

DAL CORPORATE REAL ESTATE

Strategien und Lösungen
für Ihre Immobilien

Zukunftsfragen – beantworten und gestalten

SONDERAUSGABE ZUM
SPARKASSENTAG 2025

Interview

CHRISTIAN ACHILLES
ÜBER „ZUKUNFT. MACHEN.“

Seite 16

Investitionen

WIE SPARKASSEN IMMOBILIEN
STRATEGISCH WEITERENTWICKELN

Seite 12

Immobilienstrategie

NEUE REALITÄTEN ERFORDERN
NEUE KONZEPTE

Seite 3



3

Zukunft gestalten: Immobilien im Wandel der Zeit

Zukunftsfragen bewegen. Ein Blick auf die drängenden Themen der Branche.

BEST PRACTICE

Revitalisierung, Neubau – Weiterentwicklung mit Herz für Darmstadt → 6

16

Im Gespräch mit Christian Achilles

Über „Zukunft. Machen.“, Zukunftsinvestitionen und die Stärken der Sparkassen-Finanzgruppe.



12

Vorzeigbar: Wie Sparkassen investieren

Drei Projekte der Sparkassen Allgäu, Heidelberg und Heinsberg – drei Strategien für die Zukunft



DER ESG-ZUKUNFTSCHECK

Perfekte Planungsgrundlage für nachhaltige Immobilienentwicklung → 10

EXPO REAL 2025 – WIR SIND VOR ORT → 19

Impressum

DAL Corporate Real Estate Magazin

Strategien und Lösungen für Ihre Immobilien

Ausgabe: Sonderausgabe zum Sparkassentag, Mai 2025

Auflage: 2.200 Exemplare

Herausgeber: DAL Real Estate Management GmbH
Emy-Roeder-Straße 2, 55129 Mainz

Telefon: +49 (0) 6131 804-2500

Fax: +49 (0) 6131 8047-2500

Kontakt: 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. 2 + 3 + 4: AdobeStock / Titelseite, S. 2 + 16 + 18 + 19: Deutscher Sparkassen- und Giroverband (DSGV) – © Peter Himsel, www.himsel.de / S. 5: DAL – © Melanie Bauer / S. 6 + 7 + 8 + 9: DAL, Sparkasse Darmstadt, Wohnprojekt Innenstadt „Heiner Hills“ – Zaeske und Partner Architekten BDA, Visualisierungen BUP Bredt und Partner GmbH / S. 2 + 12 + 13: Sparkasse Allgäu, Visualisierungen: „Lindenkreuz Eggert“ und „kbnk ARCHITEKTEN GMBH“ / S. 14: Sparkasse Heidelberg (Stefan Mayer-Elgner) / S. 15: Sparkasse Heinsberg

Zukunft gestalten

Immobilienstrategie für Sparkassen und Unternehmenskunden

Von Holger Würk und Andreas Beckers

Der Deutsche Sparkassentag 2025 in Nürnberg steht unter dem Motto „Zukunft. Machen.“ – ein Aufruf zur aktiven Gestaltung der wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und ökologischen Herausforderungen unserer Zeit. Für die Immobilienwirtschaft bedeutet das: Strategien, Strukturen und Standorte neu denken. Ein Blick auf die drängenden Themen der Branche.

Welche Rolle spielt der Immobiliensektor künftig in einer Gesellschaft im Wandel? Wie gelingt der Spagat zwischen wirtschaftlicher Tragfähigkeit und ökologischer Verantwortung? Und wie lassen sich Räume schaffen, die flexibel auf die demografischen und digitalen Veränderungen reagieren? Antworten auf diese Fragen müssen in einem dynamischen Umfeld gefunden werden: Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind volatil, regulatorische Anforderungen steigen und gesellschaftliche Bedürfnisse wandeln sich schneller

denn je. Immobilienprojekte sind heute keine abgeschlossenen Objekte mehr – sie sind Teil vernetzter Infrastrukturen, systemrelevant für Kommunen, Unternehmen und nicht zuletzt auch die Sparkassen-Finanzgruppe selbst. Die DAL Real Estate Management GmbH (DAL REM) steht als Teil der Sparkassen-Finanzgruppe dafür, den Wandel aktiv mit zu gestalten und mit innovativen Lösungen einen nachhaltigen Beitrag zu leisten. Sie unterstützt Sparkassen und Unternehmens- und Immobilienkunden dabei, ihre Immobilienbestände

zukunftssicher aufzustellen – mit Beratung, Strukturierung und nachhaltigem Projektmanagement.

Der Markt im Wandel: Neue Realitäten fordern neue Konzepte

Kaum ein Bereich ist so stark von äußeren Einflüssen betroffen wie der Immobilienmarkt. Zinswende, Baukostensteigerungen, Materialengpässe und ESG-Vorgaben verändern die Kalku-

lationsgrundlagen grundlegend. Projekte müssen schneller, effizienter und gleichzeitig nachhaltiger gedacht werden. Dabei geht es nicht nur um technische Innovationen, sondern auch um strukturelle Veränderungen: Nutzungsanforderungen, städtebauliche Integration und Flächeneffizienz stehen im Fokus.

Gerade Sparkassen und kommunale Akteure befinden sich in einer besonderen Lage. Sie müssen Immobilien nicht nur wirtschaftlich managen, sondern auch gesellschaftliche Verantwortung übernehmen – sei es durch den Bau von Verwaltungsstandorten, multifunktionalen Servicecentern oder durch die Entwicklung innerstädtischer Quartiere. Hier zeigt sich, wie eng Standortpolitik, Kundenorientierung und Zukunftsplanung miteinander verbunden sind.

Nachhaltigkeit als strukturelles Leitmotiv

Was früher als Zukunftsthema galt, ist heute regulatorische Notwendigkeit: Die CO₂-Bilanz eines Gebäudes, die Resilienz gegenüber Klimarisiken und die langfristige Bewirtschaftung sind integrale Bestandteile jeder Planung. ESG-Kriterien sind dabei nicht nur regulatorischer Rahmen, sondern auch Spiegelbild gesellschaftlicher Erwartungen.

Immobilien, die diesen Anforderungen nicht gerecht werden, drohen an Wert zu verlieren.

transparenter zu machen und Gebäude intelligenter zu betreiben. Doch der technologische Fortschritt allein reicht

„Die Zukunft des Immobilienmarktes wird nicht nur durch Reaktionen auf Veränderungen, sondern durch proaktive Gestaltung der Rahmenbedingungen entschieden.“

Doch Nachhaltigkeit ist mehr als Technik. Sie betrifft auch die Frage, wie ein Gebäude im urbanen Gefüge wirkt, welche sozialen Impulse es setzt und ob es langfristig flexibel nutzbar bleibt. Gerade bei Bestandsimmobilien stellt sich die Frage: Sanieren oder ersetzen? Und wenn ja – wie? Die Antworten darauf müssen standortspezifisch, wirtschaftlich fundiert und langfristig tragfähig sein.

