



KAIRONOS

EIGENKAPITAL FÜR
PROJEKTENTWICKLUNGEN

www.equitypartnership.de

W&R ■ ■ ■
IMMOCOM

IMMOBILIEN AKTUELL

Immobilienmagazin
für Berlin und Brandenburg

WILLKOMMENSKULTUR FÜR NEUBAUTEN:

Gunther Adler, Staatssekretär
im Bundesinnenministerium,
im Interview

KLASSEN- KAMPF?

Christoph Gröner
über die Feigheit
der Politik

BER

Ein Areal mit Potenzial

„LUXUS IST KEIN GRUND ZUR PANIK“:

PRIMUS-Vorstand
Sebastian Fischer
im Interview





Weil Beständigkeit
goldwert ist.

Jetzt Vor-Ort-
Energieberatung
vereinbaren:
06196-7740190

goldgas, der Energielieferant der Immobilienwirtschaft.

Wer Projekte entwickelt, realisiert und vermarktet, hat eine Fülle von Aufgaben. Das wissen wir als beständiger Energieversorger der Immobilienbranche nur zu gut. Bauen Sie auf einen verlässlichen Partner. Nutzen Sie die Vorteile unseres starken Netzwerks aus Kompetenz, Persönlichkeit und Leistung, das wir individuell auf Sie und Ihre Tätigkeitsbereiche zuschneiden. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen! vertrieb@goldgas.de

Unsere Partner:



Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen Region West e.V.



Von der Wiederholung die Wiederholung oder: Die endlose Rederei über den Wohnungsbau



Warnschuss und Bankrotterfahrung: Das klingt ja fast noch harmlos. Dahinter verbirgt sich aber die Endlosschleife, die seit Monaten, seit Jahren immer wieder bemüht wird. Ohne Erfolg! Denn die Baugenehmigungszahlen sinken. Der BFW fordert, dass Worten endlich Taten folgen sollen. In Deutschland ging es von Januar bis Juni 2018 um 0,6 Prozent nach unten. Insgesamt wurde der Bau von 168.500 Wohnungen genehmigt. Die Zahl für neue Mehrfamilienhäuser ist zwar um 4,9 Prozent gestiegen. Dagegen ist die für neue Einfamilienhäuser um 1,6 Prozent und für neue Zweifamilienhäuser um 2,9 Prozent zurückgegangen.

Mit dem Erfahrungshorizont der vergangenen Diskussionen kann jeder, der sich nur halbwegs auskennt, sofort vor sich hin parlieren, was kommt: Bauland ist in den Ballungsgebieten kaum noch erhältlich, Konzeptvergaben werden nach wie vor zu Höchstpreisen vergeben. Zudem wird den Immobilienunternehmen durch fehlendes Baurecht, langwierige Genehmigungsverfahren und die steigende Vorschriftenflut jene Planungssicherheit genommen, die sie für mehr Investitionen in den Neubau brauchen. Das gilt natürlich auch für Berlin!

Der Tagesspiegel widmete Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher eine ganze Seite. Beschreibt, wie es nicht vorwärts geht. Wie Befindlichkeiten eine immer größere Rolle spielen. Wie Zuversicht verbreitet wird, die ganz rational betrachtet dann doch Augenwischerei ist. Und wie der Sozialwohnungsbau immer wieder wie ein Kind, das keinen Bock auf eine Zurschaustellung hat, in den Vordergrund geschoben wird.

Wie sieht es aus? Möchte jemand die Endlosschleife noch einmal hören? Das ewige Mantra, dass Bauen hilft? Oder lieber doch über die Partizipation diskutieren? Zwei Jahre für einen Leitfaden? Obwohl es das schon alles gibt und einige bereits von einer „Brüllbürgerbewegung“

sprechen? Gemeinsamer Wille sei wichtig, wird in jedem neuen Dokument gefordert, das zur Bauproblematik verschickt wird. Egal, ob von Verbänden, Unternehmen oder der Politik selbst. Ein intelligentes Messsystem könnte helfen. Eines, das wohlgefälliges Blabla sofort erkennt und per Notruf-Alarm-Sirenen-Laut hochtonig von Plattitüden kündigt. Was für ein Spaß, wenn es mitten in Sitzungen, Pressekonferenzen schallt, klingelt, scheppert, tiriliert. Nur: Egal, was die Politik unternimmt, es reicht nicht. Berliner Wohnungsmakler prognostizieren laut einer Studie von Ruecker Consult einen weiteren Mietanstieg. Zwei Drittel der Befragten gehen von fünf bis zehn Prozent aus, 22 Prozent gehen von etwa fünf Prozent aus. Der Berliner an sich zeige sich preissensibel, deshalb sind mehr als die Hälfte der Makler überzeugt, dass der Selbstnutzer, also der einheimische Käufer, nicht mehr so viel erwerben wird. Dagegen erwarten fast vier Fünftel einen steigenden Anteil internationaler Investoren.

Wohin das führt? Diese Endlosschleife haben wir auch schon gehört, allerdings noch nicht so oft: Ganze Viertel bleiben nachts schwarz, weil niemand in den Wohnungen wohnt, das soziale Gefüge verrutscht, die Kapitalwaage aus dem Gleichgewicht gerät.

In diesem Sinne freue ich mich auf Ihre Anregungen für die kommenden Hefte unter wagner@wundr.de.

Herzliche Grüße,

Redaktionsleiterin
Ivette Wagner



Willkommenskultur für Neubauten:
Gunther Adler, Staatssekretär im
Bundesinnenministerium, im Interview

SEITE **14**



Willst Du Meer?
Ferienimmobilien werden immer
beliebter.

SEITE **26**



Klassenkampf?
Christoph Gröner, Vorstand der
CG Gruppe AG, über die Feigheit der Politik

SEITE **34**

Kurz & Kompakt

- 6** Kooperation:
HOWOGE und Instone errichten
Wohnungen
- 7** Im Fokus:
GRR kauft Fachmarktzentrum
- 8** Modularer Aufbau:
Bürogebäude 8 Floors wird
revitalisiert
- 9** Baulücken geschlossen:
Gründerzeitprojekt mit Eigentums-
wohnungen
- 10** Flächen für Logistik:
Falkensee im Fokus

Rubriken

- 3** Editorial
- 12** Kommentar
- 82** Veranstaltungen | Impressum

Trend

- 14** „Wir brauchen eine Willkommens-
kultur für Neubauten“:
Staatssekretär Gunther Adler
im Interview
- 18** Sozial von Staats wegen:
Über den Neubau von gefördertem
Wohnraum
- 20** Die Linse beginnt zu blinzeln:
Neues Stadtviertel nimmt Gestalt an
- 26** Du willst Meer?
Ferienimmobilien werden immer
beliebter.
- 29** Neues am Humboldthain:
Townscape baut mit ENTER und
GROW Büro- und Gewerbefläche
- 30** Ein Quartier startet durch:
Geschäftshäuser und ein Büro der
Zukunft mitten in Berlin
- 32** Raus aus Berlin:
Die Friedenstaler Gärten in Bernau
als Alternative zur Hauptstadt

Schwerpunkt

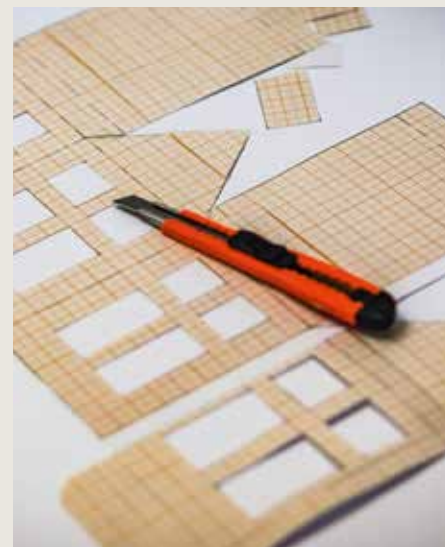
- 22** Kommt nach der Ebbe die Flut?
Büromangel und der damit
verbundene Standortnachteil
- 23** BNP über Berlin auf der
Überholspur
- 24** Schlauer geht immer:
Bei den digitalen Errungen-
schaften hängen deutsche
Bürogebäude hinterher.
- 34** Das Ausrufen des Klassenkampfes
oder wie Politik von Feiglingen
gemacht wird:
Christoph Gröner, Vorstand der
CG Gruppe AG, im Interview
- 42** BER:
Zukunftsstandort Schönefeld –
ein Areal mit Potenzial



Rollout der Wohnstrategie:
Kölner Trei Real Estate investiert
in Berlin

SEITE **54**

Kommt das elfte Gebot?
Rechtsanwalt Uwe Bottermann über Milieu-
schutz, Erhaltung und eine heilige Kuh

SEITE **60**

Das Fertighaus geht in Serie:
Beginnt es seinen Siegeszug fernab der
Einfamilienhäuser?

SEITE **70**

Macher & Märkte

- 38** Immer schön flexibel bleiben:
Das VOLT unweit vom Alexanderplatz
- 40** „Machen, statt nur darüber
zu reden“:
Frank Mattat, Geschäftsführer
der GASAG Solution Plus, über die
Mierendorff-Insel als Reallabor
- 48** Bloß kein Eigentum?
Bürgermeister Michael Müller
skizziert seine Vorstellungen.
- 52** Stadt der 1.000 Gärten:
hit.-Unternehmensgruppe verant-
wortet Quartier „Ritterschlag“
- 53** Anschluss Zukunft:
DNS.NET für eine moderne und
zukunftsichere Kommunikation
- 54** Rollout der Wohnstrategie:
Die Kölner Trei Real Estate investiert
in Berlin.
- 56** Herkulesaufgabe in Eigenregie?
Living in Berlin unterstützt

- 60** Kommt das elfte Gebot?
Anwalt Uwe Bottermann über
Milieuschutz, Erhaltung und eine
heilige Kuh
- 62** Durch die Brille geschaut:
Caren Rothmann und Christian
Neumann über Digitalisierung und
die Wünsche der Kunden

Gewerbe

- 64** Das Comeback der Werkswohnung:
Unternehmen stellen Mitarbeitern
Wohnraum zur Verfügung.
- 66** Boom, boom Potsdam:
Die Landeshauptstadt setzt verstärkt
auf Gewerbeentwicklungen.
- 68** Auf zu neuen Ufern:
Der Höhenflug des Marktes für
Logistik- und Industrieimmobilien
geht weiter.

Investment

- 70** Das Fertighaus geht in Serie:
Beginnt es seinen Siegeszug fernab
der Einfamilienhäuser?
- 72** Für jeden ein Stück vom Kuchen?
Über die Nebenbuhler der Banken
- 75** Nicht für jeden Anleger geeignet:
Trotz schlechtem Image kommen
geschlossene Fonds auf den Markt.
- 77** „Luxus ist kein Grund zur Panik“:
Sebastian Fischer, Vorstand der
PRIMUS Immobilien AG, über hohe
Quadratmeterpreise, Urlaub an der
Ostsee und ein Londoner Modell
- 80** Schmuckstück für Moabit:
Die HGHI Holding GmbH eröffnet
das Schultheiss Quartier.

FCR verkauft

Schwedt. Die FCR Immobilien AG hat das 2013 erworbene Einkaufszentrum in Schwedt, im östlichen Brandenburg, an einen der größten Lebensmitteldiscounter in Deutschland verkauft. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Das zweigeschossige Objekt mit Baujahr 1991 verfügt über eine Grundstücksfläche von rund 3.200 Quadratmetern und eine vermietbare Fläche von rund 2.500 Quadratmetern.

Neues Konzept

Berlin. Die Modekette Zara ist innerhalb des ALEXAS umgezogen und präsentiert sich mit einem neuen Konzept. Auf zwei Ebenen mit über 3.000 Quadratmetern Mietfläche erleichtern und verkürzen etwa die neuen Self-Checkout-Kassen den Bezahlvorgang in dem modern eingerichteten Shop. „Wir freuen uns sehr, dass mit dem neuen Store von Zara ein weiterer Großmieter im ALEXA den Besuchern ein einmaliges Einkaufserlebnis bietet“, sagt Oliver Hanna, Centermanager des ALEXA.

Skandinavien investiert

Berlin. Die Skjerven Group hat für Heimstaden AB, die größte privat geführte Wohnungsgesellschaft Skandinaviens, ein Portfolio für 66 Millionen Euro erworben. Die zehn Wohnobjekte in Spandau verfügen über eine Gesamtfläche von 27.831 Quadratmetern, 484 Wohneinheiten und 50 Pkw-Stellplätze. Verkäufer der Wohnimmobilien im Päwesiner Weg ist ein Berliner Family Office. Die Transaktion markiert den Auftakt einer langfristigen Investment-offensive des skandinavischen Unternehmens. „Mit unserer seit mehr als einem Jahrzehnt gewachsenen regionalen Expertise und unserem belastbaren Netzwerk können wir Heimstaden bei der Erschließung des ersten Marktes außerhalb Skandinaviens optimal unterstützen“, sagt Einar Skjerven, CEO der Skjerven Group.

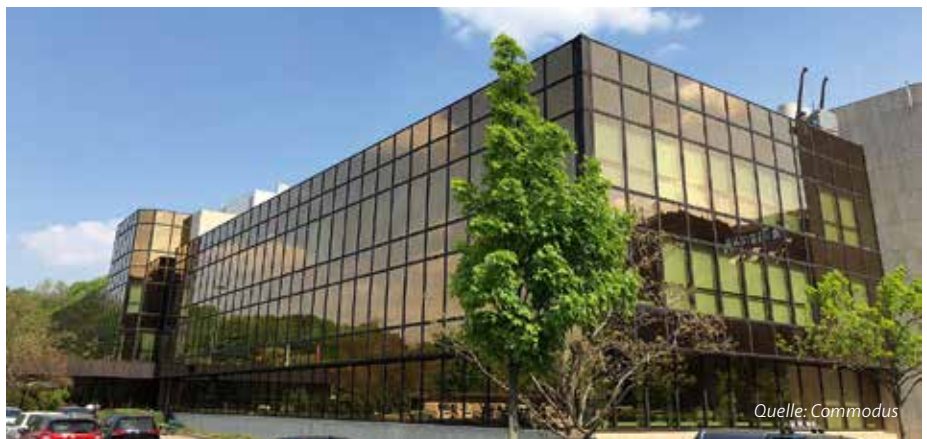


Quelle: bloomimages

Geförderte Wohnungen

Berlin. Die HOWOGE und Instone kooperieren. Direkt auf dem ehemaligen Mauerstreifen, in zentraler und stark nachgefragter Wohnlage, entstehen 139 überwiegend geförderte Wohnungen. Das achtgeschossige Gebäude an der Stallschreiberstraße in Mitte, in dem auch eine Kita mit bis zu 50 Plätzen entsteht, ist Teil des Instone-Projektes Quartier Luisenpark. Der Baufortschritt für das gesamte Quartier ist im Zeitplan. Instone Real Estate errichtet auf dem rund 19.000 Quadratmeter großen Grundstück bis Ende 2019 insgesamt 548 Miet- und Eigentumswohnungen. Der von brh Architekten geplante Mietwohnungsanteil umfasst Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen mit 33 bis 70 Quadratmetern Wohn-

fläche. Der Schwerpunkt liegt mit fast 90 Prozent auf Ein- bis Zwei-Raum-Wohnungen für Studenten, Singles, Paare und Senioren. 17 familiengerechte Drei-Zimmer-Wohnungen ergänzen das Angebot. Stefanie Frensch, Geschäftsführerin der landeseigenen HOWOGE: „Unsere Zusammenarbeit mit Instone basiert auf dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung. Das bedeutet, dass die HOWOGE alle Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung sowie die Kita nach deren Fertigstellung übernimmt. So haben wir die Möglichkeit, für Haushalte mit geringeren Einkommen Wohnungen zu schaffen, die heute insbesondere in zentralen Innenstadtlagen keinen bezahlbaren Wohnraum mehr finden.“



Quelle: Commodus

Commodus kauft weiter

Berlin. Die Investmentgesellschaft Commodus Real Estate Capital GmbH baut ihr Immobilienportfolio weiter aus: Im Joint Venture mit dem Pensionsvermögen eines großen deutschen Energiekonzerns erwirbt Commodus ein Single-Tenant-Bürogebäude in zentraler Lage. Die Immobilie in Mitte verfügt über eine Gesamtmietflä-

che von rund 60.000 Quadratmetern und ist vollständig an einen Finanzdienstleister mit einem mehrjährigen Mietvertrag vermietet. Das Objekt wird in den neu aufgelegten Commodus Deutschland Fund II eingebracht, der auf Value-Add-Büroimmobilien in den deutschen Top-7-Städten fokussiert ist.

GRR kauft Fachmarkt

Frankfurt / Oder. Die GRR Group hat das Fachmarktzentrum Südring Center für den GRR German Retail Fund No. 2 im Rahmen eines Asset Deals erworben. Verkäufer ist die Ferox Immobiliengruppe aus Wuppertal. Der Kaufpreis lag bei circa 20,5 Millionen Euro. Das Gebäude wurde 1999 errichtet und ist als multifunktionales Stadtteilzentrum mit Parkhaus hervorragend etabliert. Neben der sehr guten Verkehrsanbindung und Sichtbarkeit profitiert der Standort vom hochverdichteten Wohnumfeld. Unmittelbar angrenzend befinden sich eine Grundschule und eine Kindertagesstätte. „Die Übernahme von Fachmarktzentren in der Größenordnung von 20 bis 30 Millionen Euro spielt in der Akquisitionsstrategie der GRR Group eine zentrale Rolle. Bei Objekten wie dem Südring Center können wir neben dem Asset Management auch unsere umfassende Erfahrung bei der Revitalisierung von Einzelhandelsimmobilien und im Projektmanagement einbringen“, erklärt Susanne Klaußner, CEO der GRR Group.

Speed-Dating für Wohnungsunternehmen

Berlin. Mit einem neuen Veranstaltungskonzept wird eines der Hauptanliegen der Branche in den Mittelpunkt gerückt: Netzwerken. Die DSC Dietmar Schickel Consulting setzt als Teilnehmer auf diese innovative Lösung für die Wohnungswirtschaft im Rahmen eines Speed-Datings. „Die meisten Führungskräfte der Wohnungswirtschaft sind mit einem knappen Zeitbudget ausgestattet und können so einen schnellen Überblick über außergewöhnliche Ent-

wicklungen im wohnungswirtschaftlichen Umfeld erhalten“, skizziert Geschäftsführer Dietmar Schickel das Format. Acht Anbieter aus unterschiedlichen wohnungswirtschaftlichen Bereichen präsentieren im 20-Minuten-Rhythmus aktuelle Lösungen für Wohnungsunternehmen aller Art. Die Auswahl an „Dating-Partnern“ und ihr angebotenes Leistungsportfolio ist dabei breit gefächert.

www.espewo.de



Quelle: DSC Dietmar Schickel Consulting

Wohnobjekt für Family Office

Schönefeld. Das Asset Management der Dr. Lübke & Kelber GmbH hat im Rahmen eines Mandats für ein Family Office ein Mehrfamilienhaus mit 24 Eigentumswohnungen

im Schönefelder Ortsteil Großziethen erworben. Die 1995 erbaute, gepflegte Immobilie ist voll vermietet und verfügt über etwa 1.230 Quadratmeter Bestandsfläche.

WIR KAUFEN MIETHÄUSER.

✉ angebote@maehren.ag



MÄHREN



030 / 50 50 90 80

WWW.MAEHREN.AG



Gemeinsame Strategie

Berlin. Die Vorstände und Geschäftsführer von acht führenden Asset Management- und Immobilienunternehmen haben sich gemeinsam mit dem Berliner PropTech Architrave auf eine gemeinsame, offene Digitalstrategie geeinigt. Im Rahmen des erstmalig durchgeführten „Real Estate Data Summit“ (REDS) verständigten die Teilnehmer sich darauf, unternehmensübergreifende statt individuelle Lösungen für eine erfolgreiche Digitalisierung durchzusetzen. Zu den Mitgliedern des im REDS zusammengeschlossenen Netzwerks zählen Commerz Real, Credit Suisse, DEKA Immobilien, DWS, ECE, PATRIZIA Immobilien AG, Union Investment, Architrave und BEOS. Maurice Grassau, CEO und Gründer von Architrave, kommentiert: „Der ‚Real Estate Data Summit‘ markiert einen Paradigmenwechsel. Gemeinsam widmen sich führende Marktakteure der Digitalisierung. Ein großer Schritt für die gesamte Branche in Richtung Automatisierung und externe Vernetzung.“ Als ersten Schritt vereinbarten die Teilnehmer die Ausarbeitung und Definition eines verbindlichen Katalogs von Dokumentenklassen.

Refurbishment bei Bürokomplex

Berlin. Wachsende Städte brauchen kluge Modernisierung. Abriss und Neubau ist ein Weg, Refurbishment und Revitalisierung ein anderer. Letzteren beschritten 2017/18 die Investoren Patron Capital/Luxembourg und Suprema/Berlin. Sie entwickelten das 51.000 Quadratmeter große Bürogebäude 8 Floors in Berlin Charlottenburg neu. Der dreiteilige Komplex liegt auf dem Eckgrundstück Franklin-

straße/Salzufer. Im nicht mehr marktfähigen Gebäude entstanden neue Büroflächen. Das Gestaltungskonzept für 8 Floors kreierte Gewers Pudewill Architekten Berlin. Dank des modularen Aufbaus können die Mieter die Büroflächen dem Personalbedarf und der Arbeitsstruktur anpassen. Besonders markant ist der neue Eckturm aus einer hochwertigen Aluminium-Glas-Fassade mit großen Glasflächen.

Neues Karstadt

Berlin. Das Berliner Immobilienunternehmen HGHI Holding GmbH hat den Grundstein für die Revitalisierung der Gorkistraße in Berlin-Tegel gelegt. Damit erneuert das Unternehmen samt Tegel-Center und Markthalle eine gesamte Fußgängerzone. Das Projekt ist bundesweit eines der ersten zentralen Refurbishments einer kompletten Einkaufsstraße. Mit der Eröffnung in 2019 wird Karstadt dort ein weiteres neues Warenhaus in Deutschland betreiben. „Uns fasziniert die Idee, die Gorkistraße als urbane Einkaufsstraße völlig neu zu definieren und den in die Jahre gekommenen Standort neu zu beleben. Unser Anspruch ist es, Berlins schönste Fußgängerzone zu schaffen, die sich gegen jedes etablierte Einkaufszentrum behaupten kann“, sagt Harald Gerome Huth, Inhaber und Geschäftsführer der HGHI Holding GmbH.



Projektstart in Pankow

Berlin. In der Schulzestraße im Stadtteil Pankow werden zwei der letzten Baulücken in der gewachsenen Nachbarschaft geschlossen. Im Rahmen des Neubauprojektes Am Bürgerpark entstehen 48 Eigentumswohnungen in zwei Gebäuden. Ihre Vermittlung hat Grossmann & Berger übernommen. An die Gründerzeit lehnt sich auch die Formensprache des Projektes an. Ebenso



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

wie die Nachbarhäuser verfügen die Neubauten mit drei Aufgängen über fünf Vollgeschosse, ergänzt um ein Staffelgeschoss. Die Fassaden erhalten hellen Putz und Panorafenster. Zu dem Projekt gehören eine Tiefgarage mit 28 Pkw- und Fahrrad-Stellplätzen sowie Kellerräume. Von hier aus lassen sich alle Eigentumswohnungen über Aufzüge erreichen. Die Wohnflächen liegen zwischen rund 43 und 128 Quadratmetern. Die Preise bewegen sich zwischen 198.000 und 632.000 Euro, ein Tiefgaragen-Stellplatz kann für zusätzliche 35.000 Euro erworben werden.

Finden statt suchen auf der BERLINER IMMOBILIENMESSE

Berlin. Am 6. und 7. April 2019 findet in der Arena Berlin wieder die BERLINER IMMOBILIENMESSE statt.

Für Immobilieninteressierte ein Muss: Mehr als 50 Aussteller präsentieren ihr aktuelles Angebot – rund 10.000 Eigentumswohnungen und Häuser, Premieren neuer Bauvorhaben, Finanzie-

rungsberatung und einiges mehr. In vielen hochkarätigen Fachvorträgen erhält man außerdem wertvolle Expertentipps rund um den Kauf und Verkauf von Wohneigentum.

Weitere Infos und Tickets:
www.bim-messe.de



BERLINER IMMOBILIENMESSE
6. und 7. April 2019,
jeweils 10.00 Uhr bis 18.00 Uhr
www.bim-messe.de

Der kompetente Partner für gewerbliche Immobilienkunden.

Die Berliner Volksbank ist eine der größten Genossenschaftsbanken in Deutschland. Das bewährte und sichere Geschäftsmodell verkörpert auch nach über 170 Jahren Werte, die heute aktueller denn je sind: Fairness, Kompetenz, Sicherheit und Zuverlässigkeit.

Wir bieten höchstes Immobilien-Know-how, individuelle Beratung und maßgeschneiderte Finanzierungslösungen auch rund um das Thema Erneuerbare Energien für:

- Immobilieninvestoren und gewerbliche Projektentwickler
- Bauträger und Aufteiler
- Institutionelle Investoren
- Wohnungsbaugenossenschaften und -gesellschaften
- Haus- und Fondsverwaltungen

Wir freuen uns auf Sie.



Jörg Widhalm
Bereichsleiter Immobilien-
kunden und Infrastruktur
Tel.: 030 3063-3431



Thomas Brand
Direktor
Immobilienkunden
Tel.: 030 3063-5191



Andreas Schmucker
Direktor
Immobilienkunden
Tel.: 030 3063-5191

Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir machen den Weg frei.

BLG Logistics übernimmt

Falkensee. BLG Logistics hat ein neues, hochmodernes Logistikzentrum des Projektentwicklers Panattoni Europe in Falkensee bei Berlin offiziell in Betrieb genommen. Auf 22.000 Quadratmetern Logistikfläche, 1.000 Außenlagerfläche sowie 1.300 Quadratmetern Büro- und Sozialflächen erfüllt der Dienstleister in erster Linie Aufgaben der Werkslogistik: Das BLG-Team versorgt die Produktion des Siemens Gasturbinenwerks in Berlin-Moabit und dessen Außenstandort in Berlin-Siemensstadt.

DeuWo feiert Richtfest

Elstal. Die Deutsche Wohnen feierte Richtfest von insgesamt vier Neubauten mit 24 Wohneinheiten in der historischen Eisenbahnersiedlung in Elstal (Gemeinde Wustermark) bei Berlin. Die in den 1920er Jahren entstandene Eisenbahnersiedlung steht unter Denkmalschutz und wurde zwischen 2013 und 2017 bereits umfassend saniert. Für den verantwortungsvollen Umgang mit dem architekturhistorisch wertvollen Bestand erhielt die Deutsche Wohnen im Jahr 2015 den Deutschen Bauherrenpreis. Seit März 2018 entstehen nun in einem Neubauvorhaben vier dreigeschossige Mehrfamilienhäuser in modularer Holzmassivbauweise. Diese Art des Bauens wird erstmals erprobt und soll neben den ökologischen Vorteilen auch den Instandhaltungsaufwand langfristig niedrig halten. Dabei werden die vorgefertigten Wandelemente leimfrei mittels Buchenholzschrauben fest miteinander verbunden. Noch in diesem Jahr sollen die ersten drei Häuser mit 17 Wohnungen fertiggestellt werden. Der Bau des vierten Gebäudes soll mit sieben weiteren Wohnungen Anfang 2019 abgeschlossen werden. Insgesamt wird so eine Wohnfläche von über 2.000 Quadratmetern geschaffen. Die Investitionskosten betragen insgesamt etwa 6,5 Millionen Euro. Bereits im Jahr 2016 hat die DeuWo einen Wohnungsneubau in Potsdam-Babelsberg in einer bestehenden Eisenbahnsiedlung realisiert.

Center verkauft



Quelle: JLL

Berlin. Die irische Immobilieninvestmentgesellschaft Greenman Investments hat das Biesdorf-Center in Berlin erworben. Der Kaufpreis beläuft sich auf rund 79 Millionen Euro. Das Einkaufszentrum verfügt über eine Mietfläche von rund 32.200 Quadratmetern. Kaufland umfasst etwa 12.500 Quadratmeter Fläche und erwirtschaftet rund 40 Prozent der jährlichen Mieteinnahmen.

Verkäufer des Biesdorf-Centers ist eine Tochtergesellschaft von Cerberus, die das im Jahr 2003 erbaute Einkaufszentrum seit 2013 im Bestand gehalten hatte. In den vergangenen Jahren hatte der Finanzinvestor den Fokus auf die Optimierung des Mietmixes gelegt. Wesentlicher Bestandteil war dabei die Mietvertragsverlängerung mit Kaufland bis 2028.

Grundstein für 101 Wohnungen

Berlin. Ein neues Wohngebäude der STADT UND LAND entsteht bis zum Frühjahr 2020 mit 101 Mietwohnungen in der Briesestraße im Norden Neuköllns. Im sogenannten Rollbergkiez sind 77 Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen, 17 Atelierwohnungen und sieben Wohnungen mit zusätzlichen Gemeinschaftsflächen für Wohngemeinschaften geplant. Das L-förmige, rund 3.300 Quadratmeter große Baugrundstück zwischen Briesestraße / Kienitzer Straße wird im Osten durch einen geschlossenen Blockrand und im Westen von einer großförmigen, offenen Wohnbebauung aus Siedlungsbauten der 1970er-Jahre begrenzt.



Visualisierung: EM2N Architekten

Kauf vor Baubeginn

Berlin. Die MUNDIAL AG hat zwei Wohn- und Geschäftshäuser in Lichtenberg noch vor Baubeginn global verkauft. Die beiden Häuser haben zusammen eine Bruttogeschossfläche von 1.970 Quadratmetern, von denen 1.450 Quadratmeter für Wohnungen vorgesehen sind. Die Fertigstellung ist für Juni 2019 geplant. Das Gesamtinvestitionsvolumen liegt bei 5,5 Millionen Euro. „Der frühe Verkauf bestätigt das sehr große Investoreninteresse an Berliner Immobilien, das sich auch auf Lagen außerhalb der Innenstadt erstreckt“, sagt Zsolt Farkas, Vorstandsvorsitzender der MUNDIAL AG.



Quelle: MUNDIAL AG

SEGRO AIRPORT PARK BERLIN

LETZTER AUFRUF ZUM BOARDING

Jetzt noch Flächen aus der finalen Bauphase direkt am BER Airport sichern!

Logistikeinheiten von 5.000 - 17.000 m²

E: germany@segro.com T: 0211 - 497 65 200




FINALE BAUPHASE
▼



SEGRO ist an den wichtigsten Standorten Europas vertreten. Wir haben uns, als derzeit einziger Marktteilnehmer, sowohl auf kleinteilige Gewerbeparks als auch auf großflächige Logistikimmobilien-Lösungen spezialisiert.

Ob für Logistik, Produktion oder Handel - wir haben den wachsenden Bedarf unserer Kunden und den steten Wandel der Prozesse immer im Blick, und das seit fast 100 Jahren.

segro.com/de

SEGRO

Mietpreisbremse auf dem Prüfstand oder schlimmer geht immer

von Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Ehrenvorsitzender des Mietgerichtstages



Prof. Dr. Ulf Börstinghaus ist weiterer aufsichtsführender Richter am Amtsgericht Dortmund. Er war von 1997 bis 2017 Vorsitzender des Deutschen Mietgerichtstages und ist seither dessen Ehrenvorsitzender. Er ist Verfasser diverser Standardwerke zum Mietrecht. Foto: privat

Der vorletzte Kanzlerkandidat der SPD, Peer Steinbrück, hatte im Bundestagswahlkampf 2013 versprochen, die Mieten zu begrenzen. Die Bundeskanzlerin hatte dies in ihrer wöchentlichen Videobotschaft sofort vereinnahmt, sodass schon vor Beginn der vor-vor-letzten Koalitionsverhandlungen feststand, dass eine Mietpreisbremse eingeführt werden würde. Es darf bezweifelt werden, ob beide damals verstanden haben, was sie da versprochen.

Sicher war es nicht das, was dann dabei herausgekommen ist. Im Justizministerium tat man sich mit der Umsetzung erkennbar schwer. Auch bei der Sachverständigenanhörung im Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages hatten damals mehr oder weniger alle geladenen Sachverständigen aus den unterschiedlichsten Gründen Bedenken gegen die Regelung. Der damalige Bundesjustizminister hatte aber mit seiner Vorgabe, dass „an dem Gesetz kein Komma geändert

werde“, die Tonlage vorgegeben, sodass einige Abgeordnete völlig unvorbereitet waren und wahrscheinlich die Probleme gar nicht erkannten, da sie ja wussten, dass alles „für die Tonne“ war.

Neben den Vermietern und den Mietern war es mal wieder die Justiz, die die Suppe auslöffeln musste. So sicher, wie heute bei jedem Starkregen abends eine Brennpunkt-Sendung ins Programm genommen wird, so sicher war es, dass irgendwer die Regelung für verfassungswidrig halten wird. So erstaunte es nicht, dass es ausgerechnet eine Kammer des Landgerichtes Berlin war, die inzwischen zwei Berufungsverfahren ausgesetzt und die Verfahren dem Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe vorgelegt hat. Man kann gegen die Regelung ja durchaus auch verfassungsrechtliche Bedenken haben, aber das Argument, dass die Bremse in München später greife als in Berlin, weil das Mietenniveau anders sei, überzeugt

nicht so recht. Die Berliner scheinen wegen der niedrigeren Mieten in der Hauptstadt an einem Minderwertigkeitskomplex zu leiden. So bezweifeln sie auch die Qualifikation ihres Mietspiegels, weil dieser nur drei statt wie in München vier Lageklassen aufweise. Unbemerkt ist dabei geblieben, dass in München die schlechteste Lageklasse unbesetzt ist und dass es in Hamburg schon immer nur zwei Lageklasse gibt.

Aufgrund der schlechten Erfahrungen mit der herabgesetzten Kappungsgrenze hatte der Bundesgesetzgeber noch eine eigene Bremse in die Mietpreisbremse eingeführt, nämlich den Begründungszwang für die jeweilige Landesverordnung. Damit sollten die Länder angehalten werden, nicht planlos aus politischen Gründen die Mietpreisbremse großflächig in Kraft zu setzen. Dass eine Begründung Tatsachen enthalten und vor allem auch öffentlich zugänglich sein muss, ist nicht allen Landesregierungen bewusst gewesen. So ist die Mietpreisbremse in Bayern, Hessen und Hamburg schon wieder Geschichte. Damit gilt sie in angespannten Wohnungsmärkten wie München, Frankfurt und Hamburg nicht, aber in Ländern, die damit nicht ansatzweise vergleichbar sind, doch. Jetzt will auch noch Mecklenburg-Vorpommern in zwei Gemeinden die Mietpreisbremse ziehen.

Im neuen Koalitionsvertrag ist dafür zwei Jahre vor Auslaufen der Mietpreisbremse eine zumindest formale „Verschärfung“ vereinbart worden. Die neue Bundesjustizministerin hat jetzt den entsprechenden Referentenentwurf vorgelegt – und sich sogleich den Unmut ihres Koalitionspartners zugezogen, da sie weit über die vereinbarten Verschärfungen hinausgegangen ist. Außerdem war das Selbstdarstellungsbedürfnis größer als die übliche Gepflogenheit der Ressortabstimmung vor Einberufung einer Pressekonzferenz. Aber das dicke Ende kommt erst noch. Es soll eine Ordnungswidrigkeit des „Herausmodernisierens“ geben. Wer in der Absicht, den Mieter zur Kündigung zu veranlassen, missbräuchlich saniert oder so etwas ankündigt, kann mit einem Bußgeld bis 100.000 Euro belegt werden. Die armen Bußgeldrichter, die solche Verfahren einmal zu entscheiden haben!

Mehr als
145 Jahre
Erfahrung

Projekte erfolgreich verwirklichen

Sie suchen als Wohnungsunternehmen oder privater Immobilieninvestor einen kompetenten Finanzierungspartner? Ob Kauf, Neubau oder Anschlussfinanzierung von Immobilien – wir verwirklichen Ihre Pläne schnell, flexibel und günstig.

Ihre Vorteile

- ✓ Top-Konditionen
- ✓ Langjähriges Know-how
- ✓ Feste Ansprechpartner
- ✓ Flexible und individuelle Finanzierungslösungen
- ✓ Kurze Wege und schnelle Entscheidungen
- ✓ Kein Verkauf von Krediten an Dritte

Fördermöglichkeiten nutzen

Sie möchten von zusätzlichen Vergünstigungen profitieren? Wir prüfen, ob Zuschüsse der KfW-Förderbank für Sie möglich sind, und leiten die Anträge in die Wege.

Beliebteste Regionalbank

PSD-Bankengruppe
Ausgabe 5/2018

euro

€uro-Umfrage
(über 150 000 Teilnehmer)

Genossenschaftlich fair

Wir sind eine wertorientierte Genossenschaftsbank für Berlin und Brandenburg mit über 145 Jahren Tradition. Die Top-Konditionen einer Direktbank verbinden wir mit persönlicher Beratung und regionaler Verbundenheit.

Immobilienfinanzierung für die Wohnungswirtschaft

Partner für Profis

GEMEINSAM ZIELE ERREICHEN



„Wir brauchen eine Willkommenskultur für Neubauten“

Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat und damit zuständig für Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung, über Spannungen, Module, die Notwendigkeit zur Einsicht und Eigentumsförderung



Quelle: Bundesregierung / Sandra Steins

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): In der Zeitschrift *architektur.aktuell* heißt es: „Bauten bringen Menschen real zusammen statt bloß virtuell. Sie können Aktivitäten fördern und stimulieren.“ Momentan hat man eher den Eindruck, dass es Menschen gegeneinander aufbringt.

Gunther Adler (GA): Das kommt auf den Zusammenhang an. Wenn ich mir das Humboldt-Forum anschau, kann ich sagen: Als kulturelles Projekt bringt es die Menschen, trotz oder gerade wegen der Diskussionen rund um den Wiederaufbau des Berliner Schlosses, schon jetzt zusam-

men. Das gilt für Berliner genauso wie für Gäste der Stadt. Gleiches gilt genauso für die Elbphilharmonie in Hamburg. Wenn wir den Mietwohnungsbau betrachten, zeigt sich ein anderes Bild. In den Großstädten und Ballungszentren sowie in Universitätsstädten geht es aufgrund der derzeitigen

Wohnungssituation eher um Konkurrenz als um ein Miteinander. Da müssen wir gesteuern.

IA: In Berlin gehen Menschen auf die Straße, weil sie sich Wohnen nicht mehr leisten können. Die Politik versucht es mit Mietpreisbremse, mit Förderprogrammen für sozialen Wohnungsbau, die Verwaltungen sind überfordert. Wo ist das Licht am Ende des Tunnels?

GA: Mir ist es immer sehr wichtig, dass wir mit der ganzen Argumentation in die Tiefe gehen. Schwarz-Weiß-Malen und holzschnittartige Antworten sind hier fehl am Platz. 2006 gab es die Föderalismuskommission, die der Meinung war: Deutschland ist fertig gebaut. Es sollte von da an Aufgabe der Länder und Kommunen sein, sich um noch mögliche Bedarfe zu kümmern. Tatsächlich hatten wir in dieser Zeit in den meisten Städten ausreichend Wohnraum. Als ich Anfang der 1990er nach Berlin kam, wurden Wohnungen angeboten, in denen man die ersten drei Monate mietfrei wohnen konnte, die Makler bekamen keine Provision. In der Bauverwaltung wurde Personal abgebaut, weil es schlicht nicht mehr benötigt wurde. Diese Situation änderte sich dann zunächst langsam und in den letzten Jahren in zunehmendem Maße. Seit geraumer Zeit sind alle Verwaltungsstellen aufgerufen, ihre Behörden zu stärken. Und was wir dabei vor allem brauchen, ist fachkundiges Personal. Es gilt möglichst schnell und effizient zu arbeiten, damit Baugenehmigungen erteilt werden können und eben die Wohnungen entstehen, die wir so dringend brauchen.

