und in den folgenden 4 Jahren mit jährlich 7 % abgeschrieben werden (§7i EStG).
- Bei selbstgenutzten Denkmälern können 9 % der Sanierungskosten über 10 Jahre als Sonderausgaben geltend gemacht werden (§10f EStG).
- Diese steuerlichen Vorteile können mit direkten Fördermitteln kombiniert werden, wobei die geförderten Kosten entsprechend reduziert werden müssen.

3. KfW-Programme

Neben der BEG bietet die KfW weitere relevante Programme:

- **KfW-Kredit 270/274 "Erneuerbare Energien – Standard"**: Fördert die Installation von Photovoltaikanlagen, Solarthermieanlagen und Wärmepumpen auch in denkmalgeschützten Gebäuden.
- **KfW-Programm 261/262 "Energieeffizient Bauen und Sanieren – Klimaschutzoffensive für den Mittelstand"**: Speziell für gewerbliche Immobilien, mit Tilgungszuschüssen von bis zu 27,5 % bei denkmalgeschützten Gebäuden.

4. Landesspezifische Förderprogramme

Alle Bundesländer verfügen über eigene Denkmalschutzförderprogramme, die sich speziell an die Erhaltung und Sanierung von Kulturdenkmälern richten:

- **Bayern:** Das Bayerische Denkmalschutzprogramm gewährt Zuschüsse von bis zu 50 % der denkmalschutzbedingten Mehrkosten.
- **Nordrhein-Westfalen:** Das Denkmalförderprogramm NRW bietet Zuschüsse für Maßnahmen zur Erhaltung, Instandsetzung und Wiederherstellung von Denkmälern.
- **Baden-Württemberg:** Das Landesdenkmalförderprogramm unterstützt mit Zuschüssen von bis zu 50 % der denkmalschutzbedingten Mehrkosten.

Diese Landesprogramme können in der Regel mit Bundesförderungen kombiniert werden, wobei Doppelförderungen für dieselben Kosten ausgeschlossen sind.

5. Kommunale Förderprogramme

Viele Städte und Gemeinden bieten zusätzliche Fördermittel für denkmalgeschützte Gebäude an:

- Städtebauförderungsprogramme
- Kommunale Denkmalschutzfonds
- Lokale Klimaschutzprogramme

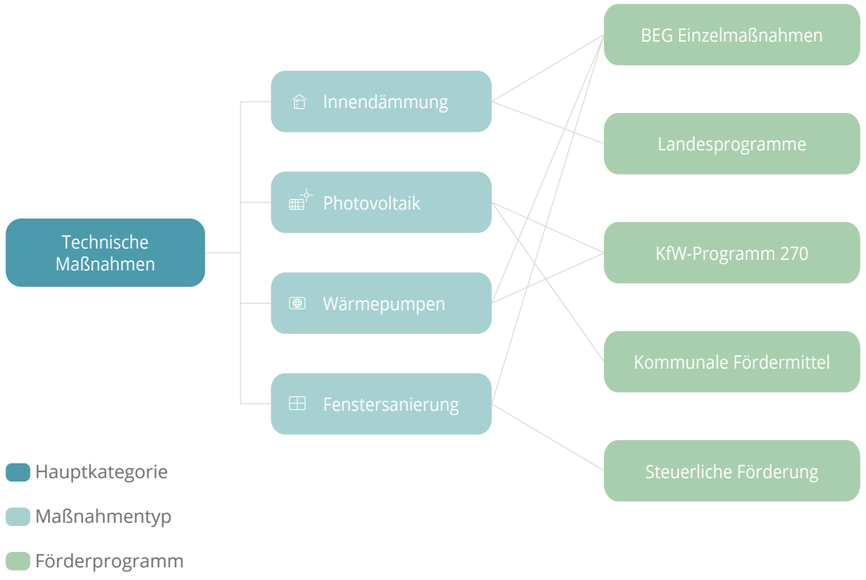

Abbildung I: *Technische Maßnahmen und Förderungen*

Technische Lösungsansätze:
Nachhaltigkeit im Denkmal

Die Förderung ist das eine – doch welche technischen Lösungen sind überhaupt mit dem Denkmalschutz vereinbar?

