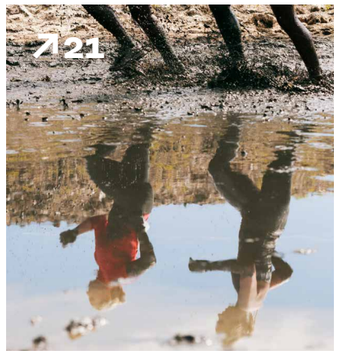
Ausgabe #31
06/23

Lebens raum

Das Magazin der **PANDION AG**

THEMA
BODEN. FERTIG. LOS!



Inhalt

4
HOHE KUNST UND HARTE ARBEIT
Der kreative Umgang mit Grundstücken ist das Herzstück der Projektentwicklung

14
BODEN ALS BERUF
Die Berufe dieser Menschen haben alle mit dem Boden zu tun

16
AUF FREMDEM BODEN
In Ostafrika fördert die knodel foundation nachhaltige Landwirtschaft

18
WEM GEHÖRT EIGENTLICH DEUTSCHLAND?
Zahlen lügen nicht: viel Wald, noch mehr Landwirtschaft

21
HIER WIRD'S „OLÜMPISCH"
Streifzug an Nordsee, Mosel und in eine italienische Marmor-Hochburg

22
UNSER BODEN – EIN MULTITALENT
Wer in der Erde lebt und warum es so wichtig ist, den Boden zu schützen

24
AUS DEM INNENLEBEN
Nachrichten und Berichte über PANDION

Editorial

Herzlich willkommen zu einer neuen Ausgabe von Lebensraum, in der wir uns mit einem der grundlegendsten Elemente unseres Planeten befassen: dem Boden. Er ist nicht nur eine wichtige Ressource für Nahrung und Rohstoffe, sondern auch entscheidend für unsere Umwelt, Klima- und Wasserregulierung sowie für die Schaffung lebenswerter Städte und Gemeinden.

Grund und Boden ist ein kostbares und knappes Gut, ohne das eine nachhaltige Stadtentwicklung nicht gelingen kann. Wir als Projektentwickler wissen das, denn das Suchen und Finden der Grundstücke, auf denen wir Städte gestalten, markiert den Beginn unserer Arbeit. Dabei kommt uns eine besondere Verantwortung zu, denn der Boden, den wir entwickeln, soll lange und mit Freuden und in Vielfalt genutzt werden.

Lernen Sie in dieser Ausgabe einige erstaunliche Dinge über den Boden und seine Wandlungsfähigkeit kennen; begegnen Sie Menschen, für die der Boden zum Beruf geworden ist. Und erfahren Sie auch, warum es so wichtig ist, unseren Boden zu schützen.

Viel Spaß beim Lesen!

Herzlichst Ihr Reinhold Knodel
Vorstand und Inhaber der PANDION AG

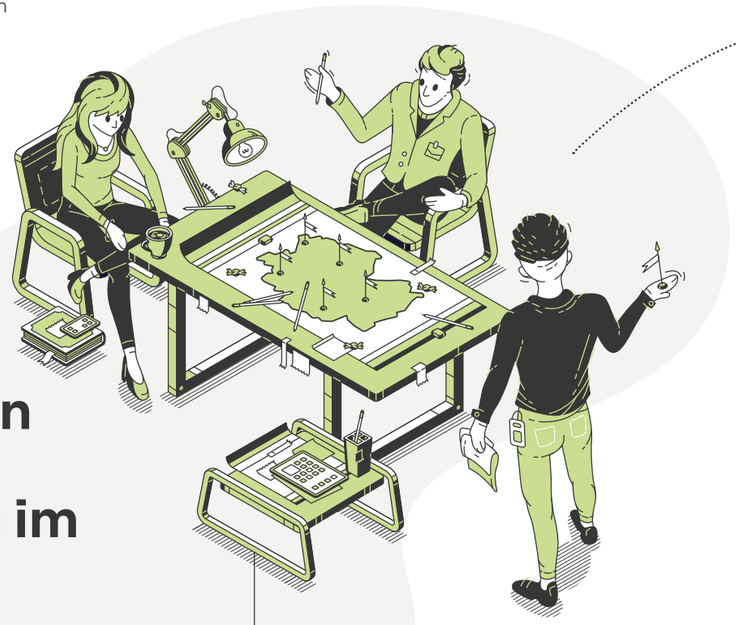
Hohe Kunst und harte Arbeit

„Boden ist kostbar“, sagt Reinhold Raster und erklärt, warum: „Er ist nicht vermehrbar.“ Der Leiter der PANDION Niederlassungen in München und Stuttgart weiß, dass der Boden in den stark wachsenden Städten – und allemal in „seinen“ beiden süddeutschen Metropolen – immer knapper wird. Es fehlen die Flächen für den Bau von Wohnungen, Grundstücke für die Ansiedlung von Gewerbe, aber auch für Freizeit und Erholung im öffentlichen Raum, für soziale, kulturelle oder sportliche Zwecke. „Der Boden wird mehr und mehr zum entscheidenden Faktor für die Entwicklungsfähigkeit von Städten“, sagt Raster.

Vor diesem Hintergrund wird Stadtentwicklung, also die strukturelle und räumliche Planung und Entwicklung einer Stadt, immer komplexer. Die Entscheidung darüber, ob und wie ein Grundstück bebaut werden darf, liegt daher – dank der kommunalen Planungshoheit – in den Händen von Städten und Gemeinden. Für die Projektentwicklung von Baugrundstücken ist die rechtliche Ausgangssituation ein wichtiger Wegweiser, denn sie beeinflusst im Folgenden auch den Entwicklungszeitraum. So können Grundstücke entweder nach § 34 BauGB verhältnismäßig schnell entwickelt werden oder müssen ein komplexes, oft mehrjähriges Bebauungsplanverfahren – kurz: B-Planverfahren – durchlaufen. Der größte Unterschied: Während ein B-Planverfahren die Entwicklung auf dem weißen Papier ermöglicht, gibt § 34 andere Richtlinien dazu vor, beispielsweise wie sich das geplante Bauvorhaben in die umliegende Bebauung einfügen muss.

Gerade größere Entwicklungen wie Quartiere erfordern häufig ein B-Planverfahren – eine komplexe Angelegenheit, die auf den ersten Blick vielleicht nicht sonderlich aufregend erscheint. Wer sich jedoch näher damit beschäftigt, stellt schnell fest, dass es sich hier um weit mehr als nur eine bloße Formalie handelt. So legt das B-Planverfahren fest, was auf einem bestimmten Grundstück gebaut werden darf und was nicht. Hierbei geht es nicht nur um die Art der Bebauung, sondern auch um Größe, Höhe und Dichte der Gebäude. Zudem werden im B-Planverfahren auch Vorgaben hinsichtlich der Nutzung des Grundstücks gemacht. So kann beispielsweise festgelegt werden, dass ein bestimmter Anteil des Areals für Grünflächen oder Spielplätze reserviert werden muss. Das B-Planverfahren ist also eine Art Leitfaden für die zukünftige Nutzung des Grundstücks und dient dazu, Konflikte zwischen den verschiedenen Interessengruppen zu vermeiden.