IA: Aber Mitarbeiter bekommt man ja nicht von heute auf Morgen.

GA: Ja, genau das ist das Problem. Personal muss aufgebaut, ausgebildet und effizient eingesetzt werden. Möglicherweise wäre es eine Lösung, wenn für kleinere Kommunen Baugenehmigungen kommunal übergreifend bearbeitet würden. Nicht jede Kommune benötigt hierfür eine eigene Behörde. Da müssen alle ein mehr an Kreativität und Innovationsbereitschaft an den Tag legen.

IA: Eine Mehrheit der Befragten einer Civey-Umfrage war nach Angaben des ZIA der Meinung, dass der Wohnungsbau in Deutschland zu stark reglementiert ist. 62,3 Prozent stimmten dieser Aussage zu, der IVD fordert einen „großen baupolitischen Wurf von der Regierung“ auch hinsichtlich der vielfältigen Vorschriften, die Kleinstaaterei solle aufhören. Gibt es überhaupt eine Möglichkeit das zu entwirren?

GA: Dieser Punkt steht auf unserer Agenda ganz oben und das aus gutem Grund. In der vergangenen Legislaturperiode gab es bereits die Baukostensenkungskommission. Wenn man sie Baukostendämpfungskommission genannt hätte, wäre ich ein glücklicherer Mensch gewesen, weil allein durch den Namen Erwartungen aufgebaut wurden, die schwer erfüllt werden konnten. Die Kommission hat 71 Maßnahmen definiert, die es nun umzusetzen gilt. Nicht alle sind gleichrangig, nicht alle werden den gleichen Nutzen in der Umsetzung bringen. Aber wir

müssen die Punkte angehen und möglichst mit hohem Tempo realisieren. Das betrifft beispielsweise eine Übernormierung, die Bauen und Wohnen unnötig verteuert. Deshalb wollen wir unter anderem im Rahmen des DIN-Sonderpräsidialausschusses die „Normungsroadmap Bauwerke“ erarbeiten. Ziel ist es, bei allen neu hinzukommenden Normen im Baubereich eine Kosten-Nutzen-Rechnung aufzustellen. Ist diese Norm tatsächlich sinnvoll? Muss sie flächendeckend umgesetzt werden? Wie wirkt sie sich kostenmäßig auf das Bauen aus? Wenn wir dann einen Strich darunter machen und sehen, dass die Kosten wesentlich höher liegen als der Nutzen, dann muss doch die Sache in Frage gestellt werden. Das hat in den vergangenen Jahren leider so nicht stattgefunden. Ich setze große Hoffnungen in diesen Prozess. Der nächste Punkt sind die 16 verschiedenen Landesbauordnungen, die sich in unterschiedlichem Maße an der Musterbauordnung orientieren. Das verzögert und verteuert das Bauen. Unser Vorschlag an die Länder ist es, sich gemeinsam für eine stärkere Harmonisierung der Landesbauordnung einzusetzen und sich hier stärker an der Musterbauordnung zu orientieren. Das ist aber ein

ungemein dickes und hartes Brett, das es zu Bohren gilt.

IA: Wieso ist die Notwendigkeit einer solchen Anpassung nicht allen klar?

GA: Es wird immer die Sorge geäußert, dass die Identität eines jeden Landes und der Region verloren ginge. Diese Gefahr sehe ich überhaupt nicht. Es gibt nach wie vor genügend Spielraum für landestypische Umsetzungen. Wir wollen keine Gleichmacherei, wir wollen eine Harmonisierung. Das ist ein gravierender Unterschied.

IA: Die Diskussionen sind nicht neu, trotzdem geschieht alles eher langsam. Wie kanalisiert man das besser?

GA: Ich halte es da mit Ernst Bloch: „Man muss ins Gelingen verliebt sein.“ Der Optimismus, etwas zu bewirken und bewirken zu können, ist wichtig. Den gilt es zu bewahren. Gerade dann, wenn man mit dem Tempo der Umsetzung nicht zufrieden ist. Als Bundesbauministerium haben wir sämtliche Verbände und die Länder aufgerufen, uns konkrete Vorschläge zu unterbreiten: Wo sehen die einzelnen Vertreter Möglichkeiten der Effizienzsteigerung, der Kostensenkung, der Beschleunigung, der Deregulierung? Wir haben bereits eine Vielzahl von Vorschlägen von den Verbänden der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und anderen Bündnispartnern erhalten. Jeden einzelnen dieser Vorschläge prüfen wir derzeit. Das Ganze soll im Herbst in einem Wohngipfel im Kanzleramt münden, wo wir hoffentlich gute Antworten auf all diese Fragen finden werden. Ziel ist es in einem gemeinsamen Maßnahmenpaket die Basis für gutes, bezahlbares und schnelles Bauen und Wohnen in Deutschland zu legen.

IA: Die Mieten steigen weiter, es entstehen Neubauten, die oft zwischen zwölf und 15 Euro pro Quadratmeter kosten. Viel Bauen hilft gegen den Mangel. Steckt hier der Widerspruch versteckt?

GA: Im Koalitionsvertrag ist das Ziel verankert, in dieser Legislaturperiode 1,5 Millionen Wohnungen zu bauen. Das bezieht sich auf sämtliche Bereiche, den Mietwohnungsbau genauso wie das höher preisige Segment, sozial gebundene Wohnungen genauso wie Eigentumsförderung. Es ist ein „sowohl als auch“ und kein „entweder oder“. Wir nehmen keinen Bereich aus,

GESUCHT:
KOMPETENTES,
ENGAGIERTES
PERSONAL

sprechen sämtliche Investoren an, die kleinen wie die großen. Das ist uns sehr wichtig. Wir haben über 2,5 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen. Etwa genauso viel wird für die Eigentumsförderung bereitgestellt. Beim Baukindergeld wurden bestimmte Einkommensgrenzen gesetzt, damit insbesondere die unteren und mittleren Einkommensgruppen davon profitieren. Wir sind außerdem mit Unternehmen im Gespräch, um sie zu animieren, Wohnungen für ihre Mitarbeiter zu bauen. Ich sehe das als klaren Wettbewerbs- und Standortvorteil, weil die Unternehmen so neben guten Gehaltsstrukturen bezahlbaren Wohnraum möglichst arbeitsplatznah anbieten können. Und da muss dann auch der Bund mit gutem Beispiel vorangehen. Deshalb wollen wir in den bundeseigenen Wohnungsbau wieder einsteigen. Auch der Zöllner soll die Möglichkeit haben nah an seinem Arbeitsplatz, also beispielsweise am Frankfurter oder Münchener Flughafen, eine bezahlbare Wohnung beziehen zu können. (siehe auch S. 64)

IA: In einem europaweiten Ausschreibungsverfahren für serielles und modulares Bauen haben neun Anbieter den Zuschlag erhalten: Der Baupreis bei den unterschiedlichen Unternehmen liegt zwischen 2.000 und 3.200 Euro pro Quadratmeter. Erleben wir hier die Geburt eines neuen Wundermittels?

GA: So einfach ist es dann leider doch nicht. Wir brauchen sichtbare Beispiele, um noch besser für diese Art des Bauens werben zu können. Das Plattenbaudenken muss aus den Köpfen. Mir persönlich ist ein baukultureller Anspruch sehr wichtig. Im Wettbewerbsverfahren habe ich größten Wert darauf gelegt, dass 50 Prozent in der Entscheidungsfindung genau diesem Aspekt galten. Das Antlitz der Städte in Baden-Württemberg oder in Schleswig-Holstein soll und muss erhalten bleiben. Wenn wir über 1,5 Millionen Wohnungen sprechen, dann erreichen wir diese Quantität nicht allein über Dachaufstockungen oder -ausbau oder Lückenschließung. Wir müssen über neue Wohnviertel in unseren Städten diskutieren. Dafür bietet sich das serielle Bauen an, weil es hohe Skaleneffekte erlaubt. Die Bedürfnisse der Menschen ändern sich. Derzeit ist beispielsweise der Bedarf an Singlewohnungen enorm groß. Mit modularem Bauen kann man auf solche Entwicklungen sehr gut reagieren. Deswegen werbe ich dafür.

IA: Neben einer ansprechenden Architektur zeichnen sich diese neun Entwürfe noch durch welche Eigenschaften aus?

GA: Kostenaspekte stehen da natürlich ebenfalls im Vordergrund. Wir wollen mit den Quadratmeterpreisen runter gehen und Zeit sparen.

IA: Wann kann man die ersten Häuser und Wohnungen betrachten?

GA: Ich würde mich freuen, wenn wir 2019 das erste Richtfest hätten. Vom GdW weiß ich, dass verschiedene Mitglieder bereits starkes Interesse angezeigt haben.

IA: Nachhaltigkeit ist eines der aktuellen Schlagwörter. Wie sieht für Sie ein solches Quartier aus?

GA: Für mich sind drei Aspekte wichtig: soziale, ökologische und wirtschaftliche Nachhaltigkeit. Alle drei stehen gleichrangig nebeneinander. Alle drei müssen wir, gerade wenn wir über eine Quantität im Wohnungsbau sprechen, dringend beachten. Es gilt nach wie vor das 30 Hektar-Ziel der Bundesregierung zur Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme. Davon sind wir leider noch ein ganzes Stück entfernt. Klar ist, dass wir von dem Flächenfraß wegmüssen. Wir müssen schauen, wo wir dichter und höher bauen können. Eine weitere Überlegung ist, wie man mit anderen Grundrissen mehr Grundfläche zum Wohnen erreichen kann. Da hoffe ich sehr auf mutige und intelligente Entwürfe unserer Architekten und Planer.

IA: Das klingt alles eher theoretisch. Was kann sofort bearbeitet werden?

GA: Wir haben zunehmende Flächenbedarfe pro Kopf. Nach dem Zweiten Weltkrieg waren es rund 14 Quadratmeter, 1970 um die 30 Quadratmeter, heute sind wir bei etwa 46 Quadratmetern pro Kopf, was eine Verdreifachung der Flächenbedarfe innerhalb der letzten Jahrzehnte bedeutet. Nehmen wir als Beispiel die ältere Dame die allein auf 100 Quadratmetern lebt. Die Kinder sind aus dem Haus, der Mann verstorben. Sie braucht und will den Platz nicht mehr. Die große Wohnung wird vielmehr zur Last im Alter. Ein Umzug ist aber unrentabel, da sie für eine kleinere Wohnung letztlich wohl eine wesentlich höhere Miete zahlen müsste als für ihre 100 Quadratmeter Wohnung mit dem alten Mietvertrag aus den 1970ern. Eine Lösung

für dieses Problem könnten sogenannte Wohnungsbörsen sein, für die ich gerade bei Wohnungsunternehmen werbe. Die erste Börse wurde bei der LEG eingerichtet. Das Prinzip ist einfach: Das Unternehmen bietet den Mietern, vorwiegend älteren Menschen, kleinere Wohnungen in der gewohnten Umgebung bei gleichbleibender Miete an. Die alten, großen Wohnungen werden frei, und junge Familie mit Kindern ziehen ein. Eine Win-Win-Situation für die Mieter und das Unternehmen. Zudem trägt eine solche Börse zur Stabilität und Durchmischung eines Quartiers bei. Alles in allem also eine gute Sache.

IA: Ein weiteres Schlagwort: Digitalisierung. Der Immobilienbranche wird Behäbigkeit bei diesem Thema unterstellt. Wie schätzen Sie die Situation ein?

GA: Wir unterstützen die Digitalisierung gerade im Baubereich sehr, was so auch im Koalitionsvertrag verankert ist. Es gibt Unternehmen, die gut aufgestellt sind, andere können da sicherlich noch einen Zahn zulegen. Diesen Prozess wollen wir von Seiten des Bundesministeriums gerne begleiten. Wir alle müssen die Chancen der Digitalisierung da einfach noch stärker nutzen. Nehmen wir BIM als Beispiel für Bauen und Planen. Wir haben sehr bewusst im engen Dialog mit den Kammern und Verbänden ein vernünftiges Tempo vorgelegt, geschaut, wie die nächsten Schritte aussehen könnten, um kleinere Firmen nicht zu überfordern. Jetzt sollten wir einen Schritt weitergehen, das Tempo anziehen.

IA: Zum Thema Partizipation: Die einen fordern sie, die anderen betrachten sie skeptisch, weil sie zu Verzögerungen und zur Erhöhung der Baukosten beiträgt. Wie findet sich hier das geeignete Mittelmaß?

GA: Wir haben sehr gute Bürgerbeteiligungsprozesse in Deutschland. Da muss die Welt nicht neu erfunden werden. Was wir dringend brauchen, ist eine Willkommenskultur für Neubauten in Deutschland. Jeder bejaht zwar die Notwendigkeit, nur bitte nicht vor der eigenen Haustür oder in der direkten Nachbarschaft. Wir brauchen mehr Akzeptanz, übrigens ein wesentlicher Punkt in der Wohnraumoffensive des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen. In der Tat sehe ich hinsichtlich der Partizipation in manchen Städten eher eine Verlangsamung der Prozesse. Manch-

mal ist man geneigt zu vermuten, dass dahinter andere Beweggründe als die Einbeziehung der Bürger stehen.

IA: In Berlin arbeitet der Senat zwei Jahre an einem Partizipationsleitfaden.

GA: Wichtig ist ein investorenfreundliches Klima. Die Wohnungen bauen sich leider nicht von allein.

IA: Ein wenig wird die Angst vor ausländischen Investoren geschürt? Teilen Sie diese?

GA: Nein, aber natürlich müssen wir die Entwicklungen gerade in diesem Bereich sehr aufmerksam beobachten. An- und Verkäufe dürfen nicht zu Lasten der Menschen in unseren Städten gehen. Berlin darf nicht zu einem „begehbaren Investmentfond“ werden, wie eine Soziologin kürzlich treffend formulierte. Dafür tragen wir eine Verantwortung.

IA: Seit einiger Zeit zeigt sich noch ein anderes Problem: Fachkräftemangel. Wie stark nehmen Sie sich dieses Problems an?

GA: Gemeinsam mit dem Baugewerbe und der Bauwirtschaft gibt es Überlegungen, wie wir möglichst schnell guten Fachkräftezuwachs gewinnen. Junge Leute sollten wir ermuntern, in die Bauberufe einzusteigen, indem wir unter anderem die Konditionen attraktiver gestalten. Die Ursache für den Mangel liegt meines Erachtens zum Großteil in jener Zeit, als wesentlich weniger gebaut wurde. Nun fragen die Unternehmen berechtigterweise nach der Perspektive. Haben denn all jene, die jetzt ausgebildet oder umgeschult werden noch in zehn Jahren einen Arbeitsplatz? Dabei dürfen wir neben dem momentan stark im Vordergrund stehenden Wohnungsbau nicht vergessen, dass es auch einen Mangel an Gewerbeimmobilien gibt. Auch hier müssen wir verstärkt investieren, benötigen ein investorenfreundliches Klima. Wenn wir uns über die sinkende Arbeitslosigkeit in Deutschland freuen, dann heißt das, dass viele Menschen wieder in Lohn und Brot stehen und Arbeitsplätze brauchen. Das müssen wir wörtlich nehmen: Da geht es um Plätze für Arbeit,

also Büros und Fabrikhallen, die benötigt werden. Außerdem sehen wir einen sehr hohen Bedarf an energetischer Sanierung, auch bei den Gebäuden der öffentlichen Hand. Darin steckt ein enormes Potenzial.

IA: Apropos Gewerbe: In Berlin oder München ist derzeit fast eine Vollvermietung hinsichtlich von Büros zu konstatieren. Kann das zum Standortnachteil werden?

GA: In der Tat ist ein solcher Mangel ein Standortnachteil für die Kommune, die keine Flächen bereitstellen kann. Umgekehrt ein Vorteil, wenn eine Kommune Flächen besitzt. Wir müssen in Deutschland weg davon, immer nur die Großstädte und Ballungszentren als Maßstab allen Handelns zu nehmen. Kleine und mittlere Städte rücken in den Fokus, in denen wir sonst eher eine Abwanderung sehen. Hier stellt sich die Frage, wie viel Geld wir in die Daseinsvorsorge stecken, um ein Ausbluten dieser Regionen zu verhindern. Da sehe ich eine positive Entwicklung, wenn nicht alles nach Hamburg, München, Frankfurt und Berlin geht, sondern wir vermehrt Investoren in die kleineren Städte locken können.

IA: Der ländliche Raum rutscht also nicht in die Bedeutungslosigkeit?

GA: Viele haben sich über die Einrichtung eines Heimatministeriums gewundert. Wir reagieren damit auf die Zeichen unserer Zeit: In einigen Regionen hat sich bei den Menschen offenkundig der Eindruck verfestigt, sie wären vergessen und aufgegeben worden. Dem müssen wir ganz aktiv entgegenreten. Nicht nur verbal, sondern aktiv und politisch flankierend. Wie lebenswert und zukunftsfähig ländliche Räume sind, hängt entscheidend von ihren Infrastrukturangeboten wie zum Beispiel der Schul- und ärztlichen Versorgung ab. Werden diese wichtigen örtlichen Bezugspunkte verringert oder aufgegeben, hat das Auswirkungen auf die Attraktivität der Kommunen. Bund, Länder und Kommunen müssen hier dringend etwas entgegensetzen.

IA: Für den Investor ist es aber doch sehr schwierig abzuschätzen, wo und wie und

vor allem in welcher Geschwindigkeit die Infrastruktur in bestimmten Regionen weiterentwickelt wird.

GA: Deshalb müssen wir den ländlichen Raum attraktiv machen, damit wir eben den Investor dorthin locken und nicht nur in die Großgebiete, wo weder Gewerbe noch Wohnflächen vorhanden sind. Wir als Städter gehen immer davon aus, dass alle Menschen in die Stadt wollen. Das entspricht aber nicht dem allgemeinen Lebensgefühl.

IA: In Leipzig, Erfurt und Dresden, also in B-Städten, führen wir eine Diskussion über viel zu hohe Mieten. Im deutschlandweiten Vergleich sind die aber gar nicht so hoch.

GA: Das beste Rezept gegen hohe Mieten ist Wohnungsbau. Da, wo Mangel entsteht, muss entgegengewirkt werden. Ich würde diese Problematik trotzdem nicht kleinreden, denn es hat auch etwas mit Lebensgefühl zu tun. Die Leute erleben, wie immer mehr des verfügbaren Haushaltseinkommens für die Miete verwendet werden muss und nicht für die Freizeit zur Verfügung steht. Ob das jetzt immer die sogenannten Höchstmieten sind, die da gezahlt werden, steht auf einem anderen Blatt. Der Eindruck, das Gefühl ist entscheidend.

IA: Diese hohen Mieten werden für die Wohnung mit Stuck direkt in der Innenstadt fällig. Hat jeder ein Recht auf eine Wohnung mitten im Zentrum?

GA: Das ist mein Argument beim Baukindergeld: Wir wollen damit vor allem bestimmte Stadtteile und den ländlichen Raum beleben und nicht die teuersten Wohnlagen puschen. Grundsätzlich geht es um eine positive Beeinflussung der Eigentumsförderung. Viele Gegenden können damit attraktiver werden.

IA: Schließen wir den Kreis: Baugruppen boomen, die Zukunft ist also doch gemeinsam?

GA: Jeder muss schauen, wie für ihn die Schaffung von Wohnraum am einfachsten umzusetzen ist. Da gehören Baugruppen sicher dazu. Aber es gibt nicht das eine Wundermittel, sondern es kommt auf eine Mischung an.

Interview: Ivette Wagner

LOCKRUF
IN DIE
KLEINEREN
STÄDTE

Sozial von Staats wegen

Ungeachtet der Wohnungsnot in Ballungsräumen schwächt der Neubau von gefördertem Wohnraum. Nun will der Bund eine Kehrtwende vollziehen und wieder in den Sozialwohnungsbau einsteigen. Eine Grundgesetzänderung dafür ist auf den Weg gebracht.

Die Zahlen, die Bundesbauminister Horst Seehofer Mitte Juli vorgelegt hat, sind ernüchternd: Obwohl der Bund die Mittel auf 1,5 Milliarden Euro erhöht hatte, legte der Neubau von geförderten Wohnungen 2017 lediglich um sieben Prozent zu. Wie aus dem jährlichen Bericht über die Verwendung der sogenannten Kompensationsmittel hervorgeht, die der Bund an die Länder zahlt, wurden Fördermaßnahmen für den Bau von 26.231 Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen neu bewilligt, was einem Plus von 1.681 Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr entspricht. „Weitere Anstrengungen sind daher nötig“, sagte der Minister. „Dass wir in unserem Land genügend bezahlbare Wohnungen haben, ist für mich eine der wichtigsten Aufgaben überhaupt.“ Die Steigerungen bei den Genehmigungszahlen seien vor allem auf Bayern, Sachsen, Hamburg und Berlin zurückzuführen, betonte Horst Seehofer.

Rückzug vom Rückzug

Andere Länder haben offenbar Schwierigkeiten mit der Ko-Finanzierung – auch deswegen will die Bundesregierung beim Sozialwohnungsbau wieder das Heft in die Hand nehmen: Mit dem Koalitionsvertrag kündigte sie den Rückzug vom Rückzug an, Anfang Mai dieses Jahres beschloss das Kabinett den Gesetzentwurf für eine Grundgesetzänderung im Bereich des sozialen Wohnungsbaus. Künftig soll der Bund den Ländern wieder zweckgebundene Finanzhilfen gewähren. Derzeit zahlt Berlin lediglich Ersatzgelder an die jeweiligen Landesregierungen; sie sollten planmäßig und gemäß dem Grundgesetz im nächsten Jahr auslaufen. Auch der Umstand, dass zahlreiche Sozialwohnungen in den vergangenen Jahren aus der Bindung gefallen und dem freien Markt zugeführt wurden, verschärft die Situation: 2016 gab es bundesweit weniger als halb so viele geförderte Wohnungen wie zu Wendezeiten. Länder und Kommunen stehen folglich mit dem Rücken

zur Wand. Die in den kommenden Jahren zu errichtenden Wohnungen sollen dabei wenig mit den stereotypen Blocksiedlungen von zweifelhafter architektonischer Qualität aus den 1960er- und 1970er-Jahren gemein haben, die Planern und Bürgern Schauer über den Rücken jagen: Häufig ballen sich in diesen Großwohnsiedlungen soziale Probleme, öffentliche Bereiche verwahrlosen und strahlen mit ihrem zweifelhaften Ruf auf umliegende Viertel aus.

Sozialwohnungen entstehen heute eher in Häusern zusammen mit frei finanzierten Einheiten. „Man sieht es nicht an der Fassade“, bekräftigt Rico Kallies, der für Berlin zuständige Projektleiter bei Bonava; die Skandinavier gehören mit ihrem Fokus auf Objekte im mittleren Preissegment zu den größten Entwicklern in Deutschland. Der Chef des Immobilienunternehmens Revitalis Real Estate, Thomas Cromm, bestätigt das nach außen einheitliche Bild mit einem Beispiel: „Wir lassen ja nicht bei einer geschlossenen Bebauung wie zum Beispiel beim Dresdner WOHN-QUARTIER AM ALTMARKT an einem Teil der Fassade plötzlich die Loggien weg oder wechseln von Klinker auf Putz.“ Allenfalls bei der Innenausstattung kann man den Unternehmen zufolge an der einen oder anderen Stelle sparen, indem die Wohnung beispielsweise Laminat statt Parkettfußboden erhält.

Vierorts schreiben die Behörden bei Neubauten mittlerweile einen Pflichtanteil geförderter Wohnungen vor. Die Mischung bleibt eine Gratwanderung zwischen politischem Willen und Ergebnis. „Wenn man natürlich die Quote ständig erhöht, wird es eng mit der Durchmischung“, warnt etwa der Geschäftsführer der hessischen Unternehmensgruppe Nassauische Heimstät-

te/Wohnstadt, Constantin Westphal, vor einem Rückfall in überholte Modelle mit Blöcken aus rein geförderten Wohnungen. Gefragt seien die Sozialwohnungen dabei durchaus, sagt etwa Bonava-Projektleiter



Rico Kallies: Gerade in Berlin stünden die landeseigenen Firmen unter Druck, geförderte Wohnungen anzubieten – seien aber beim Bau auf Private angewiesen und würden dann abkaufen. Auch Sven Krumpholz, als Axa Investment Manager für das Wohnungssegment zuständig, beobachtet bei Kunden eine ebenso rege Nachfrage nach geförderten wie nach frei finanzierten Wohnungen. „Solange sogenannte Sozialwohnungen eine stabile Rendite abgeben, sind sie genauso attraktiv wie andere Objekte.“

Förderung reicht nicht

Indes reicht nach einhelliger Meinung von Entwicklern derzeit die Förderung in

keinem Bundesland aus, um den Rendite-nachteil beim Bau auszugleichen. Privatwirtschaftlichen Firmen wäre es in der Regel ohnehin am liebsten, wenn sie freie Hand hätten: „Das Problem ist bei Subventionen doch immer: Sie gehen zu Ende, wenn das Geld alle ist“, sagt der Chef der bundesweit tätigen CG Gruppe AG Christoph Gröner. Er plädiert für einen vorhabenbezogenen Wettbewerb, bei dem es um die besten Angebote für bezahlbaren Wohnraum geht und ebenso um vorhabenbezogene Förderung für Objekte. Zurückhaltender äußert sich der Dachverband GdW, in dem vor allem kommunale Unternehmen vertreten sind. Dessen Präsident Axel Gedaschko findet die geplante Gesetzesänderung auf Bundes-

ebene kombiniert mit einer Zweckbindung der Mittel sinnvoll. „Die Grundgesetzänderung könnte eine drohende wohnungspolitische Spaltung zwischen armen und reichen Ländern verhindern.“

Unklar ist nach wie vor, wie der geplante Wiedereinstieg in die Wohnraumförderung konkret aussehen soll. Egal ob eigenes Bundesprogramm, ein Andocken an bestehende KfW-Förderungen etwa versehen mit einer Belegungsbindung oder Zuweisungen an Landesregierungen – entscheidend für Investoren und Entwickler sind niedrige Auflagen und wenig bürokratischer Aufwand. Ansonsten dürften die Anreize aus Berlin angesichts des Niedrigzinsumfelds verpufft sein, bevor sie sich entfalten können. *Kristina Pezzei*



Die Linse beginnt zu blinzeln

Nach jahrelangem Stillstand soll das Gebiet zwischen dem S-Bahnhof Schöneberg und dem Bahnhof Südkreuz als komplett neues Stadtviertel entwickelt werden. Geplant ist ein Mix aus Wohnungen, Büros und Gewerbe, für den das Land und Privatinvestoren Hand in Hand arbeiten.

Es war jahrelang eher das tote Auge im südlichen Schöneberg: Das Gebiet zwischen den Bahnhöfen Schöneberg und Südkreuz fristete ein Brachflächendasein, auf dem sich Gebrauchtwagenhändler und Ersatzteillager zwischen von Unkraut überwucherten Sandbergen tummelten. Erst als vor zwölf Jahren der Bahnhof Südkreuz als neuer Knotenpunkt für den Fernverkehr und den künftigen Großflughafen BER den Betrieb aufnahm, rückten die Grundstücke ins Bewusstsein von Planern und Öffentlichkeit. Nach jahrelangen Vorbereitungen forcieren Bezirk und Land jetzt die Entwicklung der „Schöneberger Linse“, wie das Viertel wegen seiner augenähnlichen Form mit dem begrenzenden Sachtendamm im Süden und der S-Bahn-Trasse im Norden genannt wird. Unterteilt in mehrere Baufelder plant das Land auf 20 Hektar eine Mischung aus Wohnen, Büro und Gewerbe; unter den Projektentwicklern und Investoren finden sich Schwergewichte wie das US-Unternehmen Hines, die skandinavische Bonava und OVG Real Estate genauso wie die landeseigene Gewobag und Genossenschaften sowie Baugruppen. Mehr als 1.700 Wohnungen sind geplant. Für den jüngsten Tusch sorgte der schwedische Vattenfall-Konzern mit der Ankündigung, seinen Hauptsitz quasi direkt an den Bahnhof Südkreuz bauen zu wollen.

Ankurbeln der Nachfrage im Entwicklungsgebiet

Der Energieversorger will das Entwicklungsgebiet im Osten mit einer ehrgeizigen Architektur in Holz-Beton-Hybrid-Bauweise abschließen. Auf dem etwa 10.000 Meter großen Grundstück arbeiten dann gut 2.000 Mitarbeiter in zwei miteinander verbundenen Gebäuden mit einer Gesamtfläche von 29.000 Quadratmetern. Edge Technologies entwickelt das Projekt, in das 2021 die ersten Mitarbeiter einziehen sollen. Bei der Entscheidung für Berlin-Schöneberg habe neben dem architektonischen und energetischen Konzept auch die Nähe zum Nah-

und Fernverkehr, zur Autobahn sowie die Flughafenanbindung eine Rolle gespielt, begründet der Konzern die Standortwahl.

Von diesen infrastrukturellen Voraussetzungen erhofft man sich ein Ankurbeln der

Nachfrage nach dem geplanten Hotelturm auf dem bisherigen Gelände der Stadtreinigung BSR – genauso wie für den Büro- und Gewerbemix, der quasi schräg gegenüber der künftigen Vattenfall-Zentrale als Lärm-



riegel für die dahinter geplanten Wohnungen dient. Der Projektentwickler LIP plant an der Hedwig-Dohm-Straße einen größeren Supermarkt in dem Gebäude – als Nahversorger für die Wohnungen dahinter. Denn auf den landeseigenen Flächen des Baufeldes 2 und 3 will Berlin mittels der Wohnungsbaugesellschaft Gewobag seine Vorstellung eines sozial durchmischten Quartiers verwirklichen. Geplant ist ein Gebäudekomplex mit geschlossener Blockrandbebauung, in dem 200 Wohnungen entstehen sollen, die Hälfte davon mit Sozialbindung. Zudem soll eine Kita 32 Kindern eine wohnortnahe Betreuung ermöglichen. Durch das Gelände führt eine Privatstraße, Grün lockert die Innenhöfe auf, Autos par-

ken in der Tiefgarage. Die Bauarbeiten starten nach aktueller Planung im kommenden Jahr.

Gemeinwohlorientierte Projekte

Daran anschließend hat das Land erste Erfahrungen mit der Konzeptvergabe von Grundstücken gesammelt, bei denen Idee und Nutzung des Objektes vor dem Kaufpreis stehen. Aus einem mehrstufigen Verfahren mit zunächst mehr als 20 Interessenten gingen zwei Baugruppen, eine Genossenschaft und ein sozialer Träger

AUF DER
SUCHE NACH
DEN BESTEN
KONZEPTEN

als Sieger hervor. Die Informationen gerade auch aus den Gesprächen mit unterlegenen Bewerbern fließen in aktuelle und künftige solcher Verfahren ein, erklärt eine Sprecherin des Landes-Liegenschaftsverwalters BIM.

Im Vergleich zu den Plänen für das benachbarte Baufeld im Norden indes muten die gemeinwohlorientierten Projekte eher possierlich an: Östlich der Gotenstraße und nördlich des Tempelhofer Wegs plant der US-Konzern Hines den Bau von 660 Wohnungen, davon ein Teil im sozialen Wohnungsbau. Weitere 71 Wohnungen baut die Bonava zwischen Tempelhofer Weg und Sachsendamm, davon 55 mietpreisgebunden und 16 frei vermietbare Wohnungen. Gut 160 Eigentumswohnungen ergänzen das Gelände, die Erdgeschossflächen sind zum großen Teil für Gewerbe vorgesehen.

Warten auf Dynamik an der Gotenstraße

Während die Veränderungen auf diesen Bauplätzen in absehbarer Zeit sichtbar werden dürften, wartet der Bereich westlich der Gotenstraße noch auf Dynamik. Ein Großteil der Flächen ist in privater Hand. Einzig für eine Schule am Tempelhofer Weg gibt es konkrete Überlegungen, sie soll ausgebaut und der dazugehörige Sportplatz erneuert werden. Auf der die „Linse“ durchquerenden Straße gilt künftig Tempo 30; zusammen mit dem Nahverkehrsangebot am Knotenpunkt Südkreuz hofft das Land, die zusätzliche Verkehrsbelastung so gering wie möglich zu halten. Grundsätzlich habe das Thema Verkehr bei einer Bürgerveranstaltung im Frühjahr für mehr Diskussionen gesorgt als die generelle Entwicklung, sagt der Architekt Ulrich Schop. Sein Büro roedig.schop architekten ist seit 2006 Gebietsbeauftragter des Bezirks für den Stadtumbau rund ums Südkreuz. Die Bebauungspläne an sich seien eher positiv aufgenommen worden, auch der im Vergleich zu den ursprünglichen Planungen höhere Wohnanteil, sagt Ulrich Schop. Andernorts hatte die Größe von Bauvorhaben in der jüngeren Vergangenheit wütende Proteste von Anwohnern ausgelöst. Rund um das Brachland am südlichen S-Bahn-Ring wissen die Bürger indes seit mehr als einem Jahrzehnt von den generellen Bauabsichten, die das tote Auge in eine „Schöneberger Linse“ wandeln soll.

Kristina Pezzeri



Quelle: roedig.schop architekten

Kommt nach der Ebbe die Flut?

Büros gab es eigentlich immer, nun zeigt sich deren Mangel beinahe als ein Standortnachteil.

Die Quadratmeterebbe ist offensichtlich: Ein Start-up weiß sich nach vier Monaten Suche nach größeren Büroräumen keinen Rat mehr. Also lobt es 1.000 Euro Belohnung aus, geht mit diesem etwas anderen Angebot an die Presse, Ausgang ungewiss. Denn in der Hauptstadt möchte nicht nur eine Firma umziehen und eine zweite Fuß fassen – es sind viele. Wobei, viel hier wirklich genau so zu verstehen ist.

Schon im Februar 2018 warnte Andreas Mattner, Präsident des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA): „Die Büroknappheit in den Metropolen verschärft sich immer weiter.“ Besonders betroffen: München, Berlin und Stuttgart. Das hemme die wirtschaftliche Entwicklung der Städte. Steigende Mieten spüren vor allem kleine, weniger finanzkräftige Firmen. Dr. Kai Bindseil, Prokurist bei Berlin Partner für Wirtschaft und Technologie GmbH, sagt: „Es wird immer schwieriger, Ansiedlungsinteressenten passende Flächen anzubieten.“

Collier International hat errechnet, dass Berlin die größte Projektentwicklungs pipeline unter den TOP 7 zu bieten hat. Ein Drittel aller in den nächsten drei Jahren errichteten Büroflächen entstehen in der Hauptstadt – aber eben erst in ein paar Jahren. Angesichts des dramatisch niedrigen Leerstandes ist die hohe Flächennachfrage vor allem im Segment ab 5.000 Quadratmeter fast nur noch in Projektentwicklungen zu bedienen. Jochen Brückmann, Bereichsleiter Stadtentwicklung und Internationale Märkte bei der IHK Berlin, drückt die allgemeine Marktlage so aus: „Wir machen uns große Sorgen.“ Die Rahmenbedingungen seien nicht gut,

schließlich kümmern sich die meisten Mitarbeiter in der Verwaltung um das Thema Wohnen. Dieses Thema beschäftigt nicht nur ihn. Brigitte Walter, stellvertretende Ausschussvorsitzende Büroimmobilien ZIA e.V. sowie Vorstand bei der Real I.S. AG, sagt: „Dieses Problem können wir nur in einem Miteinander lösen. Es darf nicht immer nur sehr populär Wohnen im Mittelpunkt stehen. Es gibt in Berlin noch Räume, an denen Büros geschaffen werden können.“ Wichtig sei es, dass man intensiv über Mischkonzepte nachdenke, die Wohnen und Büro verknüpfen.

Oft weichen Unternehmen, die auf die Fertigstellung ihrer neuen Räume warten, zunächst auf flexible, temporäre Anmietungs-lösungen aus. Dies ist auch einer der Gründe für das Ausbreiten von Coworking-Centern. Collier International rechnet vor, dass mit rund 200.000 Quadratmetern 2017 rund fünf Prozent des Flächenumsatzes auf ihr Konto gingen. Ende Juni 2018 lag der Wert schon bei 120.500 Quadratmetern, der Marktanteil ist auf knapp sieben Prozent gestiegen. Damit nehmen sie eine „Pufferfunktion“ ein, decken auf Zeit die größten Spitzen im Bedarf ab.

Tibor Frommold, Vorstand der Angermann Real Estate Advisory AG Berlin, blickt in die Zukunft: „Eine Vollvermietung ist kein mögliches Szenario mehr, sondern bittere Realität für die Büromieter in Berlin.“ Freiwerdende Büroflächen kommen hier fast gar nicht mehr auf den Markt, sondern werden „unter der Hand“ sofort weitervermietet. Und noch ein anderes Problem bedarf erhöhter Aufmerksamkeit: Bestandsbüros

Mit der BRAIN BOX entstehen bis Sommer 2020 in Adlershof 24.000 Quadratmeter variable und hochmoderne Büroflächen.

Quelle: PROFI PARTNER AG /

Copyright: Thomas Müller Ivan Reimann

Gesellschaft von Architekten mbH



haben sehr oft nur eine unzureichende Qualität vorzuweisen, passen so gar nicht mehr in die neue moderne Bürowelt. „Rund die Hälfte aller Büroflächen sind älter als 20 Jahre und erfüllen diese Anforderungen nicht mehr ausreichend“, sagt Dr. Matthias Mittermeier, Managing Partner der Commodus Real Estate Capital GmbH. Je nach Stadt wurden 42 bis 49 Prozent der Bürogebäude zwischen 1970 und 2000 errichtet. Sie stammen aus einer Zeit, in der die Zusammenarbeit vor allem effizienzorientiert, hoch arbeitsteilig und hierarchisch organisiert war. Zwischen Arbeiten und Leben wurde strikt getrennt. Heute verschwimmt diese Grenze zunehmend im Zuge der Digitalisierung und intensiven Nutzung neuer Kommunikationstechnologien. Effektivität, Kreativität und Flexibilität haben in der Zusammenarbeit einen neuen Stellenwert erhalten.

„Unternehmen, die auf hoch qualifizierte Mitarbeiter angewiesen sind, können sich bei der Mitarbeiterrekrutierung deutlich von ihren Wettbewerbern absetzen, wenn sie entsprechend attraktive Arbeitsstätten anbieten können“, so Dr. Matthias Mittermeier weiter. „Das gilt vor allem für Young Professionals der Generation Y, für die immaterielle Güter einen höheren Stellenwert haben als für die älteren Generationen, die noch in Zeiten größerer Knappheit aufgewachsen sind. In einer unattraktiven Büro-Legebatte arbeiten zu müssen anstatt in einer Umgebung, in der Arbeiten und Leben miteinander verschmelzen, lässt sich bei vielen Vertretern der Generation Y nicht einmal mehr mit hohen Aufschlägen beim Gehalt ausgleichen.“

Ivette Wagner

Berlin, Berlin: Die Hauptstadt ist weiterhin auf der Überholspur

Von Jan Dohrwardt, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Berliner Niederlassungsleiter

Der Büroflächenumsatz in Berlin kann sich weiterhin sehen lassen: Mehr als 380.000 Quadratmeter wurden in den ersten sechs Monaten in der Hauptstadt umgesetzt, ein Ergebnis, das sich nicht hinter den sehr guten Vorjahren verstecken muss. Der langjährige Schnitt wurde dabei um ganze 30 Prozent übertroffen. Auf den starken Jahresauftakt, in dem rund 215.000 Quadratmeter umgesetzt wurden, folgte somit ein weiteres lebhaftes Quartal, das auch noch besser hätte ausfallen können, wenn mehr Flächen verfügbar gewesen wären. Mehr angemietet wurde nur in München mit 466.000 Quadratmetern, hinter Berlin einreihen müssen sich Hamburg (249.000 Quadratmeter) und Frankfurt (248.000 Quadratmeter). Großabschlüsse sind mangels Angebot deutlich zurückgegangen, so zählen zu den größten Verträgen im ersten Halbjahr der Abschluss von Vattenfall mit rund 29.900 Quadratmetern sowie die DIN e.V. und S-Service Partner mit jeweils etwas über 14.000 Quadratmetern.