1. Wärmedämmung

- **Innendämmung:** Oft die einzige Möglichkeit bei schützenswerten Fassaden. Moderne kapillaraktive Dämmsysteme minimieren das Risiko von Feuchteschäden.
- **Kerndämmung:** Bei zweischaligem Mauerwerk eine denkmalverträgliche Alternative.
- **Dachgeschossdämmung:** Meist unproblematisch und hocheffektiv.

2. Fenster

- **Kastenfensterlösungen:** Erhalt der historischen Außenfenster, Ergänzung durch moderne Innenfenster.
- **Spezialverglasungen:** Dünne Vakuum- oder Aerogel-Verglasungen für historische Rahmen.

3. Heizungstechnik

- **Niedertemperatur-Heizsysteme:** Kompatibel mit erneuerbaren Energien, auch in Bestandsgebäuden nachrüstbar.
- **Wärmepumpen:** Besonders Erdwärmepumpen oder Wasser-Wasser-Wärmepumpen sind für Denkmäler geeignet, da sie keine sichtbaren Außengeräte erfordern.

4. Erneuerbare Energien

- **Photovoltaik:** Indach-Systeme oder spezielle denkmalgerechte Module, die sich farblich anpassen lassen.
- **Solarthermie:** Ähnlich wie PV mit speziellen Lösungen für Denkmäler.

Fallbeispiel:
Gründerzeitgebäude in Berlin

Ein Beispiel aus der Praxis verdeutlicht die Möglichkeiten:

Ein denkmalgeschütztes Gründerzeitgebäude in Berlin-Charlottenburg wurde umfassend energetisch saniert. Folgende Maßnahmen wurden umgesetzt:

- Innendämmung mit Calciumsilikatplatten
- Einbau von Kastenfenstern mit historischer Außenoptik
- Installation einer Grundwasser-Wärmepumpe

- Dachsanierung mit Integration von Indach-PV-Modulen in denkmalgerechter Ausführung

Die Finanzierung setzte sich zusammen aus:

- BEG-Förderung als Effizienzhaus Denkmal: 25 % Grundförderung + 5 % Denkmalbonus
- Steuerliche Abschreibung nach §7i EStG für die vermieteten Einheiten
- Zuschuss aus dem Berliner Denkmalförderprogramm für die Restaurierung der Stuckelemente

Das Ergebnis: Eine Reduktion des Primärenergiebedarfs um 78 % bei vollständigem Erhalt der historischen Bausubstanz und Erscheinung.

Praxistipps für die Beantragung von Fördermitteln

1. Frühzeitige Abstimmung mit Denkmalschutzbehörden

Der wichtigste Schritt ist die frühzeitige Einbindung der zuständigen Denkmalschutzbehörde. Eine denkmalrechtliche Genehmigung ist Voraussetzung für alle Förderanträge. Empfehlenswert ist ein Konzepttermin vor Ort, bei dem alle geplanten Maßnahmen besprochen werden.

2. Integrierte Planung

Die Kombination von Denkmalschutz und Energieeffizienz erfordert eine integrierte Planung. Spezialisierte Architekten und Energieberater mit Denkmalschutzerfahrung sollten frühzeitig eingebunden werden. Die KfW fördert entsprechende Beratungsleistungen mit bis zu 80% der Kosten.

3. Fördermittel-Stacking

Verschiedene Förderprogramme können kombiniert werden, solange keine Doppelförderung derselben Kosten erfolgt. Eine sorgfältige Zuordnung der Kosten zu den jeweiligen Förderprogrammen ist entscheidend:

- Denkmalbedingte Mehrkosten → Denkmalschutzprogramme
- Energetische Maßnahmen → BEG-Förderung
- Erneuerbare Energien → KfW-Programme für Erneuerbare

4. Dokumentation

Eine lückenlose Dokumentation aller Maßnahmen ist für die Förderung unerlässlich:

- Fotodokumentation vor, während und nach der Sanierung
- Detaillierte Rechnungen mit klarer Zuordnung zu den Gewerken
- Bescheinigungen der Denkmalschutzbehörde

Ausblick: Zukünftige Entwicklungen

Die Förderlandschaft für denkmalgeschützte Gebäude wird sich in den kommenden Jahren weiterentwickeln:

1. EU-Taxonomie

Die Anforderungen der EU-Taxonomie werden zunehmend Einfluss auf die Finanzierung von Immobilien haben. Für Denkmäler sind Ausnahmeregelungen vorgesehen, die jedoch eine nachweisbare Optimierung im Rahmen des denkmalrechtlich Möglichen erfordern.

