2022

LANDMARKEN

Landmarken-Bericht 2022

Inhalt

Editorial Seite 06

01. Management Report

01.1. Die Landmarken-Gruppe Seite 12
01.2. Überblick in Zahlen Seite 14
01.3. Auf Expansionskurs: Niederlassung Rhein-Main eröffnet Seite 16
01.4. Unsere Prinzipien Seite 18
01.5. Ausgezeichnet Seite 20
01.6. Top 25 der Immobilienwirtschaft: Anke Tsitouras ist dabei Seite 22
01.7. Mit Jens Kreiterling: Engagement im ULI und im ICG Seite 24
01.8. Norbert Hermanns in den Stiftungsrat der Bundesstiftung Baukultur gewählt Seite 26
01.9. Projekt-Highlights Seite 28

02. Strategie

02.1. Strategie allgemein Seite 48
02.2. Nachhaltigkeit Seite 50
02.2.1. Update Ziele Seite 50
02.2.2. Nachhaltige Bestandsentwicklung Seite 52
02.2.3. Zukunftsfähiger Neubau Seite 56
02.3. Digitalisierung Seite 58
02.4. Social Impact Seite 62
02.5. Sponsoring everwave Seite 64

03. Performance

03.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung Seite 70
03.2. Geschäftsentwicklung Seite 74
03.3. Prognosebericht Seite 94

04. Team und Spirit

04.1. 35 Jahre Projektentwicklung Seite 98
04.2. Landmarken als Arbeitgeber Seite 102
04.2.1. Landmarken-Kultur Seite 102
04.2.2. Ausgezeichnet – wir sind ein „Great Place to Work®" Seite 105
04.3. Inspiration Seite 106
04.4. Engagement Seite 108

05. Landmarken Familie

05.1. Stadtmarken Seite 112
05.2. Moringa Seite 116
05.4. POHA House Seite 118
05.5. ecoPARKS Seite 120

Ausblick Seite 122

Editorial

Liebe Leserinnen und Leser,

das Jahr 2022 hat den Immobiliensektor ordentlich durchgeschüttelt. Konnte die Coronapandemie der Branche noch wenig anhaben, wurden die Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine für alle deutlich spürbar. Der ohnehin schon große Preisdruck gerade bei den Baukosten verschärfte sich durch die allgemeine Inflation, hinzu kamen in direkter Konsequenz die steigenden Zinsen.

In dieser herausfordernden Lage war die Landmarken-Gruppe 2022 extrem stabil und hat aus einer starken Position heraus Chancen ergriffen. Auch in einem schwierigen Jahr wie diesem ist unser Team moderat gewachsen, die Zahl der Mitarbeitenden in unserer Unternehmensgruppe hat sich um rund drei Prozent erhöht. Im Rahmen unserer Diversifizierungsstrategie haben wir aus unserer Unit Rhein-Main mit Bürostandort in Frankfurt eine eigene Niederlassung gemacht, die bereits erfolgreich Projekte in der Region akquiriert hat.

Wir konnten bedeutsame Projekte in Angriff nehmen, weiterentwickeln und fertigstellen. Finanziell und personell gut und interdisziplinär aufgestellt, können wir wie ein Tausendfüßler agieren, der auf vielen starken Beinen steht: Die Bandbreite unserer Assetklassen reicht vom Wohnen über Quartiersentwicklungen, Büro und Gewerbe bis hin zu Laboren, Logistik und Light Industrial, um nur einige Bereiche zu nennen. Wir entwickeln erfolgreich für private wie öffentliche Nutzer, sind stark in der Revitalisierung und im Neubau und an unterschiedlichsten Standorten aktiv. Sollte eine Assetklasse, pardon, ein Fuß, mal etwas lahmen, bleibt das gesamte Konstrukt dennoch im Gleichgewicht. Dabei haben wir auch 2022 Verantwortung übernommen und uns den wichtigen Fragen gestellt: Was leistet ein Projekt für seine Nutzerinnen und Nutzer? Was leistet es für die Gesellschaft? Was leistet es für den Planeten? Zur Beantwortung dieser Fragen konnten und können wir eine Menge beitragen, da werden wir gebraucht.

Steigende Preise und hohe Zinsen sorgten für Zurückhaltung am Markt. Viele Aktivitäten wurden eingeschränkt, was sich auch 2023 fortsetzen wird. Auch uns beschäftigen diese Themen intensiv, denn sie betreffen nicht nur die Immobilienwirtschaft, sondern sind auch gesellschaftlich relevant. Schon jetzt ist absehbar, dass Deutschland alle seine Ziele im Wohnungsneubau verfehlen wird, und auch die energetische Sanierung des ▷

Gebäudebestands ist eine Herausforderung, die dringend angepackt werden muss, wenn wir unsere Klimaziele erreichen wollen.

Gerade jetzt ist es also umso wichtiger, die Zeit für Optimierungen und Innovationssprünge zu nutzen. Hier haben wir 2022 mit den übergreifenden Fähigkeiten aller Unternehmen der Landmarken Familie als Vorreiter einiges auf den Weg gebracht. Intensiv haben wir uns mit Themen wie seriellem Bauen, System- und Modulbau, neuen Materialien, Smart Buildings oder dem Betrieb von Quartieren und Immobilien beschäftigt. Einen weiteren Fokus haben wir auf Infrastrukturprojekte und öffentliche Nutzer gelegt. Und schließlich: das wichtige Thema der nachhaltigen Bestandsentwicklungen, mit dem wir uns vor allem im gewerblichen Bereich befasst haben. Unsere Mission als Partner der Städte ist es, den Gebäudebestand in Deutschland wieder zukunftsfähig zu machen. Denn nur über eine Transformation des Bestands erreichen wir die Klimaziele der Europäischen Union und leisten zudem einen aktiven gesellschaftlichen Beitrag zur Standortstärkung in unseren Städten.

Als Partner der Städte, in denen wir aktiv sind, wollen und können wir mit unseren Projekten soziale Wirkung erzielen. Es ist uns wichtig, messbare Beiträge zum Wohlbefinden der Nutzerinnen und Nutzer, aber auch zur Aufwertung des Umfelds und zugunsten der Nachbarn unserer Projekte zu leisten. Um diesem Anspruch bestmöglich gerecht zu werden, nehmen wir die Menschen mit und beteiligen sie an der Konzeptfindung. Ebenso engagieren wir uns in Initiativen innerhalb der Branche und bemühen uns darum, weitere Akteure zu motivieren, hier mitzumachen und mit uns zu Vorreitern zu werden. Wer identitätsstiftende Orte schaffen will, muss die Sehnsüchte der Menschen vor Ort identifizieren. Das gelingt am besten im offenen Dialog.

Als Landmarken haben wir dafür Werkzeuge geschaffen – so wie unsere „wan·del·bar“: Aus einem alten Seecontainer hat unser Team in liebevoller Arbeit einen mobilen Treffpunkt gemacht. Nach dem gelungenen Upcycling ist die „wan·del·bar“ seit 2022 als Dialogplattform für Anwohner, interessierte Bürger und Planende einsatzbereit – und zwar immer direkt da, wo eine neue Entwicklung entstehen soll.

Mit einem starken Team an unserer Seite – einer werteorientierten Geschäftsleitung, engagierten Partnern und Führungskräften in den einzelnen Bereichen und hochmotivierten, qualifizierten Mitarbeitenden – konnten wir ein hervorragendes Geschäftsjahr 2022 abschließen und blicken voller Zuversicht und Vorfreude auf die kommenden Aufgaben.

Jens Kreiterling und Anke Tsitouras

01

Management-Report

01.1. Die Landmarken-Gruppe
01.2. Überblick in Zahlen
01.3. Auf Expansionskurs: Niederlassung Rhein-Main eröffnet
01.4. Unsere Prinzipien
01.5. Ausgezeichnet
01.6. Top 25 der Immobilienwirtschaft: Anke Tsitouras ist dabei
01.7. Mit Jens Kreiterling: Engagement im ULI und im ICG
01.8. Norbert Hermanns in den Stiftungsrat der Bundesstiftung Baukultur gewählt
01.9. Projekt-Highlights

Die Landmarken-Gruppe

LANDMARKEN AG	LANDMARKEN MÜNSTER	LANDMARKEN INVEST	LANDMARKEN DEUTSCHLAND
LM AG PGs *	**LM** MS PGs *	**LM** Inv PGs *	**LM** DE PGs *
LM AG OGs **			

* Projektgesellschaften
** Objektgesellschaften

Der hier vorliegende Report bezieht sich auf die Landmarken-Gruppe, die aus der Landmarken AG, der Landmarken Münster GmbH, der Landmarken Invest GmbH, ihren jeweiligen Tochtergesellschaften sowie der Landmarken Deutschland GmbH besteht.

Überblick in Zahlen

6
Standorte
Aachen, Bochum, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Monheim, Münster

35
Jahre
Projektentwicklung

2,2 Mrd.
Marktvolumen
in Euro

42
Projekte

18
Projektstädte
deutschlandweit

159
Mitarbeitende
52 % Frauen
48 % Männer

Auf Expansionskurs: Niederlassung Rhein-Main eröffnet

Die Landmarken AG hat 2022 ihre Expansion weiter vorangetrieben und im Rahmen ihrer Diversifizierungsstrategie eine neue Niederlassung gegründet. Aus der zwei Jahre zuvor ins Leben gerufenen Unit Rhein-Main, die bereits in Bonn erfolgreich Projekte akquiriert und entwickelt hat, wurde ab 1. Mai eine Niederlassung mit Sitz in Frankfurt.

Die von Frederike Krinn geleitete Unit Rhein-Main hatte zuvor bereits Bonn erfolgreich als Standort mit mehreren Projekten aufgebaut. Im Dezember folgte dann in Frankfurt der Auszug aus den Büroräumen in der „Oper46" und die Eröffnung des neuen Büros in der Windmühlstraße 1. Zentraler als hier am schönen Mainufer könnte die neue Homebase des Teams nicht liegen. Der Hauptbahnhof und der berühmte Römer sind fußläufig erreichbar. Die schönen neuen Büroräume dienen auch anderen Mitgliedern der Landmarken Familie, die im Rhein-Main-Gebiet Projekte entwickeln, als Anlaufpunkt.

Der Fokus der Niederlassung liegt neben Bonn und Frankfurt, wo bereits eine gewerbliche Projektentwicklung gesichert werden konnte, auf Standorten wie den Landeshauptstädten Mainz und Wiesbaden sowie Hochschulstandorten wie Koblenz oder Trier. Aus Landmarken-Sicht bietet die Region Rhein-Main viele nachhaltige Entwicklungsmöglichkeiten. Ziel ist es, mit weiteren eigenen Projekten dort aktiv Impulse zu setzen. „Die Landmarken-DNA passt sehr gut zur Mentalität des Rhein-Main-Gebiets", findet Frederike Krinn. „Wir freuen uns sehr, mit einem tollen, schlagkräftigen Team neue Landmarken zu entwickeln und den Standort aufzubauen. Wir sind gekommen, um zu bleiben!"

Anstoßen auf ein neues Kapitel: Nach der Niederlassungsgründung wurden im Dezember auch die neuen Räume in Frankfurt eröffnet

Unsere Prinzipien

Mutig das Besondere erfinden

Den Menschen begeistern

Gesell-schaftlichen Nutzen schaffen

Stabil bleiben, agil handeln

Ausgezeichnet

Wertschätzung und Anerkennung sind nicht zu unterschätzende Triebfedern für unsere Motivation, Städte zu besseren Orten zu machen. Deshalb freuen wir uns sehr, wenn unsere Arbeit als preiswürdig wahrgenommen wird.

Weil unter anderem das Ensemble am Theater Aachen (oben und rechte Seite) mehrfach preisgekrönt ist, durfte sich unser Team 2022 auf diversen Award-Galas über Erfolge freuen

Am 18. Mai durften unser Vorstand Jens Kreiterling und unsere Nachhaltigkeitsmanagerin Jasmin Werker in Frankfurt den PLATOW Immobilien Award entgegennehmen. Der Preis in Form einer kupfernen Zeitkapsel wurde in der Kategorie „Nachhaltigkeit" zugesprochen.

Ausgezeichnet wurde Landmarken laut Begründung der hochkarätig besetzten Jury für ihr Streben nach ökologischer Nachhaltigkeit im Bau und Betrieb von Immobilien und Quartieren sowie für ihren großen Einsatz für den öffentlich geförderten Wohnungsbau in hoher Qualität. Eine Ehrung, für die man sich nicht bewerben kann, sondern von einer unabhängigen Jury ausgewählt wird.

Verliehen wird der PLATOW Immobilien Award vom PLATOW Brief, einem renommierten Informationsdienst für Wirtschaft, Kapitalmarkt und Politik.

Festlich war auch die Gala zur Verleihung des FIABCI Prix d´Excellence Germany Ende 2022 in Berlin – hier gab es gleich eine doppelte Ehrung für Landmarken: Während unser Städtebauensemble am Theaterplatz in Aachen den Award in Bronze gewann, wurde das Hansator Münster in die Official Selection gewählt.

Beide Projekte schaffen erhebliche Mehrwerte in urbanen Zentrumslagen, die zuvor mit erheblichen Mängeln behaftet waren. In Aachen sorgt die Mischung aus Hotel, Wohnen, Büro und Gastronomie für Belebung; dazu wurde einem lange leer stehenden Denkmal zu neuem Glanz verholfen. In Münster ist aus einer lange vernachlässigten Brachfläche ein neues Stadtquartier geworden, das zugleich als zweite Bahnhofsvorderseite fungiert und zwei zuvor getrennte Stadtviertel miteinander verbindet. Als städtebaulich attraktives Verbindungselement zwischen Innenstadt und Hansaviertel trägt es zu einer ganzheitlichen Stadterneuerung bei.

Damit sind beide Projekte bereits mehrfach ausgezeichnet: Das Hansator gewann 2018 den polis Award in Gold für urbanes Flächenrecycling. In der Kategorie „Reaktivierte Zentren" des gleichen Awards wurde das Ensemble am Theater im selben Jahr mit Silber ausgezeichnet. Und nun ist das Aachener Projekt auch ganz offiziell einer der besten Beiträge zur Stadtentwicklung in Deutschland, denn als nächste Etappe des „Nominierungsmarathons" wurde es Ende 2022 als Top-3-Projekt für den immobilienmanager Award 2023 nominiert.

Top 25 der Immobilienwirtschaft: Anke Tsitouras ist dabei

Ausgezeichnet ist auch unsere Vorständin Anke Tsitouras: Sie gehört zu den Top-25-Entscheiderinnen der Immobilienwirtschaft. Das hat das Fachmagazin immobilienmanager bekanntgegeben. Gewählt wurden die Spitzenfrauen der Branche durch eine hochkarätige Jury. Die Wahl, die der Immobilien Manager Verlag gemeinsam mit der Personalberatung Stoneset Partners ausrichtet, soll zeigen, dass Frauen schon heute in zahlreichen Unternehmen wichtige Galionsfiguren sind. So wie bei Landmarken.

Anke Tsitouras wurde unter die Top Fünf in der Kategorie „Innovatorin" gewählt. Sie führe das renommierte Unternehmen in die nächste Generation und stehe insbesondere „für ein werteorientiertes Management, das der Gesellschaft einen echten Mehrwert liefern möchte", so der immobilienmanager. Wir freuen uns sehr über diese verdiente Auszeichnung und gratulieren Anke sowie allen weiteren Siegerinnen ganz herzlich!

Mit Jens Kreiterling: Engagement im ULI und im ICG

Deutschlandweit unterwegs im Sinne besserer Stadtentwicklung: Jens Kreiterling (Mitte)

Landmarken-Vorstand Jens Kreiterling wurde 2022 ins Executive Committee des ULI DACH gewählt, also der für Deutschland, Österreich und die Schweiz zuständigen Gliederung des weltweit aktiven Urban Land Institute (ULI). Die globale Forschungs- und Bildungsorganisation mit über 47.000 Mitgliedern, die sich dem Austausch von Fragen zur nachhaltigen Entwicklung und Nutzung von Städten und allen Themen der Immobilienwirtschaft widmet, will gemeinsam mit der Öffentlichen Hand durch Wissenstransfer und Erfahrungsaustausch die Lebensqualität in den Städten verbessern. Als multidisziplinäres Forum für Experten der Immobilienwirtschaft und der Stadtentwicklung übernimmt das ULI gesellschaftliche Verantwortung.

Zudem hat Jens Kreiterling die Position des Chair im Product Council „Urban Developments" des ULI übernommen, das Strategien und Lösungen für die nachhaltige, resiliente und lebenswerte Stadt von morgen diskutiert – und zwar auf Topexperten-Level. Mit dabei ist auch unser Leiter der Unit Quartiersentwicklung, Dr. Sebastiaan Gerards. „Wir möchten einen Werkzeugkasten erarbeiten, der die Zusammenarbeit zwischen Immobilienwirtschaft und Kommunen auf ein neues Fundament stellt", sagt Jens Kreiterling. „Private und öffentliche Akteure müssen bei allen Fragen rund um die Themen Stadtentwicklung, Nachhaltigkeit, Klimaresilienz und Teilhabe an einem Strang ziehen." Ziele sind die Verringerung bzw. Vermeidung von Spekulation, die Sicherung von Bezahlbarkeit, das Erzielen von messbarer Wirkung (Social Impact) und das Erreichen von Prozessstabilität über klassische Verfahren hinaus. Dafür setzen beide sich mit großer Leidenschaft ein.

Auch im ICG (Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft) engagiert Landmarken sich intensiv. Hier leitet Jens Kreiterling den Round Table „Städte und Kommunen", der untersucht, wie u. a. theoretische Erkenntnisse zum Thema Social Impact in die Zusammenarbeit mit Städten und Kommunen einfließen können. Zuvor hatte er die Leitung der Taskforce Quartiere inne, die ihre Aufgabe, angepasste Scoring-Modelle für diese Assetklasse zu entwickeln, erfolgreich abschließen konnte. Nachdem wir im Vorjahr gemeinsam mit vielen Mitstreitern den Praxisleitfaden zum Social Impact Investing erarbeitet und veröffentlicht haben und an der Pilotierung eines Scoring-Modells mitwirken konnten, haben wir im Jahr 2022 unser Engagement im ICG auf die Social Impact Investing Initiative 2.0 ausgeweitet. Mehr dazu lesen Sie im Fokusthema Nachhaltigkeit.

Norbert Hermanns in den Stiftungsrat für Baukultur gewählt

Beim Konvent der Baukultur im Mai 2022 wurde Norbert Hermanns als einziger Unternehmer der Immobilienwirtschaft in den Stiftungsrat der Bundesstiftung Baukultur gewählt. Zusammen mit 14 anderen Akteuren aus dem öffentlichen Bereich und der Politik fördert er darin den Diskurs zwischen Öffentlichkeit und Baukultur und macht sich für die von Landmarken gelebten Werte Nachhaltigkeit und soziales Engagement als prägende Elemente der Baukultur stark.

Die unabhängige Bundesstiftung Baukultur setzt sich für die Belange der Baukultur ein. Ihre Ziele sind, die Öffentlichkeit für das Thema Baukultur zu sensibilisieren, unter Bauschaffenden eine breit angelegte Qualitätsdebatte über Baukultur zu initiieren, das Thema Baukultur in den Kommunen und Ländern zu intensivieren und auch international für die Qualitäten deutscher Baukultur zu werben.

Der Stiftungsrat entscheidet in allen Angelegenheiten, die für die Stiftung und ihre Entwicklung von Bedeutung sind. Er beruft u. a. den Vorstand, ernennt die Mitglieder des Beirats und stellt den jährlichen Wirtschaftsplan fest.

Bereits 2021 hatten wir Landmarken als eines der ersten Unternehmen in Deutschland den Kodex für Baukultur der Bundesstiftung Baukultur und des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft unterzeichnet. Das Bekenntnis zu den Grundwerten ist Ausdruck unserer gelebten Landmarken-Philosophie. Wir freuen uns sehr, dass die Visionen und Ideen unseres Gründers bei den Mitgliedern des Konvents auf so viel Vertrauen und Anklang gestoßen sind!

Projekt-Highlights. Eine Auswahl.

Baubeginn: KiteLoft Köln

Individuell planbare Bürowelten, ein Café und eine Dachterrasse mit Blick auf die Kölner Skyline – das bietet das erste Spirit Office der Landmarken.