Mehr noch: Es sorgt dafür, dass die Interessen aller Beteiligten angemessen berücksichtigt werden, und schafft somit eine solide Grundlage für eine zukunftsweisende Entwicklung der Stadt. →

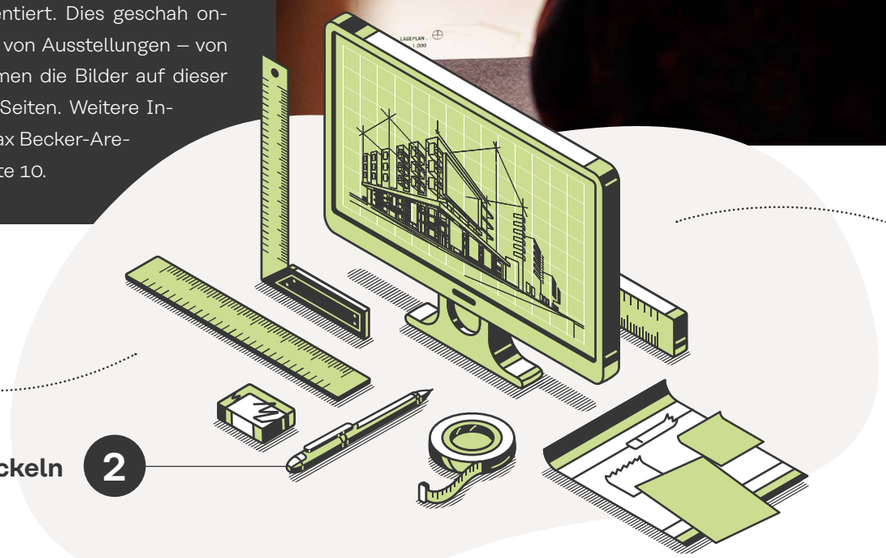


1 Grundstück finden

Die Stationen der Projektentwicklung im Überblick

IM FOKUS

Das sogenannte Max Becker-Areal in Köln-Ehrenfeld ist exemplarisch für ein komplexes B-Planverfahren mit vorangestelltem städte- und freiraumplanerischem Wettbewerb. Die Ergebnisse dieses mehrmonatigen Wettbewerbs wurden in verschiedenen Phasen der Öffentlichkeit präsentiert. Dies geschah online und im Rahmen von Ausstellungen – von einer solchen stammen die Bilder auf dieser und den folgenden Seiten. Weitere Informationen zum Max Becker-Areal finden Sie auf Seite 10.

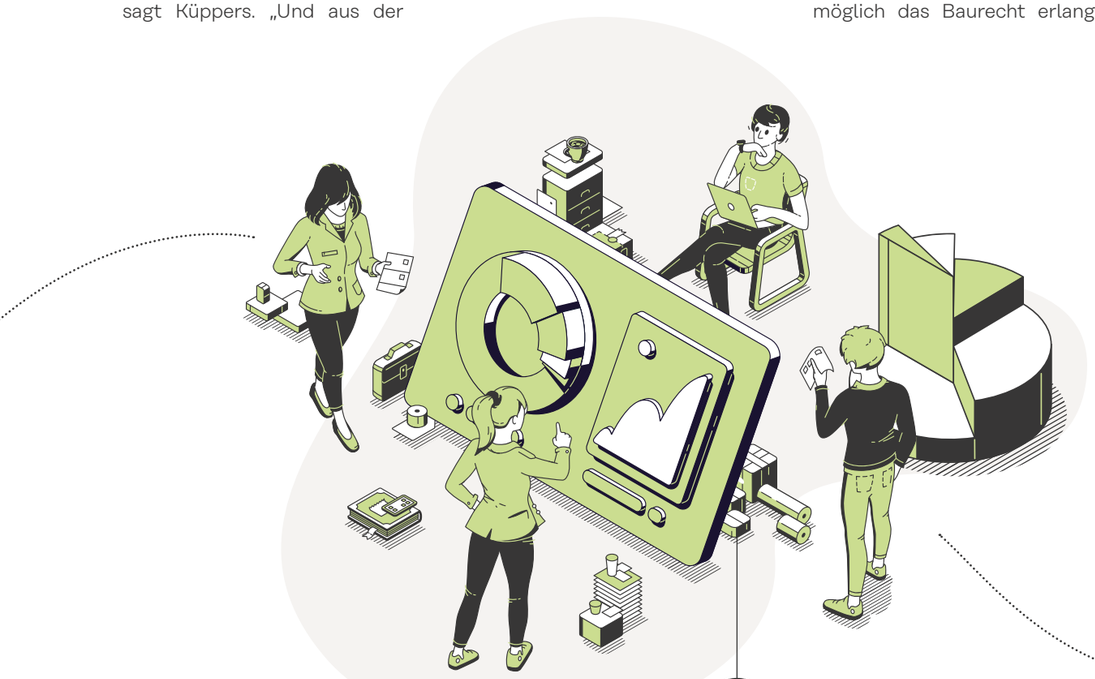


Vision entwickeln 2

Bei großen Quartiersentwicklungen, wie beispielsweise dem Max Becker-Areal in Köln, wird aufgrund der städteplanerischen Bedeutung dem B-Planverfahren zudem ein städtebaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb vorangestellt. Er ist ein informelles Verfahren, das vom Eigentümer in enger Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung organisiert wird, um innovative Ideen und Vorschläge für ein bestimmtes Projekt zu sammeln. Architekten, Stadtplaner und Landschaftsarchitekten werden dazu eingeladen, ihre Konzepte und Entwürfe einzureichen. Diese werden im Anschluss von einer Jury bewertet, und der Gewinner des Wettbewerbs wird mit der Ausarbeitung eines Planungskonzepts beauftragt. Das Ergebnis des Wettbewerbs ist in der Regel nicht rechtlich bindend, sondern dient als Empfehlung für die weitere Planung. →

„Ein überaus kreativer und spannender Prozess, der eine verantwortliche Stadtentwicklung erst möglich macht“, weiß Klaus Küppers, der Leiter der Niederlassung NRW von PANDION. Küppers und sein Kollege Raster nehmen in diesem Prozess die Rolle der „Projektentwicklung“ ein – eine Disziplin, die in gleicher Weise hohe Kunst und harte Arbeit ist. „Denn hier entsteht aus einem Stück Land eine Vision“, sagt Küppers. „Und aus der Vision wird irgendwann ein Gelände mit dem Potenzial, das Leben der Menschen in einer Stadt zu bereichern.“

Reinhold Raster definiert die Aufgabe der Projektentwicklung aus der Sicht des Praktikers: „Ein Grundstück finden und die Vorgeschichte prüfen, seine Entwicklungsfähigkeit einschätzen, planen, was darauf gebaut wird, und dafür schnellstmöglich das Baurecht erlangen.“ →

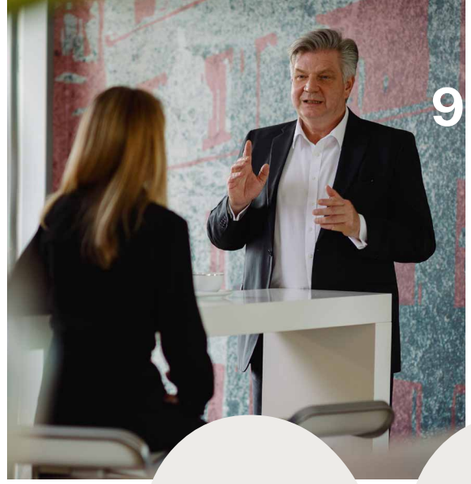


3 Marktanalyse

PAUSE FÜR DIE U2

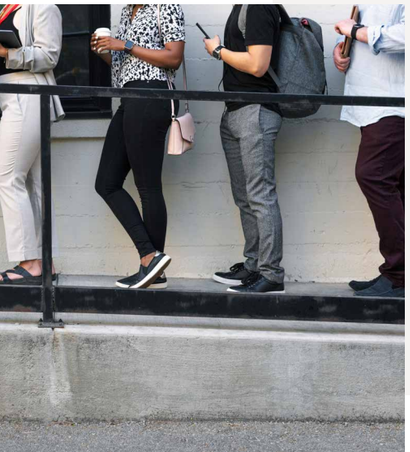
Durchaus historisch ist der Grund und Boden zu nennen, auf dem unser Berliner Projekt WALL 18 errichtet wurde. Denn hier hatte zu DDR-Zeiten der Bereich Kommerzielle Koordinierung (kurz: KoKo) seinen Sitz, der für den inoffiziellen Handel mit dem kapitalistischen Ausland verantwortlich war. Leiter der KoKo war Alexander Schalck-Golodkowski. Ein angeblich auf dem Gelände versteckter Koffer mit Devisen wurde nie gefunden. Das gilt nicht für Hunderte von Unterschottermatten. Sie mussten aus Gründen der Schwingungsisolierung im Gleisbett der U-Bahn-Linie verlegt werden. Während der Bauarbeiten musste sogar die viel frequentierte U2 Pause machen.