2. ESG-Kriterien

Investoren und Banken achten verstärkt auf ESG-Kriterien. Denkmalgeschützte Gebäude können hier besonders im sozialen und Governance-Bereich punkten, müssen aber auch ihre ökologische Performance verbessern.

3. Neue Technologien

Innovative Lösungen wie ultradünne Dämmmaterialien, transparente Solarmodule oder KI-gesteuerte Gebäudetechnik werden neue Möglichkeiten für denkmalgerechte Sanierungen eröffnen.

Fazit

Die energetische Sanierung denkmalgeschützter Gebäude ist kein Widerspruch, sondern eine Chance, historische Bausubstanz zukunftsfähig zu machen. Die vielfältigen Fördermöglichkeiten auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene bieten attraktive finanzielle Anreize, die die denkmalschutzbedingten Mehrkosten kompensieren können.

Der Schlüssel zum Erfolg liegt in einer integrierten Planung, der frühzeitigen Einbindung aller Beteiligten und einem klugen Fördermittel-Mix. Immobilieneigentümer und Asset-Manager, die diese Herausforderung annehmen, sichern nicht nur den Werterhalt ihrer historischen Immobilien, sondern positionieren sich auch für zukünftige regulatorische Anforderungen und Marktentwicklungen.

Denkmalschutz und Nachhaltigkeit sind keine Gegensätze – sie ergänzen sich zu einem zukunftsfähigen Konzept für den Erhalt unseres baukulturellen Erbes.

Prof. Dr. h. c. Oliver W. Buse
Geschäftsführender Gesellschafter der Buse GmbH

Über den Autor

Oliver W. Buse ist Experte für effizientes Fördermittelmanagement bei nachhaltiger Immobilienentwicklung mit Schwerpunkt auf denkmalgeschützten Objekten. Als Berater unterstützt er Immobilieneigentümer und Asset-Manager bei der Entwicklung und Umsetzung integrierter Sanierungs- und Förderkonzepte.

Kontaktdaten

www.buse.gmbh
contact@buse.gmbh

Nachhaltigkeit & Denkmalschutz im DGNB System

Nachhaltig sanieren im Denkmal mit dem DGNB System

Der nachhaltige Umgang mit dem Gebäudebestand zählt zu den wichtigsten Aufgaben unserer Zeit, insbesondere wenn es darum geht, die Klimaziele zu erreichen und den langfristigen Werterhalt der Gebäude zu sichern.

Wie groß dabei der Einfluss einer klimagerechten Sanierung ist, konnte die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) erst kürzlich im Rahmen der Kurzstudie „Klimawirkungen von Sanierungen: Eine lebenszyklusbasierte Analyse“ belegen. Analysiert wurden 19 DGNB-zertifizierte Sanierungsprojekte und deren CO_2-Emissionen über den Lebenszyklus. Eine wichtige Erkenntnis daraus ist, dass die bauwerksbezogenen Emissionen bei Neubauten im Vergleich zu Sanierungen so viel höher sind, dass eine Kompensation durch geringere Umweltwirkungen während der Nutzungsphase nicht möglich ist. Im Mittel sind diese grauen Energien bei der Erstellung von Neubauten um den Faktor 2,4 höher als bei Sanierungen.