Die größte Flächennachfrage gab es von der Branche Informations- und Kommunikationstechnologien und befeuert von Vattenfall folgen dann direkt die Verwaltungen von Industrieunternehmen auf dem zweiten Platz. Neben Banken und Finanzdienstleistern (neun Prozent), der Medienwirtschaft (acht Prozent) und Beratungsgesellschaften (sieben Prozent) sorgte darüber hinaus eine Vielzahl weiterer Nachfragegruppen für rund ein Viertel des Umsatzes.

Leerstand ist in Berlin Mangelware

Die Flächenproblematik hat sich im vergangenen Jahr weiter verschärft: Zur Jahresmitte stehen gerade einmal 405.000 Quadratmeter zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung. Zum Vergleich: Dies ist nur unwesentlich mehr als in den ersten sechs Monaten dieses Jahres am Markt umgesetzt

wurde. Gravierend ist auch die geringe Verfügbarkeit moderner Flächen, die ein Volumen von 103.000 Quadratmetern umfassen und somit gerade einmal ein Viertel des gesamten Leerstands ausmachen.

Die Leerstandsquote ist dementsprechend gering. Sie liegt bei 2,1 Prozent und ist damit so niedrig wie an keinem anderen der großen Bürostandorte.

Der Markt hat auf die Flächenknappheit reagiert und in den vergangenen Monaten die Projektpipeline kontinuierlich aufgebaut. Aktuell sind rund 622.000 Quadratmeter im Bau – das sind 74 Prozent mehr als noch zum Vorjahreszeitpunkt. Auch die aus Angebots-

sicht wesentlich bedeutendere Kenngröße der noch verfügbaren Flächen hat sich positiv entwickelt und sich mit 344.000 Quadratmetern sogar mehr als verdoppelt. Dieser Entwicklung ist es auch zu verdanken, dass das insgesamt verfügbare Flächenangebot trotz des Leerstandabbaus immerhin etwas auf 749.000 Quadratmeter zugelegt hat. Zu berücksichtigen ist dabei allerdings, dass die Kenngröße nur bis 2020 gilt und

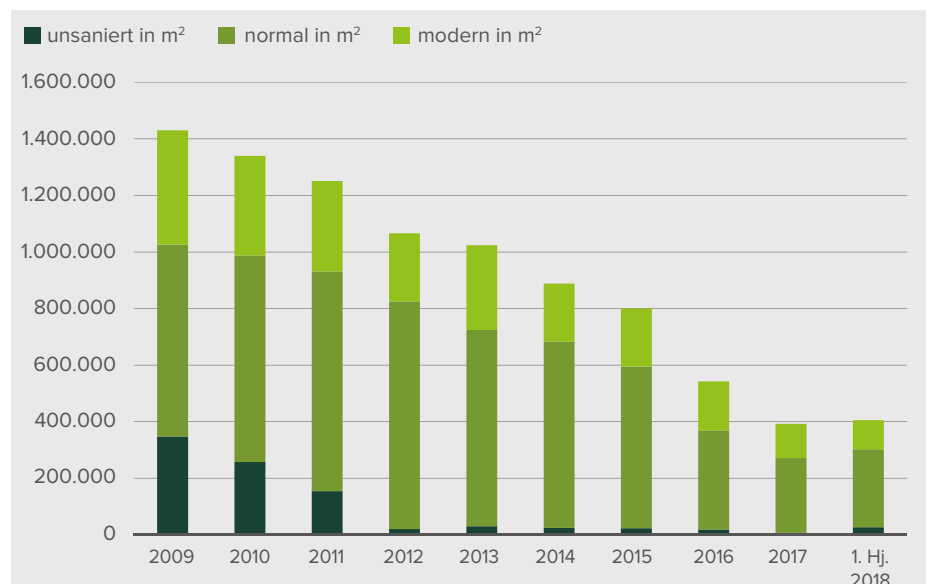
aufgrund der durchschnittlichen Nettoabsorptionsraten (Durchschnitt der letzten drei Jahre: 280.000 Quadratmeter) die Flächen voraussichtlich nicht ausreichen, um den Bedarf zu decken.

Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit haben die Mieten auf breiter Front angezogen: Bei den Höchstmieten sogar um 13 Prozent auf 34 Euro pro Quadratmeter. In den einzelnen Teilmärkten, insbesondere in zuvor vergleichbar erschwinglichen Lagen in der City und dem Cityrand, legten sie teilweise sogar noch stärker zu. Auch bei der Durchschnittsmiete ist ein deutliches Wachstum zu verzeichnen. Sie liegt mit knapp über 20 Euro pro Quadratmeter fast zwölf Prozent höher als im letzten Jahr.

Wie geht es weiter?

Auch wenn die Nachfrage anhaltend hoch ist, kann mit Blick auf die Angebotsseite kaum eine zuverlässige Prognose für den Flächenumsatz ausgegeben werden. Nach wie vor ist die kurzfristige Deckung des Flächenbedarfs nahezu unmöglich. Auch die Ausweitung der Flächen im Bau fand noch nicht im tatsächlich benötigten Maße statt, sodass bei den Mieten noch Luft nach oben sein dürfte.

KNAPP,
BEGEHRT,
IM
STEILFLUG



Leerstandsentwicklung in Berlin (Quelle: BNPPRE, Stand 30. Juni 2018)

Schlauer geht immer

Bürogebäude machen derzeit vor allem mit ihren digitalen Errungenschaften Schlagzeilen. Dabei hinkt Deutschland abseits von Leuchtturmprojekten im internationalen Vergleich hinterher.

Wenn es um die Ankündigung neuer Büroimmobilien geht, ähneln sich die Schlagzeilen: „zentrales Gehirn“, „erstklassige Standards in Konnektivität“ oder der „hochmoderne IP-Backbone“. Die digitale Infrastruktur überstrahlt mittlerweile Merkmale wie Architektur oder Lage. Mehr denn je werden Neubauprojekte als Treiber der Digitalisierung in der Branche präsentiert. Dabei sind die grundsätzlichen Anforderungen an Büroimmobilien bei allem innovativen Schein die gleichen wie vor zehn oder 20 Jahren: Tageslicht, Deckenhöhen von bis zu drei Metern, unterschiedliche Raumgrößen, Gebäudetiefen von um die 14 Meter und eine Tiefgarage – prinzipiell Parameter, die eine möglichst flexible Nutzung durch sehr unterschiedliche Mietergruppen ermöglichen, wie es Wolfgang Speer formuliert, bei Colliers International als Geschäftsführer für Office & Occupier Services verantwortlich. Dazu kämen regionaltypische Ausprägungen: „Im Südwesten des Landes gehören Kühlturmsysteme mittlerweile zur Grundausstattung“, sagt Wolfgang Speer.

Finessen im Vordergrund

Was sich in den vergangenen Jahren deutlich verändert hat, sind die technischen und infrastrukturellen Finessen, mit denen Projektentwickler für ihre Objekte werben. Die Beispiele dafür mehren sich: So hat etwa die OVG Real Estate mit ihrer Ankündigung für Schlagzeilen gesorgt, bis 2020 das smarteste Gebäude in Deutschland zu errichten. Mitten in Berlin, in der Europacity am Hauptbahnhof, baut das Tochterunternehmen Edge Technologies ein multifunktionales Gebäude mit knapp 23.000 Quadratmetern Büro- und Gemeinschaftsflächen. Das Edge Grand Central soll nach dem Prototyp in Amsterdam das erste Gebäude unter dem neuen Markennamen der OVG-Tochtergesellschaft in Deutschland werden. Um möglichst energiesparend zu wirtschaften, kontrollieren in das Deckensystem eingelassene Sensoren verschiedene Raumparameter. Nutzer bedienen sich

möglicher Anwendungen per App und können damit auch ihre Arbeitsumgebung anpassen. Mitbewerber Hines wiederum setzt in der City West auf ein gemischt genutztes Gebäude, das ebenfalls vor allem durch die digitale Ausstattung hervorstechen soll. Im Zoom in Nachbarschaft des Bahnhof Zoo setzen 5.500 Quadratmeter Bürofläche auf die Geschäftsflächen im Erdgeschoss und in den ersten zwei Stockwerken auf. Auch hier geht es um flexibel nutzbare, intelligent steuerbare Räumlichkeiten für wechselnde Nutzungsansprüche.

Das Immobilienunternehmen CA Immo und die Entwickler von Drees & Sommer hoben bei der Vorstellung ihrer Pläne für das cube berlin ebenfalls die digitalen Errungenschaften hervor, mit denen das Objekt nach seiner Fertigstellung Ende 2019 glänzen soll: Als Smart Commercial Building lerne es über eine Art

zentrales Gehirn von seinen Nutzern und passe sich deren Bedürfnissen individuell an. Mittels künstlicher Intelligenz würden technische Anlagen, Sensoren sowie Planungs-, Betriebs- und Nutzerdaten miteinander verknüpft und das Gesamtgebäude ideal gesteuert.

Rein aus Liebe zum technischen Detail investieren die Entwickler freilich nicht in die digitalen Prozesse. „Es geht darum, Gebäude möglichst in jedem Winkel zu jeder Zeit auszunutzen“, sagt José Martinez, der die Frankfurter Niederlassung von BNP Paribas Real Estate leitet. Bauland ist rar und teuer geworden, Flächen sollen so intensiv wie möglich belegt werden. Klaus Dederichs, Associate Partner und Head of ICT bei Drees & Sommer SE, bekräftigt dieses Einsparpotenzial. Durch intelligentes Desh-Sharing, also das Teilen von Arbeitsplätzen, sei etwa denkbar, dass manche Unternehmen Räume ab 18 Uhr buchen – wenn andere Nutzer nach Hause gehen. „Wir analysieren genau, wie viele Menschen wirklich im Besprechungszimmer sitzen – und wann“, erklärt Klaus Dederichs. Intelligent gesteuerte Prozesse auch bei Energie- und Wärmefragen etwa könnten die Mehrkosten von 2,5 Prozent der Gesamtin-

vestitionssumme (wie bei cube Berlin veranschlagt) leicht wettmachen.

Colliers-Vermietungsexperte Wolfgang Speer sieht in der hierzulande verbreiteten Zögerlichkeit gegenüber Datenprojekten einen Grund, warum Deutschland bei innovativen Projekten zur Gebäudedigitalisierung im internationalen Vergleich hinterher hinkt. „Dieses Misstrauen verhindert, dass wir mit der Technologie spielerisch umgehen und Neues wagen – und so unsere Gebäudenutzung um ein Vielfaches verbessern“, sagt er. Werde das Thema transparent und unter Einbeziehung aller Beteiligten verhandelt, steige die Akzeptanz und der Nutzen innovativer Ansätze werde eher gesehen.

Intelligenz entscheidet

Um so wichtiger findet Wolfgang Speer Leuchtturmprojekte wie das von OVG Real Estate. Darüber hinaus würden Entwickler und sich einmietende Unternehmen hierzulande häufig den Kostenaspekt vernachlässigen, so der Colliers-Geschäftsführer. „Viele prüfen ja nicht einmal ihre Abrechnung, es wird nicht einmal versucht, die Nebenkosten zu senken, obwohl hier erhebliches Potenzial ruht.“ Betriebskosten, Umweltthemen oder Emissionen spielten nach wie vor eine untergeordnete Rolle – dabei bekräftigen Experten wie Klaus Dederichs, dass eine kluge Gebäudesteuerung manches Dämmsystem überflüssig machen könnte. „Intelligenz ist der eigentlich entscheidende Faktor“, sagt er und beschreibt Anwendungen, mit deren Hilfe etwa die Tageszeit-Auslastung eines Raumes erfasst werden kann – zum Beispiel über das Überschreiten von Türschwellen – und auf dieser Basis Wärme- und Kühlungsbedarf angepasst werden können.

Neben diesen Einsparpotenzialen könnten es mittelfristig die Beschäftigten der nachkommenden Generation sein, die Innovationen in dem Teilbereich der Immobilienwirtschaft voranschreiben. Der Nachwuchs möchte flexibel sein, mobil, voneinander lernen und funktionell arbeiten, ist José Martinez von BNP Paribas Real Estate überzeugt. Und in Zeiten eines wachsenden Arbeitnehmermarktes seien es eben genau diese jungen Talente, die den Bedarf definieren, nach dem schließlich gebaut wird.

Kristina Pezzei

JEDEN
WINKEL
PERFEKT
NUTZEN

Das Düsseldorfer Unternehmen 12.18. Investment Management erwarb die Ferienanlage „Weiße Wiek“ im Ostseebad Boltenhagen.
Quellen: 12.18. Investment Management GmbH

Du willst Meer?

Ferienimmobilien steigern weiter ihre Beliebtheit. Natürlich geht es um eine ordentliche Rendite, aber auch um ein paar erholsame Tage in den eigenen vier Wänden.

Mit einer Binsenweisheit wollen immer weniger Menschen etwas zu tun haben: „Das Schönste am Urlaub ist die Erinnerung daran.“ Warum sich nicht ein permanentes Holidayfeeling verpassen – auch wenn man nicht immer selbst vor Ort sein kann. Mit der schönen Illusion eines eigenen Paradieses geht nicht so sehr der Gedanke der monatelangen Ausschweifungen einher als vielmehr ein ganz pragmatischer: gute Rendite und Altersvorsorge.

Preise steigen weiter

Seinen Niederschlag findet das in einer weiter steigenden Nachfrage und einem zahlenmäßig unterlegenen Angebot an Ferienimmobilien und Zweitwohnsitzen in deutschen Urlaubsdestinationen. Der „Ferienimmobilien Marktbericht Deutschland 2018“ von Engel & Völkers untermauert dies: Darin betrachtet das Unternehmen die Preisentwicklung von 24 Standorten an der Nord- und Ostsee, in der Alpenregion sowie am Bodensee. Bei Ferienwohnungen in sehr guten Lagen beobachtet Engel & Völkers eine anhaltende Preisdynamik. So verzeichneten zwei Drittel der Standorte Preissteigerungen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Demgegenüber pendelten sich die Preise für Ferienhäuser in 1A-Lagen vielfach auf hohem Niveau ein. Erneut liegt Sylt beim Quadratmeterpreis vorn: Für

ein Ausnahmeobjekt wurden 20.000 Euro aufgerufen. Im Segment der Ferienhäuser lag der Preis für absolute Liebhaberimmobilien bei bis zu 17 Millionen Euro. Damit wurde der Höchstwert des vergangenen Jahres noch einmal um eine halbe Million Euro übertroffen. Die mit Abstand stärksten Preissteigerungen erfasste Engel & Völkers auf den Inseln Amrum und Föhr. Grund hierfür ist das extrem knappe Objektangebot. Zu ähnlichen Ergebnissen kommt das Maklerhaus VON POLL IMMOBILIEN, das den Markt der Ferienimmobilien mit dem Portal BestFewo untersuchte.

Nachfrage intensiviert sich

Die Experten zeigen für die Zukunft auf, dass die Preise weiter anziehen, sich die Nachfrage intensiviert, Urlaub in Deutschland immer mehr interessiert. Gehen die Immobilien in Süddeutschland vor allem an regionale Käufer, kommen die Interessenten an der Ostsee aus ganz verschiedenen Bundesländern. Sie finden ein vielfältiges Angebot. Die Dolphin Trust beispielsweise hat das Schloss Dwasieden in Sassnitz auf Rügen erworben. Auf dem großzügigen Anwesen mit 325.000 Quadratmetern Nutzfläche soll es Ferienwohnungen, Gebäude für Freizeitaktivitäten und Ladengeschäfte geben – eine Investition in Höhe von 180 Millionen Euro. Die 12.18. Investment

Management GmbH realisiert das Projekt Marenmüritz. „Das ist neben dem SCHLOSS Fleesensee unser zweites Projekt an der Mecklenburgischen Seenplatte. Wir sind überzeugt von der touristischen Kraft der Region und dass das Marenmüritz Yachthafenresort die Attraktivität der Destination noch weiter steigern sowie zahlreiche zusätzliche Urlaubsgäste von einem Urlaub im Herzen Mecklenburg-Vorpommerns begeistern wird“, sagt Kai Richter, geschäftsführender Gesellschafter des Düsseldorfer Projektentwicklers. Über 50 Millionen Euro kostet das Areal, das auf einem schmalen Uferstreifen zwischen Müritz und Feisnecksee entsteht: 184 luxuriöse Ferienapartments, die Privatpersonen als Kapitalanlage erwerben können. Diese werden künftig an Touristen vermietet und sollen so attraktive Renditen für den Eigentümer generieren. Ein Spa-Bereich und ein eigener Yachthafen vervollständigen das Vier-Sterne-Resort. „Das Konzept vereint die Vorzüge einer soliden Geldanlage mit der Möglichkeit, dort selbst Urlaub verbringen zu können“, so Kai Richter.

Für Anleger guter Markt

Für seinen Individualfonds MAGNA Babcock Select hat die MAGNA Asset Management AG eine Ferienimmobilie auf der Insel Rügen für sechs Millionen Euro erworben.

„Die Insel Rügen ist eine der beliebtesten Urlaubsdestinationen der Deutschen und damit für Anleger ein sehr attraktiver Markt“, erklärt Jochen Ackermann, Vorstand der MAGNA Asset Management AG. „Allgemein sind Investitionen in Ferienimmobilien in begehrten Lagen eine gute Anlage, denn die Nachfrage nach Unterkünften in beliebten Urlaubsdestinationen ist gleichbleibend hoch.“ Aye Helsing, Regional Director Central Europe FeWo-direkt, hat noch andere Argumente parat: „Zum einen ist eine Ferienimmobilie in Deutschland für die Käufer natürlich besser erreichbar, zum anderen sind für sie im eigenen Land die spezifischen Vorschriften und Vorgänge, die es bei einem Erwerb zu beachten gilt, besser bekannt und bei den Kaufverhandlungen fallen etwaige Sprachbarrieren weg. Wir sehen, dass die Eigentümer im Laufe der Zeit immer preissensibler geworden sind. Daher sprechen die im Durchschnitt günstigen Preise in Deutschland ebenfalls für einen Kauf hierzulande.“ Neben der Anlage an sich sind die Vermietungsmöglichkeiten wichtig – mehr als bei ausländischen Immobilien. Der Analyse von FeWo-direkt und Engel & Völkers zufolge fallen die jährlichen Mieteinnahmen mit rund 13.900 Euro pro Objekt an ausländischen Standorten zwar höher aus als für Domizile in Deutschland (12.100 Euro), jedoch waren im Ausland liegende Ferienhäuser und -wohnungen mit durchschnittlich 20 Wochen pro Jahr deutlich weniger ausgelastet als Inlandsunterkünfte (im Schnitt 26 Wochen/Jahr).

Besser in die USA?

Bezüglich der Rentabilität von Ferienimmobilien zeigen die Experten, dass die Vermietung sich sowohl im In- als auch im Ausland lohnt. Im Durchschnitt erzielten die Befragten pro Jahr eine Bruttorendite von sechs Prozent. Urlaubsdomizile in Deutschland erwirtschafteten sechs Prozent, in Spanien vier Prozent. Rein rechnerisch liegen die Niederlande und die USA mit je elf Prozent vorn. Vermieter in Kroatien durften sich über eine jährliche Bruttorendite von neun Prozent freuen.

Doch zurück zum heimischen Meer. Viele Alteingesessene betrachten die vielen Baukräne vor der Haustür eher skeptisch, trotzdem geht der Boom weiter. Zwei Beispiele verdeutlichen das: Zum einen erwarb die HELMA Ferienimmobilien GmbH ein rund 47.200 Quadratmeter großes Grundstück an der Nordsee, später soll es „NordseeResort Büsum“ heißen. Im Norden von Büsum baut das Unternehmen rund



TREND ■ ■ ■ ■

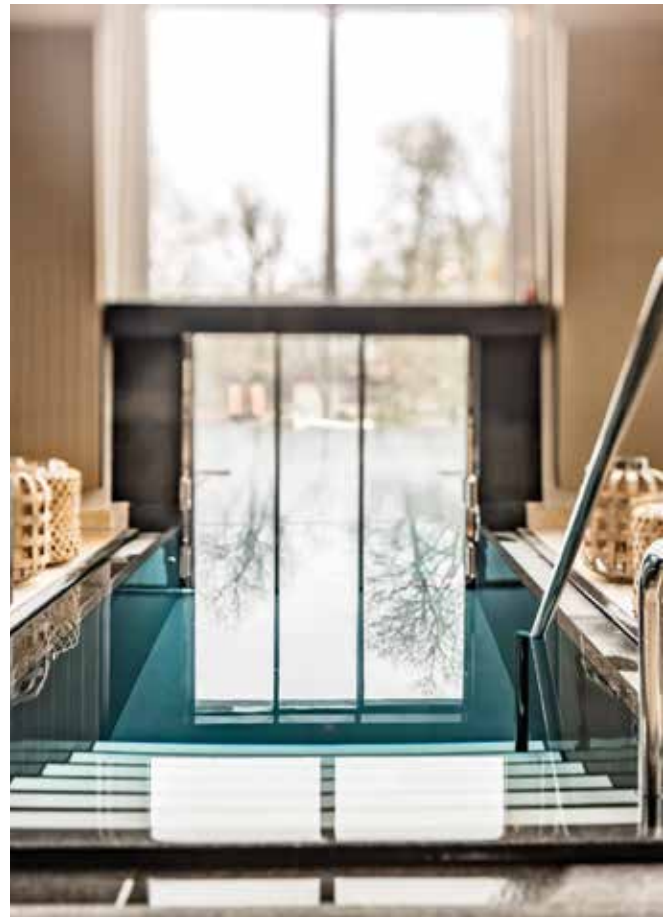


Das Vier-Sterne-Resort Maremürizt will Käufer mit gehobener Innenausstattung, einem Yachthafen und Spa überzeugen (Bilder oben).



In Boiensdorf entsteht ein Park aus knapp 20 reetgedeckten Häusern.

Quelle: Bonava



SCHLOSS Flesensee steht für gehobene Ansprüche.



110 Ferienwohneinheiten in circa 70 freistehenden Einzel- und Doppelhäusern. Per Barlag Arnholm, geschäftsführender Gesellschafter der HELMA Ferienimmobilien GmbH, zeigt die Verbundenheit mit der Umgebung: „Alle Gebäude werden in Holzbauweise, inspiriert durch Gestaltungsmerkmale der skandinavischen Ferienhausarchitektur, errichtet.“ Zum anderen hat die Bonava die Bauvorbereitungen für ein neues Feri-

enquartier in Boiensdorf gestartet. Auf dem gut 12.500 Quadratmeter großen Gelände des ehemaligen Wildtiergeheges im Ortsteil Stove finden sich bis zum Frühjahr 2019 insgesamt 18 reetgedeckte Ferienhäuser. Das Grundstück grenzt direkt an die charakteristische holländische Windmühle von 1889 und bietet einen weiten Blick auf die Insel Poel, die Ostsee und das Salzhaff. Vier verschiedene Haustypen bietet der Projekt-

entwickler an, mit drei oder vier Zimmern, zwischen 86 und 135 Quadratmeter groß, mit Grundstücken zwischen 335 und 622 Quadratmetern und einem Preis ab 263.500 Euro. Für Bonava ist es bereits das zweite aktuelle Bauvorhaben in der Region. Westlich der Wismarer Bucht entsteht in Zierow derzeit ein weiteres Ferienquartier mit insgesamt 87 Reetdachhäusern.

Ivette Wagner

Neue Büros am Humboldthain

**Townscape baut in Berlin mit ENTER und GROW
26.800 Quadratmeter Büro- und Gewerbefläche.**

Nahe Humboldthain und Brunnenviertel, an der Grenze zwischen den Berliner Bezirken Wedding und Mitte, baut der Berliner Projektentwickler Townscape zwei neue Bürohäuser mit Gastro- und Einzelhandelsflächen. Der Standort hat eine lange Industriegeschichte. In unmittelbarer Nähe liegen die denkmalgeschützten Backsteingebäude der ehemaligen AEG-Fertigungsstätten. Heute beherbergen sie überwiegend Unternehmen aus dem Technologiebereich. Der Standort punktet vor allem durch seine hervorragende Verkehrsanbindung. Mehrere Fernverkehrsstraßen befinden sich in der Nähe. Fernbahnhöfe sowie ein dichtes Netz öffentlicher Verkehrsmittel binden das Gebiet komfortabel an. Das heute „Technologiepark Humboldthain“ genannte Areal gehört zu den am stärksten wachsenden Gewerbestandorten in Berlins Mitte.

Im Jahr 2015 erwarb Townscape gemeinsam mit einem Schweizer Family Office ein 9.230 Quadratmeter großes Grundstück inklusive der Hauptzentrale von Laserline. Auf einem Teilstück entstand nun das GROW mit fünf Büroetagen zuzüglich Co-Working-Flächen im Erdgeschoss. Der Baubeginn erfolgte im ersten Quartal 2017. Das Konzept des Gebäudes ist auf Wachstum ausgelegt, die Mieteinheiten lassen sich flexibel kombinieren. Ein begrüntes Atrium im Erdgeschoss über drei Etagen Luftraum sowie eine attraktive Dachterrasse ermöglichen Rückzug und Entspannung oder auch eine anregende Think-Tank-Atmosphäre. Das GROW ist aktuell bereits vollständig vermietet. Die Axel-Springer-Tochter Bonial hat die obersten fünf Büroetagen im Spätsommer dieses Jahres bezogen.

Als große Schwester des GROW könnte man das neue Townscape-Projekt ENTER gleich in der Nachbarschaft bezeichnen. Das Grundstück befindet sich in der Ackerstraße / Ecke Max-Urich-Straße. Die Grundstücksgröße beträgt 3.976 Quadratmeter. Auf fünf Geschossen entstehen rund 17.500 Quadratmeter Fläche für Büros, Gastronomie und Gewerbe. Die Etagenaufteilung und die Bürogrundrisse können wie beim Schwesterprojekt GROW individuell mit den späteren Nutzern abgestimmt werden. Zusätzlich entstehen auf dem Grundstück



Quelle: Townscape



43 Tiefgaragen-Stellplätze. Die Bauarbeiten sollen noch in diesem Jahr beginnen, die Fertigstellung ist für Anfang 2020 vorgesehen. Die Vermietung ist bereits gestartet.

Henrik Sassenscheidt, geschäftsführender Gesellschafter von Townscape: „Wir sind vom Standort am Technologiepark Humboldthain absolut überzeugt und freuen uns daher sehr, nun in dieser Lage

gleich zwei Büro-Projektentwicklungen zu verwirklichen. Das Konzept ermöglicht die flexible Gestaltung von Bürogrößen und entspricht damit der hohen Nachfrage nach solchen Flächen in Berlin.“

www.townscape.de

TOWNSCAPE

Ein Quartier startet durch

Neben Geschäftshäusern entsteht an der Genthiner Straße mit der CoFACTORY auch ein Büro der Zukunft.

Als die Interessengemeinschaft (IG) Potsdamer Straße 2017 beim Wettbewerb „Mittendrln Berlin“ für ihr Konzept „Boulevard Potsdamer – eine Straße wird grün!“ ausgezeichnet wurde, kam das für viele Berliner nicht überraschend. Schließlich hat der Aufschwung der Straße, die als B1 den Potsdamer Platz mit Schöneberg und dem Berliner Süden verbindet, schon Jahre vorher begonnen. Heute gilt die Straße als Geheimtipp, empfohlen etwa in der ZEIT für „Die besten Kunst-Spaziergänge durch Berlin“. Nun spielt sich rund um die Kunstmeile eine Entwicklung ab, die sich bereits in vielen Vierteln, darunter der New Yorker Bronx, dem Hamburger Schanzenviertel oder auch in Berlin-Kreuzberg beobachten ließ: Zuerst kommen die Künstler – und dann die Projektentwickler. Eine Verdrängung, das gleich vorneweg, findet an der Potsdamer Straße jedoch nicht statt, derzeit gibt es genug Raum für Trashiges und Modernes, für Ramsch und für Edles.

Die ganze Kraft des Aufschwungs lässt sich dort beobachten, wo die Potsdamer Straße der City West am nächsten ist: Keine zwei Kilometer vom Wittenbergplatz, von KaDeWe und Europa-Center entfernt, entstehen in Sichtweite vier Projekte mit 600 Wohnungen sowie das Bürohaus CoFACTORY mit gut 6.000 Quadratmetern modernsten Büroflächen. Gebaut wird auf der Fläche von verlassenen Möbelhäusern und Parkplätzen – so geht Stadtreparatur mit privaten Mitteln.

Besonders engagiert an der Grenze zwischen Tiergarten und Schöneberg zeigt sich der deutsch-israelische Investor Diamona & Harnisch, der im Kiez gleich mit zwei Neubauprojekten aktiv ist: Dem G40 und dem Carré Voltaire. Im Carré Voltaire entstehen auf einem bislang unbebauten Grundstück

an der Ecke Kurfürsten- und Else-Lasker-Schüler-Straße für 58 Millionen Euro 127 Eigentumswohnungen nebst Tiefgarage und einer 200 Quadratmeter großen Gewerbeeinheit. Die teuerste Wohnung schaffte es zum Projektstart 2015 sogar in die Zeitung: Das Boulevardblatt B.Z. bestaunte 255 Quadratmeter im Dachgeschoss mit Eichenparkett und bodengleichen Duschen für 1,8 Millionen Euro. Gut 7.000 Euro den Quadratmeter – ob das heute noch für eine Titelseite ausreichen würde?

Ein Jahr später, im Sommer 2019, soll das ebenfalls von Diamona & Harnisch errichtete und auf den Namen G40 getaufte Projekt an der Genthiner Straße bezugsfertig sein. Vielleicht 200 Meter liegen zwischen den beiden Neubauten. Im G40 entstehen auf dem Grundstück des ehemaligen Gebäudes des Möbelhauses Krieger Home 113 neue Eigentumswohnungen in drei verschiedenen Häusern. Über sieben Etagen erstrecken sich 6.650 Quadratmeter Wohnfläche und etwa 1.950 Quadratmeter Gewerbe- und Bürofläche. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 25 und 172 Quadratmetern, wobei ein Großteil über ein bis zwei Zimmer verfügt. Im Untergeschoss des Neubauprojektes entsteht eine Tiefgarage mit 72 Auto-Stellplätzen sowie Fahrradstell-

plätzen. Der Innenhof wird begrünt, zudem werden Spielflächen angelegt. Die Gestaltung der Fassaden soll laut Investor an die weltbekannten Straßenzüge des New Yorker Szeneviertels SoHo erinnern – der Aufschwung des Kiezes tut dies auch.

Das größte Einzelprojekt im aufstrebenden Quartier realisiert die LAGRANDE Immobilien GmbH mit dem Schoenegaerten Central Berlin, einen Steinwurf vom G40 entfernt. Hier dient die unansehnliche Parkfläche eines Möbelhauses als Grundstück, sodass diese Nachverdichtung den Kiez weiter aufwertet. Ab 259.500 Euro sind die Käufer dabei, bei 165 Quadratmetern Wohnfläche ist Schluss. 180 Wohnungen mit zwei bis fünf Zimmern verteilen

Die CoFactory bietet flexible Arbeitsräume.
Quelle: PROFI PARTNER AG

sich auf 14 Gebäude, die ein Carré bilden. Zur Straße hin planen die Projektentwickler die Ansiedlung eines Supermarkts und einer Drogerie. Der architektonische Clou: Die Läden sollen von außen zwar erreichbar sein, aber ohne die üblichen abgeklebten Schaufenster. Stattdessen stellen kleine Läden oder Cafés die Offenheit des Hauses zur Straße her. Der begrünte und aufwendig gestaltete Innenhof wird oberhalb der Verkaufsfläche angelegt. Dazu gibt es einen äußeren Hof, der nochmals 2.200 Quadratmeter misst.

Für die Grünplanung wurde die KuBuS Freiraumplanung GmbH & Co. KG engagiert, die eine möglichst naturnahe Gestaltung der beiden Höfe anstrebt. Bis 2020 bekommen die neuen Eigentümer, die durchschnittlich 5.800 Euro je Quadratmeter zahlen, ihre Flächen übergeben. Für eine hochwertige Architektur sorgen TSCHOBAN VOSS Architekten, die sich sowohl auf historische Vorbilder wie den Backsteinexpressionismus vieler Berliner Häuser der 1920er-Jahre als auch auf zeitgenössische Gestaltungselemente stützen. Die Fassaden der 14 Häuser unterscheiden sich nicht nur dank der unterschiedlichen Farben, die von kühlem Grau bis hin zu warmen Sandfarben reichen, sondern auch durch die Materialität, die mal mit Klinker, mal in Putz oder in Architekturbeton daherkommt. Fortgeführt wird die Fassade bis in die jeweiligen Foyers.

Für die so attraktive Berliner Mischung sorgt neben den Gewerbeflächen in den Wohnprojekten die CoFACTORY des Projektentwicklers Derfflinger 22 Projekt GmbH. Schräg gegenüber des neuen Stadtcarrés verbirgt sich hinter der ebenfalls von TCHOBAN VOSS Architekten gestalteten Fassade aus COR-TEN Stahl und Glas die Arbeitswelt der Zukunft. Das Besondere am COR-TEN Stahl ist sowohl seine extreme Beständigkeit als auch die edle rötlichbraune Patina, die der Werkstoff nach einigen Wochen ansetzt und die ihm ein Stück Lebendigkeit verleiht. Mit der CoFACTORY, die bereits zum ersten Spatenstich an den Investor Hans Stuckart (REInvest) veräußert wurde, geben die Entwickler ihre Antwort auf die Frage, wie wir in Zukunft arbeiten. Klar scheint bislang nämlich, dass die Unternehmen deutlich flexibler mit ihren Mitarbeitern umgehen müssen, um sie in Zeiten von Homeoffice und Fachkräftemangel noch an sich binden zu können. Vor-

aussetzung dafür: flexible Immobilien, die sich dem Bedarf der Arbeitgeber anpassen.

Anhand der heute schon erkennbaren Entwicklung hat das erfahrene Team des Projektentwicklers an der Genthiner Straße 32 bis 34 in Berlin-Mitte ein Bürogebäude konzipiert, das eigens für die Arbeitswelt 4.0 entworfen wurde. So kommen die neuen Mieter des Ende 2018 bezugsfertigen Bürohauses in den Genuss modernster Lichtwellenleiter-Datenverkabelung, die unsichtbar im Hohlraumboden verschwindet. Per Funk gesteuerte Kühldecken sorgen für aktive Temperierung und die ebenfalls flexibel geregelte Fußbodenheizung wird umweltfreundlich mit Fernwärme betrieben. Besonders anpassungsfähig ist auch die Raumaufteilung, die schon bauseitig auf maximale Flexibilität angelegt wurde: Die inneren Wände sind nichttragend und können daher auf Wunsch auf- und abgebaut werden. Zudem lassen sich Heizung, Kühldecke, Datennetze und sogar der elektrische Sonnenschutz an der Fassade dem Raumprogramm der jeweiligen Nutzer individuell anpassen. „Mit diesem Haus sprechen wir vor allem junge, dynamisch wachsende Unternehmen an. Die können, je nach Projekt, ihre Mitarbeiterzahl schnell mal verdoppeln und verdreifachen – und das Haus passt sich jederzeit den Bedürfnissen der Mieter an“, erläutern die Spezialisten der Derfflinger 22 Projekt GmbH. Dank des schlüssellosen Zugangssystems garantiert man den Firmen eine besondere Flexibilität, neue Mitarbeiter werden einfach digital hinzugebucht. Offene und großzügige Coworking und Open Spaces und die bestmögliche Vernetzung der Arbeitsplätze dienen der Förderung von Kommu-

nikation und Kooperation der Mitarbeiter. Wenn gewünscht, sind aber auch klassische „Zellenbüros“ möglich.

Neben dem Bau kümmert sich der Entwickler um die Vermietung der Büros. Dabei hat er sowohl klassische Unternehmen und Behörden im Blick, die zukunftsicher mieten wollen, als auch Start-ups, schließlich können Interessenten in der CoFACTORY bis zu 6.000 Quadratmeter Fläche mieten, aber auch eine halbe Etage mit etwa 400 oder ein ganzes Stockwerk mit gut 800 Quadratmetern. Im Erdgeschoss wird das Haus durch einen Café-Imbiss für die Nachbarschaft geöffnet. Eine Tiefgarage mit 25 Stellplätzen sowie ein begrünter Innenhof mit Terrasse, der an die Wohnbebauung der Derfflinger Straße 22 anschließt, sind vorgesehen.

Die Bauherren der CoFACTORY zeichnen sich schließlich auch für das Projekt Derff22-Quartier verantwortlich. Die 46 Wohnungen, die auf einem ehemaligen Parkdeck zwischen Derfflinger und Genthiner Straße entstehen, sind längst an Kapitalanleger und Eigennutzer veräußert. Zwischen 31 und 172 Quadratmeter messen die auf zwei Häuser verteilten Wohnungen, die über Balkone, Terrassen oder Dachterrassen verfügen. Acht Maisonette-Wohnungen bieten dabei architektonisch besonders spannende Grundrisse über zwei Ebenen. Gruppieren werden die Gebäude rund um neu geschaffene, begrünten Innenhöfe, die das gehobene Berliner Wohnen seit der Gründerzeit auszeichnen. Wenn die Bewohner dann ab Oktober 2018 durch ihren Kiez streifen, vorbei an jungen Häusern, Cafés, Läden und den modernen Büros in der CoFACTORY, hat im gesamten Lützow-Kiez eine neue Zukunft begonnen.

David Eckel

SO GEHT DIE BERLINER MISCHUNG



Balkonansicht
Quelle: PROFI PARTNER AG

Raus aus Berlin!

Die Friedenstaler Gärten in Bernau bieten ein Wohnquartier in ruhiger Lage und mit guter Anbindung in die Hauptstadt.



Quellen: Bonova

GROSSE VERLOCKUNG FÜR JUNGE FAMILIEN

Das Areal rund um die Friedenstaler Gärten in Bernau nordöstlich von Berlin füllt sich bereits jetzt mit Leben. Die ersten Familien sind schon im

Dezember 2017 eingezogen. Insgesamt entstehen gut 200 Häuser im neuen Wohnquartier Friedenstaler Gärten und bieten zwischen Spreeallee und Havelstraße künftig für viele Bewohner ein neues Zuhause. Die kleine Stadt Bernau hat selbst einiges vorzuweisen, und Berlin ist auch nah und gut erreichbar. Der Projektentwickler Bonova gibt mit vier Jahren Bauzeit das Bauende für Ende 2020 an.

Im September 2017 wurde Richtfest für die Friedenstaler Gärten gefeiert. Das Wohnquartier wartet mit idealen Bedingungen besonders für Großstädter und junge Familien mit Kindern auf: Steigende Mieten, Enge in der Großstadt, Sehnsucht nach Ruhe und Natur. Viele wollen raus aufs Land, aber dennoch meistens nicht auf die Angebote und Vorteile der Stadt verzichten.