Digitalisierung als Werkzeug – nicht als Selbstzweck

Digitalisierung ist längst Teil der Realität in der Immobilienwirtschaft. Sie hilft, Prozesse zu beschleunigen, Planungen

nicht aus. Entscheidend ist, ob digitale Lösungen zielgerichtet eingesetzt werden – etwa zur Betriebsoptimierung, im Energiemanagement oder in der Nutzerkommunikation.

Besonders relevant wird die Digitalisierung in der Steuerung komplexer Bauvorhaben: Building Information Modeling (BIM), vernetzte Projektplattformen oder datenbasierte ESG-Bewertungen ermöglichen einen neuen Qualitätsstandard in Planung und Realisierung. In der Betriebsphase wiederum spielen IoT-Systeme, smarte Gebäudetechnik und digitale Zutrittslösungen eine zunehmende Rolle – nicht zuletzt im Hinblick auf Betriebskosten und Nutzerkomfort.

Wandel der Nutzung: Hybrid, flexibel, ortsgebunden

Der demografische Wandel zeigt sich nicht nur in der Altersstruktur der Gesellschaft, sondern auch in den Anforderungen an Arbeits- und Lebensräume. Der klassische Verwaltungsbau weicht zunehmend hybriden Konzepten, die auf flexible Arbeitsplätze, interaktive Begegnungszonen und eine durchdachte Erschließung setzen. Gleichzeitig steigt der Bedarf an integrierten Lösungen: Kombinationen aus Dienstleistung, Verwaltung, Arbeiten und – je nach Standort – ergänzendem Wohnraum gewinnen an Bedeutung. Für Sparkassen stellt sich dabei oft die Frage: Welche Flächen bleiben dauerhaft im Eigenbetrieb? Welche Standorte werden weiterentwickelt oder ge-



gebenfalls vermietet? Und wie kann man Immobilien so gestalten, dass sie als Begegnungs- und Serviceräume für Kunden, Mitarbeitende und Partner funktionieren – heute und morgen? Zukunftsfähige Immobilien zeichnen sich durch Nutzungsoffenheit, Klimafreundlichkeit und städtebauliche Qualität aus.

Kooperation bleibt Schlüssel zum Erfolg

Die Herausforderungen im Immobilienbereich sind zu komplex, um sie isoliert zu lösen. Bauvorhaben benötigen heute ein enges Zusammenspiel aller Beteiligten – von der Kommune über die Sparkasse bis hin zu Planern, Investoren und Nutzern. Erfolgreich ist, wer frühzeitig integriert denkt und Planungssicherheit schafft.

Dabei kommt es nicht nur auf technische und wirtschaftliche Expertise an, sondern auch auf Moderation, Kommunikation und strategische Steuerung. Die Entwicklung von Immobilien ist immer auch eine Frage der Haltung: Welche Rolle will ein Akteur in seinem Umfeld einnehmen – als Investor, als Dienstleister, als gesellschaftlicher Impulsgeber?

Lösungen im Verbund: Die Rolle der DAL REM

Als Teil der Sparkassen-Finanzgruppe unterstützt die DAL Real Estate Ma-

agement GmbH Sparkassen und gewerbliche Kunden bei der erfolgreichen Umsetzung anspruchsvoller Immobilienprojekte. Das Leistungsspektrum reicht von der Beratung und Projektvorbereitung über das ganzheitliche Projektmanagement bis zur ESG-orientierten Standortanalyse. Mit Instrumenten wie zum Beispiel dem ESG-Zukunfts-Check, strategischer Vergabeberatung oder digital gestützter Projektsteuerung bietet die DAL REM passgenaue Lösungen für komplexe Bau- und Entwicklungsprojekte.

Die Praxis zeigt: Eine sorgfältige Planung, wirtschaftlich tragfähige Modelle und die enge Zusammenarbeit aller Beteiligten sind entscheidend. Die DAL REM versteht sich dabei als verlässlicher Partner – mit klarem Blick auf Qualität, Zeit, Kosten und Zukunftsfähigkeit.

Fazit

Der Deutsche Sparkassentag 2025 lädt dazu ein, mutig über zukünftige Herausforderungen nachzudenken – auch im Bereich der Immobilien. Wer Zukunft machen will, braucht Räume, die Wandel ermöglichen. Die Immobilienwirtschaft kann dazu einen entscheidenden Beitrag leisten – wenn sie nachhaltig plant, digital denkt und verlässlich umsetzt. In diesem Sinne versteht sich Real Estate Management nicht als Verwaltung von Gebäuden, sondern als strategische Aufgabe im Dienst der Zukunft.



Holger Würk

Geschäftsführer
DAL Real Estate Management



Andreas Beckers

Geschäftsführer
DAL Real Estate Management

Ihre Immobilien können mehr!

In einer Zeit, in der Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit zunehmend Hand in Hand gehen, unterstützt die DAL Real Estate Management dabei, Ihre Immobilien zukunftsfähig und rentabel aufzustellen.

Ob innovative Modernisierungsansätze, Effizienzsteigerung im Bestand oder nachhaltige Neubauprojekte – wir haben die Expertise, um gemeinsam mit Ihnen passende Lösungen zu entwickeln. Sie haben Büro- und Geschäftsimmobilien in der Innenstadt oder Gewerbegebiet?

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



Best Practice in Partnerschaft

Sparkasse Darmstadt und DAL gestalten Immobilienzukunft

*Revitalisierung, Neubau –
Weiterentwicklung mit Herz für Darmstadt*



Drei Projekte, eine Strategie: Die Stadt- und Kreis-Sparkasse Darmstadt setzt bei der Entwicklung moderner und nachhaltiger Immobilien auf die enge Zusammenarbeit mit der DAL Real Estate Management GmbH. Ob innovatives Verwaltungsgebäude, ökologisches Wohnprojekt oder die Revitalisierung der Sparkassen-Hauptstelle – gemeinsam wurden zukunftsweisende Lösungen geschaffen, die Maßstäbe setzen. Ein Erfahrungsbericht über Partnerschaft, Präzision und Projekterfolg.