Das Besondere: Dank Geothermie und optimaler Justierung der Immobilie durch Gebäudeautomation ist ein klimaneutraler Betrieb möglich. Für die Entwicklung haben wir renommierte Partner an Bord geholt: Die Architektur stammt wie beim benachbarten kite (siehe Doppelseite 34/35) von HPP Architekten, das Interior Design steuerte Matthias Hollwich, Gründer des New Yorker Büros HWKN, bei. Weitere Projektbeteiligte sind BMP Baumanagement und LIST Bau.

Spirit Offices ist das neue Bürokonzept, das die Landmarken AG gemeinsam mit Matthias Hollwich entwickelt hat. Es gibt Antworten auf die Fragen, was ein Büro leisten muss, um Talente zu binden, Teamspirit zu entfachen und ein besseres Angebot als das Homeoffice zu machen. Die Idee von Spirit Offices basiert auf vier Säulen: „Intelligence", „Happy & Healthy", „Community" und „Respect Nature". Nach dem Baustart im Februar 2022 ist die Fertigstellung des KiteLofts Köln mit seinen 5.700 Quadratmetern für den Sommer 2023 geplant. Weitere Spirit Offices entstehen in Aachen sowie auf dem O-Werk | Campus in Bochum.

Bauvorbereitung: Green Canyon, Bonn

Seit Herbst 2022 ist auch von außen zu sehen, dass unser Büroprojekt Green Canyon nahe dem Bonner Regierungsviertel auf den Weg gebracht wurde.

Im Sommer hatte der Satzungsbeschluss des Stadtrats, der den Bebauungsplan rechtskräftig machte, den Weg für das ambitionierte Projekt bereitet. Nachdem im August die Entkernungsarbeiten zweier Bestandsobjekte an der Godesberger Allee 171 und am Dreizehnmorgenweg 38 starteten, begann der Rückbau im Herbst.

Mit dem Green Canyon entstehen rund 17.000 m² modernste Büroflächen, aufgeteilt auf zwei Gebäude, die den Standort architektonisch prägen werden. Zentrales Gestaltungselement des vom Büro caspar. aus Köln entworfenen Projekts ist ein diagonaler „Canyon", der von den terrassierten und begrünten Fassaden der beiden sich gegenüberliegenden dreieckigen Baukörper gebildet wird.

Die Architektur macht flexible klassische und moderne Bürokonzepte umsetzbar und fördert mit vielen Treffpunkten den Austausch. Natürliche Materialien wirken gesundheitsfördernd, Bauweise und Bauqualität sorgen für einen hohen Wohlfühlfaktor. Dazu werden auch eine Dachterrasse und eine Gastronomie mit Außenterrasse beitragen. Fahrrad- und Autostellplätze – viele davon ausgestattet mit E-Ladepunkten – finden sich ebenso wie Duschen und Umkleidemöglichkeiten in der Tiefgarage. Strom wird von großflächigen PV-Anlagen auf beiden Dächern erzeugt.

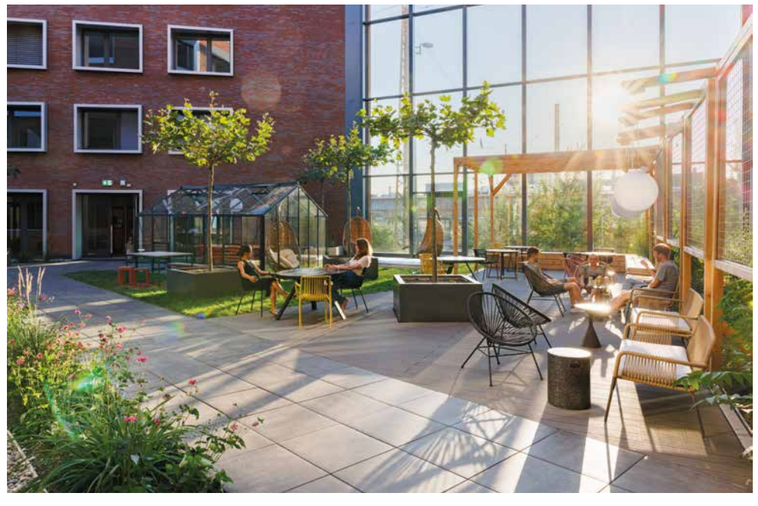
Fertig und an Käufer übergeben: kite, Köln

Fertiggestellt und im Betrieb: Landmarken hat 2022 die 22.800 m² Mietfläche des Büroensembles kite pünktlich an die drei Nutzer übergeben.

Hauptmieter des Neubaus auf der ehemaligen Flughafenfläche am Butzweilerhof in Köln ist die Sparkasse KölnBonn. Sie hat dort ihren neuen Sparkassen-Campus für rund 1.200 Mitarbeitende mit neuen Bürowelten, einem Konferenz- und Bildungszentrum sowie einem Betriebsrestaurant bezogen. Mit einem langfristigen Mietvertrag über 25 Jahre hat Deutschlands drittgrößte Sparkasse ein klares Signal für das Quartier im Kölner Norden gesetzt. Auch der Softwareentwickler lise GmbH und ein Telekommunikationsanbieter fühlen sich wohl im kite.

Entworfen wurden die drei Büroblöcke mit großem Freiraumangebot, die sich zu einem Boulevard hin öffnen, vom renommierten Büro HPP Architekten. Mit seiner sehr hohen Qualität des Städtebaus und der Außenräume, von der das ganze Quartier profitiert, ist das Ensemble eine echte Landmarke. Umgesetzt wurde der Bau vom Generalunternehmer ZECH Bau.

Im Parkhaus sind ausreichend Stellplätze für alle Nutzer entstanden. Zum modernen Mobilitätskonzept gehören neben 185 Fahrradstellplätzen auch 60 Stellplätze mit Ladestationen für E-Mobilität, darunter 45 für Pkw und 15 für E-Bikes. Für das gesamte Ensemble, das bereits 2021 an die HIH Real Estate verkauft und 2022 an diese übergeben wurde, ist das DGNB-Gold-Zertifikat angestrebt.



Fertig und an Käufer übergeben: Hansator, Münster

2022 fertiggestellt: Mit einem großen Quartiersfest konnte das Hansator, eines der wichtigsten Städtebauprojekte Münsters, im August eröffnet werden.

Letzter Baustein des Multi-Use-Projekts war Deutschlands zweitgrößtes Fahrradparkhaus im UG, das seine Pforten zu der Zeit öffnete. In den Monaten zuvor waren bereits das Hotel, die Apartments von POHA House sowie mehrere Geschäfte, Dienstleister, ein Restaurant und der Wertstoffhof der Bahn in Betrieb gegangen.

Das Gebäudeensemble, das Zugang zum Hauptbahnhof bietet und die Innenstadt mit dem Hansaviertel verbindet, strahlt laut NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach weit über Münster hinaus, „weil aus einer Rückseite eine zweite Vorderseite gemacht wurde, weil eine Brachfläche nutzbar gemacht und Wohnraum und Aufenthaltsqualität geschaffen wurden".

Mit gemischten Nutzungen auf 28.400 Quadratmetern BGF, einem grünen Flugdach sowie einer Pkw-Garage und dem Fahrradparkhaus bildet das Hansator ein urbanes Stadtquartier, das mit seinen unterschiedlichen Nutzungen ein neues Zentrum bildet. Dafür war es bereits 2018 mit dem polis Award ausgezeichnet worden.

Diese wunderbare Landmarke ist ein Vorbild für Bahnhofsumgestaltungen bundesweit. Nachdem der notarielle Kaufvertrag bereits 2021 unterschrieben worden war, konnte das Hansator im Sommer 2022 an Hamburg Team übergeben werden.

polis award

Fertig und verkauft: Neue Höfe, Herne

Neue Frequenz für die Innenstadt: Die Landmarken AG hat ihre preisgekrönte Immobilie Neue Höfe Herne an die Advenis Germany GmbH verkauft.

Nach der Vollvermietung des ehemaligen Kaufhauses, das zur modernen Mixed-Use-Immobilie transformiert wurde, ist die Transaktion ein weiterer Beleg dafür, dass das Konzept der Neuen Höfe funktioniert. Mit Advenis wurde ein erfahrener Immobilienbestandshalter als Käufer gefunden, der den Fokus auf einen nachhaltigen und langfristigen, lebenszyklusorientierten Ansatz legt.

Das 1961 erbaute ehemalige Hertie-Warenhaus am innerstädtischen Robert-Brauner-Platz in Herne stand seit 2009 vollständig leer. Im Zuge der umfassenden Revitalisierung wurde ein zukunfts- und drittverwendungsfähiges Nutzungskonzept umgesetzt. Dafür wurde die denkmalgeschützte Fassade wieder hergerichtet, Betondecken wurden aufwendig saniert. Um Helligkeit ins Gebäude zu bringen, wurden zahlreiche neue Fensteröffnungen eingebracht und von oben zwei Lichthöfe eingeschnitten, die dem Projekt seinen Namen geben. Die insgesamt sieben Mieter haben rund 500 Arbeitsplätze auf ca. 14.000 m² Fläche in der Immobilie angesiedelt.

Das Projekt hat den silbernen polis Award sowie den silbernen FIABCI Prix d´Excellence gewonnen und war als beste Bestandsentwicklung für den immobilienmanager Award nominiert. Es ist ein Symbol des Wandels und ein Vorbild für künftige Kaufhaustransformationen.

Vermietet: BrainFactory Bochum

Mit der BrainFactory Bochum, deren Grundstein im Frühjahr 2023 gelegt wird, entsteht ein weiteres Spirit Office. Es hat bereits einen Hauptmieter.

Die Berufsgenossenschaft Rohstoffe und chemische Industrie (BG RCI) wird in den Neubau auf dem O-Werk | Campus ziehen und mit rund 7.000 m² insgesamt 84 Prozent der Gesamtfläche belegen. Der Mietvertrag wurde kurz vor Weihnachten 2022 unterzeichnet. Als gesetzliche Unfallversicherung zählt die BG RCI rund 36.000 Mitgliedsbetriebe mit etwa 1,6 Mio. Versicherten und möchte sich nicht nur ökologisch, sondern auch ökonomisch neu aufstellen. Die BrainFactory bietet ihr die Möglichkeit, in ein modernes und nachhaltiges Gebäude einzuziehen und gleichzeitig ein neues Office-Konzept einzuführen.

Realisiert nach dem Effizienzhausstandard EG 40, wird der Betrieb der BrainFactory durch grüne Energie klimaneutral möglich sein: So wird die Wärmeversorgung des Gebäudes – als eines der ersten in NRW – durch die Anbindung an unterirdisches Grubenwasser mit Geothermie abgedeckt. Integriertes Energiemonitoring und intelligente Haustechnik reduzieren den Verbrauch, Strom wird durch Solaranlagen auf dem Dach produziert. Die spektakuläre Architektur stammt von HWKN, die Außenraumplanung kommt vom Büro KRAFT.RAUM., das den Innenhof als „Urban Jungle" mit ganz viel Grün gestalten wird.

Ankauf: Entwicklungs-grundstück in Düsseldorf

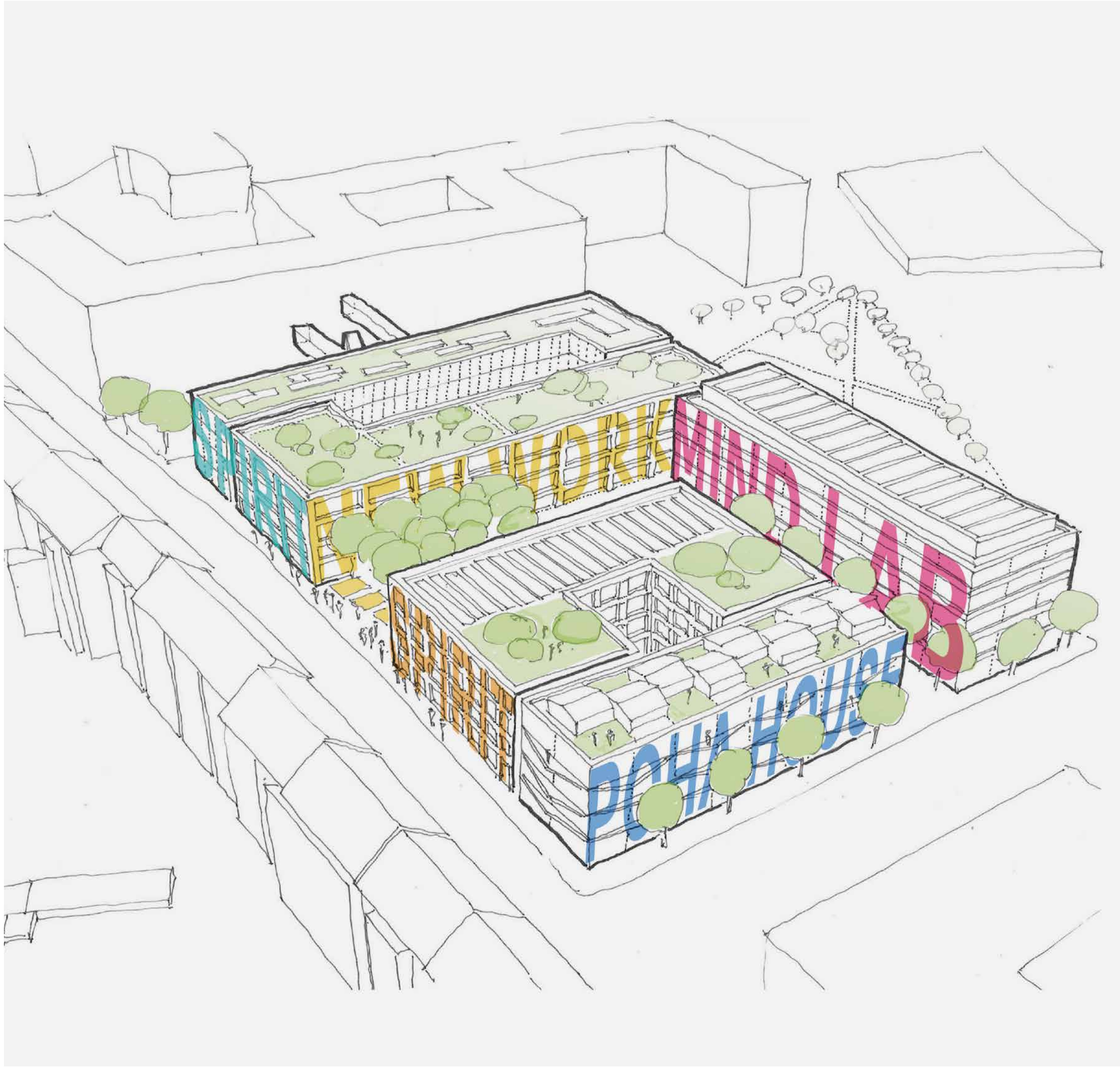
Landmarken hat ein rund 12.000 m² großes Gewerbegrundstück in zentraler Lage von Düsseldorf erworben und wird dort einen Bürocampus entwickeln.

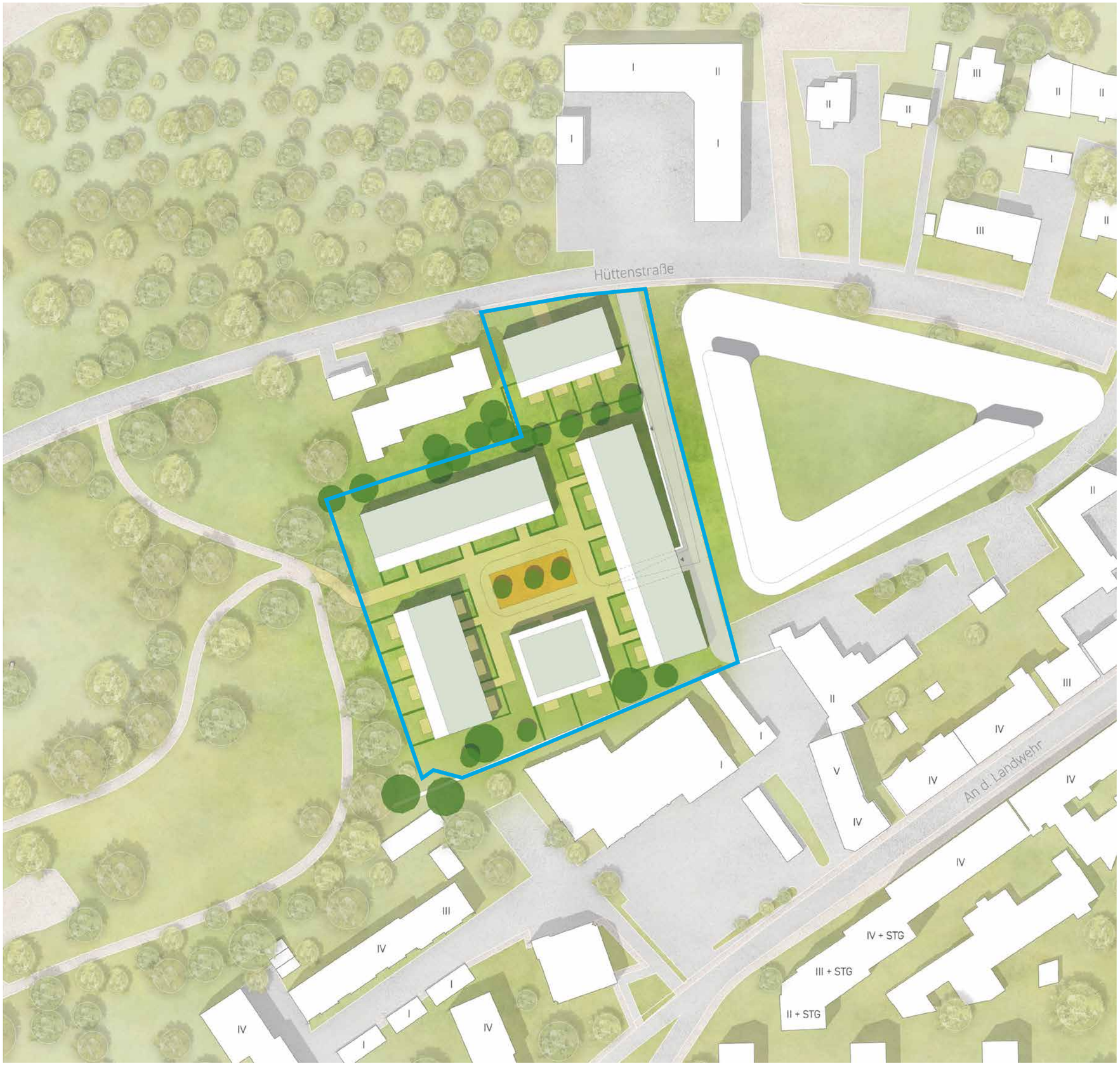
Die Liegenschaft an der Mindener Straße 12 – 22 mit mehreren älteren Bestandsgebäuden ist noch Sitz der Soeffing Kälte Klima GmbH, die jedoch 2025 ihren Standort verlagern wird. Dies gibt der Landmarken AG Zeit, ein auf den Standort zugeschnittenes, attraktives Architektur- und Nutzungskonzept zu entwickeln.

Der Prozess der Planung, um das große Potenzial der hervorragend angebundenen Fläche zu heben, wurde bereits gestartet. Ziel ist es, einen ökologisch und sozial nachhaltigen Bürocampus mit ergänzenden Nutzungen zu realisieren, der in einer gesunden Umgebung die Gemeinschaft stärkt. Das Flächenpotenzial liegt bei rund 30.000 m² BGF.

In direkter Nachbarschaft des Düsseldorfer Amts- und Landgerichts gelegen, ist die Nahversorgung der künftigen Nutzerinnen und Nutzer durch zahlreiche Geschäfte und Gastronomien gewährleistet. Die U-Bahn-Station Oberbilker Markt befindet sich um die Ecke, der Düsseldorfer Hauptbahnhof ist fußläufig erreichbar. Ein interessanter Standort also sowohl für private als auch für öffentliche Nutzer.

Nachdem das Akquisitionsteam der Landmarken AG um Patrick Leenings schon seit 2019 mit dem bisherigen Eigentümer in Kontakt war, konnte die Beurkundung des Off-Market-Deals schließlich im Frühjahr 2022 abgeschlossen werden.





Ankauf: erstes Wohnprojekt im Ruhrgebiet

Die Landmarken AG wird ihr erstes Wohnbauprojekt im Ruhrgebiet entwickeln. Dafür hat sie ein ca. 8.460 m² großes Grundstück in Bochum erworben.