Projektentwickler wie PANDION übernehmen nach dem Erhalt der Baugenehmigung auch die Realisierung des Baus und den Verkauf der Wohnungen, später nicht selten auch die Wohnungsverwaltung und das Facility Management. Bei gewerblichen Entwicklungen ist der Projektentwickler auch für die Erstvermietung der Büro- und Gewerbeflächen zuständig – bis zum Verkauf oder der Bestandsnutzung des Objekts. →



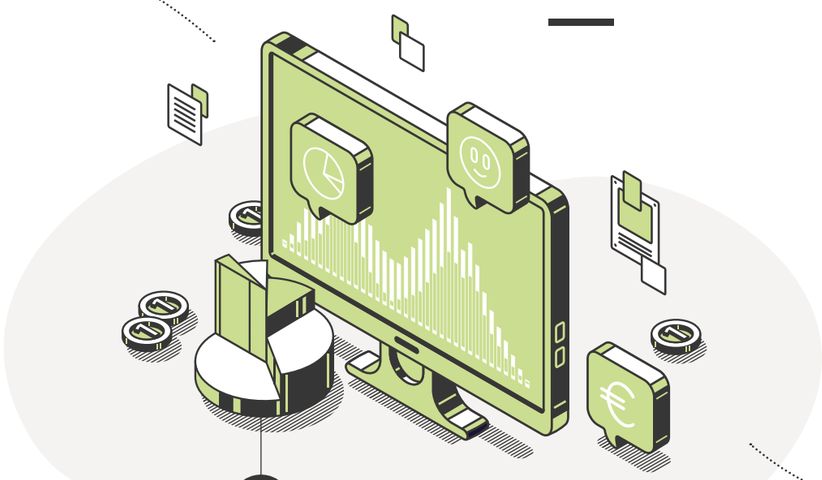
„Was einen guten Projektentwickler auszeichnet? Die Kompetenz, zu bauen, eine gewisse Reputation, Liquidität und eine nachweisbare Transaktionssicherheit. Und nicht zu vergessen: die Verantwortung, die sozialen Ansprüche einer Stadt mitzuentwickeln.“

Reinhold Raster
Niederlassungsleiter München & Stuttgart



BODEN UND DIE SOZIALE FRAGE

Kaum eine Art der Flächennutzung wird in Deutschland mehr diskutiert als die fürs Wohnen – dabei betrifft das nur knapp vier Prozent der Bodenfläche Deutschlands. Doch Wohnungen gibt es insgesamt in unserem Land zu wenig, besonders in den großen Städten: Knapp 280.000 Wohnungen wurden im Jahr 2022 gebaut; Experten schätzen, dass damit aktuell rund 700.000 fehlen. Erhöhte Nachfrage bei knappen Ressourcen führt zu steigenden Preisen – deshalb wird es in größeren Städten für Normalverdiener immer schwieriger, eine Wohnung zu kaufen oder zu mieten. Staatliche Regulierungsmaßnahmen, etwa Baulandmodelle oder höhere Quoten für preisgedämpfte Wohnungen, führen nicht zum gewünschten Erfolg. Es wird nach wie vor zu wenig gebaut.



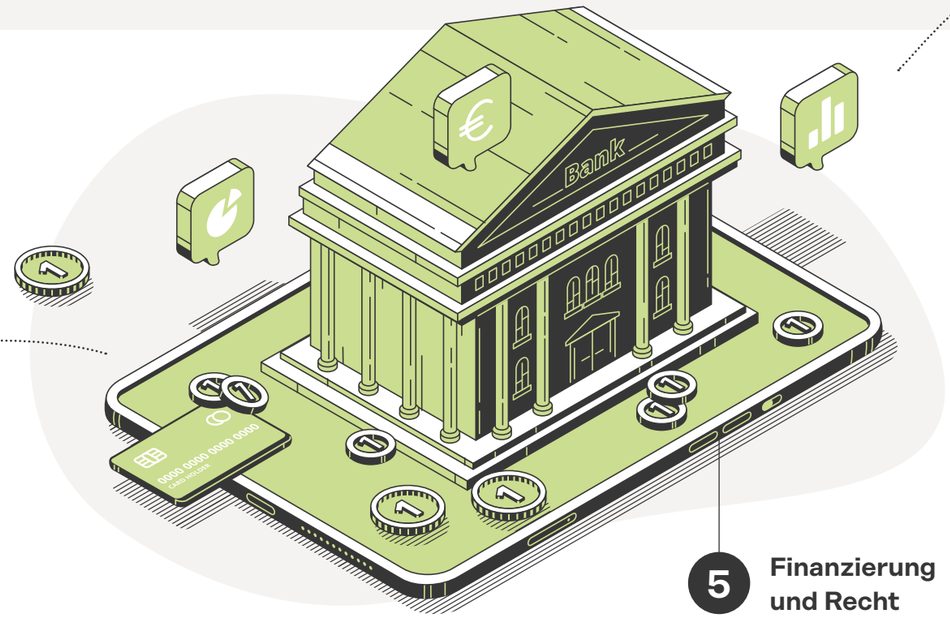
4 Kalkulation

EINMALIGE CHANCE

Über Jahre hatte hier das Rohstoffverwertungsunternehmen Max Becker seinen Firmensitz – durch eine Verlagerung des Standorts dann entstand die einmalige Chance, das rund 17 Hektar große Gelände städtebaulich zu erschließen. PANDION hat das Grundstück erworben und entwickelt das Areal unter dem Projektnamen PÄN in den kommenden Jahren.

Von Beginn an waren der intensive öffentliche Dialog und der produktive Beitrag der Bürgerschaft erforderlich und gewünscht. In einem zweijährigen Verfahren aus Zielbildprozess und städtebaulichem Wettbewerbsverfahren – hier wurde unter anderem festgelegt, in welcher Höhe und Dichte Gebäude angeordnet werden sollten und welche Nutzung wo geplant ist – fand das öffentliche Feedback immer wieder Eingang. Am Ende sah eine Jury den Entwurf von Cityförster aus Hannover und urbanegestalt aus Köln als Sieger.

Neben der Erstellung eines neuen Bebauungsplanes wird zusätzlich auch noch der übergeordnete Flächennutzungsplan angepasst. Dadurch werden die Voraussetzungen geschaffen, dort, wo jahrzehntelang nur Schrott lagerte, Wohnungen, Gewerbe, Kultur, Kindergärten, eine Grundschule, Nahversorgung, Gastronomie sowie öffentliche Grün-, Spiel- und Sportflächen entstehen zu lassen.



