

DAL CORPORATE REAL ESTATE

Strategien und Lösungen
für Ihre Immobilien

Kosten- management

KOSTEN IM GRIFF – ZUKUNFT IM BLICK

Neubau

CO₂-NEUTRALES WERK FÜR
HOLZFASERDÄMMSTOFFE

Seite 16

Angebot

MIETLÖSUNGEN
MIT PERSPEKTIVE

Seite 20

Interview

ÜBER DIE CHANCEN EINES
GESCHLOSSENEN MATERIALKREISLAUFS

Seite 23



EDITORIAL

Den Wert erkennen – und gezielt steuern → 3



4

Wie gelingt ein professionelles Kostenmanagement, ohne Qualität und Zukunftsfähigkeit zu gefährden?

BEST PRACTICES

Sparkasse Neunkirchen –
Spatenstich für ein Jahrhundertprojekt → 10

AKAR –
Neuer Logistikstandort in Langenbach → 13

Neubau GUTEX Holzfaserplattenwerk –
Vom Baum zum Baustoff. → 16



16

Vom Baum zum Baustoff: CO₂-neutrales Werk für Holzfaserdämmstoffe mit Präzision geplant

23

Dr. Patrick Bergmann im Gespräch über die Chancen eines geschlossenen Materialkreislaufs.



VORSTELLUNG: NILS KRAFT IM GESPRÄCH

Verantwortung übernehmen, gestalten, vertrauen

Ein Gespräch über Führung, Wandel und die Rolle der DAL im Netzwerk der Sparkassen → 7

DAL: NEUES ANGEBOT

Mietlösungen mit Perspektive → 20

NACHHALTIGKEIT

Dr. Patrick Bergmann im Interview:
„Wir müssen Gebäude wie Rohstofflager behandeln“ → 23

MELDUNGEN

Rückblick Deutscher Sparkassentag:
Impulse, Inspiration und Identität → 26

Aus der Branche → 28

Expo Real 2025 – die DAL erwartet Sie! → 30

IMPRESSUM → 31

Den Wert erkennen – und gezielt steuern

Fokus Kostenmanagement

Liebe Leserin, lieber Leser,

Immobilienprojekte stehen heute mehr denn je im Spannungsfeld zwischen ambitionierten Zielen, begrenzten Budgets und wachsenden Anforderungen. Nachhaltigkeit, Digitalisierung und ESG-Kriterien sind zu festen Bestandteilen jeder Planung geworden – gleichzeitig steigen die Anforderungen an Wirtschaftlichkeit und Effizienz. Das aktuelle Magazin widmet sich deshalb einem zentralen Thema: dem professionellen Kostenmanagement.

Denn klar ist: Wer den Wert einer Immobilie langfristig sichern will, muss nicht nur investieren, sondern strategisch steuern – von der ersten Machbarkeitsstudie bis zur Betriebsphase. Dafür braucht es Expertise, Struktur und Partner, die über den gesamten Lebenszyklus hinweg den Überblick behalten. Genau hier setzen wir als Immobilienmanagement-Experten der DAL an.

Wer Kosten nur kontrolliert, statt sie zu gestalten, vergibt Chancen

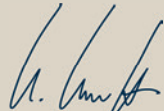
Unsere aktuellen Projekte zeigen, wie vielfältig diese Herausforderung ist – und wie lösungsorientiert wir sie im Verbund mit der Sparkassen-Finanzgruppe angehen: Ob es um den Neubau des Akar-Logistikzentrums unter Berücksichtigung zukunftsweisender Nachhaltigkeitsstandards, um professionelles Projektcontrolling und Budgettreue bei GUTEX oder die strategische Stärkung der Region im saarländischen Neunkirchen geht – jede dieser Lösungen steht für Wirtschaftlichkeit im besten Sinne: langfristig tragfähig, nachhaltig und nutzerorientiert. Auch Mietlösungen oder Leasingmodelle können dabei Teil einer wirtschaftlichen Gesamtstrategie sein. Kosten sind nicht nur eine Frage des Budgets, sondern der Haltung: Welche Qualität, welche Funktionalität, welchen gesellschaftlichen Beitrag soll ein Gebäude leisten? Diese Fragen beantworten wir gemeinsam mit unseren Kunden – faktenbasiert, realistisch und mit Weitblick.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen eine erkenntnisreiche Lektüre – und freuen uns auf den weiteren Dialog mit Ihnen!

Herzliche Grüße



Andreas Beckers



Nils Kraft



Andreas Beckers

Geschäftsführer
DAL Real Estate Management



Nils Kraft

Geschäftsführer
DAL Real Estate Management



Kostenmanagement

Kosten im Griff – Zukunft im Blick

Die Anforderungen an Immobilienprojekte steigen, Budgets werden knapper und Rahmenbedingungen volatiler. Um deren finanziellen Erfolg zu sichern, war Kostenmanagement schon immer wichtig und gewinnt nun noch mehr an Bedeutung.

Die Realität vieler Bestandsimmobilien zeigt: Der Handlungsdruck wächst. Beispielsweise stammen viele der Verwaltungs- und Filialgebäude der Sparkassen aus den 1970er- oder 1980er-Jahren – mit entsprechendem energetischem Rückstand und teilweise überholten Raumkonzepten, womit Sanierungen und Revitalisierungen oftmals notwendig werden. Das gilt für viele Unternehmen genauso. Hinzu kommen steigende Betriebskosten, neue regulatorische Anforderungen (zum Beispiel GEG, ESG, EU-Taxonomie) und sich wandelnde Nutzer- und Nutzungsbedürfnisse. Was früher funktional war, genügt heute oft weder den technischen noch den gesellschaftlichen Anforderungen – und wird damit zur strategischen Herausforderung.

Gerade für Sparkassen und institutionelle Akteure stellt sich die Frage: Wie lassen sich meist großvolumige Projekte heute weiterhin wirtschaftlich und nachhaltig realisieren – und welche Stellhebel stehen für eine effektive Kosten- und Bausteuerung zur Verfügung? Die Antwort liegt in einem präzisen, strukturierten und vorausschauenden Vorgehen.

Genau hier setzt die DAL Deutsche Anlagen-Leasing mit umfassendem Know-how und Dienstleistungen rund um die Immobilie an. Es geht um eine möglichst genaue Kostenprognose, um Kostenkontrolle und vor allem um die Kostensteuerung.

Kostenmanagement ist mehr als Kontrolle – es ist Steuerung ab Phase 0

„Die DAL Real Estate Management steuert die Kosten im Rahmen des Kostenmanagements systematisch und proaktiv. Ziel ist es, das Projekt im vorgegebenen Budgetrahmen zu halten und finanzielle Risiken frühzeitig zu erkennen. Dazu wird auch frühzeitig die Expertise von TGA-



Denise Hollensteiner und William Kassabri: Projektziele, Standortbedingungen und wirtschaftliche Machbarkeit kommen auf den Prüfstand.

Planern einbezogen“, sagt William Kassabri, Abteilungsleiter Immobilien-Projektmanagement bei der DAL Real Estate Management GmbH. Das beginnt bereits in der sogenannten Phase 0: noch vor der eigentlichen Planung, wenn Projektziele, Standortbedingungen und wirtschaftliche Machbarkeit auf den Prüfstand kommen.

Mit fundierten Grundlagenermittlungen, Benchmarks aus über 800 Projekten und strukturierter Erfahrung aus dem Sparkassenumfeld werden

durch die DAL erste Weichen gestellt. „Eine solide Kalkulation ist uns wichtiger als eine erste grobe Schätzung. Denn Fehler zu Projektbeginn können im weiteren Verlauf teuer werden“, ergänzt Denise Hollensteiner, Projektmanagerin im DAL-Projektmanagement-Team. „Kostenschwankungen von 30 Prozent und mehr sind nicht selten bei Bauprojekten“, sagt sie. „Wir bleiben mit unserem Ansatz auf jeden Fall deutlich darunter, dass ist unser Anspruch.“

Ein besserer Qualitätsstandard kann dabei durchaus höhere Anfangskosten rechtfertigen. „Durch die Investition in neue Technik kann das Objekt in der Zukunft durchaus wirtschaftlicher betrieben und dadurch langfristig gesehen günstiger werden“, erklärt Kassabri.

Erfahrung schlägt Überraschung – vor allem bei Revitalisierungen

Besonders bei Revitalisierungsprojekten ist die Unsicherheit der Bau-

*„Je definierter
das Projekt, desto
geringer die Kosten-
variable – und
desto höher die
Steuerbarkeit.“*

William Kassabri, DAL Real Estate
Management GmbH



herrschaft oft groß. Der Bestand birgt oft Risiken, die sich gegebenenfalls erst im Verlauf zeigen. Deswegen empfiehlt die DAL: eine intensive Bestandsaufnahme. Die vermeidet später teure Überraschungen. Ein Credo, das sich bereits bei vielen Bauprojekten der DAL und ihren Immobilien-spezialisten bestätigt hat. Gerade hier zahlt sich das Zusammenspiel aus Expertise, Realitätsnähe und strukturierter Projektsteuerung aus: „Je besser ein Projekt inhaltlich durchdrungen und technisch beschrieben ist, desto geringer sind die Kostenschwankungen“, so Denise Hollensteiner.

Methodik trifft Digitalisierung – für belastbare Entscheidungen

Dank zahlreicher Bauprojektmanagement-Expertinnen und -Exper-

ten im eigenen Haus kann die DAL ein ganzheitliches Kostenmanagement anbieten:

- Machbarkeitsstudien & Szenarienvergleiche: Frühzeitige Prüfung technischer, baurechtlicher und wirtschaftlicher Aspekte
- Genauere Kostenprognose zu Beginn durch Benchmarks & Hochrechnungen: Auf Basis vergleichbarer Projekte und realer Marktdaten. Das führt zu mehr Kostensicherheit
- Strategische Vergabeberatung: jedes Immobilienprojekt ist individuell auf die entsprechenden Ansprüche zu bewerten
- Digital gestütztes Projektcontrolling: Kosten, Termine, Qualität stets im Blick – unterstützt durch Tools und transparente Kommunikation

→ Lebenszyklusdenken & Asset Management: Wirtschaftlichkeit endet nicht mit der Übergabe – sie beginnt dort erst richtig

Von Anfang an kostenbewusst planen

„Früher lag vieles beim Architekten. Heute sind Bauherrenaufgaben eigenständig – und Projektsteuerung bedeutet, Entscheidungen vorzubereiten, die strategisch und langfristig tragen“, sagt William Kassabri. Für die DAL bedeutet das auch: intensive Bauherrenberatung und eine gute Kommunikation unter allen Beteiligten, um maximale Transparenz herzustellen und das Projektziel passgenau zu definieren.

Denn: Je konkreter ein Projekt geplant ist, desto präziser lassen sich zum Beispiel Nachhaltigkeitsziele umsetzen und Kostensicherheit gewährleisten – ohne im Nachhinein Kompromisse bei Qualität oder Funktionalität einzugehen.

