



KAIRONOS

EIGENKAPITAL FÜR
PROJEKTENTWICKLUNGEN

www.equitypartnership.de

W&R
IMMOCOM

IMMOBILIEN AKTUELL

Immobilienmagazin
für Berlin und Brandenburg

**TRÄUMT
WEITER!**

Enteignung
als Lösung?

Ausgabe 01 | 2019

SCHWERPUNKT

Co-Working als Trend
für Metropole und Umland?

DIAGNOSE VERSUS THERAPIE

Jacopo Mingazzini zu Regulierung

CHECKPOINT CHARLIE

Eine Geschichte mit Hindernissen

Ich Sorge für Ihren neuen Energieausweis.

goldgas bietet den kompletten Service rund um den Energieausweis.

Als Immobilienverwalter sind Sie verpflichtet, Energieausweise rechtzeitig zu erneuern bzw. neu ausstellen zu lassen. Gern können wir das für Sie übernehmen! Wir kennen die spezifischen Bedürfnisse der Immobilienwirtschaft und wollen Sie in allen Belangen unterstützen – auch über unseren individuellen Service in Sachen Energieausweis hinaus. Auf uns können Sie zählen:

- Persönliche Ansprechpartner in Ihrer Nähe
- Direkter Kontakt – kein Callcenter
- Zuverlässige und freundliche Mitarbeiter/-innen im Vertriebsinnendienst
- Mehrfach ausgezeichnete Kundenservice

Jetzt zum Energieausweis beraten lassen: 06196/7740-190

immobilienwirtschaft@goldgas.de | www.goldgas.de/immobilienwirtschaft

Weil echtes Kümmern goldwert ist.

Über 1.200 Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft zählen auf goldgas.

Mengenrabatte exklusiv für Immobilienverwalter – fragen lohnt sich!

goldgas
ein Unternehmen der VNG

Unsere Partner



Premiumpartner im Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.



Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen



Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.



Immobilienverband Deutschland IVD Regionalverband West



Verband der Immobilienverwalter Berlin-Brandenburg e.V.

Es war einmal ... oder: die Mär vom Berliner Einhorn



Mit Märchen ist es ja so eine Sache: Alle Menschen sind gleich, der Sozialismus lebt. So weit, so schön, so schon mal schief gegangen. „Enteignung“ heißt derzeit dennoch die Zauberformel, mit der die fleißigen Zwerge – wie nennt man sie am geschicktesten? Sozialisten, Gutmenschen, soziale Versorgungsbehalter – der bösen Hexe Wohnungsnot beikommen möchten: Während die einen in ihr ein probates Mittel sehen, quasi paradiesische Zustände herbeizuführen, lehnen es die anderen ob der weitreichenden Folgen für unser Marktverständnis schlichtweg ab. Von einer weiterführenden Argumentation soll hier abgesehen werden, finden sich doch alle Argumente auf der Platte und führen zu einem klaren Statement bei Beachtung aller Marktwirkungen.

Stolz ist der Senat hinsichtlich seines Wirkens, dass nach „langwierigen Verhandlungen“ die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH in Altglienicke ein Portfolio von 1.821 Wohnungen und 22 Gewerbeeinheiten erworben hat. Im Kosmosviertel wurde also rekommunalisiert. Stadtbau senatorin Katrin Lompscher sorgt so dafür, „dass Wohnen in Berlin für immer mehr Menschen bezahlbar bleibt.“ Und bleibt dabei eine Antwort schuldig: Was hat es denn gekostet?

Kosten wird es die Hauptstadt einige Unternehmen, wenn sie nicht gegensteuert: Es herrscht quasi Vollvermietung. Besonders drastisch, so sagt das Frühjahrsgutachten des ZIA, ist die Situation in Berlin. 1,7 Prozent Leerstand lautet die erschreckende Zahl. Unternehmensabwanderungen sind zu erwarten. Bei all der Not wünschte sich wohl der eine oder andere Politiker selbst die Verwandlung in ein Einhorn, das edelste aller Fabeltiere und Symbol für das Gute. Denn so richtig gut ist nichts. Auch wenn Senatorin Katrin Lompscher den Vorwurf der Wohnungsbauverhinderungspolitik ganz galant zurückweist. Trotzdem klebt die Misere an den Politikern, die Regulierungswut mit Lösungsansätzen gleichsetzen. Der böse

Geist Immobilienbranche, der nur seiner eigenen Rendite nachrennt und alle ins Verderben stürzt, passt nicht in eine Zeit, in der Projektentwickler viele Kompromisse eingehen und Verantwortung übernehmen. BfW-Chef Andreas Ibel will sich nicht den schwarzen Peter zuschieben lassen, der eigentlich der Politik gehört. IVD-Chef Jürgen Michael Schick sagte jüngst in einer Diskussionsrunde: „Wir haben eine Perlenschnur an Regulierungen hinter uns, mit Mietpreisbremse, Milieuschutz und so weiter. Jetzt ist ein Tabu erreicht und es weiß jeder, dass, wenn wir uns hier nicht zur Wehr setzen, wir eine andere Gesellschaft werden.“ Und GdW-Chef Axel Gedaschko sieht in den Vorkommnissen in Berlin erst den Anfang und befürchtet, dass dieses Ansinnen deutschlandweit Schule machen wird.

Also doch kein Märchen vom Berliner Wohnparadies, in dem – sinnbildlich – rosarote Einhörner auf saftigen Wiesen weiden, der Regenbogen strahlt und überall eitel Sonnenschein herrscht? Nicht umsonst heißt es in der Grimm'schen Dichtung: „Es war einmal ...“ und „Als das Wünschen noch half ...“. Vergangenheit! Wer also die Zukunft gestalten möchte, sollte besser aufhören zu fabulieren und den Tatsachen ins Auge sehen.

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

Herzliche Grüße,

Ivetta Wagner

Redaktionsleiterin
Ivette Wagner



Checkpoint Charlie:
Eine Geschichte mit Hindernissen

SEITE **12**



Streit um Enteignungen:
Katrin Lomscher wehrt sich

SEITE **20**



Immer schön dem Trend nach:
Co-Working in aller Munde

SEITE **54**



Diagnose versus Therapie:
Jacopo Mingazzini zu Regulierung

SEITE **32**



Hochhäuser:
Hoch hinaus schwer gemacht

SEITE **36**



Nische Kita:
Spezialimmobilie mit Rendite

SEITE **61**

Kurz & Kompakt

- 6** Neue Grundstücke für PANDION
- 7** Revitalisierung des Eiswerkes
- 8** Besonderes Stadtquartier in Potsdam
- 9** Pläne am Spandauer Ufer

Rubriken

- 3** Editorial
- 10** Kommentar
- 66** Veranstaltungen | Impressum

Trend

- 12** Checkpoint Charlie:
Streit um einen historischen Ort
- 14** Maximilians Quartier:
So geht Nachhaltigkeit
- 15** Ohne Rauch:
Neustart für ehemalige Tabakfabrik
- 16** Lockruf des Umlandes:
Berliner Projektentwickler wandern aus
- 24** Neubau im Siedlungsstern:
Die Vielfalt der Quartiere
- 26** Las Vegas in Friedrichshain:
Das Anschutz-Areal als Entertainment- und Business-Distrikt
- 28** Gropius to go:
100 Jahre Bauhaus und was wir daraus lernen können
- 30** Flachmänner weg:
Trei Real Estate überbaut Supermärkte

Schwerpunkt

- 20** Ein Gespenst geht um: Es wird weiter über die Enteignung von Wohnungskonzernen gestritten
- 21** Differenzierung notwendig:
Interview mit Dr. Carsten Brückner, Vorsitzender Haus & Grund Berlin
- 23** Vorwürfe unbegründet:
Interview mit Stadtbausenatorin Katrin Lomscher
- 54** Co-Working im Speckgürtel:
Von der Attraktivität kleinerer Städte
- 56** Flexibel und angesagt:
Berlin als Co-Working-Hauptstadt
- 57** Kein Industriepark:
KW-Development errichtet in Potsdam ein Quartier mit vier Bürohäusern

Macher & Märkte

- 32** Falsche Diagnose:
ACCENTRO-CEO Jacopo Mingazzini zu Enteignungen und Regulierungswut
- 34** Exklusives Doppelpack:
Die SANUS AG in Potsdam
- 36** Hochhaus-Cluster:
SIGNA will am Ku'damm hoch hinaus
- 38** Innovationscampus in Spandau:
Siemens plant Stadt der Zukunft
- 40** Flexibler Bürocampus:
Die BRAIN BOX BERLIN in Adlershof
- 42** Gegen das Vergessen:
Die BAUWERT AG ehrt im BOX SEVEN Unternehmer
- 44** Höhenflug:
Seniorenimmobilien fahren Spitzenergebnis ein
- 48** Im Maschinenraum: Führungen durch den EUREF-Campus

Gewerbe

- 50** Zukunft der Einkaufstempel:
Das schwere Leben mit dem Internet
- 52** Ladenhüter:
Vor allem in B- und C-Städten stehen viele Retailflächen leer

Investment

- 58** Office versus Retail:
Die einen marschieren, die anderen strucheln
- 61** Rendite mit Kitas:
Eine Nischenimmobilie im Blickfeld
- 64** Vorhergesagte Überhitzung:
Hotels weiterhin begehrt
- 65** Bärenstark:
Logistik beliebt, aber geplagt vom Angebotsmangel

BPD veräußert Wohnprojekt

Berlin. Die BPD Immobilienentwicklung GmbH aus Frankfurt am Main hat ein rund 3.500 Quadratmeter großes Grundstück mit einer schlüsselfertig zu erstellenden Wohnanlage an die Quantum Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft veräußert. Das Baugrundstück liegt westlich der Altstadt von Spandau. Entstehen sollen 102 Mietwohnungen und 20 Tiefgaragenstellplätze. Die frei finanzierten Wohnungen sind zwischen 48 und 113 Quadratmeter groß. Die Gesamtwohnfläche von rund 6.600 Quadratmetern ist im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens von der BPD Immobilienentwicklung GmbH entwickelt worden. Baubeginn ist für Mai 2019, die Fertigstellung für Juli 2021 vorgesehen.



PANDION erwirbt Grundstücke

Berlin. Der Kölner Projektentwickler PANDION hat zwei Grundstücke mit insgesamt 31.400 Quadratmetern Fläche erworben. Dabei handelt es sich zum einen um ein circa 19.000 Quadratmeter großes Grundstück in der Asgardstraße in Pankow. Auf dem derzeit brachliegenden Gelände soll ein Wohnquartier entstehen. Weitere etwa 12.400 Quadratmeter kaufte PANDION in der Persiusstraße an der Ecke Bödikerstraße in Friedrichshain-Kreuzberg. Dieses Grundstück wird in zwei Bauabschnitten entwickelt. Im ersten Schritt entsteht ein Bürogebäude mit rund 9.000

Quadratmetern Bruttogrundfläche, für das die Planungen schon fortgeschritten sind. Im zweiten Bauabschnitt gibt es einen Architekturwettbewerb. Für das Gesamtgrundstück liegt bereits ein Bauvorbescheid mit in Summe 51.383 Quadratmetern Baugrundfläche vor. „Pankow ist ein sehr attraktiver und beliebter Wohnbezirk. Er weist das höchste Bevölkerungswachstum in Berlin auf“, erklärt Mathias Groß, Leiter der PANDION-Niederlassung in Berlin. Schon jetzt hat Pankow die höchsten Fertigstellungsraten im Wohnungsbau zu verzeichnen.

Wohngebiet

Schulzendorf. Die hit-Unternehmensgruppe realisiert auf der ehemaligen Freifläche zwischen der Ernst-Thälmann-Straße im Norden, der Miersdorfer Straße im Westen und der Walther-Rathenau-Straße im Süden das Wohnquartier Ritter Schlag. Auf einem Gesamtareal mit einer Fläche von etwa 67.000 Quadratmetern wird das Unternehmen in voraussichtlich acht Bauabschnitten 57 Ensemblehäuser und 106 Doppelhaushälften bauen, davon sieben barrierefrei. Im ersten Vertriebsabschnitt errichtet hit 20 Ensemblehäuser und vier Doppelhaushälften, die ersten Häuser sollen 2019 bezugsfertig sein. Die Grundstücksgrößen variieren von etwa 177 bis 675 Quadratmetern.



Öko-Stadtteil

Cottbus. Das Hafenviertel am Ostsee soll laut Oberbürgermeister Holger Kelch zum ersten CO₂-neutralen Stadtteil entwickelt werden. Als kleine Öko-City der Zukunft kann es Hochhäuser in Holzbauweise, Radwege auf Photovoltaikplatten, Verbindungen des Nahverkehrs mit autonomen Fahrzeugen oder Fernwärme aus Seewasserpumpen enthalten. Dabei setzt Holger Kelch neben Nachbarn und regionalen Partnern auf namhafte internationale Fachleute, die eine solche Entwicklung begleiten.

Büroimmobilie verkauft

Berlin. Die inhabergeführte Investmentgesellschaft Commodus hat das Objekt Germaniastraße 14 bis 17 in Tempelhof an den deutsch-irischen Investor Signature Capital verkauft. Die heute als Berliner Vodafone-Sitz bekannte, vollvermietete Immobilie wurde in den 1990er Jahren erbaut und verfügt über eine Gesamtfläche von über 13.000 Quadratmetern sowie über vier Obergeschosse. Wertsteigerung und hoher Büroraumbedarf gerade in dieser Lage sieht

Commodus als Bestätigung ihrer Berliner Ankaufsstrategie. Dr. Matthias Mittermeier, Managing Partner bei Commodus, sagt: „Der historisch niedrige Büroleerstand in Berlin und die große Nachfrage am deutschen Büromarkt insgesamt eröffnen Commodus eine Vielzahl an Möglichkeiten – im opportunistischen Verkauf einzelner Objekte genauso wie in der langfristigen Hebung von Wertschöpfungspotentialen durch unseren innovativen Asset-Management-Ansatz.“

Revitalisierung des Eiswerkes

Berlin. Nach umfangreichen Planungen für das denkmalgeschützte Ensemble Eiswerk in Mitte liegt nun die Baugenehmigung vor. Auf dem Gelände einer der ältesten Kunsteisfabriken Deutschlands haben daraufhin bauvorbereitende Arbeiten zur Sanierung und Erweiterung des Wohn- und des Kühlhauses begonnen. Zwischen Köpenicker Straße und dem Spreeufer entsteht bis Anfang 2021 ein



Stadtquartier mit Mietwohnungen, Gewerbe und kreativwirtschaftlicher Nutzung. Besonders erfreut ist Bauherr und Projektentwickler Trockland über den neuen Ankermieter Techspace. Das expandierende Unternehmen aus Großbritannien wird im Kühlhaus auf rund 4.400 Quadratmetern Mietfläche einen Workspace-Standort für Unternehmen der Digital- und Technologiewirtschaft betreiben.



Neuer Mieter im EDGE

Berlin. Oracle wird Mieter im EDGE Grand Central in der Europacity. Der globale Anbieter von Enterprise Cloud Computing nutzt dann rund 3.500 Quadratmeter der insgesamt etwa 20.000 Quadratmeter Nutzfläche und zieht mit der Fertigstellung des Gebäudes im Jahr 2020 ein. Hauptmieter Scout24 belegt insgesamt 14.000 Quadratmeter Bürofläche. Mit den beiden Mietern ist das Gebäude schon kurz nach dem Baustart voll vermietet. Das neunstöckige Gebäude ist das weltweit erste Neubauprojekt, das auf der einheitlichen Technologieplattform von EDGE Technologies entwickelt wurde. Diese bildet die Basis für eine Vielzahl effizienter digitaler Lösungen, die den ökologischen Fußabdruck des Gebäudes

des minimieren und das Wohlbefinden der Nutzer maximieren soll. Dafür wurde EDGE Grand Central Berlin von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) mit Platin und vom International Well Building Institute mit WELL Gold Core&Shell vorzertifiziert. Martin Rodeck, Vorsitzender der Geschäftsführung von EDGE Technologies in Deutschland, erklärt: „EDGE Technologies ist ein Wegbereiter der nächsten Phase der Digitalen Revolution. Deshalb freuen wir uns sehr, mit Oracle einen international renommierten Mieter aus der Technologiebranche in unserem ersten EDGE-Gebäude in Deutschland begrüßen zu können, der unsere Vision für moderneres und gesünderes Arbeiten teilt.“



Berlin. Im Herzen der City West in 1A-Lage, Mommsenstraße/Ecke Leibnizstraße, ist ein Wohn- und Geschäftshaus von Patzschke Architekten fertiggestellt worden. Bauherr ist die Interprojekt Deutschland GmbH. Robert Patzschke, geschäftsführender Gesellschafter von Patzschke Architekten: „Eckgebäude haben seit jeher eine besondere Stellung im Stadtbild. Hier sind in dem siebengeschossigen Gebäude 36 Eigentumswohnungen mit insgesamt 3.270 sowie eine Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss mit rund 190 Quadratmetern entstanden.“ Der Neubau nimmt die Stelle einer ehemaligen Esso-Tankstelle ein und leistet durch den Lückenschluss einen wichtigen Beitrag zur Stadtbildreparatur. Der Baukörper umschließt einen gärtnerisch angelegten Innenhof mit Pergolen und einem Kinderspielfeld mit Spiel- und Sportgeräten.

Stadtquartier in Planung

Potsdam. Egenter & Czischka plant ein Stadtquartier im Stadtteil Kirchsteigfeld. Auf der 25 Hektar großen Gewerbebrache zwischen Ricarda-Huch-Straße und A115 entstehen rund 120.000 Quadratmeter Bruttogrundfläche für Gewerbe und bis zu 80.000 Quadratmeter für 750 Wohnungen. 20 Prozent davon sollen Sozialwohnungen werden. Fünf Bürogebäude erhalten laut Planung zehn Stockwerke, eines sogar 16 Etagen. Daniel Egenter, Geschäftsführer von Egenter & Czischka, rechnet mit einer Fertigstellung im Jahr 2025. Im Viertel sollen rund 4.500 Arbeitsplätze entstehen. Die Investoren erklären sich bereit, die Kosten für die Autobahnanbindung selbst zu zahlen. Zuvor müsse allerdings noch der Bebauungsplan sowohl für die Autobahnanbindung als auch für den Wohnungsbau geändert werden.

Center wird umgebaut

Brandenburg an der Havel. Die Hamburger redos Gruppe startet mit der umfassenden Bestandsmodernisierung des Brandenburger Einkaufszentrums Wust. Durch die Revitalisierung wollen redos und der Projektentwickler HLG ein barrierefreies Center für alle Generationen schaffen. Als Generalunternehmer hat redos Undkrauss gewonnen. Für das Center Management ist Unibail-Rodamco-Westfield zuständig. Alle geplanten Umbauarbeiten finden während des laufenden Betriebes statt. Das 1992 eröffnete Einkaufszentrum umfasste vor dem Umbau 76 Geschäfte und gastronomische Angebote auf rund 38.000 Quadratmetern Gesamtmietfläche. Zudem stehen den Besuchern 1.800 kostenfreie Stellplätze zur Verfügung. Als neuer Ankermieter zieht der Modepark Röther auf rund 6.000 Quadratmeter in das Einkaufszentrum. Weitere Mieter sind innerhalb des Einkaufszentrums umgezogen oder vergrößern an ihrer bisherigen Lage im Center ihre Verkaufsflächen. Die Neueröffnung des Einkaufszentrums Wust ist für das vierte Quartal 2019 geplant.



Quelle: Sichau und Walter

Umgestaltung startet

Berlin. Die Sankt Hedwigs-Kathedrale, zwischen 1747 und 1773 errichtet und in den 1950er und -60er Jahren wiederaufgebaut, wird vollständig saniert. Dies nimmt das Erzbistum zum Anlass, die Kathedrale nach einem Architektenwettbewerb und einem ausführlichen internen Beteiligungsverfahren den heute geltenden liturgischen Vorgaben anzupassen. So soll der Altar in die Mitte rücken – eine Konsequenz aus den Vorgaben des Zweiten Vatikanischen Konzils und aus der vom Rundbau vorgegebenen Gebäudeform. Dafür wird die Öffnung in der Mitte der Oberkirche geschlossen,

der Zugang zur Unterkirche erfolgt über die Vorhalle. Zudem wird in der bisherigen Sakristei eine Sakramentskapelle geschaffen. Die bisherigen Nebenräume wandern in ein neu gebautes Untergeschoß, das die Kathedrale mit den benachbarten Lichtenberg-Häusern verbindet. Eines der beiden Häuser stammt aus den 1970er Jahren und wird durch einen Neubau ersetzt. An „Sankt Hedwig Mitte“ sollen künftig wesentliche Grundaufgaben der Kirche vorgelebt werden. Eine Architektenausschreibung für die Bernhard-Lichtenberg-Häuser wird demnächst erfolgen.

Für Fonds erworben

Potsdam. Union Investment hat sich eine rund 7.300 Quadratmeter große Büroimmobilie auf einem ehemaligen Kasernengelände nördlich des Hauptbahnhofes kaufvertraglich gesichert. Das Gebäude wird bis Ende 2019 modernisiert und ist langfristig an ein kommunales Unternehmen vermietet. Der Ankauf erfolgt für den offenen Immobilien-Spezialfonds DIFA-Fonds Nr. 3. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Nach Abschluss der Modernisierung ist der wirtschaftliche Übergang des Objektes für Anfang 2020 geplant. Die 1997 fertiggestellte Immobilie umfasst vier Obergeschosse mit Büroflächen und ist karreeförmig um einen Innenhof angeordnet. Zum Objekt gehören 207 Pkw-Stellplätze, 143 davon verteilen sich auf eine Tiefgarage. „Der Büroimmobilienmarkt in Potsdam profitiert derzeit enorm von den niedrigen Leerstandsdaten in Berlin



Quelle: Union Investment

und hat sich in den letzten Jahren als attraktive Alternative oder Ergänzung zum Standort Berlin positioniert. Darüber hinaus schafft der langfristige Mietvertrag mit einem kommunalen Unternehmen ein hohes Maß an Investitionssicherheit für uns“, sagt Wolfgang Kessler, Mitglied der Geschäftsführung der Union Investment Institutional Property GmbH.

Villa wechselt Besitzer

Berlin. Die MUNDIAL AG hat eine 90-prozentige Beteiligung an einem Projekt im Ortsteil Grunewald an einen privaten Investor verkauft. Die Gesellschaft hält eine Villa mit einer Mietfläche von 650 Quadratmetern. Das Haus soll in vier Wohnungen unterteilt und modernisiert werden. „Wir entwickeln zeitgemäße Grundrisse in einer wunderbaren Gebäudesubstanz in einer der exklusivsten Wohnlagen Berlins“, sagt Vorstand Zsolt Farkas. Nach Verkauf der Geschäftsanteile übernehme die MUNDIAL AG als Generalunternehmer die Komplettsanierung des im Jahre 1912 erbauten Gebäudes.



Bildquelle: MUNDIAL AG



Quelle: @Rausch GmbH

„Charlotte“ hat neuen Besitzer

Berlin. Das Büro- und Geschäftshaus „Charlotte“ in der Charlottenstraße 60/61 in Mitte wurde von einem Family Office an eine Stiftung verkauft. Das Objekt am Gendarmenmarkt, bestehend aus einem gründerzeitlichen Kontorhaus und einem Neubau aus dem Jahr 2000, verfügt insgesamt über 6.600

Quadratmeter Bruttogeschossfläche. Kürzlich erst hat die im Objekt ansässige Rausch Schokoladen-Manufaktur ihre langjährige Präsenz um eine dritte Ebene erweitert. Im Frühjahr 2019 werden des Weiteren rund 2.600 Quadratmeter ehemalige Hotelflächen in hochwertige Büroflächen umgewandelt.



Quelle: FAY Projects GmbH

Pläne am Spandauer Ufer

Berlin. Auf dem Areal der Alten Post in Spandau soll bis 2022 ein Quartier mit ausreichend Raum für Wohnen, Gewerbe, Hotel, Büros, Cafés, Restaurants und Einzelhandel entstehen. Wie der Bauherr Spandauer Ufer GmbH & Co. KG erklärte, bedarf eine öffentliche Abwasserdruckleitung der Berliner Wasserbetriebe einer Verlegung. „Die Notwendigkeit gibt uns die Chance, in dieses Teilstück eine zusätzliche, nachhaltige und energieeffiziente Technik einzubauen“, sagt Ralph Esser, Geschäftsführer

des Investors FAY Projects GmbH. Agilolf Bachner, Geschäftsführer der Spandauer Ufer GmbH & Co. KG, erklärt: „Durch den Einbau von Wärmetauschern kann die vorhandene Wärme des Schmutzwassers als saubere Wärmeenergie für das Quartier genutzt werden. Es werden damit circa 50 Prozent des gesamten Wärmebedarfes abgedeckt.“ Nach der Fertigstellung erfolgt eine intensive Begrünung der großzügigen Freiflächen am Quartier in der „neuen Mitte Spandaus“.

Logistikpark

Frankfurt / Oder. Im Güterverkehrszentrum Frankfurt / Oder entsteht ein Industrie- und Logistikpark nach dem Log Plaza Konzept. Dafür haben die Stadt und der Immobilienentwickler OSMAB Holding AG einen Kaufvertrag unterschrieben. Bereits seit über einem Jahr sind Vertreter des Unternehmens OSMAB Holding AG aus Rösrath, die Mitarbeiter des Investor Center Ostbrandenburg und Angestellte der Stadtverwaltung in einem intensiven Abstimmungsprozess. Der Industrie- und Logistikpark soll aus verschiedenen Immobilienkomplexen bestehen, die den heutigen Anforderungen entsprechen. „Mit der OSMAB haben wir jetzt einen Partner an unserer Seite, der Großprojekte realisieren kann, ein gutes Netzwerk in der Branche hat und sich mit der erfolgreichen Vermarktung solcher Flächen auskennt“, so Oberbürgermeister René Wilke. Markus Kroner, Prokurist des unternehmensinternen Projektentwicklers ALCARO Invest GmbH, sagt: „Wir finden hier die notwendigen Voraussetzungen und sehen das Entwicklungspotential von Frankfurt / Oder für unsere weiteren Aktivitäten“.

Über die Mottenkiste des Sozialismus und Scheinlösungen

von Markus Voigt, Präsident des Vereins Berliner Kaufleute und Industrieller



Quelle: VBKI / Doris Spiekermann-Klaus

uns nämlich keinen Schritt voran in dem Bemühen, den hiesigen Wohnungsmarkt wieder ins Lot zu bringen. Das Gegenteil wäre der Fall, die Situation würde sich weiter verschärfen, der Druck auf die Preise weiter zunehmen. Allein das leichtfertige Gerede von Enteignung ist ein fatales Signal an jeden potenziellen Investor. Wer investiert schon in Wohnraum, wo Enteignung droht?

Aber vielleicht hat der Wahnsinn auch in diesem Fall Methode. Tatsächlich wäre die diskutierte Verstaatlichung von Wohnungsbeständen nur das nächste Glied in einer langen Kette von staatlichen Eingriffen in den Berliner Wohnungsmarkt, die unter der wohlklingenden Überschrift „Mieterschutz“ allenfalls oberflächliche Symptome bekämpfen. In Wirklichkeit handelt es sich um Scheinlösungen, die das Gegenteil von dem bewirken, was sie versprechen. Wir erleben es ja täglich: Trotz Mietpreisbremse, trotz Milieuschutzmaßnahmen und trotz gern gezogener kommunaler Vorkaufsoptionen steigen die Wohnpreise weiter auf breiter Front.

Nach Herzenslust wird reguliert, mit Wonne umverteilt, mit Inbrunst in den Markt hineinregiert. Bislang haben wir diesen vielfach ins Leere laufenden und oft kontraproduktiven Trend zum Interventionismus hingenommen. Jetzt aber ist ein Punkt erreicht, der eine deutliche Position verlangt. Wer die Enteignung mit Unschuldsmiene und im Plauderton – aus fehlgeleitetem politischem Opportunismus? – als realistische Option in die Debatte einschleust und salonfähig macht, spielt mit dem Feuer und vergreift sich an der Zukunft unserer Stadt. Das können wir, die wir in dieser Stadt leben, ihre Geschichte kennen und ihre Zukunft mitgestalten möchten, nicht zulassen.

Wer den Preisaufrtrieb auf dem Berliner Wohnungsmarkt nachhaltig bremsen will, muss Wohnraum schaffen. Bauen, bauen, bauen – so lautet die Devise. Weitsichtige Politik im Sinne der Bewohner dieser Stadt heißt, Investoren umarmen, statt sie zu verschrecken. Dazu sollte sich der Senat engagiert bekennen – und sich von jeglichem Herumexperimentieren mit toxischen Begrifflichkeiten klar und deutlich distanzieren. Enteignung ist tabu.

Enteignung, Vergesellschaftung, Verstaatlichung – bis vor wenigen Wochen schlummerten diese Begrifflichkeiten friedlich in der Mottenkiste des Sozialismus. Da schlummerten sie gut, denn gerade wir Berliner haben noch deutlich vor Augen, welche verheerenden Wirkungen derartige Programme als Bestandteil politischer Agenden zeitigen können. Bis vor knapp 30 Jahren war die östliche Hälfte unserer Stadt marode, baufällig, grau. Ich persönlich habe keinen Bedarf an einer Rückkehr zur DDR-Tristesse. Und ich bin überzeugt, dass es einer Mehrheit der Berlinerinnen und Berlinerinnen ebenso geht.

Nicht zuletzt deshalb bin ich sehr verwundert, wie sich die politischen Spitzen dieses Landes verhalten und äußern – das gilt in besonderem Maße für die Regierungskoalition. Wie Kai – oder besser Karl – aus der Kiste tauchen diese Begriffe urplötzlich wieder auf und bevölkern die Debatte. Ich vermisse die Stimme, die laut und vernehmlich „Stopp“ ruft. Wo ist das leidenschaftliche Bekenntnis des Senates zum

Privateigentum als einem Grundpfeiler unseres Erfolges seit 1949, wo ist die unmissverständliche Absage an jede leichtfertige Verstaatlichungsplauderei? Herkunft und Präferenzen der Linkspartei sind allgemein bekannt, aber von den anderen beiden Koalitionären hätte ich mir mehr erwünscht und auch erwartet als butterweiche und interpretierbare Reaktionen.

Wer mit dem Begriff „Enteignung“ kokettiert oder ihn gar positiv belegt, sät an dem Ast, auf dem wir alle sitzen. Der Wohlstand dieses Landes gründet auf Privateigentum, unser Zusammenleben organisiert sich rund um das Privateigentum. Nicht umsonst haben die Mütter und Väter unseres Grundgesetzes die Enteignung allenfalls als ultima ratio vorgesehen – wenn wirklich alle anderen Maßnahmen versagt haben. Nun ist die in Rede stehende Verstaatlichung großer, privater Wohnungsbaugesellschaften nicht nur gesellschaftlich, verfassungsrechtlich – und, das gilt gerade für unsere Stadt Berlin – auch historisch in höchstem Maße fragwürdig. Sie ist auch politisch falsch. Sie bringt

**SEIEN SIE
DABEI**

**5. REAL ESTATE
MITTELDEUTSCHLAND**
Donnerstag, 11. April 2019
Leipziger Messe, Messehaus
www.real-estate-mitteldeutschland.de

**2. MÜNCHNER
IMMOBILIENKONGRESS**
Donnerstag, 6. Juni 2019
Munich Marriott Hotel
www.muenchner-immobilienkongress.de

**WERDEN SIE
SPONSOR UND
FACHAUSSTELLER,
TREFFEN SIE IHRE
ZIELGRUPPE**

KONTAKT:
W&R IMMOCOM
Markus Grundmann
Tel.: 0341 697 697 77-24
grundmann@wundr.de

W&R
IMMOCOM



Streit um einen historischen Ort

Wie geht es weiter mit einem der geschichtsträchtigsten Entwicklungsgrundstücke Berlins? Um die Zukunft des Checkpoint Charlie hat sich ein Geflecht aus unterschiedlichen Interessen, politischen Manövern und undurchsichtigen Unterstellungen gelegt – Ausgang offen.

Heskel Nathaniel hat sich das alles viel einfacher vorgestellt. 2015 erwarb die von ihm geführte Trockland Management GmbH die Grundschulden, die auf den beiden noch unbebauten Grundstücken am ehemaligen Grenzübergang Checkpoint Charlie lasten. Die Absicht von Trockland war es, anschließend das insgesamt 9.100 Quadratmeter große Areal im Zentrum Berlins zu kaufen und zu bebauen. Sogar einen ersten Mieter, das Hard-Rock-Hotel, konnte Heskel Nathaniel 2015 bereits präsentieren.

Gut drei Jahre später ist von Bauarbeiten am Checkpoint Charlie nichts zu sehen. Stattdessen quält noch immer dasselbe Bild die Augen geschichtsbewusster Betrachter: Falsche Soldaten posieren vor einer falschen Kontrollbaracke, um sich von Touris-

ten für ein Foto bezahlen zu lassen. Derweil verstopfen Reisebusse die Zimmerstraße, während gelangweilte Jugendliche vor dem Haus am Checkpoint Charlie auf Einlass in die Ausstellung warten und die wenigen Berliner, die es an diesen eigenartigen Ort verschlagen hat, sich verzweifelt einen Weg durch das Gewühl bahnen.

Lompscher hat einen Plan

Ähnlich unübersichtlich wie das Treiben am Checkpoint Charlie ist die politische Diskussion, die um den historischen Ort in der Friedrichstraße entbrannt ist. Längst geht es nicht mehr nur um ein großes Bauprojekt, sondern auch um die Frage, wie die Erinnerung an die Teilung Berlins gewahrt werden

soll und um die vielleicht noch größere Frage, wem die Stadt gehört.

Ein Ergebnis dieser Diskussionen ist, dass der Berliner Senat die über Jahre hinweg erarbeitete Planung für den geschichtsträchtigen Ort Ende 2018 grundlegend verändert hat. Das von Anfang an geplante Museum, das an die Geschichte des Kalten Krieges erinnern wird, soll demnach von der westlichen auf die östliche Seite des einstigen Kontrollpunktes verlegt und als eigenständiges Gebäude ausgebildet werden. Auf der westlichen Seite findet sich dafür der ebenfalls bereits vorher geplante, öffentliche Platz, dann stärker akzentuiert. Außerdem ist ein hoher Wohnanteil vorgesehen, wobei gemäß den Bestimmungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung

30 Prozent der Wohnfläche öffentlich gefördert und entsprechend günstig vermietet werden müssen. Nach Angaben von Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher ist vorgesehen, das Areal als Urbanes Gebiet auszuweisen. Diese Baugebietskategorie, die erst 2017 in die Baunutzungsverordnung eingeführt worden ist, ermöglicht ein enges Nebeneinander von Gewerbe- und Wohnnutzung.