Zudem lässt sich der Traum vom Landleben oftmals wegen der Jobs dann doch nicht so leicht erfüllen.

Zahlt auf viele Ansprüche ein

Die Friedenstaler Gärten wollen all diesen Ansprüchen gerecht werden und werben mit attraktiver Lage, einer guten Anbindung in die Hauptstadt und bezahlbarem Wohnraum. Berlin ist schnell mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Das neue Quartier umfasst einen Mix aus sechs verschiedenen Varianten von Reihenhäusern, Doppelhaushälften und freistehenden Einfamilienhäusern. Bis Ende August 2018 erhielten 50 Familien im ersten Bauabschnitt den Schlüssel für ihr neues Haus. Mehr als die Hälfte der Objekte ist nach Angaben von Bonova bereits verkauft, weitere sind schon reserviert.

Je nach Grundriss bieten die neuen Häuser vier oder fünf Zimmer und rund 80 bis 147 Quadratmeter Wohnfläche. Auch für Parkplätze ist gesorgt, entweder direkt vor den Haustüren oder auf den 169 bis 848

Quadratmeter großen Grundstücken. Zu den Wohnhäusern gehören Gärten und Terrassen, auf denen sich Ausspannen und Erholen lässt.

Die Umgebung lädt zu Ausflügen und zum Erkunden ein. In Bernau, im brandenburgischen Landkreis Barnim gelegen, entspringt das Flüsschen Panke, das in Berlin in die Spree mündet. Zu den Sehenswürdigkeiten des Ortes zählen unter anderem die Bundesschule des Allgemeinen Deutschen Gewerkschaftsbundes (ADGB) Bernau, die als Bauhaus-Gebäude seit vergangenem Jahr zum UNESCO-Weltkulturerbe zählt, die Stadtmauer mit Hungerturm oder die spätgotische St. Marienkirche.

Ein Hoch auf die gute Infrastruktur

Das gesamte Areal der Friedenstaler Gärten umfasst gut 97.000 Quadratmeter und liegt nur wenige Minuten Fußweg von der S-Bahn-Station Bernau-Friedenstal entfernt. Das Berliner Zentrum ist innerhalb von einer halben Stunde erreichbar. In Bernau selbst gibt es zudem eine gute Infrastruktur:

Kitas, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten finden sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Und die 38.000-Einwohner-Stadt hält auch zahlreiche Kultur- und Veranstaltungsangebote bereit.

Bonova ist nach eigenen Angaben einer der führenden Projektentwickler im Wohnungsbau in Nordeuropa und Deutschland. Das Unternehmen beschäftigt 1.600 Mitarbeiter in acht europäischen Ländern: Schweden, Deutschland, Finnland, Dänemark, Norwegen, St. Petersburg, Estland und Lettland. Der Umsatz belief sich 2016 auf 1,43 Milliarden Euro.

In Deutschland ist Bonova vor allem im Heimatmarkt Berlin, den Wachstumsregionen Hamburg, Rhein-Main, Rhein-Ruhr, Köln / Bonn, Rhein-Neckar / Stuttgart, Sachsen und entlang der Ostseeküste tätig. 2016 verkaufte Bonova (ehemals NCC) in Deutschland 1.933 Häuser und Wohnungen an Eigennutzer und Investoren. Die rund 850 Mitarbeiter mit Hauptsitz im brandenburgischen Fürstenwalde / Spree und in den regionalen Büros erzielten dabei einen Umsatz von knapp 413 Millionen Euro.

Romy Richter

ADVERTORIAL

LBBW Region Ost – Ihr kompetenter Partner vor Ort

Das breite Produkt- und Dienstleistungsspektrum der LBBW bietet Ihnen innovative Finanzierungslösungen, verbunden mit Zuverlässigkeit und Kundennähe. Mit unseren Repräsentanzen sind wir für Sie und mit Ihnen vor Ort. Nutzen Sie unser umfangreiches Netzwerk von Branchenspezialisten und Marktteilnehmern. Unsere Kenntnis der spezifischen Anforderungen der lokalen Märkte sowie die langjährigen Branchenerfahrungen unserer Mitarbeiter ermöglichen Ihnen höchste Flexibilität mit maßgeschneiderten Finanzierungslösungen.

Unser Fokus liegt auf Investmentfinanzierungen und Projektentwicklungen. Gern stellen wir Ihnen eine für Sie passende gewerbliche Immobilienfinanzierung ab einer Million Euro zur Verfügung, wenn Sie in eine der folgenden Immobilienklassen investieren wollen: Wohnen, Büro, Einzelhandel und Logistik.

Zu unseren Kunden zählen vor allem Immobilienunternehmen, Objektgesellschaften, professionelle Privatinvestoren, Projektentwickler und internationale Investoren. Mit unseren erprobten Finanzierungslösungen – von der klassischen Langfristfinanzierung über klar strukturierte Portfoliofinanzierungen bis hin zu maßgeschneiderten Projektfinanzierungen – kümmern wir uns für Sie um die finanzierungsseitige Absicherung Ihrer Projekte.

Sprechen Sie uns an, wir freuen uns auf Sie.

Kontakt:

LBBW Region Ost

Telefon: 0341 220 385 20

E-Mail: immobilien-leipzig@lbbw.de

www.LBBW.de

LBBW



Thomas Rieger
Leiter der
Niederlassung



Petra Friedrich
Senior Beraterin
Immobilienkunden



Katrin Joachim
Professional Beraterin
Immobilienkunden



Jörg Keller
Senior Berater
Immobilienkunden



Das Ausrufen des Klassenkampfes oder: Wie Politik von Feiglingen gemacht wird

CG-Vorstand Christoph Gröner spricht über den einen Schlag, der die Mietproblematik in Berlin beenden könnte, Ressentiments gegen modulares Bauen, Volksvertreter, die ihre Pfründe sichern, AfD-Wähler und eine Regierung, die noch in der Opposition ist.

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): In welcher Stadt bauen Sie am liebsten?

Christoph Gröner (CG): Das darf ich nicht sagen, sonst wird mir irgendeine Kommune in Zukunft die Tür vor der Nase zuschlagen.

IA: Und in welcher würden Sie gern bauen?

CG: Zum Beispiel in Erfurt. Dort haben wir mehrere Projekte angeschoben, es ist landschaftlich sehr schön. Da stehe ich auf einem Haus am Gagarin-Ring in einer oberen Etage und sehe die Drei Gleichen. Das ist doch eine tolle Kulisse.

IA: Ihr Ziel ist es, Wohnungen für die Krankenschwester und den Polizisten zu errichten – trotz steigender Baukosten und Grundstückspreise. Was können Sie, was andere nicht hinbekommen?

CG: Wir zeigen, wie es gehen kann. Allen stellt sich die Frage, wie günstiger Wohnraum entsteht. Dafür gibt es zwei Möglichkeiten: Zum einen die wirklich günstige Produktion, indem die Baukosten unten gehalten werden und auf preiswertes Land gebaut wird. Zum anderen die Steigerung der Effizienz: In vorhandenen Projekten schafft man Grundrisskonzeptionen, die den Quadratmeterpreis weiterhin oben lassen, die Wohnungen an sich aber erschwinglich machen. Ein Beispiel: Der Mieter akzeptiert eine 88 Quadratmeter große Wohnung in unserem Objekt Chausseestraße in Berlin. Die hat vier Zimmer, kostet zwölf Euro pro Quadratmeter. Die kann sich das von Ihnen genannte Paar leisten – auch mit drei Kindern. Und warum ist das so? Diese 88 Quadratmeter sind gut konzipiert: mit einem großzügigen Wohnzimmer und offener Küche, drei Kinderzimmern. Das erfüllt alle Ansprüche. Dann spreche ich von effizientem Bauen. Noch ein Beispiel: Wir bauen viele 38 bis 44 Quadratmeter große Wohnungen, die trotzdem zwei Zimmer haben, das Schlafzimmer also für sich steht. Wenn diese Größen mit zehn, elf oder zwölf Euro pro Quadratmeter multipliziert werden, dann kann sich die Krankenschwester eine solche Wohnung leisten.

IA: Kleine Wohnungen lindern also das Leid?

CG: Nein, denn diese Grundrisse sind bei uns die Ausnahme, machen nur zehn bis 15 Prozent an der Gesamtmenge aus. Der Anspruch an städtebauliche Figuren ist immer einer, der grundsätzlich eine Gebäudetiefe, -höhe, -breite, -länge verordnet. Das verhindert Massen von diesen kleinen Wohnungen. In Dresden bauen wir beispielsweise mitten in der Innenstadt genau solche Objekte, 50 Wohnungen mit jeweils etwa 44 Quadratmetern. Trotz hoher Mietpreise ist das Wohnraum für Rentner oder Studenten. Es bleibt dabei: Wir müssen ein langfristiges Modell mit den Kommunen entwickeln, um die Baulandentwicklung voranzutreiben und damit günstiges Bauland zu generieren.

IA: Das klingt sehr einfach.

CG: Es ist nicht so schwer, wie immer getan wird. Als Unternehmer kaufe ich Land, das Baurecht bekommt, oder es wird durch höhere Bebaubarkeit wieder günstiger. Dann bin ich in der Lage günstig zu bauen, dass die zehn, in Dresden eher neun, in Hamburg eher zwölf Euro pro Quadratmeter zu halten sind.

IA: Welche Bedeutung messen Sie in diesem Zusammenhang modulare Bauen zu?

CG: Es ist für mich keine Option, ich glaube nicht daran, um Städtebau zu entwickeln. Das kann auf der grünen Wiese und beim Schließen einer Lücke funktionieren, im Einfamilienhaus-Bau wird es erfolgreich praktiziert. Wenn modulares Bauen flächendeckend zum Einsatz kommt, werden wir immer wiederkehrende Fassaden sehen. Es muss aber um Stadtentwicklung gehen. Da gibt es schiefe Wände, Grundrisse, die nicht einheitlich sind, Bauformen, die dem Straßenverlauf folgen, die eben eine Richtung haben müssen, damit sie mit Verschattung und Besonnung funktionieren. Dafür bietet das modulare Bauen nicht die Lösung.

IA: Bei Ihnen heißt das Serienfertigung.

Was ist der Unterschied?

CG: Unser Konzept ist aus meiner Sicht richtig: Prefabrication. Das heißt also: Die vom Architekten einzigartig geplante Wand wird automatisiert produziert – unabhängig von ihrem Maß und ohne Einschränkung hinsichtlich der Architektur. Wir sind also in der Lage, Gebäude, wie wir sie heute bauen, vorzufertigen, egal ob es die vorgeschnittene Fliese oder die Betonwand ist, die schon mit Steckdose an der richtigen Stelle und dem dazugehörigen Kabel auf die Baustelle kommt. Durch BIM ist das alles einfach umsetzbar, weil wir die Daten schon zu einem sehr frühen Zeitpunkt haben. Dafür wollen wir in Erfurt ein Beton-Fertigteilwerk bauen. Diese Art des Bauens wird die Kosten um 30 bis 40 Prozent senken. Das Wichtige dabei: Am Ende entsteht ein monolithisches Gebäude, das sich nicht von den heutigen Wohnformen unterscheidet, später aber umbau-, rückbau- sowie ergänzbar ist. Einfach gedacht: Wir tragen dem Maurer seine Wand in die Halle und bringen die fertige Mauer auf die Baustelle.

IA: Microliving-Projekte sind damit ebenfalls umsetzbar: individuelle Grundrisse, wenig Quadratmeter, in Serie gefertigt.

CG: Da bin ich bei der Beurteilung eher vorsichtig. Ich glaube, dass wir in Europa eine Wohnkultur haben, die Microliving langfristig nur für kleine Teile der Bevölkerung interessant macht. Es hat aus meiner Sicht den Nachteil, dass wir eine sehr kleine Wohnung für einen sehr hohen Preis mieten, so sehen wir das zumindest momentan auf dem Markt. Für eine 20 Quadratmeter große Wohnung zahlt man derzeit je nach Stadt und Lage etwa 600 Euro Miete. Der Mieter kann möglicherweise auf der anderen Straßenseite deutlich mehr Quadratmeter zu einem günstigeren Preis bekommen. Wieso sollte er dann nicht in die größere Wohnung ziehen? Wir sind in Deutschland ja nicht bei 20 Euro Durchschnittsmiete, sondern bei acht bis zwölf im Mittel. Für vorübergehendes Wohnen, ob nun für Studenten, Flüchtlinge oder projektbezogene Anwesenheiten an einem Standort, als Ergänzung zum Boardinghouse oder Hotel, ist es ganz sicher eine interessante Geschichte. Nur werden wir damit in Europa die Wohnraumnot nicht lösen.

MODULARES
BAUEN
IST KEINE
OPTION

WIR ZEIGEN,
WIE
ES GEHEN
KANN

IA: Die Hauptstadt hat laut einer Studie das schnellste Wachstum der Immobilienpreise weltweit, die Mieten sind seit 2009 um 46 Prozent gestiegen. Es fehlen Fachkräfte für den Bau und in der Verwaltung. Trotzdem bauen Sie dort weiter.

CG: Berlin müssen wir in mehrfacher Dimension betrachten. Erst hat sich die Stadt ihrer Möglichkeiten beraubt, Flächen zu erschließen, die höchst interessant gewesen wären oder sind. Ein Beispiel dafür ist Tempelhof. Ich spreche hier nicht davon, dass dieses Gebiet komplett bebaut werden muss. Wie wäre es aber mit einer Green City mit 20.000 Wohnungen oder 30.000? Da könnte man beweisen, dass Berlin in der Lage ist, ganze Stadtteile zu entwickeln, die keine Energie brauchen. Man könnte zudem kostengünstigen Wohnraum schaffen und würde dafür nur einen Teil der Gesamtfläche nutzen. Dann wäre das Thema der steigenden Mietpreise mit einem Schlag erledigt. Dafür interessiert sich aber niemand, weil es zu viele Feiglinge in der politischen Kultur gibt. Man müsste den Menschen sagen: Willst du zukünftig günstigen Wohnraum oder betongeklärte Flächen, wo vielleicht im Krisenfall irgendwann mal wieder Flugzeuge landen? Wenn diese Frage losgelöst von politischen Intentionen und mit richtigen Erklärungen gestellt wird, funktioniert das. Damals wurde eine Bebauung von Tempelhof abgewählt, weil viele den zu jener Zeit regierenden Bürgermeister Wowerit nicht wollten.

IA: Wie würden Sie argumentieren?

CG: Wir können dem Wahnsinn der Mieterhöhungen ein Ende machen, wenn wir auf einen Schlag eine solch große Anzahl von Wohnungen bauen. Dann würde es vermutlich ein anderes Abstimmungsverhalten geben. Diese grüne Lunge von Berlin muss ich ja nicht kaputt machen. Es ist genug Fläche da. Da wird jeder Wissenschaftler, jeder Stadtplaner zustimmen. Insofern handelt es sich hier um eine große Fehlentscheidung, die aber nur zustande gekommen ist, weil Politiker, im Versuch gefangen sind, ihre politischen Pfründe zu sichern, ihren Zwist auf dem Rücken der Bevölkerung auszutragen. Und die-

se Art der Entscheidungsfindung gibt es in Berlin tausendfach – egal ob für kleine Stadtteilentwicklungen oder große Projekte. Man müsste hingehen und den Menschen erklären, wo eine Verdichtung reicht, wo infrastrukturelle Maßnahmen dazu passen. So diskutieren Menschen, die in Berlin gerade mal seit fünf Jahren wohnen, plötzlich ganze Quartiere weg. Das sind die, die die Gentrifizierung auf dem Gewissen haben. Der Großteil der Bevölkerung wird doch gar nicht gefragt.

IA: In Berlin sahen und sehen Sie sich Protesten von Anwohnern gegenüber. Wie weit darf in Ihren Augen Partizipation gehen?

CG: Ich glaube, wir müssen unterscheiden zwischen Partikularinteressen, den Menschen, die auf der anderen Straßenseite wohnen und an sich erst mal ein Projekt per se ablehnen, und der Bevölkerung. Wir haben auf der Rigaer Stra-

ße keine Erfahrung mit letzterer gemacht, sondern mit Linksaktivisten, die das Wort links nicht verdienen, weil sie gegen alles aktiv sind, was Staat und Ordnung anbetrifft. Sie stehen aber nicht für einen Großteil der Menschen. Ich hätte mich sehr gern auf eine Diskussion eingelassen mit den wirklich dort lebenden Leuten, aber die wurden überschrien. Da hat eine kleine Minderheit es fertiggebracht, die Stimme von tausenden zu ersticken, indem sie sinnlose Forderungen gestellt hat. Dass gebaut wird, ist eine Entwicklung, die sich in keiner Stadt verhindern lassen wird. Das gilt für den europäischen wie auch für den weltweiten Maßstab: Alle Städte werden sich verdichten, das wird man, egal welcher politischen Richtung man anhängt, nicht ändern. Denn die Menschen stimmen mit den Füßen ab, sie gehen in die Städte rein. Das ist eine normale und gute Entwicklung. Es wird nicht mehr so viel Auto gefahren, wir schonen die Umwelt durch die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel. Die Menschen gehören zusammen, nicht zusammengepfercht, aber in eine Gemeinschaft, in Lebensräume, in denen sie arbeiten, Zeit verbringen, aktiv sind. Wer sich dem entgegenstellt, vergreift sich vor allem an den ärmeren Leuten. Die, die genügend Geld haben, werden sich über kurz oder lang eine Wohnung in der Innenstadt nehmen. Diejenigen ohne das dafür nötige Einkommen müssen irgendwann diesem Druck weichen. Das ist sehr schade für Berlin. Ich glaube, dass wir nur dagegenhalten können mit einer guten Kultur des Bauens, die die komplette Palette des Wohnens für alle Geldbeutel abdeckt. Es gibt dafür in anderen Städten und Ländern viele Modelle, die genau das berücksichtigen. Düsseldorf macht das ganz toll, München hat sich auf den Weg gemacht. Und Berlin verschließt sich dem, da ist die Regierung gefühlt noch in der Opposition.

IA: Laut Ihrer Aussage sind in Leipzig Glücksritter unterwegs, die zu einer kleinen Spekulationsblase beim Grundstückseinkauf führen. Was kann man dagegen tun? Oder besser: Sollte man etwas dagegen tun oder die Regulierung dem Markt überlassen?

GROSSTEIL DER BEVÖLKERUNG WIRD NICHT GEFRAGT



CG: Spekulation ist in Deutschland nicht verboten. Hier muss überlegt werden, wie dageengehalten werden kann. Zum Beispiel mit der Grunderwerbsteuer. Man sollte zwei Sorten der Steuer einführen. Eine, für jene, die nur durchhandeln und eine für jene, die tatsächlich bauen. Da sehe ich große Möglichkeiten in der Zukunft, das ordentlich und im Sinne aller zu organisieren. Es sollte aber immer darum gehen von staatlicher Seite her zu lenken, nicht zu bevormunden. Investieren in Wohnraum muss Spaß machen. Ich bin wegen meiner Aussage zerrissen worden, dass ich richtig viel Geld mit günstigem Wohnraum verdienen will. Aber das ist das einzige System, dass funktionieren kann. Wenn noch mehr subventioniert wird, werden wir beobachten, wie das Geld in irgendwelchen Taschen von gierigen, intransparenten Organisationen landet und eben nicht beim Bürger, der günstigen Wohnraum benötigt. Schauen Sie sich alle staatlichen Bemühungen an, irgendetwas zu bauen: Die gehen schief. Wir haben gerade in Berlin gute Genossenschaften, die bauen. Nun stellen wir uns vor, die Anzahl derer wird verdoppelt: Dann wird es nicht doppelt so viel Korruption geben, sondern zehn Mal so viel sowie Baupreiserhöhungen, die vorher nicht da waren.

IA: Alle reden über hohe Mieten. Dresden und Leipzig, Halle und Magdeburg, Erfurt und Jena sind im Gegensatz zu den Metropolen eher günstig. Wird hier Panik gemacht?

CG: Bei Neuvermietungen liegen wir im Osten zwischen zehn und zwölf, in Berlin und anderen Metropolen zwischen zwölf und 18 Euro. Hier gibt es ein Auseinanderdriften. Man muss sich die Dinge aber immer genau ansehen. Die Wohnungen, die für diese Preise angeboten werden, finden Abnehmer, die es sich leisten können. Die Frage ist, ob wir Wohnungen schaffen müssen, die nur acht oder zehn Euro kosten. Oder eben zehn bis zwölf. Und da vergehen sich alle politischen und Verwaltungsakteure, aber auch die Immobilienwirtschaft und die Industrie, indem sie die gesellschaftlichen Schichten, die genau das betrifft, komplett sich allein überlassen. Die heißen dann im übrigen Krankenschwester und Polizist und wählen wahnsinnig gern die AfD. Hier sollten wir alle sehr genau aufpassen. Die Immobilienwirtschaft hat verdammt noch mal die Aufgabe, Wohnraum für alle zur Verfügung zu stellen. Das kann sie nur im Schulterschluss mit den Kommunen. Natürlich steht die Immobilienwirtschaft erst einmal

im Generalverdacht, dass sie jede Einsparung für sich nimmt und dann versucht ihre Gewinne zu maximieren. Das lässt sich regeln durch Konzeptvergaben, durch innovative Projektverläufe, die mit der Stadt im Vorfeld abgestimmt werden. Am Schluss muss eine Wohnung für jeden da sein.

IA: Viele befürchten ob der immensen Anzahl von Neubauten beispielsweise in Leipzig für die Zukunft einen hohen Leerstand, da sich keiner Mieten um die 14 bis 16 Euro leisten kann. Bauen wir am Bedarf vorbei?

CG: Wir bauen für zehn bis 14 Euro. 45 Quadratmeter mit 14 Euro kosten 600 Euro, das kann sich ein Student, der nebenbei arbeitet, leisten und die Rentnerin mit einer ordentlichen Rente. Daran muss nichts ver-teufelt werden. Es wird immer einzelne Objekte mit hohen Mieten im innerstädtischen Bereich geben, aber nicht im großen Stil. Ich bleibe dabei: Solange eine Wohnung einen Mieter findet zu dem Preis, ist das Bedarf. Die viel wichtigere Frage ist: Haben wir nicht ganz andere Bedürfnisse, die nicht versorgt werden. Zum Beispiel Leute, die in Leipzig-Grünau wohnen, die gern in die Innenstadt ziehen würden. Für die muss gesorgt werden. Auch wenn ich mich wiederhole: Vergessen wir nicht die Mittelschicht! Die Diskussionen laufen nach einem Muster: Es geht immer um Arm gegen Reich, leistungsfähig gegen leistungsschwach. Die werden gegeneinander ausgespielt und mit einem Klassenkampftheorem versehen. Man kann keinem Unternehmer verbieten, teure Wohnungen zu bauen. Das ist doch Quatsch. Es hilft, wenn wir gemeinsame Konzepte entwickeln, wie Bauen sinnvoll sein kann. Die Technologien dazu müssen aus der Wirtschaft kommen, hier sehe ich aber kein Problem. Wir brauchen Programme mit den Kommunen, wo es für den Unternehmer gewinnbringend möglich ist, günstigen Wohnraum langfristig zu schaffen. Diese Aufgabe ist lösbar. Und wer sie nicht löst, vergeht sich an der Gesellschaft. Wer permanent den Klassenkampf ausruft und irgendwelche Geschichten über Umverteilung erzählt, ist schlecht beraten. Die Umverteilung wird in Zukunft dazu führen, dass vier Prozent in Bildung und 40 Prozent für Arbeit und Soziales ausgegeben werden

und trotzdem weiterhin Kinder vor leeren Tellern sitzen.

IA: In der ARD-Dokumentation „Ungleichland“ sagen sie: „Wir Unternehmer sind mächtiger als die Politik, weil wir unabhängig sind.“ Wenn Sie einen Tag Politiker wären: Welche drei Entscheidungen würden Sie treffen?

CG: Mächtig heißt hier nicht, dass wir die Bevölkerung bevormunden. Als Unternehmer können wir das tun, von dem wir überzeugt sind – ohne Lobbyismus und Fremdsteuerung. Wir Unternehmer sind Überzeugungstäter. Ich könnte Ihnen eine Reihe von Politikern nennen, die mir immer wieder bestätigen, dass sie anders denken als sie handeln. Und das meine ich mit Macht: tun zu dürfen, worauf man Lust hat, von dem man überzeugt ist, zu dem man sich berufen fühlt. Das ist vielleicht das wichtigste. Wir zeichnen dafür verantwortlich, ob es der Wirtschaft gut oder schlecht geht, nicht die Politik. Sie kann Impulse setzen, aber sie kann Wirtschaft nicht machen. Und da, wo sie es versucht, geht es schief. Schauen wir uns nur den BER an.

IA: Zurück zu Ihren Wünschen.

CG: Wenn ich etwas zu entscheiden hätte, würde ich den Fraktionszwang abschaffen und jedem – egal ob im Landtag oder auf Bundesebene – verpflichten nur nach seinem Gewissen zu arbeiten. Am Tag der Wahl müssten sie die Partei verlassen und zum Vertreter des Volkes werden. Als Zweites würde ich in die Verfassung aufnehmen, dass Kinder nicht nur einen Kita- und Schulplatz, sondern eine tagumfängliche Betreuung bekommen. Alle Leistungen, die der Staat zur Verfügung stellen kann wie beispielsweise Sportvereine oder Musikschulen, wären kostenfrei. Der Zugang zu jeder Art der Bildung muss jedem frei zugänglich sein, in Schulklassen dürften nie mehr als 20 Kinder sitzen. Der dritte Wunsch: Mehr Fokus auf die Menschen, die ihr Leben lang hart gearbeitet und damit die Basis für die heutige so erfolgreiche Wirtschaft gelegt haben. Sie dürfen im Alter nicht sich selbst überlassen werden. Auch hier trägt der Staat eine große Verantwortung. *Interview: Ivette Wagner*

WIR TUN
DAS, VON DEM
WIR ÜBERZEUGT
SIND.

Immer schön flexibel bleiben

Mit dem VOLT entsteht unweit vom Alexanderplatz eine neue Adresse für moderne Büroarbeitswelten in Berlin-Mitte.

Nach über 30 Jahren tut sich auf der Brachfläche zwischen Alexanderplatz und historischem Klosterviertel endlich etwas: Ende 2018 entsteht auf dem rund 6.550 Quadratmeter umfassenden Grundstück an der Voltairestraße/ Ecke Dircksenstraße das VOLT, eine Büroimmobilie für modernste Arbeitslandschaften. Realisiert wird das Projekt in einem Joint Venture aus der ABG-Unternehmensgruppe mit Sitz in Frankfurt am Main und dem Berliner Investor Felix Gädeke. Die beiden Partner haben sich viel vorgenommen: Auf großzügigen 31.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche wollen sie mitten in der Millionenmetropole eine neue Adresse für das Arbeiten im 21. Jahrhundert etablieren.

Neue Pilgerstätte

Der ausdrucksstarke Architekturforschung stammt von dem renommierten und mehrfach preisgekrönten Baumeister Jürgen Mayer H., der an den Schnittstellen von Architektur, Kommunikation und neuen Technologien arbeitet und seit mehr als 20 Jahren zukunftsorientierte Gebäude kreiert. In Hamburg (ADA1) und Düssel-

dorf (FOM Hochschule) sind seine Objekte längst Kult. Mit dem VOLT erhält nun auch Deutschlands Kapitale eine entsprechende

Pilgerstätte, die neben Architektur-enthusiasten auch Mieter begeistern soll, die mehr von einem Bürogebäude erwarten als Arbeitsfläche.

Neben der außergewöhnlichen Fassade, die sich aus horizontal unterschiedlich angeordneten Kuben in diversen Größen zusammensetzt, besticht der siebenstöckige Bau durch eine zurückspringende geschosshohe Fuge, die auf der Höhe des S-Bahn-Viadukts das gesamte Gebäude ziert. Dahinter verbirgt sich jedoch mehr als reine Optik, denn das Fugengeschoss ist teilweise mit der darüber und darunter liegenden Etage verbunden und soll den zukünftigen Nutzern dank Begrünung sowie einem umlaufenden Außenbereich als „community floor“ und „meeting space“ dienen.

Nachhaltigkeit im Fokus

So modular wie die Anmutung von außen, so flexibel ist das Gebäude im Inneren: Ab 400 Quadratmeter werden die Büroflächen teilbar sein, womit sich das VOLT ideal für Coworking-Spaces, Start-up-Unterneh-

men oder digitale Hubs von Großfirmen eignet. Ergänzend dazu ist im Erdgeschoss ein Nutzungsmix aus Einzelhandel und Gastronomie angedacht. In der Tiefgarage werden 90 Stellplätze entstehen. Zusätzlich zu den multifunktionalen Vorzügen soll die Büroimmobilie auch höchsten Nachhaltigkeitskriterien entsprechen. Angestrebt ist deshalb eine Zertifizierung nach LEED-Goldstandard. Die Fertigstellung ist für Ende 2020 vorgesehen.

Konzept zur richtigen Zeit

Ursprünglich war das Projekt als Shopping- und Erlebniscenter geplant. Doch aufgrund von Streitigkeiten mit einem früheren Mitentwickler wurde nichts aus der Idee. Jahre vergingen, in denen der Berliner Büroimmobilienmarkt ordentlich an Fahrt aufnahm. Fast eine Million Quadratmeter Bürofläche wurden 2017 vermietet und die Nachfrage ist weiterhin hoch: Bis zum Ende des zweiten Quartals 2018 wurden 412.000 Quadratmeter umgesetzt. Verglichen mit dem Vorjahreszeitraum ist das ein Plus von drei Prozent. Aufgrund der extremen Flächenknappheit im Bestand konzentriert sich das Neuvermietungsgeschäft fast ausschließlich auf Projektentwicklungen. Demnach dürfte es richtig gewesen sein, das Konzept zu überarbeiten und statt auf Fun auf Work zu setzen.

Dagmar Hotze

SIEBEN
GESCHOSSE
MEHR ALS
REINE OPTIK



Das VOLT ist von außen modular, innen sehr flexibel.
Quelle: J. MAYER H. und Partner, Architekten mbB

„Machen, statt nur darüber zu reden“

Die Mierendorff-Insel mit ihren rund 15.000 Einwohnern ist die Gegend zwischen Spree, Westhafen- und Charlottenburger Verbindungskanal: mit Gründerzeitquartieren, Industrie und Gewerbe, aber auch öffentlichen Einrichtungen, Kleingärten und Grünflächen auf engem Raum, eine kleine Stadt in der großen. Ideale Voraussetzungen für ein Reallabor, um die städtische Energiewende umzusetzen. Frank Mattat, Geschäftsführer der GASAG Solution Plus, will die Mierendorff-Insel klimaneutral machen.



Frank Mattat

BESTAND
WIE
NEUBAU
IM FOKUS

Immobilien Aktuell (IA): Gemeinsam mit dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf wollen Sie die sogenannte Mierendorff-Insel in den nächsten zehn Jahren zum klimaneutralen Modellquartier entwickeln. Was reizt Sie daran ganz persönlich?

Frank Mattat (FM): Statt auf rein theoretische Gutachten und Planungen konzentrieren wir uns bei dem Projekt auf eine realistische Umsetzungsstrategie, das macht es besonders spannend. Wir verfolgen hier einen ganz anderen Ansatz: Wir wollen gemeinsam mit den Akteuren auf der Insel in die operative Umsetzung kommen, im

Bestand genauso wie bei den sich noch entwickelnden Neubauten. Sicherlich wird das nicht alles von heute auf morgen funktionieren, aber es bedeutet jetzt schon einen großen Schritt in die Richtung zur klimaneutralen Stadt und das eben auch im Bestand und nicht nur im Neubau.

IA: Die Konstellation, dass ein Bezirksamt und ein Energieversorger zusammenarbeiten, ist eher ungewöhnlich.

FM: Aktuell ja und eigentlich doch nicht. Die Herausforderung Energiewende ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die neue

Modelle der Zusammenarbeit braucht. Ich glaube sogar, wir brauchen viel mehr von solchen bisher noch seltenen Kooperationen, um die CO₂-Zwischenziele zu erreichen.

IA: Was macht neben der Konstellation der Akteure das Projekt so besonders?

FM: Bisherige Klimaschutz-Projekte waren oftmals Neubauvorhaben, sicher auch mal Quartiere. Aber mit der Mierendorff-Insel nehmen wir uns jetzt erstmals eine Art „kleine Stadt“ vor. Wenn man die Stadt zur Klimaneutralität bringen will, dann braucht es die Klimaneutralität eines jeden Neubaus, der jetzt entsteht. Noch viel wichtiger aber ist, in den Bestand zu gehen, also in rund eine Million Wohnungen in Berlin, um dort den Energieverbrauch zu reduzieren. Dafür gibt es bisher keine Modelle. Wenn uns das auf der Mierendorff-Insel gelingt, dann hat das Modellwirkung von bundesweiter Bedeutung.

IA: Warum wurde gerade dieser Kiez ausgesucht?

FM: Der Mierendorff-Kiez ist wirklich eine Insel, durch Wasserstraßen drumherum deutlich abgegrenzt und damit gut zu identifizieren. Außerdem haben wir eine ideale Mischung von Wohnungen, öffentlichen Einrichtungen, Gewerbe, Industrie wie auch von neuen und alten Gebäuden. Zudem steht in dem Kiez in den kommenden Jahren eine Vielzahl neuer Wohnprojekte an. Wir gehen von etwa 3.500 bis 4.000 zusätzlichen Wohnungen aus.

IA: Ist diese bunte Mischung – nicht nur in Hinblick auf die Eigentümerstruktur, son-

dern auch auf die Nutzung – eine Chance oder in erster Linie eine Herausforderung?

FM: Beides. Und zwar im besten Sinn. Zunächst einmal ist das Projekt eine spannende Herausforderung, für die wir die passenden Lösungen haben werden. Durch die heterogene Struktur können wir Synergieeffekte bei der Energienutzung erzeugen, etwa durch die unterschiedlichen Nutzungszeiten. Im Gewerbe wird zu anderen Zeiten Energie benötigt als im Wohnbereich. Diese unterschiedlichen Nachfrageprofile lassen sich in einem Quartieransatz ganz anders betrachten, viel gleichmäßiger nivellieren. In der Mischstruktur können wir Abwärme aus dem Gewerbekomplex für den benachbarten Wohnblock nutzen. Wir haben in der Gesamtbetrachtung eines Quartiers die Möglichkeit, zwischen den Gebäuden die CO₂-Bilanzen auszugleichen. So kann ein Nullenergie-Neubau einen Beitrag für ein Gebäude leisten, was vielleicht unter Denkmalschutz steht und welches man unter energetischen Aspekten nur bis zu einem gewissen Level optimieren kann. Das schafft auch Spielräume für die Sozialverträglichkeit.

IA: Man merkt, die GASAG Solution Plus hat schon reichlich Erfahrung mit Quartierskonzepten. Lassen sich diese Erfahrungen dennoch auf dieses große Projekt übertragen?

FM: Absolut! Im Quartier kann und muss ich über das Gebäude hinaus denken, im Bestand genauso wie im Neubaubereich. Im Fokus stehen also intelligente Versorgungskonzepte. Damit erzielen wir in unseren Projekten enorme Effizienzgewinne. Diese Erfahrungen werden wir für die Mierendorff-Insel nutzen. Zusätzlich haben wir vor drei Jahren ein Pilotprojekt mit dem Bezirk Lichtenberg gestartet. Dort sammelten wir erste Erfahrungen mit dem Zusammenwirken verschiedenster Eigentümer. Deshalb glauben wir, bestens aufgestellt zu sein.

IA: Wird die Mierendorff-Insel auch technologisch ein Pilotprojekt werden?

FM: Wichtiger als Technologie ist Intelligenz. Es bedarf gar nicht unbedingt technologischer Neuentwicklungen, um klimaneutral zu werden. Wir haben dies bereits in anderen Quartieren gezeigt, die wir zur CO₂-Neutralität entwickelt haben, wie den EUREF-Campus. Auch dort setzen wir primär auf Effizienzeffekte, Intelligenz und die sinnvolle Kombination technischer Kompo-



nenten. Wir müssen also gar nicht unbedingt auf die neusten, gegebenenfalls teureren Technologien zurückgreifen, sondern setzen, um unser Ziel – eine nachhaltige, aber auch bezahlbare Energieversorgung – sicherzustellen, bewährte, gut eingeführte, solide und verlässliche Technologien intelligent ein.

IA: Das Projekt ist jetzt gestartet und soll über zehn Jahre laufen. Wann geht es in die ersten Umsetzungen?

FM: Momentan sind wir in einer Vorbereitungsphase. Das bedeutet, die nächsten ein bis zwei Jahre werden wir vor allem Grundlagen ermitteln und Informatio-

nen zusammenstellen. Aber es wird keine trennscharfen Projektphasen geben. Wir beginnen bereits mit der Ansprache von Akteuren auf der Insel. Daneben haben wir natürlich einen langfristigen Fahrplan. Aufgrund der Zusammenarbeit mit dem Bezirk erhalten wir sehr viel früher Informationen, wenn Veränderungen oder Baumaßnahmen anstehen. Das gibt uns die Möglichkeit mit dem jeweiligen Eigentümer frühzeitig nach intelligenten Konzepten zu suchen. Es ist also nicht ausgeschlossen, dass die Umsetzung einzelner Maßnahmen schon in den nächsten Wochen stattfindet. Wir nehmen eine Aufgabe dann an, wenn sie ansteht.

Interview: Ivette Wagner



Bildquellen: amd.sigma, ASTOC, Günter Wicker,
Flughafen Berlin Brandenburg GmbH

Zukunftsstandort Schönefeld: Ein Areal mit Potenzial

Das Umfeld rund um den Flughafen Berlin Brandenburg wird mit Inbetriebnahme des BER der Wachstumsstandort in der Hauptstadtregion. Die Areale mit direkter Anbindung und direktem Bezug zum Terminal- und Bahnhofsbereich des Airports sind Orte mit großem Potenzial.



Berlin ist der drittgrößte Flughafenstandort in Deutschland. Im vergangenen Jahr wurden an seinen Standorten Tegel und Schönefeld 33,3 Millionen Passagiere abgefertigt. 12,9 Millionen Fluggäste nutzten dafür den Flughafen Schönefeld, dies sind rund 40 Prozent des gesamten Berliner Luftverkehrsaufkommens. Somit stellt Schönefeld schon heute nicht nur einen wichtigen Verkehrsknotenpunkt, sondern auch einen attraktiven Investitionsstandort dar.

Künftig wird der gesamte Luftverkehr der deutschen Hauptstadtregion am Standort Schönefeld konzentriert. Dafür wird der Flughafenstandort im Zuge des Ausbaus zum Flughafen Berlin Brandenburg, kurz BER, erweitert. Die Eröffnung ist jetzt im Oktober 2020 geplant. Der Flughafen Schönefeld wird zunächst temporär für mehrere Jahre weiter in Betrieb bleiben und als zusätzliches Terminal dienen.

Flughafen als Wirtschaftskatalysator

Das Umfeld von Großflughäfen unterliegt einer besonderen Wirtschaftsdynamik. Die Vielfalt der Nutzungen im Flughafenumfeld und die hohe Unternehmensdichte bieten Investoren und Projektentwicklern zahlreiche Chancen. Denn Großflughäfen

sind als Verkehrsknotenpunkte Hochfrequenzstandorte. Sie werden stündlich von vielen Tausend Menschen unterschiedlichster Nationalität und Herkunft genutzt. Dies fördert Kontakte und erleichtert Firmen, die sich hier positionieren, wahrgenommen zu werden. Kurze Wege unterstützen den Aufbau von Kunden- und Absatznetzwerken und bieten Möglichkeiten zum direkten Austausch mit Kunden, Zulieferern, Projektpartnern. Der Flughafen ist die Schnittstelle zwischen lokalen und internationalen Märkten und eignet sich besonders als Standort für international agierende Unternehmen.