Doch nicht nur mit Blick auf den Klima- und Ressourcenschutz müssen wir dringend wegkommen von Abriss und Ersatzneubau. Gebäude aus unterschiedlichen Epochen prägen das Bild unserer gebauten Umwelt. Die vorhandene Baukultur spiegelt Geschichte, Tradition und Identität eines jeden Ortes wider. Eine qualitätvolle und somit nachhaltige Bewahrung des baulichen Erbes führt zu langlebigen Gebäuden, die von der Bevölkerung geschätzt und gerne genutzt werden. Das betrifft ganz grundsätzlich alle bereits bestehenden Gebäude, im Denkmalschutz ist die Verantwortung einfach noch ein Stück größer. Gerade in puncto des zeitgemäßen Denkmalschutzes und dem gleichzeitigen Klima- und Ressourcenschutz lassen sich Synergieeffekte zwischen dem DGNB System Sanierung als Planungstool und den Auflagen im Denkmalschutz hervorragend nutzen. Beide Seiten verfolgen das übergeordnete Ziel, ein Bestandsgebäude mit möglichst wenigen Eingriffen zu ertüchtigen und die langfristige Nutzung unter Bewahrung des Erscheinungsbildes zu sichern.

Das DGNB Zertifizierungssystem als Grundlage

Mit dem Ziel die Bau- und Immobilienbranche nachhaltig zu transformieren, unterstützt das DGNB Zertifizierungssystem seit 2009 alle am Bau Beteiligten bei der Umsetzung ganzheitlich nachhaltiger Bauprojekte. Das international anerkannte System wird kontinuierlich weiterentwickelt und erweitert und ist mit unterschiedlichen Varianten für Gebäude und Quartiere verfügbar. Der unabhängige Zertifizierungsprozess dient der transparenten Qualitätskontrolle und trägt bei erfolgreichem Abschluss zu einem zukunftssicheren Gebäudebestand bei.

Die Grundstruktur des DGNB Systems beruht auf dem gängigen Dreisäulenmodell der Nachhaltigkeit: Ökologie, Ökonomie und Soziokulturelles. Im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung werden über die Kriterien zudem der Standort sowie die technische und prozessuale Qualität bewertet, jeweils abgestimmt auf den Projekttyp wie Neubau, Bestand, Sanierung und Gebäudebetrieb. Ausschlaggebend sind dabei nicht etwa einzelne Maßnahmen, sondern die Gesamtperformance eines Projektes. Betrachtet wird der gesamte Lebenszyklus wodurch Umweltwirkungen und Kosten von der Rohstoffgewinnung über die Errichtung und Nutzung bis hin zu einem potenziellen Rückbau in die Bewertung einfließen.

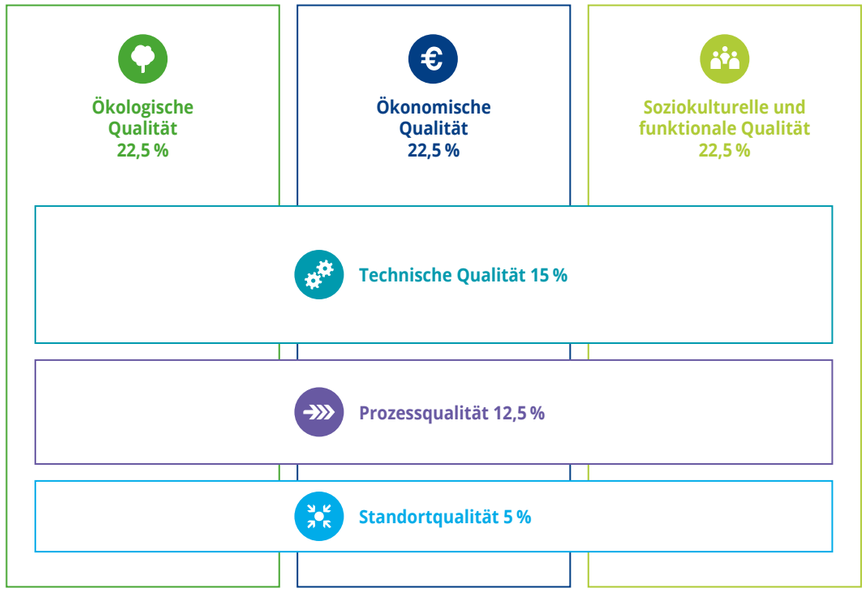

Abbildung I: *Mit der DGNB Zertifizierung wird ein ganzheitlichen Nachhaltigkeitsansatz verfolgt. Die zu bearbeitenden Kriterien sind sechs Themenfeldern zugeordnet. Die Grafik zeigt deren Gewichtung im DGNB System Sanierung, Version 2021. Bildquelle: DGNB*

