

Nachhaltiges Immobilien- und Energiemanagement

**Jahresband 2023/24 zur Bau-, Immobilien- und
Energiewirtschaft**

Herausgegeben von

Prof. Dr. Ulf Lassen

ERICH SCHMIDT VERLAG

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <https://dnb.de> abrufbar.

Weitere Informationen zu diesem Titel finden Sie im Internet unter

<https://ESV.info/978-3-503-23848-4>

Gedrucktes Werk: ISBN 978-3-503-23848-4

eBook: ISBN 978-3-503-23849-1

ISSN 2510-9499

Alle Rechte vorbehalten

© Erich Schmidt Verlag GmbH & Co. KG, Berlin 2024

www.ESV.info

Die Nutzung für das Text und Data Mining ist ausschließlich dem Erich Schmidt Verlag GmbH & Co. KG vorbehalten. Der Verlag untersagt eine Vervielfältigung gemäß § 44b UrhG ausdrücklich.

Satz: Arnold & Domnick, Leipzig

Druck: docupoint, Barleben

Vorwort

Sehr verehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

wir freuen uns sehr, Ihnen die Schriftenreihe der Fakultät Betriebswirtschaft an der Hochschule Biberach und damit diesen Jahresband vorstellen zu dürfen!

Die Fakultät Betriebswirtschaft der Hochschule verfügt über ein bundesweit nahezu einzigartiges Profil mit den Schwerpunkten Bau und Immobilien sowie der Energiewirtschaft. Der Begriff des Alleinstellungsmerkmals wird zwar mitunter arg strapaziert, für die Fakultät dürfte dieser Begriff allerdings sehr angebracht sein: Bau und Betrieb von Immobilien sind untrennbar mit Erzeugung, Verteilung und Verkauf von Energie verbunden. Die vorhandenen Kompetenzen in den Bereichen der Bau- und Immobilienwirtschaft ergänzen sich daher bestens mit der energiewirtschaftlichen Expertise. Die ganzheitliche Sicht auf Bauprojekte und auf fertiggestellte Gebäude aus bautechnischer, betriebswirtschaftlicher und energetischer Sicht drängt sich in Theorie und Praxis geradezu auf. Die Bau- und Immobilienwirtschaft war und ist seit jeher eine Schlüsselindustrie. Die für Bauprozesse und Immobilienbewirtschaftung erforderliche Energie muss wiederum erzeugt und an Nutzer verkauft und verteilt werden. Dies betrifft dann sowohl konventionelle und regenerative Energieerzeugung als auch Fragen der Netztechnik einschließlich Fragen der Mobilität und Ladeinfrastruktur aus Sicht der Bewohner bzw. Nutzer von Immobilien. Derartige Themen in ihrer ganzen schier unerschöpflichen Breite werden in dieser Schrift durch ausgewählte Artikel exemplarisch dargestellt und diskutiert.

Der Jahresband, den Sie zu diesen Themenbereichen lesend in der Hand halten, verfolgt daher mehrere Ziele:

- (1) Zuerst einmal soll das erfreulich breite Spektrum an Kompetenzen und an wissenschaftlicher Expertise der Fakultät Betriebswirtschaft aufgezeigt werden.
- (2) Außerdem soll die typische Arbeit eines Jahres in der Forschung und in der Lehre anhand von exemplarischen Aktivitäten aufgezeigt werden.
- (3) Last but not least soll natürlich auch gegenüber einer breiten Öffentlichkeit von Stakeholdern Rechenschaft abgelegt werden. Die Frage „Was machen die da eigentlich?“ verdient eine von fundierten Inhalten getragene Antwort!
- (4) Selbstverständlich sollen auch – quasi als „windfall profit“ – der Bekanntheitsgrad und die Vernetzung mit fakultätsexternen Personen und Institutionen noch weiter gesteigert werden.

-
- (5) Vergessen werden soll auch nicht: Der Jahresband soll Appetit auf mehr machen, und die Lektüre des Jahresbands soll Ihnen Nutzen verschaffen und Spaß bereiten!