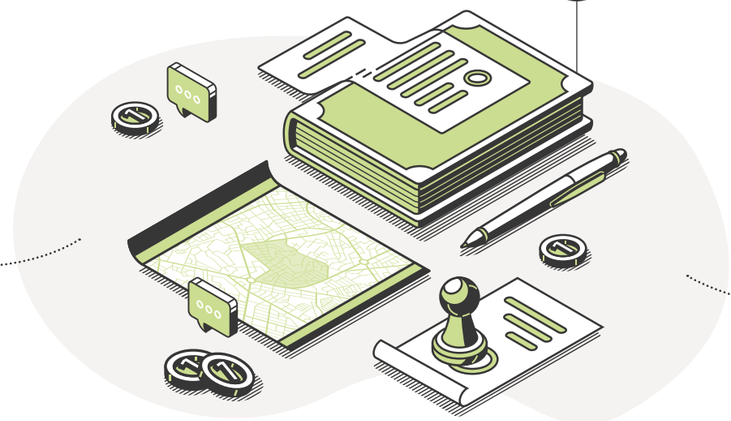
5 Finanzierung und Recht

FUNDAMENT AUF PFÄHLEN

Auf dem Gelände des ehemaligen Kies- und Betonwerks Piederstorfer im Münchner Stadtteil Neuperlach wächst PANDION VERDE heran. Als Teil des Alexisquartiers entsteht es auf einer verfüllten Grube, aus der bis Ende der 70er Jahre Kies abgebaut wurde. Wegen des besonderen Unterbodens musste das Fundament der Wohnblöcke auf Pfählen errichtet werden.

Die Berufsbezeichnung „Projektentwickler“ ist nicht geschützt und steht auch nicht für eine bestimmte Branche. Im Immobilienbereich finden sich vornehmlich Ingenieur*innen, Informatiker*innen oder BWLer*innen, aber auch viele Architekt*innen. Neben dem unternehmerischen Denken sollten vor allem Kreativität und Kommunikationsstärke sowie ein gewisses Maß an Problemlösungskompetenz eingebracht werden. „Ganz wichtig“, schmunzelt Klaus Küppers, „denn Aufgabenstellungen mit Problemcharakter begegnen uns eigentlich jeden Tag.“ →

6 Kauf des Grundstücks



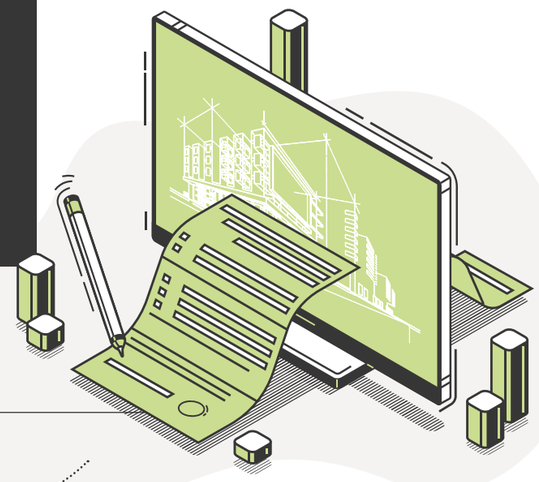
STREITGESPRÄCH IN TÜBINGEN

Im Rahmen des von PANDION initiierten Formats „Stadtgestalter“ trafen in Tübingen der dortige Oberbürgermeister Boris Palmer und PANDION-Chef Reinhold Knodel zusammen, um über den angespannten Wohnungsmarkt in Großstädten zu diskutieren. Wenngleich beide Schwaben sind – es prallten durchaus Welten aufeinander: hier der als außerordentlich streitbar bundesweit bekannte OB mit seiner Forderung nach staatlicher Regulierung, da der charismatische Immobilienunternehmer, der bauen, bauen, bauen will. Ein spannender Diskurs, den Sie verfolgen können, wenn Sie den QR-Code scannen.

GELÄNDE MIT GESCHICHTE

Eine industriegeprägte Historie hat auch das Gelände im Münchner Werksviertel. Hier, im Osten der Stadt, produzierten Unternehmen wie Pfanni oder die Zündapp-Werke, bevor Mitte der 90er Jahre Europas größtes Kultur- und Clubareal entstand. Heute ist das Werksviertel Innovation Hub und Sammelbecken für Kreativbetriebe – und damit der beste Standort für unsere Projekte OFFICEHOME Soul und OFFICEHOME Beat, entworfen vom Frankfurter Architekturbüro holger meyer.

Doch zurück zum Anfang, dem Suchen und Finden von entwicklungsfähigem Boden, von geeigneten Flächen. „Als langjähriger Marktteilnehmer weiß man meistens, wo in einer Stadt welche Grundstücke verfügbar sind“, sagt Reinhold Raster. Wichtige Faktoren bei der Suche sind Größe und Beschaffenheit sowie insbesondere die Lage. Denn dort, wo eine gute Aufenthaltsqualität herrscht, wollen die Menschen wohnen, arbeiten und leben. →



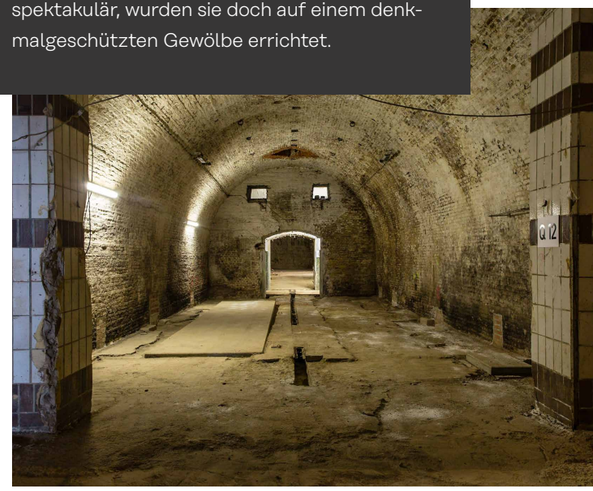
Planung 7

„Wir bei PANDION sind alle superstolz, wenn wir ein Grundstück gekauft haben. Es ist einfach ein schönes Gefühl, zu wissen, dass man einen Boden besitzt. Dann setzt sich das Gedanken-Karussell in Gang und die Fantasie geht los.“

Klaus Küppers
Niederlassungsleiter NRW

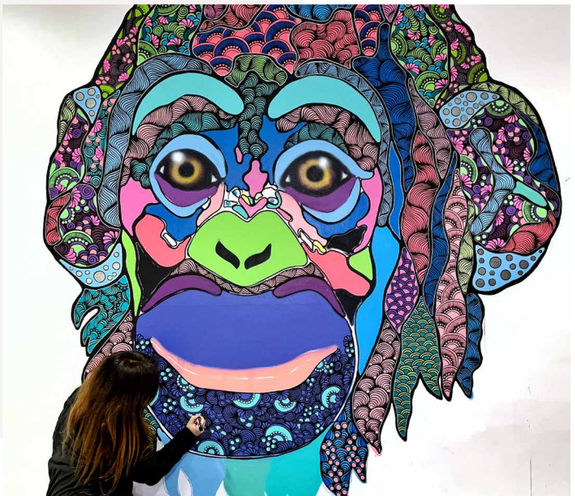
WOHNEN AUF DEM BRAUHAUS

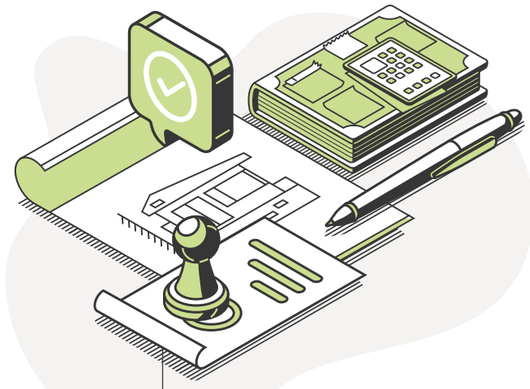
In der Pufendorfstraße, im Berliner Stadtteil Friedrichshain, entsteht derzeit das PANDION MIDTOWN. Das knapp 19.000 Quadratmeter große Gelände beherbergte früher das stadtbekannte Böhmische Brauhaus und davor: einen Armenfriedhof aus dem 19. Jahrhundert. Vor Beginn der Bauarbeiten wurden die sterblichen Überreste von rund 3.000 Menschen geborgen und auf einen Friedhof in Berlin Plötzensee umgebettet. Auch der Bau der Wohnungen selbst war einigermaßen spektakulär, wurden sie doch auf einem denkmalgeschützten Gewölbe errichtet.