Fazit: Zukunft ist planbar – mit klarer Struktur und Erfahrung

In einer Branche mit volatilen Baukostenindizes und sich verschärfenden ESG-Vorgaben, braucht es Partner, die Struktur geben. Die DAL verbindet jahrzehntelange Erfahrung mit aktueller Methodik, nationale Marktkennntnis mit hoher Steuerungskompetenz. Das Ziel: Wirtschaftlichkeit, die Bestand hat – heute, morgen, über den gesamten Lebenszyklus hinweg.

Ihre Projekte verdienen Kostensicherheit und eine optimale Finanzierung. Ob Neubau, Sanierung oder Standortstrategie: Die DAL und die DAL Real Estate Management unterstützen mit fundierter Beratung, transparentem Controlling und digitalen Tools.

Sprechen Sie uns an! Telefon: +49 6131 804-2501



Verantwortung übernehmen, gestalten, vertrauen

Ein Gespräch mit Nils Kraft über Führung, Wandel und die Rolle der DAL REM im Netzwerk der Sparkassen

Seit Februar 2025 ist Nils Kraft neuer Geschäftsführer der DAL Real Estate Management GmbH, den Immobilienmanagement-Spezialisten der DAL Deutsche Anlagen-Leasing. Im Interview spricht er über seinen Weg vom bauleitenden Architekten zur Führungskraft, über die besondere Rolle des Unternehmens innerhalb der Sparkassen-Finanzgruppe und darüber, warum Immobilien heute vor allem flexibel, strategisch und nachhaltig gedacht werden müssen. Sein Anspruch: gestalten, Verantwortung übernehmen – und Vertrauen ermöglichen.

CRE: Herr Kraft, Sie sind seit Februar 2025 Geschäftsführer der DAL Real Estate Management – die berühmten ersten 100 Tage liegen also schon etwas zurück. Wie war Ihr Start?

NILS KRAFT: Mein Start war ausgesprochen gut – auch, weil alles sehr gut vorbereitet war. Ich wurde von den Kolleginnen und Kollegen mit offenen Armen empfangen. Dieses freundliche, kollegiale Miteinander zeichnet nicht nur unser Real Estate Management-Team, sondern die gesamte DAL aus.

CRE: Gab es dennoch Überraschungen?

KRAFT: Ja, und zwar eine sehr positive: Dass wir uns mit unseren Immobilienmanagement-Services klar vom klassischen Ingenieurbüro unter-

scheiden, wusste ich natürlich. Aber wie selbstverständlich und reibungslos der Austausch von Wissen inner-

„Was gestern noch ein solides Nutzungskonzept war, kann morgen schon nicht mehr passen – Immobilien müssen heute mit dem Wandel mitgehen können.“

halb der gesamten DAL funktioniert – das hat mich beeindruckt. Vertragsmanagement, rechtliche und steuerliche Fragen bis hin zur Bilanzierung von Immobilien – diese enge Verzahnung mit unserer Muttergesellschaft bringt uns und unseren Kunden enorme Vorteile. Das ist ein echtes Alleinstellungsmerkmal am Markt.

CRE: Was hat Sie persönlich an der Aufgabe gereizt?

KRAFT: Mein Weg hierher war alles andere als linear. Ich habe Architektur studiert, war Bauüberwacher, dann im Projektmanagement und in der Projektentwicklung tätig. Später habe ich zusätzlich einen immobilienwirtschaftlichen Aufbaustudien-gang besucht – und bin schließlich in den öffentlichen Dienst gewechselt, wo ich eine größere kommunale Planungs- und Baubehörde geleitet habe.

CRE: Klingt nach einem breiten Erfahrungsschatz.

KRAFT: Unbedingt. Gerade meine Zeit

im öffentlichen Dienst hilft mir heute enorm, die Perspektiven unserer Kundinnen und Kunden – insbesondere aus dem Sparkassenumfeld – gut zu verstehen.

CRE: Wie würden Sie sich selbst als Führungspersönlichkeit beschreiben?

KRAFT: Vertrauen ist für mich zentral. Ich lege Wert auf klare, nach-



vollziehbare Kommunikation und darauf, dass alle wissen, woran sie sind und was das gemeinsame Ziel ist. Ich halte nichts von permanenter Kontrolle. Ich setze auf Eigenverantwortung, auf Förderung individueller Stärken und darauf, dass Arbeit im besten Fall auch Freude macht. Fehler dürfen passieren – solange man daraus lernt. Am Ende ist es immer die Teamleistung, die zählt.

CRE: Was treibt Sie an – beruflich wie privat?

KRAFT: Ich wollte schon immer gestalten. Architektur war deshalb naheliegend – sie verbindet Kreativität mit technischem, funktionalem und sozialem Anspruch. Heute geht es mir darum, Gestaltungsspielräume im größeren Kontext zu nutzen: Projekte strategisch zu denken, Entscheidungen mitzugestalten und Menschen zu motivieren.

CRE: Wie sehen Sie die Rolle der DAL Real Estate Management innerhalb der Sparkassen-Finanzgruppe?

KRAFT: Wir sind Teil der Familie – nicht nur Dienstleister, sondern Partner. Diese Verbundenheit spüren wir und nehmen sie sehr ernst. Unsere Leistungen müssen höchsten Ansprüchen genügen. Dabei profitieren wir vom gegenseitigen Vertrauen und einem tiefen Verständnis füreinander.

CRE: Worin liegt die Stärke des Real Estate Managements der DAL?

KRAFT: Ganz klar: die nahtlose Anbindung an unsere DAL-Muttergesellschaft. Wir bringen über das klassische Projektmanagement hinaus betriebswirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Kompetenz mit. Das macht uns zu einem ganzheitlichen Lösungsanbieter – ein USP, den ich aus früheren Stationen in dieser Form nicht kannte.

CRE: Welche Potenziale möchten Sie künftig noch stärker nutzen?

KRAFT: Viele Sparkassen stehen vor der Frage: Was tun mit Immobilien, die perspektivisch nicht mehr benö-

tigt werden? Hier setzen wir an. Wir begleiten unsere Kunden nicht nur bei Bauvorhaben, sondern auch bei der strategischen Flächenkonsolidierung, Nachnutzung und Verwertung. Dabei greifen wir auf das breite Wissen innerhalb der DAL zurück – und entwickeln individuelle, tragfähige Lösungen.

CRE: Die Herausforderungen am Immobilienmarkt sind vielfältig. Was beschäftigt Ihre Kunden derzeit besonders?

KRAFT: ESG-Vorgaben, volatile Märkte und neue Arbeitswelten verändern die Anforderungen rasant. Immobilien müssen heute deutlich flexibler sein – trotz ihrer langfristigen Lebenszyklen. Nutzerbedürfnisse, die sich alle paar Jahre ändern, müssen trotzdem abgebildet werden können. Dafür braucht es neue Ansätze in Planung, Bau und Nutzung. Deshalb wird das Thema der Flexibilität, was ja eigentlich im Widerspruch steht zur Immobilie, größer werden. Was gestern noch ein solides

Nutzungskonzept war, kann morgen schon nicht mehr passen – Immobilien müssen heute mit dem Wandel mitgehen können.

CRE: *Wie positioniert sich die DAL in diesem Umfeld – als Treiber, Partner oder Moderator?*

KRAFT: Wir sehen uns als Partner auf Augenhöhe und als Moderator. Unsere Aufgabe ist es, gemeinsam mit dem Kunden dessen tatsächlichen Bedarf herauszuarbeiten – manchmal auch, indem wir unangenehme Fragen stellen. Wir bringen Erfahrung und Expertise ein, aber wir wissen auch, dass jede Lösung nur so gut ist, wie sie zum Kunden passt.

CRE: *Was bedeutet Partnerschaft auf Augenhöhe für Sie?*

KRAFT: Eine Partnerschaft auf Augenhöhe heißt für mich: ehrlich, verbindlich, vorausschauend. Es heißt auch, Dinge zu hinterfragen und nicht die erstbeste Lösung umzusetzen. Und es heißt: nachhaltig zufriedene Kunden. Gerade in der Sparkassen-Finanzgruppe ist unser Anspruch, nicht nur ein Projekt abzuarbeiten, sondern eine langfristige Zusammenarbeit zu gestalten.

CRE: *Wo sehen Sie die DAL Real Estate Management im Jahr 2030?*

KRAFT: Als den strategischen Partner der Sparkassen bei allen Fragen rund

um die Immobilie – technisch, wirtschaftlich, organisatorisch. Und als aktiven Gestalter auf dem Weg, die Nachhaltigkeitsziele der Sparkassen bis 2035 zu erreichen.

CRE: *Warum brauchen Unternehmen Ihre Immobilienmanagement-Expertise?*

KRAFT: Weil unsere Kunden – ob Sparkassen oder Unternehmen – nicht täglich bauen. Gerade bei großen Projekten ist die Komplexität enorm. Vergabeformen, Genehmigungen, Fördermittel, Bauorganisation, ESG-Auflagen – da braucht es jemanden, der den Überblick behält und Verantwortung übernimmt. Und das tun wir.

CRE: *Wie häufig ist die Projektarbeit mit Leasinglösungen verknüpft?*

KRAFT: Das hängt vom Kunden ab. Wenn er selbst über eine Bauabteilung verfügt, begleiten wir eher mit

Projektcontrolling. Aber oft übernehmen wir die komplette Bauherrenvertretung – vor allem im Mittelstand. Und da spielt das Thema Leasing oft eine Rolle. Unsere Stärke ist es, alles aus einer Hand anbieten zu können: Planung, Steuerung, Finanzierung. Sparkassen hingegen nutzen nur in seltenen Fällen Leasinglösungen für ihre eigenen Vorhaben.

CRE: *Zum Abschluss: Was wünschen Sie sich für die Zukunft?*

KRAFT: Ich wünsche mir, dass wir mit unseren Immobilienmanagement-Services weiterhin als Qualitätsführer wahrgenommen werden – als verlässlicher, starker Partner unserer Corporate-Kunden und der Sparkassen. Ich wünsche mir, dass wir weiterwachsen, noch näher an den Kunden sind und die verschiedenen Aspekte des gesamten Leistungsspektrums der DAL gemeinsam gezielt weiterentwickeln.



Nils Kraft

ist seit Februar 2025 Geschäftsführer der DAL Real Estate Management GmbH. Der Diplom-Architekt bringt Erfahrungen im Bau- und Projektmanagement ein und hat als technischer Beigeordneter für eine Kommune als Bau- und Planungsdezernent gearbeitet. Im Ehrenamt engagiert er sich in der Kommunalpolitik und ist Verwaltungsratsmitglied der Kreissparkasse Groß-Gerau.