Mit dem erfolgreichen Abschluss der DGNB Zertifizierung wird ein DGNB Zertifikat in Platin, Gold oder Silber vergeben. Die Bewertung erfolgt nach Erfüllungsgraden. Dabei wird der Gesamterfüllungsgrad aus der Bewertung der einzelnen Kriterien errechnet. Um dem Anspruch einer einheitlich hohen Qualität gerecht zu werden, muss darüber hinaus in den ergebnisrelevanten Themenfeldern ein Mindesterfüllungsgrad erreicht werden. Beide Faktoren entscheiden über die erreichte Auszeichnungsstufe.

	DGNB PLATIN	DGNB GOLD	DGNB SILBER
Gesamterfüllungsgrad	ab 80 %	ab 65 %	ab 50 %
Mindesterfüllungsgrad	65 %	50 %	35 %

Abbildung II: *Die Auszeichnungsstufen im DGNB System für Sanierung. Bildquelle: DGNB*

Das DGNB System Sanierung für einen nachweislich nachhaltigen Gebäudebestand

Um das große Potential, das die nachhaltige Sanierung insbesondere bei der dringend notwendigen Reduktion der CO_2-Emissionen birgt, transparent zu machen, hat die DGNB das System für Sanierung auf die speziellen Anforderungen dieser Maßnahme zugeschnitten. Als Planungs- und Optimierungstool unterstützt es alle Beteiligten dabei mit dem vorhandenen Budget ein Maximum an Nachhaltigkeit im Projekt zu realisieren und die Maßnahmen zukunftsgerichtet umzusetzen. Neben einer ressourcenschonenden Schadstoffsanierung, Maßnahmen zur Stärkung der Kreislaufwirtschaft und dem Erhalt der Biodiversität werden im System auch die speziellen Anforderungen von Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen berücksichtigt. Im Sinne des ganzheitlichen Nachhaltigkeitsverständnisses der DGNB stehen der Mensch und sein Bedürfnis nach Gesundheit und Komfort ebenso wie die langfristige Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahme im Fokus.

Mit dem besonderen Augenmerk auf den Klimaschutz, ist die Erstellung eines gebäudeindividuellen Klimaschutzfahrplans gemäß dem Rahmenwerk für klimaneutrale Gebäude und Standorte der DGNB verpflichtend. Darin definiert werden die wichtigsten Maßnahmen, die bis zu einem individuell definierten Zieljahr umgesetzt werden müssen, um die Immobilie systematisch in die Klimaneutralität zu führen.