ZWISCHENNUTZUNG

PANDION hat sich in den vergangenen Jahren zu einem der Vorreiter für die künstlerische und kulturelle Zwischennutzung gemacht – ein Weg, wie Boden, der noch nicht bebaut wird, sinnvoll genutzt werden kann. Dabei werden leerstehende Immobilien oder Brachen vorübergehend kostenlos für Künstler*innen und Kulturschaffende bereitgestellt, damit diese dort arbeiten und performen können. In Berlin ist diese Form der temporären Überlassung in Zusammenarbeit mit dem Verein Transiträume professionalisiert worden: Die ehrenamtliche Initiative koordiniert die Bereitstellung von Ateliers und Flächen für Aufführungen und Ausstellungen und hilft bei der Auswahl geeigneter Nutzer*innen. Über den QR-Code gelangen Sie zu den Bildern vom jüngsten Beispiel einer kreativen Zwischennutzung in Berlin.





8 Baugenehmigung

Trotz sorgsamer Prüfung und intensiver Vorarbeit geht der Projektentwickler bis zum Ankauf eines Grundstücks ein hohes Risiko ein, weil er sich weiterhin einer Vielzahl von Wissenslücken gegenübersieht. Aber jetzt reift eben auch die Vision von dem, was später aus und auf dem Boden entstehen kann: Büros, Wohnflächen, vielleicht ein Quartier, mit Angeboten für Freizeit und Kultur sowie den Grün- und Gemeinflächen. „Gerade als eigentumsgeführter Mittelständler wie PANDION muss man hier viel Gespür für den Markt mitbringen und ein Stück weit antizipieren“, sagt Klaus Küppers. „Dazu gehört auch, dass man bereit ist, große Risiken in Kauf zu nehmen und unterschiedliche Interessen unter einen Hut zu bekommen.“

Boden als Beruf

Archäologie, Seiltanz, Heilkräuterkunde: In jedem dieser Berufsfelder beschäftigen sich Menschen aus anderer Perspektive mit dem Boden. Manchmal werden Geheimnisse gelüftet, Kriminalfälle gelöst, Krankheiten geheilt oder sogar Weltrekorde aufgestellt.

Was schlummert verborgen unter der Erde? Dieser Frage geht Julian Lux Tag für Tag nach. Der Kampfmittel-Experte aus Leverkusen sucht bundesweit mit geomagnetischen Sonden nach Bomben, Granaten, Minen oder Munition und verhindert damit den großen Knall. Denn viele dieser Kampfmittel liegen noch Jahre nach dem 2. Weltkrieg unter der Erde – oft als „tickende Zeitbomben". Wenn Julian Lux eine Bombe freigelegt hat, muss sie sorgsam abtransportiert oder je nach Zünder direkt an Ort und Stelle gesprengt oder entschärft werden. Dann kommt es zu den leidigen Evakuierungen. „Es sei denn, beim aufgespürten Metall handelt es sich um einen Fahrradlenker oder eine Milchkanne."

Glück hat manchmal auch Dr. Knut Rassmann, wenn er mit Hilfe von bestimmten Geräten das Erdreich durchleuchtet und etwas entdeckt. Bei einer Ausgrabung in der Slowakei beispielsweise hat der Archäologe aus Frankfurt mit seinem Team eine 12 Hektar große Siedlung und eine 4.000 Jahre alte Gräberstätte aus der Bronzezeit freigelegt. Da war die Aufregung für Rassmann spürbar, wenngleich vermutlich nicht annähernd so groß, wie sie bei Friedi Kühne ist.

Mit wachen Augen gefunden: Julian Lux neben einer amerikanischen Zehn-Zentner-Bombe

Kühne, der im bayrischen Rosenheim nahe der Alpen aufgewachsen ist, hat schon mehrfach Highline-Weltrekorde aufgestellt. Als professioneller Slackliner sieht er den Boden aus schwindelerregender Höhe. Beispielsweise in Moskau, wo der weltbeste Seiltänzer in 350 Metern Höhe zwischen zwei Wolkenkratzern balancierte, oder in Kanada, wo er in 400 Metern Höhe mit seiner Slackline ohne Sicherung einen Wasserfall überquerte.

Hoch hinaus will auch Francesco Ialazzo – jedoch nicht wortwörtlich. Der Pizzabäcker aus Ingelheim am Rhein überzeugte zuletzt bei der Weltmeisterschaft in Neapel im Jahr 2021 mit der besten Pizza, natürlich einer „Pizza Napoletana". Deren Boden besteht aus lediglich vier Zutaten, nämlich Mehl, Hefe, Meersalz und Wasser, die Pizza wird bei rund 390 Grad für höchstens zwei Minuten im Ofen gebacken. Beim Scannen des QR-Codes gelangt man direkt zum Rezept der Weltmeister-Pizza.

Weit weniger genüsslich geht es bei Dr. Mark Benecke zu. Der Kölner Kriminalbiologe und Forensiker, von der Boulevardpresse einfühlsam „Dr. Made" genannt, löst mithilfe von Käfern und anderen Insekten Kriminalfälle. In den 90er Jahren schon half er, den Tod einer Pfarrersfrau aufzuklären, indem er anhand von Maden ermittelte, wie lange die Leiche im Wald gelegen hatte. Sein Gutachten bestätigte eine Tatzeit, für die ausgerechnet der Ehemann, ein Pfarrer, kein Alibi hatte. Letztlich überführt wurde er dann durch eine schwarze Holzameise an seinem Gummistiefel.

Boden ist auch der Lebensraum einer Vielzahl von Pflanzenarten, mit denen sich beispielsweise Heilkräuter-Pädagog*innen befassen. Sie sammeln Heilpflanzen aus der Natur und verarbeiten sie zu Salben oder Cremes. Die Fachleute wissen alles über Standorte und Merkmale einzelner Pflanzen und welche Pflanzenteile wie nutzbar oder sogar wohltuend für die Gesundheit sind. So hilft Kamille zum Beispiel bei Entzündungen im Hals- und Rachenraum; Petersilie bei Harnwegs- und Blasenentzündungen.

Auf fremdem Boden

Der Boden, sein Schutz und seine Kultivierung, spielen auch eine zentrale Rolle bei der von Schauspieler Karlheinz Böhm gegründeten Stiftung Menschen für Menschen (MfM), die seit mehreren Jahren Projektpartner der knodel foundation ist. Stiftungsvorstand Patrick Knodel besuchte Anfang des Jahres gemeinsam mit Dr. Sebastian Brandis, Vorstand von MfM, die Projektregion Nono Benja in Äthiopien, um sich ein Bild von der Situation vor Ort zu machen.

Die Organisation setzt auf einen ganzheitlichen Ansatz, unter anderem nachhaltige Landwirtschaft, von der in Äthiopien sieben von zehn Menschen leben. Viele Landwirt*innen, die ihre Böden über Jahre hinweg mit nur einer einzigen Pflanzenart bewirtschaften, leiden teilweise unter sehr mageren Ernten. Durch MfM lernen die Menschen, die Produktivität ihrer Flächen mit umweltfreundlichen Anbaumethoden wieder zu erhöhen. Eine dieser Methoden ist die Agroforstwirtschaft, bei der das Anpflanzen von Obstbäumen und Gemüse effektiv miteinander kombiniert wird.