Die enge Zusammenarbeit zwischen der DAL Real Estate Management GmbH (DAL REM) und der Stadt- und Kreis-Sparkasse Darmstadt steht exemplarisch für erfolgreiche Projektpartnerschaften in der Sparkassen-Finanzgruppe. Drei große Projekte in fünf Jahren zeigen, wie Immobilienstrategien mit Weitsicht, hoher technischer Expertise und klarer ESG-Ausrichtung umgesetzt werden können – zum Nutzen der Sparkasse, ihrer Mitarbeitenden und der Stadtgesellschaft.

1. NEO – Ein modernes Verwaltungsgebäude mit Zukunft

Im Sommer 2018 beauftragte die Sparkasse die DAL REM mit der Unterstützung ihres geplanten Verwaltungsneubaus. Ziel war es, verschiedene Standorte zusammenzuführen und moderne Arbeitswelten zu schaffen. In der frühen Phase strukturierte die DAL REM die Projektziele: von der Flächeneffizienz über die Kommunikation bis hin zur Nachhaltigkeit. Ein DGNB-Gold-Standard wurde

ebenso festgelegt wie eine ambitionierte Flächennutzung von nur 22,5 Quadratmetern Bürofläche pro Arbeitsplatz.

Ergebnisse:

- ein effizienter Projektablauf mit gewerkeweiser Ausschreibung,
- Einbindung regionaler Fachplaner,
- optimale Arbeitsbedingungen,
- attraktive Vermietung der Reserveflächen.

Das im August 2023 bezogene Gebäude „NEO“ bietet nicht nur architektonisch, sondern auch energetisch einen nachhaltigen Standard: eine Photovoltaikanlage mit 74 Kilowattpeak, Fernwärme, Fernkälte, bivalenter Wärmepumpe, Heiz- und Kühlsegeln, Lüftungsanlage mit Luftbefeuchtern sowie Ladeinfrastruktur für Elektromobilität. Auch die Nutzerzufriedenheit spricht für sich: Dank intensiver Workshops mit Mitarbeitenden wurden Bedarfe präzise umgesetzt. Die Folge: hohe Identifikation und Wohlbefinden am neuen Arbeitsplatz.

Daten & Fakten Projekt NEO

- Bauherr: Stadt- und Kreis-Sparkasse Darmstadt
- Nutzung: Verwaltungsgebäude mit modernen Arbeitswelten
- Fläche: ca. 22,5 m² Bürofläche pro Arbeitsplatz
- Technik: Fernwärme, Fernkälte, Wärmepumpe, PV-Anlage (74 kWp)
- Besonderheit: Mitarbeiterzentrierte Planung durch Workshops
- Fertigstellung: August 2023



2. Wohnprojekt zur innerstädtischen Entwicklung

Nach dem erfolgreichen Abschluss von NEO folgte ein weiteres ambitioniertes Vorhaben: die Revitalisierung eines Bestandsgebäudes auf einem sparkasseneigenen Grundstück. Ziel: Die Schaffung von rund 60 ökologisch hochwertigen Mietwohnungen im Zentrum von Darmstadt.

Die DAL REM steuert das Projekt vollumfänglich. Das Konzept sieht eine Blockrandbebauung vor, die vom Gestaltungsbeirat der Stadt als städtebaulich vorbildlich beurteilt wurde. Technisch setzt das Projekt Maßstäbe: Luft-Wärmepumpen, Photovoltaik, Fassadenbegrünung und Regenwassernutzung sind nur einige der geplanten Maßnahmen. Besonders hervorzuheben ist die Weiterverwendung der bestehenden Stahlbeton-Struktur – ein wichtiger Beitrag zur Ressourcenschonung.

3. Die Hauptstelle am Luisenplatz – Revitalisierung mit Strahlkraft

Auch die prominent gelegene Hauptstelle der Sparkasse in der Darmstädter Innenstadt wird aktuell gemeinsam mit DAL REM modernisiert. Hier entsteht ein Beratungszentrum der Zukunft. Herzstück: eine neue, einladende Erd-

geschosszone mit hochwertigen Beratungsflächen, moderner Technik und offenen Kommunikationsbereichen. DAL REM verantwortet die Gesamtsteuerung, inklusive Kostenüberwachung. Die energetische Sanierung umfasst unter anderem eine neue PV-Anlage und den Einsatz regenerativer Energien durch Wärmepumpentechnologie.

Neben der Technik wird auch das Interieur zukunftsfähig: neue Möbel, Thinktanks, mobile Arbeitsbereiche und ein neu konzipierter Casinobereich schaffen moderne Arbeitswelten für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Beratung wird hier zum Erlebnis für Kundinnen und Kunden.

DAL REM als verlässlicher Partner

Die drei Projekte zeigen, welche Rolle DAL REM für Sparkassen bei komplexen Bau- und Immobilienvorhaben übernehmen kann: von der strategischen Zieldefinition über das strukturierte

Projektmanagement bis zur technischen und wirtschaftlichen Umsetzung. Dabei steht immer die individuelle Bedarfsanalyse im Vordergrund, verbunden mit einem starken Fokus auf Nachhaltigkeit, Nutzerzentrierung und Wirtschaftlichkeit. Für die Stadt- und Kreis-Sparkasse Darmstadt ist die Zusammenarbeit mit DAL REM ein Erfolgsmodell – getragen von Vertrauen, Transparenz und gemeinsamer Zielorientierung. Und für andere Sparkassen ein inspirierendes Beispiel für gelungene Projektentwicklung innerhalb der Finanzgruppe.

„Die Zusammenarbeit mit der Stadt- und Kreis-Sparkasse Darmstadt war von Anfang an von Vertrauen, Offenheit und gemeinsamen Zielen geprägt – das ist die Grundlage für jede erfolgreiche Projektentwicklung.“

Michael Müller, Projektmanager,
DAL Real Estate Management GmbH

Daten & Fakten Wohnprojekt Innenstadt

- Bauherr: Stadt- und Kreis-Sparkasse Darmstadt
- Nutzung: Wohnprojekt mit ca. 60 Mietwohnungen
- Energiestandard: Luft-Wärmepumpen, PV-Anlage, Regenwassernutzung
- Besonderheit: Erhalt & Integration der Bestandsstruktur
- Beitrag: Förderung ökologischer Stadtentwicklung
- Geplante Fertigstellung: Ende 2026

Daten & Fakten Hauptstelle Luisenplatz

- Bauherr: Stadt- und Kreis-Sparkasse Darmstadt
- Nutzung: Beratungszentrum und moderne Arbeitswelt
- Technik: Wärmepumpen, PV-Anlage, energetische Fassadensanierung
- Besonderheit: Innenstadtlage, attraktive Erdgeschossgestaltung
- Herzstück: Umgestaltung des Beratungs- und ServiceCenters im Erdgeschoss
- Status: In Umsetzung seit 2023



Wohnprojekt Innenstadt



Hauptstelle Luisenplatz



Zukunft aktiv gestalten

ESG-ZukunftsCheck: Nachhaltigkeit im Blick

Die Anforderungen an gewerbliche Immobilien steigen – regulatorisch, ökologisch und gesellschaftlich. Gleichzeitig gewinnen ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance) bei Investoren, Mietern und Finanzierern zunehmend an Bedeutung. Mit dem ESG-ZukunftsCheck bietet die DAL ein pragmatisches Instrument, das Immobilienbetreibern eine belastbare Erstbewertung ihrer Gebäude an die Hand gibt.