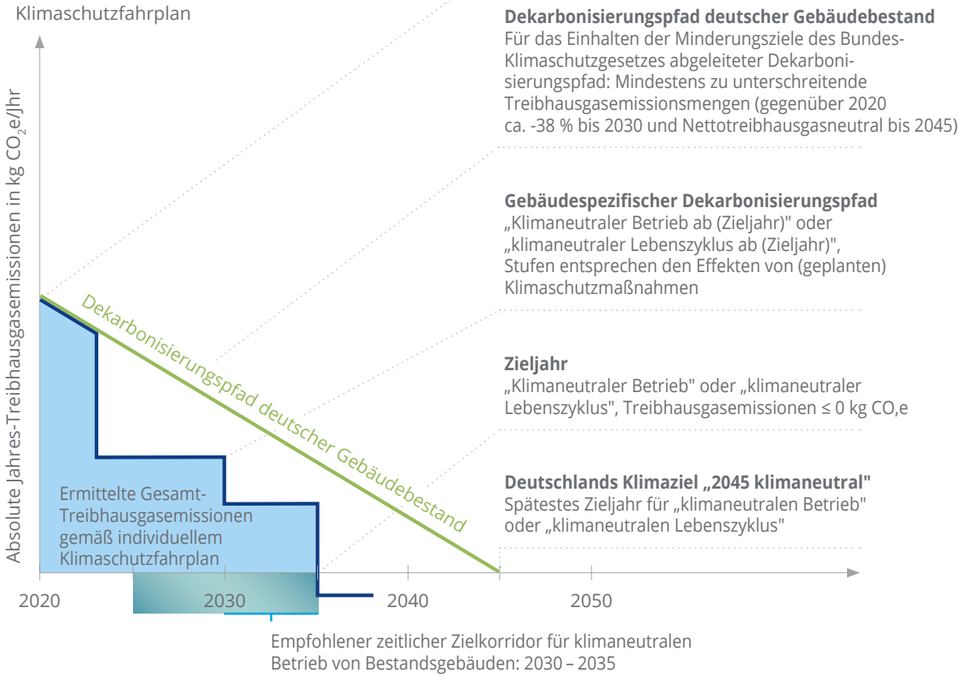

Abbildung III: *Prinzipdarstellung eines Klimaschutzfahrplans. Bildquelle: DGNB*

Der Umgang mit den Anforderungen an den Denkmalschutz im DGNB System Sanierung

Insgesamt liegen dem DGNB System Sanierung 37 Kriterien in den sechs bewährten Themenfeldern zugrunde. Wenn relevant, werden spezifische Anforderungen an den Denkmalschutz berücksichtigt und anhand einer alternativen Nachweisführung bewertet. Im Kriterienkatalog, der über die DGNB Website zum Download bereitsteht, sind Kriterien definiert, in denen der Denkmalschutz besonders zum Tragen kommt. Um dieser sehr individuellen Aufgabe gerecht zu werden, gilt zumeist die Betrachtung im Einzelfall. Grundsätzlich sind die Mindestanforderungen im DGNB System mit dem lokalgültigen Baurecht harmonisiert. Das gilt auch im Umgang mit dem Denkmalschutz. Es lohnt sich also, die zuständige Denkmalschutzbehörde frühzeitig einzubinden, um im Sinne von Nachhaltigkeit und Denkmalschutz an einem Strang zu ziehen und projektspezifisch zu einem bestmöglichen Ergebnis zu kommen. Im Dialog mit allen Entscheidungsträgern lassen sich in der Regel tragbare Lösungen für ein rundum zukunftsfähiges Denkmal finden.

Nun denken die meisten beim Denkmalschutz an repräsentative Gebäude aus dem vorherigen Jahrhundert bei denen insbesondere die Bewahrung und der Schutz der Gebäudehülle vor den steigenden Umwelteinflüssen herausfordernd sind. Jedoch gibt es auch unter den Nachkriegsbauten als besonders erhaltenswert eingestufte Gebäude. Die auf uns zurollende Sanierungswelle dieser Epoche wird allein aufgrund der hohen Schadstoffbelastung besonders herausfordernd sein. Hinzu kommt die recht kurze Standzeit der Bauten, bevor sie zum Sanierungsfall werden. Die denkmalkonforme Sanierung gestaltet sich besonders herausfordernd, bietet aber gleichzeitig die Chance das Gebäude in vielerlei Hinsicht effektiv zu ertüchtigen, ohne das Erscheinungsbild sichtbar zu verändern. Denn im Gegensatz zu den historischen Steingebäuden, lassen sich beispielsweise vorgehängte Fassaden originalgetreu und nach dem neusten Stand der Technik rekonstruieren. Dank effizienterer Aufbauten entsteht dadurch nicht selten mehr Gebäudefläche, was gerade bei Bürogebäuden die Wirtschaftlichkeit einer Immobilie verbessert.