**2014**Machbarkeitsstudie
durch DAL REM

Spatenstich für ein Jahrhundertprojekt

Neubau der Sparkassen-Hauptstelle Neunkirchen im Saarland setzt Maßstäbe für Stadt, Kunden und Mitarbeitende

Mit dem symbolischen Spatenstich hat am 6. März 2025 ein Projekt mit Strahlkraft begonnen: Die Sparkasse Neunkirchen errichtet ihre neue Hauptstelle im Herzen der Innenstadt – modern, nachhaltig und zukunftsorientiert. Die Investition schafft nicht nur erstklassige Arbeitsplätze und ein optimales Bankerlebnis für Kunden, sondern stärkt auch die gesamte Region.

In zentraler Lage von Neunkirchen entsteht auf dem Gelände der ehemaligen Gebäude Bahnhofstraße 48 und 50 die neue Hauptstelle der Sparkasse Neunkirchen. Das Ge-

bäude bietet künftig Platz für mehr als 250 Mitarbeitende der Sparkasse und Mietern, moderne Beratungsflächen für Kundinnen und Kunden sowie eine hochwertige Gastronomie inklusive Rooftop-Bar. Der Spatenstich am 6. März 2025 markierte den Auftakt zu einem der bedeutendsten Bauprojekte in der über 150-jährigen Geschichte der Sparkasse.

Die Sparkasse Neunkirchen ist aus dem Zusammenschluss der Kreis- und Stadtparkasse hervorgegangen und verfolgt mit diesem Bauvorhaben ein langfristiges Ziel: eine zukunftsfähige und nachhaltige Unternehmenszentrale zu erschaffen. Bereits 2014 ergab eine Machbarkeitsstudie der DAL Real Estate Management (DAL REM), dass die be-

„Mit dem Neubau der Hauptstelle setzen wir ein Zeichen für die Zukunft und stärken unsere Position als führendes Kreditinstitut in der Region. Es ist die größte Investition in unserer Geschichte – und ein Versprechen an unsere Kunden und Mitarbeitenden.“

Jörg Welter, Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Neunkirchen



2015

Grundsatzbeschluss des Verwaltungsrats

2021

Erwerb des Grundstücks Bahnhofstraße 50

2022

Architekturwettbewerb und Auswahl des Entwurfs

stehenden Gebäude den Anforderungen an ein modernes Finanzinstitut nicht mehr gerecht werden. Infolgedessen fasste der Verwaltungsrat Ende 2015 einen Grundsatzbeschluss für einen Neubau. Nach Prüfung verschiedener Standortoptionen rückte das Grundstück an der Bahnhofstraße in den Fokus. 2018 fiel die Entscheidung, das sogenannte „Wienerwald“-Grundstück weiter zu verfolgen, das schließlich 2021 von der Sparkasse erworben wurde. Begleitend zum Kauf wurden umfassende Untersuchungen vorgenommen, darunter Boden- und Altlastenanalysen sowie ein Gutachten zur potenziellen Gefährdung durch den nahegelegenen Gasometer.

Neubau für „Bestes Banking im Herzen von Neunkirchen“

So lautet das Motto des Neubaus. Unter einem Dach werden künftig alle zentralen Einheiten vereint, die heute noch auf vier Standorte verteilt sind. Kurze Wege, moderne Arbeitswelten mit hoher Aufenthaltsqualität und beste Bedingungen für Kommunikation und Zusammenarbeit stehen im Mittelpunkt der neuen Struktur.

Die Sparkasse setzt mit dem Neubau ein sichtbares Zeichen für ihre langfristige Verbundenheit mit Stadt und Landkreis. Die Innenstadt von Neunkirchen wird aufgewertet, Arbeitsplätze gesichert und neue Impulse für Gastronomie und Stadtentwicklung gesetzt. Oberbürgermeister

Jörg Aumann sieht im Projekt eine „Leitinvestition mit Leuchtturmcharakter“, die weitere Investoren anziehen und zur Revitalisierung des Stadtzentrums beitragen soll. Ein Mehrwert für die Region. Im Jahr 2021 lobte die Sparkasse einen freien Architektenwettbewerb mit sechs teilnehmenden Büros aus. Zwei Entwürfe wurden vom Auswahlgremium ausgezeichnet; die Entscheidung für den letztlich umzusetzenden Entwurf fiel im März 2022.

Im weiteren Verlauf des Projekts bot sich der Sparkasse 2023 die Möglichkeit, das angrenzende Gebäude Bahnhofstraße 48 zu übernehmen. Damit konnte das Bauvolumen erweitert und die Planung entsprechend angepasst werden. Der zusätzliche Stellplatzbedarf, unter anderem durch künftige Mieter wie die Autobahn GmbH des Bundes, wird durch den Bau eines Parkhauses auf einem nördlich gelegenen Grundstück abgedeckt.

2023

Erweiterung durch Erwerb Bahnhofstraße 48

Juni 2024

Inkrafttreten Bauplanungsplan „Stadtkern-erweiterung“



Das rund 2.800 m² große Gelände liegt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 91 „Stadtkernerweiterung“, dessen achte Teiländerung am 28. Juni 2024 in Kraft trat und damit die planungsrechtliche Grundlage für das Bauvorhaben schuf. Alle drei Bauteile – Hauptstelle, Gastronomieeinheit und Parkhaus – werden parallel realisiert. Für die Bauausführung wurde bereits ein Generalunternehmer verpflichtet.

Ein Bauprojekt mit Weitblick

Bei Planung und Projektsteuerung vertraut die Sparkasse auf die Expertise der DAL Real Estate Management GmbH. Gemeinsam mit dem Generalunternehmer und weiteren Partnern, darunter auch die Autobahn GmbH des Bundes als Mieter sowie der Gastronomiebetrieb place2b GmbH, wird das Vorhaben in einem Zuge realisiert. Ein separates Parkhaus mit E-Mobilitätsangebot rundet das Gesamtkonzept ab.

Auch konzeptionell setzt die Sparkasse Maßstäbe: Die Innenräume werden auf Basis moderner Vertriebskonzepte und flexibler Arbeitsmodelle gestaltet. Der Spatenstich am 6. März 2025 wurde von zahlreichen Gästen begleitet, darunter Sparkassen-Vorstandsvorsitzender Jörg Welter, Vorstandsmitglied Patrick Rammo, Neunkirchens Oberbürgermeister Jörg Aumann, Landrat und Verwaltungs-

ratsvorsitzender Sören Meng. Die Veranstaltung markierte den offiziellen Beginn eines Projekts, das die Stadt Neunkirchen architektonisch und wirtschaftlich nachhaltig prägen wird.

Der Neubau erfüllt höchste Anforderungen an Nachhaltigkeit: Zertifiziert nach DGNB Gold und QNG, mit Geothermie, Gründach und Photovoltaik ausgestattet, verfolgt die Sparkasse einen ganzheitlichen Ansatz ökologischer, ökonomischer und sozialer Verantwortung.

Daten & Fakten

- Bauherr: Sparkasse Neunkirchen
- Nutzung: moderne, nachhaltige Hauptstelle, 4 Obergeschosse mit Büroflächen, attraktive Gastronomiefläche zum Ufer des Blies und einer „Rooftop“-Bar.
- Arbeitsplätze: für circa 250 Mitarbeitende
- Nachhaltigkeit: DGNB Gold & QNG, Geothermie, Erdsondenfeld, Gründach, PV-Anlage
- Besonderheit: separates Parkhaus mit E-Mobilitätsinfrastruktur
- Fertigstellung: Ende 2026

6. März 2025

Offizieller
Spatenstich

2025–2026

Bauphase Hauptstelle
und Parkhaus

Dezember 2026

Geplanter Einzug
und Inbetriebnahme

Neuer Logistikstandort in Langenbach

Wie Akar Prozesse, Energie und Zukunft unter ein Dach bringt



*Erste Bürgermeisterin der Gemeinde Langenbach
Susanne Hoyer (rechts) und Franz Wallner,
Geschäftsführer der ISARKIES Immobilien GmbH & Co. KG
bei der Ortsbegehung.*

Ein hochmodernes Logistikzentrum, das nicht nur reibungslose Abläufe, sondern auch zukunftsweisende Nachhaltigkeitsstandards vereint: Die Akar GmbH stellt mit dem Neubau in Langenbach die Weichen für weiteres Wachstum – in enger Zusammenarbeit mit der DAL Deutsche Anlagen-Leasing (DAL), die Akar als verlässlicher Partner durch alle Phasen begleitet.

Als international tätiges Vertriebsunternehmen für FMCG (Fast Moving Consumer Goods) beliefert die Akar GmbH Kunden in ganz Europa. Moderne Logistik für die globalen Warenströme ist dabei erfolgskritisch. Der neue Standort

in Langenbach bei Freising soll dabei nicht nur mehr Fläche bieten, sondern auch neue Maßstäbe in puncto Effizienz und ESG-Konformität setzen. Gemeinsam mit der DAL Real Estate Management entwickelte das Unternehmen ein Konzept, das wirtschaftliche Tragfähigkeit mit technischen und ökologischen Ambitionen verbindet.

Fläche nach Maß – von Anfang an

Bereits in der frühen Projektphase wurde klar: Der Logistikstandort sollte mehr sein als nur eine funktionale Lagerhalle. Grundlage war eine gründliche Bedarfsanalyse, die die logistischen Anforderungen und zukünftigen Expansionspläne systematisch erfasste. Auch bei der Suche

und Auswahl des passenden Grundstücks sowie bei der Entwicklung des Bebauungsplans spielte die Immobilienmanagement-Expertise der DAL eine entscheidende Rolle. Durch diese frühzeitige und zielgerichtete Vorbereitung konnten Planungsrisiken minimiert und eine passgenaue Lösung geschaffen werden. In enger Abstimmung mit der Kommune wurde der Bebauungsplan präzisiert und in einem zügigen Verfahren zur Offenlage gebracht – ein wichtiger Baustein für Planungssicherheit und Standortqualität.

Bauen im Takt der Prozesse

Die bauliche Umsetzung folgt klaren Prioritäten: kurze Wege und durchdachte Infrastruktur. Die Expertinnen und Experten der DAL Real Estate Management übernehmen dabei als Bauherrenvertretung die übergreifende Koordination aller Planungs- und Ausführungspartner – vom Architekten bis zum TGA-Fachplaner. Durch die ganzheitliche Betreuung wird sichergestellt, dass alle Projektziele in Bezug auf Qualität, Kosten und Zeitplan eingehalten werden. So kann sich Akar auf das Kerngeschäft konzentrieren, während im Hintergrund der Baufortschritt präzise gesteuert wird.