Der Check, entwickelt mit dem TÜV Rheinland, identifiziert Risiken, zeigt Handlungsbedarfe auf – und liefert Impulse für eine zukunftsfähige Ausrichtung. Neun Monate nach der Einführung können sich die Ergebnisse sehen lassen. Mit Beispielen aus den Bereichen Klimarisikoeinordnung, Versiegelungsgrad, Analyse der Verbrauchsdaten und

CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) zeigen wir vielfältige Möglichkeiten zur Optimierung auf.

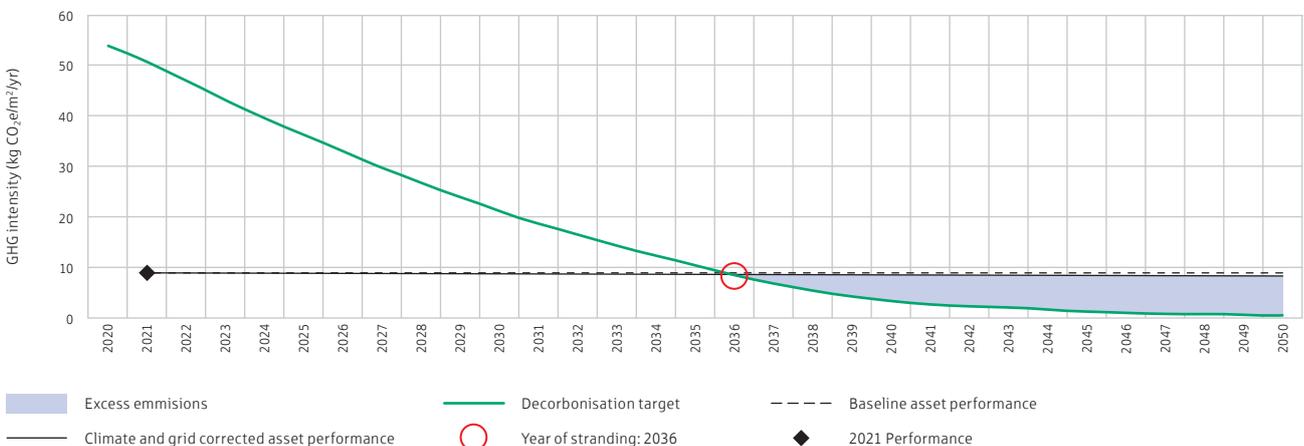
Klimarisiken greifbar machen

Die Standortanalyse beginnt mit einem Blick auf die Naturgefahren,

die durch den Klimawandel zunehmend an Relevanz gewinnen. So wurden beispielsweise Blitzschlag, Hagel, Starkregen und Hitzeperioden für ein Verwaltungsgebäude in Deutschland individuell eingeordnet. Der Blitzschutz war augenscheinlich intakt, ebenso Dach- und Fassadenzustand. Doch bereits hier ergaben sich sinnvolle Optimierungshinweise: eine Überprüfung der Gebäudeversicherung im Hinblick auf Blitz- und Hagelschäden, die Prüfung der Befestigung einer Photovoltaikanlage (PVA) sowie Maßnahmen zur Entsiegelung, um bei Starkregenereignissen die Wassermassen besser kontrollieren zu können. Die Botschaft: Die Resilienz eines Gebäudes ist kein statisches

Bestandsanalyse

Stranding Risk Analyse Durchschnitt 2019-2022 / Klimapfad



Quelle: CRREM-Tool (V2.03): Berechnung des Klimapfades mit dem Klimaziel von einer globalen Erwärmung von maximal 1,5 Grad.

Konzept – sie muss regelmäßig überprüft und an veränderte klimatische Rahmenbedingungen angepasst werden.

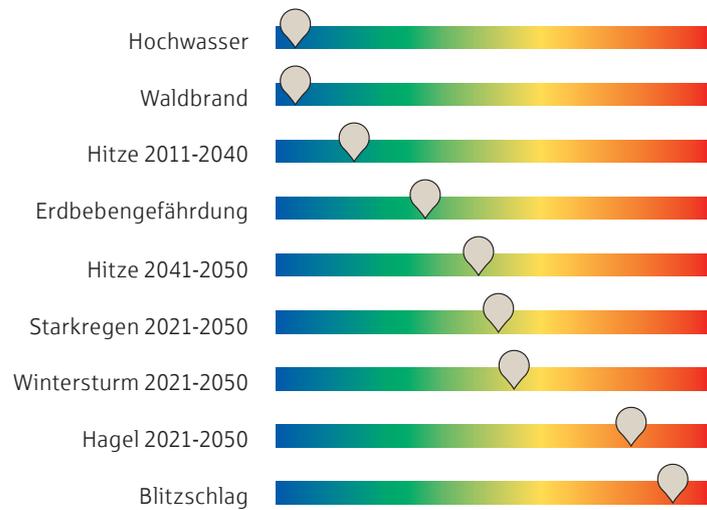
Entsiegelung als Chance

Ein Kernelement des ESG-Zukunfts-Checks ist die Analyse des Versiegelungsgrads. In dem betrachteten Beispiel war rund zwei Drittel der Fläche – über 9.900 m² – versiegelt. Neben dem Risiko erhöhter Oberflächenabflüsse bei Starkregen macht der Check auch auf die stadtklimatischen Auswirkungen aufmerksam: Entsiegelung, Begrünung und die Schaffung von Retentionsflächen helfen nicht nur, Gebäude zu schützen, sondern auch Mikroklimata zu verbessern und Biodiversität zu fördern. So wird Nachhaltigkeit nicht nur als Schutzmaßnahme verstanden, sondern als aktiver Beitrag zur ökologischen Qualität des Standorts.