Beschäftigungsboom mit Inbetriebnahme

Der Südostraum Berlins rund um den neuen Flughafen entwickelte sich in den vergangenen Jahren bereits sehr positiv. Das regionale Umfeld umfasst den Süden Berlins mit dem Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort Berlin-Adlershof sowie die beiden Landkreise Dahme-Spreewald und Teltow-Fläming. Die heute dort ansässigen Unternehmen haben zahlreiche qualifizierte Arbeitsplätze geschaffen und zu einem nachhaltigen Aufschwung der Region

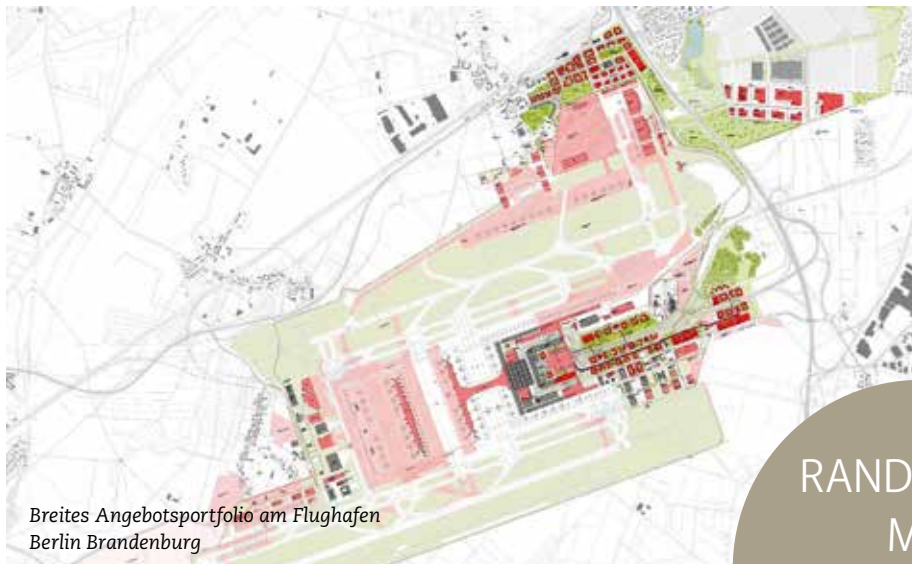
beigetragen. Mit Inbetriebnahme werden mehr als 20.000 weitere Beschäftigte direkt am Flughafen tätig sein. Es wird von einem Beschäftigungswachstum von circa 40.000 Erwerbstätigen für die Region ausgegangen. Der Flughafen wird damit die größte Arbeitsstätte der Region. Unternehmen mit „Pioniergeist“ können von Beginn an von der Dynamik des Standortes nachhaltig profitieren.

Flughafenregion als Investitionsstandort

Die Passagierzahlen in der Hauptstadtregion sind in den letzten zehn Jahren um insgesamt 56 Prozent gewachsen. Zudem ist der neue Flughafen Berlin Brandenburg nicht nur eines der größten europäischen Infrastrukturprojekte, hier entstehen gleichzeitig auch Entwicklungsachsen für neue Stadtquartiere direkt am Flughafen. Daraus ergeben sich vielfältige Chancen für nationale als auch internationale Projektentwickler und Investoren, die Zukunft dieses einzigartigen Standortes mitzugestalten. Die kontinuierlich wachsende Zahl der Fluggäste generiert nicht nur einen ständigen Zuwachs an neuen Arbeitsplätzen,

DIE FLUGHAFENREGION
IM
AUFWIND

Der erste Spatenstich am BER ist zwölf Jahre her. Die Flughafengesellschaft hat seither viel Zeit und Energie investiert, das Bauvorhaben in Ordnung zu bringen. Heute können wir verlässlich planen und arbeiten daran, den Hauptstadtflughafen 2020 in Betrieb zu nehmen.“



Breites Angebotsportfolio am Flughafen
Berlin Brandenburg

sondern auch einen steigenden Bedarf an Produkten und Dienstleistungen im Umfeld des BER.

Masterplan BER 2040: Die Zukunft beginnt jetzt

Die Luftverkehrsprognose für das Jahr 2040 liegt bei rund 55 Millionen Passagieren. Um dem prognostizierten Passagievolumen bis dahin eine bedarfsgerechte Infrastruktur zur Verfügung stellen zu können, wurde ein strategisches Leitbild – der Masterplan BER 2040 – entwickelt. Dieser Masterplan skizziert den schrittweisen und bedarfsgerechten Ausbau des BER unter Berücksichtigung der prognostizierten stark steigenden Fluggastzahlen. Er formuliert Handlungsempfehlungen und zeigt die Möglichkeiten für die wirtschaftliche und strukturelle Entwicklung der Region auf.

Mit einem Grundstücksportfolio von insgesamt 325 Hektar Fläche ist die Flughafen-gesellschaft der größte Anbieter hochwertiger luft- und landseitiger Entwicklungsflächen im Umfeld des BER. Das Portfolio umfasst Areale mit unterschiedlichen Lagequalitäten und Nutzungsschwerpunkten. Ziel ist die Ansiedlung terminalnaher, hochwertiger Nutzungen.

Auf der Landseite stehen rund 240 Hektar zur Verfügung. Projektentwickler und Investoren haben das Potenzial des Standortes frühzeitig erkannt und bereits erste Projekte realisiert. Hier können neben flughafenaffinen Nutzern nahezu allen Interessen-

gruppen von Büro, Hotellerie, Freizeit, Kongress und Konferenz bis hin zu Gewerbe, Logistik und Light Manufacturing entsprechende Grundstücke angeboten werden. Ziel der Vermarktung ist eine langfristig angelegte Entwicklung, die auch den Investoren eine entsprechende Wertschöpfung bietet.

Der BER wird ein Flughafen in der Mitte Europas mit einem starken Schwerpunkt auf innereuropäische Point-to-Point-Verkehre und ausgewählte Langstreckenverbindungen. Er schafft neue Verbindungen und ist damit prädestiniert für die Ansiedlung von Unternehmen mit hohem Internationalisierungsgrad sowie großem Mobilitätsfaktor.

Exklusiver Zugang zu attraktiven Grundstücken

Der Flughafen ist Exklusivanbieter von Grundstücken mit direktem Zugang zu den Flugbetriebsflächen und bietet damit exzellente Möglichkeiten, unmittelbar vom dynamischen Wachstumsmarkt Luftverkehr zu profitieren. Im Angebot sind unter anderem nicht reproduzierbare Lagen direkt vor dem Terminal mit hoher Passagier-/Kundenfrequenz (pro Tag bis zu 110.000 Reisende), höchstem Zentralitätsfaktor und unmittelbarem Zugang zu den wichtigen Verkehrsträgern. Der Flughafenstandort wird durch die zunehmende Globalisierung und das stark steigende Mobilitätsbedürfnis der Menschen

RANDLAGEN
MIT
HOHER
ATTRAKTIVITÄT

BER
IST EIN
TEILMARKT
BERLINS

immer stärker in die Rolle des Wachstumsmotors für die Wirtschaftsregion rücken.

Ideale Entwicklungslagen abseits der Innenstadt

Für den Berliner Immobilienmarkt ist ein Verdrängungswettbewerb zu beobachten. In guten Innenstadtlagen werden die Flächen für Neuentwicklungen knapp, der Wohnungsbau wird weiter forciert und verdrängt damit Gewerbeflächen an die Peripherie. Der Leerstand in den zentralen Innenstadtlagen sinkt merklich. Dadurch werden Randlagen zu attraktiven Standorten für Teilmärkte. Die Flächen am und um den BER gewinnen so zusätzlich an Attraktivität. Der prognostizierte Anstieg der Fluggastzahlen bietet hohes Potenzial für die Entwicklung der landseitigen Teilquartiere.

Urbaner Raum mit hoher Aufenthaltsqualität

Die Entwicklung der Airport City hat bereits begonnen. Direkt vor dem Terminal ist ein Büro- und Dienstleistungszentrum sowie ein Vier-Sterne-Superior-Hotel entstanden. Für ein weiteres Drei-Sterne-Hotel liegt die Baugenehmigung vor. Mit der Airport City entsteht konzentriert zwischen den Start- und Landebahnen ein Areal, das unterschiedliche Funktionen in sich vereint und eine hohe Aufenthaltsqualität bietet. Geplant sind Quartiere mit deutlichem Büroschwerpunkt und urbaner Qualität, die von der unmittelbaren Nähe zum Fluggastterminal genauso profitieren wie von der hohen Gestaltungsqualität der Gebäude, Freiflächen und Grünanlagen. In den Erdgeschossflächen sollen gastronomische Einrichtungen, Dienstleistungsangebote und

Zahlen und Fakten

Bruttogrundfläche:

- 420.000 Quadratmeter

Nutzungsmix:

- Flughafenaffine Nutzungen
- Büroflächen
- Hotel und Gastronomie
- Tagungen und Kongresse
- Gesundheit und Wellness



Nahversorgungseinheiten angesiedelt werden. Die Airport City bietet Unternehmen die Chance, sich prominent zu platzieren.

Business Park Berlin: Richtiger Ort zu richtiger Zeit

Der Business Park Berlin ist mit 157 Hektar Fläche der größte zusammenhängende Gewerbepark Berlins. Davon sind noch rund 100 Hektar verfügbar. Der Standort besitzt durch seine unmittelbare Nähe zum neuen Flughafen Berlin Brandenburg, einen eigenen S-Bahnanschluss sowie die Anbindung an die B 96a, die A113 und A117 über eine ausgezeichnete Verkehrsinfrastruktur. Am Business Park Berlin zeichnet sich der Vermarktungserfolg bereits ab: In den vergangenen zwei Jahren wurden hier Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 18 Hektar verkauft.

Der Business Park Berlin zeichnet sich durch ein vielfältiges Flächenangebot aus. Der Eingangsbereich des Business Parks ist mit Büro- und Hotelbauten eher städtisch geprägt. Im südlich angrenzenden Teil des Gewerbeparks siedeln sich Unternehmen

mit großem Flächenbedarf an, während im Ostteil des Areals auch kleinteilige Flächen ab 5.000 Quadratmeter verfügbar sind.

Zahlen und Fakten

100 Hektar

- Voll erschlossene Grundstücke
- Variable Grundstücksgrößen verfügbar

Nutzungsmix:

- Logistik
- Distribution
- Leichtindustrie
- Produktionsgewerbe
- Hotel
- Büro

Weitere Areale sind das Quartier „Am See-graben“ mit drei Hektar Nettobauland und einem Nutzungsmix von Büro und Hotel. Hier sind kurzfristig Flächen verfügbar. Zusätzlich sind 33 Hektar Nettobauland für Logistikflächen im Logistik Park BER mittelfristig verfügbar.

Der Flughafen BER liegt in der Metropolregion Berlin-Brandenburg und bietet die optimale Vernetzung von Luft, Schiene und Straße. Er ist unmittelbar an die sechsspurig ausgebaute Autobahn A113 angebunden. Die Bundesstraße 96a wurde in Richtung Potsdam vierspurig ausgebaut. Der BER verfügt zudem über einen sechsgleisigen Bahnhof mit drei Bahnsteigen direkt unter dem Terminal. Über Schiene und Straße sind sowohl das Stadtzentrum Berlins, die brandenburgische Landeshauptstadt Potsdam sowie weitere große deutsche Wirtschaftszentren wie Dresden, Leipzig oder Hamburg, aber auch Stettin, Breslau und Posen in Polen schnell zu erreichen. Der neue Flughafen hat bei einer Fahrdauer von maximal zwei Stunden ein regionales Einzugsgebiet von rund zehn Millionen Menschen.

Der Flughafenstandort BER wird sich durch einen hohen Anteil öffentlicher Verkehre (ÖV) auszeichnen. Auch im europäischen Vergleich wird dieser ÖV-Anteil nur

EINZUGSGEBIET
MIT
ZEHN MILLIONEN
MENSCHEN



von wenigen Städten übertroffen. Mit Inbetriebnahme des Flughafen-Expresses (FEX) im Jahr 2025 als attraktive Anbindung an das Stadtzentrum ist ein weiterer Anstieg zu erwarten. Entsprechend den durchgeführ-

ten Modellrechnungen wird der ÖV-Anteil mit Inbetriebnahme des BER bei rund 59 Prozent liegen und kann bis 2025 durch die Eröffnung des FEX auf rund 65 Prozent gesteigert werden.

Ausbauprogramm BER: Aktuelle Bauprojekte am Flughafen Berlin Brandenburg

An einem Flughafen wird immer gebaut. Auch die Flughafengesellschaft ist mit ihrer Vielzahl an unterschiedlichen Bauprojekten ein attraktiver Partner für die Bauindustrie. Die Bestandsflughäfen müssen instandgehalten und weiterhin an die Anforderungen des Flugbetriebes angepasst werden. Die Flugbetriebsflächen werden saniert und ausgebaut. Der bedarfsgerechte Ausbau der Infrastruktur führt zu einer Reihe von Neubauprojekten.

Terminal 2

Das Terminal 2 hat eine Kapazität von jährlich sechs Millionen Passagieren und erhöht die Gesamtkapazität des BER. Zusammen mit dem Flughafen Schönefeld (später BER-Terminal T5), der bis Ende 2025 in Betrieb sein wird, können so am Hauptstadtflughafen BER 40 Millionen Passagiere pro Jahr abgefertigt werden.

Das neue Gebäude mit 20.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche wird direkt vor dem Pier Nord errichtet und ist ein wichtiger Bestandteil des Masterplans BER 2040. Das T2 bezieht das bereits zur Nutzung freigegebene Pier Nord mit ein

und wird mit Brücken daran angeschlossen. Das Gebäude ist optisch ansprechend, aber stark funktional konzipiert. Eine Inbetriebnahme ist im Herbst 2020 geplant. Die Baufreigabe für das Terminal T2 ist im August erfolgt, die vorbereitenden Arbeiten sind bereits seit Mai im Gange und befinden sich im Zeitplan.

Im direkten Zusammenhang mit dem T2 steht die Errichtung eines weiteren Dienstgebäudes für die Bundespolizei. Das Gebäude wird auf drei Etagen rund 2.500 Quadratmeter Netto-Raumfläche für Büros, Lager, Aufenthalt, Technik, Sanitär / Pflege, Verkehrsfläche und Flächen zur sonstigen Nutzung zur Verfügung stellen.

Ausbau Flugbetriebsflächen

Um den operativen Anforderungen und dem wachsenden Verkehrsaufkommen zu genügen, werden derzeit Vorfelder und Rollwege renoviert und neu gebaut. Die Planung, Vergabe und Realisierung für den Ausbau von Flugbetriebsflächen ist in vollem Gange. So werden die Rollbahnschlüsse und Rollwege ertüchtigt und neu errichtet. Weitere Baumaßnahmen umfas-



sen Ausbau und Erneuerung von Vorfeldflächen, des Heliports sowie des BVD- und Logistiktunnels.

Kostenübersicht für aktuelle und anstehende Projekte:

- rund 230 Millionen Euro für Flugbetriebsflächen (Vorfelder, Rollbahnen)
- rund 70 Millionen Euro in den Ausbau und die Erweiterung des Flughafens Berlin-Schönefeld
- rund 200 Millionen Euro für das vor dem Pier Nord neu entstehende Terminal T2 und weitere Maßnahmen

Interview mit Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup, Vorsitzender der Geschäftsführung der Flughafen Berlin Brandenburg GmbH



Die Flughafengesellschaft hat mit dem Masterplan BER 2040 eine Vision für den Ausbau des Flughafens Berlin Brandenburg skizziert. Welche Auswirkungen hat dies auf die landseitige Immobilienentwicklung?

Das Interesse an Flächen im Flughafenumfeld ist bereits groß, dieses wird mit der Eröffnung sicher noch zunehmen. Der Immobilienstandort BER wird in den kom-

menden Jahren zu einem Wachstumsmotor. Wir als Flughafengesellschaft haben am und um den Flughafen die besten und begehrtesten Flächen, und mit dem Masterplan 2040 haben wir Entwicklungsperspektiven skizziert. Jetzt wollen wir mit Interessenten und Investoren ins Gespräch kommen, um gemeinsam die Umsetzung an diesem dynamischen Standort zu konkretisieren.

Welche Erwartungen haben Sie für die Immobilienentwicklung nach erfolgter Inbetriebnahme des BER?

Der Flughafen ist ein Katalysator. Das ist an allen großen Flughafenstandorten zu beobachten. Wir erwarten, dass sich neben flughafenaffinen Unternehmen auch Firmen aus allen anderen Bereichen, für die internationale Konnektivität wichtig ist, ansiedeln. Mit der BER-Eröffnung wird der Immobilienmarkt im Flughafenumfeld einer der bedeutendsten in der Hauptstadtregion.

Daher war es uns wichtig, mit dem Masterplan 2040 einen Rahmen für die Vermarktung der Flächen und damit für die Entwicklung des Immobilienstandortes festzulegen. Damit wird ein nachhaltiges Investment abgesichert.

Was sind die nächsten Schritte für die Entwicklung des Immobilienstandortes BER?

Die Entwicklungsmöglichkeiten, die der Standort bietet, sind enorm. Gemeinsam mit privaten Investoren werden wir die Airport City realisieren. Mögliche Szenarien der gemeinsamen Standortentwicklung sind Projektkooperationen, Joint-Venture-Modelle oder darüberhinausgehende Partnerschaften, inklusive möglicher Finanzierungskonzepte. Im nächsten Schritt werden wir gemeinsam mit Projektentwicklern und Investoren die Chancen und Möglichkeiten durchspielen. Wir laden Interessenten daher ein, mit uns ins Gespräch zu kommen.



Bloß kein Eigentum?

Bürgermeister Michael Müller skizziert seine Vorstellungen und vergisst dabei die Fixierung in der Landesverfassung.

Der Bürgermeister hat vorgelegt: Im Tagesspiegel veröffentlichte Michael Müller einen Gastbeitrag. Da finden sich die üblichen Versicherungen, dass Wohnen ein Grundbedürfnis sei und bezahlbare Mieten wichtig, die Sorgen der Menschen ernst genommen werden und die Problematik fehlenden Wohnraums endlich angepackt werden müsse. Zugleich spricht er sich gegen Lobbyinteressen aus, für eine soziale Politik, für eine „klare Kante“, gegen halbherzige Schritte, für eine nachhaltige Bodenpolitik. Darüber hinaus will er ein Moratorium einführen, das die Mieten „einfriert“. Bei all dem darf auch der Verweis nicht fehlen, dass die Bauwirtschaft ihre hohen Renditen sichern will.

Michael Müller schreibt: „Aus Berlin kenne ich die Nöte der Menschen auf Wohnungssuche oder bei jeder Mieterhöhung.“ Drei zentrale Forderungen benennt er: Die Modernisierungumlage soll herab gesetzt, die Kappungsgrenze bei höherer Laufzeit

verringert werden. Die Mietpreisbremse muss auch bei Neuvermietungen greifen, womit eine obligatorische Offenlegung der Vormiete einhergeht. Und: Der qualifizierte Mietspiegel soll nicht anfechtbar sein und eine Dauer von zehn Jahren haben. Berlin arbeitet gerade an dessen Erstellung: Im Frühsommer 2019 soll ein neues Exemplar erscheinen.

Mietspiegel für zehn Jahre

Dafür werden Miet- und Ausstattungsdaten bei zufällig ausgewählten 10.000 Wohnungen durch eine Mieter- und Vermieterbefragung erhoben. Außerdem legt sich der Bürgermeister fest: „Die Mietpreisbremse und andere Mieterschutzregeln dürfen nicht zeitlich begrenzt werden. Die steigenden Mieten der letzten Jahre, die Auswüchse in den Großstädten beweisen, dass wir diese Instrumente dauerhaft benötigen.“ Sehr klar richtet er sich zudem gegen

den Erwerb von Eigentum: „Natürlich gibt es viele Menschen, die lieber in ihre eigenen vier Wände einziehen. Das ist verständlich und sollte auch ermöglicht werden. Aber bei der derzeitigen Wohnungskrise muss der Staat seine Ressourcen für die Versorgung derjenigen nutzen, die auf bezahlbare Wohnungen angewiesen sind.“

Der Verein zur Förderung des Wohneigentums in Berlin kritisiert die Vorschläge scharf. „Er stellt den Investitionsstandort Berlin in Frage. Die Investitionen in Bestandsimmobilien sowie in den Neubau würden deutlich zurückgehen. Die Wohnungsnot würde sich noch vergrößern“, erklärt Jacopo Mingazzini, Vorstandsvorsitzender des Vereins. Gleichzeitig bedauert er die polemische Kritik an den Ergebnissen des Wissenschaftlichen Beirats beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie als interessengeleitet. Der Wissenschaftliche Beirat machte in seinem Gutachten deutlich, dass sozialer Wohnungsbau ineffizient sei und

zu Fehlbelegungen führe. Beleg dafür sind Erfahrungen aus den 1990er Jahren. „Zahlreiche Experten fordern daher zurecht die Subjektförderung bei der Vermietung von Wohnungen“, so Jacopo Mingazzini.

Der Verein benennt in aller Deutlichkeit, wie die Mangelprobleme zu beheben sind. Keine neuen Argumente, sie zeigen aber sehr gut, wie Theorie und Praxis voneinander entfernt sind. Dass die Berliner Verwaltung Neubau und Nachverdichtung nicht gerade einfach macht, ist kein Geheimnis – seit Jahren. „Wenn das so weiter geht, verschärft das die Probleme in Berlin eher“, so Jacopo Mingazzini. „Bewusstes Weglassen einer eigentumsfördernden Politik ignoriert zudem die Bedürfnisse der Menschen nach Wohneigentum und den Verfassungsauftrag der Regierung.“ Denn: Das Land Berlin ist das einzige Bundesland, das die Förderung von Wohneigentum in seiner Landesverfassung fixiert

EIGENTUM ALS GARANT GEGEN ALTERSARMUT

hat. Der Verein hinterlegt: „Ein Bevorzugen bestimmter Steuerungsinstrumente ebenso wie die gänzliche Vernachlässigung der Wohnungseigentumsförderung stehen im Widerspruch zur Verfassung. Zu diesem Ergebnis kam erst kürzlich ein aktuelles Gutachten der Freien Universität Berlin im Auftrag des Vereins zur Förderung des Wohneigentums in Berlin unter wissenschaftlicher Leitung von Prof. Dr. Steffen Hindelang.“ Schon deshalb dürfe Eigentumsförderung nicht ignoriert werden, weil es der beste Schutz gegen Altersarmut und gegen steigende Mieten ist.

Für den Mietermarkt investieren beispielsweise die landeseigenen Wohnungsgesellschaften Rekordsummen: 2018 planen sie für fast 1,8 Milliarden Euro. Dabei spielt die Mietendämpfung eine große Rolle. Mit durchschnittlichen Nettokaltmieten von 5,98 Euro pro Quadratmeter lagen die Bestandsmieten 2017 um 41 Cent je Qua-

dratmeter unter dem Mietspiegeldurchschnitt (6,39 Euro pro Quadratmeter). Für eine 60-Quadratmeter-Wohnung bedeutet das auf das Jahr gerechnet eine im Vergleich zum Marktdurchschnitt niedrigere Belastung von fast 300 Euro. Für die Wiedervermietung geben sie folgende Zahlen bekannt: Die Mieten liegen hier mit 7,09 Euro pro Quadratmeter um fast 30 Prozent unter dem allgemeinen Marktniveau (9,79 Euro pro Quadratmeter). Entsprechend niedrig ist der Leerstand, der Ende 2017 mit nur noch 2,1 Prozent so tief lag wie nie zuvor seit 1991.

Beim Blick auf diese Zahlen wünscht sich Bürgermeister Michael Müller: „Wir dürfen nicht nachlassen, unsere Anstrengungen für den Wohnungsneubau zu intensivieren. Planungen vorantreiben, Baurecht schaffen, Abläufe verbessern und Partner für bezahlbaren Wohnungsbau in der Stadt zu gewinnen, ist eine Gemeinschaftsaufgabe des gesamten Senats.“ Nur: Um das zu erreichen, reichen die landeseigenen Unternehmen eben nicht aus. Es geht um die komplette Immobilienbranche, in der nicht immer wieder zwischen Gut und Böse unterschieden werden darf.

Ivette Wagner

Wertschätzung von Tradition und Innovation

Ten Brinke Group will Aktivitäten in Berlin und dem Umland verstärken



Kontakt:
Ten Brinke Berlin GmbH
Herr Fabian Küper
Lietzenburger Straße 45
10789 Berlin
T +49(0) 30 208386-000
F +49(0) 30 208386-199
tb-berlin@tenbrinke.com



Besuchen Sie uns auf der
Expo REAL am Stand 420 in Halle B.2

ANKAUFPROFIL

- bebaute und unbebaute Grundstück in und um Berlin
- Bebaubarkeit mit Mehrfamilienhäusern, Einzelhandel, Büros oder Hotels
- alle Bezirke
- mit und ohne Baurecht
- Investitionsvolumen zwischen 10 und 150 Millionen Euro je Projekt, am besten zwischen 25 und 50 Millionen Euro

Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit mit Ihnen!



Ten Brinke
Group

www.tenbrinke.com



Ausbreitung in die Peripherie

Im Herbst 2018 eröffnet die Sparda-Bank Berlin in Frankfurt an der Oder ihr erstes Coworking-Büro. Funktioniert das Konzept, könnte es Schule machen.

Die Bankenwelt befindet sich im Umbruch: Niedrigzinspolitik, Digitalisierung und Kostendruck setzen die Branche unter Zuzwang. Und das nicht nur in Ballungszentren. Auch und gerade in Kleinstädten wird das Finanzgeschäft zunehmend schwieriger angesichts des demografischen Wandels. Doch was passiert mit den Standorten, wenn die Kundschaft ausbleibt? Müssen sie aufgegeben werden oder gibt es Alternativen für den bisherigen Filialbetrieb? Das wollen die Sparda-Bank Berlin und das Unternehmen St. Oberholz in Frankfurt an der Oder herausfinden und bauen deshalb das seit vier Jahren leerstehende Kinderkaufhaus in der beliebten Einkaufsmeile Karl-Marx-Straße in ein Coworking-Büro um.

Miettarif richtet sich nach Nutzung

Auf 750 Quadratmetern entsteht über zwei Ebenen verteilt eine offen gestaltete Bürolandschaft mit Platz für unterschiedliche Arbeitssituationen. Von Einzelarbeits-

plätzen über Areale für Teamarbeit bis zu Besprechungsräumen soll das BLOK O alles bieten, was digitale Einzelkämpfer zum optimalen Arbeiten benötigen. Internet, Telefon, Drucker und ein integriertes Café gehören ebenfalls dazu. Das erhobene Entgelt variiert je nach Nutzung und reicht vom Stundentarif (circa vier Euro) über ein Tagesticket (circa 15 Euro) bis zum monatlichen Mitgliedsbeitrag (ab 99 Euro). Der Mehrwert liegt im branchenübergreifenden Austausch der Coworker miteinander.

Banker und Coworker auf einer Fläche

Einen Mieter hat das Coworking-Büro bereits: Die Sparda-Bank Berlin, die mit der Projektbeteiligung testet, wie die Filiale von Morgen aussehen könnte. Die Bankangestellten etwa werden sich die Fläche – wie in einem Gemeinschaftsbüro üblich – mit anderen Coworkern teilen. „Das Projekt dient als Experimentierfeld für neue Ideen und die Zukunftsausrichtung der Bank“, erläuterte Frank Kohler, Vorstandsvorsitzen-

der der Sparda-Bank Berlin, das Vorhaben anlässlich der Präsentation Anfang 2018. Das Coworking-Büro sei ein Prototyp. Angar Oberholz, Gründer und Geschäftsführer des legendären St. Oberholz am Rosenthaler Platz in Berlin-Mitte, übernimmt das operative Geschäft des Gebäudes. Der Gastronom gilt als Pionier des Coworking hierzulande, der das flexible Arbeitskonzept populär gemacht hat.

Einst war die Lage ein beliebter Szenetreff

Früher war die Gegend rund um das 1963 eröffnete, mittlerweile denkmalgeschützte Gebäude ein beliebter Szenetreff. Hier lag die Gaststätte Kaffeetasse, geschmückt mit Wanddekorationen des DDR-Malers Gerhard Goßmann. Noch beliebter war die danebenliegende Milchbar, wo es Sputnik-Bombe und den alkoholfreien Kraftfahrer-Flip gab. Um so mehr freut sich das Projektteam, dass das Stadtarchiv ein 6,50 Meter mal 1,80 Meter großes Tryptichon des Künstlers als Leihgabe zur Verfügung stellt,



FÜR
MITTELSTÄDTE
MEHR ALS
EINE OPTION

das einst in besagtem Café hing. Zukünftig wird es das Coworking-Büro schmücken.

Das Angenehme mit dem Nützlichen verbinden

Für Tobias Kremkau, Coworking-Manager des St. Oberholz, ist die Ausbreitung des Konzeptes in die Peripherie kein Widerspruch. Vielmehr sieht er im Coworking eine Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten besser miteinander zu verbinden: „Viele Menschen leben in Deutschland im ländlichen Raum. Damit meine ich Mittelstädte wie Cottbus, Stendal oder Frankfurt an der Oder. Was diese Orte auszeichnet, ist ein direkter Anschluss an die Metropole Berlin. Von Stendal ist man außerdem schnell in Hamburg und Hannover. Täglich pendeln viele dorthin zur Arbeit, obwohl die meisten sie vermutlich auch ortsunabhängig erledigen könnten. Und in einem Coworking-Space lässt sich die notwendige digitale Professionalität mit einer inspirierenden Café-Atmosphäre kombinieren.“

Kreative Lösung für Bankfilialen auf dem Land

Eigentümer und Vermieter des Gebäudes ist die am Berliner Kürfürstendamm beheimatete Schwarzer Unternehmensgruppe, die neben Immobilienentwicklung und Hausverwaltung Fussballprofis in Finanz-

fragen berät. Im März 2018 wurde mit den Umbauarbeiten begonnen, die Eröffnung soll im Oktober 2018 sein. Erweitert sich das Coworking-Büro an der Oder als zukunftsfähig, könnte es eventuell auch ein Modell für andere Bankfilialen abseits der Metropolen sein, die es zu zig Tausenden in Deutschland gibt. Allein die Volksbank will bis zum Jahr 2021 rund 2.000 ihrer Filialen im ländlichen Raum schließen. Auch die Sparkasse dünnt ihr Filialnetz zunehmend aus und tourt in abgelegenen Regionen mit Service-Bussen über die Dörfer, um dort die Geldversorgung aufrecht zu erhalten. Coworking-Büros als Bankfilialretter? Die Berliner Sparda-Bank ist jedenfalls offen für neue Ideen.

Dagmar Hotze

Die Berliner Sparda-Bank setzt in Frankfurt an der Oder auf Coworking.
Quelle: Sparda-Bank Berlin
und CODEOFPRACTICE Architects





Quelle: hit.-Unternehmensgruppe

Abb. ähnlich



Quelle: Jens Hannewald

ADVERTORIAL

1972 als **hit. Hanseatische Immobilien Treuhand GmbH + Co.** gegründet hat sich das bis Ende 2017 inhabergeführte Unternehmen stetig zur Unternehmensgruppe mit einer Gesamtleistung von 133 Millionen Euro (2017) und insgesamt 8.100 realisierten Einheiten entwickelt. Über 100 Fachkräfte decken die komplette Wertschöpfungskette von der Grundstücksbeschaffung, Planung und Vermarktung bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe ab. Zu ihren Kunden gehören neben Eigentümern auch Kapitalanleger und Finanzinvestoren. Als Spezialist im Doppel-, Ensemblehaus- und Geschosswohnungsbau konzentriert sich der Bauträger und Projektentwickler auf die Metropolregionen Hamburg, Berlin und Hannover.



Abb. ähnlich



Abb. ähnlich

WENN
EIN
QUARTIER
ENTSTEHT

Schulzendorf – Stadt der 1.000 Gärten

Angrenzend an das Naturschutzgebiet Waltersdorfer Flutgrabenau liegt die grüne Gemeinde Schulzendorf. Mit ihrer ökologisch wertvollen Landschaft der Dahme-Seen-Region und ihren historischen Bauwerken bietet sie Raum für Ruhe und Entspannung. Auf der ehemaligen Freifläche zwischen der Ernst-Thälmann-Straße im Norden, der Miersdorfer Straße im Westen und der Walther-Rathenau-Stra-

ße im Süden entsteht das Wohnquartier „Ritterschlag“. Auf einem Gesamtareal mit einer Fläche von 67.000 Quadratmetern realisiert die hit.-Unternehmensgruppe in den nächsten Jahren in voraussichtlich acht Bauabschnitten 57 Ensemblehäuser und 106 Doppelhaushälften (davon sieben barrierefrei). Neun Grundstücke werden für die Bebauung mit je einem Einfamilienhaus erschlossen und an private Bauherren ver-

kauft. Sechs Ensemblehäuser und 16 Doppelhaushälften sind zur Miete vorgesehen. Die Grundstücksgrößen der Ensemblehäuser und Doppelhaushälften variieren von circa 152 bis 572 Quadratmetern. Es entstehen Wohnflächen von etwa 80 bis 145 Quadratmetern.

Der Baubeginn soll bis Ende des Jahres 2018 erfolgen, sodass die ersten Häuser bereits 2019 bezugsfertig sein werden.

„Anschluss Zukunft“ – Giganetze sind gefragt

Glasfaser von DNS:NET für eine moderne und zukunftssichere Kommunikationsinfrastruktur

Es gibt viele gute Gründe bei Sanierungs- und Neubauprojekten, in der städtischen und ländlichen Immobilienentwicklung so früh wie möglich die Kommunikationsinfrastruktur zu bedenken. Das betrifft neben dem Aspekt der Wertsteigerung auch nachhaltige Ansiedlungsstrategien und den Aufbau zukunftsfähiger Wirtschaftsstrukturen. Von der Planung bis zur Realisierung sind beim Thema Kommunikationsinfrastruktur kompetente Partner gefragt, die alles aus einer Hand liefern können und technologisch auf dem neuesten Stand arbeiten. Ein Stichwort ist dabei FTTH.

FTTH: „Fibre-to-the-Home“ (Glasfaser bis ins Haus) spart die doppelte Hausverkabelung mit Kupfer- und Koaxialkabeln und ermöglicht so die störungsfreie Nutzung aller Dienste und neuer Technologien mit höchsten Bandbreiten für alle Nutzer. Damit ist diese Leistungsstufe absolut zukunftssicher und wirtschaftlich attraktiv.

Basis für Zukunft

Die Basis für zukunftsfähige Dienste und innovative Anwendungen kann in der Konsequenz nur die Erschließung mit Glasfaser sein. Glasfasernetze sind die Grundlage für das komplette Spektrum derzeitiger Nutzungsformen und neuer innovativer Dienste, angefangen von den klassischen Triple Play Anschlüssen (Internet, Telefonie, TV) bis hin zum „Smart Home“ oder „Smart

Grid“, den intelligenten Stromnetzen. Seit 2012 ist die DNS:NET ein kompetenter Partner der Immobilienbranche und setzt seit vielen Jahren in puncto Technologie Maßstäbe. Die DNS:NET baut in Berlin, Brandenburg und Sachsen-Anhalt Gigabit-Netze, die den künftigen Bandbreitenbedarf schon heute im Blick haben.

DNS:NET baut diese Netze zugeschnitten auf die jeweilige Immobilie, verlegt die Glasfaser bis ins Gebäude und die Wohnungen, passt die entsprechenden Inhouse-Verkabelungen an und kann bei Bedarf die komplette Bandbreite an IP-basierten Diensten für Privat und Unternehmen realisieren.

Technologie für Alle

DNS:NET baut ausschließlich Gigabit-Hochgeschwindigkeitsnetze. Mit der kon-

tinuierlichen Erweiterung der Hochgeschwindigkeitsstrecke über Berlin, Brandenburg und Sachsen-Anhalt können immer mehr Regionen angeschlossen und versorgt werden. Basis dafür sind unter anderem der Brandenburger Gigabitring und der Berliner Glasfaserring, die von der DNS:NET betrieben und kontinuierlich erweitert werden. Drei eigene Hochleistungsrechenzentren decken zudem höchste Ansprüche in puncto Sicherheit, Bandbreiten und Georedundanz ab.



Quelle: J. MAYER H. und Partner, Architekten mbB

Rollout der Wohnstrategie

Nach Köln investiert die Trei Real Estate, eine Immobilientochter der Tengelmann Gruppe, nun auch in Berlin in ein millionenschweres Wohnprojekt.

Wohnimmobilien sind Trumpf bei Investoren: Zwischen 13,7 und 16,4 Milliarden Euro wurden 2017 insgesamt in die Assetklasse investiert. Liebling unter den Top-7-Standorten war Berlin, das zwei Drittel der Umsätze für sich verbuchen konnte. Im ersten Halbjahr 2018 hat die Hauptstadt noch einmal zugelegt: Im Vergleich zum Vorjahr ist das Transaktionsvolumen um 17 Prozent auf über 2,15 Milliarden Euro gestiegen. Nun schlägt auch die Trei Real Estate GmbH in Berlin zu und errichtet in der Pappelallee 45 im Stadtteil Prenzlauer Berg unweit vom Helmholtzkiez im Bezirk Pankow auf einer Bruttogeschossfläche von 27.400 Quadratmetern ein Wohn- und Geschäftshaus mit circa 240 Wohneinheiten sowie einer Einzelhandelsfläche von 2.600 Quadratmetern, die unter anderem für einen REWE-Markt reserviert ist. Ursprünglich gehörte das Grundstück der TLG Immobilien AG.

82-Millionen-Euro-Investment in Berlin

Den im Frühjahr 2016 durchgeführten Architekturwettbewerb gewann der Berliner Kurvenkünstler Jürgen Mayer H. Der Entwurf nimmt die gründerzeitlichen Strukturen und Elemente der Nachbarschaftsbebauung auf und interpretiert sie neu, so die Begrün-

dung der Jury. Entstehen wird ein siebengeschossiges Gebäude mit Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen sowie ein begrünter Innenhof und eine Tiefgarage mit 500 Fahrrad- und 70 Pkw-Stellplätzen. Rund 82 Millionen Euro investiert die Tengelmann-Tochter mit Sitz in Mülheim an der Ruhr in das Projekt. Die Investition sei ein weiterer wichtiger Schritt im Rollout der Wohnstrategie, sagte Pepijn Morshuis, Geschäftsführer der Trei Real Estate GmbH, anlässlich der erteilten Baugenehmigung im Frühjahr 2018.

Studentenwohnen in Köln war erst der Anfang

Das erste Wohnprojekt der Mülheimer ist die im März 2017 eröffnete Studentenwohnanlage QUARTILLION mit 153 Einzelapartements zwischen 18 und 32 Quadratmetern in Köln-Ehrenfeld am Melatengürtel. Zuvor befand sich an der Stelle ein Bürogebäude aus den 1960er-Jahren. Integriert in das Konzept ist eine Carsharing-Station von cambio Köln. Per App können die Bewohner das passende Auto buchen und es direkt in der Tiefgarage der Studentenwohnanlage abholen. Seit 2015 treibt die Trei Real Estate GmbH die Bereinigung ihres Portfolios voran und trennt sich von Objekten, die nicht zu ihrer Zielstrategie passen. Kürzlich wurden sechs Einzelhandelsimmobilien an

Standorten in Berlin, Baden-Württemberg, Bayern, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz mit rund 8.000 Quadratmetern Mietfläche an die Deutsche Konsum REIT-AG veräußert. Weitere Verkäufe sind geplant, damit in Zukunft ein ausgewogenes Verhältnis zwischen renditestarken Handels- und Wohnimmobilien in ausgesuchten Regionen besteht.