Energieeffizienz mit System

In Zeiten steigender Energiepreise gewinnt die Energiefrage in der Logistik zusätzlich an Bedeutung. Der Neubau ist von Beginn an auf Nachhaltigkeit ausgelegt: Eine groß-



flächige Photovoltaikanlage, moderne Wärmepumpen sowie eine extensive Begrünung von Dach- und Fassadenflächen sind zentrale Bausteine des Energie- und Klimakonzepts. Die DAL begleitet Akar dabei sowohl beratend

Daten & Fakten

– Logistikzentrum Akar

- Standort: Langenbach (Bayern)
- Nutzung: Logistik- und Distributionszentrum
- Fläche: Grundstück rund 10.000 m², ca. 5.000 m² Halle sowie zusätzliche Büroräume von 500 m²
- Besonderheiten: Photovoltaikanlage, Wärmepumpen, Dach- und Fassadenbegrünung
- Projektsteuerung: DAL Real Estate Management GmbH, Strukturierung der Finanzierung durch die DAL Deutsche Anlagen-Leasing
- Status: In Umsetzung, Übergabe für 2027 geplant

Seit 1992 verantwortet Akar den europaweiten Vertrieb der ÜLKER Unternehmensgruppe. Sowohl nationale und internationale Handelsketten als auch der ethnische Markt werden mit über 500 Produkten der Marke Ülker im Bereich Food und Getränke beliefert.

Ülker ist der größte türkische Lebensmittelkonzern und einer der größten Süßwarenhersteller der Welt. Zum Produktsortiment von ÜLKER gehören u. a. Kekse, Schokolade, Waffel, Cracker, Kuchen, Süßwaren, Fertigsuppen, Nudeln, Margarine, Öl, Ketchup, Mayonnaise, Gewürze, Brühe, Getränke und Milchprodukte. ÜLKER beschäftigt rund 30.000 Mitarbeiter und beliefert Kunden in über 85 Ländern.

als auch bei der konkreten Umsetzung – stets mit Blick auf Förderfähigkeit und Regulatorik.

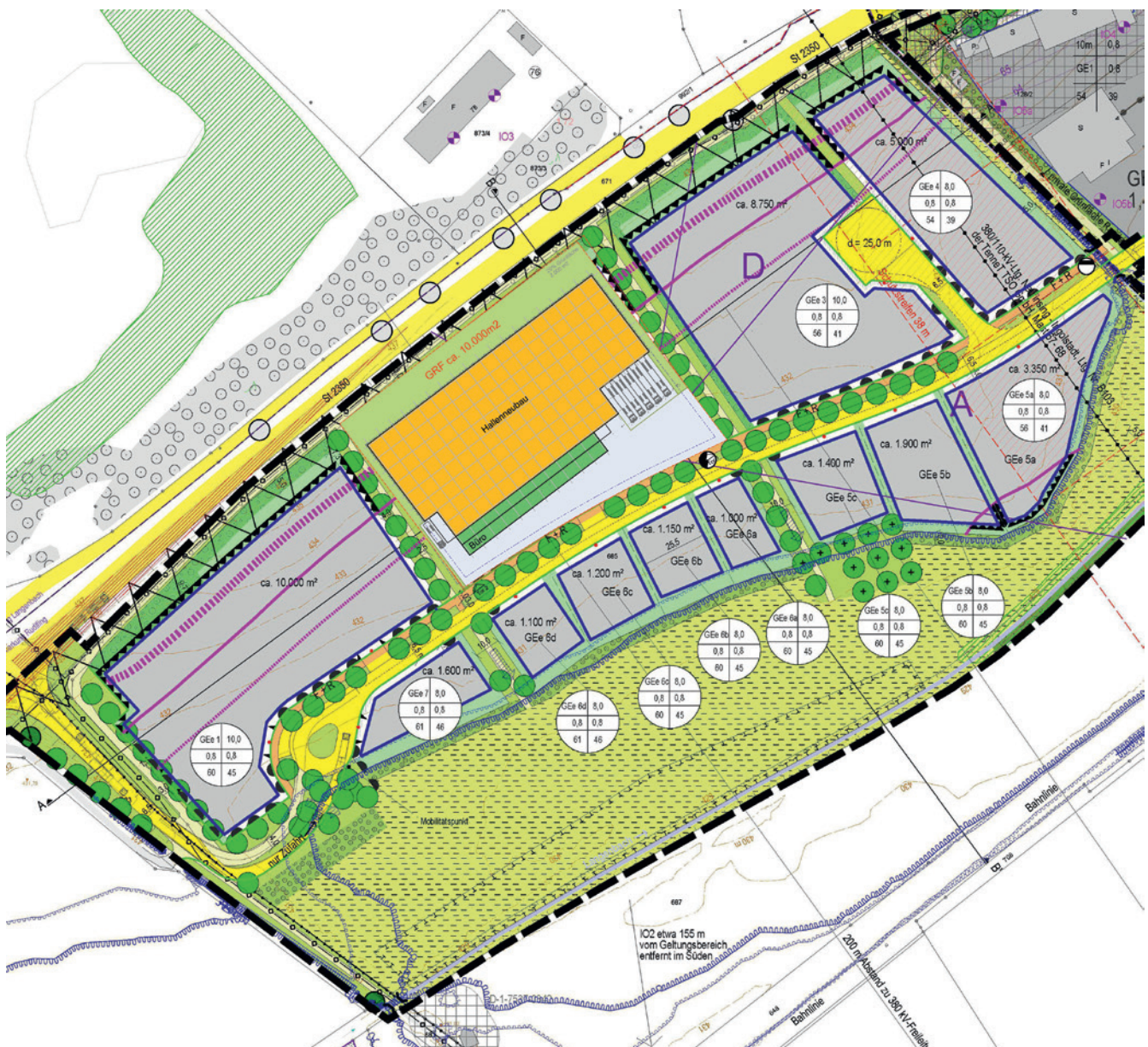
Finanzierung mit Perspektive

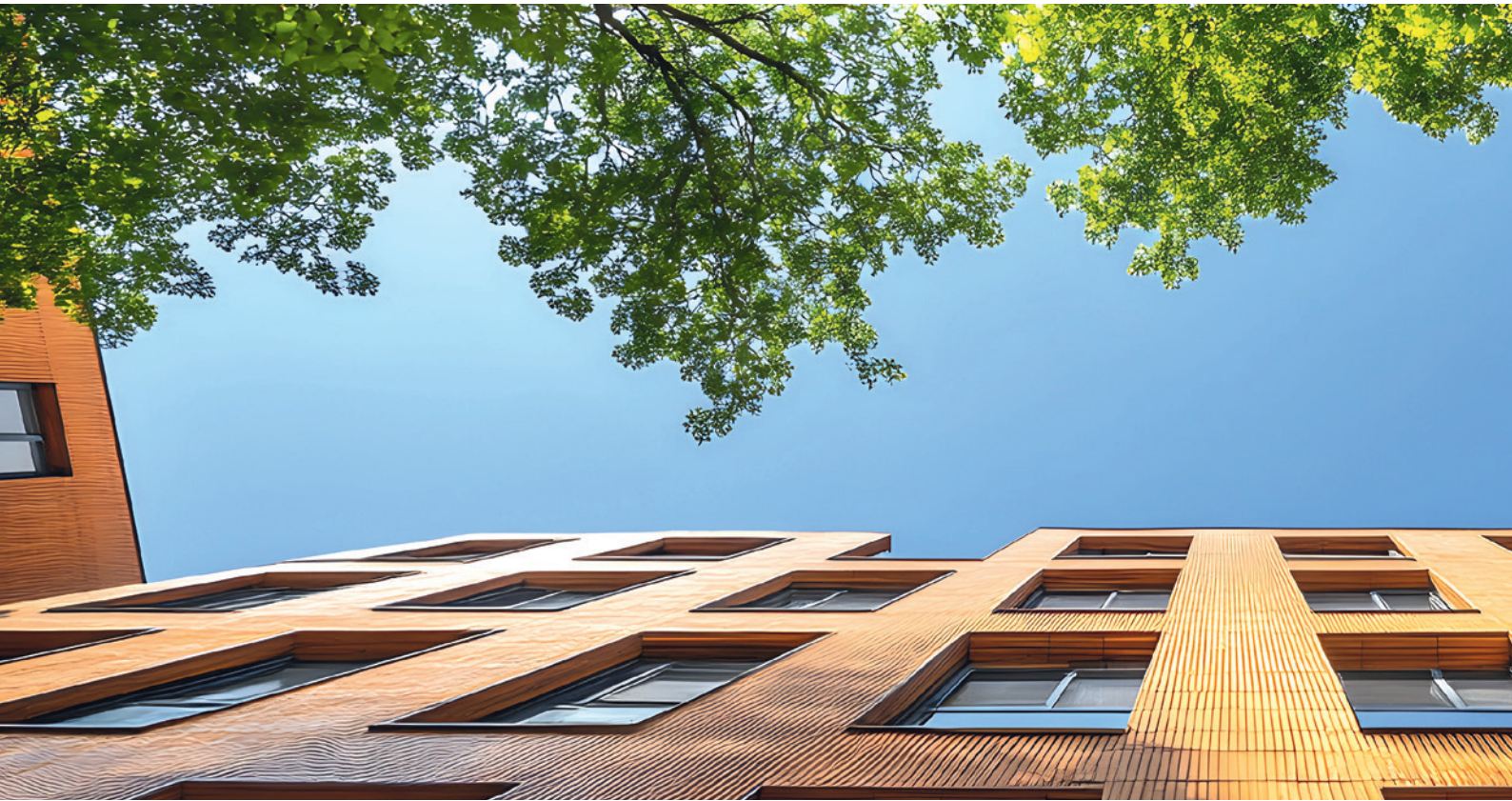
Auch in Sachen Finanzierung kann Akar auf die Expertise der DAL setzen. Gemeinsam mit der refinanzierenden Bank wurde eine tragfähige Finanzierungslösung strukturiert, die langfristige Planungssicherheit mit einer flexiblen Kapitalstruktur verbindet. Transparenz in den Bau- und Betriebskosten sowie eine stabile Refinanzierung waren für Akar zentrale Kriterien.

Auch wenn das Projekt noch läuft – schon heute lässt sich erkennen, dass in Langenbach mehr entsteht als eine klas-

sische Lagerhalle: flexible, funktionale Kühl- und Lagerbereiche, moderne Sozialräume für die Mitarbeitenden und ein Gebäude, das sich an die ESG-Maßstäbe von morgen anpasst.

Die DAL bleibt mit ihren Immobilienmanagement-Services bis zur Übergabe an Bord – und auf Wunsch darüber hinaus. „Wir freuen uns auf das neue Logistikzentrum, das unseren Anforderungen gerecht wird und langfristig sowohl wirtschaftlich als auch ökologisch überzeugt“, sagt Akar-Geschäftsführer Mehmed Celik. „Die enge Zusammenarbeit mit der DAL ermöglicht uns, das Projekt zielgerichtet umzusetzen – im vorgesehenen Zeit- und Kostenrahmen und mit Freiräumen für das operative Geschäft.“





GUTEX – Vom Baum zum Baustoff

CO₂-neutrales Werk mit Präzision geplant

Wie baut man ein neues Werk für Holzfaserdämmstoffe mit maximalem Nachhaltigkeitsanspruch – und das bei laufenden Investitionszusagen, komplexen technischen Anforderungen und vielen Beteiligten? GUTEX hat diese Herausforderung angenommen.