Auf der von der städtischen Bochum Wirtschaftsentwicklung verkauften ehemaligen Teilfläche einer Druckerei an der Hüttenstraße können rund 200 Wohnungen entstehen. Direkt nebenan auf der östlichen Grundstückshälfte wird ein komplett neuer Institutskomplex gebaut. Dort soll das Institut für Prävention und Arbeitsmedizin (IPA) der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung einziehen.

Im Ruhrgebiet sind wir der größte Büroflächenentwickler. Mit dem nun ersten Wohnbauprojekt gehen wir unseren Weg, mit der Nachnutzung sogenannter Brownfields Flächenversiegelungen zu vermeiden, weiter. 2023 soll das baureife Grundstück übergeben werden. In der Zwischenzeit wird der Bebauungsplan erarbeitet. Im Anschluss können geförderte und freifinanzierte Wohnungen entstehen. Zielgruppen sollen alle Generationen sein, so könnte auf einem Teil der Flächen zum Beispiel ein speziell auf Senioren zugeschnittenes Konzept zur Anwendung kommen.

Das Entwicklungsgebiet liegt südwestlich der nahe gelegenen Bochumer Innenstadt direkt am grünen Iduna-Park. Nahversorger sowie Straßenbahn- und S-Bahn-Stationen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Den Autobahnanschluss zur A448 erreicht man nach nur drei Minuten Fahrt.

02

Strategie

02.1. Strategie allgemein
02.2. Nachhaltigkeit
02.2.1. Update Ziele
02.2.2. Nachhaltige Bestandsentwicklung
02.2.3. Zukunftsfähiger Neubau
02.3. Digitalisierung
02.4. Social Impact
02.5. Sponsoring everwave

Strategie 2025: Stabil bleiben, agil handeln

Landmarken möchte 2025 ein wirtschaftlich erfolgreiches, bundesweit agierendes, diversifiziertes Immobilienunternehmen sein, das in den Bereichen gesellschaftlicher Mehrwert, Nachhaltigkeit und Digitalisierung sowie mit einem herausragenden Landmarken-Spirit ein Vorbild für die Branche ist.

Das übergreifende Ziel der Landmarken-Strategie 2019-2024 war es, sich als führender Projektentwickler in Nordrhein-Westfalen zu etablieren. Bereits im Jahr 2022 wurde die strategische Zielsetzung für 2024 erreicht. Angesichts der sich abzeichnenden Veränderungen auf dem Markt haben wir beschlossen, eine neue Strategie für das Jahr 2025 zu verabschieden, um den nächsten Schritt in der Entwicklung der Landmarken-Gruppe zu gehen und in einem sich wandelnden Marktumfeld stabil und agil agieren zu können.

Auch in der neuen Marktphase wird die Landmarken-Gruppe weiterhin Chancen ergreifen und als vorsichtiger Investor sowie kreativer Entwickler auftreten. Das Ziel besteht darin, sich von einem regional verankerten Trader Developer zu einem deutschlandweit agierenden integrierten Immobilienunternehmen zu entwickeln.

Eine der wichtigsten Veränderungen und Ankündigungen für den Markt und die Partner ist, dass die Landmarken-Gruppe ihre Expertise anderen leichter zugänglich machen möchte. Das bedeutet, dass sie offener als je zuvor in neue Geschäftsfelder investieren, Joint Ventures und Partnerschaften eingehen und als Dienstleister im Bereich Entwicklung sowie Asset- und Property-Management auftreten wird.

Ein erstes Beispiel hierfür ist die neue Unit „Nachhaltige Bestandsentwicklungen", deren Gründung 2022 vorbereitet wurde. Sie wird es anderen Bestandshaltern ermöglichen, von der preisgekrönten Bestandsprojektentwicklung und dem Bestandsmanagement der Landmarken Familie zu profitieren und ihre Bestände ökologisch und sozial gemäß der EU-Taxonomie aufzuwerten, selbst wenn ein Verkauf an die Landmarken-Gruppe nicht in Frage kommt.

Zusätzlich zu diesen Angeboten haben Landmarken und ihre Schwesterunternehmen weitere, weniger bekannte Dienstleistungen und Expertisen im Portfolio. Hierzu gehören unter anderem intensives Immobilienmanagement durch Stadtmarken Business, Parkraummanagement, das künftig durch die noch zu gründende Stadtparken GmbH übernommen wird, die Entwicklung von Solaranlagen durch Stadtmarken New Energy, der Betrieb von Co-Spaces durch POHA House, die Entwicklung nachhaltiger Logistik- und Produktionsimmobilien durch ecoPARKS sowie die Entwicklung von Cradle-to-Cradle-Wohnraum durch Moringa.

Die Landmarken-Gruppe befindet sich somit auf dem richtigen Weg, ein integriertes Immobilienunternehmen mit nationaler Präsenz zu werden und Lösungen für zukünftige Herausforderungen anzubieten. Diese Produkte und Dienstleistungen stehen im Einklang mit dem Wohl der Menschen und des Planeten und werden durch frische Ideen und die Kreativität des Teams in etablierte Geschäftsfelder eingebracht.

Die Strategie 2025 dient auch dazu, den bereits eingeschlagenen Weg in Richtung Nachhaltigkeit zu unterstreichen und zu beschleunigen. Konkrete Ziele werden im ausführlichen Nachhaltigkeitsbericht erläutert und regelmäßig überprüft.

Die Digitalisierung der Betriebsabläufe und Produkte wird weiterhin vorangetrieben. Bis 2025 strebt die Landmarken-Gruppe die vollständige Digitalisierung ihrer internen Prozesse sowie aller Daten ihrer Objekte und Projekte an, um diese in Echtzeit auslesen und daraus Handlungen ableiten zu können.

Nachhaltigkeit

Update Ziele

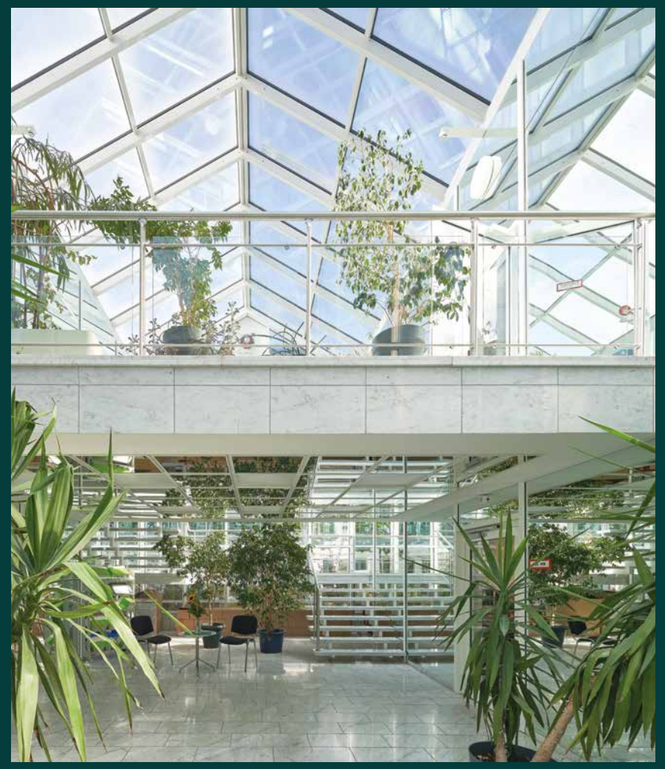
Die Landmarken AG hat sich ehrgeizige Nachhaltigkeitsziele gesetzt, die im Jahr 2022 weiter präzisiert wurden. Zur Umsetzung dieser Ziele wurde im selben Jahr ein interdisziplinäres Kompetenzteam gebildet. Hier haben wir die Kräfte in der Landmarken Familie gebündelt und Fabian Heitzer von der Moringa GmbH ins Team von Nachhaltigkeitsmanagerin Jasmin Werker bei Landmarken geholt. Das Team beschäftigt sich mit den notwendigen Maßnahmen zur Zielerreichung und entwickelt hierfür entsprechende Werkzeuge und Arbeitshilfen.

2025	2035
	30 % „C2C-Fähigkeit“ in fertiggestellten Projekten
Klimaneutraler Betrieb in 75 % der fertiggestellten Neubauten	Klimaneutraler Betrieb in 100 % der fertiggestellten Neubauten
Klimaneutraler Bau, zunächst über Kompensation	1. klimapositiv gebautes Gebäude, ohne Kompensation
Mind. 60 % der Gebäudegrundfläche als Grün am Gebäude	Mind. 80 % der Gebäudegrundfläche als Grün am Gebäude

Unsere Ziele in der Projektentwicklung

Nachhaltige Bestandsentwicklung

Pilotprojekt für das Konzept der nachhaltigen Bestandsentwicklung: die Kreuzer Höfe in Bonn



Die meisten Gebäude, die im Jahr 2045 den klimaneutralen Gebäudebestand in Deutschland ausmachen sollen, stehen bereits heute. Viele von ihnen entsprechen jedoch nicht den energetischen Standards, die dafür erfüllt sein müssen, oder sind aktuell noch abhängig von fossilen Energieträgern für die Deckung des Wärme- und Strombedarfs. ▹

Zusätzlich weisen viele der aktuell bestehenden Gewerbeimmobilien, auch wenn sie vielleicht bereits energetisch ertüchtigt sind, in der langfristigen Nutzbarkeit Defizite auf.

Die Gebäude entsprechen nicht mehr den Anforderungen der heutigen Arbeitskultur und bilden das Thema Work-Life-Balance nicht ab. Das Büro ist heute mehr als nur Arbeitsort. Es ist auch Begegnungsort und vor allem der Ort, an dem viele von uns die meiste Zeit der Woche verbringen. Als Landmarken AG möchten wir diesen Orten wieder Leben einhauchen und auf die Welt von morgen vorbereiten.

Anders als im Neubau ist bei der nachhaltigen Revitalisierung von Bestandsimmobilien eine genaue Bestandsaufnahme entscheidend. Diese führen wir auf mehreren Ebenen aus: Bausubstanz, Digitalisierung, Ökologie, Soziales. Hieraus ergibt sich eine große Bandbreite möglicher Maßnahmen, die entsprechend ihren ökonomischen, ökologischen und sozialen Auswirkungen abgewogen werden.

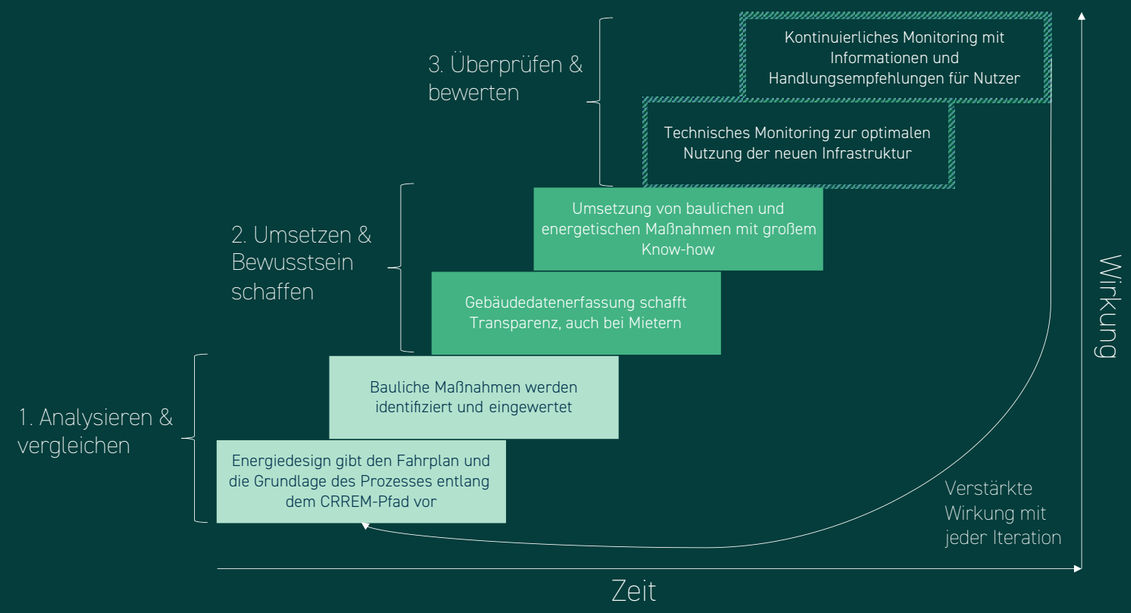
Die Ziele unserer Strategie in Kurzform:

- Neupositionierung und langfristige Wertstabilität von vom Leerstand bedrohten Immobilien, die bereits viel graue Energie gebunden haben und zu identitätsstiftenden Orten werden sollen
- Mieterzufriedenheit erhöhen durch Information, Community Manager, Design und Flair sowie Serviceangebote in Kooperation mit Stadtmarken und Stadtmarken Business
- Energieverbrauch und CO_2-Emissionen senken. Hierbei orientieren wir uns am CRREM-Pfad und den Vorgaben der EU-Taxonomie
- Intensive Betreuung der Mieter während des fortlaufenden Betriebs

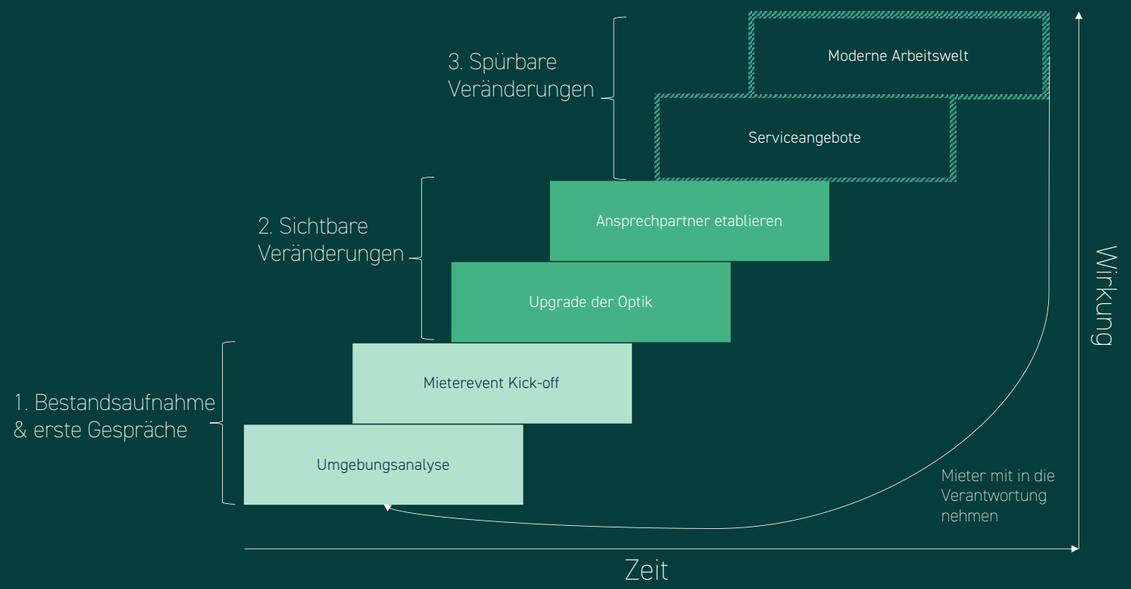
Wir haben uns vorgenommen, für dieses Konzept der nachhaltigen Bestandsentwicklung, das weiter konkretisiert wird, einen Standardwerkzeugkasten zu entwickeln, um eine zum Teil standardisierte Umsetzung von Maßnahmenpaketen ermöglichen zu können. Bestandsobjekte in Bonn-Bad Godesberg (Lindeblock) und Bonn-Duisdorf (Kreuzer Höfe) sollen zu Pilotprojekten werden. Weitere Projekte sind bereits in der Pipeline.

Auch der Lindeblock in Bonn-Bad Godesberg wird in den Genuss der nachhaltigen Bestandsentwicklung kommen

Maßnahmen im Bestand



Soziale Wirkung



Zukunftsfähiger Neubau

Wir bei Landmarken sind uns bewusst, dass der Neubau auch weiterhin eine wichtige Rolle spielen wird, da nicht alle Bedarfe durch Bestandsimmobilien gedeckt werden können. Es kann notwendig sein, in die Jahre gekommene Immobilien durch neue zu ersetzen, wenn sie z. B. aufgrund maroder Bausubstanz nicht mehr zukunftsfähig gemacht werden können. Dabei legen wir großen Wert darauf, den Neubau nachhaltig und zukunftsfähig zu gestalten. Der Fokus liegt auf Klimaneutralität.

Für uns hat eine Betrachtung entlang des gesamten Lebenszyklus oberste Priorität, um die Balance zwischen Ökologie, Ökonomie und Sozialem zu optimieren. Unsere Grundlage für die ökologische Dimension bildet unser Landmarken-Nachhaltigkeitsstandard, der ein Minimum an Maßnahmen festlegt. In diesem Zusammenhang ermitteln wir auch eine Ökobilanz, die sowohl die Graue Energie als auch die Betriebsemissionen berücksichtigt. Der klimaneutrale Betrieb rückt dabei gerade im Neubau besonders in den Fokus, da die Gebäude, die heute gebaut werden, eine lange Lebensdauer haben sollen.

Im Jahr 2022 haben wir mit dem KiteLoft Köln das erste Landmarken-Gebäude mit klimaneutralem Betrieb auf den Weg gebracht, dem weitere bereits folgen. Dank einer Geothermie-Anlage verfügt das Gebäude über beste Voraussetzungen für einen effizienten und nachhaltigen Betrieb, unabhängig von fossilen Energieträgern. Um die Anlage kosteneffizient auszulegen, wurde zunächst eine Gebäudesimulation durchgeführt, die auch prognostizierte Klimadaten von 2030 und 2050 berücksichtigt. So stellen wir sicher, dass das Gebäude auch zukünftigen Herausforderungen gewachsen ist.

Beispiel KiteLoft Köln: Das erste Spirit Office der Landmarken AG wird sich klimaneutral betreiben lassen

Digitalisierung: Der Weg zur Smart-Building-Strategie

Um unsere Nachhaltigkeitsziele wie Klimaschutz, Energieeffizienz und Komfort zu erreichen und langfristig zu überwachen, setzen wir voll und ganz auf die Möglichkeiten der Digitalisierung. Nach der Entwicklung unseres Digitalisierungsstandards, der sowohl für unsere Neubauten als auch für Bestandsrevitalisierungen gilt, haben wir im Jahr 2022 unsere Digitalisierungsstrategie zu einer Smart-Building-Strategie weiterentwickelt.

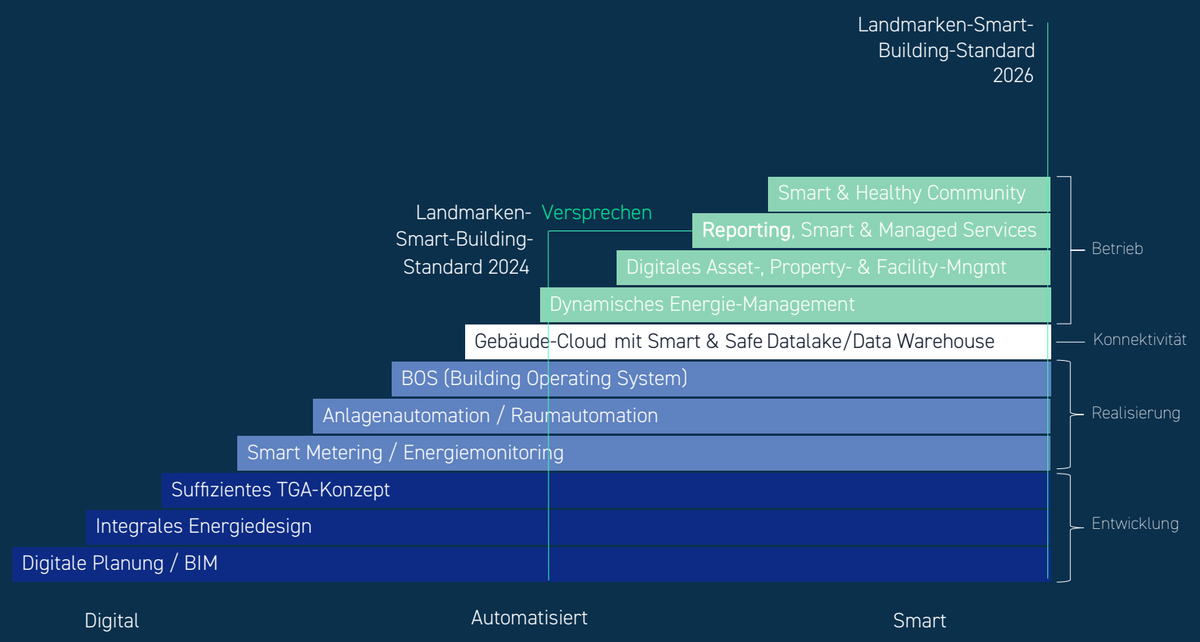
Digitalisierung von Immobilien ermöglicht Innovationen, verbessert Effizienz und Kommunikation, fördert Wirtschaftlichkeit und trägt zur Nachhaltigkeit bei.