Die Lebenszyklusbetrachtung von Gebäuden in Verbindung mit der Ökobilanzierung ist eine zentrale Anforderung im DGNB System und trägt auch bei Sanierungen dazu bei, umweltorientierte Entscheidungen fundiert zu treffen und die Immobilie bestmöglich in den nächsten Lebenszyklus zu bringen. Auch beim zirkulären Bauen, eines der Kernthemen im DGNB System, ergeben sich zahlreiche Synergien mit dem Denkmalschutz. In Verbindung mit einem Gebäuderessourcenpass, der die zentralen Informationen zum Gebäude beinhaltet und auch als Basis für die Abstimmung mit dem Denkmalamt dienen kann, können künftige Entscheidungen im Sinne der Kreislaufwirtschaft schnell und für alle nachvollziehbar getroffen werden. Auch bezüglich der Anpassbarkeit an zukünftige Nutzungen ist es zielführend, wenn neben dem ohnehin verpflichtenden qualifizierten Aufmaß eine detaillierte Bauteilbeschreibung der verwendeten Materialien inklusive ihres baulichen Zustandes erfolgt. Hier helfen die Errungenschaften der Technik im Bereich Lasermessung per Drohnenflug hinsichtlich Zeit, Kosten und Genauigkeit enorm.

Gerade wenn kontaminierte Bauteile nicht ersetzt, sondern fachgerecht versiegelt werden ist die Dokumentation dieser Maßnahme für spätere Umnutzungen elementar. Nur so kann garantiert werden, dass die Innenraumluftqualität für die Nutzenden langfristig unbedenklich bleibt. Auch der thermische und der akustische Komfort können im Baudenkmal zur Herausforderung werden, wenn aus gestalterischen Gründen nicht nachgerüstet werden kann, gleichzeitig aber die Marktfähigkeit der Immobilie gewährt bleiben muss. Ebenso zwingen Aspekte der Sicherheit gerade im Bestand alle Beteiligten immer wieder dazu, Kompromisse einzugehen. Ein anschauliches Beispiel ist hier die im Laufe der Jahre geänderte Mindesthöhe eines Geländers für die Absturzsicherung.

Die Herausforderungen beim denkmalgerecht nachhaltigen Sanieren werden im Vergleich zur herkömmlichen nachhaltigen Sanierung nicht weniger. Wie beschrieben sollte es aber immer möglich sein im Dialog mit allen Beteiligten Lösungen auf Augenhöhe zu finden, die zu einem rundum nachhaltigen Gebäudebestand führen.

Markus Kelzenberg
Geschäftsführer DGNB GmbH / Leiter Zertifizierungsstelle
Dipl.-Ing. Architektur (FH)

Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V.
2007 gegründet, ist die DGNB heute mit über 2.800 Mitgliedsorganisationen Europas größtes Netzwerk für nachhaltiges Bauen. Ziel des Vereins ist es, Nachhaltigkeit in der Bau- und Immobilienwirtschaft zu fördern und im Bewusstsein der breiten Öffentlichkeit zu verankern. Mit dem DGNB Zertifizierungssystem hat die unabhängige Non-Profit-Organisation ein Planungs- und Optimierungstool zur Bewertung nachhaltiger Gebäude und Quartiere entwickelt, das dabei hilft, die reale Nachhaltigkeit in Bauprojekten zu erhöhen. Dabei fußt das DGNB System auf einem ganzheitlichen Nachhaltigkeitsverständnis, das die Umwelt, den Menschen und die Wirtschaftlichkeit gleichermaßen einbezieht. Über die Fort- und Weiterbildungsplattform DGNB Akademie wurden zudem bereits mehr als 11.000 Personen in über 60 Ländern zu Experten für nachhaltiges Bauen qualifiziert.

Appendix

Bildquelle / Nutzungsrecht

Gebäudedenkmalschutz

Seite 23/24
Waldhaus in Berlin Buch vor der Sanierung,
Bildrechte und Quelle: Bricks&Beyond

Seite 25 obere Abbildung
Spinnerei in Leipzig, Bildrechte und Quelle:
Bricks&Beyond

Seite 25 untere Abbildung
Prize Hotel in Dortmund, Bildrechte
und Quelle: Bricks&Beyond

Bestandsentwickler – Interview

Seite 37/38
Haller-Haus, Außenansicht
Bildquelle / Nutzungsrechte: Art-Invest Real Estate

Seite 40 obere Abbildung
Kämmerei Düsseldorf, Ansicht Marktstraße
Bildquelle / Nutzungsrechte: Art-Invest Real Estate

Seite 40 mittlere Abbildung
Historische Kassenhalle Commerzbank am
Jungfernstieg Bildquelle / Nutzungsrechte:
Art-Invest Real Estate