Mit dem Neubau eines zweiten Produktionsstandorts im Gewerbepark Breisgau setzt das Schwarzwälder Familienunternehmen auf Zukunft

– und auf die Unterstützung der DAL, sowohl bei der Finanzierungsstruktur als auch im Projektcontrolling. Es geht darum Transparenz über Kos-

ten, Termine und Projektstruktur zu schaffen sowie Risiken frühzeitig aufzuzeigen und für den Bauherrn zu minimieren. Durch eine enge Abstimmung mit allen Projektbeteiligten sowie dem Finanzierungskonsortium konnte die Umsetzung des komplexen Vorhabens aktiv unterstützt werden. „Ziel unserer Arbeit ist es, maßgeblich zur strukturellen und finanziellen Stabilität des Projekts



beizutragen“, sagt Martin Reimann, Projektmanager der zur DAL Deutsche Anlagen-Leasing gehörenden DAL Real Estate Management GmbH.

Ein Werk für die Energiewende

Beim Neubauprojekt des GUTEX Holzfaserplattenwerks im Gewerbe-

park Breisgau, südlich von Freiburg gelegen, handelt es sich um den Aufbau eines zweiten Produktionsstandorts für Holzfaserdämmstoffe. Diese Dämmstoffe sind ein Schlüsselprodukt für klimagerechtes Bauen. Für GUTEX war klar: Ein neues Werk muss diesem Anspruch auch im eigenen Entstehungsprozess gerecht werden. Auf einer Fläche von rund

58.000 m² entstand ein hochkomplexes Ensemble aus Produktionshallen, Verarbeitungsanlagen und einer eigenen, mit Reststoffen betriebenen Biomasseanlage. Das Ziel: CO₂-neutrale Produktion – vom Rundholz über die Hackschnitzelherstellung bis zur Dämmplatte und Weiterverarbeitung.

Herausforderung Projektstruktur

Zum Zeitpunkt des Projektstarts für die DAL war vieles bereits angelaufen: Der Generalplaner war beauftragt, Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz liefen, mehrere Großanlagen waren schon bestellt. Drees & Sommer war als Projektsteuerer für den Bereich Immobilien ohne Anlagenbau eingebunden. Die Frage lautete: Wie lässt sich dieses Gefüge aus bereits gesetzten Entscheidungen, technischer Komplexität und Förderlogik verlässlich steuern – auch gegenüber dem Finanzierungskonsortium aus sechs Sparkassen? Da kam das Projektcontrolling durch die DAL Real Estate Management ins Spiel. Mit dem Einstieg der Immobilienmanagement-Experten der DAL wurde das Projekt auf ein neues Fundament gestellt. Ein Initialreport ermöglichte erstmals einen vollständigen





Überblick über Termine, Kosten und Schnittstellen. Besonders wichtig: die Verzahnung von Immobilie und Anlagenbau – sowohl in der Planung als auch in der Investitionsstruktur. Drei Mietkaufmodelle für verschiedene Assetklassen wurden aufgesetzt und mit den Sparkassen sowie weiteren Finanzierungspartnern strukturiert. Die Real-Estate-Management-Tochter der DAL übernahm dabei eine Schlüsselrolle: in

der Projektstrukturierung, beim Reporting, in der Rechnungsprüfung und in der Überwachung von Kosten und Terminen.

Transparenz als Erfolgsfaktor

Ein wesentlicher Beitrag der DAL bestand in der konsequenten Einforderung und Nutzung von Instrumenten zur Marktbeobachtung und

Kostensteuerung, unter anderem zur Vergabeoptimierung und dem kontinuierlichen Überblick zu den Marktpreisen. Zentral war dabei die fortlaufende Dokumentation und Bewertung von Ausschreibungen und Abrechnungen. Dabei ging es nicht nur um Kontrolle, sondern um aktive Steuerung: Wo führen Mengenänderungen zu Kostenverschiebungen? Wie lassen sich Risiken frühzeitig identifizieren? Wie können Zah-

Holzfaserdämmung – ein Baustoff mit Zukunft

Natürlich, nachhaltig, leistungsfähig bei Fassaden, Dächern, Böden oder dem Innenausbau. Holzfaserdämmstoffe sind ein Paradebeispiel für zirkuläres Bauen: Sie entstehen aus einem nachwachsenden Rohstoff, sind CO₂-speichernd, recycelbar und technisch leistungsfähig – im Winter wie im Sommer. Vorteile: Hervorragender Hitzeschutz, gute Schalldämmung, Feuchtigkeitsregulierend, ökologisch vorteilhaft. Ein Baustoff, der zur Bauweise passt – und zur ESG-Strategie vieler Unternehmen.



lungsziele effizient mit dem tatsächlichen Baufortschritt abgeglichen werden? Antworten auf diese Fragen lieferten die von DAL implementierten Verfahren – stets in enger Abstimmung mit GUTEX, den Planern, mit Drees & Sommer und den Refinanziers. Auf diese Weise konnten potenzielle Abweichungen frühzeitig erkannt und adressiert werden. Darüber hinaus lieferte die DAL im Immobilienmanagement wertvolle Impulse für den Inbetriebnahme-, Dokumentations-, Abnahme- und Übergabeprozess.

Mehr als Kontrolle

Der Erfolg des Projekts zeigt sich auch in der Zusammenarbeit: Der „Deal Team“-Ansatz – regelmäßige Jour Fixes, klare Kommunikation, enge Abstimmung mit Sparkassen und Investoren – hat sich bewährt. Selbst wenn es im Prozess vereinzelt zu zusätzlichen Leistungen oder längeren Projektlaufzeiten gekommen ist, war das für den Kunden durch die gute Kommunikation kein Problem:

Vertrauen und Transparenz hatten sich ausgezahlt. Projektcontrolling bedeutet im Fall GUTEX nicht nur das Einhalten von Budgets. Es ist ein aktiver Beitrag zur erfolgreichen und effizienten Realisierung eines nachhaltigen Großprojekts – mit Weit-

blick, Struktur und partnerschaftlicher Zusammenarbeit. Der erste Werkstoff ging im September 2023 vom Band, die letzten Abnahmen sind für 2025 geplant. Die Rolle der DAL: strukturiert, strategisch – und von Anfang an mittendrin.

Daten & Fakten

– Neubau GUTEX Holzfaserplattenwerk

- Standort: Gewerbepark Breisgau, Eschbach bei Freiburg
- Bauherr: GUTEX Holzfaserplattenwerk H. Henselmann GmbH & Co. KG
- Nutzung: Produktionsbetrieb für Holzfaserdämmstoffe
- Fläche: Grundstück ca. 58.000 m², Nutzfläche ca. 24.200 m²
- Besonderheit: CO₂-neutrale Produktion mit eigener Biomasseanlage
- Projektsteuerung: GUTEX / Drees & Sommer (Immobilien)
- Projektcontrolling: DAL Real Estate Management GmbH, Leistungszeitraum: 08/2021 – 03/2025
- Leistungsschwerpunkte DAL-Gruppe:
 - Strukturierung von Mietkaufverträgen
 - Kosten- und Terminreporting
 - Abrechnungs- und Zahlungsmanagement
 - Unterstützung bei Schlussabrechnung und Dokumentation

Mietlösungen mit Perspektive

Angebot für Unternehmen: Flexibel. Nachhaltig. Nutzerorientiert.



Die DAL Deutsche Anlagen-Leasing (DAL) hat ihr Portfolio im Bereich Unternehmensimmobilien erweitert – und setzt dabei auf moderne Mietlösungen, strategische Partnerschaften und zukunftsfähige Konzepte.

Ein Beispiel: der Erwerb einer Light-Industrial-Immobilie im Bremer Gewerbegebiet Hansalinie. Realisiert wurde die Transaktion gemeinsam mit dem Projektentwickler Peper & Söhne – ein Projekt, das neue Maßstäbe in Sachen Flexibilität und Serviceorientierung setzt.

Mehr als ein Objekt: ein Angebot an den Markt

Die rund 3.500 Quadratmeter große Immobilie in Bremen erfüllt höchste Nachhaltigkeitsanforderungen und ist langfristig an zwei mittelständische Unternehmen vermietet. „Wir entwickeln flexibel nutzbare, energieeffiziente und zukunftsorientierte Immobilien. So entstehen Assets, die für Nutzer funktionieren und Investoren tragfähige Perspektiven eröffnen“, so Christoph Peper, Geschäftsführender Gesellschafter Peper & Söhne GmbH. Für die DAL ist das mehr als nur ein Investment: „Das Objekt passt perfekt zu unserer langfristigen Buy & Hold-Strategie“, erklärt DAL-Geschäftsführer Kai Eberhard. „Gleichzeitig schaffen wir damit ein Angebot für Unternehmen, die sich auf ihr Kerngeschäft konzentrieren wollen – ohne auf moderne, hochwertige Immobilien verzichten zu müssen.“

In Zeiten dynamischer Märkte und hoher Investitionserfordernisse gewinnt das Modell der Mietlösung an Relevanz. Ob Produktionshalle, Verwaltungsstandort oder Logistikfläche – Unternehmen wünschen sich zunehmend Flexibilität, Planungssicherheit und einen verlässlichen Partner im Hintergrund. Genau das bietet die DAL mit ihren neuen Mietlösungen: Immobilien in attraktiven Lagen, mit hoher technischer Qualität und einem durchdachten Servicepektrum.

Zielgruppe: Unternehmen mit Weitblick

Die Mietlösungen richten sich an Nutzer mit hohen Ansprüchen – an Effizienz, Nachhaltigkeit und betriebliche Zukunftsfähigkeit. Die DAL bringt hierfür jahrzehntelange Erfahrung im Asset-Management, starke Partnerschaften im Sparkassenverbund und ein wachsendes Portfolio an hochwertigen Objekten ein. Das Ziel: Unternehmensimmobilien nicht nur zu finanzieren, sondern auch als flexible Nutzungseinheit bereitzustellen – inklusive Betrieb, Instandhaltung und strategischer Weiterentwicklung.



„Wir bieten Immobilien in attraktiven Lagen, mit hoher technischer Qualität und einem durchdachten Servicespektrum.“

Kai Eberhard, Geschäftsführer
der DAL Deutsche Anlagen-Leasing
GmbH & Co. KG, Mainz



„Wir stehen für Assets, die für Nutzer funktionieren und Investoren tragfähige Perspektiven eröffnen.“

Christoph Peper,
Geschäftsführender Gesellschafter Peper & Söhne GmbH

Ein besonderes Merkmal des Projekts in Bremen ist die Zusammenarbeit mit Peper & Söhne, einem erfahrenen Projektentwickler für Light-Industrial-Immobilien. Die Kooperation zeigt, wie erfolgreich Immobilienkompetenz und Investitionsstärke zusammenwirken können.