Wie viel Geschossfläche am Checkpoint Charlie entstehen und wie die städtebauliche Figur genau gestaltet werden soll, steht bislang nicht fest. Katrin Lompscher strebt an, den Bebauungsplan bis Ende dieses Jahres fertig zu erarbeiten und ihn Anfang 2020 dem Abgeordnetenhaus zur Beschlussfassung vorzulegen. Im Übrigen seien die jetzt beschlossenen Änderungen „nicht so gravierend, wie es dargestellt wird“, sagt die Senatorin. Es sei auch „nicht ungewöhnlich“, dass aufgrund öffentlicher Diskussionen Änderungen an Planungen vorgenommen würden. Und es habe sich eben gezeigt: „Was vor dem Sommer 2018 beschlossen worden ist, hat einer öffentlichen Begutachtung nicht standgehalten.“

Komplizierte Vorgeschichte

Um die Brisanz der jetzigen Diskussion zu verstehen, muss man weit in die Geschichte zurückblicken. Der Checkpoint Charlie, einer der drei von den US-Amerikanern kontrollierten Grenzübergänge in Berlin, wurde im Oktober 1961 weltbekannt, als sich an dieser Stelle sowjetische und US-amerikanische Panzer gegenüberstanden und der Dritte Weltkrieg auszubrechen drohte. Nach dem Fall der Mauer verkaufte das Land Berlin das gesamte weitläufige Areal an eine Gesellschaft des US-Unternehmers Ronald S. Lauder, der dort ein „American Business Center“ errichten wollte. Von den fünf geplanten Gebäuden entstanden jedoch nur drei; die beiden Grundstücke direkt am einstigen Kontrollpunkt blieben eine Brache.

2001 kündigte die Eigentümergesellschaft optimistisch den baldigen Baubeginn für zwei Gebäude mit Büros, Wohnungen und einem Museum an. Doch daraus wurde nichts; stattdessen meldete die Gesellschaft 2003 Insolvenz an. 2007 trat die irische Gesellschaft Cannon Kirk auf den Plan, die mit ihren Plänen ebenfalls Schiffbruch erlitt. Die

Grundschulden erwarb 2015 die Trockland Group vom Insolvenzverwalter, verbunden mit der Option, auch die Grundstücke zu kaufen. Diese Option hat Trockland bis Redaktionsschluss nicht gezogen.

Das bedeutet aber nicht, dass sich das Unternehmen aus dem Projekt zurückzieht. „Wir wollen diesen Ort unbedingt weiter entwickeln und stehen zur Verfügung“, sagt Trockland-Sprecherin Marion Schumacher. Das Unternehmen prüfe derzeit, ob die Realisierung des Vorhabens unter den neuen Rahmenbedingungen noch wirtschaftlich sei, und sei „sehr intensiv auf der Suche nach Lösungsansätzen“. Im vergangenen Herbst hatte Trockland-Chef Heskel Nathaniel hingegen angedeutet, sein Unternehmen erwarte bis Ende 2018 eine definitive Entscheidung des Landes Berlin, andernfalls werde es sich aus dem Vorhaben zurückziehen.

Genau zu der Zeit stellte jedoch ein Teil der Berliner Tagespresse die Seriosität von Trockland in Frage. Dabei zielten die Vorwürfe zum einen auf die schwer durchschaubare Struktur des Unternehmens, das in Berlin bereits mehrere Großprojekte (darunter die Paragon-Apartments in Prenzlauer Berg und das unter dem Namen Bricks entwickelte ehemalige Postamt Schöneberg) realisiert hat. Zum anderen geriet Vladimir Sokolov, der Head of Finance & Investor Relations von Trockland, ins Visier. Dieser ist der Schwiegersohn des 2006 verstorbenen Präsidenten von Turkmenistan, der sein Land 14 Jahre lang autokratisch regiert hatte. Vladimir Sokolov verweist jedoch darauf, dass das von ihm in Trockland-Projekte investierte Geld aus seiner Tätigkeit bei einer Bank in London stamme.

Mitten in Debatte um Rekommunalisierung

Trockland hat dabei das Pech, mit seiner Projektentwicklung in eine politische Großwetterlage geraten zu sein, welche die Lösung aller Probleme in der Rekommunalisierung und der Verdammung privater Investitionen sieht. Denn als das Unternehmen Ende 2015 auf einer Pressekonferenz seine ersten Pläne vorstellte, blieben Proteste aus. Und noch im Mai 2018, als die erste von drei Veranstaltungen eines öffentlichen Beteiligungsprozesses stattfand, war das Interesse verhalten. Erst in den folgenden Mo-

naten gewann die Debatte an Heftigkeit – parallel zur sich aufschaukelnden Diskussion über den Rückkauf einst kommunaler Wohnungsbestände und den angekündigten Volksentscheid über die Enteignung großer Wohnungsunternehmen.

Auch beim Checkpoint Charlie sehen Teile der politischen Linksparteien das Heil in der Verstaatlichung. Sie verweisen darauf, dass das Land Berlin ein Vorkaufsrecht für die umstrittenen Grundstücke habe, und fordern, dieses Recht wahrzunehmen. Bei näherer Betrachtung ist dieses Vorkaufsrecht allerdings eine Fiktion. Geltend machen kann es das Land Berlin nämlich nur, wenn der Insolvenzverwalter die Grundstücke regulär verkauft. Dazu wird es aber aller Voraussicht nach nicht kommen. „Trockland kann als Eigentümer der auf den beiden Grundstücken lastenden Grundschulden die Grundstücke jederzeit zwangsversteigern lassen“, heißt es bei Trockland. In diesem Fall aber wäre das Vorkaufsrecht wirkungslos, wie eine Sprecherin der Senatsverwaltung für Finanzen betätigt.

Bei einer Zwangsversteigerung könnte das Land lediglich wie jeder andere Interessent mitbieten – und müsste dafür sehr viel Geld in die Hand nehmen. Die Höhe der Grundschulden beläuft sich nämlich auf 90 Millionen Euro, dieser Betrag wäre das Mindestgebot. Und dann müsste das Land Berlin natürlich noch weitere Mittel aufwenden, um das gewünschte Museum zu errichten.

Gedenken – doch wie?

Die von Trockland geplante Bebauung mit einem Hard-Rock-Hotel konterkariert eine würdige Erinnerung an die deutsche Teilung, heißt es bei den Kritikern der jetzigen Pläne. Doch das sehen nicht alle so. Marianne Birthler beispielsweise, ehemalige DDR-Bürgerrechtlerin und später Bundesbeauftragte für die Stasi-Unterlagen, sieht keinen Widerspruch zwischen einer Bebauung und einer würdevollen Erinnerung. „Ein reiner Erinnerungsort, an dem kein alltägliches Leben stattfindet, ist weder realistisch noch wünschenswert“, sagt sie. Und beklagt „das traurige Bild“, das der Checkpoint Charlie in seinem heutigen Zustand bietet und „etwas von einem Rummelplatz“ habe.

Doch die Prognose ist nicht allzu gewagt: Der Checkpoint Charlie wird bis auf weiteres ein Rummelplatz bleiben. Und das sollte eigentlich – die falschen Soldaten vor ihrer falschen Kontrollbaracke einmal ausgenommen – niemanden freuen.

Christian Hunziker

„ETWAS
VON EINEM
RUMMEL-
PLATZ“



„So geht Nachhaltigkeit im urbanen Raum“

In Berlin-Schmargendorf baut die Groth Gruppe 973 Wohnungen. Das Maximilians Quartier setzt neue Maßstäbe in Sachen Nachhaltigkeit.

Noch vor wenigen Jahren war das 4,7 Hektar große Gelände an der Schmargendorfer Forckenbeckstraße ein Teil der Kleingartenanlage Oeynhausen im Besitz der Deutschen Post. Nachdem der Kleingartenverein ein Kaufangebot über 600.000 Euro ablehnte, schlug die luxemburgische Firma Lorac zu. 2012 kaufte die Groth Gruppe das Gebiet an der Forckenbeckstraße für deutlich mehr Geld, wie Klaus Groth gegenüber der Berliner Morgenpost zu Protokoll gab. Dennoch war der Zeitpunkt günstig. „Das Projekt ist in unseren Datenbanken mit mehr als 70.000 Quadratmetern Wohnfläche eines der ganz großen Berliner Wohnungsbauprojekte, die es noch geschafft haben, realisiert zu werden, bevor die Grundstückspreise und Baukosten so sehr stark angestiegen sind“, stellt Andreas Schulten von bulwiengesa fest. Insgesamt steckt die Groth Gruppe 400 Millionen Euro in das Projekt. „Wir gehen bei bulwiengesa davon aus, dass in den kommenden Jahren vergleichbare Projekte nur noch an Standorten errichtet werden können, die von den Berliner Innenstadtlagen deutlich weiter entfernt liegen“, so Andreas Schulten weiter. Trotz der Nähe zur City West liegt das Quartier im Grünen: Fünf Radminuten sind es zum Volkspark Wilmersdorf, 20 Minuten zum Grunewald.

Im Maximilians Quartiers, benannt nach dem ehemaligen Berliner Oberbürgermeister Maximilian von Forckenbeck (1821–1892),

entstehen bis 2021 insgesamt 973 Wohnungen. 472 davon sind Eigentumswohnungen, 436 freifinanzierte Mietwohnungen und 65 Sozialwohnungen. Die Wohneinheiten teilen sich auf vier Blöcke auf. Bereits begonnen wurde mit dem Bau des südlichen Blockes D, der Ende 2019 fertiggestellt sein soll. Zwei Jahre später ist die Fertigstellung des nördlichen Blockes A an der Forckenbeckstraße geplant.

Die Raumaufteilung orientiert sich an den Wohnhöfen der Wilhelminischen Kaiserzeit. So bestehen die Blöcke aus einem von Wohnhäusern umgebenen Innenhof. Während A und B eine an drei Seiten geschlossene Bebauung besitzen, gruppieren sich bei den Blöcken C und D je vier Einzelhäuser um den Hof. Im Westen passen sich fünfgeschossige Gebäude der Höhe der benachbarten Bestandshäuser an, nach Osten hin wachsen die Häuser bis auf acht Geschosse in die Höhe. Loggien und Balkone gliedern die Klinkerfassaden.

Die gärtnerisch angelegten Außenanlagen erhalten Erholungs- und Spielplatzbereiche. Zwischen den Blöcken B und C soll ein Platz mit gastronomischen Einrichtungen und Sitzgelegenheiten eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. Dessen Ausgestaltung ist noch Gegenstand von Verhandlungen zwischen der Groth Gruppe und dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. WLAN-Hotspots sorgen dafür, dass das Internet

Im Maximilians Quartier werden die Außenanlagen gärtnerisch angelegt und erhalten Erholungs- und Spielplatzbereiche. Quelle: © Groth Gruppe

auch in den Außenanlagen genutzt werden kann. Im Maximilians Quartier wird es Zweibis Vierraumwohnungen geben, wobei sich die größeren Wohnungen an Familien richten. Letztere werden sich über die geplante Kita für 100 Kinder und die 28 neuen Grundschulplätze freuen. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Austritt. Fenster und Glastüren im Erdgeschoss sind abschließbar und besitzen elektrisch betriebene Rollläden inklusive Hochschiebesicherung. Elektrische Screens oder Raffstores sorgen standardmäßig für den Wärmeschutz im Sommer. Mehrschichtparkett mit einer 3,5 Millimeter starken Nuttschicht aus Vollholz gehören zur Standardausstattung der Wohnungen. Küche, Bad und WCs sind gefliest. Drei wählbare Designlinien garantieren eine individuelle Gestaltung der Wohnräume.

In Sachen Nachhaltigkeit setzt die Groth Gruppe mit dem Maximilians Quartier neue Maßstäbe. Für die Energieoptimierung arbeitet sie mit der GASAG Solution Plus GmbH zusammen, die auch schon für das klimaneutrale Modellquartier Mierendorff-Insel verantwortlich zeichnete. Die Wärmeversorgung der Gebäude erfolgt mit quartiersnahen und besonders effizienten Blockheizkraftwerken auf Erdgasbasis, die auch 60 Prozent des benötigten Stromes produzieren.

Fast alle Parkplätze und die meisten der 526 Tiefgaragenstellplätze verfügen über Aufladestationen für E-Fahrzeuge. Vorgesehen ist eine eigene ortsgebundene Carsharing-Flotte aus sechs bis zehn Fahrzeugen. Sie ist als Angebot für die künftigen Bewohner gedacht, neue Mobilitätskonzepte auszuprobieren. Die Flotte soll nach und nach vollständig auf Elektrofahrzeuge umgestellt werden. An einem geplanten Mobilitäts-Hub am nahegelegenen Heidelberger Platz kann das Carsharing-Auto abgegeben werden. Zwischen dem Heidelberger Platz und der Forckenbeckstraße wird zukünftig ein Bus verkehren. Henrik Thomsen, Geschäftsführer der Groth Gruppe, sagt zur Motivation des Unternehmens: „Uns fällt als Projektentwickler eine besondere Aufgabe zu. Wir bauen heute die Quartiere für morgen. Es ist uns wichtig, im Maximilians Quartier eine zukunftsweisende Infrastruktur zu schaffen. Dazu gehört die Umsetzung innovativer Konzepte im Bereich Energieversorgung, Mobilität und Konnektivität.“

Tobias Hecklau



Quelle: DIE WOHNKOMPANIE Berlin

Neustart für ehemalige Zigarettenfabrik

Auf dem Areal der ehemaligen Reemtsma-Tabakfabrik entsteht der neue Campus Go West! mit Büroflächen für Startups, einem Handwerkerzentrum, Theater, Kino, Gastronomie und Hotels.

Riesige, leere Hallen, der Hauch von Tabakgeruch, ein paar summende Bienen: So sieht es derzeit auf dem Gelände der ehemaligen Reemtsma-Tabakfabrik, wenige Minuten vom Berliner Kurfürstendamm entfernt, aus. Doch mit Ausnahme der Bienenstöcke, die der Bauherr Stephan Allner von DIE WOHNKOMPANIE Berlin mit seinem Team intensiv behütet, wird hier nicht viel beim Alten bleiben. Schließlich ist der Reemtsma-Fabrikstandort seit 2012 geschlossen, da die Produktion nach Polen und Niedersachsen verlagert wurde. 2014 erwarb DIE WOHNKOMPANIE Berlin das leerstehende Industrieareal und öffnete es erstmals für die Nachbarschaft. Und das mit Erfolg: So haben zum Beispiel Street-Art-Künstler während des Berlin Mural Festivals zahlreiche Außenwände mit Kunstwerken verziert und auch die Studenten der Filmschauspielschule Berlin bevölkern das Areal und ziehen mit ihren Theateraufführungen zahlreiche Besucher an.

Eine Milliarde Euro

Nach gut vier Jahren Planung hat das Unternehmen nun seine neuen Pläne für das Areal vorgestellt: Unter dem Namen Go West! soll ein neuer Gewerbe- und Bürostandort entstehen. Die aktuellen Entwürfe sehen fast 185.000 Quadratmeter Gewerbeflächen vor, die auf dem etwa 74.000 Quadratmeter gro-

ßen Grundstück zwischen der Mecklenburger Straße im Süden und der Forckenbeckstraße im Norden entwickelt werden – Raum für fast 10.000 Arbeitsplätze. Etwa ein Jahr dauern die Abrissarbeiten, die jetzt beginnen. Für die Gesamtentwicklung hat Stephan Allner etwa sechs Jahre vorgesehen. Bis dahin investiert DIE WOHNKOMPANIE eine Milliarde Euro in das Projekt.

Handwerkerhof entsteht

Stephan Allners Vision ist, das einstmals abgeschottete Areal wieder für die Bevölkerung zu öffnen: Das Herzstück zeigt sich als ein zentraler Stadtplatz mit Theater, Kino, mehreren Restaurants, Cafés und kleinen Läden für den täglichen Bedarf. An diesem zentralen Platz – in der Größe des Charlottenburger Walter-Benjamin-Platzes – findet später auch die bereits auf dem Areal angesiedelte Filmschauspielschule ein dauerhaftes Zuhause. Ein Hotel der Zwei-Sterne-Kategorie wird später hier die Gäste empfangen, ein weiteres Vier-Sterne-Hotel mitsamt Tagungsflächen ist ebenfalls angedacht. Bestehen bleibt das Bürohaus, in dem DIE WOHNKOMPANIE Berlin sowie diverse Architektur- und Planungsbüros bereits heute ihren Sitz haben, sowie die umgebende Produktionshalle im westlichen Grundstücksteil. Dort ist mit dem Bezirk bereits ein Handwerkerhof verabredet worden, in

ZENTRALER
STADTPLATZ
ALS
HERZSTÜCK

dem sich klassische Betriebe und Manufakturen, vom Möbeltischler und Elektriker bis hin zum Schlosser und Oldtimer-Restaurator, zu vergünstigten Mietkonditionen ansiedeln können.

Ebenfalls erhalten bleibt das 26 Meter hohe Hochregallager, das nach Plänen der Architekten Axthelm Rolvien zu einem 12.000 Quadratmeter großen Startup-Inkubator mit Atrium und gläsernen Balkonen umgestaltet werden soll. Ein bis zwei Kitas sorgen für kurze Wege für die Eltern. Zudem entstehen im Go West! diverse Büro- und Gewerbegebäude und ein Rechenzentrum.

Innovativ geht es aber nicht nur später im Inkubator zu, sondern bereits beim Bau der Häuser: Auf dem Areal werden mehrere Null-Energie-Bürohäuser zu finden sein, also Gebäude, die keinerlei Primärenergie mehr verbrauchen. Eines der Gebäude ist ganz in Holzbauweise geplant, einige der Fensterfronten werden mit Fotovoltaik ausgestattet und produzieren Strom. Auf den Hausdächern wird Platz für Urban Gardening angeboten, zudem speichern die Dächer das Regenwasser und geben es bei Hitze wieder an ihre Umgebung ab – so wie auch die riesigen unterirdischen Zisternen. Die Bienen, die Stephan Allner und sein Team heute schon liebevoll auf dem Areal züchten, können dann in Ruhe ihre Runden drehen – und für blühende Dächer sorgen.

Britta Berger

Das Quartier „Wohnen am Park“ in Schönefeld zieht jede Menge Interessenten an.
Quelle: Bonava

Der Lockruf des Umlandes

Projektentwickler steuern um: Nachdem jahrelang die Berliner Innenstadt in ihrem Fokus stand, nehmen sie jetzt das Umland in den Blick. Drei Gründe geben dafür den Ausschlag: Im Speckgürtel gibt es Grundstücke zu vertretbaren Preisen, eine wachsende Wohnungsnachfrage – und Behörden, die Investoren zu schätzen wissen.

Vom dritten Stock des Neubaus in der Bertolt-Brecht-Allee schweift der Blick über das Quartier „Wohnen am Park“. Noch sind nicht alle Gebäude in Bau und noch sind die Außenanlagen nicht fertig, doch die Strukturen des neuen Stadtteils in Schönefeld sind schon sichtbar. In mehreren Bauabschnitten errichtet hier der Branchenriese Bonava insgesamt rund 1.000 Miet- und Eigentumswohnungen sowie Reihenhäuser. Das neue Angebot trifft auf eine große Nachfrage: Innerhalb von elf Monaten seien 96 Wohnungen des jüngsten Bauabschnittes vermietet worden, berichtet Projektleiter Rainer Buckenauer.

Andere Immobilienunternehmen in der Hauptstadtregion machen es ähnlich wie der schwedische Baukonzern: Sie realisieren nicht mehr nur in Berlin Wohnungsbauprojekte, sondern auch in den umliegenden brandenburgischen Gemeinden. Genau zwei Drittel der Berliner Bauträger haben in den vergangenen beiden Jahren ihre Suche nach Grundstücken in Brandenburg intensiviert. So gar 91,7 Prozent erklären, stärker in Randlagen zu suchen. Das geht aus einer Umfrage hervor, die das Beratungsunternehmen RUECKERCONSULT im Auftrag der inhabergeführten Immobilien-Vermögensverwaltungsgesellschaft PRS Family Trust durchgeführt hat.

Projekte in Wildau und Ludwigsfelde

Belege für dieses Ergebnis sind schnell gefunden. So hat zum Beispiel die BAUWERT AG, eine traditionell auf gute Berliner Lagen spezialisierte Projektentwicklerin, die Kleinstadt Wildau in den Blick genommen. Vor-

aussichtlich im Herbst dieses Jahres stellt sie dort ein Ensemble aus 112 Mietwohnungen, 59 Eigentumswohnungen und 14 Townhouses fertig. „Die Entscheidung, erstmals vor den Toren Berlins zu bauen, ist durch die wachsende Attraktivität der Wohnlagen insbesondere am südöstlichen Rand Berlins sowie die steigende Wohnungsnachfrage in den Umlandgemeinden begründet“, sagt Henning Hausmann, Leiter Investment bei BAUWERT.

Tatsächlich zeigt es sich seit Jahren, dass wieder mehr Menschen ihren Wohnsitz in den Speckgürtel verlegen. „Ältere Berliner und Familien mit Kindern zieht es zunehmend in die Umlandgemeinden“, sagt Rainer Schorr, Geschäftsführer der PRS Family Trust GmbH. Damit reagieren die Berliner darauf, dass Wohnungen in der Hauptstadt knapp und entsprechend teuer geworden sind. Dass Berlin trotzdem stark wächst, ist nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg auf den Zuzug aus dem Ausland zurückzuführen.

Auf diese wachsende Nachfrage reagieren auch andere Bauträger. So errichtet zum Beispiel ehret + klein in Bernau, im Norden Berlins, das Waldquartier Friedenstal-Bernau. Direkt an der S-Bahn-Station Friedenstal entstehen in einem ersten Bauabschnitt bis zum Jahr 2020 rund 225 Wohneinheiten. Für das südlich der Hauptstadt gelegene Ludwigsfelde entschied sich die Laborgh Investment GmbH, die in der 25.000-Einwohner-Stadt 119 Mietwohnungen und 14 Reihenhäuser errichtet.

Etwas kleiner sind die Vorhaben, für die sich die Mähren AG in Königs Wusterhausen, Werder und Geltow Grundstücke gesi-

LIEBE FÜR
RANDLAGEN
WÄCHST
STARK



Die Grundsteinlegung für die Rathausvillen in Schönefeld fand bereits statt.

Dabei waren Schönefelds Bürgermeister Dr. Udo Haase, Züblin-Bereichsleiter Till Ackers, STRABAG-Bereichsleiter Marc Schreiber und Landrat Stefan Loge (v.l.).

Quelle: STRABAG Real Estate GmbH



chert hat. Insgesamt etwa 100 Wohnungen will Jakob Mähren, CEO des ursprünglich auf den Kauf und die Verwaltung von bestehenden Mietshäusern spezialisierten Unternehmens, errichten. „Das Berliner Umland“, sagt auch er, „ist interessant für Geschosswohnungsbau, da viele Berliner wegen der günstigeren Mieten und Wohnungspreisen ins Umland ziehen.“

Investoren sind willkommen

Neben der hohen Nachfrage gibt es aber noch einen zweiten Grund für die wiedererwachte Liebe zum Umland. „In Blankenfelde-Mahlow haben wir die Willkommenskultur vorgefunden, die wir in Berlin teilweise schmerzlich vermissen“, sagt Thomas Doll, geschäftsführender Gesellschafter der Treucon Real Estate GmbH. Treucon ist erstmals seit 1996 wieder im Land Brandenburg tätig und errichtet in Blankenfelde-Mahlow eine aus neun Häusern bestehende Wohnanlage mit 126 Einheiten. Dabei verweist auch Thomas Doll auf die hohe Nachfrage nach Wohnungen. „Blankenfelde-Mahlow ist eine stark wachsende Gemeinde“, sagt er. „Allein schon aufgrund des Bauschildes bekommen wir zahlreiche Wohnungsbewerbungen“ – dabei werden die Wohnungen erst im September 2020 fertig.

Während Projektentwickler in Berlin über zahlreiche politische Restriktionen klagen, rollen auch andere Umlandgemeinden Investoren den roten Teppich aus. „Wir sind

sehr investorenfreundlich“, betont Dr. Udo Haase, langjähriger Bürgermeister der Gemeinde Schönefeld. Das zeigt sich zum Beispiel beim sozialen Wohnungsbau. In Berliner Bebauungsplangebieten müssen Projektentwickler bekanntlich eine Quote von 30 Prozent Sozialwohnungen einhalten; in Schönefeld hingegen bleiben sie von einer solchen Vorgabe verschont. „Wir verlangen keine Sozialwohnungsquote, weil es eine Grenze der Belastung der Investoren gibt“, begründet dies Bürgermeister Udo Haase.

Schönefeld boomt immer stärker

Diese investorenfreundliche Politik trägt dazu bei, dass die Flughafengemeinde Schönefeld der Shooting-Star unter den brandenburgischen Umlandkommunen ist. Nach Angaben Udo Haases sind derzeit nicht weniger als rund 2.000 Wohnungen in Bau. Die Einwohnerzahl von derzeit etwa 16.000 könnte zukünftig auf bis zu 45.000 steigen. Dafür sorgen neben Bonava noch andere

große Projektentwickler und Investoren. So realisiert zum Beispiel ein Joint-Venture aus der EYEMAXX Real Estate AG und DIE Deutsche Immobilien Entwicklungs AG die Sonnenhöfe mit rund 560 Wohneinheiten. Das Projekt ist bereits an eine nicht näher spezifizierte „Gruppe von großen institutionellen Investoren“ veräußert worden. Das ist kein Einzelfall: „Wir haben in dieser Region keine Probleme, überregionale Investoren zu definieren“, sagt Brigitta Mühlhans, Leiterin des Berliner Büros der Beratungsgesellschaft Dr. Lübke & Kelber.

Das wachsende Interesse sieht Helmut Kunze, bis vor kurzem Regionsleiter Berlin von Bonava, mit einem lachenden und einem weinenden Auge. Es sei mittlerweile auch in Schönefeld schwer geworden, attraktive Grundstücke zu akquirieren, sagt er. Grundsätzlich aber ist die Verfügbarkeit von Baugrundstücken ein weiterer Grund, weshalb es Projektentwickler verstärkt ins Umland zieht. Einen „Preisdruck in den zentralen Lagen“ stellt Katja Giller fest, Vorsitzende des Wertermittlungsausschusses

beim IVD Berlin / Brandenburg. Dieser Druck sorgt „für ein wachsendes Interesse an den Randlagen Berlins“. Dass die Grundstückspreise in Brandenburg deutlich niedriger sind als in Berlin, wirkt sich auf die Kauf- und Mietpreise aus. Brigitta Mühlhans von Dr. Lübke & Kelber beziffert die Spannbreite der Neubaumieten in Schönefeld auf zehn bis 11,20 Euro pro Quadratmeter. In Berlin werden dagegen mittlerweile häufig 14 Euro pro Quadratmeter und mehr verlangt. Aber auch im Umland rechnen Investoren mit Aufwärtspotenzial: „Wir erwarten bis 2030 eine überdurchschnittliche Zunahme der Neubaumieten“, sagt Brigitta Mühlhans mit Blick auf Schönefeld.

Trotzdem warnt Carsten Sellschopf, COO des Wohnentwicklers Instone Real Estate, vor übersteigerten Erwartungen an die mit dem Speckgürtel verbundenen Chancen. Zwar hat Instone gerade ein gut 10.000 Quadratmeter großes Grundstück in Potsdam akquiriert; die brandenburgische Landeshauptstadt ist aber schon lange ein anerkannter Standort. Im Speckgürtel jedoch, gibt Carsten Sellschopf zu bedenken, „kommen sehr viele Wohnungen auf den Markt. Dort interessiert sich Instone nur für solche Standorte, die gut an den öffent-

lichen Nahverkehr angebunden sind und über einen gewachsenen Kern verfügen.“

Das Problem der Infrastruktur

Damit spricht Carsten Sellschopf einen heiklen Punkt an. Denn tatsächlich könnte die mangelhafte Infrastruktur zur Achillesferse der Umlandentwicklung werden. Das zeigt wiederum das Beispiel der Gemeinde Schönefeld. „Schon ohne den neuen Flughafen wird der Verkehr zusammenbrechen“, befürchtet Bürgermeister Udo Haase mit Blick auf die prognostizierte starke Bevölkerungszunahme und das Wachstum an Gewerbeflächen. Er plädiert deshalb dafür, die U-Bahn-Linie 7 vom derzeitigen Berliner Endbahnhof Rudow bis zum neuen Flughafen zu verlängern. 2025, so hofft Udo Haase, könnte die Linie in Betrieb gehen – eine Hoffnung, die man nach den Erfahrungen mit Berliner Großprojekten getrost als unrealistisch bezeichnen kann.

Erhebliche Verkehrsprobleme gibt es aber auch auf anderen Bahnlinien, welche die Umlandgemeinden mit Berlin verbinden. Im Berufsverkehr können sich die geplagten Pendler teilweise nur noch mit

Mühe einen Stehplatz erkämpfen. Immerhin hat die Politik das Problem erkannt: Der Entwurf des neuen Landesentwicklungsplanes, den die Kabinette in Potsdam und Berlin Ende Januar verabschiedet haben, sieht eine Stärkung der Verkehrswege vor. Auch den Wohnungsmarkt nimmt der Plan in den Blick. „Insbesondere in den gut angebundenen Kommunen des Berliner Umlandes“, heißt es von Seiten der beiden Landesregierungen, „sollen Flächenpotenziale erschlossen werden, um die Voraussetzungen für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau zu verbessern.“ Maßgeblich dafür ist der Siedlungsstern, also die sternförmig von Berlin ins Umland ausgreifenden Bahnlinien. Entlang dieser Trassen soll die Entwicklung vorrangig verlaufen.

Zu diesen Schwerpunkten wird auch künftig Schönefeld gehören. Gerade hat dort ein neues Bauvorhaben begonnen, für das ein Entwickler zuständig ist, den man eigentlich eher mit spektakulären Gewerbeprojekten in deutschen Metropolen in Verbindung bringt: Die STRABAG Real Estate hat Ende Januar den Grundstein für die Rathausvillen mit 154 Mietwohnungen gelegt.

Christian Hunziker

TAGE DER EXPANSION 2019

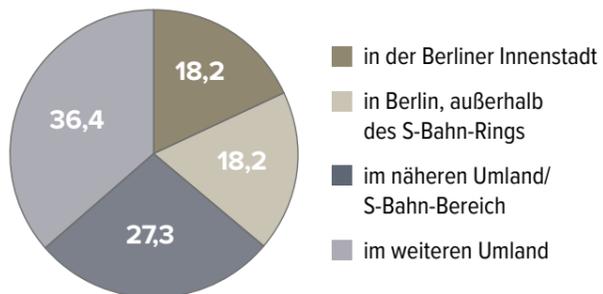
INVESTOREN, STANDORTE UND GEWERBEIMMOBILIEN

Expansion & Wachstum:
Chancen und Trends für Unternehmer und Gewerbestandorte

06. – 07. MAI 2019

LUFTHANSA CONFERENCE CENTER SEEHEIM BEI FRANKFURT

Wo sehen Sie derzeit die stärksten ökonomischen Potenziale für Wohnungsbauprojekte?



Baufrägerumfrage von RUECKERCONSULT für PRS Family Trust.

Wie hat sich Ihr Suchverhalten in den vergangenen Jahren verändert?



Baufrägerumfrage von RUECKERCONSULT für PRS Family Trust.

UNSERE REFERENTEN UND EXPERTEN U.A.:



Dirk Ahlborn, CEO, Hyperloop Transport Technologies Inc. (HTT)



Dr. Jürgen Friedrich, Sprecher der Geschäftsführung, Germany Trade & Invest (GTAI)



Hans-Ulrich Jörges, Stern-Kolumnist, Gruner + Jahr GmbH

Anmeldung und Informationen unter WWW.TAGE-DER-EXPANSION.DE

UNSERE TOP-THEMEN 2019:

- Gute Lage?: Ansiedlung in Zeiten knapper Gewerbeflächen
- TDE-Insights: Expansion & Standortwahl von Großunternehmen und Mittelstand, Beispiele erfolgreicher Unternehmensansiedlungen
- Logistik 4.0: Neue Anforderungen an Handels- und Logistikimmobilien
- Stadt versus Land: Chancen für den ländlichen Raum

Verleihung des nationalen Standort-Awards 2019 sponsored by Gazeley

Freuen Sie sich auf zwei Konferenztage und das Abend-Event sponsored by LOGICOR am ersten Tag auf Schloss Heiligenberg bei Seeheim.

Eine Veranstaltung von:



Organisation:



Veranstaltungsort:



Ein Gespenst geht um

In Berlin wird über die Enteignung von Wohnungskonzernen gestritten. Anheizer der Diskussion ist eine Initiative, die einen Volksentscheid über die Frage erwirken möchte. Wirtschaft und Verbände kritisieren die Entwicklung scharf, die Politik ist gespalten.

Ein Schlachtruf geistert seit Jahresanfang durch die Berliner Straßen und sorgt in der lokalen und überregionalen Immobilienwirtschaft für reichlich Unruhe: „Enteignung“, fordern Aktivisten, und auch aus Reihen regierender Politiker ist davon zu hören. Konkret trommelt ein Bündnis dafür, den Wohnungskonzern Deutsche Wohnen zu „vergesellschaften“ und sammelt unter gleichnamigem Slogan Unterschriften für ein Volksbegehren. Zur Begründung heißt es, mit bisherigen Mitteln des Mietrechtes sei explizit dem größten Unternehmen am Wohnungsmarkt Berlins nicht beizukommen. Preissteigerungen und Verdrängung von Menschen aus ihren angestammten Vierteln könnten nur mit radikalen Methoden gestoppt werden – einer Enteignung. Inzwischen haben die Aktivisten ihre Forderungen auf alle Immobilienunternehmen verbreitert, die mehr als 3.000 Wohnungen in der Hauptstadt besitzen. Ein solcher Schritt würde nach Berechnungen des Senats zwischen 28,8 und 36 Milliarden Euro kos-

ten, dazu kämen Nebenkosten und weitere Ausgleichszahlungen von bis zu drei Milliarden Euro.

In der Landespolitik stößt die Initiative ungeachtet solcher Summen zumindest in Teilen auf offene Ohren. Die Treiber hinter dem Volksbegehren gehen ohnehin von deutlich niedrigen Kosten – nämlich von bis zu 13,7 Milliarden Euro – aus. Die Linksfraktion hat sich hinter die Forderungen gestellt, Bündnis 90/Die Grünen sympathisieren damit und der Regierende Bürgermeister Michael Müller (SPD) ließ sich erst nach langem Zögern dazu hinreißen, öffentlich dem Begriff der Enteignung abzuschwören. Dies sei nicht seine Politik, erklärte er, doch die Reihen in seiner Partei sind in dieser Frage alles andere als geschlossen – manches SPD-Bezirks-gremium plädiert für gar noch schärfere Positionen als die Aktivisten des Volksbegehrens. Möglich werden soll der Volksentscheid mit Hilfe des Artikels 15 des Grundgesetzes, der besagt, dass Grund und Boden ebenso wie Naturschätze

und Produktionsmittel durch ein Gesetz in Gemeineigentum überführt werden können.