Um diese Ziele zu erreichen, haben wir erfreulicherweise bereits bei der Auswahl der Autoren auf eine Vielfalt von Berufswegen und Kompetenzen zugreifen können: Studierende, Absolventen, Lehrbeauftragte, Professoren, wissenschaftliche Mitarbeiter und Gastautoren arbeiten täglich in unserer Fakultät als Lehrende und Lernende engagiert in Forschung und Lehre zusammen.

Es ist uns daher ein besonderes Anliegen, dass die Autorinnen und Autoren nicht nur durch ihre Artikel, sondern auch als Person hinter den Artikeln erkennbar werden. Sie finden deshalb die persönlichen Kurzprofile nebst Fotos aller Autoren. Diese Vorstellung der Autorenprofile kann und soll zeigen, wie sich die Damen und Herren Autoren in ihren jeweiligen Tätigkeitsfeldern in Theorie und Praxis täglich bewähren.

Aufbau des Jahresbands

Dieser Jahresband wird wohl in eher wenigen Fällen „von vorne bis hinten“ und in genau dieser Reihenfolge gelesen werden. Eine derartige Reihenfolge und Vollständigkeit ist auch nicht erforderlich. Selbstverständlich ist es ohne Berücksichtigung einer Reihenfolge möglich, einzelne Artikel mit Gewinn und Vergnügen zu lesen. Gerade deshalb dürfte es aber hilfreich sein, dem geneigten Leser zu Inhalt und Aufbau unseres Jahresbands einige Betrachtungen an die Hand zu geben:

Die von den Autoren abgedeckte thematische Breite betrifft die auf den Bau und die Immobilien bezogenen „klassischen“ Gebiete der BWL sowie die Energiewirtschaft. Dieser „Zweiklang“ setzt in unserem Jahresband genau diese beiden Schwerpunkte: die Bau- und Immobilienwirtschaft einerseits sowie die Energiewirtschaft und Energiepolitik andererseits. Die Artikel haben wir entsprechend der beiden Schwerpunkte angeordnet.

► **Bau- und Immobilienwirtschaft**

Dieser Schwerpunkt betrifft die Artikel 1.–12.

Der für den ersten Schwerpunkt häufig gehörte Ausspruch „Bauen! Bauen! Bauen!“ ist bekanntlich ein wohlfeiler Allgemeinplatz. Erst wenn die für Bauwerke erfolgserheblichen Faktoren wie Marktlage, Steuern, Lieferketten, Baupreise, Management und Finanzierung betrachtet werden, nähert man sich dem Thema mit seinen Chancen und Herausforderungen in einer seriösen Form.

► **Energiewirtschaft und Energiepolitik**

Dieser Schwerpunkt betrifft die Artikel 13.–17.

Die für den zweiten Schwerpunkt benutzten Schlagworte der „Energiewende und Nachhaltigkeit“ stehen nicht im viel zitierten „luftleeren Raum“. Es bedarf

vielmehr einer sorgfältigen Analyse des Rechtsrahmens sowie der Energiepreise, der Ladeinfrastruktur und natürlich auch der Preise und Kosten bei Erzeugung und Verteilung von Energie. Eine ganzheitliche Betrachtung schützt dabei vor Fehlschlüssen aus einer isolierten Sichtweise.

Zu den beiden genannten Schwerpunkten möchten wir auf den folgenden Seiten Beiträge leisten.

Wir möchten uns mit dieser Schrift dabei durchaus auch in aktuelle politische, gesellschaftliche und vor allen Dingen wissenschaftliche Diskurse einbringen. Dies soll mit inhaltlicher Kompetenz geschehen und nicht etwa mit „gestanzten, vorgefassten Meinungen“. Derartige vorgefasste Meinungen sind leider zu häufig durch keinerlei Sachkunde getrübt, aber werden dessen ungeachtet mit viel Engagement und subjektiver Betroffenheit geäußert. Wir stellen mit Erschrecken fest, dass den Fakten in einem Diskurs immer weniger Bedeutung zukommt und dass „gefühlte“ Wahrheiten die Diskurse dominieren können. Dieser nüchterne Jahresband – nämlich der Arbeitsband einer Hochschule! – soll und darf daher auch ein Statement für Vernunft und Sachorientierung fernab von aller lautstarken Polemik sein.