Das hat beispielsweise dazu geführt, dass die achtköpfige Familie Mosisa heute zuversichtlich in die Zukunft blickt. Zusammen mit dem Training zum nachhaltigen Anbau erhielten sie verschiedenes Saatgut für Gemüse sowie Papaya-, Avocado- und Kaffeesetzlinge. Im Schatten ihrer schnell wachsenden Bäume gedeiht nun eine Vielzahl an Gemüse und Kaffee – und das ganz ohne den Zusatz von chemischen Pestiziden und Düngemitteln. „Wir haben die Ratschläge sofort angenommen und waren überzeugt, dass sich unser Leben verbessern wird", erinnert sich die Familie.

Für die Projektarbeit sind Menschen wie Tadelu Mosisa und ihr Mann Fayisa entscheidend – besonders in neuen Projektgebieten. „Am Anfang ist es sehr wichtig, dass einige mutige Landwirt*innen bereit sind, eine neue Anbaumethode auszuprobieren", sagt Patrick Knodel. „Durch schnelle Erfolge fungieren diese dann praktisch wie lokale Influencer und motivieren Menschen zum Nachahmen."

Die PANDION AG als Stifterin leistet einen entscheidenden Beitrag für die Projektförderung, unter anderem dadurch, dass sie jede eingehende Spende verdoppelt.

JETZT SPENDEN

Wem gehört eigentlich Deutschland?

Feld, Wald und Wohnen

Bodenfläche Deutschlands nach Art der Nutzung:

Landwirtschaft	Wald	Verkehr	Wohnen	Gewässer	Industrie und Gewerbe	Sonstige
50,8 %	29,8 %	5,0 %	3,8 %	2,3 %	1,7 %	5,1 %

Fast halbiert

8,7 4,8

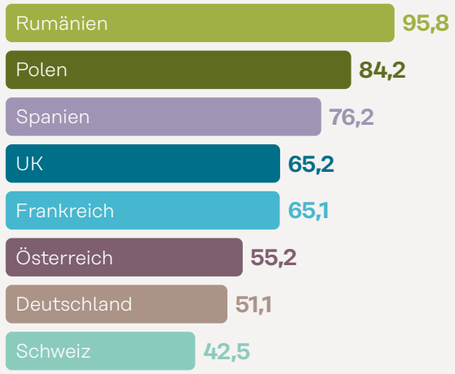
Der Anteil von Mieter*innen zwischen 30 und 44 Jahren halbierte sich in Großstädten innerhalb von zehn Jahren von 8,7 auf 4,8 Prozent.

Stadt oder Land?

Rund **jede*r dritte Deutsche** lebt in Städten mit mehr als 100.000 Einwohner*innen.

Europavergleich Eigenheimbesitzer

Wohneigentumsquoten in ausgewählten Ländern Europas 2019 (in %)



Interessante Zahlen

Echte Schwergewichte

200 Tonnen beträgt das Gewicht eines gemauerten Einfamilienhauses, das der Baugrund, also der Boden, tragen muss.

Der Bodensee

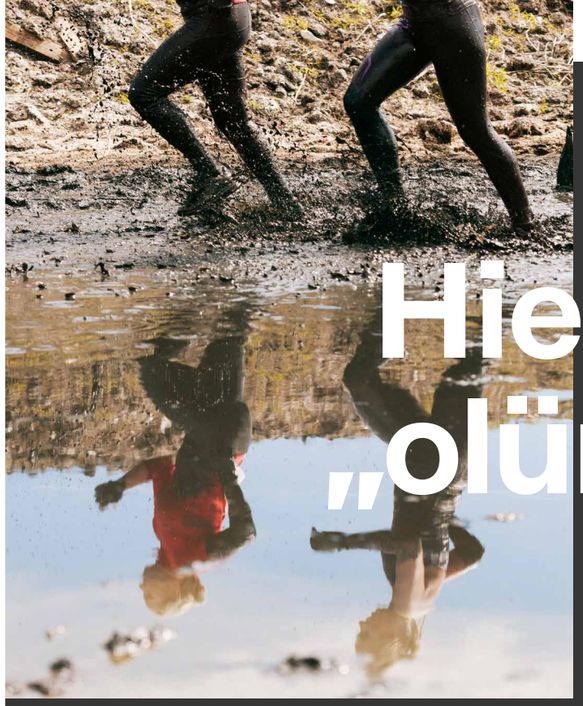
Der 536 km² große Bodensee liegt **zu zwei Dritteln** auf deutschem Staatsgebiet.

Ein interessantes Trio

Auf Schutt gebaut

Berlin, Hamburg und Köln sind die deutschen Städte, die im 2. Weltkrieg am heftigsten bombardiert und zerstört wurden. Allein in der Hauptstadt fielen 75 Millionen Tonnen Trümmerschutt an – klar, dass dieses Material zum Wiederaufbau genutzt wurde. Aus noch intakten Ziegelsteinen, Eisenträgern und Holzbalken entstanden neue Gebäude, der Schutt wurde zu Zement und Kalk verarbeitet. Der Großteil aber wurde abtransportiert und zu Trümmerbergen aufgehäuft. Die finden sich heute in fast jeder größeren deutschen Stadt, recht bekannt sind die in Berlin (Volkspark Friedrichshain), Köln (Herkulesberg) und Stuttgart (Birkenkopf). Beinamen wie „Mont Klamott“ oder „Monte Scherbelino“ verweisen auf die Entstehungsgeschichte.

In jedweder Hinsicht besonders ist auch der Boden, auf dem Venedig gebaut wurde – die Lagunenstadt steht auf dem matschigen Boden von etwa 100 kleinen Inseln. In die Sandbänke dazwischen wurden – im Abstand von einem halben Meter – Eichenpfähle eingerammt und die Zwischenräume mit Materialien wie Lehm oder Schlick aufgefüllt. Auf dieser Konstruktion als Fundament sind dann über die Jahrhunderte all die prächtigen Häuser und Paläste, Brücken und Kirchen entstanden. Doch der Kampf gegen Hochwasser und absinkenden Boden gehört in der Kanalstadt zum Tagesgeschäft. Anders als das Singen der Gondolieri – das wurde in den 50er Jahren vom deutschen Film erfunden.



Hier wird’s „olümpisch“

Gepflegt im Dreck

Den Boden hautnah und mit allen Sinnen erleben – das ist Ziel der „Wattolümpiade“ in Brunsbüttel an der Nordsee. Seit dem Jahr 2004 kommen Menschen hier zusammen, um sich nach allen Regeln der Kunst schmutzig zu machen. Besser gesagt: sich gepflegt im Dreck zu wälzen. Sie tun das im Rahmen eines sportlichen Wettkampfs mit Disziplinen wie Wattfußball oder Schlickschlittenrennen: Dabei werden Gefährte, die wie eine Mischung aus Schubkarre und Seifenkiste aussehen, für den guten Zweck durch den Matsch geprügelt. Die gesammelten Spenden gehen an krebskranke Kinder in Ostfriesland. Ein schmutziger Sport für eine saubere Sache.

Traum in Weiß

Schon der Renaissance-Bildhauer Michelangelo verarbeitete Carrara-Marmor, im World Trade Center glänzte er in der Eingangshalle und bei Preisen von bis zu 10.000 Euro pro Kubikmeter gilt er als Symbol für Luxus im Interior Design. Dass aus seinem Kalziumkarbonat auch Zahnpasta hergestellt wird, wissen die wenigsten.