Dabei greift Berlin einerseits schon jetzt weitaus schärfer in den Wohnungsmarkt ein, als es andere Länder und Gemeinden tun. Allen voran nutzt der Kreuzberger Bezirksstadtrat Florian Schmidt (Bündnis 90/Die Grünen) beherrscht das Vorkaufrecht des Landes oder droht damit, wenn Neueigentümer von Häusern nicht zusichern, auf so genannte Luxus-sanierungen zu verzichten, also Modernisierungsmaßnahmen, die einen deutlichen Anstieg der Miete rechtfertigen würden. Seit sich die Debatte aufgeladen hat, kursieren außerdem Begriffe wie ein „Mietendeckel“, der

einen faktischen Mietstopp bedeuten würde. Andererseits bietet die Deutsche Wohnen eine willkommene Angriffsfläche für Kritiker, wenn sich Berichte über ständig ausfallende Heizungen und ein Vernachlässigen des Bestandes häufen sowie über Modernisierungsmaßnahmen, die einzig auf Mietpreiserhöhungen abzielen. Der Konzern, der wiederholt die Gültigkeit des Mietspiegels für einige seiner Bestände angezweifelt hat, genießt alles andere als ein gutes Image. Und jede neue Studie über Preisentwicklungen liefert den Enteignungsbefürwortern Kanonenfutter. Zuletzt hat etwa der Rat der Immobilienweisen bilanziert, dass die Neuvertragsmieten binnen Jahresfrist um weitere mehr als neun Prozent geklettert sind, während die Preise für Eigentumswohnungen um mehr als 15 Prozent zulegten.

Rückkauf ehemals kommunaler Bestände?

Grundsätzlich geht es um zwei parallel laufende Prozesse: Das Land Berlin verhandelt mit der Deutsche Wohnen über

Negativbeispiele ohne Differenzierung nicht zielführend

Dr. Carsten Brückner, Vorsitzender Haus & Grund Berlin, spricht über Renditegier, private Eigentümer in Not und eine immer stärker um sich greifende Verunsicherung.

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Große Investorengruppen stehen im Mittelpunkt der Vorwürfe, wenn es um Renditegier geht. Sie fordern, dass private Eigentümer oder lokale Investorengemeinschaften mehr Beachtung finden. Wie sollte das aussehen?



Quelle: Haus & Grund

Dr. Carsten Brückner (CB): Es ist nicht zielführend, wenn Negativbeispiele ohne Differenzierung verallgemeinert werden. Der Vorwurf der Renditegier trifft jedenfalls auf private Eigentümer mit geringem Immobilienbestand nicht zu. Hier steht vielmehr das traditionell gute Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter sowie der Erhalt des Immobilieneigentums im Vordergrund, das oftmals im Familienbesitz über mehrere Generationen befindlich ist. Ziele und Verhaltensweisen der Immobilienbewirtschaftung dieser Eigentümergruppe können nicht mit denen von Großinvestoren verglichen werden.

IA: Wie wirkt sich die momentane Stimmung auf dem Markt auf die „kleinen“ Besitzer aus?

CB: Die momentane Stimmung führt zu einer sehr starken Verunsicherung der privaten Eigentümer. Forderungen nach Begrenzungen der Möglichkeiten zur Mieterhöhung sorgen für ein investitionsfeindliches Klima. Das gilt sowohl für Instandhaltungen und Instandsetzungen als auch für Modernisierungsmaßnahmen. Der Erhalt und die Fortentwicklung des Immobilienbestandes verlangsamt sich dadurch oder kommt zum Stillstand. Die in Berlin offen geführte Diskussion um die Enteignung der Immobilieneigentümer lässt diese darüber nachdenken, der Enteignung zuvor zu kommen und die Immobilie noch zu einem guten Preis abzugeben. Hierdurch würde sich der Anteil der privaten Eigentümer,

die aufgrund des geringen Besitzes allein keine beherrschende Marktstellung haben, erheblich reduzieren.

IA: Welche städtebaulichen Missstände sehen Sie derzeit in Berlin?

CB: Es fehlt weiterhin an ausreichendem Neubau in Berlin. Die in öffentlicher Hand befindlichen Flächen werden gar nicht oder nur zögerlich frei gegeben. Initiativen der privaten Eigentümer werden durch langanhaltende Genehmigungsverfahren (Bauordnung, Mili-euschutz, Brandschutz) ausgebremst. Dachgeschossausbauten erfolgen eher zufällig denn koordiniert und flächendeckend.

IA: Welche Maßnahmen wären aus Ihrer Sicht effektiv, wenn es um die Bezahlbarkeit von Wohnraum geht?

CB: Vorhandene Ressourcen müssen besser genutzt werden, Bauvorhaben sind unbürokratischer und schneller zu ermöglichen und genauer aufeinander abzustimmen. Hemmnisse müssen abgebaut werden, dazu zählen auch kostentreibende Auflagen in der Gebäudetechnik. Der Staat kann durch steuerliche Anreize zu weiteren Investitionen in das Immobilieneigentum motivieren.

Interview: Ivette Wagner

EINGRIFFE
SCHÄRFER
ALS
ANDERSWO

einen (Teil)Kauf der ehemaligen GSW-Bestände. Es würde damit vermutlich für viel mehr Geld zurückerwerben, was es vor absehbarer Zeit noch abgestoßen hat: 2004 galt eine Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände als das Mittel schlechthin, um Schulden abzubauen. An das Wachstum von Städten glaubte damals keiner.

Beim Rückkauf geht es Bürgermeister Michael Müller zufolge um etwa 50.000 Wohnungen, die die Deutsche Wohnen vor etwa fünf Jahren übernommen hatte. Die Verhandlungen darüber stocken wegen eines anderen Streitfalles, bei dem es um den Erwerb von Wohnblöcken an der Karl-Marx-Allee geht. Dort möchte die Deutsche Wohnen gern zukaufen, ein Teil der Mieter hat allerdings mit Unterstützung des Landes von seinem Vorkaufrecht Gebrauch gemacht und die Wohnungen unverzüglich an die landeseigene Gewobag weitergereicht. Das Klima zwischen Land und Konzern gilt derzeit als frostig.

Daseinsvorsorge oder Marktwirtschaft

Die Enteignungsdebatte hat sich davon abgekoppelt und kreist letztlich um die Frage, ob Wohnen ein Teil der Daseinsvorsorge und des Sozialstaates ist oder ob in dem Bereich marktwirtschaftliche Prinzipien gelten sollten. Während die Initiatoren des Begehrens das Recht auf und das Prinzip von Wohnungseigentum generell in Frage stellen, argumentieren die Befürworter im Abgeordnetenhaus mindestens mit dem gefährdeten sozialen Frieden in der Stadt. Die politische Opposition im Abgeordnetenhaus kritisiert hingegen, dass Unsummen an Steuergeldern aufgewendet würden, um einigen wenigen Privilegierten

finanziell zu helfen. Ihnen stößt schon der jüngste Kauf eines Plattenbauviertels am südöstlichen Stadtrand auf, der das Land einen dreistelligen Millionenbetrag gekostet haben soll. Vor allem werde durch den Schritt keine einzige neue Wohnung gebaut – genau das aber sei notwendig, um den in den vergangenen Jahren in die Höhe geschossenen Preisen für Kauf und Miete beizukommen.

Unterstützung erhalten die so Argumentierenden aus der Wissenschaft und der Branche selbst. So erklärt etwa der Immobilienökonom Claus Michelsen vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), man moderiere lediglich ein Knappheitsproblem. Viel sinnvoller sei es, mit dem Geld den Neubau zu forcieren: Flächen erwerben, kommunale Gesellschaften stärken und so das Wohnungsangebot ausweiten. Der Eigentümerverband Haus & Grund beklagt, selbst Privatvermieter fühlten sich inzwischen nicht mehr willkommen, auch die Industrie- und Handelskammer warnt vor einem Verschrecken von Investoren und weist darauf hin, dass mit dem Aufkauf von Wohnungsbeständen noch keine einzige Wohnung neu gebaut werde. Wasser auf die Mühlen der Kritiker lieferte die Landesregierung selbst mit ihrem Eingeständnis, die selbst gesteckten Wohnbauziele für diese Legislaturperiode zu verfehlen. Dazu passt die Anmerkung des Wohnungswirtschaftsverbandes GdW, mit den veranschlagten Geldern für die Enteignungen könnten bis zu 214.000 neue Wohnungen gebaut werden – das entspräche dem selbst gesetzten

Ziel des Senates zum Bau von insgesamt 200.000 Wohnungen in Berlin bis 2030.

Die Berliner Wohnungswirtschaft hat derweil ein Rechtsgutachten in Auftrag gegeben, um die Frage zu bewerten, ob das Volksbegehren überhaupt zulässig sei. „Ich halte es nicht für zulässig“, bekräftigt die Chefin des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen, Maren Kern. Sie verweist darauf, dass das Instrument der Enteignung gegen eine Entschädigung in den 70 Jahren seit Bestehen des Grundgesetzes nie in Bezug auf eine Vergesellschaftung ganzer Unternehmen angewendet worden sei.

Mit diesem Argument zweifeln auch manche Staatsrechtler an, ob es auf Basis des Artikels zu einem Volksentscheid kommen könnte. Zunächst müsste das Land alle anderen Mittel ausgeschöpft haben, um die Situation am Wohnungsmarkt zu entspannen – allein das nachzuweisen, könnte jahrelange rechtliche Auseinandersetzungen auslösen. Die Initiative „Deutsche Wohnen enteignen“ lässt sich davon freilich nicht entmutigen: Im April wollen sie mit dem Sammeln von Unterschriften starten. *Kristina Pezzi*

Wohnraum als Anlageobjekt oder ein schutzwürdiges Gemeingut?

Katrin Lompscher, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, spricht über Vergesellschaftung, schwierige Rahmenbedingungen und Regeln.

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Es wird Ihnen Wohnungsbauverhinderungspolitik vorgehalten. Die Mieten steigen weiter, die Berliner werden immer unzufriedener, Investoren sind irritiert. Wie kann man diese Negativspirale aufhalten oder sie zumindest entschärfen?

Katrin Lompscher (KL): Die Vorwürfe sind unbegründet, die Wohnungssituation stellt uns allerdings vor große Herausforderungen. Um der angespannten Lage am Wohnungsmarkt wirkungsvoll zu begegnen, müssen wir sowohl den Neubau bezahlbarer Wohnungen vorantreiben, als auch Maßnahmen gegen die Preissteigerungen im Bestand ergreifen. Nur wenn wir beides tun, also die Ausweitung des Angebotes und den Schutz bezahlbaren Wohnraumes im Bestand, können wir eine Entlastung erreichen. In den letzten zwei Jahren hat der Senat bereits zahlreiche Maßnahmen zur Beschleunigung des Wohnungsbaus ergriffen, darunter die Einrichtung des Steuerungs Ausschusses Wohnungsbau und eine deutliche Aufstockung des Personals in den Behörden. Auch die Wohnungsbauförderung wurde ausgeweitet. Dass wir dabei angesichts steigender Grundstückspreise, komplexer Planungsabläufe und begrenzter Kapazitäten in der Bauwirtschaft unter äußerst schwierigen Rahmenbedingungen arbeiten, ist unstrittig.

IA: Mehr als die Hälfte aller Berliner soll mit der Idee der Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ sympathisieren. Halten Sie Enteignungen für das richtige Mittel?

KL: Die Debatte wird deshalb so intensiv geführt, weil eine Mehrheit der Berlinerinnen und Berliner sich Sorgen um den Erhalt ihrer Wohnung macht, wenn



Foto: Marco Urban

die gegenwärtige Entwicklung am Markt sich fortsetzt. In der Diskussion geht es in meinen Augen vor allem um die Frage der Sozialpflichtigkeit des Eigentums und um die Frage, ob Wohnraum ein Anlageobjekt oder ein schutzwürdiges Gemeingut sein sollte. Die Vergesellschaftung von Beständen großer privater Wohnungsunternehmen wäre ein langwieriger und mit vielen rechtlichen und wirtschaftlichen Unwägbarkeiten verbundener Prozess.

IA: Das Ziel lautete: 30.000 neue landeseigene Wohnungen bis zum Ende der Legislatur. Geschafft werden bis Ende 2021 wohl 25.000. Sind aus Ihrer Sicht steigende Zahlen realistisch, da die Proteste gegen Verdichtung immer weiter zunehmen oder Bürgerinitiativen gegen Projekte wie die Neubauten auf der Elisabeth-Aue in Pankow erfolgreich vorgehen?

KL: Die landeseigenen Wohnungsbauvereine haben aktuell über 46.000 Projekte in Planung, derzeit absehbar werden 25.000 davon 2021 fertiggestellt sein. Hinzu kommen die Neubauten für Geflüchtete und Studierende. Erfreu-

licherweise wächst die Akzeptanz eines bedarfsgerechten Wohnungsbaus. Hier beginnt sich der Ansatz der Partizipation und der Verbindung mit Mehrwerten für das Quartier des Neubaus auszuzahlen. Dass eine Entwicklung der Elisabeth-Aue in der laufenden Wahlperiode nicht weiter verfolgt wird, ist im Koalitionsvertrag vereinbart. Das respektiere ich. Die meisten Verzögerungen bei Bauvorhaben gehen nicht auf Proteste zurück, sondern auf komplexe Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie auf einen Mangel an personellen Kapazitäten in den planenden Behörden und der Bauwirtschaft. Diesen Herausforderungen gilt es proaktiv und vor allem gemeinsam zu begegnen.

IA: „Die Stadt ist kein Tablett zur Selbstbedienung“, sagten Sie in einem Interview. Damit spielten Sie auf private Investoren an und dass diese sich an die Regeln der Stadt zu halten haben. Dann seien sie willkommen. Glauben Sie, dass das tatsächlich nachhaltig ist?

KL: Genau dafür gibt es diese Regeln. Um das Angebot an Wohnraum auszuweiten, ist die Mitwirkung von privaten Wohnungsbauträgern für Berlin unverzichtbar. Es kommt aber darauf an, nicht irgendwelchen Wohnraum zu schaffen, sondern solchen, den die Berlinerinnen und Berliner brauchen und sich auch leisten können. Es ist für die Stadt wichtig, dass private Akteure dazu einen Beitrag leisten. Mit dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, das inzwischen breite Akzeptanz findet, setzen wir dies vielerorts um. Auch in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht sorgen wir mit dem Baukollegium und den Kriterien für Hochhausprojekte für Qualitätsstandards und einen Beitrag der Vorhabenträger zum städtischen Gemeinwohl. Berlin als soziale und städtebaulich anspruchsvolle Metropole weiterzuentwickeln, ist mein Anspruch. Ich bin mir sicher, dass dies auch im Interesse zahlreicher Investoren ist.

Interview: Ivette Wagner

BEITRAG
PRIVATER
AKTEURE
WICHTIG

Neubau im Siedlungsstern

Der Wohnraumdruck in Berlin wächst und wächst – viele Hauptstädter zieht es deshalb ins nahe Umland, wo entlang der Hauptverkehrsachsen ein reger Wohnungsneubau zu beobachten ist. Die Pläne und Projekte sind breit gefächert, reichen von einigen wenigen seniorengerechten Domizilen bis hin zu Quartieren mit mehreren hundert Wohnungen.

Wohnquartier am alten Speicher: In Oranienburg investiert die TAS-Gruppe rund 70 Millionen Euro
Quelle: TAS-Gruppe



Neue Wohngebiete wachsen nicht irgendwo rund um die Bundeshauptstadt. Sie sprießen dort, wo es die gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg für Mensch und Natur am besten erachtet. Links und rechts der S-Bahn-Strecken und neben den Fernstraßen, etwa nach Frankfurt an der Oder, ebenfalls in Richtung Ostsee. Wie Sternspitzen ziehen sich die bebauten Areale von Berlin aus in alle Himmelsrichtungen, werden dünner und enden dann. Die Freiräume dazwischen bleiben als grüne Lungen für die Kapitale erhalten. Siedlungsstern heißt diese Struktur des Berliner Speckgürtels, die der Ende Januar beschlossene neue „Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion“ zementiert hat.

Das Dokument sieht die Erhaltung und Weiterentwicklung des historisch gewachsenen Geflechtes vor: Zwei neue Siedlungsachsen sollen nach Wandlitz im Norden und Werneuchen im Süden führen, eine bestehende über Hennigsdorf hinaus nach Oberkrämer verlängert werden. Berlins Bau-senatorin Katrin Lompscher sprach bei der Veröffentlichung von einem zusätzlichen Wohnungspotenzial von mehr als 400.000 Wohnungen. Die werden in der Hauptstadt-

region dringend benötigt. Einer Untersuchung von Engel & Völkers zufolge ist das Wohnraumdefizit zwischen 2008 und 2017 in Berlin besonders stark gestiegen. Einem Bevölkerungsplus von 181.820 Personen innerhalb dieses Zeitraums stünden demnach nur 61.642 neue Wohnungen gegenüber. Bei einer Haushaltsgröße von im Schnitt 1,71 Personen ergebe das einen Nachfrageüberhang von 76.000 Personen, so die Analysten.

Neues Antlitz für alten Speicher

Dass tatsächlich enormes Wohnungspotenzial im Berliner Umland besteht, belegt die vielerorts zu beobachtende rege Bautätigkeit. Etwa in Oranienburg, der hinter Potsdam zweitgrößten Stadt im Siedlungsstern. Dort wird der über 100 Jahre alte Getreidespeicher aus dem Dornröschenschlaf geweckt. Das denkmalgeschützte Stahlbeton-Konstrukt ist mit rund 35 Metern das zweithöchste Gebäude der 44.000-Einwohner-Stadt nördlich von Berlin. Künftig beherbergt es 22 Wohnungen, einschließ-

lich einer Turmwohnung über zwei Etagen und mit Rundumblick. Fenster und Balkone werden in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden angebaut – ebenso wie ein Treppenhaus mit Fahrstuhl. Investor und Projektentwickler ist die Hamburger TAS-Gruppe.

Die will übrigens nicht nur dem alten Speicher neues Leben einhauchen, sondern sieht auf dem 15.000 Quadratmeter großen, vor zweieinhalb Jahren erworbenen Grundstück rund um das historische Bauwerk gleich eine ganze Wohnsiedlung, direkt am Alt-Arm der Havel. In zwölf fünfgeschossigen Neubauten entstehen mehr als 260 Wohnungen. Die örtlichen Stadtwerke bauen ein Blockheizkraftwerk im Untergrund zur Versorgung des Quartiers, das bei Spitzenverbräuchen im Winter zusätzliche Fernwärme bereitstellt. Das gesamte Baugebiet soll bis zum dritten Quartal 2020 bezugsfertig sein. Insgesamt investiert die TAS-Gruppe rund 70 Millionen Euro.

An den Ufern des Straussee im östlichen Teil des Siedlungssterns verbessern bis zum Jahresende 84 Wohnungen in drei Neubauten sowie einem Bestandsgebäude das Wohnraumangebot. Für das Projekt zeichnet die Berliner Immobiliengesellschaft Maruhn verantwortlich. Inhaber Detlef Maruhn sowie Mitinvestor und Projektleiter Hajo Schaub hatten das 9.000 Quadratmeter große Gelände in der Stadt Strausberg gewählt, weil ihnen dafür eine gültige Baugenehmigung angeboten wurde. „Wir liegen gut im Plan“, meinte Detlef Maruhn Mitte Januar. Erste Mieter können Anfang des vierten Quartals 2019 einziehen.

Wie rasant mitunter ein Projekt Gestalt annimmt, zeigt sich in Blankenfelde-Mahlow. Nicht einmal vier Monate hat es nach der Grundsteinlegung gedauert, bis die Wohnungsverwaltungs- und Bau-gesellschaft Blankenfelde mbH (WOBAB) das Richtfest für den Neubau Quartier 16 begehen konnte. Das zwei- und teilwei-

se dreistöckige Gebäude beherbergt bis Ende dieses Jahres auf insgesamt 2.800 Quadratmetern Fläche 25 seniorengerechte Wohnungen, einen Seniorentreff sowie den künftigen WOBAB-Firmensitz. Rund 7,5 Millionen Euro fließen in das Vorhaben. WOBAB-Geschäftsführerin Kathrin Wohlauf-Albrecht strebt nach eigener Aussage „sozial verträgliche Mieten“ an. Das Ziel: weniger als zehn Euro pro Quadratmeter.

Speckgürtel wächst weiter

Offenbar wird in Blankenfelde-Mahlow auch die Ausweichbewegung in den Berliner Siedlungsstern. So gehört die südlich der Spreemetropole gelegene Gemeinde zu den Orten, die seit 2010 ein deutliches Bevölkerungswachstum zwischen 6,0 und 7,6 Prozent verzeichneten – ebenso wie Bernau, Falkensee und Nauen. In Potsdam und Teltow erhöhte sich die Einwohnerzahl in der genannten Zeitspanne mit zwölf respektive 14 Prozent sogar prozentual stärker als in Berlin (plus 9,6 Prozent). Bis 2030, so Schätzungen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg, steigt die Bevölkerung im Umland der Hauptstadt auf über eine Mil-

lion Menschen an (aktuell rund 978.000), während die Einwohnerzahl im weiteren Metropolraum zurückgeht.

Für Werder (Havel) rechnet das Landesamt für Bauen und Verkehr Brandenburg bis 2030 mit einem Anstieg um 7,9 Prozent gegenüber 2016. Das am stärksten wachsende Wohnquartier der Stadt westlich von Berlin sind die Havelauen. Zahlreiche Projekt- und Bauunternehmen waren und sind dort aktiv, die größten Anlagen heißen Riva und Riva Maritim. Was im Viertel fehlt, ist das Thema Gesundheit. Um ein entsprechendes Angebot zu schaffen, plant die MCG Management Capital Group auf dem letzten unbebauten Karree das Gesundheitszentrum Vital Werder.

Das Objekt hält Gewerbeflächen für Arztpraxen und Dienstleister bereit, zudem sind 50 Eigentums- und Mietwohnungen auf der mehr als einen Hektar großen Fläche angedacht. Das Investitionsvolumen beträgt 30 bis 35 Millionen Euro. „Alle Bauanträge sind abgegeben“, informierte der zuständige Projektmanager Joachim Hartmann jüngst, zugleich Geschäftsführer der Kahabe GmbH. In diesem Frühjahr könnte mit dem Bau der Tiefgarage begonnen werden, sofern die Genehmigungen pünktlich

erteilt würden. Die Fertigstellung des Komplexes ist für 2020 anvisiert.

Kasernenblöcke werden aufgehübscht

Weil es nach Wandlitz eine neue Siedlungsachse geben soll, ist künftig auch in der nördlichen Umlandgemeinde mehr Wohnungsbau möglich. Schon jetzt sind auf dem landeseigenen Areal der ehemaligen Polizeischule im Ortsteil Basdorf etwas mehr als 100 Mietwohnungen im Bau. Zwei alte Kasernengebäude werden dafür revitalisiert. Die Kommune treibt das Vorhaben mehr oder weniger im Alleingang voran. Bereits im Juni 2018 wurde Richtfest gefeiert, das erste Haus wird in diesem Spätsommer abgeschlossen sein. Darüber hinaus möchte die Gemeinde insgesamt 120 schlüsselfertig errichtete Sozialwohnungen erwerben, entwickelt vom Unternehmen Stonehedge.

Es finden sich noch viele weitere Neubauprojekte im berlinnahen Brandenburg. Ihre schiere Zahl verdeutlicht: Der Siedlungsstern entwickelt sich fort, gewinnt an Raum – und künftig womöglich die eine oder andere Spitze hinzu.

Matthias Klöppel

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 Finanzierungs-lösungen.

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 Finanzierungs-lösungen – 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



Susanne Klang
Professional
Beraterin
Immobilienkunden

Las Vegas in Friedrichshain

Rund um die Mercedes-Benz Arena entsteht ein Entertainment- und Business-Distrikt der Superlative. Die kommerzielle Ausrichtung gefällt jedoch längst nicht allen.

Auf dem 20.500 Quadratmeter großen Anschutz-Areal zwischen Warschauer Straße und Ostbahnhof wächst ein neuer Stadtteil heran. Die Besonderheit: Im Zentrum stehen Entertainment-Tempel, um die herum Restaurants, Hotels, Bürohäuser, Wohntürme und ein Einkaufszentrum angeordnet sind. Die offen zur Schau gestellte konsumorientierte Ausrichtung des Quartiers ruft Kritiker auf den Plan.

Entertainment steht im Fokus

Nicht nur räumlich, auch konzeptionell bildet das Entertainment den Mittelpunkt des neuen Stadtteiles. Für die Projektplanung zeichnet die Anschutz Entertainment Group (AEG) aus Los Angeles verantwortlich, eines der weltweit führenden Unterhaltungsunternehmen. 2001 kaufte sie die

ehemalige Bahnbrache und errichtete bis 2008 die Mercedes-Benz Arena (ehemals O2 World Berlin). Die Mehrzweckhalle war bezeichnenderweise die Keimzelle des Viertels.

Seitdem ist viel geschehen im Anschutz-Areal: Vor der Arena befindet sich der 6.500 Quadratmeter große und zur Spree hin offene Mercedes Platz. Er ist gerahmt von einem Bowlingcenter mit 28 WM-tauglichen Bahnen sowie einem Kinocenter mit 14 Sälen und 2.400 Plätzen für Premieren mit Star-Aufgebot. Auf der gegenüberliegenden Platzseite befindet sich die Verti Music Hall, eine 4.350 Gäste fassende Konzerthalle. Ein Hotelgebäude beherbergt ein Drei- und ein Vier-Sterne-Haus. Rund um den Mercedes Platz buhlen 15 Cafés, Bars und Restaurants um die Gunst der Gäste, darunter zwei Rooftop-Bars mit Blick zur East-Side-Gallery und über die Spree. Dazu

strahlen acht Medientürme mit je zwei LED-Screens Werbung aus. An den Gebäuden hängen noch einmal fünf Bildschirme mit bis zu 88 Quadratmetern Größe. Touristen können die 400 Plätze umfassende Tiefgarage nutzen. 200 Millionen Euro hat sich die AEG das Ensemble kosten lassen. Mitte Oktober 2018 wurde der Mercedes Platz mit einem Tag der offenen Tür eröffnet. Die endgültige Fertigstellung erfolgt allerdings erst 2019, weil die vollen Auftragsbücher im Berliner Handwerk zu Verzögerungen führten.

20.000 Arbeitsplätze im Quartier

Insgesamt werden 20.000 Arbeitsplätze im Anschutz-Areal geschaffen. Die größten Arbeitgeber sind Zalando mit 5.700 und Mercedes mit 1.300 Angestellten. Direkt

Das neue Zalando Hauptquartier punktet mit einem 22 Meter hohen Atrium im Eingangsbereich.

nen Arbeitswelt gerecht. Das Headquarter besteht aus zwei Siebengeschossen mit Grundrissen in Form eines X und eines Doppel-X. Neben PKW-Stellplätzen und gastronomischen Einrichtungen verfügt es über eine Kita mit 60 Plätzen. Für sportliche Aktivitäten stehen die Dachterrasse und ein Yoga-Raum zur Verfügung. Repräsentativ ist die Lobby gestaltet: Ein Atrium über die gesamte Gebäudehöhe von 22 Metern lässt Tageslicht einfallen. An die Treppe schließen sich Loungebereiche an, die für Veranstaltungen nutzbar sind. Das Auditorium, Konferenz- und Schulungsräume, ein Café und eine Kantine sind zentral untergebracht. Die flexiblen Arbeitsbereiche passen sich wechselnden Teamgrößen an. Für die Projektarbeit stehen sogenannte „Neighbourhoods“ zur Verfügung. Ihr Kern ist für die Interaktion ausgelegt, äußere Bereiche dienen der Konzentrationsarbeit einzelner Mitarbeiter.



Zalando – Headquarter der Zukunft

Bisher mietet Zalando mehrere Offices im Stadtgebiet an. Auf dem neuen Zalando-Campus möchte der Internetriese in Zukunft alle Berliner Mitarbeiter unterbringen. Auf 42.000 Quadratmetern stehen Büroflächen für 6.000 Mitarbeiter zur Verfügung. Der Bauträger UBM Development Deutschland und

der Generalunternehmer PORR Deutschland stellen das Gebäude in der geplanten Zeit fertig. Die Übergabe an den Endinvestor und den Mieter erfolgte im Oktober 2018. Endinvestor ist ein von Hines beratener Luxemburger Immobilien-Spezialfonds.

Geplant vom Münchner Architektenbüro HENN, wird das Hauptquartier der moder-



- 1 Spreeturm
- 2 Wohntürme Max (Upside Berlin) und Moritz
- 3 Zalando Campus
- 4 Hotels
- 5 Bowling und Kino
- 6 Mercedes Platz
- 7 Verti Music Hall
- 8 Mercedes-Benz Arena
- 9 East Side Mall
- 10 East Side Tower

westlich der Arena entstand in zwei Jahren Bauzeit Zalandos neues Hauptquartier.

Zwei Bürohochhäuser setzen Landmarken an den äußeren Ecken des Areals. Am westlichen Zipfel wächst der 70 Meter hohe Spreeturm empor. Auf 20 Etagen finden sich flexibel einteilbare Büroflächen. Der Projektentwickler Sechsendvierzigste Verwaltungsgesellschaft DWI Grundbesitz mbH möchte das Gebäude 2019 fertigstellen. Im äußersten Osten realisiert der Developer OVG Real Estate Deutschland für rund 400 Millionen Euro den East Side Tower, ein 140 Meter hohes Office-Gebäude. Die Fertigstellung ist für 2021 geplant. Direkt daneben liegt die East Side Mall – Berlins 69. Einkaufszentrum, das im Oktober 2018 eröffnet wurde. Hinter dessen futuristischer Fassade verbergen sich 37.800 Quadratmeter Gewerbefläche.

Wohnen im Hochhaus

Im Gegensatz zu Entertainment und Business spielt Wohnen im Anschutz-Areal eine untergeordnete Rolle. Westlich des Zalando-Campus entstehen bis 2020 zwei 86 und 95 Meter hohe Wohntürme, genannt

Max und Moritz. Inclusive der sechs- bis siebengeschossigen Sockelbauten umfassen sie 60.000 Quadratmeter Geschossfläche und sollen insgesamt etwa 400 Wohnungen, aber auch Büros, Läden und eine Kita beherbergen. Zwischen Max und Moritz ist ein 1.500 Quadratmeter großer Platz mit Zugang zu gastronomischen Einrichtungen, Geschäften und einem Fitnessstudio geplant. Den spreeseitigen Max-Tower vermarktet der Projektentwickler Mikare Real Estate unter dem Namen Upside Berlin. Die ZIEGERT Bank- und Immobilienconsulting GmbH vertreibt dort exklusiv 179 Eigentumswohnungen auf 22 Etagen. Mit einem Quadratmeterpreis von rund 6.000 Euro in den unteren Etagen bis fast 14.000 Euro unter dem Dach gehört Upside Berlin zu den teuren, aber nicht den teuersten Wohnlagen der Stadt. Im Moritz-Tower sollen auf 26 Etagen rund 200 Wohnungen untergebracht werden. Näheres ist noch nicht bekannt.

Kritik an der kommerziellen Ausrichtung

Von Beginn an hatte die Quartiersplanung der AEG Gegner, wie die Bürgerinitiative Mediaspree Versenken. Die Idee

eines aus dem Boden gestampften Entertainment-Distriktes nach amerikanischem Vorbild ist den Kritikern zu kommerziell. Berliner Charme sei darin nicht zu erkennen. Da helfen die Anweisungen des Baukollegiums wenig, die berlintypische Klinkerfassaden, Platanenbepflanzung und grobes Granitpflaster vorschreiben, um das Viertel zumindest optisch ins Stadtbild einzubinden. Tatsächlich sind konsumorientierte Vergnügungsviertel kein Novum in Berlins Geschichte: In den 20er Jahren des 20. Jahrhunderts hießen sie Kurfürstendamm und Friedrichstraße. Auch damals störte man sich an der Amerikanisierung der Stadt. Allerdings war Berlin zu dieser Zeit die Vergnügungsmetropole Europas. Mit Fertigstellung des Anschutz-Areals könnte es in den 20er Jahren des 21. Jahrhunderts wieder so weit sein.

Tobias Hecklau

Gropius to go

Das Bauhaus wird 100. Anlass für eine Spurensuche abseits der im Jahresverlauf zelebrierten Festivals, Museumseröffnungen und Einzeldenkmäler. Neben mehreren Städten in Mitteldeutschland haben Wohnungsunternehmen auch in Berlin Siedlungen aus der Zeit der Moderne im Bestand, deren Grundgedanken sie im Alltag weiterentwickeln.

Tanztheater, Rauminstallationen, Kunstausstellungen – beim Eröffnungsfestival zum 100-jährigen Bauhaus-Jubiläum im Januar in Berlin standen zahlreiche Facetten der weltweit renommierten Schule im Vordergrund. Nur das Wohnen selbst, Aspekte des im Alltag gelebten Bauhauses, spielten eine Nebenrolle. Dabei gibt es mehrere Siedlungen direkt aus der Bauhaus-Schule oder aus ihrem Umfeld, in denen nach wie vor Mieter das berühmte Erbe täglich leben. Sie stehen in Karlsruhe, Dessau, Gera und Bad Dürrenberg genauso wie in Berlin, wohin das Bauhaus in den Monaten bis zu seiner erzwungenen Schließung gezogen war. Verwaltet werden sie zumeist von Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften, die im Spannungsfeld von Denkmalschutz, Sanierungserfordernissen und den Wohnbedürfnissen von Bewohnern versuchen, ihr architektonisches Kulturgut weiterzuentwickeln.

In Berlin verwaltet etwa die Deutsche Wohnen in der Siemensstadt einen von Walter Gropius selbst entworfenen Gebäu-

deriegel. Der Mietwohnungsbau besticht nicht nur durch seine klaren Formen und die damals als modern geltenden Grundrisse ohne Durchgangszimmer, sondern auch durch die Lösung der ungünstigen Lichtverhältnisse in Eck-Lagen: Walter Gropius sah hier einen eingeschossigen Laden vor (das Original wurde im Zweiten Weltkrieg zerstört), ein Modell, das im Nachkriegsdeutschland häufig kopiert wurde. Der Gebäudeblock steht als Teil der Siemensstadt unter dem besonderen Schutz der UNESCO, gemeinsam mit fünf weiteren Siedlungen der Moderne.

Für die Kulturorganisation der Vereinten Nationen zählen die über das Stadtgebiet verteilten Ensembles zum Welterbe, nicht zuletzt wegen der radikalen Gedanken, aus denen sie entstanden sind: Die arbeitende, einfache Bevölkerung sollte raus aus dem Mief und dem Dunkel der Hinterhöfe mit ihren katastrophalen hygienischen Bedingungen. Zum ersten Mal rückte eine Wohnform soziale Belange in den Mittelpunkt. Allein zwischen 1924 und 1930 entstanden in Berlin so 135.000 neue Wohnungen – vergli-

chen mit den heutigen Fertigstellungszahlen ein Turboprogramm.