Dank und Ausblick

Den Autorinnen und Autoren ist ebenso herzlich wie ausdrücklich zu danken. Teilweise eng gesetzte Termine für Lieferungen und Rückfragen zu den Manuskripten und Vorlagen wurden in bewundernswerter Weise eingehalten. Dadurch wurde die Arbeit des Herausgebers und die nicht nur anstrengende, sondern auch detailreiche Arbeit des Verlags ganz wesentlich erleichtert. Dieser Dank geht deshalb auch an den Verlag, der erneut engagiert, zuverlässig und termintreu den Jahresband begleitet hat.

Es ist beabsichtigt, unsere Schriftenreihe bereits binnen Jahresfrist fortzusetzen. Entsprechende konzeptionelle Vorbereitungen sind bereits eingeleitet. Bei Interesse an einer Mitarbeit und Mitautorenschaft stehen die Autoren und der Herausgeber gerne für eine Beratung zur Verfügung.

Wir wünschen nunmehr allen Leserinnen und Lesern einen Nutzen stiftenden und gleichermaßen interessierten wie interessanten Lektüre!

Ihr
Prof. Dr. Ulf Lassen
Herausgeber
Professor der Fakultät Betriebswirtschaft
an der Hochschule Biberach (HBC)

Inhaltsübersicht

1. Private Immobilienfinanzierung: Finanzierungsspielraum und Annuitätenstruktur	22
Ulf Lassen	
2. Siedlungsentwicklung im Innen- und Außenbereich – Wie schaffen wir neuen Siedlungsraum?.....	38
Wolfgang Patzelt	
3. Eigentum oder Allgemeinwohl? – Eine Untersuchung der verfassungsrechtlichen Aspekte der Berliner Vergesellschaftungsinitiative	55
Mia Charlotte Huber	
4. Umgang mit Lieferengpässen und Preissteigerungen von Baumaterialien und Bauleistungen als Folge des Ukraine-Kriegs und der Corona-Pandemie	66
Maik Hornuff	
5. Fondsstandortgesetz: Auswirkungen auf den Markt für Immobilienfonds	77
Natalie Beck	
6. Büroflächen nach der Pandemie – ein Fall für das Risikomanagement oder Rettung für den ländlichen Raum?.....	100
Thomas Beyerle	
7. Besteuerung von Bauprojekten im Ausland – Teil I: Begründung von Betriebsstätten.....	107
Gerhard Girlich	
8. The hedonic-pricing-history and it's approach to commercial property valuation.....	119
Hartwig Heyser	
9. Mit Stimmung die Immobilienpreise vorhersagen?.....	129
Tanja Heilig, Jens Winter	

10. Zeitliche Dynamik: Leverage, Strukturierte Rangklassenfinanzierung und Wholeloan	136
Ulf Lassen	
11. Strategisches Management für Ingenieur- und Planungsunternehmen	153
Marcus Kollmann	
12. Digitale Transformation in der CFO-Funktion – Entwicklungen in Steuerung und Controlling	188
Christian Hebel, Björn Radtke	
13. Sofortmaßnahmen zum beschleunigten Ausbau erneuerbarer Energien – Ein Überblick über das EEG 2023 und das EnFG	206
Marcus Dannecker, Yvonne Kerth	
14. Energiepreise im internationalen Vergleich	224
Hans-Wilhelm Schiffer, Stefan Ulreich	
15. Einfluss des technischen und finanziellen Lernens auf die durchschnittlichen Kosten für Strom	258
Jochen Weilepp	
16. Intelligent gesteuerte Ladeinfrastruktur am Beispiel des Projekts HBC.IntelliCharge	281
Matthias Grandel, Claudius Kübler, Julian Lohr	
17. Prioritized EV Charging – Enhanced Smart Meter Gateway infrastructure enabling an event driven flexibility tariff	298
Bernd Engel, Matthias Grandel, Claudius Kübler, Eike Niehs, Volker Wachenfeld	

Hinweis: Die Artikel 1 bis 12 sind dem inhaltlichen Schwerpunkt der Bau- und Immobilienwirtschaft sowie der ABWL zuzuordnen. Die Artikel 13 bis 17 betreffen den Schwerpunkt Energiewirtschaft und Energiepolitik. Der Teil 2 zu Artikel 7 ist für den Folgeband vorgesehen.