International auf Einkaufstour

Gleichzeitig ist man in Europa und Übersee auf der Suche nach Grundstücken. In Deutschland, Polen, Tschechien und den USA stehen urbane Lagen für die Entwicklung von Wohnimmobilien auf der Wunschliste. In der Slowakei wird zudem Bauland für die Realisierung von Fachmarktzentren gesucht. Aktuell beziffert sich der Wert des Immobilienbestandes auf eine Milliarde Euro.

Für 500 Millionen Euro sind Projektentwicklungen in der Pipeline, darunter zehn Fachmarktzentren in Osteuropa unter dem Label VENDO PARK. Nach deren Fertigstellung gehören insgesamt 27 zum Portfolio der Trei Real Estate GmbH. Das Ziel sind jedoch 50. Demnach hat die Einkaufstour gerade erst begonnen.

Dagmar Hotze

Lebensmittelmarkt gesucht!

**Sie haben eine Liegenschaft
in Bestand oder möchten
einen Standort entwickeln?**

Wir sind Ihr flexibler Partner!



Lidl lohnt sich



Immobilienbüro Berlin

immo.ber@lidl.de

Telefon: 033701/23-0

Immobilienbüro Großbeeren

immo.grossbeeren@lidl.de

Telefon: 033701/23-0

Immobilienbüro Kremmen

immo.kremmen@lidl.de

Telefon: 033055/96-0

Immobilienbüro Freienbrink

immo.freienbrink@lidl.de

Telefon: 03362/8801-0



Mitglied der

DGNB

Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
German Sustainable Building Council

flexibel@Lidl

Expo Real, 8. bis 10. Oktober 2018

Messe München, Halle C2, Stand Nr. 440

Weil es um Ihr Vermögen geht

„Wir leisten konsequent mehr, als Sie erwarten.“

Sie sind Eigentümer einer oder mehrerer Immobilien und planen den Verkauf beziehungsweise die Vermietung? Aber Sie schwanken noch, ob Sie diese Herkulesaufgabe in Eigenregie stemmen oder sich doch lieber an einen Makler wenden sollen? Und wenn ein Experte, welcher ist denn bloß der richtige für Ihr Vorhaben?

Ob als Großunternehmer, kleinere Hausverwaltung oder Privatmensch stellen Sie sich natürlich eine zügige, reibungslos verlaufende Abwicklung und als Krönung den Abschluss mit dem wie für Ihre Immobilie geschaffenen Käufer/Mieter zum optimalen Kauf-/Mietpreis vor. Gleichzeitig befürchten Sie eine Bauchlandung im Alleingang oder bei der Wahl eines Profis, der sich als ein Satz mit X entpuppen könnte.

„Nehmen wir einmal an, Sie machen es richtig. Richtig gut.“

Fortuna lächelt Ihnen zu und macht Sie mit einem stetig aufstrebenden Maklerbüro vertraut, das in und um Berlin – und sogar bis nach Potsdam, Strausberg und Orani-

VON
A BIS Z
BESTENS
BETREUT

enburg – mit Sachverstand, Fingerspitzengefühl, Kreativität und purer Arbeitsfreude Immobilien vermittelt: Living in Berlin, unter anderem bekannt für den erfolgsgekrönten Verkauf von Restanten aus Neubauprojekten und die vollumfänglich gelungene Vermietung von eben solchen. Lassen Sie uns als Vorzeigebispiele nur einmal die Speicherstadt in Potsdam, die Objekte Liesenstraße in Berlin-Mitte und das Tetrakis-Adlershof in Berlin-Treptow/Köpenick anführen.

„Wir kümmern uns um Menschen und nicht nur um die Immobilie.“

So das Living in Berlin-Motto. Das erleben Sie als bedeutsamer Kunde auch. Mit Wertschätzung für Ihr Anliegen und unter Berücksichtigung Ihrer Vorstellung entwickelt das eingespielte Team ein ausgeklügeltes Konzept, um Ihr Hab und Gut lukrativ an den Mann oder die Frau zu bringen. Die Interessenten werden mit einer Magnet-Marketing-Mischung für Ihre Immobilie erwärmt: Das Exposé, die eigens für diesen Zweck eingerichtete Musterwohnung sowie

die erstellte Homepage bewerben Ihre Immobilie überzeugend und gekonnt – bis hin zur sattelfesten Vollendung des Kauf- oder Mietvertrages, durchdachten Übergabe Ihrer Immobilie und zu Ihrem adäquat gefüllten Konto. Für all das sorgt Living in Berlin. Und nimmt Ihnen dabei die Gesamtbreite sämtlicher notwendiger Überlegungen und Schritte ab, die das mit allen Wassern gewaschene Unternehmen wie aus der Westentasche kennt.

Genau das schwebt Ihnen vor? Dann entlasten Sie sich doch ganz einfach von A wie Anfang bis zum erfolgreichen Z wie Ziel durch das versierte Living in Berlin-Team. So ist Ihnen der gute Ausgang gewiss.



Wir verkaufen und vermieten Ihre Neubauprojekte und Bestandsimmobilien!

LIVING IN BERLIN e.K.
HÖNOWER STRASSE 72
12623 BERLIN



WEB: www.livinginberlin.de
MAIL: info@livinginberlin.de
TEL.: 030 51 48 78 00

Investition am richtigen Ort

Die G & G Gruppe plant und baut seit mehr als zehn Jahren Wohnungen über Supermärkten in direkter Nachbarschaft von Adlershof.

Das WEGEDORNZENTRUM liegt im Berliner Südosten an der Nahtstelle der Ortsteile Adlershof, Johannistal, Altglienicke und Rudow. Das Grundstück wurde von der G & G Gruppe bereits im Jahre 1999 erworben. Entscheidend für den Ankauf dieser 10.000 Quadratmeter großen Brachfläche war die geplante Autobahnauf- und Abfahrt zum Wissenschaftsstandort Adlershof genau gegenüber.

Die Entwicklung und der Bau der insgesamt drei Häuser und des Lidl-Marktes

mit einer Gesamtnutzfläche von 8.200 Quadratmetern hat mehr als zehn Jahre beansprucht, da das Baurecht für Wohnungen über den SB-Märkten ständig in Frage gestellt wurde. In Haus 1 befindet sich ein Ärztehaus, in Haus 2 ein Getränkemarkt und ein Restaurant mit Blick zum Wasser und 27 Wohnungen darüber.

Im Erdgeschoss von Haus 3 befinden sich ein dm-Markt und ein italienisches Restaurant, ebenfalls überbaut mit weiteren 18 Wohnungen. Wohnungsbau über dem Einzelhandel ist seit mehr als zehn Jahren die Grundlage der Projekt-

entwicklung der G & G Gruppe. Das prominenteste Beispiel dafür ist das „Kurfürstenzentrum“, was von 2005 bis 2016 von der G & G entwickelt wurde. Im Erdgeschoss des Projektes, das vom jetzigen Investor SCHOENEGARTEN genannt wird, entsteht ein Rewe-Markt mit mehr als 3.000 Quadratmeter Verkaufsfläche – und 185 Wohnungen darüber.

Vor Beginn des Sommers wurde das Ensemble am WEGEDORNZENTRUM um einen Biergarten mit Selbstbedienungsimbiss ergänzt. Um das Projekt abzurunden wäre es wichtig, die Genehmigung einer Steganlage als Rastplatz für Wasserwanderer zu erhalten.

WOHNEN
UND EINKAUFEN
ALS
SYMBIOSE





Die Bedeutung von Buchstaben

Die Klassifizierung von Standorten gibt Investoren eine Orientierung dafür, wie lohnenswert ein Engagement an diesem Ort sein kann.

Ein Hamburger Immobilienunternehmen wirft die Frage auf, ob diese Einstufungen noch zeitgemäß sind.

Mehr als 25 Jahre ist es her, dass das Beratungshaus bulwiengesa mit den Buchstaben A, B, C und D Kategorien für Standorte schuf. Grundsätzlich als Größeneinteilung gedacht, entwickelte sich das Raster rasch zu einer einfachen Handreichte für Investoren, die sich damit Aussagen zur Rentabilität von Projekten erhoffen. Angesichts geänderter Rahmenbedingungen habe das Klassifizierungsmuster jedoch an Aussagekraft verloren, kritisiert das Hamburger Immobilienunternehmen AVW Immobilien AG nun. „Die Nachfrage auf dem deutschen Wohnungsmarkt hat sich durch eine lange Phase der extremen Niedrigzinsen, Zuzug in die Ballungsräume und Zuwanderung sehr verschärft“, erklärt Vorstand Edward Martens in einem Marktkommentar. „Diesen neuen Bedingungen wird die herkömmliche Segmentierung nicht mehr gerecht.“ Einerseits verdecke sie Risiken vermeintlicher Top-Standorte, andererseits lasse sie das Potenzial kleinerer Standorte unter den Tisch fallen.

Blick über den Tellerrand

AVW hat eine eigene Bewertung von Standorten entwickelt, die auf dynami-

schen Faktoren fußt, auf Blicken über den Tellerrand der herkömmlichen Destinationen hinaus sowie auf der Berücksichtigung von gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Trends. Dynamische Faktoren seien entscheidend für die langfristige Preisentwicklung an einem Standort und den Wiederverkaufswert einer Immobilie, sagt Edward Martens. „Investoren, die trotzdem weiter in Schubladen denken, vergeben somit womöglich Renditechancen.“ Zudem sei es lohnenswert, manche Kleinstädte unter die Lupe zu nehmen, in denen Bauland günstig sei und sich wirtschaftliche Faktoren und Bevölkerung positiv entwickeln – hier könnte die Rendite schneller stimmen als in manchem Ballungsraum. Schließlich gelte es, traditionelle Prägungen von Standorten mit Entwicklungen abzugleichen. Wie etwa wird eine von der Autoindustrie geprägte Gegend aussehen, wenn sich Elektromobilität stärker durchsetzt? AVW empfiehlt in einer Schlussfolgerung das Vertrauen auf TOPs

denn auf ABCs: Trends, Opportunities (Möglichkeiten an unterschätzten Standorten) und Perspectives (individuelle Anlageziele).

Vertrauen auf Bekanntes

Die Branche reagiert auf den Marktkommentar aus Hamburg gelassen. Ein Vertrauen auf die bekannten Größen schließe Nachjustierungen ja nicht aus, sagt etwa Matthias Leube, CEO und Head of Capital Markets bei Colliers International. „Früher wurde beispielsweise von den deutschen Top-5-Städten gesprochen und im Laufe der Jahre sind Stuttgart und Köln zu diesen A-Städten hinzugekommen.“ Sowohl einheimische als auch internationale Investoren nutzen diese Standortkategorisierung in ihren Anforderungsprofilen und hätten damit eine erste Orientierung. „Eine Neubewertung scheint vor diesem Hintergrund nicht notwendig“, bilanziert Matthias Leube.

Auch Wolfgang Schneider, Managing Director & Head of Research bei BNP Paribas

BRANCHE
HÄLT
SICH
ZURÜCK



Real Estate, rät zwar dazu, bei einzelnen Projekten jeweils im Einzelfall Standorte zu bewerten und einzustufen. „Nichtsdestotrotz macht eine derartige Einstufung von Städten prinzipiell Sinn, da hierdurch die sogenannte Liquidität, also das Marktvolumen sowie grundsätzliche Angebots- und Nachfrage-

strukturen, widerspiegelt wird“, fügt er hinzu. In eine ähnliche Richtung äußern sich schließlich auch die Begründer der traditionellen Kategorisierung selbst. Mit der Einteilung in A, B, C und D gehe weder eine Risiko- noch eine Attraktivitätsaussage einher, erklärt der bulwiengesa-Niederlassungsleiter

für Berlin, André Adami. Für solche Einschätzungen gebe es etwa Scorings. „Allenfalls kann von der A-, B-, C-, D-Kategorisierung eine höhere Liquidität und Fungibilität abgeleitet werden, sodass die Städteteilung meines Erachtens noch heute gültig ist.“

Kristina Pezzeri

Implenia® 130 Jahre Bau Know-how.



130 Jahre Bau erfahrung als Bilfinger stellen wir Ihnen jetzt als Implenia im Hochbau zur Verfügung. Wir sind jetzt die Bauleute mit der Blume. Ungewohntes Bild, dennoch alte Bekannte. Ob Büro, Hotel, Schulen, Wohnhäuser, Kliniken, ob Neubau oder Sanierung – wir sind Ihr Ansprechpartner in der Region, dabei bundesweit aufgestellt, mit dem Know-how aus Hunderten von Projekten, die wir für unsere Kunden erfolgreich realisiert haben.

Ihr Direktkontakt in der Region:

Berlin T +49 30 40879400, berlin.hochbau@implenia.com – Leipzig T +49 341 3513-0, leipzig.hochbau@implenia.com

Implenia denkt und baut fürs Leben. Gern.

hochbau.implenia.com

Kommt das elfte Gebot?

Rechtsanwalt Uwe Bottermann von der Kanzlei Bottermann Khorrami über Milieuschutz, Erhaltung und eine heilige Kuh

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Sie sorgten mit der Bemerkung, das Vorkaufsrecht sei nur ein Bluff, für Diskussionen. Sehen Sie das heute immer noch so?

Uwe Bottermann (UB): Das war Ende 2016, Anfang 2017 schon noch zutreffend. Heute wäre es leichtsinnig. Die Perspektive hat sich in der Tat verschoben. Zu Beginn konnten Erwerber noch pokern; das Vorkaufsrecht wurde dann oft nicht ausgeübt. Das änderte sich aber. Die Ämter lernten, die politische Ebene auch, Struktur und Verfahrensweisen bildeten sich. Nun gehört dieses Instrument einfach dazu. Genau wie Abwendungsvereinbarungen, die noch lieber abgeschlossen werden. Dafür muss der Bezirk kein Geld ausgeben, erreicht aber trotzdem sein Ziel.

IA: Ein anderes Instrument ist der Milieuschutz. Sie mahnen an, dass dieser Begriff falsch ist.

UB: Der technische Begriff lautet Gebiete zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung oder kurz soziales Erhaltungsgebiet. Da steckt die Krux schon im Namen. Es wird eben erhalten, nichts neu geschaffen. Insbesondere kein bezahlbarer Wohnraum. Allenfalls wird bestehender Wohnraum auf einem Miet- und Qualitätsniveau erhalten, den sich die Leute vielleicht leisten können, der aber nicht unbedingt gut ist. Prinzipiell zeigen sich hier die Gegensätze: Es soll alles schön sein, darf aber nichts kosten. Badewanne, Balkon und Aufzug hätten alle gern – am besten ohne Zusatzkosten. Es gibt Entwickler, die gern einen Aufzug einbauen und

diesen nicht auf die Bestandsmieten legen würden. Sie wollen ihrer Immobilie einfach einen Wert geben. Aufgrund der sogenannten negativen Vorbildfunktion ist das aber oft nicht möglich. Dies hat zur Folge, dass dann im Kiez keine weiteren Häuser mit Balkonen ausgestattet werden. Wenn einer das durchbekommt, könnte das jeder.

IA: Der abstrakte Gebietsbewohner wird untersucht in der sozialen Erhaltungsordnung, dazu gibt es stadtplanerische Gutachten. Dort findet sich auch die durchschnittliche Miete, die verlangt werden kann. Ihnen gehen diese Untersuchungen aber nicht weit genug.

UB: Ja, dabei geht es um die heilige Kuh des Milieuschutzes: das Verbot, Mietshäuser in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Zum einen bin ich mir nicht sicher, ob schon einmal untersucht wurde, inwieweit das Entstehen von Eigentumswohnungen tatsächlich zur Verdrängung von Mietern

führt. Zum anderen finden sich in den Untersuchungen Aussagen wie: 65 Prozent der Befragten waren nicht an Wohneigentum interessiert. Müsste es nicht an genau dieser Stelle weitergehen: Warum ist das so? Liegt es an den Preisen, an den sechs Prozent Grunderwerbsteuer, an einem Vertriebsrecht, was nicht käuferfreundlich ist? Sind die Erwerbskosten insgesamt zu hoch, bekommen die Menschen keine ordentliche Finanzierung? Und es bleibt die Frage, was mit den anderen 35 Prozent ist. Wollen die und können nicht, weil keine Eigentumswohnungen entstehen?

IA: Sie sagen, Eigentümer und Mieter werden entmündigt für den „theoretischen Mieter“. Wie ist das zu verstehen?

UB: Am besten zeigt es ein Beispiel: Aus einer vier- wird eine fünfköpfige Familie. Es besteht der Wunsch die Wohnung zu vergrößern, indem die Familie die vorhandene 30 Quadratmeter große, daneben liegende Wohnung dazu mietet und die Wohnungen verbindet. Das ist eine Grundrissänderung, die einer Genehmigung bedarf und nicht erteilt wird. Hier kommen Mieter und Vermieter vielleicht mit dem elften Gebot „Du sollst Dich nicht erwischen lassen“ durch, doch das kann ja nicht die Lösung sein. Genau das ist aus meiner Sicht eine Entmündigung des Eigentümers. Es ist auch eine Gefahr für die Mieter. Wenn die Familie im Kiez keine größere Wohnung findet, muss sie woanders hin ziehen.

IA: Wenn in einem Haus bei allen Nutzern Einigkeit herrscht, dass etwas



geändert werden soll: Könnte man dann einen Deal anstreben?

UB: Ja, das gibt es bereits. Wenn wir beispielsweise ein aufgeteiltes Haus haben, in dem nur Eigennutzer leben, die alle einen Balkon über vier Quadratmeter haben wollen, dann könnte es vielleicht über einen solchen Deal eine Genehmigung geben. Ich sage bewusst vielleicht, denn juristisch leuchtet das nicht ein. Juristisch gesehen liegt das daran, dass im Erhaltungsgebiet abstrakte Gebietsbewohner und nicht konkrete Nutzer geschützt werden. Es geht nicht darum, wer sich konkret was leisten kann und will. Es geht vielmehr darum, dass in dem Gebiet insgesamt die dortige Wohnbevölkerung – abstrakt gesprochen – vor Verdrängung geschützt werden soll. Das Erhaltungsrecht ist kein konkretes Mieterschutzinstrument und mithin aus meiner juristischen Sicht eigentlich für keinen Deal zugänglich. Wenn ich in dem Gebiet keine „negative Vorbildwirkung“ schaffen will, darf ich eben keine Aufzüge, keine Balkone, keine zwei Bäder, keine Grundrissänderungen zulassen. Dann kann ich aber mit Eigentümern auch keinen Deal machen – so erstrebenswert das im Einzelfall natürlich ist.

IA: Erhaltungsgebiete haben doch aber auch einen stadtplanerischen Sinn.

UB: Ja, vor allem wenn es darum geht, die gebietliche Infrastruktur weiter zu gestalten. Dort, wo es viele Kinder gibt, braucht man Kitas und Schulen. Wenn jetzt plötzlich alle wegziehen, weil sie sich die Miete nicht mehr leisten können, verrutscht das Gefüge. Das will man vermeiden, was grundsätzlich richtig ist. Nur ob die Ausübung von Vorkaufsrechten und die restriktive Genehmigungspraxis dafür die richtigen Instrumente sind, ist für mich fraglich.

IA: Trotz Milieuschutz und Erhaltungsgebieten steigen die Mieten weiter, die Situation ändert sich nicht.

UB: Wir benötigen Lösungen für diese Probleme. Ich glaube allerdings, dass hier nicht mit den richtigen Mitteln gearbeitet wird. Die Lösung liegt klar im Bauen. Bezahlbarer Wohnraum muss an den Stellen geschaffen werden, wo er möglich ist. Ein Problem ist

dabei die Anwendung der Berliner Bauordnung. Es gibt beispielsweise den absurden Fall, dass ein Investor den Seitenflügel eines Hauses wiederherstellen und dort barrierefreie Wohnungen errichten wollte. Die Baugenehmigung wurde abgelehnt, weil der Neubau auf den Spielplatz im Nachbargelände Schatten geworfen hätte. Schuld daran sind Abstandsflächenregelungen in der Berliner Bauordnung. Es ist offenbar eine große Herausforderung, Ausnahme- und Befreiungstatbestände etwas intensiver zu betrachten, zu prüfen und dann anzuwenden. Voraussetzung dafür ist letztendlich Entscheidungsfreude.

Natürlich ergeben sich damit in einzelnen Fällen Potenziale für Klagen der Nachbarn. Hier wäre dann Rückgrat gefragt.

IA: Der Senat möchte eine stärkere Partizipation, erarbeitet dafür einen Leitfaden. Wie bewerten Sie dieses Instrument?

UB: Basisdemokratische Elemente bei der Entscheidungsfindung öffentlicher Verwaltung sind natürlich zu begrüßen. Sie darf aber nicht zu einer Brüllbürgerbewegung führen. Die Beteiligung von Bürgern im Vorfeld von Bauvorhaben ist sinnvoll und richtig. Sie ist zu Recht in B-Planverfahren vorgeschrieben. Da könnte sicherlich noch vieles verbessert werden. Wichtig ist dann aber, das Ergebnis auch zu tragen und nicht im Nachhinein wieder zu beschneiden. Wenn nämlich die Entscheidungsträger dann bei der Anwendung im Einzelfall – eventuell auf Druck von Bürgern oder Lokalmedien – einknicken, hat das mit Partizipation nichts mehr zu tun. Das wäre dann bloße Klientelpolitik und gewiss keine Antwort auf die Herausforderungen einer wachsenden Stadt.

IA: Es wird oft darüber spekuliert, dass Projektentwickler ob der Regeln in Berlin lieber in Brandenburg oder Potsdam bauen. Wie ist Ihre Erfahrung?

UB: Unsere Mandanten wandern nicht ab. Sie denken über längere Haltezeiten nach

DEALS
LEUCHTEN
JURISTISCH
NICHT EIN

BESSER
MIT RICHTIGEN
MITTELN
ARBEITEN



Quelle: Kanzlei Botermann Khorrami

oder akzeptieren modifizierte Abwendungsvereinbarungen, um sich ein Objekt zu sichern oder im Bestand zu halten. Oft werden Strategien entwickelt, wie wichtige Maßnahmen genehmigungsfähig werden. Die streitbaren Themen werden damit eher auf die lange Bank geschoben. Jeder versucht, den gefühlten Stöcken, die ins Getriebe geworfen werden, entgegenzuwirken.

IA: Wird es in der Zukunft eine Zuspitzung der Regeln und Maßnahmen geben?

UB: Ich hoffe nicht. Es gibt Tendenzen, dass sich die verschiedenen Akteure zusammensetzen und Konzepte ausarbeiten, die zu einer verträglichen Entwicklung der Mieten und insgesamt zu einer positiven Entwicklung führen könnten.

Interview: Ivette Wagner

Durch die Brille geschaut

Caren Rothmann, geschäftsführende Gesellschafterin der David Borck Immobiliengesellschaft, und Christian Neumann, Geschäftsführer bei VERIMAG, über Digitalisierung und die Wünsche der Kunden

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Die Digitalisierung mischt ganze Branchen auf. Schon wird der Vorwurf laut, die Finanzwirtschaft, allen voran die Banken, hätten die Digitalisierung um zehn Jahre verschlafen. Gilt dieser Vorwurf auch für die Immobilienwirtschaft?

Caren Rothmann (CR): Überhaupt nicht. Die Vermarktung von Immobilien ist stark digitalisiert. Während etwa Printanzeigen deutlich nachgelassen haben, erzielen Onlineportale und Social Media große Reichweiten. Auch Exposés sind heute digital und responsive. Trotzdem gibt es auch Kunden, die ‚etwas in der Hand‘ haben möchten. Für diesen Fall erstellen wir nach wie vor Printmaterialien. Zudem verbinden wir digitale und haptische Erlebnisse in unserem Showroom.

Christian Neumann (CN): In den letzten 15 Jahren hat sich viel getan. Heute kommen die Interessenten mit dem Smartphone oder Tablet und haben die Pläne des Objekts digital dabei. Die Traumimmobilie kann auf der ganzen Welt gefunden und gekauft werden. Neben klassischen Visualisierungen arbeiten wir auch gerne mit colorierten Zeichnungen, die die Gesamtstimmung des Projekts transportieren. Dies ist für uns besonders wichtig, da unsere Neubauprojekte meist vermarktet sind, bevor es Musterwohnungen oder ähnliches gibt.

IA: Warum gehört der Einsatz für Digitalisierung im Unternehmen auf die To-do-Liste und ist kein „So what“?

CR: Durch die digitale Vermarktung können wir Objekte ganz anders präsentieren. Zum Beispiel mittels Videos, Visualisierungen und hochwertigen Bildern sowie professionellen Drohnenflügen. So informieren wir unsere Kunden zusätzlich mit Detailaufnahmen

umfangreich über das Objekt – und genau diese geben oft den Ausschlag beim Kauf. Zudem erreichen wir so auch Menschen, die vielleicht gar nicht auf Immobiliensuche sind – und das weltweit und mobil.

CN: Es gibt auch weitere praktische Vorteile, etwa der reduzierte Ressourcenverbrauch und die Möglichkeit, schnell auf Projektänderungen zu reagieren. Noch dazu erlauben digitale Visualisierungen

auch Laien, sich ein Bild von der fertigen Immobilie zu machen, was ansonsten nur Profis vom Plan können.

CR: Wir haben es schon erlebt, dass Kunden zwei Wohnungen zu einem Penthouse zusammenlegen wollten. Hier konnten wir digital die Unterlagen anpassen und beispielhaft zeigen, wie die Einheit aussehen wird.

CN: Der Zeitfaktor ist einfach enorm, man muss auf die Unterlagen nicht mehr tagelang warten, sondern erhält alles zeitnah.

FLEXIBEL,
ANSCHAULICH,
EFFIZIENT,
COOL



Caren Rothmann
Quelle: Dan Zoubek

IA: Könnte es sein, dass die Digitalisierung, außer am Anfang vielleicht, sogar Freiräume schafft und wenn ja: Wie würden Sie diese nutzen?

CN: Die Digitalisierung sorgt für eine große Mobilität. Wir können Kundenanfragen immer und überall entgegennehmen und noch schneller reagieren. Teilweise arbeitet unser Team von der Baustelle aus und ist somit vor Ort ansprechbar und trotzdem erreichbar. Und die vielfältigen Vermarktungsmöglichkeiten sind natürlich auch hervorragend.

CR: Wir sehen in der Digitalisierung ebenfalls Vorteile. Dank unserer diversen Social Media-Kanäle, wie YouTube, Facebook, Instagram und unseren Blogs erreichen wir eine Vielzahl an potentiellen Kunden, denen wir regelmäßig spannenden Content bieten. Zudem erwarten unsere Auftraggeber diese Präsenz für die Vermarktung ihrer Objekte.

IA: Digitalisierung heißt auch: Erreiche ich meine Kunden heute anders und wenn ja: Wie? Geht die persönliche Bindung damit verloren? Gibt es für die Kunden einen Mehrwert?

CN: Der Erstkontakt mit unseren Kunden, besonders mit unseren Neukunden, findet meist in der digitalen Welt statt. Dort erhalten sie schnell Informationen zu den Projekten und können entscheiden, welches Objekt in Frage kommt. Der persönliche Kontakt und die Beratung durch unser ausgebildetes Team sind aber auch wichtig, um optimal auf individuelle Bedürfnisse der Kunden einzugehen und um die Ausstattung, Finanzierung sowie Verträge durchzusprechen.

CR: Trotz des Vormarschs der Digitalisierung pflegen auch wir einen sehr persönlichen Umgang mit unseren Kunden. Unsere Datei umfasst über 30.000 Personen, die bei uns

ihre Anforderung hinterlegt haben. Basierend auf diesen Suchprofilen erhalten unsere Kunden auf sie zugeschnittene Angebote. Allerdings setzen wir in der Beratung nach wie vor auf die persönliche Betreuung.

IA: Digitalisierung ist auch eine Herausforderung an Ihre Mitarbeiter, Soft Skills bleiben wichtig. Wie sieht deren Engagement dafür aus? Und wie beschreiben Sie die dabei die Hilfestellung des Unternehmens?

CN: Durch regelmäßige Schulungen, Besprechungen und eine ausgeprägte Feedbackkultur gelingt es uns, das Team gemeinsam weiterzuentwickeln und stetig den sich ändernden Käuferwünschen und Marktgegebenheiten anzupassen. Mein Geschäftspartner Heiko Türp und ich unterstützen gerade in den Anfangsphasen eines neuen Projektes unser Team auch direkt vor Ort im Showroom, um Kundenfeedback ungefiltert aufzunehmen.

CR: Soft Skills bleiben sehr wichtig. Zusätzlich setzen auch wir auf Schulungsmaßnahmen für unsere knapp 30 Mitarbeiter, die sowohl intern als auch extern durchgeführt werden. Das umfasst mehr als nur Digitalisierung, etwa Datenschutz oder Immobilienrecht. So gewährleisten wir, dass alle auf dem aktuellsten Stand sind.

IA: Welche Trends wird es in den kommenden Jahren geben? Ist das heute bereits absehbar?

CN: Ich denke, dass Virtual Reality-Brillen im deutschen Immobilienmarkt und insbesondere bei Neubauprojekten weiter Einzug halten werden, um Interessenten ein Objekt noch näher zu bringen und einen realistischen Eindruck und sogar Raumgefühl zu vermitteln. Bei Neubauprojekten gilt es Visionen, aber besonders bei Eigennutzern, auch Emotionen zu transportieren. Deshalb halten wir den persönlichen Kontakt mit unseren Kunden trotz Digitalisierung für unerlässlich.

CR: Neben den VR-Brillen sind auch virtuelle Rundgänge weiter im Kommen. Diese vermitteln, zusätzlich zu Videos, ebenfalls schnell visuelle Eindrücke der Immobilie. Trotzdem wird die Beratung durch einen professionellen Makler bis zum Kauf weiterhin unerlässlich sein. Gerade bei einer der wichtigsten Entscheidungen ihres Lebens wollen Kunden einen vertrauensvollen Berater an ihrer Seite haben.

Interview: Karin Krentz



Christian Neumann
Quelle: Dirk Lässig

Das Comeback der Werkswohnung

Im 19. und frühen 20. Jahrhundert war es gang und gäbe, dass Industriebetriebe Wohnungen für ihre Mitarbeiter bauten. Dann gerieten Werkswohnungen außer Mode. Jetzt aber stellen wieder mehr Unternehmen ihren Mitarbeitern Wohnraum zur Verfügung. Dafür gibt es vor allem einen Grund: den Kampf um die begehrten Fachkräfte.

Sie ist ein wahres Schmuckstück, die Werkssiedlung Piesteritz in Lutherstadt Wittenberg. 1916 bis 1919 wurde sie nach Plänen des bedeutenden Architekten Otto Rudolf Salvisberg für die Beschäftigten der Reichsstickstoffwerke gebaut. Es entstand eine schmucke Siedlung mit Reihenhäusern und Wohnungen unterschiedlicher Größen sowie Mietergärten, in denen die Familien Obst und Gemüse anbauten – das alles zu günstigen Mieten und in der Nähe des Arbeitsplatzes.

Solche Werkswohnungen errichteten auch zahlreiche andere Großbetriebe. Noch in den siebziger Jahren des 20. Jahrhunderts gab es nach einer Schätzung der Berliner Beratungsgesellschaft RegioKontext bundesweit rund 450.000 Wohnungen, die Firmen für ihre Angestellten vorhielten. Dann aber geriet das Modell aus der Mode. So verkaufte der Bund im Jahr 2001 rund 65.000 Eisenbahnerwohnungen an die Deutsche Annington, aus der sich dann der heutige DAX-Konzern Vonovia entwickelte. 2005 warfen die Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) 5.100 Wohnungen auf den Markt, und noch 2009 trennte sich Siemens von 4.000 Mitarbeiterwohnungen.

Oft in eigener Regie

Heute aber spricht Arnt von Bodelschwingh von einem „Comeback der alten Werkswohnung – verpackt in neuen Konzepten vom Mitarbeiterwohnen“. Er ist Geschäftsführer von RegioKontext und hat mit seinem Team im Auftrag mehrerer immobilien- und bauwirtschaftlicher Verbände zahlreiche Beispiele gesammelt, wie Firmen – teils in eigener Regie, teils in Kooperation mit professionellen Immobilienunternehmen – Wohnraum für ihre Mitarbeiter schaffen.

Für diese Renaissance eines längst überwunden geglaubten Wohnungstyps gibt es zwei Gründe. Zum einen ist der Wohnungsmarkt in vielen deutschen Großstädten so angespannt, dass nicht nur Geringverdiener, sondern auch Menschen mit mittlerem

Einkommen große Schwierigkeiten haben, auf dem freien Wohnungsmarkt eine für sie bezahlbare Wohnung zu finden. Zum anderen, und das ist vielleicht noch wichtiger, müssen sich Unternehmen immer mehr anstrengen, um die begehrten Fachkräfte für sich zu begeistern. „Betriebsseigene Wohnungen“, stellt deshalb Gunther Adler, der für den Baubereich zuständige Staatssekretär im Bundesinnenministerium, fest, „sind ein großer Vorteil bei der Mitarbeitergewinnung.“ (Siehe Interview Seite 14)

An diesen Vorteil glaubt man beispielsweise in Wolfsburg, wo 2012 die Volkswagen Immobilien GmbH ein großangelegtes Wohnungsbauprogramm startete. „Die Bereitstellung des richtigen Wohnraumes ist ein wichtiges Wettbewerbsinstrument“, betont Ulrich Sörgel, Leiter des Bereiches Wohnimmobilien bei VW Immobilien. „Um wirklich die besten Fachkräfte nach Wolfsburg zu holen, brauchen wir adäquaten und komfortablen Wohnraum.“ Deshalb baut die Konzerntochter rund 500 Wohneinheiten, allein 260 davon im großen Stadtentwicklungsprojekt Steimker Gärten. Vergeben werden diese Wohnungen vorrangig an Werksangehörige; eine Chance haben aber auch Wolfsburg, die nicht bei VW arbeiten.

Ähnlich ist das bei der BASF Wohnen + Bauen in Ludwigshafen. 2017 feierte die Wohnungsgesellschaft des traditionsreichen Chemiekonzerns den Abschluss der Modernisierung der denkmalgeschützten Hohenzollern-Höfe, deren 255 Wohnungen ebenfalls nicht nur an Werksangehörige vermietet werden. Die Stadtwerke München hingegen richten sich mit ihrem Wohnungsangebot ausschließlich an Mitarbeiter des eigenen Konzerns. Rund 500 zusätzliche Wohnungen wollen sie bis 2022 errichten. Angeboten werden diese allerdings nur Mitarbeitern, die bereits länger bei den Stadtwerken tätig sind – wer also neu nach München kommt, muss sich anderswo eine Bleibe suchen. Und wenn der Mieter den Arbeitgeber wechselt, läuft auch der Mietvertrag aus. Es könne durchaus ein Problem sein, „wenn bei einem Arbeitsplatzwechsel

unter Umständen der Verlust der Wohnung droht“, räumt Lukas Siebenkotten ein, Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes. Trotz dieser Koppelung von Arbeitsplatz und Mietvertrag begrüßt er grundsätzlich den Bau von Mitarbeiterwohnungen. „Denn die Unternehmen“, argumentiert Lukas Siebenkotten, „könnten dort Mietwohnungen bauen, wo bedarfsgerechte und bezahlbare Wohnungen am dringendsten benötigt werden: in den Städten, in der Nähe der Arbeitsplätze.“

Bund prüft Wohnungsbau

Ähnliche Gedanken macht sich die Bundesregierung. „Der Bund nimmt für seine Beschäftigten, insbesondere auch für die Beamtinnen und Beamten der Bundespolizei, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten die Wohnungsfürsorge verstärkt wahr“, heißt es im Koalitionsvertrag von CDU, CSU und SPD. „Dazu soll der Wohnungsbestand der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben genutzt und weiterentwickelt werden.“ Was das bedeutet, erläutert der Sprecher des Bundesinnenministeriums, Dr. Harald Neymanns: „Die Aufgabe der Wohnungsfürsorge des Bundes ist es, seinen Bediensteten am Dienort oder in dessen Einzugsbereich im Rahmen eines festgestellten unabwiesbaren Bedarfs zu einer Wohnung zu verhelfen.“ Dafür würden die jährlichen Mittel von bisher 5,7 Millionen Euro erhöht. „Darüber hinaus“, so Dr. Harald Neymanns, „prüft der Bund, wie und in welchem Umfang er für Bundesbedienstete auf bundeseigenen Grundstücken der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) und mit Eigenmitteln der BlmA selbst Mietwohnungen bauen kann.“ Die Frage, wann die ersten Bundesprojekte realisiert werden, lässt der Ministeriumssprecher unbeantwortet.

Während der Bund und auch die Stadtwerke München über eigene Grundstücke für den Wohnungsbau verfügen, ist das bei vielen Unternehmen, die über Mitarbeiterwohnungen nachdenken, nicht der Fall.

Deshalb bietet es sich unter Umständen an, Wohnungen nicht selbst zu bauen, sondern sie von einem Immobilienunternehmen errichten zu lassen und sich dann Belegungsrechte für die eigenen Mitarbeiter zu sichern. So realisierte zum Beispiel auf der Insel Sylt eine Wohnungsbaugenossenschaft ein Wohnhaus für das Personal eines Hotels.

Achtung: Geldwerter Vorteil

Dabei müssen die Verantwortlichen allerdings aufpassen, nicht in eine steuerliche Falle zu tappen. Wenn nämlich der Arbeitgeber seinem Angestellten eine Wohnung verbilligt überlässt, so entsteht diesem ein geldwerter Vorteil, der lohnsteuer- und sozialversicherungspflichtig ist. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, der Deutsche Mieterbund und die anderen Verbände, welche die Studie von RegioKontext in Auftrag gegeben haben, schlagen deshalb die Einführung eines entsprechenden Freibetrages vor. In der Praxis wird dieser allerdings nicht immer benötigt – zumindest die großen Anbieter von Mitarbeiterwohnungen orientieren sich nämlich bei der Miethöhe am Mietspiegel. Außerdem sprechen sich die Verbände dafür aus, den früheren Paragraph 7k Einkommensteuergesetz wieder einzuführen und so höhere Absetzungen für diejenigen Investoren zu ermöglichen, die Wohnungen zu günstigen Konditionen an Arbeitnehmer vermieten. Und auch in Bezug auf das knappe Bauland unterbreiten sie einen Vorschlag: Weil Gewerbebetriebe oft über Grundstücke verfügen, die nicht



Fallbeispiele

Quelle: RegioKontext Studie „Wirtschaft macht Wohnen“

für den Wohnungsbau vorgesehen sind, soll nach dem Willen der Verbände die neue Kategorie des Urbanen Gebietes beim Bau von Mitarbeiterwohnungen bevorzugt zum Einsatz kommen.

Die einstige Werksiedlung Piesteritz übrigens hat längst einen neuen Eigentümer und gehört jetzt zum Konzern der Deutsche Wohnen. Neue Projekte für Mitarbeiterwohnungen in Sachsen, Sachsen-Anhalt oder Thüringen sind den Experten von Regio-

Kontext nicht bekannt – was daran liegen dürfte, dass der Wohnungsmarkt in Mitteldeutschland nicht ganz so angespannt ist wie in München oder Wolfsburg. In Berlin hingegen ist das Mitarbeiterwohnen durchaus ein Thema: Auf dem einstigen Industrieareal der Knorr-Bremse im Bezirk Marzahn-Hellersdorf sollen nach dem Willen des Senats auch Werkwohnungen entstehen.