Zu den bekanntesten und bei Touristen beliebtesten Siedlungen zählt die Britzer Hufeisensiedlung von Bruno Taut, der mit Walter Gropius gut bekannt war. Auch weite Teile der Hufeisensiedlung werden von der Deutschen Wohnen verwaltet, andere Viertel wie die am Schillerpark im Wedding gehören zum Bestand der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG. An allen Orten informieren Schautafeln über Geschichte und Bedeutung der Bauten, in Britz und in der Siemensstadt gibt es zusätzlich Infostationen. Außerdem können Berlin-Besucher sich die App „Gropius to go“ aufs Handy laden – und so digital geführt die Siedlungen und weitere Gropius-Objekte im Stadtgebiet erkunden.

Bauhaus über den Speckgürtel hinaus

Wer sich anschließend gut eineinhalb Stunden in die Regionalbahn setzt, kann in Dessau einen Gebäudeblock direkt aus der

Architekturabteilung des Bauhauses besichtigen. Hannes Meyer, der Walter Gropius als Bauhaus-Direktor nachgefolgt war, entwarf Ende der 1920er-Jahre fünf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 90 Wohnungen als Laubenganghäuser: Die Eingangstüren mehrerer Einheiten liegen an einem gemeinsamen, offenen Gang, der zu einer Treppe führt. Bis heute sind sie baulich weitgehend im Originalzustand, sie gehören der Wohnungsgenossenschaft Dessau eG.

Im Rahmen von Führungen der Stiftung Bauhaus Dessau können Interessierte eine Musterwohnung besichtigen, genauso wie im knapp 70 Kilometer entfernten Bad Dürrenberg. Dort hat die LEUWO AG in der „Alten Siedlung“ ein baugeschichtliches Juwel mit Laubenganghäusern im Bestand. Als Architekt wirkte Alexander Klein, der mit Walter Gropius zusammengearbeitet hatte und in Wohnungsfragen als einer der Vordenker der 1920er Jahre gilt. In Gera schließlich fügen sich Wohnsiedlungen aus der Bauhaus-Zeit in einen ganzen Kanon von Erbstücken ein: Immerhin bezeichnet sich die gut 95.000-Einwohner-Stadt als die „mit den meisten Baudenkmalern des Neuen Bauens in Thüringen“. Dort verwaltet die Geraer Baugenossenschaft Glück auf eG Gebäudeblöcke, die in den 1920er-Jahren im gedanklichen Umfeld des Bauhauses entstanden sind.

Herausforderungen je nach Marktlage

Angesichts des jahrelangen Schrumpfens von Gera, verbunden mit einem massiven Rückbau von Wohnungen und nach wie vor hohen Leerstandszahlen, kristalli-

sieren sich hier die Herausforderungen im Umgang mit dem Bauerbe im Schatten von Metropolen und Attraktionen heraus. Einerseits stehen die Siedlungen unter Denkmalschutz und dürfen nur behutsam verändert werden, umreißt der Vorstandsvorsitzende Uwe Klinger das Spannungsfeld. Andererseits gelte es, so mit den Wohnungen umzugehen, dass sie sich vermarkten lassen. „Wir brauchen ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis“, sagt der langjährige Genossenschaftsvorsitzende, der die Denkmal-Bestände vor vier Jahren von einer Vorgängergenossenschaft übernommen hat. „Man muss sich Mühe geben, auf die heutigen Bedürfnisse von Mitgliedern einzugehen.“

Die Grundrisse von damals entsprechen häufig nicht mehr in jeder Hinsicht dem Zeitgeist: Zwar begrüßten Interessenten häufig, dass alle Zimmer vom Flur abgehen, beschreibt Uwe Klinger. „Aber im Sanitärbereich haben wir Herausforderungen, da sind die Bäder klein und schmal zu Gunsten einer Speisekammer.“ Insofern lotet die Genossenschaft stets aufs Neue mit den Denkmalschützern aus, welche Veränderungen im Innern möglich sind.

Neue Zielgruppen, neue Anforderungen

In größeren Städten kommt Unternehmen bei der Vermietung von Objekten, die nicht mehr den Ansprüchen an Größe und Zuschnitt von Wohnungen genügen, der Druck auf den Wohnungsmarkt entgegen – das ist in Berlin nicht anders als in Dresden oder Frankfurt am Main, wo auch der Vonovia-Konzern Siedlungen aus den 1920er-Jah-

ren im Bestand hat. „Damals waren die Wohnungen für bis zu fünf Menschen konzipiert, heute ziehen Singles oder Paare ein“, sagt Vonovia-Konzernstadtplaner Siegfried Berg. Er leitet die Bereiche Städtebau und Grundstücksmanagement. Wegen der allgemein hohen Wohnungsnachfrage sei bei ihnen eher Aus- als Umbau ein Thema – man überlege beispielsweise regelmäßig gemeinsam mit den Behörden vor Ort, ob und wo ein Dachausbau erfolgen oder das Dach erhöht werden könne. „Letztlich sind die Denkmalschützer ja an der Lebendigkeit in den Vierteln interessiert“, sagt Siegfried Berg. Vorstandschef Uwe Klinger in Gera bekräftigt das grundsätzliche Wohlwollen bei solchen Verhandlungen: „An Leerstand hat keiner Interesse.“

Die Mietdauer in den historischen Siedlungen ist hoch, was auch an der hohen Wohnqualität des Umfeldes liegt: Eines der Leitbilder war damals das Mitgestalten der Umgebung, die Bereiche zwischen den Häusern sind in der Regel landschaftsarchitektonisch ansprechend gestaltet. Lernen könnten die Unternehmen durchaus von den Ideen und Konzepten der damaligen Zeit, bekräftigt Vonovia-Sprecherin Nina Henckel. „Schon der Gedanke des Funktionalen und des Verzichtes auf Ornamentik hilft bei heutigen Fragestellungen im Wohnungsbau“, erklärt sie mit Blick auf Ansätze seriellen Bauens. Und auch, wenn sich stadtplanerische Leitsätze heute eher in Richtung eines Miteinanders von Wohnen und Arbeiten bewegen, könne man sich vom Grundansatz eines durchdachten Gesamtkonzeptes über das Einzelgebäude hinaus durchaus etwas abschauen. *Kristina Pezzeri*



Flachmänner weg!

Nach ALDI und LIDL setzt nun auch Tengemann auf das Bauen von Wohnungen über Supermärkten. Der hauseigene Projektentwickler Trei Real Estate plant nicht nur ein Projekt.

So sieht die Zukunft in einer immer enger werdenden Stadt aus: Statt einem Flachmann-Bau, in dem sich ein Supermarkt breit macht, entstehen nun Filialen, über denen man wohnen kann. Für die Bewohner geht es ganz leicht mit dem Fahrstuhl direkt vor das Regal, für Berlin bedeuten sie die Möglichkeit sinnvoll zu verdichten.

Die Trei Real Estate GmbH, eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Unternehmensgruppe Tengemann, beschäftigt sich seit 2008 mit dem Erwerb, der Entwick-

240 Wohnungen sowie eine 2.600 Quadratmeter große Einzelhandelsfläche gibt es bald in der Pappelallee.
Quelle: J.MAYER.H und Partner, Architekten mbB

lung und dem Management passgenauer und nachhaltiger Wohn- und Handelsimmobilien. Berlin ist dabei stark im Fokus des Unternehmens, das ein Bestandsportfolio von etwa einer Milliarde Euro sowie Projektentwicklungen von rund 500 Millionen Euro in der Pipeline hat. Nun beginnen im Prenzlauer Berg die Arbeiten an knapp 190 Mietwohnungen und etwa 2.700 Quadratmetern Gewerbefläche. In der Winsstraße entsteht ein Wohn- und Geschäftshaus, in dessen Erdgeschoss sich beispielsweise ein EDEKA befinden wird. 68 Millionen Euro Investitionssumme hat die Trei eingeplant, Anfang 2021 soll alles fertig sein.

„Die Baugenehmigung unserer Projektentwicklung in der Winsstraße ist ein weiterer Meilenstein in der Umsetzung unserer Wohnstrategie“, sagt Pepijn Morshuis, CEO

der Trei Real Estate GmbH. Mit dieser beteiligt sich die Trei an dem Trend Nachverdichtung: „Gerade bei der Überbauung von innerstädtischen Einzelhandelsflächen sehen wir großes Potenzial für die Schaffung neuer Wohnflächen.“ Wie stark der Glaube daran ist, zeigt die Tatsache, dass dieses Objekt im Eigenbestand langfristig gehalten werden soll.

In Berlin sind aktuell vier Projekte der Trei mit einer Mischnutzung aus Wohnen und Einzelhandel in Planung und im Bau. Neben der Winsstraße realisiert das Unternehmen in der ebenfalls im Prenzlauer Berg gelegenen Pappelallee ein Wohnimmobilienprojekt. An beiden Standorten werden einstöckige Einzelhandelsobjekte abgerissen und Wohn- und Geschäftshäuser gebaut. Dieses Projekt hat ein Volumen von



In der Winsstraße entsteht dieses Mischobjekt, das beispielhaft für die kommenden Entwicklungen steht.
Quelle: pixellab. GmbH

82 Millionen Euro. Am Ende stehen dort 27.400 Quadratmeter, etwa 240 Wohnungen sowie eine 2.600 Quadratmeter große Einzelhandelsfläche neu zur Verfügung. Daneben entwickelt die Trei in Berlin an zwei weiteren Innenstadtlagen Wohnimmobilienprojekte. Insgesamt investiert das Unternehmen in der Hauptstadt rund 250 Millionen Euro in die Realisierung von rund 750 Mietwohnungen und 8.000 Quadratmetern Einzelhandelsflächen.

Nicht nur Trei widmet sich den Flachmännern. Auch ALDI und LIDL setzen auf Verdichtung. Ersterer realisieren zuerst 200 Wohnungen in Neukölln und Lichtenberg. Weitere 15 Standorte in der Kombination aus ALDI und Wohnungsbau befinden sich in konkreter Planung. „Unser Bedarf entsteht vor allem an Standorten mit großflächigen Verkaufsstellen. Und natürlich möchten wir an möglichst hochfrequentierten Lagen für unsere Kunden da sein. Die Kombination von Märkten und angeschlossenen Wohn-



raum ist deshalb eine konsequente und vor allem zukunftsorientierte Lösung“, so Jörg Michalek, Geschäftsführer der ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG. Mietpreis für diese Wohnungen: 6,50 Euro. LIDL ver-

folgt ebenfalls diese Strategie: Auf den Filialen in der Prenzlauer Allee oder in der Bornholmer Straße wurden bereits Wohnungen auf den Märkten errichtet.

Ivette Wagner

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

„Wie soll die Therapie stimmen, wenn die Diagnose falsch ist?“

Jacopo Mingazzini, CEO der ACCENTRO Real Estate AG, über Marktpreise, Enteignung, die Kommunikation aus der Branche heraus, Angst vor Kritik, Unzuverlässigkeit und überbehütete Mieter.

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Projektentwickler haben gerade in Berlin einen sehr schlechten Ruf, sie gelten als gierig nach Rendite, irgendwie als natürlicher Feind aller Mieter. Wie konnte es dazu kommen?

Jacopo Mingazzini (JM): In den letzten sieben Jahren sind 300.000 Menschen netto zusätzlich nach Berlin gezogen. Der Neubau hält nicht Schritt, und die Mieten steigen. Man kann Projektentwicklern nicht ernsthaft vorwerfen, dass sie einen Marktpreis durchsetzen. Allerdings könnte man von der Politik schon erwarten, dass ein durchschnittlicher B-Plan nicht acht Jahre dauert. Leider hat es die Politik geschafft, von eigenen Versäumnissen abzulenken, indem sie mit dem Finger auf die Investoren und den Markt zeigt.

IA: Dazu bricht die Regulierungswut mittlerweile alle vorhersehbaren Szenarien. Die Mietpreisbremse ist ein zahnloser Tiger, mittlerweile spricht man über Enteignungen. Wohin soll das alles führen?

JM: Ich glaube nicht, dass Enteignungen verfassungsrechtlich möglich sind. Die Wohnungen, die nach dem Willen der Referendumsinitiatoren enteignet werden sollen, existieren ja bereits und sind vermietet. Die durchschnittliche Miete der Deutschen Wohnen beträgt in Berlin 6,55 Euro pro Quadratmeter. Was soll durch die Enteignung „besser“ werden? Gefährlich ist, dass sich Regierungsmitglieder und wichtige Exponenten der Berliner Koalition hinter diesen Unsinn stellen und solche Initiativen unterstützen. Ich denke, das hat bereits heute erhebliche Auswirkungen auf langfristig denkende Investoren, die Berlin lieber meiden. Allerdings müssen wir uns als Branche auch selbst überprüfen. Nach meinem Geschmack kommen wir in der öffentlichen Debatte zu wenig vor und wenn, dann als Verursacher der Misere. Angesichts des Umfangs der Diskussion und der Dimension der Gefahr sollten wir hier einige



Jacopo Mingazzini,
CEO der ACCENTRO Real Estate AG
Quelle: ACCENTRO

Gänge hochschalten. Leider sind nicht viele Marktteilnehmer bereit sich zu äußern, weil sie Angst haben bei künftigen Projekten benachteiligt zu werden. Das ist nicht von der Hand zu weisen: Ein Berliner Baustadtrat hat beispielsweise öffentlich erklärt, sich Architekten zu merken, die für spekulative Entwickler tätig sind.

IA: Mehr Bauen wird gefordert, andererseits aber verdammt. Trotz der Wohnungsknappheit dauern Genehmigungen immer noch sehr lange, keiner weiß, ob das, was heute beschlossen wird, morgen noch Gültigkeit hat. Wie sehr fehlt Ihnen als Projektentwickler Verlässlichkeit?

JM: Es gibt in Berlin Fälle, beispielsweise den Checkpoint Charlie, wo Planungen nach jahrelangen Debatten und trotz unterzeichneter Vereinbarungen, unter dem Eindruck öffentlicher Debatten, über Nacht gekippt werden. Im genannten Beispiel hat der Investor dies aus der Zeitung erfahren. Die Zeit, die ein Bebauungsplanverfahren in Berlin im Schnitt dauert, habe ich genannt. Unzuverlässigkeit und lange Entwicklungszeiträume sind keine guten Rahmenbedingungen für Investoren. Daher sind die Baugenehmigungszahlen in Berlin schon das zweite Jahr in Folge gesunken, während

diese im Umland explodieren. Ein Wahnsinn in dieser Marktsituation.

IA: Können Sie den Frust der Mieter verstehen?

JM: Mieter sind in Deutschland sehr umfassend geschützt – man denke an Mietpreisbremse, Kappungsgrenzen bei Mieterhöhungen, Mietervorkaufsrechte und zehnjährige Kündigungssperrfristen. Die einzige Ausnahme, die es gab, waren die Modernisierungsmieterhöhungen, die vor der 2019 in Kraft getretenen Gesetzesänderung tatsächlich verdrängenden Charakter haben konnten. Daher sind Bestandsmieter nicht gefrustet, sondern überbehütet. Gefrustet sind nur die Wohnungssuchenden. Das ist die Kehrseite der Medaille. Die Überregulierung führt dazu, dass Anpassungsprozesse nicht schnell genug vorstattengehen. Warum sollte ein Single, der in einer fünf Euro pro Quadratmeter teuren 120 Quadratmeter großen Wohnung wohnt in eine genauso teure 40 Quadratmeter große Wohnung ziehen? Hinzu kommt, dass sich im Mieterauswahlprozess des Vermieters tendenziell ohnehin der Solventeste durchsetzt. Der nimmt jetzt eben – bei gegebenem Budget – die größere Wohnung. Wenn ich zwei Wohnungen habe und ein Dritter kommt hinzu, muss ich für den eine Wohnung bauen. Es nutzt nichts, dem Vermieter der beiden anderen Wohnungen Vorschriften zur Miethöhe zu machen. Aber das ist genau das Problem: Wie soll die Therapie stimmen, wenn die Diagnose falsch ist?

IA: Der Berliner Markt ist Ihr Heimatmarkt. 2018 legten Sie den Fokus auf Zielregionen wie Leipzig, Rhein-Ruhr, Rhein-Main und den Großraum Hamburg. Wenden Sie sich von der Hauptstadt ab?

JM: Wir waren zwischen 2006 und 2017 fast ausschließlich in Berlin tätig. Damit lagen wir glücklicherweise in der Retrospektive richtig. Mittlerweile ist das Preisniveau so,

dass sich andere Regionen nicht mehr hinter Berlin verstecken müssen. Berlin bleibt aber weiterhin der liquideste und größte deutsche Eigentumswohnungs- und unser Heimatmarkt. Wir glauben fest an eine weitere positive Entwicklung Berlins – trotz der politischen Situation.

IA: Was muss aus Ihrer Sicht passieren, um die oben genannten Probleme zu lösen? Und vor allem: Wie viel Zeit darf man sich damit lassen?

JM: Im Moment wird das Problem nicht kleiner, sondern täglich größer. Die sinkenden Baugenehmigungszahlen habe ich erwähnt. Ich glaube nicht, dass es derzeit ein großes Interesse gibt, die Probleme zu lösen, da in Berlin gerade diejenigen Parteien in Umfragen zulegen, die die Regulierung am weitesten treiben wollen. Wir sehen einen regelrechten Überbietungswettbewerb bei der Ausgestaltung von Abwendungsvereinbarungen und bei der Ausweisung von Milieuschutzgebieten in grün und links regierten Bezirken.

IA: „Der soziale Wohnungsbau ist ein bürokratischer Moloch“, sagen Sie in einem Zeitungsinterview. Für Sie also überhaupt keine Alternative gegen die Probleme?

JM: Der öffentlich geförderte Wohnungsbau ist ineffizient und teuer. Insbesondere das Thema Fehlbelegung lässt sich kaum sinnvoll lösen, und die Verwaltung und Kontrolle ist aufwändig. Die Expertenkommission der Bundesregierung hat dies im Herbst 2018 nochmals deutlich hervorgehoben und dafür Kritik und Spott aus Politikerkreisen geerntet. Ministerin Barley nannte die Vorschläge gar „unverantwortlich“. Wohl gemerkt: Rund 40 der besten deutschen Experten machen begründete Vorschläge, und die Politik macht mit ihrer untauglichen Agenda weiter, als ob nichts passiert sei. Unter Fachleuten ist wenig umstritten, dass man die Subjektförderung zulasten der Objektförderung stärken sollte. Nur diese ist flexibel, zielgenau und mit verhältnismäßig geringem Aufwand zu betreiben.

IA: Ihr Hauptgebiet sind Wohnungen, Gewerbeflächen sind sehr rar. Ist diese Konkurrenz irgendwie zu entschärfen?

JM: Beides muss gleichzeitig gedacht und entwickelt werden. Der gewerbliche Leerstand liegt in Berlin mittlerweile unter zwei Prozent. Wer größere Flächen braucht, tut sich derzeit sehr schwer, und die Preise stei-

gen stark. Das ist eine echte Gefahr für die sehr gute wirtschaftliche Entwicklung der letzten Jahre. Fläche ist in Berlin kein Problem, die Verdichtung ist im nationalen und internationalen Maßstab eher gering. Es fehlt ein Plan.

IA: 2017 gründeten Sie einen Verein zur Förderung von Wohneigentum in Berlin. Ist das bei den stetig steigenden Preisen überhaupt noch ein realistisches Ziel? Immerhin haben in den letzten zehn Jahren die Verkaufspreise um 134,63 Prozent angezogen, besagt Ihr Wohneigentumsreport.

JM: Die Leistbarkeit von Wohneigentum ist wegen der niedrigen Zinsen derzeit sehr hoch. Wir lassen das jährlich vom Institut der deutschen Wirtschaft aus Köln in allen Landkreisen untersuchen. Es gibt keinen einzigen Landkreis in Deutschland, in dem es von den laufenden Kosten her nicht billiger wäre, eine gebrauchte Wohnung zu kaufen, als diese zu mieten. Selbst unter der Annahme einer Tilgung innerhalb von 30 Jahren. Selbst in den Metropolregionen. Die einzige Hürde ist das notwendige Eigenkapital zu Beginn. Und da macht es die Politik den Kaufinteressenten nicht leicht: Wesentliche Teile der Nebenkosten, die Grunderwerbsteuer und die Notar- und Grundbuchkosten sind politisch gesetzt. Die Grunderwerbsteuer ist in vielen Ländern gestiegen. Über 80 Prozent der Menschen wünschen sich Wohneigentum. Nur 45 Prozent der Haushalte wohnen darin. Über diese Lücke sollte die Politik nachdenken. Viele der diskutierten Probleme im Mietbereich würden gleichzeitig entschärft werden.

IA: Haben Sie konkrete Empfehlungen?

JM: Zuerst die Streichung der Grunderwerbsteuer beim ersten Erwerb selbst genutzten Wohneigentums und ein Bürgschaftsprogramm der Förderbanken als Eigenkapital-Ersatz. Beides ist zielgenau und günstig zu organisieren.

IA: Wohnformen ändern sich im Laufe der Jahre. Momentan ist Microliving in aller Munde. Glauben Sie, dass solche „neuen“

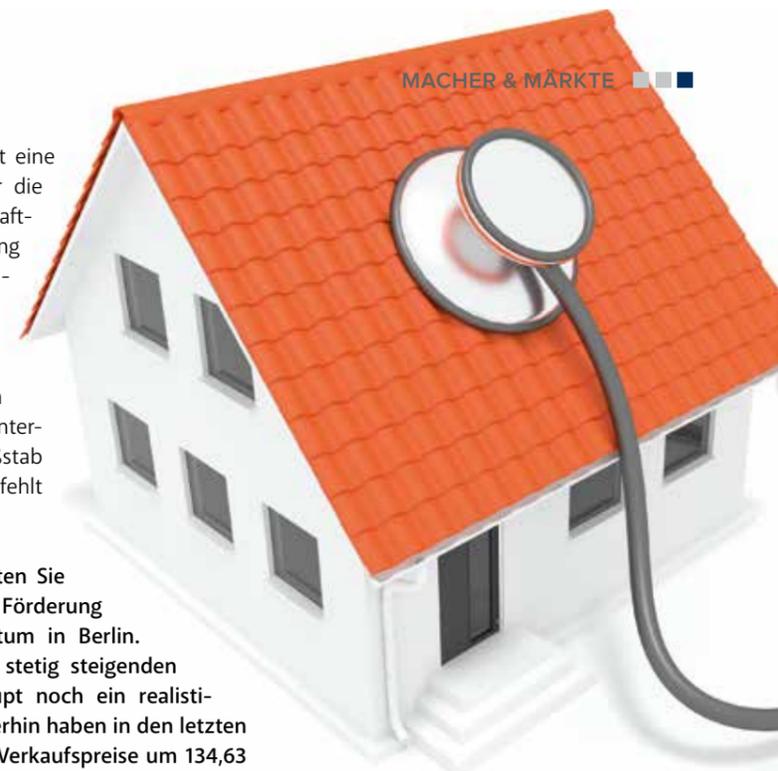
Unterklassen den Markt entspannen und sich langfristig halten?

JM: In einem angespannten Markt rücken die Leute zusammen und reduzieren ihre Ansprüche. Wichtig ist, dass die Wohnungen so konzipiert sind, dass sie auch noch in einem entspannteren Markt Abnehmer finden. Ich habe als Student ein halbes Jahr auf 20 Quadratmetern gewohnt und war heilfroh als ich wieder ausgezogen bin.

IA: Sie selbst gehen mit ACCENTRO nun in den Wohnungsneubau. Was sind dabei Ihre Ziele?

JM: Die Marktengung in den Metropolen haben wir diskutiert. Der Neubau wird die nächsten zehn Jahre sehr wichtig sein. Dem Thema möchten wir uns kooperativ nähern. In eine solche Partnerschaft bringen wir unsere Eigenkapitalstärke und Vertriebskraft ein. Im Idealfall hat der Partner ein interessantes Projekt und eine gute Leistungsbilanz. Das Persönliche muss natürlich zwischen den Teams stimmen. Wir mögen Projektentwickler mit einer ausgeprägten technischen DNA. Dann versuchen wir, die Interessen der Partner zu optimieren. Wichtig ist, dass dieser die Verantwortung für das Bauen trägt, wir übernehmen sie im Vertrieb und helfen bei der Finanzierung. Derzeit haben wir ein Projekt komplett abgeschlossen, zwei in der Vermarktung, vier weitere in der Vorbereitung. Es läuft sehr gut und wir möchten mittelfristig in diesem Segment eine ähnliche Zahl an Wohnungen umsetzen wie in unserem Kernbereich, dem Bestand.

Interview: Ivette Wagner





Die Villa Tummeley und die Orangerie liegen am Ufer des Tiefen Sees in Potsdam.
Quelle: WFS Welthaus Living GmbH & Co. KG

Exklusives Doppelpack in Potsdam

Am Tiefen See in Potsdam revitalisiert die SANUS AG die denkmalgeschützte Villa Tummeley und ergänzt sie um den Neubau einer Orangerie. Bei der Anlage des historischen Anwesens hatte sogar ein König seine Finger im Spiel.

Siegfried Nehls steht auf dem Turm der historischen Villa Tummeley und lässt den Blick über den Tiefen See zum Park Babelsberg schweifen. „Das sind die Momente, in denen der Beruf, den ich gewählt habe, einfach Freude macht“, frohlockt der Firmengründer und Vorstand der Berliner SANUS AG. Diese ist Eigentümerin

des denkmalgeschützten Gebäudes in Potsdam und des dazugehörigen 11.000 Quadratmeter großen Ufergrundstückes am Tiefen See. Sie revitalisiert die Villa Tummeley und setzt mit der Orangerie einen Neubau auf das Grundstück. Insgesamt zählt die Liegenschaft 40 Wohneinheiten mit etwa 5.500 Quadratmetern Gesamtfläche. Durch

eine anspruchsvolle Quartiersentwicklung möchte das Unternehmen alt und neu harmonisch miteinander verbinden.

„Ich bin der Meinung, dass das eine der besten Lagen in ganz Potsdam ist, vielleicht sogar die beste, auf jeden Fall die beste, die noch zu haben ist“, gibt Siegfried Nehls zu Protokoll. Tatsächlich punktet das Grund-

stück nicht nur mit der Uferlage: Inmitten der denkmalgeschützten Berliner Vorstadt gelegen, sind Kulturangebote, Parks und Dinge des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar, die Berliner Straße führt vom Haus über die Glienicker Brücke auf direktem Weg in die Bundeshauptstadt.

Märchenschloss im Tudorstil

Die Perle des Ensembles ist zweifellos die Villa: Der Kaufmann und Industrielle Eduard Tummeley ließ sie 1848 bis 1849 nach Plänen des späteren Hofbaumeisters Moritz Gottgetreu errichten. Im Tudorstil ausgeführt, bildet das Gebäude eine Sichtachse mit dem Kleinen Schloss im Babelsberger Park, das am gegenüberliegenden Ufer steht. Darauf legte der Planer des Babelsberger Parks – Peter Joseph Lenné – großen Wert. Damit das Ensemble zu Peter Joseph Lennés Konzept passte, soll kein Geringerer als König Friedrich Wilhelm IV. von Preußen den Bau überwacht haben.

Bis 1945 diente die Villa als Wohnhaus für Personen der Oberschicht, wie den Komponisten Walter von Simon. Ein Baron von Eckardstein ließ sie 1885 im Stil der Neorenaissance umgestalten. Zu DDR-Zeiten zog die VEB Energieversorgung Potsdam in das Gebäude. Damals wurde der nördliche Bereich des Geländes stark verändert: Teile des historischen Gärtnerhauses mussten Wirtschaftsbaracken weichen. Nach der Wende folgten Jahre des Leerstandes und häufige Eigentümerwechsel: Unter anderem besaßen E.ON edis, Volkswagen und der Privatinvestor Daniel Jung die Liegenschaft. Die auf Denkmalimmobilien spezialisierte SANUS AG kaufte das Anwesen 2016.

Selbst im unsanierten Zustand zeugen Stuck und allerlei Ornamente innen wie außen von der einstigen Pracht der Villa Tummeley. Laut Siegfried Nehls sei die Sanierung aufwendig, aber nicht aussichtslos. Die SANUS AG arbeitet eng mit der Denkmalschutzbehörde zusammen und will so viel Originalsubstanz wie möglich erhalten. Gebaut werden in der Villa sechs Wohnungen mit einer Wohnfläche von 110 bis 277,50 Quadratmetern. Hochwertige Parkett- und Fliesenböden gehören zur Grundausstattung. Jede Wohnung verfügt über mindestens einen Austritt: im Gartengeschoss in

Die Orangerie fügt sich durch eine reich gegliederte Fassade harmonisch in die Villenarchitektur der Berliner Vorstadt ein.
Quelle: WFS Welthaus Living GmbH & Co. KG



Siegfried Nehls, Vorstand der SANUS AG
Quelle: SANUS AG

Form von Sondernutzungsflächen, in den oberen Stockwerken in Form von Terrassen oder Balkonen.

Der Lage und Exklusivität des Gebäudes angemessen, sind die Wohnungen in der oberen Preisklasse verortet. Nichtsdestotrotz sind alle Wohnungen bereits verkauft. Auf dem Gelände steht mit dem um 1889 von Ferdinand Schönhals entworfenen neogotischen Offiziershaus noch ein zweites historisches Gebäude. Laut Siegfried Nehls wird dessen Zukunft derzeit mit der Stadt diskutiert. Es geht um die Frage, ob dort Gewerberäume oder Wohnungen entstehen sollen.

Neubau mit höchsten Ansprüchen

Wo im 19. Jahrhundert das Gärtnerhaus mit Gesindewohnungen, Ställen und einem Wirtschaftshof stand, errichtet das Unternehmen einen dreigeschossigen Neubau mit zurückgesetztem Staffelgeschoss. Durch eine starke Fassadengliederung fügt sich das Gebäude harmonisch in die Vil-



lenarchitektur der Berliner Vorstadt ein. Modernste Ansprüche an Wohnqualität, Energieeffizienz und Sicherheit stehen im Mittelpunkt.

Die Orangerie hat 26 Wohneinheiten mit Wohnflächen von 48 bis 256 Quadratmetern, die über drei Hauseingänge erreichbar sind. Im Gebäude finden außerdem eine Tiefgarage mit 39 Stellplätzen und eine etwa 32 Quadratmeter große Gewerbefläche Platz. Alle Wohnungen nennen Austritte mit teils großartigen Aussichten ihr eigen. Die SANUS AG legt ein Augenmerk auf Sicherheit. Die Einfahrt zum Grundstück riegelt ein Tor ab, das ein Concierge mithilfe einer Video-Gegensprechanlage überwacht. Fenster und Terrassentüren im Erdgeschoss bestehen aus einbruchhemmender VSG-Verglasung und sind mit Aluminium-Rollläden versehen.

Gartendenkmal mit Seezugang

Ein weiteres Prunkstück wird das denkmalgeschützte Außengelände, zu welchem beide Gebäude Zugang haben. Ursprünglich umgab die Villa Tummeley ein Garten nach dem Vorbild englischer Parks. Angelegt hatte ihn Gustav Adolph Fintelmann, seinerzeit Hofgärtner auf der Pfaueninsel. Der Garten soll auf Grundlage historischer Pläne und Grabungen wiederhergestellt werden. Ein wesentliches Verkaufsargument stellt natürlich die Wasserlage dar.

Dank dieser und des Charismas der Anlage sind alle Wohnungen in der Villa Tummeley verkauft, ein Großteil der Wohnungen in der Orangerie verkauft oder reserviert. Dass die Zukunft des Offiziershauses noch offen ist, hat auch etwas Gutes: Siegfried Nehls kann sich weiterhin seinem Herzensprojekt widmen. Tobias Hecklau

Vertagte Grundsatzentscheidung?

SIGNA will am Ku'damm hoch hinaus, doch die Pläne des Karstadt-Eigners für ein Hochhaus-Cluster stießen beim Baukollegium vorerst auf Ablehnung. Nun will der Konzern für die nötige politische Willensbildung sorgen.

Wenn es nach Karstadt-Eigentümer René Benko ginge, könnten am Kurfürstendamm bald Frankfurter Verhältnisse herrschen. Anfang Dezember hatte sein Unternehmen, die SIGNA Real Estate, dem Baukollegium Berlin diverse Entwürfe für ein neues Stadtquartier unter dem Arbeitstitel Ku'damm 231 vorgestellt. Das von SIGNA bevorzugte Modell sah dabei drei Hochhaustürme von 100, 120 und 150 Metern Höhe vor. Die drei Wolkenkratzer würden auf dem Grundstück des bestehenden Karstadt-Hauses und angrenzender Gebäude entstehen und gemischte Funktionen wie Büro, Hotel, Handel, Gesundheit, Fitness, Kultur und Wohnen umfassen. Insgesamt könnte das Bauvorhaben eines der größten Nachverdichtungsprojekte Berlins wer-

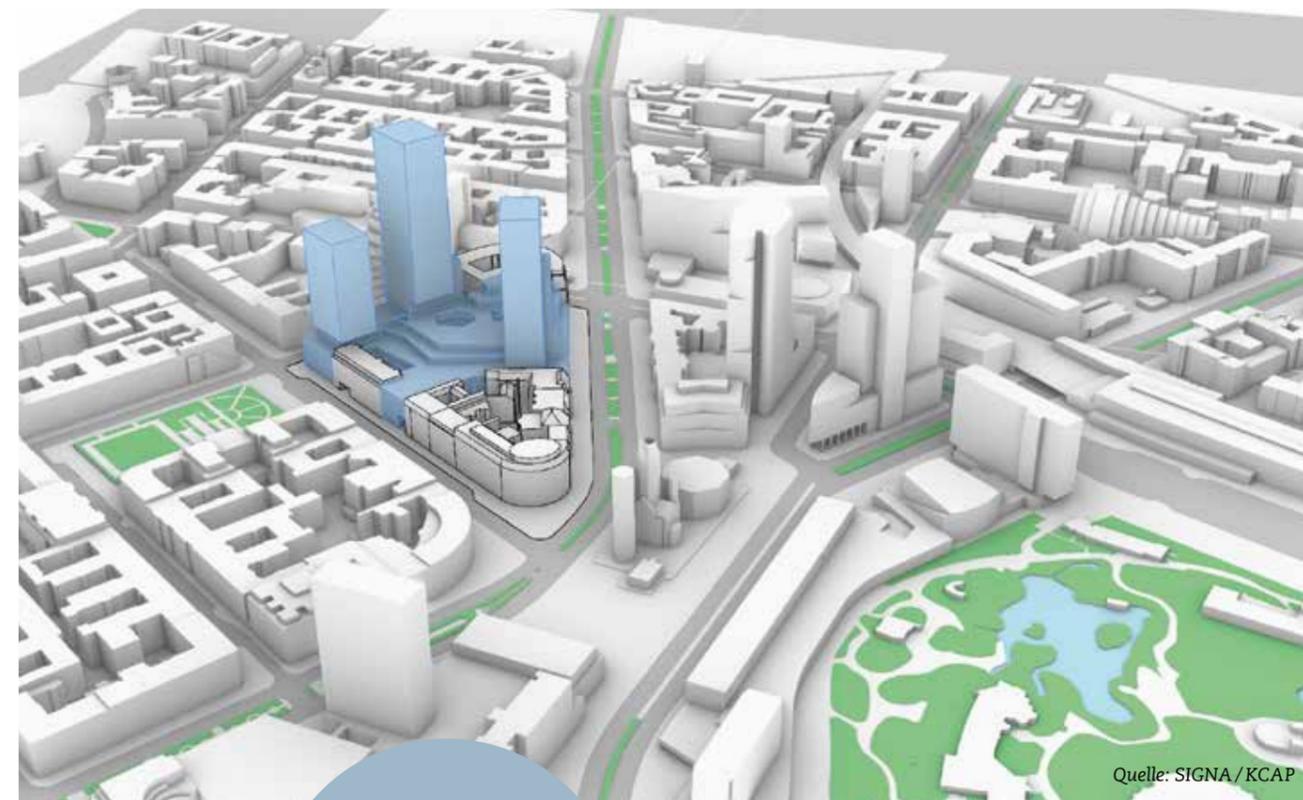
den. Allein: Das Gremium um Senatsbaudirektorin Regula Lüscher antwortete mit einem klaren Nein. So richtig verwunderlich ist das nicht, war SIGNAs Vorstoß doch, gelinde gesagt, recht kühn – oder einfach seiner Zeit voraus.