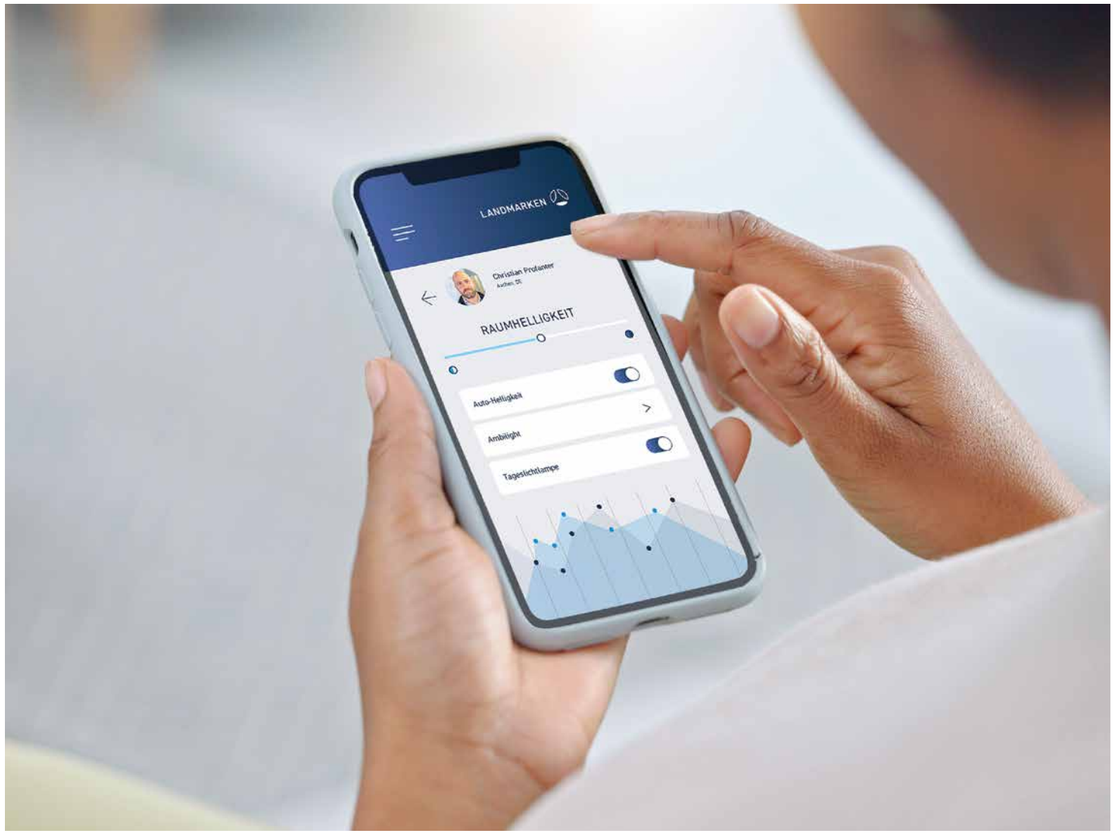
Für unseren neu gegründeten Bereich Smart Building konnten wir mit Christian Profanter einen ausgewiesenen Experten als Leiter gewinnen. Der Südtiroler kam im Herbst 2022 von einem Entwickler von Hard- und Softwarelösungen für digital-integral konzipierte Gebäude zu Landmarken und verfügt über langjährige Erfahrung im Bereich der technischen Gebäudeausrüstung und der effizienten Energiekonzepte. „Um Nachhaltigkeit in Immobilienobjekten zu erreichen, ist eine 360-Grad-Digitalisierung ▷

unerlässlich, die sowohl die Integration digitaler Technologien als auch Prozesse beinhaltet. Dies garantiert die erforderliche Transparenz, die die Voraussetzung für die Erreichung wirtschaftlicher nachhaltiger Meilensteine ist", beschreibt Christian Profanter seine Mission. Seine Kompetenzen bringt er in die Entwicklung, die Realisierung und den Betrieb aller Landmarken-Immobilien und -Quartiere ein. Dafür steht das Landmarken-Versprechen: „Wir gewährleisten auch nach Fertigstellung der Immobilien, dass diese im Sinne der Nutzer und der Umwelt so ressourcenschonend wie möglich betrieben werden." Hierzu treiben wir auch Partnerschaften voran, z. B. mit Start-ups aus dem Bereich Proptech.

Wir erkennen ein enormes Potenzial darin, hohe Ziele, z. B. bei der CO_2-Einsparung, mit minimalem technischem Aufwand zu erreichen, sowohl im Rahmen unserer Strategie zur nachhaltigen Bestandsentwicklung als auch beim Neubau. Um das Ziel von einfachen, aber hocheffizienten Gebäuden zu erreichen, müssen wir auf fundiertes Know-how, Mut zur Innovation und datenbasierte Planung setzen. Christian Profanter betont: „Eine kompromisslose Planung ist der Schlüssel zu einem solchen Gebäudegerüst."

Smart Building als Evolutionsprozess





Raumsteuerung per App: nur ein Baustein unserer Smart-Building-Strategie

Erste Erfolge zeigen sich bereits in unseren Objekten, in denen wir diese Maßnahmen umsetzen. Dazu gehören zum Beispiel die Ideenschmiede am O-Werk | Campus in Bochum oder unser eigener Unternehmenssitz in Aachen, die über 100 Jahre alten Karmeliterhöfe. In der Ideenschmiede 3, die bereits verkauft ist, kommt das Landmarken-Versprechen voll zum Tragen. In Zusammenarbeit mit Siemens Infrastructure wurde eine gute Gebäudeautomatisierung eingebaut, eine durch KI gestützte Betriebsoptimierung wird umgesetzt. Nach der Abnahme laufen die Anlagen zu 100 Prozent so, wie sie geplant worden sind. In den Karmeliterhöfen wurden im laufenden Gebäudebetrieb minimalinvasive Lösungen umgesetzt – von der energetischen Überwachung der Außenhülle über die kabel- und batteriefreie Einzelraumregelung mit ausgeklügelter Sensorik bis hin zum nutzerfreundlichen Betriebskonzept inklusive Raumbuchung per App.

Social-Impact-Initiativen 2022

Im Jahr 2022 haben wir unser Engagement im ICG (Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft) auf die Social Impact Investing Initiative 2.0 ausgeweitet. Nachdem im Jahr 2021 der Praxisleitfaden zum Social Impact Investing veröffentlicht und ein Scoring-Modell pilotiert wurde, wurden im Jahr 2022 die verschiedenen Assetklassen noch eingehender untersucht und angepasste Scoring-Modelle entwickelt. Im Rahmen unserer Quartiersentwicklung Am Sandbach in Ratingen haben wir das überarbeitete Scoring-Modell angewendet und Handlungsfelder zur Optimierung der sozialen Wirkung des Wohnquartiers identifiziert. Diese fließen im nächsten Schritt in die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs ein.

Neben unserem Engagement im ICG haben wir uns auch im ULI (Urban Land Institute) für einen praxisorientierten Einsatz der theoretischen Erkenntnisse zum Social Impact eingesetzt. Konkret haben wir im Product Council Urban Developments, dessen Leitung Jens Kreiterling innehat, eine Studie zur besseren Zusammenarbeit zwischen Kommunen und privaten Entwicklern initiiert. Diese Studie wird derzeit von RHA (Reicher Haase Assoziierte) durchgeführt.

Support von everwave als Teil unserer Sponsoringstrategie: Clean-up-Mission in Kambodscha

Die Mission des Social Start-ups everwave ist es, Flüsse und Ozeane von Plastikmüll zu befreien und gleichzeitig lokale Verbesserungen im Umgang mit Müll zu erzeugen. Wir unterstützen die Organisation seit 2020 durch das Sponsoring des Müllsammelboots „Moringa by Landmarken". Seit 2022 wird das Boot erfolgreich in Kambodscha eingesetzt und hat bereits über 400.000 kg Müll gesammelt. Darüber hinaus arbeitet everwave mit seinem Partner River Ocean Cleanup (ROC) daran, vor Ort Kapazitäten aufzubauen, damit Mülltrennung und Wiederverwertung durch lokale Unternehmen betrieben werden können.

Müll, soweit das Auge reicht, am Mekong in Phnom Penh: Viel zu tun für die „Moringa by Landmarken" in Kambodschas Hauptstadt

Das engagierte Team des lokalen Partners von everwave zeigt vollen Einsatz

03

Performance

03.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung
03.2. Geschäftsentwicklung
03.3. Prognosebericht

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Das Jahr 2022 war von bedeutenden makropolitischen Entwicklungen geprägt, darunter der Ukraine-Konflikt, die Gaspreisentwicklung, Schwankungen der Materialkosten, Schwierigkeiten in den Lieferketten und die andauernden Auswirkungen der Coronapandemie. Diese Faktoren hatten erheblichen Einfluss auf die Wirtschaft.

Im Finanzierungsbereich haben Sparkassen und Banken im Jahr 2022 ihre Anforderungen verschärft und bevorzugten Finanzierungen, die durch höhere Eigenkapitalanteile und steigende Zinsen das Risiko für die Banken verringern sollten. Im vierten Quartal 2022 gab es keine auffällige Jahresend-Rallye, sondern eher verhaltene Investitionsaktivitäten und eine deutliche Zurückhaltung seitens der Anleger und Investoren aufgrund der Unsicherheit über die weitere Marktentwicklung. Die Kaufpreise standen aufgrund der gestiegenen Zinsen und erhöhten Eigenkapitalanforderungen weiterhin unter Druck.

Trotz dieser Unsicherheiten war das Jahr 2022 für die Landmarken-Gruppe äußerst erfolgreich. Mit Verkäufen von über 265 Millionen Euro, einem Akquisitionsvolumen von rund 55 Millionen Euro und stabilen Honorareinnahmen konnten die Unternehmen positive Ergebnisse erzielen. Dennoch steht das Geschäftsmodell aufgrund der aktuellen Marktsituation vor Herausforderungen, die sich in einem steigenden Margendruck widerspiegeln.

Das Geschäftsmodell der Landmarken-Gruppe basiert weiterhin auf der Projektentwicklung mit Schwerpunkten in den Bereichen Grundstücks- und Quartiersentwicklung, Gastronomie und Einzelhandel, Hotels und Boardinghäuser, Wohnen, Mixed-Use-Konzepte sowie Gewerbe- und Bürogebäude. Diese Diversifizierung zielt darauf ab, Risiken zu minimieren und die besten Marktchancen zu nutzen. Es ist das Tausendfüßler-Konzept, das auf vielen starken Beinen steht.

Ein traditionell starker Baustein unseres Geschäftsmodells ist die Transformation von Bestandsgebäuden in inspirierende und smarte Landmarken. Dabei werden gesunde Lebens- und Arbeitsumgebungen geschaffen, in denen sich die Nutzer wohlfühlen. Mit hoher Flexibilität, optimiertem Energieverbrauch und reduziertem CO_2-Ausstoß werden – auch dank digitaler Technologien – die Bestandsgebäude zukunftsfähig gemacht, um eine positive Wirkung auf Mensch und Umwelt zu haben. Diese nachhaltige Bestandsentwicklung, die wir schon seit 35 Jahren intensiv betreiben, bauen wir als eigenen Geschäftsbereich weiter aus. Mit dem starken Fokus auf dem gewerblichen Gebäudebestand in Deutschland, mit standardisierten Verfahren, unserem interdisziplinären Team und der zugkräftigen Zusammenarbeit unserer Unternehmen der Landmarken Familie werden wir den Marktanteil kontinuierlich durch immer wieder neu entstehende Projektmöglichkeiten vergrößern. ▷

Rechte Seite: Nachhaltige und innovative Konzepte wie Spirit Offices sind Teil der Landmarken-Philosophie

Um dies zu realisieren, haben wir einerseits unsere Expertise und Qualifikation im Team durch aktives Coaching, Scouting und Recruiting von Talenten und ausgewiesenen Experten ausgebaut. Andererseits haben wir sowohl die Landmarken-Kultur als auch den Landmarken-Spirit weiter geschärft und gefördert. Veranstaltungen wie zum Beispiel das Frühlings- oder Sommerfest, aber auch bereichsinterne Team-Events, Gemeinschaftsangebote des Spirit-Teams oder unser traditionelles „Lunch&Learn" helfen dabei, das Wir-Gefühl zu stärken.

Spirit Offices: Wir setzen außerdem auf Produkte wie Spirit Offices. Das Bürokonzept der Landmarken AG, das in Zusammenarbeit mit dem renommierten New Yorker Architekten Matthias Hollwich von HWKN entstanden ist, startete mit dem Baubeginn für das KiteLoft Köln und dem großen Mietvertrag mit der BG RCI für die BrainFactory Bochum 2022 richtig durch. Auch das AlphaSpace Aachen als dritte Spirit-Office-Entwicklung der Landmarken AG steht bereits in den Startlöchern.

Spirit-Gebäude zeichnen sich durch ein urbanes und weltoffenes Design aus, das am Gebäude sowie in den Gemeinschaftsflächen inklusive Co-Working, Dachterrasse, Lobby und vielen weiteren Angeboten in Erscheinung tritt. Digitale Dienstleistungen bereichern das Arbeitserlebnis der Nutzer und erleichtern ihnen den Alltag. Durch ressourcenschonende Maßnahmen im Bau und ein smartes Energiemonitoring im Betrieb ist der CO_2-Abdruck eines jeden Spirit Offices vergleichsweise niedrig.

Quartiersentwicklungen: Unsere interdisziplinären Teams sind in allen Immobilienklassen zu Hause; das heißt auch, dass wir alle Nutzungsbausteine verstehen und diese optimal kombinieren können. Dies gibt uns die Möglichkeit, diverse, bunt gemischte und lebendige Orte zu entwickeln.

Dabei haben wir nicht für jeden Standort bereits das passende Produkt in der Tasche. Im Gegenteil! Gute Quartiere entstehen im Dialog mit den Akteuren vor Ort. Was uns stark macht, ist der Prozess, den wir an den Anfang jeder Quartiersentwicklung stellen. Um die richtigen Erkenntnisse für die besten Lösungen zu gewinnen, stimmen wir uns eng mit den Akteuren aus Politik und Verwaltung ab und gestalten kommunikative Beteiligungsformate mit den Menschen vor Ort. So schaffen wir maßgeschneiderte Lösungen und vereinen die Interessen der Stadtgesellschaft mit den Anliegen der direkten Nachbarn.

Laborkonzepte: Landmarken beschäftigt sich intensiv mit Konzepten für die Zusammenarbeit von Wirtschaft und Wissenschaft, die Co-Working, innovative Arbeitswelten, Labore, Community Spaces, Konferenzräume, inhaltliche Vernetzung sowie hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität unter ein Dach bringen.

Geschäfts-entwicklung

Die hier genannten Zahlen beziehen sich auf die Landmarken-Gruppe. Für die Performance-Darstellungen der Landmarken-Gruppe unterscheiden wir generell die eigenen Leistungen der Gruppe im engeren Sinne und die Leistungen, die die Landmarken-Gruppe für Drittfirmen in Dienstleistung erbringt.

Das Marktwert-Portfoliovolumen der Landmarken-Gruppe ist im Jahr 2022 von 2,5 Mrd. EUR auf 2,2 Mrd. EUR zurückgegangen. Dies ist vor allem auf erfolgreiche Verkäufe von Projekten zurückzuführen, während die Zukäufe im gleichen Zeitraum aufgrund der herausfordernden Marktgegebenheiten schwächer ausfielen.

Eine Optimierung war ebenfalls beim Projektvolumen der verbundenen Dritten wie der Moringa GmbH oder der ecoPARKS GmbH zu verzeichnen. Gesamthaft wurde das Marktwert-Projektvolumen auf 500 Mio. EUR angepasst (2021: 861 Mio. EUR).

Projektportfolio Marktvolumen 2022 TEUR	Landmarken-Gruppe	in Dienstleistung für Dritte	Gesamt
Grundstücke	19.017	28.302	47.319
Bestand	62.788	24.538	87.326
Projektentwicklungen	1.658.854	362.480	2.021.334
Gesamt 2022	**1.740.659**	**415.320**	**2.155.979**
Gesamt 2021	1.637.131	860.538	2.497.670

Die Landmarken-Gruppe:

Landmarken AG
Landmarken Invest GmbH
Landmarken Münster GmbH
Landmarken Deutschland GmbH

Regionale Aufteilung Projektvolumen Landmarken-Gruppe TEUR	2022	2021
Aachen	291.761	261.293
Köln	33.551	31.466
Bonn	233.360	263.172
Monheim	71.451	71.451
Düsseldorf	178.029	2.000
Bochum	310.710	293.607
Herne	0	62.051
Münster	50.030	165.987
Kaarst	335.186	0
Dortmund	156.511	0
Andere	151.520	486.105
Gesamt	1.740.658	1.637.132

Die Mietkapazitäten des Landmarken-Portfolios belaufen sich auf ein Gesamtvolumen von ca. 76,2 Mio. EUR. Hierin enthalten sind 3,4 Mio. EUR in reinen Bestandsimmobilien, welche positiven Cashflow zur Deckung von Fixkosten generieren.

Mietkapazitäten p. a. Landmarken-Gruppe TEUR	2022	2021
Bestandsobjekte	3.422	2.605
Projektentwicklungen	72.801	69.589
Gesamt	76.223	72.194

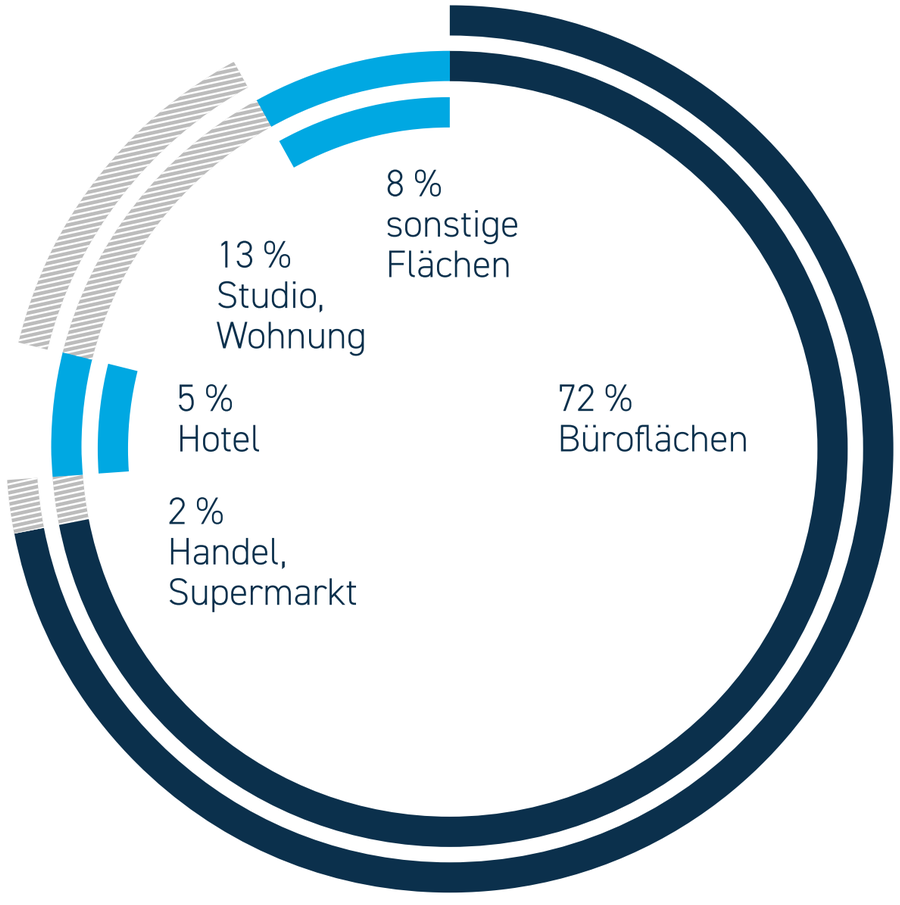
Vermietung

Im Jahr 2022 konnte die Landmarken-Gruppe Mietvertragsabschlüsse in Höhe von ca. 6,4 Mio. EUR realisieren. Die Schwerpunkte hier lagen bei den Projekten am Bochumer O-Werk | Campus sowie dem kite am Butzweilerhof in Köln. Das Vorjahr war geprägt durch den historischen Vertragsabschluss mit dem Land NRW für das Rechenzentrum in Kaarst.

