

FOTO: MEDIA2BUSINESS GMBH



Abonnenten loggen sich für die Digital-Ausgabe ein

Die Zukunft war früher auch besser

Dieser Satz von Karl Valentin bringt es bis heute auf den Punkt. Mit Blick auf die Immobilienbranche könnte man fast meinen, er habe ihn eigens für unsere Zeit formuliert. Denn selten war die Einigkeit so groß wie heute: Wir brauchen mehr bezahlbaren Wohnraum. Doch selten schien es zugleich so schwierig, diesen Anspruch in die Realität umzusetzen.

Die Herausforderungen sind bekannt: hohe Baukosten, teure Finanzierung, komplexe Genehmigungsverfahren, anspruchsvolle energetische Vorgaben und ein Mangel an verfügbaren Grundstücken. Hinzu kommen Unsicherheiten bei politischen Rahmenbedingungen und Förderprogrammen. Das Ergebnis ist paradox: Der Bedarf an Wohnungen ist enorm, die Bereitschaft zu investieren vielerorts vorhanden – und dennoch schaffen es zunehmend weniger Projekte aus den Planungsbüros auf die Baustelle. Die Frage ist nicht nur, wie wir mehr bauen, sondern vor allem, wie wir es unter den gegebenen Bedingungen wirtschaftlich und zukunftsfähig schaffen.

Dabei liegt ein Teil der Antwort im Bestand. Modernisierung, energetische Sanierung und eine intelligente Weiterentwicklung vorhandener Quartiere können wichtige Beiträge leisten. Dass sich selbst prominente Immobilien neu erfinden lassen, zeigt der klimaresiliente Campus im ehemaligen Sony Center. Auch die Transformation eines Industrieareals zu einem neuen Stadtteil macht deutlich, welche Potenziale in der Umnutzung liegen. In Hamburg wiederum gibt es einen Versuch, mit neuen Ansätzen den Bau bezahlbarer Wohnungen voranzubringen. Die Maxime dabei ist die Reduktion auf das Wesentliche. Die Fachautorin Dagmar Hotze schreibt darüber ab Seite zehn.

Die Zukunftsfähigkeit von Wohnraum hängt ebenso davon ab, wie Gebäude betrieben, mit Energie versorgt und verwaltet werden. Wärmenetze müssen wirtschaftlich geplant werden, auch wenn der künftige Bedarf noch nicht sicher feststeht. Mieterstrom kann Erzeugung und Verbrauch unmittelbar zusammenbringen, muss aber einige Hürden überwinden. Und wenn Wärmepumpen, Photovoltaik, Batteriespeicher und Ladeinfrastruktur zusammenspielen sollen, sind intelligente Mess- und Steuerungskonzepte gefragt. Welche Rolle dabei neue Gebäudeenergiesysteme und die beteiligten Dienstleister übernehmen, erläutert DEUMESS-Vorstand Hartmut Michels ab Seite 35.

Eine treibende Kraft der Veränderung ist und bleibt die Digitalisierung: Künstliche Intelligenz entlastet Hausverwaltungen, beschleunigt Prozesse und schafft angesichts knapper personeller Ressourcen neue Spielräume. Allerdings gilt auch hier: Technologie ist kein Selbstläufer. Wer KI einsetzt, muss ihre Ergebnisse einordnen können. Das zeigt der Beitrag von Marian Behaneck ab Seite 18. Mit zunehmender Digitalisierung wächst gleichzeitig die Bedeutung der IT-Sicherheit. Denn smarte Immobilienverwaltung gelingt nicht nur mit intelligenten Lösungen, sie benötigt auch einen verlässlichen Schutz vor digitalen Bedrohungen. Wie sich der gestalten lässt, zeigt Eva Kafke in einem Fachartikel ab Seite 24.

Die Zukunft entsteht bekanntlich nicht von allein. Die Immobilienbranche kann sie jedoch mitgestalten – mit pragmatischen Ideen, wirtschaftlichem Augenmaß und der Bereitschaft, neue Wege zu gehen. Wer genau wissen will, wie es weitergehen wird, sei an Karl Valentin verwiesen: „Prognosen sind schwierig, besonders wenn sie die Zukunft betreffen."



Chefredakteur

media2b.
media2business GmbH · 10400 Berlin
www.ivv-magazin.de
Redaktion: ✆ 030 42151-221 christian.veh@media2b.de
Anzeigen: ✆ 030 42151-206 torsten.hanke@media2b.de
Leserservice: ✆ 030 42151-325 leserservice@media2b.de