Energieverbrauch verstehen und reduzieren

Ein weiterer zentraler Bestandteil des Checks ist die Auswertung der Energieverbräuche. Im konkreten Beispiel wurde der Wärmeverbrauch eines Bürogebäudes analysiert: Die reale Verbrauchsdatenlage ergab über 700.000 kWh pro Jahr – gespeist aus Geothermie und Gas. Verglichen mit dem rechnerischen Bedarf laut Energieausweis zeigten sich signifikante Abweichungen. Die Ursache? Möglicherweise ineffiziente Nutzungsgewohnheiten oder technische Verluste. Der ESG-ZukunftsCheck sensibilisiert hier nicht nur für den Status quo, sondern gibt konkrete Hinweise: Beispielsweise hatte das Gebäude nur einen Zähler, so dass es nicht möglich war, den wirklichen Verbrauch des Gebäudes zu benennen. Das wurde korrigiert, um eine vernünftige Datenlage zu schaffen. Ansonsten reichen die Handlungsmöglichkeiten von der Nutzerschulung bis hin zur energetischen Nachjustierung.

Statistische Klimarisiken am Standort



Quelle: GIS-ImmoRisk Naturgefahren, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)

Der CRREM-Pfad als Wegweiser

Besonders strategisch ist der Blick auf die langfristige Emissionsentwicklung. Mit Hilfe des anerkannten CRREM-Tools wird berechnet, ab wann ein Gebäude nicht mehr mit den Zielen des Pariser Klimaabkommens kompatibel ist – das sogenannte „Stranding“. Für das untersuchte Büroobjekt ergab sich das Jahr 2036 als kritischer Zeitpunkt. Damit wird klar: Wer jetzt nicht handelt, riskiert mittelfristig nicht nur regulatorischen, sondern auch finanziellen Druck. Der CRREM-Pfad schafft Orientierung und hilft, Maßnahmen zur Dekarbonisierung rechtzeitig und wirtschaftlich sinnvoll zu planen.

Ein Instrument mit Weitblick

Der ESG-ZukunftsCheck der DAL ist mehr als eine Momentaufnahme – er ist ein Impulsgeber für eine nachhaltige Immobilienstrategie. Innerhalb weniger Wochen erhalten Eigentümer und Betreiber eine strukturierte Analyse ihrer Immo-

lie – mit konkreten Vorschlägen und Einordnungen. Ob zur Vorbereitung auf künftige Berichtspflichten, zur Identifikation von Einsparpotenzialen oder zur strategischen Steuerung von Investitionen: Der Check ist ein wertvolles Tool für alle, die ihre Immobilien zukunftssicher aufstellen möchten.

Und das mit einem entscheidenden Vorteil: Er ist praxistauglich. Die erste Analyse ist bewusst niederschwellig gehalten, kann aber je nach Bedarf vertieft werden. Damit wird Nachhaltigkeit nicht zur Hürde – sondern zum Hebel.

Fazit

Nachhaltigkeit beginnt mit Bewusstsein – und der ESG-ZukunftsCheck der DAL macht deutlich, wo es sich lohnt, genauer hinzusehen. Durch die Verbindung aus Datenanalyse, Standortbewertung und Benchmarking schafft er Transparenz und eröffnet Wege zu mehr Resilienz, Effizienz und Verantwortung. Für Sparkassen und gewerbliche Kunden ist er damit ein Schlüssel, um ESG nicht nur zu erfüllen, sondern aktiv zu gestalten.

Vorzeigbar: Wie Sparkassen investieren

Drei Projekte – drei Strategien für die Zukunft

Immer mehr Sparkassen entwickeln ihre Immobilienstandorte strategisch weiter – nachhaltig, funktional und zukunftsorientiert. Ob Neubau, Revitalisierung oder Standortverlagerung: Die Projekte zeigen, wie kluge Planung, mutige Entscheidungen und professionelle Begleitung durch die DAL Real Estate Management GmbH (DAL REM) zu wegweisenden Ergebnissen führen.



„Mit diesem Projekt gibt die Sparkasse nicht nur ein starkes Signal für die Innenstadtentwicklung, sondern investiert gezielt in die Region – mit einem nachhaltigen Nutzungskonzept und klarer Zukunftsperspektive.“

Laura Ebert und Jan Rasmus Oberdieck, Projektmanager DAL Real Estate Management GmbH

Sparkasse Allgäu – Mitten in der Stadt, mitten im Wandel

Mitten in der Kemptener Innenstadt entsteht mit dem Sparkassenquartier ein zukunftsweisendes Immobilienprojekt der Sparkasse Allgäu. Im Rahmen ihrer nachhaltigen Investitionsstrategie entwickelt das Institut einen urbanen Nutzungsmix, der Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Begegnung in einem neuen Quartiersensemble vereint. Grundlage des Projekts ist der Rück- und Ersatzneubau eines am Ende des Lebenszyklus angekommenen Bestandsgebäudes sowie die Sanierung und Umstrukturierung angrenzender Immobilien – unter strenger Beachtung städtebaulicher und denkmalpflegerischer Anforderungen.

Das Projekt ist nicht nur architektonisch ambitioniert, sondern auch logistisch komplex: In unmittelbarer Nähe befinden sich ein zentraler ÖPNV-Knotenpunkt und Veranstaltungsflächen, die etwa während der jährlich stattfindenden Allgäuer Festwoche besondere Rücksicht erfordern. Genau hier liegt eine der



großen Stärken der DAL REM – die Projektsteuerung übernimmt zentrale Aufgaben wie die Abstimmung mit Behörden, die Koordination der Bauabläufe und das Risikomanagement bei Großprojekten in sensibler Umgebung.

Aktuell befindet sich das Vorhaben in der Ausführungsplanung (Leistungsphase 5 der Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen, HOAI), nachdem im Herbst 2024 die finale Freigabe

durch den Verwaltungsrat erfolgte. Ein zentraler Meilenstein: Die Entwurfsplanung sowie die Erstellung und Einreichung des Bauantrags Ende November 2024 wurden durch das Planungsteam erfolgreich in nur fünf Monaten erreicht – in enger Zusammenarbeit mit den zuständigen Ämtern, Behörden und der Leitung der Stadtverwaltung Kempten (Oberbürgermeister Thomas Kiechle, CSU) – ein Zeichen für hohe Professionalität und klare Zielorientierung.

Daten & Fakten – Sparkasse Allgäu

- Standort: Kempten, Sparkassenquartier, Innenstadtlage am Stadtpark
- Nutzung: Urbaner Nutzungsmix: Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Büro/Praxen
- Projektumfang: Rückbau und Ersatzneubau + Sanierung Bestandsgebäude
- Besonderheit: Denkmalschutz, zum Teil historische Bausubstanz, ÖPNV-Knoten, Innenstadtentwicklung
- Architektur: Auswahl der Architekten durch Wettbewerb, Entwurf mit hoher städtebaulicher Qualität und innerstädtischem Bezug
- Aktueller Stand: Ausführungsplanung (LP 5), Bauantrag eingereicht Nov. 2024, Rückbau des Gebäudes entlang der Königstraße beginnt im 3. Quartal 2025 und die Gesamtmaßnahme soll bis Anfang 2028 abgeschlossen sein.