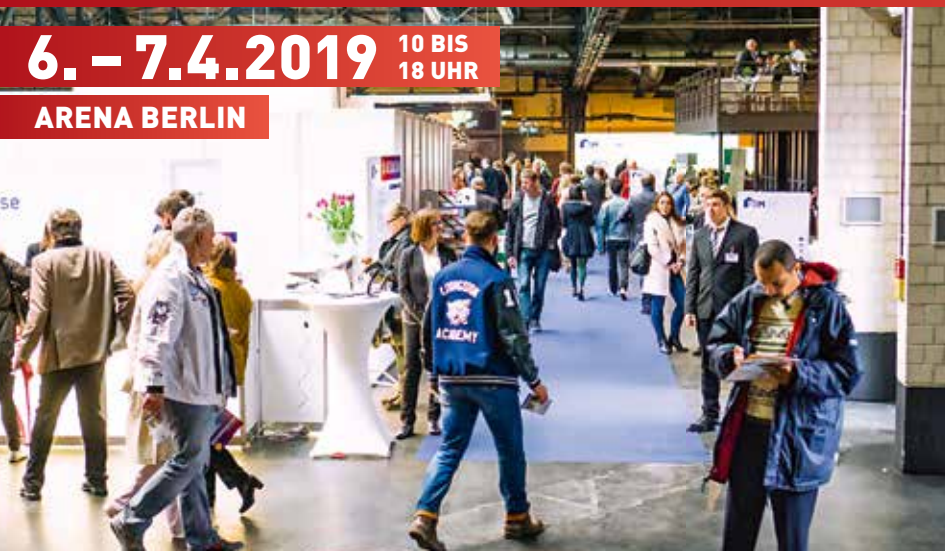
Christian Hunziker

Die Verbrauchermesse für Wohneigentum in Berlin und Region

**JETZT
AUSSTELLER
WERDEN**

6. – 7.4.2019 10 BIS 18 UHR

ARENA BERLIN



- Perfekt für Aussteller: Bauträger, Projektentwickler und Makler erwartet ein ideales Präsentationsforum mit exklusiver Atmosphäre und rund 4.000 Besucher
- Ideal für Besucher: über 10.000 Wohnungen und Häuser, darunter die aktuellsten Bauvorhaben, sowie interessante Vorträge von Experten

BIM BERLINER IMMOBILIEN MESSE

www.bim-messe.de

Träger:
BLV
Landesverband
Berlin/Brandenburg



Boom, boom Potsdam

Die Landeshauptstadt setzt verstärkt auf Gewerbeentwicklungen und neue Büros – eine Investition in die Zukunft!

Es ist ein wenig ein Kampf der Giganten: Wohnen gegen Gewerbe. Potsdams langjähriger Bürgermeister Jann Jakobs nennt die RAW-Halle als ein Beispiel. Dabei handelt es sich um die Entwicklung des Berliner Unternehmens Trockland. Das Ergebnis soll unweit des Hauptbahnhofes ein IT- und Innovationszentrum sein. „Das war und ist heute nur möglich, weil wir über zehn Jahre konsequent an einer gewerblichen Nutzungsoption des Areals festgehalten haben – trotz deutlich anderer Wünsche der privaten Bauwirtschaft“, so Jann Jakobs. Viel bewusster müsse man sich des Vorhabens IT-Standort Potsdam annehmen. Auf dem Gelände entsteht nun bis 2021 ein neuer umfassender Kompetenzort, der in der Spitzenliga der europäischen digitalen Innovationszentren mitspielen soll.

Die Architekten haben für das rund 12.800 Quadratmeter große Grundstück ein Konzept mit flexiblen Büros und großzügigen Gemeinschaftsflächen erarbeitet, welches etwa 24.500 Quadratmeter vermietbare Fläche erzeugt. Durch die Anordnung der Halle und den neuen, zweigeteilten Gebäuderiegel gibt es im Zentrum des Komplexes einen öffentlichen Platz. Dieser dient zum einen als Eingang und wirkt zum anderen wie ein Marktplatz, der

zum Verweilen und Treffen einlädt. „Unser Konzept denkt die Zeitschichten weiter. Denn der neue Innovationscampus wird das Zukunftsbild Potsdams mitprägen. Wir wollen ein offenes Zentrum schaffen, welches durch vorausschauend geplante Arbeitsplätze, die Synergien und Innovationen fördern, eine gute Infrastruktur sowie durch einen attraktiven öffentlichen Raum besticht“, sagt Architekt Jürgen Mayer H.

„Berlin brummt und Potsdam brummt mit“, sagt Anja Farke, Büroleiterin von Engel & Völkers Potsdam. „Jahrelang wurden nicht ausreichend Büros gebaut, viele nur für den Eigenbedarf.“ Der deutschlandweite Fokus richte sich ob der mangelnden Flächen in Berlin nun durchaus auch auf Potsdam. „Große Flächen können wir allerdings kaum anbieten, obwohl die sehr gefragt sind“, so Anja Farke. Die Expertin stellt der Verwaltung trotzdem ein gutes Zeugnis aus: „Die Stadt hat diese Situation erkannt, betreibt ein besseres Flächenmanagement, die Wirtschaftsförderung ist sehr engagiert. Verbesserungen wären hinsichtlich des Marketings und der Vernetzung allerdings noch wünschenswert.“

Die Zahlen unterstützen dieses Engagement. Potsdam verfügt mit rund 1,35 Millionen Quadratmetern über einen kleinen,

aber hochwertigen Flächenbestand, der zu großen Teilen nach 1990 errichtet wurde. Mit wirtschaftlichen Schwerpunkten auf Medien und Medizintechnik/Biotech sowie einer Start-up-Szene, die vor Ort von über 30 Forschungseinrichtungen profitiert, hat sich die Stadt als eigenständiger Büromarkt in unmittelbarer Nachbarschaft zu Berlin etabliert. Laut der Studie „Regionaler Büromarktindex“ von CORPUS SIREO lag die Leerstandsquote zum Jahresende 2017 bei gut drei Prozent. Die Mietentwicklung spiegelt die guten Rahmenbedingungen wider: Nach Stagnation in den ersten Monaten 2017 stieg die durchschnittliche Angebotsmiete in der zweiten Jahreshälfte 2017 um 4,7 Prozent auf 10,54 Euro pro Quadratmeter. In der Spitze werden Flächen zu Quadratmeterpreisen von knapp 20 Euro angeboten. Seit Auflegung des Regionalen Büromarktindex im ersten Quartal 2008 verzeichnete Potsdam mit 41,1 Prozent – knapp hinter Regensburg (plus 41,9 Prozent) – den stärksten Anstieg der Angebotsmieten unter den 19 analysierten B-Standorten.

PROJECT Immobilien entwickelt im Wissenschaftspark Potsdam-Golm Büro- und Laborflächen, die Anfang 2019 fertig sein sollen. Am Hauptbahnhof lässt das Unternehmen drei sechsgeschossige Bürogebäu-

de mit insgesamt 12.000 Quadratmetern Fläche in den Himmel wachsen. Egal, mit wem man spricht: Alle loben die ausgesprochen angenehme Atmosphäre, die sehr gute Anbindung der Stadt. „Hauptargumente für Potsdam sind neben der hohen Lebensqualität gegenüber Berlin noch vergleichsweise günstige Mieten bei guter Ausstattung, die Nähe zu wissenschaftlichen Einrichtungen, übersichtliche Strukturen und damit verbunden kurze Wege“, sagt Anja Farke. „Gearbeitet werden muss allerdings noch an einem Verkehrskonzept, damit die schnell wachsende Kommune mit hohem Einpendleranteil keinen Standortnachteil erleidet.“ Etwa 60 Prozent der Arbeitnehmer pendeln aus Berlin und Brandenburg in die Stadt.

Bereits Ende 2018 ist der Campus am Filmpark Babelsberg fertig – mit einem Bürohaus namens Pentagon. 5.300 Quadratmeter Büro- und 1.800 Quadratmeter Lagerfläche wird es dort geben. Für den Projektentwickler KW-Development ist das allerdings nur der Anfang. Auf der Babelsberger August-Bebel-Straße soll bis Ende 2019 das Bürohaus am Studio Gestalt annehmen. Das Design des von Fuchshuber Architekten entworfenen, 7.028 Quadrat-

meter großen Objektes ist an die klassische Architektursprache der umgebenden Gebäude angelehnt. Die bis zu 26 einzelnen, separat nutzbaren Büroeinheiten mit durchschnittlich 270 Quadratmetern bieten kleinen und mittleren Unternehmen ideale Bedingungen für ihre Geschäftstätigkeit. Aber auch größere Nutzer sind willkommen, denn die Einheiten lassen sich dank flexibler Grundrisse unkompliziert zusammenschließen. Angesichts der hohen Nachfrage in diesem Teil Potsdams rechnet der Entwickler mit der Vermietung noch vor Fertigstellung.

Andere Unternehmen greifen im Bestand zu: Das Immobilienunternehmen Becken, Spezialist für die Entwicklung und Realisierung sowie das langjährige Asset und Investment Management von Gewerbe- und Wohnimmobilien, erwarb für sein Bestandsportfolio eine Büroimmobilie in der nördlichen Innenstadt Potsdams. Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von rund 6.100 Quadratmetern. Das zu 80 Prozent vermietete Multi-Tenant-Bürogebäude verfügt über eine Mietfläche von rund 7.300 Quadratmetern. Jens Hogeckamp, Geschäftsführer der Becken Asset Management GmbH,

sagt: „Großvolumige Flächenangebote sind auf dem eher kleinteilig strukturierten Büroimmobilienmarkt Potsdam rar. Gleichzeitig ist ein großes Nachfragepotenzial bedingt durch das Preisgefälle zwischen den Bürostandorten Berlin und Potsdam, vor allem für Flächenanmietungen von mehr als 1.000 Quadratmetern, vorhanden. Derzeit befinden wir uns bei ersten Mietverträgen in dieser Größenordnung in Verhandlungen. Angesichts der anhaltenden Verknappung des Flächenangebots und der weiter steigenden Nachfrage gehen wir von einem steigenden Wachstum für die nächsten Jahre aus.“

In einer Vermischung von Arbeits- und Wohnwelt sieht Anja Farke von Engel & Völkers die Zukunft, also in neuen, urbanen Vierteln – wie in der Medienstadt Babelsberg oder auch für Krampnitz angedacht. „Natürlich müssen wir für die in der Pipeline befindlichen Projekte die Fertigstellungszeiten einplanen. Dies bedeutet, zwar langfristig, aber mit einer gewissen Flexibilität zu planen, um auf ändernde Bedarfe bestens reagieren zu können. Potsdam kann auf jeden Fall mit großer Zuversicht in die Zukunft blicken.“

Ivette Wagner

Besuchen Sie uns vom
8.–10.10.2018 auf der
Expo Real in München

wohnen & modernisieren MIT DER IBB

Aus Plänen wird Wohnraum.

IBB für Vermieter & Investoren: Die Wohnungsbauförderer in Berlin.

Sie planen den Neubau oder die Sanierung bzw. Modernisierung eines Mehrfamilienhauses – wir haben das Förderprogramm. Mit unseren Finanzierungsangeboten unterstützen wir Sie vor allem bei Maßnahmen zur Optimierung der Energieeffizienz. Sprechen Sie mit uns!

Telefon: 030 / 2125-2662
E-Mail: immobilien@ibb.de
www.ibb.de/vermieter_investoren

 **Investitionsbank
Berlin**
Leistung für Berlin.

Auf zu neuen Ufern

Der Höhenflug des Marktes für Logistik- und Industrieimmobilien geht weiter.

Berlin ist einer der attraktivsten Märkte für Industrie, Handel und Logistik in Deutschland. Seit drei Jahren in Folge liegt der jährliche Vermietungsumsatz an Lager-, Logistik- und Produktionsflächen laut Analyse von Realogis Berlin bei circa 400.000 Quadratmetern und präsentiert sich damit in sehr robuster Verfassung. Aufgrund der Infrastruktur und einer unmittelbaren Verkehrsanbindung an andere Berliner Gebiete sind Flächen im südlichen Umland besonders gefragt. Gleichzeitig ist die Nachfrage nach innerstädtischen Flächen hoch.

Da macht das erste Halbjahr 2018 keine Ausnahme: Mit einem Flächenumsatz von 183.000 Quadratmetern wurde das drittbeste Ergebnis innerhalb der letzten fünf Jahre erreicht. Flächen und Objekte sind bei den Investoren heiß begehrt, gehört doch der Investmentmarkt für Logistik- und Industrieimmobilien mit Renditen von fünf Prozent und mehr schon längst zu einer der begehrtesten Assetklassen seit der Immobilienkrise vor zehn Jahren. Doch im Vergleich zum vorjährigen Rekordergebnis (erstes Halbjahr 2017: 289.000 Quadratmeter) gab der Umsatz um 37 Prozent nach, liegt aber nur sieben Prozent unter dem Fünfjahresdurchschnitt (circa 195.800 Quadratmeter).

Für die Entwicklung gibt Realogis gleich vier Gründe an. Erstens wurden im Vorjahreszeitraum deutlich mehr Großabschlüsse gezeichnet, diese werden 2018 erst in der zweiten Jahreshälfte erwartet. Zweitens ist die innerstädtische Flächenverfügbarkeit sehr niedrig. Drittens sank die Nachfrage im Umland und viertens wird dort ein Neubaufvolumen von mehr als 100.000 Quadratmetern erst in den kommenden Monaten fertig gestellt und ist dann kurzfristig bezugsfertig.

Jegliche Hoffnungen, Erwartungen und Prognosen der Logistiker werden genährt

von der endlichen Eröffnung des Großflughafens BER im Herbst 2020. Dieses Mal muss es sein, so die bange Hoffnung aller. 6,5 Hektar stehen in der Airport City für Büro und andere Gewerbebauten zur Verfügung, der Business Park Berlin am BER ist mit noch einmal etwa 109 Hektar Fläche der größte zusammenhängende Gewerbepark Berlins. Der Standort verfügt durch seine unmittelbare Nähe zum neuen Flughafen, einen eigenen S-Bahn-Anschluss sowie die Anbindung an die B96, die A 113 und A 117 über eine ausgezeichnete Verkehrsinfrastruktur. Rund 52 Hektar konnten bisher an Investoren veräußert werden.

Lage, Lage, Lage

Die eigentlichen Abräumer des Berliner Logistikbooms sind Landkreise und Gemeinden im Speckgürtel von Berlin wie Teltow-Fläming, Potsdam-Mittelmark oder etwa die Kommune Schönefeld. Sie alle



Ben Dörks, Abteilungsleiter Realogis Immobilien Berlin GmbH
Quelle: Realogis

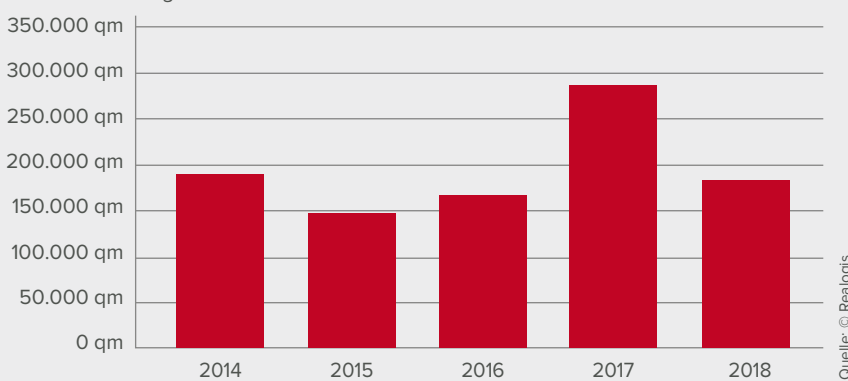
Eberswalde; im Osten: Strausberg, Fürstenwalde; im Süden: Ludwigsfelde / Großbeeren, Zossen, Königs Wusterhausen; im Westen: Brieselang, Wustermark, Werder. Geographisch ist der Großraum Berlin ein Logistikertraum als wichtiger Verkehrsknotenpunkt für die Ost-West-Verbindung sowie für Nord-Süd-Autobahnen mit zehn Autobahnen: A100 (Stadtautobahn), A9, A10, A11, A12, A13, A20, A24, B96,, B101, Binnenhäfen und Flughäfen.

Zugleich planen große deutschlandweit aktive Player wie Realogis, SEGRO, ALCARO, FOUR PARX oder ECE zum Teil bereits spekulative Gewerbe- und Logistikkomplexe vor allem im südlichen Umland, das im ersten Halbjahr 2018 stark nachgefragt war (44 Prozent des Gesamtflächenumsatzes), meldet Engel & Völkers.

Auch der größte Vertragsabschluss durch die DefShop GmbH (20.000 Quadratmeter) fand im Umland Süd statt. Mit 14.600 Quadratmetern (E-Commerce Unternehmen) und 8.350 Quadratmetern (JMT Mietmöbel Deutschland GmbH & Co. KG) entfielen zwei große Abschlüsse auf das Berliner Stadtgebiet. Die starke Flächennachfrage, insbesondere in Innenstadtlagen, übersteige das Flächenangebot deutlich, kurz- bis mittelfristig sei keine Entlastung zu sehen. Die Crux: Die geringe Arbeitslosenquote in gewissen Lagen, wie beispielsweise Teltow-Fläming

HALBJAHRESUMSÄTZE

Industrie- und Logistikimmobilien Großraum Berlin



müssen beispielsweise wegen ihres außerordentlich hohen Steueraufkommens anderen schwächeren Kommunen in Brandenburg finanziell unter die Arme greifen, das will seit 2012 das Land Brandenburg durch die kommunale Finanzausgleichsumlage, eine kommunale Verfassungsbeschwerde wurde vom Verfassungsgericht Brandenburg noch im gleichen Jahr abgelehnt.

Realogis definiert die relevanten verfügbaren Lager-, Logistik-, Industrie- und Produktionsflächen im Umland wie folgt: im Norden bis Neuruppin, Oranienburg,



André Wolters, Head of Logistics SEGRO
Quelle: SEGRO



ALCARO investiert kontinuierlich in die Logistik-Infrastruktur Berlins und Brandenburgs.
Quelle: ALCARO

(4,3 Prozent) im Umland Süd, führt außerdem dazu, dass es an Arbeitnehmern mangelt und auch dadurch einige Vertragsabschlüsse nicht zustande gekommen sind.

Seit 2010 ist ALCARO kontinuierlich im GVZ Großbeeren als Investor, Projektentwickler und Vermieter aktiv. Auf 7,5 Hektar in der GVZ-Erweiterung An der Anhalter Bahn realisiert das Unternehmen seit Jahresbeginn den Log Plaza Brandenburg 2, insgesamt 38.000 Quadratmeter technisch hochwertige und energieeffiziente Logistikfläche mit 24-Stunden-Nutzung. Den multi-user-fähigen Log Plaza Brandenburg 1 hat ALCARO im Sommer an Invesco Real Estate veräußert, insgesamt 85.000 Quadratmeter Logistik- und 6.200 Quadratmeter Büro- und Sozialfläche, alle voll vermietet an einen britischen Online-Mo-dehändler.

Umdenken ist notwendig

Alle Akteure der Branche feilen an modernen Konzepten für die Zukunft, die Herausforderungen heißen auch hier „letzte Meile“, Diesel-Debatte in den Städten, City-Logistik, die sich in die vorhandene Infrastruktur einfügt, unter anderem mit Mikrozentren oder Lastenrädern. „Eine Option sind mehrstöckige Logistikimmobilien, womit sich die knappen Grundstücke effi-

zienter nutzen lassen. Eine erste entsprechende Immobilie in Deutschland haben wir in München entwickelt. Das Objekt ist zweistöckig – in den asiatischen Metropolen existieren jedoch Logistikimmobilien mit über 20 Etagen. Dies ist in Deutschland nicht zu erwarten. Als Auslieferungsfahrzeuge bieten sich Elektro-Scooter an, wie sie DHL verwendet. Sie sind ein guter Kompromiss zwischen geringen Schadstoff- und Lärmemissionen sowie Transportkapazität“,

Anfang machen die großen Logistiker und Start-ups der Last-Mile-Logistik, die derzeit Neubauten sowie Bestandsimmobilien hinsichtlich der Aufladbarkeit von Elektrofahrzeugen überprüfen lassen.“ Unabdingbar aber seien eine verbesserte Infrastruktur und – mehr Mitarbeiter mit Lkw-Führerschein.

Die Logistik muss umdenken, sind sich die Beteiligten sicher. Die Auslieferung per Drohne ist schließlich noch Zukunftsmusik,

mit diversen technischen und rechtlichen Hürden. Allerdings gibt es bereits jetzt mehrere alternative Last-Mile-Konzepte, die in der Hauptstadt Berlin geprüft werden könnten. Ein Beispiel hierfür sind die Micro Hubs des United Parcel Service, die aktuell in Hamburg erprobt werden: Ein Lkw-Container dient als Zwischenlager, von wo aus die Pakete ent-

berichtet André Wolters, Head of Logistics bei SEGRO.

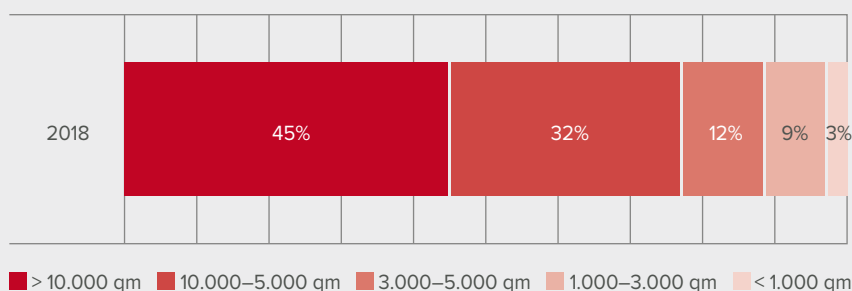
Ben Dörks, Senior Consultant Realogis Immobilien Berlin GmbH, sagt: „In der Automotive-Branche findet ein Umdenken statt. Das Endkundengeschäft wird teilweise bereits durch den Einsatz von Elektro-Sprintern bis 3,5 Tonnen in der Last-Mile-Logistik umgestellt. Jetzt gibt es Überlegungen zukünftig auch Elektro-Lkws einzusetzen. Wohin sich die Trends allerdings langfristig entwickeln werden, ist für die Branche selbst noch nicht absehbar.“ Und weiter: „Den

weder zu Fuß oder mit Fahrrädern ausgeliefert werden, meint André Wolters. Und à propos Fahrräder: Ben Dörks favorisiert eher Lastenräder auf der letzten Meile und das aus zwei Gründen: zum einen die Flächenknappheit in der Innenstadt und zum anderen Lärmemissionen der Mikrozentren im Wohngebiet. Er setzt große Hoffnungen auf den zurzeit in Berlin durchgeführten Test für ein Mikrozentrum für Lastenräder, an dem sich die großen Logistiker und Kurier-Express-Dienstleister beteiligen.

KK

ABSCHLÜSSE NACH GRÖSSENKLASSEN

Industrie- und Logistikimmobilien Großraum Berlin
1. Halbjahr 2018



Quelle: © Realogis

Das Fertighaus geht in Serie

Viele Jahre lang war der Fertigbau ein Thema ausschließlich für Einfamilienhäuser. Doch jetzt gibt es immer mehr Projekte, bei denen auch Mehrfamilienhäuser und gewerblich genutzte Gebäude in Fertigbauweise entstehen. Damit verbunden ist die Hoffnung auf mehr Flexibilität und eine kürzere Bauzeit.

Bald wird man erfahren, ob die Prognose des Bundesverbandes Deutscher Fertigbau richtig war. Zu Beginn dieses Jahres rechnete die Interessenvertretung der Fertighausanbieter damit, dass im laufenden Jahr gut 20.000 Ein- und Zweifamilienhäuser in Fertigbauweise errichtet werden – das würde erstmals einem Marktanteil von über 20 Prozent entsprechen. Damit scheint sich der Aufwärtstrend der letzten Jahre fortzusetzen: 2017 stellten SchwörerHaus, BAUFRITZ, WeberHaus und die anderen Hersteller insgesamt 20.104 Ein- und Zweifamilienhäuser fertig, was 19,7 Prozent aller Einheiten in diesem Segment entsprach. Um die Jahrtausendwende hatte der Fertigbauanteil erst 13,5 Prozent betragen.

Doch der Fertigbau ist mittlerweile nicht mehr nur im individuellen Hausbau anzutreffen, sondern auch im Gewerbebau. In der nordrhein-westfälischen Stadt Euskirchen zum Beispiel hat der Modulbauer SÄBU die Speiseausgabe der Generalmajor-Freiherr-von-Gersdorff-Kaserne in Modulbauweise errichtet. Vorteilhaft wirkt sich dabei vor allem die Flexibilität dieser Bauart aus. Das Bauwerk, das über eine hinterlüftete Holzfassade verfügt, ist nämlich für eine Nutzungsdauer von lediglich zehn Jahren

angelegt. Danach wird SÄBU die einzelnen Module demontieren, mit dem Tieflader abtransportieren und an anderer Stelle neu zusammensetzen.

Hotel in Fertigbauweise auf dem Dach

Deutlich länger stehenbleiben soll ein bemerkenswerter Neubau in Berlin. Auf dem Dach des Ring-Centers, eines vom Branchenriesen ECE betriebenen Einkaufszentrums im Bezirk Lichtenberg, hat das Immobilien-Start-up MQ Real Estate in diesem Jahr ein Hotel errichtet – und zwar in einer Bauweise, wie sie sonst bei Einfamilienhäusern eingesetzt wird: Die Zimmermodule werden komplett im Werk vorgefertigt und dann, zum Teil bereits fertig möbliert, per Kran auf das bestehende Gebäude gesetzt.

„Wir bauen mobile Immobilien und können damit bisher ungenutzte Nachverdichtungspotenziale heben“, beschreibt Dr. Nikolai Jäger, Gründer und Geschäftsführer von MQ Real Estate, das Konzept. Dabei mietet sein Unternehmen die Dachfläche vom Eigentümer des Gebäudes. Dadurch, so Dr. Nikolai Jäger, „können Eigentümer die Renditen ihrer Immobilien steigern, ohne

selbst investieren oder gar die Immobilie verkaufen zu müssen“. Die Eröffnung des Berliner Hotels ist für Oktober 2018 angekündigt; betrieben wird es von der Novum Hospitality unter der Lifestyle-Marke niu. Sollte diese eines Tages nicht mehr den Nerv ihrer jugendlichen Zielgruppe treffen, können die Module wieder abgebaut und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Doch auch im Wohnungsbau beschreiten die Fertighausanbieter neue Wege. In Jülich (Nordrhein-Westfalen) beispielsweise hat der Anbieter STOMMEL HAUS für eine örtliche Wohnungsbaugenossenschaft sechs dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 45 Wohnungen in Holzbauweise errichtet. Und in München hat die niederbayerische Firma Sonnleitner Holzbauwerke ebenfalls auf diese Weise ein Mehrfamilienhaus realisiert.

Wettbewerb zeigt großes Potenzial

Welches Potenzial in dieser Bauweise liegt, haben im Sommer dieses Jahres die Ergebnisse des europaweiten Wettbewerbs zum seriellen Bauen gezeigt, den der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und

Immobilienunternehmen und das damalige Bundesbauministerium in Kooperation mit der Bundesarchitektenkammer und dem Hauptverband der Deutschen Bauindustrie ausgelobt hatten. Ausgewählt wurden neun Bietergemeinschaften, die im Prinzip mit Fertigbaumethoden arbeiten – wenn auch nicht immer in Holzbauweise, wie sie für die Fertighausbranche typisch ist. Durchsetzen konnten sich nebst anderen die Firma Alho Systembau GmbH mit einem Konzept, das auf einer Stahlrahmenkonstruktion beruht, die Max Bögl Modul AG mit ihrem auf Stahlbetonmodulen basierenden Ansatz und die AH Aktiv-Haus GmbH, die mit Holzmodulen arbeitet.

Mit den neun Bietern beziehungsweise Bietergemeinschaften hat der GdW eine Rahmenvereinbarung abgeschlossen. Diese ermöglicht es, dass vor allem städtische Wohnungsbaugesellschaften einen der Bieter mit dem Bau von Geschosswohnbauten beauftragen können, ohne zuvor eine aufwendige, EU-weite Ausschreibung durchführen zu müssen. Dadurch, sagt Marcus Becker, Vizepräsident des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie, wollten die Beteiligten „die Potenziale ausloten, die im seriellen und modularen Wohnungsbau bezüglich Schnelligkeit und Kostengünstigkeit noch schlummern“. Auch GdW-Präsident Axel Gedaschko sieht in dieser Bauweise „einen entscheidenden Baustein“, der dazu beiträgt, dass „neu gebaute Mietwohnungen auch ohne Förderung für die Mitte der Bevölkerung wieder bezahlbar werden“.

Kostenvorteil nicht deutlich vorhersehbar

Wobei das mit der Bezahlbarkeit so eine Sache ist. Denn die Ergebnisse der Ausschreibung haben gezeigt, dass sich die vielfach geäußerte Erwartung, die Baukosten dank der Modul- oder Fertigbauweise deutlich senken zu können, wohl nicht erfüllt. Die Anbieter landeten nämlich bei Kosten zwischen 2.010 und 3.200 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (ohne Grundstück), wobei der Median 2.370 Euro pro Quadratmeter beträgt (je die Hälfte der Angebote liegen also unter und über diesem Wert). Allerdings könnten die Kosten künftig durch die zunehmende Vorfertigung weiter sinken.

Doch schon jetzt arbeiten große Marktakteure mit Mitteln, die aus dem Fertigbau kommen – allen voran der Wohnungskonzern Vonovia, der beim Neubau und bei der Dachaufstockung ganz auf den Modulbau setzt. In Bochum und Bayreuth hat die Vonovia entsprechende Neubau-

projekte bereits fertiggestellt, wobei sie die Baukosten auf 1.800 Euro pro Quadratmeter beziffert hat. Ebenfalls mit industrieller Vorfertigung experimentiert die landeseigene Berliner Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE bei einem Neubau im Stadtteil Adlershof. Dort entstehen drei Häuser mit 42 Wohnungen in Holzhybridbauweise, wobei die einzelnen Elemente vom Generalübernehmer Brüninghoff geliefert werden. „Neben dem Dach werden alle Außenwände in Holzrahmenbauweise erbaut und kommen vom Fenster bis zur Steckdose fertiggestellt aus dem Werk“, erläutert Brüninghoff-Projektleiter Stefan Gerdemann. „Damit dauert die Montage pro Geschoss nur eine Woche.“

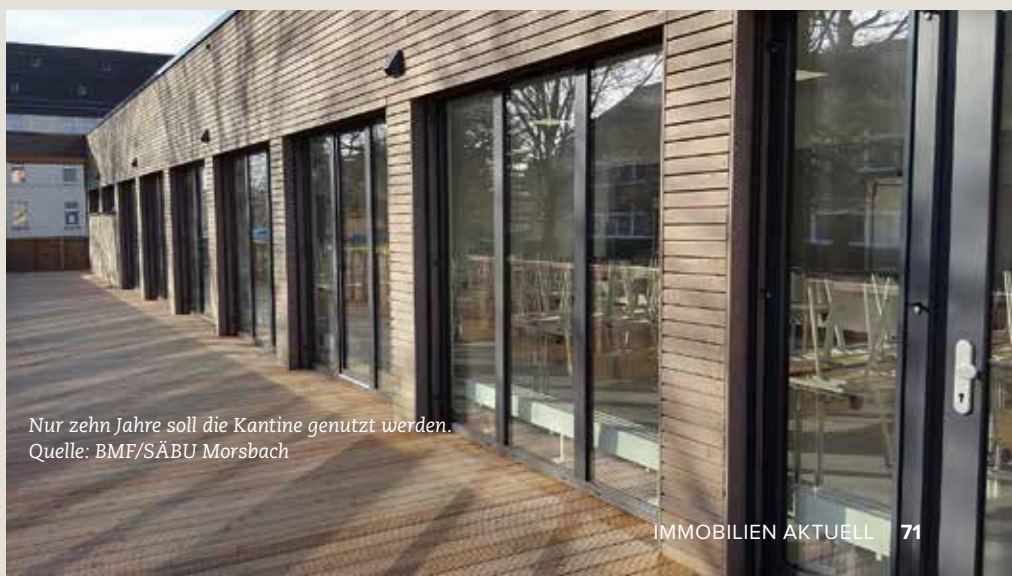
Auch die Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH (KoWo) Erfurt hat mit einem im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) Thüringen durchgeführten Forschungsprojekt bewiesen, dass das serielle Bauen entscheidende Impulse setzen kann. Ziel ist es dabei laut KoWo-Geschäftsführer Fried-

rich Hermann, „unter Nutzung standardisierter und seriell umsetzbarer Bauweisen sowie durch Anwendung modernster, digitaler Planungsmethodik zukünftig Häuser wie Autos bauen zu können“.

Nicht müde werden die Verfechter des Fertigbaus darüber hinaus, auf die ökologischen Vorzüge dieser Bauweise zu verweisen. Besonders weit geht dabei die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG: Sie hat bis Mitte dieses Jahres bereits mehr als 1.500 der von ihr gebauten Einfamilienhäuser mit einem Siegel der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) zertifizieren lassen. Eine ganze Reihe von Qualitäten seien damit bestätigt, sagt Sven Lundie, Leiter des Nachhaltigkeits- und Innovationsmanagements bei der DFH: „Dazu gehören beispielsweise eine hohe Wohngesundheits, ein maximaler Wohnkomfort, eine gute technische Qualität sowie langfristig niedrige Instandhaltungs- und Nebenkosten.“

Christian Hunziker

Hier entstehen drei Häuser mit 42 Wohnungen in Holzhybridbauweise. Quelle: HOWOGE



Nur zehn Jahre soll die Kantine genutzt werden. Quelle: BMF/SÄBU Morsbach

Für jeden ein Stück vom Kuchen? Über die Konkurrenz für Banken

Für Banken, die Investitionen in Immobilien finanzieren, gab es schon mal einfachere Zeiten. Als ob die anhaltende Niedrigzinsphase und der starke Margendruck nicht schon problematisch genug wären, intensiviert sich jetzt auch noch die Konkurrenz durch alternative Finanzierer. Vor allem Debt Funds und Mezzanine-Kapitalgeber sichern sich ein immer größeres Stück vom Finanzierungskuchen.



FAP Balanced Real Estate Financing I: Auf diesen wohlklingenden Namen hat die auf Finanzierungsberatung spezialisierte FAP Group ihren Fonds getauft, den sie Mitte dieses Jahres auf den Markt gebracht hat. 250 Millionen Euro will der als luxemburgisches Vehikel (SICAV-SIF) konstruierte Fonds bei institutionellen Investoren einsammeln, um dieses Geld dann in Form einer Mezzanine-Kreditfinanzierung für deutsche Bestandsimmobilien, Revitalisierungsvorhaben und Projektentwicklungen zur Verfügung zu stellen.

Damit treibt der neue Fonds eine Entwicklung voran, die den Immobilienfinanzierungsmarkt immer stärker prägt: In den letzten 24 Monaten habe er bei institutionellen Investoren wie Versicherungen, Pensionskassen und Versorgungswerken „ein zunehmendes Interesse an der Investitionsform Real Estate Debt feststellen können“, sagt Curth-C. Flatow, Gründer der in Berlin ansässigen FAP Group. Ähnlich sieht das

Francesco Fedele, CEO des Finanzierungsberaters BF.direkt AG. Er rechnete bereits vor Monaten damit, dass der Anteil alternativer Finanzierungen wie zum Beispiel Mezzanine-Kapital am deutschen Immobilienmarkt weiter zunehmen wird. „Die Banken“, merkt Francesco Fedele an, „haben ihr Monopol bei der gewerblichen Immobilienfinanzierung verloren, da die alternativen Geldgeber zunehmend in das Finanzierungsgeschäft drängen.“

Eine zentrale Rolle bei diesen alternativen Finanzierungen spielt Mezzanine-

Kapital. Dabei handelt es sich um „eine Zwischenform von Eigen- und Fremdkapital“, wie Enrico Flath und Steffen Metzner von der Schweizer Empira AG in einer Kurzstudie („Finanzierungen mit

Mezzanine-Kapital – Chancen für Investoren und Kapitalgeber“)

schreiben. Obwohl es sich dabei also nicht um Eigenkapital im strengen Sinn handelt, betrachten die Banken es wie solches. Das

ist für Projektentwickler und Investoren äußerst nützlich: „Durch Einbindung eigenkapitalersetzender (mezzaniner) Kreditmittel“, erläutert Curth-C. Flatow von der FAP Group, „können die Kreditnehmer ihre Eigenkapitalrendite optimieren, sie können vice versa die vorhandenen EK-Mittel auf mehrere Projekte verteilen, mehr Transaktionen generieren und dadurch höhere Projekterlöse erwirtschaften.“

Begehrnt bei Projektentwicklern ...

„Anwendung findet Mezzanine-Kapital häufig bei Investitionen mit erhöhten Risiken, aber gleichzeitig auch überdurchschnittlichem Renditepotenzial wie etwa der Projektentwicklung von Immobilien“, halten die Empira-Experten Enrico Flath und Steffen Metzner fest. So entwickelt beispielsweise der englische Developer Stonehill zusammen mit dem Erlanger Mezzanine-Spezialisten Pegasus Capital Partners eine Anlage mit Studentenapartments in Wien. Der Kölner Projektentwickler pantera AG setzt diese Finanzierungsform ebenfalls mit Vorliebe bei der Entwicklung von Ser-

RENTABLE
ALTERNATIVE
FÜR DIE
ANLAGE



Alles im Blick – Wir digitalisieren Ihre Heizkostenabrechnung

100 % digital. 100 % effizient. 100 % transparent.

Als erfahrener Partner für dezentrale Energielösungen versorgen wir unsere Kunden seit vielen Jahren zuverlässig und bedarfsorientiert mit Wärme, Strom und Kälte. Nun gehen wir einen Schritt weiter und bieten eine digitale Lösung an, die langwierige Prozesse in der Heizkostenabrechnung vereinfacht und Ihnen lästige Tätigkeiten abnimmt. Mit unserer

digitalen Messtechnik haben Ablesetermine und unnötige Wartezeiten ein Ende, denn die abrechnungsrelevanten Daten kommen ganz bequem zu Ihnen – transparent und vollständig digital.

waerme.vattenfall.de/digital-solutions
030 232 5695 700
digital-solutions@vattenfall.de

vised Apartments ein. Ein Beispiel dafür ist ein Bauvorhaben im Zentrum von Essen. „Für dieses Projekt haben wir gerade eine Kapitaltranche von rund drei Millionen Euro strukturiert und bei Mezzanine-Partnern erfolgreich platziert“, erläutert pantera-Vorstand Michael Ries.

Zu diesen Partnern gehört die Agora Invest GmbH. „Mezzanine-Modelle schaffen eine sinnvolle Verbindung zwischen den Investoren- und Projektentwickler-Interessen“, sagt Michael Legnaro, der für den Vertrieb zuständige Geschäftsführer von Agora Invest. „Auf der einen Seite bekommen Immobilienunternehmen eine nachhaltige und gut kalkulierbare Finanzierungsalternative. Den Kapitalgebern wie Versicherungen, Pensionskassen, Versorgungswerken oder Family Offices eröffnen wir gleichzeitig rentable Anlagealternativen am zinsschwachen Kapitalmarkt.“

... und Kapitalgebern

Um das Geld dieser Kapitalgeber einzusammeln, hat Agora Invest einen Spezialfonds aufgelegt, der (wie das Gefäß der FAP Group) in das Gewand eines luxemburgischen SICAV-SIF gekleidet ist. 25 Millionen Euro betrug das Nettoinvestitionsvolumen im ersten Quartal dieses Jahres. Sogar 150 Millionen Euro innerhalb von zwölf Monaten sammelte die Helvetic Financial Services (HFS) AG ein, die seit 2017 eine hundertprozentige Tochter der Corestate Capital Holding ist. HFS stellt ebenfalls Mezzanine-Finanzierungen für Projektentwicklungen in Deutschland zur Verfügung; dabei entfallen

Lesetipp

Weitere Informationen bietet die von der Empira AG herausgegebene Kurzstudie „Finanzierungen mit Mezzanine-Kapital“:

<https://www.empira.ch/de/aktuelles-leser/items/finanzierungen-mit-mezzanine-kapital>



knapp vier Fünftel des Volumens auf Wohnungsentwicklungen.