Mischentwicklung statt Mall

Aber der Reihe nach. Pläne für eine neue Bebauung des Areals gibt es schon seit Längerem. Ursprünglich sollte hier eine Shoppingmall den 85.000 Quadratmeter großen Bestand ersetzen. Einen Bauvorbescheid gab es auch schon. Demzufolge wäre eine Bruttogeschossfläche von 118.000 Quadratmetern zulässig gewesen. Bloß wurde auf Seiten des Immobilien- und Handelsunternehmens bald die Sinnhaftigkeit einer

weiteren Mall in Berlin angezweifelt. Keines der 69 bestehenden Einkaufszentren in der Metropole ist zurzeit vollvermietet. Ein Bild, das bezeichnend für den zunehmend vom Online-Verkauf bedrohten Einzelhandel ist. Im Spannungsfeld zwischen beiden Verkaufskonzepten dürfte das physische Shopping-Erlebnis zukünftig wohl den Showrooms à la Apple gehören, wo Produkte nicht nur visuell-auditiv, sondern auch haptisch erlebt werden können. Der Kauf muss dabei nicht vor Ort stattfinden, sondern kann auch später per App getätigt werden. Mit Ausstellungsräumen dieser Art lässt sich jedoch keine knapp 120.000 Quadratmeter große Mall füllen.

Folgerichtig wandte sich SIGNA wieder von der Shoppingmall ab – und



Quelle: SIGNA / KCAP

ALLE VORSCHLÄGE VON GREMIUM ABGELEHNT

dafür Größerem zu: Ihr präferierter Entwurf mit drei Türmen sieht nun zwar nur noch 50.000 Quadratmeter Einzelhandel, dafür aber insgesamt eine Bruttogeschossfläche von 180.000 Quadratmetern vor. Wer nicht wagt, der nicht gewinnt, könnte man meinen. Zweifellos wäre einerseits die Wertschöpfung in dieser Lage bei zusätzlichen 62.000 Quadratmetern ungleich höher und die Investition aufgrund der Mischnutzung bei gleichzeitiger Reduzierung der riskanten Retailfläche sicherer. Andererseits ist es vermutlich nur eine Frage der Zeit, bis die wachsende Hauptstadt ohnehin gezwungen sein wird, stärker in die Vertikale nachzuverdichten.

Hochhäuser ja – aber nicht am Ku'damm

Eine klare Entscheidung für eine kühne Nachverdichtung nach oben wurde durch das Nein des Baukollegiums jedenfalls erst einmal vertagt. Wie Senatsbaudirektorin Regula Lüscher betonte, habe sie zwar nichts gegen Hochhäuser. Das Baukollegium hätte aber große Bedenken, ausgerechnet an jenem relativ intakten Block direkt am Kurfürstendamm mit solchen zu

beginnen. Ein Mitglied des Kollegiums war da jedoch völlig anderer Meinung: Kees Christiaanse zeichnet mit seiner Firma KCAP, die unter anderem auch den Masterplan für die HafenCity in Hamburg lieferte, für die städtebauliche Studie verantwortlich und hatte daher während der Sitzung sein Amt ruhen lassen. Sichtlich enttäuscht sagte der Professor für Architektur und Städtebau nach der Entscheidung, er hätte sich gewünscht, mit dem Gremium zusammen und im Dialog die Pläne weiterzuentwickeln, woraufhin Regula Lüscher jedoch darauf verwies, dass dies nicht Aufgabe des Kollegiums sei.

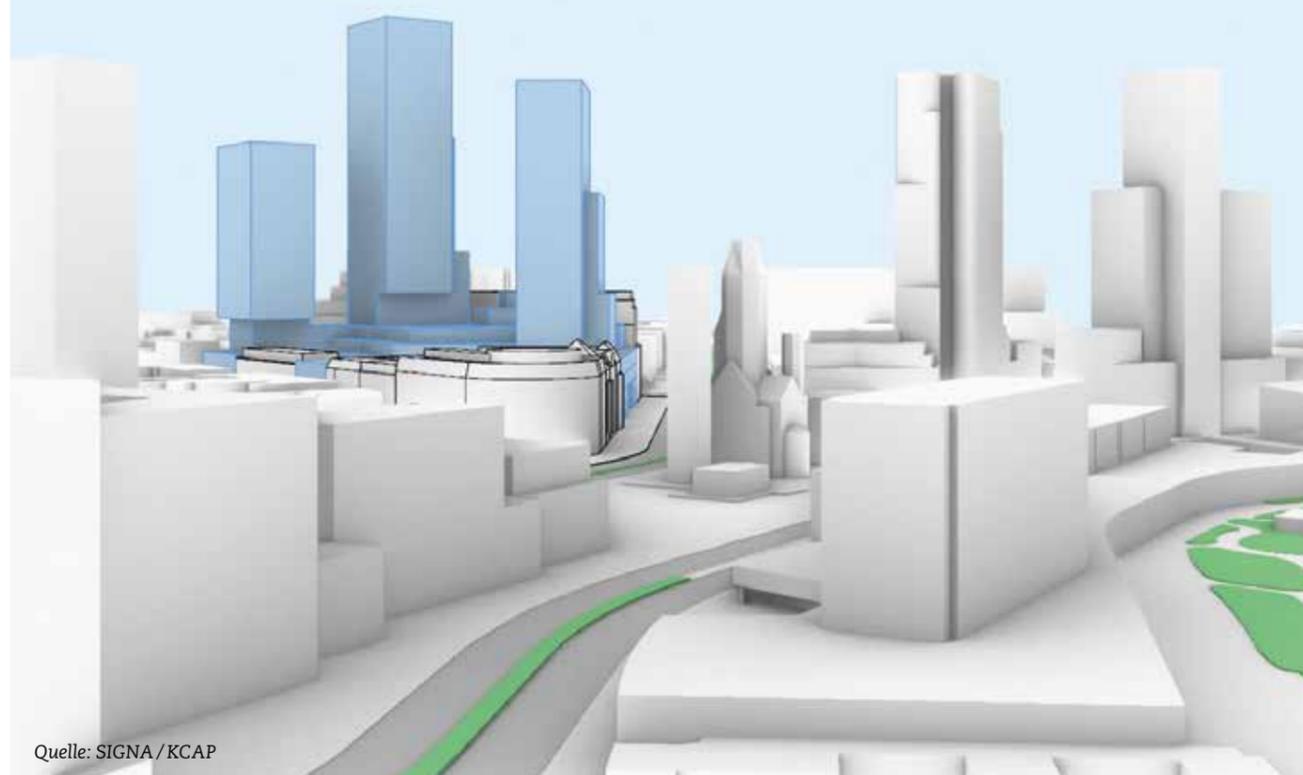
Insgesamt hatte SIGNA fünf Varianten mit Bruttogeschossflächen zwischen 120.000 und 180.000 Quadratmetern für eine mögliche Bebauung vorgestellt, zwei davon mit jeweils drei Türmen, drei mit jeweils zweien. Es wurde allerdings deutlich, dass das Unternehmen den „großen“ Dreiturm-Entwurf mit den erwähnten Höhen von 100, 120 und 150 Metern favorisierte. Ein 22 Meter hohes Sockelgebäude hätte die drei Türme miteinander verbinden und das Projekt mit der quasi auf Augenhöhe befindlichen üblichen Berliner Bebauung versöhnen sollen. Auch die Karstadt-Filiale

hätte hier mit ihren Mitarbeitern ein neues Zuhause gefunden, wäre aber von bislang rund 28.000 auf 20.000 Quadratmeter reduziert worden. Am Ende spielte es keine Rolle. Alle fünf Entwürfe wurden abgelehnt. Da halfen auch schöne Aussichten wie hängende Gärten, die Wiederbelebung des Los-Angeles-Platzes mittels Durchquerungen durch den Komplex, öffentliche Terrassen oder freie Zugänge zu den oberen Stockwerken nichts.

Licht am Ende des Tunnels

Noch gibt sich SIGNA nicht geschlagen. Laut Baukollegium müsse für eine Hochhausentwicklung die City West als Ganzes betrachtet werden. Ferner brauche es eine politische Willensbildung. Bei einem Investitionsvolumen von 900 Millionen Euro dürfte SIGNA gewiss einiges daransetzen, dass sich ein politischer Wille in ihrem Sinne bildet und die frankfurter Vision vom Ku'damm schlussendlich genehmigt wird. Indes wird für alle, die in Berlin hoch hinauswollen, so langsam ein Licht am Ende des Tunnels sichtbar: Ende 2019 soll endlich der Hochhausentwicklungsplan für die Hauptstadt vorliegen. Vielleicht passen sie dann ja im Großen und Ganzen ins Bild, die drei Hochhaustürme am Kurfürstendamm.

Jan Zimmermann



Quelle: SIGNA / KCAP

Siemens plant die Stadt der Zukunft

Das Unternehmen investiert 600 Millionen Euro in einen Innovationscampus in Spandau. Eine große Chance für Berlin und ein Projekt mit Konfliktpotential.

Der 31. Oktober 2018 könnte in die Geschichte Berlins eingehen. An diesem Tag unterzeichneten der Regierende Bürgermeister Michael Müller und Siemens-Vorstandsmitglied Cedrik Neike ein Memorandum of Understanding, demzufolge der Konzern einen Innovations- oder Zukunftscampus mit Forschungslabors, Büros, Produktionsanlagen und Wohnungen in Berlin-Siemensstadt errichtet. Damit kehrt das Unternehmen zu seinen Wurzeln zurück. Siemens wurde 1847 in Berlin gegründet, die Keimzelle des gleichnamigen Stadtteiles war ein 1899 eröffnetes Kabelwerk des Konzerns.

Siemens selbst steckt in den nächsten Jahren 600 Millionen Euro in das Projekt, das gemeinsam mit Partnern realisiert werden soll. Laut Wirtschaftssenatorin Ramona Pop gebe es bereits erste Investoren. Ohne konkrete Namen zu nennen, sprach sie von großen und mittelständischen Unternehmen sowie Startups.

Drei riesige Areale

Das zu bebauende Gelände ist dreigeteilt. Zwei je 15 Hektar große Teilstücke im Norden und Süden sind für Produktionsstätten vorgesehen. Auf dem dazwischenliegenden 35 Hektar großen Areal entsteht bis 2030 mit Siemensstadt 2.0 eine Modellstadt der Zukunft, bei der Forschung, Produktion und Wohnen eng miteinander verbunden sind. Erforscht werden die Bereiche Energietechnik, smarte Infrastruktur und Mobilität der Zukunft. Das Projekt soll zeigen, wie der technologische Wandel im Beruf mit den künftigen Ansprüchen im Privatleben vereint werden kann. Geplant sind 310.000 Quadratmeter für Büro und Gewerbe, 70.000 Quadratmeter für Forschung, Entwicklung und Ausbildung, 50.000 Quadratmeter für Hotels, 200.000 Quadratmeter für Wohnen und 30.000 Quadratmeter für die Bereitstellung der sozialen Infrastruktur. 30 Prozent des Wohnraums ist für Sozialwohnungen vorgesehen. Laut Unterneh-



Spandaus Bezirksbürgermeister
Helmut Kleebank
Quelle: BA Spandau

menssprecher Yashar Azad könnten sogar 70.000 Quadratmeter (35 Prozent) dafür bereitgestellt werden. Der städtebauliche Wettbewerb startet im Frühjahr, der Gewinnerentwurf soll noch in diesem Jahr veröffentlicht werden. Ab 2020 wird gebaut, in fünf bis sieben Jahren sollen die ersten Wohnungen in Siemensstadt 2.0 bezugsfertig sein – so der Plan.

Die Bebauung erfolgt unter Einbeziehung der historischen Hallen, die teilweise unter Denkmalschutz stehen. Dafür hat die Stadt dem Unternehmen entgegenkommen angekündigt. Die Gebäude dürfen den neuen Ansprüchen entsprechend verändert werden, solange prägende Eigenschaften erhalten bleiben. „Der Anspruch ist, möglichst schnell zu entscheiden, um in den nächsten Jahren einen blühenden Stadtteil zu haben“, sagte Michael Müller, Regierender Bürgermeister von Berlin.

Auf dem südlichen Teilstück des Siemens-Areals geht es schon in diesem Jahr los: Im März startete am bestehenden Dynamowerk der Industrie- und Wissenschafts-Campus Berlin (IWC). Dafür kooperiert Siemens mit der Technischen Universität Berlin, der Fraunhofer-Gesellschaft und der Bundesanstalt für Materialforschung. In Zukunft erarbeiten und erproben dort etwa 100 Mitarbeiter innovative Fertigungsmethoden. Es entstehen drei neue Professuren

in digitalen Forschungsbereichen, ein neues Gebäude wird errichtet. Siemens investiert 70 Millionen Euro.

Aufschwung des Nordwestens

Für Bezirksbürgermeister Helmut Kleebank ist das Projekt vor allem mit der Aussicht verbunden, dass sich Spandau zu einem Wissenschaftsstandort entwickelt. „Da haben wir Nachholbedarf. Die in Rede stehende Fläche ist ja zurzeit in weiten Teilen nur unzureichend genutzt, aber infrastrukturell bereits heute angeschlossen. Da ist es gut, dass dieses Potenzial nicht weiter brach liegt, sondern jetzt erschlossen werden soll.“ Außerdem erwartet Helmut Kleebank „eine Trendwende hin zur vermehrten Entstehung von zukunftsfähigen Arbeitsplätzen“. Wirtschaftssenatorin Ramona Pop geht weiter. Sie erhofft sich einen Aufschwung des Nordwestens der Stadt nach Stilllegung des Flughafens Tegel.

Laut Schätzungen des RBB fließen rund 1,8 Milliarden Euro Investitionen der öffentlichen Hand in infrastrukturelle Projekte. Der genaue Betrag sei laut Ramona Pop jedoch noch nicht absehbar. Der Senat sagte Siemens zu, dass der Flughafen BER bei seiner Inbetriebnahme von Siemensstadt aus in 40 Minuten, der Hauptbahnhof in 20 Minuten erreichbar ist. Fest steht die Reaktivierung der Siemens-Bahn, der S-Bahn-Trasse zwischen Gartenfeld und Jungfernheide, bis Dezember 2029. Im Anschluss könnten die Gleise westlich bis zur Wasserstadt Spandau verlängert werden, auch eine Erweiterung nach Tegel ist im Gespräch. Der Straßenbau werde laut Ramona Pop von Siemens und Berlin gemeinsam vorangetrieben. Berlin sagte zu, öffentliche Verkehrsangebote bereitzustellen, die an die Bedürfnisse und den Stand der Entwicklung des Innovations-Campus angepasst sind. Außerdem wird das Radwegenetz ausgebaut. Eine verbesserte Anbindung ist für den Nordwesten Berlins dringend notwendig, denn dank der neuen Quartiere Waterkant, Insel Garten-

feld, Paulsternstraße und Schumacherquartier gewinnt Spandau bis 2030 rund 40.000 Einwohner hinzu.

Milieuschutz auch hier ein Thema

Die bessere Verkehrsanbindung und attraktive, gut bezahlte Arbeitsplätze haben unweigerlich steigende Mieten zur Folge – auch im Bestand. Wie realistisch dieses Szenario ist, zeigt sich daran, dass das Bezirksamt derzeit prüfen lässt, wo Milieuschutzgebiete Sinn ergeben. Spandau ist einer von nur drei Bezirken ohne Milieuschutz.

Laut Zsolt Sluitner, Chef von Siemens Real Estate, sei es derzeit nicht die strategische Absicht des Unternehmens, als Vermieter aufzutreten. Für den Wohnraum der Siemensstadt hat Helmut Kleebank schon Ideen: „Der neu zu schaffende Wohnungsbestand sollte überwiegend in die Hand der städtischen Wohnungsunternehmen kommen. Dies ist die beste Garantie gegen Mietwucher und Verdrängung. Aber auch alle anderen Instrumente des Miet-, Boden- und Baurechtes kommen in Frage, um gegen die befürchtete Verdrängung einer angestammten Mieterschaft vorzugehen.“ Auf

die Frage, ob der Zeitplan vor dem Hintergrund von Hürden wie Bürgerbeteiligung, Denkmalschutz, überlasteten Ämtern und Bauvorschriften eingehalten werden kann, antwortet der Senat zurückhaltend. Sprecherin Claudia Sünder sagte auf Nachfrage: „Der bisher kommunizierte Zeitplan ist ein erster Entwurf und berücksichtigt derzeit nur reine Verfahrenszeiten. Er enthält keine Pufferzeiten für partizipative Mitwirkungen, vertiefende Untersuchungen und für den möglicherweise erhöhten Abstimmungsbedarf im Abgeordnetenhaus vor Beschlussfassung der zur Baurechtschaffung notwendigen Bebauungspläne.“ Den weiteren Verlauf illustriert Claudia Sünder wie folgt: „Es wird also in den nächsten gemeinsamen Arbeitstreffen darum gehen, den bisherigen Entwurf des Zeitplanes so weiterzuentwickeln, dass er eine seriöse Arbeitsgrundlage bietet.“

Streit um Zuständigkeit

Helmut Kleebank gibt sich optimistisch: „Wenn der städtebauliche Wettbewerb in diesem Jahr erfolgreich abgeschlossen werden kann, dann wird umgehend weiter am

Bebauungsplan gearbeitet. Die Bahn hat beispielsweise angekündigt, mit der Siemens-Bahn vor 2030 fertig sein zu wollen. Das alles stimmt mich optimistisch, dass der Zeitplan zwar ambitioniert, aber realistisch ist.“ Allerdings hat Helmut Kleebank voraussichtlich keinen Einfluss mehr auf den Bebauungsplan. Denn im Januar brachte Katrin Lompscher, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, eine Vorlage zur Feststellung der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung für den Standort Siemensstadt in den Senat ein. Damit sollen Aufstellung und Festsetzung des Bebauungsplanes vom Bezirk Spandau in ihren Zuständigkeitsbereich übergehen. Der Senat muss dem Antrag noch zustimmen. Natürlich regte sich in Spandau prompt Widerstand. Im Stadtentwicklungsausschuss der Bezirksverordnetenversammlung sprachen sich die Fraktionen der CDU, AfD, FDP, Grünen und Linken dafür aus, das Planungsrecht in Spandau zu belassen. Die Zurückhaltung von Helmut Kleebanks SPD verhinderte, dass das Thema im Rat der Bürgermeister auf den Tisch kommt. Schon bevor die ersten Bagger anrollen, macht dieser Streit deutlich, wie viel Konflikt- und Verzögerungspotential ein solches Großprojekt birgt. Tobias Hecklau



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.

Flexibler Bürocampus mitten in Adlershof

In Berlin sind Büros Mangelware. Das könnte die wirtschaftliche Entwicklung bremsen, warnen Experten. Gefragt sind variabel zu nutzende Gebäude wie die BRAIN BOX BERLIN.



*Ideal als Firmenzentrale: Der achtgeschossige Turm der BRAIN BOX BERLIN ragt weithin sichtbar empor und wird mit Dachterrassen und Konferenzbereichen ausgestattet. Im Erdgeschoß findet eine große Gastronomie ihren Platz. (Bild unten)
Quelle: PROFI PARTNER PROJEKT GmbH*



**FLÄCHENNOT
SCHRÄNKT
UNTERNEHMEN
EIN**

schränkt viele Unternehmen in ihrem Entwicklungsspielraum ein und lenkt Firmen in B-Lagen mit verfügbaren Gewerbeflächen.“ Dirk Germandi fordert ein klares Bekenntnis der Politik, dass auch Gewerbe gewünscht ist. Bislang habe der Senat die Frage, wie Wohnen und Arbeit richtig und gut zusammengehen, nicht im Blick. Für die Jobs der Zukunft müssten beide Bereiche jedoch gleich stark wachsen, sagt er.

Wie sehr neue Büroflächen benötigt werden, zeigt die hohe Vorvermietungsquote. Nach Angaben von Colliers International sind zwei Drittel der voraussichtlich mehr als 1,3 Millionen Quadratmeter Neubauflächen, die bis Ende 2020 in Berlin entstehen, bereits vermietet. „Eine wesentliche Entspannung ist daher aktuell nicht zu sehen“, sagt Marcus Lehmann, Head of Office Letting bei Colliers International in Berlin.

Auf dem Gewerbeinvestmentmarkt wurde 2018 in der Hauptstadt ein Transaktionsvolumen von mehr als 6,9 Milliarden Euro umgesetzt, knapp 60 Prozent davon respektive über 4,1 Milliarden Euro entfielen auf Büroobjekte. Im Jahresvergleich bedeutet der erzielte Gesamtbetrag einen Rückgang um sieben Prozent – trotzdem verzeichnete bundesweit allein Frankfurt ein höheres Ergebnis (9,7 Milliarden Euro). Die Spitzenmiete legte laut Colliers um zwölf Prozent auf 35,10 Euro pro Quadratmeter zu. Weiter gesunken ist der Leerstand. Ende 2018 waren nur noch 304.000 Quadratmeter Flächen-

Stadt“, mahnt Jan Eder, Hauptgeschäftsführer der IHK Berlin. Die Bundeskapitale müsse ihre Fitness als Wirtschaftsstandort verbessern, der Senat müsse in Infrastruktur und Bildung investieren, Gewerbeflächen sichern und entwickeln, fordert Jan Eder. Sonst stoße der Boom an seine Grenzen.

Das sieht auch Dirk Germandi so. Der Vorstand des Berliner Projektentwicklers PROFI PARTNER AG betont: „Die Flächennot

Berlin ist ein attraktiver Wirtschaftsstandort. Unternehmen aus Deutschland und dem Ausland siedeln sich in der Hauptstadt an, heimische Firmen expandieren. Doch die Spreemetropole kann mit dem Wachstum nur schwerlich mithalten. Es fehlt an Fachkräften, Verkehrs- und Digitalösungen – und vor allem an Flächen. „Diese Effekte summieren sich und gefährden mittelfristig den Aufschwung unserer

reserven vorhanden. Das entspricht einer Leerstandsquote von 1,5 Prozent.

Der Büromangel ist also offensichtlich. Aber wie ist ihm beizukommen? Eine Möglichkeit sind variabel zu nutzende Gebäude. Ein solches wird seit vergangem Herbst in Adlershof errichtet. Die BRAIN BOX BERLIN, entwickelt von der PROFI PARTNER PROJEKT GmbH, soll in anderthalb Jahren sowohl klassischen Büronutzern und großen Unternehmen als auch Forschern, Entwicklern, Startups und Produzenten als Heimat im engen Berliner Officemarkt dienen. Die Gebäudetechnik ist so geplant, dass möglichst viele Büros integriert werden können; insgesamt können bis zu 72 kleine Einheiten im Objekt entstehen. „Genauso gut vorstellbar ist eine komplette Etage für einen Mieter und dessen individuelle Ansprüche. Die Skalierung reicht von 400 bis 24.000

Quadratmeter – geeignet für Zellenbüros, Co-Working, Open Space-Bereiche oder einen Mix“, so Dirk Germandi.

Für die Arbeitswelten der Zukunft sind die komplette Verkabelung mit Glasfaserleitungen und der Anschluss an das Glasfasernetz von Bedeutung. Denn über Glasfaserkabel können die gewaltigen Datenmengen, die etwa durch Sprachsteuerung und künstliche Intelligenz anfallen, transportiert werden. „Zunächst sieht die Planung eine Leitung von 50 Gigabit vor“, erläutert Dirk Germandi. Diese könne jederzeit um eine zweite ergänzt werden.

Zu Gute kommt der BRAIN BOX BERLIN in Sachen Datentransfer auch der Standort. Adlershof ist einer von nur zwei Orten in Berlin, an dem der Mobilfunkstandard 5G schnellstmöglich angeboten werden soll. Eine entsprechende Vereinbarung hatten zuletzt

das Land und die Deutsche Telekom getroffen. Demnach wird die Hauptstadt urbane Modellregion für die fünfte Generation der Mobilfunktechnik, mit der bis zu 1.000-mal mehr Datenvolumen übertragbar sein soll als bisher. Und der Zukunftsort Adlershof avanciert damit zum Vorreiter der Digitalisierung.

Die künftigen Mitarbeiter profitieren in der BRAIN BOX BERLIN von einem Freiflächenkonzept, das Grün- und Gemeinschaftsflächen verbindet. Der Campus verfügt über einen integrierten Marktplatz, eine eigene Gastronomie, offene Innenhöfe und großzügig angelegte Außenanlagen mit Rasenflächen, Bäumen und Sitzgelegenheiten. Etwa 1.800 Arbeitsplätze sind vorgesehen. Die Fertigstellung ist für August 2020 geplant. Ob dann schon eine Entspannung auf dem Berliner Büromarkt eingetreten ist, ist allerdings fraglich.

„Die BRAIN BOX stellt neue Arbeitswelten zur Verfügung“

Roland Sillmann, Geschäftsführer der WISTA Management GmbH, über den Bürocampus, Ansiedlungen und Adlershof als Hotspot



Quelle: WISTA

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Mehr als 1.000 Firmen haben sich bereits in ganz Adlershof niedergelassen. Welche Vorteile bietet der Standort durch die Ballung so vieler verschiedener Unternehmen?

Roland Sillmann (RS): Adlershof bietet für Unternehmen eine „passgenaue“ Umgebung. Dies fängt bei Gründungszentren für Startups an, reicht über bestens ausgestattete Technologiezentren für Hightech-Firmen bis zu Büro- oder Produktionsflächen. Ein großer Vorteil, den wir bieten können, ist gelebte Nachbarschaft, sei es zur Wissenschaft oder zu anderen Unternehmen. Hier kann man sich schneller und intensiver als anderswo vernetzen.

IA: Knapp 90 Prozent aller Gewerbeareale in Adlershof sind vermietet. Immer wieder rücken Leuchttürme in den Fokus, so wie jüngst im Wirtschaftsportal Wirtschaft + Markt, das unter den 150 innovativsten Unternehmen und Startups auch vier Adlershofer Firmen vorstellte. Wie wichtig ist der Neubau von Büroflächen?

RS: In dieser Frage steckt schon eine Antwort: Eine hohe Auslastung bezeugt großen Bedarf. Büroflächen sind in Adlershof sehr nachgefragt. Viele Unternehmen, die hier gegründet wurden, wollen am Standort bleiben und weiter wachsen. Adlershof ist darüber hinaus längst eine Qualitätsmarke geworden, die auch für andere Unternehmen attraktiv ist.

IA: Wie integriert sich die BRAIN BOX in das Gesamtkonzept Adlershof?

RS: Unser Job ist es, etwas anzuschieben, dazu beizutragen, dass aus Ideen Produkte und Leistungen werden. Dafür stellen wir die passende Infrastruktur zur Verfügung. Nichts anderes will letzten Endes die BRAIN BOX, indem sie neue Arbeitswelten für Forschung und Entwicklung, Technik und Talente sowie für Produktion und Verwaltung zur Verfügung stellt. Das ist auch in unserem Sinne.

IA: Die meisten der in Adlershof ansässigen Firmen nehmen für sich den Status eines Hightech-Unternehmens in Anspruch. Welche Branchen sind darüber hinaus am Zukunftsort vertreten?

RS: Das Spektrum reicht vom Patentanwalt bis zur Drive-in-Bäckerei. Bei uns gibt es Metallbauer, Discounter, Coffeshops und Druckereien. Nicht alle, aber viele dieser Branchen haben mit dem Technologiepark zu tun. Der Bedarf an Dienstleistungen ist groß und wird auch noch wachsen.

IA: Berlin ist für Startups klar der Standort Nummer eins in Deutschland. Welche Chancen und Möglichkeiten eröffnen sich für junge Gründer speziell in Adlershof?

RS: Wir bieten eine ganze Wertschöpfungskette an: Hier in Adlershof kann man studieren, sich vor Unternehmensgründung intensiv beraten lassen. Wir haben einen Co-Working-Space, eine Gründerwerkstatt, ein Gründungszentrum. Etablierte junge Unternehmen finden in unseren Technologiezentren eine Umgebung, in der sie schneller als anderswo wachsen können. Davon profitieren auch private Investoren, die es den Unternehmen ermöglichen, weiter zu wachsen, ohne den Standort verlassen zu müssen.

Gegen das Vergessen

640 Wohnungen, 90 Kitaplätze, ein Café, Büros und Geschäfte: Das neue Stadtquartier auf dem Areal der früheren Deutschen Kabelwerke AG in Friedrichshain steht vor seiner Vollendung. Grünes Herzstück des Viertels ist ein 6.000 Quadratmeter großer öffentlicher Park, benannt nach einem bedeutenden Berliner Industriepionier.

Siegfried Hirschmann – der Name dürfte nur noch versierten Industriehistorikern ein Begriff sein. Dabei ist die Vita des 1863 geborenen jüdischen Unternehmers eng mit dem Aufstieg Berlins zur führenden deutschen Industriemetropole verbunden. Ende des 19. Jahrhunderts gründete er in Boxhagen, heute zum Ortsteil Friedrichshain gehörig, seine erste Fabrik, mit der er rasch erfolgreich wurde: Die Deutschen Kabelwerke fertigten Elektro-, Kabel- und Automobiltechnik, unter anderem für die lokale S-Bahn. Später erweiterten Gummi- und Kunststoffprodukte wie Reifen das Portfolio. In den 1920er Jahren wurden auch motorisierte Dreiräder, die sogenannte Cyklonette, hergestellt.

All diese Leistungen und Meriten machten Siegfried Hirschmann zu einem bedeutenden Industriepionier, zählten nach der Machtergreifung der Nationalsozialisten aber nichts mehr. Der Fabrikant und seine Familie wurden enteignet, verfolgt und ver-

haftet, mehrere seiner Schwestern wurden im KZ Theresienstadt ermordet. Siegfried Hirschmann emigrierte 1939 mit seiner Frau Frieda nach Guatemala, wo er drei Jahre danach aus dem Leben schied. An einem seiner fraglos wichtigsten Wirkungsorte besteht das Andenken an ihn inzwischen weiter – durch eine besondere Namensgebung.

Vom Industriegelände zum Wohnviertel

„Wir möchten nicht nur bauen, sondern auch erinnern, an die Geschichte dieses Bauplatzes und die persönlichen Schicksale, die diese geprägt haben.“ Mit diesen Worten bezieht sich Dr. Jürgen Leibfried, Gründer und Vorstand der BAUWERT AG, auf das Areal, auf dem Siegfried Hirschmann die Deutschen Kabelwerke etabliert hatte. Zu DDR-Zeiten befanden sich darauf die VEB Gummiwerke, nach dem Mauerfall wirkte dort der Autozulieferer Freudenberg.

Als der 2011 nach Adlershof umzog, erwarb BAUWERT das 26.000 Quadratmeter große Gewerbegrundstück.

Der Projektentwickler hat 260 Millionen Euro investiert, um ein lebendiges Neubauviertel mit 640 Miet- und Eigentumswohnungen, Kindertagesstätte, verschiedenen Geschäften, Büroflächen und einem Café zu schaffen. Die Vorbereitungsarbeiten auf dem Bauplatz begannen Ende 2015 – bis zuletzt hatten eine Bürgerinitiative und der Verein Naturfreunde Deutschland versucht, den Bau zu stoppen. Das Richtfest erfolgte im Frühjahr 2017. Die Kita mit 90 Plätzen öffnete im vergangenen Oktober ihre Pforten. Im März werden nun die letzten Objekte im BOX SEVEN genannten, autofreien Quartier übergeben, spätestens im Herbst 2019 soll das gesamte Projekt seinen Abschluss finden.

An die „persönlichen Schicksale“, die mit dem vormals industriell genutzten Terrain verbunden sind, erinnert der öffentlich



Enthüllten die Gedenktafel für Siegfried Hirschmann (v. li. n. re.): Andreas Geisel, Senator für Inneres und Sport von Berlin, BAUWERT-Vorstand Dr. Jürgen Leibfried, Tomas S. Hirschmann, Enkel von Siegfried Hirschmann, und Sven Heinemann, Mitglied des Berliner Abgeordnetenhauses. Quelle: Timon Henze

zugängliche Stadtgarten im Zentrum des locker bebauten Viertels. Sein offizieller Name: Siegfried-Hirschmann-Park. Auch die angrenzenden Gebäude in den sechs Einzelquartieren, die sich um die Grünanlage gruppieren, haben diese Adresse. BAUWERT hatte die Benennung forciert, um so die persönliche Lebensleistung des Berliner Industriellen zu würdigen – und das Unrecht, das ihm und seiner Familie zuteil wurde, dem Vergessen zu entreißen. „Menschen wie er haben den Grundstein gelegt für die Entwicklung Berlins zu einer einzigartigen Metropole im Herzen Europas“, konstatiert Dr. Jürgen Leibfried.

Und noch etwas bewahrt im BOX SEVEN das Andenken an Siegfried Hirschmann: Ende 2018 enthüllte man im Beisein seines Enkels Tomas Simon Hirschmann eine Gedenktafel für den Kabelwerke-Gründer, platziert im nach ihm benannten, 6.000 Quadratmeter umfassenden Park. Namensgebung und Tafel seien „eine bedeutende

Sache für unsere Familie“, sagte damals Tomas Simon Hirschmann, der für den ehrenvollen Akt extra aus Guatemala angereist war.