Seite 40 untere Abbildung
Gebäudeensemble Alsterfoyer am Jungfernstieg
Bildquelle / Nutzungsrechte: Art-Invest Real Estate

Seite 42
Historisches Treppenhaus am Jungfernstieg
Bildquelle / Nutzungsrechte: Art-Invest Real Estate

Seite 43/44
Kämmerei Düsseldorf, Perspektive Marktplatz
Bildquelle / Nutzungsrechte: Art-Invest Real Estate

Seite 47
Das Atricom in Frankfurt am Main
Bildquelle / Nutzungsrechte: Gold Tree Group

Seite 51
Haus de Seefahrt
Bildquelle: IMAGE Agency

Sanierung in der Praxis

Seite 55/56
Rudolf Ernste Weise Straße 10 ,
Halle- Bauabschnitt Haus B

Seite 58
Rudolf Ernste Weise Straße 10 ,
Halle- Bauabschnitt Haus B

Seite 59/60
Rudolf Ernste Weise Straße 10 ,
Halle- Bauabschnitt Haus C,D,E

Quelle: SII Media GmbH für alle Fotos

Ihre Ansprechpartner

Felix von Saucken
Geschäftsführer
CEO
Germany

Ulf Buhlemann, FRICS
Geschäftsführer
Head of Capital Markets
Berlin

Michael R. Baumann
Geschäftsführer
Head of Capital Markets
Germany

Cem Ergüney
Geschäftsführer
Head of Office Letting
Germany

Till Johannes Brühöfener-McCourt
Director
Head of ESG Services
Germany

Felix Kluge
Geschäftsführer
Head of Occupier Services
Germany

Autoren und Interviewpartner

(Gastbeiträge)

Prof. Dr. h. c. Oliver W. Buse
Geschäftsführender Gesellschafter
der Buse GmbH

Klaus Krägel
CEO Gold Tree Group
Germany

Dr. Robby Fichte
Rechtsanwalt / Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Equity Partner bei FPS Rechtsanwaltsgesellschaft
mbH & Co. KG

Sina Schmerfeld
Prokuristin bei der
ISIHOME Group GmbH

Nicola Halder-Haas
Geschäftsführende Gesellschafterin der
Bricks&Beyond GmbH

Ferdinand Schmuck
Persönlicher Referent der Geschäftsführung der
Quest Investment Partners

Markus Kelzenberg
Geschäftsführer der DGNB GmbH / Leiter der
Zertifizierungsstelle

Christina Wendland
Senior ESG Managerin bei der
Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG

Berlin
Budapester Straße 50
10787 Berlin
+49 30 202993-0

Dresden
Trompeterstraße 5
01069 Dresden
+49 351 897320-02

Düsseldorf
Königsallee 60C
40212 Düsseldorf
+49 211 862062-0

Frankfurt
Junghofstraße 9
60311 Frankfurt am Main
+49 69 719192-0

Hamburg
Burchardstraße 17
20095 Hamburg
+49 40 328701-0

Köln
Kaiser-Wilhelm-Ring 15
50672 Köln
+49 221 986537-0

Leipzig
Grimmaischer Steinweg 5
04103 Leipzig
+49 341 2182990-0

München
Dachauer Straße 63
80335 München
+49 89 624294-0

Nürnberg
Am Tullnaupark 15
90402 Nürnberg
+49 911 462795-0

Stuttgart
Königstraße 5
70173 Stuttgart
+49 711 22733-0

Die Informationen in diesem Dokument sind von Colliers nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen Überblick über das benannte Thema zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Alle in diesem Dokument dargestellten Informationen basieren auf den Umfrageergebnissen, Experten-Interviews, Gastbeiträgen und einer Dokumentenrecherche. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Das Dokument ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International Deutschland GmbH. © 2025. Alle Rechte vorbehalten.

Copyright © 2025 Colliers International Deutschland GmbH

Bilder: © Adobe Stock (bezieht sich auf alle weiteren nicht oben aufgeführten Abbildungen)

Quelle und Nutzungsrechte der verwendeten Portraits-Fotos liegen beim jeweiligen Unternehmen der Beitragsgäste sowie Interviewpartner.