„Dieses Gebäude ist mehr als ein neuer Standort – es ist ein strategisches Statement der Sparkasse für Zukunftsfähigkeit, Nachhaltigkeit und Nutzerorientierung.“

Oliver Schäfer, Projektleiter,
DAL Real Estate Management GmbH

**Sparkasse
Heidelberg –
Neues Quartier,
neue
Möglichkeiten**

Mit dem Umzug in die Bahnstadt hat die Sparkasse Heidelberg ihre Hauptstelle konsequent in die Zukunft geführt. Der moderne Neubau am Europaplatz liegt mitten im größten zusammenhängenden Passivhaus-Stadtteil Europas und bündelt künftig zentrale Funktionen – Vertrieb, Stab, Betrieb und Schulung – auf über 10.000 Quadratmetern eigener Bürofläche. Das bietet Platz für rund 500 Mitarbeitende, die zuvor auf viele Standorte verteilt waren.

Das neue Sparkassenhaus erfüllt höchste Anforderungen an Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Arbeitsplatzqualität. Open-Space-Strukturen, moderne Mobilitätsangebote und eine flexibel gestaltbare Raumstruktur sichern die Zukunftsfähigkeit des Gebäudes – auch im Hinblick auf Drittverwendungsfähigkeit und veränderte Arbeitswelten.

Der aktuelle Projektstatus: Im Oktober 2024 erfolgte die offizielle Abnahme des Gebäudes, im November die Übergabe an die Sparkasse. Das prognostizierte Budget wurde unterschritten. Die Drittmietsflächen sind an die Mieter übergeben und in Betrieb. Die DAL REM begleitet die Sparkasse weiterhin bei der finalen Inbetriebnahme und Dokumentation.



Daten & Fakten – Sparkasse Heidelberg

- Standort: Bahnstadt Heidelberg, Europaplatz
- Nutzfläche: ca. 15.370 m² oberirdisch (davon ca. 10.000 m² Sparkasse, ca. 5.000 m² Drittvermietung)
- Gebäudekonzept: Passivhausstandard, DGNB-Gold angestrebt
- Highlights: Open Space, Schulungszentrum, flexible Nutzungseinheiten
- Mobilität: 134 PKW-Stellplätze, 150 Fahrradstellplätze, Anbindung an ÖPNV
- Besonderheit: Teil der größten Passivhaus-Siedlung Europas
- Projektstand: Übergabe November 2024, finale Betreuung durch DAL bis Mitte 2025

„Die Sparkasse schafft neuen, altersgerechten Wohnraum und eine neue, moderne Filiale. Das Objekt wird ein architektonischer Meilenstein für Geilenkirchen.“

Stefan Walch, Projektleiter
DAL Real Estate Management GmbH

Kreissparkasse Heinsberg – Nachhaltiger Neubeginn in Geilenkirchen



In der Stadt Geilenkirchen schafft die Kreissparkasse Heinsberg ein bemerkenswertes Beispiel dafür, wie durchdachte Revitalisierung, nachhaltige Technik und gesellschaftliche Verantwortung zu einem ganzheitlichen Immobilienprojekt verschmelzen. Am traditionsreichen Standort an der Konrad-Adenauer-Straße entsteht eine moderne Sparkassenfiliale sowie 42 barrierefreie Wohnungen – maßgeschneidert für die Bedürfnisse älterer Menschen.

Das architektonisch anspruchsvolle Projekt basiert auf einem teils erhaltenen Untergeschoss des ursprünglichen Gebäudes von 1959. Ein Rückbau bis zum Erdgeschoss, die Integration einer neuen Betonwanne sowie umfangreiche Planungsanpassungen ermöglichten eine moderne Neugestaltung – trotz komplexer Herausforderungen wie hoher Grundwasserstände, enger innerstädtischer Lage und anspruchsvoller Baulegistik.

Die Projektsteuerung durch DAL REM sorgte für Struktur, Sicherheit und Verlässlichkeit – von der ersten

Risikoanalyse bis zur Umsetzung vor Ort. Das Ergebnis: 42 seniorengerechte Wohnungen, eine hochfunktionale Sparkassenfiliale mit flexibler Nutzbarkeit, ein Gemeinschaftsraum, ein Betreuungsbüro und eine moderne Energieversorgung mit Wärmepumpe, Photovoltaik und Wärmerückgewinnung.

Die Immobilie erfüllt den KfW-55EE-Standard – ein Garant für nachhaltige Betriebsführung.

Der aktuelle Stand: Seit dem Richtfest im September 2024 läuft der Innenausbau. Die Fertigstellung ist für Ende 2025 vorgesehen. Bereits heute ist klar: Das Gebäude wird ein städtebauliches Ausrufezeichen setzen.

Daten & Fakten – Kreissparkasse Heinsberg

- Standort: Geilenkirchen, Konrad-Adenauer-Straße
- Nutzung: Sparkassenfiliale, 42 barrierefreie Mietwohnungen, soziale Infrastruktur
- Gebäudekonzept: KfW-Effizienzgebäude 55EE, energetisch und architektonisch modern
- Technik: Wärmepumpe, Wärmerückgewinnung, Photovoltaik
- Besonderheit: Umnutzung eines Altstandorts, Kooperation mit Betreuungseinrichtung
- Mobilität: Carsharing-Angebot für Bewohnerinnen und Bewohner
- Projektstand: Ausbauphase, Fertigstellung geplant für Ende 2025



Sparkassen finanzieren 40 Prozent aller Zukunftsinvestitionen

Ein starkes Netzwerk für Deutschland

Alleine die Sparkassen haben nach wie vor mehr mit Mitarbeitenden besetzte Filialen als Aldi und Lidl zusammen in Deutschland. „Wir ziehen uns nicht aus der Fläche zurück, wir wollen und brauchen eine starke Präsenz“, sagt Christian Achilles, Leiter Kommunikation des Deutschen Sparkassen- und Giroverbandes im Interview. Über verschiedene weitere Aspekte der Zukunft und die Rolle der Sparkassen haben wir mit ihm gesprochen.

CRE: Herr Achilles – Sie sind ja schon viele Jahre für den DSGVO tätig – der wievielte Sparkassentag ist das für Sie?

Christian Achilles: In der Verantwortung der neunte, allerdings der zehnte, an dem ich teilnehmen werde. Das Format „Sparkassentag“ hat sich

seit meiner ersten Teilnahme 1995 immer fortentwickelt – auch was Größe und Präsenz betrifft. Von einigen hundert bis zu einer Großveranstaltung von 3.000 Teilnehmenden jetzt im Mai in Nürnberg.