Miete oder Leasing? – Die Immobilien-Strategie des Unternehmens entscheidet

Je nach strategischer Ausrichtung des Unternehmens kann Leasing oder Miete die bessere Wahl sein. Die DAL bietet beides – und berät unabhängig und kompetent bei der Auswahl des passenden Modells. Denn: Unterschiede gibt es nicht nur in der bilanziellen Wirkung, sondern auch im Hinblick auf die steuerliche Behandlung, Laufzeiten, Instandhaltungspflichten und unternehmerische Freiheit. „Wer heute ein Objekt besitzt, der kann dennoch profitieren und sein Objekt verkaufen und zurückmieten oder -leasen“, so Eberhard.

Mehr erfahren?

Details zum Mietangebot der DAL finden Sie unter:

<https://www.dal.de/de/assets/immobilien/immobilien-mietloesungen>



In einem Markt, der Flexibilität, ESG-Konformität und Effizienz fordert, sind Miet- oder Leasing-Lösungen eine smarte Antwort auf komplexe Anforderungen. Die DAL positioniert sich als starker Partner für alle, die Immobilien nutzen wollen – und nicht nur als Bilanzposition verstehen – ganz ohne Verzicht auf Qualität oder langfristige Sicherheit.

Unser Profil für den Ankauf von Immobilien

UNTERNEHMENSKUNDEN (MIETER)

- Industrieunternehmen sowie Dienstleistungs-, IT- und forschungsnahe Unternehmen
- Bonitätsstarke, nutzungsorientierte Unternehmen, die als Einzelmietler kein Interesse an Immobilien-Eigentum haben

UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Produktionsstandorte einschließlich Lager, Service, Labor, Schulung und Verwaltung

INVESTITIONEN

- Investitionsvolumina ca. € 10 bis € 20 Mio. pro Objekt
- Gepflegte Bestandsobjekte und Neubauten
- Langfristige Mietverträge im Rahmen von Sale-and-rent-back-Transaktionen (Richtwert: 10 Jahre)
- Neubauprojekte im Rahmen von Forward Deals, ebenfalls mit langfristigen Mietverträgen

REGIONEN (SIEHE KARTE)

- Investitionsstandorte mit wirtschaftlicher Dynamik
- Autobahnanschluss und ÖPNV-Anbindung



„Wir müssen Gebäude wie Rohstofflager behandeln“

Nachhaltig handeln und Bauteile und Materialien wiederverwerten

Im Gespräch mit Dr. Patrick Bergmann, Managing Director von Madaster Germany, über die Relevanz von Kreislaufwirtschaft im Bauwesen, digitale Transparenz und den Wandel von der Wegwerf- zur Wiederverwertungslogik.

CRE: Herr Dr. Bergmann, Sie sagen wir wüssten mehr über die Inhaltsstoffe eines Joghurts als über unsere Immobilien. Was steckt hinter dieser Aussage?

DR. PATRICK BERGMANN: Diese Aussage bringt das Problem auf den Punkt: Im Bauwesen fehlt es bis heute an systematischer Dokumentation von Bauteilen und Materialien. Während Lebensmittelhersteller verpflichtet sind, jede Zutat aufzulisten, werden bei Immobilien Millionen Tonnen an Baustoffen verbaut – ohne dass jemand weiß, was genau wo steckt. Das führt dazu, dass selbst hochwertige Materialien bei einem Rückbau oft auf der Deponie landen. Wir behandeln unsere Gebäude wie

Müll – obwohl sie voller Rohstoffe stecken.

CRE: In Deutschland lagern also enorme Mengen an wertvollen Baustoffen. Warum nutzt man dieses Potenzial nicht?

BERGMANN: Weil es bislang keine wirtschaftlich praktikablen Werkzeuge für den Gebäudesektor gab, um diese Ressourcen sichtbar und nutzbar zu machen. Hier setzt Madaster an. Wir schaffen Transparenz durch ein digitales Materialkataster. Erst wenn ich weiß, was ich habe, kann ich fundierte Entscheidungen treffen – ob für Umbau, Wiederverwendung oder Recycling.

CRE: Was genau dokumentiert Madaster?





BERGMANN: Wir erfassen, klassifizieren und bewerten sämtliche verbauten Bauteile und Materialien in einem Gebäude – von der Stahlarmierung über Dämmstoffe bis zur Holzfassade.

Ziel ist, Gebäuderessourcenpässe zu erzeugen, die über den gesamten Lebenszyklus Bestand haben. Das umfasst auch Angaben zu CO₂-Fußabdruck, Trennbarkeit, Recyclingfähigkeit und Restwerten.

CRE: *Wie aufwändig ist dieser Prozess in der Praxis?*

BERGMANN: Das hängt vom gewünschten Detailgrad ab. Mit unserem Urban Mining Screener reichen für eine Grobanalyse wenige Gebäudedaten – das dauert etwa 30 Minuten. Für Bestandsaufnahmen mit Scan-to-BIM arbeiten wir mit spezialisierten Partnern und schaffen digitale Zwillinge. Der Aufwand wächst mit der Detailtiefe – aber der Nutzen auch: Wer seine Bestände kennt, kann präziser sanieren, besser planen und

regulatorische Anforderungen frühzeitig erfüllen.

CRE: *Sie haben da einen besonderen Screening-Ansatz...*

BERGMANN: Ja, wir haben inzwischen viele Informationen zu verbauten Materialien in über 600 Neubauten in Deutschland – zum Beispiel aus Projekten und aus Datensätzen von Universitäten. Das ist eine wichtige Daten-Grundlage, denn mit nur wenigen Informationen – wie Standort, Baujahr et cetera – können wir einen recht genauen Vergleichswert berechnen zu Materialwert, CO₂-Fußabdruck und so weiter. Bei uns fließen dann circa 20 Prozent echte Daten ein, 80 Prozent Hochrechnungen. Und das ist natürlich eine bessere Grundlage für eine Auswertung, als es derzeit üblich ist.

CRE: *Stichwort regulatorische Anforderungen: Welche Rolle spielen EU-Taxonomie und CSRD?*

BERGMANN: Eine sehr große. Die

ESG-Berichtspflichten fordern Nachweise über Ressourcenschonung, Zirkularität und Lebenszykluskosten. Kreislaufwirtschaft ist mittlerweile ein fester Bestandteil des ESRS-Standards (E5). Wer seine Immobilien nicht dokumentiert hat, wird mittelfristig Probleme bekommen – sei es beim Zugang zu Finanzierungen, bei Förderungen oder bei der Bewertung.

CRE: *Und wie hilft Madaster in diesem Kontext?*

BERGMANN: Wir liefern die Datenbasis, mit der Eigentümer, Projektentwickler und auch Banken ihre ESG-Ziele greifbar machen können. Unsere Katasterlösung ist anschlussfähig an gängige BIM-Systeme, Taxonomie-Tools und Dekarbonisierungsstrategien. So wird Nachhaltigkeit vom Schlagwort zur operativen Größe.

CRE: *Ein Argument, das in der Branche zunehmend zieht, ist: Sanieren statt neu bauen spart CO₂ und Kosten. Welche Potenziale sehen Sie?*

BERGMANN: Allein durch Umbau und Nachverdichtung könnten in Deutschland bis 2050 rund 4,3 Millionen zusätzliche Wohnungen entstehen – im Vergleich zur reinen Neubautätigkeit würden dadurch außerdem dreimal mehr Arbeitsplätze entstehen. Gleichzeitig verursacht eine Sanierung nur rund ein Viertel der CO₂-Emissionen eines Neubaus. Das ist ein riesiger Hebel – sowohl ökologisch als auch ökonomisch.

CRE: *Was muss passieren, damit dieses Potenzial gehoben wird?*

BERGMANN: Wir brauchen eine neue Planungskultur. Eine, die vom Bestand her denkt. Die Gebäude nicht als Einwegprodukte sieht, sondern als Materialbanken. Dafür braucht es sortenreines Bauen, demontierbare Fügungen und den Mut, Produkte auch mal nur zu „mieten“ statt sie zu kaufen. Hersteller müssen mehr Ver-

antwortung für Rücknahme und Wiederverwertung übernehmen.

CRE: Gibt es Beispiele aus der Praxis?

BERGMANN: Ja, Hebertshausen bei Dachau ist als erste Kommune in Deutschland mit einem digitalen Baukataster gestartet – und damit Vorreiter für kommunale Zirkularität. Auch unsere Zusammenarbeit mit der Sparkassen-Finanzgruppe zeigt: Immer mehr Player erkennen, dass nachhaltiges Asset Management ohne Materialtransparenz nicht funktionieren wird.

CRE: Was raten Sie Sparkassen, Kommunen und Mittelständlern, die sich auf den Weg machen wollen?

BERGMANN: Fangen Sie an, Ihre Immobilienbestände zu dokumentieren – idealerweise digital. Nutzen Sie bestehende Tools, holen Sie sich Unterstützung. Es geht nicht nur um Compliance, sondern um Zukunfts-

fähigkeit. Wer heute Transparenz schafft, kann morgen flexibel handeln – und zwar nachhaltig und wirtschaftlich zugleich. Es erleichtert die

tet: Ich plane vorausschauend, baue sortenrein, setze auf wiederverwendbare Bauteile und dokumentiere diese sauber. Das reduziert Rückbau-