Zur Miete und im Eigentum

Neben den beiden Reminiszenzen ist im neuen Quartier auch das Wohnangebot herauszuheben. Von den rund 420 Mietwohnungen – einen Großteil kaufte die PATRIZIA Immobilien AG – sind in Kooperation mit der landeseigenen HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH über 120 preisgedämpfte Wohnungen auf Mietbasis entstanden. 90 Prozent davon zu Einstiegsmietten ab 6,50 Euro pro Quadratmeter. BAUWERT-Vorstand Dr. Jürgen Leibfried hofft so, „eine vielfältige, sozial ausgewogene Nutzer Mischung zu erreichen“. Zusätzlich beherbergt das sechs- bis siebengeschossige Häuserensemble rund 190 Wohnungen zum Kauf. Die Preisspanne reicht

von 207.000 bis 695.000 Euro. Die Eigentumswohnungen sind sehr gefragt, fast alle haben bereits einen neuen Besitzer.

Begehrte sind zudem die 11.000 Quadratmeter Büro- und Einzelhandelsflächen. Erst kürzlich wurde vor Ort eine Gewerbeimmobilie an ein internationales Family Office übergeben, vertreten durch die Impex Immobilien Consulting GmbH. Das Objekt ist vollvermietet, heißt es. Unter anderem hat das Medienunternehmen Viacom International Media Networks, zu dem Marken wie MTV und Comedy Central gehören, seinen Sitz vom Berliner Osthafen dahin verlegt.

Von der Kabelproduktion hin zu modernen Medien – Tomas Simon Hirschmann findet, dass die Geschichte, die vor über 120 Jahren mit seinem Großvater ihren Anfang nahm und durch die Nationalsozialisten fast ausgelöscht worden wäre, durch das Neubauviertel im wahrsten Sinne des Wortes in Zement gegossen wurde. „Die Vergangenheit und der Schmerz sind vergeben“, sagte er anlässlich der neuen Gedenktafel, „aber sie sollen und dürfen niemals vergessen werden.“ Matthias Klöppel



Der Siegfried-Hirschmann-Park durchzieht das BOX SEVEN auf einer Fläche von 6.000 Quadratmetern. Quelle: BAUWERT

Höhenflug

Senioreneimmobilien schicken sich an, die Investoren mehr als zu begeistern. Und die Aussichten im Sinne der Nachhaltigkeit versprechen Gutes.



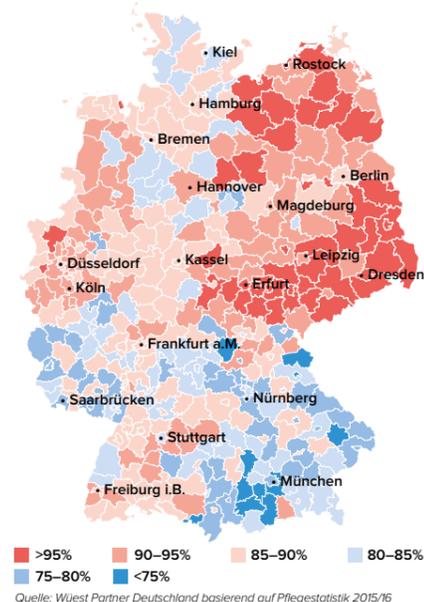
Die Zahlen sprechen eine klare Sprache: Im Jahr 2035 werden 3,8 Millionen Menschen pflegebedürftig sein. Zum Vergleich: 2015 waren es 2,9 Millionen. Der Pflegeheim-Atlas von Wüest Partner stellt dar, dass der Bedarf an Pflegedienstleistungen bis 2050 überproportional steigen wird, denn die sogenannte Babyboomer-Generation tritt ab 2020 schrittweise ins Rentenalter ein. Die rasante Alterung der Gesellschaft ist eine der Aufgaben für die kommenden Jahrzehnte. Da wundert es kaum, dass das Investitionsvolumen 2018 in der dazugehörigen Assetklasse bei 2,1 Milliarden Euro lag. Der deutsche Investmentmarkt für Pflegeheime und Seniorenzentren übertraf das Transaktionsvolumen des Vorjahres um 149 Prozent, vermeldete CBRE.

Dazu passen dann Sätze wie: „Wir sehen für den Senioren- und Pflegeimmobilienmarkt weiterhin hohes Potential und planen den weiteren Erwerb von Objekten innerhalb dieser wachstumsstarken Assetklasse.“ Diese Aussage stammt von George Salden, CEO von CapitalBAY. Sebastian Reccius, Vorstandsmitglied der DI Deutschland-Immobilien AG, sagt: „Pflegeimmobilien bieten aufgrund der stetig steigenden Nachfrage an Plätzen eine lukrative Investition für die Zukunft: Besitzer sichern sich einen kontinuierlichen Mietzins, denn bei eventuellen Zahlungsausfällen springt die Sozialkasse ein. Ein weiterer großer Vorteil liegt darin, dass sich der Betreiber um die Mietersuche, Verwaltung und Instandhaltung kümmert. Im Falle einer Pflegebedürftigkeit des Immobilienbesitzers oder eines nahen Ver-

wandten erhalten sie ein bevorzugtes Belegungsrecht ohne lange Wartezeiten.“

Und neben den schönen Worten liefern zahlreiche Transaktionen einen weiteren Beweis: Das schwedische Unternehmen Hemsö Fastighets AB erwarb über ein Tochterunternehmen im brandenburgischen Zeuthen ein Pflegeheim. Das Objekt ist voll belegt, verfügt über rund 8.700 Quadratmeter Nutzfläche, verteilt auf 55 Einzelzimmer sowie 87 betreute Wohnungen. Investitionssumme: rund 13 Millionen Euro. Die PATRIZIA Immobilien AG bringt den PATRIZIA Social Care Fund III und da-

AUSLASTUNG vollstationärer Pflegeheimplätze



mit ihren dritten Health Care Fund auf den Markt. Zielvolumen: zunächst 300 Millionen Euro; erste Investition: drei neue, wertige Pflegeheime mit hohem Wohnanteil in Deutschland. Jan-Hendrik Jessen, Head of Fund Management Operated Properties bei PATRIZIA, schätzt ein, dass der Markt eine „weiterhin starke Investorennachfrage verzeichnet“. Das erworbene Portfolio bietet nachhaltige, langfristige Einnahmen und deckt gleichzeitig die wachsende Nachfrage nach Betreuungseinrichtungen ab. Im Januar wurde bekannt, dass die ActivumSG Capital Management Ltd. (ASG) über den eigenen Fonds ASG V einen zweiten Bauträger von Pflegeimmobilien in Deutschland übernommen hat. Nach dem 2016 getätigten Kauf der WI-IMMOGroup durch einen anderen ASG-Fonds übernahm das Unternehmen nun die Projektentwicklungs- und Vertriebsaktivitäten der WirtschaftsHaus AG. Ziel: jährliche Fertigstellung von 1.500 Senioren- und Pflegewohnungen; das Projektvolumen wird auf 1,2 Milliarden beziffert. Saul Goldstein, Gründer und geschäftsführender Gesellschafter von ASG, sagt: „Deutschland steht vor der Aufgabe, bis 2030 Pflegeplätze für etwa 300.000 Senioren zu schaffen. Wir sehen das als Chance, einen spezialisierten Bauträger zu etablieren. Die Übernahme ist ein weiterer großer Schritt bei der Umsetzung dieser Strategie.“

Die französische Orpea-Gruppe shoppte sieben bestehende Pflegeheime, betreibt in Deutschland 165 Pflegeeinrichtungen mit knapp 17.500 Betten. Zudem geht das Unternehmen ein Joint Venture mit der

Axion Holding GmbH ein, einem Hamburger Spezialisten für die Beratung, den Betrieb sowie die Verwaltung von Pflegeimmobilien. Ziel: Schaffung von Premium-Seniorenwohnungen. Der börsennotierte Konzern Deutsche Wohnen besaß laut aktuellem Halbjahresbericht 2018 12.000 Pflegeplätze. Im ersten Halbjahr 2018 wurden im Segment Pflege 69,8 Millionen Euro Erlöst und ein Betriebsgewinn von 23,8 Millionen Euro erzielt. Die CORPUS SIREO Real Estate aus Köln beteiligt sich ebenfalls an diesem Trend: Für zwei ihrer Gesundheitsimmobilien-Spezialfonds sicherte sich das Unternehmen die Kölner Ärztehäuser in Bremen und in Neumarkt

(Bayern) sowie eine Seniorenresidenz in Blankenfelde (Brandenburg). Das gesamte Healthcare-Immobilienportfolio umfasst damit insgesamt 35 Liegenschaften, die sich auf drei Fonds verteilen. Diese wurden zwischen 2011 und 2016 aufgelegt und richten sich an institutionelle Investoren. Sie umfassen aktuell ein Anlagevolumen von mehr als 450 Millionen Euro. Nikolai Schmidt, Head of Healthcare Investment der CORPUS SIREO Real Estate, hebt einen wichtigen Punkt hervor: „Für diese Fonds fokussieren wir Ankäufe von Ärztehäusern, Pflegeheimen und betreutem Wohnen in Deutschland. Mit diesen Anlageprodukten greifen wir zudem das

unternehmensweite Leitthema von Swiss Life – des längeren, selbstbestimmten Lebens – auf.“

Ein Ansatz, der nicht neu ist: Genau jene Selbstbestimmung propagiert beispielsweise einer der renommiertesten Projektentwickler im Bereich Seniorenwohnen. Die TERRAGON AG erweitert in Reinickendorf beispielsweise Bauten, es entstehen 54 barrierefreie und betreute Neubauwohnungen. Ende 2019 sollen dann auch die Neubauten fertig sein. Insgesamt hat das Projekt 101 Service-Wohnungen. Mit dem dazugehörigen Betreuungskonzept solle den Bewohnern ein hoher Grad an Eigenständigkeit gewährt werden, heißt es. Laut einer TERRAGON-Studie entwickelt sich das Service-Wohnen zum bedeutendsten Segment der alternativen Versorgung. Das Projekt RIVIERA sorgte in den letzten Monaten für große Aufmerksamkeit: An

LUST AM SHOPPING BLEIBT IMMENS



Auf dem Weg zur Wellnessoase?

Jan-Oliver Meding vom Hamburger Architekturbüro MPP Meding Plan + Projekt GmbH setzt deutschlandweit stadtbildprägende Projekte um. Dazu gehört auch der Schwerpunkt Pflege.

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Welche Veränderungen kommen architektonisch hinsichtlich Seniorenimmobilien und Kliniken in Zukunft auf Projektentwickler zu? Nähern sich Pflegeimmobilien immer mehr Hotels an?

Hotel, dessen Komfort im Wesentlichen funktional geprägt ist, sollten diese Gebäude daher weitestgehend dem bisherigen Wohnumfeld entsprechen. Zugleich sollen sie den Austausch der Bewohner fördern – ähnlich übrigens wie Studentenheime. Helle Farben und durchgehende Farbkonzepte, Pflegebäder, welche keine Sanitärräume mehr sind, sondern Wellnessoasen gleichen, Kamine, großzügige Gemeinschaftsflächen und ausgewählte Antiquitäten sind geeignete Mittel, um bestenfalls ein wirkliches Zuhause schaffen zu können.

Jan-Oliver Meding (JOM): Der Markt der Pflegeheime und Seniorenresidenzen ist zunehmend von einem Wettbewerb um die wachsende Gruppe der Senioren gekennzeichnet. Damit rückt der Komfortcharakter dieser Immobilien deutlich in den Vordergrund. Zwar ist in Bezug auf Standardisierung ein Blick in die Hotelentwicklung ratsam, aber Pflegeimmobilien haben viel höhere Ansprüche. Anders als bei einem

IA: Wie schätzt Ihr Unternehmen den Berliner respektive den Brandenburger Markt ein?



Quelle: MPP

JOM: Berlin bleibt für alle Architekten und Projektentwickler ein interessanter Markt. Bis 2030 rechnet der Senat mit einem Anstieg der Pflegebedürftigen um 30 Prozent. Es muss also gebaut werden. Wir bringen gerne unsere Kompetenzen aus bundesweit knapp 30 realisierten Hotelprojekten in Berlin ein und können uns gut vorstellen, an den vielen grünen Lungen der Stadt architektonisch anspruchsvolle Seniorenresidenzen zu errichten.



Im RIVIERA wird es auch einen Spa-Bereich geben. Quelle: TERRAGON

geschichtsträchtigen Ort (dem Standort des einstigen Ausflugs- und Tanzlokals „Riviera“) in Treptow-Köpenick sollen bis 2021 für etwa 80 Millionen Euro 208 barrierefreie und hochwertig ausgestattete Seniorenwohnungen entstehen – mit Service. „Die Residenz in der Regattastraße entspricht in ihrer Struktur und Ausstattung einem sehr guten Hotel“, sagt Dr. Michael Held, Vorstandsvorsitzender der TERRAGON AG. Den Bewohnern stehen Service- und Begegnungsflächen wie Empfang, Clubraum

und Wellnessbereich zur Verfügung. Weitere Pflege- und Betreuungsangebote sind auf dem Gelände vorgesehen und können optional in Anspruch genommen werden. Der Wellnessbereich umfasst neben Schwimmbad, Saunanlage und Kneipp-Pfad auch einen Fitnessraum für Kurse und individuelles Training. Das Residenzentgelt für eine Zwei-Zimmer-Wohnung mit einer Größe von etwa 60 Quadratmetern liegt bei 1.650 Euro. Darin enthalten sind sowohl die Miete als auch die Nebenkosten und eine Service-

pauschale. Der Blick zum Großen Müggelsee kostet extra: dann 1.990 Euro. Die Bandbreite solcher Senioren-Anlagen ist breit gefächert, „so differenziert wie der Hotelmarkt“, sagt Dr. Michael Held.

Ansprüche, Lebenserwartung und gewohnte Standards sorgen für eine Dynamik in Ansichten und Theorien: Welches Konzept ist denn nun das Beste für die Silver Society? In einem Statement der BelForm GmbH & Co. KG heißt es dazu: „Mit dem neuen Selbstverständnis verändern sich die Lebensmodelle und Ansprüche. Mit 55 aufwärts noch in einer WG wohnen? Wieso nicht? Konzepte wie das Co-Living können auch für die ältere Generation interessant sein.“ Ein Schlagwort kann beispielweise generationenübergreifendes Wohnen sein. Die Menschen werden nicht nur älter, sondern bleiben auch länger fit. Das Pestel-Institut fokussiert sich auf die „graue Wohnungsnot“. Die Experten sind sich einig, dass genau jene kommen wird: 24 Millionen Menschen werden zwischen 2035 und 2040

RIVIERA: In zwei Bauabschnitten entsteht mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 80 Millionen Euro im Ortsteil Grünau eine neue Seniorenresidenz mit einer Bruttogrundfläche von circa 15.000 Quadratmetern. Quelle: TERRAGON



zur Altersgruppe 65plus gehören. Das sind sechs Millionen mehr als heute. Momentan benötigen nur drei Prozent dieser Generation staatliche Unterstützung hinsichtlich ihrer Wohnungen. Diese Zahl wird sich den Prognosen zufolge in den kommenden 20 Jahren auf 25 bis 35 Prozent erhöhen. „Steigende Wohnkosten prallen dann auf sinkende Haushaltskassen“, sagt Matthias Günther, Leiter des Pestel-Institutes.

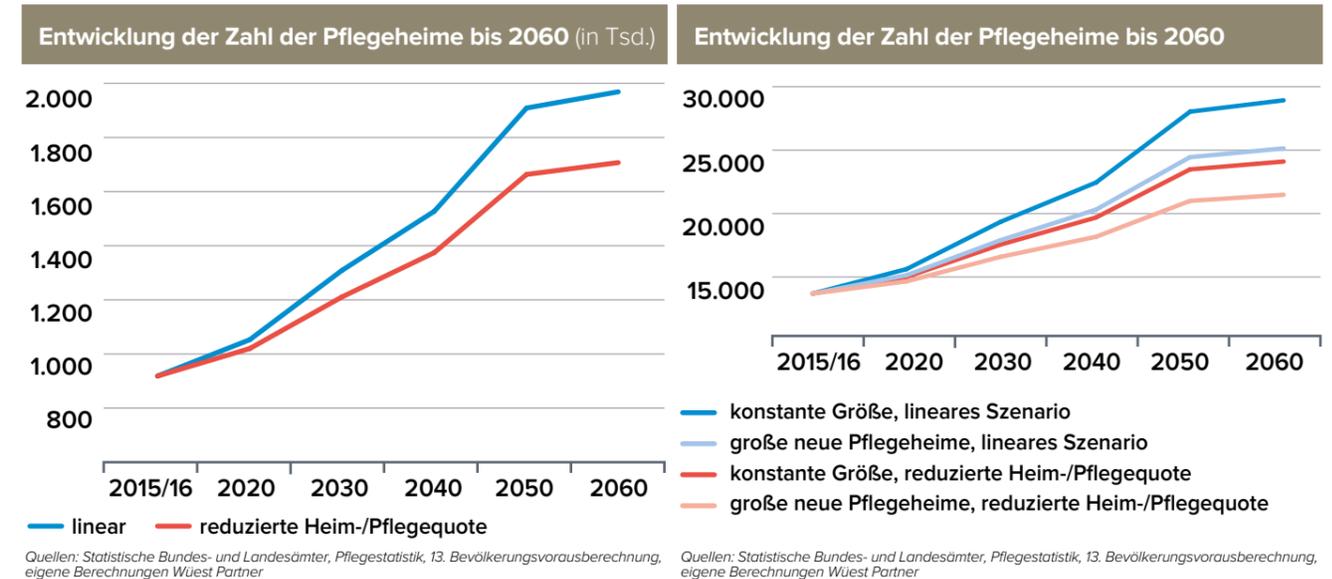
ANGST VOR „GRAUER“ WOHNUNGSNOT

Die Folge: notwendige Umzüge in kleinere Wohnungen. Genau diese gibt es aber nicht in der vorhergesagten Größenordnung. Sagenhafte Forderung: drei Millionen altersgerechte Wohnungen bis 2030, wofür zwischen 40 und 50 Milliarden Euro notwendig wären. „Der Staat muss eine eigene Senioren-Wohnoffensive starten und dazu eine auf Dauer angelegte Sonderförderung auflegen“, so Matthias Günther. Die Anzahl des benötigten Wohnraumes halten verschiedene Experten für zu hoch, da bereits jetzt viele Wohnungen barrierearm seien. Michael Voigtländer, Immobilienökonom beim Institut der deutschen Wirtschaft (IW) Köln, warnt in der „Welt“ gar vor einem „Barriere-Wahn“. Komplette barrierefrei gestaltete Wohnungen, die für Rollstuhlfahrer geeignet sind, seien bei Mietern und

Käufern nämlich oft gar nicht gefragt. „Projektentwickler schildern immer wieder, dass sie zum Teil erhebliche Probleme haben, Erwerber oder Mieter für solche Wohnungen zu finden.“ Es gibt verschiedene Gründe also, warum Seniorenwohnen immer weiter vom klassischen Altenpflegeheim abrückt, so die Theorie des Unternehmens BelForm. Letztere sind stark nachgefragt, noch vor Jahren gab es genügend Objekte. Das zeigt sich nun anders wie an den eingangs erwähnten Zahlen zu sehen ist. Als größte Bremse des Marktes macht CBRE die nur geringe Neubauaktivität aus. Laut dem Makler sank die Spitzenrendite erstmals unter die Fünf-Prozent-Marke und lag Ende 2018 bei 4,75 Prozent. Markus Bienentreu, Geschäftsführer der Terranus Real Estate GmbH, weist darauf hin, dass das Renditeniveau damit trotzdem höher als in anderen Immobiliensegmenten ist. Hinzu komme eine solide und langfristige Perspektive. „Pflegeimmobilien sind kaum konjunkturanfällig und weniger volatil als

beispielsweise die Segmente Wohnen oder Gewerbe. Und die Nachfrage nach Pflegedienstleistungen wird steigen.“ Mit dieser Meinung steht er nicht allein da, auch wenn immer wieder sehr unterschiedliche Zahlen von verschiedenen Instituten oder Institutionen veröffentlicht werden. Das betrifft auch die Bedarfe und die Gegebenheiten hinsichtlich stationärer versus ambulanter Pflege. Markus Bienentreu rechnet in einem Kommentar für eine Fachzeitschrift vor: „Die Quote der stationär Gepflegten liegt in der Altersgruppe der über 85-Jährigen aktuell bei 18,13 Prozent. Setzt man voraus, dass diese Quote in den nächsten Jahrzehnten gleich bleibt, bräuchten wir im Jahr 2040 rund 433.000 zusätzliche Pflegeplätze, um den aktuellen Standard zu halten.“ Das Institut für Wirtschaftsforschung RWI geht dabei von einem Volumen von 53 bis 85 Millionen Euro bis 2030 aus. Markus Bienentreu ist überzeugt: „Auch wenn von der Politik immer wieder der Abgesang auf die stationäre Pflege angestimmt wird und sich das Investitionsklima in den letzten Jahren verschlechtert hat: Der Markt wird langfristig weiter wachsen.“

Ivette Wagner



Im Maschinenraum der Energiewende

Auf dem EUREF-Campus im Berliner Südwesten versorgen innovative Technologien das Quartier mit CO₂-neutraler Energie. Wie das funktioniert, zeigen Führungen durch die Energiezentrale des Viertels.

Auf dem EUREF-Campus in Schöneberg arbeiten 3.500 Menschen, die meisten in Forschungseinrichtungen und Unternehmen aus den Bereichen Energie, Nachhaltigkeit und Mobilität. 2021 wird die GASAG auf das 5,5 Hektar große Areal ziehen. Gleichzeitig mit der Grundsteinlegung für die neue Firmenzentrale öffnete im September 2018 die EUREF-Energiewerkstatt by GASAG Solution Plus, ein Tochterunternehmen der GASAG.

Hier stehen die Maschinen, die das Areal CO₂-neutral mit Wärme und Kälte versorgen. Mit einem System aus Erzeugung und

Speicherung produziert die Anlage 6.000 Kilowattstunden Wärme und 2.600 Kilowattstunden Kälte jährlich. Das deckt den gesamten Jahresbedarf des Quartiers für Beheizung und Kühlung. Dazu kommen 2.000 Megawattstunden Öko-Strom, die EEG-vergütet ins öffentliche Netz fließen.

„Die Zukunft der urbanen Energieversorgung ist im EUREF-Campus heute Realität“, kommentiert der Unternehmenssprecher der GASAG Solution Plus, Andreas Jarfe. „Wir wollen sie erlebbar machen.“ Das Unternehmen bietet geführte Rundgänge durch die Versorgungszentrale an. Das Spektrum der

Besucher reicht von der Studentengruppe, über Minister bis zur Regierungsdelegation – auch aus Übersee. Bildschirme, auf denen animierte Filme die Technologien erläutern, und eine interaktive Lichtführung unterstützen die Guides bei den Führungen.

Komplexes Zusammenspiel

Bevor der Rundgang beginnt, zeigt ein Modell im Eingangsbereich die Gesamtanlage im Maßstab 1:30. 500 Einzelteile haben die Erbauer zusammengesetzt, um die technischen Komponenten und ein Gewirr an Röhren nachzubilden. Ein einziger Blick macht klar: Die urbane Energiewende ist ein Zusammenspiel vieler Komponenten, ein komplexes System. „Es geht weg vom zentralen Großkraftwerk in der Ferne, hin zu dezentralen Erzeugern und Speichern, die sich gegenseitig ergänzen“, fasst Andreas Jarfe zusammen.

Von diesen dezentralen Erzeugern gibt es hier einige. Als erstes erleben die Gäste das Herzstück der Anlage in Aktion. Das Biomethan-Blockheizkraftwerk (BHKW) von der Größe eines Kleintransporters produziert mehr als die Hälfte der Wärme, die in ein 2,5 Kilometer langes Verteilnetz fließt. Der blaue Koloss ist schalldicht ummantelt. Denn wie es sich für ein Kraftpaket mit acht Zylindern gehört, macht er gehörig Krach: 112 Dezibel, so laut wie eine Kreissäge.

Mit einer thermischen Leistung von 431 Kilowatt stellt das Kraftwerk die Hälfte des Wärmebedarfes des Campus bereit. Damit ist die Basisversorgung, die Grundlast, gesichert. Zwei Gas-Niedertemperaturkessel, bei Bedarf zuschaltbar, und ein weiteres,

kleines BHKW liefern zusätzlich Wärme bei Bedarf.

Ein weiteres Highlight: Deutschlands erste und einzige Power-to-Heat/Power-to-Cold-Anlage (PtH/PtC). Sie beeindruckt durch zwei sechs Meter hohe Zylinder, die bis zur Hallendecke reichen. Darin sind jeweils 22.000 Liter Wasser gespeichert. Ein 500-Kilowatt-Durchlauferhitzer bringt es bei Bedarf auf Temperatur.

Die Kälte entsteht in großen Kompressoren, nach demselben Prinzip wie beim heimischen Kühlschrank. 2.000 Kilowatt thermische Leistung schafft das System – wenn Bedarf dafür da ist. Denn die Anlage erzeugt immer nur so viel Kälte, wie tatsächlich auf dem Campus benötigt wird. Bei niedrigen Temperaturen findet keine Kompression statt, da die kühle Außenluft in das Nahkältenetz strömt.

Stadt, Land und Speicher

„Das Prinzip, aus Strom Wärme und Kälte zu erzeugen, ist natürlich nicht neu. Aber wie wir die Technologie integriert haben, ist innovativ“, erklärt Andreas Jarfe. Denn die Anlage ist nicht nur Teil des Systems vor Ort, sondern überregional vernetzt. Als Teil des staatlich geförderten Wind-NODE-Projektes ist sie mit der Produktion von erneuerbarer Energie in Brandenburg verknüpft. Diese übersteigt an sonnen- oder windreichen Tagen bekanntlich die Aufnahmekapazität des Stromnetzes. In den Zeiten von Überschüssen rufen die Strombörsen niedrige oder sogar negative Strompreise auf. Und genau dann erfolgt der Impuls, die Anlage mit Strom zur Generierung von thermischer Energie zu versorgen. Diese kann in den Wassertanks in Form von warmen oder kaltem Wasser gespeichert werden.

„Wir zeigen, wie Sektorkopplung funktioniert: Die Speicherung des Ökostroms durch die Umwandlung zu Wärme oder Kälte vermeidet, dass EE-Anlagen rund um Berlin abgeschaltet werden“, beschreibt Andreas Jarfe die Allianz zwischen Stadt und Land. „Das urbane Quartier nutzt den überschüssigen Öko-Strom, der in den Regionen entsteht. Und das ist mehr als nur ein Plus an Energieeffizienz. Damit stabilisiert die EUREF-Energiewerkstatt das öffentliche Netz.“

Optionen zur Speicherung durchziehen die gesamte Energiewerkstatt. Die Speicher der PtH- /PtC-Anlage sind Bestandteile des hydraulischen Systems der Energiezentrale. Sie können damit als Pufferspeicher für die BHKWs genutzt werden. Die Niedertemperatur-Gas-Heizkessel, die 40 Prozent



Ein Biomethan-Blockheizkraftwerk übernimmt die Grundlastversorgung des Quartiers. Es leistet 400 Kilowatt elektrisch und 431 Kilowatt thermisch. Quelle: GASAG Solution Plus

der Wärme beisteuern, verfügen über ein System zur Vorhaltung von Heizenergie. Ihr ausgeklügeltes Leitungssystem besteht aus ineinander geschobenen und miteinander verpressten Stahlrohren, die in mehreren Schichten um den Kern des Kessels herumführen. Es führt 5,1 Kubikmeter Wasser um die Brennkammer herum. Das außergewöhnlich hohe Volumen ermöglicht einen effizienten Betrieb und eine gute Speicherung der Wärme.

Selbstlernende Steuerung

Die Intelligenz der Anlage befindet sich in einem eher unscheinbaren Kasten an der Wand im zweiten Raum des Rundganges. Hier laufen die Informationen von mehr als 1.000 Sensoren auf, die unter anderem die Wärmeströme in der Heizzentrale erfassen. Ebenso erfährt die Steuerung durch die Druckverhältnisse im Verteilnetz, wie viel Heizenergie die Gebäude aktuell verbrauchen. Aus diesen Informationen entstehen die Signale für den Betrieb der Komponenten. Zu ihnen gehören vier Hochleistungspumpen, die das temperierte Wasser in das Verteilnetz einspeisen. Ihre Drehzahlen passen sich exakt dem erforderlichen Volumenstrom an.

Doch die Steuerung kann noch mehr. Um den Betrieb des komplexen Systems

aus Erzeugung, Verbrauch und Speicherung zu optimieren, blickt es in die Zukunft. Sie erfasst Wetterdaten und merkt sich, wie viel Energie bei welchen Außentemperaturen und Tageszeiten notwendig ist, um den Bedarf genau zu decken. Mit diesen Informationen ermöglicht das selbstlernende System, die Anlage, Erzeuger und Speicher vorausschauend zu steuern und die Fahrweisen der Komponenten zu optimieren.

Dabei geschieht durchaus Unerwartetes. „Wir haben erkannt, dass wir die Speicher für die Kältemaschinen noch viel intensiver nutzen sollten und sie vor allem viel größer sein könnten“, führt Andreas Jarfe aus. Denn dann verdrängt günstiger Börsenstrom für die Kompressoren den vergleichsweise teuren Strom, mit dem die Kältemaschinen sonst betrieben werden. Wenn hingegen der Elektroheizer anspringt, konkurriert er wirtschaftlich mit der Warmwasser-Erzeugung durch das Biomethan-BHKW. „Die neue Energiewelt ist so komplex“, resümiert der Kommunikationschef, „dass sie uns Betreiber immer wieder aufs Neue herausfordert.“

Ivette Wagner

Informationen zur EUREF-Energiewerkstatt by GASAG Solution Plus und zu den Führungen:
www.energie-wende-erleben.de



Oben: In der EUREF-Energiewerkstatt by GASAG Solution Plus erleben die Besucher die Zukunft der urbanen Energieversorgung.

Unten: Andreas Jarfe, Unternehmenssprecher der GASAG Solution Plus, bei einer Führung durch die Energiewerkstatt.
Quelle: GASAG Solution Plus



Das Schultheiss Quartier punktet mit zeitgemäßer Architektur. Quelle: HGI Holding GmbH

Das Ende einer Ära?

2018 öffneten mit dem Schultheiss Quartier und der EAST SIDE MALL Berlins 68. und 69. Einkaufstempel. Bei der Situation des stationären Einzelhandels stellt sich die Frage: Lohnt sich das überhaupt?

Die Assetklasse Einkaufszentrum befindet sich in der Krise. Grund ist der nach wie vor boomende Online-Handel, der dem stationären Einzelhandel das Leben schwer macht. Laut Zahlen des Statistischen Bundesamtes legte der Internet- und Versandhandel von Januar bis November 2018 um 5,9 Prozent zu, während der Einzelhandelsumsatz insgesamt nur um 1,4 Prozentpunkte stieg. Es wundert kaum, dass Investoren im Segment Shoppingcenter zurückhaltend agieren. So lag das Transaktionsvolumen in diesem Bereich nach JLL 2018 bei 1,4 Milliarden Euro und somit 30 Prozent unter dem Vorjahresniveau. Die Spitzenrendite für Shoppingcenter habe immerhin 4,2 Prozent betragen, laut Colliers 4,5 Prozent.

Ein flächendeckendes Mall-Sterben wie in den USA ist in Deutschland zwar nicht zu beobachten, aber der Boom der Center, Passagen und Arkaden ist auch hierzulande wohl endgültig vorbei. 2017 eröffnete landesweit kein einziges Einkaufszentrum, 2018 gab es lediglich fünf Neueröffnungen. In einigen Malls stehen die meisten Läden

leer, wie im Bamberger Atrium, das nun durch eine Sanierung gerettet werden soll. Für das Sauerland-Center in Lüdenscheid kam jede Rettung zu spät.

Neubauten mit Leerstand

Aber stellt Berlin nicht eine Ausnahme dar? Schließlich verzeichnete die Hauptstadt 2018 als eine von nur vier Städten bundesweit Mietsteigerungen im Einzelhandel. Außerdem sorgen weit über 30 Millionen Touristen und ein Bevölkerungszuwachs von knapp 40.000 Menschen jährlich für genügend Kaufkraft. Doch so einfach ist es leider nicht. Schon 2017 etwa scheiterte die Mall of Ku'damm in der Planungsphase, laut Tagesspiegel offenbar aufgrund von Meinungsverschiedenheiten zwischen den Investoren Harald Huth und der Karstadt-Eigentümerfirma SIGNA. SIGNA waren Harald Huths Pläne eines sechsgeschossigen Centers mit 65.000 Quadratmetern Verkaufsfläche für 230 Läden zu gewagt. Zur Eröffnung der EAST SIDE MALL waren nach Angaben der Berliner Morgenpost nur 90 Prozent der

Flächen vermietet. Im Schultheiss Quartier stehen laut Betreiber noch immer einzelne Läden leer.

Auch in Berlin gilt: Einkaufszentren müssen einige Voraussetzungen mitbringen, um wirtschaftlich zu arbeiten und folglich bei Investoren nachgefragt zu sein. Dazu gehören laut JLL eine 1A-Lage, moderne Architektur sowie attraktive Verkaufs- und Gastronomieflächen. Die veränderten Einkaufsgewohnheiten führen sonst zu einem Mietrückgang. In den Neunziger- und Nullerjahren, als die meisten Malls gebaut wurden, stand noch das Einkaufen selbst im Vordergrund. Heute hingegen dreht sich alles um den Eventcharakter des Einkaufs, denn den kann das Handy nicht bieten – erlebnisorientiertes Shopping heißt die Zauberformel. Gefragt sind Angebote aus den Bereichen Food, Fitness, Lifestyle und Entertainment, weiß Sonja Hanisch von JLL: „Diese Bereiche machen sehr gute Umsätze und können teilweise gute Mieten zahlen.“ Wichtig ist die strategische Ausrichtung der Mall, die sich in Architektur, Mietermix und sonstigen Angeboten wie Events manifes-

Die Fassade der EAST SIDE MALL ist jetzt schon legendär. Quelle: FREO Group

tiert. Sie hängt von Standortvoraussetzungen ab – Wohngebiet oder Flaniermeile? Nahversorger oder Fashion-Hotspot?

Bauliche Verbesserungen

Getreu dem Motto „Handel ist Wandel“ wird derzeit viel Geld in die Modernisierung von Shoppingmalls gesteckt, um auf die gestiegenen Kundenanforderungen zu reagieren. Bereits im November vergangenen Jahres wurde Berlins größtes Einkaufszentrum nach umfangreicher Sanierung wiedereröffnet: die Gropius Passagen. Der Eigentümer TH Real Estate (mittlerweile umbenannt in nuveen) und Unibail-Rodamco-Westfield haben vier Jahre lang insgesamt 125 Millionen Euro investiert. Ziel war es, das Center stärker auf den Bereich Lifestyle und Fashion auszurichten. Neben baulichen Verbesserungen und dem erweiterten Gastronomiebereich arbeiteten die Eigentümer am Mietermix, konnten PRIMARK und DECATHLON gewinnen. In der nagelneuen Karstadtfiliale der Gropius Passagen klickt sich die Kundschaft an digitalen Informationspunkten durch das Sortiment und kann sich gewünschte Artikel nach Hause liefern lassen.