Aufteilung Mietflächen gesicherter Projekte mit aktuellem Projektfortschritt

[in m²]	Gesamtmietfläche	Büroflächen	Handel, Supermarktflächen	Hotelflächen	Studio, Wohnung	Sonstige Flächen
Eigene Projekte	282.638	222.860	4.020	9.671	20.809	25.278
Projekte in Dienstleistung	53.999	18.182	3.751	5.962	22.986	3.118
Summe	**336.637**	**241.042**	**7.771**	**15.633**	**43.795**	**28.396**

Portfolio nach Mietflächenarten



Ankäufe

Die Ankäufe von Grundstücken und Bestandsimmobilien – und damit die Sicherung von neuen Projekten – beliefen sich auf ca. 25.800 m² Grundstücksfläche. Die prognostizierte Bruttogrundflächen-Bebauung entspricht rd. 64.800 m², maßgeblich zur Projektentwicklung.

Ankäufe	Ankäufe m² Grundstück
Mainz, Zollhafen Rheinwiesen	5.636
Düsseldorf, Mindener Straße 12–22	11.661
Bochum, Hüttenstr. 3–9	8.462
Gesamt Jahr 2022	**25.759**
Gesamt Jahr 2021	27.483

Baurechtschaffung

Die Landmarken-Gruppe hat im Jahr 2022 für ca. 19.400 m² Brutto-Grundfläche Baurecht erzielt. Dies entspricht einer Verringerung gegenüber dem Vorjahr (ca. 31.400 m²). Die Hauptprojekte hier sind das KiteLoft Köln zur Beheimatung des ersten Spirit Offices sowie der 3. Bauabschnitt des Clusters Logistik auf dem RWTH Aachen Campus Melaten.

Verkäufe

Die im Jahr 2022 beurkundete Gesamtverkaufsleistung belief sich auf ca. 142 Mio. EUR. Für folgende Projekte wurden notarielle Verkäufe abgeschlossen: das Bürogebäude KONTOR 2 in Bonn, das Bürogebäude Ideenschmiede 3 in Bochum, das Mixed-Use-Gebäude Neue Höfe in Herne sowie ein bebautes Teilgrundstück des Innovationscampus in Krefeld. Maßgebliche Bestandteile des Verkaufsvolumens waren das KONTOR 2 sowie die Neuen Höfe Herne.

Personalentwicklung

Die Anzahl der Mitarbeitenden der Unternehmensgruppe zeigte eine gleichbleibende Entwicklung bei einem tendenziellen Anstieg der Vollzeitäquivalente (FTE). Die Belegschaft der Landmarken-Gruppe wuchs leicht um 3 Prozent von 155 auf 159 Mitarbeitende.

Bauleistung

Die Bauleistung der Unternehmensgruppe in den Baufortschritten bewegte sich weiterhin auf hohem Niveau. Mit einem Gesamtvolumen von ca. 153 Mio. EUR lag diese leicht unterhalb der Vorjahresleistung von 166 Mio. EUR.

104 Mio. EUR wurden hiervon in eigenen Projekten geleistet und 49 Mio. EUR in Dienstleistungen für verbundene Unternehmen betreut. Wesentliche Baufortschritte im eigenen Portfolio verzeichneten das verkaufte kite-Projekt in Köln, der O-Werk | Campus in Bochum sowie das revitalisierte Büroprojekt KONTOR 2. Darüber hinaus wurden nennenswerte Baufortschritte im eigenen Portfolio getätigt, speziell beim historischen Projekt Rechenzentrum des Landes Nordrhein-Westfalen in Kaarst.

Links: Eines der Projekte mit großem Baufortschritt 2022: die Ideenschmiede des O-Werk | Campus

Organisation und Steuerung

Digitalisierung/Lighthouse

Die Digitalisierung der Arbeitswelt hat bei Landmarken schon immer einen festen Platz und einen hohen Stellenwert. Mit dem Digitalisierungsprojekt Lighthouse heben wir den Einsatz digitaler Technologien im Unternehmen auf eine neue Stufe. Der Fokus liegt hierbei nicht nur auf der Einführung von drei neuen Softwareprodukten, die das Arbeiten unserer Mitarbeitenden vereinfachen, sondern auch auf der Verzahnung dieser und bestehender Tools miteinander.

Ein konkretes Beispiel ist die Einführung von COOR als Software für die Freigabe von Projektrechnungen und das Kostencontrolling. Freigabe, Erfassung in der Kostenverfolgung und die Generierung von Buchungsvorschlägen passieren zukünftig in einem Arbeitsgang, was mit wesentlichen Erleichterungen für die Projektleitung, das Rechnungswesen und das Projektcontrolling verbunden ist. Ein echter Mehrwert für alle Beteiligten.

Die Verringerung von manuellen und redundanten Arbeitsschritten ist hierbei ein Ziel, das nicht nur die Wettbewerbsfähigkeit unseres Unternehmens stärkt, sondern auch unsere Attraktivität als Arbeitgeber weiter vergrößert. Darüber hinaus schaffen wir mit der Automatisierung zeitintensiver Tätigkeiten Freiräume, die unser Team nutzen kann, um unsere Projekte noch besser und erfolgreicher zu machen.

Unternehmenssteuerung

Landmarken zählt zu den deutschlandweit führenden Projektentwicklern und deckt dabei die gesamte Wertschöpfungskette ab. Landmarken bietet eine durchgängige Plattform vom Grundstückserwerb über die Projektplanung und -steuerung bis hin zu Marketing und Verkauf oder Erhalt im Bestand.
Das Steuerungssystem leitet sich aus der wertorientierten Unternehmensstrategie ab. Diese basiert insbesondere auf einer ökologischen und ökonomischen Nachhaltigkeit und einer langfristigen Steigerung des Unternehmenswertes. Das kennzahlenbasierte Steuerungssystem, mit dem Planungsprozess als Kernstück, bildet die Grundlage für die Unternehmenssteuerung. Alle Kennzahlen werden unter Berücksichtigung aktueller Geschäftsentwicklungen und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen in mehrfachen unterjährigen Prognoserechnungen sowie einer Drei-Jahres-Planung ermittelt. Darüber hinaus erfolgt eine enge Verzahnung von Planung und deren Aktualisierung mit dem Risikomanagementsystem, sodass kurzfristig entsprechende Gegenmaßnahmen für auftretende Risiken eingeleitet werden können. Auf monatlicher Basis wird eine Liquiditätsplanung, korrespondierend zur Mehrjahresplanung, erstellt, die mögliche Risiken frühzeitig erkennen lässt und die Einleitung notwendiger Gegenmaßnahmen ermöglicht. Aufsichtsrat, Vorstand und Führungskräfte werden regelmäßig über die aktuelle Geschäftsentwicklung informiert. Für die Units gib es ein Zielvorgabesystem, das sowohl finanzielle als auch nichtfinanzielle Kennzahlen umfasst.

Die Bereitstellung des erforderlichen Kapitals spielt aufgrund ihrer Bedeutung für die Liquiditäts- und Ertragslage eine wichtige Rolle in der Unternehmenssteuerung. Der Bereich Finanzierung, der die Verantwortung für die Liquidität innehat, sorgt für die Deckung des Kapitalbedarfs. Auf Basis aktueller Entwicklungen und Einschätzungen werden monatliche Liquiditätsszenarien entwickelt und interpretiert, sodass notwendige Maßnahmen frühzeitig eingeleitet werden können.

Entwicklung der Risiken und Chancen

Risikomanagementsystem

Um die Weiterentwicklung und das Wachstum des Unternehmens zu fördern, prüft Landmarken regelmäßig Chancen und Möglichkeiten. Um diese nutzen zu können, ist es erforderlich, gegebenenfalls auch Risiken einzugehen. Daher ist es von großer Bedeutung, sich diese Risiken bewusst zu machen und diese dann zu bewerten und zu steuern. Hierfür ist ein unternehmensweiter und strukturierter Prozess zur Identifikation, Bewertung und Überwachung von Risiken implementiert.

Landmarken hat über alle Funktionen hinweg ein strukturiertes Risikofrüherkennungssystem (RFS) eingeführt. Die Koordination und Überwachung des Gesamtsystems, die Organisation der Ablaufprozesse, die methodische Vorgehensweise sowie die Verantwortung für das eingesetzte Tool obliegen der kaufmännischen Geschäftsleitung und sind damit direkt an den Vorstand angebunden. Auf diese Weise werden die Identifikation, Analyse, Bewertung, Steuerung, Dokumentation und Kommunikation von Risiken gewährleistet und Gefährdungspotenziale verringert. Der Fortbestand des Unternehmens wird somit gesichert, seine strategische Weiterentwicklung unterstützt und verantwortungsvolles unternehmerisches Handeln gefördert. Operativ werden die Ergebnisse der halbjährlich durchgeführten Risikoinventuren an die Entscheidungs- und Aufsichtsgremien berichtet.

Die Führungskräfte der zweiten und dritten Ebene sind sogenannte Risikoverantwortliche. Sie übernehmen die Verantwortung in ihren Zuständigkeitsbereichen ausgehend von der Identifikation bis hin zur Kommunikation. Die Basis aller Berichterstattungen bilden die halbjährlichen Risikoinventuren. Deren einheitliches, nachvollziehbares, systematisches und permanentes Prozedere basiert auf den folgenden Bewertungsinhalten und -schemata für Risiken:

Der Prozess unterliegt einer regelmäßigen Überprüfung und Aktualisierung und wird mit den Entscheidungsgremien vereinbart. Über das Reporting-System wird sichergestellt, dass sowohl Führungskräfte als auch Kontrollgremien umfassend informiert sind. Auf diese Weise können Fehlentwicklungen rechtzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen frühzeitig initiiert werden.

Rechnungslegungsprozess

Landmarken hat eine klare und transparente Organisations- und Kontrollstruktur implementiert. Die Aufgaben im Rechnungslegungsprozess sind eindeutig definiert und basieren auf einer Funktionstrennung sowie einem Vier-Augen-Prinzip.

Im Einsatz befindet sich Standardsoftware, die über ein Berechtigungskonzept unternehmensinterne Richtlinien und Freigaben abbildet. Für alle Gesellschaften der Landmarken-Gruppe besteht ein integriertes zentrales Rechnungswesen.

Zinsrisiko

Das Jahr 2022 stand auch aus wirtschaftlicher Sicht im Schatten des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine. Infolge der stark gestiegenen Inflation haben die Notenbanken die Leitzinsen deutlich schneller und stärker angehoben als zu Beginn des Jahres angenommen. Für das Jahr 2023 erwarten wir einen weiteren Anstieg der Zinsen. In den Folgejahren gehen wir aufgrund niedrigerer Inflationserwartungen von einer Entspannung des Zinsniveaus aus, das jedoch nicht wieder auf das Niveau der vergangenen Jahre absinken wird. Wir beobachten die Zinsentwicklung sowie die makroökonomischen Einflussfaktoren, um frühzeitig Steuerungsmaßnahmen ergreifen zu können.

Investmentrisiko

Der Investmentmarkt hat im Jahresverlauf 2022 starke Verwerfungen erlebt. Die bekannten Ereignisse und Entwicklungen (Krieg in der Ukraine, Inflation, Zinsanstieg etc.) haben sich maßgeblich auf das Transaktionsvolumen und auch auf die Kaufpreisentwicklungen ausgewirkt. Ging man bis Jahresmitte noch von stagnierenden bzw. leicht fallenden Preisniveaus aus, hat sich in der zweiten Jahreshälfte, insbesondere durch die dynamische und schwer vorhersehbare Zinsentwicklung, ein deutlicher Abwärtstrend in den Kaufpreisen gezeigt. Damit verbunden war ein erheblicher Rückgang des Transaktionsvolumens. Gründe hierfür waren im Wesentlichen die Zurückhaltung der Investoren und die auseinanderlaufenden Vorstellungen und Anforderungen von Käufern und Verkäufern. Waren zu Jahresanfang z. B. im Bürosektor noch Renditeanforderungen (Ausschüttung/Cash on Cash) von unter 4 Prozent auf Investorenseite angemessen, so lagen diese Anforderungen am Jahresende eher bei 4,5 Prozent (Büros in B-Städten). Die Preisrückgänge waren in den A-Städten (Top 7) am stärksten (20 Prozent und mehr), begründet durch das sehr hohe Niveau, welches die Preise vorher hatten. In B- und C-Städten fiel der Rückgang geringer aus, wenn auch deutlich (15 Prozent und mehr).

Betroffen von dieser Entwicklung waren – in unterschiedlicher Ausprägung – grundsätzlich alle Assetklassen. Logistikimmobilien blieben weiterhin stark nachgefragt. Hier gingen die Investoren von einer weiteren dynamischen Entwicklung der Mieten aus, was den Preisrückgang geringer ausfallen ließ. Auch bei Hotels sind die Kaufpreise moderater zurückgegangen als z. B. bei Büros. Begründen lässt sich dies mit der vorher durch die Coronapandemie bereits erfolgten Abschwächung der Nachfrage in diesem Segment.

Wohnprojekte waren weiterhin gefragt bei den Investoren, allerdings ließen sich die Verzinsungsanforderungen nur schwer durchsetzen, das Transaktionsvolumen ist dadurch stark zurückgegangen.

ESG hat auch im Jahr 2022 den Investmentmarkt beeinflusst, bei der Mehrzahl der Investoren sind ESG-Kriterien in den Anforderungsprofilen klar verankert und bilden neben den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine wesentliche Entscheidungsgrundlage für Investitionsentscheidungen. Preissteigerungen von Top-ESG-Objekten haben sich aufgrund der beschriebenen Gesamtlage nicht eingestellt, die Abschläge gegenüber nicht ESG-konformen Objekten sind aber geringer. „Stranded Assets“ werden – wenn verkauft wird – künftig zu niedrigeren Preisen gehandelt werden.

Baukostenrisiko

Allgemein hat sich 2022 die Baukostensteigerung gegenüber den Vorjahren moderat abgeschwächt. Die Materialpreise für Holz, Beton und Stahl sind sogar zurückgegangen, haben das Preisniveau aus dem Frühjahr 2020 jedoch nicht erreicht, was auch für 2023 nicht zu erwarten ist. Sinkenden Baupreisen werden, trotz der zu erwartenden umfänglichen Stornierungen von Projekten auf dem freien Markt und dem Rückgang bei der Zahl von Bauanträgen, verschiedene Faktoren entgegenstehen. TGA-Firmen verfügten 2022 noch immer über volle Auftragsbücher, auch die Nachfrage nach Leistungen aus der KG 400 war ungebrochen hoch und wird es auch weiterhin bleiben. Die steigenden Lohnkosten sowie der Fachkräftemangel werden neben den noch immer hohen Energiekosten weitere Gründe sein, die gegen fallende Baukosten sprechen.

Das Angebot von Baumaterialien auf dem Markt hat sich im Verlauf des Jahres 2022 normalisiert. Befürchtungen einer zunehmenden Materialverknappung haben sich nicht bestätigt. Auch war eine Entspannung hinsichtlich der Lieferzeiten bei der Bestellung von Baustoffen oder verschiedener Bauteile feststellbar, wobei eine Zuordnung zu einzelnen Gewerken nicht möglich ist. Für 2023 ist davon auszugehen, dass eine Situation wie vor Corona bzw. vor dem russischen Einmarsch in die Ukraine nicht erreichbar ist. Dieser Faktor wird weiterhin in den Bauabläufen zu berücksichtigen sein.

Vonseiten der Bauunternehmen werden Ansätze wie „Cost + Fee" oder Preisgleitklauseln in den Verträgen weiterhin verfolgt, um Unwägbarkeiten bei Projekten mit längeren Bauzeiten für sich zu minimieren. Jedoch ist davon auszugehen, dass die Zahl der Pauschalpreisangebote wieder zunehmen wird. Die Optionen von Partnering-Vertragsansätzen und Open-Book-Verfahren sollten weiterhin geprüft werden, ebenso die Optionen der Paket- oder Einzelvergabe.

Hinsichtlich der Projektlaufzeiten stellten die langen Bearbeitungszeiten in den städtischen Verwaltungen eine weitere Herausforderung dar, die in der terminlichen Planung sowie bei den Laufzeiten einer Finanzierung zu berücksichtigen waren und auch künftig sein werden.

Vermietungsrisiko

Die Vermietungssituation hat sich 2022 dahingehend verändert, dass zwar auf der Anforderungsseite der Mietenden keine nennenswerten Anpassungen stattgefunden haben, aber die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf Vermieterseite dazu führten, dass in Projektkalkulationen die Mieten oftmals erhöht werden mussten. Gründe waren auch hier das hohe Niveau der Baukosten und die gestiegenen Zinsen. Weil die erhöhten Zinskosten dazu führten, dass die Renditeanforderungen auf Käuferseite deutlich nach oben angepasst werden mussten, waren auf Projektentwicklerseite die Verkaufsfaktoren in den meisten Projektkalkulationen deutlich nach unten zu korrigieren. Diese Entwicklung, die sich 2023 fortsetzen wird, kann aktuell nur durch höhere Mieten kompensiert werden.

Durch diesen Umstand gilt es, auch über 2022 hinaus, in den einzelnen Projekten genau auszuloten, ob durch die hohen Mieten im Verkaufsfall ein „Overrent" eintreten kann, was bedeuten würde, dass ein Käufer die Mieten als nicht nachhaltig anerkennt und somit Abminderungen beim Kaufpreis vornimmt.

Wir sehen gute Chancen, 2023 „grüne Mietverträge" mit den Mietenden abschließen zu können. Mietvertragsverhandlungen dauern weiterhin in allen Assetklassen sehr lange.

Die beschriebene Mietsituation bestätigte sich 2022 in der Assetklasse Office. Dennoch gab und gibt es starke regionale Unterschiede. So ist zum Beispiel eine sehr unterschiedliche Entwicklung zwischen den Nachbarkommunen Köln und Düsseldorf festzustellen. Während der Flächenbedarf in Köln mangels geringer Leerstandsquote weiterhin sehr hoch blieb und bleiben wird, wird die Leerstandsquote in Düsseldorf durch spekulativ errichtete Büroflächen und Untervermietungen in den kommenden Jahren weiter steigen.

Büromieter, zu denen auch öffentliche und halböffentliche Nutzer gehören, reagierten und reagieren sensibel auf die Mietgesamtkosten, insbesondere auch auf die erhöhten Energiekosten, die ihre Budgets hinsichtlich Neuanmietungen belasten. Aufgrund ihrer Portfoliobetrachtung trieb es öffentliche Nutzer 2022 eher in den Neubau.

Der rasante Anstieg der Mietkosten in Kombination mit den notwendigerweise steigenden Grundmieten wird dazu führen, dass Interessenten zunehmend eher in Richtung Verbleib im Bestand als in Richtung Neuanmietung denken. Vor allem in Märkten mit hoher Leerstandquote wird dies Druck auf die Mieten in peripheren Lagen ausüben (z. B. in Düsseldorf). ▷

Dennoch bleiben Neuanmietungen weiterhin für Mietinteressenten interessant, da die Anforderungen an neue Arbeitswelten im Kampf um Talente zunehmen. Im Zuge der Etablierung der Homeoffice-Arbeit müssen die Unternehmen gleichzeitig attraktive Büroflächen anbieten, um Anreize zur Rückkehr ins Büro zu schaffen.

In Einzelfällen können Unternehmen durch Verlagerung der Arbeit ins Homeoffice ihren Flächenbedarf verringern. Dies ermöglicht die Akzeptanz einer höheren Miete auf einer kleineren Fläche bei gleichbleibender Gesamtbelastung.

Bei den Handelsmietenden im Nahversorgungssegment sind durch die geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen höhere Mieten umsetzbar, wenn der Standort als gut bewertet wird. Die Expansion bei Discountern, Vollsortimentern und Drogerien ist weiterhin ungebrochen. Eine Wertsicherung ab Vertragsabschluss ist nicht immer umsetzbar. Bei Nutzenden aus der Gastronomie ist man vorsichtiger, erhöhte Mieten sind dort schwieriger umzusetzen. Auch bei Fitnessbetreibern ist man hinsichtlich höherer Mieten verhalten.