Putt, putt, putt

Auf eine Länge von 3,2 Millimeter, so sagt es die Turniernorm, muss das Grün – der Zielbereich – auf einem Golfplatz geschnitten sein. Denn hier wird eingelocht, geputtet.

In vino veritas

Nirgendwo sonst auf der Welt wird Wein unter so einzigartigen Bedingungen angebaut wie an der Mosel. Der Riesling etwa wächst an den teils 80 Grad steilen Schieferhängen, wobei schon ein kleiner Richtungswechsel des Flusses einen komplett anderen Wein hervorbringen kann. Denn der Boden und seine Beschaffenheit sind entscheidend für die Aromaausprägung im Glas. Auch auf kalkhaltigem Schwemmlandboden, auf Sandstein oder auf Böden vulkanischen Ursprungs gedeihen weltweit bekannte Spitzengewächse.

Unser Boden – ein Multitalent

Er liefert unser Nahrungsmittel, bietet vielfachen Lebensraum und ist Protagonist für den Klimaschutz – unser Boden ist ein echter Alleskönner. Ihn zu schützen, ist essenziell für unser Überleben.

Bakterien: zersetzen tote Organismen, liefern den Pflanzen Nährstoffe zum Wachsen

Regenwurm: wälzt den Boden um und lockert ihn auf (wichtig für die Aufnahme von Regenwasser)

Schnecke: Totengräberin im Ökosystem: frisst Aas, verrottendes Holz, welke Pflanzen (wichtig für frischen Humus)

Spinne: reduziert die Populationsdichte von Insekten, stabilisiert so das ökologische Gleichgewicht

Maulwurf: durchlüftet durch seine Grabungen den Boden und vertilgt in großer Menge Schädlinge

Boden löscht Durst

Drei Viertel unseres Trinkwassers stammen aus dem Grundwasser

Boden macht satt

90 % der Nahrungsmittelproduktion sind direkt von ihm abhängig

Boden hilft beim Klimaschutz

Er speichert gigantische Mengen an Kohlenstoff

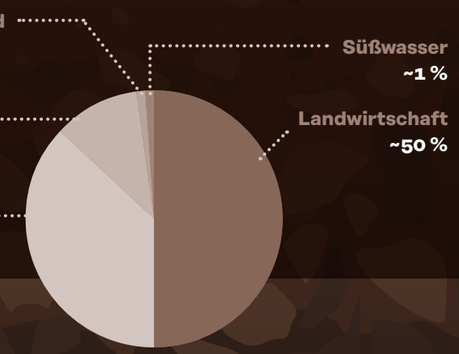
Boden schafft Arbeitsplätze

in der Landwirtschaft, beim Bau oder im Bereich Umwelt

Boden ist Lebensraum

84 Millionen Menschen, etwa 48.000 Tier-, 10.300 Pflanzen- und 14.000 Pilzarten – allein in Deutschland

Ein ungefährer Überblick über die Nutzung der globalen bewohnbaren Landmasse (2015):



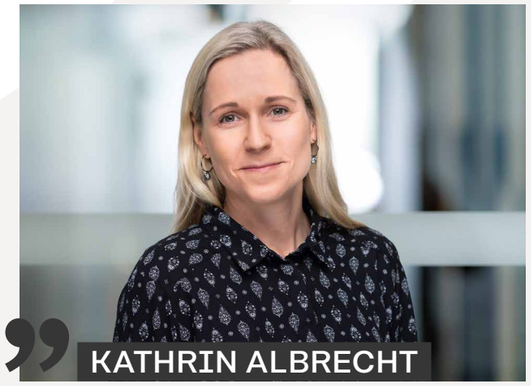
Was gefährdet unseren Boden?

Der Boden ist in permanenter Gefahr – weltweit gehen jährlich zehn Millionen Hektar an fruchtbarer Ackerfläche verloren (entspricht etwa einem Drittel der Fläche Deutschlands). Die Gründe? Wüstenbildung oder Erosion, klimabedingte Gefahren durch Überschwemmung sowie Schäden durch Ausbau der Infrastruktur und die landwirtschaftliche Nutzung (Pestizide belasten den Boden, schwere Landmaschinen verursachen Verdichtung). Bedroht wird unsere Erde aber auch durch die schnelle Entwicklung der Weltbevölkerung. Nach Angaben der UN wird der Planet Erde 2050 von über neun Milliarden Menschen besiedelt werden. Das wiederum heißt: mehr Bedarf an Nahrungsmitteln, Trinkwasser, Wohnraum und Infrastruktur.

Wie wird Boden weltweit genutzt?

Unser Planet besteht zu mehr als zwei Dritteln aus Meeren und Ozeanen – nur etwa ein Drittel ist Landmasse. Ödland und Gletscher ausgenommen ergibt sich daraus eine bewohnbare Fläche von etwa 71 Prozent. Doch wie ist diese bewohnbare Landmasse eingeteilt? Wie viel Fläche entfällt auf Landwirtschaft, Wald oder Wohnen? Zahlen dazu sind schwer zu erheben – denn die Nutzung der Landmasse verändert sich mit den Jahren. So muss Wiese oder Weidefläche mit zunehmender Bevölkerungsanzahl dem Wohnungsbau weichen, fruchtbare Agrarflächen schwinden aufgrund von Erosion oder Umwelteinflüssen oder werden teils zur Erweiterung der Infrastruktur genutzt.

„Welchen Boden spürst du am liebsten unter deinen Füßen?“



KATHRIN ALBRECHT

ASSISTENTIN IN DER NIEDERLASSUNG BERLIN

Für mich ist es die Eisfläche. Denn was wahrscheinlich der Großteil meiner Kolleginnen und Kollegen nicht weiß: Ich war in meiner Kindheit Eiskunstläuferin und täglich auf dem Eis unterwegs. Mit vier Jahren hatte ich zum ersten Mal Schlittschuhe an den Füßen und war von Beginn an begeistert, wie unbeschwert und schnell man sich über die gefrorenen Flächen bewegen kann. Ich habe auch einen speziellen Eislaufkindergarten besucht und war danach auf einer Sportschule. Heute bin ich nur noch sehr selten auf dem Eis – vielleicht zweimal im Jahr. Allerdings erinnere ich mich jedes Mal gerne an diese besondere Zeit zurück.

OLIVER PFISTER

KAUFMÄNNISCHER PROJEKTLEITER MÜNCHEN

Bei mir ist es der Rasen – generell bei verschiedenen Sportarten im Freien und insbesondere beim Fußball! Von klein auf war ich im Verein und habe bei Wind und Wetter auf vielen Grünflächen rund um München gespielt. Ich mag allgemein das Gefühl von natürlichen Böden draußen in der Natur und bin nicht der typische Hallensportler. Gerade weil ich leider einige Knie-OPs und andere Verletzungen hinter mir habe, ist die dämpfende Wirkung des Rasens auch von Vorteil. So gehe ich nach wie vor sonntags mit Freunden zum Freizeitfußball und das hoffentlich noch sehr lange. Mache ich ausnahmsweise mal was anderes, muss ich mich fragen lassen, ob irgendwas nicht stimmt …

PANDION INTERN

MADELEINE AHRENS

MARKETINGMANAGERIN KÖLN

Der für mich gemütlichste Boden ist der in unserer Wohnung. Das hat einen ganz einfachen Grund: unsere Fußbodenheizung! Gerade im Herbst und Winter, wenn es draußen kalt und ungemütlich ist, man das Bett am liebsten nicht verlassen möchte, ist das oftmals die erste Motivation, aufzustehen und mit warmen Füßen im Bad und einem wohligen Gefühl in den Tag zu starten. Das ist wirklich Gold wert und erinnert mich auch an die Zeit in meinem Elternhaus, in der die Fußbodenheizung im Bad mein einziger Lichtblick am Schulmorgen war.