CRE: Der Deutsche Sparkassentag ist inzwischen einer der größten europäischen Wirtschaftskongresse, aber gleichzeitig eine Art Familientreffen der Sparkassen-Organisation – was sind die Ziele der Veranstaltung?

Achilles: Im Kern sind es mehrere. Einerseits nach innen durchaus

Selbstvergewisserung, auch Netzwerken und Community Building. Das ist schon sehr wichtig, dass wir uns in dieser Größenordnung tatsächlich nur alle drei Jahre treffen. Das betrifft nicht nur die Vorstände von Sparkassen und Verbundpartnern, sondern auch die Verwaltungsräte, meist Oberbürgermeister, Landräte und die Länderpolitik. Die Familie ist in der Tat sehr groß. Aber wir sind nicht nur auf uns konzentriert. Wir erwarten sehr viele Entscheidungsträger Deutschlands aus Politik, Wirtschaft und natürlich aus Sport und Gesellschaft.

Und dann hat das Ganze aber natürlich auch ein Ziel nach außen. Wir wissen, was die Gruppe mit rund 280.000 Mitarbeitenden leistet und wollen natürlich die Bedeutung der Sparkassen-Finanzgruppe für die Wirtschaft des Landes und für Europa herausstellen.

CRE: Der Sparkassentag 2025 steht unter dem Motto „Zukunft. Machen.“ – Wie ist das Motto entstanden, was steckt dahinter?

Achilles: Wir glauben, das ist die kürzeste Form dessen, was wir für die Zukunft beschreiben können. Es beschreibt eine Zukunftsagenda, die Impulse setzen soll, die sich weit über finanzwirtschaftliche Fragen hinaus erstrecken werden. Wir wollen Lust auf die Zukunft machen und etwas gegen diese Zukunftsverzagttheit in Deutschland setzen. Es ist so wichtig, die Zukunft in die eigene Hand zu nehmen und uns darauf zu freuen und auch Optimismus zu entwickeln. Wir glauben, Deutschland kann viel mehr, als wir uns vielleicht manchmal zutrauen.

Dann setzen wir bei unserem Motto einen Punkt und beginnen das „Machen“ mit einem großen M. Wir glauben, dass wir vieles in Deutschland, in Europa auch verregelt, uns an vielen Stellen gefesselt haben, nicht zuletzt durch Bürokratie. Wir brauchen aber keine Bremsen, sondern diese Lust am Machen. Dazu gehört auch mal pragmatisch voranzugehen und sich was zuzutrauen. Das wollen wir auch zum Ausdruck bringen. Mit dem

appellativen Charakter wollen wir andere über unsere Gruppe hinaus anstecken.

CRE: Welche konkreten Initiativen und Projekte planen die Sparkassen, um ihre Rolle als treibende Kraft für die Zukunft zu stärken?

Achilles: All das, was wir überlegen und planen, müssen wir immer von der Interessenlage unserer Kunden her denken. Und da würde ich vor allem drei Schwerpunkte nennen. Das eine ist wirklich, dieses Land

bedingungen, die das Ganze politisch leichter machen.

Und der dritte Punkt ist, dass es ein großes Sicherheitsbedürfnis der Menschen gibt, gerade in dieser Zeit, wo ja alles gefühlt ins Rutschen gerät und Unsicherheit herrscht. Man möchte seinen Lebensstandard halten, die Kinder sollen es vielleicht sogar ein bisschen besser haben. Und da braucht man vertrauenswürdige Partner, die einem auch zeigen, wie man tatsächlich sein Vermögen sicher anlegen und auch mehren kann.

„Es geht um energetische Sanierung von Bestandsgebäuden und um nachhaltige Neubauten zu angemessenen Preisen – dazu ist ein effizientes Baumanagement erforderlich.“

wirtschaftlich wieder in Schwung zu bringen. Und ich will das mal an einer Zahl festmachen. Alleine die Sparkassen sagen pro Jahr rund 146 Milliarden Euro an neuen Krediten zu. Das ist in vier Jahren so viel, wie der Deutsche Bundestag für zwölf Jahre als Sondervermögen beschlossen hat. Da sind Verbundpartner und Landesbanken noch gar nicht mitgerechnet. Daran kann man sehen, was für eine enorme Kraft in der Sparkassen-Finanzgruppe steckt. 40 Prozent aller kreditbasierten Zukunftsinvestitionen in Deutschland finanzieren Institute der Sparkassen-Finanzgruppe, Ein wichtiger Punkt, um Wirtschaft und auch Infrastruktur in diesem Land voranzubringen.

Der zweite wichtige Schwerpunkt: Es fehlen schlicht Wohnungen in Deutschland, und zwar in der Größenordnung von Hunderttausenden. Manche sagen bis zu 800.000, also jedenfalls so, dass es in der breiten Bevölkerung spürbar ist. Jede dritte Wohnung, gewerblich oder privat, wird von der Sparkassen-Finanzgruppe finanziert. Da wollen wir einen großen Schwerpunkt setzen, brauchen dazu aber auch Rahmen-

Dafür steht die Sparkassen-Finanzgruppe.

CRE: Wenn wir über Zukunftsfragen sprechen, dann stehen Themen wie Nachhaltigkeit & Klimaschutz, klimaneutrales Bauen, Sanierung von Bestandsimmobilien und die Integration erneuerbarer Energien im Fokus. Die Sparkassen-Organisation investiert hier enorme Summen, saniert vorhandene Gebäude, baut neue und arbeitet in den Regionen intensiv an der Stadtentwicklung mit. Welche Bedeutung hat das Thema aus Ihrer Sicht?

Achilles: Nachhaltigkeit und Klimaschutz ist ein ganz wichtiges Thema und hat nicht nur eine ökologische Dimension. Dem Klima ist es eigentlich ziemlich egal und diesem Erdball auch, wie warm oder kalt es ist. Uns als Menschen sollte das nicht egal sein. Denn wenn ein Teil der Erde unbewohnbar wäre, dann hätte der Rest große soziale Probleme. Deswegen verstehen wir Nachhaltigkeit und Klimaschutz auch als eine soziale und ökonomische Dimension. Oder andersrum gesagt: Man kann in der Zukunft nicht mehr wirtschaftlich



Christian Achilles

ist Leiter Kommunikation und Medien beim Deutschen Sparkassen- und Giroverband (DSGV) und zählt zu den profiliertesten Stimmen der Sparkassen-Finanzgruppe. Er ist einer der Co-Leiter des Newsroom der Sparkassen-Finanzgruppe, in dem alle zentralen Kommunikationsaktivitäten der Gruppe gebündelt sind. Mit langjähriger Erfahrung in strategischer Kommunikation, Markenführung und gesellschaftlicher Positionierung der Sparkassen prägt er maßgeblich deren öffentlichen Auftritt. Als Bindeglied zwischen Verband, Politik, Medien und Öffentlichkeit beschäftigt er sich intensiv mit Zukunftsfragen – insbesondere dort, wo sich gesellschaftlicher Wandel, Digitalisierung und die Rolle der Sparkassen begegnen.

erfolgreich sein, wenn man das nicht beachtet. Für den Klimaschutz werden große Investitionsvolumina erforderlich sein – doch die werden sich rechnen. Da braucht es Kreditgeber oder ökonomische Partner, damit Unternehmen und auch die Bürger das tatsächlich in Angriff nehmen und dann auch von den ökonomischen Vorteilen auf mittlere Sicht profitieren können.