Rechts: Mit Büroflächen zum Wohlfühlen wie diesen unseres Mieters VIACTIV auf dem O-Werk | Campus schaffen Arbeitgeber Anreize zur Rückkehr ins Büro

Prognose-bericht

Für das Jahr 2023 zeigt sich die deutsche Wirtschaft weiterhin robust, auch wenn sich das Wachstumstempo verlangsamt hat. Experten gehen davon aus, dass sich die deutsche Wirtschaft weiterhin erholen und ein moderates Wachstum erzielen wird. Die Bundesregierung rechnet in ihrem Jahreswirtschaftsbericht mit einem leichten Wirtschaftswachstum von 0,2 Prozent für 2023. Ab der zweiten Jahreshälfte 2023 erwartet die Bundesbank eine allmähliche Erholung der deutschen Wirtschaft. Dies ist auf die Annahme zurückzuführen, dass die Auslandsnachfrage anziehen und der Preisdruck auf Energie nachlassen wird. Ein weiterer Grund für diese positive Prognose ist die allmähliche Erholung der deutschen Wirtschaft von den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie. Die Aufhebung der Einschränkungen und der Fortschritt bei der Impfung der Bevölkerung haben dazu beigetragen, dass viele Unternehmen wieder normal arbeiten können.

Mit Blick auf die Baubranche prognostizierte der Zentralverband des deutschen Baugewerbes (ZDB) im Dezember 2022 einen Umsatzrückgang um 7 Prozent für das Jahr 2023 im Bauhauptgewerbe.

Trotz der hohen Nachfrage nach Wohnraum leidet der Wohnungsbau am meisten unter dem wirtschaftlichen Druck. Aufgrund der allgemeinen Marktsituation sowie der höheren Zinsen und Finanzierungskosten sind viele Projekten „on hold" gesetzt. Zusätzlich sind viele Investoren selektiver und zurückhaltender geworden. Insgesamt bleibt die deutsche Immobilienwirtschaft ein wichtiger Wirtschaftszweig, der auch in Zukunft für Wachstum sorgen wird. Dies wird verstärkt durch die Tatsache, dass sich die Baubranche in den letzten wirtschaftlich guten Jahren eine solide Basis schaffen konnte, um die Krise zu überstehen.

Weitere Herausforderungen, aber auch Booster sind die Digitalisierung der Immobilienbranche und das Thema Nachhaltigkeit. Durch die Coronapandemie wurde die Bedeutung von Online-Plattformen und virtuellen Besichtigungen noch einmal verstärkt. Um wettbewerbsfähig zu bleiben, müssen Immobilienunternehmen ihre digitalen Angebote ausbauen und sich auf eine zunehmende Virtualisierung der Branche einstellen.

Allerdings gibt es auch Risiken, die die Wirtschaftsentwicklung beeinträchtigen könnten. Dazu gehören beispielsweise die Auswirkungen der globalen Konjunktur und der Handelsbeziehungen, bei denen die Ukraine-Krise eine wichtige Rolle spielt, die Unsicherheit durch die noch nicht vollständig abgeschlossene Energiewende und der Fachkräftemangel in einigen Branchen.

Insgesamt lässt sich jedoch sagen, dass die Wirtschaftsprognose für Deutschland im Jahr 2023 leicht optimistisch ist. Es wird erwartet, dass das Land seine führende Rolle in der europäischen Wirtschaft behalten wird und sich dies positiv auf die Region und die Baubranche auswirken wird.

04

Team und Spirit

04.1. 35 Jahre Projektentwicklung

04.2. Landmarken als Arbeitgeber
- 04.2.1. Landmarken-Kultur
- 04.2.2. Ausgezeichnet – wir sind ein „Great Place to Work®“

04.3. Inspiration

04.4. Engagement

35 Jahre Projektentwicklung

Schon 35 Jahre ist es her: 1987 nahm die AMW Projekte GmbH, die Vorläuferin der Unternehmen der Landmarken Familie, ihre Arbeit auf. Von der sprichwörtlichen „Grünen Wiese" aus – die ersten Projekte wurden im neu gegründeten Gewerbegebiet Aachener Kreuz in Würselen entwickelt – nahm die Reise ihren Lauf in die Städte Nordrhein-Westfalens und darüber hinaus.

Diese und nächste Doppelseite: Impressionen von unserer Jubiläumsfeier

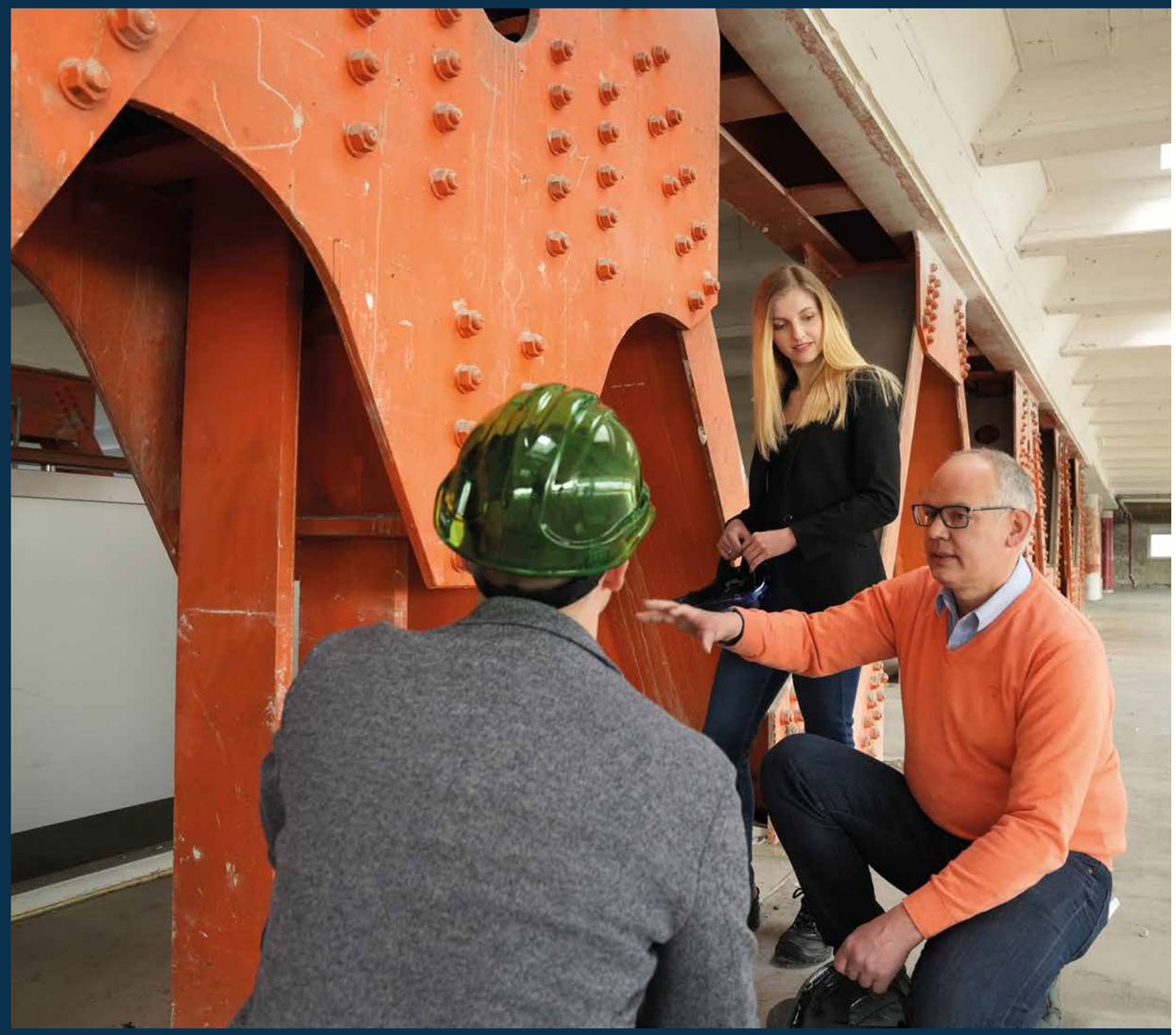
„Mit 35 Jahren sind wir noch lange nicht fertig."

Seit 35 Jahren also entwickeln wir anspruchsvolle und richtungsweisende Immobilienprojekte – erst unter dem Namen AMW Projekte, dann ab 2006 als Landmarken AG. Unser Jubiläumsjahr 2022 bot die Gelegenheit, zurückzublicken. Kolleginnen und Kollegen erinnerten sich an ihr erstes Projekt, vielleicht auch an ihr liebstes oder ihr schwierigstes. Man selbst denkt zurück an die eigenen Anfänge, die ersten Schritte im neuen Unternehmen. Natürlich sind es vor allem die Erfolge, die einem gut in Erinnerung bleiben. Aber auch die großen Herausforderungen oder kleinen Missgeschicke, die zu hektischer Betriebsamkeit oder nächtelanger Grübelei geführt haben, gelangen wieder ins Bewusstsein. Was einst den Stresspegel nach oben schießen ließ, führt im Rückblick oft zu gelassener Heiterkeit. „Weißt du noch, …" – so fing im September 2022, kurz vor unserer großen Jubiläumssause, manches Gespräch an der Kaffeetheke an.

35 Jahre, die uns zum agilen Unternehmen mit viel Erfahrung machen. Und weil wir die Feste gerne feiern, wie sie fallen, wurde unser Sommerfest 2022 kurzum zur großen Jubiläumsparty mit allen Teams der Landmarken Familie, ihren Partnerinnen und Partnern und vielen Menschen, die den Weg unseres Unternehmens ein Stück mitgegangen sind. Ein fantastischer Abend, an dem wir „Danke" sagen konnten: unserem großartigen Team, unseren Partnern, Kunden und den Kommunen, in denen wir uns engagieren durften und dürfen.

Wir sind stolz auf die 35 Jahre Projektentwicklung, die in vielen Städten zu guten, ja teils herausragenden und preisgekrönten Ergebnissen geführt haben. Die jahrzehntelange Erfahrung verbunden mit einem einwandfreien Ruf am Markt macht uns zu einem wirtschaftlich starken, robusten und stabilen Player, der selbstbewusst nach vorne schauen kann. Und so schön der Blick in den Rückspiegel manchmal sein mag, für uns soll er vor allem ein Antrieb sein. Mit 35 Jahren sind wir noch lange nicht fertig. Wir lernen jeden Tag dazu, wir entwickeln uns mit jeder Aufgabe weiter. Das nächste Projekt hat immer den Anspruch, noch besser zu werden als das vorige. Wir werden weiter vorangehen!

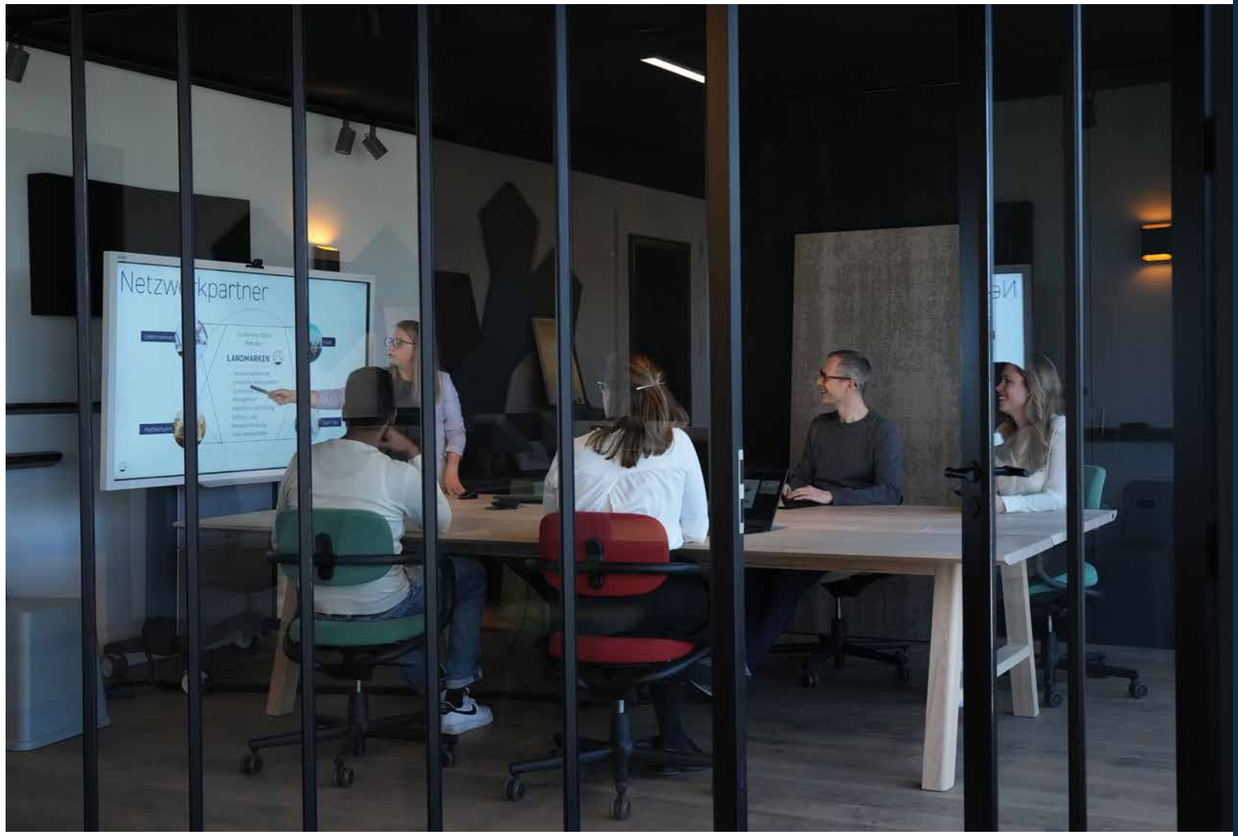
Landmarken-Kultur



Sinnstiftende Aufgaben und ein klarer Wertekompass: Das bieten die Unternehmen der Landmarken-Familie ihren Mitarbeitenden. Hier finden sie optimale Rahmenbedingungen, um anspruchsvolle Projekte mitzugestalten, sich persönlich weiterzuentwickeln und ihre Arbeitszeit flexibel zu gestalten.

Die Landmarken-Kultur steht für Offenheit, flache Hierarchien, Vertrauen und Verantwortung. Uns ist das Onboarding neuer Teammitglieder wichtig. Bereits ab dem ersten Tag spüren sie, dass sie Teil der Landmarken-Familie sind. Ein Partner aus dem Team, ein sogenannter Buddy steht jedem Neuzugang von Anfang an zur Seite und hilft beim Einarbeiten. In halbjährlichen Mitarbeitergesprächen werden die Zusammenarbeit und die Leistung bewertet, die berufliche und persönliche Entwicklung besprochen und gezielte Weiterbildungsmöglichkeiten geplant.

Die gewachsene und aktive Führungskultur trägt maßgeblich zum Unternehmenserfolg bei. Führungskräfte werden durch ein maßgeschneidertes Weiterbildungsprogramm in ihrer Kompetenzentwicklung unterstützt. Auch im Jahr 2022 führten wir erneut ein Development Center durch, um unser Team weiterzuentwickeln und interne Führungskräfte zu gewinnen und zu stärken. Mit darauf aufbauenden Entwicklungsmaßnahmen sichert Landmarken die Möglichkeit, Führungskräfte aus den eigenen Reihen zu rekrutieren. Zudem haben wir ein Tandemprogramm eingeführt, bei dem erfahrene Seniors gezielt mit weniger erfahrenen Projektleitenden zusammenarbeiten. Die enge Zusammenarbeit und der fachliche Austausch sind für beide Seiten von großem Nutzen. ▷



Für Landmarken ist der Arbeitsplatz immer ein Ort, an dem sich alle Mitarbeitenden wohlfühlen sollen. Ein Ort des Austauschs, an dem wir gerne arbeiten, gemeinsame Erfolge feiern, aber auch diskutieren, Pläne schmieden und lachen können – ein wichtiger Mittelpunkt für unser Gemeinschaftsgefühl. Unternehmenserfolge, familiäre Feste im Büro und das Beisammensein an der Kaffeebar sind daher wichtige Bestandteile unserer Arbeitskultur. Obwohl das Homeoffice weiterhin ein etabliertes Angebot für unsere Mitarbeitenden ist und bleibt, wird das Zusammentreffen am gemeinsamen Arbeitsplatz das wichtigste Element unserer Schaffenskultur sein. Das Büro bleibt der Nukleus der Landmarken-Welt.

Wir schätzen die regionale Nähe des Arbeitsortes zu den Wohnorten unserer Kolleginnen und Kollegen sowie zu unseren Projektstandorten. Aus diesem Grund haben wir 2022 neben Frankfurt auch ein zusätzliches Büro in Düsseldorf eröffnet. Mit den dortigen Arbeitsplätzen leisten wir einen bedeutenden Beitrag als Arbeitgeber in der Region. Dies hat positive Auswirkungen auf die Mobilität, die regionale Verbundenheit und die Vereinbarkeit von Familie, Freizeit und Beruf für unsere Mitarbeitenden.

Nicht zuletzt hatten wir erneut die Möglichkeit, uns und unsere Erfolge zu feiern: Das Jubiläumsfest im September war für viele Mitarbeitende und Gäste wieder ein großartiges Gemeinschaftserlebnis. Zuvor hatten wir im Innenhof unseres Unternehmenssitzes Karmeliterhöfe – nach pandemiebedingter Absage der traditionellen Neujahrsfeier – mit allen Teams der Landmarken Familie im Mai schon ein Frühlingsfest unter freiem Himmel gefeiert.

Ausgezeichnet – wir sind ein „Great Place to Work®“

Auch unter herausfordernden Rahmenbedingungen – erst die Pandemie, dann die mit dem Ukraine-Krieg einhergehenden Unsicherheiten – gelang es uns, die vorgenannten Werte im Alltag zu leben, zu überprüfen und – wo erforderlich – weiterzuentwickeln.

Soziale Wirkung ist uns nicht nur in unseren Projekten wichtig, sondern auch im Unternehmen selbst. Dafür steht das G in ESG und deshalb freuen wir uns riesig über die erneute Auszeichnung als einer der besten Arbeitgeber in NRW. Im Wettbewerb „Beste Arbeitgeber 2022“ von Great Place to Work® zählte Landmarken bereits bei der ersten Teilnahme zu den besten Unternehmen. Die Befragung dazu fand 2021 statt. 2022, bei der zweiten Befragung, konnte das Ergebnis sogar leicht verbessert werden. Bewertungsgrundlage war eine ausführliche anonyme Befragung der Mitarbeitenden zu zentralen Themen wie Vertrauen in die Führungskräfte, Qualität der Zusammenarbeit, Teamgeist, Wertschätzung, Identifikation mit dem Unternehmen, berufliche Entwicklungsmöglichkeiten, Vergütung, Gesundheitsförderung und Work-Life-Balance. „Das sehr gute Ergebnis freut uns natürlich sehr, aber wir wären keine Landmarken, wenn wir nicht versuchen würden, noch besser zu werden“, sagt Landmarken-Vorstand Jens Kreiterling. „Genau dafür machen wir diese jährliche Umfrage, deren detaillierte Ergebnisse uns aufzeigen können, wo wir selbst bei hoher Zufriedenheit noch konkret zulegen können.“

Inspiration

Projektleiterforum Zwei Tage lang wurde in einem dicht gepackten Programm miteinander gearbeitet, viel diskutiert, gelernt, aber natürlich auch Teambuilding betrieben. Endlich wieder einmal, denn nach zwei Jahren Corona ohne viele Kontakte war es für viele Teilnehmende ein großes Wiedersehen. Für andere wiederum bot sich in Bochum gar die Gelegenheit, einige Kolleginnen und Kollegen erstmals so richtig kennenzulernen.

Ziel des jährlichen Projektleiterforums ist es, im standortübergreifenden Miteinander Erfahrungen aus dem Projektentwickleralltag auszutauschen und Kenntnisse sowie Lehren aus dem Projektalltag zu teilen.

Office Academy „Raum- und Gebäudekonzepte für das moderne Büro" – unter diesem Arbeitstitel startete 2022 der erste Workshop unserer neuen internen Office Academy. Mit Antonio Vultaggio, Gesellschafter beim renommierten Büro HPP Architekten, haben zahlreiche Kolleginnen und Kollegen interessante Aspekte der Büroplanung und -gestaltung aufgegriffen und vertieft. „Wir wollen dem Austausch mehr Raum geben, um in allen Bereichen besser zu werden", sagt Nils Perpeet, Leiter der Landmarken-Unit Büro- und Spezialimmobilien, der die Office Academy initiiert hat.