THORSTEN LYKO

LEITER PROJEKTENTWICKLUNG STUTTGART

Ich mag den Boden am liebsten, wenn er mit Schnee bedeckt ist. Deshalb zieht es mich in den Wintermonaten immer wieder zum Skifahren in die Schweiz, genauer gesagt in die Ferienregion Lenzerheide. Dort gibt es nicht nur eine Vielzahl an Pisten, sondern auch großartige Wanderwege. Das macht uns als Familie mit Kindern besonders viel Spaß, vor allem wenn es in der Nacht davor neu geschneit hat und der Boden bei jedem Schritt „knirscht“.

Zuwachs im Ländle

Der Stuttgarter Westen ist der künftige „place to be“ für die Entwicklung neuer moderner Gewerbeansiedlungen. Ebendort liegt das ALH-Grundstücks-Portfolio, das PANDION vom Mutterkonzern der Halleschen Krankenversicherung (Alte Leipziger-Hallesche) erworben hat. Es verfügt über 38.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche, die der Kölner Projektentwickler in drei separaten Einheiten erschließen will. Dabei soll sowohl neu gebaut als auch „refurbished“ (modernisiert) werden – schließlich stehen zwei der Bestandsbauten unter Denkmalschutz. Im Ergebnis entsteht ab 2026 unter anderem ein hochwertiger Bürokomplex unter der Marke PANDION OFFICEHOME. „Ein Standort, der den hohen Qualitätsansprüchen an New Work entspricht und dessen Lage top ist“, so Reinhold Raster, Niederlassungsleiter für München und Stuttgart.

Ausgezeichnete Transiträume

In der Prinzessinnenstraße in Berlin-Kreuzberg hat PANDION unlängst ein weiteres Grundstück erworben. Auf den 4.800 Quadratmetern Fläche entsteht bald ein Gewerbegebäude unter der Bürodachmarke OFFICEHOME. Baubeginn ist 2024, die Fertigstellung ist für 2026 vorgesehen. In den Fokus gerät das Bestandsgebäude aber schon in diesem Jahr – als neuer Schauplatz für Zwischennutzungen. Noch bis Ende 2023 stellt PANDION die Räumlichkeiten für temporäre Initiativen im sozio-kulturellen Bereich zur Verfügung – und zwar gemeinsam mit dem eigens zu diesem Zweck gegründeten Verein Transiträume.

Eben diese Initiative stand einige Wochen später selbst im Rampenlicht. Der Verein wurde nach einem Publikumsvoting mit dem Jubiläumspreis des immobilienmanager-Awards ausgezeichnet. PANDION hat den Verein vor Jahren mit ins Leben gerufen, Zielsetzung damals: die private Immobilienwirtschaft und die Berliner Kunst- & Kulturlandschaft zusammenzubringen, um Leerstände zu minimieren und neue Orte für Kunst und Kultur zu schaffen. „Das ist seitdem dutzendfach gelungen“, sagt Mathias Groß, Leiter der Berliner PANDION-Niederlassung. „Wir freuen uns sehr über die Auszeichnung und darüber, dass sich immer mehr Immobilienentwickler anschließen und Flächen für Kunst und Kultur bereitstellen.“

PANDION INTERN

Den Dom vor Augen

So nah am Dom liegt bisher noch kein Grundstück von PANDION: Direkt vis-à-vis der weltberühmten Kathedrale sicherte sich der Kölner Projektentwickler ein absolutes Filetstück. Verkäufer ist die Raiffeisen Waren-Zentrale, der das Gebäude aktuell noch als Verwaltungszentrale Rhein-Main dient. Der renommierte Architekt Wilhelm Riphahn hatte den Bau im Jahr 1942 fertiggestellt, er diente dann im 2. Weltkrieg als Schutzbunker. PANDION will das Grundstück mit derzeit rund 11.000 Quadratmetern Geschossfläche bis 2028 zu einer Gewerbeimmobilie unter der Dachmarke OFFICEHOME entwickeln und dazu demnächst einen Architektenwettbewerb starten. „Mit der unmittelbaren Anbindung an den Kölner Hauptbahnhof schaffen wir hier eine repräsentative Firmenadresse, die in puncto Mobilität und Urbanität unschlagbar ist“, freut sich Klaus Küppers, Leiter der Niederlassung NRW bei PANDION.

Einzigartige Blicke

Hochwertige Lebensräume, aus außergewöhnlichen Blickwinkeln betrachtet und gezeigt in einer kunstvoll-sakralen Atmosphäre: So lässt sich die jüngste Ausstellung des mehrfach preisgekrönten Architekturfotografen HGEsch in der Kaune Contemporary Gallery auf den Punkt bringen. Bis zum Ende des Monats April hatte der Künstler 24 seiner großformatigen Fotografien in einer Kapelle im Kölner Gerling-Quartier ausgestellt. Sie zeigten allesamt Projekte, die PANDION in den letzten Jahren über ganz Deutschland verteilt realisiert hat: Wohnkranhaus und Siebengebirge im Kölner Rheinauhafen, das PANDION DOXX in Mainz oder OFFICEHOME The Shelf in Berlin-Kreuzberg.

Anlässlich des eigenen 20-jährigen Jubiläums hatte PANDION HGEsch gebeten, sich auf eine fotografische Entdeckungsreise zu begeben und die eigenen Objekte aus künstlerischer Perspektive abzulichten. So zeigt der Fotograf die Gebäude stets aus unterschiedlichen Perspektiven, oft aus der Luft oder an der Fassade entlang, aber auch mit dem speziellen Blick fürs Interior Design, für Materialien, Formen und Licht. „So gebe ich dem Betrachter die Möglichkeit, alltägliche Orte neu wahrzunehmen“, sagt der Künstler selbst. Und PANDION-Vorstand Reinhold Knodel schwärmt: „Die Arbeiten von HGEsch bringen die unverwechselbare Identität der von uns geschaffenen Lebensräume auf vortreffliche Weise zum Ausdruck. Und zwar durch den einzigartigen Blick auf und in die Gebäude.“

Impressum

↗ LEBENSRAUM

Das Magazin der PANDION AG

Ausgabe 31, Juni 2023

↗ HERAUSGEBER

PANDION AG, Im Mediapark 8, 50670 Köln

T 0221 716 00-0, F 0221 716 00-111

www.pandion.de

lebensraum@pandion.de

↗ V. I. S. D. P.

Reinhold Knodel

↗ GESAMTLEITUNG

Unternehmenskommunikation

↗ KONZEPTION / REDAKTION

K1 GmbH, Köln

↗ GESTALTUNG

GOODWILLRUN GmbH, Köln

↗ FOTOS

iStock: Titel, 2, 8, 9, 14, 15, 16, 20, 21, 22, 23, 26

Simon Büttner: 3, 4, 5, 7, 9, 10, 24, 25

PANDION AG / RheinEnergie AG: 10

Steuernagel-Gniffke: 11

filmreif.biz: 11

Edzard Probst: 12

privat: 14

Oetinger / Das knallt dem Frosch die Locken weg: 15

Gita Kurdpoor: 12

Andreas Fechner: 13

Eva Nieuweboer: 13

Stiftung Menschen für Menschen / Fotograf: Tefaye: 17

Klaus Heymach: 24

Immobilien Manager Verlag IMV GmbH & Co. KG /

Fotograf: Hauser/Schulten: 26

Marvin Hillebrand: 27

HG Esch Photography: 27

PANDION
Partner für Lebensräume

klimaneutral
natureOffice.com | BE-556-904366
gedruckt

FSC
www.fsc.org
MIX
Aus verantwortungs-
vollen Quellen
FSC® C006748