Die Potsdamer Platz Shopping Arkaden werden für eine voraussichtlich zweistellige Millionensumme generalüberholt, nachdem zuletzt 20 Geschäfte leer standen. Die derzeit etwa 130 Ladenflächen verringern sich auf 90. In einer 5.500 Quadratmeter großen Markthalle finden Händler für regionale Lebensmittel und hochwertige Restaurants Platz. Nachdem die Wilmersdorfer Arcaden zu 30 Prozent leer standen, investieren die Eigentümer nun 40 Millionen Euro in eine Komplettrenovierung bis Ende 2019. Auch hier ist eine großzügige Markthalle für Lebensmittel aus der Region und gastronomische Angebote als Anziehungspunkt geplant.

Das Forum Steglitz an der Schloßstraße bekommt aktuell eine Verjüngungskur. Die Umbauarbeiten dauern voraussichtlich bis Herbst 2019. Geplant ist die Umgestaltung des Innenbereiches und der Fassade. Es verwundert nicht, dass auch hier das gastronomische Angebot um regionale Lebensmittel erweitert wird. Die Ausrichtung als Nahversorgungszentrum soll stärker in den

So sollen die Potsdamer Platz Shopping Arkaden nach der Modernisierung aussehen. Quelle: ECE Projektmanagement



Mittelpunkt rücken. Interessant: Im Center entstehen Büroflächen. Die Betreiber sprechen von einem Hybridcenter-Konzept.

Speckgürtel passt sich an

Die Modernisierungswelle macht auch vor Brandenburg nicht halt. Das BLECHEN CARRÉ in Cottbus erhält einen Anbau, weil die bisherige Fläche von 20.400 Quadratmetern nach Aussage der Betreiber zu klein ist, um wirtschaftlich arbeiten zu können. Mit den Umbaumaßnahmen bekommt das Shoppingcenter den Namen City Mall verliehen. In Brandenburg an der Havel wird das Brandenburger Einkaufszentrum Wust modernisiert. Das Einkaufs- und Gastronomieangebot soll abwechslungsreicher gestaltet, die Aufenthaltsqualität spürbar erhöht werden. Die Neueröffnung ist zwischen Oktober und Dezember 2019 geplant.

Die beiden jüngsten Malls in der Hauptstadt konnten von vornherein unter den modernsten Gesichtspunkten geplant werden. Besonders deutlich wird das an der EAST SIDE MALL: 24.800 Quadratmetern Verkaufsfläche steht ein 4.900 Quadratmeter großer Gastronomiebereich gegenüber. 3.000 Quadratmeter entfallen auf ein Fitnessstudio, auf weiteren 1.900 Quadratmetern sind Büros und Lagerräume untergebracht. Mit einer futuristischen Architektur positioniert sich die Mall als Lifestyle-Cen-

ter. Dabei hat sie die besten Überlebenschancen, liegt sie doch in einem touristischen Hotspot, wird von mehreren Millionen Touristen im Jahr passiert.

Einen gänzlich anderen Ansatz verfolgt das Schultheiss Quartier, das fernab touristischer Hotspots liegt. Mit dem Slogan „Neues nahes Shopping für alle und alles“ zielt es auf die tägliche Versorgung ab. Mit Discounter, Elektronikmarkt, Optiker, Drogerie, Apotheke, Reformhaus und Fashion-Shops findet die Kundschaft darin alle Dinge des täglichen Bedarfs. Laut eigener Aussage versucht der Betreiber, potentielle Kundschaft in Moabit, Mitte und in Charlottenburg vor allem mit der Möglichkeit des schnellen und unkomplizierten Einkaufs zu locken, die das kleine Objekt deutlich größeren Malls voraushat. Vereinzelt Events verankern das Schultheiss Quartier im Kiez. Die Mall kann vom Aufschwung, den Moabit durch seine zentrale Lage derzeit erfährt, profitieren.

Viele Dinge müssen stimmen, um in Zukunft Käufer vom Internet in die Verkaufsräume zu locken: Moderne Einkaufszentren in Toplage, mit hohem Gastronomieanteil und der richtigen strategischen Ausrichtung erzielen auch in den kommenden Jahren noch eine gute Rendite. Weniger gut aufgestellte Malls werden allerdings die Pforten schließen müssen.

Tobias Hecklau



Ladenhüter

Wenn die Bank schließt und die Videothek auszieht, bleibt in Stadtteilzentren sowie B- und C-Lagen von Städten häufig der Laden leer. Die Entwicklung wachse zum strukturellen Problem, warnen Wissenschaftler und Marktbeobachter.

Die Scheiben sind mit einer Staubschicht überzogen, die Räume verwaist. „Zu vermieten“ steht auf einem Schild im Schaufenster, darunter die Telefonnummer eines örtlichen Maklers. Der Schulranzenladen ist schon vor Monaten zwei Häuser weiter in das Eckhaus gezogen, aus dem sich zuvor eine Sparkassenfiliale verabschiedet hatte. Seitdem stehen die 80 Quadratmeter plus Kellergeschoss in ehemals bester Kiezlage von Berlin-Steglitz

leer. „Die Eigentümer fänden einen Einzelhändler ideal, der das Angebot auf der Straße ergänzt“, sagt der beauftragte Makler. Wettbüros und Gastronomie nämlich gibt es ausreichend entlang des vielbefahrenen Straßenabschnittes, und ein Bäcker ist schon in das Eckgebäude schräg gegenüber gezogen. Auch hier hatte sich eine Bankfiliale verabschiedet, und damit wiederholt sich in gut bürgerlicher Berliner B- oder C-Lage ein bundesweites Muster: Landauf, landab

schließen Banken und Videotheken an häufig semi-prominenten Standorten ihre Türen und hinterlassen Leerstand, der ungeachtet der Wohnungsnot in Ballungsräumen und des Platzmangels auf dem Büro- und Gewerbemarkt zum Problem wächst. „Wir haben es mit Herausforderungen vor allem für Stadtteilzentren sowie B- und C-Lagen in bestimmten Städten zu tun, die eher noch zunehmen werden“, sagt Beate Hollbach-Grömig, die am Deutschen Institut

für Urbanistik zu Stadtentwicklung forscht. Sie hält für solche Standorte perspektivisch einen Leerstand von bis zu 30 Prozent für realistisch.

Zahlen von Banken und vom Videothekenverband IVD geben der Wissenschaftlerin Recht: Die Deutsche Bank etwa unterhält eigenen Angaben zufolge derzeit 37 Filialen in Berlin, vor fünf Jahren waren es mehr als doppelt so viele. Bundesweit hat die Bank in den vergangenen zwei Jahren 188 Filialen geschlossen, mehr als ein Viertel ihres Bestandes.

Die Berliner Sparkasse schloss 25 Filialen und hinterließ Ladenlokale von im Durchschnitt 400 Quadratmetern. Bei der Volksbank waren es fünf Schließungen plus 23 Umbauten zu SB-Standorten. Die Postbank macht keine Angaben zu Schließungen oder Quadratmeterzahlen im Bundesgebiet und erklärt lediglich, „fortlaufend an der Optimierung des eigenen Filialnetzes“ zu arbeiten, was auch in Form von „Zusammenlegungen und Schließungen“ erfolgen könne. Die Zahl der Videotheken schließlich ist zwischen 2012 und 2017 um fast 75 Prozent zurückgegangen.

Zu den Entwicklungen in diesen Branchen kommt der Wandel im Einzelhandel – Kunden kaufen verstärkt online ein und machen stationären Handel zumindest teilweise überflüssig. „Man braucht weniger Fläche, um seine Ware zu präsentieren – das Vollsortiment steht auf der Webseite“, sagt Dirk Wichner, der beim Beratungsunternehmen für Immobilien JLL das deutsche Einzelhandelsvermietungs-geschäft leitet. Er verweist darauf, dass nun auch Entwicklungen zurückgedreht werden, die in der ausgedehnten Konsumphase in den 1970er- und 1980er-Jahren aufgebläht worden waren. Vielen Lagen fehle inzwischen schlicht der Anlass für einen Besuch, so Dirk Wichner.

Dort, wo Filialisten oder Wettbüros und Spielcasinos inhabergeführte Geschäfte ersetzen, verschwinden auch lokal verankerte Eigentümer, die sich häufig in kleinteiligen Handels-Interessensgemeinschaften engagiert hatten und eine Straße am Leben hielten. Freilich tragen neben Konsumenten, dem Handel selbst und einer oft jahrelang untätigen Politik auch die Eigentümer solcher Kleinflächen bei zum Status quo: Stehen ältere Einzelbesitzer dahinter, fehlen ihnen oft Wille, Mut und Geld für Investitionen in einen Umbau mit dem Ziel einer anderen Nutzung. Steht der Besitzer in den Büchern und bürgt für einen Kredit, ist ohnehin we-



BLICK AUF WUNSCHMIETE NICHT IMMER SINNVOLL

nig zu machen. Und weil Eigentum in Deutschland hohen Schutz genießt, können Politik und Verwaltung nicht ohne weiteres eingreifen oder Vorgaben erlassen. Wenn das Objekt einem Fonds mit undurchsichtigen Strukturen gehört, wird die Suche nach dem Eigentümer grundsätzlich schwierig.

Was also tun? Marktbeobachter empfehlen dringend, längeren Leerstand zu vermeiden. „Temporäre Ladenvermietung ist opportun geworden“, sagt Jens Lütjen, geschäftsführender Partner beim Immobilienberater-Netzwerk Dave. „Wir müssen heute keinem mehr erklären, was ein Pop-up-Store ist.“ Auch Michael Bräutigam, Managing Director bei Colliers International, erklärt: „Handwerker und Kleingewerbe können solche kleinteiligen Flächen nutzen, um die Wahrnehmung ihrer Firmen zu erhöhen.“ Auch Versicherungsmakler, Physiotherapiepraxen oder Immobilienmakler kämen als Mieter in Frage.

Einzig, bei solcher Nachfrage besticht die Lage, und die Handwerker mit ausreichend Mitteln und Bedarf, sich im Kiez zu präsentieren, sind in Berlin-Steglitz beispielsweise rar. Startups wiederum, die ebenfalls wenig und kurzfristigen Flächenbedarf anmelden, finden den Bezirk nicht angesagt genug. Außerdem setzen solche Nutzungen ein Umdenken auf Vermieterseite voraus: Vertragslaufzeiten von zehn und mehr Jahren kommen für Startups nicht in Frage, Miethöhen auf Einzelhandelsniveau auch nicht. Gleichzeitig seien solche Nutzer häufig „Inkubatoren“ für einen Wandel, ganz im Gegensatz zu älteren Bestandhaltern, argumentiert Jens Lütjen. Oft verspricht der Einzug eines Bäckers oder Imbisses eine schnelle Lösung –

so auch im Beispiel des Berliner Kiezes, wo inklusive eines Backshops im Supermarkt gleich vier Bäcker unmittelbar nebeneinander um Kundschaft buhlen. „So viel, wie mancherorts angeboten wird, kann man gar nicht essen und trinken“, sagt Beate Hollbach-Grömig vom Difu dazu. Auch Dave-Experte Jens Lütjen warnt, dass Gastronomie zwar einiges begleiten könne, aber kein Allheilmittel sei.

Setzen Wohnungen auf die Ladenräume im Erdgeschoss auf, können leerstehende Flächen teilweise zu Funktionsräumen umgewandelt werden – etwa einem Fahrradkeller. Oder sie werden selbst zu Wohnraum, beispielsweise für Studierende oder andere Menschen mit eher schmalen Budget, die sich von verkehrsbelastetem

Umfeld und der exponierten Lage im Erdgeschoss nicht abschrecken lassen. Nötig sei eben Wagemut, findet JLL-Einzelhandelsexperte Dirk Wichner. „Es bringt Eigentümern nichts, einfach nur auf den Retail-Nutzer zu warten, der die Wunschmiete zahlt, denn da kommt keiner mehr.“ Michael Bräutigam von Colliers International pflichtet dem bei, indem er auf die Bereitschaft von Investoren pocht, Geld in die Hand zu nehmen. Um aus älteren, kleinen Ladenlokalen Wohnungen zu machen, müssten Grundrisse verändert und Barrieren wie Treppenstufen oder schmale Eingänge ausgeglichen werden, sagt er. Im Fall des leerstehenden Ladens in Berlin-Steglitz wären auch Investitionen in die sanitären Anlagen notwendig – was den Eigentümern bislang unrealistisch erscheint.

Grundsätzlich fordern Experten jeglichen Hintergrundes Engagement auch von politischer Seite und eine aktive Zusammenarbeit aller Partner vor Ort. „Man muss das Thema stärker in die Stadtpolitik bringen, denn es wird an Bedeutung zunehmen“, sagt Beate Hollbach-Grömig. Vor Ort am Steglitzer Damm bleibt der Laden derweil weiter leer – noch hat sich kein Interessent gefunden, der dem Geschmack der Eigentümer entspricht und zugleich bereit ist, die Vorstellungen zur Miethöhe zu erfüllen. Eilig scheinen es die Vermieter nicht zu haben. „Sie wollen nicht um jeden Preis vermieten“, sagt der Makler.

Kristina Pezzeri



Co-Working im Speckgürtel

Schnelles Internet am Flexdesk unter Gleichgesinnten ist längst nicht mehr nur in den Hotspots von Metropolen zu haben. Im Umkreis von Berlin sind Co-Working-Angebote entstanden, die ein Leben außerhalb der Großstadt attraktiv und realistisch erscheinen lassen.

Im Grunde war es reiner Eigennutz, der Sven Gumbrecht angetrieben hat: Der Berater und Rechtsanwalt lebte seit einigen Jahren im nördlich von Berlin gelegenen Eberswalde, arbeitete viel von zu Hause und allein – zu viel, wie er befand: Gemeinsam mit zwei Mitstreitern rief Sven Gumbrecht im vergangenen Jahr mit der Thinkfarm Eberswalde einen ersten Co-Working-Space in der Kleinstadt ins Leben. „Der Bedarf nach gemeinsamem Austausch war da, nicht nur bei uns“, sagt er. Zahlreiche Freiberufler – Texter, Graphiker, Berater und Anwälte – seien in den vergangenen Jahren der Enge und den steigenden Preisen der Metropole entflohen, hätten ihre Kunden allerdings dort behalten. Statt täglich Pendeln zu müssen, können sie jetzt in der Thinkfarm arbeiten. Mit dieser Entwicklung auf dem Büromarkt liegt die gut 40.000-Einwohner-Stadt Eberswalde im Trend der Zeit: Co-Working-Arbeitsplätze und flexible, temporäre Büroräume sind längst nicht mehr nur im Zentrum von Großstädten gefragt, sondern auch in kleineren Kommunen im weiteren Umkreis von Ballungsräumen oder ganz auf dem Land.

Kein einheitliches Konzept

„In Frankfurt an der Oder haben die meisten damit gerechnet, dass

die Nachbarn auf polnischer Seite zuerst durchstarten“, erzählt Antonia Polkehn, bei der Sparda-Bank Berlin für Strategie und Innovation zuständig. „Aber dann waren wir schneller“, sagt sie mit Blick auf das im Herbst eröffnete Co-Working-Angebot BLOK-O, das ihr Arbeitgeber in der Grenzstadt initiiert hat. Antonia Polkehn bekräftigt das Interesse, das ihr im Vorfeld entgegen schlug, sowohl von der Stadt als auch von Seiten der Europa-Universität Viadrina. Die intensive Vorbereitung mit zahlreichen Gesprächen sei notwendig gewesen, um passgenau auf den Bedarf reagieren zu können. Denn darin unterscheiden sich die Ausgangslagen von Frankfurt an der Oder und Berlin-Potsdamer Platz: In kleineren Städten sind die Situationen kleinteiliger, Erfolg oder Misserfolg eines Immobilienangebotes hängen stärker von Einzelfaktoren ab als in einer Metropole, in der jeder irgendetwas (anderes) sucht. Dazu passt, dass sich kaum ein Rezept ko-

pieren lässt, sondern jedes Mal aufs Neue Standorte analysiert und gegebenenfalls Konzepte entwickelt werden müssen.

Vorteilhaft dürfte sich in der Regel ein angespannter Wohnungsmarkt in der Nähe auswirken, wie etwa in Berlin. „Für die kleineren Kommunen ist das ein Standortfaktor. Diese leiden unter den Pendlern – etwa wegen des Kaufkraftabzuges, aber auch aus ökologischen Faktoren. Warum soll ich in die Stadt fahren, wenn ich am Rand oder ein paar Dutzend Kilometer entfernt wohne und dort genauso gut arbeiten kann?“, beschreibt es Wolfgang Speer, Vermietungschef bei Colliers International. Solche dezentralen Co-Working-Angebote im Zeitalter

des digitalen Arbeitslebens würden vor allem Zeit sparen. Perspektivisch seien sie zudem für die Gründerszene vorteilhaft, da Startups in der Anfangsphase häufig ein bekanntes, nahes Umfeld schätzten, so der Büroimmobilienmarkt-Experte. In Städten wie Eberswalde und Frankfurt an der Oder sorgen Hochschulen für zusätzliche Nachfrage – eine Win-Win-Situation, denn zugleich liefern Einrichtungen wie Co-Working-Spaces und ein gründerfreundliches Umfeld Studierenden und Absolventen Gründe, in der Stadt des Studiums zu wohnen und nach dem Abschluss zu bleiben.

Großakteure setzen weiter auf Zentren

Freilich seien Angebote abseits der Hotspots bisher kein Thema für die maßgeblichen Anbieter am Markt, sagt Wolfgang Speer. „Die Großakteure fokussieren weiter auf absolute Zentrumslagen.“ Co-Working im Speckgürtel spielt sich auf kleineren Flächen ab und meist unter Verzicht auf Tischtennisplatte, Minigolfbahn und Hän-

gematte. In Eberswalde haben Sven Gumbrecht und seine Mitstreiter 230 Quadratmeter angemietet. Neben neun festen Arbeitsplätzen gibt es flexible Flächen und einen Besprechungsraum. Im BLOK-O in Frankfurt an der Oder sind es 350 Quadratmeter; hier richtet die Sparda-Bank zusätzlich eine Filiale ein und betreibt ein Café, das sich in den ersten Monaten seit der Eröffnung als Anziehungspunkt für die Gesamtstadt entwickelt hat, wie Antonia Polkehn berichtet.

Kleinteilig geht es auch die Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Kreises Märkisch-Oderland an, die im Dorf Letschin im Oderbruch, gut 90 Kilometer östlich von Berlin, in einer alten Schule einen Co-Working-Space eröffnet hat – dort kann auf 13 Plätzen gemeinschaftlich gearbeitet werden. Schnell habe sich gezeigt, dass für die Menschen aus der Nachbarschaft vor allem die Möglichkeit attraktiv ist, Veranstaltungsräume anzumieten, sagt Projektleiter Torsten Kohn. Außerdem denke man über Lösungen nach, die steigende Nachfrage von Berlinern zu bedienen, die zum Ar-

beiten in das Dorf kommen möchten: Noch fehlt es an Übernachtungsmöglichkeiten vor Ort.

Schnelles Internet war bereits gelegt. Für Freiberufler kann eine solche stabile Verbindung allein schon ein Grund sein, den heimischen Schreibtisch gegen die gemeinsam genutzte Bürofläche zu tauschen. Zusätzlich stehe der Austausch mit anderen Freiberuflern oben auf der Wunschliste, wie die Anbieter unisono berichten: In Eberswalde isst man gemeinsam zu Mittag, in Letschin gibt es Frühstückstreffs.

Die Preissysteme schaffen Möglichkeiten zwischen flexibel und günstig: Ein Tagesticket in der Alten Schule im Oderbruch kostet beispielsweise zehn Euro, eine Zehner-Tageskarte 60 Euro. Auch in Eberswalde gibt es solche flexiblen Zehnerkarten, die Monatsmieten liegen je nach Modell zwischen 85 und 150 Euro. Im BLOK-O kostet die flexible Mitgliedschaft 79 Euro im Monat – Preise, die im Durchschnitt unter denen von etablierten Anbietern in Großstadtzentren liegen und einen zusätzlichen Reiz schaffen könnten, dem Arbeiten am Wohnort eine Chance zu geben. *Kristina Pezzeri*

KLEINERE FLÄCHEN, KLEINERE PREISE





Im Atrium Tower in Berlin-Tiergarten betreibt WeWork Deutschlands größtes Co-Working-Center. Im Bild der Workspace in der 21. Etage.

Flexibel und angesagt

Deutschlandweit ist Berlin die Stadt mit den meisten Co-Working-Spaces. Auch im europäischen Vergleich muss sich die Bundeshauptstadt nicht verstecken. Einige Zahlen.

Über die tatsächliche Anzahl der Co-Working-Spaces in Berlin existieren unterschiedliche Angaben. Catella Research zählte 103 Standorte, laut JLL waren es im Sommer vergangenen Jahres bereits 131 Spaces mit einer Gesamtfläche von 213.000 Quadratmetern und 24.700 Arbeitsplätzen. Die Abweichungen resultieren aus der rasanten Entwicklung, die Co-Working in Berlin nimmt: Fast wöchentlich werden neue Co-Working-Center eröffnet oder angekündigt. So gab der Anbieter Regus kürzlich die Anmietung einer 6.500 Quadratmeter großen Bürofläche in Mitte bekannt. Nach der Fertigstellung des Fürst (ehemals Ku'damm-Karree) bietet rent24 dort auf 9.500 Quadratmetern flexible Arbeitsplätze an. Drei weitere Standorte des Unternehmens befinden sich in der Pipeline. Der Anbieter WeWork kündigt auf seiner Internetseite fünf neue Adressen in Berlin an. Am Potsdamer Platz betreibt WeWork mit 13.000 Quadratmetern auf 14 Etagen den aktuell größten Co-Working-Space Deutschlands.

Berlin besitzt mit Abstand die meisten Co-Working-Spaces aller deutschen Städte, gefolgt von Frankfurt und München. Europaweit kommt die Bundeshauptstadt immerhin auf den fünften Platz, liegt aber weit abgeschlagen hinter Spitzenreiter London, der etwa doppelt so viele Co-Working-Cen-

ter (257) vorweisen kann. 2018 fielen laut BNP Paribas 12,4 Prozent des Berliner Flächenumsatzes im Segment Büroimmobilien auf die Co-Working-Branche. Damit rangiert diese zwar hinter IuK-Technologien und der öffentlichen Verwaltung, trotz einer insgesamt deutlich niedrigeren Vertragszahl, aber noch vor den Industrie- und Bauunternehmen. Der Grund liegt in den vergleichsweise großen Flächen, die Co-Working-Anbieter für gewöhnlich anmieten. Gemessen am deutschen Büroflächengesamtmarkt, erwartet Catella Research, dass flexible Workspaces 2019 einen Anteil von rund 4,8 Prozent erreichen werden. Trotz des Booms liegt der Anteil von Co-Working-Spaces am europäischen Büromarkt weiterhin unter zwei Prozent.

Berlin befindet sich laut Catella Research im fortgeschrittenen Stadium eines für Gründerstädte typischen Co-Working-Zyklus. Am Beginn dieser Entwicklung konzentrieren sich die wenigen Angebote auf die innenstadtnahen Geschäftsbezirke. Mit steigender Anzahl breiten sich Co-Working-Flächen auch in weniger attraktive Lagen bis in die Peripherie aus. In den Städten mit den meisten Angeboten eröffnen neue Co-Working-Spaces hauptsächlich wieder im Central Business District – so auch in Berlin. Diese Standorte werden am stärksten

nachgefragt, da die anspruchsvolle Kundschaft nach Urbanität und einer optimalen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verlangt.

Wie Colliers in einer Studie über die Zukunftsfähigkeit von Co-Working-Centern herausfand, nutzen keineswegs nur Freelancer und Startups die flexiblen Arbeitsflächen. Fast zwei Drittel der Kundschaft rekrutieren sich aus Großkonzernen und etablierten Klein- und Mittelunternehmen, die vor allem für temporäre Projektteams Flächen anmieten. In Berlin nutzen laut Catella Research neben Großunternehmen auch Selbstständige sowie die starke Gründerszene die Spaces. Die Nutzer können in der Hauptstadt auf ein breit gefächertes Angebot zurückgreifen, das von Fab-LABs über Only-Frauen-Spaces bis hin zu Non-Profit-Spaces reicht.

Der Preis für einen flexiblen Arbeitsplatz (Flex Desk) liegt in Berlin zwischen 130 und 380 Euro pro Monat. Für einen festen, personenbezogenen Arbeitsplatz (Fix Desk) werden monatlich zwischen 265 und 400 Euro aufgerufen. Ein Tagesticket kostet zwischen zehn und 25 Euro. Damit gehört Berlin bundesweit zu den günstigsten Co-Working-Städten. Zum Vergleich: In München zahlt man für einen Flex Desk 250 bis 400 Euro im Monat, für einen Fix Desk 400 Euro und mehr.

Tobias Hecklau

ANTEIL
UNTER
ZWEI
PROZENT

„Wir bauen hier keinen Industriepark“

KW-Development errichtet in Potsdam ein Quartier mit vier Bürohäusern, in die auch das Land Brandenburg einziehen wird. Gewerbe und Wohnen bilden eine Einheit.

Das Potsdamer Brunnen Viertel wächst weiter: Nachdem im Sommer 2018 Richtfest für die letzten 129 der insgesamt 369 Wohnungen gefeiert wurde, nimmt nun mit der Anmietung von drei Bürohäusern mit rund 8.000 Quadratmetern Bürofläche durch das Land Brandenburg, unter anderem für den Brandenburgischen Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauwesen (BLB), der Gewerbestandort Brunnen Viertel Gestalt an. „Wir bauen hier keinen Industriepark, das passt nicht zum benachbarten Wohnensemble, sondern wir setzen auf eine hochwertige und nicht störende Büronutzung“, erläutert Jan Kretzschmar, Geschäftsführer des Projektentwicklers KW-Development, der noch ein viertes Bürohaus ohne Vorvermietung auf dem Areal errichten wird.

Die drei von den Landesbehörden für mindestens zehn Jahre angemieteten Bürogebäude umfassen jeweils vier Etagen, der Erstbezug soll bereits Ende 2020 möglich sein. Neben den Gebäuden entlang der

Sophie-Alberti-Straße gehören eine Tiefgarage sowie oberirdische Stellplätze zum angemieteten Ensemble. Die architektonischen Pläne stammen, wie schon bei der Wohnbebauung des Brunnen Viertels, von Fuchshuber Architekten und sind individuell auf den Mieter und seine Bedürfnisse zugeschnitten. Entscheidend für die Anmietung war neben dem Preiskriterium die gute Erreichbarkeit und Lagequalität des Brunnen Viertels als Büro- und Gewerbestandort in Potsdam.

Ein viertes Bürohaus mit rund 3.800 Quadratmetern Mietfläche, das derzeit noch unvermietet ist, errichtet Jan Kretzschmar auf dem westlichen Grundstücksbereich anstelle des einst angedachten Ärztehauses. Der Bauantrag ist bereits im vergangenen Jahr eingereicht worden, die Genehmigung dazu steht aber noch aus. Im östlichen Grundstücksteil soll es

eine Kita für 129 Kinder geben. Ein Betreiber ist bereits gefunden und die Behörden haben mittlerweile ebenfalls ihre Zustimmung gegeben. Voraussichtlich ab Herbst 2020 können die Bewohner und die neuen Arbeitnehmer dann von einer guten Kinderbetreuung vor Ort profitieren.

Bereits bezogen und an ihre neuen Bewohner übergeben sind die insgesamt 369 Wohnungen, die in zwei Abschnitten errichtet wurden. Mit einem Mix aus Miet- und Eigentumswohnungen unterschiedlicher Größen, die in Stadtvillen und Quergebäuden architektonisch abwechslungsreich angeordnet sind und die mit ihren unterschiedlichen Grundrissen von zwei

bis zu vier Zimmern sowohl die Wohnansprüche von Singles als auch von Familien erfüllen, sorgt Bauherr Jan Kretzschmar für eine lebendige Mischung und damit für ein aktives Stadtquartier. Ausgestattet sind die Wohnungen überwiegend mit bodentiefen, dreifach verglasten Fenstern und Balkonen, im Erdgeschoss stehen Terrassen und Privatgärten zur Verfügung. Sämtliche Etagen sind mit dem Aufzug erreichbar, die Fußbodenheizung gehört zum gehobenen Standard.

Aber Jan Kretzschmar hat noch weitere Pläne für das Quartier, denn der mittlere und östliche Grundstücksteil bieten noch Platz für weitere 20.000 Quadratmeter Gewerbefläche. Hier entstehen weitere drei bis vier Bürohäuser, die ganz individuell auf die Wünsche der künftigen Mieter zugeschnitten werden können. Mit den vier Bürohäusern im Brunnen Viertel, dem gerade fertiggestellten Bürohaus Pentagon im Campus am Filmpark sowie dem Büroneubau an der August-Bebel-Straße gehört die KW-Development mittlerweile zu den größten Gewerbeflächenentwicklern Potsdams.

Britta Berger

BAUANTRAG
FÜR WEITERE
BÜROS
EINGEREICHT



Quelle: Fuchshuber Architekten

Büros schlagen Einzelhandelsflächen

Der Investmentmarkt boomt weiter. Doch während Büroimmobilien begehrt wie selten sind, wirkt sich die Krise des stationären Handels immer stärker auf den Einzelhandelsimmobilienmarkt aus.



Was die architektonische Gestaltung des 2006 eröffneten Einkaufszentrums „das Schloss“ in Berlin-Steglitz betrifft, kann man mit Fug und Recht geteilter Meinung sein. Doch unbestritten ist, dass es zu den gut funktionierenden Shopping-Centern Deutschlands zählt. Das war auch der Grund dafür, dass 2018 die Fondsgesellschaft Deka die Einzelhandelsimmobilie von WealthCap erwarb und dafür 255 Millionen Euro bezahlte.

Doch diese Transaktion – eine der größten, die im vergangenen Jahr in Berlin über die Bühne ging – ist eine Ausnahme. „Die Assetklasse Shopping-Center ist nicht mehr so gefragt“, stellt Rüdiger Thräne fest, Leiter der Berliner Niederlassung der Immobilienberatungsgesellschaft JLL. Und Ulf Buhemann, Head of Capital Markets bei

Colliers International in Berlin, greift gar zu drastischen Worten: „Wir werden im mehrgeschossigen Einzelhandel eine Menge Blut die Straße hinunterlaufen sehen.“

Textilanbieter in der Krise

Hauptsächlich verantwortlich dafür ist der wachsende Anteil des Online-Handels, der den stationären Handel immer massiver unter Druck setzt. Am stärksten davon betroffen ist – zahlreiche Insolvenzen, zuletzt beispielsweise von Gerry Weber, zeugen davon – der Textilhandel, der in den Einkaufszentren traditionell besonders viel vertreten ist. Aber auch in den klassischen Einkaufsstraßen sind die Auswirkungen auf den Mietmarkt unübersehbar: Nach Angaben der Beratungsgesellschaft COMFORT

sind im vergangenen Jahr die Einzelhandelsmieten bundesweit nur noch in vier der 132 erfassten Städte gestiegen. Unter den vier Ausnahmen befand sich auch Berlin, wobei COMFORT allerdings lediglich die Höchstmiete ermittelt hat.

Diese Entwicklung bleibt natürlich den Investoren nicht verborgen. Nach Angaben von JLL ging der Anteil von Einzelhandelsimmobilien am bundesweiten Transaktionsvolumen (inklusive Wohn- und Pflegeimmobilien) im vergangenen Jahr von 16 auf 13 Prozent zurück. „Trotzdem konnten auf der Preisebene Rekordergebnisse erzielt werden, wenn die Einzelhandelsimmobilien präzise auf das Anlageprofil des jeweiligen Investors zugeschnitten waren“, konstatiert Jörg Krechky, Director und Head of Retail Investment Germany bei Savills. „Hierun-

Bild oben:
Das Einkaufszentrum „das Schloss“ erwarb 2018 die Fondsgesellschaft Deka von WealthCap für 255 Millionen Euro.
Quelle: VÖLKE COMPANY
Shopping Center Management GmbH

Bild unten:
Das Beispiel eines Forward Deals ist das Bürogebäude in der Heilbronner Straße in Berlin-Halensee. Es wurde zwei Jahre vor der Fertigstellung (Anfang 2021) von der CASADA GmbH an die DIC Asset AG verkauft.
Quelle: CASADA GmbH

ter fallen Kriterien wie Berlin als Standort, langfristig gesicherte Lebensmittelanker sowie geringere Textilanteile im Branchenmix.“ Die Bedeutung der Lebensmittelhändler, die als weitgehend online-resistent gelten, unterstreicht auch Sandra Ludwig, Head of Retail Investment bei JLL in Deutschland: „Der Fokus wird sich im laufenden Jahr vor allem auf Fachmarktzentren mit Lebensmittelanker richten.“

Die Vorliebe der Investoren für Fachmärkte und Fachmarktzentren bewirkt auf Renditeseite eine bemerkenswerte Verschiebung. Während Einkaufszentren stets deutlich teurer waren als Fachmarktzentren und entsprechend eine niedrigere Rendite aufwiesen, hat sich das jetzt geändert: Nach Angaben von Savills lag Ende 2018 die Spitzenrendite von Fachmarktzentren mit 4,0 Prozent erstmals unter derjenigen von Einkaufszentren (4,2 Prozent).

Berlin: Büros haben die Nase vorn

Diese gesamtdeutschen Tendenzen schlagen sich auch auf dem Berliner Investmentmarkt nieder. Allerdings war in einem Punkt der Trend gegenläufig: Im Jahresvergleich legte der Anteil der Einzelhandelsobjekte laut JLL von acht auf 15 Prozent zu. Dafür verantwortlich war neben dem Verkauf des Einkaufszentrums „das Schloss“ in erster Linie die Fusion von Karstadt und GALERIA Kaufhof, die ja neben dem operativen Geschäft auch die Immobilien betrifft.

Einen wesentlich höheren Anteil am Transaktionsvolumen hatte mit 34 Prozent das Bürosegment. „Die Nachfrage ist deutlich größer als das Angebot“, sagt Ulf Buhemann von Colliers International. „Bei strukturierten Bieterverfahren bekommen wir in der Regel mehr als zehn Gebote für



NEUE
LAGEN
GERATEN IN
DEN BLICK



ein Objekt.“ Entsprechend zahlreich sind die Bürodeals auf dem Hauptstadtmarkt. So kaufte zum Beispiel caleus für eine Gruppe privater Investoren von der Deutschen Bank deren historisches Gebäude Unter den Linden.