Und da ist die DAL auch mit der Real-Estate-Kompetenz ein fester Partner, bietet da unter anderem den ESG ZukunftsCheck. Auch unsere Sparkassen-eigenen Immobilien müssen natürlich auf dem aktuellsten Stand bleiben, wir brauchen in vielen Städten auch immer wieder Neubauten und Bestandssanierungen, damit wir unsere Kunden angemessen empfangen und den Mitarbeitenden moderne Arbeitsplätze bieten können.

CRE: *Angeichts der aktuellen Marktdynamik und der steigenden Nachfrage nach Wohnimmobilien sehen wir eine wachsende Bedeutung der Immobilienfinanzierung. Wie reagieren die Sparkassen auf diese Veränderungen, und welche Angebote pla-*

nen sie für gewerbliche Kunden, bei denen die DAL ja oft Partner ist?

Achilles: Wir haben aufgrund der Lage die Situation, dass wir auf allen drei Feldern der Immobilienfinanzierung massiv aufrüsten müssen. Das eine ist ja der soziale Wohnungsbau, der aber heute das Problem hat, dass er sich in aller Regel mit den energetischen Anforderungen und mit den Baukosten nicht rechnet. Hier ist dringend ein politischer Impuls erforderlich, damit das überhaupt wieder möglich ist. Dann reden wir über normale freifinanzierte gewerbliche Immobilien, wo ja auch die DAL, Sparkassen und viele unserer Landesbanken zusammen mit Partnern massiv unterwegs sind. Da geht es vor allem um energetische Sanierung von Bestandsgebäuden. Und es geht dort natürlich um nachhaltige Neubauten zu angemessenen Preisen, was ein professionelles und effizientes Baumanagement braucht. Es geht um passendes Bauland, vor allem aber um die Senkung der Baukosten und um energetische Fragen. Wir sind froh, dass wir auch diese Kompetenz im Real Estate Management mit der DAL in der Sparkassen-Finanzgruppe ha-

ben. Und das dritte, und das ist ja ein Kerngeschäft der Sparkassen und der Landes-Bausparkassen ist sozusagen die Eigenheimfinanzierung. Bei dem umfassenden Bedarf in allen drei Feldern stellen wir uns massiv auf.

CRE: *Also die Sparkassen-Gruppe mit allen Verbundpartnern und allen Kräften, die sie aufwarten.*

Achilles: Genau das ist vielleicht zuletzt nochmal ein wichtiger Punkt. Wir haben zwar 341 Sparkassen, alle sehr stark zusammen, natürlich extrem stark, aber sie wären nicht so stark, wie sie sind, wenn sie nicht diese Verbundpartner drumherum hätten. Die Landesbanken, Deutsche Leasing, DAL, Deka, Landesbausparkassen, Versicherungen. Das ist eine Gruppe, mit der alle finanziellen Bedürfnisse dieses Landes und seiner Menschen abgedeckt werden können. Und das ist eigentlich die große Bedeutung und deswegen gehört das alles zusammen. Jeder allein hat seine Berechtigung, aber zusammen wird erst wirklich etwas daraus, was für das Land insgesamt wichtig ist. Ein starkes Netzwerk für Deutschland und Europa.



6. – 8. Oktober 2025

Sparkassen-Finanzgruppe:
Große Familie, geballte Kompetenz.

Einladung zur EXPO REAL in München

Auch in diesem Jahr ist die DAL Real Estate Management GmbH wieder auf der EXPO REAL in München vertreten – dem wichtigsten Branchentreffpunkt für Projektentwickler, Kommunen, Investoren und Immobilienentscheider. Als Mitaussteller auf dem Gemeinschaftsstand der Stadt Mainz freuen wir uns auf den persönlichen Austausch zu aktuellen Markttrends und innovativen Lösungsansätzen im gewerblichen Immobilienmanagement. Ob ESG-konforme Projektentwicklung, intelligente Steuerung komplexer Bauvorhaben oder nachhaltige Strategien für Sparkassen- und Unternehmensimmobilien – die Themen der Zukunft stehen im Fokus unseres Messeauf-

tritts. Besonders im Gespräch: unser ESG-ZukunftsCheck, der Immobilienstandorte systematisch auf Klimarisiken, energetische Potenziale und regulatorische Anforderungen untersucht. Nutzen Sie die Gelegenheit, mit unseren Expertinnen und Experten über konkrete Projekte, strategische Fragestellungen oder aktuelle Entwicklungen in Ihrem Portfolio zu sprechen. Wir freuen uns auf Ihr Kommen!

Besuchen Sie uns in Halle B1 am Stand der Stadt Mainz.

Für individuelle Gesprächstermine: rem@dal.de

ESG – praxisnah und zukunftsweisend

Der ESG-ZukunftsCheck ist innerhalb von sechs Wochen abgeschlossen und liefert eine strukturierte Auswertung mit klaren Handlungsempfehlungen. Die Ergebnisse unterstützen gewerbliche Kunden und Sparkassen nicht nur bei Investitionsentscheidungen, sondern auch bei:

- der Erfüllung künftiger ESG-Reportingpflichten.
- der Entwicklung einer nachhaltigen Immobilienstrategie.
- der Beantragung grüner Finanzierungen.
- der Positionierung gegenüber Mietern, Investoren und Partnern.

Mehr erfahren: www.dal.de/esg-zukunftscheck

Oder sprechen Sie direkt mit Ihrem Ansprechpartner im DAL Real Estate Management.





**ESG ZukunftsCheck
gemacht.
Nachhaltige Zukunft
im Blick.**

Real Estate Management.
Für Unternehmensimmobilien.



SCANNEN UND
DOWNLOADEN

**Kostenloses
Info-PDF zum
ESG-Check
herunterladen.**