Dieser Austausch ist interdisziplinär. Mitarbeitende aus allen Bereichen der Projektentwicklung, aber auch Kolleginnen und Kollegen aus den Schwesterunternehmen sind mit dabei. 2022 folgte noch eine Vertriebsschulung mit Ralf Schön, Geschäftsführer der Beratungsunternehmung Schoen + Company, ehe es 2023 mit weiteren interessanten Workshops weitergeht, zum Beispiel zu Themen wie Immobilienmarketing, Workplace Consulting, Digitalisierung oder ökologische Nachhaltigkeit.

Auftakt zur Office Academy mit Antonio Vultaggio von HPP Architekten (3. v. r.)

Jahresinnovationsmeeting Trends verstehen, Zukunftsthemen diskutieren und Strategien entwickeln: Das waren die Schwerpunkte des Jahresinnovationsmeetings im Mai in Wien. Das Treffen von Führungskräften, Geschäftsleitung und Vorstand, kurz JIM genannt, verknüpfte an drei Tagen Workshops mit Besichtigungen spannender Projekte und Besuchen innovativer Unternehmen.

Nach der Besichtigung einer inspirierenden Logistik-Holzbau-Realisierung am Wiener Flughafen hat das Team den Projektentwickler Value One kennengelernt und dessen überzeugende Quartiersentwicklung „Viertel Zwei" besichtigt.

Weitere Ziele waren unter anderem der Campus der Wirtschaftsuniversität, der mit prägender Architektur weiterentwickelt wird, eine spannende Museumsentwicklung von Ortner und Ortner und die von der Stadt Wien realisierte Seestadt Aspern, eines der größten Stadtentwicklungsgebiete Europas mit Wohnraum für über 25.000 Menschen.

Nach so viel Inspiration von außen wurde es Zeit, sich mit eigenen strategischen Themen zu beschäftigen. Im Co-

Jede Menge Inspiration hat sich unser Team in Wien geholt

Working-Space ZOKU ging es zum Beispiel um Bestandsimmobilien und wie sie sich im Rahmen unserer Manage-to-ESG-Strategie energetisch und in Bezug auf ihren Nutzungsmix in Einklang mit den europäischen Nachhaltigkeitszielen bringen lassen. Auch das aktuelle Marktumfeld oder Entwicklungen, die sich in der Bauwirtschaft abzeichnen, wurden natürlich intensiv diskutiert.

Engagement

Unser außergewöhnliches Angebot, um ins Gespräch zu kommen: die wan·del·bar, ein umgebauter Seecontainer, der sich als Treffpunkt an verschiedenen Orten aufstellen lässt.

Vom Seecontainer zur „wan·del·bar" Zum Engagement für bessere Projekte passt auch die Geschichte des alten Seecontainers, der die Welt gesehen hat, und statt in der Schrottpresse bei uns gelandet ist – um einer ganz neuen Verwendung zugeführt zu werden. Nach dem Erwerb hat ein fleißiges Team aus Projektentwicklerinnen und Werkstudierenden den in die Jahre gekommenen Weltenbummler liebevoll umgebaut, um ihm ein neues, zweites Leben einzuhauchen: als „wan·del·bar", die nun einem ganz neuen Zweck dient.

Nach dem erfolgreichen Upcycling – die interne Einweihungsfeier im Sommer 2022 hat die wan·del·bar gut überstanden – wird sie als mobiler Treffpunkt überall da eingesetzt werden, wo neue Projekte entstehen können. Unsere mobile Landmarke ist ein Dialog-Angebot für Anwohner, interessierte Bürger und Planende. Als sinnvolle Zwischennutzung für Grundstücke oder Brachflächen wird sie zur Austausch- und Partizipationsplattform – und zwar immer genau da, wo eine neue Entwicklung entstehen soll.

„Mit der ‚wan·del·bar' wollen wir Raum für Begegnungen und Möglichkeiten für Kommunikation in allen Planungsphasen schaffen. Wir möchten so früh wie möglich mit Nachbareigentümern, Bewohnern, Politik und Verwaltung in den Austausch kommen und Besprechungen und Beteiligungsformate direkt vor Ort stattfinden lassen", sagt Janina Lambertus, Projektleiterin bei Landmarken. „Wenn alle frühzeitig abgeholt und eingebunden werden, können hoffentlich auch Planungsprozesse beschleunigt werden. Mit kleinen Events möchten wir den Landmarken-Spirit über unsere Standorte hinweg erlebbar machen. Ich freue mich sehr auf die weitere Reise unserer ‚wan·del·bar'."

Huckepack per Lkw kann die mobile Landmarke zu jedem Ort der Republik transportiert und dort aufgestellt werden – und im Idealfall einige Monate bleiben. Den Start wird die wan·del·bar 2023 in Aachen auf dem ehemaligen Betriebsgelände des Automobilzulieferers Hutchinson machen. Wir hoffen auf rege Beteiligungen, um im Austausch mit den Menschen immer die beste Lösung für den jeweiligen Standort zu finden.

Hilfe für Geflüchtete Nicht nur in ihren Projekten stellen unsere Mitarbeitenden den Menschen in den Mittelpunkt. Auch darüber hinaus engagieren sie sich gerne sozial, zum Beispiel wenn vor Ort akut Hilfe benötigt wird. Der aggressive Angriff von Wladimir Putins Truppen auf die Ukraine und das dadurch verursachte massive Leid hat niemanden kalt gelassen. In ganz Europa organisierten Menschen vom ersten Tag an Hilfe für die Opfer dieses Krieges. Es macht uns stolz, wie auch aus unserem Team heraus zahlreiche Aktivitäten – von Sachspenden bis hin zur Aufnahme von Geflüchteten im eigenen Zuhause – initiiert oder unterstützt wurden.

Nur ein Beispiel von vielen: Im Frühjahr 2022 wurden mehrere von unserer Schwesterfirma Stadtmarken zur Verfügung gestellte Wohnungen in Aachen hergerichtet, geputzt, gestrichen und mit vielen aus dem Team heraus gespendeten Utensilien möbliert. Zahlreiche Mitarbeitende aller Unternehmen der Landmarken Familie haben hier in ihrer Freizeit großes Engagement gezeigt und gemeinsam angepackt. Das ist der #Landmarkenspirit!

05

Landmarken Familie

05.1. Stadtmarken
05.2. Moringa
05.3. POHA House
05.4. ecoPARKS

Die Unternehmensfamilie der Landmarken zeichnet ein gemeinsamer Wertekompass aus. Im Schulterschluss mit den Projektentwicklern Moringa und ecoPARKS, dem Bestandshalter Stadtmarken und dem Co-Space-Entwickler und -Betreiber POHA House decken wir Landmarken fast alle Anforderungen der Immobilienwelt ab.

Soziale Wirkung für die Menschen zu erzielen und ressourcenschonend zu bauen und zu betreiben, ist fester Bestandteil unserer gemeinsamen DNA. Was uns jeden Tag aufs Neue antreibt, ist die Vision, durch aktives gesellschaftliches, ökologisches und ökonomisches Handeln die Quartiere und Städte der Zukunft zu prägen.

Inspirierendes Immobilien-management

Stadtmarken

Links unten: Die Umwandlung des Gesundheitshauses Dortmund wird 2023 von Landmarken fertiggestellt. Dann übernimmt Stadtmarken das Immobilienmanagement.

Von Landmarken entwickelt und von Stadtmarken betrieben: das Wohnquartier „Guter Freund" in Aachen

Die Stadtmarken GmbH ist seit über 30 Jahren als Immobilienmanager und Investor tätig. Neben den anderen Unternehmen der Landmarken Familie bündelt Stadtmarken als privates Family Office die Kompetenzen in Baumanagement, Immobilienmanagement sowie Betrieb und führt Transaktionen für den Aufbau des eigenen und langfristig orientierten Immobilienbestandes durch. Das stetig wachsende Portfolio wird mit einer auf den Menschen ausgerichteten Herangehensweise und Offenheit für innovative Lösungen für alle Themen der modernen Stadtgestaltung bewirtschaftet. Dafür setzen sich die rund 50 Mitarbeitenden täglich mit großem Engagement ein.

Das Immobilienmanagement hat sich in den letzten Jahren als ein wesentlicher Geschäftsbereich weiterentwickelt und noch professioneller aufgestellt. Stadtmarken bietet sowohl für die Landmarken Familie als auch für externe Anleger und Fonds maßgeschneiderte Lösungen für das Asset-, Property- und Facility-Management mit regionalem Schwerpunkt in NRW an. Stadtmarken verwaltet ein Immobilienvermögen von rund 800 Millionen Euro (AUM) über fast alle Assetklassen hinweg. Unter anderem werden Wohnquartiere, Baudenkmäler, Boardinghäuser, Mixed-Use- und Logistik-Immobilien sowie Parkraum betrieben. Das Portfolio wächst in all diesen Klassen beständig.

Das rund 30-köpfige Team des Immobilienmanagements besteht aus branchenspezifisch ausgebildeten Fachleuten sowohl für die kaufmännische als auch für die technische Verwaltung. Das breite Spektrum erlaubt es, Immobilienverwaltung ganzheitlich denken und danach handeln zu können. Mit dem innovativen Service-Bausteinprinzip richtet Stadtmarken sein Management gezielt auf die Bedürfnisse seiner Mandanten aus.

Im Jahr 2022 stand in enger Kooperation mit der Landmarken AG die Inbetriebnahme und Übernahme der Verwaltung der Büroimmobilien und Parkhäuser am O-Werk | Campus in Bochum sowie des Werkquartiers in Aachen, bestehend aus dem Wohnquartier „Guter Freund" und dem Hauptzollamt, im Fokus. Für 2023 freut sich das Team ganz besonders auf sein neues Mandat zur Inbetriebnahme und Verwaltung einer echten Ikone: des denkmalgeschützten Gesundheitshauses in Dortmund.

Bei allen Projekten hat Stadtmarken stets ein klares Ziel in Bezug auf Umweltverträglichkeit und gesellschaftlichen Mehrwert vor Augen. Zukünftig möchte das Team noch stärker für nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften sowie Manage to ESG stehen. Hierfür wird Stück für Stück der Weg bereitet, das Unternehmen ganzheitlich nachhaltig zu gestalten – von den Büroräumen über die Baustellen bis hin zu den verwalteten Objekten. So stellt sich die Stadtmarken GmbH für eine nachhaltige und soziale Zukunft auf, in der sich unsere Städte im Einklang mit unserer Gesellschaft stetig weiterentwickeln können.

Auf den Menschen ausgerichtet ist auch die Herangehensweise des Teams von Stadtmarken Business. Die Tochter der Stadtmarken GmbH hat es sich zur Aufgabe gemacht, neue Bürokonzepte zu erschaffen, die den Anforderungen der modernen Arbeitswelt gerecht werden und die Bedürfnisse der Arbeitnehmenden in den Fokus rücken. Das junge Unternehmen revitalisiert Bürogebäude und unterzieht sie einer „intensive care", um sie mit viel Liebe zum Detail neu zu denken. Das Ergebnis: „The Urban Village"!

Wer mit dem Unternehmen in einem Gebäude der „Urban Village"-Familie ansässig ist, profitiert von maximaler Flexibilität. Es wird ein Konferenzraum oder ein zusätzlicher Briefkasten gebraucht? Mehr oder weniger Bürofläche, ein Flex-Office-Bereich oder eine Fertigungshalle? Kein Problem, das „Urban Village" passt sich dem Mieter stets an, je nachdem, wie sein Bedarf gerade aussieht.

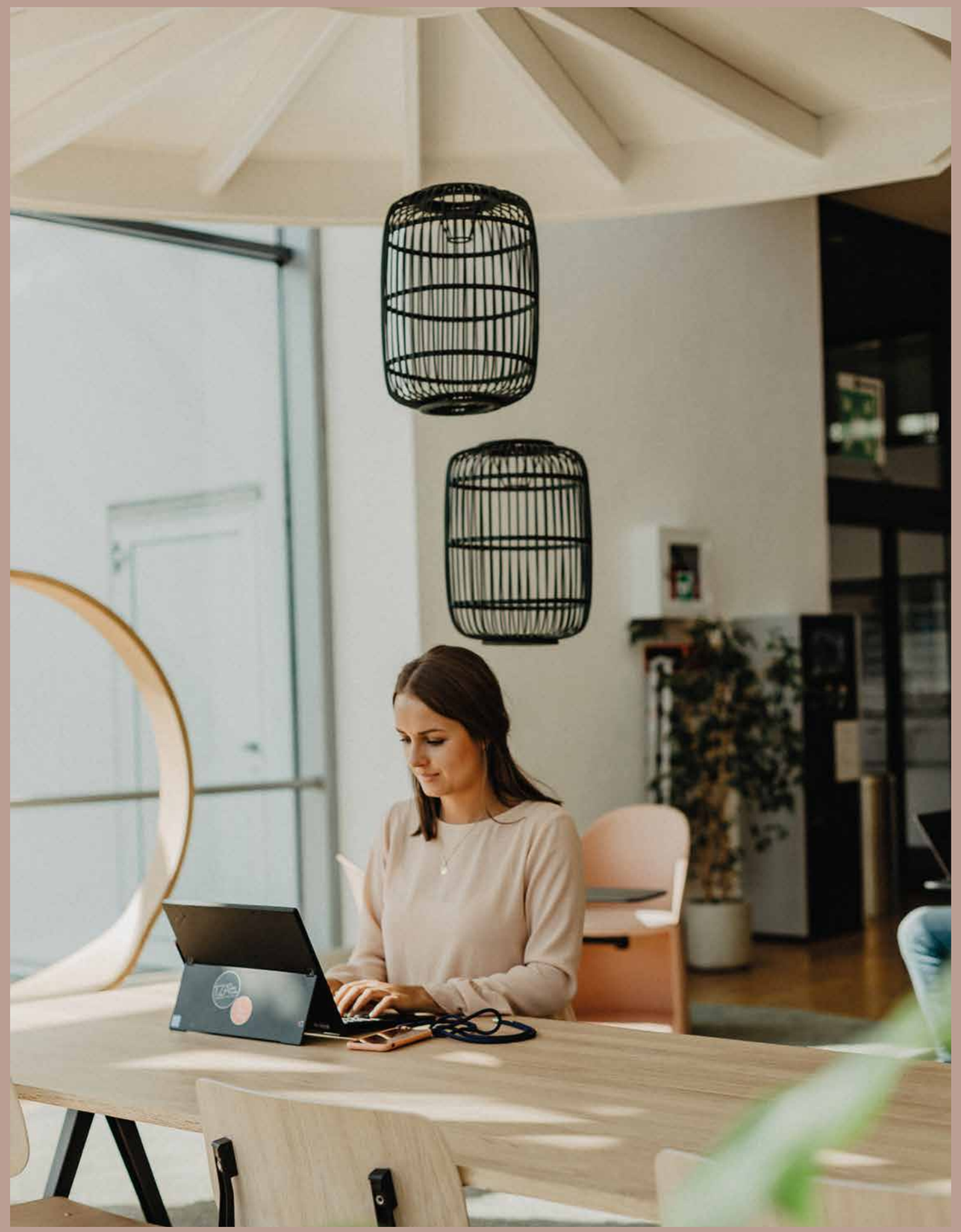
Dabei ist man zudem nicht nur Mieter, sondern auch Teil einer Community. Das Netzwerken wird aktiv gefördert, zum Beispiel durch Mieterevents und Foren. Zudem gibt es einen Rundumservice durch das Team – von Bürokonzepten, eigens erstellt durch den Aachener Betrieb Mathes, über Flex-Office-Flächen bis hin zum Reinigungsservice kann das Team auf Wunsch bei allem unterstützen.

Und auch die Menschen, die hinter jedem Unternehmen stehen, kommen nicht zu kurz. Die speziell für uns entwickelte Urban-Village-App bietet eine Plattform, die immer und von überall aus zugänglich ist und über die besondere Benefits gebucht werden können, die jeden einzelnen im Alltag entlasten. So können Friseur- oder Physiotherapietermine gebucht und vor Ort zu besonderen Konditionen in Anspruch genommen, Catering organisiert und Sachen zur Reinigung aufgegeben werden – immer in Kooperation mit lokalen Anbietern.

Das detailreiche Konzept stieß 2022 auf große Nachfrage, sodass das Flaggschiff-Gebäude, das Technologiezentrum Aachen am Europaplatz, fast vollvermietet ist. Für das kommende Jahr freuen wir uns nun auf die Ausweitung auf andere Gebäude; die Umsetzungen unter anderem im Karlshof am Aachener Markt, am O-Werk | Campus in Bochum und in den Kreuzer Höfen in Bonn wird mit Spannung erwartet!

Um unseren Erfolg auch nach außen hin sichtbarer zu machen, sind für 2023 Bewerbungen für den Deutschen Immobilienpreis und den polis Award geplant. Als große Bestätigung unserer Arbeit konnten wir uns bereits über eine Nominierung für den immobilienmanager Award freuen, der im März 2023 verliehen wird. „The Urban Village" gehört damit zu den Top 3 der Immobilienmanager Deutschlands.

Im Aachener Technologiezentrum TZA ist das Team von Stadtmarken und Stadtmarken Business zu Hause



Preisgekrönt: Die Zukunft des Bauens

Moringa

Die 2020 als Teil der Landmarken Familie gegründete Moringa GmbH ist der erste Projektentwickler Deutschlands, der sich voll und ganz dem Cradle-to-Cradle-Prinzip widmet. Die Anwendung dieses Prinzips ist für Moringa keine Option, sondern hat oberste Priorität. Verwendete Ressourcen und Materialien werden nicht mehr „verbraucht", sondern „genutzt".

Pilotprojekt ist das Moringa Hamburg HafenCity, Deutschlands erstes Wohnhochhaus in Holz-Hybrid-Bauweise, das die Moringa GmbH derzeit im Elbbrückenquartier der Hamburger HafenCity realisiert. Hier werden auf ca. 4.700 m² Grundstücksfläche drei Bauteile entwickelt, die auf einzigartige Weise die konsequente Anwendung der ökologischen Bauweise nach dem Kreislaufwirtschaftsprinzip sowie ein bezahlbares und öffentlich gefördertes Wohnen integrieren. In seiner Vorreiterrolle kombiniert das Projekt eine klimafreundliche Bauweise mit der Berücksichtigung gesundheitlicher und sozialer Aspekte.

Genau dafür wurde das Projekt 2022 gleich doppelt preisgekrönt: Dem ersten Platz beim polis Award in der Kategorie „Ökologische Wirklichkeit" im April folgte im Juni der Gewinn des Deutschen Awards für Nachhaltigkeitsprojekte in der Kategorie „Bau/Architektur".

Noch bevor im Mai 2022 die Baugenehmigung erteilt wurde, konnte Moringa Anfang des Jahres den Mietvertrag mit dem Betreiber der Kita abschließen. Die Villa Luna GmbH wird das Kreislaufwirtschaftsprinzip dort sogar in sein pädagogisches Lehrprogramm aufnehmen. Es ist bereits der zweite Mietvertrag für das Ensemble, nachdem 2021 der Betrieb eines Co-Spaces (Apartments und Co-Working) mit unserem Schwesterunternehmen POHA House vereinbart worden war.

Im Sommer wurde dann nicht nur der Grundstücksankauf beurkundet, sondern auch die erste Liefer- und Rücknahmevereinbarung zur Sicherung der Warenrücknahme im Sinne der Kreislaufwirtschaft. Diese Partnerschaft konnte für die Produkte Badewannen und Duschtassen mit der Franz Kaldewei GmbH & Co.KG aus Ahlen abgeschlossen werden. Im Herbst 2022 begannen schließlich die ersten Tiefbau- und Baugrubenarbeiten für das Projekt.