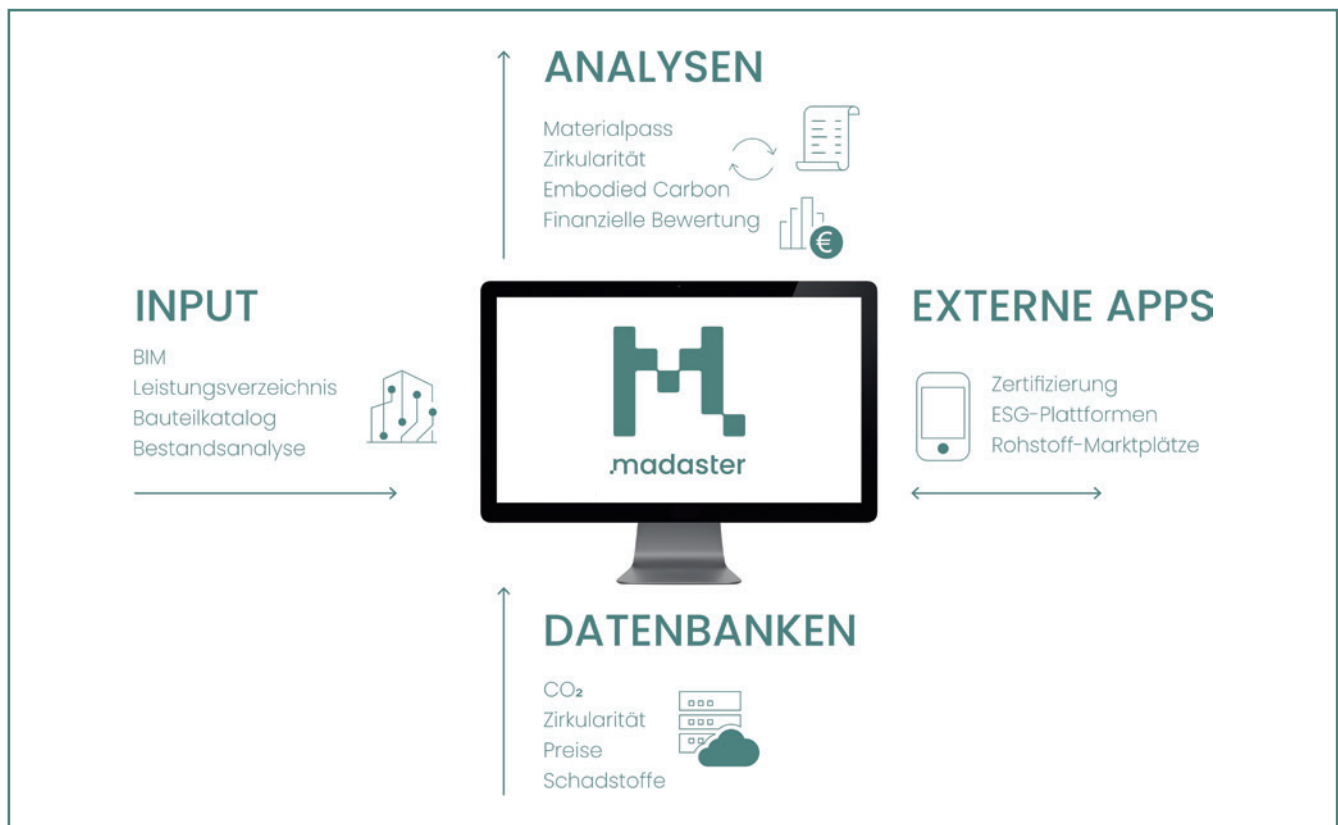
„Wir brauchen eine neue Planungskultur. Eine, die vom Bestand her denkt und Gebäude nicht als Einwegprodukte sieht, sondern als Materialbanken!“

Risikobewertung für Banken oder Investoren, kann Kosten reduzieren und irgendwann sogar Erlöse durch das wertvolle, wiederverwendbare Material generieren.

CRE: Wenn wir auf das Kostenmanagement schauen. Welchen Beitrag kann die Kreislaufwirtschaft dazu leisten?

BERGMANN: Einen ganz entscheidenden – gerade wenn man die Lebenszykluskosten eines Gebäudes betrachtet. Zirkuläres Bauen bedeu-

kosten, schafft Restwerte und senkt langfristig Instandhaltungs- und Entsorgungskosten. Ein Gebäude, das ich später flexibel umbauen oder rückbauen kann, verursacht einfach weniger Kosten als ein starrer Betonblock ohne Datenlage. Zusätzlich lassen sich Fördermittel, Taxonomie-vorteile und auch CO₂-Bepreisungen gezielt steuern, wenn ich meine Materialdaten im Griff habe. Wer Kreislaufwirtschaft ernst nimmt, spart also nicht nur CO₂ – sondern auch bares Geld.



Rückblick Deutscher Sparkassentag 2025 in Nürnberg

Impulse, Inspiration und Identität

Der Deutsche Sparkassentag 2025 in Nürnberg war weit mehr als ein Wirtschaftskongress – er war ein Zeichen der Stärke und des Zusammenhalts der Sparkassen-Finanzgruppe und ihrer Rolle als Partner für Gesellschaft und Wirtschaft gleichermaßen.

Unter dem Motto „Zukunft. Machen.“ kamen im Mai dieses Jahres rund 3.000 Entscheiderinnen und Entscheider aus Finanzwelt, Politik und Gesellschaft zusammen, um über die

großen Fragen unserer Zeit zu sprechen – von Nachhaltigkeit über Digitalisierung bis hin zur regionalen Verantwortung.

Ein Ort der Vernetzung und des Wir-Gefühls

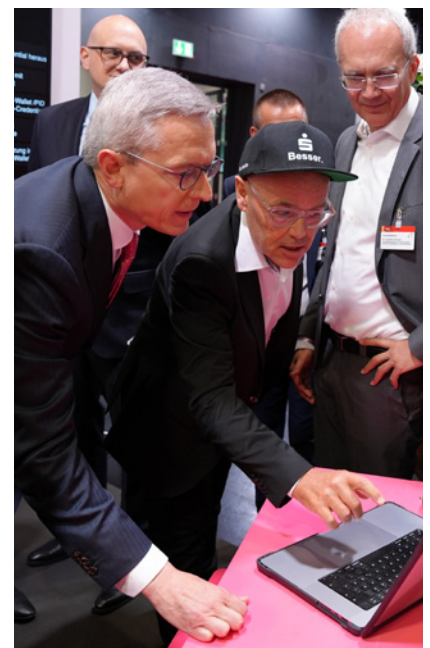
Die DAL Deutsche Anlagen-Leasing war gemeinsam mit der Deutsche

Leasing Gruppe auf dem zentral gelegenen Gemeinschaftsstand vertreten und nutzte die Gelegenheit zum intensiven Austausch mit Sparkassenvertreterinnen und -vertretern aus dem ganzen Bundesgebiet.

Der Sparkassentag bot einen einzigartigen Rahmen für Vernetzung – mit Kolleginnen und Kollegen aus anderen Häusern, aber auch mit politischen Impulsgebern und prominenten Rednern. Unter anderem richtete der Chef des Bundeskanzlersamts Thorsten Frei – selbst einst Landrat und Verwaltungsrat seiner heimischen Sparkasse – das Wort

**„Zukunft machen
wir gemeinsam –
mit starken Ideen,
klaren Konzepten
und dem Mut zur
Veränderung.“**

Kai Eberhard,
Geschäftsführer der
DAL Deutsche Anlagen-Leasing
GmbH & Co. KG



an die Sparkassenfamilie und betonte die Bedeutung der Institute für den sozialen Zusammenhalt und die Transformation der Wirtschaft. Auch der Austausch mit Landespolitik und kommunalen Vertretern war intensiv – nicht zuletzt, weil viele von ihnen selbst Verwaltungsräte oder Kunden der Sparkassen sind. Bayerns Ministerpräsident Markus Söder berichtete von seinem ersten Sparbuch und der Treue zu seiner Sparkasse bis zum heutigen Tag.

Immobilienthemen im Fokus

Gerade die Frage, wie Sparkassen ihre Immobilienbestände zukunftsicher aufstellen können, wurde in Nürnberg viel diskutiert. „Die Gespräche waren geprägt von Offenheit, gegenseitigem Interesse und einem klaren Willen zur gemeinsamen Weiterentwicklung“, bilanziert Andreas Beckers, Geschäftsführer der DAL Real Estate Management GmbH. Die DAL präsentierte sich als erfahrener Partner für großvolumige, assetbasierte Finanzierungslösungen



mit umfassender Expertise rund um Unternehmensimmobilien. Im Fokus standen Projekte vom ESG-Zukunfts-Check über Modernisierungsstrategien bis hin zur Projektsteuerung – stets unter Berücksichtigung von Wirtschaftlichkeit, Klimazielen und regionaler Verankerung.

Der Sparkassentag 2025 hat gezeigt:

Die Sparkassen-Finanzgruppe steht zusammen – auch in herausfordernden Zeiten. Sie bietet ihren Kunden mit Sparkassen, Landesbanken und starken Verbundpartnern ein attraktives Gesamtpaket und ist bereit die Zukunft zu gestalten. Die DAL ist stolz, als Teil dieser starken Gemeinschaft dazu beizutragen.



Structured FINANCE 2025

Hochkarätiger Branchentreff

Seit 20 Jahren hat sich die Structured FINANCE immer weiter zur Leitmesse für professionelle Unternehmensfinanzierung entwickelt, mit der höchsten Finanzentscheider-Präsenz in Deutschland. Besonders punktet die Structured FINANCE als einzigartige Netzwerkplattform. Hier diskutieren CFOs, Treasurer, Investoren und Banker auf höchstem Niveau in ungezwungenem Ambiente.



Wichtiges Thema 2025: Wie können Unternehmen ihre Energieversorgung strategisch optimieren und gleichzeitig nachhaltige Ziele erreichen? Entdecken Sie die Vor- und Nachteile von Power Purchase Agreements im Vergleich zu klassischen Ökostromtarifen im Roundtable mit Pietro Montemurri, Zentralbereichsleiter Zentrale Services, Finanz Informatik und Dr. Peer Günzel, stv. Geschäftsführer, Gesamtvertriebsleiter Infrastruktur & Versorgung, DAL Deutsche Anlagen-Leasing GmbH & Co. KG. Wo? Auf der Structured FINANCE in Stuttgart am 26. November 2025, 14.30-15.15 Uhr.

21. Structured FINANCE
Die Kongressmesse für Unternehmensfinanzierung
26.–27. November 2025

Roundtable

**PPA versus
Ökostromtarif:
Energieversorgung in der
Unternehmensstrategie**






Immobilien-Konjunktur 2025 bleibt angespannt

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat seine „Immobilien-Konjunkturtrends 2025“ veröffentlicht. Zentrale Botschaft: Die Branche bleibt unter Druck, auch wenn sich einzelne Segmente erholen. Ursachen sind gestiegene Baukosten, die Zinswende der vergangenen Jahre und die weiterhin schwache gesamtwirtschaftliche Entwicklung.

Besonders herausfordernd bleibt die Lage im Projektentwicklungsmarkt: Viele geplante Vorhaben werden verschoben oder neu kalkuliert. Zugleich zeigen sich Lichtblicke: Der Markt für Logistikflächen profitiert vom strukturellen Wachstum des Onlinehandels, und auch Gesundheits- und Bildungsimmobilien gelten als resilient.

Das BBSR erwartet, dass 2025 ein Übergangsjahr wird – mit Konsolidierung bei Preisen und Transaktionen. Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Digitalisierung gelten als Schlüsselfaktoren, um die Wettbewerbsfähigkeit von Beständen zu sichern. Eigentümer, die frühzeitig auf diese Themen setzen, können trotz konjunktureller Flaute Wettbewerbsvorteile erzielen.



ZIA Frühjahrsgutachten:

Verhaltener Optimismus

Das Frühjahrsgutachten 2025 des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss beschreibt ein differenziertes Bild für den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Erwartet wird ein Transaktionsvolumen von rund 24,3 Milliarden Euro – ein leichter Anstieg nach dem Rückgang im Vorjahr. Im gesamtwirtschaftlichen Kontext bleibt das Wachstum jedoch minimal: Die Prognose liegt bei lediglich 0,3 % BIP-Wachstum für 2025 (nach -0,2 % im Jahr 2024).