Ein besonders prominentestes Beispiel ist der 235 Millionen Euro schwere Verkauf des neuen Zalando-Hauptquartiers am Ostbahnhof, das Mitte 2018 das Unternehmen Hines für einen von ihm betreuten Fonds erwarb. Dieses Beispiel illustriert die „hohe Dynamik des Berliner Investmentmarktes“, sagt Peter Starke, Leiter der Berliner Aengewelt-Niederlassung. Denn das Headquarter habe vor Fertigstellung bereits zweimal den Eigentümer gewechselt und dabei um 40 Millionen Euro zugelegt. Einen Abnehmer gefunden hat Signa für das Büropro-

jekt Up!, also das ehemalige GALERIA-Kaufhof-Gebäude am Ostbahnhof, das künftig ebenfalls Zalando nutzen wird. Der Kaufpreis dafür betrug laut Marktkreisen um die 340 Millionen Euro.

Auch in anderen Fällen unterschreiben Investoren oft frühzeitig im Rahmen von Forward Deals einen Kaufvertrag. So veräußerte die zur Consus Real Estate AG gehörende SSN Group Anfang 2019 praktisch zeitgleich mit dem Baubeginn ihr Franklin-Haus in Charlottenburg an BNP Paribas REIM. „Wir sehen für die kommenden Jahre ein hohes Entwicklungspotenzial für Büroimmobilien in besten Berliner Lagen“, sagt Michael Tockweiler, CEO der SSN Group.

Ganz besonders begehrt sind jedoch Bestandsobjekte, deren Mietverträge demnächst auslaufen. „In solchen Fällen haben

wir Kaufpreisfaktoren von über 45 auf die Ist-Miete gesehen“, berichtet Ulf Buhlemann von Colliers International. Der Grund für diese enorm hohen Preise ist die Erwartung der Käufer, die Mieten bei Neuvermietung kräftig anheben zu können. Allein 2018 erhöhte sich die Berliner Büro-Spitzenmiete laut JLL um 13 Prozent, während die Durchschnittsmiete sogar um 17 Prozent zulegte. Treiber dieser Entwicklung ist die starke Nachfrage nach Büroflächen, denen kein ausreichendes Angebot gegenübersteht – der Leerstand ist auf nur noch etwa 1,5 Prozent zurückgegangen. Das führt dazu, dass neue Lagen in den Blick der Investoren geraten. „Ein Ausweichen in Randlagen sowohl auf Nutzer- als auch auf Investorensseite könnte in den nächsten Jahren den Markt prägen“, heißt es bei Savills.

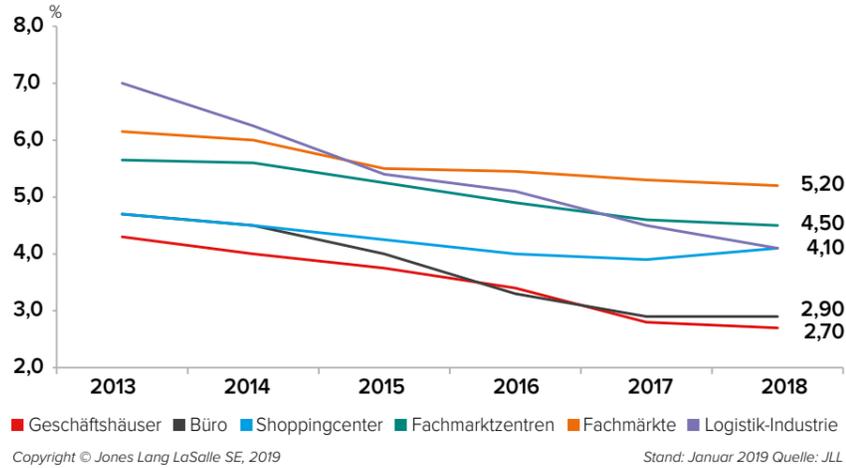
Steigt der Büroleerstand wieder?

Denkbar ist allerdings, dass der Investmentmarkt durch das wachsende Angebot unter Druck geraten wird. Denn vor dem Hintergrund der starken Nachfrage nach Büroflächen verstärken die Projektentwickler derzeit ihre Aktivitäten massiv. Colliers International erwartet, dass 2019 rund 494.000 und 2021 sogar etwa 839.000 Quadratmeter Bürofläche auf den Markt kommen werden. Zwar ist davon ein Großteil bereits jetzt vermietet; der Büroleerstand könnte aber trotzdem bis 2023 auf sechs Prozent steigen. Sollte das eintreten, würde das Mietwachstum abflachen. Angenommen wird dabei, dass die Zahl der Büroarbeitsplätze bis 2023 um 50.000 zunehmen wird.

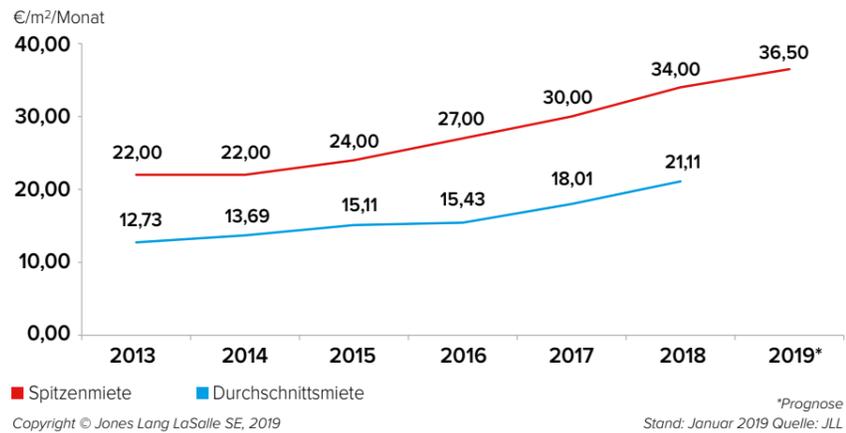
Robert-Christian Gierth, Regional Manager von Colliers International in Berlin, hält allerdings ein anderes Szenario für realistischer: Die Zahl der zusätzlichen Arbeitsplätze bis 2023 könnte demnach sogar 100.000 betragen. Gleichzeitig wird laut Robert-Christian Gierth das Fertigstellungsvolumen möglicherweise hinter den Erwartungen zurückbleiben, da die Baukapazitäten ausgelastet sind und die öffentliche Hand zu wenige Bebauungspläne verabschiedet. Sollte das so eintreten, würde der Leerstand auf niedrigem Niveau verharren, und die Mieten würden weiter stark steigen – für Bestandhalter von Büroimmobilien eine verlockende Vorstellung.

Ein negatives Szenario für den Berliner Investmentmarkt kann Robert-Christian Gierth im Übrigen nicht erkennen. Zum einen sei keine signifikante Zinserhöhung zu erwarten. Zum anderen würde sich nicht einmal eine Eintrübung der Konjunktur ne-

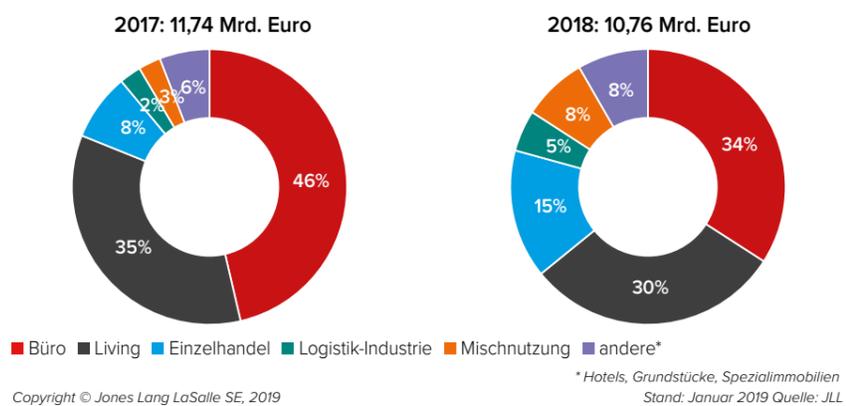
Spitzenrenditen stabil auf niedrigem Niveau



Mieten nähern sich den historischen Höchstwerten



Transaktionsvolumen nach Nutzungsart



gativ bemerkbar machen. „Je mehr die Wirtschaft schwächelt, desto mehr braucht sie die Digitalisierung“, argumentiert er – und im Bereich der Digitalisierung sei Berlin besonders stark. Zudem benötige der Bund – ganz unabhängig von der Konjunktur – in Berlin mehr Büroflächen.

Damit bremst nach Ansicht der Marktbeobachter weiterhin nur ein Faktor den

Berliner Investmentmarkt: das zu geringe Angebot an Objekten und Projekten. Für das laufende Jahr erwartet Colliers International deshalb ein Transaktionsvolumen von gut sechs Milliarden Euro für gewerblich genutzte Objekte – deutlich weniger als 2018, als die Marke von sieben Milliarden Euro geknackt wurde.

Christian Hunziker

Rendite mit Kitas

Investoren tun sich immer schwerer damit, attraktive Büro- und Wohnimmobilien zu vertretbaren Preisen zu akquirieren. Damit geraten verstärkt Nischenimmobilien in den Blick. Besonders intensiv befassen sich Investoren derzeit mit Kindertagesstätten – und erste Anleger investieren sogar in Schulen.





Vom Frühjahr 2020 an werden am Mariendorfer Weg in Berlin 70 Kleinkinder toben, frühstücken, Mittagsschlaf halten – und so nebenbei drei Sprachen lernen. Denn die Kindertagesstätte des deutsch-skandinavischen Bildungsträgers Lillebror UG setzt auf ein dreisprachiges Konzept mit Deutsch, Englisch und Dänisch. Gebaut wird die Kita nicht etwa von der öffentlichen Hand, sondern von einem privaten Projektentwickler: Die Betreuungsstätte ist Teil des Wohnquartiers Neumarien, das die zur Vonovia gehörende BUWOG Group realisiert.

Doch nicht nur Projektentwickler befassen sich mit Kindertagesstätten, sondern auch Investoren, die eine sichere Kapitalanlage suchen. So hat zum Beispiel die Immobilienberatungsgesellschaft Aengevelt nach eigenen Angaben allein in den letzten Monaten mehr als ein halbes Dutzend Kitas an Investoren vermittelt. „Käufer sind häufig Family Offices, die mit relativ geringer Rendite gut leben können und den Erwerb auch mit eigenem Sozialengagement verbinden“, sagt der geschäftsführende Gesellschafter Dr. Lutz Aengevelt. Doch auch Privatpersonen engagieren sich in diesem Segment: Das Hamburger Crowdinvestingportal EXPRO hat 2018 eine Anleihe aufgelegt,

mit der sich Anleger an einer Kindertagesstätte in Hamburg-Winterhude beteiligen können.

Großer Bedarf, der weiter steigt

Hintergrund dieses Interesses ist der hohe Bedarf an zusätzlichen Kindertagesstätten. Seit 2013 hat nämlich jedes Kind ab einem Jahr einen Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz. Die Anzahl der Betreuungsplätze für unter Dreijährige hat sich deshalb nach Angaben des Deutschen Städtetages in den vergangenen zehn Jahren auf rund 790.000 mehr als verdoppelt. Doch das reicht nicht aus: Wie das Institut der deutschen Wirtschaft (IW Köln) ausgerechnet hat, fehlen bundesweit noch immer 273.000 Kitaplätze für unter Dreijährige.

Die „nachhaltige und steigende Nachfragesituation“ nennt denn auch Markus Habbig, Leiter Real Estate bei der Gothaer Asset Management AG, als einen der Gründe, warum das Unternehmen 2018 einen Kita-Fonds aufgelegt hat. Es handelt sich dabei um einen Spezialfonds mit einem Volumen von bis zu 100 Millionen Euro, der

ausschließlich mit Eigenkapital der Gothaer Versicherung arbeitet und bundesweit in Kindergärten investiert. Ein erstes Portfolio mit neun Objekten in Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg befand sich laut Markus Habbig zu Beginn dieses Jahres in fortgeschrittener Prüfung.

Als großen Vorteil der Kitas sieht die Gothaer den „langfristigen und konjunkturunabhängigen Investmentansatz“. Dabei gebe es nur eine geringe Korrelation zu anderen Assetklassen, erläutert Markus Habbig. „Das Investment kann also für sich betrachtet werden und bildet eine ausgezeichnete Diversifizierungsmöglichkeit mit stabil laufenden Erträgen bei geringer Schwankung der Entwicklung von Mieten und Kapitalwerten.“

Ganz ähnlich formuliert das Achim Gräfen, Vorstand der OMEGA Immobilien Kapitalverwaltungs AG. Kitas sind nach seinen Worten für Investoren „vor allem deshalb attraktiv, weil das Investment eine hohe Sicherheit bei gleichzeitig gutem Ertrag verspricht“. OMEGA hat im Herbst 2018 einen Kita-Spezialfonds aufgelegt, der als alleinigen Investor das VZN Versorgungswerk der Zahnärztekammer Nordrhein hat. Der Fonds sieht ein Investitionsvolumen von rund 55 Millionen Euro vor, das in Kitas im Rheinland investiert werden soll.

Auch Achim Gräfen betont, dass die Nachfrage nach Kitaplätzen weitestgehend unabhängig von der Konjunktur sei. „Darüber hinaus sichert der Gesetzgeber die Mietzahlungen seitens der Kommunen ab.“ Und dann habe die Kinderbetreuung auch noch den Vorteil, nicht digitalisierbar zu sein. „Die Nachfrage nach entsprechenden Räumen kann nicht ins Internet oder ins heimische Wohnzimmer verlagert werden“, verdeutlicht dies der OMEGA-Vorstand. „Die Renditeperspektiven von

Kitainvestments sind aus dieser Perspektive deutlich positiver als die für Büros oder Handelsimmobilien.“

Zweite Welle der Kita-Fonds

Allerdings sind die jetzigen Fondsinitalatoren nicht die ersten, die den Reiz der Kitas erkannt haben. Bereits vor einigen Jahren gab es eine erste Welle der Kita-Investitionen. So legte die in Luxemburg ansässige AviaRent 2011 den Fonds Kinderwelten auf, der in der Folge in 22 Einrichtungen investierte, 2017 aber an den französischen Asset Manager Primonial verkauft wurde. 2012 folgte die Habona Invest GmbH mit ihrem Kita Fonds 01, der sich an Privatanleger richtete und 2015 mit insgesamt sieben Objekten im Portfolio geschlossen wurde.

Ein Nachfolgeprodukt hat Habona nicht geliefert. „Wir haben allein aufgrund des hohen Preisniveaus und der eingeschränkten Verfügbarkeit von passenden Grundstücken davon abgesehen, einen weiteren Fonds aufzulegen“, sagt Guido Küther, geschäftsführender Gesellschafter von Habona Invest. Der Kita Fonds 01 sei für die Anleger jedoch ein voller Erfolg und habe bisher neben der prospektgemäßen Ausschüttung von fünf Prozent pro Jahr auch einen hohen Wertanstieg verzeichnet. Dem Thema Kindertagesstätten ist Habona im Übrigen treu geblieben: „Wir sind dazu übergegangen, ausgewählte Kitas außerhalb eines Fonds-Konzeptes zu entwickeln“, sagt Guido Küther.

Nischensegment mit Tücken

Nicht nur Guido Küther stellt fest, dass der Preisauftrieb auf dem deutschen Immobilienmarkt Kitas erfasst hat. „Natürlich sind auch in diesem Nischensegment die



Achim Gräfen
Quelle: OMEGA

Preise in den vergangenen Monaten gestiegen“, bestätigt OMEGA-Vorstand Achim Gräfen. Entsprechend wachsen die Renditen nicht in den Himmel. Aengevelt beziffert die Bruttoanfangsrendite für eine jüngst verkaufte Kita in einer Ruhrgebietsstadt auf 4,4 Prozent. Welche Rendite OMEGA anstrebt, verrät Achim Gräfen nicht. Allerdings müssten Kitas als Betreiberimmobilien ohnehin ganz anders kalkuliert werden. „In puncto Ertragshorizont“, sagt Achim Gräfen unter Verweis auf die hohe Investitionssicherheit, „sollte man Kindertagesstätten eher mit langfristigen Rentenpapieren vergleichen“ – wobei die Rendite „deutlich höher“ sei als die von Rentenpapieren.

Wie alle Betreiberimmobilien stellen Kindertagesstätten jedoch besondere Herausforderungen an Investoren. So müsse man die „Regulatorik des Bildungswesens und deren Unterschiede in den einzelnen Bundesländern“ kennen, nennt Achim Gräfen ein Beispiel. Sein Rat: „Investoren, die in Kitaimmobilien investieren wollen, sollten sich in jedem Fall das spezifische Know-how und das notwendige Netzwerk mit einem Fondsmanager einkaufen.“

Eine Herausforderung stellt zudem die Kleinteiligkeit dieser Immobilienart dar, beträgt doch das durchschnittliche Investitions-

volumen pro Objekt nur 2,5 bis 4,5 Millionen Euro. „Tatsächlich ist die Prüfung und Identifikation aufgrund der Granularität erschwert“, räumt Markus Habbig von der Gothaer Asset Management AG ein. Diesen „erhöhten Aufwand im Deal-Sourcing“ rechtfertigen aber die Vorteile von Kitas.

Doch was passiert eigentlich, wenn es eines Tages wieder weniger Kinder geben sollte und nicht mehr alle Kitas benötigt werden sollten? Hier fahren die Investoren zweigleisig: Zum einen achten sie auf langfristige Mietverträge von in der Regel mindestens 20 Jahren. Weil die Fonds weniger lang laufen, erwarten sie dadurch einen problemlosen Wiederverkauf. Zum anderen setzen die Fondsinitalatoren auf die Möglichkeit einer anderen Nutzung. „Aufgrund ihrer zentralen innerstädtischen Lage in Wohngebieten mit Wohnbaurecht auf verhältnismäßig großen Grundstücken ergeben sich für Kitas zahlreiche Drittverwendungsmöglichkeiten“, heißt es bei Habona Invest.

Neu im Blick: Schulen

Derweil richten manche Investoren ihren Blick bereits auf eine verwandte Nutzungsart. OMEGA spricht nach Angaben von Achim Gräfen derzeit nicht nur potenzielle Investoren für ein weiteres Kita-Portfolio an, sondern erwägt auch den Einstieg in Schulgebäude. „Zahlreiche Schulen sind marode“, gibt er zu bedenken. Und sogar der Neubau von Schulen kann ein Betätigungsfeld für private Investoren sein. Davon ist jedenfalls das schwedische Unternehmen Hemsö überzeugt: Seine deutsche Tochtergesellschaft Hemsö GmbH errichtet im brandenburgischen Zossen in einem Joint Venture mit der Zosener Wohnungsbau GmbH (ZWG) für 47 Millionen Euro eine Schule für tausend Jugendliche inklusive Aula und Mensa.

Christian Hunziker

NICHT VON DER KONJUNKTUR ABHÄNGIG



Alle hier gezeigten Gebäude stammen aus dem Kita Fonds 01 von Habona.
Quelle: Habona

Blase, Bläschen oder doch anders?

Der Hotelinvestmentmarkt boomt. Einige sprechen bereits von einer Gefahr.

Top-3-Reiseziel nach London und Paris, mit mehr als 31 Übernachtungen, etwa 13 Millionen Besucher: Berlin hält seit Jahren touristisch, was Prognosen vorgeben. Damit stößt die Hauptstadt in die Phalanx London und Paris vor, zieht als Destination zudem eine Menge Kongressveranstalter an. Die Zahlen für 2018 zeigen eine geringe Schrumpfung bei den Hotelinvestments. BNP und Colliers vermelden vier Milliarden Transaktionsvolumen beziehungsweise knapp darüber. Andreas Erben, Geschäftsführer bei Colliers International Hotel, weist auf die Dominanz von Einzelverkäufen hin: „Hier spiegelt sich der Produktmangel vor allem in den TOP 7 deutlich wider.“ Der größte Deal 2018 ging in Berlin über die Bühne: Ein israelischer Vermögensverwalter sicherte sich für 300 Millionen Euro das Hilton am Berliner Gendarmenmarkt.

Immer weiter

Wer etwas auf sich hält, geht nach Berlin und macht sich hübsch: Meininger Hotels eröffnete das sechste Haus, in Moabit gelegen. Damit erhöhte sich die Bettenzahl des Unternehmens auf 3.615 in der Hauptstadt. In Friedrichshain ging das dritte Haus, das Hampton by Hilton Berlin City East Side Gallery in Betrieb. Im Park Inn by Radisson am Alexanderplatz wurden 1,5 Millionen Euro in den Umbau der ehemaligen Eventtage investiert. Sky Suiten entstanden, die einen separaten Trakt im Park Inn Berlin darstellen. The Ritz-Carlton Berlin hat nach 15 Jahren Bestehen Zimmer und Suiten einer Frischekur unterzogen. Die schwedische Ligula Hospitality Group will es wissen und eröffnete im Oktober 2018 ihr erstes deutsches Haus. Natürlich in Berlin. Gegenüber der Plattform Tophotel bestätigte Eugen Block sein neues Projekt in der Tiergartenstraße. 40 Millionen soll der Neubau kosten, in dem Vier-Sterne-Haus werden 127 Zimmer untergebracht. Der Gründer und Hotelier hat gerade das Grand Elysée in Hamburg renovieren lassen: für 21 Millionen Euro. Alles gut also?

„Der Hotelinvestmentmarkt strotzt vor Kraft. Das für Investoren attraktive Rendite-Profil sorgt für eine starke Nachfrage. 2019 bleibt ein Jahr, in dem man Produkte auf hohem Niveau veräußern kann und aus Bieterprozessen dabei Vorteile zieht“, sagt

Stefan Gieseemann, Executive Vice President der JLL Hotels & Hospitality Group. Annähernd 60 Prozent der in der Pipeline oder der derzeit im Bau befindlichen Zimmer weltweit entfielen auf Deutschland und Großbritannien, die das zusätzliche Angebot aufgrund starker Tourismuswachstums-Prognosen mittelfristig absorbieren dürften. Vier-Sterne-Herbergen werden stark nachgefragt, das Luxussegment tritt noch stärker in den Vordergrund. Laut Collier werden der Mangel an geeigneten Projekten sowie die zu erwartende Preissteigerung das Interesse der Investoren in B- und C-Städte lenken. „Analog dazu setzte sich die Renditekompression fort, auch wenn sie zum Jahresende 2018 fast zum Stillstand gekommen ist. Die Spitzenrenditen reichen von 3,75 Prozent in München bis 4,70 Prozent in Berlin“, heißt es bei Colliers. „Einzelobjekte und Portfolios bleiben dabei gleichermaßen attraktiv. Projektentwicklungen mit langen Vorlaufzeiten sind hingegen zunehmend schwieriger am Markt zu platzieren“, schätzt Detlef Kaiser, Prokurist und Leiter des Investmentgeschäftes von Colliers International Hotel, ein.

Zudem sehen Experten ändernde Ansprüche. Hotels drängen in den Flexible Work-Space-Markt. „Die Umwandlung von Lobbys in gemeinsame Arbeitsflächen ist ein innovativer Weg zur Maximierung des Ertragspotentials und zur Stärkung der Marke bei Gästen und Öffentlichkeit“, so Heidi Schmidtke, Executive Vice President der JLL Hotels & Hospitality Group. „Wir rechnen damit, dass weitere Betreiber, insbesondere Marken mit jüngerer Zielgruppe, dem folgen werden und ihre öffentlichen Flächen verstärkt ‚digitalen Nomaden‘ zugänglich machen.“ Ihrer Einschätzung zufolge wird sich vor dem Hintergrund „höherer Projektentwicklungskosten, der Dichte bestehender Marken und höherer Betriebskosten von Komplettservice-Hotelangeboten“ der Trend weiter in Richtung des mittleren Marktsegmentes mit reduziertem Serviceangebot setzen.

Trotz aller Erfolgsmeldungen macht sich eine gewisse Skepsis breit. Das Investment Barometer von hospitalityinside.com und Union Investment spricht von verhaltenen Erwartungen. So fiel der Gesamtindex im Herbst 2018 im Vergleich zum Vorjahr um 5,9 Prozent, und auch der Business Index,

der die Bewertung der eigenen geschäftlichen Situation abbildet, sank um 3,9 Prozent. Beim Blick auf die nächsten sechs Monate erwarten nur noch 69 Prozent eine gute oder sehr gute Entwicklung, nach über 80 Prozent im Vorjahr.

Noch verhältnismäßig?

In diese Kerbe schlägt auch Stephan Brüning, Geschäftsführer von QUIN Investment. Der Hotelimmobilienmakler sieht Anzeichen einer Überhitzung: „Alle großen und mittelständischen Betreiber möchten sich Häuser in Berlin sichern, egal ob zum Kauf oder zur Pacht. Allerdings erleben wir teilweise unverhältnismäßig hohe Preise und Pachten.“ Das Unternehmen warnt sogleich vor einer Abflachung oder einem Rückgang der Performance. „Dann wird es für einige schwierig, die Hotels wirtschaftlich zu betreiben. Man hört sogar Stimmen am Markt die berichten, dass dies inkalkuliert sei, Hauptsache man hat sich einen prestigeträchtigen Standort in Berlin gesichert“, sagt Jebo Samuels, ebenfalls Geschäftsführer von QUIN Investment.

Auch Lars Lindemann, Inhaber, Geschäftsführer von den Lindemann Hotels und aktuell mit vier Häusern in Berlin vertreten, sieht die Preisentwicklung kritisch: „Die aufgerufenen Mietzinsen und Pachtvorstellungen stehen oftmals nicht mehr in realistischem Verhältnis zu den am Markt erzielbaren Nettoraten. Insbesondere in Berlin lässt die rasante Zunahme der Bettenanzahl kaum Wachstum an der Rate zu.“ Von dieser Entwicklung können vor allem Berliner B- und C-Standorte profitieren. „Wie früher die Immobilien im Wohn- und Gewerbebereich wurden auch die Hotels außerhalb des Innenstadtringes in den letzten Jahren etwas vernachlässigt. Einige Investoren und Betreiber beschäftigen sich nun allmählich mit diesen Immobilien außerhalb der Innenstadt“, erklärt Jebo Samuels. „Dort kann es wahre Glücksgriffe geben. Im ersten Moment scheint das Risiko an einem solchen Standort durch den hohen Wettbewerb in der Innenstadt höher. Wenn das Hotel jedoch infrastrukturell gut angebunden ist, eine einmalige Lage hat oder sich mit anderen Alleinstellungsmerkmalen absetzt, können Betreiber und Investoren davon profitieren.“ *Ivette Wagner*

Bärenstark

Berlins Logistik-Markt war auch 2018 wieder omnipräsent. Im Kerngebiet selbst gab es jedoch nur wenig zu holen. Das bleibt auch 2019 so und wird vermutlich für rückläufige Zahlen sorgen.



Boom ist tendenziell ein eher inflationär gebrauchter Begriff, doch wenn es derzeit eine Assetklasse gibt, die so richtig boomt, dann wohl die Logistik. Das sollte man zumindest meinen, denn immerhin war laut CBRE 2018 in Deutschland das Neubauvolumen für das Segment so groß wie nie. Auch der Großraum Berlin hatte seinen Anteil daran. Dabei sah es zunächst gar nicht danach aus: Der Flächenumsatz lag hier in der ersten Jahreshälfte noch 31 Prozent unter dem Vorjahresergebnis und blieb auch im dritten Quartal 2018 rund ein Drittel hinter den Zahlen von 2017 zurück. Am Ende wurde jedoch mit 442.200 Quadratmetern die bereits sehr starke Vorjahreszahl (412.000 Quadratmeter) sogar noch um sieben Prozent übertroffen. Nach

2015, als die 450.000er-Marke geknackt wurde, ist dies der zweitbeste Wert der letzten zehn Jahre. Maßgeblich am Erfolg beteiligt war übrigens der Neubausektor mit 272.200 Quadratmetern (61 Prozent).

Den eindeutig größten Anteil am Flächenumsatz hatte einem Realogis-Marktbericht zufolge mit 62 Prozent (275.800 Quadratmeter) das Flächensegment über 10.000 Quadratmetern, gefolgt von Flächen zwischen 5.001 und 10.000 Quadratmeter (16 Prozent). Die Größenklassen 1.001 bis 3.000 Quadratmeter (zehn Prozent) sowie 3.001 bis 5.000 Quadratmeter (neun Prozent) lagen etwa gleichauf. Am seltensten wurden Flächen bis 1.000 Quadratmeter (knapp drei Prozent) umgesetzt.

Nach Branchen war der Handel mit 197.000 Quadratmetern am stärksten vertreten, wovon 100.000 Quadratmeter auf E-Commerce entfielen. Die größten Abschlüsse feierten DECATHLON (45.000 Quadratmeter), DHL und CHEFS CULINAR

(jeweils 40.000 Quadratmeter), REWE (32.800 Quadratmeter), DefShop und Zalando (jeweils 20.000 Quadratmeter) sowie Amazon (14.600 Quadratmeter).

Verlagerung in Peripherie

Die Liste der wichtigsten Abschlüsse bildet auch sehr gut die örtliche Verteilung des Flächenumsatzes ab: Bis auf REWE (Berlin) und Amazon (Berlin Süd) siedelten sich alle der genannten Unternehmen in der südlichen Berliner Peripherie, in Ludwigsfelde, an. Aufgrund fehlender Flächen wurde innerhalb der Stadtgrenzen mit 155.800 Quadratmetern nur die zweitgrößte Fläche nach der Region Süd (227.000 Quadratme-

in erster Linie sogenannte Big Boxes, also Großflächen von über 10.000 Quadratmetern, umgesetzt.

Mieten gehen weiter nach oben

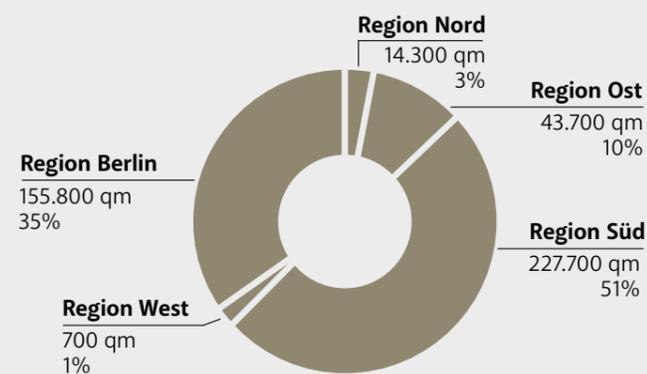
Was die Mietpreisentwicklung angeht, ist Berlin im bundesweiten Vergleich jedoch eher ein Ausreißer. Die Produktknappheit im Berliner Stadtgebiet schlug sich stark auf die Mieten nieder, die sich hier in der Spitze mit 6,80 Euro pro Quadratmeter im Vergleich zum Vorjahr um 24 Prozent erhöhten. Auch die Durchschnittsmiete kletterte um 22 Prozent nach oben auf 5,50 Euro pro Quadratmeter, womit sich Berlin auf einem mit Hamburg, Düsseldorf und Stuttgart vergleichbaren Niveau einpendelt und seine Stellung in den Top-7-Logistikmärkten festigt. Verantwortlich für die hohen Mietpreise waren neben Flächenmangel die enorm gestiegenen Baukosten, die sich auch auf Umbauten und Erweiterungen von Bestandsimmobilien auswirkten. Deutschlandweit hatten die Mieten hingegen nur geringfügig angezogen.

Ben Dörks, Abteilungsleiter der Realogis Immobilien Berlin GmbH, geht davon aus, dass sich die Spitzenmiete 2019 weiter der Sieben-Eu-

ro-Marke annähern wird, ohne sie jedoch zu überschreiten. „Auch die Durchschnittsmiete wird halbwegs konstant bleiben und sich maximal auf 5,80 Euro pro Quadratmeter erhöhen“, so Ben Dörk. Aufgrund des Flächenmangels geht der Experte zudem von einem Rückgang in der Vermietungsleistung auf 350.000 bis 400.000 Quadratmeter aus. Und wenn es doch mehr sein sollte, dann sicherlich eher am „Rand“.

Jan Zimmermann

FLÄCHENUMSÄTZE INDUSTRIE- UND LOGISTIKIMMOBILIEN GROSSRAUM BERLIN 2018 NACH REGIONEN



© Realogis

Veranstaltungen 2019

IMMOBLIENGESPRÄCHE

9. BERLINER IMMOBLIENGESPRÄCH

Donnerstag, 16. Mai 2019, 19:00 Uhr
Mercure Hotel MOA Berlin

33. LEIPZIGER IMMOBILIENGESPRÄCH

Dienstag, 18. Juni 2019, 19:00 Uhr
publity AG

IMMOBLIENMONITORE

IMMOBLIENMONITOR HAMBURG

Donnerstag, 4. April 2019, 9:00 Uhr
Haus der Patriotischen Gesellschaft

IMMOBLIENMONITOR FRANKFURT

Donnerstag, 23. Mai 2019, 9:00 Uhr
MARITIM Hotel Frankfurt

MESSEN / KONGRESSE

4. BERLINER IMMOBILIENKONGRESS

Mittwoch, 27. März 2019, 9:00 Uhr
dbb forum berlin

5. REAL ESTATE MITTELDEUTSCHLAND

Donnerstag, 11. April 2019, 09:00 Uhr
Leipziger Messe, Messehaus

2. MÜNCHNER IMMOBILIENKONGRESS

Donnerstag, 06. Juni 2019, 09:00 Uhr
Munich Marriott Hotel

Das Copyright 2019 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

Britta Berger
Tobias Hecklau
Christian Hunziker
Matthias Klöppel
Kristina Pezzei
Markus Voigt
Jan Zimmermann

Anzeigenverkauf

Marcus Grundmann
grundmann@WundR.de
Sharon Walseck
walseck@WundR.de

Druck

Druckerei Veters GmbH & Co. KG

Bildnachweis

Shutterstock:
S. 01: Vezunchik, ChonnieArtwork, TAW4, Pandum
S. 12: Tobias Arhelger
S. 20 – 23: Pandum, ChonnieArtwork
S. 28 – 29: kudla, luna4, Elena Fahro, Mark Rademaker
S. 30: Oleksiichik
S. 33: FlorianTM
S. 44: tostphoto
S. 52: AlexHliv
S. 53: Vadim Georgiev
S. 54 – 55: Andrew Rybalko
S. 58: Spirit Boom Cat
S. 61 – 62: Grekov's
S. 64: dkidpix
S. 65: Erik Mandre

14. und 15. Mai 2019

17. IMMOBILIEN TAG

DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK



Stadt am Wasser
Projekte, Immobilien
und Trends



www.rostock-business.com/immobilientag

Mehrwert mit Highspeed.

Wir bringen Ihre Immobilie ans Netz der Zukunft.

**Glasfaser
für alle.**



DNSNET Internet Service GmbH · Zimmerstr. 23 · 10969 Berlin

Wir sind Ihr regionaler Partner für den Glasfaserausbau:

- ✓ Von der Quartiersplanung bis zum Hausanschluss.
- ✓ Eine zukunftsfähige Infrastruktur für Immobilien.
- ✓ Die stabile Basis für smartes Gebäudemanagement.