Leben, Arbeiten und Zusammen-kommen im POHA House

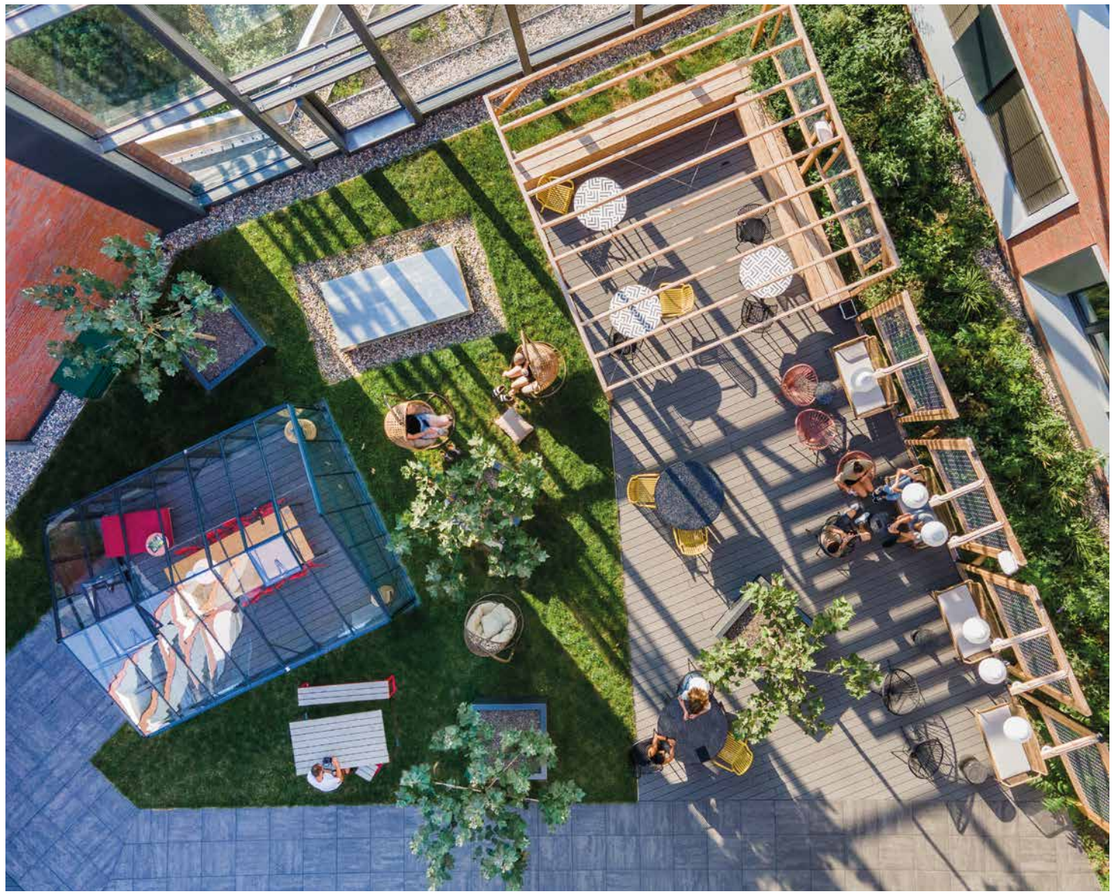
Das im Frühjahr 2019 gegründete junge und innovative Start-up POHA House, mit einem Team von mehr als 30 Köpfen, ist überzeugt davon, dass glückliche Menschen ein erfüllteres Leben führen. Daher hat POHA House es sich zur Mission gemacht, die Art und Weise, wie wir zusammenleben, zu revolutionieren.

Als Teil der Landmarken Familie entwickelt und betreibt POHA innovative Wohn- und Arbeitskonzepte für die Zukunft. Im Mai 2022 wurde das erste POHA House im von Landmarken entwickelten Hansator am Hauptbahnhof in Münster eröffnet. Die 313 Studios waren nach nur wenigen Monaten vollständig vermietet. Der Fokus liegt nicht nur auf dem Angebot von Wohnraum, sondern auch auf der Bereitstellung einer umfassenden Palette von Qualitäten und Dienstleistungen, die das Wohlbefinden der Bewohner fördern. Darunter auch eine monatliche Spende an das Social Start-up everwave als Beitrag zur Reinigung der Flüsse und Ozeane.

Svenja Eichenberg, Marketingleiterin eines europäischen Einzelhandelskonzerns, berichtet von ihren Erfahrungen als Bewohnerin: „Die Leute erwarten, dass es für junge Leute ist, aber ich bin 50 und fühle mich hier nicht zu alt. Ich fühle mich einfach gut. Es ist anders, ja, mit verschiedenen Nationalitäten, verschiedenen Altersgruppen. Aber es ist eine Entscheidung, in dieser Gemeinschaft zu sein. Ich dachte, ich würde nur drei oder vier Monate hier sein, um zu sehen, ob es mir gefällt, aber jetzt fühlt es sich wie die Zukunft an."

POHA ist stolz darauf, dass das Engagement für die Mieter auch in der Branche wahrgenommen wird. So wurde im Jahr 2022 der Coliving Award in der Kategorie „Branding & Marketing" für das herausragende Projekt in Münster gewonnen. Diese Auszeichnung bestätigt die Leidenschaft des Teams für das Schaffen inspirierender und einzigartiger Wohnräume. Darüber hinaus wurde POHA für den SO!APART Award 2022 nominiert und hat es in der Kategorie „groß & großartig" als bestes Serviced-Accommodation-Konzept in die engere Auswahl geschafft. Diese Anerkennung bekräftigt die POHA-Bestrebungen, außergewöhnliche Wohnlösungen anzubieten und Maßstäbe in der Branche zu setzen. Nachhaltigkeit spielt eine zentrale Rolle in der Unternehmensphilosophie. POHA entwickelt Co-Spaces mit Cradle-to-Cradle-Ansätzen, die sowohl im betrieblichen als auch im technischen Bereich maßgebend sind.

Im Jahr 2023 werden drei Projekte in Aachen eröffnet, die von standortübergreifenden Community-Angeboten profitieren werden. Den Start macht das POHA House am Theaterplatz, das sich als denkmalgeschütztes Gebäude in das Ensemble einfügt und zur nachhaltigen Stadtentwicklung beiträgt. Darüber hinaus befinden sich Projekte in Düsseldorf und Essen in der Pipeline.



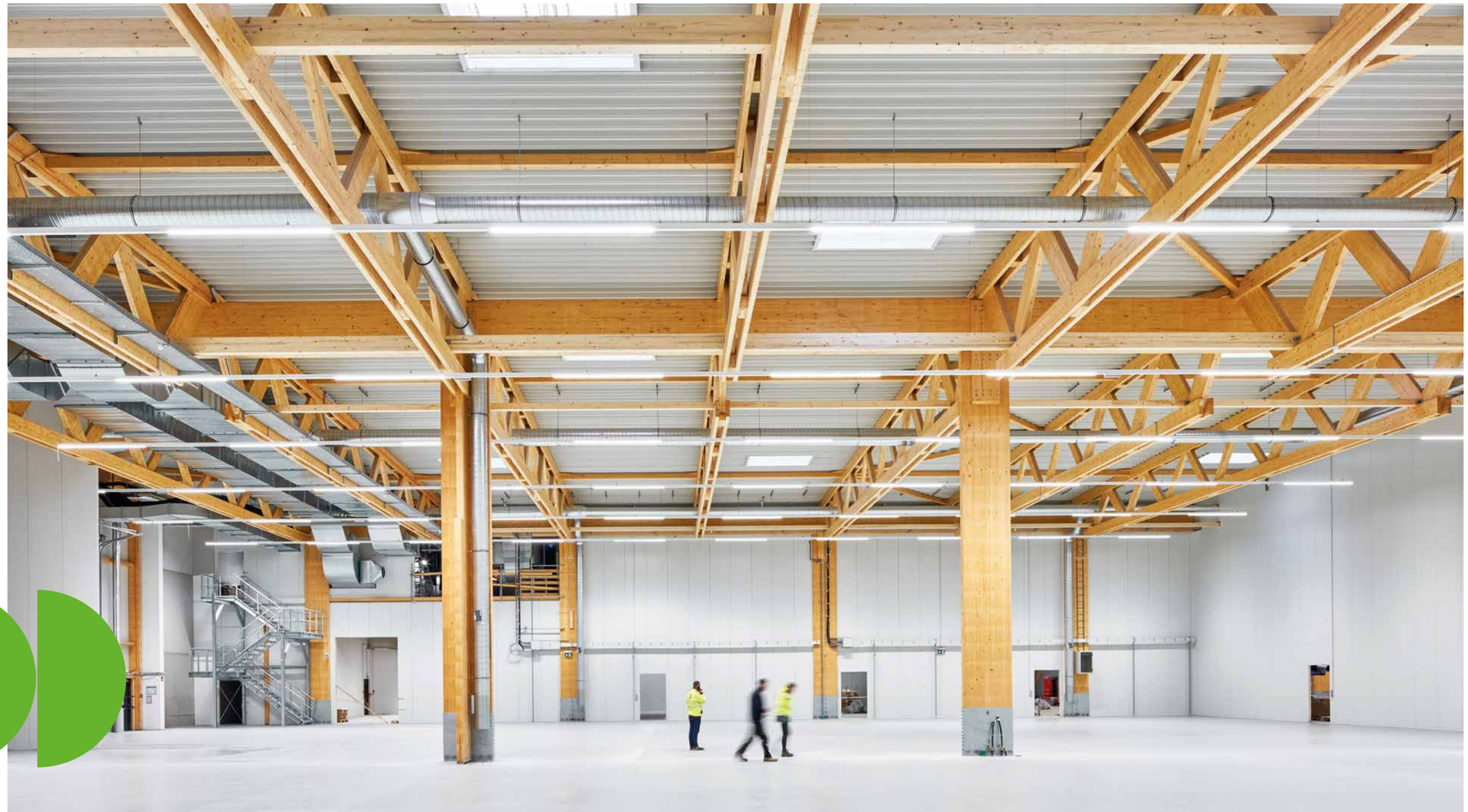
POHA sucht nach interessanten und lebendigen Standorten mit 3.000 – 10.000 m² Mietfläche zur Umsetzung seines nachhaltigen und wegweisenden Konzeptes in deutschen A- und B-Städten. Zukünftig strebt POHA eine internationale Expansion in Nachbarländer wie die Niederlande, Belgien und Österreich sowie nach Großbritannien an.

POHA

Nachhaltigkeit versprochen und gehalten

2021 gegründet, konnte unser jüngstes Mitglied der Landmarken Familie bereits Ende 2022 sein erstes Projekt fast vollenden und für die Übergabe an den Mieter im Januar 2023 vorbereiten: Nur rund acht Monate dauerte die Bauzeit des ecoPARKs Jena, der in vielerlei Hinsicht neue Maßstäbe setzt und den Beweis erbringt, dass auch Logistik- und Produktionsgebäude für Industrieunternehmen ökologische Vorreiter sein können.

Der nach KFW 40 EE geförderte Neubau, bestehend aus einer 5.000 m² großen Produktionshalle sowie ca. 1.200 m² Verwaltung und Sozialbereichen, wird zum neuen Firmensitz des High-Tech-Maschinenbauunternehmens Kuroda Jena Tec. Außergewöhnlich für diese Immobilienklasse ist die Realisierung als modularer Holzbau: Das gesamte Tragwerk ist CO_2-positiv. Fassaden- und Dachbegrünung verbessern das Mikroklima und reduzieren Feinstaub. Neben der Kreislauffähigkeit vieler Baumaterialien – Tragwerk, Dach und Fassade sind zu 100 Prozent schadstofffrei demontierbar, für Fassaden und Dämmmaterial wurden recycelte Plastikflaschen verwendet – ragt der komplett fossilfreie Betrieb heraus. Im Frühjahr 2023 wird eine Photovoltaikanlage auf dem gesamten Dach installiert, die wiederum die Wärmepumpen zur Beheizung und Kühlung der Gebäude betreiben wird. Fossile Energieträger werden dann nicht mehr benötigt.



Mit dem Gebäude, das in 3D geplant, also komplett digital konstruiert wurde, hat ecoPARKS eine Benchmark gesetzt und gezeigt, wie ein hoher Nachhaltigkeitsstandard im Markt für Produktion, Light Industrial, E-Commerce und Logistik realistisch umsetzbar ist. Der ecoPARK Jena wird damit auch zum Vorbild, zum Beispiel für den ecoPARK Leipzig-West, dessen Bau im Herbst 2022 begonnen wurde. Der Gewerbepark mit etwa 30.000 m² Hallen- und 3.500 m² Büroflächen ist mit Holzdachtragwerken und fossilfreier Energieversorgung ebenfalls nachhaltig.

Oder für den ecoPARK Gelsenkirchen: Im August 2022 hat die ecoPARKS GmbH den Erwerb des letzten verfügbaren Grundstücks des Gewerbe- und Industrieparks Schalker Verein verkündet, der unmittelbar an die Gelsenkirchener Innenstadt grenzt. Der Abriss der noch auf der Fläche befindlichen maroden Hallenflächen wurde bereits gestartet. Geplant sind hier mit vergleichbaren Maßgaben drei Hallenneubauten inklusive Büroräumen auf rund 12.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche.

Ausblick

Trotz der globalen Krisen, die uns alle beschäftigen, schauen wir mit optimistischer Haltung positiv in die Zukunft. Die Landmarken-Gruppe ist für die Zukunft gut gerüstet. Wir sind gut und breit aufgestellt – mit finanzwirtschaftlicher Stärke und Stabilität sowie mit vielen klugen Köpfen, die in unserem interdisziplinären Team das passende Umfeld gefunden haben, um ihren Beitrag für bessere Städte zu leisten.

In verschiedenen Assetklassen tätig, stehen wir gleich auf mehreren starken Beinen: Vom Wohnen über die Bereiche Quartiersentwicklung, Büro und Gewerbe bis hin zu Logistik und Light Industrial sind nur einige Beispiele genannt. Wir entwickeln erfolgreich für private wie öffentliche Nutzer, sind stark in Revitalisierung und Neubau und an unterschiedlichsten Standorten aktiv.

Gerade jetzt, in einer Marktphase, die eher abwartend ist, nutzen wir die Zeit für Optimierungen und Innovationssprünge. Wir setzen im Bereich unserer Unternehmensentwicklung klar auf die Bestandsentwicklung und bauen diese weiter aus mit dem Ziel, ihren Anteil an unserer Gesamtprojektentwicklung von derzeit 40 auf 70 Prozent zu erhöhen. Wir fokussieren uns auf Lösungen für die Öffentliche Hand im Bereich der Bildungsimmobilien, der modernen Arbeitswelten und aller für die Infrastruktur relevanten Nutzungen. Im Rahmen unserer Projektentwicklung setzen wir auf eine kostensenkende Realisierung mithilfe von Modulbau, Systembau und Maßnahmen des seriellen Bauens bzw. der Standardisierung von Maßnahmen in der Bestandsentwicklung.

Denn unsere Mission als Partner der Städte ist es, den Gebäudebestand in Deutschland wieder zukunftsfähig zu machen. Nur über eine Transformation des Bestands erreichen wir die Klimaziele der Europäischen Union und leisten zudem einen aktiven gesellschaftlichen Beitrag zur Standortstärkung in unseren Städten. Unser Engagement in der nachhaltigen Bestandsentwicklung, die wir schon seit 35 Jahren intensiv betreiben, bauen wir 2023 zu einem eigenen Geschäftsbereich aus. Dabei werden wir nicht nur Immobilien für den eigenen Bestand entwickeln, sondern auch Partnerschaften mit dem Kapitalmarkt eingehen.

Und weil hochwertige Bildung eines der wichtigsten der 17 Ziele ist, die die Vereinten Nationen in ihrer Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung formuliert haben, werden wir uns als erfahrener Entwickler von Bildungsimmobilien sowohl im Kita- als auch im Hochschulbereich auch gezielt mit dem Thema Schulbau auseinandersetzen. Die Zukunftsfähigkeit unseres Landes hängt maßgeblich von herausragender Bildung ab. Dafür braucht es inspirierende Orte, an denen man gerne und individuell lernen kann. Wir verstehen Bildung ganzheitlich und werden Konzepte entwickeln, die sich in die Städte einfinden, Mehrwerte für das Quartier schaffen und Raum für Entfaltung geben. Mit unserem Know-how können wir einen wesentlichen sozialen Beitrag leisten.

Wir werden Verantwortung übernehmen – mehr denn je mit aktuell so wichtigen Fragen wie: Was leistet ein Projekt für seine Nutzerinnen und Nutzer? Was leistet es für die Gesellschaft? Was leistet es für den Planeten? Zur Beantwortung dieser Fragen können wir eine Menge beitragen, da werden wir gebraucht. Und deshalb freuen wir uns auf viele weitere Jahre mit der Landmarken Familie, zu der auch unsere Schwesterunternehmen Stadtmarken, Stadtmarken Business, Moringa, ecoPARKS und POHA House gehören.

Wichtiges Zukunftsthema: Um inspirierende Orte für herausragende Bildung zu schaffen, werden wir uns intensiv mit dem Thema Schulbau beschäftigen. Damit Schulen Raum für Entfaltung schaffen – auch über das Klingeln der Schlussglocke hinaus.

Impressum:
Landmarken AG
Vorstand: Anke Tsitouras, Jens Kreiterling / Vorsitzender des Aufsichtsrats: Norbert Hermanns
Sitz der AG: Aachen / Amtsgericht Aachen, HRB 15071 / USt-Nummer: DE 252.619.629
Landmarken AG / Karmeliterhöfe / Karmeliterstraße 10 / 52064 Aachen
T. +49 (0)241 1895-100 / F. +49 (0)241 1895-199 / info@landmarken.de / www.landmarken.de

Landmarken-Bericht 2022:
Koordination: Thomas Breuer
Redaktionsleitung: Kolja Linden
Mitarbeit / Autoren: Anna Gillessen, Hartwig Hildmann, Hendrik Bettenworth, Henrik Scholz, Jan Philipp Keweloh, Jessica Reusch, Julia Müller, Lisa Malek, Maximilian Braun, Michael Baumeister, Nils Perpeet, Ralf Lohse, Roberto Sabatucci, Simon Platz, Stefan Detemple, Thomas Binsfeld
Lektorat: Ines Trilken
Gestaltung: Anne Bissels

Bildnachweis:
S. 17: Landmarken AG // S. 20: Jens Kirchner // S. 21: Landmarken AG // S. 22–23: Christian Stoll // S. 24, 27: Landmarken AG // S. 30–31: Visualisierungen: HPP Architekten, HWKN / HH Vision, Foto: Landmarken AG // S. 32–32: Visualisierung: caspar. / HH Vision, Foto: Landmarken AG // S. 34–35: Andreas Horsky (2), lise GmbH // S. 36–37: POHA House & Hejm Photo (2), Andreas Kuchem // S. 38–39: Andreas Horsky // S. 40–41: Visualisierungen: HWKN / HH Vision // S. 42–43: RKW Architektur + // S. 44–45: Landmarken AG // S. 48–49: Adobe Stock-aerial-drone // S. 52–53: Andreas Horsky // S. 54: Landmarken AG / Adobe Stock-Christian Müller, Adobe Stock-Antonio // S. 56–57: Visualisierungen: HPP Architekten / HH Vision // S. 61: Landmarken AG / Adobe Stock-Lumeez/peopleimages.com // S. 64–67: everwave // S. 73: HWKN / HH Vision // S. 82: Andreas Kuchem // S. 93: Marvin Hillebrand // S. 98–101: Siegersbusch Film // S. 102–104: Christian Stoll // S. 105–109: Landmarken AG // S. 113: Landmarken AG, Andreas Horsky // S. 114–115: @charininphoto (2), Stadtmarken GmbH // S. 116–117: kadawittfeldarchitektur / rendertaxi // S. 119: POHA House & Hejm Photo, POHA House // S. 120–121: Peter Eichler, ecoPARKS GmbH // S. 125: Henning Larsen

Landmarken AG
landmarken.de

Standort Aachen
Karmeliterhöfe
Karmeliterstraße 10
52064 Aachen
T. +49 (0)241 1895-100
info@landmarken.de

Standort Bochum
Universitätsstraße 60
44789 Bochum
T. +49 (0)234 415665-00
metropoleruhr@landmarken.de

Niederlassung Frankfurt
Windmühlstraße 1
60329 Frankfurt am Main

Standort Düsseldorf
Zollhof 3
40221 Düsseldorf

Niederlassung Münster
Hafenplatz 4
48155 Münster
T. +49 (0)251 208353-10
muenster@landmarken.de

Standort Monheim
Rheinpromenade 11
40789 Monheim am Rhein
T. +49 (0)2173 8956610

Dieser Bericht wurde auf 100 % Altpapier gedruckt

klimaneutral gedruckt
www.klima-druck.de
ID-Nr. 22120038
bvdm.

FSC
www.fsc.org
MIX
Papier | Fördert gute Waldnutzung
FSC® C022094

Mitglied der DGNB
Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
German Sustainable Building Council

BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen

ZIA Die Immobilienwirtschaft

MITGLIED IM FÖRDERVEREIN BUNDESSTIFTUNG baukULTUR

ULI Germany/Austria/Switzerland