Die Investoren profitieren dabei von einer Rendite, die höher ist als bei direkten Immobilieninvestitionen. Trotzdem ist das Investment laut FAP-Gründer Curth-C. Flatow „gegen Wertverluste der Immobilie vergleichsweise unempfindlicher, da wir nie zu 100 Prozent des Marktwertes auslaufen“. Weil also nicht der komplette Marktwert kreditfinanziert ist, können Investoren, die ihr Geld in den Kreditfonds stecken, selbst dann mit einer vollständigen Rückzahlung rechnen, wenn sich die Immobilienpreise nach unten entwickeln sollten – und das erwarten nicht wenige Marktbeobachter für den Fall, dass die Zinsen signifikant steigen sollten. Curth-C. Flatow ist deshalb überzeugt: „Um ihren Beitragszahlern die versprochene Rendite sichern

zu können, werden institutionelle Kapitalanleger ihr Kapitalanlagevermögen weiter in die Assetklasse Real Estate Debt Funds umschichten.“

Neue Wettbewerber

Bei diesen Debt Funds oder Kreditfonds zeigt sich eine neue Entwicklung: Sie bieten mittlerweile nicht mehr nur Mezzanine-Finanzierungen an, sondern auch erstrangig besicherte Darlehen. Das zeigt das Beispiel der in der Schweiz ansässigen Empira AG: Nachdem sie bereits zwei Mezzanine-Fonds auflegte, hat sie jetzt einen erstrangig besicherten Kreditfonds mit einem Zielvolumen von 500 Millionen Euro auf den Markt gebracht. Tätig werden soll der Fonds auch in Deutschland.

Kreditfonds sind aber nicht der einzige Wettbewerber, mit denen sich die Banken herumschlagen müssen. Auch von Seiten der Crowdfunding-Branche droht ihnen Konkurrenz. Denn manche Crowdfunding-Plattformen sind dabei, die Nische der vergleichsweise bescheidenen Finanzierungen, wie sie durch das Kleinanlegerschutzgesetz vorgegeben sind, zu verlassen. So ist der Hamburger Branchenführer Exporo mittlerweile auch im Crowdlending tätig. Das bedeutet, dass er in diesem Fall nicht ein Nachrangdarlehen begibt, sondern einen erstrangig besicherten Immobilienkredit. Kein Wunder also, dass die Stimmung bei den in der Immobilienfinanzierung tätigen Banken nicht die beste ist. Im

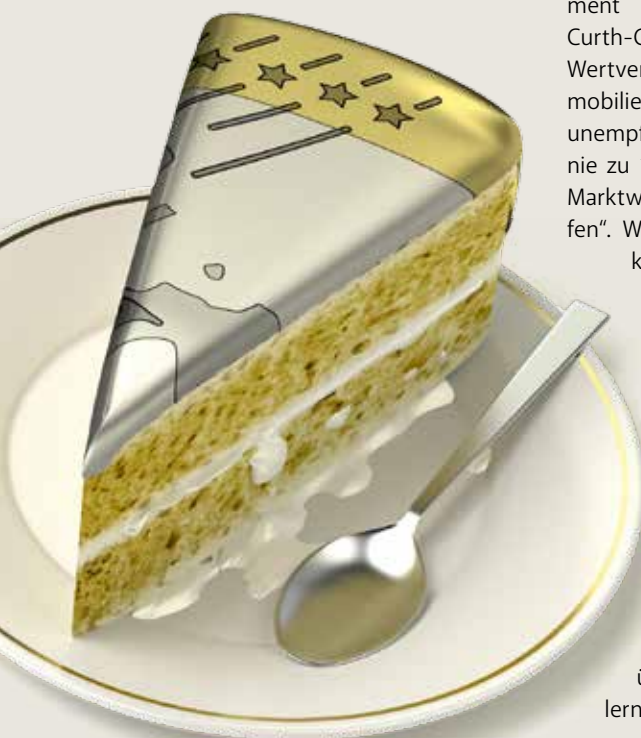
zweiten Quartal dieses Jahres setzte sich der Abwärtstrend beim Deutschen Immobilienfinanzierungsindex (DIFI) fort, den die Beratungsgesellschaft JLL und das Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW) jedes Quartal erheben.

Um 0,4 Punkte verschlechterte sich der Index im Vergleich zum Vorquartal. Und auch

das „German Debt Project 2018“ – eine umfangreiche Studie der IREBS Immobilienakademie – verdeutlicht, vor welchen Herausforderungen die Banken stehen: Das von der IREBS analysierte Bankenportfolio beim Neugeschäft ist 2017 um sieben Prozent gesunken, und auch für das laufende Jahr erwarten die Experten einen weiteren Rückgang. „Der Kuchen“, lautet das Fazit der Studienautoren, „wird bei hohem Wettbewerbsdruck kleiner.“

Christian Hunziker

KREDITFONDS
ALS SICHERHEIT
GEGEN FALLENDE
PREISE



Nicht für jeden Anleger geeignet

„Der Markt für geschlossene Fonds war ein Paradies für Betrüger“, schrieb 2016 die renommierte Wochenzeitung Die Zeit und ergänzte: „Mit den Skandalen rund um geschlossene Immobilienfonds könnte man ein Buch füllen.“ Trotzdem kommen auch heute noch geschlossene Fonds auf den Markt – allerdings mit anderer Konzeption als früher.

In Deutschland leben viele wohlhabende Menschen, die bei der Erwähnung von geschlossenen Fonds schmerzvoll aufstöhnen. Sie haben ihr Geld beispielsweise in die Fundus-Fonds von Anno August Jagdfeld investiert, der damit zwar prestigeträchtige Projekte wie das Hotel Adlon in Berlin oder das Hotel Heiligendamm an der Ostseeküste realisierte, seinen Anlegern aber die versprochene Rendite schuldig blieb. Andere zeichneten Schiffsfonds, von denen viele in der Insolvenz landeten. Und manche glaubten sogar den Versprechungen der skandalumwitterten S&K-Gruppe, deren Chefs dann zu mehrjährigen Haftstrafen verurteilt wurden.

„Zahlreiche Anleger haben mit geschlossenen Fonds sehr viel Geld verloren“, hält Sonja Knorr, Head of Alternative Investments bei der Ratingagentur Scope Analysis, fest. „Dadurch wurde das Vertrauen in dieses Vehikel erschüttert. Auch die oft mangelhafte Beratung durch die Vertriebe hat zum schlechten Image des geschlossenen Fonds beigetragen.“ 2013 kam es deshalb zu einem großen Einschnitt: Der Gesetzgeber verabschiedete das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB), das Anleger besser schützen soll.

14 Fonds im ersten Halbjahr 2018

Tot ist der Markt der geschlossenen Fonds – oder, wie es korrekt heißt, der offenen Publikums-AIF (Alternative Investment-Fonds) – trotzdem nicht. Laut einer Auswertung von Scope Analysis kamen in der ersten Hälfte dieses Jahres 14 geschlossene Publikums-Fonds auf den Markt, von denen eine deutliche Mehrheit, nämlich neun, das Geld ihrer Anleger in Immobilien

investiert. Obwohl insgesamt drei Fonds weniger aufgelegt worden sind als in der ersten Hälfte des Jahres 2017, ist das prospektierte Eigenkapital um rund 80 Prozent auf 630 Millionen Euro gestiegen.

Verantwortlich dafür ist vor allem ein Fondsinitiator, nämlich der zur UniCredit-Gruppe gehörende Anbieter WealthCap. Er



emittierte in den vergangenen Monaten gleich zwei große Brocken: den WealthCap Immobilien Deutschland 40 und den WealthCap Immobilien Deutschland 41 mit einem prospektierten Eigenkapital von jeweils rund 210 Millionen Euro. Beide investieren, wie es der Name nahelegt, in Immobilien in Deutschland; im Fall des Fonds 41 umfasst das Portfolio drei Büroimmobilien in Hamburg, Nürnberg und München.

Das ist kein Zufall. „Der Schwerpunkt der Investments liegt aktuell überwiegend in Deutschland“, stellt Analystin Sonja Knorr fest. „Dabei sind auf dem Markt der ge-

schlossenen Publikums-AIF heute vorwiegend spezialisierte Anbieter und nur noch einige wenige Universalanbieter aktiv.“ Zu den Spezialisten gehören die im Segment der Einzelhandelsimmobilien tätige Hahn Gruppe, die auf Sozialimmobilien spezialisierte IMMAC und das Unternehmen PROJECT, das mit dem Geld der Fondszeichner Wohnimmobilien in deutschen Metropolregionen errichtet.

Am Markt aktiv sind allerdings auch Anbieter, die ihren Schwerpunkt im Ausland haben. Diese vertreiben momentan jedoch keine Fonds. Dazu zählt der Emittent JAMESTOWN, der bisher 30 USA-Fonds aufgelegt hat und dabei nach eigenen Angaben noch keinem einzigen Anleger einen Verlust beschert hat. Das Spezialgebiet der zur Bayerischen Landesbank gehörenden Real I.S. ist hingegen Australien, wobei die Gesellschaft derzeit ebenfalls keinen Fonds im Angebot hat. „Die Real I.S. plant die Fortsetzung der erfolgreichen Australien-Serie mit dem Real I.S. Australienfonds 10“, versichert Pressesprecher Markus Lang. Derzeit sucht das Unternehmen nach seinen Worten nach einem passenden Objekt – und das ist nicht einfach, wie er erläutert: „Die Neuauflage benötigt ein Gebäude, das über ein passendes Chancenprofil beziehungsweise die notwendige Ausschüttung verfügt.“

Auszahlung von drei bis fünf Prozent

Vor diesem Problem stehen auch andere Anbieter. „Die zuletzt aufgelegten geschlossenen Fonds planen mit einer jährlichen Auszahlung zwischen drei und fünf Prozent“, sagt Stephanie Lebert, Senior Analystin bei Scope Analysis. „Für die Initiatoren ist es schwierig, Objekte zu finden,

Neue geschlossene Publikums-AIF – eine Auswahl

Name	Investitionsobjekt	EK-Volumen	Zielrendite
Hahn Pluswertfonds 172	SB-Warenhaus Witten	13 Mio. €	5%
WealthCap Immobilien Deutschland 41	drei Büroimmobilien (Hamburg, Nürnberg, München)	210 Mio. €	3,5–4%
PROJECT Metropolen 18	Wohnimmobilien in Metropolregionen	15 Mio. €	6%
Hannover Leasing Hotel Ulm	Leonardo Royal Hotel Ulm	14,5 Mio. €	5%
PATRIZIA Grundinvest Frankfurt / Hofheim	Nahversorgungszentrum Hofheim	28,3 Mio. €	4,5%

die diesen Renditeanforderungen genügen.“ Eine jährliche Auszahlung von vier bis fünf Prozent vor Steuern stellt die Augsburger PATRIZIA Immobilien AG den Anlegern ihres geschlossenen Fonds in Aussicht, der in ein Nahversorgungszentrum im Raum Frankfurt am Main investiert. Diese Rendite sei „gerade im anhaltenden Niedrigzinsumfeld ein starkes Argument“, sagt Andreas Heibroek, Geschäftsführer der PATRIZIA GrundInvest.

Dass die Rendite damit höher ausfällt als bei offenen Fonds, hat laut Analystin Sonja Knorr gute Gründe. „Anleger verpflichten sich bei einer Laufzeit von oft mehr als zehn Jahren viel länger als bei offenen Fonds“, argumentiert sie. „Hinzu kommt, dass geschlossene Fonds in der Regel ein höheres Risikoprofil aufweisen.“ Das hängt damit zusammen, dass geschlossene Fonds in ein einziges oder nur einige wenige Objekte investieren, während offene Immobilienfonds

viel breiter gestreut sind. Kommt ein Objekt in Schieflage, wirkt sich das bei geschlossenen Fonds also wesentlich dramatischer aus.

Geschlossener versus offener Fonds

Trotzdem fällt es auf, dass die Marktentwicklung bei offenen und geschlossenen Fonds sehr unterschiedlich verläuft: Während die Anbieter offener Fonds sich vor Mittelzuflüssen kaum retten können, bewegt sich die Nachfrage bei geschlossenen AIF auf moderatem Niveau. Zu erklären ist das damit, dass „offene Immobilienfonds eine ganz andere Zielgruppe haben als geschlossene Fonds“, wie Sonja Knorr sagt. Während sich Anleger bereits mit vergleichsweise geringen Beträgen an offenen Fonds beteiligen können und ihre Anteile –

wenn auch mit einem Vorlauf von zwölf Monaten – im Prinzip jederzeit zurückgeben können, binden sich die Anleger bei geschlossenen Fonds in der Regel mindestens zehn Jahre, manchmal auch deutlich länger. Zudem beträgt die Mindestanlagesumme 10.000 oder 20.000 Euro, und die Anleger gehen eine unternehmerische Beteiligung ein – im Extremfall droht ihnen also der Verlust des gesamten gezeichneten Kapitals.

„Geschlossene Publikums-AIF“, betont denn auch Markus Lang von Real I.S., „sind als Kapitalanlage nicht geeignet, wenn das gebundene Vermögen kurzfristig für andere Zwecke verfügbar sein soll.“ Für Anleger mit einem entsprechenden liquiden Vermögen und einem langfristigen Anlagehorizont seien geschlossene Fonds jedoch „eine attraktive Vermögensanlage“. Sonja Knorr von Scope Analysis weist ebenfalls darauf hin, „dass es auch erfolgreiche, sehr gut performende geschlossene Fonds gegeben hat und gibt“.

Das Angebot dürfte dabei weiter steigen. „Im Vergleich zum Vorjahr erwarten wir für 2018 ein insgesamt höheres Emissionsvolumen“, sagt Scope-Analystin Stephanie Lebert. „Sollte der neue JAMESTOWN-Fonds noch in diesem Jahr kommen, hätte das sogar eine Verdoppelung des Emissionsvolumens im Vergleich zum Vorjahr zur Folge.“ *Christian Hunziker*



In den SB-Markt in Witten (Nordrhein-Westfalen) fließt das Geld des Hahn Pluswertfonds 172. Quelle: Hahn Gruppe



Das Berliner Adlon wurde auch über geschlossene Fonds finanziert. Quelle: Flickr, Wilhelm Rosenkranz, Berlin, Hotel Adlon

„Luxus ist kein Grund zur Panik“

Sebastian Fischer, Vorstand der PRIMUS Immobilien AG, spricht über hohe Quadratmeterpreise, Urlaub an der Ostsee, Tempelhof und ein Londoner Modell.

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Auf der Fasanenstraße entstehen durch Ihr Unternehmen hochpreisige Eigentumswohnungen. Bei dem Projekt Berlin Lake Suites am Witzlebenplatz lagen die Angebotspreise zwischen 1,85 und rund zwölf Millionen Euro. Wer sind die Käufer?

Sebastian Fischer (SF): Unsere Kunden kommen zu einem großen Teil aus Deutschland. Das ist wahrscheinlich überraschend – bei dem Preisgefüge denkt man oft, die Käufer wären Araber oder Chinesen. Aber wir haben primär inländische, insbesondere Berliner Käufer.

IA: Bei diesen Immobilien handelt es sich um die Kategorie über 10.000 Euro pro Quadratmeter, also um Luxus.

SF: Ich glaube, dass der Käufer im hochpreisigen Segment immer ein Stück weit seinen Traum verwirklicht. In der Fasanenstraße beispielsweise bauen wir quasi 18 individuelle Einfamilienhäuser: 18 verschiedene Grundrisse, Fliesen, Armaturen, Fußbodenbeläge, Einbauten. Das Team vollbringt da eine logistische Meisterleistung. Sechs Innenarchitektinnen unseres Teams planen jede dieser Wohnungen individuell. Sie besorgen beispielsweise auch Fliesen, die der Käufer bei einem Urlaub in Dubai gesehen hat. Diese müssen nicht nur beschafft, sondern es muss auch die technische Machbarkeit des Einbaus nach geltenden Normen geprüft werden. Bei den Käufern unserer Wohnungen haben wir es im Wesentlichen mit Eigennutzern zu tun. Je kleiner die Wohnungen werden, desto höher ist der Kapitalanleger- oder Zweit- oder Drittwohnanteil. Dennoch sollten wir eines nicht vergessen: Nur ein Bruchteil des Marktes findet im Luxussegment statt. PRIMUS verzeichnet etwa 250 Eigentumswohnungen pro Jahr, die über eine Million Euro gehandelt werden. Dagegen stehen 22.000 Gesamttransaktionen von Eigentumswohnungen. Wenn man sich diese Zahlen vor Augen führt, erkennt man sehr schnell, dass das kein Grund für Panik sein muss.



Sebastian Fischer
Quelle: PRIMUS

IA: Diese Projekte befinden sich in absoluten 1A-Lagen. Sie kauften in diesem Jahr durchaus noch an anderen Standorten.

SF: Im mittleren Wohnungsbau wenden wir den Blick dorthin, wo wir eine gute Entwicklungsperspektive voraussagen. Das sind in erster Linie Moabit, Weißensee und Wedding. Das Preissegment liegt zwischen 4.000 und 6.000 Euro pro Quadratmeter.

IA: Nehmen wir eine Lage heraus: Was macht Weißensee für Sie interessant?

SF: Dieses Gebiet ist ein gutes Beispiel, auch für die Entwicklung der Bevölkerung. Der typische Käufer dort kam vor zehn bis 15 Jahren zum Studieren nach Berlin und wohnte vermutlich in Mitte, Prenzlauer Berg oder Kreuzberg. Diese Leute orientierten sich bisher nicht in die City West. Mittlerweile haben viele vielleicht ein Kind bekommen, das zweite ist unterwegs. Sie möchten raus, mehr ins Grüne, wünschen sich eine gute Infrastruktur, Nachbarn, die auch Kinder haben, Kitas und Schulen in der Umgebung. Unsere Zielgruppe sind

also junge Familien, die sich ein ruhigeres Wohnumfeld wünschen und trotzdem noch zentral wohnen wollen. Weißensee ist sehr gut erreichbar, es dauert nur zwölf Minuten bis zum Alexanderplatz. Zudem finden wir dort eine wirklich sehr schöne Bausubstanz vor, historische Altbauten, teilweise aus der Gründerzeit, die saniert sind oder es gerade werden. Ich würde es als idyllische Umgebung bezeichnen.

IA: Idylle ist nun nicht gerade das Wort, mit dem Tempelhof beschrieben werden könnte.

SF: Nicht unbedingt, aber der Bezirk ist wahnsinnig spannend. Tempelhof punktet ebenfalls mit einer sehr guten Anbindung. Noch spielt dieses Gebiet in der Dynamik der Stadt zwar nur eine kleine Rolle, mit der Ansiedlung junger Unternehmen erreicht man allerdings eine ganz andere Zielgruppe. Vor fünf Jahren wäre der Tempelhofer Nutzer eher als älter und vielleicht sogar bieder eingeschätzt worden. Nun werden Angebote für junge Leute geschaffen, die international und hip sind. Damit wandelt

Tempelhof sein Gesicht. Für Moabit wartet man aus Immobilienperspektive schon lange auf ein Abheben der Entwicklung. Infrastrukturell ist diese Gegend ebenfalls sehr gut erschlossen, mit der Schließung der Baulücken am Hauptbahnhof und der Entwicklung eines neuen Quartiers verbinden sich die Zentren City West und City Ost. Das wird Moabit einen Kick geben.

IA: Gibt es denn noch einen Geheimtipp in Berlin?

SF: Nein. Wir leben in einer sehr großen Stadt, in der wir – und das ist schön – für jedes Interesse das passende Angebot finden: für Jung und Alt, für Ruhe oder Trubel, für begrenztes Budget genauso wie für Luxus. Das macht Berlin aus. Spandau kommt beispielsweise für junge Familien mit geringeren Einkommen in Frage. Man ist verhältnismäßig dicht an der City West, hat viel Wasser, Grün und eine sehr hohe Lebensqualität. Köpenick mit seinem gewissen dörflichen Charme weist ähnliche Bedingungen auf. Dieses Gebiet war bis dato eher im Fokus

Einheimischer, die dort entweder geboren worden sind oder schon länger dort leben. Hier würde wieder der Begriff einer Idylle mitten in der Großstadt passen.

IA: Weniger paradiesisch finden viele die Preise in der Hauptstadt. Stimmen Sie dieser Aussage zu?

SF: Ich glaube, dass Berlin sich in den vergangenen Jahren verändert hat. Die Stadt ist allein aufgrund der Bevölkerungszahl riesig und dabei nicht wirklich vermögend oder wahnsinnig reich. Durch die schiere Masse allerdings ist es so, dass wir eine große Anzahl vermögender oder einkommensstarker Menschen haben. Die Bevölkerung verändert sich: Die Fasanenstraße ist ein gutes Beispiel für einen Käufertypus, der seine Villa in Grunewald oder Potsdam verkauft hat, weil sie zu groß ist und

die Kinder aus dem Haus sind. Solche Menschen ziehen vermehrt zurück in die Stadt, weil sie im Alter allen Komfort wie kurze Wege, Barrierefreiheit, Fußbodenheizung, Tiefgarage und natürlich auch Smart Home genießen möchten.

IA: Der Senat kämpft für niedrige Mieten und nicht für Komfort.

SF: Die großen Ziele der rot-rot-grünen Regierung, diejenigen zu schützen, denen es wirtschaftlich nicht ganz so gut geht, finde ich aus Unternehmersicht und auch persönlich richtig. Wir leben in einer Stadt mit einer sehr diversen Bevöl-

KÄUFER ZUM
GROSSEN TEIL
NICHT INTER-
NATIONAL

*Auf der Fasanenstraße entstanden hochwertige Wohnungen, die im Segment Luxus einzuordnen sind.
Quelle: PRIMUS*

kerungsstruktur. Berlin ist auch deshalb so charmant, weil es in Bestlagen wie der Auguststraße in Mitte noch Häuser mit einer bunten Mieterstruktur gibt: Der, der vor der Wende schon dort wohnte, lebt dort genauso wie der junge Start-up-Gründer oder der Chef eines großen Finanzunternehmens. Wir merken sehr stark, dass es auch unseren Käufern wichtig ist, dass hier kein zweites London oder Paris entsteht. Das spiegelt die Vielfalt und Internationalität in Berlin wider.

IA: Genau diese Vielfalt will die Politik mit zahlreichen Regulierungsmaßnahmen bewahren. Ist das für Sie der richtige Weg?

SF: Die Politik des Senates ist aus unserer Sicht nicht immer einfach, weil uns zum einen die Planbarkeit fehlt und zum anderen eine Vision: Wo wollen wir eigentlich hin? Wie soll die Stadt in zehn oder 20 Jahren aussehen? Die Bezirke sind in ihren Entscheidungskompetenzen autark, was es für uns sehr schwierig macht, da wir auf unterschiedliche Voraussetzungen treffen. Darüber hinaus sind zeitliche Abläufe schwer kalkulierbar. Wenn wir einen Bauantrag einreichen, wissen wir nicht, wann die Baugenehmigung kommt. Schön wären schnellere, einfachere Prozesse und dass man uns – jemanden, der zusätzlichen Wohnraum schafft – mehr unterstützt.

IA: Trotzdem sind sich ja alle einig, dass der Bedarf an Wohnungen momentan nicht gesättigt wird.

SF: So ist es leider. Auch wir wünschen uns, dass das anders wäre. Steigende Preise für Bauland, knappe Verfügbarkeiten der Handwerksunternehmen, stetig steigende Regulierungen, zum Beispiel energetische Anforderungen an einen Neubau, bremsen diese Entwicklung. Viele der Handwerker mit denen wir arbeiten, klagen über Nachwuchsmangel. Ein Programm der Politik, dass hier ansetzt, ist wünschenswert.

IA: Was würden Sie sich für Berlin wünschen?

SF: Wir leben in einer unglaublich innovativen Stadt. Den Wohnungsmarkt, die Stadtentwicklung und die Neubautätigkeit

betrifft das leider nur bedingt. Es würde vermutlich helfen, sich andere Modelle anzuschauen. In London zum Beispiel gibt es einen aus meiner Sicht einen sehr gelungenen Konsens zwischen Stadt und Privatwirtschaft. Das Grundstück wird von der öffentlichen Hand verkauft – nicht an den Höchstbietenden, sondern an das beste Konzept. Das bedeutet: Nur Eigennutzer dürfen kaufen und deren Maximaleinkommen ist festgelegt. Zudem dürfen die Wohnungen nicht als Spekulationsobjekt missbraucht werden. Der nächste Käufer muss diese Kriterien ebenfalls erfüllen. Das Gut der Eigentumswohnung interpretiert man anders als im freien Markt. Die Frage ist, wie die dynamische Entwicklung der Stadt sinnvoll genutzt werden kann. Ich habe manchmal den Eindruck, dass man eben diese Dynamik als Bedrohung empfindet, weil man nicht weiß, wie man damit umgehen soll. Eine hohe Eigentumsquote würde vielen helfen, sich finanziell für das Alter vorzubereiten und unabhängiger zu machen.

IA: Ein zweites Standbein Ihres Unternehmens sind Ferienimmobilien an der Ostsee. Wo bauen Sie genau?

SF: Wir bauen in 1A-Lagen mit Meerblick und /oder direktem Wasserzugang. Es handelt sich um Eigentums- und Ferienwohnungen auf Usedom, Rügen oder in Boltenhagen. Derzeit befinden sich 900 Wohneinheiten im Bau und in der Entwicklung. Trotz eines zeitgemäßen, modernen Anspruchs lehnen wir uns häufig an die Bäderarchitektur vor Ort an.

IA: Was macht das Segment Ferienimmobilien so reizvoll?

SF: Die Menschen machen wieder gern in Deutschland Urlaub, das ist en vogue, nicht zuletzt aufgrund der politischen Unruhen weltweit. Die Deutschen entdecken wieder die Liebe zu Deutschland. Davon profitiert natürlich die Ostsee. Auch ist die Ostsee-Region wirtschaftlich stark gewachsen und profitiert ebenfalls von der wirtschaftlich dynamischen Entwicklung Berlins. Usedom beispielsweise war historisch schon immer die „Badewanne“ der Berliner. (Siehe Seite 26).

IA: Sie haben eine Studie zu Usedom in Auftrag gegeben. Wie lauten die Grundaussagen?

SF: Nicht überraschend ist, dass sich in der Hotellerie die Auslastungszahlen und durchschnittlichen Hotelraten in den vergangenen Jahren sehr positiv entwickelt haben. Das sorgt für eine gute Vermietbarkeit einer Wohnung als Kapitalanlage. Außerdem findet ein Generationenwechsel statt, sowohl bei Anbietern als auch bei Gästen. Die heute 30- bis 40-Jährigen wären vor zehn Jahren nicht unbedingt an die Ostsee gefahren, das ist heute anders. Was man auf keinen Fall vergessen sollte als wichtigstes Argument: Es ist einfach sehr schön an der Ostsee und schwer sich da nicht wohlfühlen.

IA: Sie haben in Magdeburg gekauft. Expandiert PRIMUS jetzt nach Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen?

SF: Wir finden den Magdeburger Markt und generell den ostdeutschen Markt interessant. Die Stadt ist sicherlich in ihrer Entwicklung noch hinter Leipzig und Dresden zurück. Wenn man den Statistiken Glauben schenkt, wird es bald weniger Wohnungen als Haushalte geben, die Nachfrage wird also steigen. Magdeburg ist strategisch für uns ein Markt, den wir langfristig besetzen wollen. Allerdings liegt unser Fokus weiter klar auf Berlin und der Ostsee.

Interview: Ivette Wagner

PRIMUS Immobilien AG

Die PRIMUS Immobilien AG ist ein führendes Projektentwicklungsunternehmen der Region Berlin-Brandenburg. Seit 1993 entwickelt, plant und baut sie mit insgesamt 71 Mitarbeitern Wohn-, Gewerbe- und Ferienimmobilien. Die personengeführte AG ist nicht börsennotiert und wird von den Vorständen Franz-Josef Marxen, Klaus Prokop und Sebastian Fischer vertreten. Gegenwärtig plant, entwickelt und realisiert die PRIMUS Projekte mit einem Wert von 980 Millionen Euro.



Ein Schmuckstück für Berlin-Moabit

EINE
KLEINE STADT
IN DER
STADT

Das Berliner Immobilienunternehmen HGHI Holding GmbH hat im August 2018 das Einkaufszentrum Schultheiss Quartier im Bezirk Mitte eröffnet. Im Ortsteil Moabit ist es nach dreijähriger Bauzeit auf dem ehemaligen Areal der Schultheiss Brauerei im Ortsteil Moabit (Stromstraße 14, 10551 Berlin) entstanden.

Nicht Monaco, nicht Mailand und auch nicht München sind die Hotspots Europas – es ist Moabit. So titelte die Eröffnungskampagne des neuen Berliner Einkaufszentrums Schultheiss Quartier, die auf große Resonanz stieß. 4.000 der für die Eröffnung produzierten T-Shirts mit besagtem Moabit-Slogan waren innerhalb der ersten vier Stunden vergriffen. Das spricht für sich. Die begehrten Shirts wurden nicht verkauft, sondern gegen eine freiwillige Spende abgegeben, die anschließend für einen guten Zweck gespendet wurde.

Die Shopping- und Erlebniswelt umfasst etwa 30.000 Quadratmeter Retailfläche, 15.000 Quadratmeter Bürofläche, 8.500 Quadratmeter Hotelfläche mit 250 Zimmern, einen 2.500 Quadratmeter großen Foodcourt, ein 2.400 Quadratmeter großes Fitnesscenter sowie 400 PKW-Stellplätze. Die Gesamtinvestition beläuft sich auf mehr als 300 Millionen Euro. HGHI hat bei der Gestaltung des neuen Quartiers auf eine Verbindung zwischen Tradition und Moderne gesetzt, indem auf der ursprünglichen Substanz weitergebaut wurde. So erinnern die teils unter Denkmalschutz stehenden Gebäudeteile auch noch heute an die Zei-

ten, in denen auf dem Gelände Bier gebraut wurde: vom Kesselhaus und Schornstein über den Innenhof mit Remisengasse bis hin zu historischen Wandmalereien im Innenbereich. „Das Schultheiss Quartier vereint Geschichte und Gegenwart. So haben wir unter anderem die reliefartige Struktur der Brauereifassade aus dem 19. Jahrhundert in die Gegenwart transformiert. Das Schultheiss Quartier ist ein Erlebnisraum, der zum Verweilen einlädt und zu nichts verpflichtet. Es ist eine kleine Stadt in der Stadt“, sagt der zuständige Schweizer Architekt Max Dudler.

Die Besucher erwartet dort ein vielseitiger Angebotsmix. Zu den Mietern gehören

Auf 30.000 Quadratmeter Retailfläche warten Shops aus allen Bereichen des täglichen Bedarfs auf die Besucher. Quelle: HGHI

unter anderem Kaufland, H&M, MediaMarkt, Deichmann, New Yorker, dm Drogeriemarkt, Thalia Buchhandlung und Intersport.

Das Schultheiss Quartier ist aufgrund seiner direkten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sehr gut erreichbar. Neben U-Bahn (U9) und Linienbussen (M27, TXL, 101, 123, 187) befindet sich auch der Hauptbahnhof mit mehreren Regionalverkehrslinien sowie dem Fernverkehr in nur zwei Kilometern Entfernung. Mit seiner Vielfältigkeit und einem modernen und einzigartigen Mietermix trägt das Schultheiss Quartier zur Aufwertung des aufstrebenden und stark wachsenden Ortsteils Moabit bei.

Weitere Informationen finden Sie unter www.schultheissquartier.de oder folgen Sie uns auf Instagram (@schultheiss_quartier), Facebook (@SchultheissQuartier) und Twitter (@SchultheissQ).

HGHI HOLDING GMBH

Mendelssohn-Palais
Jägerstraße 49 / 50
10117 Berlin
Telefon: +49 (0) 30 804 98 48-0
Telefax: +49 (0) 30 804 98 48-11
E-Mail: hghi@hghi.de
Internet: www.hghi.de



Das Schultheiss Quartier an der Ecke Stromstraße / Turmstraße vereint Tradition und Moderne.

SXB Südkreuz



**Büro-Development
Berlin**

8floors



**Büro-Redevelopment
Berlin**

Pressehaus am Alex



**Büro-Redevelopment
Berlin**

UP Berlin



**Büro-Redevelopment
Berlin**

Schützenquartier



**Büro-Redevelopment
Berlin**

Wir schaffen Raum für Wachstum.

Mit unseren Finanzierungskonzepten.

Immobilien-geschäft. Wir sind Ihre Experten für optimale und maßgeschneiderte Finanzierungen auf nationalen und internationalen Märkten. Durch individuell auf Sie abgestimmte Lösungen, eine schlanke Unternehmensorganisation und kurze Entscheidungswege sind wir auch langfristig der zuverlässige Partner für Ihre Projekte. www.helaba.de

Besuchen Sie uns
auf der EXPO REAL
Stand C1.432

Helaba | 

Banking auf dem Boden der Tatsachen.

Veranstaltungen 2018

12. HALLENSER IMMOBILIENGESPRÄCH

30. Oktober 2018

Oberbürgermeister Dr. Bernd Wiegand im Dialog
Dorint Hotel Charlottenhof

7. MAGDEBURGER IMMOBILIENGESPRÄCH

22. November 2018

Baudezernent Dr. Dieter Scheidemann im Dialog
Maritim Hotel Magdeburg

32. LEIPZIGER IMMOBILIENGESPRÄCH

27. November 2018

Baubürgermeisterin Dorothee Dubrau im Dialog
Felix im lebendigen Haus Leipzig, Konferenzbereich 7. Etage

11. DRESDNER IMMOBILIENGESPRÄCH

KW 45 / 2018

7. BERLINER IMMOBILIENGESPRÄCH

KW 49 / 2018

13. ERFURTER IMMOBILIENGESPRÄCH

KW 50 / 2018

IMMOBILIENKONGRESSE

4. THÜRINGER IMMOBILIEN- UND STANDORTKONGRESS

14. November 2018

CongressCenter Messe Erfurt

1. FRANKFURTER IMMOBILIENKONGRESS

20. November 2018

Jahrhunderthalle

Das Copyright 2018 für alle Beiträge liegt bei W&R Media KG. Nachdruck, Übernahme in digitale Medien sowie Vervielfältigungen auf Datenträgern wie CD-ROM, DVD-ROM, USB etc. bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung durch den Herausgeber.

Impressum

IMMOBILIEN AKTUELL

Herausgeber

Michael Rücker
W&R Media KG
Richterstraße 7
04105 Leipzig
ruecker@WundR.de

Redaktionsleitung

Ivette Wagner
wagner@WundR.de

Layout

Ines Stanko-Angrés
Claudia Mühlmann
grafik@WundR.de

Autoren

David Eckel
Dagmar Hotze
Christian Hunziker
Karin Krentz
Kristina Pezzei
Romy Richter
Prof. Dr. Ulf Börstinghaus

Anzeigenverkauf

Marcus Grundmann
grundmann@WundR.de
Aniko Scheler
scheler@WundR.de
Enrico Teschke
teschke@WundR.de
Georg Wunderlich
wunderlich@WundR.de

Druck

Druckerei Vettters GmbH & Co. KG

Bildnachweis

Shutterstock:
S. 01 / 36: rcady
S. 18: Iconic Bestiary; Karina Marie Hinz
S. 19: Faber14
S. 22: gualtiero boffi
S. 24: Phonlamai Photo
S. 38: Olena Yakobchuk
S. 48: hvostik
S. 52: Andrej Sevkovskij
S. 58 / 59: Arsgera
S. 60: Solomnikov
S. 66: brainpencil
S. 70: Ganka Trendafilova
S. 72 / 74: jalcaraz
S. 75: pterwort
S. 77–79: DeMih



Rekord im gewerblichen Immobilienmarkt

Der Immobilienboom in Berlin ist ungebrochen – die Hauptstadt brummt.

Im Jahr 2017 erreichte der Berliner Büroimmobilienmarkt bei der Vermietung einen Flächenumsatz von 1,01 Millionen Quadratmetern (MFG). Das Rekordniveau des Vorjahres wurde somit um 15 Prozent überschritten. Da die Neubautätigkeit mit der Vermietung kaum Schritt halten kann, sinkt der Leerstand. In beliebten Marktlagen wie beispielsweise Mitte, Europacity und Kreuzberg sind mit unter 0,5 Prozent faktisch keine Flächen mehr verfügbar. Auch dies ist ein Rekordwert. Die hohe Nachfrage und die Verknappung wirken sich natürlich direkt auf das Mietniveau aus. Und das kennt bereits seit Jahren nur eine Richtung – steil nach oben: Zum Jahresende 2017 wurden erstmals Spitzenmieten von 30 Euro pro Quadratmeter erzielt.

„Der Platz in Berlin wird immer knapper – die Hauptstadt ist einfach ein sehr begehrter Standort“, sagt Marcus Buder, Bereichsleiter gewerbliche Immobilienfinanzierung bei der Berliner Sparkasse. „Der Wirtschaftsboom erzeugt vor allem in zentralen Lagen eine stark wachsende Nachfrage nach neuen Büroflächen – und führt zu einem Nutzungskonflikt zwischen Wohnen und Arbeiten.“ Mit ihrer Lokalexpertise und ihrer starken Verzahnung mit der Berliner

Immobilienbranche ist die Berliner Sparkasse eine führende Adresse für Immobilienfinanzierungen in der Hauptstadt.

Mit „The Westlight“ finanziert sie aktuell einen neuen Büroleuchtturm in der City West neben dem Aquarium Berlin, der künftig die Skyline Berlins mit prägen wird. Der 15-stöckige, achteckige Neubau mit markanter kristalliner Struktur soll im Frühjahr 2020 fertiggestellt sein und bietet eine Gesamtfläche von 19.500 Quadratmetern.

Projektentwickler Barings Real Estate Advisers GmbH setzt mit dem Objekt auf

eine repräsentative Toplage, maximale Gestaltungsfreiheit für die Mieter und LEED-Gold-zertifizierte Energieeffizienz. „Als Institut, das den lokalen Markt durch und durch kennt, ist die Berliner Sparkasse für uns der perfekte Finanzierungspartner“, sagt Nick Puschkasch, Barings-Niederlassungsleiter für die Region Ost. Mit dem Projektverlauf kann der Entwickler zufrieden sein: Die Errichtung des Neubaus ist in vollem Gange und schon vor Baubeginn konnten die ersten Ankermieter für „The Westlight“ gewonnen werden.

Berliner Sparkasse
Gewerbliche
Immobilienfinanzierung
Tel.: 030/869 589 50
berliner-sparkasse.de/if



SIE ENTWICKELN DAS PROJEKT. WIR ENTWICKELN DIE MARKE.

WWW.DAVID-BORCK.DE



Mit mehr als 30 Jahren Erfahrung als Maklerunternehmen in Berlin übernehmen wir den Vertrieb Ihres Projekts und begleiten Sie von Anfang an – als Berater, Strategen und Marketingprofis. Damit Sie sich ganz der Realisierung Ihres Neubaufvorhabens widmen können.