Besonders gefordert sind weiterhin die Segmente Büro und Handel. Hohe Leerstände, Homeoffice und verändertes Konsumverhalten belasten die Flächenmärkte. Gleichzeitig entstehen Chancen für Investoren, die ESG-kriterienkonforme Modernisierungen und flexible Nutzungskonzepte in den Fokus nehmen. Der ZIA betont: Wer heute in Effizienzsteigerungen und nachhaltige Standards investiert, kann mittel- bis langfristig mit Wertstabilität rechnen. Positive Impulse erwarten die Autoren zudem von der zunehmenden Bedeutung von Logistik- und Wohninvestments, die sich als stabilisierende Faktoren erweisen.



Gewerbedächer – Potenzial wird zu selten genutzt

Vorhandene Gewerbedächer bieten enorme Chancen für die Energiewende, doch bislang sind nur weniger als 20 Prozent der Dächer von Gewerbeimmobilien wie Lagerhallen und Einkaufszentren in Deutschland mit Photovoltaikanlagen (PV) ausgestattet. Dabei gibt es positive Beispiele aus Hessen: Eintracht Frankfurt und Darmstadt 98 spielen inzwischen unter Solardächern, und in Viernheim wird das frühere Kaufhof-Zentrallager nachhaltig genutzt.

Laut der Potenzialstudie Photovoltaik aus Hessen entfallen rund 35 Prozent des hessenweiten PV-Dachflächenpotenzials auf Industrie- und Gewerbebauten. Dennoch sind die Fortschritte begrenzt. „Die Dachflächen im Bereich von Gewerbe und Industrie sind oft schwer mobilisierbar, weil die Unternehmen andere Prioritäten setzen“, heißt es in der Studie.

Besonders im ländlichen Raum gibt es ungenutzte Flächen: Waldeck-Frankenberg (46 Prozent), Hersfeld-Rotenburg (45 Prozent) und Groß-Gerau (43 Prozent) führen das Potenzial-Ranking an. Aber auch in Frankfurt und im Rhein-Main-Gebiet liegen große Möglichkeiten brach, wie der Solaratlas und das Solar-Kataster belegen. Hürden wie steuerliche Fragen oder komplexe Genehmigungsverfahren bremsen den Ausbau. „Ein Nadelöhr ist das Thema der potenziellen steuerlichen Benachteiligung“, erklärt ein Experte. Wenn Immobilienbesitzer beispielsweise Strom an Mieter verkaufen wollen, stoßen sie oft auf komplizierte Regularien. Um die Energiewende voranzubringen, müssen bürokratische Hürden abgebaut und die Mobilisierung dieser Flächen erleichtert werden – denn die Dächer der Zukunft könnten ein Schlüssel für nachhaltige Energie sein.



EXPO REAL 2025 – die DAL erwartet Sie!

Wenn sich vom 6. bis 8. Oktober 2025 in München die Türen zur EXPO REAL öffnen, ist die DAL Deutsche Anlagen-Leasing GmbH & Co. KG (DAL) mit ihrer Tochter DAL Real Estate Management GmbH (DAL REM) wieder mit dabei. Europas größte Fachmesse für Immobilien und Investitionen steht in diesem Jahr ganz im Zeichen von Transformation, Nachhaltigkeit und Zukunftsstrategien – Themen, die auch für die DAL von zentraler Bedeutung sind.

Die Veranstalter setzen 2025 auf absolute Neuheiten: Mit der neuen Halle B3 rückt der Bereich Retail-Immobilien noch stärker in den Fokus. Unter dem Titel „Transform & Beyond“ erwartet die Besucherinnen und Besucher zudem eine Innovationszone, die sich den großen Treibern der Branche widmet: Dekarbonisierung, Digitalisierung, Smart Buildings und KI. Ergänzt wird dies durch die Decarb Arena und die Tech Talk Stage, wo konkrete Praxislösungen und zukunftsweisende Konzepte diskutiert werden. Neu ist auch der Ausstellungsbereich „Flexible Housing“, der Chancen für innovative Wohnkonzepte aufzeigt – von urbanen Quartieren bis zu ressourcenschonenden Bauweisen.

Für die DAL bietet die Messe die ideale Plattform, ihre Rolle als Verbundpartner der Sparkassen-Finanzgruppe und Spezialist für assetbasierte Finanzierungslösungen zu un-

terstreichen. Mit einem begleiteten Transaktionsvolumen von über 2,4 Milliarden Euro pro Jahr zählt die DAL zu den führenden Partnern bei großvolumigen Investitionen. Ergänzt wird das Leistungsangebot durch die DAL Real Estate Management GmbH, die Immobilienprojekte über den gesamten Lebenszyklus hinweg begleitet – von der Beratung und Planung bis zur Inbetriebnahme und Verwertung. Ein besonderer Fokus liegt auf nachhaltigen Konzepten. Mit dem „ESG ZukunftsCheck“ bietet die DAL ein praxisnahes Tool, das Risiken und Potenziale von Unternehmensimmobilien transparent macht und so eine belastbare Grundlage für strategische Entscheidungen liefert. Zudem stehen flexible Immobilien-Mietlösungen und maßgeschneiderte Baumanagement-Services im Mittelpunkt des Auftritts.

Wir laden Sie herzlich ein: Besuchen Sie die Expo Real 2025 in München, nutzen Sie die Gelegenheit, die neuesten Trends der Branche live zu erleben – und kommen Sie mit den Expertinnen und Experten der DAL ins Gespräch. Lassen Sie uns gemeinsam über Strategien sprechen, wie Immobilien auch in einem dynamischen Umfeld zukunftssicher, wirtschaftlich und nachhaltig gestaltet werden können.

Die DAL ist Mitaussteller beim Gemeinschaftsstand der MAG Mainzer

Aufbaugesellschaft mbH, die sich als Mittler zwischen Kommune, Bauträger und Endnutzern sieht und in aktive Partnerschaften und Joint Ventures investiert. Besuchen Sie uns am Stand C1.240 und vereinbaren Sie gerne im Vorfeld einen Termin unter rem@dal.de

The logo for Expo Real 2025. It features the words "expo" and "real" in a bold, lowercase, sans-serif font. The "expo" is stacked above the "real". A thick red horizontal bar is positioned directly beneath the word "real".

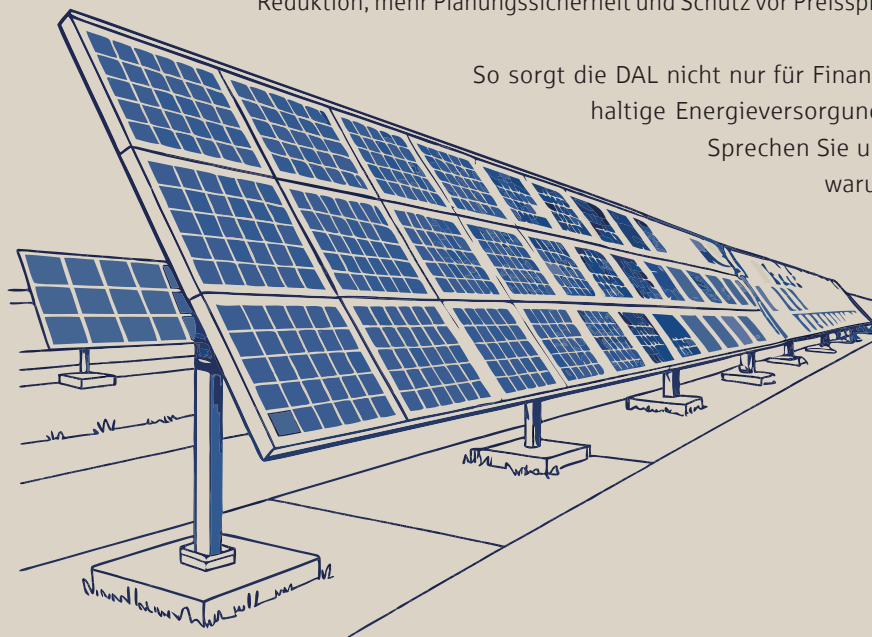
Wussten Sie, dass ...

... die Finanz Informatik (FI) so viel Strom wie eine Stadt verbraucht?

Der zentrale IT-Dienstleister der Sparkassenorganisation betreibt einen der weltweit größten Rechenzentrumsverbünde – mit einem jährlichen Stromverbrauch von über 100 Gigawattstunden, vergleichbar mit dem Bedarf einer Stadt mit 30.000 Einwohnern.

Damit dieser Energiebedarf künftig nachhaltiger gedeckt werden kann, hat die DAL in den Solarpark Kleinschirma investiert. Über ein Power Purchase Agreement (PPA) liefert sie der Finanz Informatik langfristig zertifizierten Ökostrom zu stabilen Preisen. Für die FI bedeutet das: ein spürbarer Beitrag zur CO₂-Reduktion, mehr Planungssicherheit und Schutz vor Preisspitzen an den Energiemärkten.

So sorgt die DAL nicht nur für Finanzierungslösungen, sondern auch für nachhaltige Energieversorgung innerhalb der Sparkassen-Finanzgruppe. Sprechen Sie uns an oder erfahren Sie hier mehr darüber, warum ein Leasingsspezialist plötzlich Strom erzeugt:



Impressum

DAL Corporate Real Estate Management Magazin

Strategien und Lösungen für Ihre Immobilien

Ausgabe: 2-2025
Erscheinungsweise: zweimal jährlich
Auflage: 4.000 Stück
Herausgeber: DAL Real Estate Management GmbH
Emy-Roeder-Straße 2, 55129 Mainz
Telefon: +49 (0) 6131 804-2500
Fax: +49 (0) 6131 8047-2500
E-Mail: rem@dal.de www.dal.de

Verantwortlich i.S.d.P.: Michael Schorling, DAL
Konzept, Redaktion, Design: Eckpunkte Kommunikation GmbH / www.eckpunkte-kommunikation.de
Bildnachweise: S. 1: Adobe Stock; S. 2: Adobe Stock, DAL, Madaster Germany GmbH; S. 3: DAL – © Melanie Bauer Photodesign;
S. 4: Adobe Stock; S. 5: DAL; S. 6: Adobe Stock; S. 8 + 9: Eckpunkte Kommunikation GmbH;
S. 10 + 11 + 12: Sparkasse Neunkirchen; S. 13 + 14: Gemeinde Langenbach/ISARKIES Immobilien GmbH & Co. KG;
S. 15: DAL; S. 16 + 17 + 18 + 19: Adobe Stock; S. 20 + 21 + 22: DAL © Melanie Bauer Photodesign, Peper & Söhne GmbH;
S. 23 + 24 + 25: Madaster Germany GmbH; S. 26 + 27: Eckpunkte Kommunikation GmbH;
S. 28: Structured FINANCE, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR);
S. 29: ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss, Adobe Stock; S. 30: Messe München; Adobe Stock; S. 31: Adobe Stock

DAL | 
Deutsche Leasing



**Baumanagement
outgesourct.
Aufs Kerngeschäft
fokussiert.**

Real Estate Management.
Für Unternehmensimmobilien.



**Infos &
Best-Practices.**

SCANNEN UND INFORMIEREN